

ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔՈՎ ՏՆԻՑ ՎՏԱՐՄԱՆ ՀՐԱՄԱՆԱԳԻՐ
GMC CHAPTER 9.30

Ընդհանուր տեղեկությունների թերթիկ

Վտարման իրավական հիմքի հրամանագիրը հասցեագրում է վտարման 12 օրինական պատճառները, ինչպես նաև այլ մնամատիպ հարցեր կապված վարձակալների տանից հեռացման հետ:
Հրամանագիրը ամբողջությամբ կարելի է գտնել Գլենդեյլ քաղաքի էլեկտրոնային հասցեով: www.ci.Glendale.ca.us

Գլենդեյլ Քաղաքում Տանից Վտարման 12 Իրավական Պատճառները

Տաները վարձով տրված բնակարանը իրավաբանորեն կարող է ետ վերցնել միայն հետևյալ հիմքերով.

1. Վարձակալը չի վճարել տանտիրոջը պատկանող տան վարձը
2. Վարձակալը խախտել է վարձակալության պայմանագիրը և չի ենթարկվել օրինական նախազգուշացմանը
3. Վարձակալը կատարում է կամ թույլ է տալիս անախորժություն կամ վնաս է տալիս բնակարանին և շենքին: Անախորժություն կարելի է համարել այն ամենը ինչ խանգարում է մույն կամ մոտակա շենքերի բնակիչների հանգստին, ապահովությանը կամ հաճելի մթնոլորտը
4. Վարձակալը իր բնակարանը օգտագործում կամ թույլ է տալիս որ օգտագործվի անօրինական նպատակների համար, որը կատարվում է շենքի 1000 \$ ուտ շրջագծով
5. Անձը, որը ապրում է բնակարանում վարձակալական պայմանագրի ավարտից հետո հաստատված չէ տանտիրոջ կողմից
6. Վարձակալը մերժում է տանտիրոջ արդարացված մուտքը բնակարանի՝ վերանորոգման, բարելավումների կամ ստուգումներ կատարելու համար, ինչպես նաև բնակարանը պոտենցիալ վարձակալին կամ գնորդին ցույց տալու համար
7. Տաները բարի նպատակներով ուզում է ետ վերցնել իր ունեցվածքը (տունը) այն քանդելու, վերանորոգելու համար երբ (i) այլանապարհված աշխատանքների ծախսը կազմում է 8 ամսական վարձը բազմապատկված շինարարական աշխատանք կատարվող բնակարանների քանակով և (ii) մնան աշխատանքի հետևանքով 30 օրից ավել բնակարանը կարելի համարել անբնակելի: Եթե տաները իր շենքը վերափոխում և վերածում է սեփական հարկաբաժիններ (condo) ապա կկիրառվեն տարբեր օրենքներ
8. Տաները բարի նպատակներով ուզում է ետ վերցնել իր ունեցվածքը (շենքը) բնակեցնելու համար՝

- ա) շենքում ապրող կառավարիչին (manager) երբ այլ ազատ բնակարան չկա կամ շենքը ներկայիս կառավարիչ չունի
 - բ) տանտիրոջը կամ տանտիրոջ կնոջը, տատիկին, քրոջը, եղբորը, սկեսուրին, սկեսրարին, հարսին, փեսային, երեխաներին կամ ծնողներին
 - գ) վարձակալներ, որոնք պետք ապրեն ծրագրով և կարիք ունեն խորհուրդատվության և հսկողության
9. Տանտերը բարի նպատակներով ուզում է ետ վերցնել իր սեփականությունը այն վարձակալական շուկայից ընդմիջտ հանելու համար
 10. Տանտերը բարի նպատակներով ստիպված է ենթարկվել պետական հրամանին և ազատել վարձով բնակարանը
 11. Տանտերը բարի նպատակներով ձգտում է ետ վերցնել իր սեփականությունը, որպեսզի ենթարկվի վարձակալի ֆինանսական սահմանափակումների հետ կապված համաձայնագրի հետ
 12. Վարձակալը շարունակում է ծխել իր բնակարանում կամ շենքի ընդհանուր տարածքում որտեղ ծխելը արգելված է (GMC 8.52.80)

Բացառություններ

I Ե՞րբ է վարձով բնակարանը հրամանագրից բացառություն կազմում

Բոլոր վարձու բնակարանները ենթակա են բացի

.Նողատարածքի վրա կա երկու կամ պակաս բնակարան

.Նյութանոցային համարները, որոնք վարձված են 60 օրից պակաս

.Section 8 ծրագրով կամ ուրիշ պետական նպաստով ապահովված

բնակարանները

.Այլ սահմանափակ հանգամանքներ

II Ինչպե՞ս կարող է վարձով բնակարանը հրամանագրից բացառություն դառնալ

Վարձով բնակարանը բացառություն է կամ կարող է բացառություն դառնալ Իրավական Նիքերով Տնից Վտարման Նրամանագրից, եթե տանտերը, բարի նպատակներով, առաջարկում է ներկայիս կամ ապագա վարձակալին կնքել 1 տարվա պայմանագիր: Եթե առաջարկվում է պայմանագիր, ապա ներկայիս կամ ապագա վարձակալը պետք է.

ա) ընդունել գրավոր պայմանագիրը կամ

բ) գրավոր մերժել կամ 30 օրվա ընթացքում չստորագրել

պայմանագիրը: Երկու դեպքերում էլ բնակարանը բացառություն է

հրամանագրից:

Եթե վարձակալը մերժում է 1 տարվա գրավոր պայմանագրի առաջարկը, ապա տանտերը և վարձակալը կարող են ստորագրել էապես նմանատիպ պայմանագիր: Այսպիսի բացառությամբ գրավոր պայմանագիրը պետք է ապահովի հետևյալ նախագուշացումը վարձակալի ստորագրության վերևի մասում (8 չափսի հոժ տառերով)

Ըստ Գլխնդեյ քաղաքի 9.30 հոդվածի վարձու բնակարանը իրավական հիմքերով վտարման օրենքից բացառություն է, որովհետև տանտիրոջ 1 տարվա գրավոր պայմանագիրը կամավոր մերժվել է վարձակալի կողմից:

III Ի՞նչ պետք է նշել պայմանագրի մեջ

Ըստ պայմանագրի, եթե վարձու բնակարանը բացառություն է, ապա 1 տարվա տանտեր/վարձակալ պայմանագրում պետք է նշել վարձի չափար:

IV Կարե՞լի է արդյոք պայմանագիրը երկարացնել

Եթե տանտերը ցանկանում է վերանորոգել պայմանագիրը, ապա պայմանագրի ավարտից 90 օր առաջ տանտերը պետք է նոր, 1 տարվա պայմանագիր կազմի: Վարձակալը 30 օրվա ընթացքում պետք է ընդունի կամ մերժի տանտիրոջ առաջարկը: Երկու դեպքում էլ բնակարանը օրենքից բացառություն է հանդիսանում:

V Ի՞նչ եթե տանտերը չի ցանկանում երկարացնել պայմանագիրը

Եթե տանտերը ցանկանում է պայմանագիրը դադարացնել, ապա նա պետք է վարձակալին նախազգուշացնի պայմանագիրը չերկարացնելու իր մտադրության մասին, որը պետք է արվի առանձին գրավոր ծանուցագրով:

VI Ո՞ւմ պետք է տանտերը տեղեկացնի իր մտադրությունը՝

պայմանագիրը երկարացնելու կամ չերկարացնելու վերաբերյալ
Միայն այն անձնավորությունները, որոնք նշված են գրավոր պայմանագրի մեջ որպես հիմնական կամ լրացուցիչ վարձակալներ:

VII Ի՞նչ պետք է նշված լինի վարձով բնակարանից դուրս գալու ծանուցագրում

Տանտերը պետք է պարզ նշի վտարման պատճառները նշելով վտարման առանձնահատուկ փաստերը՝ տեղը, ժամանակը և հանգամանքները:

Տեղափոխության օժանդակությունը

I Ի՞նչ պայմաններում պետք է պեղափոխության օժանդակություն առաջարկվի

ա) Հետևյալ դեպքերում տանտերը պետք է պարտադիր դրամական օգնություն ապահովի.

1. Վարձով բնակարանը ընդմիջտ հանվում է վարձակալական շուկայից կամ քանդվում է
2. Երբ բնակարանը պահանջում է հիմնավոր վերանորոգումներ
3. Երբ տանտերը վտարում է վարձակալին որպեսզի ինքը բնակվի կամ բնակեցնի կնոջը, պապիկին, տատիկին, քրոջը, եղբորը, սկեսուրին, սկեսրարին, հարսին, փեսային, երեխաներին, ծնողներին, կառավարիչին կամ հատուկ ծրագրով ապրող բնակիչին
4. Երբ տանտերը վտարում է բնակչին որպեսզի ենթարկվի բնակարանը ազատելու պետական հրամանին

5. Վտարում են որպեսզի շենքը վերափոխեն սեփական հարկաբաժինների (condo) կամ առևտրական կենտրոնի

II Արդյո՞ք կան բացառություններ տեղափոխման օժանդակությունից

Վարձակալը կգրկվի տեղափոխման օժանդակությունից եթե.

1. Եթե վարձակալը ստացել է գրավոր ծանուցում մինչև գրավոր կամ բանավոր պայմանագրի մեջ մտնելը, որ շենքը բաժանման կամ սեփական հարկաբաժինների (condo) վերափոխման համար դիմումը տրված կամ հաստատված է քաղաքի ղեկավարության կողմից
2. Երբ ներկա կառավարչին փոխում են ուրիշով կառավարիչով
3. Երբ տանտերը վտարում է վարձակալին ենթարկվելով պետական գործակալության բնակարանը ազատելու հրամանին, բնակարանում աղետի կամ Աստծո կամքով ստեղծված առողջության համար վտանգավոր պայմանների պատճառով
4. Երբ վարձակալը ստանում է տեղափոխման օժանդակությունը ուրիշ պետական հիմնարկությունից և գումարը հավասար է կամ ավելի շատ է քան Գլենդելի Իրավական հիմքերով տնից վտարման հրամանգրով ապահովված գումարը

III Ի՞նչքան է տեղափոխության օժանդակության գումարը

Տանտիրոջ տեղափոխման օժանդակության գումարը պետք է գերազանցի 2 անգամ մնանադի պ բնակարանի շուկայական արժեքից (HUD ի որոշմամբ) գումարած \$1000: Կարող են լինել լրացուցիչ բացառություններ: Նայեք Գլենդելի քաղաքի էլեկտրոնային հասցեն ներկայիս շուկայական գների համար:

IV Ի՞նչպես պետք է կատարվեն վճարումները

- Ա. 1. Ամբողջ գումարը պետք է հատկացվի միայնակ վարձակալին
2. Եթե բնակարանում կան 2 կամ ավելի վարձակալներ, ապա յուրաքանչյուր վարձակալ ստանում է ամբողջ գումարի համապատասխան մասը
- Բ. 1. Վճարումը պետք է կատարվի գրավոր ծանուցագիրը հանձնելուց հետո՝ 15 օրվա ընթացքում, սակայն
2. Տանտերը կարող է իր ցանկությամբ և իր ծախսերով բանկում հաշիվ բացել (escrow account) վերոհիշյալ վճարման ձևերով վարձակալի տանից հեռանալու պայմանով

ՎՐԵԺԽՆԴՐՈՒԹՅՈՒՆ

I Ի՞նչ է վրեժխնդրությունը

Երբ վարձակալը փորձում է իր իրավունքները օրենքով պաշտպանել կամ առաջարկում է անկախ միջնորդական օգնություն կամ դատավարություն և տանտերը վրեժ լուծելու համար

- . սպառնում է վտարել կամ վտարում է վարձակալին
- . պատճառ է հանդիսանում վարձակալի ոչ կամավոր հեռանալուն
- . գրավոր ծանուցագրություն է հանձնում տանից դուրս գալու կամ ավարտում է վարձակալական պայմանագրը
- . մերժում է ցանկացած ծառայություն կամ բարձրացում է տան վարձը

Տանտիրոջ վրեժխնդրությունը անօրեն է բողոքից 180 օրվա ընթացքում:

II Ի՞նչ է տուժը երբ տանտերը վրեժխնդրության մտադրություն ունի
Վարձակալը կարող է այսպիսի վտարումը օգտագործել դատարանում որպես պաշտպանություն: Վրեժխնդրությամբ վտարման դեպքում տանտերը կարող է պատժվել.

1. \$250 առաջին խախտման դեպքում
2. \$500 երկրորդ խախտման դեպքում
3. որպես զորձած հանցանք ոչ ավել քան \$500 տոյժ կամ բանտարկություն որը չի գերազանցում 6 ամսից:

Լրացուցիչ ինֆորմացիայի աղբյուրներ՝
Բնակեցման Իրավունքների Կենտրոն (626)791-0211 կամ (800)477-5977
Իրավաբանական գրասենյակ (800)433-6251

Փոփոխվել է Նոյեմբեր 14, 2008

