



## NOTICE TO TENANTS OF THE RESIDENTIAL RENT ADJUSTMENT PROGRAM

- Oakland has a Rent Adjustment Program (“RAP”) that limits rent increases (Chapter 8.22 of the Oakland Municipal Code) and covers most residential rental units built before 1983. For more information on which units are covered, contact the RAP office.
- **Tenancy Registration Required.** Starting in **2023**, the tenancy data for this unit must be **registered annually with RAP**. The annual deadline to register is **March 1st**. Please note that if your tenancy began after March 1st, the owner will not be required to register until the following year. Failure to register a tenancy with RAP by March 1st will disallow an owner from: 1) filing a rent increase petition, 2) serving a rent increase, and/or 3) answering a tenant petition. Failure to register is also an affirmative defense in most eviction actions even if the owner has “just cause” to evict.
- An owner must petition the RAP for any rent increase that is more than the annual general rent increase (“CPI increase”) or allowed “banked” rent increases. These include, but are not limited to, capital improvements and operating expense increases. For these types of rent increases, the owner may raise your rent only after a hearing officer has approved the increase. No annual rent increase may exceed the maximum increase which changes annually with a 10% cap. You have a right to contest the proposed rent increase by responding to the owner’s petition.
- **Banking:** As of January 2026, banking of rent increases will be limited to five years (instead of the current ten-year expiration term). Also, banking after transfer of property will be prohibited except for transfers through inheritance to certain family members and only if that transferee owns the property for at least a year.
- **Business Tax Certificate:** As of April 15, 2025, owners will be prohibited from issuing a rent increase if the owner is delinquent on business taxes as of April 30th. Owners must provide a copy of their Business Tax Certificate with any rent increase notice as follows:

	<b>CPI only</b>	<b>Banking</b>
<b>Before April 30, 2025</b>	Business Tax Certificate for current year or prior year OR signed payment plan	Business Tax Certificate for current year or prior year
<b>On or after April 30, 2025</b>	Business Tax Certificate for current year OR signed payment plan	Business Tax Certificate for current year

- **Contesting a Rent Increase:** You can file a petition with the RAP to contest unlawful rent increases or decreased housing services. To contest a rent increase, you must file a petition within 180 days of the notice of rent increase. The petition forms are available from the website at [Rent Adjustment Program Petition and Response Forms](#).
- Oakland has eviction controls (the Just Cause for Eviction Ordinance and Regulations, O.M.C. § 8.22) which limit the grounds for evictions in covered units. It also prohibits no-fault evictions (owner move-in or substantial repairs evictions) for owners who are delinquent on their business taxes. For more information contact the RAP office.
- Oakland charges owners a Rent Program Service Fee per unit per year. If the fee is timely paid before March 1st of each year, the owner is entitled to get half of the fee from you in the same year the fee is paid. Tenants in subsidized units are not required to pay the tenant portion of the fee.
- Oakland has a Tenant Protection Ordinance (“TPO”) to deter harassing behaviors by landlords and to give tenants legal recourse in instances where they are subjected to harassing behavior by landlords (O.M.C. 8.22.600).
- The owner \_\_\_ is \_\_\_ is not permitted to set the initial rent on this unit without limitations (such as pursuant to the Costa-Hawkins Act). If the owner is not permitted to set the initial rent without limitation, the rent in effect when the prior tenant vacated was \_\_\_\_\_.

**TENANTS' SMOKING POLICY DISCLOSURE**

- Smoking (circle one) IS or IS NOT permitted in Unit \_\_\_\_\_, the unit you intend to rent.
- Smoking (circle one) IS or IS NOT permitted in other units of your building. (If both smoking and non-smoking units exist in tenant's building, attach a list of units in which smoking is permitted.)
- There (circle one) IS or IS NOT a designated outdoor smoking area. It is located at \_\_\_\_\_.

I received a copy of this notice on \_\_\_\_\_  
(Date) (Tenant's signature)

此份屋崙(奧克蘭)市租客權利通知書附有中文版本。請致電(510) 238-3721 索取副本。

La Notificación del Derecho del Inquilino está disponible en español. Si desea una copia, llame al (510) 238-3721.

**CITY OF OAKLAND**  
**RENT ADJUSTMENT PROGRAM**  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612-0243  
(510) 238-3721  
[www.oaklandca.gov/RAP](http://www.oaklandca.gov/RAP)



## 住宅租金調整分部的租客通知書

- 屋崙(奧克蘭)市的租金調整分部(RAP)旨在限制租金調漲(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22 章),且主要是針對建於 1983 年以前大多數的出租住宅單位。若要了解哪些單位在本分部限制範圍內,請聯絡 RAP 辦事處。
- **租賃資料登記要求。**從 2023 年開始,業主必須**每年向 RAP** 為該單位**登記**租賃資料。每年的登記截止日期為 3 月 1 日。請注意:如果租約是在 3 月 1 日之後生效的,業主將可以延至到下一年才需要登記。如果業主沒有在 3 月 1 日之前向 RAP 按時登記租賃資料,將無法:1) 提出租金調漲呈請,2) 實行租金調漲,和/或 3) 回應租戶的呈請書。即使業主有“正當迫遷理由”驅逐房客,若業主沒有登記租賃資料,在大多數的驅逐行動中,將會成為租戶訴訟中抗辯的理由。
- 如果租金調漲幅度超出一般租金年度漲幅(「CPI 漲幅」)或允許的「租金調整存放」漲幅,業主就必須向 RAP 請呈加租。調漲原因可包括但不限於固定資產整修和營運支出增加。對於這些類型的租金調漲方案,業主必須在聽證官同意調漲後才能提高您的租金。任何租金年漲幅不得超過每年最變動且最多 10% 的漲幅。如果不同意建議的租金調幅,您有權對業主的請呈提出抗辯。
- 累積存放調漲:自 2026 年 1 月起,租金調漲的累積存放期限將限制為五年(而非目前的十年到期期限)。此外轉讓財產後的累積存放將被禁止除非是通過遺產轉讓給某些家庭成員,並且該繼承人必須至少擁有該財產一年。
- 商業稅務證書:自 2025 年 4 月 30 日起,如果業主在 4 月 30 日尚未繳納商業稅,將禁止發出租金調漲通知。業主在發出租金調漲通知時,必須附上商業稅務證書副本。

	僅限 CPI	累積存放調漲
2025 年 4 月 30 日前	當年度或前年度商業稅務證書或簽署的付款計劃	當年度或前年度商業稅務證書
2025 年 4 月 30 日或之後	當年度商業稅務證書或簽署的付款計劃	當年度商業稅務證書

- **對租金調漲提出抗辯:**您可以租金調漲違法或者住房服務縮為由,向 RAP 請呈抗辯。如果您要對租金調漲提出抗辯,則您必須在收到租金調漲通知後一百八十(180)天內提出請呈。若需要請呈書表格,可上網站 [Rent Adjustment Program Petition and Response Forms](#) (租金調整分部請呈書和回應表格) 取得。
- 屋崙(奧克蘭)市的驅逐管制規則(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22 中的「正當理由驅逐條例及相關規定」)對所管制單位的驅逐理由設有限制。它還禁止對欠商業稅的業主進行非租戶過錯過失逐(若業主自住或重大修繕工程驅逐)。若要瞭解更多資訊,請聯絡 RAP 辦公室。
- 屋崙(奧克蘭)市政府每年會向業主收取每個出租單位的「租金調整分部服務費」(Rent Program Service Fee)。若業主在每年 3 月 1 日之前準時繳納這費用,就有權在繳納費用的同一日曆年向您收取費用的一半。受補助單位的租客無需繳納該費用的租客部分。
- 屋崙(奧克蘭)市的租客保護條例(Tenant Protection Ordinance, TPO)旨在遏阻業主的騷擾行為,並且在租客受業主騷擾的情況下賦予租客法律追索權(屋崙(奧克蘭)市政法規 8.22.600)。
- 業主 \_\_\_\_\_ 得以 \_\_\_\_\_ 不得對本單位設下毫無限制的起租租金(例如根據 Costa-Hawkins 法理規定)。如果業主不得設下毫無限制的起租租金,則前任房客遷出後生效的租金是 \_\_\_\_\_。

### 針對租客的吸煙政策聲明

- 住房單位 \_\_\_\_\_ (您有意承租的單位)「允許」或「不允許」吸煙(圈選一項)。
- 您所住建築物中的其他單位「允許」或「不允許」吸煙(圈選一項)。(若租客所住的建築物中同時包含可吸煙和不可吸煙的單位,應附上一張可吸煙單位列表。
- 本建築物「有」或「沒有」指定的戶外吸煙區(圈選一項)。該吸煙區位於 \_\_\_\_\_。

我於 \_\_\_\_\_ 收到本通知書 \_\_\_\_\_  
(日期) (租客簽名)

## AVISO A LOS INQUILINOS DEL RESIDENTIAL RENT ADJUSTMENT PROGRAM

- Oakland tiene un Programa de Ajustes en el Alquiler (“RAP”) que limita los aumentos en el alquiler (Capítulo 8.22 del Código Municipal de Oakland) y cubre a la mayoría de las unidades residenciales en alquiler construidas antes de 1983. Para obtener más información sobre las viviendas cubiertas, contacte a la oficina del RAP.
- **Es obligatorio registrar alquileres.** A partir del **2023**, los datos del alquiler de esta vivienda deben **registrarse anualmente con RAP**. La fecha límite anual para el registro es el **1º de marzo**. Por favor tenga presente que si su alquiler comenzó después del 1º de marzo, el propietario no tendrá la obligación de registrarlo hasta el año siguiente. En caso de no registrar un alquiler con RAP a más tardar el 1º de marzo, el propietario quedará descalificado para: 1) presentar una petición de aumento del alquiler, 2) notificar un aumento del alquiler y/o 3) responder a una petición del inquilino. La falta de tal registro también es una defensa afirmativa en la mayoría de las acciones de desalojo incluso si el propietario tiene una “causa justa” de desalojo.
- Un propietario debe presentar una petición ante el RAP para todo aumento en el alquiler que sea mayor que el aumento general anual en el alquiler (“aumento CPI”) o para todo aumento del alquiler “acumulado” que esté permitido. Estos incluyen, entre otros, mejoras de capital y aumentos en los gastos operativos. Respecto a este tipo de aumentos, el propietario puede aumentar su alquiler sólo después que un oficial de audiencia haya autorizado el incremento. Ningún aumento anual en el alquiler, el cual cambia anualmente, podrá exceder el aumento máximo de un 10 %. Usted tiene derecho a disputar el aumento en el alquiler propuesto respondiendo a la petición del propietario.
- **Acumulación de CPIs (“Banking”):** A partir de enero del 2026, la acumulación de aumento de alquiler será limitada a cinco años (en vez de el término actual de expiración de 10 años.) También la acumulación después de la transferencia de la propiedad será prohibida excepto en transferencias a través de herencias a ciertos miembros de familia y solo si eh beneficiario es dueño de la propiedad por al menos un año.
- **Certificado de Impuesto de Negocio:** A partir de abril 15, 2025, se le prohíbe a los propietarios expedir aumentos de alquiler si el propietario esta atrasado en el pago de impuesto de negocio para el 30 de abril. Los propietarios también deben dar una copia del Certificado de Impuesto de Negocio con cualquier aumento de alquiler como sigue:

	<b>Solo CPI</b>	<b>Acumulación de CPIs</b>
<b>Antes de 30º de abril</b>	Certificado de Impuesto de Negocio por año corriente o pasado O un plan de pago firmado	Certificado de Impuesto de Negocio por año corriente o pasado
<b>El o después 30º de abril</b>	Certificado de Impuesto de Negocio por año corriente O un plan de pago firmado	Certificado de Impuesto de Negocio por año corriente

- **Cómo disputar un aumento en el alquiler:** Puede presentar una petición ante el RAP para disputar aumentos ilícitos en el alquiler o la disminución de servicios en la vivienda. Para disputar el aumento en el alquiler, debe presentar una petición dentro de los 180 días a partir de la fecha del aviso de aumento en el alquiler. Encontrará los formularios de petición disponibles en el sitio web, donde dice [Rent Adjustment Program Petition and Response Forms](#) (Formularios de Petición y Respuesta del Programa de Ajustes en el Alquiler).
- Oakland tiene controles de desalojo (Ordenanza y Reglamentos de Desalojo por Causa Justa, O.M.C. 8.22) que limitan los motivos de desalojo en las viviendas cubiertas. Desalojos sin culpa del inquilino (desalojos cuando el propietario se mueve a la unidad residencial o reparaciones substanciales) están prohibidos si el propietario está atrasado con el pago de impuesto de negocio. Para obtener más información contacte a la oficina RAP.
- Oakland cobra a los propietarios una Tarifa de Servicio del Programa de Ajustes en el Alquiler por vivienda al año. Si la tarifa se paga a tiempo antes o el 1ro de marzo, el propietario tiene derecho a cobrar la mitad del costo de esta tarifa al inquilino en el mismo año en el cual la tarifa es pagada. No se requiere que los inquilinos de viviendas subsidiadas paguen la parte de la tarifa que correspondería al inquilino.
- Oakland tiene una Ordenanza de Protección al Inquilino (Tenant Protection Ordinance, “TPO”) para impedir el comportamiento abusivo por parte de los propietarios y para ofrecer a los inquilinos recursos legales en instancias donde hayan sido víctimas de comportamiento abusivo por parte de los propietarios (O.M.C. 8.22.600).



- El propietario \_\_\_ tiene \_\_\_\_\_ no tiene permitido establecer el alquiler inicial de esta unidad sin limitaciones (por ejemplo, de conformidad con la Ley Costa-Hawkins). Si el propietario no tiene permitido establecer el alquiler inicial sin limitaciones, el alquiler vigente cuando el inquilino anterior desalojó la vivienda era de \_\_\_\_\_.

**INFORMACIÓN PARA LOS INQUILINOS SOBRE LAS POLÍTICAS PARA FUMADORES**

- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en la Unidad, la unidad que usted pretende alquilar.
- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en otras unidades de su edificio. (Si hay disponibilidad de ambas unidades, para fumadores y no fumadores, en el edificio del inquilino, adjunte una lista de las unidades en donde se permite fumar).
- (Encierre en un círculo) HAY o NO HAY un área designada al aire libre para fumar. Se encuentra en \_\_\_\_\_.

Recibí una copia de este aviso el \_\_\_\_\_  
(Fecha) (Firma del inquilino)