
PAQUETE DEL PROPIETARIO



Programa de Ajustes en el Alquiler
250 Frank H. Ogawa Plaza
Suite 5313
Oakland, CA 94612

Teléfono (510) 238 - 3721
Fax (510) 238 - 6181
www.oaklandca.gov/rap

Horario de servicio del Programa de Ajustes en el Alquiler:

Lunes a jueves: de 9:30 a.m. a 4:30 p.m.

Viernes: Cerrado*

*(Entrega de documentos disponible de 9:00 a.m. a 4:30 p.m.)

ATENDEMOS EN ESPAÑOL, CANTONÉS Y
MANDARÍN. COMUNÍQUESE CON NOSOTROS PARA
OBTENER AYUDA EN OTROS IDIOMAS.



Upcoming 2022 Workshops

All workshops will be conducted by Zoom.
Please register at www.oaklandca.gov/RAP

EVENT	DATE AND TIME
Local and State Eviction Moratorium Workshop	TBD
Tenant Rights Workshop	Wednesday, April 27 5:30 – 7:00 pm
Security Deposits	Wednesday, May 11 12:30 – 2:00pm
Small Property Owner Workshop	Wednesday, May 25 5:30 – 7:00 pm
Taller de Derechos del Inquilino (Español/Spanish)	Wednesday, June 8 5:30 – 7:00 pm
Tenant Rights Workshop	Wednesday, June 22 5:30 – 7:00 pm
Small Property Owner Workshop	Wednesday, July 13 5:30 – 7:00 pm
屋東與租客講座 - 奧克蘭市政府租金管制及驅逐條例 (廣東話/Cantonese)	Wednesday, August 10 5:30 – 7:00 pm
屋東與租客講座 - 奧克蘭市政府租金管制及驅逐條例 (國語/Mandarin)	Wednesday, August 24 5:30 – 7:00 pm
Tenants Rights Workshop	Wednesday, September 14 5:30 – 7:00 pm
Security Deposits	Wednesday, September 28, 5:30 – 7:00 pm



Recursos locales para propietarios e inquilinos

***Por favor tome nota: Si bien la Ciudad de Oakland se esfuerza por proporcionar la información más actualizada, estas organizaciones pueden haber cambiado su información de contacto o sus horas de servicio. Por favor, póngase en contacto con estas organizaciones para confirmar.**

Organizaciones locales que prestan asistencia a los inquilinos

East Bay Community Law Center

1950 University Ave., Ste 200, Berkeley, CA 94703
2921 Adeline St., Berkeley, CA 94703 (entre Ashby y Russell St)
Teléfono: 510-548-4040
Horario: Lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sitio web: <https://ebclc.org>
Email: info@ebclc.org

Asesoría y asistencia en la presentación de documentos legales (solo para inquilinos de bajos ingresos). Talleres comunitarios GRATUITOS para inquilinos (de bajos ingresos) que tienen disputas con sus arrendadores.

Eviction Defense Center (Centro de Defensa contra Desalojos)

350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703, Oakland, CA 94612
Teléfono: 510-452-4541
Línea directa: 510-693-2775 (acepta mensajes de TEXTO y funciona después de horas de oficina)
Horario: lunes, martes y jueves de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.; miércoles y viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m.; cerrado todos los días de 12:00 p.m. a 2:00 p.m.
Sitio web: <https://www.evictiondefensecenteroakland.org>

La organización sin fines de lucro ofrece servicios legales de bajo costo a los inquilinos que enfrentan el desalojo en el condado de Alameda y la ciudad de Richmond. Todos los servicios se ofrecen con base en una escala móvil.

Tenants Together (Inquilinos juntos)

474 Valencia St #156, San Francisco, CA 94103 (no ofrece servicios sin cita previa)
Teléfono: 415-495-8100
Sitio web: www.tenantstogether.org
Email: info@tenantstogether.org

Una organización sin fines de lucro dedicada a defender y promover los derechos de los inquilinos de California a una vivienda segura, decente y asequible.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

Causa Justa

1419 34th Ave #203, Oakland, CA 94601 Teléfono: 510-763-5877

Sitio web: <https://cjjc.org>

Email: info@cjjc.org

Una organización sin fines de lucro dedicada a defender y promover los derechos de los inquilinos de California a una vivienda segura, decente y asequible.

Oakland Tenants Union (Unión de Inquilinos de Oakland)

P.O. Box 10573, Oakland, CA 94601

Teléfono: 510-704-5276

Sitio web: <https://oaklandtenantsunion.org>

Email: help@oaklandtenantsunion.org

Una organización voluntaria de referencia y recursos de activistas de la vivienda dedicada a proteger los derechos e intereses de los inquilinos.

Asian Pacific Islander Legal Outreach (Extensión Legal para Asiáticos e Isleños del Pacífico)

1121 Mission Street, San Francisco, CA 94103 y 310 8th Street, Suite 308, Oakland, CA 94607

Teléfono: (415) 567-6255 y (510) 251-2846

Sitio web: <https://www.apilegaloutreach.org/>

Asian Pacific Islander Legal Outreach fue fundada para promover el desarrollo, el empoderamiento y la autosuficiencia de la comunidad mediante la prestación de servicios jurídicos, sociales y educativos culturalmente competentes y lingüísticamente apropiados para las personas con necesidades extraordinarias. A través de estos servicios comunitarios, API Legal Outreach trabaja para romper el ciclo de violencia contra las mujeres, los jóvenes y los ancianos, para defender los derechos de los inmigrantes y los discapacitados, promover la dignidad y la independencia de las personas mayores y defender los derechos básicos como la vivienda asequible y los derechos de los inquilinos.

Centro Legal de la Raza

3400 E 12th Street, Oakland, CA 94601

Teléfono: 510-738-3906

Sitio web: <https://www.centrolegal.org/>

Email: tenantsrights@centrolegal.org

Fundado en 1969, el Centro Legal de la Raza es una agencia de servicios legales que protege y promueve los derechos de las comunidades de inmigrantes, negros y latinx de bajos ingresos a través de la representación legal bilingüe, la educación y la gestión de defensa. Al combinar servicios jurídicos de calidad con la educación sobre el conocimiento de los derechos y el desarrollo de la juventud, el Centro Legal de la Raza

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

garantiza el acceso a la justicia a miles de personas en todo el norte y el centro de California.



Alameda County Social Services Agency

Vivienda y servicios a indigentes

Sitio web:

https://alamedasocialservices.org/public/services/housing_and_homeless/housing_and_homeless.cfm

La Agencia de Servicios Sociales del Condado de Alameda proporciona ayuda con dinero en efectivo o vales de asistencia para la vivienda a familias y adultos solteros que no tienen hogar o que están en riesgo de quedarse sin hogar en el condado.

Seasons of Sharing (SOS)

Teléfono: 510-272-3700

Sitio web:

https://www.alamedasocialservices.org/public/services/community/season_of_sharing.cfm

El programa SOS del condado es un fondo privado que proporciona ayuda de única vez en casos de crisis con respecto a vivienda y necesidades familiares críticas a los residentes del condado de Alameda. Las subvenciones se basan no solo en el cumplimiento de los criterios, sino también en el mérito y la magnitud de la necesidad. La asistencia no está garantizada. Para obtener más información, llame al número de teléfono automatizado de preselección que se proporciona arriba o visite el sitio web del programa.

Bay Area Legal Aid, oficina en el condado de Alameda

1735 Telegraph Ave, Oakland, CA 94612

Teléfono: 510-663-4755 | Línea de asesoramiento jurídico: 800-551-5554

Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.; cerrado de 12:00 p.m. a 1:00 p.m.

Sitio web: <http://baylegal.org>

Ofrece información legal y ayuda a personas de bajos ingresos. Los inquilinos pueden recibir asistencia en las siguientes áreas: Desalojos, discriminación en la vivienda, terminaciones, disputas, condiciones de vivienda inseguras o insalubres, cierres por el arrendador y cierres de servicios públicos, e inquilinos de propiedades embargadas.

Organizaciones locales que prestan asistencia a los ancianos

Asistencia Legal para Personas Mayores

333 Hegenberger Rd, Suite 850, Oakland, CA 94621

Teléfono: 510-832-3040

Horario: Lunes a viernes de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. (llame para pedir cita)

Sitio web: <https://www.lashicap.org>

Email: las@lashicap.org

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



La misión de Asistencia Legal para Personas Mayores (Legal Assistance for Seniors) es asegurar la independencia y la dignidad de las personas mayores mediante la protección de sus derechos legales a través de la educación, el asesoramiento y la defensa. Su visión es que todas las personas mayores vivan con dignidad y con la mayor independencia posible, sin distinción de circunstancias sociales o económicas.

Berkeley East Bay Gray Panthers

Teléfono: 510-842-6224

Horario: miércoles, de 1:30 p.m. a 4:00 p.m.

Sitio web: <https://www.eastbaygraypanthers.org/>

Email: graypanthersberk@aol.com

East Bay Gray Panthers (Los Panteras Grises de East Bay) siempre han participado en la política progresista, manifestándose a favor de la justicia, los derechos civiles, las personas sin hogar, la asequibilidad de la vivienda, la consciencia sobre el cambio climático, el medio ambiente y contra la guerra, la discriminación por edad y la juventud en acción.

Organizaciones locales que prestan asistencia a los propietarios de bienes inmuebles

Alameda County Bar Association

Volunteer Legal Services Corporation (VLSC, Corporación de servicios legales voluntarios)

1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607

Teléfono: 510-302-2222, Opción 4

Sitio web: <https://www.acbanet.org/pro-bono-legal-services>

Email: membershipassistant@acbanet.org

La clínica de Asistencia con el desalojo para arrendadores de bajos ingresos es la única clínica legal gratuita en el condado de Alameda que está dedicada únicamente a los propietarios arrendadores.

East Bay Rental Housing Association

3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610

Teléfono: 510-893-9873

Horario: lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. (cerrado por almuerzo de 12:30 p.m. a 1:30 p.m.)

Sitio web: <https://www.ebrha.com>

Email: news@ebrha.com

La asociación EBRHA es una organización sin fines de lucro de servicio completo dedicada a promover viviendas de alquiler residenciales equitativas, seguras y bien mantenidas que cumplen con las ordenanzas locales y las leyes estatales y federales. EBRHA ofrece a sus miembros propietarios y gerentes de propiedades de alquiler una educación oportuna y específica de la ciudad, asesoramiento personalizado sobre

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

gestión de propiedades, formularios de alquiler gratuitos, oportunidades para establecer contactos y gestión de defensa a nivel estatal y local. EBRHA apoya a los miembros, vecinos y empresas locales con iniciativas de mejora comunitaria y sostenibilidad.



Housing and Economic Rights Advocates (HERA)

1814 Franklin St, Suite 1040, Oakland, CA 94612
Dirección postal: P.O. Box 29435, Oakland, CA 94604
Teléfono: 510-271-8443 (únicamente con cita)
Fax: 510-868-4521

Sitio web: <http://www.heraca.org>

Email: inquiries@heraca.org

HERA es una organización sin fines de lucro de servicios legales y de defensa de todo el estado de California, dedicada a ayudar a los californianos —particularmente a los más vulnerables— a construir un futuro financiero seguro y sólido, libre de discriminación y abusos económicos, en todos los aspectos de los asuntos financieros del hogar. HERA ofrece servicios jurídicos gratuitos, talleres para consumidores, capacitación para profesionales y apoyo a la organización comunitaria, crea soluciones innovadoras y participa en labores normativas a nivel local, estatal y nacional.

Organizaciones locales que prestan asistencia a los propietarios y a los inquilinos

SEEDS Community Resolution Center

2530 San Pablo Ave, Suite A, Berkeley, CA 94702
Teléfono: 510-548-2377
Fax: 510-548-4051

Sitio web: www.seedscrc.org

Email: casedeveloper@seedscrc.org

Horario: lunes a jueves, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

Proporciona mediación, asesoramiento y capacitación. Se puede programar una sesión de mediación dentro de los 10 a 14 días hábiles después de que todas las partes involucradas hayan pasado por un proceso de admisión por teléfono. 75 dólares por parte involucrada, por sesión de mediación. (Escala móvil disponible. No se rechaza a nadie por no tener fondos suficientes.)

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Otros recursos

Asian Pacific Environmental Network

426 17th St #500, Oakland, CA 94612 y 1200 Harrison St, Oakland, CA 94607

Teléfono: (510) 834-8920 y (510) 593-2283

Sitio web: www.apen4ej.org

Email: apen@apen4ej.org

A través de la promoción y desarrollo de un movimiento organizado, APEN se esfuerza por lograr cambios fundamentales en las instituciones económicas y sociales que prioricen el bien público por encima de las ganancias y promuevan el derecho de cada persona a una calidad de vida decente, segura y asequible, y el derecho a participar en las decisiones que afectan nuestras vidas. APEN mantiene esta visión de justicia ambiental para todas las personas. El trabajo de APEN se centra en las comunidades de inmigrantes y refugiados asiáticos.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Depósitos de seguridad

Un depósito de seguridad es cualquier pago, tarifa, depósito o cargo que se impone al comienzo del arrendamiento a manera de pago anticipado del alquiler, o que se utilizará para recuperar incumplimientos en el alquiler, reparar los daños causados por el inquilino o realizar limpieza. El dinero pagado como alquiler del primer mes no se considera depósito de seguridad.

Antes de mudarse a la vivienda

El depósito de seguridad no puede exceder dos veces el alquiler mensual en una unidad sin amueblar o tres veces el alquiler mensual en una unidad amueblada. Los depósitos de seguridad en Oakland no acumulan intereses.

Durante el arrendamiento

Durante el arrendamiento, el propietario puede usar el depósito de seguridad del inquilino para cubrir ciertos gastos.

El dinero de su depósito de seguridad puede usarse para:

- Cubrir los incumplimientos en el pago del alquiler;
- Reparar daños causados por un inquilino o un invitado del inquilino que no sean desgaste normal;
- Hacer la limpieza necesaria; y
- Si el contrato de arrendamiento lo permite, cubrir el costo de restaurar o reemplazar bienes personales, muebles o llaves, excluyendo el desgaste normal.

Finalización del arrendamiento

Si el inquilino planea desocupar la unidad, debe dar aviso con 30 días de anticipación al propietario.

Dentro de las últimas dos semanas del arrendamiento, el propietario debe notificar al inquilino por escrito sobre su derecho a solicitar una inspección de la unidad para identificar cualquier limpieza necesaria con el fin de evitar deducciones a su depósito de seguridad.

Si las deducciones totales por reparaciones o limpieza superan los \$125, el propietario debe detallar las deducciones y presentar la lista al inquilino.

Dentro de los 21 días posteriores a que el inquilino desocupe completamente la unidad, el propietario debe:

- Devolver el depósito de seguridad completo, o bien

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



- Devolver el depósito de seguridad restante con la lista de deducciones.

Disputas

Si el propietario no devuelve el depósito de seguridad o un estado de cuenta detallado con las deducciones dentro de los 21 días posteriores a la salida del inquilino de la propiedad, el inquilino puede escribirle una carta solicitando las deducciones o el depósito de seguridad.

Si el propietario no cumple, el inquilino puede demandar por la cantidad en el tribunal de reclamos menores (si la cantidad es inferior a \$10,000), y hasta el doble de la cantidad del depósito si el propietario retuvo el depósito de mala fe.

De manera alternativa, el inquilino también puede utilizar los servicios de mediación del programa RAP para resolver disputas relacionadas con la falta de devolución de un depósito de seguridad.

Proceso de mediación del programa RAP



250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Incremento de Renta Permitido Anualmente

(O.M.C. 8.22.070 et seq.)

La Ordenanza de Ajuste de Alquiler y los Reglamentos del Programa de Ajuste de Alquiler proporciona un marco para los incrementos de alquiler a viviendas bajo el control de renta. La siguiente información solo es un resumen. Para información más completa, por favor consulte la Ordenanza y los Reglamentos.

A los inquilinos solo se les puede aumentar la renta una vez en un periodo de 12 meses. No debe haber un aumento de renta antes de cumplirse 12 meses de la fecha de mudanza o 12 meses antes del último aumento de renta.

La Ordenanza de Ajuste de Alquiler de Oakland provee el Aumento de Renta Permitido basado en el Índice de Precios al Consumidor ("CPI"). Una tasa nueva del CPI entra en vigencia cada 1ro de agosto y permanece vigente hasta el 30 de julio del año por venir.

La tasa anual efectiva del CPI para el aumento de renta del 1ro de agosto del 2022 hasta el 31 de julio del 2023 es de 3%. La tasa no puede ser aplicada a los aumentos de renta que se hayan efectuado antes del 1ro de agosto del 2022.

El propietario puede aumentar la renta por encima de la tasa del CPI basado en 'justificaciones' que figuran en la Ordenanza y los Reglamentos. Una justificación es 'banca.' 'Banca' se refiere a los aumentos de renta anuales diferidos que un propietario puede transferir, sujeto a limitaciones (vea Reglamentos-*Apéndice A, 10-5*). **Un aumento basado en banca no puede ser más de 3 veces el CPI del año actual.** La Ordenanza también tiene requisitos de notificación para un aumento de renta. La ley de California requiere que los inquilinos reciban una notificación por escrita con 30 días de antelación (para aumentos de 10% o menos) o de 90 días (para aumentos de más del 10%) antes de la fecha de vigencia del aumento. **NOTA: la ley de Oakland prohíbe aumentos de renta de más de 10%.**

Agosto 1, 2022: 3%

Julio 1, 2021: 1.9%	julio 1, 2011: 2.0%
julio 1, 2020: 2.7%	julio 1, 2010: 2.7%
julio 1, 2019: 3.5%	julio 1, 2009: 0.7%
julio 1, 2018: 3.4%	julio 1, 2008: 3.2%
julio 1, 2017: 2.3%	julio 1, 2007: 3.3%

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



julio 1, 2016: 2.0%	mayo 1, 2006: 3.3%
julio 1, 2015: 1.7%	mayo 1, 2005: 1.9%
julio 1, 2014: 1.9%	mayo 1, 2004: 0.7%
julio 1, 2013: 2.1%	mayo 1, 2003: 3.6%
julio 1, 2012: 3.0%	julio 1, 2002: 0.6%
	marzo 1, 1995 -
	junio 30, 2002: 3%
	por año

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Se requiere una causa justa para el desalojo

(Código Municipal de Oakland, sección 8.22.300)

NOTA: El vencimiento de un contrato de alquiler, la venta de una propiedad (incluidas las transferencias por motivo de una EJECUCIÓN HIPOTECARIA), la conversión a condominio, o los cambios en el estatus federal según la sección 8 de una unidad no son “buenas causas” para el desalojo en el marco de la ley de Oakland.

ATENCIÓN: LOS DESALOJOS PUEDEN SER COMPLICADOS. SI USTED RECIBE UN AVISO DE DESALOJO O ESTÁ CONTEMPLANDO ENTREGAR UN AVISO A SU INQUILINO, LLAME A UN ASESOR DE VIVIENDA DE RAP AL 510-238-3721 TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE.

En Oakland, el dueño de una propiedad únicamente puede dar por terminado un arrendamiento o desalojar a un inquilino por una CAUSA JUSTA. Un aviso de terminación o desalojo debe especificar una de las siguientes once causas justas:

1. Falta de pago del alquiler.
2. Violación material del contrato de alquiler después de una notificación por escrito para que deje de hacerlo.
3. Negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con los mismos términos sustanciales que el contrato anterior.
4. Causar daños sustanciales a la unidad.
5. El inquilino continúa perturbando la paz y el disfrute tranquilo de otros inquilinos después de recibir un aviso por escrito para que deje de hacerlo.
6. Participar en actividades ilegales en las instalaciones.
7. Negarse a permitir que el dueño de la propiedad tenga acceso para hacer reparaciones, después de recibir la debida notificación por escrito.
8. La unidad es la residencia principal del dueño de la propiedad y el dueño de la propiedad quiere mudarse de vuelta a la unidad, según se estipula en un contrato de alquiler con los inquilinos actuales.
9. El propietario desea utilizar la unidad de alquiler como residencia principal para el propietario registrado o para el cónyuge, la pareja de hecho, el hijo o hija, el padre o la madre, o el abuelo o la abuela del propietario.
10. El propietario retira la unidad del mercado de alquiler bajo la ley estatal (Ellis Act).
11. El dueño de la propiedad desea hacer reparaciones sustanciales que no se pueden hacer mientras la unidad está ocupada, y que afectan la salud y seguridad de los inquilinos en el edificio.

EL AVISO PARA TERMINAR UN ARRENDAMIENTO ES EL PRIMER PASO EN UNA ACCIÓN DE DESALOJO. PARA TENER ÉXITO, EL PROPIETARIO DEBE PROPORCIONAR AL INQUILINO EL AVISO LEGAL CORRECTO. UN INQUILINO PUEDE TENER MOTIVOS VÁLIDOS PARA IMPUGNAR EL AVISO Y LA SUBSIGUIENTE ACCIÓN DE DESALOJO.

Todos los avisos de desalojo deben incluir los motivos del desalojo y una declaración de que el Programa de Ajustes en el Alquiler ofrece asesoramiento sobre el desalojo. La redacción específica se encuentra en las Regulaciones de Causa Justa. Es **obligatorio** presentar una copia de cada aviso de desalojo ante el Programa de Ajustes en el Alquiler **dentro de los 10 días** siguientes a su entrega al inquilino. El hecho de que el dueño de una propiedad no presente este aviso es una defensa contra cualquier acción resultante de Orden de Retención Ilegal. El Programa de Ajustes en el Alquiler mantiene estos avisos por un (1) año.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Aviso de Ordenanza sobre la Protección de Inquilinos

(O.M.C. 8.22.600, y subsig.)

El 5 de noviembre de 2014, el Concejo de la Ciudad de Oakland adoptó la Ordenanza sobre la Protección de Inquilinos (Tenant Protection Ordinance, o TPO), la cual prohíbe diversas conductas de hostigamiento a los inquilinos por parte de los propietarios de viviendas y sus agentes (por ejemplo, administradores de propiedades y contratistas), fortaleciendo así las leyes y los arrendamientos vigentes actualmente que protegen a los inquilinos. La TPO crea medidas correctivas que se pueden ejecutar a través de los derechos privados de acción civil.

Entre otras cosas, la Ordenanza sobre la Protección de Inquilinos prohíbe la conducta que puede coaccionar a un inquilino para que desocupe una unidad de alquiler involuntariamente. Lo siguiente es solo un resumen de las conductas ilegales; para obtener una lista completa, se le aconseja que revise la copia adjunta de la Ordenanza sobre la Protección de Inquilinos o que revise el Código Municipal de Oakland 8.22.600.

Los propietarios de viviendas y sus agentes no deben, de mala fe, participar en ninguna de las siguientes conductas:

1. Interrumpir los servicios en la unidad de alquiler.
2. No realizar reparaciones ni mantenimiento.
3. No ejercer la diligencia debida al terminar las reparaciones (p. ej., demoras injustificadas) o no seguir el protocolo adecuado de la industria.
4. Abusar del derecho de acceso del propietario a la unidad de alquiler.
5. Retirar propiedad personal, muebles o cualquier otro artículo sin el consentimiento previo por escrito del inquilino, salvo que esté autorizado por la ley.
6. Amenazar con denunciar al inquilino o a sus socios conocidos ante las autoridades de aplicación de la ley en cuanto a su situación migratoria real o percibida.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



7. Influnciar a un inquilino a desalojar a través del fraude, de la intimidación o de la coerción.
8. Ofrecer pagos a un inquilino para desalojar más de una vez en seis (6) meses si este ha indicado por escrito que no quiere recibir tales ofertas.
9. Intentar intimidar a un inquilino para que acepte una compra.
10. Amenazar al inquilino o a sus invitados con daño físico a través de palabras o gestos.
11. Interferir en el derecho del inquilino a un uso y disfrute silencioso de la unidad de alquiler.
12. Negarse a aceptar o acusar recibo del pago legal del alquiler de un inquilino.
13. Negarse a cobrar un cheque de alquiler por más de treinta (30) días, a menos que se le haya entregado al inquilino un recibo de pago por escrito.
14. Interferir en el derecho de privacidad del inquilino, como preguntar innecesariamente sobre su situación inmigratoria.
15. Imponer de forma unilateral nuevos términos sustanciales de arrendamiento.
16. Eliminar un servicio de vivienda con el fin de hacer que el inquilino desaloje.
17. Cometer infracciones de ciertas leyes estatales, incluidos la discriminación prohibida según la Ley de Derechos Civiles Unruh y los impedimentos y las interrupciones ilegales de servicios públicos prohibidos por otras leyes.
18. Declarar falsamente ante un inquilino que debe desalojar su unidad.

Nota: Un inquilino que haya experimentado infracciones a la Ordenanza sobre la Protección de Inquilinos puede entablar una acción civil ante un tribunal contra los propietarios de viviendas. Los inquilinos de edad avanzada, discapacitados o gravemente enfermos tienen mayores protecciones según la TPO. Los infractores pueden ser considerados responsables de daños triplicados (tres veces), incluida la angustia emocional. Para las infracciones relacionadas

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler

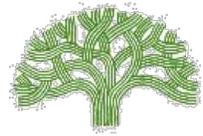


con reparaciones, los inquilinos deben dar aviso dentro de los quince (15) días a partir de la infracción.

La ordenanza TPO exige que los propietarios publiquen un aviso de la TPO en las unidades de alquiler ubicadas en un edificio con un área común interior. El aviso se debe colocar en, al menos, una de esas áreas comunes en el edificio usando el formato designado por el personal municipal.

Si usted está experimentando alguna de las conductas detalladas anteriormente, puede comunicarse con el Programa de Ajustes en el Alquiler para obtener más información al (510) 238-3721 o en rap@oaklandca.gov.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Derechos y responsabilidades del arrendador

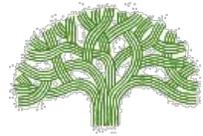
Antes de que la unidad sea rentada, el arrendador tiene derecho a:

1. Ofrecer y anunciar unidades vacantes en alquiler.
2. Evaluar posibles inquilinos.
3. Seleccionar al inquilino que va a residir en la unidad en alquiler.
4. Cobrar el primer mes de alquiler y el depósito de seguridad.

Después de que la unidad de alquiler ha sido alquilada, el arrendador tiene derecho a:

1. Solicitar mediación con el Programa de Ajustes en el Alquiler por problemas con el inquilino o inquilinos.
2. Pedir aumentos adicionales en el alquiler o la exención del Programa de Ajustes en el Alquiler.
3. Entrar a la unidad de alquiler en las siguientes circunstancias:
 1. En caso de emergencia.
 2. Para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o mostrar la unidad a los posibles compradores, inquilinos o trabajadores.
 3. Cuando un inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones.
 4. Como resultado de una orden judicial.
4. Iniciar procedimientos de desalojo bajo la Ordenanza sobre Causa Justa, los cuales incluyen:
 1. Falta de pago del alquiler.
 2. Incumplimiento de una disposición importante del contrato de arrendamiento.
 3. El inquilino causa o permite daños a la unidad y se niega a pagar los daños.
 4. El inquilino se niega a firmar un nuevo contrato que es sustancialmente el mismo que el anterior.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Derechos y responsabilidades del inquilino

Bajo la ley de California (Código Civil 1941.1), el inquilino tiene los siguientes derechos:

1. Los techos y las paredes no deben tener fugas.
2. Las puertas y ventanas no deben estar rotas.
3. Las tuberías y el gas deben funcionar correctamente.
4. Se debe proporcionar agua caliente y agua fría.
5. El calentador debe funcionar y ser seguro.
6. Las luces y el cableado deben funcionar y ser seguros.
7. Se deben proporcionar suficientes botes y contenedores para la basura.
8. Los pisos, escaleras y barandas deben recibir mantenimiento y ser seguros.
9. La unidad de alquiler debe estar limpia, sin basura, roedores u otras plagas.
10. Los sistemas de alcantarillado y séptico deben estar conectados y funcionando correctamente.

También bajo el Código de Salud y Seguridad de California (secciones 17900 a 17995), el inquilino tiene derecho a:

1. Un inodoro, lavabo y tina o ducha que funcionen.
2. El inodoro y la ducha o tina deben estar en una habitación que esté ventilada y permita la privacidad.
3. Una cocina con un fregadero que no esté hecho de un material absorbente, como la madera.
4. Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces (que deben poder abrirse al menos hasta la mitad para permitir la ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica).

Bajo la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland (O.M.C., sección 8.22.010):

1. El inquilino puede solicitar una mediación para discutir los problemas con el arrendador.
2. El inquilino puede presentar una petición cuando hay un aumento por encima del CPI o una disminución en el servicio dentro de la unidad.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



El derecho del arrendador a entrar y el derecho del inquilino a la privacidad

(Código Civil de California, sección 1954)

Un arrendador puede entrar en la vivienda únicamente en los siguientes casos:

1. En caso de emergencia.
2. Para hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas, o para realizar una inspección conforme al inciso (f) de la sección 1950.5.
3. Cuando el inquilino haya abandonado o entregado la unidad.
4. En cumplimiento de una orden judicial.

Nota: Excepto en casos de emergencia o cuando el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones, la entrada no se puede realizar durante horas que no sean las horas normales de trabajo, a menos que el inquilino consienta a una entrada en horas que no sean las horas normales de trabajo.

El arrendador no puede abusar del derecho de acceso ni usarlo para acosar al inquilino.

El arrendador debe:

1. Dar al inquilino, con tiempo razonable, un aviso por escrito de su intención de entrar durante las horas normales de trabajo. El aviso debe incluir la fecha, hora aproximada y el propósito de la entrada.
2. Se considerará que veinticuatro (24) horas es tiempo de anticipación razonable para el aviso, salvo prueba en contrario. Se considerará que el envío por correo del aviso al menos seis (6) días antes de la fecha prevista de entrada es aviso razonable, salvo prueba en contrario.
3. Entregar personalmente el aviso al inquilino, dejar el aviso con alguien de una edad y discreción adecuadas en las instalaciones, o dejarlo en, cerca o debajo de la puerta de entrada habitual de la unidad de manera que una persona prudente pueda descubrir el aviso.

A menos que:

1. El propósito de la entrada sea mostrar la unidad a compradores reales o potenciales, en cuyo caso el aviso se puede dar verbalmente, en persona, por teléfono o por escrito dentro de los 120 días a partir del aviso verbal de que la propiedad está en venta.
2. El inquilino y el arrendador acuerden verbalmente una entrada para hacer las reparaciones acordadas o suministrar los servicios acordados. El acuerdo deberá incluir la fecha y hora aproximada de entrada, dentro de una (1) semana del acuerdo.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



Nota: No se requiere aviso de entrada bajo esta sección si (1) la entrada en respuesta a una emergencia, (2) el inquilino está presente y consiente la entrada en ese momento, o (3) el inquilino ha abandonado o entregado la unidad.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Niveles de alquiler y regulación del alquiler

(O.M.C. 8.22.070, y subsig.)

Cada unidad de alquiler residencial en Oakland que no está exenta de las disposiciones de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland tiene un **límite legal de alquiler**, el cual es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y cualquier servicio de vivienda asociado, como mobiliario, estacionamiento o instalaciones de lavandería. El alquiler no se limita al dinero e incluye el valor justo de mercado de cualquier bien o servicio que se le preste a un propietario en lugar de dinero.

En el marco de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa-Hawkins, el propietario puede fijar el alquiler inicial y los servicios de vivienda asociados para los nuevos arrendamientos a partir del 1 de enero de 1996. El alquiler inicial se convierte en el nuevo límite máximo de alquiler, que solo puede modificarse mediante los aumentos permitidos en virtud de la Ordenanza sobre el Alquiler. Cualquier cambio en los servicios de vivienda con respecto a los que se proporcionaron al principio del arrendamiento puede ser motivo para un ajuste del límite legal del alquiler.

Un propietario **NO** es elegible para implementar un aumento de vacante para una unidad que fue citada por una agencia gubernamental por violaciones serias del código de salud, seguridad, incendio o construcción (excepto aquellas causadas por desastres) que permanecieron sin corregir por más de 60 días antes de la vacante.

AUMENTOS AL LÍMITE MÁXIMO DE ALQUILER

Los límites máximos de alquiler se pueden aumentar a razón del incremento anual del alquiler del **índice general de precios al consumidor (CPI**, por sus siglas en inglés) sin necesidad de solicitar la aprobación del Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). Cada mes de abril, el programa RAP publica el CPI aumento para el siguiente año fiscal, que va del 1 de agosto al 31 de junio.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Un propietario puede aumentar el alquiler de una unidad cubierta únicamente una vez en un periodo de 12 meses. El primer aumento no puede entrar en vigor antes de 12 meses después de que el inquilino se mudó a la unidad. No se puede imponer ningún aumento del alquiler hasta, al menos, seis (6) meses después de que el inquilino haya recibido el aviso del programa RAP por primera vez.

Si un propietario no aumenta el alquiler, o lo hace por debajo del CPI aumento permitido, el propietario tiene derecho a acumular, o “depositar en el banco”, el aumento de alquiler no utilizado para el futuro. Sin embargo, el aumento total del alquiler que se puede imponer en cualquier aumento acumulado no podrá exceder el total de tres veces el aumento del CPI permitido en ese momento, y no podrá ser superior al más bajo de 10% o 5% más el cambio de porcentaje en el costo de la vida (establecido por el Estado de California). De agosto de 2022 a julio de 2023, el límite de aumento establecido por el Estado de California es de 10% (el límite del alquiler estatal se ejecuta en un calendario diferente al del calendario del CPI de la Ciudad). No se puede depositar en el banco un aumento del alquiler más de diez (10) años después de que se haya acumulado.

El propietario de una vivienda debe darle al inquilino aviso por escrito del aumento con al menos 30 días de anticipación. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, salvo que el contrato permita el aumento, el propietario de la vivienda tendrá que esperar hasta el vencimiento del contrato para implementar el aumento del CPI.

Peticiones de ajustes en el alquiler del propietario de la vivienda

Los propietarios pueden solicitar al programa RAP aumentos en el límite máximo del alquiler, aunque con la desregulación de vacantes en efecto, hay menos necesidad de tales peticiones. Los motivos del propietario de la vivienda para presentar una petición son los siguientes:

- **Mejoras de capital:** Los costos que el propietario paga por las mejoras a la unidad o al edificio que aumentan considerablemente el valor de la propiedad, prolongan de manera apreciable su vida útil y benefician principalmente a los inquilinos. Un propietario tiene derecho a traspasar el

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



- 70% de los costos permitidos para los gastos realizados dentro de los 24 meses de haber presentado la petición.
- **Costos de reparación sin seguro:** Estos costos son gastos realizados para reparar daños resultantes de incendios, terremotos o desastres naturales, en la medida en que dicha reparación no sea reembolsada por los ingresos del seguro.
 - **Aumento de los costos de servicios de vivienda:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en el aumento de los costos de los servicios de vivienda para cubrir el aumento de los costos relacionados con seguros, servicios públicos, calefacción, agua y otros servicios proporcionados por el propietario en relación con el uso u ocupación de la unidad.
 - **Remuneración justa:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler sobre base la base de la remuneración justa. La remuneración justa se mide mediante un cálculo para determinar si el propietario mantiene el ingreso operativo neto producido por la propiedad en un año base, sujeto a los ajustes relacionados con el CPI.
 - **Ocupantes Adicionales:** El propietario puede presentar una petición de aumento de alquiler del 5% por ocupantes adicionales por encima del nivel de ocupación base (el número de inquilinos permitidos por el contrato de arrendamiento).

Peticiones de ajustes del alquiler del inquilino

Los inquilinos pueden solicitar al programa RAP reducciones en el límite máximo del alquiler, y lo hacen más comúnmente debido a infracciones al código de vivienda, problemas de habitabilidad o una disminución en el espacio habitable o los servicios de vivienda. El proceso de petición se puede utilizar para obtener reducciones en el alquiler a fin de compensar tales problemas y para motivar al propietario de la vivienda a corregir defectos físicos o restaurar el espacio o los servicios. Otros motivos del inquilino para presentar una petición son:

- **Aumento ilícito del alquiler:** Un aumento del alquiler que supere el aumento del alquiler según el CPI o un aumento del alquiler que sea

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



superior al 5% más el cambio de porcentaje en el costo de la vida. De agosto de 2022 a julio de 2023, esa cantidad es de 10% en un año o superior al 30% durante un periodo de 5 años (excepto por la remuneración justa).

- **Falta de aviso del programa RAP:** Se entregó un aviso de aumento de alquiler sin un aviso del programa RAP.
- **Vencimiento** del periodo de amortización de mejora de capital.
- **Entrega incorrecta** del aviso de aumento de alquiler.

AUDIENCIAS

Después de que un inquilino o un propietario de la vivienda presenta una petición, la parte contraria tiene el derecho de objetar la petición. Si no se presenta ninguna objeción, o si el peticionario no solicita una audiencia, y un funcionario de audiencias determina que se puede emitir una decisión sin testimonio, entonces la petición se decidirá por la vía administrativa, es decir, sin una audiencia. De lo contrario, se llevará a cabo una audiencia, en la cual un funcionario de audiencias imparcial tomará testimonio y recibirá evidencia escrita sobre los asuntos planteados por la petición. En cualquier caso, a menos que las partes lleguen a un acuerdo, el funcionario de audiencias emitirá una decisión por escrito en la que concederá o rechazará los aumentos o disminuciones del límite de alquiler solicitados. La decisión de un funcionario de audiencias puede ser apelada ante la Junta para el Alquiler de siete miembros.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Ordenanza sobre Acuerdo de Mudanza del Inquilino

(O.M.C. 8.22.700 et seq.)

A partir del 1 de mayo de 2018, el Consejo Municipal de Oakland aprobó la Ordenanza sobre Mudanza del Inquilino (TMOO, por sus siglas en inglés), la cual otorga protecciones a los inquilinos a quienes sus arrendadores les ofrecen acuerdos de compra de vivienda. Estas protecciones se aplican cuando un inquilino acepta pagos a cambio de un acuerdo para desalojar una unidad de alquiler protegida por las disposiciones de Causa Justa para el Desalojo de la sección 8.22.300 del Código Municipal de Oakland. La mayoría de las unidades de alquiler están cubiertas por las disposiciones de Causa Justa para el Desalojo, incluyendo algunas unidades que no están controladas por el alquiler.

En el marco de la ordenanza TMOO, un inquilino tiene los siguientes derechos al considerar si acepta o no la oferta de compra que le hace un arrendador:

- **El derecho de NO comprometerse a un acuerdo de mudanza del inquilino: El inquilino tiene el derecho de rechazar cualquier oferta de compra y el arrendador tiene prohibido tomar represalias por dicho rechazo.**
- **Un derecho de rescisión de veinticinco (25) días: El inquilino tiene el derecho de rescindir el acuerdo dentro de los veinticinco (25) días después de la firma, pero únicamente si el inquilino no se ha mudado de la unidad**
- **El derecho a consultar a un abogado: El inquilino tiene derecho a consultar un abogado antes de participar en un acuerdo para Mudarse de la Vivienda**

La Ciudad de Oakland requiere que los propietarios hagan pagos de reubicación a sus inquilinos cuando los inquilinos son desplazados o desalojados por causas ajenas a su voluntad. Estos pagos de reubicación legalmente obligatorios no son acuerdos de compra y no limitan de ninguna manera el alcance o la aplicabilidad de un acuerdo de compra. Los inquilinos y arrendadores que tengan preguntas sobre si un pago de reubicación podría ser requerido por ley y qué cantidad es obligatoria pueden comunicarse con el programa de Ajustes en el Alquiler para obtener más información.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Ordenanza de Reubicación Uniforme de Inquilinos Residenciales

(O.M.C. 8.22.800 et seq.)

El 16 de enero de 2018, la Ciudad de Oakland aprobó la Ordenanza de Reubicación Uniforme de Inquilinos Residenciales (Ord. Nº 13468) con el fin de establecer un itinerario uniforme de pagos por reubicación, los cuales ahora se extienden a inquilinos desalojados cuando el propietario o un pariente calificado se muda a la unidad y por otro tipo de desalojos “sin culpa del inquilino”.

La Ordenanza de Reubicación Uniforme (“Ordenanza”) exige que los propietarios proporcionen pagos de reubicación a los inquilinos desplazados por actividades relacionadas con el cumplimiento del código, por mudanzas a la vivienda por parte del propietario o de algún familiar, por la Ley Ellis y por conversiones a condominios. Excepto por los desplazamientos temporales para cumplir con el código, que requieren el pago de gastos reales de vivienda temporal, las cantidades de pago establecidas en la ordenanza dependen del tamaño de la unidad, y se ajustan por inflación anualmente el 1 de agosto. Las cantidades base del pago hasta el 31 de julio de 2023 son:

- \$7,669.78 por estudio/vivienda con un dormitorio
- \$9,439.73 por vivienda con dos dormitorios
- \$11,652.17 por vivienda con tres o más dormitorios

Los hogares de inquilinos en unidades de alquiler que incluyen inquilinos de bajos ingresos, de edad avanzada o discapacitados y/o niños menores de edad, tienen derecho a recibir un pago por reubicación adicional de dos mil quinientos dólares (\$2,500) por cada unidad de parte del propietario.

Los avisos de terminación que se entreguen después del 25 de enero de 2018 para desalojos en los que se aplique el nuevo requisito de reubicación, deben incluir una declaración que informe a los inquilinos de su derecho a pagos por reubicación.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



250 Frank Ogawa Plaza, Suite 5313, Oakland, CA 94612-2034
Department of Housing and Community Development
Rent Adjustment Program

TEL (510) 238-3721
FAX (510) 238-6181
CA Relay Service 711

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.
- 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 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 10%. You have a right to contest the proposed rent increase by responding to the owner’s petition. You do not have to file your own 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 and the petition forms are available from the RAP drop-in office at the Housing Assistance Center: 250 Frank H. Ogawa Plaza, 6th Floor, Oakland and at: <http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>.
- 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 paid on time, the owner is entitled to get half of the fee from you. 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). (City Council Ordinance No. 13265 C.M.S.)
- 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.



250 Frank Ogawa Plaza, Suite 5313, OAKLAND, CA 94612-2034
 房屋與社區發展部 (Department of Housing and Community Development)
 租金調整計劃 (Rent Adjustment Program)

電話 (510) 238-3721
 傳真 (510) 238-6181
 CA Relay Service 711

住宅租金調整計劃的租客通知書

- 屋崙(奧克蘭) 市的租金調整計劃 (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計劃限制範圍內，請聯絡 RAP 辦事處。
- 從 2017 年 2 月 1 日起，如果租金調漲幅度超出一般租金年漲幅 (「CPI 漲幅」) 或允許的「調整存放」漲幅，業主就必須向 RAP 陳情。調漲原因可包括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 10%。如果不同意建議的租金調幅，您有權對業主的陳情提出抗辯，但您不需要自己提出陳情。
- **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 陳情抗辯。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」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) 天內提出陳情；(2) 但業主未隨這份「租客通知」提供租金調漲通知，則您必須在收到租金調整通知後的 120 天內提出陳情。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。如需相關資訊並索取請願書，請前往房屋協助中心 (Housing Assistance Center) 的租金調整計劃 (RAP) 中心親自索取：250 Frank H. Ogawa Plaza, 6th Floor, Oakland and at: <http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>。
- 如果您對租金調漲有異議，在提出陳情之前，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「驅逐正當理由」) 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「租金計劃服務費」 (Rent Program Service Fee)。若業主準時支付這筆費用，就有權向您收取一半費用。受補助單位的租客無需支付該費用的租客部分。
- 屋崙(奧克蘭) 市的租客保護法令 (Tenant Protection Ordinance, TPO) 旨在遏阻房東的騷擾行為，並且在租客受房東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)。(市議會條例 13265 號 C.M.S.)
- 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 法案規定)。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)

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.



250 Frank Ogawa Plaza, Suite 5313, OAKLAND, CA 94612-2034
 Departamento de Desarrollo Comunitario y Vivienda
 Programa de Ajustes en el Alquiler

TEL.(510) 238-3721
 FAX (510) 238-6181
 CA Relay 711

AVISO A LOS INQUILINOS DEL PROGRAMA DE AJUSTES EN EL ALQUILER RESIDENCIAL

- Oakland tiene un Programa de Ajustes en el Alquiler (Rent Adjustment Program, 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 más información sobre las viviendas cubiertas, contacte a la oficina del RAP.
- A partir del 1° 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 permitido que los aumentos en el alquiler sean “invertidos”. Estos incluyen 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 10%. Usted tiene derecho a disputar el aumento en el alquiler propuesto respondiendo a la petición del propietario. No es indispensable que usted presente su propia petición.
- **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, 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. Encontrará información y formularios disponibles en la oficina del RAP en el Centro de Asistencia de Vivienda: 250 Frank H. Ogawa Plaza, 6° Piso, Oakland; también puede visitar: <http://www2.oaklandnet.com/Government/o/hcd/o/RentAdjustment>.
- 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 de Desalojo por Causa Justa y Reglamentos, O.M.C. 8.22) que limitan los motivos de desalojo en las viviendas cubiertas. Para más información contacte la oficina RAP.
- Oakland les cobra a los propietarios una Tarifa de Servicio del Programa de Alquiler (Rent Program Service Fee) por vivienda al año. Si la tarifa se paga a tiempo, el propietario tiene derecho a cobrar la mitad del costo de esta tarifa al inquilino. No se requiere que los inquilinos de viviendas subsidiadas paguen la porción del inquilino de la tarifa.
- Oakland posee una Ordenanza de Protección al Inquilino (Tenant Protection Ordinance, TPO) para impedir el comportamiento abusivo por parte de propietarios y para ofrecerles a los inquilinos recursos legales en instancias donde han sido víctimas de comportamiento abusivo por parte de propietarios (O.M.C. 8.22.600). (Ordenanza del Concejo Municipal No. 13265 C.M.S.)
- El propietario ____ tiene ____ no tiene permitido establecer el alquiler inicial de esta vivienda 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 A LOS INQUILINOS SOBRE LAS POLÍTICAS PARA FUMADORES

- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en la Vivienda _____, la vivienda que usted pretende alquilar.
- Fumar (encierre en un círculo) ESTÁ o NO ESTÁ permitido en otras viviendas de su edificio. (Si hay disponibilidad de ambas viviendas, fumador y no fumador, en el edificio del inquilino, adjunte una lista de las viviendas 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)

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.

CIUDAD DE OAKLAND
Programa de Ajustes en el Alquiler



Los siguientes documentos, **Su manual sobre las viviendas accesorias (Accessory Dwelling Units, ADU) de Oakland** y **¿Está rentando su ADU? Esto es lo que necesita saber**, son publicados por la oficina del alcalde de la ciudad de Oakland. Estos documentos no se han traducido a otro idioma. Si necesita ayuda, comuníquese a:

Office of the Mayor
City of Oakland
1 Frank H. Ogawa Plaza, 3rd Floor
Oakland, CA 94612
Teléfono: (510) 238-3141
Correo electrónico: officeofthemayor@oaklandca.gov

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

Your Guidebook to Oakland ADUs



What is an ADU?

ADU stands for Accessory Dwelling Unit. ADUs are self-contained residential units on the same property as a single-family home or multi-family building. ADUs must have a kitchen (or efficiency kitchen), bathroom, place to sleep, and a separate entrance from the main property. You can use an ADU to house friends or family, lease to a rent-paying tenant, or keep as a bonus room like an art studio or home office.



Photo courtesy of Carrie Shores.

State law makes it easy to build an ADU that is:

- 800 square feet or less
- 16 feet in height or less
- Setback from side and rear property lines by 4 feet

Some local regulations are waived for ADUs meeting these dimensions.

Another option allowed under State law is to build an ADU in the same location and to the same dimensions as an existing secondary structure.

What are the types of ADUs?

ADUs can be built within or on the same lot as multi-family buildings or single-family homes. This guide focuses on single-family ADUs. Single-family ADUs can take different forms, such as a first floor or basement that has been converted to an apartment; a freestanding backyard cottage; or a garage that has been turned into an apartment.

The City of Oakland categorizes single-family ADUs based on whether you are converting existing space or creating new space. See Category One and Category Two definitions under “Learning the Lingo” in this guide.

Why build an ADU? It’s a Win-Win Solution.

ADUs have benefits for homeowners, renters, and community!

		HOMEOWNERS	TENANTS	COMMUNITY
GREATER DISPOSABLE INCOME	<ul style="list-style-type: none"> • Generate income for homeowners who rent out the unit 	✓	✓	✓
NEIGHBORHOOD STABILITY	<ul style="list-style-type: none"> • House family or friends at risk of displacement • Generate income to help pay mortgage • Facilitate aging in place 	✓	✓	✓
DECREASED ENVIRONMENTAL IMPACTS	<ul style="list-style-type: none"> • Leverage existing infrastructure • Decrease commute traffic and emissions by housing people closer to jobs and transit • Reduce home’s environmental footprint through small-scale living 	✓	✓	✓
FLEXIBLE LIVING	<ul style="list-style-type: none"> • Create extra space that can evolve to serve different functions • House adult children, aging parents, or caregivers 	✓	✓	
INCREASED HOUSING SUPPLY	<ul style="list-style-type: none"> • Built faster and cheaper than any other form of housing • Alleviate our region’s housing crisis without changing the neighborhood character • Typically rent at more affordable rates 			✓
NEIGHBORHOOD CHARACTER AND DIVERSITY	<ul style="list-style-type: none"> • Remove barriers for other races, ethnicities, and incomes to become a part of neighborhoods • Gently fill in neighborhoods with additional residential units while respecting neighborhood look and feel • Add more eyes on the street at different times of the night and day 	✓	✓	✓

Exploration: Go or No?

1 Is an ADU right for you? **H**

Take time to reflect on your options: How will you use the ADU? How will you finance construction? Should you hire an ADU advisor to help think through the tradeoffs? Think about how the ADU could affect noise, privacy, and open space on your property. Deciding to do an ADU is an investment and requires planning. The type of ADU you select will determine your next steps.

2 What can you build? **H**

Go to the City's Online Zoning Map (<https://www.oaklandca.gov/resources/zoning-map>) to identify your zoning district. Different requirements will apply depending on your zoning and the type of ADU you want, such as how big your ADU can be or whether you need to provide parking. Check out the City's Zoning Handout for a great overview. If you really want to dig in, all zoning regulations can be found in the Planning Code (<https://www.oakland-ca.gov/resources/planning-code>).

Project Development

3 Hire your team. **H**

Building an ADU is complicated, but with good planning and/or help, you can do it! Although not required, it's advisable to hire a designer, licensed architect, or engineer to design the ADU and a licensed contractor to build it. Some companies provide both services. Contact references and look at the candidate's previous work before making your selection. It is helpful when professionals have worked in Oakland and know the local permitting process. For more tips, visit <https://www.aia.org/resources/162851-working-with-an-aia-architect> and <http://www.cslb.ca.gov/Consumers/>.

4 Prepare and submit permit application. **P**

The City has a two-step online application process: (1) Planning/Zoning permit approval and (2) Building permit approval. Visit <https://www.oaklandca.gov/topics/secondary-units> to download the application. Your professional team can complete or help you complete your applications. Everything on the City's submittal checklist needs to be included and the application completely filled out. There are fees associated with both the zoning and building permits.

Planning/Zoning Permit Approval: Focused on issues in the zoning code, such as the ADU location on property, size, height, etc. A zoning approval is required for any project that proposes any work on the exterior or adds a dwelling unit.

Building Permit Approval: Focused on making sure the ADU is designed to meet all Building Code requirements and determining if you need a private sewer lateral. A building permit is required before beginning any construction or demolition activities.

Utilities and Construction

5 Work out ADU utilities. **P**

New construction of a separate building (versus conversion of existing building area) requires approval for new water service from EBMUD. Before breaking ground, your team should fill out an online application for new water service at <https://wsa.ebmud.com/>. Depending on whether the ADU appliances are vented appliances, you may also need a separate gas meter for the ADU. Refer to the City's General Building Code Requirements checklist to verify and log on to PG&E's online customer service portal to apply for new electric and/or gas service. Filling out applications and coordinating with utilities goes most smoothly if you have an experienced contractor to manage it.

ADUs are never required by EBMUD to have a separate meter. Instead, the homeowners decide whether they would like a separate meter. The majority of homeowners could provide water service to their ADU based on their existing meter, but opt to install an additional meter. Homeowners doing a Category 2 ADU or converting an existing attached or detached structure that has never had water service must still fill out a water application for EBMUD to verify the existing water system is sufficient.

PG&E typically requires a separate gas meter when ADUs are issued a separate and unique address. However, some exceptions apply. The Fire Marshal requires detached ADUs to have a separate address, so most detached ADUs will require a separate gas meter.

6 Construction **P**

After getting a building permit, ADU construction can begin. The contractor you hire (see step 3) will lead this step. Construction usually takes 6-12 months, although a much shorter construction time is possible, especially with prefabricated ADUs that are built off-site and then transported to your property.

7 Inspection **P**

There will be multiple inspections by the City to verify construction is going according to the permitted plans. Your contractor will manage this process. When all the work is complete, a building inspector will conduct a final inspection. Upon approval, you will receive a Certificate of Occupancy, which means your unit is legally suitable for occupancy.

COMPLETE!

8 Move in! **H**

Congrats on finishing your unit! We hope an Oaklander will call it home soon. If you are renting your unit, be sure to visit <https://www.oaklandca.gov/topics/rent-adjustment-program> to learn more about tenant protections and being a successful rental property owner.

Learning the Lingo

Accessory Structure

A secondary building on the same lot as the main home that is incidental to but associated with the main home. Accessory structures are not intended to be lived in. Detached garages and storage sheds are examples of accessory structures.

Building Code

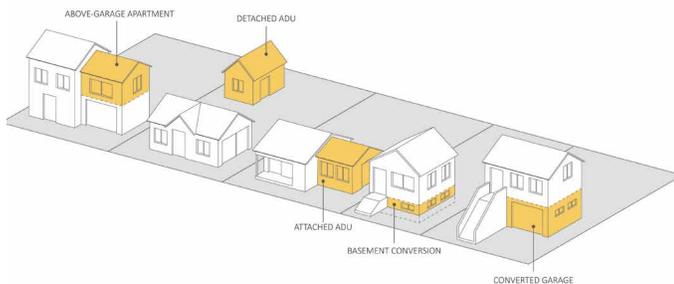
Standards set by the State of California that ensure buildings are built safely. The Building Code is actually made up of many codes (e.g., mechanical code and energy code) that are referred to collectively as the Building Code.

Category One ADU

An ADU created by converting existing space within your single-family home (e.g., basement or attached garage) or by converting or rebuilding an existing accessory structure (e.g., unattached garage) on your property. Go to bit.ly/OaklandADUs for more information and to see how the definition applies to multi-family properties.

Category Two ADU

An ADU created by constructing a new structure, either attached or detached from the main house. This type of ADU adds additional floorspace beyond the footprint of the existing home and accessory structure(s). Go to bit.ly/OaklandADUs for more information and to see how the definition applies to multi-family properties.



Efficiency Kitchen

A room or portion of a room that includes a cooking facility with appliances, a food preparation counter, and storage cabinets that are of a reasonable size in relation to the size of the unit.

Floor Area Ratio (FAR)

A measure used to regulate how intense development can be on a certain parcel. FAR is calculated by dividing the total square footage of your home or building (i.e., the floor area) by the size of your lot. The size of your ADU may be constrained by the FAR your zoning allows, but State law allows FAR requirements to be waived for certain ADUs. Depending on your zoning, FAR and/or lot coverage requirements may apply to your property.

Junior Accessory Dwelling Unit (JADU)

A small dwelling unit (500 square feet or less) created by converting existing living space (e.g., bedroom, office) within a single-family residence (including an attached garage). They must have an efficiency kitchen and separate entrance but can have either a private bathroom or bathroom shared with the main house. The property must be owner-occupied, i.e., the homeowner must live in either the JADU or the primary dwelling unit. Single-family homeowners may have one JADU and one ADU on their property.

Lot Coverage

A measure used to regulate how intense development can be on a certain parcel. Lot coverage refers to what percentage of your lot is covered by a building. The size of your ADU may be constrained by the lot coverage your zoning allows, but State law allows lot coverage requirements to be waived for certain ADUs. Depending on your zoning, FAR and/or lot coverage requirements may apply to your property.

Setback

The distance a building is located from front, side, or rear property lines. A 4-foot rear setback means there are 4 feet between the building and the rear property line (i.e., where your backyard ends). Different zoning districts have different minimum setback requirements, but ADUs are not required to be more than 4 feet from the rear or side property lines. State law does not specify setbacks from the front property line.

Zoning

City rules about how each parcel of land may be used and what can be built on it. All lots in the city are assigned a zone (e.g., RD-1, a typical zone for single-family homes) and each zone has regulations about the size and type of development that can occur within the zone. ADUs qualify for exceptions to some zoning standards like lot coverage and setbacks. Zoning regulations are found in the Planning Code. You can find out your property's zoning at <http://oakgis.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=3676148ea4924fc7b75e7350903c7224>.

Oakland ADU FAQs



How much does it cost to build an ADU?

Costs vary. Where practical, the lowest cost option is conversion of space in an existing home, such as a basement or an attic, with total development costs as little as \$40,000 per unit. Size, condition of existing space, finishes, etc. all contribute to varying costs. Construction of a new detached unit ranges from \$120,000 to \$600,000, but detached modular ADUs can cost as little as \$70,000. See the table below for estimated development costs.

What financing options are available?

- **Home equity line of credit** allows homeowners with at least 15 to 20 percent equity in their home to borrow against their home equity. Banks will typically loan 90 percent of the equity a person has in their home and you do not start paying interest until the money is used.
- **Cash-out refinancing** uses your existing mortgage to provide cash for ADU construction. This typically incurs fees.
- **Cash savings** or other liquid assets (e.g., stock, retirement savings) or loans from friends or family.
- **Renovation loans** typically require a steady and high salary to qualify.

There are increasing options in private lending, especially through credit unions, local lending institutions, and startups, and the public and non-profit sectors may also have options for homeowners with lower incomes. Regardless of how you finance, consider what debt you are comfortable incurring and how soon you'll see a return on investment.

What are the risks?

Building an ADU has inherent risks. Know it can take longer and cost more than anticipated and understand that there are laws that provide certain rights to tenants.

Will an ADU impact my property taxes?

Yes. If you're adding new square footage or changing the way a property is used (e.g., converting a garage to an ADU), the Alameda County Assessor's office will add value for the assessable new construction. Only the portion of the property that is newly constructed or completely renovated will be reassessed and the existing home will retain its previously established Proposition 13 base year value. New income-producing properties may be assessed differently than other types of home improvements. Visit www.acgov.org/assessor for more information.

How long does it take to go through the permitting process?

This will depend on whether your plans are complete and how quickly you and your project team can respond to City comments, if needed. Arriving at a complete application with all the necessary submittal requirements may be an iterative process. Once you have a complete application, the City has 30 days to issue a planning approval. However, if your application is complete when it is submitted, in most cases, the Planning Department can issue your planning approval over the counter. Building permits typically take another 5-12 weeks to issue.

How much do permit fees cost?

For budgeting purposes, you can assume government permits and fees will be about 2 percent of the construction costs. Planning permits cost \$488.84. Building permits vary, as they are calculated by cost of construction, square footage, design, and number of bedrooms.

ADU Type	LOW PER SF	LOW PER UNIT	HIGH PER SF	HIGH PER UNIT
Conversion of part of existing home	\$50	\$20,000	\$250	\$200,000
Conversion of existing accessory structure	\$300	\$110,000	\$650	\$460,000
Addition to existing home or accessory structure	\$250	\$90,000	\$400	\$360,000
Detached new construction	\$300	\$120,000	\$500	\$600,000
Prefabricated/modular	\$300	\$70,000	\$500	\$600,000

Notes: These data reflect construction costs during the time period from mid-2017 through mid-2019. Cost estimates are reflective of a full kitchen, one bathroom per ADU, standard interior quality fixtures and furnishings, and normal site conditions. See Oakland ADU Initiative Existing Conditions and Barriers Report, 2020 for more information.

Oakland ADU FAQs, continued.

Utility impact fees are only applicable for ADUs that are 750 square feet or more, but all ADUs can be subject to connection fees or capacity charges if the existing water system is not sufficient or if you need new electric and/or gas service. For ADUs that require an increased meter size to provide water service, a \$10,530 capacity fee applies. However, EBMUD reports that most homeowners can provide water service to their ADU based on their existing meter. For new detached units over 500 square feet, you are also subject to school fees, which are charged during the building permit stage for all residential property at \$3.48 per square foot. ADUs are exempt from all other development impact fees.

Based on a 2019 survey of Oakland homeowners with ADUs, the average cost of government permits and fees (including utility hook-ups) was \$13,782. Streamlining measures and new legislation has taken effect since the survey. It is too early to assess the impact of the legislation, but its intent is to make the government permitting process simpler and less expensive.

How long does construction last?

Construction usually takes 6-12 months. If you go with a prefabricated unit (built off-site and transported to your property), the process is much faster. Delivery and installation of prefab units can be as short as 6 to 12 weeks from purchase.



Photo courtesy of Stuart Fishman.

Can I sell my ADU independent of my home?

No, the ADU and main house must be sold together.

Can I rent my ADU as a short-term rental on Airbnb, VRBO, etc.?

No, it is illegal to rent an ADU as a short-term rental. All ADUs that are rented must be rented for 30 consecutive days or more in Oakland.

What tenant protections apply to my ADU?

Rent control and just cause for eviction regulations may apply to your ADU. It depends on a couple of factors. Is the ADU creating new square footage? Converting existing space? If so, when was the space built and was it living space or not? Learn more at <https://www.oaklandca.gov/resources/rent-adjustment-program-guide-and-information-sheets> or [talk to a housing counselor](#).

How do I learn to be a good landlord?

We're glad you asked! Oakland's Rent Adjustment Program offers workshops, guides, and counseling hours for property owners and tenants. You can find them online at www.oaklandca.gov/topics/rent-adjustment-program or at (510)238-3721.

Do I have to live on the property to have an ADU?

No, both the main house and the ADU can be rental units. However, if you build a JADU (see "Learning the Lingo" section), the homeowner is required to live on the parcel (in the mainhouse, an ADU, or a JADU).

Can I legalize an unpermitted unit?

This guide focuses on new construction, but it is an option to legalize an existing rental unit on your property. Talk to City staff to see if special processes apply or if programs are available to help legalize an existing unit.

How do I find a good contractor?

The type of ADU you want to do will influence what contractor you choose, as many have developed specialties (e.g., garage conversions, prefabricated options). Ask friends and family for recommendations. Consider the contractor's previous projects and references. It is also wise to get cost estimates (bids) from multiple contractors to have a range of options to compare.

Do I need to hire a designer?

Strongly recommended, but not a requirement. ADU professionals have learned how to successfully complete projects after years of work, and will be able to provide guidance and counsel that it would be hard for you to learn with one project.

Learning Your Legal Obligations

- Do **tenant protections** apply to your ADU?
→ <https://www.oaklandca.gov/resources/rent-adjustment-program-guide-and-information-sheets>
- Are you complying with **fair housing laws**?
→ <https://www.housing.org/landlords>
- Do you know that you must rent your ADU for **30 days or longer**? Local and State regulations do not allow ADUs to be used as short-term rentals.
→ <https://www.oaklandca.gov/topics/short-term-residential-rental-regulations>
- How much are you allowed to collect for a **security deposit**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/california-security-deposits-36199.html>
- What are your other **legal responsibilities**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlord-liability>

See reverse for more information on rent control and the Just Cause for Eviction ordinance.

Selecting a tenant

- How should you **advertise the unit**?
→ <https://www.housing.org/landlords>
- What should you include in the **rental application**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/how-screen-select-tenants-faq.html#answer-1739523>
- What should be included in the **lease**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/terms-lease-rental-agreement-29776.html>
- What factors should you consider in your **tenant selection**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/rental-applications-and-tenant-screening>
- How much should you charge for rent?** Consider what other units are going for, your location, and your ADU's amenities.

Getting Ready to Lease

- Is your **ADU insured**?
→ <https://www.zillow.com/mortgage-learning/homeowners-insurance/>
- Do you have your **utilities set up and a plan on how to share the costs**?
→ <https://www.reluctantlandlord.net/3-ways-landlord-can-split-utilities/>
- Do you have a **financial plan for maintenance and other costs**?
→ <https://www.thebalance.com/home-maintenance-budget-453820>
- Have you obtained an **Oakland business license**?
→ <https://www.oaklandca.gov/services/business-tax-applications-1#:~:text=The%20%2495%20registration%20fee%20must,month%20beyond%20the%2030%20days>
- Have you paid the applicable **Oakland Rent Adjustment Program (RAP) fee** if your ADU is subject to rent control or just cause for eviction tenant protections?
→ <https://www.oaklandca.gov/services/rent-adjustment-program-fee#:~:text=Each%20year%20property%20owners%20are,The%20fee%20is%20currently%20%24101>
- Should you hire a property manager**?
→ <https://www.thebalancesmb.com/should-you-hire-a-property-manager-2124811>

Property Managers

If you're worried about being a rental property owner, a property manager can be a good investment. For a portion of the rent, property managers can take care of pretty much everything on the rest of this page, including market the unit, screen and select tenants, collect rent, handle maintenance and repairs, and manage tenant complaints.

Renting your ADU?

Here's what you need to know.

Living Together

- Do you have a **plan for unit upkeep and maintenance**?
→ <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/repairs-maintenance-entry-rented-premises-29739.html>
- How will you **address potential issues**?
→ <https://www.housing.org/dispute-resolution>
- Do you need to establish **rules for shared spaces, quiet hours, or privacy**, such as ground rules related to using the backyard or sharing laundry facilities?
→ <https://www.thebalancesmb.com/live-in-landlord-tips-4778873>
- How can you go above and beyond to **welcome your tenant(s) to the neighborhood**?
→ <https://www.baymgmtgroup.com/blog/create-perfect-welcome-package-new-tenants/>
- What are the **rules on increasing the rent, entering the unit, and evictions**?
→ <https://www.oaklandca.gov/resources/rent-adjustment-program-guide-and-information-sheets>

The Oakland Rent Adjustment Program provides services to property owners and tenants, including educational workshops, counseling hours, and mediation, as well as information packets and handouts on local and State rules and regulations. Visit <https://www.oaklandca.gov/topics/rent-adjustment-program#resources-416850> or call (510) 238-3721 for more information.



Does rent control apply to my ADU?

Does rent control apply to the main house after adding an ADU?

If you add an ADU and then rent out the existing house, it will trigger rent control on the previously existing main residence if it was constructed before 1983.

ADU Type	ADU Created Before 1983	ADU Created After 1983
Within a Main House		
from non-habitable space (i.e., unfinished attics, basements, garages)	Applies	Exempt
from habitable space	Applies	Applies
Attached to a Main House		
using new square footage	Applies	Exempt
Within an Existing Accessory Building		
from non-habitable space (i.e., unfinished attics, basements, garages)	Applies	Exempt
from habitable space (bedroom)	Applies	Applies
Freestanding Dwelling Unit	Applies	Exempt

Does the Just Cause for Eviction Ordinance apply to my ADU?

ADU Type	ADU Created Before 1995	ADU Created After 1995
Within a Main House		
from non-habitable space (i.e., unfinished attics, basements, garages)	Applies	Applies
from habitable space	Applies	Applies
Attached to a Main House		
using new square footage	Applies	Exempt
Within an Existing Accessory Building		
from non-habitable space (i.e., unfinished attics, basements, garages)	Applies	Applies
from habitable space	Applies	Applies
Freestanding Dwelling Unit	Applies	Exempt

The Oakland Rent Adjustment Program provides services to property owners and tenants, including educational workshops, counseling hours, and mediation, as well as information packets and handouts on local and State rules and regulations.

Visit <https://www.oaklandca.gov/topics/rent-adjustment-program#resources-416850> or call (510) 238-3721 for more information.



Moho o Humedad en Mi Hogar: ¿Qué Hago?

Actualizado en abril de 2016 (Anteriormente *Moho en Mi Hogar—¿Qué Hago*)

Esta hoja informativa provee información básica sobre el moho y la humedad, los problemas de salud a causa del moho y la humedad, cómo localizar y limpiar los materiales y las áreas mohosas o húmedas, y cómo prevenir que el moho siga creciendo en su hogar.



Respirar el aire en lugares que estén húmedos o mohosos puede perjudicar su salud. Esto incluye los lugares con:

- Moho visible
- Olor a moho o a la humedad
- Materiales o superficies que permanezcan húmedos o se humedezcan frecuentemente
- Daño por agua

Los lugares húmedos y mohosos permiten que las esporas u otros pequeños pedazos de moho entren en el aire, lo cual puede causar problemas respiratorios u otros problemas de salud. Los materiales húmedos permiten que la bacteria crezca, y también pueden

permitir que las sustancias químicas de los materiales de construcción entren en el aire.

A menos que el moho sea controlado, éste puede causar daño en los pisos, paredes, techos y otras estructuras en su hogar. El moho también puede dañar sus muebles, tales como las alfombras, las sillas y los sofás. La ropa y los zapatos dentro de los armarios húmedos pueden comenzar a mancharse y a desintegrarse. **Cuanto más tiempo crezca el moho, mayor será el daño que puede causar.**

La mejor manera de arreglar un problema de moho es:

- localizar las áreas donde hay humedad y moho
- arreglar las goteras u otros problemas de humedad (tales como la condensación en las ventanas o en las paredes, los aspersores del jardín que estén demasiado cerca de su hogar, las canaletas obstruidas)
- seque rápidamente las áreas húmedas o los materiales húmedos
- limpie y remueva los materiales que estén mohosos de manera rápida y segura

Lo más importante que puede hacer es deshacerse del moho y la humedad de la manera más rápida y segura posible. Los problemas del moho no desaparecerán si los problemas de humedad no son arreglados.

No es importante que alguien mida cuánto moho hay o qué tipo de moho es.

Para el mensaje de CDPH sobre la humedad y el moho, vea www.cdph.ca.gov/Programs/CCDPPH/DEODC/EHLB/IAQ/CDPH%20Document%20Library/MoldDampStatement2017_SPA.pdf

El Manejo de los Materiales Húmedos y Mohosos en su Hogar

★ SIEMPRE IDENTIFIQUE Y REPARE LAS FUENTES DE HUMEDAD ★

MATERIALES NO-POROSOS

Tales como el metal, plástico, vidrio, azulejo, laminado, la madera sólida o sellada

Seque los materiales lo más pronto posible y limpie el moho

MATERIALES POROSOS

Tales como la alfombra, la tabla roca, las tejas del techo, telas, espuma, cartón, papel, madera prensada

HUMEDO pero no hay olor a húmedo o a moho

Seque los materiales lo más pronto posible

Si el moho crece o se desarrolla, TIRE

SE VE O HUELE A MOHO

REMUEVA O TIRE

* No guarde materiales que hayan sido sumergidos en agua de drenaje, aceites, o sustancias químicas.

¿Qué es el moho?



El moho es un organismo microscópico. Los mohos al igual que las setas (hongos) y las levaduras, son hongos y son importantes porque ayudan a descomponer las plantas y los animales muertos y reciclan los nutrientes en el ambiente. Hay muchos tipos de moho y pueden ser encontrados en casi todos lados, adentro y afuera. El moho que crece en las superficies se puede ver como una mancha o puede estar crespo o baboso. Usualmente es blanco, gris, café o negro, pero también puede ser verde rojo o de otros colores.

¿Cómo están relacionados el moho y la humedad?

El moho se alimenta con cualquier tipo de material orgánico, como las hojas, la madera, papel o incluso el polvo. El moho también necesita la humedad para crecer y reproducirse. El material orgánico casi siempre está presente, por eso, si el moho crece o no, depende en gran medida a la presencia de la humedad. Al arreglar los problemas de humedad usted puede prevenir el crecimiento del moho en su hogar.

El moho y su salud

¿Cómo estoy expuesto al moho en el interior?

Usted puede ser expuesto al moho en el interior al respirar los pequeños pedazos de moho y las esporas. Las esporas de moho son como pequeñas semillas. Las esporas pueden estar en los materiales como las paredes, los pisos, o los muebles, o flotan en el aire. Es común encontrar las esporas en el aire del interior. Todos respiramos algo de moho todos los días.

La mayoría de las esporas de moho localizadas en el aire del interior vienen de afuera, de haber humedad dentro de los edificios, el moho puede crecer rápidamente y soltar muchas esporas en el aire interior.



¿Puede el moho afectar su salud?

El moho puede causar problemas de salud por medio de las alergias, inflamación, o, con menor frecuencia, infección.

- **Las reacciones alérgicas** (frecuentemente llamada *fiebre de heno*), tales como el estornudo, secreción nasal, ojos rojos e irritación en la piel, pueden ocurrir si una persona que es alérgica al moho inhala moho.
- La humedad y el moho pueden causar **asma**, provocar ataques de asma, y empeorar los síntomas de asma como silbido y tos.
- Si usted tiene un problema de moho o humedad en su hogar, usted puede ser más propenso a contraer **infecciones respiratorias**, como resfriados o la gripe. En un número de personas muy pequeño el moho puede causar infecciones de hongos.

Los problemas más grandes con moho en el interior y la humedad son más propensos a causar problemas de salud que los problemas más pequeños.

Aunque usted no crea que el moho le esté afectando, el moho en el interior y la humedad son malos para su salud. Si usted puede ver u oler el moho o tiene humedad o daño por agua, usted debería de arreglar la fuente de la humedad, arreglar los problemas lo más pronto posible, y limpiar y remover el moho (Vea *La limpieza del moho en su hogar*).

Si usted tiene un problema de salud que cree que es causado por el moho o la humedad, hable con su proveedor de cuidado de la salud.

¿Qué cantidad de moho o humedad se necesita para que me enferme?

Alguna gente es más sensible y más propensa a tener problemas de salud a causa de la humedad o el moho. Las personas sensibles pueden tener problemas de salud aún con exposición a pequeñas cantidades de humedad o moho. Otras personas podrían sólo tener problemas de salud si son expuestas a más humedad o moho o si son expuestos por más tiempo.

La gente que es especialmente propensa a tener problemas por menor exposición al moho o la humedad es:

- **Las personas que ya tienen condiciones respiratorias**, tales como las alergias o asma, o son sensitivas a otras cosas en el aire.
- **La gente con sistemas inmunes frágiles** (tales como las personas infectadas con el VIH o personas con cáncer que están recibiendo quimioterapia).
- **Los infantes y niños pequeños, y las personas mayores.**

¿Importa el tipo de moho que está en mi hogar?

Nadie sabe ciertamente si algunos tipos de moho son más perjudiciales que otros. También, el moho afecta a diferentes personas de diferentes maneras. La mejor información que tenemos es que no es útil saber qué tipo de moho está en su casa. Algunos negocios ofrecen probar el moho dentro de su casa para decirle los tipos de moho que hay, y que cantidad de moho hay, pero usted no necesita estas pruebas para saber si tiene un problema de humedad ni de moho.

Problemas de moho y humedad en su hogar

¿Cómo se si tengo problemas de moho o humedad?

El crecimiento del moho puede ser visible, o puede estar oculto debajo de las superficies dañadas por el agua (por ejemplo, el empapelado), detrás de los muebles, al ras y detrás del rodapié, o dentro de las paredes, pisos o techos.

Las señas de problemas de moho o humedad en su hogar son:

- las áreas en los pisos, paredes, molduras o muebles que estén descolorados o que tengan moho encima
- un olor a tierra o a humedad
- áreas húmedas en las superficies
- manchas de agua en las paredes o techos
- daño por agua, tales como los pisos deformes, pintura agrietada o pintura abombada



También puede tener un problema de moho si las personas que son sensibles o alérgicas al moho tienen síntomas al entrar a su hogar.

La condensación en las paredes o ventanas es también una señal importante de un problema de humedad. **Porque la condensación también puede causar un problema con las estufas de gas, el calentón, o secadora, inspeccione los aparatos que funcionan a base de combustible cada año y contacte a su organización local de utilidades o a un contratista profesional si usted tiene preguntas.**



¿Cómo puedo evitar los problemas de moho y humedad?

La mejor manera de evitar los problemas de moho y humedad es estar atento para ver si hay fuentes comunes de humedad dentro de su hogar y deshacerse de cualquier humedad lo más pronto posible.

- **Asegúrese de que haya buen flujo de aire en donde se produzca la humedad**, por ejemplo:
 - que las secadoras ventilen hacia afuera,
 - al ducharse o banarse, abra una ventana o use un extractor de aire (y manténgalo encendido por 20-30 minutos después), y
 - al cocinar, use un extractor de aire que ventile hacia afuera o abra una ventana.
- **No cuelgue ropa mojada en el interior** a menos que pueda abrir ventanas para que la humedad salga.
- **Revise las cámaras y los sótanos para la humedad** y selle cualquier gotera o grieta.
- **Encienda y deje correr los deshumidificadores** para remover la humedad excesiva en los interiores, como los sótanos.
- **Asegúrese de que los techos estén en buenas condiciones** y arregle las goteras lo más pronto posible.
- **Apunte las regaderas del jardín lejos de su hogar.**
- **Asegúrese de que las canaletas** y los canales descendientes drenen el agua lejos de su hogar.
- **Asegúrese que el suelo afuera, y alrededor de su hogar se incline a lo lejos de su casa.**
- **Si tiene una gotera o inundación, hágase cargo de la humedad inmediatamente:**
 - Póngale alto a la fuente de la gotera o inundación.
 - Remueva el exceso de agua con un trapeador, una aspiradora o una bomba.
 - Mueva los artículos mojados a alguna área bien ventilada para que se sequen o póngalos afuera para que se sequen más rápido.
 - Mueva las carpetas y levante la carpeta húmeda lo más pronto posible.
 - Abra las puertas de los closets y aleje los muebles de las paredes para aumentar el flujo de aire.
 - Remueva la tabla roca y el rodapié, abra los paneles de la pared, de ser necesario, para permitir que el aire entre al área y se seque bien en donde se hayan mojado las paredes. (Para información más específica, vea los recursos adicionales listados en *Limpieza de inundaciones*).
 - Corra los abanicos portátiles para aumentar el flujo de aire (pero no si el moho ya ha empezado a crecer, esto podría regar el moho).
 - NO use el sistema de calefacción central o el sistema de aire acondicionado si este o alguno de los ductos han sido inundados. Esto podría regar el moho alrededor de su hogar.
- Si usted tiene un problema de humedad que usted no pueda arreglar por sí mismo, **tome en consideración el contratar a un contratista o un experto en construcción para que este le ayude.**

La humedad y el moho en hogares alquilados

En California, ambos los inquilinos y los arrendadores tienen un papel importante en mantener los hogares libres de humedad y de moho. Generalmente, el arrendador debe proveer una unidad apta para ocuparse y debe seguir el código de vivienda y salud. El Código de Vivienda de California, a partir del 1 de enero de 2016, dice que; si hay suficiente humedad o moho visible (u otras ciertas condiciones) en una vivienda que es un peligro para la salud de los ocupantes, la vivienda es deficiente y debe ser remediada por el propietario. Dígale a su arrendador si tiene este tipo de problema y pídale que lo arregle. Usted puede contactar a la agencia de cumplimiento de los Códigos de su ciudad o condado para pedirles una inspección.

El departamento de Asuntos del Consumidor de California

Guía de Derechos y Responsabilidades de Inquilinos y Propietarios Residenciales, Páginas 36-47. Revisado en Julio de 2012.

www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/spanish_version.pdf

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano

Derechos del Inquilino, Leyes y Protecciones: California

www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights

- No dependa de los filtros para remover las partículas del aire ni los limpiadores para resolver los problemas de moho. Es importante identificar el problema principal, y remover o limpiar los materiales mohosos. Los limpiadores de aire se deben usar por cortos periodos de tiempo solamente para reducir el moho en el aire. Los limpiadores de olores no reducen el moho en el aire.
- Los limpiadores de aire que producen ozona no son efectivos en controlar los mohos del interior, aunque a veces son vendidos con esta afirmación. Adicionalmente, la ozona de algunos limpiadores puede irritar permanentemente sus pulmones. La ozona puede dañar los materiales como la goma y el plástico en el hogar. CDPH recomienda fuertemente que usted NO utilice un limpiador de aire que produzca ozona. Para más información, vea 'Hazardous Ozone-Generating "Air Purifiers' en: www.arb.ca.gov/research/indoor/ozone.htm.

La limpieza del moho en su hogar

Limpiar el moho en su hogar rápidamente y seguramente es importante, pero **a menos que localice y arregle los problemas en su hogar, sus problemas de moho van a regresar.**

Protéjase y proteja a los demás del moho y las sustancias químicas

Si usted es susceptible al moho, o tiene una historia de efectos de salud a causa del moho, o la cantidad de moho es grande, considere que lo haga un profesional o alguien más.

Limpiar el moho puede exponerle a mucho moho (10 a 1000 veces más de lo usual), y también a detergentes o desinfectantes irritantes. Aunque usted (o su gerente de vivienda) pueda limpiar pequeños problemas de moho—de un área total de 10 pies cuadrados (alrededor de 3 pies por tres pies)—Quizás, primero deba intentar limpiar una área pequeña para asegurarse de que no le afecte su salud. Para problemas de moho grandes—más de 100 pies cuadrados (10 pies por 10 pies)—quizás sea mejor contratar a un contratista con experiencia (Vea Contratación de un Contratista). Para problemas medianos, asegúrese de que usted pueda limpiar el moho de manera segura y de que su salud no será afectada, o contrate a un contratista.

- **Mantenga a otros fuera del área de trabajo** durante la limpieza
- **Use equipo de protección personal**
 - Guantes a prueba de agua
 - Gafas o lentes de protección
 - Una máscara respiratoria N-95 (disponible en ferreterías) para evitar la inhalación del moho. Una máscara respiratoria N-95 tiene dos correas y tiene un número de aprobación de NIOSH impreso en ella. Asegúrese de que la máscara se ajuste firmemente alrededor de su cara.



No use una máscara “para el polvo”. No le protegerá del moho.

- **Póngase ropa que le cubra la mayor parte del cuerpo posible** (Incluso que cubra el pelo y los zapatos) y que pueda ser lavada en agua caliente o que pueda tirarse.
- **Trabaje por periodos de tiempo cortos** y descanse donde pueda respirar aire fresco.
- **Ventile bien su hogar durante y después del trabajo.**

Las máscaras respiratorias que lo protegen de las esporas de moho no lo protegen de los vapores químicos de los desinfectantes. Asegúrese de que el área tenga buen flujo de aire.

Nunca utilice un motor de gasolina en el interior (como una bomba de agua con motor de gas, una lavadora a presión, o un generador). Usted podría exponerse a usted y a su familia al monóxido de carbono tóxico.

¿Necesito desinfectar?

No recomendamos usar desinfectantes, como el cloro u otros productos que contengan cloro, para limpiar el moho. Estos también son peligrosos y no más efectivos que los métodos más seguros. Usar cloro puede irritar la piel, los ojos, la nariz y la garganta, y puede causar problemas respiratorios (como el asma) y lesiones. El cloro también puede dañar la ropa, los zapatos, y otros materiales. El cloro no mata al moho a menos que primero haya limpiado el área y removido el moho, entonces el cloro no es necesario. El cloro no previene que el moho crezca nuevamente.

Usted no puede desinfectar completamente los materiales porosos que estén mohosos, tales como las alfombras, telas, ni la tabla roca. Usted debe removerlos. (Sin embargo, usted puede reusar las cosas que se puedan lavar si todo el moho y las manchas se le quitan.) Para las superficies lisas, no porosas, refregar con detergentes y otros limpiadores recomendados removerán el moho, sin la necesidad de desinfectar. (Utilizar cloro para desinfectar sólo es recomendable si hay preocupación sobre infecciones, por ejemplo, cuando hay un derrame de drenaje.)

Si está pensando usar cloro a pesar de estas advertencias:

- **Sólo utilice cloro o desinfectantes sobre materiales no porosos y sólo después de la limpieza con jabón o detergente.**
- **Nunca mezcle el cloro con amoníaco ni otra sustancia más que el agua (a menos que la etiqueta del producto permita la mezcla) ya que esto puede producir vapores tóxicos.**
- Es muy difícil protegerse completamente de los vapores y el contacto en la piel. Maneje el cloro con precaución. Use protección para los ojos y guantes hechos para proteger la piel de las sustancias químicas agresivas. Asegúrese que haya buena circulación o ventilación del aire exterior para reducir los vapores.

Como remover el moho

- **Primero, arregle el problema de humedad y remueva el exceso de agua**—Una aspiradora en húmedo/seco puede ayudar a remover el agua y limpiar el área.
- Selle el área de trabajo para prevenir que el polvo y las esporas se riegan a otras áreas.
 - Cierre la puerta o utilice hojas de plástico para separar el cuarto.
 - Instale un abanico para que saque el aire hacia afuera por una ventana o puerta al exterior.
 - Refriegue toda el área mohosa con un jabón o detergente libre de amoníaco, o utilice un limpiador comercial. En agua caliente, usando esponjas o trapos hasta que haya desaparecido el moho.
 - Utilice un cepillo duro o una esponja en paredes de bloques de cemento y en otras superficies disperejas.
 - Enjuague los elementos limpios con agua y seque los bien.

Para información detallada sobre la limpieza del moho, valla a www.epa.gov/mold/mold-cleanup-your-home.

¿Qué puedo guardar?

- **Guarde los materiales que no absorben el agua** (hechos de vidrio, plástico, metal o cerámica) y que se les pueda limpiar el moho.
- **Guarde los elementos que no esten mohos y no huelan a moho.**
- Algunos elementos como la ropa y la ropa de cama se pueden limpiar suficientemente bien para guardarla, vale la pena probar.

¿Que debo tirar?

El moho puede crecer muy rapido en materiales porosos (como tela, alfombra, almohadillas de alfombra, y amortiguador de la espuma) que estan humedos. Es importante secarlos tan pronto como sea posible, antes de que crezca mas moho. Una regla comun es tirar materiales porosos que estan mojados por mas de 24 a 48 horas porque es muy posible que crezca el moho. Sin embargo, si parece o huele a moho, tirelos. Porque es mas facil que las esporas entren al aire despues de que los materiales mohosos hayan secado, quite los articulos mohosos cuanto antes.

Quitar y tirar:

- **Materiales mojados que absorben aqua o que parece o huele a moho**, como tabla roca, techo de ladrillo, cortinas, muebles tapizados, y productos hechos de madera aglomerada.
- **Materiales que estan secos pero que parece o huele a moho.**

Es dificil limpiar alfombras de pared a pared con mojo. Tire el alfombra, el respaldo, o el relleno si tiene mojo o si huele a moho. Mantenga alfombras que esten mojadas solo si se puede lavarlas bien o no huelen a mojo cuando sequen.

Si hay una inundacion, quite la tabla roca hasta el nivel mas alto que la marca del agua. Mire adentro del espacio en la pared y tire cualquier material, como la insulacion, que este mojado, mohoso, o si tiene un olor de moho.

De estar embolsados y bien cerrados o sellados los materiales mohosos se pueden tirar en el basurero del hogar. Los materiales que contengan plomo o asbestos deben ser llevados a un programa de desechos domésticos tóxicos. Algunos materiales que podrían contener plomo o asbestos son:

- Las tejas del techo
- Los pisos de vinilo
- Madera pintada, yeso o tabla roca dentro de los hogares construidos antes de 1978

Contratar a un contratista para remover el moho

Si decide contratar a alguien para remover el moho de su hogar:

- Asegúrese de contratar a un contratista con licencia y experiencia profesional que tenga entrenamiento específico en remediar el moho o “reducción de moho.”
- Aunque no hay ninguna licencia o certificación por parte del estado de California para arreglar problemas de humedad o moho, usted puede encontrar profesionales que estén certificados en la reducción de moho por organizaciones profesionales y grupos comerciales. Aquí hay dos ejemplos.
- Para encontrar a un contratista con entrenamiento en remediar el moho a través del Instituto de Inspección, Limpieza y Restauración (Institute of Inspection, Cleaning, and Restoration, IICRC por sus siglas en inglés), vaya a www.iicrc.org/locate-a-certified-professional/ y busque servicios de “reducción de moho” en su área.
- Vaya al sitio web de la Asociación de la Calidad del Aire Interior (Indoor Air Quality Association (IAQA) a www.iaqa.org/find-a-pro o llame al 844-802-4103 para encontrar a contratistas con entrenamiento en remediar el moho.

Al contratar a un contratista, hágale preguntas sobre su entrenamiento específico y sobre su experiencia, pregúntele si tiene una licencia o una certificación para remediar el moho, asegúrese de que este asegurado, y pídale referencias. También, dígame al contratista que le explique el trabajo exacto que ellos harán para resolver el problema del moho y la humedad.

Información Adicional

Su ciudad o departamento de salud del condado podría responder sus preguntas sobre cómo lidiar con los problemas de moho. Para localizar su departamento de salud, vaya a www.cdph.ca.gov/Programs/CID/DCDC/Pages/Immunization/Local-Health-Department.aspx.

Si usted renta su hogar, dígame a su arrendador que el problema de humedad y moho debe ser arreglado. (El moho o la humedad causan problemas de salud para los inquilinos lo cual es una condición que hace que el hogar sea “deficiente” según el Código de Vivienda de California. El pintar por encima del moho no es suficiente—los problemas de humedad deben ser reparados y se debe limpiar o desechar los materiales mohosos. Si su arrendador no arregla el problema, usted puede contactar al inspector de salud en su ciudad. El departamento de Asuntos del Consumidor de California ofrece *Inquilinos de California Guía de Derechos y Responsabilidades de Inquilinos y Propietarios Residenciales* en www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/spanish_version.pdf.

Mas información sobre el moho en los edificios

Agencia de Protección Ambiental EE.UU.

La Clave Para Controlar el Moho es El control de la Humedad (Solo en inglés: The Key to Mold Control is Moisture Control)

www.epa.gov/mold/index.html

Centros para el Control y Prevención de Enfermedades de EE.UU.

Información sobre el moho y la salud; un inventario de los programas en el estado para la calidad del aire en el interior; consejos sobre las evaluaciones, los esfuerzos para la limpieza y la prevención del crecimiento de moho; y enlaces a recursos.

www.cdc.gov/mold/default.htm

Salud Canadá

Directrices para la calidad del aire interior en residencias: Mohos (2007). Información sobre las propiedades físicas y químicas, las causas del moho, los efectos en la salud, y las directrices canadienses.

www.healthunit.org/hazards/documents/moulds.pdf

Directrices sobre la limpieza del moho

Agencia de Protección Ambiental EE.UU.

La Limpieza del Moho en su Hogar

www.epa.gov/mold/mold-cleanup-your-home

El Departamento de Salud de la Ciudad de Nueva York

Directrices Sobre la Evaluación y el Remedio de Hongos en los Ambientes Interiores.

www.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/epi/epi-mold-guidelines.pdf

Consejos para inquilinos y arrendadores

El departamento de Asuntos del Consumidor de California

Guía de Derechos y Responsabilidades de Inquilinos y Propietarios Residenciales, Páginas 36-47. Revisado en Julio de 2012

www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/spanish_version.pdf

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Derechos del Inquilino, Leyes y Protecciones: California

www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights

Limpieza de inundaciones

Cruz Roja Americana/Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

Cómo Reparar su Hogar Inundado. Orientación para la recuperación después de un desastre de inundación que aborda los problemas técnicos y logísticos...

www.redcross.org/images/MEDIA_CustomProductCatalog/m4540081_repairingFloodedHome.pdf

Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

Restoracion Inicial en Edificios Inundados

www.ct.gov/dph/lib/dph/environmental_health/eoha/pdf/fema_initialrestorationfloodbldg.pdf

Información técnica sobre la humedad y el moho en los edificios

Centros para el Control y Prevención de Enfermedades de EE.UU.

Estrategias de Prevención y el Remedio Para el Control y la Eliminación del Crecimiento de Hongos.

www.cdc.gov/mold/strats_fungal_growth.htm

NIOSH

La Prevención de las Enfermedades Respiratorias por Exposiciones Causadas Por La Humedad y El Moho en las Oficinas

www.cdc.gov/niosh/docs/2013-102/

Información sobre el programa de la calidad de aire en el interior

CDPH Indoor Air Quality Section

850 Marina Bay Parkway (EHLB)

Richmond, CA 94804-6403.

Contacte: iaq@cdph.ca.gov



FONDOS GRATIS PARA REPARACIÓN DE PELIGROS POR PLOMO

PARA PROPIETARIOS EN EL CONDADO DE ALAMEDA

Prevenga el Envenenamiento por Plomo en su Hogar

El Envenenamiento por Plomo es una enfermedad seria que daña el cerebro y produce otros problemas serios en niños y Adultos, y puede ser caro reparar.

Financiamiento de hasta \$10,000 por Unidad para Reparaciones del Plomo.

¿Llena su propiedad los siguientes requisitos?

- Construida antes de 1978
- Es una Vivienda de una familia de bajos ingresos*
- Si una unidad es un estudio, debe ser la vivienda de un niño menor de 6 años o de una mujer embarazada
- Unidad habitada por el propietario debe ser el hogar para un niño menor de 6 o una mujer embarazada o que la visita un niño menor de 6.

Unidades que califican pueden recibir:

- Financiamiento de hasta \$10,000 para reparar los peligros por Plomo
- Fondos adicionales para otros problemas de seguridad y vivienda
- Servicio completo de manejo de proyecto
- Evaluación de Riesgo por Plomo Gratis
- Autorización de despeje Gratis



Como pueden solicitar los propietarios:

Llame al (510) 567-8280 para una consulta gratis

o

en Internet a www.achhd.org

o

Complete la presolicitud en la parte de atrás de esta forma y mándela por fax, correo electrónico o por correo a el Departamento de Viviendas Saludables (Healthy Homes Department en Inglés)

Inquilino: Dígame al propietario que para más información nos llame al (510) 567-8280, o que nos mande un correo electrónico a Lead.Funds@acgov.org

No. de Personas	1	2	3	4	5	6	7	8
* Ingreso Máximo	\$73,100	\$83,550	\$94,000	\$104,400	\$112,800	\$121,150	\$129,500	\$137,850



PRESOLICITUD DE FONDOS PARA REPARACION DE PELIGROS POR PLOMO

INFORMACION GENERAL

Nombre del Propietario			
Nombre de contacto		Tel.	Casa:
			Durante el día:
		correo electrónico	
Dirección de la Propiedad	Ciudad		Código postal
Dirección de correo del Propietario	Ciudad		Código postal

Prioridad para unidades con niños menores de seis (6) años o visitan regularmente o una mujer embarazada, unidades construidas antes de 1960, guarderías y unidades bajo el Programa de sección 8 (the Section 8 Program)

* La unidad debe tener por lo menos un dormitorio, excepto estudios que pueden ser elegibles si hay un niño menor de seis (6) años.

** Unidades ocupadas por el propietario debe de ser la vivienda de un niño menor de seis (6), una mujer embarazada o que la visita un niño menor de seis (6) por lo menos dos veces a la semana tres (3) horas por visita.

*** Bajo recursos significa que según su conocimiento los ingresos familiares están bajo los siguientes límites:

# de personas	80% AMI	1	2	3	4	5	6	7	8
Límite de ingresos		\$73,100	\$83,550	\$94,000	\$104,400	\$112,800	\$121,150	\$129,500	\$137,850

Número total de unidades en la propiedad: _____

Unidad # (ex. "Unidad 402" o "Unidad C")	Marque "X" Actualmente Sección 8	# de Dormitorios *	# total de personas en la unidad	¿Hay un niño menor de 6 años en la unidad? **	Nombre y # de Tel. del ocupante (escriba "vacante" si no vive nadie)	¿Bajo recursos? (Tabla arriba)***	Lenguaje principal
				<input type="checkbox"/> Niño bajo 6 viviendo <input type="checkbox"/> Niño bajo 6 visita** <input type="checkbox"/> Ocupante embarazada <input type="checkbox"/> Guardería** <input type="checkbox"/> No sabe		<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Inglés <input type="checkbox"/> Español <input type="checkbox"/> _____
				<input type="checkbox"/> Niño bajo 6 viviendo <input type="checkbox"/> Niño bajo 6 visita** <input type="checkbox"/> Ocupante embarazada <input type="checkbox"/> Guardería** <input type="checkbox"/> No sabe		<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Inglés <input type="checkbox"/> Español <input type="checkbox"/> _____
				<input type="checkbox"/> Niño bajo 6 viviendo <input type="checkbox"/> Niño bajo 6 visita** <input type="checkbox"/> Ocupante embarazada <input type="checkbox"/> Guardería** <input type="checkbox"/> No sabe		<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Inglés <input type="checkbox"/> Español <input type="checkbox"/> _____
				<input type="checkbox"/> Niño bajo 6 viviendo <input type="checkbox"/> Niño bajo 6 visita** <input type="checkbox"/> Ocupante embarazada <input type="checkbox"/> Guardería** <input type="checkbox"/> No sabe		<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Inglés <input type="checkbox"/> Español <input type="checkbox"/> _____

¿Cómo supo del Programa? Hoja volante Busco en el internet Presentación Evento comunitario Otra: _____

Yo certifico que soy el propietario o representante del propietario y que estoy entregando esta presolicitud para los fondos de reparación de los peligros por plomo y autorizo al Departamento de Hogares Saludables del Condado de Alameda para hacer una evaluación del plomo en la propiedad. Toda la información es correcta según mi entendimiento.

Firma del solicitante	Fecha: ____/____/____
-----------------------	-----------------------

Por favor complete y regrese la solicitud por: **FAX TO 510-567-8272**
 o escanear y mandar por correo electrónico a **LeadFunds@acgov.org**
 O por correo postal a **ACHHD, 2000 Embarcadero, Suite 300, Oakland, CA 94606**