



City of Milpitas
Rent Review Ordinance Noticing Form

Instructions: This is a notice that provides a tenant with a Notice of Availability of Rent Review as required by Title XII Chapter 2 of the Milpitas Municipal Code. The notice is translated into the following languages: Spanish, Vietnamese, and simplified Mandarin. Landlords are to provide this notice at the same time any rent increase notice is provided. All of the blank fields need to be completed with the name of the Responsible Party and contact email address and/or telephone number, which can be done in English.

Tenant Name: _____

Tenant Address: _____

Reason for Rent Increase (if over 5%): _____

Notice of Availability of Rent Review

Under California Civil Code Section 827(b), a Landlord must provide a Tenant with 30 days' notice prior to a rent increase of 10 percent (10%) or less and 90 days' notice of a rent increase greater than 10 percent (10%). In addition, Chapter 2 of Title XII of the Milpitas Municipal Code requires that a Landlord must at the same time provide and serve this written notice of the City's Rent Review Program. This program provides a procedure for Landlords and Tenants to meet to discuss issues related to rent increases. Information about this program and a copy of Chapter 2 of Title XII are available on the City's website at www.ci.milpitas.ca.gov, at City Hall located at 455 E. Calaveras Blvd. in Milpitas, California, the Milpitas Public Library located at 160 N. Main St. in Milpitas, California, and other locations designated by the City's Director of Building Safety and Housing. Copies are also available in English and the most commonly used languages within the City as determined by the Director of Building Safety and Housing.

You are encouraged to contact the owner or manager of your rental unit whose name is _____ (landlord to insert the name of the Responsible Party)
at _____ (landlord to insert email address and telephone number)
to discuss this rent increase for your rental unit.

In addition, if you have received notice of a rent increase of more than five percent (5%) in the last 12 months, you are also entitled to review by the City's Rent Review Board. **To initiate the rent review process, you must request rent review by contacting the Rent Review Program at (408) 946-6582 or rentreview@housing.org within 15 days of the date of the notice of rent increase.** Your Landlord will be notified of your request and you will be contacted by a housing professional to discuss the rent increase. Please note that petitioning for rent review does not guarantee a reduction in the rent increase.

At the hearing, the Rent Review Board will make a decision concerning the rent increase. You and your Landlord may agree to accept the Board's decision. The Rent Review Board's decision as to the rent increase is non-binding on you and your Landlord.

Under California Civil Code Section 1942.5 and Chapter 3 of Title XII of the City's Municipal Code, it is illegal for a Landlord to retaliate against a Tenant for lawfully exercising his or her legal rights.

<http://www.ci.milpitas.ca.gov/rentreview>



Instrucciones: Por medio de la presente, se le entrega al inquilino un Aviso de disponibilidad de revisión del alquiler en virtud de lo estipulado en el Capítulo 2 del Título XII del Código Municipal de Milpitas. El aviso está traducido a los siguientes idiomas: español, vietnamita y mandarín simplificado. Los propietarios deben presentar este aviso junto con el de aumento del alquiler. Se deben completar todos los campos en blanco (puede ser en inglés) con el nombre del responsable y la dirección de correo electrónico o el número de teléfono de contacto.

Nombre del inquilino: _____

Domicilio del inquilino: _____

Motivo del aumento del alquiler (si supera el 5 %): _____

Aviso de disponibilidad de revisión del alquiler

En virtud del artículo 827(b) del Código Civil de California, el propietario le debe informar al inquilino los aumentos de alquiler del 10 por ciento (10 %) o menos con 30 días de antelación, y los superiores al 10 por ciento (10 %) con 90 días de antelación. Además, el Capítulo 2 del Título XII del Código Municipal de Milpitas exige que el propietario entregue, a la vez, el presente aviso impreso del Programa de revisión de alquileres de la Ciudad. Este programa estipula un procedimiento para que los propietarios y los inquilinos se reúnan a analizar los asuntos relacionados con los aumentos de alquiler. Para encontrar información acerca de este programa y una copia del Capítulo 2 del Título XII, puede visitar el sitio web de la ciudad en www.ci.milpitas.ca.gov, ir al Ayuntamiento ubicado en 455 E. Calaveras Blvd. en Milpitas, California, a la Biblioteca Pública de Milpitas ubicada en 160 N. Main St. en Milpitas, California, y a otros sitios designados por el Director de Seguridad de Construcciones y Viviendas de la Ciudad. También hay copias disponibles en inglés y en los idiomas que el Director de Seguridad de Construcciones y Viviendas de la Ciudad determine como de uso más común dentro de la Ciudad.

Le recomendamos que se comunique con el dueño o el administrador de su unidad de alquiler, cuyo nombre es _____ (el propietario indicará el nombre del responsable) en _____ (el propietario indicará la dirección de correo electrónico o el número de teléfono) para analizar este aumento de alquiler con respecto a la unidad que usted alquila.

Además, si recibió un aviso de aumento de alquiler superior al cinco por ciento (5 %) en los últimos 12 meses, también tiene derecho a revisión por parte de la Junta de Revisión de Alquileres de la Ciudad. **Para iniciar el proceso de revisión del alquiler, debe solicitar la revisión a través del Programa de revisión de alquileres, comunicándose al (408)-946-6582 o a rentreview@housing.org, dentro de los 15 días posteriores a la fecha de aviso de aumento del alquiler.** Se le notificará su solicitud al propietario, y un profesional especializado en asuntos de vivienda se comunicará con usted para analizar el aumento del alquiler. Tenga en cuenta que la solicitud de revisión del alquiler no garantiza una reducción del aumento.

Durante la audiencia, la Junta de Revisión de Alquileres tomará una decisión respecto del aumento del alquiler. Usted y su propietario pueden acordar aceptar la decisión de la Junta. La decisión de la Junta de Revisión de Alquileres no es vinculante para usted ni para el propietario.

Según las disposiciones del artículo 1942.5 del Código Civil de California y el Capítulo 3 del Título XII del Código Municipal de la Ciudad, es ilegal que un propietario tome represalias contra un inquilino por el legítimo ejercicio de sus derechos legales.

<http://www.ci.milpitas.ca.gov/rentreview>



Hướng dẫn: Đây là thông báo cung cấp cho đối tượng thuê Thông Báo về Tính Khả Dụng của Đánh Giá Thuê theo yêu cầu trong Chuẩn Luật XII Chương 2 của Bộ Luật Thành Phố Milpitas. Thông báo được dịch sang các ngôn ngữ sau: Tiếng Tây Ban Nha, tiếng Việt và tiếng Trung giản thể. Chủ nhà phải cung cấp thông báo này vào cùng thời điểm cung cấp thông báo tăng tiền thuê. Điền tất cả các trường trống với tên của Bên Chịu Trách Nhiệm và địa chỉ email và/hoặc số điện thoại liên hệ, bằng tiếng Anh.

Tên Đối Tượng Thuê: _____

Địa Chỉ của Đối Tượng Thuê: _____

Lý Do Tăng Tiền Thuê (nếu vượt quá 5%): _____

Thông Báo về Tính Khả Dụng của Đánh Giá Thuê

Theo Mục 827(b) Bộ luật Dân sự California, Chủ Nhà phải thông báo cho Đối Tượng Thuê trước 30 ngày khi tăng tiền thuê từ 10 phần trăm (10%) trở xuống và trước 90 ngày khi tăng tiền thuê trên 10 phần trăm (10%). Ngoài ra, Chương 2 trong Chuẩn Luật XII của Bộ Luật Thành Phố Milpitas yêu cầu Chủ Nhà phải đồng thời cung cấp và đưa ra thông báo bằng văn bản của Chương Trình Đánh Giá Thuê của Thành Phố. Chương trình này đưa ra quy trình cho Chủ Nhà và Đối Tượng Thuê gặp nhau để thảo luận về các vấn đề liên quan đến tăng tiền thuê. Thông tin về chương trình này và bản sao của Chương 2 trong Chuẩn Luật XII có sẵn trên trang web của Thành Phố tại www.ci.milpitas.ca.gov, tại Tòa Thị Chính nằm ở 455 E. Calaveras Blvd. tại Milpitas, California, Thư Viện Công Cộng Milpitas nằm ở 160 N. Main St. tại Milpitas, California, và các địa điểm khác được chỉ định bởi Giám Đốc An Toàn Xây Dựng và Nhà Ở của Thành Phố. Các bản sao cũng có sẵn bằng tiếng Anh và các ngôn ngữ được sử dụng phổ biến nhất trong Thành Phố được xác định bởi Giám Đốc An Toàn Xây Dựng và Nhà Ở.

Quý vị nên liên hệ với chủ sở hữu hoặc người quản lý của đơn vị cho thuê có tên _____ (chủ nhà cần điền tên của Bên Chịu Trách Nhiệm) qua _____ (chủ nhà cần điền địa chỉ email và số điện thoại) để thảo luận về việc tăng tiền thuê cho đơn vị cho thuê của mình.

Ngoài ra, nếu quý vị nhận được thông báo về việc tăng tiền thuê hơn năm phần trăm (5%) trong 12 tháng qua, quý vị cũng có quyền được xem xét bởi Hội Đồng Đánh Giá Thuê của Thành Phố. **Đề bắt đầu quá trình xem xét tiền thuê, quý vị phải yêu cầu xem xét tiền thuê bằng cách liên hệ với Chương Trình Đánh Giá Thuê qua số (408) 946-6582 hoặc email rentreview@housing.org trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo tăng tiền thuê.** Chủ Nhà sẽ được thông báo về yêu cầu của quý vị và quý vị sẽ được chuyên gia về nhà ở liên hệ để thảo luận về việc tăng tiền thuê nhà. Xin lưu ý rằng việc kiến nghị xem xét tiền thuê không đảm bảo sẽ giảm được mức tăng tiền thuê.

Tại phiên điều trần, Hội Đồng Đánh Giá Thuê sẽ đưa ra quyết định liên quan đến việc tăng tiền thuê. Quý vị và Chủ Nhà có thể đồng ý chấp nhận quyết định của Hội Đồng. Quyết định của Hội Đồng Đánh Giá Thuê đối với việc tăng tiền thuê không mang tính ràng buộc về pháp lý với quý vị và Chủ Nhà.

Theo Mục 1942.5 Bộ Luật Dân Sự California và Chương 3 trong Chuẩn Luật XII của Bộ Luật Thành Phố, việc Chủ Nhà trả thù Đối Tượng Thuê vì đã thực hiện quyền hợp pháp của mình theo luật định là hành vi vi phạm pháp luật.

<http://www.ci.milpitas.ca.gov/rentreview>



说明：这是根据《Milpitas 市政法典》第十二篇第二章的要求向租客提供的“可进行租金审查通知”。本通知已翻译为以下语言：西班牙语、越南语和简体中文。业主在提供租金上涨通知的同时必须提供本通知。所有空白处必须填写负责人的姓名以及联系人的电子邮件地址和/或电话号码，可以用英语填写。

租客姓名：_____

租客地址：_____

租金上涨原因（若上涨超过 5%）：_____

可进行租金审查通知

根据《加州民法典》第 827(b) 节的要求，租金上涨达到或低于百分之十 (10%) 时，业主必须提前 30 天通知租客，上涨超过百分之十 (10%) 时，必须提前 90 天通知租客。此外，《Milpitas 市政法典》第十二篇第二章要求，业主必须同时提供本城市租金审查计划的书面通知。本计划制定了相关程序，让业主和租客面谈租金相关问题。有关本计划的信息以及第十二篇第二章内容的副本，可通过以下方式获取：城市网站 www.ci.milpitas.ca.gov；市政厅，地址位于 455 E. Calaveras Blvd., Milpitas, California；Milpitas 公共图书馆，地址位于 160 N. Main St., Milpitas, California，以及市建筑安全和住房局局长指定的其他地点。副本以英语及市建筑安全和住房局局长指定的常用语言提供。

鼓励您联系您所租赁单位的业主或管理人员，其姓名为 _____ 业主插入负责人姓名），联系方式为 _____（业主插入电子邮件地址和电话号码），以便讨论您所租赁单位的租金上涨问题。

此外，如果您过去 12 个月中收到了租金上涨超过百分之五 (5%) 的通知，您有权要求市租金审查委员会进行审查。若要启动租金审查程序，您必须在收到租金上涨通知的 15 日内联系租金审查计划（电话：(408) 946-6582 或电子邮件：rentreview@housing.org，申请租金审查。您的业主会收到您的申请通知，住房专业人员会联系您，讨论租金上涨问题。请注意，租金审查申请并不能保证降低租金上涨。

听证会上，租金审查委员会将作出租金上涨裁决。您和您的业主可以同意接受委员会的裁决。租金委员会的租金上涨裁决对您及您的业主不具有约束力。

根据《加州民法典》第 1942.5 节和《Milpitas 市政法典》第十二篇第二章的规定，业主报复租客履行合法权利的行为是违法的。

<http://www.ci.milpitas.ca.gov/rentreview>