

SẮC LỆNH SỐ 994

SẮC LỆNH KHẨN CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ ROSEMEAD TẠM THỜI CẤM CHỈ VIỆC ĐUỔI NHÀ DÂN CƯ VÀ THƯƠNG MẠI VÌ THẤT THOÁT THU NHẬP HOẶC CHI PHÍ Y TẾ ĐÁNG KỂ LIÊN QUAN ĐẾN DỊCH BỆNH COVID-19

XÉT RẰNG, vào ngày 4 tháng 3, 2020, Thống Đốc Gavin Newsom tuyên bố tình trạng khẩn trương trong Tiểu Bang California ("Tiểu Bang") do sự đe dọa của Vi-rút Corona Mới ("COVID-19");

XÉT RẰNG, vào ngày 4 tháng 3, 2020, Trưởng Ban Y Tế của Quận Hạt Los Angeles ban hành bản Tuyên Bố Khẩn Trương về Y Tế Địa Phương vì nhiều trường hợp COVID-19 đã vào đến Quận Hạt Los Angeles;

XÉT RẰNG, vào ngày 4 tháng 3, 2020, Hội Đồng Giám Sát Quận Hạt Los Angeles ("Hội Đồng GS") đồng lòng và ban hành bản Tuyên Bố ("Bản Tuyên Bố") về cuộc khẩn trương địa phương trong Quận Hạt Los Angeles liên quan đến sự lây lan trước mắt của COVID-19;

XÉT RẰNG, vào ngày 16 tháng 3, 2020, Thống Đốc Newsom cấp Lệnh Chấp Hành cho phép chính quyền địa phương chặn việc đuổi nhà đối với người thuê nhà, khuyến khích các cơ cấu tài chính hoãn việc lấy lại nhà, và bảo vệ người thuê nhà và người làm chủ nhà khỏi bị cúp điện nước hoặc những người dân Californian bị ảnh hưởng bởi COVID-19;

XÉT RẰNG, vào ngày 19 tháng 3, 2020 Thống Đốc Newsom đã cấp Lệnh Chấp Hành buộc tất cả mọi người phải ở nhà tối đa có thể và buộc tất cả các doanh nghiệp không thiết yếu phải đóng cửa;

XÉT RẰNG, vào ngày 19 tháng 3, 2020, Kathryn Barger, Chủ Tịch của Hội Đồng Giám Sát Quận Hạt Los Angeles đã cấp Lệnh Chấp Hành cấm chỉ việc đuổi nhà dân cư và thương mại ở những khu đất thuộc Quận Hạt theo một số hoàn cảnh;

XÉT RẰNG, vào ngày 21 tháng 3, 2020 Sở Y Tế Công Cộng của Quận Hạt Los Angeles đã cấp lệnh làm rõ lệnh Tại Gia An Toàn Hơn, bắt buộc tất cả mọi người phải ở nhà đến mức tối đa có thể, trừ khi công tác trong những việc thiết yếu;

XÉT RẰNG, vào ngày 27 tháng 3, 2020, Thống Đốc Newsom đã ban hành Lệnh N-37-20, trong đó tạo nên một số điều khoản chống việc đuổi nhà người thuê nhà dân cư, nhưng Lệnh này không xét tới người thuê cơ sở kinh doanh, và cũng không dành nhiều sự bảo vệ cho người thuê nhà dân cư như Lệnh của Quận Hạt ngày 19 tháng 3, 2020, hay Sắc Luật 993 của Thành Phố, và Lệnh N 37-20 cũng không cấm cụ thể việc chính quyền địa phương chấp nhận thêm vào sự bảo vệ nhiều và rộng hơn Lệnh của Thống Đốc; và

XÉT RẰNG, các doanh nghiệp đang tạm thời đóng cửa vì Lệnh Tại Gia An Toàn Hơn không tạo được doanh thu thuế cần thiết cho các dịch vụ công cộng, và việc đuổi nhà và thay chỗ các người thuê nhà đó sẽ trì hoãn thêm việc tạo doanh thu thế một khi Lệnh Tại Gia An Toàn Hơn được hủy. Hơn nữa, ngay cả những doanh nghiệp tiếp tục hoạt động dưới hình thức "Doanh Nghiệp Thiết Yếu" như tiệm ăn, vẫn có thể bị giảm thu nhập do hậu quả từ Lệnh "Tại Gia An Toàn Hơn";

XÉT RẰNG, Bộ Luật Điều Hành Chính Phủ của California điều 8630 và tiếp theo cho phép chính quyền Thành Phố tuyên bố tình trạng khẩn trương địa phương, mà điều này Hội Đồng Thành Phố đã làm tại phiên họp khẩn ngày 13 tháng 3, 2020;

XÉT RẰNG, Bộ Luật Điều Hành Chính Phủ của California ở các điều 8634, 36934 và 36937 cho phép Hội Đồng Thành Phố thi hành bằng sắc lệnh có hiệu lực ngay để bảo tồn sự an bình, sức khoẻ hoặc sự an toàn cho công chúng khi Hội Đồng Thành Phố có đủ số phiếu 4/5;

XÉT RẰNG, kết quả của sự khẩn trương y tế công cộng và những điều thận trọng được khuyến cáo bởi các nhà chức trách y tế, nhiều người thuê dân cư và thương mại trong Thành Phố đã trải nghiệm hoặc sẽ sắp trải nghiệm thất thoát thu nhập đột xuất và bất ngờ;

XÉT RẰNG, dự kiến sẽ có thêm nhiều tác động kinh tế, làm cho người thuê nhà không thể trả tiền thuê hàng tháng và có nguy cơ bị đuổi nhà;

XÉT RẰNG, trong thời kỳ khẩn trương này, và vì lợi ích bảo vệ y tế công cộng và ngăn ngừa sự truyền nhiễm của COVID-19, rất quan trọng là phải tránh việc bị thất gia cư không cần thiết, và ngăn ngừa người dân bị rơi vào tình trạng vô gia cư.

NAY, VÌ THẾ, HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ ROSEMEAD BAN SẮC LỆNH NHƯ SAU:

ĐIỀU 1. Lệnh tạm thời đình chỉ việc đuổi nhà vì không trả tiền thuê đối với người thuê nhà dân cư hay cơ sở kinh doanh bị tác động bởi cuộc khủng hoảng COVID-19 nay được ban hành theo quy định trong văn bản này.

ĐIỀU 2. Kể từ ngày ghi trên sắc lệnh này cho đến khi hết hạn, như được ghi trong đây, để đáp ứng chống COVID-19 không người cho thuê nào được tìm cách đuổi người thuê nhà vì không trả tiền thuê nếu người thuê nhà chứng minh rằng người thuê nhà không có khả năng trả tiền thuê do tác động tài chính liên quan tới COVID-19.

ĐIỀU 3. Người cho thuê nào biết rằng người thuê nhà tạm thời không thể trả một phần hoặc hết số tiền thuê vì những lý do quy định trên đây ở Điều 2 sẽ không được tổng đạt thông báo chiếu theo điều CCP 1161(2), nộp đơn kiện hoặc khởi tụng trên cơ sở chấp hữu bất hợp pháp trên cơ sở thông báo trả trong 3 ngày hay bỏ, hoặc bằng cách khác tìm cách đuổi vì không trả tiền thuê.

ĐIỀU 4. Người cho thuê xem như đã biết người thuê không có khả năng trả tiền thuê theo định nghĩa của sắc lệnh này nếu người thuê nhà, trong vòng 7 ngày sau thời hạn đóng tiền thuê, báo với người cho thuê bằng văn bản và trình tài liệu chứng minh người thuê nhà không có khả năng trả tiền thuê do tác động tài chính liên quan tới COVID-19. Nói riêng về Sắc Lệnh này, “bằng văn bản” gồm cả email hoặc gửi tin nhắn đến người cho thuê hoặc đại diện của người cho thuê mà người thuê nhà trước đó đã từng trao đổi email hoặc tin nhắn, cũng như mọi hình thức trao đổi qua văn bản khác. Bất kỳ thông tin y tế hoặc tài chính trình cho người cho thuê phải được giữ kín, và chỉ được dùng để đánh giá sự yêu cầu của người thuê nhà.

ĐIỀU 5. Không điều gì trong sắc lệnh này trút bỏ trách nhiệm của người thuê nhà đối với tiền thuê chưa thanh toán, hoặc hạn chế khả năng của người cho thuê thu lại tiền bị thiếu. Người thuê nhà sẽ không bị xem như đã vi phạm hợp đồng vì không hoàn tất nghĩa vụ trả tiền thuê trừ khi người thuê nhà không đóng tiền thuê phải thiếu lại do tác động tài chính liên quan tới COVID-19, trong

vòng 6 tháng kể từ 31 tháng 5, 2020, hoặc trong vòng 6 tháng kể từ ngày gia hạn sắc lệnh này hết hạn, theo điều nào xảy ra sau. Người cho thuê sẽ không được áp đặt, tính vào, hoặc thu phí trả trễ hoặc phụ phí tương đương đối với những khoản tiền thuê thiếu lại tác động tài chính liên quan tới COVID-19. Người thuê và Người cho thuê nên thoả thuận một kế hoạch hồi trả trong thời gian sáu tháng nói trên, nhưng không điều gì trong sắc lệnh này được xem như cản trở người thuê nhà trả cho người cho thuê bất kỳ số tiền thiếu nào theo giai đoạn trong thời gian sáu tháng. Tất cả mọi giấy thông báo trả hoặc bỏ hay thông báo đuổi nhà Không Lý Do đã tổng đạt trước ngày Sắc Lệnh này có hiệu lực, nhưng chưa hết hạn, được xem như tổng đạt ngày kết thúc thời hạn Tam Đình Chỉ này.

ĐIỀU 6. Nói riêng về Sắc Lệnh này, “tác động tài chính liên quan tới COVID-19” (“Tác Động Tài Chính”) bao gồm việc không trả tiền thuê, phát sinh từ sự giảm thiểu đáng kể trong thu nhập gia đình hay doanh nghiệp (kể cả, và không chỉ riêng, giảm thiểu đáng kể thu nhập gia đình do bị sa thải việc hoặc giảm số giờ làm việc có lương, hoặc doanh thu bị giảm đáng kể do bị giảm số giờ mở cửa kinh doanh hay nhu cầu tiêu dùng), hoặc chi phí y tế đáng kể phải tự trả, hoặc người thuê bị thất thoát thu nhập vì phải chăm sóc con cái ảnh hưởng bởi trường học, trường mầm non và có khi luôn cả chỗ giữ trẻ đóng cửa; *miễn là*, Tác Động Tài Chính là do dịch COVID-19 gây ra, hoặc do phong trào đáp chống COVID-19 của chính quyền địa phương, tiểu bang hoặc liên bang, và có văn bản ghi nhận.

ĐIỀU 7. Sắc lệnh này được áp dụng kết thúc hợp đồng cho thuê vì không thanh toán tiền thuê, kê cả, thông báo đuổi nhà, thông báo đuổi nhà không lý do, như được định nghĩa trong đây, và các vụ kiện trên cơ sở chấp hữu bất hợp pháp căn cứ vào các loại thông báo đó, được tổng đạt hoặc khởi kiện trong thời gian Sắc Lệnh này có hiệu lực. Nói riêng về Sắc Lệnh này, “thông báo đuổi nhà không lý do” là nói đến việc đuổi nhà mà giấy thông báo kết thúc hợp đồng không dựa trên lý do người thuê có lỗi.

ĐIỀU 8. Trong trường hợp vi phạm Sắc Lệnh này, sắc lệnh này cấp quyền biện hộ bảo vệ khi có khởi kiện trên cơ sở chấp hữu bất hợp pháp vi phạm Sắc Lệnh này. Thêm vào đó, người thuê nhà bị kiện có quyền khởi kiện dân sự yêu cầu can thiệp pháp lý, bồi thường thiệt hại trừng phạt ở mức không dưới ba lần thiệt hại thật sự, và bất kỳ biện pháp can thiệp nào toà án cho là chính đáng. Bên thắng kiện sẽ được trả luật sư phí và các phí tổn dựa theo lệnh của toà. Biện pháp quy định trong điều này sẽ cộng thêm vào những biện pháp khác mà người thuê nhà có thể được hưởng theo luật địa phương, tiểu bang, hoặc liên bang. Sắc lệnh này cấp phát sự biện hộ bảo vệ trong việc đuổi nhà đối với bất kỳ vụ kiện trên cơ sở chấp hữu bất hợp pháp nào vi phạm Sắc Lệnh này.

ĐIỀU 9. Sắc lệnh này sẽ có toàn hiệu lực cho đến ngày 31 tháng 5, 2020, cho đến hoặc trừ khi được thay thế bởi một Sắc lệnh mới của Hội Đồng Thành Phố được ban hành chính thức hoặc một Sắc lệnh thêm của Giám Đốc Vụ Khẩn Cấp chấp nhận trong trường hợp khẩn cấp địa phương mà sẽ công khai thay thế Sắc Lệnh này. Nếu Thống Đốc gia hạn Lệnh Chấp Hành N-28-20, sắc lệnh này sẽ tự động gia hạn sau 31 tháng 5, 2020 đến ngày kết thúc gia hạn của Thống Đốc, trừ khi được thay thế. Nếu Thống Đốc, Ban Lập Pháp tiểu bang hay liên bang, hoặc Tổng Thống cấp Lệnh hoặc quy định cùng đề tài của sắc lệnh này mà có bảo vệ trong việc đuổi nhà được áp dụng toàn bang hoặc toàn quốc, sắc lệnh này sẽ không còn hiệu lực.

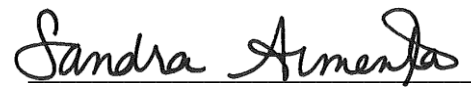
ĐIỀU 10. Nếu bất kỳ điều khoản nào của sắc lệnh này bị phán quyết bởi một toà án đầy đủ thẩm quyền cho là vi hiến hoặc một cách nào khác không có giá trị, khoản vô hiệu đó sẽ không ảnh hưởng đến những điều khoản còn lại của chương này mà vẫn có thể thực thi không kể những khoản

vô hiệu, và về mặt này, các điều khoản của chương này nay được tuyên bố là có thể tách rời. Hội Đồng Thành Phố nay tuyên bố rằng hội đồng sẽ vẫn thừa nhận sắc lệnh này và mỗi điều khoản trong đó dù cho một hay nhiều điều khoản bị phán quyết là không hiệu lực, vi hiến hoặc bằng hình thức nào đó không thể thi hành.


ĐIỀU 11. Chánh Sự Thành Phố sẽ chứng thực sắc lệnh này và sẽ cho sắc lệnh này được phổ biến ra theo trình tự pháp luật đòi hỏi.

ĐIỀU 12. Vì những lý do đã nêu ra trong các mục cứu xét trên đây, sắc lệnh này là một sắc lệnh khẩn và sẽ có hiệu lực tức và thay thế nghị định 993 khi có số phiếu 4/5 của Hội Đồng Thành Phố, vì như cầu khẩn trương bảo vệ sức khỏe, sự an toàn, và an bình của công chúng.

ĐÃ THÔNG QUA, DUYỆT, VÀ CHẤP NHẬN ngày 30 tháng 3, 2020.


Sandra Armenta, Mayor Pro Tem

CHỨNG THỰC:


Ericka Hernandez, Chánh Sự Thành Phố

ĐÃ DUYỆT HÌNH THỨC:


Rachel H. Richman, Luật Sư Thành Phố

TIỂU BANG CALIFORNIA)
QUẬN HẠT LOS ANGELES) §
THÀNH PHỐ ROSEMEAD)

I, Ericka Hernandez, Chánh Sự Thành Phố của Hội Đồng Thành Phố Rosemead, California, nay chứng thực là Sắc lệnh của Hội Đồng Thành Phố trên đây Số 994 đã được Hội Đồng Thành Phố Rosemead, California, chấp nhận theo đúng thủ tục tại một phiên họp khẩn tổ chức ngày 30 tháng 3, 2020, theo các phiếu bầu, cụ thể sau đây:

THUẬN: ARMENTA, CLARK, DANG, LOW, LY

NGỊCH: KHÔNG PHIẾU

VẮNG MẶT: KHÔNG

KHÔNG BẦU: KHÔNG



Ericka Hernandez, Chánh Sự Thành Phố