



أمر التعليق الطارئ لزيادات الإيجار وعمليات الإخلاء

في 9 مارس 2020 أعلن رئيس مدينة أوكلاند الطوارئ المحلية، وهو القرار الذي صدق عليه مجلس مدينة أوكلاند في 12 مارس 2020، بسبب جائحة كوفيد-19 نتيجة فيروس كورونا المستجد. في 27 مارس 2020، اعتمد مجلس مدينة أوكلاند مرسومًا يفرض تعليق عمليات الإخلاء السكني وزيادات الإيجار، ويحظر رسوم التأخير أثناء فترة الطوارئ المحلية. كما يحظر المرسوم أيضًا عمليات الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار الذي أصبح مستحقًا أثناء حالة الطوارئ المحلية عندما يتعرض المستأجر لانخفاض ملحوظ في الدخل أو زيادة كبيرة في النفقات بسبب كوفيد-19.

ينطبق أمر التعليق الطارئ لزيادات الإيجار وعمليات الإخلاء فقط على الإجراءات التي ينظمها مرسوم أوكلاند للسبب العادل للإخلاء ومرسوم تعديل الإيجار في أوكلاند. وفيما يلي ملخص لهذا للحصول على معلومات كاملة، يرجى الاطلاع على النص الكامل للمرسوم عبر الرابط <https://bit.ly/2UQ152b>. وينبغي للمستأجرين التجاريين الذين لديهم أسئلة بشأن أمر تعليق الإخلاء أن يرسلوا رسالة بريد إلكتروني إلى العنوان busdev@oaklandca.gov.

ينص هذا المرسوم الطارئ على التعليق فيما يخص:

معظم عمليات الإخلاء

معظم عمليات الإخلاء محظورة حتى انتهاء حالة الطوارئ المحلية. ويستثنى من ذلك عمليات الإخلاء التي يشكل فيها المستأجر تهديدًا وشيئًا على صحة أو سلامة الساكنين الآخرين وعمليات الإخلاء الخاضعة لقانون إليس.

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

لا يجوز لمالك عقار إخلاء مستأجر بسبب عدم دفع الإيجار أثناء حالة الطوارئ المحلية إذا لم يسدد الإيجار بسبب خسارة كبيرة في الدخل أو زيادة في النفقات نتيجة جائحة فيروس كورونا. ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- أن يعاني المستأجر من فقدان العمل أو انخفاض في ساعات العمل
- ألا يتمكن المستأجر من العمل بسبب تغيب أطفاله عن المدرسة
- ألا يتمكن المستأجر من العمل بسبب مرضه بكوفيد-19 أو رعاية أحد أفراد المنزل أو الأسرة المصابين بكوفيد-19
- أو تكبد المستأجر نفقات طبية كبيرة على حسابه الخاص

يظل المستأجر ملزمًا بدفع الإيجار المستحق أثناء حالة الطوارئ المحلية. حيث لا يعفى أمر التعليق الطارئ لعمليات الإخلاء المستأجر من المسؤولية عن الإيجار غير المدفوع.

رسوم تأخير الإيجار السكني

بالنسبة للإيجارات السكنية، لا يجوز فرض أي رسوم تأخير على الإيجار غير المدفوع الذي أصبح مستحقًا أثناء حالة الطوارئ المحلية إذا تأخر الإيجار لأسباب ناتجة عن جائحة كوفيد-19.



زيادة الإيجارات

يحظر التعليق زيادة الإيجار بشكل يتجاوز مؤشر أسعار المستهلك (CPI) ما لم يكن الأمر مطلوبًا لتوفير العائد العادل. بالنسبة للفترة ما بين 1 يوليو 2021 حتى 30 يونيو 2022، فإن مؤشر أسعار المستهلك هو 1.9%. والفترة ما بين 1 يوليو 2020 حتى 30 يونيو 2021، فإن مؤشر أسعار المستهلك هو 2.7%. ولا يمكن إقرار زيادة الإيجارات بناءً على مؤشر أسعار المستهلك قبل 1 يوليو من ذلك العام. وينبغي على ملاك العقارات الذين يعتزمون زيادة الإيجارات أثناء حالة الطوارئ المحلية الاتصال ببرنامج الإيجارات والتحدث مع أحد مستشاري الإسكان.

أحكام إضافية

خفض الإيجار المؤقت كبادرة حسنة

يجوز لمالك عقار ومستأجر الاتفاق كتابيًا على تخفيض الإيجار بشكل مؤقت دون أن يفقد المالك الحق في رفع الإيجار مرة أخرى إلى المعدل المحدد قبل تخفيضات الإيجار المؤقتة. ويجب على الملاك الامتثال لجميع متطلبات الإشعار بزيادة الإيجارات، ما لم ينص الاتفاق على تاريخ رجوع الإيجار إلى مبلغه الأصلي بشكل محدد.

متطلبات الإشعار

يتضمن مرسوم الطوارئ متطلبات إشعار محددة للغاية. للاطلاع على الإشعارات المطلوبة لعمليات الإخلاء وزيادة الإيجارات أثناء سريان التعليق، يرجى الاطلاع على [المرسوم](#) للنص المحدد.

يمكن للمستأجرين السكنيين وأصحاب العقارات الاتصال ببرنامج تعديل الإيجار لطرح الأسئلة عن طريق الاتصال بالرقم 238-3721 (510) أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى العنوان RAP@oaklandca.gov. كما تتوفر معلومات برنامج تعديل الإيجار أيضًا عبر الإنترنت من خلال الرابط <https://www.oaklandca.gov/rap>.