

## For More Information

[www.richmondrent.org/](http://www.richmondrent.org/)

To Enroll Rental Properties and Register Tenancies:

[www.richmondrent.org/enroll](http://www.richmondrent.org/enroll)

To Pay Rental Housing Fees Online:

<http://etrakit.ci.richmond.ca.us/>

To File a Termination of Tenancy Notice:

[www.richmondrent.org/termination](http://www.richmondrent.org/termination)

To File a Rent Increase Notice:

[www.richmondrent.org/increase](http://www.richmondrent.org/increase)

### Attend a Community Workshop

The Rent Program holds free monthly educational workshops for landlords, tenants, and other community members.

To view this year's workshop schedule and past presentation materials, visit:

[www.richmondrent.org/workshops](http://www.richmondrent.org/workshops)

### Attend a Rent Board Meeting

The Rent Program is overseen by a five-member Rent Board, appointed by the Mayor and approved by City Council.

Regular Rent Board meetings are held the third Wednesday of every month at 5:00 pm in the City Council Chambers (440 Civic Center Plaza).

### Join the Listserv

To learn about new Rent Board regulations, upcoming community workshops, and other important updates, visit [www.richmondrent.org/listserv](http://www.richmondrent.org/listserv)

Published June 2020

## RESOURCES

This list is intended to guide Richmond residents and property owners to relevant information for landlords and tenants regarding their legal rights, but is no way an endorsement or representative list. Visit our website or give us a call for more information.

### Richmond Housing Rights Clinic

Mondays 9:00 am - 12:00 pm ONLY

217 Harbour Way, Richmond, CA 94804

### Eviction Defense Center

350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703, Oakland CA 94612

(510) 452-4541

<https://www.evictiondefensecenteroakland.org/>

### Bay Area Legal Aid

1025 Macdonald Avenue, Richmond, CA 94804

(510) 250-5270 - Legal Advice Line

(510) 233-9954 - Richmond office

<https://www.baylegal.org/>

### Contra Costa Senior Legal Services

(925) 609-7900

[www.ccsls.org/](http://www.ccsls.org/)

### Contra Costa Bar Association Lawyer Referral Service

(925) 825-5700

<http://www.cccbba.org/community/find-a-lawyer/>

### Contra Costa Superior Court Self-Help Center

Thursdays 8:00 am - 2:00 pm ONLY

100 37th St, Rm. 202, Richmond, CA 94805

### Richmond Rental Inspection Program

(510) 690-8260

EMAIL: [RichmondRRIP@ci.richmond.ca.us](mailto:RichmondRRIP@ci.richmond.ca.us)

## QUESTIONS ABOUT RENT CONTROL OR EVICTION PROTECTIONS?

**510-234-RENT (7368)**



## RICHMOND RENT PROGRAM

[www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org)  
[rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us)

**440 Civic Center Plaza, Suite 200  
Richmond, CA 94804**

**Monday - Friday  
9:00 am - 12:00 pm  
1:00 pm - 4:00 pm**

*This Brochure must be provided to all Tenants at the beginning of tenancy and with all rent increase notices (RMC 11.100.060(g)).*



The **Rent Program** administers the *Richmond Fair Rent, Just Cause for Eviction, and Homeowner Protection Ordinance* (also known as “The Rent Ordinance”), which went into effect December 30, 2016.

Find out whether and how the Rent Ordinance covers your rental unit using the guide below:

FULLY-COVERED RENTALS Rent Control & Just Cause for Eviction apply
Covers: multi-unit properties built with permits prior to 1995 (including boardinghouses)
Administrative Requirements: Landlords must <b>enroll</b> the property, <b>register</b> each new tenancy, and <b>pay</b> the full Rental Housing Fee
PARTIALLY-COVERED RENTALS Just Cause for Eviction applies
Covers: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Properties with one dwelling unit</li> <li>» Units built after 1995</li> <li>» Government-subsidized units (incl. Section 8)</li> <li>» Permitted accessory dwelling units (ADUs)</li> </ul>
Administrative Requirements: Landlords must <b>enroll</b> the property and <b>pay</b> the partial Rental Housing Fee
EXEMPT RENTALS No Rent Control or Just Cause for Eviction
Covers: <ul style="list-style-type: none"> <li>» Permitted ADUs where the owner is the primary resident of the main house</li> <li>» Room rentals in the landlord’s primary residence with shared kitchen or bath</li> <li>» Non-profit homes for the aged</li> <li>» Short-term rentals (less than 14 days)</li> </ul>
Administrative Requirements: No enrollment, registration or fee requirements

## JUST CAUSE FOR EVICTION PROTECTIONS

A landlord may terminate tenancy only for the following “just cause” reasons:

- 1) Failure to Pay Rent
- 2) Breach of the Lease\*
- 3) Nuisance\*
- 4) Failure to Give Access\*
- 5) Substantial Repairs (temporary)
- 6) Owner Move-In
- 7) Withdrawal from the Rental Market (“Ellis Act”)
- 8) Temporary Tenancy (only applies to owner-occupied, single-unit properties)

*\* Requires written warning notice to tenant prior to serving termination notice*

Sale of property, lease expiration, and expiration of a Section 8 HAP contract are **NOT** just causes to terminate tenancy.

All termination notices must be filed with the Rent Program within **2 business days** along with a Proof of Service form.

## Relocation Payments

Landlords are required to make relocation payments (either temporary or permanent) when terminating tenancy for the following Just Causes:

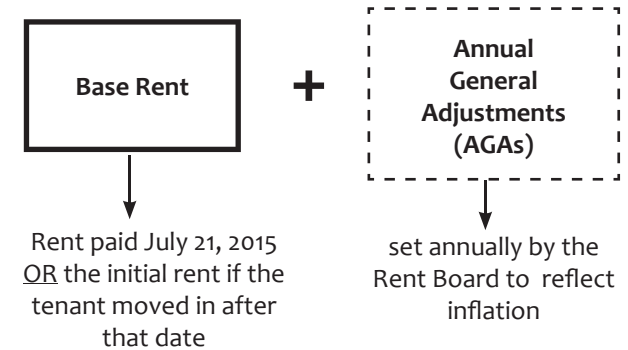
- » Substantial Repairs
- » Owner Move-In
- » Withdrawal from the Rental Market
- » Government Order to Vacate or serious Health and Safety conditions

*Fee amounts can be found at [richmondrent.org/fees](http://richmondrent.org/fees)*

## RENT CONTROL

Rent control limits annual rent increases and allows landlords and tenants to petition to adjust the **Maximum Allowable Rent (MAR)**.

### Calculating your Maximum Allowable Rent



In order for a landlord to apply the AGA for a given year, the tenant must have resided in the unit before September 1 of the prior year.

A landlord may not increase the rent more than the current year’s AGA plus 5% of any rent increases they did not take previously.

All rent increase notices for rent-controlled units must be filed with the Rent Program within **10 business days** along with a Proof of Service form.

## Petitions

Landlords may petition for a MAR increase:

- » Decreases in net operating income, including due to capital improvements
- » Increases in occupants, space, or services

Tenants may petition for a MAR decrease:

- » Excess rent payments and security deposits
- » Decreases in occupants, space or services
- » Habitability issues
- » Relocation benefits

## Para más información

[www.richmondrent.org/](http://www.richmondrent.org/)

Para inscribir propiedades en alquiler y registrar alquileres:

[www.richmondrent.org/enroll](http://www.richmondrent.org/enroll)

Para pagar tarifas de viviendas de alquiler en línea:

<http://etrakit.ci.richmond.ca.us/>

Para presentar un aviso de terminación de alquiler:

[www.richmondrent.org/termination](http://www.richmondrent.org/termination)

Para presentar un aviso de aumento de alquiler:

[www.richmondrent.org/increase](http://www.richmondrent.org/increase)

### Asistencia a un Taller Comunitario

El Programa de Renta ofrece talleres educativos mensuales gratuitos para propietarios, inquilinos y otros miembros de la comunidad.

Para ver el calendario de talleres de este año y los materiales de presentación anteriores, visite:

[www.richmondrent.org/workshops](http://www.richmondrent.org/workshops)

### Asistencia a una reunión de la Junta del Control de Renta

El Programa de Renta es supervisado por una Junta del Control de Renta de cinco miembros, nombrada por el Alcalde y aprobada por el Concilio de la Ciudad.

Las reuniones regulares de la Junta del Control de Renta se llevan a cabo el tercer miércoles de cada mes a las 5:00 de la tarde en las Cámaras del Concilio de la Ciudad (440 Civic Center Plaza).

### Únete a Listserv

Para conocer las nuevas regulaciones de la Junta del Control de Renta, los próximos talleres comunitarios y otras actualizaciones importantes, visite [www.richmondrent.org/listserv](http://www.richmondrent.org/listserv)

Publicado en junio del 2020

## RECURSOS

Esta lista está destinada a guiar a los residentes y dueños de propiedades de la Ciudad de Richmond a obtener información relevante para propietarios e inquilinos sobre sus derechos legales, pero de ninguna manera es un respaldo o una lista representativa. Visite nuestro sitio web o llámenos para obtener más información.

### Richmond Housing Rights Clinic

(Clínica de Derechos de Vivienda de la Ciudad de Richmond)

Lunes de 9:00 de la mañana a 12:00 de la tarde ÚNICAMENTE

217 Harbour Way, Richmond, CA 94804

### Eviction Defense Center

(Centro de Defensa contra Desalojo)

350 Frank Ogawa Plaza, Suite 703, Oakland CA 94612

(510) 452-4541

<https://www.evictiondefensecenteroakland.org/>

### Bay Area Legal Aid (Ayuda Legal del Área de la Bahía)

1025 Macdonald Avenue, Richmond, CA 94804

(510) 250-5270 - Línea de Asesoría Legal

(510) 233-9954 - Oficina de la Ciudad de Richmond

<https://www.baylegal.org/>

### Contra Costa Senior Legal Services

(Servicios Legales Superiores de Contra Costa)

(925) 609-7900 [www.ccsls.org/](http://www.ccsls.org/)

### Contra Costa Bar Association Lawyer Referral

Service (Servicio de Recomendación de Abogados del Colegio de Abogados de Contra Costa) (925) 825-5700

<http://www.cccbba.org/community/find-alawyer/>

### Contra Costa Superior Court Self-Help Center

(Centro de Autoayuda de la Corte Superior de Contra Costa)

Jueves de 8:00 de la mañana a 2:00 de la tarde ÚNICAMENTE

100 37th St, Rm. 202, Richmond, CA 94805

Richmond Rental Inspection Program (Programa de Inspección de Alquiler de la Ciudad de Richmond)

(510) 690-8260

CORREO ELECTRÓNICO: [RichmondRRIP@ci.richmond.ca.us](mailto:RichmondRRIP@ci.richmond.ca.us)

## ¿PREGUNTAS SOBRE CONTROL DE RENTA O PROTECCIONES CONTRA DESALOJO?

510-234-RENT (7368)



## PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

[www.richmondrent.org](http://www.richmondrent.org)  
[rent@ci.richmond.ca.us](mailto:rent@ci.richmond.ca.us)

440 Civic Center Plaza, Suite 200  
Richmond, CA 94804

Lunes a Viernes  
9:00 de la mañana - 12:00 de la tarde  
1:00 a 4:00 de la tarde

Este folleto se debe proporcionar a todos los inquilinos al comienzo del alquiler y con todos los avisos de aumento de alquiler (RMC 11.100.060 (g)).



**El Programa de Renta** administra la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario de la Ciudad de Richmond (también conocida como “La Ordenanza de Renta”), que entró en vigencia el 30 de diciembre de 2016.

Descubra si y cómo la Ordenanza de Renta cubre su unidad de alquiler utilizando la siguiente guía:

<b>ALQUILERES TOTALMENTE CUBIERTOS</b> Aplica Control de Renta y Causa Justa para el Desalojo
Cubre: propiedades de unidades múltiples construidas con permisos antes de 1995 (incluyendo casas de huéspedes)
Requisitos Administrativos: los propietarios deben <b>inscribir</b> la propiedad, <b>registrar</b> cada nuevo alquiler y pagar la Tarifa de Vivienda de Alquiler completa
<b>ALQUILERES PARCIALMENTE CUBIERTOS</b> Aplica la Causa Justa para el Desalojo
Cubre: <ul style="list-style-type: none"> <li>» PPropiedades con una Unidad de vivienda</li> <li>» Unidades construidas después de 1995</li> <li>» Unidades subsidiadas por el gobierno (incluyendo Sección 8)</li> <li>» Unidades de vivienda accesorias permitidas (ADUs, por sus siglas en inglés)</li> </ul>
Requisitos Administrativos: los propietarios deben <b>inscribir</b> la propiedad y <b>pagar</b> la Tarifa de Vivienda de Alquiler parcial
<b>ALQUILERES EXENTOS</b> Sin Control de Renta y Causa Justa para el Desalojo
Cubre: <ul style="list-style-type: none"> <li>» ADUs permitidos donde el propietario es el residente primario de la casa principal</li> <li>» Alquiler de habitaciones en la residencia principal del propietario con baño o cocina compartidos</li> <li>» Hogares sin fines de lucro para ancianos</li> <li>» Alquileres a corto plazo (menos de 14 días)</li> </ul>
Requisitos Administrativos: Sin requisitos de inscripción, registro o tarifas

## PROTECCIONES DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

Un propietario podrá terminar con el alquiler solo por los siguientes motivos de “causa justa”:

- 1) Falta de pago del alquiler
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento\*
- 3) Molestias\*
- 4) No dar acceso\*
- 5) Reparaciones sustanciales (temporalmente)
- 6) Mudanza de propietario
- 7) Retiro del Mercado de Alquiler (“Ley Ellis”)
- 8) Alquiler Temporal (solo se aplica a propiedades de una sola unidad ocupadas por el dueño)

\* Requiere un aviso de advertencia por escrito al inquilino antes de presentar el aviso de terminación

La venta de bienes, el vencimiento del contrato de arrendamiento y el vencimiento de un contrato HAP de Sección 8 NO son causas justas para terminar el alquiler.

Todos los avisos de terminación deben presentarse al Programa de Renta dentro de los **2 días hábiles** junto con un formulario de Prueba de Servicio.

## Pagos por Reubicación

Los propietarios están obligados a realizar pagos de reubicación (ya sea temporal o permanente) al finalizar el alquiler por las siguientes Causas Justas:

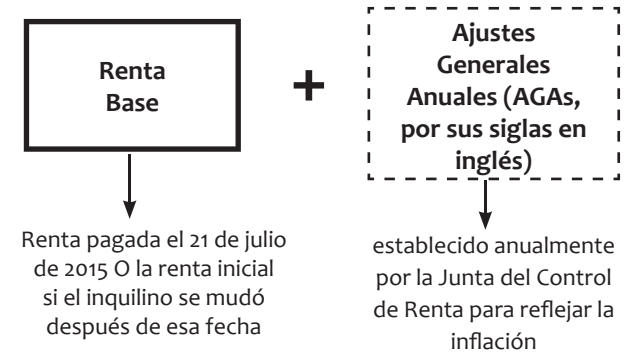
- » Reparaciones sustanciales
- » Mudanza del propietario
- » Retiro del Mercado de Alquiler
- » Orden gubernamental de desalojo o condiciones graves de salud y seguridad

Los montos de las tarifas se pueden encontrar en [richmondrent.org/fees](http://richmondrent.org/fees)

## CONTROL DE RENTA

El control de renta limita los aumentos anuales de renta y permite a los propietarios e inquilinos solicitar el ajuste de la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés).

### Cálculo de su Máxima Renta Permitida



Para que un propietario solicite un AGA para un año determinado, el inquilino debe haber residido en la unidad antes del 1 de septiembre del año anterior.

Un propietario no puede aumentar el alquiler más que el AGA del año en curso más el 5% de cualquier aumento de renta que no haya tomado previamente.

Todos los avisos de aumento de renta para unidades con renta controlada deben presentarse al Programa de Renta dentro de los 10 días hábiles junto con un formulario de Prueba de Servicio.

## Peticiones

Los propietarios pueden solicitar un aumento de MAR:

- » Disminuciones en el ingreso operativo neto, incluso debido a mejoras de capital
- » Aumentos en ocupantes, espacio o servicios

Los inquilinos podrán solicitar una disminución de MAR:

- » Exceso de pagos de renta y depósitos de seguridad
- » Disminución en ocupantes, espacio o servicios
- » Problemas de habitabilidad
- » Beneficios de reubicación