



Emergency Moratorium on Rent Increases and Evictions

On March 9, 2020 the Oakland City Administrator issued a proclamation of Local Emergency, which was ratified by the Oakland City Council on March 12, 2020, due to the Novel Coronavirus COVID-19 pandemic. On March 27, 2020, the Oakland City Council adopted an ordinance imposing a moratorium on residential evictions and rent increases, and prohibiting late fees during the Local Emergency. The Ordinance also prohibits evictions based on nonpayment of rent that became due during the Local Emergency when the tenant suffered a substantial reduction of income or substantial increase of expenses due to COVID-19. The moratorium is set to end May 31, 2020, unless City Council extends it.

*The Emergency Moratorium on Rent Increases and Evictions **only** applies to tenancies regulated under the Oakland Just Cause for Eviction Ordinance and the Oakland Rent Adjustment Ordinance. **The following is a summary.** For complete information, please consult the full text of the Ordinance at <https://bit.ly/2UQI52b>. Commercial tenants with questions about the eviction moratorium should send e-mail to busdev@oaklandca.gov.*

This emergency ordinance establishes moratoriums on:

Most Evictions

Most evictions are banned during the Local Emergency. Evictions where the tenant poses an imminent threat to the health or safety of other occupants and Ellis Act evictions are exceptions.

Evictions for nonpayment of rent that became due during the Local Emergency

A property owner cannot evict a tenant for failure to pay rent during the Local Emergency if the rent was unpaid due to a substantial loss of income or an increase in expenses resulting from the coronavirus pandemic. This includes, but is not limited to the following:

- the tenant suffered a loss of employment or a reduction in hours;
- the tenant was unable to work because their children were out of school;
- the tenant was unable to work because they were sick with COVID-19 or caring for a household or family member who was sick with COVID19; or
- the tenant incurred substantial out of pocket medical expenses.

CITY OF OAKLAND (오클랜드시)



Rent Adjustment Program (임대 조정 프로그램)

Department of Housing and Community Development (주택 및 지역사회 개발부서)

The tenant is still obligated to pay rent owed during the Local Emergency. The emergency moratorium on evictions does not relieve the tenant of liability for unpaid rent.

Residential Late Fees

For residential tenancies, no late fees may be imposed for unpaid rent that became due during the Local Emergency if the rent was late for reasons resulting from the COVID-19 pandemic.

Rent Increase

The moratorium prohibits rent increases above 3.5% (the Consumer Price Index, or CPI) unless required to provide a fair return. Property owners contemplating a rent increase during the Local Emergency should contact the Rent Program and speak with a housing counselor.

Additional Provisions

Good Samaritan Temporary Rent Decrease

A property owner and tenant may agree in writing to a temporary rent reduction without the owner losing the right to raise the rent back to the rate established before the temporary rent reductions. Owners must still comply with all noticing requirements for rent increases, unless the agreement specifically states when the rent will return to the original rent amount.

Notice Requirements

The emergency ordinance has very specific noticing requirements. For notices required for evictions and rent increases during the moratorium, please see the [Ordinance](#) for specific language.

Residential tenants and property owners may contact the Rent Adjustment Program with questions by calling (510) 238-3721 or sending e-mail to RAP@oaklandca.gov. Rent Adjustment Program information is also online at <https://www.oaklandca.gov/rap>.

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



임대료인상 및 퇴거에 관한 긴급 모라토리엄(긴급 일시적 지불유예)

2020 년 3 월 9 일 오클랜드 시 행정관은 지역 비상사태를 선포했습니다. 이것은 신종 코로나바이러스 COVID-19 대유행 사태로 인한 것으로 2020 년 3 월 12 일에 오클랜드 시의회에서 승인되었습니다. 2020 년 3 월 27 일, 오클랜드 시의회는 지역 비상사태기간 동안 주거퇴거와 임대료인상 및 연체료를 금지하는 조례를 채택하였습니다. 또한 이 조례는 세납자가 코로나 19 로 인해 상당한 수입의 감소나 상당한 비용증가로 어려움을 겪어서 지역비상사태기간 중 납부해야 할 임대료를 미납했을 때 퇴거 당하는 것을 금지합니다. 이 모라토리엄(지불 유예)은 시의회가 기간을 연장하지 않는 한 2020 년 5 월 31 일까지 유효합니다.

이 임대료인상 및 퇴거에 관한 긴급 모라토리엄(긴급 일시적 지불유예)은 오클랜드 퇴거의 정당한 사유조례와 오클랜드 임대료 조정조례에 의해 규제되는 차용권에만 적용됩니다.

다음은 요약내용입니다. 더 자세한 정보를 원하시면 <https://bit.ly/2UQI52b> 에 가셔서 조례전문을 참조하십시오. 퇴거 모라토리엄에 대해 질문이 있는 상가세입자들은 busdev@oaklandca.gov 로 이메일을 보내주십시오.

본 비상사태 조례가 정하는 사항은 다음과 같습니다:

대부분의 퇴거

지역비상사태기간 동안에는 대부분의 퇴거는 금지됩니다. 다만 세입자가 다른 입주자의 건강이나 안전에 즉각적인 위협이 되거나 앨리스법 퇴거에 해당되는 경우에는 예외입니다.

지역비상사태기간 동안 미납된 임대료로 인한 퇴거

건물주는 지역비상사태기간 동안 코로나 19 로 인해 상당한 수입의 감소나 상당한 비용증가로 어려움을 겪어서 임대료를 내지 못했다는 이유로 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. 아래의 사항들도 적용됩니다:

- 세입자가 자녀들의 학교가 문을 닫아 일을 할 수 없을 경우;
- 세입자가 코로나 19 에 감염되어 아프거나 코로나 19 에 감염된 가족 구성원을 간호하느라고 일을 할 수 없을 경우; 또는
- 세입자가 의료비중 상당액을 부담해야 할 경우.

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

CITY OF OAKLAND (오클랜드시)



Rent Adjustment Program (임대 조정 프로그램)

Department of Housing and Community Development (주택 및 지역사회 개발부서)

세입자는 지역비상사태기간 중 미납한 임대료를 지불해야 할 의무가 있습니다. 퇴거에 관한 긴급 모라토리엄은(지불유예) 세입자의 미납 임대료에 대한 책임을 취소해주지 않습니다.

주택임대료 연체료

지역비상사태기간 동안 주택 임대료는 만약 코로나 19의 피해로 인해 임대료 지불이 늦어질 경우, 미납된 임대료에 연체료가 부과되지 않습니다.

임대료 인상

이 모라토리엄 (지불유예조치)은 공정한 수익을 제공할 것을 요구 받지 않은 이상, 임대료를 3.5%이상 (소비자 물가 지수 또는 CPI) 인상하는 것을 금지합니다. 지역비상사태기간 동안 임대료 인상을 고려하는 건물주는 임대 프로그램에 연락하여 주택공급 담당 카운셀러와 상담을 해야 합니다.

추가 조항

굿 사마리탄 임시 임대료 인하

건물주와 세입자는 건물주가 임시 임대료 인하 전의 가격으로 다시 임대료를 올릴 수 있는 권리를 잃지 않는다는 조건전제아래, 임시 임대료 인하에 서면으로 동의할 수 있습니다. 다만, 동의서에 임대료가 원래의 가격으로 돌아갈 시기를 명시해놓지 않은 이상, 건물주는 임대료를 인상할 때 요구되는 모든 사항을 준수해야 합니다.

통보 조건

이 긴급 조례는 매우 특정되고 구체적인 통보 조건이 있습니다. 모라토리엄 (지불유예)기간 중 퇴거나 임대료 인상을 요구할 때는 특정 언어로 번역된 [조례](#)를 참조하십시오.

주택 세입자와 건물주는 질문이 있으면 임대 조정 프로그램에 (510) 238-3721로 전화하거나 RAP@oaklandca.gov로 이메일을 보낼 수 있습니다. 임대 조정 프로그램에 대한 정보는 <https://www.oaklandca.gov/rap>에서 찾으실 수 있습니다.

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