

تغییرات جزئی در هیات کنترل اجاره‌بها به دلیل جابجایی اعضا

در ما نوامبر، آناستازیا فاستر (Anastasia Foster)، کمیسیونر کارکننده، پس از گذراندن دو دوره خدمت چهار-ساله، به دوره طولانی خدمت خود در هیات‌مدیره پایان داد و کرسی خود را به فیلیس دودیک (Phillis Dudick) سپرد. کمیسیونر دودیک، که دوره خدمت خود را از دسامبر آغاز خواهد کرد و سابقه خدمت در شورای راهنمای مسکن آننبرگ بیچ (Annenberg Beach) را دارد، عضو هیات‌مدیره انجمن محله NOMA و از اعضای فعال «حقوق مستاجران سانتامونیکا» است. دودیک و کمیسیونر کی امبریز (Kay Ambriz) دو نامزد واجد شرایط تصاحب دو کرسی آزاد هیات‌مدیره بودند و، پس از اصلاح «اساس‌نامه کنترل اجاره بها» که در 2020 با تایید رای‌دهندگان تصویب شد، نخستین افرادی هستند که بدون رای‌گیری عضو هیات‌مدیره می‌شوند. امبریز، پس از انتصاب در ماه ژوئن، هم‌اکنون عضو هیات‌مدیره است و دوره خدمت عضو مستعفی را کامل خواهد کرد.

فاستر، که سابقه دو نوبت ریاست هیات‌مدیره را دارد، با شوق خدمت‌رسانی در زمینه دفاع از حقوق معقول مسکن مستاجران به ما پیوست. اشتیاق او به خدمت تزلزل‌ناپذیر است و تلاش‌های او در تدوین سیاست‌های حمایت از مستاجران و ترویج حقوق برابری مسکن در سانتامونیکا بسیار تاثیرگذار بوده است. او چندین بار هدایت فرآیند اصلاحات قانون کنترل اجاره‌بها (با تایید رای‌دهندگان)، از جمله کاهش حداکثر میزان افزایش اجاره‌بها از شش به سه درصد، را بر عهده داشته است.

در دوره خدمت فاستر، هیات‌مدیره مقررات حذف اضافیها از لایحه مالیات دارایی را برای مستاجرانی با تاریخ نقل‌مکان پس از مارس 2018، تصویب کرد و حداکثر این مبلغ را برای دیگران \$35 تعیین کرد. ضمناً، آگاه کردن مستاجران از حقوق اجاره‌نشینی هنگام امضا کردن اجاره‌نامه، و افزایش میزان کاهش اجاره‌بها در صورت وجود مشکلات تعمیر و نگهداری یا حذف شدن امکانات رفاهی را الزامی کرد و به مقابله با دوره‌های اجاره کوتاه‌مدت شرکتی کمک کرد. در حالی که دوره تعهد او به هیات‌مدیره پایان می‌یابد، دوره تعهد او به جامعه ادامه دارد. در ماه دسامبر، او نقش جدیدی را در هیات‌امنای کالج سانتامونیکا خواهد پذیرفت.

ADU: خانه‌های کوچک با فواید فراوان

واحد اقامتی فرعی (ADU) را با نام‌های دیگری نیز می‌شناسند: آپارتمان پیرزنی، واحد خوب‌ساوندی، کلبه حیاط‌خلوت، واحد ثانویه و غیره قانون کالیفرنیا تصریح می‌کند که ADU با هدف تقویت عرضه خانه‌های اجاره‌ای طراحی شده است و از اجزای ضروری فرآیند رسیدگی به نیازهای مسکن ایالت است. تغییرات اخیر در قانون ADU سبب افزایش آمار ساخت‌وساز در سانتامونیکا شده است. در املاک کنترل‌شده، واحدهای جدید ساخته‌شده بر اثر تبدیل مشمول کنترل اجاره‌بها می‌شوند و مالکان باید «خواست ثبت واحد اجاره‌ای» را پیش از اجاره دادن واحدها ارائه کنند. ADU هایی که از طریق ساخت‌وساز جدید ایجاد می‌شوند، ممکن است مشمول معافیت شوند. در هر دو صورت، مالک باید با «اداره کنترل اجاره‌بها» تماس بگیرد.

از سال 2023، این اداره درخواست‌های مربوط به بیش از 150 دستگاه ADU جدید در املاک کنترل‌شده را بررسی کرده است. برخی از این درخواست‌ها شامل حذف پارکینگ، انباری یا دیگر امکانات رفاهی مستاجر بوده‌اند. با این‌که در قانون کنترل اجاره‌بها امکان پیشگیری از حذف امکانات رفاهی در نظر گرفته نشده است، درخواست‌های کاهش اجاره‌بها به دو نوع تقسیم شده است که این تقسیم‌بندی می‌تواند به جبران برخی از مشکلات مستاجران فعلی کمک کند.

در مورد حذف پارکینگ، انباری یا امکانات رفاهی پایه، مستاجران می‌توانند خواستار کاهش اجاره‌بها شوند. بدین‌ترتیب مجوز کاهش دائمی اجاره‌بها یا کاهش تا زمان بازگشت امکانات رفاهی صادر می‌شود. درخواست کاهش اجاره‌بها بر مبنای ساخت‌وساز را نیز می‌توان در مواردی که فعالیت‌های مستمر عمرانی سبب کاهش کیفیت خدمات یا تعمیرات یا بروز اختلال در روند اجاره‌نشینی می‌شود، ارائه کرد.

اطلاعات بیشتر درباره هر دو نوع درخواست در وبسایت ما ارائه شده است. به santamonica.gov/rent-control-petitions مراجعه کنید یا این کد QR را اسکن کنید. شما می‌توانید از طریق نشانی rentcontrol@santamonica.gov یا شماره (310) 458-8751 با دفتر ما تماس بگیرید.

تغییرات قانون ایالتی برای تسهیل ورود و خروج مستاجران

همان‌طور که مستاجران اخیراً فهمیده‌اند، یافتن آپارتمان جدید و نقل مکان به آن ممکن است جیب شما را خالی کند. دو قانون ایالتی جدید برای حمایت از مستاجران در زمینه یافتن و پرداخت هزینه مسکن در نظر گرفته شده است. نخست، AB 2493 که صاحبخانه را از مطالبه هزینه غربالگری از مستاجر آینده منع می‌کند، مگر این‌که این هزینه به متقاضیان انتخاب‌نشده بازگردانده شود. اگر، طبق سیاست غربالگری خود صاحبخانه، رسیدگی به درخواست‌ها به ترتیب دریافت آنها باشد، این قانون اعمال نمی‌شود. در این صورت، واحد اجاره‌ای به نخستین متقاضی واجد شرایط می‌رسد و از متقاضیانی که درخواست آنها بررسی نشده است، هزینه‌ای دریافت نمی‌شود.

قانون دوم AB 12 است که از 1 جولای امسال اجرایی شد. طبق این قانون، دریافت سپرده وثیقه معادل اجاره‌بهای یک-ماهه برای بیشتر املاک محدود شد. جز در صورتی‌که مستاجر عضو نیروهای مسلح باشد، صاحبخانه دارای حداکثر دو ملک اجاره‌ای مسکونی که مجموعاً شامل بیش از چهار واحد اجاره‌ای نمی‌شود، می‌تواند همچنان وثیقه‌ای معادل دو برابر اجاره‌بهای ماهانه مطالبه کند، ولی فقط در صورتی‌که صاحبخانه شخص حقیقی یا شرکت با مسئولیت محدود که همه اعضای آن شخص حقیقی هستند، باشد. طبق مقررات جاری کنترل اجاره‌بها، صاحبخانه نمی‌تواند مبلغ سپرده وثیقه را پس از وصول آن افزایش دهد.

دو قانون دیگر برای حمایت از مستاجران در پایان دوره اجاره‌نشینی در نظر گرفته شده است. AB 2801 که از 1 آوریل 2025 اجرایی می‌شود، صاحبخانه را ملزم به مستندسازی دقیق وضعیت واحد، پیش و پس از دوره اجاره، می‌کند. بدین ترتیب، کاهش مبلغ سپرده وثیقه توجیه‌پذیر می‌شود. این الزام شامل ارائه مستندات تصویری مربوط به تعمیرات ضروری و اسناد اثبات انجام گرفتن این تعمیرات می‌شود.

در نهایت، AB 2347 برای مستاجرانی که با اقدام توقیف (اخراج) غیرقانونی روبرو می‌شوند، 10 روز فرصت برای پاسخ‌گویی به داده در نظر گرفته است. این مهلت شامل روزهای شنبه، یکشنبه و روزهای تعطیلی دادگاه نمی‌شود. این فرصت قبلاً فقط پنج روز بود. مستاجرانی که از صاحبخانه اخطار تخلیه دریافت می‌کنند، باید فوری برای دریافت مشاوره حقوقی اقدام کنند. «بنیاد مشاوره حقوقی لس‌آنجلس» در سانتامونیکا می‌تواند در این زمینه به مستاجران کمک کند. آنها می‌توانند به مستاجران واجد شرایط مشاوره بدهند یا آنها را به وکلای ذیصلاح معرفی کنند.

اینها خلاصه قوانین ایالتی جدید است. اطلاعات بیشتر را می‌توانید در نشریه *California Tenants* که در وبسایت ما به نشانی santamonica.gov/rent-control-information-by-subject در دسترس قرار گرفته است بیابید. این نشریه آسان‌فهم را «اداره املاک کالیفرنیا» منتشر کرده است و برای دریافت آن می‌توانید با «اداره امور مصرف‌کنندگان و تجارت» به شماره (800) 593-8222 نیز تماس بگیرید.

پذیرش درخواست‌های جدید در برنامه POD

برنامه (POD) Preserving Our Diversity به ساکنان کم‌درآمد و بلندمدت آپارتمان‌های مشمول کنترل اجاره سانتامونیکا کمک نقدی ارائه می‌کند تا به آنها در دستیابی به حداقل درآمد (پس از اجاره) \$986 برای خانوار یک-نفره یا \$1,724 برای خانوار دو-نفره کمک کند. این کمک در قالب کارت نقدی برای تامین نیازهای اساسی متقاضیان ارائه می‌شود. اگر «همه» شرایط زیر را داشته باشید، ممکن است بتوانید از مزایای POD استفاده کنید:

- حداقل 65 سال داشته باشید؛
- پیش از 1 ژانویه 2000 به آپارتمان مشمول کنترل اجاره در سانتامونیکا نقل مکان کرده باشید؛
- درآمد سالانه ناخالص خانوار شما کمتر از \$44,150 (یک-نفره) یا کمتر از \$50,450 (دو-نفره) باشد؛
- درآمد «پس از اجاره» شما کمتر از \$986 (یک-نفره) یا کمتر از \$1,724 (دو-نفره) باشد؛

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره این برنامه و ارائه درخواست، به <https://www.santamonica.gov/housing-pod> مراجعه کنید

خانوارهای واجد شرایط باید درخواست خود را تا 15 ژانویه 2025 به برنامه POD ارائه کنند تا درخواست آنها در نوبت رسیدگی قرار بگیرد.

اگر درباره این برنامه سوالی دارید، از طریق نشانی podprogram@santamonica.gov با «بخش مسکن شهرداری» تماس بگیرید.

نظرسنجی «برنامه ریزی شهری» از شما

اگر شما در هریک از مناطق چند-خانواده‌ای شهر (نواحی R2، R3، و R4) دارای ملک هستید یا سکونت دارید، از شما می‌خواهیم که دیدگاه‌های خود درباره افزایش احتمالی ارتفاع حصار، دیوار و پرچین حیاط جلویی به ما منتقل کنید. برای شرکت در این نظرسنجی مختصر و ارائه دیدگاه، این کد QR را اسکن کنید!

<https://www.surveymonkey.com/r/fencewallhedge>

نشست‌ها

نشست مالک-مستاجر 2024

دوشنبه، 9 دسامبر

5:30 تا 8:30 ب.ظ

Main Library , 601 Santa Monica Blvd .
MLK Auditorium

این رویداد معروف، با حضور مشترک «بخش حمایت از مصرف‌کننده» از دفتر وکیل شهر و «اداره کنترل اجاره»، مالکان و مدیران ملک، مستاجران و کارکنان شهرداری را برای بررسی موضوعات مختلف گرد هم می‌آورد. موضوعات نشست امسال عبارت‌اند از:

1. ارائه گزارش درباره میزگردهای مرتبط با موضوعات مالک/مستاجر در سطح ایالت
2. ارائه گزارش درباره تغییرات قوانین محلی
3. حقوق مستاجر برای جایگزین کردن هم‌اتاق
4. مصونیت مستاجران در دوره ساخت‌وساز
5. پرسش و پاسخ

محدودیت ظرفیت وجود دارد و ثبت‌نام قبلی برای شرکت در نشست الزامی است. برای ثبت‌نام، کد QR زیر را اسکن کنید یا به <https://forms.gle/sVSx8Psg6MBr1zKh6> مراجعه کنید