

Լոս Անջելեսի Բնակելի Վարձակալության Պայմանագիր — Անվճար

ԲՆԱԿԵԼԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ (Կալիֆորնիա նահանգ / Լոս Անջելես քաղաք)

Սույն Բնակելի Վարձակալության Պայմանագիրը («Պայմանագիր») կնքվում է [Date] ամսաթվին հետևյալների միջև՝

Վարձատու՝ [Landlord name], [Landlord address] («Վարձատու»)

Վարձակալ(ներ)՝ [Tenant name(s)] («Վարձակալ»)

1. ՏԱՐԱԾՔ: Վարձատուն վարձակալության է հանձնում Վարձակալին բնակելի տարածք՝ [Rental address, unit], Los Angeles, CA [ZIP] («Տարածք»), միայն բնակելի օգտագործման համար:

2. ԺԱՄԿԵՏ: Վարձակալության ժամկետը սկսվում է [Start date]-ից և ավարտվում է [End date]-ին, եթե չի երկարաձգվում կամ ավարտվում օրենքով թույլատրված կերպով:

3. ՎԱՐՁ: Վարձակալը վճարում է \$[Monthly rent] ամսական վարձ, որը վճարման ենթակա է ամեն ամսվա [e.g., 1st]-ին, վճարվում է [Payee]-ին [Payment method or address]-ով: Եթե Տարածքը ենթակա է Լոս Անջելես Քաղաքի Վարձի Կայունացման Կանոնադրության (LAMC Ch. XV) կամ ԼԱ Կաունթի Վարձի Կայունացման և Վարձակալների Պաշտպանության Կանոնադրության, ապագա ցանկացած վարձի բարձրացում սահմանափակված է և պետք է հետևի այդ կանոնադրություններով պահանջվող ծանուցման ժամկետներին. եթե ոչ մեկը կիրառելի չէ, նահանգային սահմանաչափը Civil Code §1947.12-ի ներքո (Cal. Tenant Protection Act, AB 1482) — 5% գումարած տեղական CPI-ն կամ 10%-ը, որն ավելի փոքր է, ցանկացած 12-ամսյա ժամանակահատվածում — կարող է դեռ կիրառելի լինել, եթե Տարածքն ազատված չէ (օրինակ՝ REIT/կորպորացիայի կողմից չտիրապետվող միայնակ ընտանիքի տների մեծ մասը, կամ 15 տարեկանից ցածր շենքերը):

4. ՈՒՇԱՑԱԾ ՎԱՐՁ: Կալիֆորնիան չունի բնակելի վարձի համար օրենսդրական արտոնյալ ժամկետ կամ վճարի սահմանաչափ. ուշացման վճարը կիրարկելի է միայն այն դեպքում, եթե այն Վարձատուի փաստացի ծախսերի ողջամիտ, բարեխիղճ գնահատականն է ուշացած վճարումից (Civil Code §1671) — դատարանները գտել են, որ ամսական վարձի մոտավորապես 5–6%-ից բարձր վճարները դժվար է պաշտպանել: Ուշացման վճար՝ \$[Late fee amount] (պետք է արտացոլի Վարձատուի փաստացի ակնկալվող ծախսերը, ոչ թե տուգանք): Այս ուշացման վճարը առանձին է և չի կրճատում 3-օրյա վարձ վճարելու կամ դուրս գալու ծանուցումը, որը պահանջվում է ցանկացած վտարման հայցի ներկայացումից

առաջ (Code of Civ. Proc. §1161):

5. ԱՊԱՀՈՎԱԳՐԱԿԱՆ ԳՐԱՎ: Վարձակալը վճարում է \$[Security deposit] ապահովագրական գրավ: Civil Code §1950.5-ի ներքո, AB 12-ով փոփոխված (ուժի մեջ է 2024 թ. հուլիսի 1-ից), գրավը՝ միասին ցանկացած կենդանու գրավի, բանալիների գրավի կամ առաջին ամսից բացի կանխավճարային վարձի հետ — չի կարող գերազանցել մեկ ամսվա վարձը, անկախ նրանից՝ բնակարանը կահավորված է թե ոչ: (Վարձատուն, ով ֆիզիկական անձ է կամ բոլոր ֆիզիկական անձերից բաղկացած LLC է, որը տիրապետում է ոչ ավելի, քան 2 վարձակալվող գույքի՝ ընդհանուր առմամբ ոչ ավելի, քան 4 միավոր, կարող է գանձել մինչև երկու ամսվա վարձ, բացառությամբ, եթե այս ավելի փոքր բացառությունը կիրառելի չէ, եթե Վարձակալը գործող ռազմական ծառայող է — այդ դեպքում մեկ ամսվա սահմանաչափը միշտ կիրառելի է): Գրավը կվերադարձվի 21 օրվա ընթացքում տեղափոխվելուց հետո՝ ցանկացած օրինական նվազեցումների մանրամասն հայտարարությամբ և անդորրագրերի/հաշիվների պատճեններով (Civil Code §1950.5(g)-(h)): Եթե Վարձատուն իրականացրել է տեղափոխությունից առաջ ստուգում, ինչպես ստուգումը, այնպես էլ վերջնական տեղափոխման վիճակը պետք է փաստագրվեն ժամանակադրոշմով լուսանկարներով (Civil Code §1950.5(f), ավելացված AB 2801-ով):

6. ԿՈՄՈՒՆԱԼ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ: Վարձակալը պատասխանատու է՝ [Utilities paid by tenant, e.g., electric, gas]: Վարձատուն պատասխանատու է՝ [Utilities paid by landlord, e.g., water, trash]:

7. ԲՆԱԿԻՉՆԵՐ: Տարածքը կարող են զբաղեցնել միայն՝ [Names of all occupants]:

8. ԸՆՏԱՆԻ ԿԵՆԴԱՆԻՆԵՐ: Ընտանի կենդանիները՝ [allowed or not allowed; if allowed, list any conditions]: Ցանկացած կենդանու գրավ հաշվարկվում է Բաժին 5-ի մեկ ամսվա գրավի սահմանաչափում, և չի ավելացվում դրան:

9. ՎԻՃԱԿ ԵՎ ՊԱՀՊԱՆՈՒՄ: Վարձակալը կպահի Տարածքը մաքուր և անվտանգ և չի անհանգստացնի հարևաններին: Վարձատուն կպահպանի Տարածքը մարդկային բնակության համար պիտանի վիճակում, էականորեն զերծ Civil Code §1941.1-ում թվարկված թերություններից (արդյունավետ եղանակակայունություն, աշխատող ջրմուղ/գազ/ջեռուցում/էլեկտրականություն, վարակվածության բացակայություն, մաքուր ընդհանուր տարածքներ և այլն), համապատասխան բնակելիության ենթադրյալ երաշխիքին (Civil Code §1941):

10. ՎԱՐՁԱՏՈՒՄԻ ՄՈՒՏՔ: Վարձատուն կարող է մուտք գործել միայն Civil Code §1954-ում թվարկված նպատակների համար (վերանորոգումներ, ցուցադրություններ, ստուգումներ, համաձայնեցված ծառայություններ կամ արտակարգ իրավիճակներ) և պետք է տա առնվազն 24 ժամ գրավոր ծանուցում — ենթադրվում է ողջամիտ օրենքի ներքո — նշելով ամսաթիվը, մոտավոր ժամանակը և նպատակը,

հանձնված անձամբ, թողնված բնակչի մոտ, կամ փակցված մուտքի դռանը: Մուտքն ընդհանուր առմամբ պետք է կատարվի սովորական աշխատանքային ժամերին: Այս մուտքի կանոնները չեն կարող հրաժարվել այս Պայմանագրով:

11. ՎԵՐԱՎԱՐՃԱԿԱԼՈՒՄ / ՀԱՆՁՆՈՒՄ: Եթե Վարձատուի գրավոր համաձայնությունը այլ կերպ պահանջվում է այս Պայմանագրում, Վարձակալն ունի լռելյայն իրավունք ենթավարձակալության կամ հանձնման՝ Civil Code §1995.210-ի ներքո: Երբ համաձայնությունը պահանջվում է և այս Պայմանագիրը ստանդարտ չի սահմանում, Վարձատուի համաձայնությունը չի կարող ողջամտորեն հրաժարվել (Civil Code §1995.260). անողջամիտ մերժումը կարող է Վարձատուին ենթարկել վնասների կամ թույլ տալ Վարձակալին դադարեցնել (Civil Code §1995.310): Վարձակալը պետք է գրավոր հայցի համաձայնություն մինչև ենթավարձակալությունը՝ [] Ենթավարձակալությունը պահանջում է Վարձատուի նախնական գրավոր համաձայնությունը [] Ենթավարձակալությունը թույլատրված է առանց լրացուցիչ համաձայնության:

12. ՊԱՀԱՆՋՎՈՂ ԿԱԼԻՖՈՐՆԻԱ ԵՎ ԼՈՍ ԱՆՋԵԼԵՍ ԲԱՑԱՀԱՅՏՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ — կցեք/լրացրեք բոլոր կիրառելիները՝

[] Megan's Law բացահայտում (պահանջվում է ամեն CA վարձակալության պայմանագրում, Civil Code §2079.10a) — բառացի տեքստ. «Ծանուցում. Penal Code-ի 290.46 բաժնի համաձայն, սահմանված գրանցված սեռական հանցագործների մասին տեղեկատվությունը հասանելի է դարձվում հանրությանը Արդարադատության Դեպարտամենտի կողմից պահվող www.meganslaw.ca.gov ինտերնետային կայքի միջոցով: Կախված հանցագործի քրեական պատմությունից, այս տեղեկատվությունը կներառի կամ հանցագործի բնակության հասցեն, կամ բնակության համայնքն ու փոստային ինդեքսը, որտեղ նա բնակվում է»:

[] Մահճասեղների ցեցերի բացահայտում և հաղորդման ընթացակարգ (պահանջվում է ամեն CA վարձակալության պայմանագրում, Civil Code §1954.603, AB 551)

[] Կապարային ներկի բացահայտում (1978 թվականից առաջ կառուցված շենքեր, 42 U.S.C. §4852d)

[] Բորբոսի բացահայտում, եթե Վարձատուն տեղյակ է բորբոսի մասին (Health & Safety Code §26147)

[] Մեթամֆետամինի աղտոտման բացահայտում, եթե կիրառելի է (Health & Safety Code §25400.28)

[] Տեղափոխման / տեղափոխման ժամանակ լուսանկարային փաստագրում (AB 2801, Civil Code §1950.5(f))

[] ԼԱ Վարձի Կայունացման Կանոնադրության (RSO) կամ ԼԱ Կաունթի RSTPO ծանուցում

(վարձակալունացված միավորներ)

[] Դիմումի վճարի անդորրագրի/վերադարձի ծանուցում (Civil Code §1950.6, սահմանափակված դիմումի ստուգման վճար)

13. ԻՐԱՎԱԶԱՓ ՊԱՏՃԱՌ / ԴԱԴԱՐԵՑՈՒՄ: Երբ Վարձակալը զբաղեցրել է Տարածքը 12 ամիս (կամ բոլոր համավարձակալները միասին զբաղեցրել են այն 24 ամիս), դադարեցումը կամ չերկարաձգումը ընդհանուր առմամբ պահանջում է իրավաչափ պատճառ Civil Code §1946.2-ի (AB 1482) ներքո, եթե Տարածքն ազատված չէ կամ ենթակա չէ տեղական իրավաչափ պատճառի կանոնադրության (օրինակ՝ ԼԱ-ի Just Cause Ordinance-ի կամ ԼԱ Կաունթի RSTPO-ի), որը կարող է սահմանել լրացուցիչ պաշտպանություններ և տեղափոխման օգնության պարտականություններ:

14. ԿԱՌԱՎԱՐՈՂ ՕՐԵՆՔ: Այս Պայմանագիրը կարգավորվում է Կալիֆորնիա նահանգի օրենքներով և, կիրառելիության դեպքում, Լոս Անջելես Քաղաքի/Կաունթիի կողմից: Եթե որևէ մասը կիրարկելի չէ, մնացածը մնում է ուժի մեջ:

Կողմերը համաձայն են վերևի պայմաններին:

Վարձատու՝ _____ Ամսաթիվ՝ _____

[Landlord name]

Վարձակալ՝ _____ Ամսաթիվ՝ _____

[Tenant name(s)]