



اخبار کنترل اجاره - پاییز 2023

بازنشستگی مدیر اجرایی کنترل اجاره پس از 37 سال

Tracy Condon (تریسی کاندون)، پس از حدود چهار دهه خدمت‌رسانی به جامعه، اعلام کرد که قرار است از سمت کنونی خود، یعنی مدیر اجرایی «اداره کنترل اجاره»، کناره‌گیری کند. خانم Condon، در مدت طولانی خدمت، هم از نظر گستردگی دانش و هم از نظر متانت رفتار و پایبندی مستمر به رعایت انصاف در حوزه اجرای قانون، معروف شده بود و مورد احترام مستأجران، صاحب‌خانه‌ها، اعضای هیات‌مدیره و همکاران قرار داشت. وی در سال 1987 همکاری با اداره را آغاز کرد و در جایگاه‌های مختلفی، مانند هماهنگ‌کننده اطلاعات، هماهنگ‌کننده پایگاه داده، میانجی، و مدیر اطلاعات عمومی فعالیت کرد. او پس از 13 سال کار در حوزه اطلاعات عمومی، در سال 2007 مدیر اجرایی شد.

خانم Condon، در سمت مدیر اجرایی، مسئول نظارت بر فعالیت‌های روزمره اداره بود. تجربه گسترده و روش مدیریت کارآمد باعث شد که او به‌خوبی از عهده مدیریت اداره برآید و به‌خوبی اقدامات لازم را برای سازگاری با تغییرات مهم قانون ایالتی که طی سالها بر بازار اجاره مسکن Santa Monica تاثیر گذاشته بود، انجام دهد.

دستاوردهای او بی‌شمار است. اداره، با مدیریت وی، یک پایگاه‌داده سفارشی اینترنتی برای پیش‌اطلاعات اجاره و املاک ایجاد کرد. با ایجاد این پایگاه‌داده، پذیرش الکترونیکی اسناد، توسعه خدمات میانجی‌گری برای حل اختلافات بین مستأجر-مالک، اجرای فناوری‌های جدید برای تقویت شفافیت و دسترسی آنلاین به اسناد هیات‌مدیره، و نیز توسعه برنامه‌های کمک‌رسانی و آموزش همگانی از طریق برگزاری نشست‌های چند-زبانی و انتشار خبرنامه و گزارش، امکان‌پذیر شد. وی همچنین جزو مشاوران مطمئن بسیاری از کمیسیونرهای عضو «هیات کنترل اجاره» بود و به آنان در زمینه سازگاری با تغییرات قانون برای پیشبرد هدف «منتشور کنترل اجاره» کمک کرد. او جزو مدیران ایالتی محسوب می‌شود و همکاران بسیاری از حوزه‌های تثبیت اجاره‌بها مرتباً از مشاوره و راهنمایی او استفاده می‌کنند.

«Tracy Condon احتمالاً بر زندگی بسیاری از مردم Santa Monica و ایالت California تاثیرگذار بوده است. او در فرآیند ارزیابی سیاستی که هزاران تن از مردم را در محله‌های خود حفظ کرد، مشارکت داشته است. او برای ما یک راهنمای کارآمد و یک مدیر ماهر و ورزیده است که شجاعانه از کارکنان خود، از «منتشور» ما و از شهر ما دفاع می‌کند. کسی نمی‌تواند جایگزین او شود. دیگران فقط می‌توانند از او تقلید کنند. ما از خدمات او سپاسگزاریم.» - Anastasia Foster، رئیس، هیات کنترل اجاره Santa Monica

خانم Condon، الگوی مناسبی برای کارکنان خود در زمینه درستکاری، مسئولیت‌پذیری و اخلاق کاری بود. او، ضمن داشتن وجدان کاری، با همکاران خود و هزاران تن از اعضای جامعه که طی سالها از خدمات او استفاده کرده بودند، با دلسوزی، محبت و همدلی رفتار می‌کرد. تاثیر غیبت او از محدوده ساختمان شهرداری فراتر خواهد رفت. همان‌طور که قدرانی از مدیریت مستمر و موقعیت مستحکم که او برای اداره به یادگار گذاشته است، ادامه خواهد داشت، تاثیرگذاری بسیاری از افرادی که از او آموزش و الهام پذیرفته‌اند، برقرار خواهد بود.

بر اساس فراخوان ایالتی برای یافتن جایگزین خانم Condon، هیات‌مدیره فهرست کوتاهی از نامزدهای دارای صلاحیت تهیه کرد و قرار است مدیر اجرایی جدید به‌زودی معرفی شود. خانم Condon در اوایل سال جدید و پس از واگذاری جایگاه خود به مدیر جدید، بازنشسته خواهد شد.

اقدام شورا برای اصلاح دستور برگروبی با هدف استفاده از برگروب‌های بدون آلاینده‌گی

خودروها و کامیون‌ها جزو منابع آشکار ایجاد آلودگی در محله هستند ولی بیشتر ما منابع کوچک‌تر ولی مهم‌تر آلودگی را نادیده می‌گیریم. از سال 1991، استفاده از برگروب‌گازی در Santa Monica ممنوع شده است ولی بسیاری از افراد همچنان از آن استفاده می‌کنند. برگروب‌گازی معمولاً آلودگی صوتی ایجاد می‌کند و آلاینده‌های مضر فراوانی نیز منتشر می‌کند. شورای شهر چندی پیش با اعمال تغییرات سیاستی اعلام کرد که فقط استفاده از برگروب‌های برقی با میزان آلاینده‌گی حداکثر 70 دسی‌بل مجاز خواهد بود. ضمناً، مسئولیت رعایت این الزام دیگر بر عهده کارگران محوطه‌آرایی نخواهد بود و بر عهده شخص یا موسسه کارفرمای این کارگران قرار می‌گیرد. این تغییر سیاست باعث آسان‌تر شدن روند اجرای قانون نیز می‌شود زیرا به اعضای جامعه اجازه می‌دهد که موارد قانون‌شکنی را از طریق ارسال عکس یا فیلم به سامانه 311 شهر، با انتخاب دسته «آلودگی صوتی»، گزارش کنند. برای کسب اطلاعات درباره سیاست به‌روز شده Santa Monica در زمینه برگروبی و منابع بودجه برای پشتیبانی از فرآیند گذار به دستگاه‌های برقی، به santamonica.gov/leaf-blower-policy مراجعه کنید.

بهسازی CIVICS

Civics سامانه آنلاین ارسال فرمهای ثبت‌نام اجاره‌نشینی، درخواست‌نامه معافیت کارمزد و درخواست‌های دیگر است. این سامانه در سال 2022 راه‌اندازی شد و هم‌کنون بیش از 1,200 کاربر دارد.

طی چند ماه گذشته، ما با اعمال اصلاحات چشمگیر و افزودن امکانات جدید به Civics، تجربه کاربری آن را بهبود بخشیده‌ایم. اکنون، پس از بارگذاری فرمها، نسخه‌های مختلف از آنها برای دانلود یا چاپ در دسترس کاربر قرار می‌گیرد و ضمناً کاربر فرمها را از طریق ایمیل دریافت می‌کند. ما همچنین رابط کاربری را برای آسان‌تر کردن کار جستجوی اسناد، ساده کرده‌ایم. همه درخواست‌نامه‌ها اکنون دارای برچسب‌هایی برای شناسایی ملک و واحد مرتبط هستند. ما همچنین به مالکان خانه‌ها و نمایندگان مجاز آنها امکان داده‌ایم که خلاصه کامل ملک، شامل سابقه «حداکثر اجاره‌بهای مجاز» (MAR) هر واحد ملک، را ایجاد و دانلود کنند. اطلاعات تا زمان تهیه این گزارش به‌روز است و این سامانه ابزار قدرتمندی برای حصول اطمینان از ثبت شدن همه موارد اجاره و اجاره‌بهای جاری هر واحد محسوب می‌شود. اقدامات تکمیلی بیشتر در راه است!

برای ثبت‌نام در Civics، به rentcontrol.santamonica.gov مراجعه کنید و روی «ایجاد نمایه» (Create a Profile) کلیک کنید. پس از این که حساب شما به‌وسیله کارکنان پی‌کر بندی شود، دستورالعمل ورود به سامانه از طریق ایمیل به شما ارائه می‌شود.

مستاجران شایسته زندگی در واحدهایی هستند که شرایط آنها فراتر از فقط «سکونت‌پذیر» باشد

«کنترل اجاره» چگونه به مستاجران کمک می‌کند که فقط هزینه آنچه دریافت می‌کنند را بپردازند

طبق قوانین ایالتی و محلی، واحدهای مسکونی اجاره‌ای باید به‌درستی نگهداری شود و برای سکونت مناسب باشد. برای حفظ سلامت و ایمنی مستاجران نیز رعایت آیین‌نامه‌های ساخت‌وساز و تامین مسکن ضروری است. درباره شرایط نامساعد یا حذف امکاناتی مانند ماشین ظرف‌شویی یا دستگاه تهویه که نبود آنها مانع سکونت در ملک نمی‌شود ولی کیفیت زندگی را به‌شدت کاهش می‌دهد، چه می‌توان گفت؟

صرف‌نظر از مدت سکونت مستاجر در واحد یا مبلغ اجاره‌بها، هر مستاجر سزاوار زندگی در واحدی است که به‌خوبی نگهداری شده باشد. با این‌که از مستاجران انتظار می‌رود که از واحد خود به‌خوبی مراقبت کنند، وظیفه رسیدگی به کمبودهای مربوط به نگهداری بر عهده مالکان است. تعدیل‌های عمومی سالانه با هدف رساندن سود معقول به مالکان برای تامین هزینه نگهداری ملک صورت می‌گیرد. بدین‌ترتیب، مستاجران می‌توانند همچنان از امکاناتی که در ابتدا برای آنها چانه‌زنی کرده بودند برخوردار شوند.

فرآیند کنترل اجاره اعمال کاهش منصفانه اجاره‌بها، در صورت رعایت نشدن الزامات نگهداری یا حذف یا مختل شدن چشمگیر امکانات، را شامل می‌شود. مالک را نمی‌توان به رنگ کردن دیوار یا تعمیر پنجره مجبور کرد، مگر این‌که کوتاهی در این زمینه نقض آیین‌نامه محسوب شود. البته، در قانون کنترل اجاره الزامی کردن کاهش اجاره‌بها، تا زمانی که تعمیرات انجام بگیرد و امکانات به وضعیت اولیه بازگردد، پیش‌بینی شده است. در ادامه به برخی اقدامات عملی که مستاجران می‌توانند هنگام بروز مشکل انجام دهند و، طبق قانون کنترل اجاره، غرامت دریافت کنند، اشاره شده است.

مستاجر چگونه باید موضوع ضرورت تعمیرات را به صاحب‌خانه اطلاع دهد؟

برقرار ارتباط با صاحب‌خانه: با صاحب‌خانه یا مدیر ملک تماس بگیرید و مشکلات مربوط به نگهداری و تعمیرات را که ایجاد شده است، به‌صورت شفاف برای آنها شرح دهید. درخواست کتبی حاوی شرح مشکلات را به آنها ارائه کنید و از

آنها بخواهید که ظرف مهلت معینی برای رفع مشکل اقدام کنند. بیشتر صاحبخانه‌ها مایلند که خانه خود را در شرایط مناسبی نگه دارند. در هر صورت، خانه سرمایه مالک محسوب می‌شود.

نگهداری سوابق: حتماً رونوشت (کپی) درخواست امضاشده و تاریخدار را نزد خود نگه دارید. (اگر معمولاً از طریق ایمیل با صاحبخانه ارتباط برقرار می‌کنید، ایمیل مربوط به درخواست را نگه دارید.) وجود درخواست کتبی بعداً ثابت می‌کند که صاحبخانه از مشکل آگاه بوده است.

اگر صاحبخانه به شما پاسخ ندهد یا از کم‌سازی خودداری کند، چه باید کرد؟

ارائه دادخواست به اداره کنترل اجاره: مستاجرانی که واحد اجاره‌ای آنها به تعمیر یا نگهداری نیاز دارد، یا آنهایی که خدمات و امکانات مربوط به مسکن آنها کاهش یافته است، می‌توانند خواستار کاهش اجاره‌بهای ماهانه خود شوند. «درخواست کاهش اجاره‌بها» را در صورتی می‌توانید به «اداره کنترل اجاره» ارائه کنید که از زمان ارائه درخواست کتبی به مالک حداقل 30 روز گذشته باشد و مشکل نیز برطرف نشده باشد. مستاجران باید رونوشت (کپی) درخواست خود را همراه دادخواست ارائه کنند.

بعداً چه می‌شود؟

برخی درخواست‌های کاهش اجاره‌بها برای حل اختلاف به یک میانجی ارجاع داده می‌شود. اگر اختلاف برطرف نشود، مشکل در نوبت رسیدگی قرار می‌گیرد. پس از شنیدن اظهارات دو طرف و بررسی مستندات، مأمور دادرسی «اداره کنترل اجاره» درباره کاهش یافتن یا نیافتن اجاره‌بها تصمیم‌گیری می‌کند. محدوده میزان کاهش برای برخی شرایط در مقررات کنترل اجاره ذکر شده است و ممکن است به مبلغ اجاره‌بها وابستگی داشته باشد. اگر مجوز کاهش اجاره‌بها صادر شود، این مجوز تا زمان برطرف شدن مشکل معتبر خواهد بود.

توجه...

کاهش اجاره‌بها شامل ماه‌های گذشته نمی‌شود، حتی اگر مشکل در آن ماه‌ها نیز برقرار بوده باشد. بنابراین، بهتر است به‌محض آگاه شدن از وجود مشکل، کتباً با مالک تماس بگیرید. همچنین، مجوز کاهش اجاره‌بها برای شرایط مربوط به نگهداری فقط در مورد مشکلاتی که در زمان ارائه درخواست کاهش اجاره‌بها وجود داشته است، صادر می‌شود. اگر مستاجر تعمیرات را با هزینه شخصی انجام دهد، مجوز صدور اجاره‌بها صادر نمی‌شود. «هیات کنترل اجاره» نمی‌تواند مالک را به جبران هزینه‌هایی که مستاجر بابت تعمیرات پرداخت کرده است، مجبور کند. شاید جبران این هزینه‌ها از طریق اقامه دعوی مختصر امکان‌پذیر باشد.

برای کسب اطلاعات تکمیلی درباره فرآیند کاهش اجاره‌بها، به وبسایت ما مراجعه کنید.

santamonica.gov/process-explainers/how-to-file-a-petition-for-a-rent-decrease

سمینارها

سمینار مستاجران

سمینار سالانه مستاجران طبق معمول در بهار و به زبان انگلیسی برگزار می‌شود.

نشست مالک-مستاجر

9:30 تا 11:00 ق.ظ، سه‌شنبه، 12 دسامبر

Virginia Avenue Park / 2200 Virginia Ave
Thelma Terry Bldg.

این رویداد معروف، با حضور مشترک «بخش حمایت از مصرف‌کننده» از دفتر وکیل شهر و «اداره کنترل اجاره»، مالکان و مدیران ملک، مستاجران و کارکنان شهرداری را برای بررسی موضوعات مختلف گرد هم می‌آورد. موضوعات نشست امسال عبارت‌اند از:

- تبعیض منبع درآمد
 - تغییرات معیار پرداخت
 - غربالگری اعتبار ویژه دارندگان ضمانت‌نامه و قانون ایالتی جدید

- قوانین پرداخت اجاره‌بهای پرداخت‌نشده مربوط به دوران شیوع کووید-19
- مقررات ADU و حقوق مستأجران
- به‌روزرسانی درگاه CIVICS
- پرسش و پاسخ



محدودیت ظرفیت وجود دارد و ثبت‌نام قبلی برای شرکت در نشست الزامی است. برای ثبت‌نام، کد QR زیر را اسکن کنید یا به نشانی زیر مراجعه کنید: <https://forms.gle/cbSvaNghypyus4vz5>