



الأسئلة الشائعة (FAQ)

سيستمر تأجيل السداد الطارئ في أوكلاند في حظر معظم عمليات الإخلاء والرسوم المتأخرة حتى 15 يوليو 2023، والزيادات في الإيجار التي تتجاوز مؤشر أسعار المستهلك حتى 1 يوليو 2024، على الوحدات المغطاة. بعد ذلك التاريخ، سيستمر تطبيق الحماية من عمليات الإخلاء للإيجار المستحق خلال فترة تأجيل السداد على الحالات التي يتأثر فيها المستأجر ماليًا بجائحة Covid-19. ومن ثم، في أي دعوى إخلاء لمستأجر محمي، لا يزال هناك دفاع مفاده أن الإيجار كان متأخرًا أو غير مدفوع بسبب انخفاض كبير في دخل الأسرة أو زيادة كبيرة في النفقات الناتجة عن جائحة Covid-19 خلال الفترة ما بين 9 مارس 2020 و 14 يوليو 2023.

للأسئلة حول كيف يمكن أن تؤثر نهاية تأجيل السداد عليك، اتصل بمستشار الإسكان الخاص ببرنامج تسوية الإيجارات RAP على 510-238-3721 أو RAP@oaklandca.gov. يجب على المستأجرين التجاريين الذين لديهم أسئلة حول تأجيل السداد لحالات الإخلاء إرسال بريد إلكتروني إلى busdev@oaklandca.gov.

ما هي التواريخ التي يكون فيها تأجيل السداد ساريًا؟

أقر مجلس مدينة أوكلاند بتأجيل السداد في يوم الجمعة 27 مارس 2020، وأصبح ساريًا على الفور ذلك الوقت. يغطي تأجيل السداد لحالات الإخلاء الفترة من 9 مارس 2020 حتى 14 يوليو 2023. سيظل تأجيل السداد لحالات زيادة الإيجار ساريًا حتى 30 يونيو 2024.

هل يتعين على المستأجرين إخطار مالك العقار كتابيًا بأنهم لا يستطيعون دفع الإيجار بسبب Covid-19؟

لا. حاليًا، لا يوجد أي شرط بأن يقوم المستأجرون بإخطار مالك العقار بأنهم لا يستطيعون دفع الإيجار بسبب Covid-19؛ ومع ذلك، فإن برنامج تسوية الإيجارات (RAP) يشجع المستأجرين على محاولة التواصل قدر الإمكان بشأن عدم القدرة على دفع الإيجار المستحق والاحتفاظ بسجلات وملاحظات دقيقة عن الاتصال.

اعتبارًا من 15 يوليو 2023، يجب تقديم أي إشعار يطالب بالإيجار أو رسوم التأخير المترجمة في الفترة بين 9 مارس 2020 و 14 يوليو 2023، مع نموذج تم وضعه بواسطة برنامج تسوية الإيجارات والذي، من بين أمور أخرى، يسمح للمستأجر بالإشارة إلى تطبيق الحماية بسبب المصاعب المالية؛ ويجب أن يتضمن البيان التالي بخط عريض مسطر مكون من 12 نقطة: "إذا لم تتمكن من دفع الإيجار أو الرسوم الأخرى المطلوبة في هذا الإشعار بسبب انخفاض كبير في دخل الأسرة أو زيادة كبيرة في النفقات نتيجة لوباء Covid-19، يمكنك تقديم هذا كدفاع ضد أي إجراء إخلاء بناءً على هذا الإشعار."

هل يتعين على المستأجرين تقديم دليل لمالك العقار على انخفاض دخلهم بسبب COVID-19؟

لا. بموجب مرسوم الطوارئ في أوكلاند، لا يجوز لمالك العقار أن يطلب من المستأجر تقديم إثبات على انخفاض دخله بسبب Covid-19. يجب على المستأجرين الاحتفاظ بالإثبات وقد يحتاجون إلى تقديم هذه المعلومات في أثناء دعوى قضائية إذا قام مالك العقار برفع دعوى قضائية لعدم قانونية الحجز على المكان. يشجع برنامج تسوية الإيجارات RAP مالكي العقارات والمستأجرين على التعاون في أثناء تأجيل السداد وبعد ذلك.

هل لا يزال على المستأجرين دفع الإيجار في أثناء تأجيل السداد؟

نعم. في حين أن تأجيل السداد يوفر دفاعًا عن الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار بسبب فقدان الدخل المرتبط بجائحة فيروس كورونا، فإن مرسوم الطوارئ لا يعفي المستأجر من الالتزام بسداد الإيجار الذي كان مستحقًا خلال تأجيل السداد.



هل يمكنني رفع إيجار المستأجر خلال فترة تأجيل السداد؟

نعم. الحد الأقصى لزيادة الإيجار المسموح بها للوحدات الخاضعة للرقابة بالإيجار المغطى في مدينة أوكلاند هو 2.5%. يختلف هذا المبلغ حسب السنة. يظل المبلغ الذي نسبته 2.5% ساريًا من 1 أغسطس 2023 إلى 31 يوليو 2024. ستقتصر زيادات الإيجار على قيمة مؤشر أسعار المستهلك CPI، إلا عند الضرورة لتوفير عائد عادل، حتى 1 أغسطس 2024. تنطبق هذه الزيادة على الوحدات الخاضعة لمرسوم الإيجار لمدينة أوكلاند. يجب على مالك العقار الذي يفكر في زيادة الإيجار خلال هذه الفترة الاتصال ببرنامج تسوية الإيجارات للتحدث مع مستشار الإسكان.

ماذا يحدث إذا انتهى عقد إيجار المستأجر خلال فترة تأجيل السداد؟

لا يعد إنهاء عقد الإيجار أبدًا سببًا عادلاً لطرد المستأجر بموجب مرسوم السبب العادل للإخلاء. كما أن التشخيص بالإصابة بفيروس كورونا وبيع العقار وغلغ الرهن لا تُعد مبررات لعمليات الإخلاء بموجب المرسوم.

ماذا يحدث عند انتهاء تأجيل السداد؟

عندما ينتهي تأجيل السداد، تظل قوانين أوكلاند بشأن عمليات الإخلاء ومراقبة الإيجارات سارية. ويظل الإيجار الذي لم يتم دفعه مستحقًا. في حين لا يجوز لمالك العقار الإخلاء بسبب الإيجار غير المدفوع بسبب فقدان الدخل بسبب جائحة فيروس كورونا، يجوز لمالك العقار رفع دعوى صغيرة لاسترداد الإيجار المتأخر المستحق. يجب على المستأجرين الذين يتلقون دعاوى الإخلاء أن يستجيبوا في الوقت المناسب للدعوى القضائية من أجل تأكيد أي دفاعات قد تكون لديهم، بما في ذلك الدفاعات بموجب تأجيل السداد، والتي يمكن أن تساعد على تجنب الإخلاء.

كيف أثر قانون إعانة المستأجرين التابع للدولة بسبب Covid-19 على تأجيل السداد؟

لم يؤثر قانون إعانة المستأجرين بسبب Covid-19 لعام 2020 (AB 3088) والتعديلات اللاحقة بشكل كبير على تأجيل السداد الخاص بمدينة أوكلاند. سيستمر تأجيل السداد لحالات الإخلاء في أوكلاند لحماية مستأجري أوكلاند من عمليات الإخلاء خلال حالة الطوارئ الخاصة بـ COVID-19 حتى 14 يوليو 2023. ومع ذلك، يتمتع المستأجرون الذين يعيشون في وحدات لا يغطيها تأجيل السداد لحالات الإخلاء، أي وحدات لا يغطيها مرسوم السبب العادل، بحماية إضافية بموجب AB 3088.

كيف أثر أمر CDC على تأجيل السداد؟

لم يتم تطبيق أمر CDC في الولاية أو المناطق المحلية بنفس قدر الحماية أو أكثر. يوفر تأجيل السداد لحالات الإخلاء في أوكلاند مزيدًا من الحماية للمستأجرين، وسيستمر تأجيل السداد المحلي في حماية إيجارات أوكلاند من عمليات الإخلاء خلال حالة الطوارئ الخاصة بـ COVID-19 حتى 14 يوليو 2023. في أي دعوى إخلاء لمستأجر محمي، لا يزال هناك دفاع مفاده أن الإيجار كان متأخرًا أو غير مدفوع بسبب انخفاض كبير في دخل الأسرة أو زيادة كبيرة في النفقات الناتجة عن جائحة فيروس كورونا خلال الفترة بين 9 مارس 2020 و 14 يوليو 2023.