



Resumen de la ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos

EFFECTIVO 20 DE AGOSTO DE 2020

División de Vivienda de la Ciudad de Hayward
HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | 510-583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV

Esta guía es un resumen de la Ordenanza de asistencia para la reubicación de inquilinos (TRAO). No pretende ser una descripción completa ni un sustituto de la Ordenanza. Este resumen se puede entregar a un inquilino para cumplir con los requisitos de notificación de TRAO. Si este resumen es diferente del TRAO, se aplicará el idioma del TRAO. Se recomienda la revisión del TRAO completo. Se encuentra en el sitio web de la División de Vivienda de la Ciudad: www.hayward-ca.gov/housing. La Oficina de Revisión de Rentas de la Ciudad puede responder preguntas sobre TRAO. La Oficina de Revisión de Rentas no puede brindar asesoramiento legal.

I. Visión general

El TRAO crea dos tipos de asistencia para la reubicación. El primero es la asistencia para la reubicación permanente. Este ayuda a los inquilinos con los costos de mudanza cuando se enfrentan a desalojos sin culpa. El segundo es la Asistencia de reubicación temporal. Este brinda ayuda financiera a los inquilinos que no pueden permanecer en su unidad de alquiler por un tiempo temporal porque el propietario debe hacer reparaciones sustanciales en la unidad. Este resumen describe cada uno de estos tipos de asistencia. Proporciona información sobre lo que se requiere de los inquilinos y propietarios como parte del nuevo TRAO. Las siguientes secciones describen los requisitos de Asistencia de reubicación permanente, los Requisitos de asistencia de reubicación temporal y los requisitos de notificación.

Además de este resumen, se recomienda a los propietarios e inquilinos a revisar los Reglamentos de TRAO, que brindan orientación adicional para la implementación de TRAO. Los reglamentos están disponibles en el sitio web de la División de Vivienda o comunicándose con la División de Vivienda para obtener una copia.

II. Asistencia de reubicación permanente

La Asistencia de reubicación permanente ayuda a los inquilinos con los costos de mudanza. Solo se aplica a los desalojos sin culpa. Los desalojos sin culpa se explican a continuación. La sección de aplicabilidad explica a qué tipos de unidades se aplica. Ciertas unidades están exentas, lo que también se explica a continuación. Por último, la sección de cumplimiento explica lo que puede suceder si los inquilinos o los propietarios no siguen la ordenanza.

Aplicabilidad

La asistencia de reubicación permanente se aplica a todas las unidades de alquiler en la ciudad de Hayward, **excepto**:

- Hoteles o moteles
- Hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, hogares de cuidados extendidos u hogares de cuidado residencial con licencia para ancianos
- Dormitorios
- Vivienda donde el inquilino comparte baño o cocina con el propietario
- Viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario donde el propietario alquila habitaciones o unidades de vivienda accesorias en la propiedad
- Dúplex donde vive el dueño en una unidad

- Propiedades de una sola unidad con propietarios que no son fideicomisos inmobiliarios, LLC o corporaciones
- Vivienda nueva construida en los últimos 15 años

Desalojos sin culpa

Los propietarios tienen derecho a dar por terminado un arrendamiento, pero solo por ciertas razones. Estas razones se describen en la disposición de Causa Justa de Desalojo de la Ciudad. Hay algunas razones para dar por terminado el arrendamiento que no son causadas por el inquilino. Estos se denominan desalojos sin culpa. Cuando ocurren, el inquilino es elegible para recibir asistencia financiera del propietario. Los desalojos sin culpa incluyen:

- Demoler una unidad de alquiler después de obtener permisos y no reconstruirla
- El propietario o la familia del propietario se mudan a la vivienda
- El propietario se muda a la vivienda basado en los términos del contrato de arrendamiento
- Cualquier desalojo sin culpa permitido por la ley estatal o federal

Pago de asistencia de reubicación permanente

El arrendador debe proporcionar asistencia para la reubicación para los desalojos sin culpa. El arrendador puede optar por hacer una de las siguientes:

- Hacer un pago al inquilino equivalente al monto del alquiler de un mes, o
- Eximir el pago de alquiler del último mes.

El arrendador debe entregarle al inquilino un aviso de terminación para decirle al inquilino que debe abandonar la unidad de alquiler. En el aviso, el propietario debe informar al inquilino la razón por la que ya no le alquila la unidad.

Cuando hay un desalojo sin culpa, el arrendador debe informarle al inquilino sobre sus derechos a la asistencia para la reubicación. El arrendador también debe decirle al inquilino cómo se le brindará la asistencia. Cuando el propietario opta por pagar la asistencia para la reubicación, debe pagarle al inquilino dentro de los 15 días.

Incumplimiento

Cuando un arrendador no brinda asistencia de reubicación para un desalojo sin culpa, el aviso de terminación se anula. Un inquilino que acepta asistencia para la reubicación y no se va puede ser demandado.

III. Asistencia de reubicación temporal

La asistencia de reubicación temporal ayuda a los inquilinos que deben dejar su unidad porque esta necesita reparaciones sustanciales. La asistencia proporciona dinero al inquilino para cubrir algunos de los costos de vida. Esta asistencia asegura que los inquilinos tengan un lugar seguro para quedarse durante la construcción. La sección de aplicabilidad explica a qué tipos de unidades se aplica. La sección de cumplimiento explica lo que puede suceder si los inquilinos o los propietarios no siguen la ordenanza.

Aplicabilidad

La Asistencia de Reubicación Temporal se aplica a todas las unidades **excepto**:

- Una casa móvil o un espacio móvil
- Hospital, centro de cuidados extendidos, hogar de convalecencia, hogar sin fines de lucro para ancianos o dormitorio donde se ofrecen habitaciones junto con servicios como comidas, servicios de limpieza o programas sociales
- Moteles, hoteles, posadas, casas de turismo, y pensiones que no estén ocupadas por el mismo inquilino durante más de 30 días seguidos

Los propietarios deben pagar la asistencia de reubicación temporal cuando:

- Se deben realizar reparaciones sustanciales a la unidad, o
- Una agencia gubernamental (como Code Enforcement/ Aplicación del Código) le dice al inquilino que se vaya o el inquilino se va debido a condiciones de salud / seguridad

En algunos casos, es posible que los inquilinos deban dejar la unidad para realizar reparaciones, pero los propietarios no están obligados a realizar pagos de reubicación temporal. Esto sucede si una agencia gubernamental determina que:

- El daño fue causado por un desastre natural. Los ejemplos incluyen un incendio, una inundación o un terremoto.
- El inquilino o su invitado causaron o contribuyeron sustancialmente al daño.

Pago de asistencia de reubicación temporal

Los inquilinos tienen dos opciones para cómo obtener ayuda. La primera opción es recibir pagos de reubicación y seguir pagando el alquiler. La segunda opción es no recibir pagos de reubicación y no pagar alquiler.

Los propietarios deben comenzar los pagos de asistencia dentro de los tres días posteriores a la notificación al inquilino de que tendrán que dejar su unidad. Los propietarios también pueden ofrecer una unidad de vivienda comparable en lugar de realizar pagos. La unidad debe ser similar en tamaño y comodidades. Los propietarios aún deben pagar los costos de mudanza.

Se brinda asistencia de reubicación temporal a los inquilinos por cada día que son desplazados. Esto se llama viáticos. El consejo del Ayuntamiento de Hayward establece estas tarifas. Las tarifas actuales son:

La Tabla 1. Tarifas diarias para asistencia de reubicación temporal.

Pago	Cantidad	Frecuencia
Hotel o motel	\$161	Por día por hogar
Gastos de comida	\$32	Por día por persona
Lavandería	\$1	Por día por hogar

Pago	Cantidad	Frecuencia
Mascota	\$31 por gato \$56 por perro	Por día por animal

Pago de asistencia de reubicación temporal cuando el desplazamiento excede los 60 días

Cuando las reparaciones no se realizan dentro de los 60 días, los requisitos cambian. Los inquilinos deben comenzar a recibir pagos y deben pagar el alquiler nuevamente.

Cuando las reparaciones no se hacen dentro de los 120 días, el arrendador debe pagar el diferencial de alquiler. El inquilino no pagará el alquiler. Los pagos diferenciales de alquiler son la diferencia entre el alquiler de el inquilino y el alquiler justo de mercado para una unidad de ese tamaño. Los inquilinos reciben estos pagos después de 60 días si tuvieron que irse debido a una orden del gobierno. La Tabla 2 enumera las rentas de mercado justas actuales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para el condado de Alameda.

La Tabla 2. Rentas del mercado justo del condado de Alameda (FMR) del año fiscal 2020-2021 por habitaciones de unidades

Apartamento estudio	Una habitación	Dos habitaciones	Tres habitaciones	Cuatro habitaciones
\$1,488	\$1,808	\$2,239	\$3,042	\$3,720

Proceso de apelación

Si un arrendador o un inquilino cree que hubo un problema con respecto a si se debe pagar la asistencia, se les puede permitir presentar una apelación ante la Oficina de Revisión de Alquileres. Solo se pueden apelar ciertas decisiones:

- Si el arrendador causó o contribuyó a las condiciones que llevaron a una orden de desalojo
- Si un inquilino o invitado del inquilino causó o contribuyó a las condiciones que llevaron a una orden de desalojo
- Si existen condiciones de salud o seguridad que requieran que el inquilino desocupe sin una orden de una agencia gubernamental
- Si una unidad comparable califica como comparable
- Si un inquilino tiene una buena causa para desalojar una unidad comparable después de 120 días

Incumplimiento

Si un inquilino no acepta dejar la unidad, los propietarios pueden rescindir temporalmente el arrendamiento. En ese caso, los inquilinos aún son elegibles para la asistencia de reubicación temporal.

IV. Aviso de requisitos

El arrendador es responsable de notificar al inquilino sobre sus derechos bajo TRAO. También deben informar a los inquilinos cuándo son elegibles para recibir asistencia.

Aviso inicial. Los propietarios deben notificar a todos los inquilinos de sus derechos bajo el nuevo TRAO antes del 19 de septiembre de 2020. Los propietarios también deben notificar a los nuevos inquilinos sobre el TRAO cada vez que firman un contrato de arrendamiento con nuevos inquilinos. El TRAO describe cómo los propietarios deben avisar. Ellos deben:

- Notificar por escrito que la unidad de alquiler está sujeta al TRAO
- Entregar una copia de este resumen o una copia de la ordenanza a sus inquilinos.

Tras la recepción de una notificación de terminación. Cada vez que un arrendador le da a un inquilino un aviso de rescisión, el arrendador debe notificar a los inquilinos si son elegibles para la asistencia de reubicación.

La Oficina de Revisión de Rentas de la Ciudad de Hayward ha creado formularios para ayudar a los propietarios a cumplir con estos requisitos de notificación:

- Este documento resumen
- Un modelo del aviso para informar a los inquilinos si viven en una unidad cubierta por TRAO
- Un modelo del aviso para informar a los inquilinos sobre sus derechos según el TRAO