

به عنوان مستأجر در کالیفرنیا حقوق خود را بدانید

- به طور کلی اجاره بهای شما نباید بیش از 10% در سال افزایش یابد. بسته به محل زندگی شما، این سقف ممکن است حتی کمتر هم باشد. برای مشاهده سقف ایالتی مربوط به محل زندگی خود، به جدول صفحه بعد مراجعه کنید. هنگام افزایش اجاره بها، صاحبخانه باید حداقل 30 روز قبل از اعمال افزایش به شما اطلاعیه رسمی کتبی ارائه دهد. تماس تلفنی، پیامک یا ایمیل کافی نیست. اگر افزایش اجاره بها بیش از 10% باشد، صاحبخانه باید حداقل 90 روز قبل از اعمال افزایش، اطلاعیه ارائه کند.
 - اخراج شما فقط با حکم دادگاه امکان پذیر است. عوض کردن قفل منزل توسط صاحبخانه، خاموش کردن وسایل برقی یا گذاشتن وسایلتن در حاشیه خیابان با هدف اجبار شما به تخلیه خانه غیرقانونی است. اگر اخطار تخلیه دریافت کردید، فوراً از مشاوره حقوقی کمک بگیرید. اگر صاحبخانه شما درخواست تخلیه را در دادگاه ارائه دهد و شما پاسخی ندهید، دادگاه ممکن است بدون شنیدن حرف های شما حکم تخلیه صادر کند.
 - به طور کلی اخراج شما فقط با "دلیل عادلانه" امکان پذیر است. اگر کمتر از یک سال در جایی زندگی کرده باشید یا در مورد برخی از انواع مسکن، مانند خانه های ساخته شده در 15 سال گذشته، این حکم اعمال نمی شود. ([Civil Code § 1946.2](#)). دلیل عادلانه شامل موارد ذیل می شود:
 - عدم پرداخت اجاره بها
 - نقض یک شرط با اهمیت در قرارداد اجاره شما
 - ایجاد مزاحمت یا تولید نامتعارف پسماند، یا استفاده از محل اجاره برای مقاصد غیرقانونی
 - ارتکاب عمل مجرمانه در محل اجاره یا علیه صاحبخانه
 - امتناع از اجازه دادن برای ورود قانونی به محل اجاره
 - امتناع از امضای اجاره نامه جدید که دارای شرایط مشابه اجاره نامه فعلی شما باشد
 - مالک واحد استیجاری را از بازار اجاره خارج کند، خودش به آنجا نقل مکان کند، واحد استیجاری را تخریب یا به طور اساسی بازسازی کند، یا طبق قانون شرایط به گونه ای باشد که شما را ملزم به ترک آنجا کند.
 - صاحبخانه شما باید مشکلات بهداشتی و ایمنی را برطرف کند. برای مثال، باید لوله کشی و گرمایش ایمن و کارآمد فراهم کرده کند و خانه را از وجود هر گونه سوسک و موش پاکیزه نگه دارد. اگر مشکل بهداشتی یا ایمنی وجود دارد، کتباً از صاحبخانه بخواهید که آن را برطرف کند و کپی درخواست های خود را نگه دارید.
 - صاحبخانه باید سپرده تضمینی (ودیعه مسکن) شما را برگرداند. صاحبخانه شما باید انواع کسورات از ودیعه مسکن را پس از اینکه خانه را ترک کردید تا 21 روز مشخص کند. کسورات می تواند مواردی مانند اجاره پرداخت نشده، هزینه نظافت و تعمیر صدمات فراتر از استهلاک معمول را شامل شود.
 - اگر معلولیت دارید، صاحبخانه شما باید محل اقامت قابل قبولی برایتان فراهم کند. به علاوه، صاحبخانه باید به شما اجازه دهد که تغییرات فیزیکی معقولی را در واحد استیجاری خود ایجاد کنید.
 - صاحبخانه نباید علیه شما تبعیض قائل شود. تبعیض بر اساس نژاد، مذهب، جنسیت، گرایش جنسی، معلولیت، وضعیت تأهل، منبع درآمد، وضعیت جانبازی یا برخی ویژگی های دیگر غیرقانونی است.
 - صاحبخانه شما اجازه ندارد از شما به خاطر برخورداری از حقوق خود به عنوان مستأجر انتقام جویی کند. به علاوه، صاحبخانه نباید با هدف تحت فشار قرار دادن شما برای تخلیه و نقل مکان، شما را به افشای وضعیت مهاجرتی تان تهدید کند، یا با تهدید به افشای وضعیت مهاجرت تان به مجریان قانون، شما را مورد آزار و اذیت یا انتقام جویی قرار دهد.
 - شما ممکن است از حقوق بیشتری برخوردار باشید. شما ممکن است تحت قوانین کنترل محلی اجاره، تثبیت اجاره بها، یا صرفاً قوانین تخلیه، از حقوق بیشتری برخوردار باشید. با مراجعه به وب سایت دولت محلی خود، قوانین حاکم بر محل زندگی تان را بررسی کنید.
- اگر فکر می کنید که صاحبخانه حقوق شما را به عنوان مستأجر نقض کرده است یا اگر با مشکل تخلیه مواجه هستید، در اسرع وقت کمک حقوقی دریافت کنید. اگر توانایی پرداخت وکیل را ندارید، ممکن است واجد شرایط دریافت کمک حقوقی رایگان یا کم هزینه باشید. برای یافتن یک مشاوره حقوقی در نزدیکی محل زندگی خود، به [LawHelpCA](#) مراجعه کنید. سپس بر روی نوار وسط صفحه که عبارت "کمک حقوقی بیابید" (Find Legal Help) را نشان می دهد کلیک کنید و نام کانتی خود را وارد کنید. اگر برای دریافت کمک حقوقی واجد شرایط نیستید و برای یافتن وکیل به کمک نیاز دارید، برای یافتن خدمات ارجاع وکیل معتبر محلی از صفحه [California State Bar webpage](#) بازدید کنید، یا برای مستأجرینی که با مشکل تخلیه مواجه هستند از صفحه [California Courts' webpage](#) بازدید کنید.

برای کسب اطلاعات و منابع بیشتر، به www.oag.ca.gov/housing مراجعه کنید.

سقف افزایش اجاره در سراسر ایالت تحت قانون حمایت از مستأجر کالیفرنیا تا 31 ژوئیه 2024

قانون حمایت از مستأجر کالیفرنیا، که از 1 ژانویه 2020 اجرایی شد، میزان افزایش اجاره بهای شما را در هر دوره 12 ماهه محدود می کند. افزایش اجاره بها به میزان "5% به اضافه درصد تغییر در هزینه زندگی" با حداکثر افزایش اجاره بهای سالانه 10% است. میزان افزایش اجاره بها به محل زندگی شما و زمان اعمال افزایش اجاره بستگی دارد. این جدول حداکثر افزایش مجاز اجاره بها را که در حال حاضر تحت قانون حمایت از مستأجر است نشان می دهد:

منطقه ¹	افزایش بین 22/1/8 و 23/31/7 شروع می شود	افزایش بین 23/1/8 و 24/31/7 شروع می شود
منطقه لس آنجلس: • منطقه لس آنجلس • اورنج کانتی	10%	8.8%
منطقه ریورساید: • ریورساید کانتی • سن برناردینو کانتی	10%	9.6%
منطقه سن دیگو: • سن دیگو کانتی	10%	10%
منطقه سانفرانسیسکو: • آلامدا کانتی • کنترا کاستا کانتی • مارین کانتی • سانفرانسیسکو کانتی • سن متئو کانتی	10%	9.2%
همه کانتی های دیگر	10%	9.2%

برای افزایش اجاره بها که قبل یا بعد از تاریخ های مذکور در بالا اعمال می شود، لطفاً به [\(بخش 1974.12 قانون مدنی\)](#) در مورد نحوه محاسبه سقف افزایش اجاره مراجعه کنید.

این سقف های افزایش اجاره برای اکثر² مسکن های اجاره ای در کالیفرنیا که بیش از 15 سال عمر دارند اعمال می شود، از جمله خانه های تک خانواده و آپارتمان های متعلق به شرکت ها، خانه های متحرک اجاره ای از مدیریت پارک خانه های متحرک، و مسکن های اجاره شده توسط دریافت کنندگان کوپن انتخاب مسکن بخش 8.

علاوه بر این سقف ایالتی، شهر یا کانتی شما ممکن است قوانین سخت گیرانه تری برای کنترل اجاره داشته باشد. صفحات وب شهر و کانتی خود و سایر منابع محلی را بررسی کنید تا ببینید آیا در جایی که زندگی می کنید محدودیت های دیگری برای افزایش اجاره وجود دارد یا خیر. اگر فکر می کنید که قربانی افزایش غیرقانونی اجاره بها شده اید، فوراً به دنبال دریافت کمک حقوقی باشید.

- تغییرات هزینه زندگی با استفاده از اطلاعات شاخص قیمت مصرف کننده در آوریل که توسط اداره آمار کار ایالات متحده برای منطقه لس آنجلس، منطقه ریورساید، منطقه سانفرانسیسکو و منطقه سن دیگو **منتشر شده** محاسبه می شود. برای همه کانتی های دیگر، تغییرات هزینه زندگی با استفاده از اطلاعات شاخص قیمت مصرف کننده در آوریل کالیفرنیا منتشر شده است که توسط اداره روابط صنعتی کالیفرنیا **منتشر شده** محاسبه می شود. اگر داده های ماه آوریل در دسترس نباشد، از داده های ماه مارس استفاده می شود.
- سقف افزایش اجاره بها برای صاحبان خانه های سیار (متحرک) یا انواع خانه های زیر اعمال نمی شود:
 - واحدهای ساخته شده در 15 سال گذشته (محاسبه شده بر مبنای چرخشی)؛
 - واحدهایی که بر اساس سند، محدودیت نظارتی یا سایر اسناد ثبت شده به عنوان مسکن مقرون به صرفه برای خانوارهای با درآمد بسیار کم، کم یا متوسط اختصاص یافته اند، یا مشمول توافقنامه ای هستند که به موجب آن به خانوارها یارانه مسکن برای تأمین مسکن ارزان قیمت ارائه می شود.
 - خوابگاه های تحت مالکیت و مدیریت مؤسسات آموزش عالی یا سایر مدارس؛
 - واحدهای مشمول محدودیت اجاره بها.
 - یک ملک دو واحدی در یک ساختمان مشترک که در آن مالک در تمام مدت اجاره در یکی از واحدها زندگی می کند. و
 - خانه های تک خانوار و کاندومینیومها (الف) که متعلق به یک تراست سرمایه گذاری املاک و مستغلات، یک شرکت بزرگ، یک LLC با حداقل یک عضو شرکت یا مدیریت یک پارک خانه سیار نیستند. و (ب) زمانی که صاحبخانه به طور کتبی به مستأجر اطلاع داده است که اجاره مشمول محدودیت های اجاره بها قانون حمایت از مستأجر یا الزامات "دلیل عادلانه" نیست.