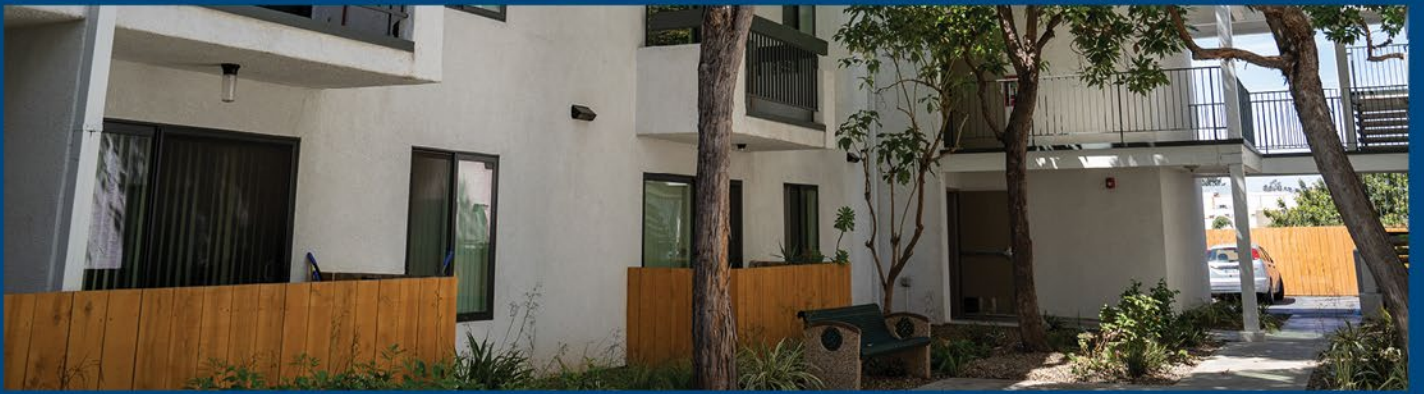


شهر سن‌دیه‌گو

راهنمای حمایت از مستأجران

ژوئیه 2023



SAN DIEGO
HOUSING
COMMISSION

The City of
SAN DIEGO

فهرست مطالب

1.....	فهرست مطالب
2.....	راهنمای حمایت از مستأجران شهر سن‌دیه‌گو
2	مقدمه
2	سلب مسئولیت
2	مستأجران کالیفرنیا: راهنمای حقوق و مسئولیت مستأجران و مالکان مسکونی
2	قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی شهر سن‌دیه‌گو
3.....	• قانون شهر به چه کسانی مربوط می‌شود؟
3.....	• دلیل موجه مورد نیاز برای فسخ اجاره
3.....	- دلیل موجه ناشی از قصور مستأجر
4.....	- دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست
.....	• الزامات اخطاریه 4
6.....	• کمک به جابه‌جایی - تخلیه به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست
6.....	• سایر الزامات
6.....	- در عرض پنج سال، ملک اجاره‌ای مسکونی که برای اجاره یک‌ماهه یا اجاره یک‌ساله ارائه می‌شود
6.....	• توافق‌نامه‌های خرید سهم
7.....	• مقابله به مثل ممنوع است
8.....	• اجرا و راه‌حل‌ها
9	منابعی برای مستأجران
9.....	• منابع حقوقی جامعه
10.....	• منابع بیشتر جامعه
13	ضمیمه A: واژه‌نامه
15	ضمیمه B: اطلاعات منبع درآمد
15.....	• قانون شهر سن‌دیه‌گو برای منع تبعیض بر اساس منبع درآمد مستأجران
15.....	• انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو، بروشور اطلاعاتی منبع درآمد
15.....	• صفحه وب انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو در مورد تبعیض در حوزه مسکن
16	ضمیمه C: اطلاعات مسکن عادلانه
16.....	• قانون آمریکایی‌های دچار معلولیت (ADA)
16.....	• اداره حقوق مدنی کالیفرنیا - تبعیض در حوزه مسکن
16.....	• انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو مرکز مسکن عادلانه
16.....	• اتحاد منطقه‌ای سن‌دیه‌گو برای مسکن عادلانه ((SDRAFFH) - اطلاعات و منابع مسکن عادلانه
16.....	• وبسایت و کتابچه فرصت برابر مسکن عادلانه، وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده
16.....	• وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده، قانون مسکن عادلانه و قوانین مرتبط

راهنمای حمایت از مستأجران شهر سن‌دیه‌گو

مقدمه

«شهر سن‌دیه‌گو» («شهر») از مستأجران منازل مسکونی که با اخراج احتمالی مواجه هستند، حمایت می‌کند. این حمایت‌ها شامل کمک به نقل مکان به محل سکونت دیگری در صورت بیرون کردن مستأجر، در شرایط خاص است. حمایت‌های گسترده از مستأجران منازل مسکونی به منظور کمک به جلوگیری از بی‌خانمانی و ارتقای ثبات مسکن و محله در نظر گرفته شده است. این حمایت‌ها در قانون شهر دیده شده است.

قانون شهر، «کمیسون مسکن سن‌دیه‌گو» (SDHC) را ملزم می‌کند که «راهنمای حمایت از مستأجران» را تهیه کند و آن را در وبسایت SDHC در دسترس قرار دهد. شما در www.sdhc.org/tenantprotections می‌توانید به این راهنما دسترسی یابید. این راهنما اطلاعات و منابع آموزشی را ارائه می‌دهد تا به مستأجران منازل مسکونی کمک کند حقوق خود تحت قوانین «شهر» و «ایالت» را بدانند. این راهنما فقط برای مقاصد اطلاعاتی است. «راهنمای حمایت از مستأجران»، مشاوره یا راهنمایی قانونی ارائه نمی‌دهد. مستأجران مالکان باید با نمایندگان قانونی یا مشاوران مربوطه خود مشورت کنند. گروه‌های حمایت از مستأجران، سازمان‌های مشاوره حقوقی و انجمن‌های مالکان در دسترس هستند و ممکن است بتوانند راهنمایی‌های بیشتری ارائه دهند. لطفاً برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش «منابع» در این راهنما مراجعه کنید.

SDHC این راهنما را به‌گونه‌ای تهیه کرده است که برای بسیاری از خوانندگان قابل‌درک باشد، و در عین حال اطلاعات دقیقی در مورد حمایت‌های موجود برای اجاره‌کنندگان منازل مسکونی ارائه می‌دهد. برای کسب اطلاعات دقیق درباره قوانین «شهر» یا «ایالت»، خوانندگان باید مقررات خاص «شهر»، قوانین «ایالتی» و/یا احکام مربوطه دادگاه را مطالعه کنند که ممکن است بر این قوانین تأثیر بگذارد.

این راهنما در صورت نیاز به‌روزرسانی خواهد شد.

مالکان می‌توانند از این «راهنمای حمایت از مستأجران» برای رعایت الزامات اختاریه مندرج در بخش 98.0705(b) از «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی شهر سن‌دیه‌گو» استفاده کنند.

سلب مسئولیت

این راهنمای مستأجران، برای کمک به مستأجران و مالکان در تعیین حقوق و تعهدات طرفین در نتیجه تصویب قانون O-21647 تهیه شده است. توجه به این نکته حائز اهمیت است که اگر به نظر برسد چیزی که در راهنمای حمایت از مستأجران بیان شده است با زبان واقعی این قانون متفاوت است یا آن را تغییر می‌دهد، این مسئله از نظر قانونی جایز نیست، و زبان واقعی این قانون در همه موارد حاکم خواهد بود.

مستأجران کالیفرنیا: راهنمای حقوق و مسئولیت مستأجران و مالکان مسکونی

ایالت کالیفرنیا یک راهنما تهیه کرده است، «مستأجران کالیفرنیا: راهنمای حقوق و مسئولیت مستأجران و مالکان مسکونی». این راهنما شامل جزئیات ضروری در مورد حمایت‌های ایالتی برای مستأجران مسکونی است، از جمله اطلاعات مهم در مورد حقوق مستأجران برای لذت بردن از آرامش و قابلیت سکونت املاک اجاره‌ای مسکونی آنها. این راهنمای «ایالتی» به‌صورت آنلاین در <https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf> موجود است. «راهنمای حمایت از مستأجران شهر سن‌دیه‌گو» منبعی است که برای مستأجران مسکونی در «شهر سن‌دیه‌گو» در دسترس است؛ با این حال، جایگزین نیاز و مسئولیت مستأجران مسکونی برای آگاهی از راهنمای «ایالتی» و سایر منابعی که ممکن است شامل اطلاعات حقوق مستأجران نیز باشد نیست یا آن را از بین نمی‌برد.

قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی شهر سن‌دیه‌گو

«رئیس شورای شهر سن‌دیه‌گو»، Sean Elo-Rivera و «شهردار»، Todd Gloria، «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی شهر سن‌دیه‌گو» را پیشنهاد کرده‌اند. «شورای شهر سن‌دیه‌گو» این قانون (شماره O-21647) را در 16 مه 2023 تصویب کرد. Todd Gloria، شهردار سن‌دیه‌گو، این قانون را در 25 مه 2023 امضا نمود. این قانون «شهر» در 24 ژوئن 2023 لازم‌الاجرا شد. اکنون بخش‌های 98.0701 تا 98.0709 از «قانون شهرداری سن‌دیه‌گو» است.

طبق این قانون «شهر»، «شهر» مسئول نظارت بر این قانون، از جمله اجرا و توسعه خطمشی، است.

SDHC مسئول ایجاد «راهنمای حمایت از مستأجران»، ارائه گزارش‌ها به «شهر»، و جمع‌آوری و نگهداری اخطارهای تخلیه مالک در پورتالی است که با نام «دفتر ثبت اخطار تخلیه شهر سن‌دیه‌گو» شناخته می‌شود.

• قانون شهر به چه کسانی مربوط می‌شود؟

«قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» به اجاره‌کنندگان و مالکان منازل مسکونی در شهر سن‌دیه‌گو مربوط می‌شود. شامل مسکنی که در آن مستأجر کمک‌اجاره‌ای را تحت «کمک‌هزینه انتخاب مسکن بخش 8» فدرال را دریافت می‌کند.

قانون «شهر» بیان می‌کند که الزامات آن در مورد انواع خاصی از املاک شهر مربوط نمی‌شود:

- هتل‌های موقت/گردشگری
- سکونت کوتاه‌مدت مسکونی
- محدودیت دفتری، محدودیت نظارتی یا سند دیگری که برای مسکن مقرون‌به‌صرفه فراهم می‌شود
- مسکنی که قراردادی برای آن منعقد شده است که یارانه مسکن را برای خانوارهایی با درآمد بسیار پایین (تا 50 درصد از «درآمد متوسط منطقه سن‌دیه‌گو» [AMI]، درآمد پایین (تا 80 درصد از AMI سن‌دیه‌گو) یا درآمد متوسط (حداکثر تا 120 درصد از AMI سن‌دیه‌گو) فراهم می‌کند. با این حال، همان‌طور که در بالا ذکر شد، این قانون در مورد واحدهای مسکونی دارای «کمک‌هزینه انتخاب مسکن بخش 8» اعمال می‌شود.
- خانه‌های متحرکی که «قانون اقامت در خانه متحرک کالیفرنیا» برای آنها اعمال می‌شود.
- اسکان در یک بیمارستان غیرانتفاعی، مرکز مذهبی، مرکز مراقبت گسترده، مرکز مراقبتی اقامتی و دارای مجوز برای سالمندان، آنگونه که در قانون ایالتی تعریف شده است، یا مسکن غیرانتفاعی انتقالی، آنگونه که در قانون تعریف شده است.
- خوابگاه‌های تحت مالکیت و اداره مؤسسات آموزشی (مهدکودک تا کلاس 12 و/یا آموزش عالی).
- املاک اجاره‌ای مسکونی که در آن مالک و مستأجر حمام یا آشپزخانه مشترک دارند (محل سکونت اصلی مالک).
- اقامتگاه تک‌خانواری مالک که محل سکونت اصلی او است.
- ملک با دو واحد مسکونی مجزا در یک ساختمان واحد که یکی از آنها محل سکونت اصلی مالک است.
- مسکنی که در 15 سال گذشته گواهی سکونت دریافت کرده است (شامل خانه‌های متحرک «نمی‌شود»).
- املاک اجاره‌ای مسکونی، از جمله خانه‌های متحرک، که در صورتی که مالک یکی از نهادهای خاص ذکر شده در «قانون حمایت از مستأجران مسکونی» نباشد «و» به مستأجران به شکلی که طبق این قانون الزامی دانسته شده است، اخطار کتبی ارائه شده باشد، قابل‌واگذاری و جدا از سند مالکیت هر واحد مسکونی دیگری است.

همچنین قانون «شهر» در مورد املاک مسکونی در مناطقی از شهرستان سن‌دیه‌گو که قانوناً به ثبت نرسیده است یا سایر شهرهای داخل شهرستان سن‌دیه‌گو اعمال نمی‌شود.

• دلیل موجه مورد نیاز برای فسخ اجاره

«قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» به مالک مسکونی اجازه نمی‌دهد مستأجر را بیرون کند، مگر اینکه «دلیل موجه» وجود داشته باشد. قانون «شهر» دو نوع «دلیل موجه» را تعریف می‌کند:

- دلیل موجه ناشی از قصور مستأجر

مالک می‌تواند اجاره‌نامه را به دلیل موجه ناشی از قصور فسخ کند اگر:

- مستأجر اجاره پرداخت نکرده است یا نمی‌کند.
- مستأجر یکی از شرایط مهم اجاره‌نامه را نقض می‌کند.
- مستأجر مرتکب مزاحمتی می‌شود که در قانون ایالتی تعریف شده است، یا آن را روا می‌دارد.
- مستأجر خسارت قابل‌توجهی به ملک وارد می‌کند که به‌عنوان آسیب شناخته می‌شود و در قوانین ایالتی تعریف شده است.
- مستأجر از تمدید یا تجدید اجاره‌نامه برای مدت زمان اساساً مشابه و با شرایط اساساً مشابه خودداری می‌کند.
- مستأجر در ملک اجاره‌ای، از جمله مشاعات، به فعالیت‌های مجرمانه می‌پردازد.
- مستأجر تهدید جنایی می‌کند، آنگونه که در قانون ایالتی تعریف شده است.
- مستأجر با اجاره دادن ملک به دیگری، اجاره‌نامه را نقض می‌کند.

- مستأجر طبق قانون ایالتی اجازه ورود مالک به ملک را نمی‌دهد
- مستأجر از ملک برای هدفی غیرقانونی استفاده می‌کند
- مستأجر نماینده یا کارمند مالک است، از آن سمت تعلیق می‌شود و پس از تعلیق، واحد را تخلیه نمی‌کند.
- مستأجر پس از دریافت اخطار کتبی مالک مبنی بر قصد وی برای بیرون کردن او، مالکیت واحد را به مالک پس نمی‌دهد.

- دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست

مالک می‌تواند اجاره‌نامه را به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست فسخ کند اگر:

- مالک به دنبال تملک واحد مسکونی برای خود، همسر، شریک زندگی، فرزند، نوه، پدر و مادر یا پدربزرگ یا مادربزرگش است.
 - اجاره‌نامه‌های منعقدشده در تاریخ 24 ژوئن 2023 یا پس از آن: این دلیل تنها در صورتی اعمال می‌شود که مستأجر کتباً با پایان دادن به اجاره موافقت کند یا در صورتی که اجاره‌نامه صراحتاً به مالک اجازه دهد که به این دلیل اجاره‌نامه را فسخ کند.
 - اجاره‌نامه‌های منعقدشده قبل از 24 ژوئن 2023: به اجاره‌نامه جدید، اجاره‌نامه تمدیدشده یا اجاره‌نامه‌ای با مدت معین، می‌توان بندی را اضافه کرد که به مالک اجازه می‌دهد اجاره‌نامه را جهت تصاحب ملک برای خود، همسر، شریک زندگی، فرزند، نوه، والدین یا پدربزرگ و مادربزرگ فسخ کند. این بند جدید، برای بخشی از قانون «شهر» که «دلیل موجه ناشی از قصور مستأجر» را به صورت امتناع مستأجر از تمدید یا تجدید اجاره‌نامه با «شرایط اساساً مشابه» تعریف می‌کند، «شرایط اساساً مشابه» در نظر گرفته می‌شود.
- مالک به دنبال تصاحب واحد مسکونی برای حذف واحد از بازار است.
- مالک به دنبال تملک واحد مسکونی برای پیروی از موارد زیر است:
 - حکم دادگاه یا حکم صادره از یک سازمان دولتی دیگر که خالی بودن ملک به مدت حداقل 30 روز را الزامی می‌کند.
 - حکم دادگاه یا حکم دیگر دولتی مبنی بر تخلیه ملک.
 - مقررات محلی الزام‌آور برای تخلیه ملک.
- ❖ طبق «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی»، در صورتی که یک دادگاه یا سازمان دولتی تشخیص دهد که مستأجر در وضعیت ملک مقصر است، مستأجر حق دریافت کمک برای جابه‌جایی را ندارد.
- مالک به دنبال تملک واحد مسکونی برای تخریب یا بازسازی اساسی ملک است. در این شرایط، مالک موظف است:
 - ظرف سه روز پس از ارائه درخواست برای مجوزها، درخواست مجوزهای لازم را از ملک اجاره‌ای مسکونی پست کند.
 - مجوزهای لازم برای تخریب یا بازسازی اساسی ملک را اخذ کند.
 - یک نسخه از مجوزهای لازم را همراه با اخطار کتبی فسخ، که بر مبنای مجازات شهادت دروغ تأیید شده است، به مستأجر ارائه دهد. در اخطاریه باید دلیل خاتمه اجاره، نوع و محدوده کاری که باید در ملک انجام شود، اینکه چرا نمی‌توان کار را با حضور مستأجر در واحد به‌صورت ایمن انجام داد، و اینکه چرا کار مستأجر را مجبور به ترک واحد برای حداقل 30 روز می‌کند، ذکر شود.

• الزامات اخطاریه

- مالک موظف است در مورد «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی»، اخطار کتبی به مستأجر ارائه دهد:

- فونت 12
 - مطابق با قوانین «ایالتی» (بخش 1632 از «قانون مدنی کالیفرنیا»)
 - بیان می‌شود که:
- قانون کالیفرنیا میزان افزایش اجاره شما را محدود می‌کند. برای کسب اطلاعات بیشتر به بخش 12.1974 از «قانون مدنی کالیفرنیا» مراجعه کنید. همچنین قانون محلی مقرر می‌دارد که مالک باید در هر اخطاریه‌ای مبنی بر فسخ اجاره، دلیل ارائه کند. در برخی شرایط، مستأجرانی که مسن (62 سال یا بیشتر) یا معلول هستند، ممکن است از حمایت‌های بیشتر ویژه مستأجران برخوردار شوند. برای کسب اطلاعات بیشتر به «فصل 9»، «ماده 8»، «بخش 7» از «قانون شهرداری سن‌دیگو» مراجعه کنید.

- شامل یک نسخه از «راهنمای حمایت از مستأجران» نیز می‌شود
 - اجاره موجود قبل از 24 ژوئن 2023: اخطار به همراه «راهنمای حمایت از مستأجران» باید مستقیماً یا به عنوان ضمیمه اجاره‌نامه ظرف 90 روز پس از 24 ژوئن 2023، به مستأجر ارائه شود.
 - اجاره‌ای که پس از 24 ژوئن 2023 شروع یا تجدید شده است: اخطار به همراه «راهنمای حمایت از مستأجران» باید در اجاره‌نامه گنجانده شود یا به عنوان یک اخطار کتبی که مستأجر در زمان امضای اجاره‌نامه امضا کند، با یک نسخه از آن، در اختیار مستأجر قرار گیرد.
- زمانی که مالک به اجاره پایان می‌دهد
 - «دلیل موجه ناشی از قصور مستأجر» با یک مورد نقض اجاره‌نامه که قابل اصلاح است:
 - موجر اخطار کتبی مربوط به تخلف را به مستأجر می‌دهد که آن مورد تخلف و فرصت اصلاح آن را شرح می‌دهد.
 - اگر تخلف در مدت زمان مندرج در اخطاریه اصلاح نشود، مالک می‌تواند با ارائه اخطاریه‌ای سه‌روزه برای تخلیه، به اجاره خاتمه دهد.
 - مالک باید SDHC را از دلیل موجه ناشی از قصور مستأجر، برای پایان اجاره‌نامه مطلع کند.
 - ❖ مالک باید پس از ارائه اخطار فسخ الزامی به مستأجر، آن را حداکثر تا سه روز کاری به SDHC نیز ارائه کند.
 - ❖ الزام به اطلاع به SDHC، تا 30 روز پس از ایجاد یک پورتال آنلاین برای «دفتر ثبت اخطار تخلیه شهر سن‌دیه‌گو» توسط SDHC و اطلاع عموم از ایجاد این پورتال، اعمال نمی‌شود.
 - دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست
 - مالک اخطار کتبی به «مستأجر» می‌دهد:
 - ❖ نباید از فونت 12 ریزتر باشد
 - ❖ بر اساس قانون ایالتی (قانون مدنی کالیفرنیا 1946.1) 30 یا 60 روز قبل از تاریخ پیشنهادی برای پایان اجاره باید ارائه شود
 - ❖ شرح دلیل پایان اجاره.
 - ❖ بیانیه حق مستأجر برای دریافت کمک‌هزینه جابه‌جایی (پرداخت مستقیم به مستأجر یا چشم‌پوشی از اجاره)
 - ◀ پرداخت مستقیم: اخطاریه، میزان پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی را مشخص می‌کند و مالک مبلغ را ظرف 15 روز از تاریخ اخطاریه ارائه می‌کند.
 - ◀ بخشیدن اجاره: در این اخطار میزان بخشش اجاره‌ها ذکر می‌شود و هیچ اجاره‌ای برای ماه‌های آخر گرفته نمی‌شود.
 - ❖ بیانیه حق مستأجر برای دریافت پیشنهاد تمدید اجاره و 30 روز برای پذیرش آن پیشنهاد، در صورتی که ملک مسکونی اجاره‌ای مجدداً ظرف مدت پنج سال پس از تخلیه، برای اجاره موقت یا اجاره یک‌ساله ارائه شود.
 - ◀ برای استفاده از این حق، «مستأجر» باید ظرف 30 روز پس از دریافت اخطار پایان اجاره‌نامه، کتباً به «مالک» اطلاع دهد که مایل است پیشنهادی برای تمدید اجاره دریافت کند.
 - ◀ همچنین «مستأجر» باید نشانی پستی یا نشانی ایمیل خود را به «مالک» بدهد تا او پیشنهاد را ارسال کند، و تغییر نشانی پستی یا نشانی ایمیل را نیز به «مالک» اطلاع دهد.
 - «مالک» باید SDHC را نسبت به دلیل موجه پایان اجاره را که ناشی از قصور مستأجر نیست مطلع سازد.
 - ❖ مالک باید پس از ارائه اخطار فسخ الزامی به مستأجر، آن را حداکثر تا سه روز کاری به SDHC نیز ارائه کند.
 - ❖ الزام به اطلاع به SDHC، تا 30 روز پس از ایجاد یک پورتال آنلاین برای «دفتر ثبت اخطار تخلیه شهر سن‌دیه‌گو» توسط SDHC و اطلاع عموم از ایجاد این پورتال، اعمال نمی‌شود.

● کمک به جابه‌جایی - تخلیه به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست

- پرداخت مستقیم
 - معادل دو ماه اجاره‌بهای واقعی طبق اجاره‌نامه «مستأجر» که در زمان اخطار برای تخلیه به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست، لازم‌الاجرا است.
 - برای «مستأجران» سالخورده یا معلول، پرداخت مستقیم به «مستأجر» معادل سه ماه از اجاره‌بهای واقعی‌ای است که در زمان اخطار تخلیه به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست، معتبر است.
 - اگر بیش از یک مستأجر در ملک هستند، «مالک» می‌تواند به‌جای پرداخت مستقیم جداگانه به هر «مستأجر»، به همه «مستأجران» نام‌برده در اجاره‌نامه فقط یک پرداخت مستقیم داشته باشد.
- بخشیدن اجاره
 - در زمان ارائه اخطار به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست و در طول زمان باقی‌مانده از مدت اجاره، «مالک» باید از اجاره‌بهای مقرر یا اجاره آینده تحت اجاره‌نامه «مستأجر» صرف‌نظر کند و آن را وصول نکند.
 - میزان اجاره‌بهای بخشیده‌شده، با مبلغ پرداخت مستقیم قابل‌اعمال (دو یا سه ماه از اجاره‌بهای واقعی، همان‌طور که در بالا ذکر شد) برابر خواهد بود. بخشش اجاره به جای پرداخت مستقیم است.
- وثیقه امانتی
 - بر اساس شرایط اجاره، «مالک» همچنان مسئول استرداد هر گونه سپرده یا وثیقه به «مستأجر» است. «کمک‌هزینه جابه‌جایی» آن نیاز را مرتفع نمی‌کند یا جای آن را نمی‌گیرد.
- سایر کمک‌ها برای جابه‌جایی
 - «کمک‌هزینه جابه‌جایی» الزام‌آور تحت «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» باید به‌عنوان ارائه سایر کمک‌هزینه‌های جابه‌جایی الزام‌آور تحت قانون فدرال، ایالتی یا سایر قوانین محلی منظور شود.
- تخلیه نکردن مستأجر
 - اگر «مستأجر» ملک اجاره‌ای مسکونی را پس از تاریخ الزام‌آور در اخطار تخلیه به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست تخلیه نکند، «مالک» می‌تواند مبلغ واقعی ارائه‌شده برای کمک به جابه‌جایی را پس بگیرد. در اقدامی قانونی برای تصرف ملک اجاره‌ای، ممکن است این مبلغ به‌عنوان خسارت در نظر گرفته شود.

● سایر الزامات

- در عرض پنج سال، ملک اجاره‌ای مسکونی که برای اجاره یک‌ماهه یا اجاره یک‌ساله ارائه می‌شود
 - «مالک» ابتدا باید به‌صورت کتبی پیشنهاد دهد که واحد مسکونی را به «مستأجر» اجاره می‌دهد که به دلیل موجهی که ناشی از قصور مستأجر نیست جابه‌جا شده است، در صورتی که «مستأجر»:
 - به «مالک» اطلاع دهد که می‌خواهد پیشنهادی برای تمدید اجاره دریافت کند؛ و
 - نشانی پستی یا نشانی ایمیل خود را برای دریافت پیشنهاد به «مالک» ارائه کند.
 - «مالک» حق دارد با استفاده از روش‌های مورد قبول عرف جامعه، «مستأجر» را انتخاب کند.
 - «مالک» باید در پیشنهاد کتبی برای اجاره جدید، حداقل معیارهای انتخاب را اعلام کند.
 - «مستأجر» باید از زمان دریافت پیشنهاد برای تصمیم‌گیری در مورد پذیرش آن، 30 روز فرصت داشته باشد.
- عدم رعایت دقیق الزامات آن بخش خاص در «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» («قانون شهرداری سن‌دیه‌گو» 98.0706) از سوی «مالک» به این معنی است که هرگونه اخطار به‌جای پایان اجاره که طبق آن بخش از قانون «شهر» الزام‌آور است دیگر معتبر نخواهد بود.

● توافق‌نامه‌های خرید سهم

- «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» شامل مقرراتی برای افزایش عدالت مذاکرات و توافقات خرید سهم است. هدف این بخش از قوانین محلی این است که اطمینان حاصل شود «مستأجرانی» که قراردادهای خرید سهم را امضا می‌کنند حقوق خود را بدانند و از این جلوگیری شود که «مالکان» قراردادی را منعقد کنند که حقوق قانونی و راحل‌های موجود تحت قانون موجود ضایع شود.

- **افشای کتبی قبل از پیشنهاد خرید سهم:** قبل از ارائه پیشنهاد خرید سهم، «مالک» موظف است به هر «مستأجر» منزل مسکونی یک افشای کتبی ارائه دهد که شامل موارد زیر باشد:
 - بیانیه‌ای مبنی بر اینکه «مستأجر» حق دارد از انعقاد قرارداد خرید سهم خودداری کند.
 - بیانیه‌ای مبنی بر اینکه «مستأجر» می‌تواند قبل از انعقاد قرارداد خرید سهم با یک وکیل مشورت کند.
 - بیانیه‌ای مبنی بر اینکه در مقابل امتناع «مستأجر» از انعقاد یا مذاکره در مورد قرارداد خرید سهم، «مالک» نمی‌تواند اقدام تلافی‌جویانه‌ای انجام دهد.
 - بیانیه‌ای مبنی بر اینکه همه «مستأجران» یک ملک مسکونی می‌توانند از دریافت پیشنهادهایی برای خرید آتی خودداری کنند.
 - مستأجران برای رد کردن پیشنهاد، اعلان کتبی به «مالک» ارائه می‌دهند. تصمیم «مستأجر» برای رد پیشنهادها خرید سهم به مدت شش ماه معتبر است. همه «مستأجران» یک ملک مسکونی ممکن است تصمیم خود را پس بگیرند و با ارائه یک اعلان کتبی در مورد آن تصمیم به «مالک»، پیشنهادهای آتی خرید سهم را دریافت کنند.
 - بیانیه‌ای مبنی بر واجد شرایط بودن «مستأجر» برای دریافت کمک‌هزینه جابه‌جایی و میزان مورد نیاز کمک‌هزینه برای جابه‌جایی.
 - نام تمام افرادی که مجاز به بحث در مورد پیشنهاد خرید سهم و انعقاد قرارداد خرید سهم از طرف «مالک» هستند.
 - فضایی برای امضای هر «مستأجر» و نوشتن تاریخی که «مالک» اطلاعات را به «مستأجر» ارائه کرده است.
 - فضایی برای امضای «مالک» و نوشتن تاریخی که «مالک» اطلاعات را به «مستأجر» ارائه کرده است.
- «مالک» موظف است یک نسخه کامل از فرم افشا را ظرف سه روز پس از افشا، به هر «مستأجر» ارائه دهد.
- «مالک» موظف است یک نسخه از هر فرم افشای کاملاً اجرا شده را به مدت پنج سال نگه دارد.
- **الزامات توافق‌نامه خرید سهم:** «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی»، «مالکان» را ملزم می‌کند که از الزامات خاصی برای توافق‌نامه‌های خرید سهم تبعیت کنند:
 - توافق‌نامه خرید سهم باید کتبی باشد.
 - زمانی که «مستأجر» توافق‌نامه خرید سهم را امضا می‌کند، «مالک» باید یک نسخه از توافق‌نامه را به «مستأجر» بدهد.
 - توافق‌نامه خرید سهم باید شامل عبارات خاصی با حروف درشت و حداقل با فونت 14 و نزدیک محل امضای «مستأجر» باشد:
 - شما، به‌عنوان مستأجر، حق دارید که وارد توافق‌نامه خرید سهم نشوید.
 - اگر بر اساس قوانین فدرال، ایالتی یا محلی، شما، به‌عنوان مستأجر حق دریافت کمک‌هزینه جابه‌جایی را دارید، توافق‌نامه خرید سهمی که کمتر از مبلغ کمک‌هزینه جابه‌جایی‌ای است که حق دریافت آن را دارید، «فصل 9»، «ماده 8»، «بخش 7» از «قانون شهرداری سن‌دیه‌گو» را نقض می‌کند و باطل است.
 - شما به‌عنوان مستأجر می‌توانید قبل از انعقاد قرارداد خرید سهم با یک وکیل مشورت کنید.
 - اگر «مستأجر» عمدتاً از زبان غیرانگلیسی برای مذاکره در مورد توافق‌نامه خرید سهم یا اجاره استفاده می‌کند، «مالک» باید نسخه‌ای از توافق‌نامه خرید سهم را به زبان انگلیسی و زبان ترجمه‌شده‌ای که «مستأجر» استفاده می‌کرده است در اختیار او قرار دهد. «مالک» باید اینها را همزمان در اختیار «مستأجر» قرار دهد.
- توافق‌نامه خرید سهم با مبلغی کمتر از کمک‌هزینه‌ای که بر اساس شرایط «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» باید برای جابه‌جایی به مستأجر داده شود معتبر نیست و قابل اجرا نیست. توافق‌نامه‌های خرید سهم باید برای مبلغی بیشتر از مبلغ کمک‌هزینه لازم برای جابه‌جایی باشند.
- هر شرطی از یک توافق‌نامه خرید سهم، اجاره، قرارداد یا سایر قراردادها که ادعا می‌کند حقوق «مستأجر» بر مبنای «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» را نادیده می‌گیرد یا محدود می‌کند، معتبر نیست و قابل اجرا هم نیست.

● **مقابله به مثل ممنوع است**

«قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی»، «مالکان» را از مقابله به مثل با «مستأجرانی» که از حقوق خود ذیل این قانون استفاده می‌کنند، منع می‌کند.

• اجرا و راه‌حل‌ها

- «شهرداری» ممکن است از طریق قدرت و اختیارات اجرای قانون خود، شرایط «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» را اجرا کند. این شرایط در «فصل 1»، «ماده 2» از «قانون شهرداری سن‌دیگو» بیان شده است:
[\[https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf\]](https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter01/Ch01Art02Division01.pdf)
- SDHC هیچ قدرتی برای اجرای مفاد «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» ندارد.
- همچنین مستأجران می‌توانند در رابطه با ادعاهای مربوط به نقض «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» توسط «مالک»، در دادگاه اقدام قانونی کنند.
 - ممکن است «مستأجری» از دادگاه درخواست کند که «مالک» را ملزم به اقدام کند یا از اقدام «مالک» جلوگیری کند (امداد دستوری و امداد عادلانه).
 - ممکن است «مستأجر» به دلیل موارد نقض ادعایی «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی»، به دنبال خسارت باشد.
 - «مالکی» که کمک‌های لازم برای جابه‌جایی را به «مستأجر» ارائه نمی‌کند، در یک دعوی مدنی مسئول حداقل سه برابر مبلغ کمک لازم برای جابه‌جایی و خسارات اقتصادی واقعی خواهد بود.
 - اگر «مالک» تلاش کند ملک اجاره‌ای مسکونی را به‌گونه‌ای تصاحب کند که «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» نقض شود، «مالک» در یک دعوی مدنی برای تخلیه غیرقانونی، مسئول حداقل سه برابر خسارت اقتصادی واقعی «مستأجر» خواهد بود.
 - در یک دعوی حقوقی بین «مستأجر» و «مالک» که دادرسی تخلیه نیست (توقیف غیرقانونی)، طرف برنده پرونده باید هزینه‌ها و هزینه‌های معقول وکالت را جبران کند.
- ممکن است «مستأجری» هرگونه نقض یا پیروی نکردن ادعایی از «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» را در دفاع قانونی از خود در برابر اقدام «مالک» برای تصاحب ملک اجاره‌ای مسکونی مطرح کند. این عمل به‌عنوان «دفاع مثبت» «مستأجر» در آن اقدام حقوقی انجام‌شده از سوی «مالک» شناخته می‌شود.
- ممکن است از همه راه‌حل‌های ذکر شده در «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» همراه با یکدیگر استفاده شود. همچنین ممکن است از آنها با سایر راه‌حل‌های ذکر شده در قوانین دیگر استفاده شود.

منابعی برای مستأجران

• منابع حقوقی جامعه

این یک تأیید یا توصیه از سوی «شهرداری» یا SDHC برای هیچ سازمان یا سازمان خاصی **نیست**. مستأجران باید کمک حقوقی یا نماینده قانونی خود را شناسایی و انتخاب کنند. منابع به ترتیب حروف الفبا فهرست شده‌اند.

– راهنمای خودیاری دادگاه‌های کالیفرنیا (برای مستأجران و مالکان)

تخلیه: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction>

تخلیه و اسکان: <https://selfhelp.courts.ca.gov/eviction-and-housing>

– پروژه قانون جامعه غربی کالیفرنیا

«پروژه قانون جامعه» (CLP) همکاری‌ای بین «دانشکده حقوق کالیفرنیا غربی» و چندین سازمان است. CLP به اعضای کم‌درآمد و فقیر جامعه محلی سن‌دیگو مشاوره حقوقی و ارجاع می‌دهد، از جمله درباره قانون مسکن. CLP بر اساس اولویت، مراکزی را در سراسر «شهر سن‌دیگو» پیشنهاد می‌دهد.

619-780-7498

CLP@cwsf.edu

92101 کالیفرنیا، سن‌دیگو، طبقه اول، خیابان Cedar شماره 225

محل مراکز و زمان در دسترس بودن در: <https://cwclp.org/>

– انجمن کمک حقوقی سن‌دیگو

«انجمن کمک حقوقی سن‌دیگو» (LASSD) یک شرکت حقوقی غیرانتفاعی است که خدمات حقوقی رایگان را به ساکنان کم‌درآمد سن‌دیگو ارائه می‌دهد. LASSD کمک حقوقی را در این زمینه‌ها ارائه می‌دهد: خدمات مسکن از جمله دفاع در هنگام تخلیه و کمک به حل مسائل مسکن یارانه‌ای، تبعیض در مسکن، حقوق مستأجر و تبعیض منبع درآمد. LASSD یک «مرکز بدون تعیین وقت قبلی برای دفاع در هنگام تخلیه» را در «تالار دادگاه عدالت» در «مرکز شهر سن‌دیگو» راه‌اندازی می‌کند، و خدماتی را بر اساس نوبت ارائه می‌دهد.

(877) 534-2524 (کمک حقوقی 1-877)

TTY: (800) 735-2929

Info@lassd.org

دفتر جنوب شرقی سن‌دیگو: 92114 کالیفرنیا، سن‌دیگو، خیابان S. Euclid شماره 110

دفتر مرکز شهر سن‌دیگو: 92110 کالیفرنیا، سن‌دیگو، آپارتمان شماره 100، خیابان سن‌دیگو شماره 1764

– مراکز ارائه خدمات حقوقی

در این مراکز دادگاهی بدون نیاز به تعیین وقت قبلی، کمک‌های اولیه بر اساس نوبت ارائه می‌شود. کارکنان می‌توانند در خصوص توضیح روندها و کمک به مراجعان در تهیه فرم‌ها کمک کنند.

▪ مرکز بازداشت‌های غیرقانونی – انجمن کمک حقوقی سن‌دیگو

دادگاه عالی شهرستان سن‌دیگو، تالار دادگستری

330 W. Broadway, San Diego, CA 92101

ساعات مراجعه: دوشنبه تا جمعه، به جز روزهای تعطیل دادگاه، از ساعت 8:30 صبح تا 3:30

بعدازظهر.

(877) 534-2524 (کمک حقوقی 1-877)

▪ مرکز حل اختلافات مالک و مستأجر

دادگاه عالی شهرستان سن‌دیگو، تالار دادگستری

330 W. Broadway, San Diego, CA 92101

ساعات مراجعه: دوشنبه تا جمعه، به جز روزهای تعطیل دادگاه، از ساعت 8:30 صبح تا ظهر

– مرکز ملی حل و فصل منازعات
مرکز ملی حل و فصل منازعات (NCRC) به عنوان یک رهبر بین‌المللی در آموزش میانجی‌گری و حل منازعات شناخته شده است. میانجی‌گری رایگان را برای مردم شهر سن‌دیگو فراهم می‌کند، از جمله برای مسائل و اختلافات میان مالک و مستأجر.
(619) 238-2400
info@ncrconline.com
(دفتر اصلی) 92101 کالیفرنیا، سن‌دیگو، واحد 1700، خیابان B شماره 530

– برنامه وکیل داوطلب سن‌دیگو
«برنامه وکیل داوطلب سن‌دیگو» (SDVLP) یک سازمان خصوصی و غیرانتفاعی است که خدمات حقوقی حرفه‌ای را به افراد واجد شرایط و کم‌درآمد و محروم سن‌دیگوئی ارائه می‌دهد. SDVLP خدماتی را به مراجعان کم‌درآمدی ارائه می‌کند که در مورد مسائل مختلف مسکن و مالک-مستأجر به کمک نیاز دارند. SDVLP «برنامه حقوق مستأجران» را از طریق «مرکز حقوقی تخلیه از راه دور» اجرا می‌کند که صبح‌های پنجشنبه ساعت 9:30 صبح برگزار می‌شود. متقاضیان این برنامه می‌توانند از طریق تماس با (619) 235-5656 داخلی 127 یا مراجعه آنلاین به <https://sdvlp.org/trp-remote-legal-clinic/> درخواست دهند.
(619) 235-5656 داخلی 127
info@sdvlp.org
707 Broadway, Suite 1400, San Diego, CA 92101

– دادگاه عالی کالیفرنیا، شهر ستان سن‌دیگو
بازداشت‌های غیرقانونی: (619) 7275-450
اطلاعات مالک/مستأجر (حکم ادامه توقیف غیرقانونی) در:
<https://www.sdcourt.ca.gov/sdcourt/civil2/landlordtenant>

– مرکز حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه سن‌دیگو
مرکز حقوقی «پروژه حقوق مسکن» در دانشگاه سن‌دیگو به افراد کم‌درآمد خدمات ارائه می‌دهد و بر ارائه آموزش، اطلاع‌رسانی و نمایندگی مستقیم مراجعان برای کمک به حل مسئله بی‌ثباتی مسکن (از جمله بی‌خانمانی)، تخلیه، بازستانی ملک رهنی، و تهدیدات اسکان مانند غیرقابل سکونت‌بودن و آزار و اذیت تمرکز دارد.
(619)-260-7470
5998 Alcalá Park, Barcelona 305, San Diego, CA 92110

• منابع بیشتر جامعه

– 2-1-1 سن‌دیگو
«211 سن‌دیگو» یک سازمان غیرانتفاعی محلی است که دسترسی به خدمات انجمن، بهداشتی، اجتماعی و رفع بلا را فراهم می‌کند. «211 سن‌دیگو» یک خدمت تلفنی رایگان، 24 ساعته و محرمانه و پایگاه داده آنلاین قابل جستجو را ارائه می‌دهد.
با «2-1-1» تماس بگیرید
211help@211sandiego.org
P.O. Box 420039, San Diego, CA 92142

– حامیان مسکن مقرون به صرفه
«حامیان مسکن مقرون به صرفه» (AHA) یک سازمان غیرانتفاعی و عام المنفعه است که از طریق دو پروژه، نمایندگی قانونی رایگان را در «شهر» و «شهرستان سن دیه‌گو» ارائه می‌کند: پروژه «تأثیر» و پروژه حقوق مستأجران. پروژه «تأثیر» با اجرای قوانینی که نیازمند برنامه‌ریزی، تأمین مالی و توسعه مسکن ارزان قیمت و جوامع متعادل است، در مبارزه برای عدالت مسکن، مشتریان را نمایندگی می‌کند. «پروژه حقوق مستأجران» برای حفظ مسکن اجاره‌ای کار می‌کند و در مبارزه برای مسکن مناسب، به مستأجران کمک می‌کند.
(619)-233-8441
(619) 233-8474 (پروژه «تأثیر»)
(619) 233-7263 («پروژه حقوق مستأجران»)
admin@affordablehousingadvocates.org
427 C Street, Suite 304, San Diego, CA 92101

– وزارت دادگستری کالیفرنیا - مسائل مالک و مستأجر
<https://oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues>

– مستأجران کالیفرنیا - راهنمای حقوق و مسئولیت‌های مستأجران و مالکان منازل مسکونی (بازبینی شده در ژانویه 2023) - شامل خلاصه‌ای از حقوق مستأجر برای لذت بردن از آرامش و قابلیت سکونت
<https://www.courts.ca.gov/documents/California-Tenants-Guide.pdf>

– CSA شهرستان سن دیه‌گو
«CSA شهرستان سن دیه‌گو» یک سازمان غیرانتفاعی مشاوره مسکن است که «وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده» (HUD) آن را تأیید کرده است. مأموریت اصلی «CSA شهرستان سن دیه‌گو» ارتقای عدالت اجتماعی و رفاه عمومی از طریق برنامه‌ها، خدمات و ارائه پشتیبانی در برابر همه اشکال تبعیض، از جمله حمایت از ریشه‌کن کردن تبعیض در مسکن برای تضمین داشتن فرصت برابر مسکن برای همه افراد است. CSA به افراد در مسائلی مانند اجاره و مسکن عادلانه کمک می‌کند.
(619) 444-5700
outreach@c4sa.org
به CSA پیام بدهید <https://www.c4sa.org/contact>
327 Van Houten Avenue, El Cajon, CA 92020

– اجرای قانون شهر سن دیه‌گو
«بخش اجرای کاربری ساختمان و زمین شهر سن دیه‌گو» نقض قوانین مربوط به کاربری زمین، مقررات توسعه، قوانین ساختمان و مسکن، املاک متروکه، دسترسی افراد معلول و مقررات مربوط به سروصدا را بررسی و اجرا می‌کند.
(619) 236-5500
1200 3rd Avenue, #8, San Diego, CA 92101
1222 1st Avenue, 5th Floor, MS 511, San Diego, CA 92101

– مسکن امری کلیدی است، منابعی برای اجاره‌کنندگان، مالکان و صاحبان خانه <https://housing.ca.gov/>

– قانون شهر داری سن دیه‌گو
<https://www.sandiego.gov/city-clerk/officialdocs/municipal-code>

- اتحاد منطقه‌ای سن‌دی‌ه‌گو برای مسکن عادلانه (SDRAFFH)
«اتحاد منطقه‌ای سن‌دی‌ه‌گو برای مسکن عادلانه» (SDRAFFH) یک گروه اختصاصی از متخصصان است که با هم کار می‌کنند تا اطمینان حاصل شود که همه ساکنان شهرستان سن‌دی‌ه‌گو به مسکن دسترسی برابر دارند. SDRAFFH متشکل از اعضای انجمن مسکن عادلانه، نهادهای دولتی منطقه‌ای، سازمان‌های اجرایی و ارائه‌دهندگان مسکن است.
info@sdfairhousing.org
به SDRAFF پیام دهید <https://sdfairhousing.org/#Contacts%20Us>
- حقوق، قوانین و حمایت‌هایی برای مستأجران در وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده (HUD): کالیفرنیا
<https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>

ضمیمه A: واژه‌نامه

«قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی شهر سن‌دی‌ه‌گو» شامل تعاریف زیر است:

توافق‌نامه خرید سهم: توافق‌نامه‌ای که در آن مالک پول یا مبلغ دیگری را برای تخلیه ملک مسکونی اجاره‌ای، به مستأجر پرداخت می‌کند. توافق‌نامه خرید سهم شامل توافقی برای حل‌وفصل یک حکم ادامه توقیف غیرقانونی بلا تکلیف نیست.

پیشنهاد خرید سهم: هرگونه بحث یا چانه‌زنی اعم از شفاهی یا کتبی بین مستأجر و مالک در مورد امکان انعقاد توافق‌نامه خرید سهم، پیشنهاد متقابل توسط مستأجر به بحث یا چانه‌زنی در مورد پیشنهاد خرید سهم پایان نمی‌دهد.

کمسیون: «کمسیون مسکن سن‌دی‌ه‌گو» (که در این «راهنمای حمایت از مستأجران» با عنوان «SDHC» از آن نام برده می‌شود).

معلول: هر فرد دارای معلولیت که در بخش 12955.3 از «قانون دولت کالیفرنیا» تعریف شده است، که ممکن است اصلاح شود. شامل هر گونه ناتوانی جسمی یا ذهنی است که در بخش 12926 از «قانون دولت» تعریف شده است، اما محدود به آن نمی‌شود. نمونه‌هایی از ناتوانی ذهنی شامل ناتوانی ذهنی، سندرم مغز ارگانیک، بیماری عاطفی یا روانی، یا ناتوانی‌های یادگیری خاص است که یک فعالیت عمده زندگی را محدود می‌کند، اما محدود به اینها نمی‌شود. نمونه‌هایی از ناتوانی جسمی شامل هر بیماری، اختلال، عارضه فیزیولوژیکی، تغییر شکل ظاهری، یا ضایعه آناتومیکی‌ای است که فعالیت عمده زندگی را محدود می‌کند و یک یا چند سیستم بدن را تحت تأثیر قرار می‌دهد، از جمله: سیستم عصبی، ایمنی، اسکلتی-عضلانی، اندام‌های حسی خاص، تنفسی، از جمله اندام‌های گفتاری، قلب و عروق، تولید مثل، گوارشی، ادراری-تناسلی، خونی و لنفاوی، پوست و غدد درون‌ریز، اما محدود به اینها نمی‌شود. بخش 12955.3 قانون دولتی:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12955.3

بخش 12926 قانون دولتی:

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV§ionNum=12926

واحد مسکونی: همان معنایی که در بخش 113.0103 از «قانون شهرداری سن‌دی‌ه‌گو» وجود دارد، که ممکن است اصلاح شود. از 21 ژوئن 2023، «قانون شهرداری» «واحد مسکونی» را به این صورت تعریف می‌کند: اتاق یا مجموعه‌ای از اتاق‌ها در یک ساختمان یا بخشی از آن که برای زندگی یا تصرف توسط یک خانواده مورد استفاده قرار می‌گیرد، در نظر گرفته شده یا طراحی شده است و فقط شامل یک آشپزخانه است. بخش 113.0103 از قانون شهرداری سن‌دی‌ه‌گو:

<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter11/Ch11Art03Division01.pdf>

مالک: هر شخصی که به‌عنوان خود مالک یا نماینده او عمل می‌کند، حق ارائه ملک اجاره‌ای مسکونی برای اجاره را دارد و شامل هم‌تای قبلی به نفع مالک می‌باشد.

اجاره: هرگونه اجاره، اجاره فرعی، یا توافق‌نامه کتبی یا شفاهی برای استفاده و تصرف ملک اجاره‌ای مسکونی.

مسکن غیرانتفاعی انتقالی: مسکن موقتی که تحت اداره یک سازمان غیرانتفاعی است با حداکثر 24 ماه خدمات حمایتی به افراد و خانواده‌ها با هدف ایجاد ثبات موقت و پشتیبانی برای نقل‌مکان موققت‌آمیز و حفظ مسکن دائمی، که ممکن است هزینه‌های مسکن و خدمات حمایتی همراه را برای شرکت‌کنندگان در برنامه پوشش دهد.

ملک مسکونی اجاره‌ای: هر خانه یا واحدی که برای سکونت انسان در نظر گرفته شده باشد، از جمله هر خانه یا واحد در پارکینگ خانه‌های متحرک.

تلافی: هر گونه تهدید یا هر اقدام نامطلوب دیگری علیه مستأجر به دلیل اعمال یا تلاش برای استفاده از هر حقی که تحت «قانون حمایت از مستأجران منازل مسکونی» تضمین شده است.

بخش 8: ملک مسکونی اجاره‌ای که در آن مستأجر تحت «بخش 8 از قانون مسکن ایالات متحده سال 1937»، که با عنوان «برنامه کمک‌هزینه انتخاب مسکن» نیز شناخته می‌شود، کمک‌هزینه مسکن مبتنی بر اجاره دریافت می‌کند.

سالخورده: هر فرد 62 ساله یا بالاتر.

اجاره: حق یا استحقاق قانونی یک مستأجر برای تصرف یا استفاده مستمر از ملک مسکونی اجاره‌ای برای بیش از 30 روز. اجاره شامل اجاره برای یک مدت ثابت سه‌ماهه یا کمتر، از جمله تمدید یا تجدید آن اجاره برای مدت ثابت سه‌ماهه یا کمتر، نمی‌شود.

مستأجر: مستأجر، مستأجر فرعی، اجاره‌کننده، اجاره‌کننده فرعی یا هر شخص حقیقی دیگری که حق اجاره هر ملک مسکونی اجاره‌ای را دارد.

B: اطلاعات منبع درآمد

- بخش اشتغال عادلانه و مسکن کالیفرنیا - منبع درآمد، سوالات متداول
https://calcivilrights.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/02/SourceofIncomeFAQ_ENG.pdf
- قانون شهر سن‌دیه‌گو برای منع تبعیض بر اساس منبع درآمد مستأجران
<https://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter09/Ch09Art08Division08.pdf>
- انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو، بروشور اطلاعاتی منبع درآمد
انگلیسی: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_.pdf
- اسپانیایی: https://www.lassd.org/wp-content/uploads/2022/07/Source-of-income-brochure.final_-SPA.pdf
- صفحه وب انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو در مورد تبعیض در حوزه مسکن
<https://www.lassd.org/housing-discrimination/>

ضمیمه C: اطلاعات مسکن عادلانه

- قانون آمریکایی‌های دچار معلولیت (ADA)
<https://www.ada.gov/index.html>
<https://www.ada.gov/resources/service-animals-faqs/>
- اداره حقوق مدنی کالیفرنیا – تبعیض در حوزه مسکن
<https://calcivilrights.ca.gov/housing/>
- انجمن کمک حقوقی سن‌دیه‌گو مرکز مسکن عادلانه
<https://www.laszd.org/housing-discrimination/>
- اتحاد منطقه‌ای سن‌دیه‌گو برای مسکن عادلانه (SDRAFFH) – اطلاعات و منابع مسکن عادلانه
<https://sdfairhousing.org/#Resources>
- وبسایت و کتابچه فرصت برابر مسکن عادلانه، وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint
- وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده، قانون مسکن عادلانه و قوانین مرتبط
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law