



关于 SAN MATEO 县《2020-002 号应急条例》的通知

2020 年 4 月 28 日，San Mateo 县监事会通过了《2020-002 号应急条例》。此条例规定，因 COVID19 大流行病，在全国范围内临时暂停对某些现有租客上调租金（下称《应急条例》）。

《应急条例》于 2020 年 4 月 28 日生效，有效期至 2020 年 5 月 31 日，除非监事会延长期限。《应急条例》是全国性的条例，这意味着它适用于县内的所有城市以及无法人资格的地区。

《应急条例》适用于现有移动房屋租赁、现有移动房屋空间租赁和所有住宅不动产的现有租赁，除了那些根据《加州民法典》第 1947.12 条（AB 1482，又称《2019 年租客保护法》）和第 1954.50 条等（《Costa Hawkins 租房法》）免除租金限制的租赁。

豁免的住宅不动产包括：

- 新建住宅（即住宅单位出具过去 15 年的居住证明）；
- 租客与以该房屋为主要住所的业主共用浴室或厨房设施的自住房屋；
- 其中一个单元是业主的主要住所的自住复式公寓；
- 业主不是“房地产投资信托公司、法人或至少有一名成员是法人的有限责任公司”的独栋住宅和公寓；
- 受契据或监管限制或提供经济适用房的补贴协议约束的经济适用房；
- 学生宿舍；以及
受更严格租金管制条例限制的房屋

《应急条例》生效期间，如果业主试图增加现有租赁的租金，并向租客发出书面通知，要求增加现有租赁的租金，才能使用和入住某些住宅单位（包括提出增加租金的租赁续租要约），业主必须同时向受租金上涨影响的租客提供这份“关于 SAN MATEO 县《2020-002 号应急条例》的通知”的副本：

在业主向租客提供本通知副本以获得《应急条例》的保护后，租客有 **14 天**的时间（1）以书面形式（信函、电子邮件或短信）通知业主，由于租客的支付能力受到 COVID-19 的直接影响，租客无法支付拟增加的租金；并（2）向业主提供文件，证明租客是因为 COVID-19 的直接影响或政府对 COVID-19 的响应措施而无法支付租金上涨。如果租客在规定时间内遵守了这些通知和文件要求，

房东在《应急条例》规定的“临时暂停租金上涨”失效之前不得上调租金。

COVID-19 可直接影响租客支付租金增长的方式包括：

- 与 COVID-19 相关的自付医疗费用增加
- 因患有 COVID-19 疾病或因照顾患有 COVID-19 疾病的家庭或家庭成员而造成家庭收入损失
- 因 COVID-19 导致的裁员、工时损失、业务损失或其他收入减少，或为了遵守 San Mateo 县卫生官员颁布的地方居家令、州长颁布的全州居家令或政府机构要求留在家中、自我隔离或避免与他人聚集的任何其他命令或建议而造成的收入损失
- 因需要照顾受学校、学前教育和/或儿童保育机构关闭影响的未成年儿童而无法工作。

根据《2020-002 号应急条例》，租客可以向房东提供文件/书面证明，证明租客无法支付租金增长：

- 雇主或前雇主出具的因 COVID-19 流行病和相关政府行动而终止雇佣或减少工作量的信件或说明；
- 显示租户收入减少的 COVID-19 紧急事件开始前后的工资单存根或工资单副本；
- 租户雇主要求租户不要上班的信件、短信或电子邮件；
- 证明租户收入减少的 Uber、Lyft、Instacart、DoorDash 等应用程序的屏幕截图；
- 显示租户的工作地点因 COVID-19 大流行病而关闭的照片；
- 显示租户收入减少的 COVID-19 紧急事件开始前后的银行对账单；
- 租户的子女就读的学校发出的因 COVID-19 停学而严重影响租户收入的相关信函、电子邮件或短信；
- 与 COVID-19 相关的自付医疗费用文件；以及
- 经宣誓可证明租户无力支付的情况的声明，例如，根据《伪证罪处罚条例》签署的声明，详细解释为什么租客因 COVID-19 大流行病直接影响而无力支付房租上涨（如失业或工作量减少、自付医疗费用、需要照顾儿童或其他家庭成员等）。

根据《应急条例》防止房租上涨的规定适用于在 2020 年 4 月 28 日或之后送达的租金上涨通知，并在《应急条例》的整个有效期内适用。《2020-002 号应急条例》失效后，房东即可恢复上调租金的权利。因此，房东可在《应急条例》失效后，发出新的租金增长通知，恢复因《应急条例》而延迟的租金增长计划。

《应急条例》对房东在违反《应急条例》而增加租金的情况下，因租户未能支付租金增加而发起的任何非法拘禁行动提供积极抗辩。此外，如果房东故意违反《应急条例》的条款，租户可以向房东提起诉讼，并要求赔偿金钱损失，包括精神或情绪困扰损害赔偿。

《2020-002 号应急条例》的完整副本可在以下链接查阅：

<https://housing.smcgov.org/covid-19-residential-rent-increase-regulations>

日期：

尊敬的_____：

您收到此通知是因为您居住在_____。您当前的月租是\$_____。自生效日期_____起，您的月租将上涨至 \$_____，_____除非您立即（1）通过以下联系方式以书面形式（如信函、短信或电子邮件）通知业主，该租金上涨属于上述通知中所述的 San Mateo 县《2020-002 号应急条例》规定的范畴；并（2）向业主提供文件支持这一说法。您的书面答复必须在收到本通知后 14 天内被房东收到。

请咨询“关于 SAN MATEO 县《2020-002 号应急条例》的通知”，了解更多信息。

房东信息：

房东姓名：_____ 联系人：_____

地址：_____ 城市：_____ 州：_____ 邮政编码：_____

手机号码：_____ 电子邮箱：_____

此致，
