



Programa de Revisión de Alquileres de la Ciudad de San Leandro Resumen

El Programa de Revisión de Alquileres propuesto establece un foro para el arbitraje no obligatorio para las disputas de alquiler entre propietarios e inquilinos.

- **Junta de Revisión de Alquileres.** El Concejo Municipal nombrará una Junta de Revisión de Alquileres ("Junta") para escuchar las disputas de alquileres entre propietarios e inquilinos. Los miembros de la Junta consistirán en dos inquilinos, dos propietarios y un quinto miembro neutral.
- **Iniciación de la Revisión de Alquileres.** Cualquiera de las dos partes de una disputa de alquiler puede solicitar una audiencia ante la Junta por un aumento de alquiler propuesto si 1) el aumento es más de \$75, 2) el aumento supera el diez por ciento del alquiler antes del aumento, o 3) el propietario aumenta el alquiler más de una vez en un período de 12 meses.
- **Aviso del Aumento del Alquiler.** Además de satisfacer los requisitos de las leyes estatales para los avisos de aumento del alquiler, se les requerirá a los propietarios proporcionar un aviso del Programa de Revisión de Alquileres cuando proporcionan el aviso del aumento del alquiler a los inquilinos. La ley municipal les requerirá a los propietarios, bajo las leyes estatales, proporcionar treinta días de aviso del aumento del alquiler en un diez por ciento o menos y sesenta días de aviso para un aumento del alquiler mayor que el diez por ciento. Si un propietario no cumple con proporcionar el aviso del Programa de Revisión de Alquileres en el momento en que proporciona el aviso del aumento del alquiler, dicho aumento en el alquiler será nulo e inexecutable.
- **Contenido del aviso.** El aviso del Programa de Revisión de Alquileres 1) describirá el derecho del inquilino a solicitar una audiencia como se establece arriba, 2) le recomendará al inquilino que se ponga en contacto con el propietario para intentar resolver la disputa en privado antes de solicitar una audiencia pero explicará que dicho contacto no es un requisito del programa, 3) le proporcionará al inquilino información acerca de cómo ponerse en contacto con la Junta para programar una audiencia, y 4) mencionará que las leyes estatales protegen a los inquilinos de represalias por ejercer sus derechos legales.
- **Solicitud para una audiencia ante la Junta.** Un inquilino o un propietario podrá solicitar una audiencia ante la Junta al presentar un formato de solicitud de audiencia dentro de un plazo de quince días desde que el inquilino recibió el aviso del aumento del alquiler (los sellos del correo son aceptables).
- **Aviso de la audiencia.** Después de recibir una solicitud y de determinar que el aumento propuesto del alquiler satisface el criterio establecido arriba para el inicio de una revisión del alquiler, la Junta proporcionará un aviso de la fecha y ubicación de la audiencia por lo

menos diez días antes de dicha audiencia. La carta de notificación al propietario le recomendará ponerse en contacto directamente con el inquilino, o ponerse en contacto con la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler del Condado de Alameda Sur ("RHO"), para tratar de resolver la disputa antes de la audiencia.

- **Cómo son las audiencias ante la Junta.** Después de escuchar al propietario y al inquilino o a sus representantes designados, la Junta hará recomendaciones a las partes para la resolución de su disputa, teniendo en cuenta tales factores como la dificultad financiera para el inquilino, la frecuencia y montos de los aumentos previos del alquiler, los pagos de hipoteca del propietario y los costos extraordinarios que reúnen los requisitos de mantenimiento de la propiedad, y el interés del propietario de ganar una tasa de rendimiento razonable, así como otros factores que podrán ser importantes para determinar una resolución justa para la disputa. Si las partes no logran llegar a una resolución ante la Junta, ellos formalizarán un acuerdo en un formato estándar firmado por ambas partes. Un propietario o un inquilino que no se presenta en persona pero en cambio envía a un representante se considerará como que se ha presentado a la audiencia sólo si el representante fue autorizado por el poderdante para responder por el poderdante y celebrar acuerdos por parte del poderdante.
- **Aplazamiento.** Si las partes no llegan a una resolución durante la audiencia ante la Junta, la Junta podrá a su discreción posponer el problema por un mes y requerirles a las partes que regresen para una segunda y última audiencia de su disputa ante la Junta.
- **No cumplir con presentarse.** Si el propietario no se presenta ante la Junta sin causa justificada, el aumento del alquiler siendo propuesto en la audiencia será nulo e inexigible. Si un inquilino no cumple con presentarse ante la Junta sin causa justificada, la Junta dará por concluido el caso y el inquilino no podrá volver a solicitar una audiencia por el mismo aumento ante la Junta.
- **El asunto será referido al Concejo Municipal.** Si las partes no logran llegar a una resolución ante la Junta, cualquiera de las dos partes puede solicitar que la Junta refiera el asunto al Concejo Municipal. A discreción de la Junta, después de una primera o segunda audiencia, la Junta podrá referir el caso al Concejo. Siempre que remita una disputa de alquiler no resuelta al Concejo Municipal, la Junta también proporcionará un aviso de su acción a la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (RHO).
- **Revisión anual.** La Junta preparará un reporte anual al Concejo Municipal evaluando lo efectivo del Programa de Revisión de Alquileres y recomendará cambios.

Para obtener mayor información o formatos de solicitud de Revisión del Alquiler, sírvase llamar al

(510) 577-6004