

COVID-19 紧急状态：租户权利和资源

本文件旨在协助本区租户了解他们在市长 Muriel Bowser 宣布的 COVID-19 公共卫生紧急状态（“紧急状态”）期间的权利和可用资源。市长 Bowser 已将紧急状态延长至 2020 年 12 月 31 日（周四）。¹在紧急状态期间，华盛顿租户安置办公室 (OTA) 已暂停每周一到周四上午 9:00 至下午 4:00 的正常免预约工作时间。我们致力于以其他方式提供全方位服务。

I. OTA 电信服务

- a. **法律部门：**需要法律服务的租户应联系 OTA 热线。方式如下：
 - i. 在线访问 <https://ota.dc.gov/>；点击“OTA 住房协助(OTA Housing Assistance)”和“社区服务(Community Service)”；点击“询问主任(Ask the Director)”并填写请求；然后点击“提交(Submit)”；或者
 - ii. 致电 202-719-6560 并留言。
- b. **政策部门：**租户如对政策事项有要求或疑问，请发电子邮件至 joel.cohn@dc.gov 联系立法主任 Joel Cohn。
- c. **外联与教育处：**租户如对教育与外联服务有要求或疑问，请发电子邮件至 Stephen.dudek@dc.gov 联系教育与外联协调员 Stephen Dudek。Dudek 先生在紧急状态期间开展虚拟培训。
- d. **紧急状态下的住房事项协助：**OTA 将与消费者及监管事务部 (DCRA)、特区国土安全部 (HSEMA) 或美国红十字会合作应对流离失所问题。

II. 紧急状态期间的租户权利和保护措施²

- a. **租金上涨冻结和租金收取**
 - i. **租金上涨冻结：**
 1. 紧急状态期间及之后 30 天内禁止上涨租金。这适用于租金管制和非租金管制单元。
 2. 在紧急状态期间发出的或在紧急状态期间生效的任何租金上涨通知均为无效。在紧急状态结束后，房东必须发出新的提前 30 天通知。
 3. 在紧急状态之前发出但在紧急状态发生后生效的任何租金上涨通知也属无效。在紧急状态结束后，房东必须发出新的提前 30 天通知。
 - ii. **租户支付冻结租金的义务：**除租金上涨外，有关租户支付租金义务的法律没有改变。
 1. 除了下文第 (iii) 项所述情况外，租户仍有义务支付紧急状态开始前收取的租金。

¹市长第 2020-103 令第 II 条（生效于 2020 年 10 月 7 日；失效于 2020 年 12 月 31 日后）。

²除第 II(b)(v) 条关于暂停搬出的通知和第 II(i) 条关于口罩的要求外，本文件第 II 条所列的租户权利和保护措施可参见法案 23-0334 《2020 年因应冠状病毒提供支持的临时修正法案》（2020 年 10 月 9 日生效；2021 年 5 月 22 日后失效）。请注意，无论本法律在哪个日期失效，租户权利和保护措施将在紧急状态结束时或随后的一定天数内结束。

2. 如果遇到经济困难，租户应通知住房提供商，并要求采取替代的付款计划。任何此类计划都应以书面形式提出，并且应该是可以实现的。

iii. **租金支付计划:**

1. 房东必须制定租金支付计划，并使该计划在紧急状态期间及之后一年内租户可按该计划行事。
2. 该计划必须涵盖紧急状态期间应付的所有租金，以及此后一年的租金，只要租户仍然是其租户。
3. 房东还必须在租金支付计划中写明任何便利设施费或作为租赁一部分的其他费用。
4. 为了符合享用此租金支付计划的资格，租户必须向房东证明紧急状态导致了该租户直接或间接的经济困难。
5. 租金支付计划的最短期限必须为一年，除非租户要求了更短的期限。
6. 除非租户另有要求，否则应按月等额分期偿还递延租金。
7. 租户不能因签订了支付计划而失去租约项下的任何权利。
8. 房东必须制定申请程序，并且必须通过电话和在线接受申请；房东不能拒绝包含了某些证明文件的申请。
9. 如果房东拒绝租户申请租金支付计划，则租户可向租金管理员投诉。租户应使用租金管理员的正式租户支付计划投诉表（表 24），该表可在此[链接](#)³下找到，且有多种语言版本可用。
10. 房东不得向征信局报告任何因租户参与支付计划而产生的拖欠。

iv. **支付方式:** 关于租金支付方式的法律没有改变。

1. 如果租约要求租户以汇票支付或以要求租户出门的方式支付，则租户可以联系住房提供商，以讨论其他支付方式。
2. 其他选项可包括通过电汇或 Venmo、PayPal、Zelle 等应用程序在线支付租金。
3. 协议应为书面形式，并应具体说明租户可以使用约定选项的时间段（可能至少要到紧急状态结束为止）。

b. **驱逐**

- i. 禁止房东在紧急状态期间驱逐任何租户。
- ii. 禁止房东在紧急状态期间及其后 60 天内提出驱逐投诉。
- iii. 禁止房东在紧急状态期间送达驱逐传票。
- iv. 房东在没有法庭令的情况下不得驱逐租户；在紧急状态发生之后，房东必须重新安排驱逐时间，然后必须提前 21 天将驱逐日期通知租户。
- v. 房东不得在紧急状态期间及之后 60 天内通知租户搬出。⁴

³ <https://dhcd.dc.gov/service/rent-control>

⁴ A23-0415 《2020 年暂停发出驱逐通知的紧急修正法案》（2020 年 10 月 14 日生效；2021 年 1 月 11 日后失效）。

c. 公用事业服务和滞纳金

- i. 禁止公用事业公司（电力、燃气、水、电缆和电信）在紧急状态期间以及紧急状态结束后 15 天内断开服务。
- ii. 请注意，电缆和电信公司可能会由于未付款而减少服务，只要它们保持基本服务水平即可。
- iii. 禁止住房提供商在紧急状态期间收取滞纳金。如果宽限期在 3 月 11 日进入紧急状态之前到期，则 3 月 1 日到期的滞纳金仍然有效。

d. 公用事业缴费计划

- i. 公用事业提供商（燃气、电力、特区水、电信、电缆）必须为符合资格的客户提供计划期内到期应付金额的缴费计划。
- ii. “计划期”是紧急状态期加上：
 1. 60 天，适用于不受公共服务委员会监管的电缆或电信运营商。
 2. 六个月，适用于任何其他公用事业提供商。
- iii. 为了符合享用此计划的资格，客户必须告知提供商其因公共卫生紧急状态而无法支付全部或部分金额。
- iv. 在紧急状态期间，由公共服务委员会监管的公用事业提供商应该回应客户请求而将服务重新连接到其居住的住宅物业，并且不应收取任何重新接通费用。

e. 租户和租户协会行使权利的最后期限

- i. 根据 1985 年的《租赁房屋法案》和 1980 年的《租赁房屋转换和销售法案》（包括 TOPA），所有行使租户和租户协会权利的最后期限都已延长。
- ii. 具体来说，任何该等最后期限均会延迟或暂停，直到紧急状态结束再加上 30 天为止。
- iii. 示例：
 1. 具有 5 个或更多单元的建筑物中的租户于 2020 年 3 月 1 日收到住房提供商的出售要约。
 2. 根据法律规定，他们有 45 天的时间或者在 2020 年 4 月 15 日之前成立租户协会并向房东提交购买房屋的意向书。
 3. 2020 年 3 月 11 日，市长宣布进入紧急状态。
 4. 当市长解除紧急状态时，租户将共有 65 天的时间 (45 - 10 + 30) 来回出售要约。

f. 租户搬出意向通知

- i. 租户可以选择在紧急状态期间对在紧急状态之前提交给房东的“搬出意向通知”进行延迟或暂停。
- ii. 紧急状态结束后，租户搬出单元的剩余天数与进入紧急状态前完全一样。
- iii. 租户不会被视作“延期租户”，即未能在承诺日期前搬出的人。这很重要，因为根据特区法律，延期租户可以被驱逐并承担双倍的租金。

g. 房东进入租赁单元的权利

- i. 有关房东进入租赁单元权利的法律尚未明确变更。在符合现有法律的情况下，房东有权进入单元进行维修、检查，或将单元展示给潜在的购买者等。
- ii. 租户应了解现有法律。除建筑物出现紧急情况外，房东必须向租户提供：
 1. 48 小时书面通知（短信或电子邮件即可）；以及
 2. 除非租户同意，否则只能在周一至周六上午 9 点至下午 5 点之间进入单元，区假日除外。
- iii. 关于 COVID-19 病毒传播的担忧，租户可要求房东将不必要的入户工作推迟到紧急状态结束后再进行，并可询问所采取的健康和安全预防措施。各方应：
 1. 保持社交距离；
 2. 佩戴口罩或面罩；
 3. 确保访客离开后对公寓进行清洁/消毒；
 4. 用肥皂和热水洗手 20 秒。

h. 清洁共用区域

- i. 房东必须定期清洁共用区域，包括经常触摸的表面，例如门、栏杆、座椅和信箱外部。
- ii. 消费者和监管事务部门已就这些清洁要求发布了相关规定。若要了解规定的全文，请参阅此[链接](#)⁵（第 010003 页）下的特区登记处发行版本。
- iii. 市长还提供了与住宅建筑物共用区域清洁和其他重要预防措施相关的 COVID-19 指南。该指南可通过此[链接](#)⁶获取。

i. 在住宅建筑物内戴口罩⁷⁸

- i. 所有“必要业务”（包括住宅和住宅设施）都必须确保员工、承包商和访客进入建筑物时佩戴口罩并保持社交距离。
- ii. 必要业务必须在入口处张贴标牌，指示所有员工、承包商、客户、来宾和访客：
 1. 佩戴口罩或面罩；
 2. 与不属于家庭成员的其他人保持六 (6) 英尺的距离；
 3. 咳嗽和打喷嚏时用自己的胳膊肘或衬衫挡着，远离他人；以及
 4. 请勿握手或进行任何其他不必要的身体接触。
- iii. 身处公寓、共有公寓和合作公寓的共用区域时，个人必须佩戴口罩。
- iv. 个人可向总检察长办公室报告违反市长令不戴口罩的行为。被发现违反市长令的个人，每次违反将面临最高 1,000 美元的罚款。

⁵ <https://www.dcregs.dc.gov/Common/DCR/Issues/IssueDetailPage.aspx?issueID=834>

⁶ <https://www.dcregs.dc.gov/Common/DCR/Issues/IssueDetailPage.aspx?issueID=834>

⁷第 (i) 和 (ii) 项载于第 2020-066 号市长令第 IV 条。

⁸第 (iii) 和 (iv) 项载于第 2020-080 号市长令第 II 和 VII 条（2020 年 7 月 22 日生效；2020 年 10 月 9 日后失效）。

j. **租金管制单元的便利设施费退款**

- i. 如果租户除了支付租金外还支付了便利设施费，并且根据紧急状态令而暂时无法使用该便利设施，则房东必须按比例退还该费用。
- ii. 如果服务或设施费用已合法地包含在所收取的租金中，并且根据紧急状态令而暂时无法提供服务或设施，则房东不必减少所收取的租金。

III. 租户协会 (TA)

- a. TA 应遵循区政府和疾病预防控制中心的 COVID-19 紧急状态令和建议，包括不举行涉及社交聚会的面对面会议。
- b. 如果 TA 需要举办特殊会议，则应该尝试并执行在线选项。
- c. 如果 TA 需要在紧急状态期间进行表决，则应该考虑修改章程，允许以适当的电子、在线或虚拟方式投票。
- d. 如果您有相关的问题或疑虑，请通过 Stephen.Dudek@dc.gov 与 OTA 的教育与外联协调员 Stephen Dudek 联系。

IV. 法院程序

a. **华盛顿特区高级法院：驱逐**

- i. 房东和租户法院将举行远程听证会、庭审和证据听证会，但不包括任何与业主或继承人并未居于其中的住宅房屋相关的驱逐案件和止赎案件。
- ii. 房东在紧急状态结束后 60 天内不得向法院提起驱逐诉讼。
- iii. 租户必须具备技术能力、能够使用 WebEx 或电话来出庭远程听证会。如果您不具备参加听证会的技术手段，请访问华盛顿特区法院的远程听证网站。请访问 <https://www.dccourts.gov/services/remote-hearing-information> 了解有关远程听证会的提示和信息。

b. **华盛顿特区高级法院：其他诉讼和紧急情况**

- i. 小额索赔法庭和住房条件日历目前使用的是远程听证。
- ii. 如果需要法院在**紧急情况**下采取行动 – 包括住房条件日历 - 租户可以通过电子邮件将这些文件发送至 Civilefilings@dcsc.gov 来提出紧急动议和免除费用预付款的申请（费用豁免申请）。
- iii. **租户不应前往 Moultrie 法庭大楼提出紧急动议。**

c. **华盛顿特区行政听证办公室 (OAH)**

- i. OAH 至少在 2020 年 12 月 31 日之前会按照已修改的时间表运营。
- ii. OAH 会通知诉讼当事人新的听证日期。
- iii. 除非另行通知，否则所有听证会将通过电话进行。
- iv. 如果您无法通过电话参加听证会或不想参加，则必须告知 OAH。当面对面的听证会获授权可恢复举行时，OAH 将会重新安排您的听证会。

- v. 请用电子方式与 OAH 联系，发送电邮至 oah.filing@dc.gov 或拨打 202-442-9094 均可。

V. 其他政府服务

a. 消费者及监管事务部 (DCRA)

- i. DCRA 照常运营。DCRA 目前以虚拟方式进行房屋检查。
- ii. 租户可通过访问 DCRA 网站 <https://dcra.dc.gov/> 申请在线住宅检查，然后点击“安排预约”图标。
- iii. 此外，租户可以通过 dcra.housingcomplaints@dc.gov 向 DCRA 住宅检查计划部门发送电子邮件来提交申请。为帮助 DCRA 尽快回应您的申请，请在申请材料中写明：
 - 1. 姓名和电话号码
 - 2. 地址和单元号（如适用）
 - 3. 对所选违规行为的简要描述
- iv. 如果您认为**需要紧急检查**，请勿发送电子邮件，而是致电 202-442-9557 分机 6 或拨打 311。
- v. 如果您对如何在线使用 DCRA 服务有任何疑问，请在正常工作时间内使用 DCRA 网站上的实时聊天功能、致电 202-442-4400 或发送电子邮件至 dcra@dc.gov。

b. 租赁住房处 (RAD) 以及租赁转换和销售处 (CASD)

- i. 租户可以将文件交给位于 1800 Martin Luther King Avenue, SE 的 RAD、租金管理员或 CASD。不提供免预约咨询。
- ii. RAD 接受电子文件；请将文件发送至 dhcd.rad@dc.gov。
- iii. 如有任何关于 RAD 或 CASD 服务的问题或如需了解其他信息，请致电 202-442-7200 或电邮 dhcd@dc.gov 与 DHCD 联系。

c. 能源与环境部 (DOEE)：DOEE 处于运营状态，除少数情况下，所有 DOEE 员工都是远程工作。若有关于 DOEE 服务或相关事宜的问题，租户可致电 202-535-2600 或电邮 doeecomms@dc.gov 与 DOEE 联系。

如有关于 OTA 提供的任何服务的问题及如需了解有关未来变化的信息，请致电 202-719-6560 联系我们。若想了解有关 COVID-19 和特区政府运营的最新信息和资源，请访问 coronavirus.dc.gov。