

第 994 號條例

柔斯密市市議會關於臨時禁止由於與 COVID-19 大流行 相關的收入損失或大量醫療費用而產生的 居民和商業租戶迫遷的緊急條例

鑒於，由於新冠病毒（以下簡稱“COVID-19”）帶來的威脅，2020 年 3 月 4 日，紐森（Gavin Newsom）州長宣告加利福尼亞州（以下簡稱“加州”）處於緊急狀態；

鑒於，由於洛杉磯縣 COVID-19 案件的出現，2020 年 3 月 4 日，洛杉磯縣衛生局長發佈了《地方衛生緊急狀態聲明》；

鑒於，2020 年 3 月 4 日，洛杉磯縣政委員會（“委員會”）同意並發佈了一項《聲明》（“聲明”），宣佈洛杉磯縣由於 COVID-19 的即刻傳播進入地方緊急狀態；

鑒於，2020 年 3 月 16 日，紐森州長簽發了一項《行政命令》，授權地方政府停止迫遷租戶，鼓勵金融機構放慢抵押品贖回權，並且保護受 COVID-19 影響的加州租戶和屋主免遭水電煤氣服務關閉；

鑒於，2020 年 3 月 19 日，紐森州長簽發了一項《行政命令》，要求所有人盡可能待在家裡，並且要求關閉所有非必要業務；

鑒於，2020 年 3 月 19 日，洛杉磯縣政委員會主席 Kathryn Barger 發佈了一項《行政命令》，禁止在某種情況下對洛縣直屬區域進行居民和商家迫遷；

鑒於，2020 年 3 月 21 日，洛杉磯縣衛生局發佈了一項澄清《居家更安全》的命令，要求所有人盡可能待在家裡，除非從事必要義務；

鑒於，根據《居家更安全》命令臨時關閉的企業無法產生公共服務所需的稅收，一旦解除《居家更安全》命令，迫遷和更換這類租戶將進一步延遲產生稅收。此外，即使是像餐館這樣作為“必要企業”繼續經營的企業，由於“居家更安全”命令的實施而減少了收入；

鑒於，《加利福尼亞州政府法規》第 8630 等條授權本市宣佈地方緊急狀態，市議會在 2020 年 3 月 13 日的緊急會議中確實做出了這項宣佈；

鑒於，2020 年 3 月 27 日，紐森州長簽發了《第 N-37-20 號行政命令》，該《命令》為居民租戶提供了一些迫遷保護，但沒有針對商業租戶，也沒有提供洛縣 2020 年 3 月 19 日《命令》中對居民租戶的許多保護；《第 N 37-20 號命令》也沒有排除地方機構實施比州長的《命令》更大的保護；以及

鑒於，《加利福尼亞州政府法規》第 8634 條、第 36934 條和第 36937 條授權市議會為了維護民眾和平、健康和 safety 採取行動，通過市議會五分之四的讚成票通過條例並且立即生效；

鑒於，由於公共衛生緊急狀態以及衛生當局建議的預防措施，本市的許多居民和

商業租戶都經歷了或者很快會經歷突然和意外的收入損失；

鑒於，預計會產生進一步的經濟影響，使租戶無法支付房租，容易被迫遷；

鑒於，在此本地緊急狀況期間，為了保護公共健康和防止 COVID-19 的傳播，必須避免不必要的房屋搬遷並且防止有住房的人變成無家可歸者。

因此，柔斯密市市議會特製定如下條例：

第 1 節. 如《條例》所述，臨時暫停迫遷受 COVID-19 危機影響而未支付租金的住宅或商業租戶。

第 2 節. 如本《條例》所述，自本《條例》生效之日起至有效期滿為止，為了應對 COVID-19，如果租戶證明自己由於受到與 COVID-19 相關的財務影響而無法支付租金，則房東不得對未支付租金的租戶實施迫遷。

第 3 節. 如果房東知道租戶由於上述第 2 節所述的原因暫時不能支付部分或全部租金，則不得根據《民事訴訟法》第 116 條第 (2) 款 (CCP 1161(2)) 送達通知，不得基於 3 天付款或搬走通知提出非法拘留者訴訟或者起訴，或者基於未交租金以其他方式進行迫遷。

第 4 節. 如果租戶在租金到期日之後的 7 天內書面通知房東，並且提供了租戶因與 COVID-19 相關的財務影響而無法支付租金的證明檔，則視為房東知道租戶屬於本《條例》所定義的無力支付租金。就本《條例》而言，“書面”包括給房東或房東的代表的電子郵件或短信通信，以及傳統的書面通信，並且租戶之前以這些通信方式與其聯繫過。向房東提供的任何醫療或財務資訊都應保密，僅用於評估租戶的主張。

第 5 節. 本《條例》的任何規定均不得免除租戶對未付租金的責任，也不得限制房東追回應付租金的能力。除非租戶未能在 2020 年 5 月 31 日的 6 個月內或者自本條例到期日的 6 個月內（以較遲者為準）支付因與 COVID-19 相關的財務影響未支付的租金，否則不應將其視為違反支付租金的義務。對於因與 COVID-19 相關的財務影響而未支付的任何租金，房東不得徵收、收取或追討滯納金或同等附加費。鼓勵租戶和房東在這六個月期間達成付款計劃，但本《條例》中的任何規定均不得解釋為阻止租戶在這六個月內漸進地向房東支付到期的款項。在本《條例》生效日期之前送達但仍未過期的任何三天付款或遷出通知或無過失迫遷通知，將自動視為在暫停期結束後送達。

第 6 節. 就本《條例》而言，“與 COVID-19 相關的財務影響”（“財務影響”）包括由於家庭或企業收入大幅減少（包括但不限於由於裁員或有償工作小時數減少造成的家庭收入大幅減少，或者由於營業時間減少或消費者需求減少而導致的企業收入大幅減少），或者大量自付醫療費用，或者租戶因照顧受學校、學前班及/或托兒所關閉的影響的未成年子女的家庭收入損失而未支付租金；*前提是*，財務影響是由 COVID-19 大流行造成的，或由任何地方、州或聯邦政府應對 COVID-19 造成的，並且有證明檔。

第 7 節. 本《條例》適用因未付租金而終止的租約，包括在本《條例》有效期間送達或提出的本《條例》定義的迫遷通知，無過失迫遷，以及基於這類通知的非法拘留者訴訟。就本《條例》而言，“無過失迫遷通知”是指不是基於租戶的過失的終止租約通知的任何迫遷。

第 8 節. 如果違反本《條例》，對於違反本《條例》提出的任何非法拘留者訴訟，可以利用本《條例》作為抗辯。此外，受害的租戶可以提起民事訴訟，要求禁製令，要求不少於實際損害賠償金的三倍的損害賠償金，以及法院認為適當的其他任何救濟。根據法院的條例，勝訴方有權獲得合理的律師費和訴訟費。根據本節提供的救濟應是根據當地、州或聯邦法律向租戶提供的其他救濟的補充。本《條例》對違反本《條例》的任何非法拘留者訴訟給予迫遷辯護。

第 9 節. 本《條例》的有效期至 2020 年 5 月 31 日，直到並除非由市議會正式頒布的《條例》取代或在當地緊急狀態期間由緊急服務主任通過的明確取代本《條例》的進一步《條例》取代。如果州長將《第 N-28-20 號行政命令》延期，則本《條例》自動延期到 2020 年 5 月 31 日以後，直到州長的延展日期，除非被取代。如果州長、州或聯邦立法機關或總統就本《條例》的主題發佈命令或法規，在全州或全國範圍內提供迫遷保護，則本《條例》不再具有效力。

第 10 節. 如果本《條例》的任何條款被任何具有管轄權的法院裁定為違反憲法或無效，則該無效將不影響本章的其餘條款，這些條款在沒有無效條款的情況下可以實施，並且為此目的，本章的條款被宣佈為可分割。市議會特此聲明，無論是否有一項或多項條款被裁定無效、違反憲法或無法執行，市議會通過了本《條例》及其每一項條款。


第 11 節. 市書記官應證明本《條例》的通過，並且以法律規定的方式發佈本《條例》。

第 12 節. 基於事實說明所述的原因，由於保護民眾健康、安全和福利的迫切需要，本《條例》是一項緊急條例，並且在市議會五分之四讚成票的情況下立即生效。


於 2020 年 3 月 30 日通過、批准和採用。


Sandra Armenta，臨時市長

證明：


Ericka Hernandez，市書記官

批准形式：


Rachel H. Richman，市檢察長

加利福尼亞州)
洛杉磯縣) §
柔斯密市)

本人，**Ericka Hernandez**，加利福尼亞州柔斯密市市議會書記官，在此證明，上述市議會第 994 號市政條例於 2020 年 3 月 30 日在加利福尼亞州柔斯密市市議會的緊急會議中通過市議會下列投票被合法通過，即：

讚成： **ARMENTA, CLARK, DANG, LOW, LY**

反對： 無

缺席： 無

棄權： 無



Ericka Hernandez，市書記官