

# CITY OF ALHAMBRA URGENCY ORDINANCE NO. O2M19-4671



## FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

1

### WHAT IS IT?

[An Alhambra City ordinance](#) that makes [AB 1482](#) effective November 12, 2019 in Alhambra. AB 1482 is the new California state-wide law that will in January 2020 put certain regulations on rent increases and evictions. You can read additional information provided by the [Housing Rights Center on AB 1482 here](#).

2

### HOW LONG WILL IT BE IN EFFECT?

The City ordinance is in effect from November 12, 2019 through December 31, 2019, when AB 1482 takes effect.

3

### WHAT DOES IT DO?

The City ordinance is intended to prohibit No-Fault Terminations of Tenancy and Evictions without certain notice and relocation processes being followed. It is also intended to limit rent increases for all properties covered under AB 1482. Under AB 1482, the rent can only be increased annually 5% + the Consumer Price Index (CPI\*) or 10% total, whichever is lower. The CPI is currently around 3.3%, so the rent increase since March of 2019 may not exceed 8.3%

4

### WHAT DOES THIS MEAN FOR MY EXPIRED 30, 60, OR 90-DAY NOTICE?

As long as you are still in possession of your unit and/or there has not been a final judgement on your eviction lawsuit, this ordinance will apply to you. The ordinance is intended to extend the same rights available to you under AB 1482 starting November 12. As stated in Section 3 of the Ordinance: "This ordinance may be asserted as an affirmative defense in an unlawful detainer action."

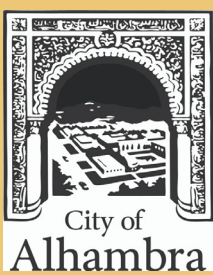
5

### WHAT DOES THIS MEAN IF I RECEIVED A RENT INCREASE ABOVE 8.3% AFTER THE EFFECTIVE DATE OF THE ORDINANCE?

You may notify your landlord in writing about the Alhambra City Ordinance. As per the ordinance, the landlord cannot increase your rent by more than 8.3% after November 12. Regardless of the City Ordinance, beginning January 1, 2020, your rent cannot be more than 8.3% above what it was prior to March of 2019.

If you have more questions, please contact the Housing Rights Center at 1-800-477-5977. You may also want to consult an attorney as to your rights.

**THE HOUSING RIGHTS CENTER HOLDS A HOUSING RIGHTS WALK-IN CLINIC AT THE ALHAMBRA CIVIC CENTER LIBRARY FROM 2PM TO 5PM EVERY FRIDAY EXCEPT THE FIFTH FRIDAY OF THE MONTH.**



# CIUDAD DE ALHAMBRA

## Ordenanza Urgente N O . O2M19-4671



### **Preguntas mas frecuentes:**

1

#### **¿Que es?**

Una ordenanza de la ciudad de Alhambra que hará que AB 1482 entre en efecto inmediatamente. AB 1482 es la nueva ley estatal de California que, en enero de 2020, establece ciertas regulaciones sobre aumentos de renta y desalojos. Puede leer mas sobre AB 1482 aquí.

2

#### **¿ Cuanto tiempo estara en efecto la ordenanza?**

La ordenanza municipal entrará en vigencia a partir del 12 de noviembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019, ya que la ley estatal AB 1482 comienza el 1 de enero del 2020.

3

#### **¿Qué hace la ordenanza?**

La ordenanza prohibirá el desalojo sin causa justa y limitara los aumentos de renta. Limitara los aumentos de alquiler, según AB 1482, a 5% + el Índice de Precios al Consumidor (IPC\*) o un 10% total, lo que sea menor. El IPC promedio estatal es alrededor de 3.3%, por lo que el aumento de la renta no puede exceder el 8.3%.

4

#### **¿Que pasa si tengo una nota de desalojo de 3 dias, 30 dias o 60 dias vencida ?**

Siempre y cuando tenga posesión de su unidad y/o no haya habido un juicio final sobre su demanda de desalojo, está protegido por esta ordenanza. Esta ordenanza también se puede utilizar como defensa en una demanda de desalojo.

5

#### **¿Que pasa si recibe un aumento de renta de mas de 8.3% en diciembre 2019?**

Notifique a su arrendador por escrito sobre la ordenanza de la ciudad de Alhambra. Según la ordenanza, el arrendador no puede aumentar su renta en más del 8.3% para el mes de diciembre.

Si tiene mas preguntas, contacte a la Ciudad de Alhambra o El Centro de Derechos de la Vivienda al (800)-477-5977.

**El Centro de Derechos de la Vivienda da Asesoramiento de Vivienda Justa cada Viernes (excepto el quinto Viernes del mes) de 2 - 5 PM en la Libreria Civil de Alhambra.**