Tạm Ngưng Khẩn Cấp Hành Động Tăng Tiền Thuê và Đuổi Nhà

Vào ngày 9 Tháng Ba, 2020 Điều Hành Viên Thành Phố Oakland đã tuyên bố Tình Trạng Khẩn Cấp Địa Phương, vốn được Hội Đồng Thành Phố Oakland thông qua vào ngày 12 Tháng Ba, 2020, vì cơn đại dịch Coronavirus Mới COVID-19. Vào ngày 29 Tháng Ba, 2020, Hội Đồng Thành Phố Oakland đã áp dụng một sắc luật áp đặt một thời gian tạm ngưng những vụ đuổi nhà và tăng tiền thuê, và cấm lệ phí trả trễ trong thời gian có Tình Trạng Khẩn Cấp Địa Phương. Sắc Luật này cũng cấm đuổi nhà vì không trả tiền thuê khi đến hạn phải trả trong thời gian có Tình Trạng Khẩn Cấp Địa Phương nếu người thuê bị giảm lợi tức đáng kể hoặc chi phí gia tăng đáng kể vì COVID-19. Thời gian tạm ngưng này được ấn định sẽ hết hạn vào ngày 31 Tháng Năm, 2020, trừ phi Hội Đồng Thành Phố gia hạn thêm.

Thời gian Tạm Ngưng Khẩn Cấp Hành Động Tăng Tiền Thuê và Đuổi Nhà ***chỉ*** *áp dụng cho những trường hợp thuê nhà chịu quy định kiểm soát của Sắc Luật* Sắc *Luật Đuổi Nhà Có Lý Do Chính Đáng và Sắc Luật Điều Chỉnh Tiền Thuê Oakland.* ***Sau đây là phần tóm lược.*** *Muốn biết đầy đủ chi tiết, xin xem toàn bộ bản văn của Sắc Luật này tại https://bit.ly/2UQl52b. Người thuê thương mại có thắc mắc về việc tạm ngưng đuổi nhà này nên gửi e-mail cho busdev@oaklandca.gov.*

Sắc luật khẩn cấp này ấn định thời gian tạm ngưng về:

Hầu Hết Các Trường Hợp Đuổi Nhà
Đa số các trường hợp đuổi nhà đều bị cấm trong tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương này. Số này không gồm những trường hợp đuổi nhà vì người thuê gây ra mối đe dọa tức thời đến sức khỏe hoặc an toàn của những người khác đang ở đó và những trường hợp đuổi nhà theo Đạo Luật Ellis.

Đuổi nhà vì không trả tiền thuê khi đến hạn phải trả trong thời gian có tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương
Chủ bất động sản không thể đuổi người thuê ra khỏi nhà vì không trả tiền thuê trong thời gian có tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương nếu tiền thuê không trả đó là vì bị mất lợi tức đáng kể hoặc chi phí gia tăng vì cơn đại dịch coronavirus. Số này gồm, nhưng không phải chỉ giới hạn vào những những trường hợp sau đây:

- người thuê bị mất việc làm hoặc giảm bớt giờ làm;
- người thuê không thể làm việc vì con của họ không còn đến trường nữa;
- người thuê không thể làm việc vì họ bị bệnh do COVID-19 gây ra hoặc phải chăm sóc cho một người trong nhà hoặc trong gia đình đang bị bệnh vì COVID19; hoặc
- người thuê phải tự trả các chi phí y tế đáng kể.

Người thuê vẫn có bổn phận phải trả tiền thuê còn nợ trong thời gian có tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương. Thời gian tạm ngưng khẩn cấp những vụ đuổi nhà không giải trừ trách nhiệm của người thuê phải trả tiền thuê chưa trả.

Lệ Phí Trả Tiền Thuê Gia Cư Trễ

Đối với những trường hợp thuê gia cư, không được áp đặt lệ phí trả trễ đối với tiền thuê chưa trả khi đến hạn phải trả trong thời gian có tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương nếu lý do trả trễ tiền thuê là vì cơn đại dịch COVID-19.

Tăng Tiền Thuê

Thời gian tạm ngưng này cấm tăng tiền thuê hơn 3.5% (Chỉ Số Giá Tiêu Thụ, hay CPI) trừ phi cần thiết để đem lại lợi nhuận công bằng hợp lý. Chủ bất động sản đang nghĩ đến việc tăng tiền thuê trong thời gian có tình trạng Khẩn Cấp Địa Phương nên liên lạc với Chương Trình Tiền Thuê để nói chuyện với một nhân viên cố vấn gia cư.

Các Điều Khoản Khác

Giảm Tiền Thuê Tạm Thời Vì Tốt Bụng

Chủ bất động sản và người thuê có thể lập văn bản thỏa thuận giảm bớt tiền thuê tạm thời mà sở hữu chủ không mất quyền tăng tiền thuê lên lại mức đã ấn định trước khi giảm tiền thuê tạm thời. Chủ bất động sản vẫn phải tuân hành tất cả các điều kiện về thông báo tăng tiền thuê, trừ phi thỏa thuận này ghi rõ khi nào tiền thuê sẽ trở lại mức đầu.

Các Điều Kiện về Thông Báo

Sắc luật khẩn cấp có các điều kiện rất cụ thể về thông báo. Đối với các thông báo phải có để đuổi nhà và tăng tiền thuê trong thời gian tạm ngưng, xin xem Sắc Luật này để biết văn từ cụ thể.

Người thuê gia cư và chủ bất động sản có thể liên lạc với Chương Trình Điều Chỉnh Tiền Thuê nếu có thắc mắc bằng cách gọi số (510) 238-3721 hoặc gửi e-mail đến RAP@oaklandca.gov. Chi tiết về Chương Trình Điều Chỉnh Tiền Thuê cũng có đăng trên mạng tại https://www.oaklandca.gov/rap.