

ARGUMENT IN FAVOR OF TENANT PROTECTION MEASURE RR

Measure RR improves Eviction Protection for rent controlled and non-rent controlled tenants. It adds protections for many low and moderate income renters. Single-family homes and condos are exempt.

If this measure becomes law, landlords will be able to evict only for specific causes, including nonpayment of rent, significant violations of the rental agreement, serious nuisance behavior, conviction of a crime involving the premises, unlawful subletting, damaging the unit or refusing to allow entry for repairs.

Presently, landlords can evict with just a 3-day notice for these types of violations. This has led to numerous cases of abuse as documented by the Legal Aid Foundation.

Measure RR helps prevent this kind of abuse by requiring landlords to give an advance written warning to stop the objectionable activity and to fix the problem. This applies to violations of the rental agreement, nuisance behavior, damage to property and refusing the landlord lawful entry. Of course, no warning would be required for evictions for criminal activity or nonpayment of rent.

Measure RR protects seniors, certain disabled people and the terminally ill. Landlords can now evict these vulnerable tenants when an owner or close relative wants to move into a unit. Under Measure RR, this will not be allowed unless the owner or relative who wanted to move in was also a senior, seriously disabled or terminally ill.

The Santa Monica Rent Control Board proposed these enhanced protections, and the Santa Monica City Council voted unanimously to place them on the November 2nd ballot. Santa Monicans for Renters' Rights voted unanimously to endorse Measure RR at their annual Convention. Legal Aid in Santa Monica testified that these new rules would help many poor elderly tenants.

We need your vote to make this a reality!

/s/ Bobby Shriver, Mayor
/s/ Ana G. Jara, Pico Neighborhood Association
/s/ Patricia Hoffman, Co-Chair, Santa Monicans for Renters' Rights
/s/ Jennifer Kennedy, Member, Santa Monica Rent Control Board
/s/ Richard Bloom, Member, Santa Monica City Council

ARGUMENTO A FAVOR DE LA MEDIDA RR PARA LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

La Medida RR mejora la Protección contra Desalojos para los inquilinos de viviendas de alquiler controlado y no controlado. La misma añade protecciones para muchos inquilinos de escasos y moderados ingresos. Quedan exentos los condominios y las viviendas unifamiliares.

Si esta medida se convierte en ley, los arrendadores o propietarios de vivienda sólo podrán desalojar por motivos específicos, incluyéndose la falta de pago del alquiler, por incumplimientos significativos al contrato de arrendamiento o alquiler, por comportamiento que cause serias molestias, por la condena de un delito cometido que tenga que ver con la vivienda o local, por subarrendamiento ilegal, o por dañar la vivienda o rehusarse a permitir el acceso a la vivienda para hacer reparaciones.

En la actualidad, los arrendadores o propietarios de vivienda pueden desalojar con aviso de sólo 3 días por estos tipos de incumplimientos. Esto ha llevado a una serie de casos de abuso tal y como lo ha documentado la Fundación de Asistencia Legal (Legal Aid Foundation).

La Medida RR ayuda a impedir esta clase de abuso exigiendo que los arrendadores den una advertencia escrita por adelantado para detener cualquier actividad inaceptable y arreglar el problema. Esto aplica a los incumplimientos o faltas al contrato de arrendamiento, al comportamiento molesto o fastidioso, a daños a la propiedad y por rehusarle el acceso legal al arrendador o propietario de la vivienda. Por supuesto que no se requiere de advertencia alguna para desalojos por motivo de actividad delictuosa, o por falta de pago del alquiler.

La Medida RR protege a las personas mayores, a ciertas personas con severas discapacidades y enfermedades terminales. Actualmente los arrendadores o propietarios de vivienda pueden desalojar a estos inquilinos en condición vulnerable, en casos cuando el dueño o algún familiar cercano quieran mudarse a la vivienda. Conforme a la Medida RR, no se permitirá este tipo de situación a menos que el dueño o familiar que quiera mudarse también sea una persona mayor, con alguna discapacidad grave o enfermedad terminal.

La Junta para el Control de Alquileres de Santa Mónica propuso estas protecciones mejoradas, y el Concejo Municipal de Santa Mónica votó de manera unánime con el fin de incluirlas en la boleta electoral para la elección del día 2 de noviembre. Los Habitantes de Santa Mónica a favor de los Derechos de los Inquilinos votaron de manera unánime para apoyar la Medida RR en su convención anual. La Fundación para la Asistencia Legal en Santa Mónica declaró que estos nuevos reglamentos ayudarían a muchos inquilinos que son personas mayores y pobres.

¡Necesitamos su voto para que esto se haga una realidad!

/f/ Bobby Shriver, Alcalde
/f/ Ana G. Jara, Asociación del Vecindario de Pico
/f/ Patricia Hoffman, Copresidente, Habitantes de Santa Mónica a favor de los Derechos de los Inquilinos
/f/ Jennifer Kennedy, Miembro, Junta para el Control de Alquileres de Santa Mónica
/f/ Richard Bloom, Miembro, Concejo Municipal de Santa Mónica

M
E
A
S
U
R
E

R
R

M
E
D
I
D
A

R
R