

**LUẬT CƯ TRÚ
TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME
TẠI TIỂU BANG CALIFORNIA
(MRL)**

California Mobilehome Park Residency Law (MRL)

NHỮNG THẮC MẮC THÔNG THƯỜNG

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS



**Được biểu tặng bởi
THƯỢNG NGHỊ SĨ LOU CORREA
Chủ tịch Ủy Ban Thượng Viện đặc trách
Nhà Mobilehome và Các Cộng Đồng**

**LUẬT CƯ TRÚ
TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME
TẠI TIỂU BANG CALIFORNIA (MRL)**

California Mobilehome Park Residency Law (MRL)

NHỮNG THẮC MẮC THÔNG THƯỜNG

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

TIỀN THUÊ ĐẤT, LỆ PHÍ & THUẾ

TIỀN THUÊ ĐẤT GIA TĂNG

Hỏi. Luật tiểu bang có quy định việc gia tăng tiền thuê đất trong khu nhà mobilehome không?

Trả lời. Ngoại trừ phần ghi chú dưới đây, luật pháp tiểu bang không quy định sự gia tăng trong tiền thuê đất trong khu nhà mobilehome. Luật cư trú trong khu nhà mobilehome chế độ hỏi khu nhà phải cho người cư trú ở đó một thông báo 90 ngày trước khi có sự gia tăng tiền thuê đất. (Bộ Luật Dân Sự § 798.39). Nếu cư dân thuê dài hạn, hợp đồng cho thuê sẽ chi phối tỉ lệ và số lần gia tăng tiền thuê đất, với sự gia tăng tiền thuê đất không ít hơn thời hạn thông báo trước là 90 ngày theo quy định. Nếu cư dân ký một hợp đồng thuê đất dài hơn 1 năm, luật của tiểu bang quy định rằng bản hợp đồng được miễn trừ khỏi bất kỳ sắc lệnh kiểm soát của thành phố về thuê mướn hiện thời hay có ban hành trong tương lai. (Luật Dân Sự §798.17(a)(1)) (có khoảng 102 quyền hạn pháp lý địa phương có một số hình thức kiểm soát tiền thuê đất trong khu nhà mobilehome.) Những chủ nhà sống trong khu nhà loại này có quyền xem lại hợp đồng đề nghị thuê đất lâu dài và từ chối bản hợp đồng này trong vòng 30 ngày và có thể tự chọn thay vì hợp đồng thuê đất dài 12 tháng hay hợp đồng thuê đất theo từng tháng. (Luật Dân Sự § 798.17(b)) Nếu một chủ nhà từ chối một bản hợp đồng thuê đất dài hạn, thì khu nhà đó không thể gia tăng tiền thuê đất theo như bản hợp đồng thuê đất lâu dài bị từ chối, trong một năm sau ngày từ chối. (Luật Dân Sự §§798.17(c), 798.18(b)) Một chủ nhà sống trong khu nhà mobilehome được hưởng bản hợp đồng thuê đất 12 tháng tính theo từng tháng, nếu họ yêu cầu điều này. (Luật Dân Sự 798.18(a))

Tóm tắt:

- Đòi hỏi phải có thông báo 90 ngày trước khi tiền thuê đất gia tăng.
- Nếu có hợp đồng thuê đất lâu dài, hãy kiểm tra nội dung trong hợp đồng thuê đất (không ngắn hơn mỗi 90 ngày) và tỉ lệ phần trăm gia tăng tiền thuê đất.
- Chọn lựa hợp đồng thuê đất từng tháng hay từng năm.
- Nếu hợp đồng thuê đất bị từ chối, không cho phép gia tăng tiền thuê đất trên thời hạn của hợp đồng thuê đất, trong một năm.

LỆ PHÍ “PASS-THROUGH”

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể tính riêng lệ phí bảo trì hay lệ phí “pass-through”, một loại lệ phí mà người thuê đất phải trả thay cho chủ đất, thêm vào tiền thuê đất không?

Trả lời. Vâng, nếu người thuê đã ký hợp đồng thuê dài hạn hay ngắn hạn có kèm theo lệ phí bảo trì, hay “pass-through” trong số các dịch vụ. Nếu không được liệt kê trong bản hợp đồng, một phí mới có thể được áp dụng như là tiền rác, và điều này bị đòi hỏi phải có

thông báo bằng văn bản trước 60 ngày. (Luật Dân Sự §798.32(a)). Nếu cư dân ký một hợp đồng thuê đất dài hạn hay ngắn hạn có bao gồm những thứ chi phí này, họ sẽ đồng ý trả cho những chi phí đó. Luật của tiểu bang không đòi hỏi 1 thông báo cho sự gia tăng tiền thuê cho một thứ phí dịch vụ đang có sẵn. Những luật lệ địa phương với quyền kiểm soát tiền thuê đất có thể quy định các loại chi phí hay chi phí bảo trì, hay tu bổ đường xá mà khu công viên gia cư tính cho cư dân của họ. Một số quy định của địa phương chẳng hạn, phân biệt tăng cường giá trị căn nhà qua bảo trì, hoặc lệ phí được chuyển qua từ chủ đất (không bao gồm việc bảo dưỡng) được khấu hao qua một thời gian nhất định.

Tóm tắt:

- Phải thông báo bằng văn bản trước 60 ngày cho lệ phí mới nếu phí này không được kê ra trong hợp đồng thuê đất.
- Không đòi hỏi phải có thông báo cho chi phí đang có sẵn.

THỜI HẠN CHO VIỆC THÔNG BÁO GIA TĂNG TIỀN THUÊ ĐẤT

Hỏi. Thông báo gia tăng tiền thuê đất đến tay người nhận trễ hơn qui định thời hạn 90 ngày. Vậy thông báo này có hợp pháp hay không?

Trả lời. Không. Luật cho thuê đất khu nhà mobilehome cung cấp cho cư dân trong khu phải nhận được thông báo bằng văn bản việc gia tăng tiền thuê đất 90 ngày trước ngày có sự gia tăng này. (Luật Dân Sự §798.30) Bất kỳ thông báo nào được đòi hỏi theo luật cư trú khu nhà mobilehome cũng sẽ được gửi và nhận tận tay bằng bưu điện Hoa Kỳ, đã trả tiền tem trước (Luật Dân Sự §798.14) biên nhận thực sự của thông báo này ít hơn 90 ngày trước khi có sự gia tăng tiền thuê đất chứ không phải là thông báo trước 90 ngày.

Tóm tắt:

- Thông báo bằng văn bản 90 ngày phải được cư dân nhận được 90 ngày trước khi có việc gia tăng giá thuê đất.
- Thông báo phải được gửi đến cư dân tận tay bằng đường bưu điện.

TRUY THU TIỀN THUÊ ĐẤT

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể truy thu tiền thuê đất đối với cư dân khi đó là lỗi tính toán sai của người quản lý?

Trả lời. Tùy theo trường hợp. Nếu hợp đồng thuê đất hay những quy định cho thuê đất theo tháng, và không có điều khoản dự phòng trong hợp đồng, như là một sự gia tăng tiền thuê do lỗi quản lý, thì tiền truy thu không được tính vào. Tuy nhiên, nếu những cư dân đã ký kết hợp đồng thuê mướn đất, trong đó quy định rằng tiền truy thu tiền thuê đất có thể được tính trong trường hợp có sự tính toán sai trong quản lý, thì tiền thuê đất truy thu

có thể được tính vào với thông báo trước 90 ngày.

Tóm tắt:

- Nếu không ghi cụ thể trong các điều khoản cho thuê đất, thì tiền truy thu không được phép tính vào.
- Nếu tiền truy thu nằm trong các điều khoản thuê mướn đất dài hạn hay ngắn hạn, thì đòi hỏi phải có thông báo bằng văn bản 90 ngày trước khi áp dụng.

TIỀN ĐẶT CỌC CHO VIỆC SỬ DỤNG CÂU LẠC BỘ

Hỏi. Chủ nhân của khu nhà mobilehome có thể đòi hỏi những chủ nhà phải trả tiền đặt cọc hoặc lệ phí cho việc sử dụng câu lạc bộ không?

Trả lời. Không, tuy nhiên cũng có những ngoại lệ nhất định. Luật cư trú khu nhà mobilehome cung cấp quy định thuê mướn hay nội quy sẽ không thể từ chối một chủ nhà hay cư dân quyền được hội họp cho một mục đích hợp pháp tại câu lạc bộ ở thời gian và phương cách hợp lý, trong thời gian có sẵn của câu lạc bộ. (Luật Dân Sự §798.51 (a)(1) Những chủ nhà hay cư dân có thể không bị tính tiền đặt cọc quét dọn hay đòi hỏi bảo hiểm để có thể sử dụng câu lạc bộ cho những buổi hội họp có liên quan đến đời sống trong khu nhà mobilehome hoặc nhằm mục đích xã hội hay giáo dục và tất cả các chủ nhà đều được tham dự (Luật Dân Sự §798.51(b). Tuy nhiên, khu nhà mobilehome có thể đòi hỏi bảo hiểm trách nhiệm khi có phục vụ bia rượu (Luật Dân Sự §798.51(c) Nếu một chủ nhà dành câu lạc bộ cho một mục đích riêng tư thì các cư dân khác không được mời tới, Khu nhà mobilehome có thể tính một số tiền lệ phí hay tiền đặt cọc.

Tóm tắt:

- Không tính tiền lệ phí đối với chủ nhà khi sử dụng các chức năng của câu lạc bộ
- Lệ phí bảo hiểm trách nhiệm có thể tính nếu rượu bia được phục vụ.
- Lệ phí có thể tính cho các buổi tiệc có tính cách riêng tư.

TIỀN ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể tính tiền tháng đầu và tháng cuối tiền thuê đất cộng thêm hai tháng tiền bảo đảm hay không?

Trả lời. Thông thường, khi một chủ nhà mobilehome được chấp nhận cư trú trong một khu nhà mobilehome và ký một bản hợp đồng thuê đất thì tiền tính cho tháng đầu và tháng cuối cộng thêm hai tháng bảo đảm được chấp thuận (Luật Dân Sự §798.39). Sau khi tròn một năm thì sự cư trú được tin cậy (có nghĩa là tất cả các lệ phí đã được trả đủ trong thời gian qua), cư dân có quyền đòi hỏi hoàn lại tiền 2 tháng bảo đảm, hay có thể yêu cầu một số tiền hoàn lại vào lúc mà họ không còn ở trong khu nhà mobilehome và bán căn nhà cho người khác. (Luật Dân Sự §798.39))

Tóm tắt:

- Hai tháng tiền bảo đảm có thể được tính.
- Tiền bảo đảm được hoàn lại sau 1 năm nếu tất cả các tiền thuê và phí đã được trả.

TRỪ BỐT TIỀN THUÊ ĐẤT DO KHU NHÀ MOBILEHOME THIẾU CÁC TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG

Hỏi. Cư dân có thể từ chối trả tiền thuê đất hay trừ bớt một số tiền từ tiền thuê đất nếu nguồn nước trong khu nhà mobilehome bị cúp?

Trả lời. Không. Từ chối trả tiền thuê đất hay trả bớt đi tiền thuê có thể dẫn đến việc hủy bỏ hợp đồng thuê đất của cư dân nếu như cư dân muốn bị trục xuất và dùng sự thiếu nước để chống lại. Thay vì thế, cư dân có thể nộp đơn khiếu nại khẩn cấp với Sở Nhà Đất (HCD) hay một cơ quan hữu trách địa phương nếu cơ quan địa phương có thẩm quyền đối với sự thiếu nước của khu gia cư. Một nhân viên kiểm tra sẽ đòi hỏi chứng minh khu nhà mobilehome không được cung cấp nước thích hợp và yêu cầu khu nhà mobilehome cung cấp nước chai và phương tiện dùng để tắm thay thế cho đến khi việc trở ngại về nguồn nước được sửa chữa. Luật cư trú khu nhà mobilehome còn yêu cầu khu nhà mobilehome phải bảo trì những thiết bị công cộng (bao gồm những tiện ích công) trong tình trạng hoạt động tốt và đúng cách (Luật Dân Sự §798.15(d)).

Tóm tắt:

- Cư dân không được phép trừ tiền thuê đất trong trường hợp tiện ích công cộng bị tắt nghẽn.
- Nếu thiếu nước, hãy báo động với cơ quan công lực.

GIỮ LẠI TIỀN THUÊ ĐẤT KHI KHU NHÀ MOBILEHOME BỊ MẤT GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể trục xuất một cư dân khi người này không trả tiền thuê đất cho dù giấy phép hoạt động của khu công viên này đã hết hiệu lực trong một năm không?

Trả lời. Tùy theo trường hợp. Nếu giấy phép hoạt động (PTO) bị chính thức đình chỉ bởi Sở Nhà Đất của tiểu bang (HDC) trong hơn 30 ngày liên tục, khu nhà mobilehome không thể thu tiền thuê đất từ cư dân một cách hợp pháp cho đến khi giấy phép được cấp lại. Tuy giấy phép hoạt động bị chính thức đình chỉ bởi Sở Nhà Đất tiểu bang, dù rằng lệ phí hoạt động của khu nhà mobilehome đã không được trả cho tiểu bang trong một năm, nhưng nếu cư dân giữ lại tiền thuê đất cho khu nhà mobilehome có thể nhận một thông báo hủy bỏ hợp đồng thuê đất do ban quản lý gửi đến.

Tóm tắt:

- Nếu giấy phép hoạt động của khu gia cư bị chính thức rút bởi Sở Nhà Đất, khu nhà mobilehome không thể thu tiền thuê đất hợp pháp.

TRẢ TIỀN TRỄ HẠN

Hỏi. Khu công viên gia cư có thể tính tiền trả trễ hạn cho cư dân nếu họ trả trễ tiền thuê đất và các tiện ích một ngày?

Trả lời. Lệ phí trễ hạn tiền thuê đất, hay phí tiện ích hay các loại phí bảo trì khác không được quy định bởi Luật Cư Trú Khu nhà mobilehome. Tuy nhiên, tòa án tiểu bang California có những vụ kiện liên quan đến trả tiền phí trễ, chủ nhà vẫn còn duy trì được hợp đồng thuê đất với những phạt vạ trả tiền trễ hạn đã có sẵn nếu có liên quan đến những thiệt hại thực sự do sự trả tiền trễ này, như là chi phí hành chính liên quan đến việc tính toán và thu tiền trễ hạn. Ví dụ, một số tiền phạt 3% trên tổng số tiền trả trễ (\$15 cho số tiền trả \$500) có thể được hiểu là hợp lý. Nếu tiền \$50 phạt trả trễ là hợp lý khi số lượng tiền trả trễ và phí tiện ích cao hơn.

Tóm tắt:

- Nếu hợp đồng thuê đất dài hạn hay ngắn hạn có quy định tiền phí trả trễ hạn thì cư dân phải trả món tiền này.

TIỀN THUẾ THỔ TRẠCH (PROPERTY TAX) CHO NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Tại sao cư dân phải trả thuế cho căn nhà mobilehome của họ thêm vào việc trả cho khu mobilehome một món lệ phí về tiền thuế thổ trạch?

Trả lời. Những chủ nhân nhà mobilehome trong khu nhà mobilehome trả tiền thuế thổ trạch qua tiền thuê đất hay đôi khi qua các phí bảo trì, hay cho sự gia tăng thuế thổ trạch qua bất động sản của khu nhà mobilehome. Bên cạnh đó, những cư dân nhà mobilehome còn phải chịu trách nhiệm cho thuế thổ trạch cá nhân đối với Quận hạt về căn nhà của họ và các kiến trúc phụ. Trước ngày 1 tháng 7 năm 1980, hầu hết các nhà mobilehome đều chịu thuế giống như thuế lưu hành xe, quy định bởi tiểu bang với một số tiền thuế bằng số xe (VFL) thay vì thuế bất động sản địa phương. Tuy nhiên, Luật đã thay đổi vào năm 1979 đối với những căn nhà mobilehome mới được bán vào ngày hay sau ngày 1 tháng 7 năm 1980 phải chịu thuế thổ trạch địa phương thay vì thuế bằng số lưu hành như trước đây. Trước tháng 7 năm 1980 nhà mobilehome vẫn đóng theo thuế lưu hành bằng số nếu chủ nhà không tự nguyện đổi qua hệ thống thuế thổ trạch địa phương. Luật thuế không cho phép người giám định thuế của quận căn cứ trên cơ sở đánh giá thuế đối với nhà mobilehome trong khu nhà mobilehome trên giá trị của đất hoặc không gian của toàn

khu nhà. Do đó thuế thổ trạch của chủ nhà mobilehome được tách ra từ thuế thổ trạch của khu nhà mobilehome.

Tóm tắt:

- Cư dân trả tiền thuế thổ trạch của khu nhà mobilehome. Cư dân còn phải trả tiền thuế của Quận trên căn nhà và các kiến trúc phụ căn nhà của họ.
- Trước ngày 1 tháng 7 năm 1980, nhà mobilehome trả tiền thuế bằng số xe.
- Sau ngày 1 tháng 7 năm 1980, những căn nhà mobilehome mới trả tiền thuế thổ trạch, riêng biệt với tiền thuế thổ trạch của khu nhà mobilehome

TIỀN THUẾ THỔ TRẠCH QUÁ CAO

Hỏi. Làm cách nào cư dân có thể được giảm tiền thuế?

Trả lời. Tiền thuế thổ trạch địa phương được tính 1% trên giá trị tài sản căn nhà (AV), cộng với bất kỳ nợ trái phiếu nào, như là trái phiếu cho trường học. Theo hiến pháp của tiểu bang California (Điều VIII A), người giám định thuế của Quận có thể gia tăng thuế giá trị tài sản lên 2% một năm; tuy nhiên, khi một ngôi nhà được bán đi và chuyển quyền đứng tên sở hữu, người giám định thuế có thể tái đánh giá bất động sản (luôn luôn với giá bán cao hơn hay giá trị cao hơn). Do đó, những căn nhà được bán lại trong một thị trường địa ốc lạnh mạnh được tái đánh giá có giá trị cao hơn, đôi lúc cao hơn hẳn những căn khác có cùng sở hữu chủ trong nhiều năm với sự áp dụng công thức 2% thuế hàng năm. Với sự suy thoái của thị trường địa ốc, nhiều căn nhà đã bị giảm giá khi chủ muốn bán. Những chủ nhà mobilehome, cũng như chủ nhà bình thường, nếu cảm thấy tiền thuế của họ quá cao trong thị trường hiện tại, có thể nộp một lá thư khiếu nại với ban khiếu nại giám định thuế của quận để xem họ có thể được giảm bớt tiền thuế tài sản. Gánh nặng tuy vậy, vẫn ở về phía chủ nhà phải có chứng cứ rằng căn nhà của họ có giá trị thấp hơn đánh giá của người giám định. Điều này có thể làm được bằng cách có được một bản đánh giá (appraisal) tư nhân và các giấy tờ cho thấy giá bán nhà bị giảm xuống ở những căn nhà mobilehome tương tự trong khu nhà mobilehome này hay trong những khu khác tương tự trong cộng đồng. Những thông tin về việc nộp đơn và hạn chót để nộp đơn khiếu nại có thể lấy được từ văn phòng giám định thuế của quận.

Tóm tắt:

Nộp đơn khiếu nại với ban giám định thuế của Quận và chuẩn bị sẵn sàng để chứng minh giá trị của căn nhà thấp hơn giá trị được đánh giá.

CHỨNG TỪ SECTION 8

Hỏi. Có phải người chủ khu nhà mobilehome phải chấp nhận chứng từ Section 8?

Trả lời. Section 8 là chương trình của chính phủ Liên Bang Sở Nhà Đất và Phát Triển Đô Thị), và luật Liên Bang không đòi hỏi chủ đất phải chấp nhận cho thuê theo Section 8. Những chủ đất chấp thuận Section 8 sẽ có hợp đồng với Quận giám sát chương trình này và phải tuân theo các điều khoản của Section 8 cho thời hạn hợp đồng, thông thường là qua một số năm. Bởi vì Section 8 có một số giới hạn, cho nên một số các chủ đất đã chọn không tham gia Section 8 ở cuối hợp đồng của họ. Cơ quan nhà đất của Quận có các thông tin về các chứng từ được giảm tiền thuê nhà theo loại này.

Tóm tắt:

- Chủ nhân công viên gia cư không cần phải chấp nhận cho thuê theo Section 8.

CÁC TIỆN ÍCH

CHI PHÍ CHO CÁC TIỆN ÍCH TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Cư dân có thể tìm sự giúp đỡ tại đâu nếu họ nghĩ rằng mình đang bị tính lỗi tiền cho các tiện ích?

Trả lời. Hầu hết các khu nhà mobilehome đều có đồng hồ chính để hoạt động và duy trì nguồn điện, khí đốt và hệ thống phân phối nước trong khu nhà và tính tiền sử dụng cho các cư dân trong hóa đơn thuê đất hàng tháng. Theo cơ quan Public Utilities Code của Quận, thì đồng hồ chính trong khu công viên sẽ được tính tiền không cao hơn sở tiện ích địa phương tính tiền cho cư dân, bao gồm những tiền hoàn lại cho cư dân có thu nhập thấp hay giảm giá cho họ, như là chương trình “CARE”. Những cư dân có thể gọi County Weights and Measures (W&M) để cho họ kiểm tra tính chính xác của đồng hồ tiện ích và bảo đảm là họ được tính đúng. Một số các văn phòng W&M mong muốn được xem những thơ khiếu nại tính tiền, như là cung cấp sai hóa đơn hay tỉ lệ sai, nhưng hầu hết chỉ kiểm tra sự chính xác của đồng hồ. Ủy Ban California Public Utilities Commission (CPUC) được đòi hỏi phải lấy những khiếu nại chính thức của cư dân về đồng hồ chính trong khu nhà mobilehome. Ủy Ban CPUC thường tham khảo những khiếu nại về các phục vụ tiện ích để làm việc với quản lý khu công viên gia cư. Nếu có một đệ tam nhân sửa soạn hóa đơn tiện ích thay cho khu công viên gia cư, việc quản lý sẽ tiết lộ các thông tin liên lạc với người làm các hóa đơn cho cư dân. (Luật Dân Sự §798.40(b))

Tóm tắt:

- Cư dân phải chứng minh bị tính lỗi tiền.
- CPUC đòi hỏi có được những khiếu nại chính thức.
- Những thông tin liên lạc với đệ tam nhân làm hóa đơn phải được tiết lộ trên hóa đơn tiện ích của các cư dân.

TÍNH TỪNG KHOẢN CHI PHÍ

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể bắt đầu tính chi phí tiện ích cho cư dân về các thứ đã bao gồm trong tiền thuê đất trước đây?

Trả lời. Nếu các hợp đồng cho thuê của cư dân có bao gồm các mục tiền ống cống, nước và rác trong tiền thuê đất, thì quản lý khu nhà có thể chọn thành từng khoản để tính tiền tiện ích này riêng biệt (Luật Dân Sự §798.41). Trong trường hợp này, số tiền trung bình hàng tháng cho tiện ích sẽ được trừ vào tiền thuê đất. Nếu hợp đồng thuê đất không cụ thể quy định là phí tiện ích được bao gồm trong tiền thuê đất, thì người chủ khu nhà mobilehome có thể tính các khoản phí này sau khi gửi một thông báo bằng văn bản trước đó 60 ngày theo như yêu cầu (Luật Dân Sự §798.32).

Tóm tắt:

- Nếu hợp đồng thuê, mượn đất dài hạn hay ngắn hạn có quy định những sự tính tiền riêng biệt thì cư dân phải trả theo đó.
- Nếu không có quy định trong hợp đồng thuê đất, thì công viên sẽ có 60 ngày để gửi văn bản thông báo trước khi tính tiền riêng các thứ phí tiện ích.

TIỀN PHÍ CABLE TV HAY PHÍ HỆ THỐNG THU TÍN HIỆU TV BẰNG ĂNG TEN

Hỏi. Các cư dân khu nhà mobilehome có phải trả tiền lệ phí cho truyền hình cáp hay không? Ngay cả khi họ không sử dụng nó? Và khu nhà mobilehome có ngăn cấm ăng ten đĩa (satellite) cho truyền hình?

Trả lời. Khu nhà mobilehome có thể tính lệ phí với văn bản báo trước 60 ngày nếu điều khoản này không có sẵn trong hợp đồng (Luật Dân Sự §798.31, 798.32). Nếu cư dân đã ký hợp đồng thuê đất lâu dài và đồng ý trả cho chi phí này, họ có thể tiếp tục trả cho đến hết hợp đồng. Trong một trường hợp phúc thẩm năm 1997 tại tiểu bang California, Greening chống lại Johnson, cho rằng đường TV cáp không phải là tiện ích cần thiết và một khu nhà mobilehome không thể tính tiền cư dân với một dịch vụ mà họ không thực sự dùng đến. Hơn nữa, Đạo luật Viễn Thông năm 1996 cho rằng những luật lệ cộng đồng hay địa phương không thể ngăn cấm việc lắp đặt một chiếc ăng ten chảo trong một căn nhà hay trên khu đất nhà nếu chiếc ăng ten này không lớn hơn 39 inches đường kính và không gây nên vấn đề cho sức khỏe và sự an toàn. Những quy định của khu công viên gia cư có thể quy định sự thay đổi hay thiết kế của một chiếc ăng ten trong nhà nếu hợp lý (chẳng hạn những quy tắc không cản trở việc tiếp nhận có thể chấp nhận được) nhưng không thể cấm ăng ten chảo hoàn toàn.

Tóm tắt:

- Nếu quy định có trong hợp đồng dài hạn hay ngắn hạn đã ký, cư dân phải trả.
- Nếu không quy định trong hợp đồng thuê đất dài hạn hay ngắn hạn, thì công viên phải cung cấp thông báo bằng văn bản 60 ngày về phí cho dịch vụ này trước khi thi hành.
- Những ăng ten chảo được cho phép, nhưng với những hướng dẫn khắt khe.

TÍNH TIỀN NƯỚC

Hỏi. Việc dùng nước của một số các cư dân có giảm xuống nhưng hóa đơn tiền nước của họ lại bị gia tăng. Làm cách nào họ có thể tìm hiểu xem nếu họ có thể bị tính tiền quá hơn mức đã dùng?

Trả lời. Hãy liên lạc với người quản lý khu gia cư, nếu khu nhà mobilehome không giúp được, hãy gọi cho County Sealer (cơ quan đo lường) và đòi hỏi họ kiểm tra lại sự chính xác của chiếc đồng hồ. Hãy kiểm tra lại những chỗ rò rỉ của đường ống nước dưới sàn nhà hay trong nhà. Nếu những bước này không giải quyết được vấn đề, thì cư dân có thể gửi một thư khiếu nại lên Ủy ban the California Public Utilities Commission (CPUC) về các vấn đề tỉ lệ và sự tính tiền vượt mức nhưng chỉ khi khu nhà mobilehome nhận nước từ thủy cục hay nhà cung cấp nước được quy định bởi CPUC. Nếu nguồn nước do CPUC điều hành, cư dân có thể bị tính tiền theo tỉ lệ cũng như những cư dân khác nếu họ được phục vụ trực tiếp từ công ty nước. Điều này bao gồm một tỉ lệ nước sử dụng và số tiền phí phục vụ khách hàng (cho việc đọc đồng hồ nước và phục vụ). Tuy nhiên, đa số các khu nhà mobilehome không do công ty nước thông thường phục vụ mà do các khu đô thị, công ty nước khu vực, hay các công ty tiện ích khu vực, hay có khi khu công viên làm chủ hệ thống giếng nước. Do đó không chịu sự điều hành của CPUC. Có một ngoại lệ là Ủy Ban CPUC có thể nhận những thư khiếu nại từ những cư dân của khu nhà mobilehome về cách phục vụ hay tỉ lệ tiền nước được tính bởi khu công viên sử dụng nguồn nước riêng của họ hay từ các giếng khoan. Nếu khu nhà mobilehome chịu trách nhiệm kiểm soát tiền thuê đất trong khu nhà, các nhà chức trách kiểm tra vấn đề này có thể chi phối việc này tùy vào luật lệ cho thuê hay các văn bản về việc cho thuê. Nói cách khác, cư dân có thể khiếu nại tới cơ quan quản lý đô thị thích hợp về nước hay các cơ quan tiện ích trong khu vực thực sự cung cấp nước cho khu nhà mobilehome.

Tóm tắt:

- Trong khu nhà mobilehome có đồng hồ nước do công ty nước khu vực đảm trách. Hãy kiểm tra sự tính toán của hóa đơn, gặp người quản lý, gọi cho Quận, hay gửi thư khiếu nại đến CPUC.
- Nếu khu nhà mobilehome không có đồng hồ nước hay không được phục vụ bởi công ty nước khu vực, hãy gọi cho ban quản lý nước địa phương.

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN ĐƯỢC MIỄN TRỪ VIỆC KIỂM SOÁT TIỀN THUÊ.

Hỏi. Người quản lý khu nhà mobilehome có thể ép buộc cư dân ký một hợp đồng thuê dài hạn, làm cho họ mất đi sự bảo vệ trong kiểm soát tiền thuê đất không?

Trả lời. Nếu cư dân là một chủ nhà hiện đang cư ngụ trong khu nhà mobilehome, họ có thể từ chối một hợp đồng dài hạn và tùy chọn cho một hợp đồng thuê ngắn hạn hơn. Trong trường hợp của một khách hàng có nhiều khả năng mua một căn nhà trong khu nhà mobilehome mà chưa phải là cư dân của khu nhà đó, thì quyền của họ không phải ký một hợp đồng dài hạn như thế là không rõ ràng. Một hợp đồng thuê ngắn hay dài hạn với một thời hạn nhiều hơn 12 tháng được miễn trừ khỏi pháp lệnh kiểm soát việc thuê của địa phương (Luật Dân Sự §798.17). Cư dân có thể từ chối ký hợp đồng thuê dài hạn sau khi xem xét qua và có thể chọn hợp đồng thuê một năm tính theo từng tháng (Luật Dân Sự §798.18). Nếu cư dân chọn một hợp đồng thuê mướn trong vòng 12 tháng hay ngắn hơn, tiền thuê và các điều khoản thuê cũng giống như những ai ký thuê với hợp đồng dài hạn hơn trong 12 tháng đầu tiên (Luật Dân Sự §798.18). Không phải tất cả những hợp đồng thuê đất dài hạn đều không tốt cho chủ nhà, và một số hợp đồng loại này có thể ổn định tiền thuê qua vài năm, điều mà hợp đồng thuê tính theo tháng hay từng năm không thể có được. Đặc biệt là trong những địa phương mà sự kiểm soát tiền thuê chưa bao giờ được đặt ra.

Tóm tắt:

- Những cư dân hiện thời đang cư trú trong khu nhà mobilehome có sự chọn lựa để ký một hợp đồng thuê đất dài hạn hay ngắn hạn, với chi phí và các điều khoản hợp đồng ngắn hạn cũng giống như dài hạn.
- Những người mua nhà, hay những cư dân có tiềm năng, có thể không thể có sự lựa chọn từ chối ký hợp đồng thuê đất dài hạn.
- Những cư dân có 30 ngày để tái xem xét và chấp thuận hay từ chối hợp đồng cho thuê đất dài hạn.

NGÔN NGỮ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT KHÁC HƠN LÀ TIẾNG ANH

Hỏi. Khu nhà mobilehome có bị đòi hỏi phải cung cấp hợp đồng thuê đất theo ngôn ngữ của cư dân nếu cư dân đó không nói tiếng Anh?

Trả lời. Hầu hết trong các trường hợp. Luật Dân Sự điều 1632 cho rằng một người, tham gia vào việc buôn bán hay giao dịch, cần có hợp đồng hay hợp đồng thuê mướn – bao gồm một hợp đồng thuê mướn cho nhà cư trú, nhà chung cư hay nhà mobilehome - bằng tiếng Tây Ban Nha, Trung Hoa, Tagalog (Phi), Việt Nam, hay tiếng Đại Hàn sẽ được

cung cấp cho người thuê nếu họ yêu cầu, với một bản sao văn bản hợp đồng trong ngôn ngữ đó trước khi xử lý hồ sơ. Tuy nhiên, điều này không áp dụng cho những hợp đồng hay thỏa thuận khi có mặt một người thông dịch, hay hợp đồng ngắn hạn thuê từng tháng. Hơn nữa hầu hết các khu công viên gia cư không ‘thương lượng’ hợp đồng thuê mượn của họ với chủ nhà hay chủ nhà có tiềm năng, nhưng trên cơ sở cho thuê “thuê hay không thuê”

Tóm tắt.

- Phần lớn những hợp đồng thuê đất lâu dài là không thương lượng và do đó chúng không được cung cấp bằng ngôn ngữ nào khác hơn là tiếng Anh.

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ

TRỤC XUẤT DO TRẢ TIỀN THUÊ BỊ TRỄ

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể trục xuất một cư dân do trả trễ tiền thuê cho dù trong quá khứ họ luôn trả đủ tiền thuê không?

Trả lời. Vâng. Theo Luật Nhà Mobilehome MRL (Luật Dân Sự §798.56(e)) cho chủ nhà 5 ngày từ ngày hết hạn trả tiền thuê hàng tháng và thời gian 3 ngày thông báo sau đó để trả tiền thuê (trong 3 ngày) hay là phải bị hủy bỏ hợp đồng thuê trong 60 ngày. Nếu một cư dân trả tiền thuê trong 3 ngày ân hạn đó thì thời hạn hủy bỏ hợp đồng trong 60 ngày sẽ được bỏ đi. Tuy nhiên, chủ nhà có thể chỉ trả tiền thuê bị trễ 3 lần trong vòng thời gian 12 tháng. Nếu một chủ nhà bị trả trễ lần thứ tư trong vòng 12 tháng, khu nhà mobilehome có thể từ chối tiền trả trễ và tiến hành thủ tục trục xuất sau 60 ngày. Luật Dân Sự Điều 798.56(e) (1) có mục trục xuất cụ thể in đậm thông báo về điều khoản “vi phạm 3 lần” này, điều này sẽ bao gồm trong mỗi thông báo 3 ngày ân hạn được quản lý gửi đến chủ nhà.

Tóm tắt:

- Cư dân có 5 ngày từ ngày hết hạn để trả tiền thuê.
- Nếu tiền thuê bị trễ, khu nhà mobilehome có thể cho cư dân thông báo hạn 3 ngày để trả hay phải chịu rủi ro do lệnh trục xuất sau 60 ngày.
- Cư dân có thể được trả trễ đến 3 lần trong một chu kỳ 12 tháng.

TRỤC XUẤT DO VI PHẠM LUẬT LỆ

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể được phép đưa ra thông báo trục xuất tới cư dân và rồi từ chối nói về vấn đề này và trả lại tiền thuê của cư dân không?

Trả lời. Trong khu nhà mobilehome, một cư dân thuê đất chỉ có thể bị hủy hợp đồng do một số nguyên nhân. Cụ thể là họ chỉ có thể bị trục xuất do 7 nguyên nhân theo mã số tiểu bang, bao gồm các vi phạm quy định trong khu nhà mobilehome (Luật Dân Sự §§798.55, 798.56). Quản lý khu nhà mobilehome phải cho cư dân thông báo thời hạn 60 ngày (Luật Dân Sự §798.55(b)(1)). Nhưng nếu cư dân từ chối dời nhà sau thời hạn 60 ngày, quản lý khu nhà mobilehome có thể kiện cư dân ra tòa về vấn đề hành động trái pháp luật. Tại tòa án, cư dân có cơ hội để trình bày cho quan tòa một mặt của câu chuyện. Nếu cư dân bị trục xuất và tùy theo quyết định của tòa án, cư dân có thể bị đòi hỏi phải trả tiền luật sư phí về quản lý (Luật Dân Sự §798.55(d)). Hơn nữa phải rời khỏi khu nhà mobile này. Việc quản lý bị đòi hỏi phải cụ thể việc vi phạm luật và giải thích chi tiết và cho cư dân thời hạn 7 ngày để sửa chữa việc vi phạm (Luật Dân Sự §798.56(d)). Nếu cư dân vi phạm luật quá 2 lần trong chu kỳ 12 tháng, thì đối với lần vi phạm thứ 3, quản lý có thể tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng dù cho cư dân đã sửa chữa vi phạm (“3 lần”) hay không. (Luật Dân Sự §798.56(e)(5))

Tóm tắt

- Quản lý khu công viên gia cư phải cụ thể quy định đã bị vi phạm và giải thích chi tiết.
- Công viên phải cho cư dân thời gian 7 ngày để sửa chữa vi phạm theo luật lệ.
- Nếu cư dân vi phạm luật lệ quá 2 lần trong vòng 12 tháng, khu công viên gia cư có thể tiến hành thủ tục trục xuất cho dù cư dân đó có sửa đổi hay không.

ĐIỀU KHOẢN CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hỏi. Có phải khu công viên gia cư có thể chấm dứt hợp đồng thuê mượn bằng việc từ chối cấp hợp đồng thuê đất mới?

Trả lời. Không, nếu cư dân là một chủ nhà. Theo luật MRL, những chủ nhà thông thường thuê theo từng tháng hay hợp đồng 12 tháng hay dài hơn một năm. Khi thời hạn hợp đồng thuê hết hạn, quản lý không thể chọn cách chấm dứt hợp đồng thuê nhưng phải cung cấp hợp đồng thuê 12 tháng hay theo từng tháng nếu chủ nhà có yêu cầu. Những cư dân làm chủ ngôi nhà mobilehome của họ trong khu nhà mobilehome không thể bị trục xuất bởi vì hợp đồng thuê đất của họ bị hết hạn—chỉ khi nào họ không trả tiền thuê, hay vi phạm quy định của khu công viên hay vi phạm luật lệ (Luật Dân Sự §798.56). Tuy nhiên, nếu cư dân là một người thuê, không phải là chủ nhà—người đi thuê nhà mobilehome trong khu nhà mobile, như vậy người đi thuê phải bị chi phối bởi luật của chủ nhà và người thuê. Trong trường hợp đó, khu nhà mobilehome có thể hủy bỏ tư cách người thuê mà không cần lý do với một thông báo 30 ngày. Những người nào sống ở đó trong một năm hay lâu hơn thì phải có thông báo 60 ngày trong trường hợp bị trục xuất không cần lý do (ngoại lệ cho đòi hỏi 60 ngày trong Luật Dân Sự §1946.1.)

Tóm tắt:

- Những người thuê sống trong nhà mobilehome mà là chủ nhà thì được bảo vệ dưới các điều khoản của bộ luật MRL.
- Những người đi thuê nhà trong khu nhà mobilehome phải chịu sự bảo vệ về việc trục xuất và các thủ tục trong luật dành cho chủ nhà-người thuê nhà, không phải luật MRL
- Những người đi thuê ở trong những căn nhà thuê ít hơn 1 năm thường lệ thuộc vào thông báo hủy bỏ hợp đồng 30 ngày, nếu không có lý do bị hủy hợp đồng.
- Những người đi thuê ở trong căn nhà thuê trong 1 năm hay lâu hơn vị chi phối bởi thông báo hủy hợp đồng 60 ngày nếu như không có lý do gây nên việc này.

KHU NHÀ MOBILEHOME ĐÓNG CỬA

Hỏi. Cư dân có quyền gì để được bồi thường cho việc di chuyển chỗ ở khi khu nhà mobilehome bị đóng cửa?

Trả lời. Hiệp hội cư dân trong khu nhà mobilehome có những quyền theo thông báo trong bộ luật MRL (Luật Dân Sự §798.80), và được sự trợ giúp tái định cư theo mã số chính quyền tiểu bang. Nơi không có yêu cầu giấy phép của thành phố, để phải đóng cửa hay chuyển đổi việc sử dụng của khu nhà mobilehome. Khu nhà mobilehome phải báo trước ít nhất 1 năm thông báo hủy hợp đồng thuê đất cho cư dân bằng văn bản thông báo (Luật Dân Sự §798.56(g)), nơi mà những giấy phép địa phương được đòi hỏi. Thông thường trong trường hợp này, khu nhà mobilehome phải báo cho cư dân bằng thông báo văn bản 15 ngày cho biết ban quản lý sẽ xuất hiện trước một ban địa phương hay ban kế hoạch để yêu cầu giấy phép cho việc thay đổi cách sử dụng khu nhà mobilehome. Đồng thời, khu nhà mobilehome phải công bố công khai yêu cầu báo cáo tác động (Luật Dân Sự §798.56(h)), và chỉ sau khi được thành phố chấp thuận tất cả các giấy phép thì khu nhà mobilehome báo cho cư dân thông báo 6 tháng chấm dứt hợp đồng (Mã số chính phủ Govt. §65863.7). Sau khi được chấp thuận đóng cửa hay chuyển đổi một khu nhà mobilehome sang mục đích sử dụng khác, khu nhà phải gửi một bản báo cáo tác động đến thành phố về ảnh hưởng của sự chuyển đổi sẽ có đối với việc mất chỗ ở của cư dân và khả năng của họ trong việc tìm kiếm chỗ ở khác (Govt. §65863.7). Thành phố sẽ tổ chức một buổi điều trần về báo cáo tác động và có thể đòi khu nhà mobilehome phải trả một số chi phí hợp lý về việc chuyển chỗ ở cho những cư dân bị mất nơi cư ngụ như là một điều kiện để có được những giấy phép khác nhau để chuyển đổi khu nhà mobilehome và phát triển mảnh đất cho việc sử dụng khác. Thực ra việc trợ giúp tái định cư hợp cho cư dân được xác định bởi thành phố, luôn luôn do Ủy ban kế hoạch hay Ủy ban ủy nhiệm hay cơ quan của Ủy ban. Thường thì chính quyền địa phương sẽ có một quyết định chuyển đổi khu nhà mobilehome song song với yêu cầu của chính quyền tiểu bang cùng các chi tiết của sự trợ giúp tái định cư có thể được yêu cầu bởi thành phố, nếu thực sự tái định cư căn nhà mobilehome hay mua lại căn nhà, và cách thức căn nhà mobilehome được đánh giá cho những mục đích đó. Nếu khu công viên được chia ra thành những lô

nhỏ (nơi mà những khu đất phân chia thông thường sẽ thay thế cho khu nhà mobilehome) và nơi mà một thực nghiệm hay bản đồ lần cuối được đòi hỏi, thành phố có thể bắt buộc những yêu cầu tái định cư nghiêm khắc hơn. (Govt. §66427.4) Những viên chức địa phương là trọng tài sau cùng của bất kỳ sự trợ giúp tái định cư nào mà những chủ nhân căn nhà mobilehome bị mất chỗ ở có thể được hưởng.

Tóm tắt.

- Nếu không có giấy phép của địa phương cho việc đóng cửa khu nhà mobilehome hay chuyển đổi, thì khu nhà mobilehome sẽ phải cho những cư dân ít nhất 1 năm thông báo trước bằng văn bản.
- Nếu chính quyền địa phương cho phép khu nhà mobilehome đóng cửa hay chuyển đổi, thì khu nhà mobilehome phải tiến hành hướng dẫn việc tái định cư bởi chính quyền tiểu bang và luật pháp địa phương.
- Những viên chức địa phương là những trọng tài sau cùng của bất kỳ việc trợ giúp tái định cư nào.

NHỮNG QUY ĐỊNH & LUẬT LỆ CỦA KHU NHÀ MOBILEHOME

NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA KHU NHÀ MOBILEHOME ĐỐI VỚI LUẬT T CƯ TRÚ NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Có phải những quy định của khu nhà mobilehome chiếm ưu thế hơn luật của tiểu bang?

Trả lời. Không. Hợp đồng thuê đất và quy định của khu nhà mobilehome phải tuân theo luật gia cư nhà mobilehome MRL và những bộ luật khác áp dụng cho những khu nhà mobilehome. Chẳng hạn, một hợp đồng cho thuê mướn của khu nhà mobilehome hay luật lệ của khu cho rằng khu nhà mobilehome có thể gia tăng tiền thuê với một thông báo có thời hạn 30 ngày đối với các người làm chủ nhà mobilehome trong khu, điều này mâu thuẫn với Luật Dân Sự Sec. 798.30, theo đó việc tăng tiền như vậy chỉ được cho phép với thông báo 90 ngày. Trong ví dụ này, thì Luật Gia Cư Nhà Mobilehome MRL sẽ áp dụng cho những mâu thuẫn theo quy định của khu nhà.

Tóm tắt:

- Luật của tiểu bang được áp dụng trên quy định của khu nhà.

NHỮNG BẢO VỆ CỦA LUẬT CƯ TRÚ

Hỏi. Có phải những sự bảo vệ của luật MRL áp dụng cho tất cả các cư dân trong khu nhà mobilehome, hay chỉ áp dụng cho những chủ nhà?

Trả lời. Cho dù có vài sự bất đồng ý kiến, và luật MRL không diễn tả rõ ràng, những quy định của luật MRL thông thường được ban hành bởi Lập Pháp để bảo vệ “giới chủ nhà” (Bộ Luật Dân Sự §798.9) hơn là “những cư dân” (Luật Dân Sự §798.11). Nhiều điều khoản quan trọng nhất của bộ Luật MRL chỉ áp dụng cho những chủ nhà, như là thời hạn và biên nhận của hợp đồng thuê mướn (Bộ Luật Dân Sự §§798.15 và 798.19.5), những thủ tục tu chính án cho những quy định và luật lệ (Bộ Luật Dân Sự § 798.25), lệ phí và phí (Bộ Luật Dân Sự §§798.30 – 798.39.5), Những việc trục xuất (Bộ Luật Dân Sự §§798.55 – 798.56), và điều kiện và thủ tục thuê mướn. Nói cách khác, những vấn đề liên quan tới một “cộng đồng” của con người thường bao gồm “cư dân”, như là việc quản lý xuất nhập trong khu nhà mobilehome hay những miếng đất của khu nhà (Bộ Luật Dân Sự §798.26), việc loại bỏ bớt xe (Bộ Luật Dân Sự §798.26.5), thông tin và quyền lắp đặt thiết bị (Bộ Luật Dân Sự §§798.50 – 798.52), và giảm bớt phiền toái của khu nhà, và những thông báo về việc vi phạm quy định của khu nhà mobilehome (Bộ Luật Dân Sự §§798.87 – 798.88).

Tóm tắt

- Những điều khoản quan trọng của luật MRL được giải thích là chỉ áp dụng cho những chủ nhà.

THAY ĐỔI LUẬT LỆ

Hỏi. Ban quản lý mới của khu nhà mobilehome có được phép thay đổi luật lệ đối với những cư dân lâu đời hay là họ được miễn trừ theo luật cũ?

Trả lời. Những cư dân hiện thời không được miễn trừ từ những thay đổi luật lệ của khu nhà mobilehome. Theo bộ luật MRL (Bộ Luật Dân Sự §798.25), khu nhà mobilehome có thể thay đổi một quy định và luật lệ khi đó nó được áp dụng cho những cư dân hiện đang cư ngụ trong khu nhà mobilehome, sau khi cho những cư dân đó thông báo 6 tháng trước khi có sự thay đổi, hay là thông báo 60 ngày nếu sự thay đổi quy định của khu nhà có liên quan đến những cơ sở giải trí trong khu nhà câu lạc bộ. Ban quản lý phải gặp gỡ và thương thuyết với những cư dân trong khu nhà theo yêu cầu của những cư dân, dựa trên thông báo 6 tháng có liên quan đến việc thay đổi trong những quy định của khu nhà nhưng không bị ràng buộc phải chấp nhận những đề nghị của cư dân hay yêu cầu gì về những quy định này. (Bộ Luật Dân Sự §798.25(b))

Tóm tắt:

- Những cư dân hiện thời không được miễn trừ từ những thay đổi về quy định của khu nhà.
- Đòi hỏi phải thông báo bằng văn bản 6 tháng trước cho việc thay đổi quy định.
- Chỉ cần thông báo trước 60 ngày nếu việc thay đổi quy định chỉ ảnh hưởng đến những cơ sở giải trí công cộng.

VIỆC LỰA CHỌN THỰC THI NHỮNG QUY ĐỊNH LUẬT LỆ CỦA KHU NHÀ

Hỏi. Có phải quản lý khu nhà có thể áp dụng luật lệ đối với vài người và không áp dụng đối với những người khác?

Trả lời. Không. Bộ Luật MRL cho biết rằng những quy định và luật lệ của khu nhà phải “hợp lý” (Bộ Luật Dân Sự §798.56(d)) “Hợp lý” có thể được giải thích theo tòa án, nhưng những quy định thông thường phải có một số các cơ sở hợp lý trong thực tế theo những điều kiện, cũng như áp dụng đồng đều cho tất cả ai cư ngụ trong khu nhà. Những chủ nhân của khu nhà và nhân viên của họ được yêu cầu phải tuân theo những luật lệ của khu nhà cùng mức độ như các cư dân, ngoại trừ những quy định có liên quan đến giới hạn tuổi tác hay những hành động của chủ nhân khu nhà hay nhân viên khu nhà cam kết thực hiện đầy đủ việc bảo trì khu nhà, quản lý hay những trách nhiệm điều hành (làm ồn bằng những chiếc đinh bắn sắn, sử dụng tải nhẹ cho những mục đích bảo trì, v.v...). (Bộ Luật Dân Sự Sec. 798.23)

Tóm tắt:

- Những quy định của khu nhà sẽ được áp dụng đồng đều cho tất cả mọi người đang cư ngụ trong khu nhà.

KHU NHÀ DÀNH CHO CAO NIÊN ĐỔI QUA KHU NHÀ MỌI LỨA TUỔI

Hỏi. Có phải những cư dân có tiếng nói trong việc loại bỏ lối sống hưu trí đầy hứa hẹn khi họ dời nhà vào, và khu nhà không nên có những cơ sở cho trẻ nếu họ chuyển đổi khu nhà sang khu nhà gia đình cho mọi lứa tuổi?

Trả lời. Những cư dân cao niên đã có những hợp đồng thuê mướn cho rằng khu nhà là một khu nhà hưu trí hay khu nhà cao niên cung cấp cho những cơ sở cụ thể có thể có một trường hợp chống lại dự phòng giám các dịch vụ đã được thỏa thuận trên hợp đồng thuê mướn.

Luật Tu Chính về Công Bằng Nhà Ở của Liên Bang năm 1988 ngăn cấm sự kỳ thị chống lại những gia đình có con nhỏ trong khu nhà ở nhưng cho phép như thế đối với nhà ở, bao gồm khu nhà mobilehome, giới hạn cư trú cho cao niên một trong hai trường hợp: 1) 55 tuổi hay cao hơn, hay 2) 62 tuổi hay cao hơn, nếu khu nhà mobilehome đáp ứng những

điều kiện tối thiểu. Điều kiện chính là có ít nhất 80% đơn vị nhà được đòi hỏi phải có ít nhất 1 cư dân ở độ tuổi 55 hay cao hơn. Luật Liên Bang không nhắm cụ thể những thủ tục để đổi từ một khu nhà chỉ dành cho cao niên sang khu nhà cho mọi lứa tuổi, điều mà những khu nhà mobilehome theo luật của tiểu bang hay bằng việc áp dụng quyết định đơn phương của quản lý khu nhà mobilehome với một thông báo tối thiểu. Tuy nhiên, những khu nhà mobilehome có thể mất đi tình trạng “cao niên” của họ nếu dựa vào một lời khiếu nại, họ bị mất đi những điều kiện theo luật định, như là 80% theo yêu cầu. Luật không yêu cầu khu nhà mobilehome hay những khu gia cư phức hợp chuyển đổi sang khu nhà cho mọi lứa tuổi để thiết lập sân chơi hay những cơ sở khác cho trẻ em. Những người ủng hộ cho khu nhà gia đình phản đối cho rằng một yêu cầu như vậy có thể làm gia tăng chi phí nhà và không khuyến khích chủ đất từ việc mở rộng khu nhà giới hạn tuổi sang khu nhà gia đình. Một vài chính quyền địa phương đã áp đặt những điều kiện về nhà khu đất quy hoạch nhà mobilehome hay sử dụng những giấy phép đòi hỏi khu nhà mobilehome. đã được phát triển là “khu nhà dành cho cao niên”, phải được duy trì là “khu cao niên” nếu không được chấp thuận bởi thành phố hay Quận. Thật là không rõ ràng cho đến mức độ nào những quy hoạch của địa phương hay việc sử dụng yêu cầu cho phép có thể gây mâu thuẫn với Đạo Luật Tu Chính Công Bằng Nhà Ở của chính quyền Liên Bang.

Tóm tắt:

- Hợp đồng thuê muốn quy định tình trạng “cao niên” và cung cấp những tiện nghi cụ thể cho cao niên, có thể bị vi phạm nếu tình trạng cao niên của khu nhà bị thay đổi.
- Tình trạng cao niên của khu nhà đòi hỏi 80% các đơn vị nhà trong khu có ít nhất 1 cư dân ở tuổi 55 hay cao hơn.
- Luật không quy định những khu nhà được chuyển đổi sang khu nhà “mọi lứa tuổi” phải lấp đặt những cơ sở giải trí cho trẻ em.
- Không có luật Liên Bang cụ thể nhằm hướng dẫn việc đổi từ khu nhà “cao niên” sang khu nhà “mọi lứa tuổi”.

KHU NHÀ MOBILEHOME DÀNH CHO MỌI LỨA TUỔI ĐỔI LẠI THÀNH KHU NHÀ MOBILEHOME CHỈ DÀNH CHO CAO NIÊN

Hỏi. Khu nhà Mobilehome dành cho mọi lứa tuổi đổi thành khu chỉ dành cho người cao niên thì có hợp pháp không?

Trả lời. Đây là vấn đề đã thay đổi nhiều năm. Theo sự thông qua Luật Tu Chính Nhà Ở Công Bằng của Liên Bang (the Federal Fair Housing Amendments Act) vào năm 1988, và sự thực thi các điều luật của Bộ Phát Triển Gia Cư và Thành Thị (HUD) của liên bang để thi hành Luật nói trên, người ta tin rằng các cộng đồng cư dân đa dạng không thể trở lại một khi họ đã quyết định mở tình trạng cho “tất cả mọi lứa tuổi.” Tuy nhiên, theo Luật Nhà Ở Cho Người Già (HOPA) năm 1995, được tu chính Luật của năm 1988, các điều luật thiết lập thời gian chuyển tiếp cho đến ngày 3 tháng 5 năm 2000 để cung cấp một cơ

chế cho các cộng đồng trở thành nhà ở cho những người già nếu họ đã bỏ hay không đạt được những tình trạng như thế trước Luật HOPA. Rồi, đến ngày 6 tháng 3 năm 2006, Bộ Phát Triển Gia Cư và Thành Thị đưa ra bản ghi nhớ để làm sáng tỏ bằng cách nào các cộng đồng đã không chuyển qua nhà ở cho người già trước thời hạn chót chuyển tiếp năm 2000 có thể làm được điều đó. Nếu nhà bỏ trống có người cao niên hội đủ điều kiện (từ 55 tuổi trở lên) vào ở, và khu nhà mobilehome không cản trở hay kỳ thị chống lại người trẻ tuổi hơn mua nhà khi những căn nhà này đang bỏ trống, thì khu nhà mobilehome có thể “tái lập lại” tình trạng khu cao niên. Tuy nhiên, điều này khó mà đạt được và có ít khu đặt nhà tiền chế, một khi họ trở thành khu gia đình, có thể trở lại tình trạng khu nhà mobilehome cho người từ 55 tuổi trở lên.

Tóm tắt.

Chuyển đổi trở lại khu nhà mobilehome chỉ dành cho người cao niên là được phép, nhưng hiếm khi làm được.

CÁC QUYỀN CỦA NHỮNG CHỦ NHÀ KHUYẾT TẬT

Hỏi. Các cư dân khuyết tật có những quyền gì?

Trả lời. Những cư dân khuyết tật được quyền không bị phiền nhiễu và kỳ thị trong tất cả mọi khía cạnh của nhà ở. Họ cũng có quyền có tiện nghi hợp lý trong các điều luật, chính sách, sự thi hành, hay các dịch vụ liên quan tới nhà ở. Điều này thường lấy hình thức thay đổi trong luật, chính sách, thực thi hay dịch vụ hiện hành, như cho phép súc vật hỗ trợ mặc dù hợp đồng thuê nhà hiện tại có điều khoản “không cho súc vật.” Các cư dân khuyết tật cũng được phép, họ phải trả chi phí và với giấy phép thích hợp, để sửa sang chỗ ở của họ, thí dụ, làm đường dốc, để chắc chắn họ thoải mái hoàn toàn chỗ ở. Việc sửa đổi đòi phải có giấy phép thích hợp trước khi làm. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc Department of Fair Employment and Housing của tiểu bang ở số điện thoại (800) 233-3212, hay vào trang mạng www.dfeh.ca.gov

Tóm tắt:

- Chủ nhà khuyết tật có quyền được có tiện nghi hợp lý.
- Chủ nhà khuyết tật được phép sửa sang nhà của chính họ với giấy phép thích hợp.

NHỮNG TIÊU CHUẨN SỐ NGƯỜI Ở

Hỏi. Chính quyền có thể buộc bộ phận quản trị Khu nhà mobilehome hạn chế số người sống trong nhà mobilehome không?

Trả lời. Vấn đề tiêu chuẩn số người ở khó giải quyết. Vấn đề được nêu lên ở cả cấp liên bang và tiểu bang. Lập Pháp đã xem xét nhưng chưa đưa ra luật tạo tiêu chuẩn “2 người cho mỗi phòng ngủ cộng 1” mà hiện chỉ có hướng dẫn của Bộ Phát Triển Gia Cư và Thành Thị (thí dụ, nếu căn nhà có 1 phòng ngủ, thì tiêu chuẩn ở trong nhà sẽ là 3 người, nếu căn nhà có 2 phòng ngủ, thì tiêu chuẩn sẽ là 5 người, v.v...). Những người đề nghị cho rằng các tiêu chuẩn số người ở là cần thiết để tránh quá đông và các điều kiện sinh sống không khỏe mạnh. Những người chống đối tranh cãi rằng, đặc biệt trong các khu

vực mà chi phí nhà ở cao, tiêu chuẩn số người ở có thể được diễn dịch như là hình thức kỳ thị chống lại người không có khả năng tài chính để có nhà lớn hơn. Một số thành phố đã cố gắng hợp pháp các tiêu chuẩn số người ở, chỉ để các luật lệ của họ thách thức với tòa án. Các căn nhà mobilehome thường có tiêu chuẩn về kiểu được lập nên bởi nhà sản xuất như số người ở được đề nghị cho kích thước của căn nhà. Người quản trị Khu nhà mobilehome có thể thử lập ra tiêu chuẩn số người ở trong các điều lệ của Khu nhà mobilehome dựa trên tiêu chuẩn về kiểu của mỗi nhà hay hướng dẫn của Bộ Phát Triển Gia Cư và Thành Thị, nhưng điều lệ có thể là đối tượng thách thức pháp lý.

Tóm tắt:

Tiêu chuẩn [số người ở] của Bộ Phát Triển Gia Cư và Thành Thị (2 người cho mỗi phòng ngủ, cộng 1) là hướng dẫn, không phải luật.

GIỜ GIÁC CỦA PHÒNG SINH HOẠT CHUNG

Hỏi. Luật tiểu bang có bảo đảm phòng sinh hoạt chung/ câu lạc bộ của khu mở cửa và sẵn sàng theo giờ giấc hợp lý không?

Trả lời.: Có. Trong các Khu nhà mobilehome có phòng sinh hoạt chung hay phòng hội họp, Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome của California (MRL) đòi hỏi các chỗ công cộng này mở cửa và sẵn sàng ở giờ giấc hợp lý, được công bố cho mọi người biết (Civil Code §798.24). Chủ nhà có thể tổ chức hội họp vào giờ giấc hợp lý và trong phương thức hợp lý trong phòng sinh hoạt chung – không được sử dụng trái lại – cho bất cứ mục đích hợp pháp nào, gồm các cuộc họp của hội chủ nhà và các cuộc họp với các giới chức công cộng hay các ứng cử viên tranh cử chức vụ công cộng. (Civil Code §798.51)

Tóm tắt: Khu nhà mobilehome phải làm cho phòng sinh hoạt chung thuận tiện với các cư dân vào giờ giấc hợp lý cho những mục đích hợp pháp.

THÚ VẬT YÊU QUÝ

Hỏi. Khu nhà mobilehome có được hợp pháp cho phép một số cư dân có những con thú vật cưng/pets và các cư dân khác thì không được phép?

Trả lời.: Điều đó tùy thuộc vào các điều khoản của hợp đồng mướn hay thuê nhà. Luật Cư Trú trong khu nhà mobilehome của California (MRL) cho phép các con thú cưng trong những khu nhà mobilehome với một số hạn chế, như một con chó, mèo, chim đã được thuần hóa hay động vật sống dưới nước giữ trong hồ chứa nước, là đối tượng “hợp lý” của các luật lệ khu đặt nhà tiền chế [lưu động]. (Civil Code §798.33) Tuy nhiên, những người ký hợp đồng thuê nhà trước ngày 1 tháng 1 năm 2001 với một điều khoản cấm chứa thú cưng thì bị buộc vào điều khoản đó cho đến khi hợp đồng thuê nhà hết hạn hay làm lại hợp đồng mới. Những người dọn vào khu nhà mobilehome sau ngày 1 tháng 1 năm 2001 sẽ được phép có thú yêu quý phù hợp với các điều lệ của khu nhà mobilehome như kích thước, chiều cao, hay trọng lượng của thú cưng, và trong một số giống điển hình (thí dụ một số khu nhà mobilehome cấm những con chó to lớn như loại

pit bull và một số giống được cho là có khuynh hướng bành trướng). Tuy nhiên, một người khuyết tật có quyền có một con súc vật hỗ trợ như là tiện nghi hợp lý cho sự khuyết tật khi cần thiết để bảo đảm cơ hội bình đẳng để sử dụng và thoải mái nhà ở.

Tóm tắt:

- Nếu hợp đồng thuê hiện tại, với điều khoản “không có thú cưng,” được ký trước ngày 1 tháng 1 năm 2001, thì cư dân bị cấm không được có thú yêu quý.
- Nếu hợp đồng thuê nhà hiện tại được ký sau ngày 1 tháng 1 năm 2001, thì cư dân có thể có thú cưng mà phù hợp với các điều lệ của khu nhà mobilehome.
- Nếu cư dân bị khuyết tật, ông/bà ấy có thể yêu cầu có một thú vật hỗ trợ như là một tiện nghi hợp lý cho sự khuyết tật.

CÁC VẤN ĐỀ ĐẬU XE

Hỏi. Quản trị [nhà mobilehome] có được phép hạn chế việc đậu xe và câu (tow) xe của cư dân không?

Trả lời. Cư dân hay khách đậu xe trên đường dành cho cứu hỏa, hay ngay trước lối vào khu nhà mobilehome ở hay vòi nước chữa lửa, có thể bị câu xe mà không cần phải thông báo. Xe của cư dân không thể bị câu ngay trên chỗ đậu xe hay lối xe chạy của chính nhà họ ngoại trừ xe không phù hợp với điều lệ của Khu nhà mobilehome ở, trong trường hợp đó cần phải thông báo trong vòng 7 ngày. (Civil Code §798.28.5) Tuy nhiên, nếu một chiếc xe đem đến sự nguy hiểm đáng kể tới sức khỏe và an toàn của các cư dân, hay đậu trên chỗ đậu xe của cư dân khác và cư dân kia đã yêu cầu dời xe, thì chiếc xe đó có thể bị câu đi mà không cần có thông báo 7 ngày. (Civil Code §798.25(b)(2)) Các Điều khoản gia hạn của Luật Vehicle Code Sec. 22658 áp dụng cho cả thủ tục câu xe của quản trị Khu nhà mobilehome và công ty câu xe.

Tóm tắt:

- Quản trị khu nhà mobilehome có thể câu xe mà không cần thông báo nếu chiếc xe đậu vi phạm sức khỏe và an toàn của cư dân.
- Quản trị khu nhà mobilehome có thể câu xe, theo yêu cầu, nếu xe của một cư dân đậu trên chỗ đậu xe của cư dân khác.
- Thông báo bằng văn thư trước 7 ngày được đòi hỏi nếu xe đậu không phù hợp với luật đậu xe.
- Thông báo bằng văn thư trước 7 ngày không cần nếu cư dân đậu xe trên chỗ đậu xe của cư dân khác và không đem xia tới sự yêu cầu của cư dân thì xe đó bị câu.

VIỆC CHO THUÊ LẠI

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể ngăn không cho cư dân cho thuê lại nhà mobilehome của họ?

Trả lời. Có. Hầu hết các khu nhà mobilehome ở lưu động có điều lệ cấm chủ nhà mobilehome cho người khác thuê lại nhà mobilehome của họ, ngay cả trong những trường hợp khuyết tật. Tuy nhiên, trong các trường hợp của những vị cao niên yêu cầu

chăm sóc y tế hồi phục sức bên ngoài căn nhà của họ, thì họ có thể cho thuê lại thời hạn tới 1 năm.

Tóm tắt: Khu nhà mobilehome có thể cấm cư dân không được cho thuê lại nhà ở của họ.

XE RV TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Có hợp pháp để đậu xe RV (loại xe kích thước rộng lớn có đầy đủ tiện nghi dùng để đi cắm trại) trên các chỗ đậu xe của nhà mobilehome?

Trả lời. Điều đó tùy thuộc vào các hoàn cảnh. Lúc khu nhà mobilehome được kiến tạo lần đầu, họa đồ như là một khu nhà mobilehome thường được làm theo điều kiện của thành phố hay quận sử dụng giấy phép hay các đòi hỏi về việc phân khu vực. Do đó, thành phố sẽ phải áp đặt các điều kiện của giấy phép hay luật lệ phân khu vực. Bộ Giấy Phép Hoạt Động Nhà Ở của Tiểu Bang California (PTO) phản ánh số chỗ đặt nhà mobilehome và số chỗ đậu xe RV. Dù trong trường hợp thiếu các điều kiện cho phép của địa phương, Khu đặt nhà mobilehome trước năm 1982 có thể cho phép xe RV và nhà mobilehome đặt trên chỗ nhà mobilehome nhưng xe RV chỉ có thể được đậu trên những chỗ đậu xe dành cho xe RV mà thôi. Tuy nhiên, trong khu nhà mobilehome được phát triển sau ngày 1 tháng 1 năm 1982, luật tiểu bang nói rằng những chỗ nhà mobilehome không được cho thuê để tiện nghi của xe RV ngoại trừ chúng ở trong khu vực riêng của khu đặt nhà mobilehome dành cho xe RV và tách khỏi nhà lưu động.

Tóm tắt:

- Những khu nhà mobilehome phát triển trước năm 1982: Nếu không có giấy phép của địa phương hay các giới hạn phân khu vực, thì xe RV và nhà mobilehome có thể đặt trên đất của nhà lưu động, nhưng nhà mobilehome có thể không được chiếm chỗ xe RV.
- Những khu nhà mobilehome phát triển sau ngày 1 tháng 1 năm 1982: Không cho xe RV đậu trên chỗ nhà mobilehome ngoại trừ chỗ nhà mobilehome nằm trong khu vực xe RV của khu nhà mobilehome.

CƯ TRÚ CỦA NGƯỜI CHĂM SÓC TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME SAU KHI CHỦ NHÀ CHẾT

Hỏi. Quản trị có thể đuổi người chăm sóc cho chủ nhà ra khỏi khu nhà mobilehome sau khi chủ nhà chết không?

Trả lời. Điều đó tùy vào nhiều hoàn cảnh. Nói chung, một người chăm sóc -- gồm người thân nhân chăm sóc -- không có quyền tiếp tục sống trong khu nhà mobilehome ngay cả ông hay bà ấy thừa hưởng căn nhà này. Đạo luật người chăm sóc (Civil Code §798.34) thừa nhận rằng một người chủ nhà cao niên có quyền có người chăm sóc, ngay cả người đó là 18 tuổi hay lớn hơn trong khu nhà mobilehome cao niên, để giúp họ với những nhu cầu y tế theo chương trình điều trị của bác sĩ, nhưng người cư dân chăm sóc không có quyền cư trú và được xem như là người khách của chủ nhà. Bởi vậy, khi chủ nhà chết,

quyền của người chăm sóc tiếp tục sống trong khu nhà mobilehome thường chấm dứt. Tuy nhiên, nếu người chăm sóc là một phần tử đối với hợp đồng thuê của chủ nhà, hay ngược lại được chấp nhận cùng cư trú bởi khu nhà mobilehome trong khi người chủ nhà còn sống, thì khu nhà mobilehome không thể đuổi người chăm sóc sau khi chủ nhà chết ngoại trừ đối với cùng loại lý do mà họ có thể đuổi chủ nhà, như không trả tiền thuê nhà. Trong cả hai trường hợp, dù người chăm sóc có quyền cư trú trong khu nhà mobilehome hay không, nếu người chăm sóc được thừa hưởng căn nhà, thì ông hay bà ấy phải có quyền bán lại căn nhà trên mảnh đất nếu họ tiếp tục trả tiền thuê và lệ phí và tuân theo các yêu cầu khác của việc bán lại cho tới khi căn nhà được bán xong.

Tóm tắt:

- Nếu người chăm sóc, hay người kế thừa-chăm sóc không có tên trong hợp đồng mượn hay thuê nhà thì họ không thể chắc là họ đã thừa hưởng quyền cư trú.
- Người thừa hưởng có trách nhiệm đối với việc trả tiền thuê nhà và các lệ phí cho đến khi căn nhà được bán.

BẢO TRÌ, KIỂM TRA & CÁC DỊCH VỤ TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

KHÔNG BẢO TRÌ KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Cư dân làm thế nào để đòi chủ khu nhà mobilehome sửa chữa các hệ thống điện gas nước hư hỏng?

Trả lời. Hãy liên lạc với Department of Housing and Community Development (Bộ Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng) (HCD) hay chính quyền địa phương, có quyền lực pháp lý để kiểm tra các khu nhà mobilehome. Trong những trường hợp nghiêm trọng hơn, các cư dân có thể muốn có luật sư.

Tóm tắt: Hãy liên lạc cơ quan thi hành luật pháp -- Bộ Gia Cư tiểu bang hay sở y tế địa phương.

CHƯƠNG TRÌNH KIỂM TRA KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Quản trị Khu nhà mobilehome có được phép buộc cư dân sửa chữa các vi phạm luật lệ đối với những căn nhà và đất của họ trước lịch kiểm tra bởi Bộ Gia Cư của tiểu bang không?

Trả lời. Bộ Gia Cư của Tiểu Bang (HCD) điều hành chương trình kiểm tra khu nhà mobilehome với mục đích hoàn tất các vụ kiểm tra trong ít nhất 5% của các khu nhà mobilehome trong tiểu bang mỗi năm để bảo đảm rằng mức độ sức khỏe và an toàn hợp lý được duy trì tại những khu nhà mobilehome đó. Việc kiểm tra gồm các cơ sở thông thường của khu nhà mobilehome, như bóng đèn, đường sá, phòng sinh hoạt chung, điện, gas, nước, và những cơ sở vật chất khác mà khu nhà mobilehome có trách nhiệm, cũng như những khu đất trên căn nhà riêng, gồm bên ngoài nhà và các cấu trúc tiểu tiết khác mà chủ nhà chịu trách nhiệm. Các kiểm tra viên của Bộ Gia Cư không vào bên trong nhà

ngoại trừ được yêu cầu bởi chủ nhà. Các lệnh phạt đối với những vi phạm tùy vào mức độ nghiêm trọng, đều phải được sửa chữa ngay khi có thể hay trong vòng từ 30 tới 60 ngày. Các kiểm tra viên có thẩm quyền gia hạn hạn chót để làm đúng theo nếu hoàn cảnh cho phép. Những chủ nhà có thể kháng cáo một lệnh phạt với Bộ Gia Cư nếu họ cảm thấy nó không có lý do xác đáng. (Bộ Gia Cư không có thẩm quyền định mức trừng phạt chống lại các chủ nhà không tuân lệnh.) Bộ Gia Cư cung cấp thông tin về Nhân Viên Kiểm Tra nhà mobilehome của Bộ Gia Cư ở số điện thoại 1-800-952-5275.

Tóm tắt: Quản trị khu nhà mobilehome có thể thúc cư dân sửa chữa các vi phạm luật đối với bên ngoài căn nhà của họ hay trên vùng đất của họ, hay ngược lại cư dân có nguy cơ bị phạt bởi Bộ Gia Cư.

GIẢM CÁC DỊCH VỤ CỦA KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Quản trị khu nhà mobilehome có thể giảm hay bỏ các dịch vụ và tiện nghi của khu nhà mobilehome mà cư dân đã trả trong nhiều năm qua?

Trả lời. Được, nếu những dịch vụ hay tiện nghi đó không bảo đảm trong hợp đồng thuê hay muốn đã được ký. Tuy nhiên, nếu các dịch vụ và tiện nghi là một phần của hợp đồng thuê hay muốn đã được ký (Civil Code 798.15(f)), thì những dịch vụ và tiện nghi này có thể bị bỏ với việc giảm tương đương trong tiền thuê nhà.

Tóm tắt: Quản trị khu nhà mobilehome có thể giảm hay bỏ dịch vụ hay tiện nghi nếu chúng không được bảo đảm trong hợp đồng thuê hay muốn nhà đã được ký.

CHU VI KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Chủ hay quản trị khu nhà mobilehome có thể dời chu vi mà không xin phép cư dân những người có đất đai bị ảnh hưởng?

Trả lời. Trước khi dời chu vi, ban quản trị khu nhà mobilehome phải có giấy phép từ cơ quan công lực, thường là Bộ Gia Cư (HCD) hay cơ quan địa phương, và phải chắc là khu nhà mobilehome đã có sự đồng ý của những chủ nhà bị ảnh hưởng bởi việc thay đổi chu vi. Tuy nhiên, trong một số khu nhà mobilehome cũ không có chỗ làm dấu hay xác định chu vi và không có bản đồ chỉ rõ chu vi là đâu. Trong những trường hợp mà nơi đó không có chứng cứ văn bản của chu vi nhà nguyên thủy, thì Bộ Gia Cư có thể không thể ấn định chu vi đã được dời và điều đó cần giấy phép. Vấn đề rồi trở thành vấn đề pháp lý giữa quản trị khu nhà mobilehome và những chủ nhà bị ảnh hưởng.

Tóm tắt:

- Cần giấy phép từ Bộ Gia Cư trước khi dời chu vi ngôi nhà ở.
- Trong những khu nhà mobilehome cũ không có bản đồ chu vi chính thức, việc dời chu vi có thể đòi hỏi thủ tục pháp lý hay giám sát bởi luật lệ.

CÂY VÀ ĐƯỜNG ĐI

Hỏi. Quản trị khu nhà mobilehome có thể buộc cư dân trả tiền bảo trì hay cắt bỏ cây trên khu đất nhà của họ và cho việc bảo trì đường đi của nhà họ?

Trả lời. Việc đó tùy vào các yếu tố của từng trường hợp. Vấn đề “cây và đường đi” đã là đề tài tranh cãi lớn qua nhiều năm. Quan điểm pháp lý của Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (HCD) hồi năm 1992 mô tả cây trong khu nhà mobilehome như là cố định bất di dịch thuộc về chủ của khu nhà mobilehome là người chịu trách nhiệm chăm sóc bảo trì. Tuy nhiên, quan điểm pháp lý của Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng cũng cho rằng trách nhiệm này có thể được ủy thác cho chủ nhà qua hợp đồng thuê nhà. Nếu hợp đồng thuê nhà đòi chủ nhà chịu trách nhiệm bảo trì cây, thì thông báo 60 ngày có thể không phải gửi đi, vì nó đã có trong hợp đồng thuê nhà rồi. Nếu hợp đồng thuê nhà không bắt chủ nhà chịu trách nhiệm bảo trì cây cối, thì chủ khu nhà mobilehome chịu trách nhiệm bảo trì hay di dời cây trên phần đất của chủ nhà chỉ khi nào nó gây nguy hại hay vi phạm đến sức khỏe và an toàn, như được ấn định bởi cơ quan thẩm quyền/điều tra (thường là Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng). (Civil Code §798.37.5). Chủ nhà có thể phải trả chi phí cho điều tra, nơi có tranh chấp giữa khu nhà mobilehome và chủ nhà về cây cối và nơi mà chủ nhà đòi hỏi cuộc điều tra bởi Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng hay cơ quan thẩm quyền địa phương. Các nhân viên điều tra có nhiều tự do trong việc xem xét này, và nếu nhân viên điều tra không tìm thấy vi phạm, thì chủ nhà có thể chấm dứt việc trả tiền di dời cây đi nơi khác.

Liên quan tới đường đi, chủ khu nhà mobilehome có trách nhiệm bảo trì trừ ra chủ nhà làm hư hại đường đi hay đường đi được chủ nhà xây dựng. Tuy nhiên, luật sư cho thấy điều luật Civil Code Sec. 798.37.5(c) có vẻ để ngõ câu hỏi phải chăng người chủ nhà hiện nay chịu trách nhiệm việc bảo trì đường đi được xây dựng bởi chủ nhà trước đó, hay vật bất di bất dịch được xây dựng trước đó là thuộc về khu nhà mobilehome.

Tóm tắt:

- Nếu hợp đồng thuê hay mướn nhà bắt chủ nhà/cư dân chịu trách nhiệm, thì cư dân phải trả.
- Nếu không có điều quy định về trách nhiệm trong hợp đồng thuê nhà, thì khu nhà mobilehome chỉ có trách nhiệm nếu là thiệt hại đến sức khỏe và an toàn.
- Đường đi có thể là trách nhiệm của khu nhà mobilehome ngoại trừ đường đi được xây dựng hay làm hư hại bởi chủ nhà.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NHỮNG VI PHẠM LUẬT ĐÃ CÓ TRƯỚC

Hỏi. Cư dân hay chủ khu nhà mobilehome chịu trách nhiệm đối với việc sửa chữa những vi phạm luật đã có trước trên khu đất của họ?

Trả lời. Cư dân chịu trách nhiệm. Dù người điều hành khu nhà mobilehome có trách nhiệm sau cùng đối với việc bảo đảm rằng tất cả những sự trừng phạt trên đất Khu đất nhà mobilehome là đúng, luật không đòi hỏi người điều hành khu nhà mobilehome phải trả cho những vi phạm luật gồm nhà hay đất đai ngoại trừ trong một số trường hợp hiếm hoi. Chủ nhà chịu trách nhiệm trước tiên đối với việc sửa chữa bất cứ vi phạm nào liên quan tới căn nhà hay đất đai trên chỗ mà ông/bà ấy cư trú, gồm bất cứ vi phạm luật nào

có trước đây sau khi bán căn nhà. Đây là một trong những lý do mà việc công khai địa ốc được ban hành thành luật trong năm 2000 đối với việc bán lại căn nhà mobilehome, dù những điều kiện không được biết đối với người bán không thể được công khai.

Tóm tắt: Chủ nhà có trách nhiệm đối với việc sửa chữa bất cứ vi phạm luật nào có liên hệ với căn nhà, đất đai và những cấu trúc phụ thuộc của họ, gồm những vi phạm luật có trước.

GIẤY PHÉP TÂN TRANG CĂN KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Cư dân có cần giấy phép từ Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (HCD) để tân trang căn nhà của họ, ngay dù tất cả thay đổi và tân trang ở bên trong nhà?

Trả lời.: Các chủ nhà cần giấy phép từ Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng. Chỉ có Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng, không phải chính quyền địa phương, có thể cấp giấy phép cho những thay đổi của cấu trúc căn, an toàn hỏa hoạn, điện, ống nước, hay những thành phần cơ khí. Hai văn phòng lo những giấy phép như thế là:

- Northern California Area Field Operations, 9342 Tech Center Drive, Suite 550, Sacramento, CA 95826, (916) 255-2501.
- Southern California Field Operations, 3737 Main Street, Riverside, CA 92501, (951) 782-4420.

Tóm tắt: Phải có giấy phép. Không có ngoại lệ.

TRỢ CẤP XÂY DỰNG LẠI CĂN NHÀ

Hỏi. Có trợ cấp tài chánh nào sẵn sàng cho cư dân để sửa chữa những vi phạm luật trên những căn nhà của họ?

Trả lời.: Nhiều chính quyền địa phương có tài trợ cho việc xây dựng lại hay sửa chữa đối với những chủ nhà có thu nhập thấp, gồm các cư dân hay chủ nhà của căn nhà mobilehome, trong một số trường hợp. Tiền này có sẵn qua chương trình CalHome, điều hành bởi Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng (HCD), đối với các chính quyền địa phương và những tổ chức bất vụ lợi, như một phần của 2 công khó phiếu nhà cửa đưa ra được chấp thuận bởi các cử tri tiểu bang trong những năm gần đây. Tuy nhiên, việc nộp đơn xin phải được thực hiện qua chính quyền địa phương, và không phải tất cả thẩm quyền địa phương đều có những chương trình như thế. Điều kiện hội đủ của mức thu nhập và cư trú được đòi hỏi. Hơn nữa, một số thẩm quyền không xem căn nhà mobilehome là hội đủ điều kiện “tài sản địa ốc” cho tài trợ việc tái xây dựng hay có thể có những hạn chế trên loại sửa chữa sẽ được tài trợ. Xin tiếp xúc với cơ quan nhà cửa của quận hạt để biết thêm tin tức về sự có thể hay đủ điều kiện được tài trợ.

Tóm tắt: Tiểu Bang cấp tiền cho các quận để tài trợ sửa chữa nhà đối với những chủ nhà mobilehome có mức thu nhập thấp. Không phải tất cả các quận đều tham gia trong chương trình này.

KHU NHÀ MOBILE ĐỔI THÀNH CHUNG CƯ DO CƯ DÂN LÀM CHỦ

ĐỔI TỪ KHU NHÀ MOBILEHOME SANG CHUNG CƯ

Hỏi. Chủ khu đặt nhà mobilehome đang có kế hoạch “đổi sang chung cư.” Những chủ nhà không có khả năng tài chính cho việc mua căn nhà của họ, hay trả tiền thuê cao hơn một khi khu nhà mobilehome không còn bảo đảm cho việc thuê, thì có bị đuổi vì lý do tiền bạc không?

Trả lời. Không nhất thiết. Ngày càng có nhiều chủ khu nhà mobilehome lợi dụng một điều khoản đặc biệt của Luật Subdivision Map của tiểu bang để chuyển khu nhà mobilehome của họ sang “chung cư được làm chủ bởi cư dân” hay “chia ra từng căn nhà,” như thế sẽ miễn kiểm soát thuê nhà địa phương sau khi bán căn đầu tiên với những khu nhà mobilehome chuyển đổi. Nhà chung cư trong khu đất của khu nhà mobilehome phải được dành cho những chủ nhà đang thuê, và những chủ nhà có mức thu nhập thấp không có khả năng tài chính để mua có thể tiếp tục thuê đất của họ dưới đạo luật hạn chế gia tăng thuê nhà, gồm những lệ phí “chuyển đổi trước,” đối với Chỉ Số Giá Tiêu Thụ (CPI) hay ít hơn. Tuy nhiên, những cư dân không mua không phải có thu nhập thấp mà mất việc bảo đảm kiểm soát thuê nhà vì việc chuyển đổi và có thể tiền thuê nhà của họ gia tăng cao hơn “mức thị trường.” Chương Trình Làm Chủ Chỗ Ở Trong Khu nhà mobilehome (MPROP) cung cấp tài trợ giới hạn cho những cư dân có thu nhập thấp để giúp họ mua nhà chung cư trong khu chung cư do cư dân làm chủ, và một số chính quyền địa phương cũng có thể tài trợ để giúp một số người nữa.

Tóm tắt:

- Những người thuê nhà có thu nhập thấp vẫn tiếp tục được bảo vệ thuê nhà.
- Những người mua nhà có thu nhập thấp có thể hội đủ điều kiện cho tài trợ của tiểu bang và địa phương.

QUYỀN ƯU TIÊN MUA NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Có phải chủ khu nhà mobilehome được yêu cầu phải cung cấp cho các cư dân quyền ưu tiên mua nhà mobilehome khi nó được đưa lên để bán?

Trả lời. Không. Dù Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome của California (MRL) nói rằng quản trị khu nhà mobilehome phải gửi cho hội đồng quản trị của hội những người chủ khu nhà mobilehome một thông báo 30 ngày về ý định của chủ khu nhà mobilehome lên danh sách nhà tiền chế sắp bán, thông báo không phải là một “quyền ưu tiên,” không áp dụng cho việc bán mà đúng hơn là kêu giá hay danh sách khởi đầu bởi chủ khu nhà mobilehome và nó chỉ áp dụng nếu một số điều kiện được đáp ứng. (Civil Code §798.80). Để nhận được thông báo, các cư dân phải cho hội chủ nhà biết mục đích của việc mua nhà mobilehome và ghi danh với Thư Ký Tiểu Bang. Hội chủ nhà phải thông báo nhà mobilehome mỗi năm về sự thích thú của các cư dân trong việc mua nhà mobilehome. Yêu cầu thông báo không áp dụng cho việc bán hay chuyển nhượng nhà mobilehome cho các chi nhánh công ty, những đối tác, hay thân nhân, hay chuyển nhượng bằng hình thức

quà tặng, di chúc, hay chuyển nhượng tự động theo luật, quyền tiểu bang trung thu đất đai của dân để sử dụng vào việc công, tịch thu, hay chuyển nhượng giữa những người cùng thuê nhà hay những người cùng thuê nhà có quyền lợi tương đương khác biệt.

Tóm tắt:

- Khi bán nhà mobilehome, chủ khu nhà mobilehome không bị đòi hỏi phải dành ưu tiên cho các cư dân.
- Hội những chủ nhà có thể thông báo cho khu nhà mobilehome là họ thích thú mua nhà mobilehome nhưng không có quyền ưu tiên.

CÁC LUẬT ÁP DỤNG VỚI KHU NHÀ MOBILEHOME DO CƯ DÂN LÀM CHỦ

Hỏi. Luật nào của tiểu bang quy định hoạt động của những khu nhà mobilehome do cư dân không làm lợi làm chủ -- Luật Sống Trong Khu nhà mobilehome của California (MRL), Luật Mobilehome Parks Act, Luật Non-Profit Mutual Benefit Corporation Law, hay Luật Davis-Stirling Common Interest Development Act?

Trả lời.

Tất cả các luật này đều có thể áp dụng, nhưng chúng áp dụng trong một khu nhà mobilehome đặc biệt tùy theo các hoàn cảnh trong mỗi trường hợp và có thể đòi hỏi cố vấn với một luật sư. Do đó, câu trả lời sau đây chỉ có ý để có sự áp dụng chung:

Luật Mobilehome Park Residency Law (MRL): Đối với khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ, Luật Civil Code Sec. 799.1 giải thích rõ Điều 9 của Luật MRL, quản trị mối liên hệ giữa các cư dân và quản trị khu nhà mobilehome (Civil Code §799 et. seq.), chỉ áp dụng cho các cư dân có thích thú sở hữu chủ trong khu nhà mobilehome, trong khi Điều 1 tới 8 (Sections 798 – 798.88), liên hệ tới các khu nhà mobilehome cho thuê, áp dụng cho bất cứ cư dân nào không làm chủ, tiếp tục thuê hay mướn khu đất của họ trong khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ.

Luật Mobilehome Parks Act (MPA): Luật MPA quản lý luật sức khỏe và an toàn (tòa nhà) đòi hỏi cả khu nhà mobilehome cho thuê và khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ được chuyển từ khu nhà mobilehome cho thuê trước đây, nhưng Luật MPA trong tất cả mọi trường hợp không áp dụng cho những nhà mobilehome do cư dân làm chủ được phát triển từ đầu như là những căn nhà phân chia riêng biệt hay những cộng đồng theo các tiêu chuẩn phát triển địa phương, không phải những khu nhà mobilehome cho thuê.

Luật Non-Profit Mutual Benefit Corporation Law (Corp. Code §7110, et. seq.): Luật này áp dụng cho công ty không vì lợi là một hội những chủ nhà hoạt động hay quản trị cộng đồng cho phúc lợi lẫn nhau của các thành viên của hội. Tuy nhiên, Luật Corporations Code không áp dụng cho các hội chủ nhà không tổ chức mà hoạt động như những cộng đồng, có được phỏng đoán nhưng quá ít.

Luật Davis-Stirling Common Interest Development Act: Luật này định nghĩa và cai quản những phát triển lợi ích thông thường (CIDs), gồm nhiều khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ. Để trở thành đối tượng của CID đối với những đòi hỏi của Luật Davis-Stirling, khu nhà mobilehome phải: 1) có một khu vực thông thường hay nhiều khu vực thông thường (như đường, nhà sinh hoạt chung, hay những cơ sở dùng chung khác) kèm theo với những thích thú của cá nhân hay cư dân, và 2) nộp hồ sơ với lục sự quận tuyên bố nhất định tạo một CID kèm theo với một kế hoạch nhà chung cư, nếu áp dụng, hay một bản đồ cuối cùng hay bản đồ từng mảnh, nếu áp dụng, cho CID. Trong hầu hết các trường

hợp khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ là một chung cư, sự phát triển theo đơn vị kế hoạch (PUD), hay phân chia từng căn, thì Luật Davis-Stirling Act sẽ áp dụng. Tuy nhiên, những người hợp tác chứng khoán bất vụ lợi hay những khu nhà mobilehome do cư dân làm chủ khác không phân chia từng căn hay chung cư cũng có thể là đối tượng cho Luật Davis-Stirling Act nếu tuyên bố đơn giản tạo ra CID được ghi lại hồ sơ. Tuy nhiên, nếu không có hồ sơ của một tuyên bố như thế thì Luật the Davis-Stirling Act không áp dụng.

Tóm tắt: Nhiều luật khác nhau áp dụng. Kiểm tra lại với luật sư.

CHỦ NHÂN & QUẢN LÝ KHU NHÀ MOBILEHOME

CÁC MỐI LIÊN HỆ GIỮA NGƯỜI QUẢN TRỊ VÀ CƯ DÂN

Hỏi. Các cư dân có thể làm gì với những người quản trị khu nhà mobilehome hành xử không chuyên nghiệp?

Trả lời. Không có tiêu chuẩn được thiết đặt bởi tiểu bang cho người quản trị khu nhà mobilehome. Nhiều người trong đó là những quản trị viên tốt, tuy nhiên một ít người thì thiếu huấn luyện và giám sát chuyên môn. Luật Sống Trong Khu nhà mobilehome (MRL) giúp các cư dân một số quyền, nhưng khi những vấn đề tranh cãi phải được giải quyết, các cư dân có quyền tiếp xúc với một cơ quan (như ủy ban nhà cửa công bằng địa phương) hay nhóm bên thứ ba sẽ giúp họ trong việc đánh giá và đạt được giải pháp cho vấn đề.

Tóm tắt: Hãy tiếp xúc với ủy ban nhà cửa công bằng địa phương hay tiểu bang để nhờ cố vấn và giúp đỡ.

VI PHẠM CỦA KHU NHÀ MOBILEHOME ĐỐI VỚI LUẬT CƯ TRÚ TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Điều gì của Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome là tốt nếu không có sự thi hành và các cư dân phải tới tòa án để tự bảo vệ?

Trả lời. Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome (MRL) -- luật chủ nhà-người thuê đối với khu nhà mobilehome ở lưu động – là một phần của Luật Dân Sự. Cơ chế thi hành là thông qua các tòa án dân sự, không phải cảnh sát hay cơ quan chính quyền nào khác. Không có “cảnh sát” nhà tiền chế. Các tòa án là một ngành của chính quyền đáp ứng, trong số những việc khác, việc giải quyết hay quyết định những tranh tụng dân sự.

Tóm tắt: Luật Cư Trú Trong nhà mobilehome được thi hành qua các tòa án.

CHỦ HAY NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Làm sao các cư dân tìm ra người nào là chủ và điều hành khu đặt nhà mobilehome?

Trả lời. Người quản trị sẽ cung cấp tên và địa chỉ của chủ khu nhà mobilehome cho những cư dân yêu cầu. (Civil Code §798.28). Đồng thời danh sách những người chủ/điều hành khu nhà mobilehome có thể được tìm thấy trên trang mạng của Bộ Gia Cư (HCD) ở Mục Mobilehome and RV Parks Search.

Tóm tắt: Muốn có tên của chủ hay người điều hành khu nhà mobilehome, hãy vào trang mạng www.hcd.ca.gov

SỰ SẴN SÀNG CỦA NGƯỜI QUẢN TRỊ TRONG TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

Hỏi. Có phải luật đòi hỏi người quản trị phải luôn luôn ở trong khu nhà mobilehome trong các trường hợp khẩn cấp?

Trả lời. Không hẳn vậy. Luật tiểu bang đòi một người quản trị hay người chỉ định của ông/bà ấy ở trong khu nhà mobilehome với 50 hay nhiều hơn căn nhà, nhưng không đòi hỏi họ phải có mặt trong khu nhà mobilehome 24 giờ một ngày. (Health and Safety Code §18603). Luật cũng đòi một người sẵn sàng qua điện thoại, máy nhắn, máy trả lời hay dịch vụ trả lời, và đáp ứng hợp lý trong cách đúng lúc đối với những vụ khẩn cấp liên quan tới sự hoạt động và bảo trì khu nhà mobilehome. Cơ quan đáp ứng với việc thực thi các yêu cầu sức khỏe và an toàn của khu nhà mobilehome có thể là chính quyền địa phương hay Bộ Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng.

Tóm tắt:

- Người quản trị không cần phải có mặt tại khu nhà mobilehome 24 giờ một ngày và 7 ngày một tuần.
- Người quản trị phải sẵn sàng bằng điện thoại hay dụng cụ thông truyền khác để đáp ứng với các trường hợp khẩn cấp sức khỏe và an toàn ảnh hưởng đến khu nhà mobilehome

QUẢN TRỊ KHU NHÀ MOBILEHOME ĐI VÀO LÔ ĐẤT CỦA CƯ DÂN

Hỏi. Quản trị khu nhà mobilehome có quyền vào lô đất của cư dân mà không thông báo chăng?

Trả lời. Luật Cư Trú Trong Khu Nhà Tiền Chế (MRL) quy định rằng quản trị khu nhà mobilehome có quyền vào lô đất ở những thời điểm hợp lý và trong cách không quấy rầy “sự yên tĩnh” của cư dân với mục đích bảo trì điện, gas, nước, cây cối và đường đi, bảo vệ khu nhà mobilehome, và giữ gìn các lô đất nơi mà cư dân không bảo trì chúng theo điều lệ của khu nhà mobilehome. (Civil Code §798.26). Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome không đòi hỏi người quản trị gửi thông báo cho cư dân với mục đích này, tuy nhiên, quản trị không có quyền vào trong nhà mà không có sự ưng thuận trước của chủ nhà ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hay nơi mà cư dân đã bỏ nhà.

Tóm tắt: Quản trị khu nhà mobilehome có thể vào những lô đất cá nhân trong những trường hợp hợp lý, như được quy định trong Luật Cư Trú Trong Khu nhà mobilehome (MRL).

BÁN, BÁN LẠI & CHUYỂN ĐỔI NHÀ

BÁN NHÀ TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Cư dân có thể bị buộc dời nhà của họ ra khỏi khu nhà mobilehome khi họ bán căn nhà chỉ vì nhà cũ không?

Trả lời. Nếu căn nhà không phải là nhà mobilehome phải dưới 8 feet chiều rộng và 40 feet chiều dài) và do đó được liệt vào loại xe lưu động (trailer), thì cư dân không có quyền bán nó trong khu đất và sẽ phải dời nó đi. Với những căn trailer này, Luật Sống Trong Khu nhà mobilehome (Civil Code §798.73) thiết lập 2 tiêu chuẩn. Trên căn bản, căn nhà không thể được đòi hỏi để được dời đi vì nó bị bán lại nếu nó là 1) cũ từ 17 tới 20 năm hay cũ hơn nữa nhưng đáp ứng được các tiêu chuẩn sức khỏe, an toàn và cấu trúc của luật tiểu bang, và 2) không ở trong điều kiện xuống cấp thực sự hay hư hao như được xác định trong sự suy xét hợp lý của quản trị. Nếu quản trị và cư dân không đồng ý về điều kiện của căn nhà, cư dân có thể quyết định thuê một người kiểm tra nhà riêng để xem xét căn nhà và sửa chữa bất cứ vi phạm điều luật nào hay những sai sót mà người kiểm tra tìm thấy trong phúc trình của ông/bà ấy. Những thanh tra của Bộ Gia Cư không còn thực hiện chức năng này nữa trong hầu hết trường hợp, dù một số chính quyền địa phương thực hiện việc kiểm tra khu nhà mobilehome cho tiểu bang có thể muốn thực hiện việc kiểm tra, miễn phí.

Tóm tắt:

- Xe RV và trailer có thể bị buộc phải dời khỏi khu nhà khi họ bán nó.
- Các căn nhà mobilehome được phép ở trong khu nhà mobilehome sau khi chúng được bán nếu chúng đáp ứng một số tiêu chuẩn sức khỏe và an toàn.

BÁN LẠI XE NHÀ LƯU ĐỘNG/PARK-MODEL TRONG KHU NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Cư dân có thể bị buộc phải dời xe nhà lưu động/park-model ra khỏi khu nhà mobilehome sau khi họ bán nó đi?

Trả lời.: Dù nó có thể trông giống như một căn nhà nhỏ, xe nhà lưu động không phải là nhà mobilehome. Nó là “xe nhà lưu động/ park trailer” như được định nghĩa trong Luật Sức Khỏe và An Toàn, chủ yếu là một loại xe giải trí có chỗ đậu từ 400 feet vuông trở xuống. Số khu nhà mobilehome tại California thích hợp với cả nhà mobilehome hay nhà mobilehome lớn, cũng như xe nhà lưu động, nhưng các điều khoản của Luật Cư Trú Trong Khu Nhà Mobilehome đòi hỏi các khu nhà mobilehome cho phép những chủ nhà bán nhà của họ trong đất khu nhà mobilehome chỉ áp dụng nếu căn nhà là nhà mobilehome hay nhà mobilehome lớn.

Tóm tắt: Xe nhà lưu động không phải là nhà mobilehome, do đó cư dân có thể bị buộc phải dời xe nhà lưu động ra khỏi khu nhà mobilehome khi nó được bán đi.

NHỮNG YÊU CẦU VỀ MỨC THU NHẬP VỚI NGƯỜI SẮP MUA NHÀ

Hỏi. Những yêu cầu về mức thu nhập của khu nhà mobilehome đối với những người sắp mua nhà có thể cản trở cư dân bán căn nhà của họ?

Trả lời. Có. Việc mua bán căn nhà mobilehome đặt trong khu nhà mobilehome là gồm 3 bên, không phải thủ tục của 2 bên. Người mua và người bán không phải chỉ đồng ý các điều kiện của việc mua bán nhà, mà người mua phải được chấp thuận cho cư trú trong khu nhà mobilehome bởi chủ/quản trị khu nhà mobilehome. Quản trị có thể đình lại sự chấp thuận trên căn bản của: 1) người mua không có khả năng tài chánh trả tiền thuê và mua của khu nhà mobilehome, và 2) việc không có khả năng của người mua để tuân thủ theo các luật lệ và quy điều của khu nhà mobilehome như được trình bày bởi luật lệ thuê mướn ở trước (xem Luật Civil Code §798.74). Dù những hướng dẫn được dùng bởi các chủ nhà hay các cơ quan công quyền khác cho nhà cửa cho thuê có thể là hiền hậu hơn, nhiều chủ khu nhà mobilehome đề ra những yêu cầu mức thu nhập cao hơn để bảo đảm người mua sẽ có thể có đủ tài chánh đối với những gia tăng tiền thuê trong tương lai mà không tạo ra khó khăn cho khu nhà mobilehome, như phải đuổi.

Tóm tắt:

- Người sắp mua nhà phải được chấp thuận cho cư trú bởi quản trị/chủ khu nhà mobilehome.
- Người sắp mua nhà có thể bị từ chối nếu họ không đáp ứng các tiêu chuẩn mức thu nhập đối với khu nhà mobilehome.

QUYỀN THỪA KẾ NHÀ MOBILEHOME

Hỏi. Khu nhà mobilehome có thể không cho cư dân sống trong nhà mobilehome mà họ được thừa kế không?

Trả lời. Có. Trừ khi cư dân hội đủ điều kiện cư trú và có ký hợp đồng thuê nhà. Do sự qua đời của người chủ nhà, những người thừa kế không thể đơn giản cho rằng họ có thể dọn vào căn nhà của người quá cố hay tiếp tục sống ở đó nếu họ đã không phải là một thành phần trong hợp đồng thuê nhà. Bất luận sự kiện là một người thừa kế có chủ quyền đối với ngôi nhà mobilehome, quản trị khu nhà mobilehome có quyền đòi hỏi người thừa kế, hay người đã từng sống với cư dân, nộp đơn xin cư trú lại trong khu nhà mobilehome. Nếu quản trị từ chối sự cư trú của người thừa kế bởi vì người thừa kế không thể tuân thủ luật lệ hay không có mức thu nhập để trả tiền thuê và những món tiền khác, thì người thừa kế có thể được yêu cầu dời ra khỏi khu nhà mobilehome. Người thừa kế có quyền để bán lại ngôi nhà mobilehome mà mình thừa kế trong khu đất của khu nhà mobilehome, bảo đảm là đáp ứng những yêu cầu về luật sức khỏe và an toàn, nhưng phải tiếp tục trả tiền thuê đất hàng tháng cho đến khi căn nhà được bán để giữ quyền bán nói trên khu nhà mobilehome. Ngược lại, khu nhà mobilehome có thể chấm dứt việc thuê nhà và đòi hỏi căn nhà phải được dời ra khỏi khu nhà mobilehome trong vòng 60 ngày của thông báo chấm dứt.

Tóm tắt:

- Người thừa kế căn nhà mobilehome không thể bảo đảm quyền cư trú của ông/bà ấy nếu ông/bà ấy không có tên trong hợp đồng thuê nhà.
- Người thừa kế có quyền bán ngôi nhà mobilehome trên đất, cho tới bao lâu mà nó đáp ứng đủ những yêu cầu về sức khỏe và an toàn.
- Người thừa kế phải tiếp tục trả tiền thuê và những lệ phí khác cho tới bao lâu mà ông/bà ấy làm chủ căn nhà trong khu nhà mobilehome.

CÔNG KHAI VIỆC BÁN LẠI NHÀ**Hỏi. Những cư dân có phải đưa ra tuyên bố công khai việc bán lại nhà khi họ bán căn nhà mobilehome như luật định?**

Trả lời. Như luật bảo vệ khách hàng, việc công khai bán lại nhà mobilehome (Civil Code §1102.6d) trở thành có hiệu lực vào tháng 1 năm 2000, khiến người bán nhà mobilehome và các đại diện của họ chịu trách nhiệm việc cung cấp cho những người sắp mua, vào lúc đóng escrow, với một tuyên bố công khai việc bán lại. Thẻ thức đòi hỏi người bán phải xem xét lại danh sách các điều kiện hay những sai sót có thể ảnh hưởng đến giá trị hay điều kiện của căn nhà. Người bán không phải là đối tượng bị tội hay bị phạt vì không cung cấp lời công khai cho người mua, và sự kiện việc công khai không được thực hiện không làm trễ nãi việc bán căn nhà. Tuy nhiên, sau khi mua căn nhà, nếu người mua khám phá những sai sót mà đã không được cung khai bởi người bán, mà lời công khai không cung cấp có thể ảnh hưởng đến kết quả trách nhiệm dân sự của người bán trước tòa án đối với sự sai sót. Các người môi giới địa ốc và những đại lý cũng là đối tượng đối với các yêu cầu công khai và những người buôn bán nhà thường là bao gồm trong việc công khai. Bộ Gia Cư của tiểu bang (HCD) không được đòi hỏi thông báo việc bán nhà cho những chủ nhà.

Tóm tắt: Những người bán nhà được khuyên là nên cung cấp bản công khai bán lại nhà, dù việc buôn bán “đúng luật,” để tránh trách nhiệm có thể xảy ra sau khi bán nhà.

CHỦ NHÀ ĐƯỢC YÊU CẦU BÁN NHÀ CHO KHU NHÀ MOBILEHOME THEO CÁCH BÁN LẠI**Hỏi. Quản trị có thể buộc cư dân ưu tiên bán nhà của họ cho khu nhà mobilehome không?**

Trả lời. Việc đó tùy thuộc vào hợp đồng thuê nhà. Luật Cư Trú Trong Khu Nhà mobilehome cho biết rằng hợp đồng thuê khu nhà mobilehome vào đúng hay sau ngày 1 tháng 1 năm 2006 sẽ không bao gồm một điều khoản hay luật hay điều lệ đòi các chủ nhà phải cho khu nhà mobilehome quyền ưu tiên mua căn nhà của họ theo cách bán lại. (Civil Code §798.19.5). Kể từ đây, nếu chủ nhà ký hợp đồng thuê vào đúng hay sau ngày 1 tháng 1 năm 2006 hay thuê từng tháng, thì khu nhà mobilehome không thể buộc phải có quyền ưu tiên mua nhà. Tuy nhiên, các chủ nhà có thể là đối tượng để khu nhà

mobilehome có quyền như thế nếu họ ký hợp đồng thuê dài hạn với một điều khoản như vậy trước ngày 1 tháng 1 năm 2006 và hợp đồng thuê nhà đó vẫn chưa hết hạn. Hơn nữa, luật không ngăn cản chủ nhà và khu nhà mobilehome đi đến thỏa thuận tách riêng từng phần khỏi hợp đồng thuê nhà, đối với quyền ưu tiên nơi mà chủ nhà đạt được sự đền bù hay bồi thường từ khu nhà mobilehome cho quyền ưu tiên ấy.

Tóm tắt: Xem lại hợp đồng thuê hay mượn nhà đối với những chi tiết về việc có phải khu nhà mobilehome có quyền ưu tiên mua nhà mobilehome để bán.

NHỮNG SAI SÓT VÀ BẢO ĐẢM CỦA NHÀ MỚI

Hỏi. Cư dân có quyền gì khi căn nhà mobilehome mới của họ có những sai sót?

Trả lời. Những khiếu nại về bảo đảm của nhà lưu động/ trailer hay nhà mobilehome mới phải được lập hồ sơ với nhà buôn bán và nhà chế tạo trong thời gian bảo đảm, bằng luật, một năm và 10 ngày từ ngày giao hay lấy nhà, bất kể là điều nào tới trước. Điều này là cần để giữ gìn quyền của người mua dưới sự bảo đảm lúc tranh chấp hay điều tra của Bộ Gia Cư của tiểu bang không bắt đầu cho đến khi bảo đảm hết hạn. Những đồ đạc được mua với căn nhà như một gói thường bao gồm trong bảo đảm. Vấn đề thiết đặt có thể làm phức tạp thêm những khiếu nại về bảo đảm. Nếu căn nhà được thiết đặt bởi một nhà thầu có giấy phép như được sắp xếp bởi nhà buôn bán, cả nhà buôn và nhà thầu có thể đều chịu trách nhiệm. Nếu chủ nhà thuê nhà thiết đặt độc lập với nhà buôn bán, thì có thể là đặt ra vấn đề với kết quả từ sự thiết đặt sai lầm của căn nhà, và như thế trách nhiệm chỉ là của người thiết đặt, hay kết quả từ những sai sót chế tạo. Nếu nhà buôn bán hay nhà chế tạo không đáp ứng thỏa mãn trong một thời gian hợp lý sau khi nạp đơn khiếu nại với họ, thì chủ nhà nên tiếp xúc với Văn Phòng Nhân Viên Kiểm Tra Nhà Mobilehome (Office of the Mobilehome Ombudsman) của Bộ Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng (HCD) ở số điện thoại 800-952-5275 trình bày về việc đơn khiếu nại nhà buôn bán. Những khiếu nại về nhà thầu thiết đặt có giấy phép nên được trình bày với Hội Đồng the Contractors State Licensing Board ở số điện thoại 800-321-2752 hay vào trang mạng www.cslb.ca.gov

Tóm tắt:

- Bảo đảm là tốt cho 1 năm và 10 ngày sau ngày giao hay lấy nhà.
- Nếu căn nhà được thiết đặt bởi nhà thầu độc lập, thì những vấn đề có thể xảy ra với việc xác định ai là người chịu trách nhiệm đối với những sai sót.

###

Được biên soạn bởi Ủy Ban Đặc Trách Về Nhà Mobilehome và Các Cộng Đồng của Thượng Viện Tiểu Bang California.

