



أمر التأجيل الطارئ لسداد الزيادات الإيجارية وعمليات الإخلاء

في 9 مارس 2020 أصدر رئيس مدينة أوكلاند إعلانًا رسميًا بخصوص حالة الطوارئ المحلية، والذي صدق عليه مجلس مدينة أوكلاند في 12 مارس 2020، بسبب وباء فيروس كورونا المستجد. في 27 مارس 2020، اعتمد مجلس مدينة أوكلاند مرسومًا يفرض أمر تأجيل السداد بخصوص عمليات الإخلاء السكني وزيادة الإيجار، ويحظر الرسوم المتأخرة خلال فترة الطوارئ المحلية. ويحظر المرسوم أيضًا عمليات الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار التي أصبحت مستحقة في أثناء حالة الطوارئ المحلية عندما يتعرض المستأجر لانخفاض ملحوظ في الدخل أو زيادة كبيرة في النفقات بسبب فيروس كورونا المستجد.

ينطبق أمر تأجيل السداد الطارئ الخاص بزيادات الإيجار وعمليات الإخلاء على الإيجارات التي ينظمها قانون أوكلاند للسبب العادل للإخلاء وقانون تسوية الإيجار في أوكلاند فقط. وفيما يلي ملخص لهذا للحصول على معلومات كاملة، يرجى الاطلاع على النص الكامل للمرسوم في <https://bit.ly/2UQI52b>. وينبغي للمستأجرين التجاريين الذين يطرحون أسئلة بشأن أمر تأجيل السداد الخاص بالإخلاء أن يرسلوا رسالة بريد إلكتروني إلى busdev@oaklandca.gov

وينص المرسوم الطارئ المائل على أمر تأجيل السداد فيما يخص:

معظم عمليات الإخلاء

معظم عمليات الإخلاء محظورة حتى تنتهي حالة الطوارئ المحلية. ويستثنى من ذلك عمليات الإخلاء التي يشكل فيها المستأجر تهديدًا وشيكًا لصحة أو سلامة الشاغلين الآخرين وعمليات الإخلاء الخاضعة لقانون إليس.

عمليات الإخلاء لعدم دفع الإيجار الذي أصبح مستحقًا خلال حالة الطوارئ المحلية

لا يجوز لمالك العقار طرد مستأجر بسبب عدم دفع الإيجار في أثناء حالة الطوارئ المحلية إذا لم يسدد الإيجار بسبب خسارة كبيرة في الدخل أو زيادة في النفقات الناجمة عن وباء فيروس كورونا. ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- عانى المستأجر من فقدان العمل أو انخفاض في الساعات؛
- لم يتمكن المستأجر من العمل لأن أطفاله كانوا خارج المدرسة؛
- لم يتمكن المستأجر من العمل لأنه كان مريضًا بـ فيروس كورونا المستجد أو كان يعتني بفرد من أفراد الأسرة أو فرد في بيته كان مريضًا بـ فيروس كورونا المستجد؛ أو
- تكبد المستأجر نفقات طبية كبيرة من جيبه.

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



وما يزال المستأجر ملزمًا بدفع الإيجار المستحق خلال حالة الطوارئ المحلية. ولا يعفى أمر التأجيل الطارئ الخاص بعمليات الإخلاء المستأجر من المسؤولية عن الإيجار غير المدفوع.

رسوم إيجار الشقق السكنية المتأخرة

بالنسبة للإيجارات السكنية، لا يجوز فرض أي رسوم متأخرة على الإيجار غير المدفوع الذي أصبح مستحقًا في أثناء حالة الطوارئ المحلية إذا تأخر الإيجار لأسباب ناجمة عن جائحة فيروس كورونا المستجد.

زيادات الإيجار

يحظر أمر التأجيل الطارئ زيادة الإيجار أكثر من 2,7٪ (مؤشر أسعار المستهلك) ما لم يكن مطلوبًا لتوفير مردود عادل. يجب على مالكي العقارات الذين يفكرون في زيادة الإيجار في أثناء الطوارئ المحلية الاتصال ببرنامج الإيجار والتحدث مع مستشار الإسكان.

أحكام إضافية

تخفيض الإيجار بشكل مؤقت كبادرة حسنة

يجوز لمالك العقار والمستأجر الموافقة الكتابية على تخفيض الإيجار المؤقت دون أن يفقد المالك الحق في رفع الإيجار مرة أخرى إلى المعدل المحدد قبل تخفيضات الإيجار المؤقتة. يجب على الملاك الامتثال لجميع متطلبات الإشعار بزيادة الإيجار، ما لم ينص الاتفاق على وجه التحديد على تاريخ رجوع الإيجار إلى مبلغه الأصلي.

متطلبات إصدار الإشعارات

يتضمن قانون الطوارئ متطلبات محددة للغاية بخصوص إصدار الإشعارات. للاطلاع على الإشعارات اللازمة لعمليات الإخلاء وزيادة الإيجار في أثناء سريان أمر تأجيل السداد، يرجى الاطلاع على [المرسوم](#) باللغة المحددة التي تريدها.

يمكن للمستأجرين المقيمين وأصحاب العقارات الاتصال ببرنامج تعديل الإيجار ل طرح الأسئلة عن طريق الاتصال بالرقم (510) 238-3721 أو إرسال رسالة بالبريد الإلكتروني إلى RAP@oaklandca.gov. للحصول على معلومات عن برنامج تعديل الإيجار، يرجى الرجوع إلى الموقع التالي:

<https://www.oaklandca.gov/rap>

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