



ដឹងពីសិទ្ធិរបស់អ្នកក្នុងនាមជាអ្នកជួលនៅក្នុងរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា

- ជាទូទៅថ្លៃជួលរបស់អ្នកអាចដំឡើងមិនលើសពី 10% ក្នុងមួយឆ្នាំ។ ដែនកំណត់នេះអាចទាបជាងនេះ អាស្រ័យលើទីកន្លែងដែលអ្នករស់នៅ។ សូមមើលតារាងនៅទំព័រឆ្នាប់អំពីដែនកំណត់ទូទាំងរដ្ឋដែលអនុវត្តចំពោះទីកន្លែងដែលអ្នករស់នៅ។ នៅពេលដំឡើងថ្លៃជួល ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែផ្តល់ការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាផ្លូវការ — ការហៅទូរសព្ទ ផ្ញើសារ ឬអ៊ីមែលមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ទេ — យ៉ាងហោចណាស់ 30 ថ្ងៃមុនពេលការដំឡើងថ្លៃអាចមានប្រសិទ្ធភាពបាន។ ប្រសិនបើការដំឡើងថ្លៃជួលលើសពី 10% ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែផ្តល់ការជូនដំណឹងយ៉ាងហោចណាស់ 90 ថ្ងៃមុនពេលការដំឡើងថ្លៃអាចមានប្រសិទ្ធភាពបាន។
- អ្នកអាចត្រូវបានបណ្តេញចេញតែតាមរយៈដីកាតុលាការប៉ុណ្ណោះ។ វាជាអំពើខុសច្បាប់ដែលម្ចាស់ផ្ទះបិទសោមិនឱ្យអ្នកចូល ធ្លាក់ទឹកភ្លើងហ្គាស បស់អ្នក ឬយកសម្ភាររបស់អ្នកដាក់នៅលើចិញ្ចើមផ្លូវ ដើម្បីព្យាយាមបង្ខំឱ្យអ្នកចេញ។ ប្រសិនបើអ្នកទទួលបានការជូនដំណឹងអំពីការបណ្តេញចេញ សូមរកជំនួយផ្នែកច្បាប់ភ្លាម។ ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកដាក់បណ្តឹងសុំបណ្តេញចេញទៅកាន់តុលាការ ហើយអ្នកមិនឆ្លើយតបទេ តុលាការអាចចេញដីកាបង្គាប់បញ្ជាឱ្យបណ្តេញចេញដោយមិនចាំបាច់ដំណឹងពីអ្នក។
- ជាទូទៅអ្នកអាចត្រូវបានបណ្តេញចេញដោយ "បុព្វហេតុត្រឹមត្រូវ"។ ប្រការនេះមិនអនុវត្តទេ ប្រសិនបើអ្នករស់នៅទៅកន្លែងណាមួយតិចជាងមួយឆ្នាំ ឬចំពោះប្រភេទលំនៅឋានមួយចំនួន ដូចជាលំនៅឋានដែលបានសាងសង់ក្នុងរយៈពេល 15 ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ។ ([ក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រង់មាត្រា § 1946.2](#)) បុព្វហេតុត្រឹមត្រូវ រួមមាន៖
 - o មិនបង់ថ្លៃជួល
 - o ការរំលោភធ្ងន់ធ្ងរលើលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលរបស់អ្នក
 - o បង្កការរំខាន ឬការខ្លះខ្លាយ ឬប្រើប្រាស់ទីតាំងជួលដោយខុសច្បាប់
 - o ចូលរួមក្នុងសកម្មភាពបទឧក្រិដ្ឋនៅក្នុងទីតាំងជួល ឬសំដៅទៅលើម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នក។
 - o បដិសេធមិនអនុញ្ញាតឱ្យចូលក្នុងទីតាំងជួលដោយស្របច្បាប់
 - o ការបដិសេធមិនចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលដែលមានលក្ខខណ្ឌស្រដៀងគ្នាទៅនឹងកិច្ចសន្យាចាស់របស់អ្នក
 - o ម្ចាស់កំពុងដកយូនីតចេញពីទីផ្សារប្រកាសដាក់ជួល រឺចូលនៅក្នុងយូនីត រុះរើ ឬផ្លាស់ប្តូរយូនីតទាំងស្រុង ឬអនុវត្តតាមច្បាប់ ឬបទបញ្ជាដែលតម្រូវឱ្យអ្នកចាកចេញ។
- ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែដោះស្រាយបញ្ហានៃសុខភាព និងសុវត្ថិភាព។ ជាឧទាហរណ៍ ពួកគេត្រូវតែផ្តល់ប្រព័ន្ធទឹក និងប្រព័ន្ធកម្ដៅដែលមានសុវត្ថិភាព និងអាចប្រើប្រាស់បាន ហើយរក្សាទីតាំងជួលនោះឱ្យគ្មានសត្វកន្ត្រក និងសត្វកណ្តុរ។ ប្រសិនបើមានបញ្ហានៃសុខភាព ឬសុវត្ថិភាព សូមស្នើសុំម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះ ហើយរក្សាទុកច្បាប់ចម្លងនៃសំណើរបស់អ្នក។
- ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែប្រគល់ប្រាក់កក់ធានារបស់អ្នកជូនអ្នកវិញ។ ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែធ្វើការបែងចែកកាត់កងណាមួយពីប្រាក់កក់ធានារបស់អ្នកក្នុងរយៈពេល 21 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីអ្នកវិញ។ ការកាត់កងប្រាក់អាចធ្វើឡើង សម្រាប់ទូទាត់ថ្លៃជួលដំបូង ថ្លៃសម្ភារ និងការជួសជុលការខូចខាតលើសពីសំណើកិច្ចសន្យាធម្មជាតិ។
- ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកត្រូវតែផ្តល់ការសម្របសម្រួលសមរម្យ ប្រសិនបើអ្នកមានពិការភាព។ ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកក៏ត្រូវតែអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកធ្វើការកែច្នៃសមស្របសម្រាប់យូនីតជួលរបស់អ្នកផងដែរ។
- ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកមិនអាចរើសអើងអ្នកបានទេ។ ការរើសអើងដោយផ្អែកលើពូជសាសន៍ សាសនា យេនឌ័រ និន្នាការផ្លូវភេទ ស្ថានភាពពិការភាព ស្ថានភាពអាពាហ៍ពិពាហ៍ ប្រភពចំណូល ស្ថានភាពអតីតយុទ្ធជន ឬលក្ខណៈផ្សេងទៀតគឺជាអំពើខុសច្បាប់។
- ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកមិនអាចសងសឹកអ្នកដោយសារអនុវត្តសិទ្ធិរបស់អ្នកជាអ្នកជួល។ ម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកក៏មិនអាចកំរាមកំហែងបង្ហាញស្ថានភាពអន្តោប្រវេសន៍របស់អ្នក ដើម្បីបង្ខំអ្នកឱ្យចេញ ឬរៀបចំ ឬសងសឹកអ្នកដោយបង្ហាញស្ថានភាពអន្តោប្រវេសន៍របស់អ្នកដល់មន្ត្រីអនុវត្តច្បាប់បានដែរ។
- អ្នកអាចមានសិទ្ធិបន្ថែម។ អ្នកអាចមានសិទ្ធិបន្ថែមនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងថ្លៃជួលក្នុងតំបន់ ការរក្សាស្ថិរភាពនៃថ្លៃជួល ឬច្បាប់ស្តីពីការបណ្តេញចេញដោយមានបុព្វហេតុត្រឹមត្រូវ។ ពិនិត្យមើលថាតើអនុវត្តច្បាប់ទម្លាប់អ្វីខ្លះនៅទីកន្លែងដែលអ្នករស់នៅ ដោយចូលទៅកាន់គេហទំព័ររបស់រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានរបស់អ្នក។

រកជំនួយផ្នែកច្បាប់ឱ្យបានឆាប់តាមដែលអាចធ្វើទៅបាន ប្រសិនបើអ្នកជឿថាម្ចាស់ផ្ទះរបស់អ្នកបានរំលោភបំពានសិទ្ធិអ្នកជួលរបស់អ្នក ឬប្រសិនបើអ្នកកំពុងប្រឈមមុខនឹងការបណ្តេញចេញ។ ប្រសិនបើអ្នកមិនមានលទ្ធភាពជួលមេធាវីទេ អ្នកអាចមានសិទ្ធិទទួលបានជំនួយផ្នែកច្បាប់ដោយឥតគិតថ្លៃ ឬក្នុងតម្លៃទាប។ ដើម្បីស្វែងរកការិយាល័យជំនួយផ្នែកច្បាប់នៅជិតកន្លែងដែលអ្នករស់នៅ សូមចូលទៅកាន់ [LawHelpCA](#)។ បន្ទាប់មកចូលលើផ្ទាំងនៅកណ្តាលទំព័រដែលសរសេរថា "ស្វែងរកជំនួយផ្នែកច្បាប់" ហើយចូលទៅក្នុងខោនធីរបស់អ្នក។ ប្រសិនបើអ្នកមិនមានសិទ្ធិទទួលបានជំនួយផ្នែកច្បាប់ទេ ហើយត្រូវការជំនួយក្នុងការស្វែងរកមេធាវី សូមចូលទៅកាន់ [គេហទំព័រគណៈមេធាវីរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា](#) ដើម្បីស្វែងរកសេវាកម្មបញ្ជូនបន្តទៅមេធាវីដែលមានការបញ្ជាក់នៅក្នុងតំបន់ ឬចូលទៅកាន់ [គេហទំព័ររបស់តុលាការរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា](#) ចំពោះអ្នកជួលដែលកំពុងប្រឈមនឹងការបណ្តេញចេញ។

ចំពោះព័ត៌មានបន្ថែម និងធនធាននានា សូមចូលទៅកាន់គេហទំព័រ www.oag.ca.gov/housing។

ដែនកំណត់នៃការដំឡើងថ្លៃជួលនៅទូទាំងរដ្ឋដែលស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ការពារអ្នកជួលនៅរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា រញ្ជាវហូតដល់ថ្ងៃទី 31 ខែកក្កដា ឆ្នាំ 2024

ច្បាប់ការពារអ្នកជួលនៅរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា ដែលបានចូលជាធរមាននៅថ្ងៃទី 1 ខែមករា ឆ្នាំ 2020 កំណត់ប៉ុន្មានភាគរយដែលប៉ុន្មានដែលម្ចាស់ផ្ទះជួលរបស់អ្នកអាចដំឡើងថ្លៃជួលរបស់អ្នកក្នុងរយៈពេល 12 ខែ។ ការដំឡើងថ្លៃជួលកំណត់ត្រឹម "5% បូកនឹងការផ្លាស់ប្តូរភាគរយនៃការចំណាយលើការរស់នៅ" ដោយដំឡើង 10% នៃថ្លៃជួលប្រចាំឆ្នាំអតិបរមា។ ថ្លៃជួលរបស់អ្នកអាចដំឡើងប៉ុន្មាននោះ គឺអាស្រ័យលើទីកន្លែងដែលអ្នករស់នៅ និងនៅពេលដែលការដំឡើងថ្លៃជួលចូលជាធរមាន។ តារាងនេះបង្ហាញពីការដំឡើងថ្លៃជួលអតិបរមា ដែលបច្ចុប្បន្នត្រូវបានអនុញ្ញាតនៅក្រោមច្បាប់ការពារអ្នកជួល៖

តំបន់ ¹	ការដំឡើងថ្លៃជួលចាប់ផ្តើមនៅចន្លោះថ្ងៃទី 8/1/22 និង 7/31/23	ការដំឡើងថ្លៃជួលចាប់ផ្តើមនៅចន្លោះថ្ងៃទី 8/1/23 និង 7/31/24
តំបន់ Los Angeles ៖ <ul style="list-style-type: none"> • ខោនធី Los Angeles • ខោនធី Orange 	10%	8.8%
តំបន់ Riverside ៖ <ul style="list-style-type: none"> • ខោនធី Riverside • ខោនធី San Bernardino 	10%	9.6%
តំបន់ San Diego ៖ <ul style="list-style-type: none"> • ខោនធី San Diego 	10%	10%
តំបន់ San Francisco ៖ <ul style="list-style-type: none"> • ខោនធី Alameda • ខោនធី Contra Costa • ខោនធី Marin • ខោនធី San Francisco • ខោនធី San Mateo 	10%	9.2%
ខោនធីទាំងអស់ផ្សេងទៀត	10%	9.2%

សម្រាប់ការដំឡើងថ្លៃជួលដែលចូលជាធរមានមុន ឬក្រោយកាលបរិច្ឆេទដែលបានបង្ហាញខាងលើ សូមមើល [ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រាទី 1974.12](#) អំពីរបៀបគណនាអត្រាភាគរយនៃការដំឡើងថ្លៃជួល។

ការដំឡើងថ្លៃជួលទាំងនេះអនុវត្តចំពោះផ្ទះជួលភាគច្រើននៅរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ាដែលមានអាយុកាលលើសពី 15 ឆ្នាំ រួមទាំងផ្ទះសម្រាប់មួយគ្រួសារ និងខុនដូដែលគ្រប់គ្រងដោយក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្ម ផ្ទះចល័តដែលជួលពីអ្នកគ្រប់គ្រងខ្សោចល័ត និងផ្ទះជួលដោយផ្នែកទី 8 អ្នកទទួលបំណុលអំណោយជម្រើសលំនៅឋាន។

បន្ថែមពីលើដែនកំណត់ទូទាំងរដ្ឋនេះ ទីក្រុង ឬខោនធីរបស់អ្នកអាចមានច្បាប់គ្រប់គ្រងកាន់តែរឹងមាំលើថ្លៃជួល។ សូមចូលមើលគេហទំព័ររបស់ទីក្រុង និងខោនធីរបស់អ្នក និងធនធានមូលដ្ឋានផ្សេងទៀត ដើម្បីមើលថាតើមានការការពារការដំឡើងថ្លៃជួលផ្សេងទៀត នៅទីកន្លែងដែលអ្នករស់នៅដែរឬទេ។ ប្រសិនបើអ្នកជឿថាអ្នកបានក្លាយជាជនរងគ្រោះនៃការដំឡើងថ្លៃជួលដោយខុសច្បាប់ សូមស្វែងរកជំនួយផ្នែកច្បាប់ជាបន្ទាន់។

1 ការផ្លាស់ប្តូរការចំណាយលើការរស់នៅត្រូវបានវាស់ដោយប្រើតម្លៃសន្ទស្សន៍តម្លៃទំនិញសម្រាប់ប្រើប្រាស់ប្រចាំខែមេសា [ដែលចេញផ្សាយ](#) ដោយការិយាល័យស្ថិតិការងារសហរដ្ឋអាមេរិកសម្រាប់តំបន់ Los Angeles, តំបន់ Riverside, តំបន់ San Francisco និងតំបន់ San Diego។ សម្រាប់ខោនធីផ្សេងទៀតទាំងអស់ការផ្លាស់ប្តូរការចំណាយលើការរស់នៅត្រូវបានវាស់ដោយប្រើតម្លៃសន្ទស្សន៍តម្លៃទំនិញសម្រាប់ប្រើប្រាស់ប្រចាំខែមេសារបស់រដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា [ដែលចេញផ្សាយ](#) ដោយក្រសួងទំនាក់ទំនងឧស្សាហកម្មនៃរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា។ ប្រសិនបើមិនមានទិន្នន័យប្រចាំខែមេសាទេ នោះប្រើទិន្នន័យប្រចាំខែមិថុនា។

2 ដែនកំណត់នៃការដំឡើងថ្លៃជួលមិនអនុវត្តចំពោះម្ចាស់ផ្ទះចល័ត ឬចំពោះប្រភេទផ្ទះដូចខាងក្រោមនេះ៖

- យូនីតដែលបានសាងសង់ក្នុងរយៈពេល 15 ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ (គណនាដោយរ៉កិល)
- យូនីតដែលស្ថិតក្រោមការដាក់កំហិតដោយលិខិតប្រគល់កម្មសិទ្ធិ ការរឹតបន្តឹងផ្នែកបទប្បញ្ញត្តិ ឬឯកសារកត់ត្រាផ្សេងទៀតថាជាលំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យសម្រាប់គ្រួសារដែលមានចំណូលទាបខ្លាំង ចំណូលទាប ឬចំណូលមធ្យម ឬស្ថិតក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់ការឧបត្ថម្ភធនលំនៅឋាន ចំពោះលំនៅឋានដែលមានតម្លៃសមរម្យ សម្រាប់គ្រួសារទាំងនោះ។
- អន្តោស៊ិកដ្ឋានដែលគ្រប់គ្រង និងដំណើរការដោយគ្រឹះស្ថានឧត្តមសិក្សា ឬសាលាផ្សេងទៀត
- យូនីតដែលស្ថិតក្រោមដែនកំណត់នៃថ្លៃជួលដែលមានការរឹតត្បិតខ្លាំង
- អចលនទ្រព្យពីរយូនីតដែលស្ថិតនៅក្នុងសំណង់តែមួយ ដែលម្ចាស់អចលនទ្រព្យរស់នៅក្នុងយូនីតមួយក្នុងអំឡុងពេលជួលទាំងមូល និង
- ផ្ទះសម្រាប់មួយគ្រួសារ និងខុនដូ (a) ដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ក្រុមហ៊ុនបរទេសបាលវិនិយោគអចលនទ្រព្យ, សាជីវកម្ម, LLC ដែលមានសមាជិកសាជីវកម្មយ៉ាងតិចម្នាក់ ឬការគ្រប់គ្រងខ្សោចល័ត និង (b) ដែលជាទីកន្លែងដែលម្ចាស់ផ្ទះបានជូនដំណឹងដល់អ្នកជួលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរថា ការជួលមិនស្ថិតនៅក្រោមដែនកំណត់នៃថ្លៃជួលក្រោមច្បាប់ស្តីពីការពារអ្នកជួល ឬលក្ខខណ្ឌ "បុព្វហេតុត្រឹមត្រូវ"។