

帕洛阿尔托市 租户指南

关于房屋租赁的
常见问题

2019 年6 月



出版单位：

Office of Human Services (公众服务办公室)
Community Services Department (社区服务部)



Office of Human Services

帕洛阿尔托市 Office of Human Services 很乐意提供本指南，其中包括有关租户适用权利和责任的快速摘要。

目录

| | |
|--------------------|----|
| 本地条例..... | 1 |
| 租户-房东咨询服务 | 2 |
| 租房前的疑虑 | 3 |
| 歧视 | 4 |
| 租约/租赁协议..... | 6 |
| 押金 | 8 |
| 隐私 | 11 |
| 维护和维修责任 | 12 |
| 租期终止及驱逐 | 13 |
| 在哪里可以获得信息和帮助 | 17 |

切记，您可以尝试借助房东 - 租户调解程序解决任何住房纠纷。有关此项免费计划的更多信息，请致电 Palo Alto Mediation Program（帕洛阿尔托调解计划），电话：650-856-4062。或发送电子邮件至：pamediation@housing.org



本地条例

房东和租户是否需要调解他们之间的纠纷？

根据我们的经验，大多数房东和租户都希望借助调解计划提供帮助，不需要被迫进行调解。如果双方同意调解，在 80% 的情况下，将通过此程序以双方都满意的结果解决纠纷。

但有时，房东可能不愿意参与调解。本手册中所述的多数纠纷均受 Palo Alto Municipal Code（帕洛阿尔托市政法）第 9.72 章：“强制回应讨论房东与租户之间纠纷的请求”（例如租金上涨、维修和维护以及押金等问题）的约束。如果其中一方使用 Mandatory Response Program（MRP，强制回应计划）申请表提出正式请求时，那么此条例将要求双方参与调停或调解。

虽然此条例要求涉事房东参与，但不需要任何具体结果。双方自愿选择是否接受任何由此产生的解决方案。调解是免费提供的；过程保密，通常可以安排在两周内进行。有关加州及当地民法典或 Palo Alto Mediation Program 的更多信息，请联络管理员，电话：650-856-4062。也可以在以下地址查看申请调解的信息和表格：www.paloaltomediation.org

Palo Alto Rental Housing Ordinance（帕洛阿尔托房屋租赁条例）是否要求具备为期一年的租约？

帕洛阿尔托市出台了一项房屋租赁稳定条例，即 Palo Alto Municipal Code 的第 9.68 章，其要求大多数多家庭住宅的房东提供一份为期一年的书面租约，详细说明全年的租赁条款。为了便于其他安排，租户可以拒绝租赁邀约，但必须以书面形式拒绝。如果一年租约到期后，房东和租户都希望继续履行租赁关系，那么作为续约方案之一，房东必须每年提供另一份为期一年的租赁协议。如果当前租期结束时，您的房东没有提供新一年的租约，那么您可以致电 650-856-4062 说明您的需求以获得帮助。

租户-房东咨询服务

帕洛阿尔托市与 Project Sentinel（哨兵计划）签订了合约，后者为租户和房东提供有关其权利和责任的咨询服务，并说明他们将如何帮助二者的关系平稳运行。本指南简要涵盖了多个主题。Project Sentinel 网站上的某些文章涵盖了这些主题的详情，地址：<http://housing.org/tenant-landlord-assistance/more-information-on-tenant-landlord-issues/>

如果您在此没有找到答案，或者想了解有关您的具体权利和责任的更多详情，请致电 650-856-4062 联络 Project Sentinel 专案经理。您也可以向律师寻求法律建议。

本手册的其余部分涵盖了一些有关加州租户和房东民事要求的常见问题。

租房前的疑虑

租赁申请是否收费？

房东有权收取最多每人 30 美元的信用评估费和其他现款支付的费用。但是，房东不会仅仅针对填写申请而收取费用。如果您的申请因信用报告而被拒绝，那么您有权获得该报告的副本。

如果我向房东支付了押金要求其为我预留公寓，而后我改变了主意，那么我能否要回押金？

押金的目的是要求房东将出租单元从租赁市场上撤下，以及在您改变主意时赔偿由此对房东造成的损失。这与您签署租赁协议时收取的保证金性质不同。

在没有书面协议能够回答“如果我改变主意了该怎么办？”这一问题时，切勿交付押金。在签署之前，您应该非常仔细地阅读押金协议，因为很多此类协议中都明确表示押金不可退还。没有限制条件的不可退还押金无效，但房东可以扣除一些实际损失，例如租金损失、额外广告费等等。退款金额将取决于与代替租户之间的协议条款。

房东能否要求我购买租赁人保险？

是的，即便他们不要求，我们也建议您购买。例如，房东的责任和保险只涵盖建筑本身，不包括租户的财产。如果发生灾难性的管道或火灾问题，导致租户无家可归或某些物品丢失，那么租户的保险单可以对此类被迫搬迁和损失进行承保。申请保险时，请仔细阅读保险单，因为其中可能不包含对某些条件（例如发霉损坏）的保护。

某些房东还会要求租户将其作为租户保险单的指定被保险人。这样，一旦您购买、续订或取消该公寓的保险，房东便会收到通知。房东借此来验证您是否遵循保险单。

歧视

什么是歧视？

联邦和州法律均禁止住房歧视。歧视是指房东因种族、肤色、宗教、性别、婚姻状况、性取向、性别认同、国籍、移民身份、所讲语言、肢体或精神残疾、年龄、家中是否有儿童（包括怀孕）、收入来源或任何其他任意依据，而区别对待当前租户或申请人。我们将这些称为受保护类别。在申请过程、租约条款和条件、设施及服务的使用以及租约终止方面，均禁止对以上受保护类别的歧视。如果您认为自己遭遇了歧视，请致电 888-324-7468 联络 Project Sentinel 的 Fair Housing Center。

房东能否出于任何原因拒绝将房屋出租给我？

不可以。以具备受保护类别之特征为由拒绝向某人租赁房屋属于违法行为。例如，以来自特定国家/地区（国籍）或年老（年龄）为由拒绝向某人租赁房屋属于违法行为。Palo Alto Municipal Code（第 9.74 章）也禁止以父母身份和家中有未成年子女为由拒绝租赁房屋。虽然很普遍，但是房东一贯拒绝向任何有犯罪记录的人群出租房屋也属于违法行为。如果申请人有犯罪记录，房东必须考虑犯罪的类型、犯罪发生的时间以及申请人是否已经恢复名誉。



根据以上受保护类别对租户适用不同的条款、条件或特权，进而歧视任何人也属于违法行为。允许合理限制使用保护健康和安全所必需的公共区域、设施和服务，并且适用于所有居民。例如，禁止将停车场用于除进出车辆以外的任何活动这一规则是允许的，因为这项规则适用于所有居民，并且考虑到停车场的危险性，这项规则是合理的。禁止儿童在房产公共区域玩耍这一规则是不合理的，因为这项规则只针对儿童，而儿童可以在这些空间安全地玩耍。

残疾申请人和租户是否有任何特殊保护措施？

房东不得歧视身患残疾的租户。此外，房东必须“合理顺应”租户的残疾情况，为此租户提供充分利用租赁房产的机会。例如，房东需要放弃禁止携带宠物的规则，以便残疾租户可以受益于服务型动物或宠物。残疾租户也可以请求合理的改造，这意味着租赁房屋将发生物理变化，例如安装无障碍专用斜坡。除非该房产获得了联邦财政援助，例如低收入住

房，否则房东无需承担改造的费用，该费用必须由租户或资助残疾租户的基金来支付。如需有关残疾问题的更多帮助，请致电 Fair Housing Center，电话：888-324-7468。

房东能否限制入住一间单元的人数？

是的，但是入住人数限制必须公平合理。任何比每间卧室两人外加一人更严格的限制可能会引发问题。有关入住人数问题的说明，请致电 Fair Housing Center，电话：888-324-7468。

房东能否要求我具备一定的收入以便支付租金？

是的，但金额必须公平合理，通常等于租金金额的 2 或 3 倍，以家庭中所有成人的总收入为基础。但是，房东无法区分收入来源，例如，残疾福利与工资，只要收入足够便可。值得注意的一点是，房东不必接受 Section 8 选择券。选择券和其他补助金不视为租户的收入。但是，如果房东接受选择券和其他补助金，那么他们只能将自己的收入标准适用于租户预期支付的租金部分。例如，如果租户有 Section 8 选择券，并且预期为一间价值 1,800 美元的单元支付 300 美元的租金。那么房东会要求租户的收入为租金的 3 倍。房东只能要求租户的收入为 300 美元租金部分的 3 倍，或者 900 美元。有关收入要求的更多信息，请致电 Fair Housing Center，电话：888-324-7468。

租约/租赁协议

与房东的口头协议是否具有约束力？

口头协议可以是合法且具有约束力的，但口头协议通常难以执行，因为它们依赖于双方的记忆和诚意。最好形成书面形式的租赁协议。这样可确保房东和租户的利益均收到保护。租用家中一间房间或房产中的一间小屋的居民也将受益于书面协议，即便其中只包含最基本的信息。



无论如何，(CC § 1962, 1962.5) 确实要求房东提供书面通知以确定若干细节，包括每月应付租金数额以及支付地点。

关于签订租赁协议，我应该知道什么？

拿到书面协议后，您应该仔细阅读然后再签字，并要求对方对您不理解的条款进行解释。要求房东或租赁中介对您想修改或删除的任何条款做出书面修改，并写下任何口头达成一致的附加条款（例如更换新的炊具或地毯）。确保您留有一份最终签署的书面协议的副本，备作将来参考。根据加州法律的要求，您的房东必须在您签署后 15 日内向您提供书面租赁协议的副本。

房东是否会收取水电费，以及当同一房产有多个出租单元时，如何处理水电费？

只要租赁协议中明确规定了支付水电费的经济责任，房东即可分别收取出租单元的水电费。如果每个单元设有单独的电表，那么可能会要求租户开立单独的水电费账户。

当不同单元的租户共用同一个电表时，California Civil Code（加州民法典）第 1940.9 节要求共用水电费的房东在租期开始之前向所有潜在租户披露这一情况的存在。房东可以决定如何在单独的出租单元之间分摊合并账单，但是分配必须基于某一公平的公式，例如总占地面积或房间总数。

此外，City of Palo Alto Utilities (CPAU) 不允许房东将其自己的费用加到他/她从 CPAU 收到的水电费中，如果租户要求这样做，房东必须提供原始账单的副本。



我是否有权转租我的公寓？

某些租赁协议明确禁止转租。大多数协议要求在转租之前获得房东的准许。即使您的租约没有禁止或限制转租，您也最好提前与房东讨论一下您的计划，即便只是要增加一位室友而已。如果转租，您将承担作为房东的所有责任。如果在没有获得房东的明确书面许可的情况下转租，您可能会失去您的公寓，并需要在经济上对您无法控制的给您的转租人带来的影响负责。

租约可能会明确禁止租户安排短期度假租赁，例如 AirBnB。即使没有禁止，如果 AirBnB 类型的访客在单元中连续留宿 30 天或以上，那么该人员将获得作为转租租户的权利。即使这位住户是一位留宿不足 30 天的“宾客”，那么租约中的租户也要对此“宾客”带来的损坏、噪音、停车、邻里互动以及其他影响负责。这些潜在的后果进一步说明了与您的业主/房东沟通计划的重要性。如果租赁协议禁止 AirBnB 或一般转租，并且您的房东发现了您的行为，那么房东可能会发出 3 天期执行或清退通知。在这种情况下，您将只有 3 天的时间来遣送这位新的住户，或者否认自己违反了通知中所述的租赁条款。

取消抵押品赎回权将如何影响我的权利？

租赁房产处于取消抵押品赎回权流程这一情况不会改变租户与房东之间的适用权利和责任，直至取消抵押品赎回权流程的最后阶段，被称为“受托人出售”。

在受托人出售之前，租户必须继续向当前业主 - 房东支付租金，房东也仍然承担着维修和维护租赁房产的法律义务。一旦变为受托人出售，贷方或新业主将成为您的新房东，您的租户关系将转移给新房东。受托人出售后，您应向新业主支付租金，新业主负责通知您他们的姓名、联系方式以及支付租金的地点。

如果老房东或新房东都未能收缴水电费，那么租户可通过一个程序直接与公用事业提供商建立账户，并从应付租金中扣除水电费付款。

取消抵押品赎回权不会终止租户在租赁房产中生活的权利。下文“*取消抵押品赎回权是否会终止我的租约?*”下方介绍了适用的权利



押金

租期开始时需要进行检查吗?

民法典中没有关于租赁前检查的要求，但我们强烈建议您进行检查以保护房东和租户的权益。租期开始时有关单元状况的书面“清单”以及照片（例如现有外观缺陷或无法操作的电器），为租期结束时所需的巡视和保证金核算提供了清晰的基础。

我最多可能被收取多少保证金? 何时才能要回?

法律允许房东针对不带家具的单元收取最多且包括 2 个月租金的保证金，并针对带家具的单元收取 3 个月的租金。这一限制适用于任何类型的押金，包括宠物押金。

房东必须在您搬出后 3 周内向您发送押金的全额退款，或者详细说明任何扣款的原因和金额后发送剩余的退款。对于因清洁或损坏而扣留超过 125 美元的金额，房东必须同时附上记录所产生费用的收据，除非您以书面形式放弃此要求。如果特殊维修无法在 21 天内完成，那么房东必须附上维修预算。如果租赁协议明确允许使用，那么押金可用于支付最后一个月租金。房东无需支付押金的利息。请务必拿到押金的收据，收据将表明押金的用途，例如保证金或最后一个月租金。

搬出去时，我是否有权利和我的房东共同进行一次巡视检查?

一旦任何一方发出通知，即将终止租期，房东必须至少在终止日期前两周通知您与其进行巡视检查。检查之后，您有权获得一份您必须补救的缺陷清单，以便保留您的押金。巡视之后，房东不能向该清单添加内容，除非您在巡视之后造成了新的损坏，或者在最终搬出之前隐藏了明显的损坏。我们强烈建议您在巡视时以及完全搬离时拍摄房屋状况的照片。

如果只有正常的磨损，我能否要回我的押金？

不会从您的保证金中扣除由于“正常磨损”导致的房产单元老化或损失。正常磨损的例外情况适用于使用寿命有限的物品，如地毯或油漆。如果物品已超出其使用寿命，那么即使已经很破旧，也不会向您收取更换费用。如果必须在正常使用寿命之前更换物品，那么您仍有权支付已消耗使用寿命相对于全部更换费用的金额。例如，如果您租房居住三年，房间内有一张使用五年的地毯需要更换，那么您应该支付总费用 $\frac{3}{5}$ 的金额。磨损不适用于墙体漏洞或玻璃破碎等损坏。

我的押金中还会扣除哪些费用？

您必须将出租屋恢复到入住时相同的清洁程度。如果未能遵守，将会从您的押金中扣除清洁费。如果您的租赁协议中规定需要进行“专业地毯清洗”，那么您需要支付相应的费用。同样，也将从您的押金中扣除任何未支付的租金或水电费。

房产的取消抵押品赎回权或出售将对我的押金有何影响？

如果租赁房产因取消抵押品赎回权或任何其他原因而发生所有权变更，那么前任业主必须将押金退还给您，或将其转交给新业主。如果押金已退还，那么新业主可以 *根据您当前的租赁协议* 要求您支付新的保证金。如果前任业主未转交或退还押金，那么前任业主和新业主均须对您的押金结算以及您搬离时应付的任何退款承担法律责任。

租金上涨

房东必须提前多久发出租金上涨通知？

如果您放弃一年租约的权利，并决定按月租赁，那么您有权提前 30 天获得租金上涨的书面通知，除非同年的涨幅或上涨总金额超过 10%。在这种情况下，房东必须提前 60 天向您发出书面通知。如果您的租约规定租赁期间不能上涨租金，但是当租约到期时，新的租金率仅取决于租户和房东之间的协商。那么，没有要求规定房东在当前租约终止前提前发出租金上涨的书面通知。房东甚至可以在没有提前通知的情况下决定不续租，因此最好在租期结束前一或两个月开始协商下一年的租期。这样，如果租期没有达成双方一致，您仍有充足的时间寻找其他住处。

帕洛阿尔托是否有租金管制方案？

没有。如果您签订的是按月租赁协议，那么没有关于租金上涨金额或频率的任何限制。但是，租户可能会申请通过 Palo Alto Mediation Program 进行调解，以提供讨论减缓拟议租金上涨的机会。该市的 Mandatory Response Ordinance（强制回应条例）适用于租金上涨。调解无法阻止租金上涨，但可以提供一个场所，以明确评估对双方而言都重要的事项，并提供租金变更的来龙去脉。



隐私

房东是否有权进入我的公寓？

在进入您的单元之前，房东必须至少提前 24 小时向您发出书面通知，除非发生紧急情况或者您已经放弃了该房产。发出适当的书面通知后，房东可以进入您的单元，但仅限于正常工作时间，并且仅限出于某些有限的目的，例如进行维修或向预期租户或买家展示该单元。如果房东满足以上所有条件，那么您无法拒绝其进入，也无法坚持仅在您方便到场时进入。除非您的出租屋受政府补贴计划约束，在这种情况下，房东**无权**以进行检查为由进入。

维护和维修责任

房东应在何种责任范围内为我租赁的单元提供充足条件？

房东负责提供一个安全、适于居住的单元。这意味着墙壁和屋顶不得泄漏，门窗不得破损，所有外门必须配有死锁，管道系统、燃气、加热器、线路系统和灯具必须正常运行。地板、栏杆、楼梯必须安全。房东必须提供足够带盖的垃圾桶和害虫防治工具。单元必须符合所有当地建筑法案规则。若房东未能遵守这些条件，可能会面临法院诉讼。房东没有法律义务提供“便利设施”，如干净的地毯、停车场、特定电器或新鲜的油漆。但是，租户可以尝试在租赁协议中协商这些物品。如果便利设施物品包含在租赁协议中，那么它们必须作为您契约权利的一部分提供。

谁负责维修？

房东负责适当维护适于居住的单元的必备物品。租户负责报告必要的维护情况，但不应作为额外维护成为必要的理由。租赁协议可能会确定租户的某些责任，例如清洁或更换炉灶上方的过滤器，但不得将与宜居性相关的维护委托给租户。

我是否应该报告必要的维修情况？房东必须在多长时间内进行修理？

是的，您应该报告必要的维修情况。除非明显需要维修，否则在发出书面通知之前房东不需要采取行动。最好通过电话和书面形式通知房东，书面形式可以包括电子邮件。书面形式十分必要，因为这样可以形成有关何时发现和报告问题的持久记录。

必须及时报告必要的维修情况。如果报告发生延迟，延迟导致维修费用增加，那么租户应承担增加的费用。如果迅速处理，水槽下方漏点的维修将仅是一次简单、低成本的维修，但维修因长时间浸泡而导致损坏的橱柜和地板，费用将十分巨大。您租赁协议的附录要求您及时报告发霉等情况。

通常，房东应在 30 天内完成不太紧急的维修工作。紧急的维修工作必须尽快完成。如果无法与房东取得联系，请考虑求助 Palo Alto Mediation Program (www.paloaltomediation.org)。

租期终止及驱逐

二者之间有何区别？

租期终止是指您或您的房东决定不再续订租赁协议。终止租赁的一方无需提供原因，但必须发出如下所述的适当通知。没有公开的终止记录，对您的信用记录也不会产生必要的影响。

另一方面，**驱逐**是高等法院清除违反租赁协议或未遵守终止租期通知的租户的法律诉讼程序。最常见的驱逐原因为：

未付租金

严重损害租赁房产

干扰其他租户的安宁

将租赁单元用于非法目的

违反租赁协议

如果您被驱逐，该判决将在您的公开记录中保留 7 年，未来任何考虑将您视为租户的房东都可以看到该判决。大多数房东不会选择租给记录中显示近期曾被驱逐的申请人。这也将影响租户的信用记录。

3 天期通知是什么？我应该如何应对？

当您未能按时支付租金或违反租赁协议中的重要条款时，房东可能会发出 3 天期通知。收到此通知后，您有如下选择：

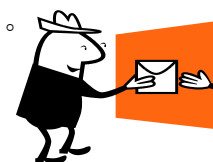
- 如果通知要求付款，那么您必须在第三天之前支付全额。
- 如果通知表明您违反了租约条款，那么请在 3 天期内停止违反协议的行为，并以书面形式告知您的房东您已停止。
- 如果您收到无条件的 3 天期通知，那么避免驱逐的唯一方法是在 3 天内搬离。此类通知适用于无法纠正的特别严重的违规行为，例如参与犯罪活动。

一旦您在规定的三天期内遵守通知的要求，房东则无法将此 3 天期通知作为驱逐的依据。如有必要，请与房东协商申请额外的时间来支付欠款或遵守租赁条款。确保以书面形式呈现您与房东之间就允许额外时间达成的协议，以确保澄清此类条款。

如果您认为通知包含错误或房东没有回应，那么请立即通过帕洛阿尔托的调解服务寻求帮助或寻求法律援助。

有哪些不同类型的租期终止通知，以及有哪些回应方案？

如果您签订的是按月租赁协议，那么您可以通过提前 30 天向房东发出书面终止通知来终止您的租期。如果您的居住时间不足一年，那么您的房东可以按提前 30 天的书面通知终止按月租赁协议。如果您的居住时间较长，那么您的房东必须提前 60 天发出书面通知。如果您依照 Section 8 HUD 选择券租赁，那么您有权提前 90 天获得通知。终止通知必须以书面形式提供，并且必须根据正式法定规则提供。口头通知、短信和电子邮件通知均无效且无法执行，这意味着租期将继续。切记，房东或租户不需要提供终止“理由”或原因的证明



如果您有租约，那么您或房东均无法在租约到期日期之前终止租期，除非另一方违反了租约条款。但是，在某些特殊条件下，家庭暴力的受害者和武装部队成员可以在期限结束前终止租约。

如果您收到房东的书面终止通知，那么您有如下选择：

- 在 30、60 或 90 天期通知的期内搬离出租屋，以避免被驱逐法庭起诉并保持良好的信用记录。
- 与房东协商申请额外的时间搬离出租屋或维持租期。务必以书面形式呈现您与房东之间达成的任何协议，以确保澄清此类条款。
- 如果与房东沟通无果，那么请在通知期限到期之前寻求调解服务。
- 如果您认为因自己请求维修或以其他方式行使您的合法权利而收到通知，那么请寻求法律援助。

如果在终止通知或租约到期后我仍留在租赁单元中，房东能否更换门锁或报警？

不可以。这种行为被称为“自我帮助”或“推定驱逐”，属于违法行为。如果您的房东有此类行为，您可以报警，因为这相当于剥夺您的财产，缩小您的生存空间。您可以通过法院诉讼寻求罚款、处罚和损害赔偿。

若要合法驱逐您，房东的唯一选择只有在 3 天或 30、60 或 90 天期通知到期时在高等法院提起并等候驱逐诉讼，然后获取法院对您的判决。房东有权向您提供“传票”和“非法占有投诉”等法庭文件。如果您没有通过向法院提交名为“答辩”的文件来回应投诉，那么房东将在几天内获得您公寓的所有权。如果您已向法院提交“答辩”文件，那么法院将安排此事件的审判日期。自收到“传票”和“投诉”之日起，您通常只有 5 天的时间向法院提交“答辩”。如果您收到“传票”和“投诉”，并需要帮助提交“答辩”，请寻求法律援助，或联络圣克拉拉高等法院的自我帮助中心。

如果治安官在我的门上张贴驱逐通知，我该怎么办？

如果您没有向法院提交“答辩”来回应“非法占有投诉”，或者您在审讯中为驱逐辩护败诉，那么治安官可能会在您的门上张贴一张 5 天期的驱逐通知。如果立即搬离对您来说存在困难，那么您有权请求法院给予您额外的时间（最多 40 天）来寻找替代住房。若要申请额外的时间，您必须向法院提交“缓期执行”申请。如果法院批准您的申请，您将需要为您申请的每一天的额外时间押付您租赁单元每日应付的租金。如需帮助获取申请表和有关“缓期执行”的其他信息，请联络高等法院的自我帮助中心。

如果怀疑房东因我投诉问题而终止我的租期，我该怎么办？

因行使您的权利（例如投诉歧视现象或联络相关机构对单元进行检查）而终止您的租期被称为报复性驱逐，属于非法行为。如果您认为发生了此类情况，那么您应该向 Fair Housing Center 或法律服务部门寻求帮助。

您也可以选择调解。

如果您认为根据本条例 (9.72) 终止与调解请求有关，那么您可以要求 Project Sentinel 的计划管理员调查该指称。

取消抵押品赎回权是否会终止我的租期？

新业主在取消抵押品赎回权流程的最后阶段之后接管租赁房产，被称为“受托人出售”。如果您是真正的“善意”租户，那么联邦和州法律在新业主获得法律控制权后会提供一些保护。若要成为善意的租户，您必须拥有一份合理的书面租赁协议，并且不能是前任业主的直系亲属。如果您是一位善意的按月租赁租户，那么必须提前 90 天向您发出终止租期的书面通知。如果您有租约，那么必须允许您完成租赁期限，除非新业主打算私自占用出租屋，在这种情况下，您仍有权提前 90 天获得通知。如果您不具备善意租户的资格，但您以非业主身份合法居住在房屋或公寓中，那么您有权提前 60 天获得通知。只有您继续支付租金并遵守租赁协议规定的租户义务时，您才有权享受此类额外的时间段。

在哪里可以获得信息和帮助

租户-房东常见问题

Project Sentinel 650-856-4062
www.housing.org

纠纷解决/调解

Palo Alto Mediation Program 650-856-4062
www.paloaltomediation.org

歧视咨询和调查

Cal State Dept. of Fair Employment & Housing (加州公平就业和住房部) 1-800-884-1684
www.dfeh.ca.gov

Project Sentinel Fair Housing (公平住房哨兵计划) 888-324-7468
<https://www.housing.org/housing-discrimination>

帕洛阿尔托市

City Attorney (城市律师) 650-329-2171
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/aty/default.asp

Code Enforcement (法规实施) 650-646-1855
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pln/code_enforcement/default.asp

Planning Department (规划署) 650-329-2496
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pln/default.asp

Police Department (警察局) 650-329-2413
www.papd.org

Office of Human Services - Mediation (公众服务调解办公室) 650-463-4906
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/csd/hs/mediation.asp

Animal Services (动物服务部门) 650-329-2413
www.cityofpaloalto.org/gov/depts/pol/as/default.asp

紧急租赁援助

LifeMoves (前 InnVision Shelter Network) 650-853-8672
<http://lifemoves.org>

Neighbors Helping Neighbors 650-283-0270
NHN.FamilyAmbassador@gmail.com

房东援助

California Apartment Association Tri-County (加州公寓协会三县部门) 408-342-3500
<https://caanet.org/local/tri-county/>

法律援助

Bay Area Legal Aid (旧金山湾区法律援助部门) (低收入) 1-800-551-5554
www.baylegal.org

Palo Alto Area Lawyer Referral Service (帕洛阿尔托地区律师转介服务处) 650-326-8322
www.paaba.org

Santa Clara County Lawyer Referral Service (圣克拉拉县律师转介服务处) 408-287-2557
www.sccbba.com

圣克拉拉高等法院 “Self-Service” Center (自我帮助中心) 408-882-2926
www.scscourt.org/self_help.shtml/

加州法院的自我帮助网站：
www.courts.ca.gov/selfhelp

Small Claims Court (小额索偿法院) - 圣克拉拉县 408-882-2700
www.scscourt.org/self_help/small_claims/small_claims_help.shtml

特殊需求

Asian Law Alliance (亚洲法律联盟) 408-287-9710
www.asianlawalliance.org/

Mental Health Advocacy Project (心理健康宣传计划) 408-280-2420
<http://www.lawfoundation.org/mental-health-advocacy-project-mhap>

Senior Adult Legal Association (高级成人法律协会) 408-295-5991
www.sala.org/index.html

Avenidas - Senior Needs and Programs (Avenidas - 高级成人需求和计划) 650-289-5400
www.avenidas.org

贷款违约和违法咨询

Project Sentinel 408-470-3730
www.housing.org/mortgage-counseling/

补贴及经济适用房信息

帕洛阿尔托市, Office of Human Services 650-463-4906

圣克拉拉县可用的其他服务

帕洛阿尔托市, Information & Referral - Family Resources
(家庭信息与转介资源)

650-329-2221

<http://www.cityofpaloalto.org/gov/depts/csd/family/default.asp>

圣克拉拉县的信息及转介

www.211bayarea.org

NHN Housing Network

650-283-0270

NHN.FamilyAmbassador@gmail.com

相关信息请查看 <https://facebook.com/NeighborsHelpingNeighborsPaloAlto>

实用房屋租赁出版物

CA Department of Consumer Affairs

800-952-5210

<http://www.achhd.org/documents/California-Tenants-Guide.pdf>

Renter's Rights and Every Tenant's Legal Guide, 出版单位: Nolo Press

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/renters-rights>

加州房东法律书籍: Rights & Responsibilities, 出版单位: Nolo Press

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/landlords>



Office of Human Services 感谢以下人员对本指南做出的贡献：

Palo Alto Mediation Program 的 Martin Eichner

Project Sentinel 专案经理 Paul Hebert

Project Sentinel 专案经理 Luis Alberto Espinoza 的编辑

Human Relations Commission

City Attorney's Office（城市律师办公室）