

MEASURE H – ARTICLE 18
PASADENA FAIR AND EQUITABLE HOUSING CHARTER AMENDMENT

INICIATIVA H – ARTÍCULO 18
ENMIENDA DE VIVIENDA JUSTA Y EQUITATIVA DE LA CARTA DE PASADENA

WORKSHOP FOR TENANTS | *TALLER PARA INQUILINOS*
OCTOBER 17, 2023 | *17 DE OCTUBRE DE 2023*

Matthew Siegel, esq
bhyv consulting



Agenda | *Agenda*

- | | |
|---|---|
| I. Introduction | <i>I. Introducción</i> |
| II. Notice Requirements | <i>II. Requisitos de Aviso</i> |
| III. Applicability | <i>III. Aplicabilidad</i> |
| IV. Just Cause for Eviction | <i>IV. Causa justa para el desalojo</i> |
| V. Relocation Assistance | <i>V. Asistencia de Reubicación:</i> |
| VI. Rent Stabilization/ Rent Increases
/ Rent Rollback | <i>VI. Estabilización de alquiler/
Incrementos de alquiler / Rollback
de alquiler</i> |
| VII. Additional Provisions | <i>VII. Disposiciones adicionales</i> |
| VIII. Additional Resources | <i>VIII. Recursos adicionales</i> |

I. NOTICE REQUIREMENTS | *REQUISITOS DE AVISO*

At the onset of tenancy, Notice of Article required for all covered units. Notice must include:

- Existence of Article
- Right to Petition
- Instructions how to access Rent Registry

“General Notice to Tenants” Form
available on PRHB website

Al inicio del contrato de alquiler, se requiere un Aviso sobre el Artículo para todas las unidades cubiertas. El aviso debe incluir:

- *La existencia del Artículo*
- *El derecho a petición*
- *Las instrucciones sobre cómo acceder al Registro de Alquileres*

Formulario “Aviso General a los Inquilinos” disponible en el sitio web de PRHB

II. EXEMPTIONS | *EXENCIONES*

All Residential Rental Units Controlled Except:

1. Government Regulated/
Subsidized*
2. Hotels/Motels - Occupied
less than 30 Days
3. Hospitals/Dormitory/Extended
Care Facility
4. Share Kitchen or Bath

* Eviction protections only

Todas las Unidades de Alquiler Residenciales controladas excepto:

1. *Reguladas/subsidiadas* por el
gobierno*
2. *Hoteles/moteles – Ocupados
por menos de 30 días*
3. *Hospitales/dormitorios/centros
de cuidados extendidos*
4. *Cocina o baño compartidos*

** Solo protecciones de desalojo*

II. EXEMPTIONS (continued) | *EXENCIONES (continuación)*

All Residential Rental Units Controlled Except:

5. Temporary Tenancy
 - a) In Writing
 - b) Not longer than 12 months
 - c) No Relocation
 - d) Not longer than 12 months within any 36 month period
6. City of Pasadena Inclusionary Units/Density Bonuses etc.*
7. Costa-Hawkins (Units > 2/1/95) and SFH's rented after 1/1/96*

* Eviction protections only

Todas las Unidades de Alquiler Residenciales controladas excepto:

5. *Contrato de alquiler temporal*
 - a) *Por escrito*
 - b) *No más de 12 meses*
 - c) *Sin reubicación*
 - d) *No más de 12 meses dentro de cualquier período de 36 meses*
6. *Unidades Inclusivas de la Ciudad de Pasadena/Bonificaciones por Densidad etc.**
7. *Costa-Hawkins (Unidades > 2/feb./95) y Viviendas Unifamiliares (SFH) alquiladas después del 1/ene./96**

** Solo protecciones de desalojo*

III. JUST CAUSE FOR EVICTION: Fault

III. CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: Culpa

1. Non-Payment of Rent
 2. Breach of Lease
 3. Nuisance/ Substantial damage
 - a) Unreasonable interference with comfort/safety of residents OR immediately adjacent neighbors
 4. Illegal Purpose (i.e. sale/ possession/ manufacture of drugs)
 5. Refusal to Renew Lease (same terms)
 6. After written notice – tenant denies access
 7. Subtenant in Sole Possession at End of Lease
1. *No pagar el alquiler*
 2. *Incumplimiento del contrato de alquiler*
 3. *Molestias/daños sustanciales*
 - a) *Interferencia indebida de la comodidad/seguridad de los residentes O los vecinos inmediatamente adyacentes*
 4. *Propósito ilegal (es decir, venta/ posesión/ fabricación de drogas)*
 5. *Negarse a renovar el contrato de alquiler (mismos términos)*
 6. *Después del aviso por escrito - el inquilino niega el acceso*
 7. *Subinquilino con posesión exclusiva al final del contrato de alquiler*

III. JUST CAUSE FOR EVICTION: No-Fault

III. CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: Sin culpa

1. Necessary & Substantial Repairs

- a) Landlord Needs All Permits For Repairs
- b) Needed to bring into compliance with codes
- c) City determination of need to vacate
- d) Tenants have right of first refusal for vacant unit and right to return at old rent

2. Ellis Act (Government Code 7060)

3. Government Order to Vacate

- a) Right of first refusal to any vacant unit
- b) Right to return at old rent

5. Owner Move-in

1. Reparaciones necesarias y sustanciales

- a) El propietario necesita todos los permisos para las reparaciones
- b) Es necesario para ajustarse al cumplimiento de los códigos
- c) Determinación de la ciudad de la necesidad de desocupar
- d) Los inquilinos tienen la prioridad de renunciar a su derecho de ocupar una unidad vacante y el derecho a regresar a la unidad con el alquiler anterior

2. Ley Ellis (Código de Gobierno 7060)

3. Orden de Desalojo del Gobierno

- a) prioridad de renunciar a su derecho de ocupar cualquier unidad vacante
- b) derecho a regresar a la unidad con el alquiler anterior

4. Mudanza del propietario a la unidad

III. JUST CAUSE FOR EVICTION: Notice Requirements

III. CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: Requisitos de Aviso

- Notice Must State Grounds for Eviction & Allege Compliance with Article H
 - Landlord Must File Notice with Rent Board within 3 Days of Service to Tenant
 - Form Summarizing Eviction Protections to Accompany Notice
 - “Notice to Tenants – New Eviction Protections” Form on PRHB Website
 - Failure to Comply can be Affirmative Defense to an Eviction
 - Relocation Assistance Required for No-Fault Just Causes
- *La notificación debe indicar los motivos para el desalojo y alegar el cumplimiento con el Artículo H.*
 - *Presentar el aviso ante la Junta de Viviendas de Alquiler dentro de los 3 días del servicio del aviso al inquilino*
 - *Formulario que resume las protecciones de desalojo debe acompañar al aviso*
 - *Formulario “Aviso a los inquilinos – Nuevas protecciones de desalojo” en el sitio web de PRHB*
 - *El incumplimiento puede ser una defensa afirmativa ante un desalojo*
 - *Se requiere asistencia de reubicación por causa justa sin culpa del inquilino*

IV. RELOCATION ASSISTANCE | *ASISTENCIA DE REUBICACIÓN*

1. Necessary and substantial repairs
2. Owner move-in
3. Withdrawal of the unit permanently from the rental market (Ellis Act)
4. Government order (like a red-tag or demolition order)
5. Inability to pay a rent increase in excess of 5% + AGA

1. *Reparaciones necesarias y sustanciales*
2. *Mudanza del propietario a la unidad*
3. *Retiro permanente de la unidad del mercado de alquiler (Ley Ellis)*
4. *Orden del gobierno (como una etiqueta roja o demolición ordenada por el gobierno)*
5. *Incapacidad para pagar un aumento de alquiler superior al 5 % + AGA*

IV. RELOCATION ASSISTANCE | ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

Base Payment and Special Circumstances Payment Schedule *Pago Base y Programa de Pago por Circunstancias Especiales* (9/27/2023-9/30/2024)

Length of Tenancy <i>Duración del contrato de alquiler</i>	Studio <i>Mono-ambiente</i>	1 Bedroom <i>1 dormitorio</i>	2 Bedroom <i>2 dormitorios</i>	3 Bedroom <i>3 dormitorios</i>	4+ Bedroom <i>4 o más dormitorios</i>	Moving Expenses <i>Gastos de Mudanza</i>
0-3 years/años	\$6,117	\$6,903	\$8,760	\$11,232	\$12,399	\$1,503
3-10 years/años	\$8,156	\$9,204	\$11,680	\$14,976	\$16,532	
10+ years/años	\$10,195	\$11,505	\$14,600	\$18,720	\$20,665	
Additional Payments for Special Circumstances Households <i>Pagos adicionales para hogares en circunstancias especiales</i>	\$6,117	\$6,903	\$8,760	\$11,232	\$12,399	\$4,534

V. RENT STABILIZATION | *ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER*

- INITIAL RENT: 5/17/2021 or first rent thereafter
- AGA: 75% CPI (LA-Riverside-Orange County)
 - 10/1/2023 – 9/30/2024 AGA: 2.75%
 - AGA can be taken anytime between 10/1/ and 9/30 (NO BANKING)
- Rent Increase Notice:
 - Existence of law
 - Right to petition
- No Increase if:
 - Severe Code Violations
 - Order of Board
 - Non-compliance with Article
- *ALQUILER INICIAL: 17/mayo/2021 o primer alquiler a partir de entonces*
- *AGA: 75% CPI (LA-Riverside-Condado de Orange)*
 - *10/1/2023 – 9/30/2024 AGA: 2.75%*
 - *AGA se puede imponer en cualquier momento entre 1/oct./ y 30/sept. (NO SE PERMITE ACUMULAR)*
- *Aviso de aumento de alquiler:*
 - *Existencia de la ley*
 - *Derecho a petición*
- *No se puede aumentar si existe:*
 - *Violaciones graves de código*
 - *Orden de la Junta*
 - *Incumplimiento del Artículo*

V. RENT INCREASES BEFORE 10/1/23

V. AUMENTO DEL ALQUILER ANTES DEL 1/oct./23

- Move-in before 5/17/2021: 6%
- Move-in between 5/18/2021 and 5/16/2022: See Website for Rent Rollback Form
- Move-in after 5/17/2022--2.75%
- If Increases for Prior Years not Taken: Not Eligible (no banking)
- *Mudanza a la unidad antes del 17/mayo/2021: 6%*
- *Mudanza a la unidad entre 18/mayo/2021 y 16/mayo/2022: Consultar el sitio web para ver el formulario*
- *Mudanza a la unidad después de 17/mayo/2022--2.75 %*
- *Si no se imponen los aumentos de años anteriores: No es elegible (no se pueden acumular)*

V. RENT ROLLBACK PROCESS

V. PROCESO DE REVERSIÓN DEL ALQUILER

1. Submit Written Request to Landlord (PRHB Form)
 - Landlord has 10 Days to Respond (rollback/refund)
2. 10 Days - if no response
 - Can File Written Notice of Rent Withholding (PRHB Form)
3. Within 5 Days of Written Notice of Rent Withholding or 5 Days of 1st Payment
 - Tenant files both Notices with Board
4. Affirmative Defense if Procedures Followed
5. No Exclusive Remedy
6. Effective 9/1/2023
7. No Rent Increase Unless Rent Reduced First

1. *Enviar la Solicitud Escrita al Propietario (formulario de la PRHB)*
 - *El propietario tiene 10 días para responder (reversión del alquiler/reembolso)*
2. *10 días - si no hay respuesta*
 - *Puede presentar un Aviso por escrito de Retención del Alquiler (Formulario de la PRHB)*
3. *Dentro de los 5 días del Aviso por escrito de la retención del alquiler o a 5 días del primer pago*
 - *El inquilino presenta ambos Avisos a la Junta de Viviendas*
4. *Defensa afirmativa si se siguen los procedimientos*
5. *Recursos no exclusivos*
6. *Efectivo 1/sept./2023*
7. *No aumentos de alquiler a menos que el alquiler se reduzca primero*

VI. ADDITIONAL PROVISIONS | *DISPOSICIONES ADICIONALES*

- Security Deposit Interest
 - Rent Registry
 - Tenant Buyout Program
 - Petitions / Hearings
- *Interés del Depósito de seguridad*
 - *Registro de Alquiler*
 - *Programa de Adquisición del Contrato del Inquilino*
 - *Peticiones / Audiencias*

VII. ADDITIONAL RESOURCES | *RECURSOS ADICIONALES*

- **Article 18 Charter Amendment**
 - **Pasadena Rental Housing Board website**
 - Available forms (as of October 17, 2023)
 - General Notice to Tenants
 - Notice of Rent Withholding Form
 - Notice to New Tenants
 - Notice to Tenants New Eviction Protections
 - Request for Rent Rollback Form
 - **Additional Questions?**
 - Email a Housing Counselor rentalboard@cityofpasadena.net
 - Make Appointment with Community Services
Jackie Robinson Community Center
1020 N Fair Oaks Ave, Pasadena, CA
8am-5pm M-F (626) 744-7300
- **Artículo 18 de la Enmienda de la Carta**
 - **Sitio web de la Junta de Viviendas de Alquiler de Pasadena**
 - *Formularios disponibles (al 17 de octubre, 2023)*
 - *Aviso General a los Inquilinos*
 - *Aviso de Retención del Alquiler*
 - *Aviso a los Nuevos Inquilinos*
 - *Notificación a Inquilinos sobre Nuevas Protecciones de Desalojo*
 - *Solicitud de Reversión del Alquiler*
 - ***¿Preguntas adicionales?***
 - *Manda un correo electrónico rentalboard@cityofpasadena.net*
 - *Haga una cita con Servicios Comunitarios*
Centro comunitario Jackie Robinson
1020 N Fair Oaks Ave, Pasadena, CA
de lunes a viernes, 8:00 – 5:00, (626) 744-7300

Questions?

¿Preguntas?