



Գլենդեյլի բոլոր վարձակալներին և տանտերերին

ՆՈՐ ՕՐԵՆՔ ՎԱՐՁՈՎ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Նոր կարևոր օրենք վարձու բնակարանների մասին Գլենդեյլի բնակիչների և տանտերերի համար:

Հարցեր և պատասխաններ



- Ե՞րբ է ուժի մեջ մտնում նոր օրենքը և ինչպե՞ս է այն ազդում իմ վարձակալության վրա:**
Օրենքն ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվը 2019 թ. մարտի 14-ն է: Մակայն, 1995 թ. փետրվարի 1-ին կամ մինչ այդ կառուցված բնակարանային միավորների և ծրագրի դրույթներից չազատված միավորների վարձավճարները 2019 թ. ապրիլի 1-ին պետք է վերասահմանվեն բազային վարձակալության չափով՝ ըստ «Վարձակալության սառեցման մասին» թիվ 5919 օրենքի: Բազային վարձավճարը սահմանվում է որպես 2018 թ. սեպտեմբերի 18-ին գանձվող վարձավճարը՝ գումարած վարձի ցանկացած օրինական բարձրացում՝ մինչև 5%-ի չափով: Վերջին 12 ամսվա ընթացքում 7% -ը գերազանցող ցանկացած վարձի բարձրացում կարող է ենթակա լինել տեղափոխման համար փոխհատուցման վճարներին: Բացի դրանից, 2019 թվականի մարտի 14-ից հետո վարձավճարի առաջին բարձրացումը պետք է ներառի առնվազն 12 ամսվա վարձակալության առաջարկ:
- Ի՞նչ կպատահի, եթե ես ստացել եմ վարձի բարձրացման ծանուցում, որն ուժի մեջ է մտնելու 2019թ. մարտի 1-ին:**
Եթե ստացել եք օրինական վարձի բարձրացում, որն ուժի մեջ է մտնելու 2019 թ. մարտի 1-ից, ապա պարտավոր եք 2019 թ. մարտ ամսվա համար նոր վարձավճարը վճարել:
- Իսկ ի՞նչ կպատահի, եթե ես արդեն ունեմ մեկ տարով վարձակալության համաձայնագիր:**
Ձեր ընթացիկ վարձակալության պայմանները չեն փոխվում: Ներկա վարձավճարի ժամկետը լրանալուց հետո, եթե տանտերն առաջարկում է բարձրացնել վարձավճարը, ապա նա պետք է նոր վարձ առաջարկի՝ Գլենդեյլի «Վարձակալության Իրավունքների» ծրագրին համապատասխան
- Արդյո՞ք նոր օրինագիծը սահմանափակում է վարձավճարի բարձրացումները:**
Ո՛չ, օրենքը չի սահմանափակում, թե տանտերերը որքան կարող են բարձրացնել վարձավճարները: Այնուամենայնիվ, 12 ամսվա ընթացքում 7% -ից ավել բարձրացման դեպքում որոշ տեղափոխման հետ կապված փոխհատուցման պահանջներ կարող են առաջանալ:
- Ինչպե՞ս են հաշվի առնվում բազմակի բարձրացումները՝ 7% աճի դեպքում առաջացող տեղափոխման համար վճարումների հետ կապված:**
Վարձավճարների ընդհանուր աճը չի կարող գերազանցել 7% -ը՝ չառաջացնելով տեղափոխության իրավունք: 7% -ը հաշվարկվում է՝ որպես նախորդ տասներկու ամիսների վարձի բոլոր բարձրացումների կուտակային գումար: .

Ավելի հաճախակի տրվող հարցերի համար այցելել՝ GlendaleCA.gov/Rent:



Գլենդեյլի Վարձակալներ և Տանտերեր

ՀԱՅԵՐԵՆ

ԳԼԵՆԴԵԼԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԾՐԱԳԻՐ

Գլենդեյլի քաղաքային խորհուրդն ընդունել է թիվ 5922 օրինագիծը՝ հաստատելով նոր իրավունքներ և պարտականություններ Գլենդեյլում բնակվող տանտերերի և վարձակալների համար: Օրենքն ավելի մեծ պաշտպանություն է հատկացնում վարձակալներին՝ ընդլայնելով գոյություն ունեցող «Արդար պատճառով հեռացման» ծրագիրը և ավելացնելով երկու նոր ծրագրային տարր, որը բաղկացած է «Վարձակալության իրավունքից» և «Վարձակալի Տեղափոխման Ծրագրից»:

Ծրագրի փոփոխությունները բաղկացած են հետևյալից.

Վարձակալության իրավունք.

- Տանտերերը պետք է վարձավճարի ավելացման պահին առնվազն մեկ տարվա վարձակալության գրավոր առաջարկ ներկայացնեն Վարձակալներին:

Արդար պատճառով հեռացում

- Քանի որ ներկայումս «Վարձակալության Իրավունքի» ծրագրի համաձայն՝ վարձակալության առաջարկները պարտադիր են, ապա «արդար պատճառով հեռացման» դեպքում մեկ տարվա վարձակալության առաջարկ ներկայացնելուց ազատման դրույթը չեղյալ է հայտարարվել:

Տեղափոխություն

- Տանտերը պարտավոր է վճարել տեղափոխման նպաստներ, երբ Վարձակալն ազատում է բնակարանը՝ տասներկուամսյա ժամկետում վարձակալության վճարի 7% -ից ավել աճի դեպքում:

ՆՈՐ ՕՐԵՆՔԻ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ ՎԱՐՁԻ ՎԵՐԱՍԱՀՄԱՆՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Ծրագրի դրույթներից չազատված բոլոր բնակարանների վրա 2019 թ. ապրիլի 1-ից գործում է 2018 թ. սեպտեմբերի 18-ի դրությամբ գործող վարձակալության չափը՝ գումարած վարձավճարի սառեցման ժամանակահատվածում՝ 2019 թվականի փետրվարի 27-ին, ավարտվող ցանկացած օրինական վարձավճարի աճ: Վերջին 12 ամսվա ընթացքում 7% -ը գերազանցող ցանկացած վարձավճարի աճ ենթակա է տեղափոխման համար փոխհատուցման վճարումներին: Վարձավճարի վերասահմանման դրույթները չեն տարածվում 1995 թվականի փետրվարի 1-ից հետո կառուցված բնակարանների վրա:

ԲԱՑԱՌՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ. Ծրագրի ԲՈԼՈՐ դրույթներից ազատվում են հետևյալ շինությունները.

Առանձնատներ • Մեփական բնակարանները կամ թաունհուսեր • Առանձնատանը կից բնակելի շինությունները

Դուպլեքսներ • Կառավարության կողմից սուբսիդավորված բնակարանները (Մեքքն 8)

Եթե իմ տունը...

Առանձնատուն, դուպլեքս, թաունհոմ, սեփական բնակարան, առանձնատանը կից բնակելի շինություն է

- Ազատվում է «Արդար պատճառով հեռացում» օրինագծից
- Ազատվում է «Պայմանագրով վարձակալման իրավունքից»
- Ազատվում է «Տեղափոխման օժանդակությունից»

1995 թ. փետրվարի 1-ից հետո կառուցված, ծրագրի դրույթներից չազատված բոլոր բնակարանները

- Ազատվում են «Արդար պատճառով հեռացում» օրինագծից
- Վարձակալի կողմից չնախաձեռնված հեռացումը ենթակա է տեղափոխման համար վճարվող փոխհատուցման:
- Տեղափոխում = $2 \times HUD$ շուկայական վարձի գումարը + \$1,000**
- Ազատվում են «Պայմանագրով վարձակալման իրավունքից»
- Տանտերը պետք է առաջարկի առնվազն 12 ամսվա վարձակալություն՝ առաջարկված վարձի բարձրացման հետ միասին:
- Տանտերը պետք է գործող վարձակալության ժամկետը լրանալուց 90 օր առաջ վարձակալուժն առնվազն մեկ տարի ժամկետով երկարաձգելու նոր առաջարկ ներկայացնի
- Ազատվում են «Տեղափոխման օժանդակությունից»

3-4 միավորներից բաղկացած հողամասերը

- Ենթակա են «Արդար պատճառով հեռացում» օրինագծին
- Վարձակալի կողմից չնախաձեռնված հեռացումը ենթակա է տեղափոխման համար վճարվող փոխհատուցմանը:
- Տեղափոխում = $2 \times HUD$ շուկայական վարձի գումարը + \$1,000**
- Ազատված են «Պայմանագրով վարձակալման իրավունքից»
- 12 ամսվա ժամանակահատվածում վարձի 7% կամ պակաս բարձրացման դեպքում
- Տեղափոխման օժանդակություն չկա - վարձակալը կարող է ընդունել վարձի բարձրացումը կամ ազատել բնակարանը
- Իրավասու են «Տեղափոխման համար օժանդակություն» ստանալուն*
- 12 ամսվա ժամանակահատվածում վարձի 7% -ից ավել բարձրացման դեպքում
- Տեղափոխություն = $3 \times$ ներկայիս վարձը
- Պահանջվում է վարձի վերասահմանում՝ 2019 թ. ապրիլի 1-ին *

5+ միավորներից բաղկացած հողատարածքներ

- Ենթակա են «Արդար պատճառով հեռացման» օրինագծին
- Վարձակալի կողմից չնախաձեռնված հեռացումը ենթակա է տեղափոխման համար վճարվող փոխհատուցմանը:
- Տեղափոխում = $2 \times HUD$ շուկայական վարձի գումարը + \$1,000**
- Ենթակա են «Պայմանագրով վարձակալման իրավունքին»
- Տանտերը պետք է առաջարկի առնվազն 12 ամսվա վարձակալություն՝ առաջարկված վարձի բարձրացման հետ միասին:
- Տանտերը պետք է գործող վարձակալության ժամկետը լրանալուց 90 օր առաջ վարձակալուժն առնվազն մեկ տարի ժամկետով երկարաձգելու նոր առաջարկ ներկայացնի
- Իրավասու են «Տեղափոխման համար օժանդակություն» ստանալուն *
- 12 ամսվա ժամանակահատվածում վարձի 7% կամ պակաս բարձրացման դեպքում
- Տեղափոխման օժանդակություն չկա - վարձակալը կարող է ընդունել վարձի բարձրացումը կամ ազատել բնակարանային միավորը:
- 12 ամսվա ժամանակահատվածում վարձի 7% -ից ավել բարձրացման դեպքում
- Արդյո՞ք Վարձակալի եկամուտը Տարածքային միջին եկամտից (AMI) 130% ավելի է: ** (ներկայումս այն \$90,090 է)
- ՍՅՈ
- Վարձակալը համապատասխանում է փոփոխված տեղափոխմանը:
- Տեղափոխություն = $3 \times$ Առաջարկված վարձը
- ՈՉ
- Վարձակալը համապատասխանում է ամբողջական տեղափոխմանը:
- Տեղափոխություն = Զբաղեցրած տարիների քանակը x Առաջարկված վարձը
- 0-3 տարի
- Առաջարկված վարձ x 3
- 3-4 տարի
- Առաջարկված վարձ x 4
- 4-5 տարի
- Առաջարկված վարձ x 5
- 5+ տարի
- Առաջարկված վարձ x 6

*Կիրառելի է միայն այն դեպքում, եթե միավորը կառուցվել է 1995 թ. փետրվարի 1-ին կամ դրանից հետո:

** Տարածքային միջին եկամուտը (AMI) և շուկայական գները (FMR) հրապարակվում են յուրաքանչյուր տարի՝ «Տների և քաղաքային զարգացման դեպարտամենտի» (HUD) կողմից: Լրացուցիչ տեղեկությունների համար այցելել՝ GlendaleCA.gov/Rent:

Վարձակալման իրավունք

Ծրագրից չազատված սեփականություն ունեցող տանտերերից պահանջվում է վարձավճարի ավելացման պահին առաջարկել նվազագույնը մեկ տարվա (12 ամիս) վարձակալության տարբերակ՝ բոլոր վարձակալներին: Վարձակալը 14 օրվա ընթացքում պարտավոր է վարձակալման մերժման մասին ծանուցել Տանտերին: Վարձակալից պատասխան չստանալը համարվում է վարձակալության առաջարկի մերժում: Եթե վարձակալությունը մերժվում է, Տանտերը և Վարձակալը կարող են բանակցել ամսական կամ վարձակալման այլ տեսակի համաձայնագրի շուրջ:

Սկզբնական վարձակալության առաջարկ. Երբ Տանտերը Վարձակալին է ներկայացնում 2019 թ. մարտի 14-ին կամ դրանից հետո վարձի առաջին բարձրացումը, ապա նա պետք է առաջարկի նաև առնվազն մեկ տարվա վարձակալություն, ինչպես նաև՝ Վարձակալի տեղափոխման դեպքում օժանդակության իրավունքի մասին գրավոր ծանուցում՝ վարձի բարձրացման ծանուցում տրամադրելու պահին:

Հետագա առաջարկներ. Երբ Տանտերը և Վարձակալը բանակցում են նոր վարձակալության պայմանագրի շուրջ, Տանտերը պարտավոր է Վարձակալին վարձակալության հնարավորություն առաջարկել՝ ամբողջ մեկ տարվա համար:

- Եթե Վարձակալն ընդունում է վարձակալության առաջարկը, Տանտերը պարտավոր է վարձակալության ժամկետը լրանալուց 90 օր առաջ Վարձակալին մեկ տարի ժամկետով երկարաձգելու նոր առաջարկ ներկայացնել:
- Եթե Վարձակալը մերժում է վարձակալության առաջարկը և ամսական վարձակալման պայմանագիր է կնքում, ապա Տանտերը պետք է առաջարկի նոր, առնվազն մեկ տարվա վարձակալություն՝ մերժման մեկ տարին լրանալուց հետո վարձավճարի առաջին բարձրացման ժամանակ:

Արդար պատճառով հեռացնելը

Արդար պատճառով հեռացման հրամանագիրը պաշտպանում է վարձակալներին հեռացման այնպիսի դեպքերից, որոնք օրինագծում նշված չեն՝ որպես 12 օրինական պատճառներից մեկը: Հեռացման պատճառների և վարձակալության դադարեցման մասին հավելյալ տեղեկություն կարող եք գտնել այստեղ՝ glendaleca.gov/justcause:

Վարձակալի կողմից չնախաձեռնված որևէ հեռացում ենթակա է տեղափոխման համար փոխհատուցմանը, որը հաշվարկվում է հետևյալ դրույթաչափով.

$2 \times HUD$ շուկայական վարձի գումարը՝ գումարած \$ 1,000:**

«Բանկային» դրույթներ

Թույլատրում է Տանտերերին պահել ցանկացած չօգտագործված վարձավճարի բարձրացում և կիրառել այն ապագա վարձավճարների ավելացումների ժամանակ:

- Ընդհանուր պահպանված բարձրացումների գումարը չի կարող գերազանցել 21% -ը:
- Տանտերերը չեն կարող օգտագործել իրենց չկիրառած վարձի բարձրացումները՝ 12 ամսվա ընթացքում վարձը 15% -ից ավել բարձրացնելու համար՝ չառաջացնելով տեղափոխության օժանդակություն:

Տեղափոխման օժանդակություն

Որոշ դեպքերում՝ Վարձակալները կարող են իրավասու լինել տեղափոխման համար փոխհատուցվող գումարին: Կիրառելիության դեպքում՝ Տանտերերը պարտավոր են տեղափոխման օժանդակության գումարի կեսը վճարել Վարձակալի կողմից բնակարանային միավորն ազատելու մտադրության մասին գրավոր ծանուցումը ստանալուց հետո, ոչ ուշ, քան 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում, իսկ մյուս կեսը՝ ոչ ուշ, քան Վարձակալի՝ բնակարանն ազատելուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Լրացուցիչ տեղեկությունների կամ օրինագծի օրինակը տեսնելու համար խնդրում ենք այցելել Քաղաքապետարանի տեղեկատվական վեբ կայքը՝ GlendaleCA.gov/Rent:

Եթե այս ծանուցագիրը կարդալուց հետո Դուք դեռ հարցեր ունեք նոր օրինագծի վերաբերյալ, խնդրում ենք էլեկտրոնային նամակ ուղարկել Rent@GlendaleCA.gov հասցեին, կամ զանգահարել **(818) 548-3926** հեռախոսահամարով: