

Întrebări frecvente despre moratoriul privind evacuarea chiriașilor din statul Oregon

portland.gov/phb/rental-services/helpdesk/oregon-eviction-moratorium-faq

Moratoriu privind evacuările rezidențiale din Oregon ca urmare a neplății chiriei sau a rezilierilor fără culpa chiriașului. Următoarele informații sunt aplicabile la nivel de stat. Consultați întrebările frecvente de pe această pagină.

Ultima actualizare: 1 februarie 2021

Aceste întrebări frecvente se referă și la protecțiile care sunt unice pentru chiriașii din orașul Portland sau din comitatul Multnomah. Sunt incluse informații despre necesitatea chiriașului de a completa o declarație scrisă privind dificultățile financiare pentru a fi protejat împotriva evacuării pentru neplata chiriei.

Descărcați formularul de declarație

- [Declarație privind dificultățile financiare și notificare de protecție împotriva evacuării](http://www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf) (Statul Oregon) www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf

Versiuni traduse

- [Español \(spaniolă\)](#)
- [По-русски \(rusă\)](#)
- [Tiếng Việt \(vietnameză\)](#)
- [繁體中文 \(chineză tradițională\)](#)
- [한국어 \(coreeană\)](#)

Ce protecții asociate locuințelor au fost adoptate în legătură cu situațiile legate de COVID-19?

De când a început pandemia de COVID-19 în martie 2020, administrațiile locale și de stat au adoptat numeroase măsuri de urgență pentru a proteja chiriașii împotriva evacuării în aceste situații de urgență. Cu excepția HB 4401, toate aceste măsuri au expirat sau au fost anulate. Lista de mai jos prezintă măsurile de urgență care au fost adoptate la nivel local sau de stat începând cu 1 aprilie 2020 până în prezent.

La 21 decembrie 2020, legiuitorii din Oregon au adoptat Legea nr. 4401 privind locuințele („HB 4401”). Aceasta a prelungit perioada de urgență conform HB 4213 până la 31 decembrie 2020 și a extins moratoriul privind evacuarea în anumite circumstanțe până la 30 iunie 2021. În plus, legea a creat un Fond de compensare a proprietarilor și a alocat sume pentru asistență cu chiria, destinate chiriașilor.

Consultați [Legea nr. 4401 privind locuințele](#).

Următoarele protecții au expirat sau au fost anulate, dar sunt disponibile pentru consultare aici:

- Ordonanța comitatului Multnomah nr. 1287 a fost adoptată la 24 septembrie 2020 pentru a proteja chiriașii din comitatul Multnomah. Această ordonanță prevedea unele protecții în plus față de cele din Legile statului Oregon nr. 4213 și 4401 privind locuințele. A fost anulată la 1 februarie 2021.

[Descărcați fișierul PDF cu Ordonanța comitatului Multnomah nr. 1287](#) (722,77 Kb)

Primăria orașului Portland a adoptat Ordonanța nr. 190156 pentru extinderea moratoriului comitatului Multnomah privind evacuarea la toate zonele orașului, inclusiv în limitele legale ale orașului Portland care nu fac parte din comitatul Multnomah. Această ordonanță a expirat la 1 februarie 2021.

[Ordonanța nr. 190156 a Primăriei orașului Portland](#)

La 28 septembrie 2020, Guvernatorul Brown a semnat Ordinul executiv nr. 20-56 prin care a prelungit moratoriul de stat până la 31 decembrie 2020. Acest ordin executiv nu a creat o nouă perioadă de grație pentru plata chiriei acumulate în perioada 1 octombrie - 31 decembrie 2020. Consultați [Ordinul executiv 20-56](#).

La 26 iunie 2020, legiuitorii din Oregon au adoptat Legea nr. 4213 privind locuințele („HB 4213”). Aceasta a prelungit moratoriul privind evacuarea până la 30 septembrie 2020 și a creat o perioadă de rambursare de șase luni pentru chiria amânată și alte taxe. 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 reziliere fără culpa chiriașului. Consultați [Legea nr. 4213 privind locuințele](#).

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](#).

Cât timp este în vigoare moratoriul?

Moratoriul Primăriei orașului Portland și al comitatului Multnomah, care oferea protecții suplimentare, și-a încetat aplicabilitatea la 1 februarie 2021.

Moratoriul la nivel de stat privind notificările de reziliere fără motiv întemeiat expiră la 30 iunie 2021. Moratoriul la nivel de stat privind rezilierile bazate pe neplata chiriei și-a încetat aplicabilitatea la 31 decembrie 2020, cu excepția cazului în care un chiriaș transmite proprietarului o declarație scrisă privind dificultățile financiare. Dacă un chiriaș trimite o declarație scrisă privind dificultățile financiare, moratoriul de stat privind neplata chiriei este prelungit pentru respectivul chiriaș până la 30 iunie 2021.

Un chiriaș care a fost afectat financiar în perioada acestei stări de urgență trebuie să trimită proprietarului o [declarație scrisă privind dificultățile financiare](#) pentru a beneficia de cât mai multe modalități de protecție în acest timp.

Pentru chiriașii care trimit o declarație scrisă proprietarului: Chiriașii sunt protejați împotriva rezilierii pentru neplata chiriei până la 30 iunie 2021. De asemenea, chiriașii vor avea timp până la 1 iulie 2021 să achite chiriiile sau alte cheltuieli acumulate în perioada 1 aprilie 2020 - 30 iunie 2021. Chiriașii vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 iulie 2021.

Pentru chiriașii care nu trimit o declarație scrisă proprietarului: Chiriașii sunt protejați împotriva rezilierii pentru neplata chiriei care a fost amânată între 1 aprilie și 31 decembrie 2020 până la 31 martie 2021. Chiriașii trebuie să plătească orice chirie amânată sau alte cheltuieli până la 31 martie 2021. Chiriașii din orașul Portland și comitatul Multnomah vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 februarie 2021. Chiriașii din afara orașului Portland și a comitatului Multnomah vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 ianuarie 2021. Neplata chiriei lunare poate avea ca rezultat primirea de către chiriaș a unei notificări de reziliere pentru neplata chiriei pentru luna respectivă.

Ce trebuie să fac dacă sunt chiriaș și nu îmi pot plăti chiria?

Orice chirie și alte cheltuieli pe care un chiriaș nu le-a putut plăti între 1 aprilie și 31 decembrie 2020 se califică pentru amânare. Chiriașii nu trebuie să furnizeze proprietarului lor nicio documentație privind dificultățile financiare pentru a solicita amânarea chiriei sau a altor cheltuieli acumulate în această perioadă.

Pentru a amâna chiria și alte cheltuieli acumulate în perioada 1 ianuarie - 30 iunie 2021, chiriașul trebuie să trimită proprietarului o [declarație scrisă privind dificultățile financiare](#). Declarația scrisă solicită chiriașului să declare că a suferit dificultăți financiare începând cu 16 martie 2020 din cauza unuia dintre următoarele motive:

- Pierderea venitului gospodăriei;
- Pierderea activității salariale sau a salariilor;
- Creșterea cheltuielilor medicale;
- Creșterea responsabilităților asociate îngrijirii copilului sau a unei persoane cu dizabilități, în vârstă, rănite sau bolnave;
- Creșterea costurilor asociate îngrijirii copilului sau a unei persoane cu dizabilități, în vârstă, rănite sau bolnave; sau
- Alte circumstanțe care au determinat reducerea veniturilor sau majorarea cheltuielilor.

Declarația scrisă trebuie furnizată proprietarului de către chiriaș într-un mod rezonabil, cum ar fi prin curier rapid sau prin trimiterea unei copii sau a unei fotografii a declarației prin SMS sau e-mail.

Vor afecta cheltuielile amânate scorul de credit și istoricul de închiriere al unui chiriaș?

HB 4213 interzice unui proprietar să raporteze soldul neachitat al unui chiriaș în perioada 1 aprilie - 31 decembrie 2020 ca nerecuperabil oricărei agenții de raportare a creditelor de consum până la 1 aprilie 2021.

Dacă un chiriaș trimite proprietarului o [declarație scrisă privind dificultățile financiare](#), HB 4401 de asemenea interzice proprietarului să raporteze soldul neachitat al unui chiriaș acumulat în perioada 1 ianuarie - 30 iunie 2021 ca nerecuperabil până la 1 iulie 2021.

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

Nimic din moratoriu nu scutește chiriașii de răspunderea pentru plata chiriei. Momentul în care un chiriaș trebuie să plătească chiria sau alte cheltuieli datorate depinde de trimiterea de către chiriaș a unei [declarații scrise privind dificultățile financiare](#) către proprietar.

Pentru chiriașii care trimit o declarație scrisă proprietarului: Chiriașii vor avea timp până la 1 iulie 2021 să achite chiriile sau alte cheltuieli acumulate în perioada 1 aprilie 2020 - 30 iunie 2021. Chiriașii vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 iulie 2021.

Pentru chiriașii care nu trimit o declarație scrisă proprietarului: Chiriașii vor avea timp până la 30 martie 2021 să achite chiriile sau alte cheltuieli acumulate în perioada 1 aprilie 2020 - 31 decembrie 2020. Chiriașii din orașul Portland și comitatul Multnomah vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 februarie 2021. Chiriașii din afara orașului Portland și a comitatului Multnomah vor trebui să înceapă să-și achite chiria lunară în conformitate cu condițiile contractului de închiriere începând cu 1 ianuarie 2021.

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

Pentru chiria care a fost amânată în perioada 1 aprilie - 31 decembrie 2020 nu pot fi percepute sau colectate penalități de întârziere.

Dacă un chiriaș trimite o [declarație scrisă privind dificultățile financiare](#) către proprietar, HB 4401 interzice proprietarului să aplice penalități de întârziere pentru chiria amânată în perioada 1 ianuarie - 30 iunie 2021.

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

Tipul de notificare pe care un proprietar îl poate trimite unui chiriaș cu privire la soldul restant depinde de trimiterea de către un chiriaș a unei [declarații scrise privind dificultățile financiare](#) către proprietar.

În cazul în care chiriașul a trimis o declarație scrisă privind dificultățile financiare: Înainte de 30 iunie 2021, proprietarul poate furniza o notificare scrisă unui chiriaș prin care se precizează că chiriașul continuă să datoreze orice chirie neplătită. Notificarea trebuie să includă și o declarație conform căreia evacuarea pentru neplata chiriei, cheltuielilor sau altor datorii nu este permisă înainte de 30 iunie 2021.

În cazul în care chiriașul nu a trimis o declarație scrisă privind dificultățile financiare: Înainte de 31 martie 2021, proprietarul poate transmite o notificare scrisă chiriașului astfel:

- a. Precizând că chiriașul continuă să datoreze orice chirie neplătită;
- b. Incluzând o declarație conform căreia evacuarea pentru neplata chiriei, cheltuielilor sau a oricăror datorii acumulate în perioada 1 aprilie - 31 decembrie 2020 nu este permisă înainte de 31 martie 2021; și
- c. Incluzând o copie a declarației scrise privind dificultățile financiare pe care chiriașul trebuie să o completeze și să o returneze proprietarului.

Pe lângă notificarea scrisă privind soldul restant al chiriei, proprietarul poate oferi chiriei un plan de plată voluntară pentru orice sold restant. Notificarea trebuie să precizeze că planul de plată este voluntar. Un chirie nu are nicio obligație de a accepta un astfel de plan de plată.

Cum sunt afectate utilitățile de acest moratoriu?

În cazul în care chiriea 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 chirie 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 ca urmare a epidemiei de COVID-19, îl încurajăm pe chirie să contacteze direct respectivii furnizori de servicii pentru a discuta opțiunile. Vă rugăm să consultați informațiile suplimentare de mai jos.

Moratoriul nu protejează direct rezidenții de întreruperea 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.

Ce alte tipuri de notificări de reziliere, în afara notificărilor privind neplata chiriei, sunt interzise în cadrul moratoriului?

Moratoriul se aplică rezilierilor legate de neplata chiriei și unor rezilieri fără motiv întemeiat conform ORS 90.427. Tuturor proprietarilor li se interzice rezilierea unui contract de închiriere fără motiv întemeiat, conform ORS 90.427(3) și (4), până la 30 iunie 2021.

Începând cu 1 februarie 2021, un proprietar poate trimite unui chirie o notificare de reziliere din oricare dintre cele patru motive calificate ale proprietarului enumerate în ORS 90.427(5). Cu toate acestea, înainte de adoptarea HB 4401, diferitele măsuri de urgență permiteau diferite niveluri de protecție pentru chiriași împotriva rezilierii din motivele calificate ale proprietarului. Dacă o notificare de reziliere prealabilă pentru un motiv calificat al proprietarului era legală în momentul în care a fost notificată unui chirie, depinde de locul în care locuia chirie și de momentul în care a fost trimisă notificarea.

Pentru chiriașii din orașul Portland sau din comitatul Multnomah:

- 1 aprilie - 30 iunie 2020: Nu se permite rezilierea din niciun motiv calificat al proprietarului.
- 30 iunie 2020 – 1 februarie 2021: Se permit numai notificări de reziliere pentru un motiv calificat al proprietarului. Un proprietar ar putea rezilia un contract de închiriere dacă a acceptat o ofertă de cumpărare a imobilului de la o persoană care intenționează să ocupe unitatea ca reședință principală. Se interzice o notificare de reziliere pentru orice alt motiv calificat al proprietarului.
- 1 februarie 2021 - prezent: Se permit toate notificările de reziliere legale pentru un motiv calificat al proprietarului.

Pentru chiriașii din afara orașului Portland sau a comitatului Multnomah:

- 1 aprilie - 30 iunie 2020: Nu se permite rezilierea din niciun motiv calificat al proprietarului.
- 30 iunie - 30 septembrie 2020: Se permit numai notificări de reziliere pentru un motiv calificat al proprietarului. Un proprietar ar putea rezilia un contract de închiriere dacă a acceptat o ofertă de cumpărare a imobilului de la o persoană care intenționează să ocupe unitatea ca reședință principală. Se interzice o notificare de reziliere pentru orice alt motiv calificat al proprietarului.
- 30 septembrie - 20 decembrie 2020: Se permit numai notificări de reziliere pentru două motive calificate ale proprietarului. Un proprietar ar putea rezilia un contract de închiriere dacă a acceptat o ofertă de cumpărare a imobilului de la o persoană care intenționează să ocupe unitatea ca reședință principală. Un proprietar ar putea, de asemenea, să rezilieze contractul de închiriere dacă proprietarul sau o rudă de gradul I a proprietarului intenționează să ocupe locuința ca reședință principală.
- 20 decembrie 2020 - prezent: Se permit toate notificările de reziliere legale pentru un motiv calificat al proprietarului.

Chiriașii care primesc/au primit o notificare de reziliere pentru un motiv calificat al proprietarului în orașul Portland pot avea dreptul la asistență pentru relocarea obligatorie, atât în temeiul Codului orașului Portland, cât și al legilor statului. Pentru mai multe informații despre asistența pentru relocare obligatorie în orașul Portland, vă rugăm să consultați documentul intitulat [Asistență pentru relocarea obligatorie a chiriașilor](#). Chiriașii care primesc/au primit o notificare de reziliere pentru un motiv calificat al proprietarului în afara orașului Portland pot avea dreptul la asistență pentru relocare în temeiul legilor statului.

Moratoriul nu se aplică evacuărilor din orice alt motiv legal.

Ce se întâmplă dacă un proprietar nu respectă moratoriul privind evacuarea?

În cazul în care un proprietar încalcă moratoriul privind evacuarea rezidențială conform HB 4213 sau HB 4401, un chiriaș poate beneficia de măsuri reparatorii pentru recuperarea posesiei sau soluționarea oricărei alte încălcări, se poate apăra în cadrul

unei acțiuni de evacuare și poate recupera de la proprietar o sumă echivalentă cu până la trei luni chiria periodică plus orice daune efective.

În cazul în care un proprietar încalcă Ordonanța comitatului Multnomah nr. 1287 (24 septembrie 2020 - 1 februarie 2021), 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 20-13 (1 aprilie - 30 iunie 2020) sau 20-56 (28 septembrie - 31 decembrie 2020), 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 dreptul comun, sau conform legii federale.

Există facilități financiare pentru chiriași pe perioada moratoriului?

HB 4401 a alocat sume pentru asistență privind chiria destinate chiriașilor, care se pot solicita de un chiriaș și se vor plăti direct către proprietarul în cauză. Această asistență pentru chirie va fi distribuită prin agenții de acțiune comunitară și furnizori culturali specifici. Chiriașul trebuie să contacteze [211info](#) pentru mai multe informații despre modul de a accesa acest tip de asistență financiară.

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. Prevederile de renunțare prezentate în ORS 90.412 nu se aplică unui proprietar care acceptă plata parțială a chiriei conform HB 4213 și 4401.

Vor exista facilități disponibile proprietarilor care nu primesc plata chiriei de la chiriașii lor?

Pentru exercițiile fiscale care încep la 1 ianuarie 2020 sau ulterior, comitatul Multnomah a majorat rata impozitului pe profitul întreprinderilor de la 1,45% la 2,00%, a crescut limita de scutire în funcție de încasările brute de la mai puțin de \$50.000 la mai puțin de \$100.000 și a majorat deducerea maximă a compensației proprietarului de la \$108.000 la \$127.000.

HB 4401 a creat un [Fond de compensare a proprietarilor](#) pentru a ajuta proprietarii afectați de impactul financiar al chiriei amânate. Fondul va fi administrat de Serviciile pentru locuințe și comunitate din Statul Oregon [Oregon Housing and Community Services] și va permite proprietarilor să solicite despăgubiri pentru toate chiriile amânate de chiriașii lor începând cu 1 aprilie 2020 până la momentul depunerii cererii. Compensația din fond va fi de 80% din chiria totală restantă a chiriașilor calificați. Proprietarii care utilizează Fondul trebuie să fie de acord să ierte restul de 20% din chiria neplătită datorată de chiriașii calificați.

În plus, dacă un proprietar are un împrumut asigurat de FHA sau un credit ipotecar garantat de Freddie Mac sau Fannie Mae, acesta poate fi protejat prin moratorii federale privind executarea silită. Creditele ipotecare familiale asigurate de Autoritatea federală pentru locuințe (Federal Housing Authority, FHA) fac obiectul unui moratoriu privind executarea silită până la 31 martie 2021. Ipotecile garantate de Freddie Mac și Fannie Mae fac obiectul unui moratoriu privind executarea silită până la 28 februarie 2021.

Pe lângă asistența financiară, pot exista facilități ipotecare pentru deținătorii de credite federale și private. Pentru mai multe informații despre facilitățile ipotecare, consultați [Facilități privind creditele ipotecare federale și private](#).