

Întrebări frecvente despre moratoriul privind evacuarea din Oregon

Moratoriu pentru evacuările rezidențiale din Oregon ca urmare a neplății chiriei sau a rezilierilor fără culpa chiriașului și crearea unei perioade de grație de rambursare de șase luni. Consultați întrebările frecvente pe această pagină.

Ultima actualizare a avut loc la 29 septembrie 2020 pentru a reflecta faptul că moratoriul la nivel de stat a fost prelungit până la 31 decembrie 2020.

Ce sunt Ordinul executiv 20-13, Legea 4213 și Ordinul executiv 20-56?

Ordinul executiv 20-13 al guvernatorului a creat un moratoriu temporar la nivel de stat privind anumite evacuări și rezilieri ale contractelor de închiriere ca răspuns la pandemia de COVID-19. Ordinul a fost semnat la 1 aprilie 2020 și a fost în vigoare până la 30 iunie 2020.

Consultați [Ordinul executiv 20-13](#).

Legea 4213 a fost adoptată de legiuitorii statului Oregon la 26 iunie. Acesta a prelungit moratoriul privind evacuarea până la 30 septembrie 2020 și a creat o perioadă de rambursare de șase luni pentru chiriași. De asemenea, a clarificat procesul prin care proprietarii pot să trimită o notificare privind soldul restant, să ofere planuri de plată și să utilizeze alte tipuri de rezilieri fără culpa chiriașului.

Consultați [Legea nr. 4213](#).

Guvernatorul Brown a emis un al doilea Ordin executiv asociat moratoriului privind evacuarea pentru chiriașii rezidențiali. Ordinul executiv 20-56 creează un alt moratoriu privind evacuarea pentru perioada 30 septembrie 2020 - 31 decembrie 2020. Acesta interzice proprietarilor să emită notificări de reziliere din cauza neplății și a majorității rezilierilor fără motiv până la 31 decembrie 2020. Ordinul a fost semnat la 28 septembrie 2020.

Consultați [Ordinul executiv 20-56](#).

Cât timp este în vigoare moratoriul?

Moratoriul rămâne în vigoare **până la 31 decembrie 2020**. Chiriașii vor avea timp până la 31 martie 2021 să achite chiriile sau alte taxe acumulate în perioada 1 aprilie - 30 septembrie 2020.

Chiriile sau alte taxe acumulate în perioada 1 octombrie 2020 - 8 ianuarie 2021 pot fi amânate pentru [rezidenții comitatului Multnomah conform ordonanței comitatului](#).

Chiriașii din afara comitatului Multnomah sunt protejați împotriva evacuării pentru neplată în perioada 1 octombrie - 31 decembrie 2020 prin Ordinul executiv 20-56, dar nu beneficiază în prezent de o perioadă de grație pentru plata acestor chirii.

Ce circumstanțe se califică pentru amânarea chiriei?

Moratoriul și amânarea se aplică tuturor proprietăților rezidențiale care fac obiectul închirierii în Oregon. Toate chiriile și taxele acumulate în perioada efectivă a Ordinului executiv 20-13 și a perioadei de urgență a legii privind locuințele HB 4213 (1 aprilie - 30 septembrie 2020) se pot califica pentru amânare.

Chiriașii nu trebuie să furnizeze documentație privind dificultățile financiare.

Chiriile sau alte taxe acumulate în perioada 1 octombrie 2020 - 8 ianuarie 2021 pot fi amânate pentru [rezidenții comitatului Multnomah conform ordonanței comitatului](#).

Dacă sunt chiriaș și nu îmi pot plăti chiria, ce trebuie să fac?

Nimic din HB 4213 nu scutește chiriașul de obligația de a plăti chiria. **Dacă sunteți chiriaș cu chirii acumulate, trebuie să asigurați achitarea taxelor acumulate în perioada 1 aprilie - 30 septembrie 2020 către proprietar înainte de 31 martie 2021.** Proprietarul nu vă poate percepe taxe de întârziere și nici nu vă poate rezilia contractul de închiriere înainte de această dată. Un plan de plată structurat oferit de proprietar este voluntar.

Dacă, după 30 septembrie 2020, un proprietar trimite unui chiriaș o notificare pentru a plăti soldul restant, **chiriașul trebuie să notifice proprietarului intenția de a utiliza perioada de rambursare de șase luni până la data menționată în notificare.** Chiriașul poate notifica proprietarul **prin poștă sau prin e-mail.** Neinformarea proprietarului de către chiriaș că va folosi perioada de rambursare ar putea duce la o penalizare egală cu jumătate din chiria pe o lună.

După 30 septembrie 2020, chiriașii din Oregon sunt în continuare protejați de evacuare pentru neplată până la sfârșitul anului. Cu toate acestea, în prezent nu există o perioadă de grație pentru rambursare la nivel de stat pentru taxele acumulate după încheierea perioadei de urgență la 31 decembrie 2020.

Chiriașii din [comitatul Multnomah pot beneficia de amânare în temeiul ordonanței comitatului](#).

De ce tip de documentație are nevoie un chiriaș pentru a solicita amânarea chiriei ca urmare a epidemiei de COVID-19?

Anterior, chiriașilor din orașul Portland și din comitatul Multnomah li se cerea să furnizeze documentație proprietarilor lor.

În temeiul tuturor moratoriilor de evacuare la nivel de stat nu este necesară nicio documentație privind pierderea de venit.

Serviciul de asistență juridică din Oregon a creat un pliant informativ care conține îndrumări pentru a ajuta chiriașii să înțeleagă ce li se cere. Îndrumările includ un model de scrisoare util pe care chiriașii îl pot utiliza pentru comunicare cu proprietarii lor.

[Descărcați fișierul PDF Pliant informativ întocmit de către serviciile de asistență juridică din Oregon](#)
(186,83 Kb)

Cheltuielile amânate nu vor afecta scorul de credit și istoricul de închiriere al unui chiriaș?

HB 4213 și Ordinul executiv 20-56 interzic unui proprietar să raporteze soldul neachitat al unui chiriaș ca încălcare a obligației de plată oricărei agenții de raportare a creditelor de consum.

Chiria este scutită în acest timp?

Nimic din moratoriu nu scutește chiriașii de răspunderea pentru plata chiriei. Cu toate acestea, un proprietar nu are voie să solicite evacuarea pentru neplata chiriei în perioada de urgență (până după 31 decembrie 2020) sau să solicite evacuarea pentru neplata chiriei amânate (1 aprilie - 30 septembrie) în perioada de grație de rambursare de șase luni.

Utilitățile sunt incluse în această amânare?

În cazul în care chiriașul plătește orice alte taxe pentru utilități, servicii sau rețineri direct către proprietar (nu direct către un furnizor terț), respectivele rețineri și taxe se califică pentru amânare în temeiul acestui moratoriu. Procesul de amânare și termenele de plată sunt aceleași ca și pentru chirie.

Dacă un chiriaș plătește taxe pentru utilități, servicii sau rețineri direct către un furnizor terț și nu poate efectua aceste plăți din cauza unei pierderi substanțiale a veniturilor din cauza epidemiei de

COVID-19, îl încurajăm pe chiriaș să contacteze direct respectivii furnizori de servicii pentru a discuta opțiunile. Vă rugăm să consultați informațiile suplimentare mai jos.

Moratoriul protejează rezidenții de întreruperile utilităților ca urmare a neplății?

Moratoriul nu protejează direct rezidenții de întreruperile utilităților ca urmare a neplății. Cu toate acestea, Portland Water Bureau a declarat că nu va deconecta alimentarea cu apă pentru neplata facturilor de canalizare, apă pluvială și apă potabilă în timpul stării de urgență. La fel, Pacific Power, Portland General Electric (PGE) și Northwest Natural au suspendat temporar deconectările de servicii pentru neplată și își vor extinde serviciile fără taxe de întârziere.

Când trebuie să plătească un chiriaș chiria scadentă sau alte cheltuieli?

Cu excepția eligibilității pentru amânare în alt mod în temeiul Ordonanței comitatului Multnomah sau dacă ordinele curente sunt modificate, termenele de plată la nivel de stat sunt următoarele:

- **Soldul neplătit, acumulat în perioada 1 octombrie - 31 decembrie 2020 se plătește până la 1 ianuarie 2021.**
 - **Soldul neplătit, acumulat în perioada 1 aprilie - 30 septembrie 2020 se plătește până la 31 martie 2021.**
-

Se pot percepe taxe de întârziere pentru chiria neachitată la timp?

Nicio taxă de întârziere nu poate fi percepută sau colectată pentru chirie sau taxe care sunt amânate în perioada efectivă a moratoriilor (1 aprilie - 31 decembrie 2020).

Chiriașii trebuie să semneze un plan de rambursare sau un bilet la ordin?

Un proprietar poate oferi un plan de plată voluntar pentru soldul restant, dar notificarea trebuie să menționeze că planul de plată este voluntar. Un chiriaș nu are nicio obligație de a executa un astfel de acord.

Ca proprietar, nu renunț la drepturile mele de a rezilia dacă accept plăți parțiale ale chiriei?

Mulți proprietari își fac griji cu privire la implicațiile legale ale acceptării plăților parțiale ale chiriei în circumstanțe normale. ORS 90.412 nu se aplică unui proprietar care acceptă plata parțială a chiriei conform HB 4213.

Ce tip de notificare poate trimite un proprietar unui chiriaș cu privire la soldul său restant?

În timpul perioadei de urgență, proprietarul poate furniza unui chiriaș o notificare scrisă prin care se precizează că acesta continuă să datoreze orice chirie neplătită. **Notificarea trebuie să includă și o declarație conform căreia evacuarea pentru neplată nu este permisă înainte de 31 decembrie 2020.**

După perioada de urgență, proprietarul poate transmite unui chiriaș cu un sold restant o notificare scrisă opțională numai dacă notificarea include toate detaliile de mai jos:

1. Data încetării perioadei de urgență;
2. Faptul că, în cazul în care chiriile și alte plăți care se datorează după perioada de urgență nu sunt plătite în timp util, proprietarul poate rezilia contractul de închiriere;
3. Faptul că soldul de neplată acumulat în perioada de urgență este în continuare datorat și trebuie plătit;
4. Faptul că respectivul chiriaș nu va datora o taxă de întârziere pentru soldul neachitat;
5. Faptul că respectivul chiriaș are dreptul la o perioadă de grație de șase luni pentru a rambursa soldul neachitat, perioadă care se încheie la 31 martie 2021;
6. Faptul că până la o dată specificată în notificarea acordată, care nu poate fi mai devreme de 14 zile de la livrarea notificării, chiriașul trebuie să achite soldul neplătit sau să notifice proprietarului că intenționează să plătească soldul neplătit până la sfârșitul perioadei de grație de șase luni care se încheie la 31 martie 2020.
7. Neinformarea proprietarului de către chiriaș cu privire la utilizarea perioadei de grație poate duce la o penalizare.
8. Chiriile și alte taxe sau rețineri care se datorează după perioada de urgență trebuie plătite ca de obicei, altfel proprietarul poate rezilia contractul de închiriere.

Chiriașul trebuie să informeze proprietarul că intenționează să utilizeze perioada de rambursare de șase luni?

Dacă un proprietar trimite chiriașului o notificare după perioada de urgență cu privire la soldul restant, aceasta trebuie să includă informații despre perioada de rambursare și o dată până la care chiriașul trebuie să-și declare intenția de a utiliza perioada de rambursare. Această dată trebuie să fie de cel puțin 14 zile de la data notificării. În acest caz, chiriașul trebuie să informeze

proprietarul cu privire la intenția sa de a utiliza perioada de rambursare, altfel ar putea fi sancționat.

Neinformarea proprietarului cu privire la intenția de a utiliza perioada de rambursare până la data specificată îi dă dreptul proprietarului să recupereze daune egale cu 50% din chiria pe o lună după perioada de rambursare.

Va exista o scutire financiară pentru chiriași și proprietari de locuințe odată cu ridicarea moratoriului și după ce începe perioada de grație de șase luni pentru plata retroactivă?

Orașul și comitatul iau aceste măsuri imediate pentru a menține oamenii adăpostiți în mijlocul acestui focar și a limita răspândirea bolii. Se evaluează toate opțiunile de a oferi asistență chiriașilor și proprietarilor de locuințe odată cu ridicarea moratoriului. Vom continua să publicăm informații despre opțiunile de ajutor și asistență pe măsură ce informațiile vor fi disponibile.

Pe lângă protecțiile prevăzute în HB 4213 pentru chiriași, legiuitorii din Oregon au promulgat [HB 4204](#) pentru a oferi protecție deținătorilor de ipotecă. Dacă dețineți o ipotecă și întâmpinați dificultăți în efectuarea plăților ca urmare a scăderii veniturilor din închiriere sau altfel, vă încurajăm să contactați creditorul. Iată câteva informații sumare despre HB 4204:

- *În perioada de urgență (8 martie 2020 - 31 decembrie 2020), un creditor nu poate trata neplata ca fiind o încălcare **dacă** în perioada de urgență, împrumutatul a notificat creditorul că nu va putea efectua plățile.*
- *În cazul în care proprietatea împrumutatului are cel mult patru unități de locuit, acesta trebuie să anunțe creditorul că nu va putea efectua plățile ca urmare a pierderii de venit din cauza pandemiei de COVID-19.*
- *Plățile ipotecare amânate trebuie să ofere împrumutatului opțiunea de a plăti suma amânată la sfârșitul perioadei creditului.*

Îi încurajăm pe toți proprietarii de case care se confruntă cu dificultăți financiare din cauza COVID-19 să apeleze la agentul de împrumut pentru a discuta despre toate opțiunile lor.

Va exista ajutor financiar sau sprijin disponibil proprietarilor care nu primesc plata chiriei de la chiriașii lor?

Înțelegem că proprietarii depind de chirie pentru a-și plăti ipotecile, impozitele pe proprietate și reparațiile proprietăților. Orașul și comitatul Multnomah evaluează toate opțiunile de a oferi asistență proprietarilor în timpul și după moratoriu.

Orașul Portland și comitatul Multnomah au amânat plățile reprezentând impozitul pe venitul din afaceri din 2019, inclusiv taxa pentru Programul de închiriere rezidențială.

Pe lângă protecțiile prevăzute în HB 4213 pentru chiriași, legiuitorii din Oregon au promulgat [HB 4204](#) pentru a oferi protecție deținătorilor de ipotecă. Dacă dețineți o ipotecă și întâmpinați dificultăți în efectuarea plăților ca urmare a scăderii veniturilor din închiriere sau altfel, vă încurajăm să contactați creditorul. Iată câteva informații sumare despre HB 4204:

- *În perioada de urgență (8 martie 2020 - 31 decembrie 2020), un creditor nu poate trata neplata ca fiind o încălcare **dacă** în perioada de urgență, împrumutatul a notificat creditorul că nu va putea efectua plățile.*
- *În cazul în care proprietatea împrumutatului are cel mult patru unități de locuit, acesta trebuie să anunțe creditorul că nu va putea efectua plățile ca urmare a pierderii de venit din cauza pandemiei de COVID-19.*
- *Plățile ipotecare amânate trebuie să ofere împrumutatului opțiunea de a plăti suma amânată la sfârșitul perioadei creditului.*
- *În cazul în care proprietatea împrumutatului este comercială sau rezidențială cu mai mult de patru unități de locuit, acesta trebuie să anunțe creditorul că nu își va putea efectua plățile ca urmare a pierderii de venit din cauza pandemiei de COVID-19, trimițând documentație privind pierderea de venit și divulgând orice fonduri federale de ajutor pe care le-a primit.*
- *În plus, dacă împrumutatul care deține proprietăți multifamiliale are o ipotecă garantată federal, se poate califica pentru alte opțiuni anunțate recent de Agenția Federală pentru Finanțarea Locuințelor (Federal Housing Finance Agency) (unele dintre protecțiile pentru chiriași se suprapun cu cele din Oregon): <https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protections.aspx>*

Îi încurajăm pe toți proprietarii de case care se confruntă cu dificultăți financiare din cauza COVID-19 să apeleze la agentul de împrumut pentru a discuta despre toate opțiunile lor.

Dar evacuările pentru alte motive decât neplata chiriei?

Moratoriul se aplică rezilierilor legate de neplata chiriei sau majorității rezilierilor fără motiv conform ORS 90.427. Nu se aplică evacuărilor din orice alt motiv legal.

Pentru mai multe detalii despre rezilieri fără culpa chiriașului, consultați următoarea întrebare.

Ce se întâmplă cu rezilierea fără motiv sau rezilierea din culpa proprietarului?

Prin Legea nr. 4213, statul Oregon a interzis proprietarilor să emită o notificare de reziliere fără motiv. Aceasta este definită ca orice notificare livrată de un proprietar în conformitate cu ORS 90.427 (3)(b), (4)(b) sau (c), (5)(a) - (c) sau (8)(a)(B) sau (b)(B).

Pentru proprietarii și chiriașii care locuiesc în comitatul Multnomah, aceste restricții au fost extinse [printr-un moratoriu separat la nivel de comitat](#).

Conform noului Ordin executiv, proprietarii pot emite o notificare de reziliere conform ORS 90.427(5)(c) dacă se află în afara orașului Portland și/sau a comitatului Multnomah. Alte restricții privind rezilierea fără motiv rămân în vigoare până la 31 decembrie 2020.

Vor fi afectate evacuările pentru executarea silită a ipotecii?

Da. Conform HB 4204, instanțelor le este interzis să audieze cazuri legate de neîndeplinirea obligațiilor ipotecare în perioada de urgență.

Ce se întâmplă dacă un proprietar nu se conformează?

În cazul în care un proprietar încalcă moratoriul privind evacuarea rezidențială conform HB 4213, un chiriaș poate beneficia de măsuri reparatorii pentru recuperarea posesiei sau soluționarea oricărei alte încălcări și poate recupera de la proprietar o sumă echivalentă cu până la trei luni chiria periodică plus orice daune efective.

Dacă orice persoană, afacere sau entitate încalcă Ordinul executiv 20-56, poate face obiectul sancțiunilor descrise în ORS 401.990 în plus față de orice alte drepturi private de acțiune sau alte mecanisme de executare care pot exista în baza statutului sau a dreptului comun, sau conform legii federale.
