

## OFFICERS

### President

Jose Preciado

## MEMBERS

Besma Coda

Jesus Pacheco

Yusef Miller

Najah Abdelkader

## Executive Director

Estela De Los Rios



حقائق حول قانون إغاثة المؤجرين جراء جائحة كورونا 19 و قانون الاسكان العادل.

### آخر تحديث تشرين الثاني 2021

هنالك العديد من التساؤلات بخصوص أحدث أشكال الحماية و التعليمات حول مرسوم إغاثة المؤجرين بسبب جائحة كورونا 19 والتي تتضمن بعض الحماية و الاجراءات الناجمة عن عدم دفع الايجار بسبب الضائقة المالية.

### أجدوله الزمني للحماية من الاخلاء

- 30 أيلول 2021 , يتوجب على المؤجر أن سدد ما لا يقل عن 25% من الايجار للأشهر أيلول 2020 الى أيلول 2021 ( سواء أقساط شهريه أو دفعه كامله )
  - 1 تشرين الاول 2021 تسديد الايجار كاملاً
  - 1 تشرين الاول 2021 الايجار المترتب بدءاً من الاول من تشرين الاول 2021, توفر مساعدة الايجار للمؤجرين الراغبين في التقديم لها.
  - 1 تشرين الاول 2021 , ينبغي التقديم على المساعدة والحصول على قرار بصددتها قبل قيام المالك اجراءات الاخلاء لعدم التسديد.
  - 1 تشرين الثاني 2021 بإمكان المالك مقاضاة المؤجر للأيجار غير المسدد حصراً حال تعاونهم التام في اجراءات طلب المساعدة. المؤجرين المتعرضين للضائقة المالية جراء الجائحة المسددين ل 25% من الدين المترتب من أيلول 2020 ولغاية نهاية أيلول 2021 مشمولين بالحماية من الاخلاء جراء ذلك الدين (ليس المقاضاة عن الدين العام)
- برنامج مساعدة الايجار الطارئ**

- التقديم لمساعدة الايجار مفتوحاً لتسديد الدين المترتب عن برنامج مساعدة الايجار الطارئ
- o San Diego City: [Official San Diego Housing Commission \(SDHC\) website](#)
- o Chula Vista City: [Serving San Diego County Children. Youth & Families – SBSC \(sbcssandiego.org\)](#)
- o San Diego County: [Emergency Rental and Utility Assistance Programs across San Diego County](#)
- o CA State Application: [https://housing.CA.gov/covid\\_rr/index.html](https://housing.CA.gov/covid_rr/index.html)

“We are Your Neighbors. We are Your Community. We are Your Resource.”

- التقديم متاح لجميع المؤجرين بغض النظر عن موقف ألقامه, يشمل البرنامج عدم حاملي الوثائق القانونيه
- بدءاً من تشرين الاول 2021 يستلزم القانون من المالك التقديم على مساعدة الايجار قبل بدء اجراءات الاخلاء القانوني
- على المؤجر التقديم على مساعدة الايجار في حال لم يفعلوا ذلك بما لا يتجاوز 15 يوم من العلم بقيام المالك التقديم نيابة عنه
- في حال قيام المالك و المؤجر بالتقديم, لا تنتظر المحاكم باجراءات الاخلاء قبل إصدار القرار بشأنه
- في حال استلام المؤجر اعلاناً باستحقاق دين الايجار للفترة من اذار 2020 و لغاية تشرين الاول 2021, يستطيع المؤجر أشهر الحاجه للأغائه خلال 15 يوم عمل من تأريخه والتقديم للحصول على المساعدة. هذه الاجراءات تشكل دفوعاً في دعاوى الاخلاء القسري.
- بيان المتطلبات الخاص بأعلان الاخلاء في أو بعد الاول من تشرين الاول : وفقاً لأجراءات التحصيل وجوب احتواء بلاغات الاخلاء الخاصه بعدم تسديد الايجار أو نفقات اخرى واجبة الدفع خلال , فترة كورونا 19 من 1 تشرين الاول لغاية نهاية آذار 2022 لغة النصح للمؤجرين عن حقوقهم في تجنب الاخلاء اذا قاموا بأستكمال طلباً للمساعدة في الايجار. تعتبر أية مطالبه بالاخلاء خلال هذه الفترة وتفتقر الى هذه المتطلبات باطله في دعاوي الاخلاء القانونيه.
- يحق تقديم الطلب للحصول على دفعه أوليه عند الانتقال الى سكن جديد في مقاطعة سان دييغو.
- يحق تقديم طلب للمساعدة في الايجار طالما كان ذلك لفترة مختلفه عن تلك التي سبق أن تحصلت لتجنب تكرار المدفوعات.
- تجيز الضوابط الفدراليه الجديده قيام الولايه تسديد ما لا يتجاوز 18 شهراً لتغطية الايجار و بضمنه الخدمات ومالا يتجاوز الثلاثة أشهر دفعه مقدمه للأيجار.

#### حماية الاسكان العادل

- قد تؤدي الاصابه بجائحة كورونا الى أعراض أو حالات تولد الانطباع أو الاحساس بالعوق أو التسبب بضعف دائم على المدى البعيد مما يجعله عرضةً للتحيز السلبي بدافع الاعاقه.
- لا يجوز عند التفاوض أو مراجعة مدفوعات الايجار معامله المؤجرين بطريقه مختلفه أو متحيزه في أي من العوامل أو مظاهر المساواة المحليه, أو الولايه أو الفدراليه مثل العنصر, العرق, الحالة الاجتماعيه, العوق, الدين, الجنس, الوطن الاصلي, الميل الجنسي أو سوى ذلك.
- يعتبر مصدر الدخل من الفئات المحميه وفقاً للقانون في ولاية كاليفورنيا. لا يجوز رفض طلبات الحاصلين على المساعدة في الايجار أو مطالبتهم بشروط أخرى مختلفه عند تقدمهم بطلبات الايجار بسبب تلقيهم للمساعدة في الايجار.
- تستلزم ولاية كاليفورنيا من جميع المالكين أظهار محاولتهم طلب المساعدة في الايجار قبل المطالبه القانونيه بالاخلاء. وبذلك يطلب من جميع المؤجرين المشاركة في اجراءات طلب المساعدة الماليه حتى لو كان المؤجر مبادراً بطلبها.
- لوحظ زيادة أو تصاعد حالات التحرش الجنسي, ولذلك لا ينبغي للمالكين طلب أي نوع من الخدمات الجنسيه مقابل الايجار.
- لوحظ أيضاً تصاعد حالات التحيز على أساس الوطن الاصلي, ولذلك لا يجوز التحيز والتمييز السلبي بين الساكنين على أساس البلدان القادمين منها وأدعاءات الترابط بين هذه البلدان و جائحة كورونا.

- من الممكن للأشخاص المصابين بأي من أشكال العوق المطالبه بالتحويلات الضرورية أو السكن المعقول الذي يوفر لهم السلامة من جائحة كورونا.  
الحماية القانونية و المالية الاضافيه للسكانين

- على المالكين إعطاء 15 يوم اعلان بعدم تسديد الايجار على أن لا يتضمن ذلك عطلة نهاية الاسبوع وأعطى الرسميه لطلب ألتسديد أو مواجهة الاخلاء خلافاً لذلك.
- تكون حالات الاخلاء المتضمنه عدم دفع الايجار لفتره من 4 آذار 2020 الى 30 أيلول 2021 محصوره في التصريح العلني (مظله)
- لفتره بين 1 تشرين الاول 2021 و 31 آذار 2022 على المالكين الساعين للاخلاء بسبب عدم دفع الايجار بسبب جائحة كورونا 19 أن يثبتوا تقدمهم للحصول على الاعانه للايجار الحكوميه. عليهم تحديداً أن يظهروا رفض طلبهم أو أنهم أن طلبهم الموافق للاصول لا زال غير مكتمل لمدة 15 يوم بسبب عدم استكمال المؤجر للطلب. أن عدم الالتزام بما ورد يؤدي الى رفض الطلب في المحكمه. ولا يشمل ذلك المؤجرين في أو بعد الفتره 1 تشرين الاول 2021.  
مسؤولية المؤجر في دفع المستحقات للمالكين

- ما دام المؤجر خاضعاً للعوز المادي جراء كورونا 19 متبعاً للأجراءات الرسميه, فإن الايجارات غير المسدده لفتره 4 آذار 2020 الى تشرين الاول 2021 لا تصلح سبباً للأخلاء و لكنها تظل دين مطلوب لصالح المالك بصفة دين على المستهلك وفي حالة فشل المساعده في الايجار في تغطية جميع الدين.
- الدعاوى القانونيه لاسترجاع الايجار و الاجور الاخرى للمالكين اللذين لم يستلموا الاعانه الحكوميه اللجوء للدعاوى القضائيه لتحصيل الايجارات و الاجور الاخرى المترتبه ما بين 1 اذار 2020 و 30 أيلول 2021 ابتداءً من 1 تشرين الثاني 2021. على المالك عند التقدم بالدعوى في المحكمه تضمين الوثائق التي تثبت قيام المالك بجهد حثيث في البحث عن إعانه ماديه للمؤجر , السعي لأيجاد الاعانه للمؤجر, أو مشاركة المؤجر في البحث عن أي إعانه للايجار من أية جهه حكوميه أو أي طرف ثالث. إذا تبين رفض المالك الاعانه للايجار للمؤجر المستحق من أي مصدر للتمويل فإن المحكمه تقليل الاعانه المرجوه للمالك  
الحمايه لصغار المالكين

- تكون الموارد الفدراليه متوفره من خلال برنامج (ERAP) لدفع لغايه 12 شهراً من الايجارات السابقه المترتبه بتريث, وما بعد ذلك توفير القروض التي تؤمن المساعده للمالكين لأربع وحدات سكنيه أو أقل ولغايه استنفاد المصادر.
- في حال وجود التمويل المدعوم فدرالياً (FHA,VA,USDA) فان بالامكان طلب التريث وفقاً للقانون (CARES) للمساعده في تجنب الذنب المترتب على التمويل.

#### عقوبات شديده للمالكين غير الملتزمين بالاخلاء من خلال المحكمه

- تطالب الولاية حالياً أن يظهر المالكين مساعدهم للحصول على الاعانه الماديه قبل السير في اتجاه الاخلاء. ولذلك ينبغي للمالكين المساهمه في إجراءات الحصول على الاعانه الماديه حتى لو كان المؤجر قد باشر ذلك الطلب. يواجه المالكين عقوبات شديده جراء قيامهم بأجراءات شخصيه ( مثل إعاقة أو منع المؤجر من الدخول, رمي ممتلكات المؤجر خارج الوحده السكنيه, أغلاق الخدمات كالغاز و الكهرباء أو الماء) لاخلاء الساكن بدلا من اللجوء للإجراءات من خلال المحاكم. أو ما يطلق عليه تسمية (الاخلاء المنظم ) وهو محصور قانوناً في كاليفورنيا.  
للحصول على المزيد من المعلومات , أتصل بمنظمة سي.أس.أي.سان ديبغو:

For additional information please contact CSA San Diego County at (619) 444-5700

CSA San Diego County: [www.c4sa.org](http://www.c4sa.org)

Housing is Key Website: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/index.html>

Housing and Urban Development: <https://www.hud.gov/coronavirus>