



Dự Luật Trên Phiếu Bầu-CC

CC

Thành Phố Santa Ana, Sắc Lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng

Nên hay không nên thông qua dự luật về việc chấp thuận một Sắc Lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng?

Phiếu bầu của quý vị có ý nghĩa gì

CÓ	KHÔNG
Phiếu bầu "CÓ" trên Dự Luật là phiếu bầu ủng hộ việc thông qua sắc lệnh được mô tả ở trên.	Phiếu bầu "KHÔNG" trên Dự Luật là phiếu bầu phản đối việc thông qua sắc lệnh được mô tả ở trên.

Ủng hộ và phản đối

ỦNG HỘ	PHẢN ĐỐI
Thai Viet Phan Thị Trưởng Lâm Thời Santa Ana, Thành Phố Santa Ana Vicente Sarmiento Giám Sát Viên Quận Orange, Quận Orange Johnathan Ryan Hernandez Ủy Viên Hội Đồng Santa Ana, Thành Phố Santa Ana Richard Walker Luật Sư Điều Hành, Trung Tâm Luật Pháp Công Mextli Lopez Tư Vấn Viên Thuê Nhà, Tổ Chức Tenants United Santa Ana	Phil Bacerra Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố Santa Ana, Thành Phố Santa Ana Patricia Wenskunas Người Sáng Lập CEO, Tổ Chức Crime Survivors Donna Nguyen Cư Dân/Quản Lý Tài Sản Miguel A. Pulido Cựu Thị Trưởng Santa Ana

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-CC

Phân Tích Khách Quan
Thành Phố Santa Ana
Dự Luật CC

Vào Ngày 18 Tháng Sáu, 2024, Dự Luật CC đã được Hội Đồng Thành Phố Santa Ana đưa vào phiếu bầu. Dự Luật này đề nghị cử tri thông qua một sắc lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng.

Vào Tháng Mười 2022, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua một sắc lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng được nêu rõ trong Chương Hai của bộ luật thành phố của Thành Phố.

Sắc lệnh do Hội Đồng Thành Phố đề nghị áp dụng các điều khoản về ổn định giá thuê nhà và trục xuất có lý do chính đáng cho bất động sản gia cư và một số khu đất cho nhà mobile home tại Thành Phố Santa Ana trừ khi tài sản đó thuộc diện miễn trừ như được quy định trong sắc lệnh hoặc luật tiểu bang hiện hành. Sắc lệnh này cấm tăng tiền thuê nhà quá ba phần trăm (3%) hoặc tám mươi phần trăm (80%) mức biến động Chỉ Số Giá Tiêu Dùng, tùy theo mức nào thấp hơn. Sắc lệnh cũng cấm tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong bất kỳ khoảng thời gian mười hai (12) tháng nào trừ khi tài sản đó thuộc diện miễn trừ như được quy định trong sắc lệnh hoặc luật tiểu bang hiện hành. Sắc lệnh này cũng đưa ra một quy trình để bên cho thuê đệ trình Đơn Kiến Nghị Khôi Phục Quyền Lợi Hợp Lý theo đó yêu cầu tăng tiền thuê cao hơn mức được quy định trong sắc lệnh và đưa ra một quy trình để bên cho thuê đệ trình Đơn Kiến Nghị Tăng Vốn Xây Dựng Cơ Bản theo đó yêu cầu chuyển chi phí sang cho người thuê nhà để bù đắp cho chi phí phát sinh cho bên cho thuê nhà khi hoàn thành việc cải tạo xây dựng cơ bản đối với đơn vị nhà cho thuê.

Sắc lệnh được đề nghị yêu cầu chủ sở hữu của bất động sản gia cư hay khu đất cho nhà mobile home thuộc diện phải tuân theo sắc lệnh đều phải thông báo bằng văn bản cho người thuê về sắc lệnh này và về quyền của người thuê là phản hồi bất kỳ đơn kiến nghị nào được chủ sở hữu đệ trình lên Thành Phố. Sắc lệnh quy định về một hệ thống đăng ký nhà cho thuê, phí đăng ký cho thuê nhà, và Hội Đồng Gia Cư Cho Thuê.

Sắc lệnh được đề nghị sẽ hạn chế việc chấm dứt một số hợp đồng cho thuê nhất định khi không có lý do chính đáng trừ khi bất động sản gia cư hoặc khu đất cho nhà mobile home đó thuộc diện miễn trừ như được quy định trong sắc lệnh hoặc luật tiểu bang hiện hành. Sắc lệnh yêu cầu phải có thông báo bằng văn bản về lý do chính đáng để chấm dứt hợp đồng thuê nhà và định nghĩa các yếu tố cấu thành lý do chính đáng. Sắc lệnh này cấm hành vi sách nhiễu và trục xuất mang tính trả đũa.

Nếu sắc lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng được cử tri chấp thuận, thì mọi thay đổi đối với sắc lệnh cũng sẽ phải được cử tri chấp thuận.

Dự Luật CC phải có sự chấp thuận đa số đơn giản của cử tri Santa Ana để được thông qua. Nếu Dự Luật CC không được thông qua, sắc lệnh về Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng đã được Hội Đồng Thành Phố thông qua sẽ vẫn giữ nguyên trong Chương 2 của bộ luật thành phố.

Phiếu bầu "CÓ" trên Dự Luật là phiếu bầu ủng hộ việc thông qua sắc lệnh được mô tả ở trên.

Phiếu bầu "KHÔNG" trên Dự Luật là phiếu bầu phản đối việc thông qua sắc lệnh được mô tả ở trên.

Phần trình bày ở trên là phân tích khách quan về Sắc Lệnh hay Dự Luật CC. Nếu quý vị muốn có bản sao của sắc lệnh hoặc dự luật này, vui lòng gọi tới Văn Phòng Lục Sự Thành Phố theo số (714) 647-6520 và quý vị sẽ nhận được qua thư một bản sao hoàn toàn miễn phí.

Biện Lý Thành Phố Santa Ana

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-CC

Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật CC

Phiếu bầu CÓ bảo vệ Sắc Lệnh Ổn Định Thuê Nhà và Trục Xuất với Lý Do Chính Đáng của Santa Ana và bảo vệ người thuê nhà khỏi những chủ nhà lợi dụng và những công ty bất động sản muốn tăng tiền thuê nhà thêm hơn 3% mỗi năm.

Phiếu bầu CÓ cho việc ổn định thuê nhà sẽ cứu sống nhiều cuộc đời và giúp các gia đình được ở cùng nhau.

Giữa khoảng thời gian khủng hoảng nhà ở trên toàn tiểu bang, thay vì để các công ty tiếp tục tăng tiền thuê nhà lên tới 10% mỗi năm và đẩy các gia đình Santa Ana đến Riverside và thậm chí là ra ngoài tiểu bang, việc ổn định thuê nhà giúp cho các gia đình được ở lại nhà của mình bằng cách cho phép sự tăng thấp hơn. Mức trần 3% của sắc lệnh ổn định tiền thuê nhà đã là một ân huệ cứu cánh cho người thuê nhà, cư dân khu nhà mobile home, người cao niên sống dựa vào thu nhập cố định, và gia đình lao động.

Phiếu bầu CÓ cho việc ổn định thuê nhà sẽ bảo vệ ông bà của chúng ta.

Nhiều người cao niên sống dựa vào thu nhập cố định hạn chế và đã đầu tư thu nhập cả đời của họ vào việc mua những căn nhà mobile home. Đối với những người sống dựa vào An Sinh Xã Hội, tiền thuê nhà có thể chi trả sẽ là \$355/tháng, nhưng tiền thuê khu đất cho nhà mobile home trung bình là \$1,500/tháng. Việc ổn định thuê nhà bảo vệ các gia đình khỏi hành vi tăng giá tiền thuê nhà và cho phép người cao niên nghỉ hưu trong sự yên bình đáng hoàng và an ninh.

Phiếu bầu CÓ cho việc ổn định thuê nhà sẽ bảo vệ các gia đình lao động và giảm các khu ổ chuột. Mặc dù tiền thuê nhà có thể chỉ trả đối với một người lao động bình thường tại Santa Ana là \$683/tháng, tiền thuê nhà theo giá thị trường tại Santa Ana là hơn \$2,300/tháng. Gánh nặng không thể chống đỡ được về tiền thuê nhà ngày càng tăng thúc đẩy sự quá tải, thiếu chỗ đậu xe, và chất lượng cuộc sống kém đối với thành viên của cộng đồng chúng ta.

Phiếu bầu CÓ cho việc ổn định thuê nhà sẽ tiết kiệm tiền của người đóng thuế Santa Ana.

Việc ổn định thuê nhà sẽ tiết kiệm tiền cho người thuê nhà Santa Ana để họ có thể đầu tư tiền vào các doanh nghiệp địa phương của chúng ta và thế hệ tương lai.

Hãy bỏ phiếu CÓ để bảo vệ các gia đình, người cao niên, trẻ em, người thuê nhà, và cư dân khu nhà mobile home của Santa Ana.

ký tên/ Thai Viet Phan
Thị Trưởng Lâm Thời Santa Ana, Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Vicente Sarmiento
Giám Sát Viên Quận Orange, Quận Orange

ký tên/ Johnathan Ryan Hernandez
Ủy Viên Hội Đồng Santa Ana, Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Richard Walker
Luật Sư Điều Hành, Trung Tâm Luật Pháp Công

ký tên/ Mextlí Lopez
Tư Vấn Viên Thuê Nhà, Tổ Chức Tenants United Santa Ana

Bác Bỏ Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật CC

Những người ủng hộ Dự Luật CC **đang không nói sự thật cho quý vị.** Họ họ vọng sẽ **lừa quý vị bằng những lời hứa hẹn giả tạo.**

ĐÂY MỚI LÀ SỰ THẬT - Các biện pháp bảo vệ người thuê nhà mà những người ủng hộ Dự Luật CC nói rằng chúng ta cần tới vốn đã được Hội Đồng Thành Phố thông qua rồi. **Dự Luật CC không đưa ra biện pháp bảo vệ mới nào cho người thuê nhà.** Dù Dự Luật CC có được thông qua hay không, luật hiện hành của Santa Ana về vấn đề thuê nhà sẽ không có gì thay đổi.

Đây là điều mà những người ủng hộ Dự Luật CC không nói với quý vị.

Dự Luật CC khiến những thành viên dễ tổn thương nhất trong cộng đồng chúng ta - **trẻ em, phụ nữ, và người cao niên** - **phải chịu nguy cơ bị thương tổn nghiêm trọng** khi buộc họ phải sinh sống gần những người có thể đe dọa họ.

Trên thực tế, những người mà phe ủng hộ Dự Luật CC nói muốn bảo vệ - gia đình chúng ta và ông bà chúng ta - **có thể bị mắc kẹt ở cùng một tòa nhà với người đe dọa họ.**

Nếu Dự Luật CC được thông qua, **sẽ mất tới hai năm và có thể là hàng triệu đô la tiền thuế để sửa chữa sai lầm này.**

Mỗi lần chúng ta tìm ra một vấn đề với Dự Luật CC, là một lần thêm trì hoãn và thêm chi phí cho người đóng thuế.

Hãy tin tưởng Patricia Wenskunas, Nhà Sáng Lập tổ chức Crime Survivors, người đã nói rằng:

"Tôi chứng kiến điều đó quá thường xuyên. Phụ nữ và trẻ em thường phải sống gần người đe dọa họ, **đôi khi là trong cùng tòa nhà.** Nhưng việc đẩy người có thể gây thương tổn cho họ đi quá thật là điều khó. Những vấn đề như thế này đáng ra phải dễ khắc phục, nhưng Dự Luật CC lại làm tăng thêm độ khó. **Hãy nói Không với Dự Luật CC!**"

Rất đơn giản.

Dự Luật CC **KHÔNG** giúp ích gì thêm cho người thuê nhà.

Dự Luật CC **SẼ** làm cho cộng đồng chúng ta **THÊM NGUY HIỂM** và **BỚT AN TOÀN.**

Hãy nói Không với Dự Luật CC!

ký tên/ Phil Bacerra
Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Patricia Wenskunas
Nhà Sáng Lập, Tổ Chức Crime Survivors

ký tên/ Miguel Pulido
Cựu Thị Trưởng Santa Ana

ký tên/ Donna Nguyen
Cư Dân Santa Ana/Quản Lý Tài Sản

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-CC

Biện Luận Phản Đối Dự Luật CC

Bỏ phiếu Không cho Dự Luật CC!

BỐN SAI LẦM của DỰ LUẬT CC

Dự Luật CC không tốt cho Santa Ana vì bốn lý do quan trọng:

- Dự Luật CC khiến cộng đồng của chúng ta, đặc biệt là những cư dân dễ bị tổn thương nhất – **trẻ em, phụ nữ, và người cao niên** – gặp **rủi ro nghiêm trọng đối với sự an toàn của họ** khi buộc họ phải sống gần những người có thể làm hại họ.
- Dự Luật CC sẽ làm **giảm chất lượng nhà ở**.
- Dự Luật CC đề nghị một luật **khiến người đóng thuế phải trả hàng triệu** cho các vụ kiện tụng và thủ tục quan liêu mới.
- Dự Luật CC **không giải quyết được nhu cầu nhà ở của chúng ta** hoặc đưa ra các biện pháp khắc phục lâu dài đối với khả năng chi trả nhà ở.

VỚI TẤT CẢ CÁC SAI LẦM NÀY, TẠI SAO CƯ DÂN PHẢI TRẢ HÀNG TRIỆU VÀ CHỊU ĐỰNG HAI NĂM TRÌ HOẢN ĐỂ KHẮC PHỤC DỰ LUẬT CC?

Tổ chức Nạn Nhân của Tội Ác, một trong những tiếng nói hàng đầu của Quận Orange nhằm bảo vệ nạn nhân của tội phạm, cho biết Dự Luật CC **khiến trẻ em, phụ nữ, người cao niên, và tất cả cư dân, gặp nguy hiểm**, bị mắc kẹt khi sống gần những người có thể làm hại họ.

Thông thường chúng ta chỉ sửa một sai lầm như thế này, nhưng theo cách họ viết Dự Luật CC, chúng ta sẽ phải **đợi tới hai năm để khắc phục tất cả các vấn đề, khiến người đóng thuế phải trả hàng triệu đô la nếu chúng ta thông qua**.

Tiền của người đóng thuế nên được **chi tiêu cho an toàn công cộng, công viên, sửa đường, và đưa người vô gia cư ra khỏi đường phố**, chứ không phải những chi phí không cần thiết để khắc phục những sai lầm của Dự Luật CC.

Chỉ cần nhớ,

- Dự Luật CC đe dọa an toàn công cộng bằng cách buộc những cư dân dễ tổn thương bị để lại gần những người có thể gây hại cho họ.
- Dự Luật CC có nghĩa là nhà ở chất lượng thấp hơn, buộc cư dân phải sống trong những tòa nhà không được bảo trì.
- Dự Luật CC có nghĩa là hàng triệu đô la của người đóng thuế bị lãng phí vào các vụ kiện tụng và thủ tục quan liêu.
- Dự Luật CC không giải quyết được các vấn đề nhà ở thực sự của chúng ta.

Và để khắc phục tất cả những vấn đề này, chúng ta phải đợi hai năm và lãng phí hàng triệu đô la của người đóng thuế.

Hãy xem thông tin thực tế tại [SaveSantaAna.com](#).

Hãy cùng chúng tôi – Nói Không đối với Dự Luật CC!

ký tên/ Phil Bacerra
Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố Santa Ana, Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Patricia Wenskunas
Người Sáng Lập CEO, Tổ Chức Crime Survivors

ký tên/ Donna Nguyen
Cư Dân/Quản Lý Tài Sản

ký tên/ Miguel A. Pulido
Cựu Thị Trưởng Santa Ana

Bác Bỏ Biện Luận Phản Đối Dự Luật CC

Dự Luật CC:

Không ảnh hưởng tới việc phát triển gia cư mới. Gia cư xây mới không phải tuân theo sắc lệnh Ổn Định Thuê Nhà.

Không gây tổn hại cho người cho thuê nhà nhỏ lẻ. Nhà chung cư và nhà đơn lẻ hộ gia đình được cho thuê cũng không phải tuân theo sắc lệnh ổn định thuê nhà tại địa phương.

Không yêu cầu cung cấp thông tin nhạy cảm. Hệ thống đăng ký nhà cho thuê **KHÔNG** yêu cầu cung cấp thông tin về tư cách di trú, số an sinh xã hội, hay thông tin riêng tư khác của người thuê nhà. **Bên cho thuê nhà chỉ phải cung cấp thông tin tổng quát về đơn vị nhà cho thuê của họ, như là ngày tăng giá thuê gần nhất và số tiền.** Hệ thống đăng ký này giám sát tình hình tuân thủ luật pháp của bên cho thuê nhà và thúc đẩy trách nhiệm giải trình.

Thúc đẩy an toàn công cộng và sức khỏe người dân. Các gia đình có dự kiến trước về chi phí gia cư nhìn chung có đời sống lành mạnh hơn và ổn định hơn. Mức trần tăng giá thuê nhà 3% sẽ giúp các gia đình và người cao niên đang sống dựa vào từng kỳ nhận chi phiếu không bị đẩy ra khỏi nhà và phải sống trên đường phố.

Bảo vệ nạn nhân của tội ác và gia đình của họ, bằng cách đảm bảo bên cho thuê nhà chỉ **CÓ THỂ** trục xuất những người phạm tội. Luật này đảm bảo nạn nhân bị bạo hành gia đình vẫn có nơi tá túc sau khi kẻ bạo hành bị tố cáo.

Sẽ không tiêu tốn tiền của thành phố. Một khoản phí nhỏ đối với đơn vị nhà cho thuê được chi trả theo luật sẽ tài trợ cho các hoạt động hành chính. Khi phí này được chia đôi cho bên cho thuê và người thuê, mỗi bên chỉ phải trả \$4.15/tháng hay \$50/năm. Phí này cho phép Thành Phố buộc bên cho thuê tội phải chịu trách nhiệm giải trình và bảo vệ quyền của cư dân.

Hãy bỏ phiếu **CÓ** cho Dự Luật CC để đảm bảo Santa Ana luôn có chi phí phải chăng cho các gia đình, người cao niên, trẻ em, người thuê nhà, và cư dân nhà mobile home.

www.affordablesantaana2024.com

ký tên/ Thai Viet Phan
Thị Trưởng Lâm Thời Santa Ana, Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Johnathan Hernandez
Ủy Viên Hội Đồng, Khu 5, Thành Phố Santa Ana

ký tên/ Richard Walker
Luật Sư Điều Hành, Trung Tâm Luật Pháp Công

ký tên/ Vicente Sarmiento
Giám Sát Viên Quận Orange, Quận Orange

ký tên/ Mextli Lopez
Tư Vấn Viên Thuê Nhà, Tổ Chức Tenants United Santa Ana