



## ԻՍԱՑԵՔ ԶԵՐ ԻՐԱՎՈՒԼՔՆԵՐԸ ՈՐՊԵՍ ՎԱՐՁԱՎԱԿ ԿԱԼԻՖՈՐՆԻԱՅՈՒՄ

- **Ընդհանուր առմամբ, մեկ տարվա ընթացքում ձեր վարձավճարը կարող է ավելացվել ոչ ավելի, քան 10%-ով:** Կախված նրանից, թե որտեղ եք ապրում, այս սահմանը կարող է նույնիսկ ավելի ցածր լինել: Տես հաջորդ էջի աղյուսակը՝ որոշելու սահմանափակ արժեքը ամբողջ նահանգում, որը կիրառվում է այնտեղ, որտեղ դուք ապրում եք: Վարձավճարի բարձրացման դեպքում տանտերը պետք է ներկայացնի պաշտոնական գրավոր ծանուցում (զանգը, տեքստային հաղորդագրությունը կամ էլ փոստը բավարար չեն) առնվազն 30 օր առաջ, նախքան բարձրացումն ուժի մեջ կմտնի: Եթե վարձավճարի բարձրացումը գերազանցում է 10%-ը, ձեր տանտերը պետք է ձեզ տեղեկացնի բարձրացման ուժի մեջ մտնելուց առնվազն 90 օր առաջ:
- **Դուք կարող եք վտարվել միայն դատարանի որոշմամբ:** Տան սեփականատերը իրավունք չունի ձեզ կողպել բանալիով, անջատել կոմունալ ծառայությունները կամ ձեր իրերը հանել դուրս՝ փորձելով ձեզ ուժով դուրս հանել: Եթե վտարման մասին ծանուցում եք ստանում, անմիջապես դիմեք իրավաբանական օգնության: Եթե ձեր տանտերը վտարման հայց է ներկայացնում դատարան, և դուք չեք պատասխանում, դատարանը կարող է վտարման որոշում կայացնել՝ առանց ձեզ լսելու:
- **Ձեզ ընդհանրապես կարող են վտարել միայն «արդար հիմքերով»:** Սա չի վերաբերում, եթե դուք ապրել եք մեկ տարուց պակաս որևէ տեղ կամ որոշ տեսակի կացարաններ, ինչպիսիք են վերջին 15 տարվա ընթացքում կառուցված կացարանները: ([Քաղաքացիական օրենսգիրք § 1946.2.](#)) Արդար հիմքը ներառում է.
  - o Վարձավճարը չվճարելը
  - o Ձեր վարձակալության էական ժամկետի խախտումը
  - o Գույքին վնաս պատճառելը կամ վատնելը կամ շինությունն ապօրինի նպատակներով օգտագործելը
  - o Ձեր տանտիրոջ դեմ ուղղված կամ փակ հանցավոր գործունեության մեջ ներգրավվելը
  - o Տարածքի օրինական մուտքը թույլատրելուց հրաժարվելը
  - o Նոր վարձակալության պայմանագիր կնքելուց հրաժարվելը, որը պարունակում է պայմաններ, որոնք նման են ձեր՝ գոյություն ունեցող վարձակալության պայմանագրին
  - o Սեփականատերը վարձակալում է բնակարանը վարձակալության շուկայից, տեղափոխվում է այնտեղ, քանդում կամ էսպես վերակառուցում է բնակարանը, կամ հետևում է օրենքին կամ հրամանին, որը ձեզանից պահանջում է դուրս գալ:
- **Ձեր տանտերը պետք է լուծի առողջության եւ անվտանգության խնդիրները:** Օրինակ, նրանք պետք է ապահովեն անվտանգ և աշխատող սանտեխնիկա և ջեռուցում, ինչպես նաև մաքուր պահեն սենյակը միջատներից և առնետներից: Եթե առողջության կամ անվտանգության հետ կապված խնդիրներ կան, գրավոր խնդրեք ձեր տանտիրոջը վերանորոգել դրանք և պահպանեք ձեր հարցումների պատճենները:
- **Ձեր տանտերը պետք է վերադարձնի ձեր դեպոզիտը:** Ձեր տանտերը պետք է փոխանցի դեպոզիտը ձեր տեղափոխությունից 21 օրվա ընթացքում: Պահումներ կարող են կատարվել այնպիսի բաների համար, ինչպիսիք են չվճարված վարձավճարը, մաքրումը և սովորական մաշվածությունից դուրս վնասների վերականգնումը:
- **Ձեր տանտերը պետք է ապահովի ողջամիտ կենսապայմաններ, եթե դուք ունեք հաշմանդամություն:** Ձեր տանտերը պետք է նաև թույլ տա ձեզ ողջամիտ ֆիզիկական փոփոխություններ կատարել ձեր վարձակալած տան մեջ:
- **Ձեր տանտերը չի կարող խտրականությունն դնել ձեր նկատմամբ:** Ռասայի, կրոնի, սեռի, սեռական կողմնորոշման, հաշմանդամության կարգավիճակի, ամուսնական կարգավիճակի, եկամտի աղբյուրի, վետերանի կարգավիճակի կամ որոշ այլ հատկանիշների հիման վրա խտրականությունն անօրինական է:
- **Ձեր տանտերը չի կարող վրեժխնդիր լինել ձեր դեմ՝ ձեր վարձակալի իրավունքների իրականացման համար:** Ձեր տանտերը նաև չի կարող սպառնալ, որ կբացահայտի ձեր ներգաղթի կարգավիճակը, որպեսզի ճնշի ձեզ, որ հեռանաք այնտեղից, կամ հետապնդի կամ հաշվեհարդար տեսնի ձեզ հետ՝ հայտնելով ձեր ներգաղթի կարգավիճակը իրավապահ մարմիններին:
- **Դուք կարող եք լրացուցիչ իրավունքներ ունենալ:** Դուք կարող եք լրացուցիչ իրավունքներ ունենալ տեղական վարձակալության վերահսկողության ներքո, վարձակալության կայունացման կամ պարզապես վտարման մասին օրենքների պատճառով: Ստուգեք, թե ինչ կանոններ են գործում ձեր բնակության վայրում՝ այցելելով ձեր տեղական կառավարության կայքը:

**Իրավական օգնություն ստացեք որքան հնարավոր է շուտ, եթե կարծում եք, որ ձեր տանտերը խախտել է ձեր վարձակալի իրավունքները կամ եթե ձեզ վտարում է սպառնում:** Եթե դուք չեք կարող ձեզ թույլ տալ վարձել փաստաբան, դուք կարող եք որակավորվել անվճար կամ էժան իրավաբանական օգնության համար: Ձեր բնակության վայրի մոտ իրավաբանական օգնության գրասենյակ գտնելու համար այցելեք [LawHelpCA](#): Այնուհետև, կտեսցեք էջի մեջտեղում գտնվող ներդիրին, որտեղ գրված է. «Գտեք իրավաբանական օգնություն», և նշեք ձեր շրջանը: Եթե դուք իրավասու չեք իրավաբանական օգնություն ստանալու համար և օգնության կարիք ունեք փաստաբան գտնելու հարցում, այցելեք [California State Bar-ի կայքը](#)՝ գտնելու համար տեղական հավաստագրված փաստաբանի ուղղորդման ծառայություն կամ այցելեք [California Courts-ի կայքը](#) վտարման վտանգի տակ գտնվող վարձակալների համար:

Լրացուցիչ տեղեկությունների և ռեսուրսների համար այցելեք [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing):



**ՆԱԿԱԳԱՅԻՆ ՎԱՐՁԱՎՃԱՐՆԵՐԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ՄԻՆՉԵՎ ԿԱԼԻՖՈՐՆԻԱՅԻ ՎԱՐՁԱՎՃԱՐՆԵՐԻ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆ ՄԻՆՉԱՆ 2024 ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈՒՆԻՍԻ 31-Ը**

Կալիֆոռնիայի վարձակալների պաշտպանության ակտը, որն ուժի մեջ է մտել 2020 թվականի հունվարի 1-ից, սահմանափակում է, թե ձեր տանտերը որքանով կարող է բարձրացնել ձեր վարձավճարը ցանկացած 12 ամսվա ընթացքում: Վարձավճարների բարձրացումը սահմանվում է «5% գումարած կենսապահովման արժեքի տոկոսային փոփոխությունը», իսկ տարեկան վարձավճարի առավելագույն աճը 10% է: Որքանով կարող է ավելացվել ձեր վարձավճարը, կախված է նրանից, թե որտեղ եք ապրում և երբ ուժի մեջ կմտնի վարձավճարի բարձրացումը: Այս գծապատկերը ցույց է տալիս վարձավճարների առավելագույն աճը, որը ներկայումս թույլատրվում է Վարձակալների պաշտպանության մասին օրենքով:

<b>Տարածաշրջան<sup>1</sup></b>	<b>Բարձրացումը սկսվում է 8/1/22թ.-ից մինչև 7/31/23թ.</b>	<b>Բարձրացումը սկսվում է 8/1/23թ.-ից մինչև 7/31/24թ.</b>
<b>Լոս Անջելեսի շրջան`</b> • Լոս Անջելեսի շրջան • Ռիվերսայդի շրջան	10%	8.8%
<b>Ռիվերսայդ շրջան`</b> • Ռիվերսայդ շրջան • Սան Բերնարդինո շրջան	10%	9.6%
<b>Սան Դիեգոյի շրջան`</b> • Սան Դիեգոյի շրջան	10%	10%
<b>Սան Ֆրանցիսկոյի շրջան`</b> • Ալամեդա շրջան • Կոնտրա Կոստա շրջան • Մարին շրջան • Սան Ֆրանցիսկոյի շրջան • Սան Մատեո շրջան	10%	9.2%
<b>Բոլոր մյուս շրջանները</b>	10%	9.2%

Վարձավճարի բարձրացման մասին, որն ուժի մեջ է մտնում վերը նշված ամսաթվերից առաջ կամ հետո, ինդրում ենք տեսնել [Քաղաքացիական օրենսգրքի 1974.12 բաժնում](#) այն մասին, թե ինչպես կարելի է հաշվարկել վարձավճարների բարձրացման սահմանային չափը:

Վարձավճարի բարձրացման այս սահմանափակումները վերաբերում են Կալիֆոռնիայի 15 տարեկանից բարձր տների<sup>2</sup> մեծամասնությանը, ներառյալ կորպորացիաներին պատկանող մեկ ընտանիքի տներն ու բնակարանները, շարժական տների պարկի ղեկավարությունից վարձակալված շարժական տները, և Բաժին 8-ի Բնակարանային ընտրության վաուչեր ստացողների կողմից վարձակալված բնակարանները:

Բացի այս նահանգային սահմանաչափից, ձեր քաղաքը կամ շրջանը կարող է ունենալ վարձավճարների վերահսկման ավելի խիստ օրենքներ: Ստուգե՛ք ձեր քաղաքի և շրջանի վեբ կայքերը և այլ տեղական ռեսուրսներ՝ տեսնելու համար, թե արդյոք ձեր բնակության վայրում կան վարձավճարների բարձրացման այլ պաշտպանություններ: Եթե կարծում եք, որ դուք դարձել եք վարձավճարների ապօրինի բարձրացման զոհ, անհապաղ դիմե՛ք իրավաբանական օգնության:

- Կեցության արժեքի փոփոխությունը չափվում է՝ օգտագործելով սպառողական գների ինդեքսի ապրիլի տեղեկատվությունը, որը [հրապարակվել է](#) ԱՄՆ Աշխատանքի վիճակագրության բյուրոյի կողմից Լոս Անջելեսի, Ռիվերսայդի, Սան Ֆրանցիսկոյի և Սան Դիեգոյի տարածքների համար: Մնացած բոլոր շրջանների համար կեցության արժեքի փոփոխությունը չափվում է՝ օգտագործելով Կալիֆոռնիայի սպառողական գների ինդեքսի ապրիլի տեղեկատվությունը, որը [հրապարակվել է](#) Կալիֆոռնիայի արտադրական հարաբերությունների դեպարտամենտի կողմից: Եթե ապրիլ ամսվա տվյալները բացակայում են, օգտագործվում են մարտ ամսվա տվյալները:
- Վարձավճարի բարձրացման շեմը չի տարածվում շարժական տների սեփականատերերի կամ տների հետևյալ տեսակների վրա՝
  - Վերջին 15 տարվա ընթացքում կառուցված միավորներ (հաշվարկված շարժական հիմունքներով)
  - Ստորաբաժանումներ, որոնք սահմանափակված են ակտով, կարգավորող սահմանափակմամբ կամ գրանցված այլ փաստաթղթով որպես մատչելի բնակարան շատ ցածր, ցածր կամ միջին եկամուտ ունեցող տնային տնտեսությունների համար, կամ որոնք ենթակա են այդ տնային տնտեսությունների համար մատչելի բնակարանների համար բնակարանային սուբսիդիաների տրամադրման համաձայնագրի,
  - Բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների կամ այլ դպրոցների սեփականություն հանդիսացող և շահագործվող հանրակացարաններ,
  - Վարձակալության ավելի սահմանափակ շեմի ենթակա միավորներ,
  - Երկու միավորից բաղկացած գույք մեկ կառույցում, որտեղ գույքի սեփականատերը բնակվում է մեկ միավորում ամբողջ վարձակալության ընթացքում և
  - Մեկ ընտանիքի տներ և համատիրություններ, (ա) որոնք չեն պատկանում անշարժ գույքի ներդրումային տրեստին, կորպորացիային, առնվազն մեկ կորպորատիվ անդամ ունեցող ՍՊԸ-ին կամ շարժական տան պարկի ղեկավարությանը, ԵՎ (բ) եթե տանտերը գրավոր ծանուցել է վարձակալին, որ վարձակալությունը ենթակա չէ Վարձակալների պաշտպանության ակտի վարձավճարի սահմանաչափերին կամ «արդար պատճառի» պահանջներին: