

**نرخ تعدیلی عمومی 2023 عدد 2.8 درصد می باشد**  
**حداکثر افزایش برای حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره تعدیلی 2,375 دلار یا حداکثر 67 دلار**  
**می باشد**  
**لازم الاجراء از تاریخ 1 سپتامبر 2023**

شوراء تعیین نرخ سننا مونیکا نرخ تعدیلی عمومی (افزایش اجاره سالانه) 2.8 درصد را برای اجاره های تعیین شده را از 1 سپتامبر 2023 لازم الاجراء اعلام کرده است. این شوراء پیرو جلسه رسیدگی عمومی 8 ژوئن به محدود سازی افزایش نرخ به 67 دلار برای واحدهای با عنوان حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره ها (MAR) مبلغ 2,375 دلار یا بیشتر رأی داد. هر دو مبحث نرخ تعدیلی عمومی (GA) و حداکثر افزایش (سقف) که توسط این شوراء که امکان اجرائی شدن آن وجود دارد، توسط فرمول هایی محاسبه گردید که به وسیله قانون تعیین نرخ سننا مونیکا تنظیم شده است.

این قانون اظهار می دارد که نرخ تعدیلی عمومی «برابر با هفتاد و پنج درصد از درصد افزایش در شاخص قیمت مصرف کننده» (CPI) ... است که توسط وزارت کار ایالات متحده آمریکا، اداره آمار کار گزارش و منتشر می شود، مدت آن 12 ماه و در تاریخ مارس امسال پایان می یابد، و به نزدیکترین اعشار دهم گرد می شود. همچنین این قانون اظهار داشته است که تعدیل عمومی نباید کمتر از صفر درصد و همچنین نباید بیشتر از سه درصد باشد.

درصد افزایش شاخص قیمت مصرف کننده برای دوره پایانی در مارس 2023 معادل 3.7 درصد بوده است. هفتاد و پنج درصد 3.7 درصد معادل 2.775 درصد می باشد و عدد گرد شده آن برابر با 2.8 درصد می باشد.

برای افزایش اجاره توسط تعدیل عمومی 2023، مالک ملک (یا نماینده آن) بایست اعلامیه کتبی را مطابق قانون ایالات و حداقل 30 روز قبل از لازم الاجراء شدن افزایش (90 روز برای فضاهای خانگی متحرک) را به شما ارائه دهد. معمولاً این نوع فرم اعلامیه تغییر شرایط اجاره نامه نامیده می شود. تعیین نرخ به صورت یک فرم خالی همانند نمونه ارائه شده در صفحه 3 است که به مالکین ارائه می شود. مالکین ملزم به استفاده از فرم ما نیستند اما بسیاری نیز از این فرم بهره می برند. توضیحات مرتبط با این اعلامیه را می توانید در صفحه 2 مطالعه کنید. در صورتی که در مورد اعلامیه دریافتی سوال دارید با ما تماس بگیرید یا برای کسب اطلاعات بیشتر به لینک های این خبرنامه مراجعه کنید.

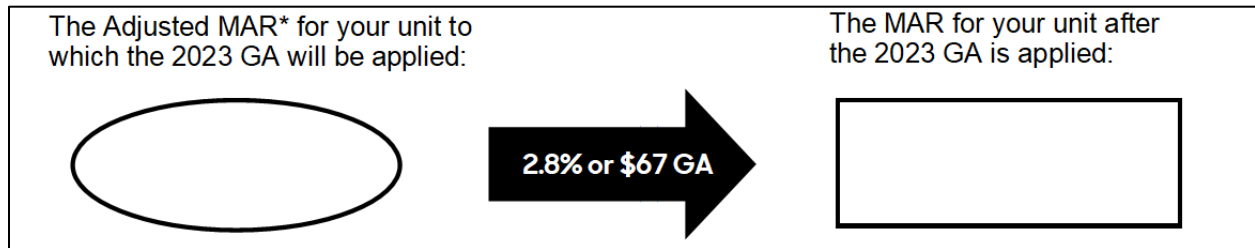
**به منظور واجد شرایط تعدیل عمومی امسال شوید، بایست تمام این موارد را دارا باشید:**

- ✓ اجاره نامه شما پیش از 1 سپتامبر 2022 آغاز شده باشد.
- ✓ مالک ملک اجاره نامه شما را با سازمان تعیین اجاره به صورت صحیح ثبت کرده باشد.
- ✓ شما 30 روز پیش از لازم الاجراء شدن این تعدیل، اعلامیه کتبی آن را دریافت کرده باشید.
- ✓ مالک تمامی هزینه های ثبتی و جریمه های مرتبط با شوراء را به صورت کامل پرداخت کرده باشد.
- ✓ ملک دارای سوء سابقه در نقض قوانین بهداشتی، ایمنی یا اسکان نباشد.
- ✓ مالک به هر نحوی مخالف قوانین تعیین نرخ نباشد.

## توضیحات پیرامون اعلامیه افزایش

بخش الف این اعلامیه که در پایین ارائه شده مربوط به افزایش حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره برای تعدیل عمومی براساس این سال می‌باشد. حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره سطر 1 نقطه آغازین محاسبه این سال می‌باشد. بنابر دو تغییر صورت گرفته در حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره که از 31 اگوست 2022 صورت گرفته، «حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره «قدیمی» ممکن است با مبلغی که شما در حال حاضر پرداخت می‌کنید متفاوت باشد، که می‌تواند براساس نحوه تغییر اعلامی که از پیرو آیین‌نامه تعیین نرخ اجراء می‌شود باشد. با کمی مطالعه پیشینه می‌توانید سطر 1 را بهتر متوجه شوید.

اگر شما در سال 2022 مستأجر بوده‌اید، به خاطر خواهید داشت که تعدیل عمومی اصلی 2022 که 1 سپتامبر سال قبل اجرائی شد، 6 درصد بالاتر از حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره اجراء شده در 31 اگوست 2022 بود (با حداکثر افزایش 140 دلار). آیین‌نامه تعیین اجاره که توسط رأی دهندگان سنتا مونیکا در نوامبر 2022 مورد تأیید قرار گرفت این افزایش را از فوریه تا اگوست این سال را به 0.8 درصد بالاتر از 31 اگوست 2022 حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره کاهش داد (با حداکثر افزایش 19 دلار). این تغییر که در میانه سال رخ داد تا میانگین 3 درصد (یا حداکثر 70 درصد) افزایش در سال صورت گرفت. به ازای هر آیین‌نامه کنترل قیمت، تعدیل عمومی سپتامبر بر حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره از تاریخ 31 اگوست 2022 به اضافه 3 درصد (یا حداکثر 70 دلار) خواهد بود. این نرخ، حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره مشخص گردیده است. مبلغ واحد شما در قسمت بیضی صفحه 4 خبرنامه چاپ شده است و ممکن است بیش از اجاره حال حاضر شما باشد. هنگامی که تعدیل عمومی 2023 عدد 2.8 درصد (حداکثر 67 دلار) به تعدیل عمومی حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره افزوده شود، حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره اجرائی از تاریخ 1 سپتامبر 2023 عددی است که در قسمت مستطیل صفحه خبرنامه نمایش داده شده خواهد بود.



در بخش ب، مالک ملک می‌تواند شما را ملزم به پرداخت نصف هزینه ثبت تعیین نرخ کند که اضافه نرخ ماهانه شما بعلاوه حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره جدید خواهد بود. هزینه تعیین اجاره سالانه 228 دلار به ازای هر واحد است. در صورتی که مالک این هزینه‌ها را به صورت کامل تا تاریخ 1 اگوست پرداخته باشد، شما بایست نیمی از 19 دلار هزینه ماهانه که 9.50 دلار هزینه اضافه نرخ ماهانه اجاره شما می‌شود را بپردازید.

اگر شما فرد سالخورده با درآمد بسیار پایین هستید یا مستأجر از کار افتاده با درآمد بسیار پایین هستید، یا اجاره توسط برنامه دولتی یا فرال مشمول دریافت سوبسید است (همانند بخش 8)، فسخ هزینه ثبت برای شما اجرائی می‌شود و مالک نایبست هزینه ثبت را پرداخت کند و شما نیز هیچ هزینه‌ای نباید پرداخت کنید. برای درخواست فسخ هزینه با ما تماس بگیرید یا به اینجا سر بزنید [santamonica.gov/rent-control-fee-waivers](http://santamonica.gov/rent-control-fee-waivers).

در بخش ج، مالکین می‌توانند اضافه نرخ ملک با مالیات مرتبط محدود سازی شده مربوط به اجاره شما را بیافزایند—اما تنها در صورتی که اجاره‌نامه شما پیش از 1 مارس 2018 آغاز شده باشد و ملک از آن تاریخ به بعد فروش نرفته باشد یا مورد ارزیابی مجدد قرار نگرفته باشد. اضافه نرخ ملک با مالیات مرتبط نایبست بیشتر از مبالغ نسبی واقعی قبض

مالیات، 355 دلار یا 4 درصد از حداکثر نرخ مجاز 2024/2023 یعنی هر کدام که کمتر باشد، فراتر رود. مالک برای دریافت مبالغ بخش ج می‌بایست یک رونوشت از قبض مالیات ملک را ارائه دهد.

بخش د نیز اجاره جدید پرداختی شما که پس از 1 سپتامبر 2023 می‌باشد را ارائه کرده است.

**NOTICE OF CHANGE IN TERMS OF TENANCY 2023**

TO: \_\_\_\_\_  
 tenant(s) in possession \_\_\_\_\_  
 address \_\_\_\_\_ unit number \_\_\_\_\_ Santa Monica, CA \_\_\_\_\_ zip code \_\_\_\_\_

According to Santa Monica Rent Control Regulation 3035 and Board Resolution 23-005, you are hereby notified that thirty days after serving you with this notice (but not before September 1, 2023), the monthly rent for the unit you occupy will be increased as indicated below.

**A OLD MAR** - Enter the 2022-2023 Adjusted Maximum Allowable Rent (MAR) per Measure GA **1** \$ \_\_\_\_\_ .00  
*Do not include fees and surcharges from last year. Owners: Use amount in Col.1 on MAR Report*

**GENERAL ADJUSTMENT (GA)**

- Not applicable if the tenancy started September 1, 2022 or after.
- If Line **1** is \$2,374 or less, multiply amount on Line 1 by 0.028 (2.8%).  
 If Line **1** is \$2,375 or more, enter \$67. \_\_\_\_\_ **2** \$ \_\_\_\_\_

**NEW MAR** - Add Lines 1 and 2: Enter the 2023-2024 MAR (round up 50¢ and above) \_\_\_\_\_ **3** \$ \_\_\_\_\_ .00

**B RENT CONTROL FEE PASS-THROUGH** - \$9.50 (or \$0.00 if fee waiver is in effect) \_\_\_\_\_ **4** \$ \_\_\_\_\_

**C SURCHARGES FROM PROPERTY TAX BILL\***  
 \* Do not include if tenancy began or property was reassessed on or after 3/1/18

Line Item on 2022 Tax Bill	Amount	Enter Total # of Units on Property	\$ Annual Per Unit	Monthly	\$ Monthly Per Unit
5a Community College Bond <sup>1</sup>	+			+12	
5b Unified Schools Bond <sup>2</sup>	+			+12	
5c School District Parcel Tax <sup>2</sup>	+			+12	
5d Stormwater Management User Fee <sup>3</sup>	+			+12	
5e Clean Beaches & Ocean Parcel Tax <sup>4</sup>	+	Subtract # of unit(s) with waiver(s)		+12	
			<b>5f Total (5a,5b,5c,5d,5e)</b>		
			<b>5g Multiply Line 5f by 0.04 (4%)</b>		
Enter only one of 5f, 5g or \$35, whichever is less. <b>6</b>					

**D 2023/2024 MAXIMUM LAWFUL RENT:** Add Lines **3** + **4** + **6** \$ \_\_\_\_\_

The undersigned hereby verifies that the 2023-2024 Santa Monica Rent Control registration fees, as well as all past fees and penalties, were paid in full by August 1, 2023, as required by Regulation 31206. The undersigned further certifies that this unit and the property's common areas are not subject to any uncorrected citation or notice of violation of any state or local housing, health or safety law issued by a government official or agency.  
 By: \_\_\_\_\_  
 print owner/agent name signature of owner/agent  
 \_\_\_\_\_ Date: \_\_\_\_\_ 2023  
 address of owner/agent \_\_\_\_\_

When it is permissible to pass through these taxes, a copy of the property tax bill must be provided to the tenant. Amounts for the Community College Bond, Unified School Bond, Stormwater Management User Fee, and Clean Beaches & Ocean Parcel Tax may change each January. See Regulations 3109, 3106, 3108 and 3120.  
 \* This is a flat fee of \$471.93 ("SMU/SD-MIS-8" on tax bill). See Regulation 3109.

Blank form provided by the Santa Monica Rent Control Board

## سوالات متداول

**سوال.** آیا این امر بدین معناست که حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره هم توسط 3 درصد و هم 2.8 درصد افزوده خواهد شد؟

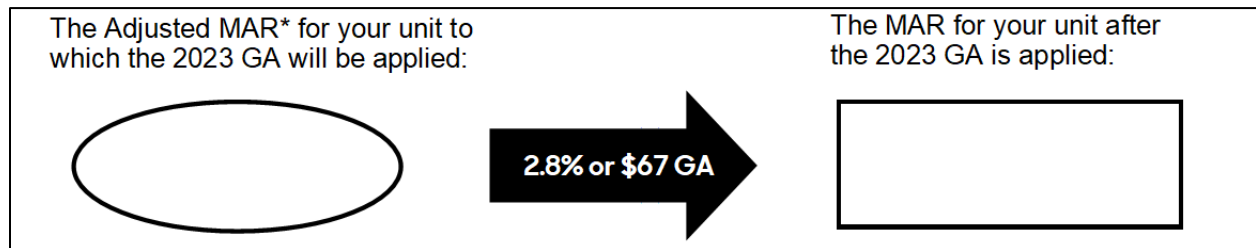
**جواب.** خیر. تعیین عدد 3 درصد برای سال 2022 بوده است که از تعدیل عمومی 6 درصد اصلی کاهش یافته است. افزایش برای امسال تنها 2.8 درصد با حداکثر 67 دلار خواهد بود اما بر روی حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره تعیینی از یک 3 درصد افزایش (حداکثر 70 دلار) بالای 2022/31/8 حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره می‌باشد.

**سوال.** اگر مالک اعلامیه افزایش اجاره بیش از مبلغ 67 دلار را به من ارائه دهد چه خواهد شد؟  
**پاسخ.** حداکثر تعدیل عمومی 2023 مبلغ 67 دلار است و تنها به اجاره حداکثر مجاز تعلق می‌گیرد. همچنین ممکن است مالک نیمی از هزینه ثبت تعیین نرخ ماهانه (9.50 دلار) و در بسیاری از موارد، اضافه نرخ معینی از قبض مالیات را نیز بپردازد. مبالغ اضافه نرخ ممکن از تا 35 دلار ماهانه باشند که به ملک بستگی دارد.

**سوال.** اگر مالک اجاره من را برای چندین سال افزایش نداده باشد و اکنون چندین افزایش تعدیل عمومی سال‌های پیشین را به یکباره از من بخواهد چه خواهد شد؟

**جواب.** مالکین در سنتا مونیکا حق افزایش نرخ تا حداکثر نرخ مجاز را از دست نخواهند داد مگر در صورتی که مجاز به انجام این کار نباشند. این امر بدین معناست که مالکی که افزایش تعدیل عمومی را انجام نداده است بتواند افزایش را با ارسال اعلامیه مناسب به انجام برساند. اگر مالک چنین افزایش‌هایی را انجام نداده باشد، مستاجرین می‌توانند از آن دوره بهره ببرند زیرا اجاره مجاز حداکثری را پرداخت نکرده‌اند. اگر افزایش بیش از 10 درصد مبلغ پرداخت حال حاضر باشد، محدودیت‌هایی پیرو قانون دولتی قابل اعمال می‌باشند.

صفحه 4



حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره تعیینی برای واحدی که مشمول نرخ تعدیلی عمومی 2023 است برای این موارد اعمال خواهد شد:

بر اساس حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره اجرائی از تاریخ 31 آگوست 2022 بعلاوه 3 درصد (حداکثر 70 دلار). این نرخ می‌تواند بیشتر از حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای اجاره‌ای باشد که شما در حال حاضر می‌پردازید که می‌تواند به دلیل آیین‌نامه تعیین اجاره باشد.

حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای کرایه برای واحد شما که مشمول نرخ تعدیلی عمومی پس از 2023 است برای این موارد اعمال خواهد شد:

حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای کرایه واحد شما از 1 سپتامبر 2023 آغاز شده باشد. علیرغم اینکه حداکثر نرخ مجاز تعیین شده برای کرایه شما در آن تاریخ تغییر خواهد کرد، نرخ پرداختی شما باید تنها در صورتی تغییر کند که صاحبخانه شما اعلامیه مناسب کتبی افزایش اجاره را به شما ارائه داده باشد.

\* مبالغ نمایش داده شده بر اساس سوابق موسسه از تاریخ 13 ژوئن 2023 می‌باشد. اگر شما مستاجر جدید هستید، ممکن است مبالغ نمایش داده شده برای مستاجرین قبلی باشد. لطفاً با ما تماس بگیرید تا صاحبخانه شما را مطلع کنیم که ثبت اجاره نامه شما امری ضروری است. اگر پیام «انتظار» را مشاهده کردید، این امر بدین معناست که ثبت در حال انجام است. برای مستاجرینی که مشمول بخش 8 برنامه می‌باشند، اجاره شما همان قرار داد اجاره می‌باشد. برای مستاجرینی که در واحدهای سند محدود هستند، تنها یک تعدیل عمومی قابل اجرا می‌باشد.