

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**. In 2024, the deadline to register is **July 1, 2024**. Starting in 2025, the annual deadline to register is **March 1**. Please note that if your tenancy began after March 1, the owner will not be required to register until the following year. Failure to register a tenancy with RAP by March 1 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.
- Starting on February 1, 2017, 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.
- **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 (1) within ninety (90) days of the notice of rent increase if the owner also provided this Notice to Tenants with the notice of rent increase; or (2) within 120 days of the notice of rent increase if this Notice to Tenants was not given with the notice of rent increase. If the owner did not give this Notice to Tenants at the beginning of your tenancy, you must file a petition within ninety (90) days of first receiving this Notice to Tenants. Information. The petition forms are available from the website at [Rent Adjustment Program Petition and Response Forms](#).
- If you contest a rent increase, you must pay your rent with the contested increase until you file a petition. If the increase is approved and you did not pay the increase, you will owe the amount of the increase retroactive to the effective date of increase.
- 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. 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.

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,業主必須為該單位的租賃資料**每年向 RAP 登記**。在 2024 年,登記截止日期為 **2024 年 7 月 1 日**。從 2025 年開始,每年的登記截止日期為 **3 月 1 日**。請注意,如果您的租約是在 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,業主無法: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。
- 從 2017 年 2 月 1 日起,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。
- **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,(1) 且業主隨同這份「租客通知書」一併提供租金調漲通知,則您必須在收到租金調漲通知後九十(90)天內提出請呈;(2) 但業主未隨這份「租客通知書」提供租金調漲通知,則您必須在收到租金調整通知書後的 120 天內提出請呈。如果業主在租期一開始時沒有提供這份租客通知,您就必須在第一次收到這份租客通知後的九十(90)天內提出請願。若需要請願書表格,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。
- 如果您對租金調漲有異議,在提出請呈之前,您仍必須支付所要抗辯的調漲租金。若調漲金額獲准但您並未支付,您將積欠從調漲生效日期算起的調漲金額。
- 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「迫遷需要有正當理由和發規»)對所管制單位的驅逐理由設有限制。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**. En el 2024, la fecha límite para el registro es el **1 de julio de 2024**. A partir del 2025, 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.
- A partir del 1.º de febrero de 2017, 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 “guardado” que esté permitido. Estos incluyen, entre otros, mejoras de capital y aumentos en los gastos operativos. En lo que respecta a este tipo de aumentos, el propietario puede aumentar su alquiler sólo después de que un funcionario de audiencia haya autorizado el incremento. Ningún aumento anual en el alquiler podrá exceder el aumento máximo que cambia de manera anual con un 10 % de capitalización. Usted tiene derecho a disputar el aumento en el alquiler propuesto respondiendo a la petición del propietario.
- **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 (1) en un plazo de (90) días a partir de la fecha del aviso de aumento en el alquiler si el propietario también proporcionó este Aviso a los Inquilinos con la notificación del aumento en el alquiler; o (2) en un plazo de 120 días a partir de la fecha de recepción del aviso de aumento en el alquiler si este Aviso a los Inquilinos no fue entregado con la notificación de aumento en el alquiler. Si el propietario no entregó este Aviso a los Inquilinos al inicio del periodo de arrendamiento, usted deberá presentar una solicitud en un plazo de (90) días a partir de la fecha en que recibió por primera vez este Aviso a los Inquilinos. Información. 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”.
- Si usted disputa un aumento en el alquiler, debe pagar su alquiler con el aumento disputado hasta que presente la petición. Si el aumento es aprobado y usted no lo pagó, adeudará la suma del incremento retroactivo a la fecha de inicio de vigencia del aumento.
- 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. 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 posee 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)