



ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՎԱՐՁԱԿԱԼԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

ԿԱՐԵՎՈՐ- ՄԻՆՉ ՀՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄԸ ԽՆԴՐՈՒՄ ԵՆՔ ԿԱՐԴԱԼ ՍՏՈՐԵՎ ՈՒՂԵՑՈՒՅՑԸ

Լոս Անջելեսի շրջանի վարձավճարների կայունացման և վարձակալների պաշտպանության մասին որոշում (ՎԿՎՊՈ), [բաժին](#)
Շրջանի օրենսգրքի [8.52](#), պահանջում է որպեսզի վարչական շրջանում չներառված տարածքներում գտնվող ամբողջությամբ կամ մասնակի վարձակալությամբ տրվող տարածքների սեփականատերերը իրենց վարձակալներին տրամադրեն Վարձակալի իրավունքների մասին ծանուցում:

Վարձակալի իրավունքների մասին ծանուցումը վարձակալներին պետք է տրամադրվի բոլոր հետևյալ դեպքերում.

1. Վարձակալության պայմանագիր կնքելիս՝ ներառելով ծանուցման պատճենը որպես ներդիր կամ հավելված վարձակալության գրավոր պայմանագրին;
2. Վարձակալության պայմանագիրը երկարացնելիս; և
3. Ամբողջությամբ վարձակալվող տարածքի վարձավճարի բարձրացման կամ նվազեցման կամ բնակարանային ծառայության կրճատման մասին ծանուցում տրամադրելիս:

Կցված Վարձակալի իրավունքների մասին ծանուցումը պետք է փակցվի տեսանելի վայրում, ինչպիսին է շենքի նախասրահը կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքները (օր.՝ փոստարկղի հարևանությամբ, լվացքատներում կամ շենքի մուտքի մոտ): Այս ծանուցումը պետք է հրապարակվի անգլերեն և բոլոր այն լրացուցիչ լեզուներով, որոնք պահանջվում են համաձայն Վարչական շրջանի օրենսգրքի բաժին [8.52.120](#).

Լոս Անջելեսի Վարչական շրջանի օրենսգրքի բաժին [8.52.120](#) պահանջների չկատարումը կարող է հանգեցնել վարչական տույժի կիրառման մինչև \$1,000.00 չափով (LACC [8.52.160](#)), վարչական տույժեր մինչև

\$1,000.00, քրեական տույժեր մինչև \$1,000.00 և/կամ ազատազրկում շրջանային բանտում ժամկետով, բայց ոչ ավելի քան 6 (6) ամիս (LACC [8.52.170](#)). Խախտման շարունակման յուրաքանչյուր օր համարվում է առանձին իրավախախտում:

Հարցերի դեպքում խնդրում ենք կապ հաստատել Լոս Անջելեսի Վարչական շրջանի Սպառողական և բիզնես հարցերով վարձավճարների կարգավորման ծրագրի բաժին.

- Հեռ.՝ 800-593-8222 (Երկուշաբթի - Ուրբաթ, 8:00AM - 4:30PM)
- Էլ.հասցե.՝ Rent@dcba.lacounty.gov
- Առցանց: rent.lacounty.gov

Վերանայվել է Ապրիլ 2023թ.

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՎԱՐՁԱԿԱԼԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

ԱՅՍ ԳՈՒՅՔԸ ԵՆԹԱԿԱ Է ԼՈՍ ԱՆՋԵԼԵՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱՆ ՇՐՋԱՆԻ ՕՐԵՆՍԳՔԻ (ԼԱՎՇՕ) ԲԱԺԻՆ 8.52

Վարձավճարների կայունացման և վարձակալների պաշտպանության մասին որոշման (ՎԿՎՊՈ), Բաժին 8.52-ը ԼԱՎՇՕ, կարգավորում է վարձավճարների բարձրացումները Լոս Անջելեսի վարչաշրջանում չներառված ամբողջությամբ վարձակալության տրամադրվող միավորների համար և վտարումները ամբողջությամբ և մասնակիորեն վարձակալության տրամադրվող միավորների համար: Թեև այս ծանուցումը ընդհանուր տեղեկություններ է տրամադրում ՎԿՎՊՈ-ի մասին, վարձակալները պետք է ուսումնասիրեն և հասկանան իրենց իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ բոլոր համապատասխան օրենքները, ինչպես նաև խորհրդակցեն փաստաբանի հետ իրենց օրինական իրավունքների վերաբերյալ:

ՎԱՐՁԱԿՎՃԱՐՆԵՐԻ ԱՃԻ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄՆԵՐ & ԵՐԱՇԽԻՔԱՅԻՆ ԱՎԱՆԴՆԵՐ ԱՄԲՈՂՋՈՒԹՅԱՄԲ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՎՈՂ ՄԻԱՎՈՐՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ.

- Վարձավճարը կարող է բարձրացվել միայն տասներկու (12) ամիսը մեկ անգամ ([ԼԱՎՇՕ §8.52.050](#)).
- Վարձավճարների տարեկան բարձրացումները կարող են սահմանվել միայն այն դեպքում, եթե սեփականատերը կատարել է.
 - Իր կողմից վարձակալության տրվող միավորի(ների) տարեկան գրանցում Վարչական շրջանի վարձավճարների ռեգիստրում ([ԼԱՎՇՕ §8.52.050](#));
 - Տարեկան գրանցումների վճարները համաձայն [ԼԱՎՇՕ §8.52.080](#);
 - Նահանգային և տեղական օրենքների պահանջները ([ԼԱՎՇՕ §8.52.050](#));
 - Վարձակալին գրավոր ծանուցման պահանջները համաձայն [Կալիֆորնիայի քաղաքացիական օրենսգրքի §827](#).
- Վարձավճարների տարեկան աճը որոշվելու է Սպառողական գների միջին տարեկան ինդեքսի (ՍԳԻ) տոկոսային փոփոխությամբ, որպեսզի չգերազանցի ութ տոկոսը (8%) կամ տասը տոկոսը (10%) շքեղ տների համար:
- Բնակարանային ծառայությունների կրճատումը որոշակի հանգամանքներում կարող է համարվել վարձավճարի բարձրացում ([ԼԱՎՇՕ §8.52.060](#)).
- Վարձակալության մեկնարկից հետո երաշխիքային ավանդի ավելացումն արգելվում է: ([ԼԱՎՇՕ §8.52.055](#)).
- Վարձակալները կարող են ներկայացնել Կարգավորման դիմում Սպառողական և բիզնես հարցերի բաժին (ՍԲՀԲ) վարձավճարի անօրինական բարձրացման, բնակելի տարածքի սպասարկում չիրականացնելու և/կամ բնակարանային ծառայությունների կրճատման դեպքում ([ԼԱՎՇՕ §8.52.060](#)).

ՎՏԱՐՈՒՄՆԵՐ, ԶԵՌՔԲԵՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԵՐ ԵՎ ՓՈԽԱՆՑՈՒՄՆԵՐ.

- Սեփականատերը չի կարող վտարել վարձակալներին առանց "հիմնավոր" պատճառ ներկայացնելու, ինչպիսին է օրինակ վարձավճարի չվճարումը, Landlords cannot evict tenants without providing a "just cause" reason such as failure to pay rent, անհանգստություն պատճառելը, տանտիրոջ/ընտանիքի անդամի տեղափոխությունը և այլն ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.090](#)).
- Սեփականատիրոջից կարող է պահանջվել աջակցել վարձակալին վերաբնակեցման հարցում անհիմն վտարումների և ժամանակավոր տեղահանումների դեպքում ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.110](#)) ամբողջությամբ կամ մասնակի վարձակալության տրվող միավորների համար:
- Ամբողջությամբ կամ մասնակի վարձակալվող տարածքների սեփականատերերը վարձակալներին Վարձակալության դադարեցման մասին ծանուցում ներկայացնելիս պարտավոր են տեղեկացնել այդ մասին ՍԲՅԲ-ին ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.090](#)).
- Սեփականատերերը կարող են գնել վարձակալության պայմանագիրը՝ վարձակալին տարածքը ազատելու դիմաց առաջարկելով կանխիկ գումար, և իրենց գործողություններով պետք է համապատասխանեն օրենքով սահմանված վարձակալության պայմանագրի գնման դրույթներին: ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.100](#)). Սա վերաբերում է ամբողջությամբ և մասնակի վարձակալվող միավորներին:
- Սեփականատերերը կարող են փոխանցել ամբողջությամբ վարձակալության տրվող միավորների վրա կատարված աշխատանքների դիմաց կատարված ծախսերի մինչև 50%-ի չափով միայն այն դեպքում երբ դիմումը ընդունվել և հաստատվել է ՍԲՅԲ կողմից: ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.070](#)).

ՎԱՐՉԱԿԱԼՆԵՐԻ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՈՏՆՁՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՑ

- Սեփականատերերը չեն կարող հետապնդել կամ վրեժխնդիր լինել վարձակալներից իրենց իրավունքների իրականացման նպատակով ([ԼԱՎՇՈՂ §8.52.130](#)).

ԶԵՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՐՑԵՐԻ ԿԱՄ ԻՐԱՎԱՆԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՂԵԿԱՑԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ

Կապ հաստատել Լոս Անջելեսի Վարչական շրջանի սպառողական և բիզնես հարցերի բաժնի հետ 800-593-8222 (Երկուշաբթի - Ուրբաթ, 8:00AM - 4:30PM) կամ գրելով՝ էլ. հասցե rent@dcbalacounty.gov

Վերանայվել է
Ապրիլ 2023թ.