

የኪራይ ቁጥጥር መረጃ ሉህ

ይህ የመኖሪያ ክፍል ለሳንታ ሞኒካ የኪራይ ቁጥጥር ህግ ተገዢ ነው።

ይህ በህጉ ስር ያለ የመብቶች እና የግዴታዎች ማጠቃለያ ለመረጃ አላማዎች ሲሆን

የኪራይ ውልዎን በሚፈረሙበት ጊዜ ለእርስዎ መቀረብ አለበት።

የኪራይ ደረጃዎች እና የኪራይ ጭማሪዎች

- በጃንዋሪ 1፣ 1999 ወይም ከዚያ በኋላ ለሚጀምሩ አብዛኛዎቹ የኪራይ ጊዜዎች፣ በኪራይ ጊዜው መጀመሪያ ላይ የመነሻ ኪራይ ለዚያ የኪራይ ጊዜ መሰረታዊ የቤት ኪራይ ይመሰርታል። ቅናሾች ወይም የነጻ ኪራይ ጊዜዎች መሰረታዊ የቤት ኪራይ ላይ ተፅዕኖ ሊያሳድሩ ይችላሉ።
- በማስተር ሜትር ለሚሰሩ መሰረታዊ አገልግሎቶች እና ለጋራ መገልገያዎች ለየብቻ ለማስከፈል፣ በኪራይ ጊዜው መጀመሪያ ላይ ባለቤቶች እነዚያ ክፍያዎች ስንት እንደሚሆኑ እንደ ቋሚ የዶላር መጠን መግለጽ እንዲሁም በኪራይ ቁጥጥር ቦርድ በተመዘገቡ መነሻ የኪራይ ተመን ውስጥ ማካተት አለባቸው።
- በኪራይ ጊዜው ወቅት ሁሉም የቤት ኪራይ ጭማሪዎች በህግ የተገደቡ ናቸው። የኪራይ ቁጥጥር ቦርድ የእያንዳንዱን አመት ጭማሪ ያሳውቃል ("አጠቃላይ ማስተካከያ" ወይም "GA" ይባላል) እንዲሁም ማንኛውንም የኪራይ ጣሪ ይወሰናል። ለማንኛውም ክፍል የሚፈቀደው ከፍተኛው ኪራይ (ወይም "MAR") የመነሻ ኪራይ እና በአመታዊ GAዎች የተፈቀዱ ሁሉም ጭማሪዎች ናቸው። GA ከመፈቀዱ በፊት የኪራይ ጊዜ ቢያንስ ለአንድ አመት መኖር አለበት። አንድ ጊዜ የኪራይ ጊዜው አንድ ሙሉ አመት ከተመሰረተ በኋላ፣ ባለቤቱ GA በሚቀጥለው ሴፕቴምበር 1 ወይም ከዚያ በኋላ በማንኛውም ጊዜ መተግበር ይችላል። ባለቤቱ ኪራይን ሊጨምር የሚችለው የኪራይ ጊዜው በኪራይ ቁጥጥር የተመዘገበ ከሆነ እና ለተከራይ ስለ ጭማሪው ትክክለኛ የጽሁፍ ማስታወቂያ ከተሰጠ ብቻ ነው።
- ከMAR በተጨማሪ፣ ባለቤቶች የኪራይ ቁጥጥር ባለቤቶችን ለእያንዳንዱ ክፍል ከሚያስከፍለው አመታዊ የምዝገባ ክፍያ ግማሹን መጨመር ይችላሉ። በአሁኑ ጊዜ፣ ይህ መጠን በወር \$9.50 ነው። ባለቤቶቹ በዚህ ክፍያ ማለፍ የሚችሉት እስከ አገስት 1 ድረስ በየአመቱ በሰአቱ ከከፈሉ ብቻ ነው።
- አንድ ባለቤት ከተፈቀደው በላይ ኪራይ ከሰበሰበ፣ ተከራይ ትርፍ ክፍያ እንዲካካስለት ለኪራይ ቁጥጥር ትርፍ የኪራይ ስብሰባ ቅሬታ ማቅረብ ይችላል።
- የኪራይ ቁጥጥር ቦርድ ባለቤቱ ከክፍሎቹ በአንዱ የሚኖር ወይም ገብቶ እንደሆነ ሶስት ወይም ከዚያ ያነሱ ክፍሎች ላሏቸው ቤቶች በኪራይ ደረጃ ላይ ካለው ቁጥጥር ነጻ ሊያደርግ ይችላል። ተከራዮች ህጉ በአንድ የተወሰነ ክፍል ላይ እንዴት እንደሚተገበር ለማወቅ ከኪራይ ቁጥጥር ጋር ማረጋገጥ ይችላሉ።

ከቤት የማባረር ጥበቃዎች

- ተከራዮች ከቤት የማባረር ጥበቃዎች አላቸው፣ ይህም ማለት ለቀው እንዲወጡ ሊጠየቁ አይችሉም (የኪራይ ውሉ ጊዜ ቢያልቅ እንኳን)። አከራይ ተከራይን ማባረር የሚችለው በጥሩ ምክንያቶች፣ ወይም በበቂ ምክንያት ብቻ ነው። ለመልቀቅ በቂ የሆኑ ምክንያቶች በኪራይ ቁጥጥር ቻርተር ማሻሻያ ክፍል 1806 ውስጥ ተዘርዝረዋል፣ ይህም በኪራይ ቁጥጥር ድረ ገጽ ላይ ይገኛል። ቤቱን ለመልቀቅ፣ አከራይ ለተከራይ ተገቢውን የጽሁፍ ማሳሰቢያ መስጠትን ጨምሮ የተወሰኑ ሂደቶችን መከተል አለበት።
- ለመልቀቅ በቂ ከሆኑት አንዳንድ ምክንያቶች መካከል፡- የቤት ኪራይ አለመክፈል፣ ህጋዊ የሆነ የኪራይ ስምምነት መጣስ፣ እና መኖሪያ ክፍልን ለህገወጥ አላማ መጠቀምን ያካትታሉ።
- የተከራይ ጥፋትን ከሚያካትቱ (ኪራይ ከለመክፈል በስተቀር) ለተወሰኑ ምክንያቶች፣ አከራይ ለተከራይ እንዲያከናውን ወይም እንዲያቆም ማስታወቂያ ከመሰጠቱ በፊት ችግሩን እንዲያስተካክል የማስጠንቀቂያ ደብዳቤ እና በቂ ጊዜ መስጠት አለበት። ምክንያቱ የቤት ኪራይ አለመክፈል ካልሆነ በስተቀር አከራይ የማስለቀቂያ ማስታወቂያ ግልባጭ ለተከራይ በቀረበ በሶስት ቀናት ውስጥ ለኪራይ ቁጥጥር ድርጅት ማስገባት አለበት።
- እንዲሁም ከተከራይ ቁጥጥር ውጪ የሆኑ ጥፋት አልባ የማስወጣት ጥቂት ምክንያቶች አሉ ለምሳሌ አንድ ባለቤት በቤቱ ውስጥ በአንድ ክፍል ውስጥ ለመኖር ወይም የኢሊስ ህግ ተብሎ በሚጠራው የግዛት ህግ መሰረት ከኪራይ ቤቶች ንግድ ለመውጣት ከመረጠ። ባለቤቱ በየትኛው ክፍል ውስጥ ለመኖር እንደሚመርጥ ተጽዕኖ የሚያደርጉ ህጎች አሉ። ለበለጠ መረጃ የኪራይ ቁጥጥርን ያነጋግሩ።
- በኢሊስ ህግ መሰረት ወይም ባለቤቱ በቤቱ ለመኖር ስለሚፈልግ ከቤቱ የተባረረ ተከራይ ወደ አዲስ ቦታ የመዘዋወር ክፍያ እና ለመዘዋወር በቂ ጊዜ የማግኘት መብት አለው። ወደ አዲስ ቦታ የመዘዋወር ክፍያ መጠን የሚወሰነው በከተማው ነው። በነዚህ ምክንያት የተባረሩ ዝቅተኛ ገቢ ያላቸው ተከራዮች ለከተማው ተመጣጣኝ የመኖሪያ ቤት እድሎች ቅድሚያ ያገኛሉ።

- የከተማው አገዛዝ ያለምንም የጥፋት ምክንያቶች በትምህርት አመቱ ተማሪዎችን እና አስተማሪዎች ከቤት ማባረርን ይከለክላል።
- ከአከራይ የሚሰጡ **የግዢ ውሎች** ህጋዊ ናቸው ነገር ግን በጽሁፍ መሆን አለባቸው እንዲሁም በኪራይ ቁጥጥር የተዘጋጀ የተከራይ መብቶችን የመግለጫ ቅጽ ጋር መያያዝ አለባቸው። ተከራይ **የግዢ ውሎችን የመቀበል ግዴታ የለበትም።** ለጊዜያዊ የገንዘብ ክፍያ **በፈቃደኝነት** ለገንዘብ ክፍያ ለመልቀቅ የተስማማ ዝቅተኛ ገቢ ያለው ተከራይ ለከተማ ተመጣጣኝ የመኖሪያ ቤት እድሎች **ቅድሚያ አያገኙም።**

ጥገና፣ ጥገና እና መገልገያዎች

በአጠቃላይ፣ **ጥገና እና መጠገን የአከራይ ሃላፊነቶች ናቸው።** አከራዮች አፓርታማዎችን እና የጋራ ቦታዎችን በአስተማማኝ እና ለመኖሪያ ምቹ ሁኔታን መጠበቅ አለባቸው። ተከራዮች አፓርታማቸውን መንከባከብ ይጠበቅባቸዋል፤ እና ማንኛውንም ብልሽት ከተለመደው ብልሽት እና ጉዳት በላይ ከሆነ ለጥገናዎች ወጪዎች ተጠያቂ ሊሆኑ ይችላሉ። የባለንብረቱ በመኖሪያ ሁኔታ ውስጥ በኪራይ ቁጥጥር የሚደረግበትን ክፍል የመጠበቅ ግዴታ በተከራይ ሊታለፍ አይችልም።

- የጥገና ጉዳይ በሚኖርበት ጊዜ፣ ተከራይ በተለይ ድንገተኛ አይጋ ካለ ወዲያውኑ ማሳወቅ አለበት። በተጨማሪ፣ ተከራዮች የጥገና(ዎች) አስፈላጊነትን በተመለከተ **ለባለንብረቱ የጽሁፍ ማስታወቂያ** መስጠት እና **የማስታወቂያውን ቅጂ መያዝ** አለባቸው። የጽሁፍ መልዕክት እንደ ትክክለኛ ማስታወቂያ አይቆጠርም። አብዛኛውን ጊዜ ጥቅም ላይ ከዋለ ኢሜይል ተቀባይነት ሊኖረው ይችላል።
- አስፈላጊው የሆኑት ጥገናዎች የጽሁፍ ማስታወቂያው ከደረሰ በ30 ቀናት ውስጥ ካልተጠናቀቀ፣ ተከራይ ለኪራይ ቁጥጥር ድርጅት **የኪራይ ቅነሳ አቤቱታ** ማቅረብ ይችላል። አንድ አከራይ አንዳንድ **መገልገያዎችን ወይም የመኖሪያ ቤት አገልግሎቶችን** ለምሳሌ የመኪና መቆሚያ፣ ማከማቻ፣ ወይም የልብስ ማጠቢያ አገልግሎቶችን ከቀነሰ ወይም ካስወገደ የኪራይ ቅነሳ አቤቱታ ሊቀርብ ይችላል።
- የግዛት ህግ አከራይ ድንገተኛ ካልሆነ በስተቀር ለተከራዮች አስፈላጊ ወይም ለጥገና ስምምነት ወደ አፓርታማቸው ለመግባት ቢያንስ የ24 ሰዐታት የጽሁፍ ማስታወቂያ እንዲሰጡ ያስገድዳል።

ለኪራይ ቤት ክፍሎች የኪራይ መስፈርቶች

ለቋሚ ነዋሪዎች የኪራይ ቤቶችን ለማቆየት፣ ሁሉም የኪራይ ቤቶች ከአንድ አመት ላላነሰ መነሻ ጊዜ እቃ የሌለባቸው እና ክፍሉን እንደ ዋና መኖሪያቸው ለመጠቀም ላሰቡ መደበኛ ሰዎች ብቻ መሆን አለባቸው።

የአጭር ጊዜ ኪራዮች እና የቤት መጋራት

ተከራዮች ክፍላቸውን ለሌላ ማከራየት ይችሉ እንደሆነ የሚገደበው በኪራይ ውሎ ሊሆን ይችላል። የዚያ ስምምነት መጠስ ለመባረር ምክንያት ሊሆን ይችላል። አንዳንድ መስፈርቶች ሲሟሉ በሰንታ ሞኒካ ከተማ ውስጥ የቤት መጋራት ህጋዊ ነው። የአንድ ሙሉ መኖሪያ ቤት የአጭር ጊዜ ኪራዮች ህጋዊ አይደሉም። ስለ ቤት መጋራት ተጨማሪ መረጃ ለማግኘት፣ ከከተማ ወሰኖች ውጭ በ311 ወይም (866) 311-7266 በመደወል የከተማውን **ህግ ማስፈጸሚያ ክፍል** ያነጋግሩ።

የማጭስ ገደቦች

ከህዳር 22 ቀን 2012 ጀምሮ ተከራይ በገባባቸው የመኖሪያ የጋራ ቦታዎች ላይ እንዲሁም በሁሉም አፓርታማዎች ውስጥ ማጭስ የተከለከለ ነው። ጥያቄ ያላቸው ተከራዮች ከከተማው ወሰን ውጭ በ311 ወይም በ(866) 311-7266 በመደወል **የከተማውን ጠበቃ ቢሮ** ማነጋገር አለባቸው።

ትንኮሳ

የተከራይ ትንኮሳ የተከለከለ ሲሆን በከተማው ማዘጋጃ ቤት ህግ ተፈጻሚ ነው። **የከተማው ህግ ማስፈጸሚያ ክፍል እና የከተማው ጠበቃ ቢሮ ትዕዛዙን ያስፈጽማሉ።** ተከራዮች እንዲዛወሩ ለማድረግ ታስቦ ከግንባታ ጋር በተያያዙ ተግባራት ትንኮሳ እንደረሰባቸው ከተሰማቸው፣ የህግ አስፈጻሚን ማነጋገር ይችላሉ። ትንኮሳው ተከራዮቹ እንዲዛወሩ ለማድረግ ታስቦ ባለንብረቱ ከሚፈጽማቸው ሌሎች ድርጊቶች ጋር የተያያዘ ከሆነ፣ **የመኖሪያ ቤት ቅሬታ** ለማቅረብ የከተማውን የጠበቃ ቢሮ ማነጋገር አለባቸው። አንድ ጊዜ ቅሬታ ከደረሰ በኋላ፣ የከተማው የጠበቃ ቢሮ መርምሮ ህጉን ለማስከበር አስፈላጊ ሆኖ ያገኘውን እርምጃ ይወስዳል።

ግንባታ

በቤቱ ላይ ግንባታ ከመደረግ በፊት፣ ባለንብረቱ ከከተማው ፈቃድ ማግኘት አለበት። የመኖሪያ ክፍል መኖሪያነትን የሚጎዳ ማንኛውም ግንባታ ባለ ንብረቱ መንገዶች እና ዘዴዎች እቅድ እንዲያቀርብ ሊጠይቅ ይችላል። ለተከራዮች የሚቀርበው ይህ እቅድ፣ ባለንብረት እንዴት ይደምጽ፣ የአቧራ፣ የንዝረት፣ የፍጆታ መዘጋት፣ እና ሌሎች ከግንባታ ጋር የተያያዙ ተጽዕኖዎችን ለመቀነስ እንዳሰበ በዝርዝር ይገልጻል። ሁሉም ከግንባታ ጋር የተያያዙ ጥያቄዎች **ለህግ ማስፈጸሚያ ክፍል** መቅረብ አለባቸው። በኪራይ ቁጥጥር ስር ያለ ቤት ግንባታ ምክንያታዊ ባልሆነ መንገድ ወይም ምክንያታዊነት በሌለው ፍጥነት ከተሰራ እና የተከራይን ግቢ የመያዙን መብት በእጅጉ የሚጋፋ ከሆነ፣ ተጎጂዎቹ ተከራዮች በግንባታው ምክንያት የሚከሰቱ ተጽዕኖዎች ላይ ተመስርተው የኪራይ ቅነሳ ለኪራይ ቁጥጥር በርድ ማመልከት ይችላሉ። ።

መረጃን ማግኘት

የኪራይ ቁጥጥር በርድ በእያንዳንዱ ወር የ 2^{ኛው} ሃምስ በይፋ የሚገናኙ አምስት የተመረጡ ኮሚሽነሮችን ያቀፈ ነው። በስብሰባ አጀዳዎችን እና ሌሎች ማስታወቂያዎችን ለመቀበል ወደ rentcontrol@santamonica.gov ኢሜል በመላክ መመዝገብ ይችላሉ።

የኪራይ ቁጥጥርን በተመለከተ ለማንኛቸውም ጥያቄዎች፣ እባክዎን ወደ (310)458-8751 ይደውሉ። ለሌሎች ጉዳዮች፣ የሰንታ ሞኒካ 311 ፕሮግራም ሁሉንም ድንገተኛ ያልሆኑ የከተማ አገልግሎቶችን እና መረጃ ቀላል ተደራሽነት ይሰጣል። በ 311 (866-311-SAMO) ከከተማ ወሰን ውጭ) በመደወል፣ ወደ 311@santamonica.gov ኢሜይል በመላክ፣ ወይም የሰንታ ሞኒካ ከተማን የስልክ መተግበሪያ በመጠቀም ጥያቄ ማቅረብ፣ ጥያቄ መጠየቅ፣ ግብረ መልስ መስጠት፣ ወይም የሆነ ነገር ሪፖርት ማድረግ ይችላሉ።