



التأجيل الطارئ لزيادة الإيجارات وعمليات الإخلاء (FAQ) الأسئلة الشائعة

لقد انتهى منع الإخلاء في كاليفورنيا في 30 سبتمبر 2021. إلا أن منع الإخلاء الطارئ في أوكلاند سيستمر في منع معظم عمليات الإخلاء، وزيادات الإيجارات بشكل يتجاوز مؤشر أسعار المستهلك، والرسوم المتأخرة على الوحدات المغطاة؛ وذلك حتى يقوم مجلس المدينة برفع حالة الطوارئ المحلية.

لأسئلة حول كيف يمكن لإنهاء منع الإخلاء في الولاية أن يؤثر عليك، يرجى الاتصال بمستشار الإسكان في برنامج تعديل الإيجارات عبر رقم الهاتف 510-238-3721 أو عنوان البريد الإلكتروني rap@oaklandca.gov. وينبغي على المستأجرين التجاريين ممن لديهم أسئلة حول منع الإخلاء مراسلة البريد الإلكتروني busdev@oaklandca.gov.

ما هي التواريخ التي يكون فيها التأجيل ساريًا؟
أقر مجلس مدينة أوكلاند هذا التأجيل يوم الجمعة، 27 مارس 2020، ويسري القرار على الفور. سيكون التأجيل ساريًا حتى يرفع مجلس المدينة إعلان الطوارئ المحلي بسبب كوفيد-19.

هل يتعين على المستأجرين إخطار مالك العقار كتابيًا بعدم قدرتهم على دفع الإيجار بسبب تفشي كوفيد-19؟
لا. وفي حين أنه لا يوجد شرط بأن يقوم المستأجرون بإخطار المالك بعدم قدرتهم على دفع الإيجار بسبب كوفيد-19، فإن برنامج تعديل الإيجار (RAP) يشجع المستأجرين على التواصل قدر الإمكان بشأن عدم القدرة على دفع الإيجار المستحق والاحتفاظ بسجلات دقيقة ومذكرات الاتصال.

هل يتعين على المستأجرين تقديم دليل لمالك العقار على انخفاض دخلهم بسبب كوفيد-19؟
لا. بموجب قانون الطوارئ في أوكلاند، لا يمكن لمالك العقار أن يطلب من المستأجر تقديم دليل على انخفاض دخله بسبب كوفيد-19. ومع ذلك، قد تكون هناك متطلبات إضافية من الولاية. يشجع برنامج تعديل الإيجار مالكي العقارات والمستأجرين على العمل معًا خلال فترة التأجيل.

هل لا يزال يتعين على المستأجرين دفع الإيجار خلال فترة التأجيل؟
نعم. في حين أنه لا يمكن طرد المستأجر بسبب عدم دفع الإيجار بسبب فقدان الدخل في ظل جائحة فيروس كورونا، فإن قانون الطوارئ لا يعفي المستأجر من التزامه بسداد الإيجار الذي كان مستحقًا خلال فترة التأجيل.

هل يمكنني زيادة الإيجار أثناء المنع؟
نعم. الحد الأقصى المسموح به لزيادة الإيجار للوحدات المغطاة منظمة الإيجار في مدينة أوكلاند هو 3%. يظل مؤشر أسعار المستهلك ساريًا من 1 أغسطس 2022 حتى 31 يوليو 2023. وتنطبق هذه الزيادة على الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار في مدينة أوكلاند. ينبغي على مالك العقار الذي يفكر في زيادة الإيجار أثناء حالة الطوارئ المحلية الاتصال ببرنامج تعديل الإيجارات للتحدث مع مستشار إسكان.

ماذا يحدث إذا انتهى عقد إيجار المستأجر خلال فترة التأجيل؟
إن انتهاء عقد الإيجار ليس سببًا عادلاً لطرد المستأجر. لا يُعد تشخيص فيروس كورونا، وبيع العقارات، والحجز العقاري أيضًا أسبابًا لعمليات الإخلاء بموجب قانون سبب الإخلاء العادل.

ماذا يحدث عندما تنتهي فترة التأجيل؟

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721



عندما تنتهي فترة التأجيل، تظل قوانين أوكلاند بشأن عمليات الإخلاء ومراقبة الإيجار سارية. الإيجار الذي لم يتم دفعه، لا يزال مستحقًا. في حين أنه لا يجوز لمالك العقار بأن يقوم بعملية الإخلاء بسبب الإيجار غير المدفوع بسبب فقدان الدخل بسبب جائحة فيروس كورونا، يجوز لمالك العقار رفع دعوى صغيرة لاسترداد الإيجار المتأخر المستحق.

كيف يؤثر القانون الجديد في الولاية لإغاثة المستأجرين في ظل كوفيد-19 على التأجيل؟
لن يؤثر قانون إغاثة المستأجرين في ظل كوفيد-19 لعام 2020 (AB 3088) بشكل كبير على التأجيل. سيستمر وقف الإخلاء في أوكلاند في حماية المستأجرين في أوكلاند من عمليات الإخلاء أثناء حالة الطوارئ الخاصة بكوفيد-19. ومع ذلك، فإن المستأجرين الذين يعيشون في وحدات غير مشمولة بوقف الإخلاء، أي وحدات لا تتعلق بأسباب عادلة، سيكون لديهم حماية إضافية بموجب AB 3088.

كيف يؤثر أمر مركز السيطرة على الأمراض والوقاية منها (CDC) على التأجيل؟
لا ينطبق أمر مركز السيطرة على الأمراض والوقاية منها (CDC) في مناطق الولاية أو المناطق المحلية بنفس مستوى الحماية أو أعلى منه. نظرًا لأن وقف الإخلاء في أوكلاند يوفر مزيدًا من الحماية للمستأجرين، فإن التأجيل المحلي سيستمر في حماية مستأجري أوكلاند من عمليات الإخلاء أثناء حالة الطوارئ الخاصة بكوفيد-19.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721