

ՎԱՐՁԱԿԱԼՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ՝ ՎԱՐՁԱԿԱԼՆԵՐԻ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ԱԿՏԻ ՆԵՐՔՈ

Կալիֆորնիայի Վարձակալների պաշտպանության ակտը (AB 1482) վարձակալներին պաշտպանում է վարձավճարների ծայրահեղ բարձրացումներից և անարդար վտարումներից: Նոր օրենքը (SB 567) ընդգրկում է կարևոր փոփոխություններ, որոնք ուժի մեջ են մտնում **2024 թ.-ի ապրիլի 1-ից**:

ՎԱՐՁԱՎՃԱՐՆԵՐԻ ԲԱՐՁՐԱՑՈՒՄ

Կալիֆորնիայի օրենքը սահմանափակում է վարձակալի վարձի բարձրացման չափը:

- Յուրաքանչյուր 12 ամսվա ընթացքում վարձավճարը չի կարող **գնաճի մակարդակից ավելի** բարձրանալ (Սպառողական գների ինդեքս կամ «ՍԳԻ» <http://www.tenantprotections.org/calculator>) + 5%: Ոչ մի դեպքում չի կարող 10%-ից ավելի բարձրանալ:
- Ցանկացած 12 ամսվա ընթացքում վարձավճարը առավելագույնը կարող է բարձրանալ երկու անգամ:

ԱՐԴԱՐԱՑԻ ՊԱՏՃԱՌՈՎ ՎՏԱՐՈՒՄ

Կալիֆորնիայի օրենքը սահմանափակում է այն պատճառները, որոնց հիման վրա վարձակալը կարող է վտարվել: Ներառյալ **«մեղքով»** պատճառները (երբ վարձակալը սխալ է գործել կամ հրաժարվել է ինչ որ բան անելուց) և **«առանց մեղքի»** պատճառները (երբ տանտերը ցանկանում է ինչ որ բան անել գույքի հետ):

- Վարձակալին վտարելու համար տանտերերը պարտավոր են գրավոր վտարման ծանուցման մեջ նշել թույլատրելի պատճառներից մեկը:
- Վարձակալները չեն կարող վտարվել միայն այն պատճառով, որ վարձակալությունը ավարտվել է կամ տանտերը վաճառում է գույքը. տանտերը պետք է ունենա և ապացուցի թույլատրելի պատճառներից մեկը:
- Արդարացի պաշտպանություն ունենալու համար բոլոր վարձակալները պետք է մեկ տարի ապրած լինեն բնակարանում, կամ վարձակալներից մեկն՝ ընդ պետք է առնվազն երկու տարի ապրած լինի բնակարանում:

Բացառություններ որոշ վարձակալների համար

- Այս պաշտպանությունները վերաբերվում են շենքերի մեծամասնությունում ապրող վարձակալներին, սակայն կան որոշ բացառություններ: Օրինակ, պաշտպանվածությունը չի տարածվում այն վարձակալների վրա, ովքեր ապրում են մատչելի (տուբսիդավորվող) բնակարաններում, վերջին 15 տարվա ընթացքում կառուցված շենքերում, կամ որոշ առանձնատների և քոնդոմինիումների դեպքում՝ կախված նրանից, թե ում է տունը պատկանում: Վարձակալները կարող են նաև պաշտպանված չլինել եթե տանտերը նույն շենքում է ապրում:
- Վարձակալները, որոնք պաշտպանված չեն նահանգի օրենսդրությամբ, կարող է պաշտպանված լինեն տեղական վարձի կայունացման կամ արդարացի պատճառ (**just cause**) օրենքների ներքո:

«ՄԵՂՔՈՎ» ՎՏԱՐՈՒՄՆԵՐ

- Վարձավճարի չվճարելը
- Վարձակալության պայմանագրի խախտելը
- Տանտիրոջ սեփականությունում անախտրժության պատճառելը
- Տանտիրոջ սեփականությունը վնասելը
- Վարձակալության պայմանագրի երկարացումից կամ նորացման պայմանագիր կնքելուց հրաժարվելը
- Վարձակալի կողմից հանցավոր գործունեություն, որը տեղի է ունենում տանտիրոջ սեփականությունում կամ ուղղված է տանտիրոջը
- Ենթավարձակալություն, որը խախտում է
- Վարձակալության պայմանագիրը հանգամանքներում տանտիրոջը ներս թողնելուց հրաժարվելը
- Անօրինական գործունեության համար տանտիրոջ սեփականությունը օգտագործելը
- Որպես տանտիրոջ աշխատող աշխատանքից
- Որպես տանտիրոջ աշխատող աշխատանքից ազատվելուց հետո տունը չլքելը
- Հրաժարվելը տեղափոխվել այն բանից հետո, երբ վարձակալը տեղեկացրել է տանտիրոջը հեռանալու մասին

Եթե տանտերը ցանկանում է վտարել վարձակալին «մեղքի» պատճառով, ապա նախ **պետք է վարձակալին հնարավորություն տա լուծելու խնդիրը**, երբ դա հնարավոր է:

«ԱՌԱՆՑ ՄԵՂՔԻ» ՎՏԱՐՈՒՄՆԵՐ

- Տանտերը կամ նրան ազգականը տեղափոխվում են. իրավասու ազգականներ են համարվում տանտիրոջ ամուսինը, զուգընկերը, զավակը, թոռը, ծնողը կամ տատիկն ու պապիկը
- Տանտերը որոշել է դադարեցնել գույքը վարձով տրամադրել
- Տանտերը հետևում է կառավարության հրամանին կամ տեղական օրենքին, որը պահանջում է վարձակալից տեղափոխվել
- Տանտերը քանդում կամ հիմնովին վերափոխում է սեփականությունը

Երբ տանտերը որոշում է վտարել վարձակալին **«առանց մեղքի»** պատճառի, օրինակ՝ տանտերը կամ նրա ազգականը տեղափոխվում է բնակարան, կամ տանտերը վերափոխում է գույքը, տանտերը պետք է հետևի կոնկրետ քայլերի. վարձակալները ևս ունեն կոնկրետ իրավունքներ:

ՏԵՂԱՓՈԽՄԱՆ ՓՈԽՀԱՏՈՒՑՈՒՄ

- Եթե վտարումը **«առանց մեղքի»** վտարում է, տանտերը պարտավոր է վարձակալին փոխհատուցել **մի ամսվա վարձի չափով**: Տանտերը կարող է տեղեկացնել վարձակալին, որ փոխարենը վերջին ամսվա վարձը չի գանձելու:
- Վտարման ծանուցումը պետք է տեղեկացնի վարձակալին տեղափոխվելու վճարի կամ վերջին ամսվա վարձը չտալու իրավունքի մասին:
- Տանտերը պետք է տեղափոխվելու վճարը վարձակալին փոխանցի վտարման ծանուցումից **15 օրվա** ընթացքում:

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՏԵՂԱՓՈԽՄԱՆ ՀԻՄՈՒՆՔՈՎ ՎՏԱՐՈՒՄՆԵՐ

- Տանտերը կամ նրան ազգականը պետք է տեղափոխվեն վարձակալի դուրս գալուց 90 օրվա ընթացքում և պետք է բնակվեն այդ բնակարանում առնվազն 12 ամիս: Եթե ոչ, ապա վարձակալն իրավունք ունի վերադառնալու նույն վարձավճարով և նույն պայմաններով: Եթե տանտերը պետք է վարձակալին վճարի տեղափոխման ծախսերը:
- Վտարման ծանուցման մեջ պետք է նշվի տեղափոխվող անձի անունն ու տանտիրոջ հետ նրա հարաբերությունը, և եթե վարձակալը պահանջի ապացույց, թե տվյալ անձը արդյոք համապատասխանում է, ապա տանտերը պարտավոր է տրամադրել:
- Վարձակալը չի կարող վտարվել, եթե տեղափոխվող անձն արդեն ապրում է այդ շենքում կամ առկա է նմանատիպ դատարկ բնակարան:
- Եթե տանտերը 12 ամսվա ընթացքում վարձակալում է բնակարանը նոր վարձակալի, ապա վարձավճարը չպետք է տեղահանված վարձակալի վարձավճարից ավելի բարձր լինի:
- Տանտերերին կարող է նաև արգելվել սեփականատիրոջ տեղափոխման հիմունքով վտարումներ անել՝ կախված նրանից, թե ինչ է նշված վարձակալության պայմանագրում, ում է պատկանում տունը և սեփականության ինչ մասնաբաժին ունի տանտերը:

ՎՏԱՐՈՒՄՆԵՐ՝ ԷԱԿԱՆ ՎԵՐԱՆՈՐՈԳՄԱՆ ՀԻՄՈՒՆՔՈՎ

- Տանտերը կարող է վտարել միայն այն դեպքում, եթե վերանորոգման աշխատանքները փոխում են պետական թույլտվություն պահանջող հիմնական համակարգ կամ լուծում են վտանգավոր նյութերի խնդիր (օրինակ՝ ասբեստը), աշխատանքը տևում է առնվազն 30 օր, և վարձակալը չի կարող այդ ընթացքում անվտանգ ապրել: Ցանկացած օր, երբ վարձակալը կարող է անվտանգ ապրել, իրավունք ունի մնալու:
- Վարձակալը չի կարող վտարվել փոքր կոսմետիկ վերանորոգման պատճառով:
- Վտարման ծանուցումը պետք է ներառի աշխատանքի նկարագրությունն ու ավարտման ժամկետը:
- Այն նաև պետք է ներառի աշխատանքների համար պահանջվող թույլտվություն(ների) պատճենը: Եթե աշխատանքը վտանգավոր նյութեր հանելու համար է և թույլտվություն չի պահանջում, ապա ծանուցումը կարող է ներառել կնքված պայմանագիրը:
- Եթե վերանորոգումը չկատարվի, վարձակալն իրավունք ունի վերադառնալ բնակարան՝ նույն վարձով և նույն պայմաններով: Եթե վարձակալը ցանկանում է վերադառնալ բնակարան, պետք է տանտիրոջը տեղեկացնի այդ մասին, և տրամադրի իր հասցեն, հեռախոսահամարը և էլ. փոստը: Վարձակալը պետք է տեղեկացնի տանտիրոջը, որ ընդունում է բնակարան վերադառնալու առաջարկը այն ստանալուց ոչ ավել քան 30 օր անց, և վերադառնա բնակարան տանտիրոջը տեղեկացնելուց հետո 30 օրվա ընթացքում:

ՎԱՐՁԱԿԱԼՆԵՐԸ ԿԱՐՈՂ ԵՆ ԿԻՐԱՐԿԵԼ ԻՐԵՆՑ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ, ԵԹԵ ՏԱՆՏԵՐԸ ԽԱԽՏՈՒՄ Է ՕՐԵՆՔԸ.

- Եթե տանտերը չի հետևում վարձակալների պաշտպանության ակտի որևէ պահանջի, չի կարող վտարումը ավարտի հասցնել, այսինքն՝ վարձակալը կարող է հաղթել վտարման դատարանում: Եթե **«Կանչ և Բողոք»** (Summons and Complaint) է տրվում վարձակալին, ապա վերջինս պետք է **«Պատասխան»** փոխանցի դատարանին՝ իր կողմը ներկայացնելու համար: Ցանկացած դատական գործընթացում վարձակալը պետք է դիմի փաստաբանի օգնության:
- Եթե տանտերը փորձում է առանց արդարացի պատճառի վտարել վարձակալին կամ սահմանափակումից դուրս բարձրացնել վարձը, վարձակալը կարող է դատի տալ տանտիրոջը՝ պահանջելով \$ինանսական փոխհատուցում:
- Տեղական և նահանգային իշխանությունները նույնպես կարող են դատի տալ օրենքը խախտող տանտերերին: Բողոք ներկայացնելու համար դիմեք Կալիֆորնիայի գլխավոր դատախազի գրասենյակ (<https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>), կամ ձեր բնակության վայրի քաղաքային դատախազին կամ շրջանի խորհրդին:
- Կապվեք ձեր վստահած համայնքային կազմակերպության հետ՝ ձեր իրավունքները կիրարկելու համար:

Այս տեղեկատվական թերթիկը և ստորև բերված ռեսուրսները միայն տեղեկատվական նպատակներով են և չեն պարունակում իրավաբանական խորհրդատվություն: Այս տեղեկատվության փոխանցումը չի ստեղծում փաստաբան-հաճախորդ հարաբերություններ: Եթե չեք կարող վճարել ձեր վարձը կամ ստացել եք վտարման ծանուցում, պետք է խորհրդակցեք փաստաբանի հետ: Այցելեք www.lawhelpca.org կամ www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help՝ անվճար կամ մատչելի փաստաբան գտնելու համար: Եթե չեք կարողանում փաստաբան գտնել, կան ինքնօգնության ռեսուրսներ. Այցելեք www.selfhelp.courts.ca.gov/self-help/find-self-help՝ ձեր տարածքում իրավական տեղեկատվություն գտնելու համար: Այցելեք www.tenantpowertoolkit.org՝ **«Պատասխան»** (Answer) փաստաթուղթը լրացնելու օգնության համար՝ արձագանքելու ձեր վտարման գործին, երբ **«Կանչ և բողոք»** (Summons and Complaint) է ձեզ ներկայացվել: Սա անվճար գործիք է, որը մշակվել և պահպանվում է այլ կազմակերպությունների կողմից. մենք չենք կարող երաշխավորել, որ այս գործիքը կաշխատի:

