

## برگه اطلاعات کنترل اجاره‌ها

### این واحد مسکونی تابع قانون کنترل اجاره‌های سانتا مونیکا است.

این خلاصه حقوق و مسئولیت‌های قانونی برای

اطلاع‌رسانی است و باید هنگام امضای اجارنامه به شما ارائه شود.

### میزان اجاره‌ها و افزایش اجاره‌ها

- برای اکثر موارد اجاره که در 1 ژانویه 1999 یا پس از آن شروع می‌شوند، اجاره‌های اولیه مورد توافق در ابتدای اجاره، **اجاره‌های پایه** آن اجاره را تعیین می‌کند. ممکن است تخفیف‌ها یا دوره‌های اجاره رایگان بر اجاره‌های پایه تاثیر بگذارند.
- جهت دریافت هزینه جداگانه برای تاسیسات کنترل اصلی و تسهیلات مشاع، صاحبخانه باید در ابتدای اجاره به عنوان یک مبلغ ثابت دلاری مشخص کند که این هزینه‌ها چقدر خواهد بود و آن را در نرخ اولیه اجاره‌های ثبت شده در هیئت کنترل اجاره‌ها قید کند.
- تمام موارد افزایش اجاره‌ها در طول اجاره از سوی قانون محدود شده‌اند. هیئت کنترل اجاره‌ها افزایش سالانه را (که "تعدیل کلی" یا "GA" نامیده می‌شود) اعلام کرده و سقف اجاره‌ها را تعیین می‌کند. **حداکثر اجاره‌های مجاز** (یا "MAR") برای هر واحد عبارتست از اجاره‌های پایه آن واحد به علاوه تمام موارد افزایش اجاره‌های مجاز به ازای GAهای سالانه. قبل از اینکه امکان GA وجود داشته باشد، باید ملک حداقل یکسال در اجاره باشد. بعد از گذشت یکسال کامل از اجاره، صاحبخانه می‌تواند 1 سپتامبر سال بعد یا هر زمان دیگری بعد از آن GA را اجرا کند. تنها در صورتی مالک می‌تواند اجاره‌ها را افزایش دهد که قرارداد اجاره نزد هیئت کنترل اجاره‌ها به ثبت رسیده و اطلاعیه کتبی افزایش اجاره‌های مربوطه به مستاجر ارائه شده باشد.
- علاوه بر MAR، صاحبخانه می‌تواند نیمی از **هزینه ثبت‌نام** سالانه را که کنترل اجاره‌ها از صاحبخانه برای هر واحد مطالبه می‌کند، اضافه نماید. در حال حاضر، این مبلغ \$9.50 به ازای هر ماه است. صاحبخانه‌ها فقط در صورتی می‌توانند این هزینه را به مستاجر محول کنند که هر سال آن را به موقع و تا 1 آگوست پرداخت کنند.
- اگر صاحبخانه بیشتر از اجاره‌های مجاز را دریافت کند، مستاجر می‌تواند بابت **وصول اجاره‌های اضافی** نزد کنترل اجاره‌ها شکایت کند تا هزینه‌های اضافی به او بازپرداخت شوند.
- اگر صاحبخانه در یکی از واحدها زندگی کند یا به یکی از آنها نقل مکان نماید، هیئت کنترل اجاره‌ها می‌تواند املاک دارای سه واحد یا کمتر را از اعمال کنترل روی میزان اجاره‌ها معاف کند. مستاجران می‌توانند برای کسب اطلاعات بیشتر درباره نحوه اعمال قانون در یک واحد خاص به کنترل اجاره‌ها مراجعه کنند.

### محافظت در برابر تخلیه

- مستاجران از محافظت در برابر تخلیه برخوردار هستند؛ به عبارت دیگر، (حتی بعد از پایان مدت اجاره) **نمی‌توان از آنها خواست که ملک را تخلیه کنند**. صاحبخانه فقط می‌تواند با ارائه یک دلیل موجه، یا دلیل منصفانه، مستاجر را بیرون کند. **دلایل منصفانه تخلیه** در قسمت 1806 از اصلاحیه منشور کنترل اجاره‌ها فهرست شده‌اند، که در وبسایت کنترل اجاره‌ها موجود است. برای تخلیه، صاحبخانه باید مراحل خاصی، از جمله ارائه اخطار کتبی مناسب به مستاجر، را طی کند.
- برخی از دلایل منصفانه تخلیه عبارتند از: عدم پرداخت اجاره‌ها، نقض مفاد قانونی قرارداد اجاره، و استفاده از واحد برای اهداف غیرقانونی.
- بنا به دلایل خاصی که در آن مستاجر مقصر است (به غیر از عدم پرداخت اجاره‌ها)، صاحبخانه باید قبل از ارائه اخطاریه انجام وظایف یا تخلیه به مستاجر، **طی یک نامه به او هشدار بدهد و مهلت مناسبی برای مستاجر تعیین کند تا بتواند مشکل را حل نماید**. صاحبخانه باید ظرف سه روز پس از ابلاغ اخطار تخلیه به مستاجر، یک نسخه از آن را برای سازمان کنترل اجاره‌ها ارسال کند مگر اینکه دلیل آن عدم پرداخت اجاره‌ها باشد.
- چندین دلیل دیگر نیز برای تخلیه وجود دارند که در آن مستاجر مقصر نیست و از کنترل او خارج است از قبیل اینکه صاحبخانه قصد داشته باشد در یکی از واحدهای ملک زندگی کند یا از تجارت مسکن استیجاری طبق قانون ایالتی به نام قانون الیس خارج شود. درباره اینکه صاحبخانه می‌تواند کدام واحد را برای زندگی انتخاب کند، قوانینی وجود دارند. برای کسب اطلاعات بیشتر با کنترل اجاره‌ها تماس بگیرید.
- مستاجری که طبق قانون الیس یا به این دلیل که صاحبخانه می‌خواهد در ملک زندگی کند، آنجا را تخلیه کرده است و اجد شرایط دریافت **هزینه نقل مکان** خواهد بود و برای نقل مکان به او مهلت داده می‌شود. مبلغ هزینه نقل مکان توسط شهرداری تعیین می‌گردد. مستاجران کم-درآمد که به این دلایل مجبور به تخلیه ملک می‌شوند، برای استفاده از فرصت‌های مقرون به صرفه شهرداری در اولویت خواهند بود.
- طبق یکی از آیین‌نامه‌های شهری، تخلیه دانش‌آموزان و معلمان در طول سال تحصیلی به دلایلی که در آن مستاجر مقصر نیست، ممنوع است.
- **پیشنهاد پرداخت پول** از سوی صاحبخانه قانونی است اما باید به طور کتبی ارائه شود و با یک فرم افشای حقوق مستاجران تهیه شده توسط کنترل اجاره‌ها همراه باشد. مستاجر **ملزوم به قبول پیشنهاد پرداخت پول نیست**. یک مستاجر کم-درآمد که به طور داوطلبانه موافقت می‌کند تا در ازای دریافت یک مبلغ ملک را تخلیه کند، برای استفاده از فرصت‌های مسکن مقرون به صرفه شهرداری در اولویت نخواهد بود.

### نگهداری، تعمیرات و امکانات

در کل، **مسئولیت تعمیرات و نگهداری بر عهده صاحبخانه است**. صاحبخانه باید آپارتمان‌ها و قسمت‌های مشاع را در شرایط ایمن و قابل سکونت نگه دارد. مستاجر موظف است که از آپارتمان خود مراقبت کند، و اگر خسارت وارده به آپارتمان فراتر از فرسودگی معمول باشد، مسئولیت پرداخت هزینه تعمیرات بر عهده او خواهد بود. مستاجر نمی‌تواند صاحبخانه را از تعهدش نسبت به قابل سکونت نگه داشتن واحد اجاره داده معاف کند.

- در صورت بروز مشکل در حفظ و نگهداری از ملک، به خصوص در شرایط اضطراری، مستاجر باید بلافاصله صاحبخانه را مطلع کند. همچنین مستاجر باید نیاز به تعمیرات را به صورت یک اطلاعیه کتبی به صاحبخانه ارائه دهد و یک نسخه از اطلاعیه را نزد خود نگه دارد. ارسال پیامک شیوه مناسبی برای اطلاع رسانی به شمار نمی‌رود. در صورت استفاده متداول از ایمیل این روش می‌تواند قابل قبول باشد.
- اگر تعمیرات لازم ظرف 30 روز از تاریخ اطلاعیه کتبی انجام نگیرند، مستاجر می‌تواند درخواست کاهش اجاره‌بها را نزد سازمان کنترل اجاره‌بها ارائه دهد. اگر صاحبخانه برخی از امکانات یا خدمات مسکونی مانند پارکینگ، انباری، یا امکانات خشکشویی را کاهش بدهد یا حذف کند نیز امکان ارائه دادخواست کاهش اجاره‌بها وجود خواهد داشت.
- قانون ایالتی صاحبخانه را ملزم می‌کند که به مستاجران یک اطلاعیه کتبی حداقل 24-ساعته بدهند تا بتوانند برای تعمیرات ضروری یا مورد توافق وارد آپارتمان خود شوند مگر اینکه شرایط اضطراری وجود داشته باشد.

#### **شرایط اجاره برای واحدهای استیجاری**

جهت حفظ مسکن استیجاری برای ساکنین دائمی، کلیه واحدهای استیجاری باید بدون اثاثیه و برای مدت اولیه حداقل یکسال و فقط به اشخاص حقیقی که قصد استفاده از واحد را به عنوان محل سکونت اصلی خود دارند، اجاره داده شوند.

#### **اجاره کوتاه‌مدت و اشتراک‌گذاری خانه**

قرارداد اجاره این محدودیت را تعیین می‌کند که آیا مستاجران می‌توانند واحد خود را اجاره دهند یا خیر. نقض قرارداد اجاره می‌تواند دلیلی برای تخلیه به شمار برود. در صورت وجود برخی شرایط خاص، اشتراک‌گذاری خانه در شهر سانتا مونیکا قانونی است. اجاره کوتاه‌مدت کل یک واحد مسکونی قانونی نیست. برای کسب اطلاعات بیشتر درباره اشتراک‌گذاری خانه، از طریق شماره 311 یا 311-7266 (866) خارج از محدوده شهر، با بخش اجرای قانون شهر تماس بگیرید.

#### **محدودیت در سیگار کشیدن**

سیگار کشیدن در قسمت‌های مسکونی مشاع و در تمام آپارتمان‌هایی که مستاجر در آن نقل مکان کرده است از 22 نوامبر 2012 ممنوع است. مستاجرانی که پرسشی دارند باید از طریق شماره 311 یا 311-7266 (866) خارج از محدوده شهر، با دفتر دادستانی شهر تماس بگیرند.

#### **مزاحمت**

ایجاد مزاحمت برای مستاجر ممنوع است و طبق قانون شهرداری شهر اجرا می‌شود. بخش اجرای قانون شهر و دفتر دادستانی شهر این قانون را اجرا می‌کنند. اگر مستاجران احساس می‌کنند فعالیت‌های مربوط به ساخت و ساز که قصد دارد آنها را وادار به نقل مکان کند برای آنها مزاحمت ایجاد کرده است، می‌توانند با اجرای قانون تماس بگیرند. اگر مزاحمت مربوط به سایر اقدامات صاحبخانه برای بیرون کردن مستاجران باشد، آنها باید با دفتر دادستانی شهر تماس بگیرند و شکایت مسکن را ارائه دهند. بعد از دریافت شکایت، دفتر دادستانی شهر موضوع را بررسی خواهد کرد و اقدامات لازم را برای اجرای قانون انجام خواهد داد.

#### **ساخت و ساز**

قبل از ساخت و ساز در یک ملک، صاحبخانه باید از شهرداری مجوز بگیرد. در هر گونه ساخت و ساز که بر قابلیت سکونت یک واحد مسکونی تأثیر می‌گذارد، صاحبخانه باید یک "طرح ابزار و روش‌ها" را ارائه دهد. این طرح، که در دسترس مستاجران قرار می‌گیرد، به طور مفصل توضیح می‌دهد که چگونه صاحبخانه قصد دارد اثرات سر و صدا، گرد و غبار، تکان‌ها، قطع برق، و سایر پیامدهای مربوط به ساخت و ساز را به حداقل برساند. تمام پرسش‌های مربوط به ساخت و ساز باید به بخش اجرای قانون ارسال شوند. اگر ساخت و ساز در یک ملک استیجاری به شیوه‌ای نامناسب یا با سرعت نامناسب انجام شود و اگر به طور قابل توجهی با حق مستاجر مبنی بر اشغال ساختمان تداخل داشته باشد، مستاجران مربوطه می‌توانند بر اساس پیامدهای ناشی از ساخت و ساز نزد هیئت کنترل اجاره‌بها درخواست کاهش اجاره‌بها کنند.

#### **مطلع بمانید**

هیئت کنترل اجاره‌بها از پنج کمیسیونر منتخب تشکیل شده است که در دومین پنجشنبه هر ماه به طور علنی جلسه تشکیل می‌دهند. شما می‌توانید برای دریافت دستور جلسه و سایر اطلاعیه‌ها از طریق ایمیل [rentcontrol@santamonica.gov](mailto:rentcontrol@santamonica.gov) ثبت نام کنید.

برای طرح پرسش درباره کنترل اجاره‌بها، لطفاً با 310(458-8751) تماس بگیرید. برای سایر مسائل، برنامه 311 سانتا مونیکا امکان دسترسی آسان را به تمام خدمات و اطلاعات غیر-اضطراری شهر ارائه می‌دهد. با شماره‌گیری 311 (SAMO-311-866) خارج از محدوده شهر، ارسال ایمیل به [311@santamonica.gov](mailto:311@santamonica.gov)، یا استفاده از برنامه تلفن همراه شهر سانتا مونیکا، می‌توانید درخواست خود را ثبت کنید، پرسش مطرح کنید، نظرات و انتقادات خود را ارائه دهید، یا چیزی را گزارش کنید.