

Սեպտեմբեր 2024 | Համար 1

Վարձակալության իրավունքների տեղեկագիր

Գլխավոր քաղաք



Բարի գալուստ մեր տեղեկագրի առաջին համարին

Բարի գալուստ մեր տեղեկագրի առաջին համարին, որտեղ մենք խորանում ենք Գլենդեյլ քաղաքի Վարձակալության իրավունքների ծրագրում:

Այս տեղեկագրում դուք կծանոթանաք ծրագրին, սպասվող միջոցառումներին և Կալիֆոռնիայի բնակարանային կանոնների կարևոր նորություններին:

Ինչ է Վարձակալության իրավունքների ծրագիրը?

Գլենդեյլ քաղաքի Վարձակալության իրավունքների ծրագիրը, սկսած 2019 թվականից, հանդիսանում է վարձակալների և տանտերերի միջև հավասարակշռված բնակարանային կարգավորումների հիմնասյունը: Վարձակալության իրավունքների ծրագիրը ներառում է արդար պատճառներով վտարումներ, տեղափոխման օգնություն, վարձակալության իրավունքի պաշտպանություն, միտումնավոր վատթարացում և վարձավճարի նվազեցում: Այս կանոնները նպաստում են և՛ վարձակալների, և՛ տանտերերի պաշտպանությանը:

Ինչպես կարող եմք օգնել

Մեր թիմը պատրաստ է պատասխանել Գլենդեյլում վարձակալության վերաբերյալ ձեր հարցերին: Կարող եք զանգահարել մեզ **818-548-3706** հեռախոսահամարով կամ գրել **Rent@GlendaleCA.gov** էլ. հասցեին: Մենք պատրաստ ենք օգնել վարձակալության հետ կապված ցանկացած հարցում և, անհրաժեշտության դեպքում, կապել ձեզ այլ ռեսուրսների հետ:

Վերջին թարմացումները

Այս բաժնում դուք կգտնեք Գլենդեյլի Վարձակալության իրավունքների ծրագրի և տանտերերի ու վարձակալների համար օրենքների փոփոխությունների մասին նորագույն թարմացումները: Հետևեք այս թարմացումներին, որպեսզի հասկանաք, թե ինչպես կարող են ազդել ձեր իրավունքների և պարտականությունների վրա, եթե վարձակալում կամ տիրապետում եք գույքին Գլենդեյլում:

Վարձակալության իրավունքների թարմացումներ

2024 թվականի փետրվարի 6-ին Գլենդեյլի քաղաքային խորհուրդը որոշեց փոփոխություններ կատարել քաղաքի Վարձակալության իրավունքների ծրագրում՝ ավելի լավ սպասարկելու և՛ վարձակալներին, և՛ տանտերերին: Մանրամասների համար, թե ինչպես կարող են այս փոփոխությունները ազդել ձեզ վրա, այցելեք [GlendaleRentalRights.com/news](https://www.GlendaleRentalRights.com/news) կայքը:



Ապահովագրության ավանդ - նահանգային օրենք

2024 թվականի հուլիսի 1-ից տանտերերը կարող են պահանջել ապահովագրության ավանդ՝ մեկ ամսվա վարձավճարի սահմանափակումով: Նրանք, ովքեր ունեն ոչ ավելի, քան երկու բնակելի վարձակալության գույք, որոնց ընդհանուր միավորների քանակը չորսից պակաս է, սահմանափակումը երկու անգամվա վարձավճարն է, բայց միայն այն դեպքում, եթե տանտերը ֆիզիկական անձ է կամ սահմանափակ պատասխանատվության ընկերություն, որի բոլոր անդամները ֆիզիկական անձինք են: Մանրամասների համար՝ սեղմեք ստորև նշված կոճակը:

[Իմացեք ավելին](#)



Վարձակալների պաշտպանության ակտ - Վարձերի սահմանափակում

2024 թվականի օգոստոսից Կալիֆոռնիայի AB 1482 վարձավճարների սահմանափակումները թարմացվել են՝ կազմելով 8.9%: Այս տարեկան կարգավորումը հիմնված է Սպառողական գների ինդեքսի (CPI) վրա: AB 1482-ը, որը հայտնի է նաև որպես Կալիֆոռնիայի Վարձակալների պաշտպանության ակտ 2019-ի, սահմանափակում է վարձավճարների աճը 5% + ինֆլյացիա համադրությամբ՝ մինչև 10% սահմանափակում, կիրառելով հիմնականում 15 տարուց ավելի հին գույքերի վրա: Լրացուցիչ տեղեկությունների համար սեղմեք ստորև նշված կոճակը:

[Իմացեք ավելին](#)

Արտացոլում

Պատրաստվեք անձրևային սեզոնին

Քանի որ մոտենում է անձրևային սեզոնը, կարևոր է, որ տանտերերը համոզվեն, որ իրենց վարձակալության միավորները լավ են պաշտպանված: Անցյալ տարի մենք հանդիպել ենք վարձակալների կողմից բողոքների աճ՝ կապված ջրաթափանցների և բորբոսի հետ, ինչը կարող է հանգեցնել մեծ վնասների:

Կանխարգելիչ սպասարկումը կարևոր է: Ստուգեք տանիքները, պատուհանները և խողովակները ջրաթափանցների համար և արագ շտկեք ցանկացած խնդիր՝ ջուրը ներս չթողնելու համար: Պարբերական ստուգումները և ժամանակին

իրականացվող վերանորոգումները կարող են պաշտպանել ձեր գույքը եղանակային վնասներից և ապահովել ձեր վարձակալների անվտանգությունն ու բավարարվածությունը:

Տանտերերի համար

1. **Պարբերական ստուգումներ:** Հաճախ ստուգեք գույքը, հատկապես անձրևային սեզոնի առաջ, որպեսզի շուտ հայտնաբերեք տանիքի ջրաթափանցներ, կոտրված ջրատարներ և ջրահեռացման խնդիրներ:
2. **Օդափոխություն:** Համոզվեք, որ բոլոր տարածքներում լավ օդափոխություն կա՝ բորբոսի և խոնավության կանխարգելման համար, հատկապես խոնավ պայմաններում:
3. **Արագ արձագանք:** Արագ արձագանքեք, երբ վարձակալները գեկուցում են խնդիրների մասին: Արագ գործողությունները կարող են կանխել փոքր խնդիրների վերածումը մեծ վերանորոգման:
4. **Եղանակապաշտպանություն:** Կնքեք պատուհանները և դռները՝ ջուրը ներս չթողնելու համար: Անհրաժեշտության դեպքում դիտարկեք արտաքին պատերի ջրամեկուսացումը:
5. **Ջրատարներ և ջրահեռացման համակարգեր:** Մաքրեք ջրատարները և ստուգեք ջրահեռացման համակարգերը խցանումների համար, որպեսզի ջուրը հեռանա շենքից և նվազեցնի ջրային վնասների հնարավորությունը:

Վարձակալների համար

1. **Վաղ հաղորդեք խնդիրները:** Եթե նկատում եք ջրաթափանցներ, խոնավություն կամ բորբոս, անմիջապես տեղեկացրեք ձեր տանտիրոջը: Վաղ գեկուցումը կարող է հանգեցնել ավելի արագ շտկումների:
2. **Ճիշտ օդափոխեք տարածքը:** Բացեք պատուհանները և օգտագործեք օդափոխիչներ, հատկապես բաղնիքներում և խոհանոցներում, խոնավության կուտակումը նվազեցնելու համար:
3. **Պաշտպանեք ձեր իրերը:** Կահույքն ու անձնական իրերը պահեք խոնավ պատերից հեռու՝ ձեր ունեցվածքը վնասվելուց պաշտպանելու համար:
4. **Ճանաչեք ձեր իրավունքները:** Տեղեկացեք ձեր տեղական վարձակալական իրավունքների մասին, հատկապես գույքի սպասարկման և վերանորոգման պարտականությունների վերաբերյալ:



Հարցը ամսվա

Ինչքան ժամանակ պետք է տա տանտերը, որպեսզի մտնի իմ վարձակալության տարածք?

Կալիֆոռնիայում տանտերերը պարտավոր են նախապես զգուշացում տալ, երբ մտնում են վարձակալության տարածք: Այս մասին մանրամասն տեղեկությունները կան Կալիֆոռնիայի Զաղաքացիական օրենսգրքի 1954-րդ հոդվածում, որը սահմանում է պայմանները, որոնց համաձայն տանտերը կարող է մուտք գործել վարձակալության տարածք և պահանջվող զգուշացումը:

Ծանուցման պահանջներ

- **Նախնական ծանուցում:** Կալիֆոռնիայի օրենքով տանտերերը պարտավոր են առնվազն 24 ժամ առաջ ծանուցում տրամադրել, նախքան վարձակալված տարածք մուտք գործելը: Ծանուցումը պետք է լինի գրավոր և նշի նախատեսված ամսաթիվը, ժամը և մուտքի նպատակը: Այն կարող է անձամբ փոխանցվել վարձակալին, թողնվել բնակարանում ապրող համապատասխան տարիքի անձի մոտ կամ դրվել միավորի մուտքի դռան մոտ, վրա կամ տակ, որտեղ այն կգտնվի:
- **Մուտքի ժամանակը:** Մուտքը պետք է իրականացվի սովորական աշխատանքային ժամերին, որոնք սովորաբար համարվում են երկուշաբթիից ուրբաթ՝ ժամը 8:00-ից մինչև 17:00: Շաբաթվա վերջի ժամերը կամ այլ ժամանակ կարող են կիրառվել, եթե վարձակալը համաձայնվի կամ եթե ծառայության բնույթը պահանջի այլ ժամանակ:

Մուտքի պատճառներ

Տանտերը կարող է մուտք գործել վարձակալության տարածք հետևյալ պատճառներով.

- **Վթարային իրավիճակ:** Անմիջական մուտքն առանց նախնական ծանուցման թույլատրելի է վթարային իրավիճակներում, օրինակ՝ հրդեհի կամ լուրջ ջրատարի խանգարման դեպքում:
- **Վերանորոգում և սպասարկում:** Անհրաժեշտ կամ համաձայնեցված վերանորոգումներ, զարդարանքներ, փոփոխություններ կամ բարելավումներ կատարելու համար:
- **Տարածքի ցուցադրում:** Վարձակալված տարածքը ցուցադրելու նպատակով՝ պոտենցիալ կամ իրական գնորդներին, վարձակալներին, հիփոթեքատերերին, աշխատողներին կամ կապալառուներին:
- **Ստուգում:** Վարձակալության հետ կապված ստուգումներ կատարելու կամ կասկածվող պայմանագրի խախտումները կամ անվտանգության խնդիրները հետաքննելու համար:
- **Վարձակալության լքվածություն:** Երբ վարձակալը լքել կամ հանձնել է տարածքը:
- **Դատարանի որոշում:** Մուտքը թույլատրվում է դատարանի որոշման հիման վրա:

Նախնական ծանուցման պահանջի բացառություններ

- **Համաձայնություն:** Եթե վարձակալը ներկայում է և տալիս է համաձայնություն մուտքի պահին, նախնական ծանուցում անհրաժեշտ չէ:
- **Վթարային իրավիճակ:** Նախնական ծանուցում անհրաժեշտ չէ, եթե առկա է վթարային իրավիճակ, որը պահանջում է անհապաղ մուտք՝ կյանքի պաշտպանման կամ լուրջ գույքային վնասներից խուսափելու համար:

Վարձակալների իրավունքներ

- **Մուտքի մերժում:** Վարձակալները չեն կարող անհիմն կերպով մերժել տանտիրոջ մուտքը վարձակալված տարածք, եթե տանտերն ապահովել է պատշաճ ծանուցում և ունի վավեր պատճառ մուտքի համար:
- **Գաղտնիություն:** Վարձակալներն ունեն գաղտնիության իրավունք, և տանտերերը պետք է հարգեն այն՝ չչարաշահելով մուտքի իրավունքը կամ չօգտագործելով այն՝ վարձակալին անհանգստացնելու համար:

Հրաժարում: Այստեղ տրամադրված տեղեկատվությունը ներկայացված է որպես ընդհանուր ուղեցույց՝ հիմնված Կալիֆոռնիայի օրենքների վրա և չի փոխարինում

մասնագիտական իրավաբանական խորհրդատվությանը: Օրենքները և կանոնակարգերը կարող են տարբերվել ըստ տեղանքի և փոխվել ժամանակի ընթացքում: Կարևոր է ինքնուրույն ուսումնասիրություններ կատարել կամ խորհրդակցել որակավորված փաստաբանի հետ՝ հասկանալու համար ձեր կոնկրետ իրավիճակին վերաբերող գործող օրենքները: Այս բովանդակությունը նախատեսված է որպես մեկնարկային կետ և չպետք է դիտարկվի որպես վերջնական իրավաբանական խորհրդատվություն:

ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ՆԱԽԱՏԵՍՈՒՄՆԵՐ

Ի՞նչ է սպասվում վարձակալության իրավունքներին

Քանի որ մենք շարժվում ենք առաջ, ուրախ ենք կիսվել մեր կազմակերպությունում ընթացող հիմնական նախաձեռնություններից և նախագծերից մի քանիսով:

Սպասվող խորհրդի նիստ: Մենք նախատեսել ենք խորհրդի նիստ, որը նախնականորեն կկայանա սեպտեմբերի 17-ին, որտեղ կքննարկենք նոր ծրագրեր, այդ թվում՝ հնարավոր նոր ֆինանսական աջակցության ծրագրերը:

Ընթացիկ հարցումներ: Մենք ունենք գործող հարցում, որը բաց է թե՛ տանտերերի, թե՛ վարձակալների համար, և որը կփակվի սեպտեմբերի վերջում: Մասնակցելու համար խնդրում ենք դիտել ստորև նշված հատվածը:

Սեպտեմբերի վերջի հանդիպում: Մենք պատրաստվում ենք անցկացնել համայնքի հետ անձնական հանդիպում սեպտեմբերի վերջում, որտեղ կներկայացնենք Վարձակալության իրավունքների ծրագրի մասին զեկույցը: Այս սեսիան կանդրադառնա վերջին փոփոխություններին և կբացատրի, թե ինչպես են դրանք ազդում թե՛ տանտերերի, թե՛ վարձակալների վրա:

ՌԵՍՈՒՐՍՆԵՐ ԵՎ ԱՉԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆ

MAY WE
ASK YOU
SOME-
THING?

Հարցումներ

Մենք ցանկանում ենք լսել ձեզնից:

Մեր շարունակական ջանքերի շրջանակներում, մենք երկու նպատակային հարցում ենք անցկացնում մեկը տանտերերի, մյուսը վարձակալների համար: Այս հարցումները նախատեսված են հավաքելու ձեր արժեքավոր կարծիքները վարձակալության իրավունքների, շուկայավարման և այլ համապատասխան թեմաների վերաբերյալ:

Տանտերերի հարցում

Վարձակալների հարցում

Տանտերերի

Վարձակալների

Ռեսուրսների կարևորություն

Այս ամսվա ռեսուրսի կարևորությունը Հայկական Փաստաբանների Ասոցիացիան է, որը ձևավորվել է 1989 թվականին: Այն ծառայում է որպես հայ փաստաբանների համար մասնագիտական և սոցիալական ցանց: Ասոցիացիան ակտիվ մասնակցություն ունի իրավունքի գերակայության և ժողովրդավարական հաստատությունների զարգացման գործում:

Հայկական Փաստաբանների Ասոցիացիան հայտնի է նաև իր անվճար իրավաբանական օգնության (pro bono) ծրագրերով, որոնք ներառում են անվճար ծառայություններ տարբեր ոլորտներում, ինչպիսիք են ներգաղթը, ընտանեկան իրավունքը և բնակարանային իրավունքները՝ բոլոր ազգությունների և ծագումների համար: Նրանք անվճար իրավաբանական օգնություն տրամադրում են Գլենդեյլի Մեծահասակների հանգստի կենտրոնում, որը գտնվում է 201 E Colorado St, Glendale, CA 91205 հասցեում: Գրասենյակը բաց է շաբաթ օրերին, ժամը 10:00-ից մինչև 13:00, որտեղ նվիրված իրավաբանները պատրաստ են օգնել համայնքին տարբեր իրավաբանական խնդիրների հարցում:

Լրացուցիչ տեղեկությունների համար և հասկանալու համար, թե ինչպես կարող են նրանք օգնել ձեզ, խնդրում ենք կապ հաստատել (818) 660-6898 հեռախոսահամարով կամ գրել probono@ArmenianBar.org էլ. հասցեին:

Խնդրում ենք օգտվել ստորև նշված հղումից՝ ավելի շատ ռեսուրսների, ինչպես օրինակ Հայկական Փաստաբանների Ասոցիացիայի, մասին տեղեկանալու համար:

Ռեսուրսներ

Մնացեք կապի մեջ

Սա Գլենդեյլ քաղաքի Վարձակալության իրավունքների բաժնի պաշտոնական հրատարակությունն է:

Հարցերի, մեկնաբանությունների և մտահոգությունների համար այս տեղեկագրի վերաբերյալ, խնդրում ենք գրել Rent@GlendaleCA.gov էլ. հասցեին կամ զանգահարել 818-548-3926 հեռախոսահամարով:

Շնորհակալություն տեղեկագիրը կարդալու համար: Մենք գնահատում ենք ձեր հետաքրքրությունը:

Գլենդեյլ քաղաք - Համայնքի զարգացման բաժին

141 N Glendale Ave, 202, Glendale, CA, 91206

[Բաժանորդագրվել](#)