

Understanding the
City of West Hollywood

RESIDENTIAL EVICTON MORATORIUM

Related to COVID-19



Información sobre
La Moratoria de Desalojos
de la Ciudad de West Hollywood
Relacionada con COVID-19

Разъяснение резолюции о
Моратории На Выселение
Жильцов во время пандемии

On March 16, 2020 the West Hollywood City Council proclaimed a State of Local Emergency and adopted a **temporary residential eviction moratorium.**

Effective

March 16–July 31, 2020

unless extended

El 16 de Marzo de 2020, el Consejo de la Ciudad de West Hollywood proclamó un Estado de Emergencia Local y adoptó una **moratoria temporal de desalojos residenciales.**

A Partir Del

16 de Marzo– 31 de Julio

al menos que la declaración de emergencia sea extendida

16 марта 2020 года Городской совет города Западный Голливуд объявил чрезвычайное положение и принял временную резолюцию о моратории на выселение жильцов.

Действие Моратория

16 марта–31 июля 2020

года

может быть продлен

No landlord shall endeavor to evict a tenant if the tenant demonstrates inability to pay rent due to financial impact related to COVID-19, or has unauthorized occupants related to COVID-19.

- A tenant financially impacted by COVID-19 may notify his or her landlord, and delay payment of rent during the local emergency period
- A tenant may offer an explanation of the financial impacts related to COVID-19 in-lieu of supporting documentation
- The payment period for rent delayed is 12 months after the local emergency ends
- Tenants cannot be evicted for delaying rent during the emergency, or while paying off delayed rent in the 12 months following
- In addition to nonpayment of rent, a tenant cannot be evicted during the emergency period based on having unauthorized occupants

What a Residential Tenant Financially Impacted by COVID-19 Can Do

1 | ●●●

Notify landlord of inability to pay, in writing, within 30 days after rent is due

2 | ●●●

State financial impacts related to COVID-19, which are not limited to, but could include:

- Caring for myself or family member who is sick with COVID-19
- Lay-off, loss of hours, or other income reduction resulting from business closure or other economic or employer impacts of COVID-19
- Compliance with a recommendation from a government health authority to stay home, self-quarantine, or avoid congregating with others
- Extraordinary out-of-pocket medical expenses
- Child care needs arising from school closures related to COVID-19

3 | ●●●

Support the claim with documentation or an explanation, which can include:

- Proof of being sick with COVID-19 or caring for a household/family member that is sick with COVID-19*
- Letter, email, text related to lay-off, loss of hours or other income reduction
- Health authority communication about recommendation to stay home, or self-quarantine
- Medical bills
- Receipts/invoices of child care costs
- A written explanation as to how tenant's finances have been impacted by COVID-19 resulting in inability to pay all or part of rent

A tenant may provide only an explanation with no supporting documents, however the explanation should be in writing and clearly explain how the tenant has been financially impacted related to COVID-19.

Staff in the City's Rent Stabilization and Housing Division are available to assist tenants and landlords with the eviction moratorium and noticing requirements.

**Any medical or financial information shall be held in confidence, and only used for evaluating a tenant's claim.*

Paying Rent Delayed During the Local Emergency Period

A tenant must pay any rent delayed during the emergency period within 12 months after the end of the local emergency. The landlord may not charge a late fee or interest on the rent during the emergency period or in the 12 months that follow.

Protection from Eviction

A landlord shall not serve a notice, prosecute an unlawful detainer action, or otherwise seek to evict a tenant for the stated reasons during the emergency period, or during the 12 months following the emergency period. The urgency ordinance grants a defense in the event an unlawful detainer action is begun.

- Serving a 3-day notice or filing an unlawful detainer in violation of the moratorium is punishable under the West Hollywood Municipal Code (WHMC 2.80)
- Filing a 3-day notice in violation of this moratorium or reporting nonpayment of rent to a credit agency are deemed tenant harassment under WHMC Title 17

No Rent Increases for Rent Stabilized Housing

Beginning April 6, 2020, and through 60 days after the expiration of the local emergency period, rent shall not be increased for occupied units subject to the City of West Hollywood Rent Stabilization Annual General Adjustment.

A partir de la fecha, ningún propietario podrá desalojar a un inquilino si el mismo no puede pagar el alquiler debido al impacto financiero causado por COVID-19, o si tiene ocupantes no autorizados a causa de COVID-19.

- Un inquilino afectado financieramente por COVID-19 puede notificar a su arrendador y diferir el pago del alquiler durante el período de emergencia local.
- Un inquilino puede justificar los impactos financieros relacionados con COVID-19 sin necesidad de proveer documentación para esa justificación.
- El período de pago para el aplazamiento del alquiler es de 12 meses después de que finalice la emergencia local.
- Los inquilinos no pueden ser desalojados por diferir el pago del alquiler durante el período de emergencia, o por pagar el alquiler diferido en los 12 meses siguientes.
- Además de la falta de pago del alquiler, un inquilino no puede ser desalojado durante el período de emergencia por tener ocupantes no autorizados en el contrato de alquiler.

Esto es lo que puede hacer un inquilino residencial que sufre los impactos financieros por COVID-19

1 | ●●●

Notificar al arrendador, por escrito, sobre la imposibilidad de pagar, dentro de los 30 días posteriores al vencimiento del alquiler

2 | ●●●

Explicar los impactos financieros causados por COVID-19, que podrían incluir:

- Cuidar de usted mismo o de un miembro de su familia que está enfermo con COVID-19
- Despido, pérdida de horas u otra reducción de ingresos como resultado del cierre comercial u otros impactos económicos o patronales de COVID-19
- Cumplimiento con una recomendación del departamento de salud u otra autoridad para quedarse en casa, estar en cuarentena o evitar congregarse con otros
- Ha tenido gastos médicos extraordinarios
- Necesita cuidar a sus niños por el cierre de escuelas a causa de COVID-19

3 | ●●●

Justifique el reclamo con documentación o una explicación que puede incluir:

- Confirmación de su médico que esta enfermo con COVID-19 o que esta cuidando a un familiar enfermo con COVID-19*
- Carta, correo electrónico, mensaje de texto relacionado con el despido, pérdida de horas u otra reducción de ingresos
- Comunicación de la autoridad de salud sobre la recomendación de quedarse en casa o ponerse en cuarentena
- Facturas médicas
- Recibos / facturas de costos de cuidado de niños
- Una explicación por escrito de cómo COVID-19 ha afectado las finanzas del inquilino, lo que resulta en la imposibilidad de pagar todo o parte del alquiler

Un inquilino puede presentar una explicación sin documentos; sin embargo, la explicación debe ser presentada por escrito y debe explicar claramente cómo el inquilino se ha visto afectado financieramente por COVID-19.

El personal de la División de Estabilización de Alquileres y Vivienda de la Ciudad está disponible para ayudar a los inquilinos y propietarios con la moratoria de desalojo y los requisitos de notificación

**Cualquier información médica o financiera se mantendrá en forma confidencial y solo se utilizará para evaluar el reclamo de un inquilino.*

Pago del alquiler retrasado durante el período de emergencia local

Un inquilino debe pagar el alquiler retrasado durante el período de emergencia dentro de los 12 meses posteriores al final de la emergencia local. El arrendador no puede cobrar un recargo o interés por el alquiler retrasado durante el período de emergencia o en los 12 meses siguientes

Protección contra desalojo

El arrendador no deberá desalojar a un inquilino por las razones indicadas durante el período de emergencia o durante los 12 meses posteriores al período de emergencia. La ordenanza de urgencia adoptada por la Ciudad de West Hollywood otorga una defensa en caso de que se inicie una acción que se inicie una acción ilegal de desalojo.

- Presentar una notificación de 3 días o presentar una orden para inicio del proceso de desalojo en violación de la moratoria adoptada por la Ciudad de West Hollywood es punible según el Código Municipal de West Hollywood (WHMC 2.80)
- Reportar la falta de pago del alquiler a una agencia de crédito se considera acoso de los inquilinos, según el Título 17 del código municipal (WHMC)

No Se Permiten los Aumentos de Alquiler para Viviendas de Renta Controlada

A partir del 6 de abril de 2020 y hasta 60 días después de la expiración del período de emergencia local, el alquiler no se aumentará para las unidades que están sujetas a la ordenanza de control de rentas y al Ajuste Anual de Alquileres de la Ciudad de West Hollywood.

Хозяева домов не имеют права выселять жильцов за то, что они не в состоянии оплатить аренду из-за финансовых трудностей, возникших в результате пандемии COVID-19, а также за предоставление жилья лицам, не вписанным в договор об аренде.

- Любой жилец, пострадавший финансово, может уведомить своего хозяина о проблеме и отсрочить оплату аренды на время действия чрезвычайного положения
- Жилец может устно объяснить хозяину причину неуплаты аренды вместо предоставления документации
- Отсрочка арендной платы может быть продлена до 12 месяцев после окончания действия чрезвычайного положения
- Жильцы не могут быть выселены за неуплату аренды в течение периода чрезвычайного положения и за задержку оплаты в течение последующих 12 месяцев
- Жильцы также не могут быть выселены во время действия чрезвычайного положения, если в квартире проживает кто-либо еще, не указанный в договоре об аренде

Что могут сделать жильцы, финансово пострадавшие во время пандемии COVID-19

1| ●●●

Сообщите письменно своему хозяину о том, что вы не можете оплатить аренду в течение 30 дней после истечения срока оплаты

2| ●●●

Укажите причины неоплаты, связанные с пандемией COVID-19, например:

- Ухаживал за членом семьи, больным коронавирусной инфекцией (COVID-19)
- Потерял работу, сократились часы работы или произошли другие уменьшения дохода в результате экономического кризиса, связанного с пандемией коронавирусной инфекции COVID-19
- Выполнение рекомендаций государственных служб здравоохранения оставаться дома и соблюдать карантин или избегать многолюдных мест и собраний во время чрезвычайной ситуации
- Большие непредвиденные медицинские расходы в связи с пандемией COVID-19
- Уход за ребенком в связи с закрытием школ во время пандемии

3| ●●●

Подкрепите свое заявление следующими документами или объяснениями, которые могут включать:

- Документ, подтверждающий, что вы либо больны, либо ухаживаете за кем-то из близких, заболевших коронавирусной инфекцией*
- Письмо, электронное письмо, текстовые сообщения, подтверждающие полное сокращение, сокращение часов или другое уменьшение дохода
- Сообщение отдела или представителей организаций здравоохранения с указанием оставаться дома и соблюдать карантин
- Медицинские счета
- Чеки и инвойсы, подтверждающие оплату ухода за детьми
- Письменное объяснение, как ваше финансовое положение изменилось в связи с пандемией

Жилец может предоставить только объяснение без сопутствующих документов, но объяснение должно быть в письменном виде, с подробным разъяснением, как коронавирусная инфекция повлияла на финансовое положение жильца. Сотрудники отдела контроля за арендной платой могут помочь владельцам домов и жильцам в сложившейся ситуации.

*Любая медицинская и финансовая информация является конфиденциальной и может использоваться только для рассмотрения заявления жильца.

Оплата аренды в период чрезвычайной ситуации

Жилец обязан оплатить аренду, задержанную во время чрезвычайной ситуации, в течение 12 месяцев после окончания чрезвычайной ситуации. Хозяин дома не имеет права накладывать штрафные санкции в связи с задержкой оплаты аренды в течение 12 месяцев после отмены чрезвычайного положения.

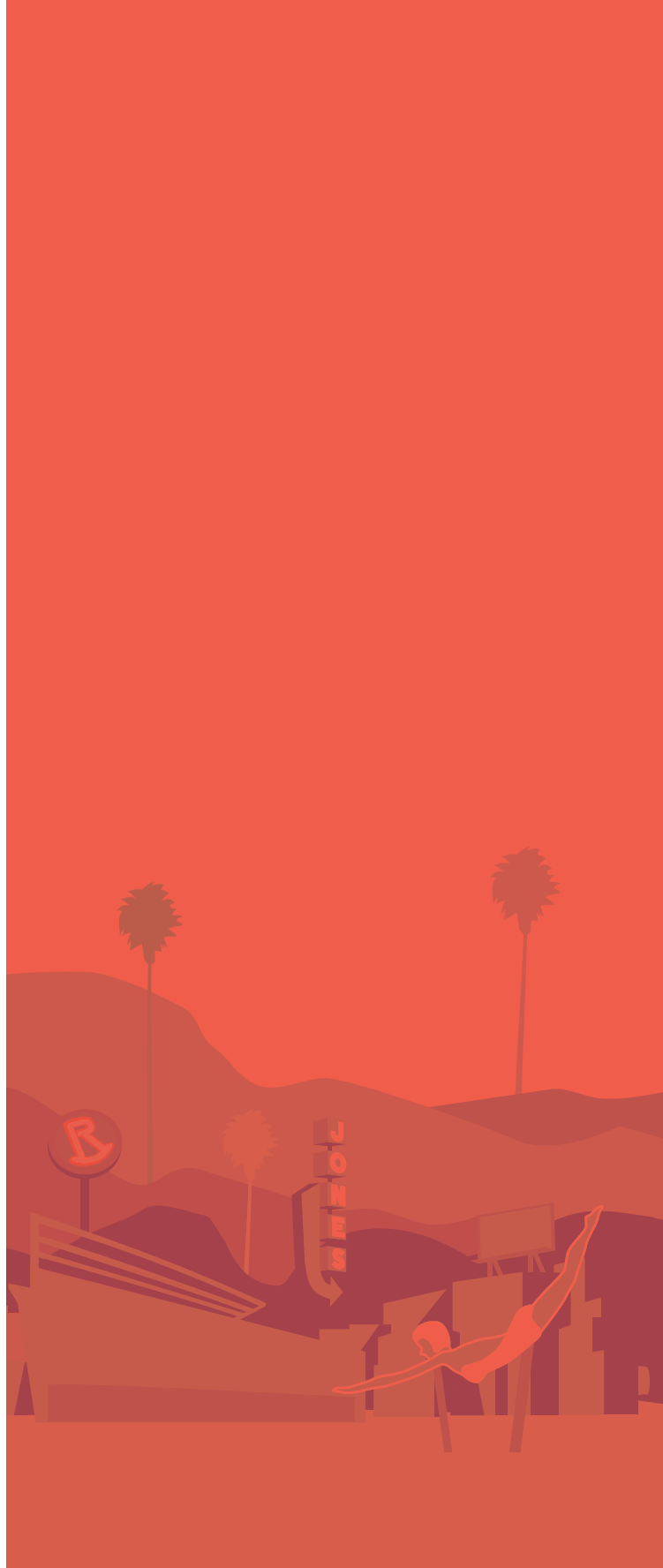
Защита от выселения

Хозяин дома не имеет права присылать уведомление, преследовать в судебном порядке, возбуждать иск, незаконно удерживать имущество или выселять жильца в течение периода чрезвычайной ситуации и в течение последующих 12 месяцев после отмены чрезвычайной ситуации. Данное постановление предоставляет защиту на случай незаконных действий со стороны хозяина.

- Предоставление 3х-дневного уведомления о выселении, начало незаконного процесса преследования жильца является нарушением моратория и наказуемо в соответствии с положением муниципального кодекса Западного Голливуда (WHMC 2.80)
- Предоставление 3х-дневного уведомления, нарушение моратория или отправление информации о неуплате в кредитные агентства считается травлей жильца в соответствии с муниципальным кодексом WHMC Title 17

Арендная плата за квартиры, находящиеся под рентконтролем повышаться не будет

Начиная с 6 апреля 2020 года и до 60 дней после отмены чрезвычайного положения, повышение арендной платы, которое производится в соответствии с ежегодным индексом повышения арендной платы, осуществляться не будет.



For more information and a template notice, visit the Renter Resources page available online:

WWW.WEHO.ORG/CORONAVIRUS

Information lines:

RSH@WEHO.ORG

(323) 848-6450

Para obtener más información y un ejemplo de la forma que puede usar para informar al propietario de su casa, visite la página de Recursos para inquilinos disponible en línea:

WWW.WEHO.ORG/CORONAVIRUS

Líneas de información:

RSH@WEHO.ORG | (323) 848-6450

Для получения дополнительной информации и формы уведомления воспользуйтесь страницей интернета

WWW.WEHO.ORG/CORONAVIRUS

Электронная почта и информационная телефонная линия:

RSH@WEHO.ORG

(323) 848-6450



Updated May 5, 2020