

Ինչ է իրենից ներկայացնում Կալիֆորնիայի ԶՈՎԻԴ-19 2020 թվականի վարձակալների օգնության մասին օրենքը

Օրենքով նախատեսված ինչպիսի՞ պաշտպանություններ կան:

- ▶ Այն վարձակալները, որոնք ԶՈՎԻԴ-19-ի պատճառով տնտեսապես տուժվել են (կորցրել են եկամուտը, հավելյալ ծախսեր ունեն, և այլն) և բնակարանային վարձը չեն կարող վճարել, 2020 թվականի մարտի 1-ից մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը պաշտպանված կլինեն վտարումից (eviction), եթե հետևեն ստորև ներկայացված ծանուցման պահանջներին.
 - 2020 թվականի մարտի 1-ից մինչև օգոստոսի 31-ը ընկած ժամանակահատվածում վարձը չվճարելու պատճառով վարձակալը չի կարող վտարվել իր բնակարանից, եթե լրացնի հայտարարություն այն մասին, որ ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով տնտեսապես տուժվել է:
 - 2020 թվականի սեպտեմբերի 1-ից մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը ընկած ժամանակահատվածում վարձը չվճարելու պատճառով վարձակալը չի կարող վտարվել իր բնակարանից, եթե լրացնի հայտարարություն այն մասին, որ ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով տնտեսապես տուժվել է ԵՎ մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը վճարի այդ ժամանակահատվածի ամեն ամսվա վարձի 25%-ը:
 - Նույնիսկ եթե վարձակալը չի կարող վճարել այս 25% -ը, նա մինչև 2021 թվականի փետրվարի 1-ը չի կարող վտարվել՝ 2020 թվականի սեպտեմբերի 1-ից մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը չվճարած վարձի համար, եթե լրացնի հայտարարություն այն մասին, որ ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով կորցրել է եկամուտը:
 - 2021 թվականի մարտի 1-ից հետո տանտերը կարող է փորձել ստանալ այս չվճարված վարձի գումարը՝ փոքր հայցապահանջների դատարանում:
- ▶ Վարձը չվճարելու համար ոչ մի բնակարանային վտարում չի կարող սկսվել մինչև հոկտեմբերի 5-ը, նույնիսկ եթե վարձակալը ԶՈՎԻԴ-19-ի պատճառով եկամուտ չի կորցրել:

- ▶ Մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը նահանգի բոլոր վարձակալները պաշտպանված են Վտարման արդար պատճառ (Just Cause Eviction) օրենսդրությամբ, ինչը նշանակում է, որ տանտերերը չեն կարող ձեռք վտարել՝ առանց նշելու թույլատրելի պատճառը:
- ▶ Տանտերերին սպառնում է տուգանք, եթե նրանք ապօրինի կերպով արգելափակեն վարձակալի մուտքը բնակարան, անջատեն կոմունալ ծառայությունները (օրինակ՝ տաք ջուրը), հանեն մուտքի դռները կամ պատուհանները, կամ ցուցաբերեն ծայրահեղ ճնշող այլ վարք:
- ▶ Զրեդիթի պաշտպանություն՝ ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով ֆինանսապես տուժած վարձակալների համար

Ի՞նչ պետք է անեն վարձակալները այս պաշտպանությունից օգտվելու համար:

- ▶ Եթե տանտերը ցանկանում է ստանալ այն վարձը, որը չի վճարվել 2020 թվականի մարտից մինչև 2021-ի հունվարը, ապա նա պետք է վարձակալին տրամադրի 15 աշխատանքային օրվա «վարձը վճարել կամ դուրս գալու» ծանուցումը, որը բացատրում է նոր օրենքը, ինչպես նաև տրամադրի դատարկ հայտարարագիր, որը վարձակալը կարող է ստորագրել՝ հայտարարելով, որ ինքը տնտեսապես տուժել է ԶՈՎԻԴ-19-ից (օրինակ՝ կորցրել է եկամուտը կամ ունի հավելյալ ծախսեր): Եթե վարձակալը բարձր եկամուտ ունի, և տանտերը ունի դրա ապացույցը, նա կարող է պահանջել տնտեսական տուժվածությունն ապացուցող փաստաթղթեր: Այնուամենայնիվ, վարձակալների մեծամասնությանը սա չի վերաբերի:
- ▶ Եթե տանտերը վճարման կամ դուրս գալու մասին ծանուցում է ուղարկել, վարձակալը կարող է 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում վերադարձնել կցված «ԶՈՎԻԴ-19-ի հետ կապված տնտեսական տուժվածությունն հայտարարագիրը» (վարձակալը պետք է այն անմիջապես ուղարկի և պահի ծանուցման և հայտարարագրի պատճենները):

- ▶ Լավագույն կերպով պաշտպանված լինելու համար վարձակալն ԱՄԵՆ ԱՆԳԱՄ 15 աշխատանքային օրվա ծանուցումը ստանալուց ՊԵՏՔ Է ՍՏՈՐԱԳՐԻ հայտարարագիրը և այն վերադարձնի տանտիրոջը:
- ▶ Վարձակալը պետք է պահի բոլոր վճարած վարձերի ստացականները, գրանցի ցանկացած հաղորդակցություն տանտիրոջ հետ, պահի տանտիրոջ կողմից ուղարկված ցանկացած ծանուցագիր, ինչպես նաև տանտիրոջը տրված ցանկացած հայտարարագիր այն մասին, որ նա տնտեսապես տուժվել է ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով:
- ▶ ՀիՇԵԸ, որ ընդլայնված արդար պատճառով (just cause) պաշտպանվածությունը տարածվում է բոլոր վարձակալների վրա՝ մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը, և ՉԻ պահանջում ԶՈՎԻԴ-19-ի հետ կապված տնտեսական տուժվածության հայտարարագիր կամ որևէ այլ գործողություն՝ պաշտպանված լինելու համար:

Ի՞նչ չի ընդգրկում այս օրենքը:

- ▶ Եթե չկա հավելյալ պաշտպանություն ապահովվող տեղական օրենք, ապա տանտերը կարող է այնուամենայնիվ վտարել վարձակալին վարձը չվճարելուց բացի այլ պատճառով, օրինակ՝ վարձի պայմանագիր (lease) խախտելու պատճառով, կամ եթե տանտերն ուզում է տեղափոխվել վարձակալի բնակարանը: Սակայն տանտերը ՉԻ կարող վտարել վարձակալին՝ որպես վրեժխնդրություն վարձը չվճարելու համար:
- ▶ Տանտերը ՊԵՏՔ Է նշի վտարման պատճառը:

- ▶ Տեղական պաշտպանության և նահանգի օրենսդրության միջև փոխգործակցությունը կարող է բարդ լինել, և վարձակալը պետք է խոսի տեղական փաստաբանի հետ կամ օգտվի տեղական օրենքների հարմարեցված կրթական նյութերից, հասկանալու նահանգային և տեղական օրենսդրությամբ իր պաշտպանվածությունը:

Ի՞նչ տեղի կունենա, եթե այն քաղաքը կամ շրջանը, որտեղ ապրում է վարձակալը, ունի տեղական պաշտպանություն:

- ▶ Որոշ քաղաքներ և շրջաններ օրենքներ են ընդունել, որոնք ձեռք առնելի շատ ժամանակ են տալիս վճարելու ձեռք վարձի պարտքը՝ մինչև դրա գանձման պրոցեսի սկսելը, կամ որոնք թույլ չեն տալիս տանտերերին վտարման պրոցեսը սկսել՝ չվճարված վարձավճարից բացի որևէ այլ պատճառով (օրինակ՝ վարձի պայմանագրի խախտումները): Մինչդեռ տեղական ավելի ուժեղ պաշտպանվածությունը հիմնականում գերակա են, նոր նահանգային օրենքի և տեղական օրենքների միջև փոխգործակցությունը կարող է բարդ լինել, և վարձակալը պետք է խոսի փաստաբանի հետ՝ ճիշտ խորհուրդ ստանալու տեղական օրենքների համատեքստում:

ԿԱՐԵՎՈՐ. Վտարման ծանուցագիր (eviction notice) ստանալու դեպքում խոսեք փաստաբանի հետ՝ համոզվելու, որ գիտեք ձեր իրավունքները: Հնարավոր է, որ ձեր տարածքում գտնվող ցածր եկամուտ ունեցող վարձակալներին անվճար իրավաբանական ծառայություններ մատուցող կազմակերպություն կա: Այցելեք www.lawhelpca.org՝ ձեզ մոտիկ գտնվող կազմակերպությունների ցուցակը գտնելու համար:

<p>Այն վարձակալների համար, ովքեր ի վիճակի չեն վարձը վճարել ԶՈՎԻԴ-19-ի հետևանքով տնտեսապես տուժած լինելու պատճառով և ովքեր համապատասխան հայտարարագիր են ներկայացնում իրենց տանտիրոջը</p>	<p>2020 թվականի մարտի 1-ից մինչև օգոստոսի 31-ը ընկած ժամանակահատվածում պահանջվող վարձը</p> <p>Չվճարված վարձը չի կարող վտարման հիմք հանդիսանալ, սակայն տանտերը այն կարող է փորձել ստանալ փոքր հայցապահանջների դատարանի միջոցով՝ 2021 թվականի մարտի 1-ից հետո:</p>	<p>2020 թվականի մարտի 1-ից մինչև 2021 թվականի օգոստոսի 31-ը ընկած ժամանակահատվածում պահանջվող վարձը</p> <p>Այս ժամանակահատվածի յուրաքանչյուր ամսվա վարձի 25% -ը պետք է վճարվի մինչև 2021 թվականի հունվարի 31-ը՝ չվճարված վարձի պատճառով վտարումից խուսափելու համար: Մնացած պարտքը տանտերը կարող է փորձել ստանալ փոքր հայցապահանջների դատարանի միջոցով՝ 2021 թվականի մարտի 1-ից հետո:</p>
---	---	---

Այն վարձակալների համար, ովքեր ի վիճակի չեն վճարել վարձը՝ եկամտի նվազման կամ սեփական գրպանից վճարած բժշկական ծախսերի ավելացման պատճառով, անկախ նրանից, դա կապված է ԶՈՎԻԴ-19-ի հետ կամ ոչ, և որոնք համապատասխան հայտարարագիր են ներկայացնում իրենց տանտիրոջը:

Մինչև 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ը պահանջվող վարձը

Հիվանդությունների կանխարգելման և վերահսկման կենտրոնի (CDC) օրենսդրությունը կարող է պաշտպանել վտարումից մինչև 2020 թվականի դեկտեմբերի 31-ը, բայց դրանից հետո այս ժամանակահատվածում չվճարված վարձը վտարման հիմք կարող է հանդիսանալ:



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink

