



**Ուղեցույց վարձակալների համար,
ովքեր օգտվում են Լոս Անջելես
քաղաքի Վարձակալների
հալածանքը կանխարգելող
կանոնակարգով նախատեսված
հրավուևքներից (TAHO)**



Ի՞նչ է հալածանքը:

Վարձակալն իր բնակավայրում «խաղաղ եւ հանգիստ» բնակվելու օրինական իրավունք ունի: Սա նշանակում է, որ Դուք իրավասու եք, որ Ձեր տանտերը Ձեզ անխելամիտ ձեռով չանհանգստացնի եւ չխանգարի: Հալածանքը Ձեր տանտի-րոջ (կամ նրա կողմից վերահսկվող անձի) կողմից այնպիսի արարքի կատարումը կամ չկատարելն է, որի նպատակը Ձեր տան անդորն ու հանգստությունը խախտելն է: Հալածանքը կարող է ունենալ տարբեր արտահայտություններ, ինչպես օրինակ՝ սպառնալիքներ, բանավոր վիրավորանք, անհրաժեշտ վերանորոգումները չկատարելը եւ այլ արարքներ, որոնք նկարագրված են Լոս Անջելես քաղաքի վարձակալների հալածանքը կանխարգելող օրենքում (որը ոմանք անվանում են TAHO).

Ի՞նչ եմ կարող անել ես, եթե իմ տանտերն ինձ հալածում է:

Լոս Անջելես քաղաքի վարձակալների հալածանքը կանխարգելող օրենքը (TAHO) Ձեզ համար նախատեսում է երկու իրավունք՝

Առաջին իրավունք. Ձեր տանտիրոջ դեմ դատական հայց ներկայացնել:

Ա) Դուք կարող եք դատական հայց ներկայացնել Ձեր տանտիրոջ դեմ՝ խնդրելով դատարանին ստիպել նրան դադարեցնել Ձեզ հալածելը եւ Ձեզ պատճառված վնասի դիմաց Ձեզ դրամական փոխհատուցում հատկացնել: Դուք կարող եք դատական հայց ներկայացնել Ձեր տանտիրոջ դեմ՝ փոքր հայցերով զբաղվող դատարանում կամ Դուք կարող եք վարձել փաստաբանի, ով Ձեզ կօգնի տանտիրոջ դեմ հայց ներկայացնել սովորական դատարանում: Փոքր հայցերով զբաղվող դատարանում որեւէ մեկը չի կարող փաստաբան ունենալ եւ դատարանը Ձեզ կարող է շնորհել առավելագույնը \$10,000 գումար:

Բ) Եթե Դուք հաղթեք Ձեր գործը, ապա դատարանը կարող է Ձեզ շնորհել.

- 1) Ձեզ պատճառված վնասի գումարային փոխհատուցում: Դուք պարտավոր եք ունենալ ապացույց դատարանին ցույց տալու համար, թե Դուք ինչպիսի վնաս եք կրել եւ թե որքան է այդ վնասի դրամական արժեքը: Օրինակի համար, եթե Դուք եք վճարել այն վերանորոգման համար, որը տանտերը իրա-ժարվել է կատարել, Դուք պարտավոր եք ցույց տալ վերանորոգման համար Ձեր կողմից վճարված գումարի անդորրագիր:
- 2) Տանտիրոջը վարձի դիմաց Ձեր պարտքի գումարի նվազում՝ հիմնված բնակարանային ծառայությունների ծավալի նվազման վրա:

- 3) Մինչև \$10,000 գումար տուգանք տանտիրոջ կողմից վարձակալների հալածանքը կանխարգելող օրենքի խախտման յուրաքանչյուր դեպքի դիմաց՝ կախված խախտման լրջությունից: Եթե Դուք հաշմանդամ եք կամ Ձեր տարիքը 65 տարեկանից բարձր է, Դուք կարող եք ստանալ լրացուցիչ \$5,000 տանտիրոջ կողմից օրենքի յուրաքանչյուր խախտման դեպքի համար:
- 4) Տեղափոխման ծախսերի փոխհատուցում, եթե Դուք տեղափոխվել եք հալածանքի պատճառով:
- 5) Տանտիրոջ կողմից Ձեր հալածանքը դադարեցնել պարտադրող դատարանի հրաման, եւ
- 6) Ցանկացած այլ բան, որը դատարանը պատշաճ կհամարի Ձեր գործի առնչությամբ:

Գ) LAFLA-ը Փոքր հայցերով զբաղվող դատարանում իրենց տանտերերին դատի տվող վարձակալներին տրամադրում է տեղեկություններ: Չանգհարեք (800) 399-4529 հեռախոսահամրով կամ այցելեք <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> կայքը լրացուցիչ տեղեկությունների համար:

Երկրորդ իրավունք. Հալածանքը կարող է պաշտպանության միջոց հանդիսա-

նալ, եթե Ձեր տանտերը փորձում է Ձեզ դատական կարգով վտարել: Դուք պետք է դատարանին տեղեկացնեք Ձեր տանտիրոջ կողմից Ձեզ վտարելու ցանկացած գործում Ձեզ պաշտպանելու համար: Այսպիսի պաշտպանությունը կոչվում է «հաստատական պաշտպանություն» (affirmative defense), եւ վտարման գործերը կոչվում են «անօրինական տիրապետման» (unlawful detainer) գործեր: Դուք պարտավոր եք ներկայացնել Ձեր բոլոր «հաստատական պաշտպանությունները» Ձեր վտարման գործի առաջին պատասխանում: Վտարման վերաբերյալ դատական փաստաթղթեր ստանալու դեպքում Դուք պետք է անմիջապես դիմել փաստաբանի: Վտարման վերաբերյալ դատական փաստաթղթեր ստանալուց 5 օրվա ընթացքում Դուք պարտավոր եք պատասխանել դատական հայցին: Եթե Դուք դատական հայցին չպատասխանեք, հնարավոր է, որ Դուք ավտոմատ ձեւով պարտվեք այդ գործով (սա կոչվում է «դատավճիռ չպատասխանելու պայմաններում - “default judgment”):

Լոս Անջելեսի քաղաքի օրենքները պատժում են օրինախախտ տանտերերին: Եթե Դուք Ձեր տանտիրոջը պատմեք այս պատժամիջոցների մասին, հնարավոր է, որ նա դադարեցնի հալածանքը:

- 1) Առաջինը, Լոս Անջելեսի քաղաքը կարող է քրեական մեղադրանք ներկայացնել տանտիրոջ դեմ վարձակալին հալածելու համար: Քրեական մեղադրանքը կարող է հանգեցնել ընդհուպ մինչև \$1,000 տուգանքի յուրաքանչյուր մեղադրանքի համար կամ ազատազրկում մինչև 6 ամիս ժամկետով կամ երկուսն էլ:

- 2) Երկրորդը, գոյություն ունի «վարձի փոփոխման տուգանք» (rent adjustment penalty) այն վարձակալվող տարածքների համար, որոնք պաշտպանված են Քաղաքի Վարձաչափի կայունացման օրենքով (որը հայտնի է նաև «LARSO» անունով)։ Սա նշանակում է, որ եթե Դուք հեռանաք Ձեր բնակարանից տանտիրոջ կողմից հալածանքի պատճառով եւ բարեհաջող դատական հայց ներկայացնեք տանտիրոջ դեմ, տանտերը կկարողանա տարածքը վարձով տալ միայն այն արժեքով, որով նա այն վարձով էր տվել Ձեզ։ Սա օգնում է, որպեսզի տանտերերը դադարեն հալածել վարձակալներին՝ նրանց ստիպելով տարածքից հեռանալ, որպեսզի իրենք կարողանան բարձրացնել վարձը։ Տանտերը կկարողանա հաջորդ վարձակալից գանձել նույն վարձը, որ նա գանձել է Ձեզնից։

Քալածանքը ըստ Լոս Անջելեսի TAHO Օրենքի

Ա) Լոս Անջելեսի Քաղաքապետարանն ընդունել է օրենք, համաձայն որի տանտիրոջ կողմից վարձակալին հալածելն անօինական է։ Ցանկացած հալածանք, որը միտված է Ձեզ նեղացնելուն եւ չունի որեւէ օրինական նպատակ, համարվում է անօրինական։ Օրենքը նաև ներկայացնում է հալածանքի 16 օրինակներ՝

- 1) Ձեր վարձակալական համաձայնագրով, պայմանագրով կամ օրենքով նախատեսված բնակարանային ծառայությունների ծավալի նվազեցումը կամ վերացումը։ Օրինակի համար, Ձեր վարձակալական համաձայնագրում ընդգրկված մեքենայի կանգառի վերցնելը, ջերմամատակարարման ծառայությունների դադարեցումը կամ լվացքատան ծառայությունների վերացումը։
- 2) Օրենքով նախատեսված վերանորոգումները չիրականացնելը։ Օրինակի համար, ջրի տաքացնող սարքը կամ սանտեխնիկայի վերանորոգումները չիրականացնելը։

ա) Նախքան վերանորոգման առիթով դատական հայց ներկայացնելը, Դուք պարտավոր եք Ձեր սեփականատիրոջը հանձնել «Տեղեկացում» (որը նշանակում է, որ Դուք պարտավոր եք իրեն տեղեկացնել) անհրաժեշտ վերանորոգման վերաբերյալ եւ իրեն տրամադրեք խելամիտ ժամանակ վերանորոգումն իրականացնելու համար։ Տեղեկացումը պետք է կատարվի գրավոր ձևով, եւ Դուք պետք է պահեք դրա պատճեն սեփականատիրոջն այն հանձնելու ապացույցի հետ միասին։ Վերանորոգման համար անհրաժեշտ «խելամիտ» ժամանակի տեւողությունը կախված է անհրաժեշտ վերանորոգման բարդության աստիճանից։ Օրինակի համար,

ձմռանը ջեռուցման բացակայությունն ավելի հրատապ է, քան ջեռուցման բացակայությունն ամռանը:

- 3) Տանտիրոջ այցը Ձեր բնկարան կամ Ձեր բնակարանի լուսանկարումը ոչ խելամիտ ձեւերով: Տանտերը կարող է մտնել Ձեր բնակարան «խելամիտ» տեղեկացման դեպքում օրինական նպատակներով, ինչպես օրինակ՝ վերանորոգում կամ առանց տեղեկացման արտակարգ իրավիճակներում: Բսան չորս (24) ժամը սովորաբար համարվում է խելամիտ ժամկետով տեղեկացում Ձեր բնակարան մտնելու համար: Խոսեք Ձեր փաստաբանի հետ, եթե կարծում եք, որ Ձեր տանտերը ոչ խելամիտ ձեւով է Ձեր տուն մուտք գործել:
- 4) Տանտիրոջ կողմից այնպիսի բառերի կամ ժեստերի օգտագործումը, որոնք Ձեզ ֆիզիկական վնաս հասցնելու սպառնալիք են հանդիսանում:
- 5) Տանտերը փորձում է Ձեզ ստիպել լքել տարածքը Ձեզ դրամ առաջարկելով:
 - ա) Տանտերերը կարող են Ձեզ գումար առաջարկել LARSO բնակարանից հեռանալու համար՝ համաձայն Վարձակալներին բնակարանից հեռանալու դիմաց գումար առաարկելու ծրագրի մասին տեղեկացման: Ըստ օրենքի Ձեր տանտերը պարտավոր է Ձեր իրավունքների վերապերյալ տեղեկացում հանձնել: Այդպես վարվելու պարագայում տեղափոխման դիմաց նրանց կողմից Ձեզ գումար առաջարկելը չի կարող հալածանք համարվել:
- 6) Տանտերը ստում է, շփոթեցնում է Ձեզ կամ Ձեզից կարելոր տեղեկություններ է թաքցնում, որպեսզի Ձեզ ստիպի բնակավայրից հեռանալ:
- 7) Տանտերը սպառնում է Ձեզ վտարել, ներառյալ վտարման վերաբերյալ տեղեկացում հանձնելը այնպիսի փաստերի հիման վրա, որ տանտերը տեղյակ է, որ ճշմարտացի չեն
 - ա) Դուք պարտավոր եք շահել Ձեր վտարման գործը կամ այն պետք է կարճվի, նախքան տանտերը հալածանքի համար պատասխանատու կհամարվի համաձայն այս հոդվածի:
- 8) Տանտերը սպառնում է անել որեւէ բան կամ չանել որեւէ բան, որը խանգարում է Ձեր տան խաղաղաությանը եւ անդորրին: Կամ տանտերը սպառնում է անել որեւէ բան կամ չանել որեւէ բան, որը բնակարանը կդարձնի ոչ բնակելի:
- 9) Տանտերը հրաժարվում է հաստատել կամ ընդունել Ձեր վարձը, երբ Դուք վճարում եք այնպես, ինչպես Ձեզից պահանջվում է վճարել ըստ վարձակալութան պայմանագրի կամ ինչպես, որ Դուք սովորաբար վճարում եք:

10)Տանտերը հարցնում է Ձեր ներգաղթային կարգավիճակի կամ Ձեր ընտանիքի անդամների կամ Ձեր սենյակակից անձի ներգաղթային կարգավիճակի մասին: Սա վերաբերում է նաեւ այն դեպքերին, երբ Ձեր տանտերը ստիպում է Ձեզ, Ձեր ընտանիքին կամ Ձեր սենյակակից անձին ասել կամ ապացուծցներ ներկայացնել Ձեր ներգաղթային կարգավիճակի մասին:

ա) Եթե Դուք բնակվում եք պետական նպաստ ստացող բնակավայրում, ինչպես օրինակ 8-րդ Ծրագիր (Section 8), Բնակարանային Ծառայությունները կարող են Ձեզ հարցել տալ Ձեր ներգաղթային կարգավիճակի վերաբերյալ եւ դա անօրինական չի:

11)Տանտերը սպառնում է տրամադրել կամ տրամադրում է որեւէ մեկին տեղեկություններ Ձեր ընտանիքի անդամների ներգաղթային կարգավիճակի վերաբերյալ:

12)Տանտերը սպառնում է տրամադրել կամ տրամադրում է կառավարությունում որեւէ մեկին տեղեկություններ Ձեր մասին, որպեսզի Ձեզ ստիպի դուրս գալ բնակարանից կամ որովհետեւ Դուք արել եք օրենքով պաշտպանված մի բան: Օրինակի համար, եթե Ձեր տանտերը սպառնում է զանգահարել երեխաների պաշտպանության ծառայություններին, եթե Դուք չդադարեք զանգատվել վատ պայմաններից կամ եթե Դուք դուրս չգաք:

13)Տանտերը Ձեզ խտրականության է ենթարկում Ձեր ռասայի, սեռի, սեռական կողմնորոշման կամ ուրիշ որեւէ պատճառով, ինչը պաշտպանված է օրենքով:

ա) Դուք սովորաբար պարտավոր եք ապացուցել, որ տանտերը Ձեզ խտրականության է ենթարկել Ձեր պաշտպանված բնութագրերի պատճառով: Հնարավոր է, որ դժվար կլինի դա ցույց տալ, քանի որ դժվար կլինի գտնել ապացույց այն մասին, չե՞ ինչու է Ձեր տանտերը Ձեր հետ այդպես վարվել:

14)Տանտերը վրեժխնդիր է լինում Ձեր դեմ մյուս վարձակալների հետ կազմակերպվելու կամ վարձակալների միությունն ստեղծելու պատճառով:

15)Տանտերը միջամտում է Ձեր անձնական կյանքին կամ պահանջում է տեղեկություններ, որոնք Ձեր անձնական կյանք ունենալու իրավունքն է խախտում: Օրինակի համար, հարցեր է տալիս Ձեր բնակության կեցության կամ քաղաքացիության կարգավիճակի մասին կամ Ձեր սոցիալական ապահովության համարն է հարցնում Ձեզ պարզապես հալածելու նպատակով:

ա) Պետական նպաստ ստացող բնակավայրում եւ որոշ այլ հանգամանքներում ըստ օրենքի տանտերն իրավունք ունի հարցնել Ձեր սոցիալական ապահովության համարը: Խորհրդակցեք որեւէ փաստաբանի

հետ, որպեսզի պարզեք եթե տանտիրոջ կողմից Ձեր սոցիալա-կան ապահովության համար հարցնելն օրինական է:

16) Ճարուհակաբար այնպիսի արարքների կատարելը կամ չկատարելը, որը խախտում է Ձեր տանն անդոր եւ հանգստություն ունենալու Ձեր իրավունքը կամ որը հավանական է, որ կստիպի որեւէ մեկին դուրս գալ բնակարանից:

Ցուցակ հալածանքի ենթարկվող վարձակալների համար

Ա) Ամեն ինչ գրի առեք.

1) Գրի առեք հնարավոր ամեն ինչ Ձեր տանտիրոջ կատարած բոլոր սխալ-ները՝ ներառյալ ամսաթվերը եւ ցանկացած անձանց անունները, ովքեր տեսել են կատարվածը: Նշումներ կատարեք նաեւ Ձեր կատարածի վերաբերյալ, ինչպես օրինակ կոմունալ ծառայություններին զանգահարելը ծառայու-թյան ընդհատման վերաբերյալ կամ տանտիրոջը/տնային կառավարիչին (manager) խնդրել եք որեւէ բան անել)օրինակ վերանորոգում կատարել) կամ որեւէ բան չանել (օրինակ առանց նախնական տեղեկացման Ձեր տուն չմտնել): Ձեր տանտիրոջ հետ հաղորդակցվեք անգլերեն լեզվով, որպեսզի կատարվածի վերաբերյալ գրավոր փաստաթուղթ ունենաք: Նախընտրելի է Ձեր հաղորդակցություններն ուղարկել էլեկտրոնային փոստով կամ հեռախոսային գրա-ռուկների միջոցով (text messages): Տանտիրոջ հետ Ձեր հաղորդակցություն-ները պետք է լինեն համառոտ, բովանդակալից եւ պաշտոնական:

ա) Ամեն կատարվածի մասին գրանցումներ կատարեք: Օրինակի համար, «Հուլիսի 15, 2022 – էլեկտրականությունն անջատվեց առավոտյան ժամը 4-ին: Անջատված մնաց մինչեւ Կիրակի երեկոյան ժամը 10-ին: Չանգահարեցի էլեկտրականության եւ ջրամատակարարման վարչություն եւ էլեկտրոնային նամակ ուղարկեցի տնային կառավարչին: Կինս եւ 4C բնակարանի հարեւան Մարթին վկա են:

2) Պահպանեք փաստաթղթերի եւ հաղորդակցությունների պատճենները.

ա) Ցանկալի է, որ Դուք պահպանեք Ձեր հալածանքին վերաբերող ամեն ինչ: Պահպանեք Ձեր տանտիրոջ հետ ունեցած բոլոր հեռա-խոսային հաղորդագրությունները (text messages)/էլեկտրոնային նամակները (emails): Եթե Դուք ստանում եք տեղեկացումներ տանտիրոջից, կոմունալ սպասարկման բաժնից կամ որեւէ այլ գրավոր տեղեկացում Ձեզ հետ կատարվածի մասին, ապա անհրաժեշտ է պահպանել նրանց պատճենները: Այս տեղեկությունները Ձեզ պետք կգան, եթե Դուք դատական հայց

ներկայացնեք Ձեր տանտիրոջ դեմ, որպեսզի ապա-ցուցեք, թե Դուք ինչպիսի հալածանքների եք ենթարկվել կամ ինչպիսի վնասներ եք կրել:

F) Ձեր տանտիրոջը պաշտոնական նամակ ուղարկեք՝ պահանջելով որեւէ բան կատարել (օրինակ անհրաժեշտ վերանորոգում կատարելու վերաբերյալ) կամ դադարել որեւէ արարք)օրինակ Ձեզ հալածելը):

- 1) Եթե Ձեր տանտերը Ձեզ հալածում է, նրան նամակ ուղարկեք՝ պահանջելով որպեսզի նա դադարեցնի այդ: Տանտիրոջը նամակա ուղարկեք անգամ եթե Ձեզ հալածողը տնային կառավարիչն է: Եթե կարծում եք, որ նամակ ուղարկելը իրավիճակը կվատթարացնի, նախապես զրուցեք որեւէ փաստաբանի կամ վարձակալների կազմակերպչի հետ: Բայցեւայնպես, նախքան դատա-կան հայց ներկայացնելն անհրաժեշտ է նամակ ուղարկել տանտիրոջը եւ նրան հնարավորություն ընձեռնել դադարեցնել հալածանքը: Եթե տանտերը Ձեր պահանջագիրն ուղարկելուց հետո խելամիտ ժամկետում դադարեցնում է իր հալածանքները, Դուք չեք կարողանան նրան դատի տալ հալածանքի պատճառով: Դուք պետք է նախքան դատական հայց ներկայացնելը խորհրդ-դակցեք որեւէ փաստաբանի հետ Ձեր իրավիճակի մասին:
- 2) Բողոք ներկայացրեք Լոս Անջելես քաղաքի Տնային Կառավարությանը (LAHD). Ջնարավոր է, որ LAHD-ն ի վիճակի լինի ստիպել, որպեսզի Ձեր տան-տերը դադարեցնի հալածանքը: Անգամ եթե LAHD-ն ի վիճակի չլինի օգնել, գանգատ ներկայացնելը կօգնի ցոզյց տալ, որ Դուք փորձել եք խնդիրը կարգա-վորել եւ դա կարող է նաեւ օգնել այլ վարձակալներին: LAHD-ի հետ կարող եք կապվել հետեւյալ հեռախոսահամարով՝ (866) 557- 7368 կամ հետեւյալ կայքով՝ <https://housing.lacity.org/residents/file-a-rso-complaint>:
- 3) Խորհրդակցեք որեւէ փաստաբանի հետ կամ մտածեք Փոքր հայցերով զբաղվող դատարանին հայց ներկայացնելու վերաբերյալ: Եթե Դուք իրա-վասու եք օգտվել LAFLA-ի իրավաբանական ծառայություններից, ապա հնարավոր է, որ LAFLA-ն կարողանա Ձեզ օգնել Ձեր փոքր հայցերի դատական գործի առնչությամբ: Դուք կարող եք կապվել LAFLA-ի հետ հետեւյալ հեռախոսահամարով՝ (800) 399-4529 կամ հետեւյալ կայքով՝ www.lafla.org. Եթե LAFLA-ը չկարողանա Ձեզ օգնել, մենք կարող ենք Ձեզ տրամադրել այնպիսի փաստաբանների ցուցակ, ովքեր ի վիճակի կլինեն Ձեզ օգնել:

