

TỜ THÔNG TIN về Dự luật Quốc hội 1035, Đề xuất Ổn định Tiền thuê nhà Toàn Tiểu bang cho Cộng đồng Nhà di động (MHC)

[CA Lời Bào Chữa Hợp Pháp - Ủng Hộ AB-1035](#)

Lý lịch

- Trong khi những người thuê căn hộ, chung cư và nhà ở California được bảo vệ tiền thuê nhà (tối đa 10% mỗi năm), cư dân MHC thì không.
- Chủ sở hữu MHC có thể tăng giá thuê bao nhiêu tùy thích.
- Các nhà đầu tư tổ chức quyền góp cho các ứng cử viên của Thành phố và Tiểu bang cũng như các quan chức được bầu và vận động hành lang chống lại các biện pháp bảo vệ tiền thuê nhà. Họ muốn lợi nhuận 20-40% của họ tiếp tục.
- Các tình nguyện viên của MHC ở Huntington Beach đã cố gắng trong hai năm để thuyết phục các quan chức sửa đổi Điều lệ Thành phố, cho phép RSO cho 17 MHC ở HB. Họ từ chối.
- Cư dân MHC khác với những người thuê nhà khác. Chúng tôi trả tiền thuê nhà và có thể có một khoản thế chấp. Chúng tôi cũng thanh toán các tiện ích, bảo hiểm nhà ở, thuế tài sản, bảo trì và bảo trì. Một số cư dân phải trả tới 90% thu nhập của họ cho chi phí nhà ở!
- Khoảng 100 cộng đồng ở California đã áp dụng Pháp lệnh Ổn định Tiền thuê nhà (RSO) cho MHC. Tất cả các MHC đều cần sự bảo vệ này, đặc biệt nếu được các tập đoàn mua lại.

Một số giải pháp tiềm năng là gì?

- Dân biểu Al Muratsuchi (Torrence, Long Beach) đã đáp lại lời cầu xin của chúng tôi bằng AB 1035 (Đạo luật về giá cả phải chăng cho nhà di động) nhằm thiết lập RSO trên toàn tiểu bang cho MHC. Việc thông qua nó sẽ mang lại sự nhẹ nhõm cho người cao niên, cựu chiến binh và các gia đình có thu nhập thấp đang đối mặt với nguy cơ vô gia cư ở California.
- Nếu được Thống đốc thông qua và ký, AB 1035 sẽ giới hạn mức tăng tiền thuê hàng năm ở mức 3% cộng với phần trăm thay đổi trong chi phí sinh hoạt trong khoảng thời gian 12 tháng hoặc tối đa là 5%, tùy theo mức nào thấp hơn.
- AB 1035 phải được Ủy ban Nhà ở và Tư pháp của Hạ viện cũng như toàn bộ Quốc hội phê duyệt trước cuối tháng 1 năm 2024. Sau đó, nó sẽ được chuyển đến Ủy ban Tư pháp và Nhà ở của Thượng viện cũng như toàn bộ Thượng viện để phê duyệt. Sau khi được thông qua, nó sẽ được chuyển đến Thống đốc để ký.
- Nếu AB 1035 không được thông qua hoặc không được Thống đốc ký, dự luật sẽ vô hiệu.
- Cư dân sẽ có thể dự trù mức tăng tiền thuê hợp lý. Chủ sở hữu MHC vẫn sẽ kiếm được lợi nhuận nhưng ở mức quy định. Có thể có ngôn ngữ cho phép họ tăng tiền thuê nhà cao hơn nếu họ có thể chứng minh rằng họ có những chi phí hợp pháp, bất thường trong một năm cụ thể. Những mức tăng này cực kỳ hiếm vì nó yêu cầu chủ sở hữu công viên phải mở sổ sách của họ cho một kiểm toán viên độc lập.
- Các tình nguyện viên của Liên minh Cư dân Nhà Di động (MHRC) đang nỗ lực để vượt qua AB 1035. Chúng tôi có
 - Đã nghiên cứu các vấn đề
 - Các quan chức dân cử có học thức và công chúng
 - Thành lập một liên minh phi lợi nhuận gồm hơn 1500 thành viên
 - Kết nối với các chủ nhà MHC trên toàn tiểu bang
 - Nếu được thông qua và ký kết, dự luật có thể có nội dung để khiến luật có hiệu lực hồi tố.
 - Chúng ta biết gì (và chưa biết) về AB 1035 (kể từ ngày đăng bài này)
 -
- AB 1035 đã trở thành dự luật có thời hạn hai năm vào tháng 3 năm ngoái khi Chủ tịch Ủy ban Nhà ở Hạ viện trả lời vụ kiện của chủ công viên về một luật đã được thông qua trước đó (AB 978 đặt giới hạn tiền thuê nhà là 3% cộng với 100% CPI với mức trần là 5% , tùy theo mức nào thấp hơn) đối với các MHP nằm giữa hai khu vực pháp lý, tức là Rancho La Paz nằm ở cả Anaheim và Fullerton). AB 978 không bao gồm nội dung cho phép chủ sở hữu công viên có Tỷ lệ hoàn vốn hợp lý nếu họ có chi phí cao bất thường. Chủ tọa cho biết bà không muốn gây nguy hiểm cho AB 1035 nếu AB 978 bị tuyên bố là vi hiến vì cả 978 và 1035 đều không bao

gồm ngôn ngữ yêu cầu chủ sở hữu công viên tăng giới hạn tiền thuê khi họ được hưởng Tỷ lệ hoàn vốn hợp lý. Phiên tòa xét xử AB 978 dự kiến diễn ra vào cuối tháng 10 năm 2023.

- Là dự luật có thời hạn hai năm, không có hành động lập pháp nào có thể diễn ra đối với AB 1035 cho đến ngày 1 tháng 1 năm 2024.
- AB 1035 cũng không có ngôn ngữ nào về Tỷ lệ hoàn vốn hợp lý nhưng chúng tôi đã đề xuất với tác giả dự luật và các sửa đổi của GSMOL (Liên đoàn chủ sở hữu nhà di động Golden State) để cho phép Tỷ lệ hoàn vốn hợp lý. Tinh chỉnh ngôn ngữ của hóa đơn là điều mà luật sư của GSMOL thường đảm nhận.
- AB 1035 như được viết hiện tại sẽ cấm việc quản lý MHP tăng tổng giá thuê hơn 3% cộng với phần trăm thay đổi trong chi phí sinh hoạt trong khoảng thời gian 12 tháng hoặc tối đa là 5%, tùy theo mức nào thấp hơn.
- AB 1035 như được viết hiện tại sẽ áp dụng cho tiền thuê được tính từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 (do đó là giới hạn tiền thuê hồi tố).
- MHRC không hiểu rõ liệu dự luật sửa đổi trong tương lai có
 - Vẫn có hiệu lực hồi tố.
 - Cho phép các cộng đồng có Pháp lệnh Ổn định Tiền thuê nhà được ban hành trước đó thay đổi điều khoản tỷ lệ phần trăm của họ nếu AB 1035 đưa ra mức tăng tiền thuê nhà tốt hơn hoặc tệ hơn.
 - Ảnh hưởng đến cư dân đã ký hợp đồng thuê dài hạn.
 - Đề cập đến các thủ tục thực thi, tức là thông qua Hội đồng Đánh giá Tiền thuê nhà.
 - Bao gồm việc cung cấp ngôn ngữ Tỷ lệ hoàn vốn hợp lý.
 - Cho phép các nhà lập pháp xem xét thông qua AB 1035 nếu nó bao gồm các sửa đổi mà hiện tại các sửa đổi đó đang được xem xét tại tòa án mà không có những sửa đổi đó. Liệu họ có bỏ phiếu về AB 1035 nếu vụ kiện vẫn chưa được quyết định không?

Bạn có thể giúp bằng cách nào?

- Ký thư hỗ trợ AB 1035 Theo dõi MHRC trên mạng xã hội
- Tham gia MHRC với tư cách thành viên
- Nói chuyện với hàng xóm về vấn đề và giải pháp
- Tình nguyện phát triển kỹ năng của bạn trong bất kỳ khoảng thời gian nào mỗi tuần hoặc mỗi tháng mà bạn có thể
- Tổ chức một bữa tiệc tiếp cận cộng đồng cho hàng xóm trong nhà bạn
- Trở thành người ủng hộ để cho hàng xóm của bạn biết chuyện gì đang xảy ra và thu thập chữ ký trên các thư hỗ trợ AB 1035
- Tổ chức một cuộc họp mở tại câu lạc bộ của bạn để các tình nguyện viên MHRC trình bày về giá thuê phải chăng và AB 1035
- Đóng góp cho tổ chức phi lợi nhuận của MHRC

[CA Lời Bào Chữa Hợp Pháp - Ủng Hộ AB-1035](#)