Rent Control News

City of Santa Monica

Fall 2024

ያልተያዘ ክፍል የኪራይ ተቆጣጣሪ ቦርድ ላይ ከፊል ለውጦችን ያመጣል

ቢበዛ ሁለት የአራት ዓመት የስራ ዘመን ላይ ካገለገሉ በኋላ፣ ከፍተኛ ልምድ ያላቸው ኮሚሽነር Anastasia Foster በኖቬምበር ላይ የረዥም ጊዜ የቦርድ አገልግሎታቸውን ያጠናቀቁ ሲሆን በእሳቸው ምትክ Phillis Dudick የስራ ሃላፊነቱን ተረክበዋል። በዲሴምበር ወር የመጀመሪያ የስራ ጊዜዋን የሚጀምሩት ኮሚሽነር Dudick በ Annenberg Beach House Docent ምክር ቤት ያገለገሉ ሲሆን የ NOMA መንደር ማህበር የቦርድ አባል ናቸው፣ እንዲሁም የ Santa Monicans for Renters Rights (የሳንታ ሞኒካ ነዋሪዎች የተከራዮች መብቶች) ንቁ ተሳትፎ ያላቸው አባል ናቸው። በ2020 በመራጮች የጸደቀውን የኪራይ ቁጥጥር ቻርተር ማሻሻያ ተከትሎ Dudick እና ኮሚሽነር Kay Ambriz በቦርዱ ላሉት ሁለት ክፍት መቀመጫዎች ብቁ የሆኑት እጩዎች ሁለቱ ብቻ ሲሆኑ ለመጀመሪያ ጊዜ ምርጫ ማድረግ ሳያስፈልግ ቦታውን ይዘዋል። Ambriz አስቀድሞው በፈቃደኝነት ስልጣን የለቁቅትን አባል የስራ ጊዜ ለማጠናቀቅ በጁን ወር ከተሾሙ በኋላ በቦርዱ ውስጥ እያገለገሉ ነው።

ሁለት ጊዜ የቦርድ ሊቀመንበር ሆነው ያገለገሉት Foster ተመጣጣኝ ዋጋ ያለው የመኖሪያ ቤት እንዲኖር እና የተከራይ መብቶችን ለማስከበር ካላቸው ፍላጎት የተነሳ ተቀላቅለዋል። ትጋታቸው የማይናወጥ ነበር፣ እንዲሁም ጥረቶቻቸው ተከራዮችን የሚከላከሉ እና በሳንታ ሞኒካ የመኖሪያ ቤት ፍትሐዊነትን የሚያበረታቱ ፖሊሲዎችን ጉልህ በሆነ መልኩ ቀርጸዋል። በኪራዮች ላይ የሚደረገውን ከፍተኛ አመታዊ ጭማሪ ከስድስት ወደ ሶስት በመቶ መቀነስን ጨምሮ በኪራይ ቁጥጥር ህጉ ላይ በርካታ በመራጮች የጸደቁ ማሻሻያዎች ላይ አመራር ሰጥተዋል።

በ Foster የስልጣን ዘመን፣ ቦርዱ በማርች 2018 ወይም ከዚያ በኋላ ለሚገቡ ተከራዮች ከቤት ግብር ሂሳብ ላይ የዋጋ ጭማሪዎች ግብይትን የሚያስወግዱ ደንቦችን አጽድቋል እንዲሁም ለሌሎች በ35 ዶላር እንዲገደቡ አድርጓል፤ ይህም የኪራይ ውሎች በሚፈርሙበት ጊዜ ተከራዮች መብቶቻቸውን እንዲያውቁ ያደርጋል፣ የጥገና ችግሮች ሲኖሩ ወይም መገልገያዎች ሲወሰዱ የኪራይ ቅነሳ መጠኖችን ይጨምልራ፣ እንዲሁም የኮርፖሬሽን የአጭር ጊዜ ኪራዮችን ለመዋጋት ይረዳል። በቦርዱ ያላቸው ሃላፊነት ቢያበቃም፣ በማህበረሰቡ ውስጥ የሚኖራቸው ቁርጠኛ ተሳትፎ ግን ይቀጥላል። በዲሴምበር፣ በ Santa Monica College Board of Trustees (ሳንታ ሞኒካ ኮሌጅ አስተዳደር ቦርድ አባላት) አዲስ የስራ ድርሻ ተቀብለዋል።

ADUዎች፦ ትልልቅ ተጽዕኖ የሚያሳድሩ ትናንሽ ቤቶች

ተጨማሪ የመኖሪያ ክፍሎች (ADUዎች) በብዙ ስሞች ይታወቃሉ፦ የአያት አፓርታማዎች፣ የአማች ክፍሎች፣ የጓሮ ጎጆዎች፣ ሁለተኛ መኖሪያ ክፍሎች እና ሌሎችም። የካሊፎርኒያ ህግ አውጪ (California Legislature) ADUዎች ተጨማሪ የኪራይ ቤቶችን እንደሚያቀርቡ እና የግዛቱን የመኖሪያ ቤት ፍላጎቶች ለማሟላት በጣም አስፈላጊ አካል መሆናቸውን ገልጿል። በADU ህጎች ላይ በቅርብ ጊዜ የተደረጉ ለውጦች በሳንታ ሞኒካ ውስጥ ግንባታ እንዲጨምር ምክንያት ሆነዋል። ቁጥጥር በሚደረግባቸው ቤቶች ላይ፣ ከመቀያየር የተነሳ የተገነቡ አዳዲስ ክፍሎች የኪራይ ቁጥጥር ይደረግባቸዋል፣ እንዲሁም ባለቤቶች ከማከራየታቸው በፊት ለኪራይ ክፍል ምዝገባ የጽሁፍ ማመልከቻ ማቅረብ

አለባቸው። ሙሉ በሙሉ አዲስ በሆነ ግንባታ የተሰሩ ADUዎች ነጻ ለመሆን ብቁ ሊሆኑ ይችላሉ። በሁለቱም ሁኔታዎች፣ ባለቤቶች የኪራይ ተቆጣጣሪ ኤጀንሲውን ሊያነጋግሩ ይገባል።

ከ2023 ጀምሮ፣ ኤጀንሲው ቁጥጥር በሚደረግባቸው ቤቶች ላይ ከ150 በላይ አዳዲስ ADUዎችን በተመለከተ የቀረቡ የፈቃድ ማመልከቻዎችን የገመገመ ሲሆን ከእነዚህ ማመልከቻዎች ውስጥ አንዳንዶቹ የመኪና ማቆሚያ፣ መጋዘን ወይም ሌሎች የተከራይ መገልገያዎችን ማስወገድን ያካትታሉ። በኪራይ ቁጥጥር ህጉ ላይ መገልገያዎችን እንዳይወገዱ የሚከላከል ስልጣን ባይኖርም፣ በነባር ተከራዮች ላይ ያሉ ተጽዕኖዎችን ለማመጣጠን ሊረዱ የሚችሉ ሁለት ዓይነት የቅናሽ የጽሑፍ አቤቱታዎች አሉ።

ለመኪና ማቆሚያ፣ መጋዘን ወይም ሌሎች መሰረታዊ መገልገያዎች መቀነስ፣ ተከራዮች ለኪራይ ቅነሳ የጽሁፍ ማመልከቻ ማቅረብ ይችላሉ፣ ይህም የቤት ኪራይን በቋሚነት ወይም መገልገያው እስኪመለስ ድረስ ዝቅ ማድረግ ይፈቅዳል። እንዲሁም ከግንባታ ጋር በተያያዘ ኪራይ የመቀነስ የጽሑፍ አቤቱታ ቀጣይነት ያለው የግንባታ እንቅስቃሴ የአገልግሎቶች ቅነሳን ወይም ጥገናን በሚያስከትልባቸው ወይም በነዋሪነት ላይ ጣልቃ በሚገባባቸው የተወሰኑ አጋጣሚዎች ላይ ሊቀርብ ይችላል።

ሁለቱንም የጽሑፍ አቤቱታዎች በተመለከተ ተጨማሪ መረጃ በድረገጻችን ላይ ይገኛል። santamonica.gov/rent-control-petitionsን ይጎብኙ ወይም የ QR ኮዱን ስካን ያድርጉ። እንዲሁም በ rentcontrol@santamonica.gov ኢሜይል ሊልኩልን ወይም ወደ ቢሯችን በ (310) 458-8751 መደወል ይችላሉ።

ተከራዮች ተከራይተ ሲገቡ እና ለቀው ሲወጡ የሚረዱ አዳዲስ የግዛት ህጎች

የቅርብ ጊዜ ተከራዮች እንደሚያውቁት አዲስ አፓርታማ ማግኘት እና መግባት የገንዘብ ቦርሳዎን ባዶ ሊያደርግ ይችላል። ሁለቱ አዳዲስ የግዛት ህጎች ተከራዮች መኖሪያ ቤት በቀላሉ እንዲፈልጉ እና እንዲያገኙ ቀላል ለማድረግ የታሰቡ ናቸው። መጀመሪያ፣ AB 2493፣ አከራዮች ላልተመረጡ አመልካቾች ካልመለሱት በስተቀር ሊከራዩ የሚችሉ ተከራዮችን የማጣሪያ ክፍያ እንዳይከፍሉ ይለለክላል። የዚህ ህግ ልዩ ሁኔታ አከራዩ ማመልከቻዎችን በተቀበሉበት ቅድመ ተከተል የሚገመግምበት የማጣሪያ ክፍያ ፖሊሲ ካለው ነው። በዚህ አጋጣሚ የኪራይ ክፍሉ ለመጀመሪያው ብቁ አመልካች ይሆናል እና ግምት ውስጥ ያልገቡ አመልካቾችን አያስከፍልም።

ከጁላይ 1 ጀምሮ ተግባራዊ የሆነው ሁለተኛው ህግ፣ AB 12፣በአብዛኛዎቹ ቤቶች ላይ የዋስ ገንዘብ ስብሰባን በአንድ ወር ኪራይ ይገድባል። ተከራዩ የአገልግሎት አባል ካልሆነ በስተቀር፣ ከሁለት የማይበልጡ የመኖሪያ የኪራይ ቤቶች በጥቅሉ ከአራት ክፍሎች የማይበልጡ ጠቅላላ የኪራይ ቤቶች ያላቸው አከራዮች ከወርሃዊ የቤት ኪራይ ሁለት እጥፍ ክፍያ ማስከፈላቸውን ሊቀጥሉ ይችላሉ ነገር ግን አከራዩ ህጋዊ መብት እና ግዴታ ያለው ሰው ከሆነ ወይም ሁሉም አባላቱ ህጋዊ መብት እና ግዴታ ያላቸው ሰዎች አባላት የሆኑበት የተወሰነ ሃላፊነት የሚወስድ ኩባንያ ከሆነ ብቻ ነው። ነባር የኪራይ ቁጥጥር ደንቦች አከራዮች አንድ ጊዜ ተቀማጭ ገንዘብ ከተሰበሰበ በኋላ እንዳይጨምሩ ይከለክላል።

ሌሎቹ ሁለት ህጎች ተከራዮችን በኪራይ ውላቸው መጨረሻ ላይ ይጠቅማሉ። ከኤፕረል 1፣ 2025 ጀምሮ ተግባራዊ የሚሆነው፣ AB 2801፣ ከዋስ ገንዘብ ላይ የሚደረጉ ተቀናሾችን ለማስተካከል አከራዮች ከኪራይ በፊት እና በኋላ ስለ ክፍሉ ሁኔታ የተሻለ ሰነድ እንዲያቀርቡ ያስገድዳል። ይህ አስፈላጊ ጥገናዎችን እና መጠናቀቃቸውን የሚያሳይ የፎቶግራፍ ማስረጃን ያካትታል።

በመጨረሻ፣ AB 2347 ህገወጥ የእስራት እርምጃ (ማስወጣት) ላጋጠማቸው ተከራዮች ቅዳሜ፣ እሁድ እና ከፍርድ ቤት በዓላትን ሳይጨምር ለፍርድ ቤቱ ምላሽ እንዲሰጡ 10 ቀናት ይሰጣል። ቀደም ሲል የሚሰጡት አምስት ቀናት

ብቻ ነበሩ። በአከራያቸው እንዲለቁ ማስታወቂያ የተሰጠው ማንኛውም ተከራይ አፋጣኝ የህግ እርዳታ ሊፈልግ ይገባል። በሳንታ ሞኒካ የሚገኘው የሎሳንጀለስ የህግ እርዳታ ፋውንዴሽን (Legal Aid Foundation of Los Angeles) ለመጀመር ጥሩ ቦታ ነው። ብቁ የሆኑ ተከራዮችን መርዳት ወይም ብቁ ወደሆኑ ጠበቆች መላክ ይችሉ ይሆናል።

እነዚህ አዳዲስ የሆኑት የግዛት ህጎች ማጠቃለያዎች ናቸው። ተጨማሪ መረጃ ከካሊፎርኒያ የሪል ስቴት መምሪያ ከቀረበው ለንባብ ቀላል ህትመት በሆነው የ*ካሊፎርኒያ ተከራዮች* (*California Tenants)* ላይ፣ በድረ ገጻችን በ santamonica.gov/rent-control-information-by-subject ላይ ወይም የተጠቃሚ እና የንግድ ስራ ጉዳዮች መምሪያን በ (800) 593-8222 በማነጋገር ማግኘት ይቻላል።

የ POD ፕሮግራም በአሁኑ ጊዜ ማመልከቻዎችን እየተቀበለ ነው

ብዝሃነታችንን መጠበቅ ፕሮግራም (Preserving Our Diversity, POD) ዝቅተኛ ገቢ ላላቸው፣ የኪራይ ቁጥጥር በሚደረግባቸው አፓርትመንቶች ውስጥ በሚገኙ የረዥም ጊዜ የሳንታ ሞኒካ ነዋሪዎች በጥሬ ገንዘብ ላይ የተመሰረተ እርዳታ የሚሰጥ ሲሆን ይህም ለአንድ ሰው ቤተሰብ $986 ወይም ለሁለት ሰው ቤተሰብ $1,724 ዝቅተኛ ወርሃዊ ከኪራይ በኋላ ገቢ ለማግኘት ያግዛል። ይህ እርዳታ በብድር ካርድ መልክ የሚከፈል ሲሆን ተሳታፊዎች መሰረታዊ ፍላጎቶቻቸውን እንዲያሟሉ ለመርዳት ታስቦ የተዘጋጀ ነው። ከሚከተሉት መስፈርቶች ሁሉንም ካሟሉ ለ POD ብቁ ሊሆኑ ይችላሉ፦

- ዕድሜዎ ቢያንስ 65 ዓመት ነው፤
- ወደ ሳንታ ሞኒካ የኪራይ ቁጥትር የሚደረግበት አፓርታማ ከጃንዋሪ 1፣ 2000 በፊት ገብተዋል፤
- የእርስዎ አመታዊ የቤተሰብ ጠቅላላ ገቢ ከ$44,150 (1 ሰው) ያነሰ ወይም ከ$50,450 (2 ሰው) ያነሰ ነው፤
- የእርስዎ "ከኪራይ በኋላ" ገቢ ከ$986 (1 ሰው) ያነሰ ወይም ከ$1,724 (2 ሰው) ያነሰ ነው።

ስለ ፕሮግራሙ የበለጠ ለማወቅ እና ለማመልከት፣ እባክዎ፦ https://www.santamonica.gov/housing-podን ይጎብኙ

ማናቸውም ብቁ የሆኑ ቤተሰቦች የማመልከቻ ምርጫቸውን ለማረጋገጥ እስከ ጃንዋሪ 15፣ 2025 ድረስ ለ POD ፕሮግራም ማመልከቻዎቻቸውን ማቅረብ አለባቸው።

ፕሮግራሙን በተመለከተ ማናቸውም ጥያቄዎች ካሉዎት፣ እባክዎ ለከተማው የቤቶች ክፍል በ podprogram@santamonica.gov ኢሜይል ይላኩ

City Planning የእርስዎን አስተያየት መስማት ይፈልጋል

ቤት ካለዎት ወይም በከተማው ባለ ብዙ ቤተሰብ ዲስትሪክቶች (R2፣ R3 እና R4 ዞኖች) ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ፣ ከፊት ባለው ግቢ ውስጥ ስላሉ አጥሮች፣ ግድግዳዎች እና የተክል አጥር ውስጥ ሊኖሩ ስለሚችሉ የተጨመሩ የከፍታ ገደቦች ያለዎትን ሃሳብ መስማት እንፈልጋለን። የእርስዎን ግብዓት ለማበርከት ይህን አጭር የዳሰሳ ጥናት ለመውሰድ የ QR ኮድ ይጠቀሙ!
https://www.surveymonkey.com/r/fencewallhedge

ትምህርታዊ ጉባኤዎች

<u>የአከራይ-ተከራይ ፎረም 2024</u>

ሰኞ፣ ዲሴምበር 9
ከ5:30 እስከ 8:30 pm
Main Library , 601 Santa Monica Blvd .
MLK የስብሰባ አዳራሽ

የከተማው አቃቤ ህግ ቢሮ የተጠቃሚ ጥበቃ እና የኪራይ ቁጥጥር ክፍል ትብብር የቀረበው ይህ ታዋቂ ዝግጅት የቤት ባለቤቶችን እና አስተዳዳሪዎችን፣ ተከራዮችን እና የከተማውን ሰራተኞች በአንድ ላይ በማሰባሰብ በአከራካሪ ርዕሶች ላይ እንዲወያዩ ያደርጋል። የዚህ ዓመት ርዕሰ ጉዳዮች የሚከተሉትን ያካትታሉ፡-

1. በግዛቱ ዙሪያ ባሉ የአከራይ/ተከራይ ርዕሰ ጉዳዮች ላይ የውይይት ክፍለ ጊዜዎች
2. በአካባቢ ህጎች ላይ የተደረጉ ለውጦችን በተመለከተ ዝማኔዎች
3. ተከራዮች አብረዋቸው የሚኖሩትን ሰዎች መተካትን በተመለከተ ያላቸው መብቶች
4. በግንባታ ወቅት የተከራይ ጥበቃዎች
5. ጥያቄ እና መልስ

ያለን ቦታ ውስን ስለሆነ አስቀድሞ መመዝገብ ያስፈልጋል። ለመመዝገብ፣ እባክዎ ከላይ ያለውን QR ኮድ ስካን ያድርጉ ወይም https://forms.gle/sVSx8Psg6MBr1zKh6ን ይጎብኙ።