



تأجيل السداد الطارئ لزيادة الإيجارات وعمليات الإخلاء

في 27 مارس 2020، اعتمد مجلس مدينة أوكلاند مرسومًا بسبب جائحة Covid-19 يفرض تأجيل السداد لحالات الإخلاء السكنية ويحظر الرسوم المتأخرة خلال فترة تأجيل السداد. كما يحظر بعض حالات زيادة الإيجارات. بدأت فترة تأجيل السداد في 9 مارس 2020، وستنتهي في 14 يوليو 2023.

يحظر المرسوم أيضًا عمليات الإخلاء التي تستند إلى عدم دفع الإيجار الذي أصبح مستحقًا في أثناء فترة تأجيل السداد بسبب معاناة المستأجر من انخفاض كبير في الدخل أو زيادة كبيرة في النفقات بسبب Covid-19. سيظل هذا الدفاع متاحًا للإيجار المستحق في أثناء فترة تأجيل السداد حتى بعد انتهاء تأجيل السداد.

يحظر مرسوم الطوارئ:

معظم عمليات الإخلاء

يتم حظر معظم أنواع عمليات الإخلاء حتى نهاية تأجيل السداد في 15 يوليو 2023. الاستثناءات هي عمليات الإخلاء التي يُشكّل المستأجر فيها تهديدًا وشيئًا لصحة أو سلامة السكان الآخرين وعمليات الإخلاء بموجب قانون Ellis (عمليات الإخلاء لإزالة العقار من سوق التأجير).

عمليات الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار الذي أصبح مستحقًا في أثناء فترة تأجيل السداد

بعد انتهاء تأجيل السداد، لا يجوز لمالك العقار طرد المستأجر بسبب عدم دفع الإيجار المستحق في الفترة بين 9 مارس 2020 و14 يوليو 2023، وإذا لم يتمكن المستأجر من الدفع بسبب خسارة كبيرة في الدخل أو زيادة في النفقات نتيجة لجائحة Covid-19. وهذا يشمل، على سبيل المثال لا الحصر، الحالات التالية:

- عانى المستأجر فقدان الوظيفة أو انخفاضًا في ساعات؛
- لم يتمكن المستأجر من العمل لأن أطفاله تركوا المدرسة؛
- لم يكن المستأجر قادرًا على العمل بسبب مرضه بـ Covid-19 أو رعايته لأحد أفراد الأسرة الذي كان مريضًا بـ Covid-19؛ أو
- تكبد المستأجر نفقات طبية كبيرة من ماله الخاص.

لا يعني هذا الدفاع أن المستأجر لا يحتاج إلى الاستجابة إلى دعوى قضائية. عادةً ما يحتاج المستأجرون الذين يتلقون دعاوى الإخلاء (عدم قانونية الحجز على المكان) إلى الاستجابة في غضون 5 أيام ويجب عليهم الاتصال بمؤسسة الخدمات القانونية على الفور.

لا يزال يتعين على المستأجر دفع الإيجار المستحق. لا يعفي تأجيل السداد الطارئ لعمليات الإخلاء المستأجر من المسؤولية عن الإيجار غير المدفوع.



الرسوم السكنية المتأخرة

بالنسبة إلى الإيجارات السكنية، لا يجوز لأصحاب العقارات فرض رسوم تأخير على الإيجار غير المدفوع الذي أصبح مستحقًا في الفترة بين 9 مارس 2020 و14 يوليو 2023، إذا تأخر دفع الإيجار لأسباب ناتجة عن جائحة Covid-19.

زيادات الإيجار

بالنسبة إلى المستأجرين الذين يغطي وحداتهم مرسوم تعديل الإيجارات في أوكلاند (تنظيم الإيجارات في أوكلاند)، يحظر تأجيل السداد زيادة الإيجار فوق قيمة مؤشر أسعار المستهلك (CPI) ما لم يُطلب ذلك لتوفير عائد عادل (بعد تقديم التماس وموافقة من برنامج تسوية الإيجارات). سيظل هذا الحكم ساريًا حتى 30 يونيو 2024. من 1 أغسطس 2023 إلى 31 يوليو 2024، يبلغ مؤشر أسعار المستهلك 2.5%. من 1 أغسطس 2022 إلى 31 يوليو 2023، بلغ مؤشر أسعار المستهلك 3%. يجب على مالكي العقارات الذين يفكرون في زيادة الإيجار في أثناء الطوارئ المحلية الاتصال ببرنامج تسوية الإيجارات والتحدث مع مستشار الإسكان.

أحكام إضافية

تخفيض الإيجار المؤقت التابع لقانون التطوع لمساعدة الغريب وإغاثته

قد يوافق مالك العقار والمستأجر كتابيًا على تخفيض مؤقت للإيجار دون أن يفقد المالك الحق في رفع الإيجار مرة أخرى إلى السعر المحدد قبل التخفيضات المؤقتة للإيجار. لا يزال يتعين على المالكين الامتثال لجميع اشتراطات الإشعار لزيادة الإيجار ما لم تنص الاتفاقية على وجه التحديد على موعد عودة الإيجار إلى قيمة الإيجار الأصلية.

اشتراطات الإشعار

يحتوي مرسوم الطوارئ على اشتراطات إشعار محددة للغاية. تعتبر الإشعارات التي لا تتوافق مع هذه الاشتراطات باطلة. للإشعارات المطلوبة لعمليات الإخلاء وزيادة الإيجار في أثناء تأجيل السداد، يُرجى الاطلاع على [المرسوم](#) لاختيار اللغة المحددة.

ينطبق تأجيل السداد الطارئ لعمليات الإخلاء **فقط** على الإيجارات التي يغطيها مرسوم أوكلاند للسبب العادل للإخلاء. ينطبق تأجيل السداد الطارئ لزيادات الإيجار **فقط** على الإيجارات التي يغطيها مرسوم تسوية الإيجارات في أوكلاند. ما ورد أعلاه هو ملخص. للحصول على المعلومات الكاملة، يُرجى قراءة النص الكامل للمرسوم على <https://bit.ly/2UQI52b>. يجب على المستأجرين التجاريين الذين لديهم أسئلة حول تأجيل السداد لحالات الإخلاء إرسال بريد إلكتروني إلى busdev@oaklandca.gov.

يمكن للمستأجرين من السكان وأصحاب العقارات الاتصال ببرنامج تسوية الإيجارات لطرح الأسئلة عن طريق الاتصال بالرقم 3721-238 (510) أو إرسال بريد إلكتروني إلى RAP@oaklandca.gov معلومات برنامج تعديل الإيجار متاحة أيضًا عبر الإنترنت على <https://www.oaklandca.gov/rap>.