

THÀNH PHỐ OAKLAND

Chương Trình Điều Chỉnh Giá Thuê Nhà (Rent Adjustment Program)
Sở Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng



Lệnh Hoãn Khẩn cấp về việc Tăng Tiền thuê nhà và Trục xuất Các Câu hỏi Thường gặp (FAQ)

Lệnh Cấm Trục Xuất Của California đã hết hạn vào ngày 30 Tháng Chín, 2021. Tuy nhiên, Lệnh Cấm Khẩn Cấp Của Oakland sẽ tiếp tục cấm hầu hết các trường hợp trục xuất, tăng giá thuê nhà vượt quá chỉ số CPI, và phí trả chậm đối với các căn hộ được bảo vệ cho đến khi Hội Đồng Thành Phố hủy bỏ tình trạng khẩn cấp địa phương.

Đối với các câu hỏi về việc kết thúc lệnh cấm của Tiểu Bang có thể ảnh hưởng đến quý vị như thế nào, hãy liên lạc với Cố Vấn Gia Cư RAP ở số 510-238-3721 hoặc rap@oaklandca.gov. Những người thuê nhà thương mại có thắc mắc về lệnh cấm trục xuất nên gửi email tới busdev@oaklandca.gov.

Lệnh hoãn có hiệu lực vào ngày nào?

Hội đồng Thành phố Oakland đã thông qua lệnh hoãn này vào Thứ Sáu, ngày 27 Tháng Ba, 2020, có hiệu lực ngay lập tức. Lệnh hoãn này sẽ có hiệu lực cho đến khi Hội đồng Thành phố chấm dứt tuyên bố địa phương về tình trạng khẩn cấp do COVID-19.

Người thuê nhà có phải thông báo bằng văn bản cho chủ nhà rằng họ không thể trả tiền thuê do COVID-19 không?

Không. Mặc dù không có yêu cầu người thuê nhà phải thông báo cho Chủ nhà rằng họ không thể trả tiền thuê do COVID-19, nhưng Chương trình Điều chỉnh Giá thuê nhà (RAP) khuyến khích người thuê nhà liên lạc nhiều nhất có thể về việc không có khả năng trả tiền thuê nhà đến hạn, và giữ hồ sơ và ghi chú đúng về việc liên lạc này.

Người thuê nhà có phải cung cấp bằng chứng cho chủ nhà rằng họ bị giảm thu nhập do COVID-19 không?

Không. Theo Sắc lệnh Khẩn cấp của Oakland, chủ nhà không thể yêu cầu người thuê nhà cung cấp bằng chứng rằng họ bị giảm thu nhập do COVID-19. Tuy nhiên, có thể sẽ có những yêu cầu bổ sung từ Tiểu bang. RAP khuyến khích chủ nhà và người thuê nhà làm việc cùng nhau trong thời gian của lệnh hoãn.

Người thuê nhà có tiếp tục phải trả tiền thuê nhà trong thời gian của lệnh hoãn không?

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

THÀNH PHỐ OAKLAND

Chương Trình Điều Chỉnh Giá Thuê Nhà (Rent Adjustment Program)

Sở Phát Triển Gia Cư và Công Đồng



Có. Mặc dù không thể trục xuất người thuê nhà vì không thanh toán tiền thuê nhà do mất thu nhập liên quan đến đại dịch coronavirus, nhưng sắc lệnh khẩn cấp không miễn cho người thuê nhà nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian của lệnh hoãn.

Tôi có thể tăng tiền thuê nhà của mình trong thời gian có lệnh tạm hoãn không?

Có. Mức tăng tiền thuê tối đa được cho phép đối với các căn hộ được bảo vệ dưới lệnh kiểm soát tiền thuê trong Thành Phố Oakland là **3%**. Chỉ số CPI vẫn có hiệu lực từ **ngày 1 Tháng Tám, 2022, đến ngày 31 Tháng Bảy, 2023**. Mức tăng này áp dụng cho các căn hộ tuân theo Sắc Lệnh Thuê Nhà Của Thành Phố Oakland. Một chủ sở hữu bất động sản dự tính sẽ tăng tiền thuê nhà trong giai đoạn Khẩn Cấp Địa Phương nên gọi cho Chương Trình Điều Chỉnh Giá Thuê để nói chuyện với một Cố Vấn Gia Cư.

Điều gì sẽ xảy ra nếu hợp đồng thuê của người thuê hết hạn trong thời gian của lệnh hoãn?

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà không bao giờ là nguyên nhân chính đáng để trục xuất người thuê. Việc chẩn đoán coronavirus, bán bất động sản, và tịch thu nhà cũng không phải là căn cứ để trục xuất theo Sắc lệnh về Nguyên nhân Chính đáng để Trục xuất.

Điều gì sẽ xảy ra khi lệnh hoãn kết thúc?

Khi lệnh hoãn kết thúc, luật Oakland về trục xuất và kiểm soát tiền thuê nhà vẫn được áp dụng. Tiền thuê nhà chưa được thanh toán vẫn phải thanh toán. Mặc dù chủ nhà có thể không trục xuất người thuê nhà chưa thanh toán do mất thu nhập vì đại dịch coronavirus, nhưng chủ nhà có thể khởi kiện yêu sách nhỏ để nhận lại số tiền thuê nhà còn nợ.

Luật cứu trợ người thuê nhà COVID-19 mới của tiểu bang ảnh hưởng như thế nào đến lệnh hoãn?

Đạo luật Cứu trợ Người thuê nhà COVID-19 năm 2020 (AB 3088) sẽ không ảnh hưởng đáng kể đến lệnh hoãn. Lệnh hoãn trục xuất của Oakland sẽ tiếp tục bảo vệ người thuê nhà khỏi việc trục xuất trong trường hợp khẩn cấp COVID-19. Tuy nhiên, người thuê sống trong căn nhà không được đảm bảo bởi lệnh hoãn trục xuất, ví dụ những căn nhà không phải là Nguyên nhân Chính đáng, sẽ có các biện pháp bảo vệ bổ sung dưới đạo luật AB 3088.

Sắc Lệnh của CDC ảnh hưởng như thế nào đến lệnh hoãn?

Sắc Lệnh của CDC không áp dụng ở các khu vực tiểu bang hoặc địa phương có cùng mức độ bảo vệ hoặc cao hơn. Vì lệnh hoãn trục xuất của Oakland đưa ra nhiều biện pháp bảo vệ hơn cho người thuê nhà, lệnh hoãn tại địa phương sẽ tiếp tục bảo vệ người thuê nhà ở Oakland khỏi bị trục xuất trong trường hợp khẩn cấp COVID-19.

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