Արագ փաստեր առաջարկվող «Պայմանագրով Վարձակալության Իրավունքի» հրամանագրի մասին

1. **Արդյո՞ք սա վարձակալության հսկողություն է:**
   Սա վարձակալության հսկողություն չէ: Այս առաջարկվող հրամանագիրը, որը կփոփոխի գոյություն ունեցող վտարման արդարացի պատճառների մասին հրամանագիրը, պահանջում է, որ Գլենդելի տանտերերը բնակիչներին առաջարկեն մեկ տարի տևողությամբ գրավոր վարձակալության պայմանագիր՝ լրացուցիչ մեկ տարի երկարաձգելու տարբերակով, ընդ որում՝ վարձակալության ժամկետի ընթացքում վարձավճարի չափը և ցանկացած թանկացում սահմանվում են պայմանագրով՝ կայունություն ապահովելու և վարձավճարների զգալի կամ չափանզանց բարձրացման հետևանքով տեղափոխության հետևանքները նվազեցնելու նպատակով: Վարձավճարի չափը և ցանկացած այլ թանկացում որոշվում է տանտիրոջ կողմից՝ բնակչին լայն հնարավորություն տալով որոշելու դրա մատչելիությունը:

2. **Հրամանագիրը ե՞րբ կմտնի ուժի մեջ, և ինչպե՞ս ես կիմանամ, երբ դա տեղի ունենա:**
   Քաղաքային խորհուրդը նախատեսում է քննարկել առաջարկվող հրամանագիրը ուշ ամռանը կամ 2017 թ. վաղ աշնանը: Քաղաքային խորհուրդը ներկայացնում է հրամանագրեր մի ժողովում և դրանք ընդունում հետագա ժողովի ժամանակ՝ ոչ շուտ, քան մեկ շաբաթ հետո: Եթե առաջարկվող հրամանագիրն ընդունվի, ապա այն ուժի մեջ է մտնում ընդունվելու օրվանից 30 օր անց: Ընդունման հայտարարությունը կտեղադրվի քաղաքապետարանի կայքում: Հետաքրքրված կողմերը կարող են դիտել հրամանագրին վերաբերող հայտարարությունները քաղաքապետարանի գլխավոր էջում՝ «Նորություններ» բաժնի ներքո (www.glendaleca.gov) կամ՝ այցելել www.glendaleca.gov/righttolease: Բացի այդ, կմշակվի նաև հանրային հաղորդակցության ծրագիր՝ տեղեկատվությունը բոլոր կողմերին տարածելու համար:

3. **Արդյո՞ք այս հրամանագիրը վերաբերում է վարձակալության բոլոր բնակարաններին: Կա՞ն որևէ բացառություններ:**
   Բոլոր վարձակալման բնակարանները ենթարկվում են հրամանագրին, բացառությամբ՝
   - վարձակալության բնակարանների, որոնք գտնվում են չորս կամ ավելի քիչ բնակարաններ պարունակող տարածքում կամ՝ ընդհանուր շահերի զարգացումների պայմաններում.
   - հյուրանոցային սենյակների կամ հարմարությունների.
   - Օրենսգրքի Բաժին 8-ով սահմանված բնակարանների և (կամ) կառավարության կողմից սուբսիդավորվող այլ բնակարանների.
   - Վարձակալության բնակարաններ, որոնք ենթակա են պայմանավորվածության կամ համաձայնագրի, ինչպիսիք են՝ «խիտ բնակեցման բնակարանների բոնուսային» պայմանագրերը, ներառյալ՝ պետական մարմինների հետ բնակարանային պայմանագրերը կամ մատչելի բնակարանային պայմանագրերը, ներառյալ՝ քաղաքապետարանի, բնակարանային հարցերով իրավասու մարմնի, Կալիֆորնիայի նահանգի կամ դաշնային կառավարության հետ պայմանագրերը, որոնք կրճատում են այդ բնակարանի համար գանձվող վարձավճարը:

- Վարձակալության բնակարանների, որտեղ վարձակալությունը աշխատանքային պայման է՝ ըստ գրավոր վարձակալության համաձայնագրի կամ պայմանագրի, կամ, եթե այդ բնակարանը վարձակալված է կորպորացիայի կողմից, և
- Այլ սահմանափակող պայմանների:

4. **Արդյո՞ք տանտիրոջից պահանջվում է առաջարկել վարձակալման այս տեսակը ապագա բնակչին: Ինչպե՞ս է հրամանագիրը կիրառվում ընթացիկ բնակիչների դեպքում:**
Ապագա բնակիչներ. Տանտերը պետք է գրավոր ձևով ապագա բնակչին առաջարկի գրավոր վարձակալության համաձայնագիր, որն ունի մեկ տարվա նվազագույն ժամկետ՝ լրացուցիչ մեկ տարի ժամկետով երկարաձգելու հնարավորությամբ: Առաջարկը պետք է ներառի վարձավճարի չափը, ինչպես նաև՝ վարձակալության ընթացքում և երկարաձգման վերաբերյալ ցանկացած լրացուցիչ վճարները:
Ներկա բնակիչներ. Եթե բնակարանը վարձակալված է, համաձայն գործող գրավոր վարձակալության պայմանագրին՝ հրամանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվա դրությամբ, երբ այդ վարձակալության պայմանագրի գործողության ժամկետը լրանա, այդ բնակարանի վրա կազդի «Վարձակալության իրավունքի» հրամանագիրը: Եթե բնակարանը վարձակալության է տրվել առանց գրավոր վարձակալության պայմանագրի, ապա տանտերը պետք է գրավոր վարձակալություն առաջարկի բնակչին՝ սույն հրամանագրի ուժի մեջ մտնելուց հետո 30 օրվա ընթացքում՝ պայմանով, որ վարձակալության պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից հետո 120 օրվա ընթացքում նման վարձակալության պայմանագրի առաջարկի մեջ նշված վարձավճարները չպետք է ավելանան:

5. **Ի՞նչ կպատահի, երբ տանտերը չառաջարկի այս վարձակալման տեսակը:**
Այն տանտերը, ով չի ենթարկվում այս պահանջներին, չի կարող բարձրացնել վարձավճարը: Տանտիրոջ՝ սույն հրամանագրի որևէ դրույթներին չենթարկվելը կպաշտպանի բնակչին ցանկացած իրավական գործողությունում, որ տանտերը կհարուցի վարձավճարը պահանջելու կամ վարձը չվճարելու պատճառով բնակչին հեռացնելու դեպքում:

6. **Կարո՞ղ է արդյոք բնակիչը մերժել վարձակալության առաջարկը և պահանջել ամիս առ ամիս կամ այլ տիպի վարձակալություն:**
Եթե բնակիչը կամ ապագա բնակիչը գրավոր ձևով մերժում է վարձակալության առաջարկը՝ մեկ տարվա նվազագույն ժամկետով, երկրորդ տարվա երկարաձգելու հնարարավորության հետ մեկտեղ, ապա տանտերը և բնակիչը կամ ապագա բնակիչը կարող են ավելի կարճ ժամկետով կամ՝ ամիս առ ամիս պայմանագիր կնքել :

7. **Կա՞ արդյոք սահմանափակում, թե որքան կարող է տանտերը ավելացնել երկրորդ տարվա վարձավճարը:**
Ո՛չ, քանի դեռ վարձավճարի չափերը սահմանված են վարձակալության առաջարկով:

8. **Կարո՞ղ է արդյոք բնակիչը օրինական կերպով վտարվել:**
Այո՛: Տանտերը պետք է հետևի Գլենդելի քաղաքային օրենսգրքում սահմանված պահանջներին, որոնք առնչվում են վտարման արդարացի պատճառներին:

9. **Կարո՞ղ է արդյոք տանտերը ավելացնել երկրորդ տարվա վարձը՝ բնակչի տեղափոխվելուց հետո և (կամ) մինչև նոր վարձակալության ուժի մեջ մտնելը:**
Ո՛չ: Վարձավճարը հարկավոր է բանակցել և վերջնականացնել առաջին տարվա վարձակալության ուժի մեջ մտնելու ժամանակ:

10. **Ինչպե՞ս է բնակիչը իրականացնում երկարաձգելու առաջին տարբերակը:**
Վարձակալության սկզբնական տարին լրանալու օրվանից երեսուն օր առաջ, եթե բնակիչը ցանկանում է օգտվել երկարաձգելու հնարավորությունից, և պայմանով, որ վտարման համար իրավացի պատճառներ չկան, ապա բնակիչը կարող է իրականացնել վարձակալության ժամկետի երկարաձգման տարբերակը ՝ գրավոր տեղեկացնելով տանտիրոջը: Եթե բնակիչը մերժում է երկարաձգման տարբերակը կամ չի կատարում այդ ընտրությունը, ապա տանտերը և բնակիչը կարող են պայմանագիր կնքել, որը նախատեսում է վարձակալություն՝ մեկ տարվանից պակաս ժամկետով: Բնակիչը կարող է նաև իր ընտրությամբ ազատել բնակարանը՝ ներկայացնելով նահանգային օրենքով պահանջվող ծանուցումը:

11. **Կա՞ն արդյոք պահանջներ առաջին երկու տարվա վարձակալությունից հետո:**
Տանտիրոջից պահանջվում է: Նախքան երկրորդ ընտրովի տարվա ավարտը, ոչ ուշ, քան 120 օր առաջ, և դրան հաջորդող յուրաքանչյուր վարձակալության տարի, երբ գրավոր վարձակալությունը ուժի մեջ է՝ սույն բաժնի համաձայն, տանտերը պարտավոր է այդ վարձակալության ժամկետի ավարտի մասին ծանուցել բնակիչներին և առաջարկել գրավոր վարձակալության պայմանագիր կամ վարձակալության ժամկետի երկարաձգում՝ մեկ (1) տարի նվազագույն ժամկետով՝ պայմանով, որ սույն օրենսգրքի բաժին 9.30.030-ի համաձայն՝ բնակարանից ազատման համար արդարացի հիմքեր չկան: Նման առաջարկը պետք է կատարվի գրավոր ձևով և պետք է ներառի վարձավճարի չափը և վարձակալության ընթացքում բնակության վերաբերյալ ցանկացած այլ լրացուցիչ վճար:
Բնակչից պահանջվում է: Նման գրավոր ծանուցում ստանալուց վաթսուն (60) օրվա ընթացքում բնակիչը պետք է տանտիրոջը կա՛մ գրավոր ձևով հայտնի առաջարկության իր ընդունման մասին, կա՛մ՝ մերժի առաջարկը: Եթե բնակիչը մերժի գրավոր վարձակալության առաջարկը, որը նվազագույնը մեկ տարի ժամկետով է, ապա տանտերը և բնակիչը այնուհետև կարող են կնքել պայմանագիր, որը նախատեսում է մեկ (1) տարվանից պակաս ժամկետ, ինչպես օրինակ՝ ամիս առ ամիս:

12. **Եթե բնակիչը մերժում է տանտիրոջ կողմից վարձակալության առաջարկը, արդյո՞ք տանտերը ազատվում է մեկ տարի վարձակալություն առաջարկելու հետագա պարտականությունից:**
Ո՛չ: Տանտերը ամեն տարի առնվազն մեկ տարի ժամկետով գրավոր վարձակալության առաջարկ է անում բնակչին, ով մերժել է մեկ տարի նվազագույն ժամկետով գրավոր վարձակալության սկզբնական առաջարկը, բայց ով մերժելուց հետո վարձակալել է տանտիրոջից բնակարանը՝ նվազագույնը տասներկու ամիս ժամկետով :