



COVID-19 紧急事件状态：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 公共卫生紧急事件（“紧急事件”）期间的权利和可用资源。市长 Bowser 已将紧急事件期限延长至 2020 年 7 月 24 日星期五。在紧急事件期间，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/>；单击“OTA 住房协助”和“社区服务”；单击“询问主任”，填写请求；然后单击“提交”；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，请发电子邮件至立法主任 Joel Cohn: joel.cohn@dc.gov。
- c. **外联与教育处：**租户如对教育与外联服务有要求或疑问，请发电子邮件至教育与外联协调员 Stephen Dudek: Stephen.dudek@dc.gov。Dudek 先生在紧急事件期间开展虚拟培训。
- d. **紧急事件住房协助：**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. 紧急事件期间的租户权利和保护¹

- a. **租金上涨冻结和租金收取**
 - i. **租金上涨冻结：**
 1. 禁止在紧急事件期间提高租金。这适用于租金管制和非租金管制单元。
 2. 在紧急事件期间发出的或在紧急事件期间生效的任何租金上涨通知均无效。在紧急事件结束后，房东必须发出新的提前 30 天通知。
 3. 在紧急事件发生之前发出但在紧急事件发生后生效的任何租金上涨通知也无效。在紧急事件结束后，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 第 23-0236 号法案，“2020 年冠状病毒支持紧急修正案”（2020 年 5 月 27 日生效；2020 年 8 月 25 日到期），废止并取代以下四项措施：第 23-0247 号法案，“2020 年 COVID-19 紧急事件响应修正案”（2020 年 3 月 17 日生效；2020 年 5 月 27 日废止）；第 23-0286 号法案：“2020 年 COVID-19 紧急事件响应补充修正案”（2020 年 4 月 10 日生效；2020 年 5 月 27 日废止）；第 23-0299 号法案，“2020 年 COVID-19 紧急事件补充更正修正案”（2020 年 5 月 4 日生效；2020 年 5 月 27 日废止）；第 23-0317 号法案，“2020 年冠状病毒紧急事件综合修正案”（2020 年 5 月 13 日生效；2020 年 5 月 27 日废止）。

1. 除了下文第 (iv) 项所述情况外，租户仍有义务支付紧急事件开始前收取的租金。
2. 如果遇到经济困难，租户应通知住房提供商，并要求另一种付款计划。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. **抵押贷款减免：**

1. 抵押贷款借款人必须创建抵押贷款延期还款计划。
2. 借款人必须在 6 月 4 日或之前向华盛顿特区保险证券和银行部 (D.C. Department of Insurance Securities and Banking, DISB) 报告已批准的申请，然后每 15 天报告一次。
3. DISB 必须发布已批准申请列表。
4. 符合抵押贷款延期还款资格的业主必须在租金支付计划生效后 5 天内通知所有租户（见下文）。

iv. **租金支付计划**

1. 房东必须制定租金支付计划，并在紧急事件期间及其后一年内向租户提供该计划。
2. 该计划必须涵盖紧急事件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包括任何便利设施费或作为租赁一部分的其他费用。²
4. 为了符合资格，租户必须向房东证明紧急事件导致租户直接或间接的经济困难。³
5. 租金支付计划的最短期限必须为一年，除非租户选择了更短的期限。
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。
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。

v. **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离开家的方式支付，则租户可以联系住房提供商，以讨论其他支付方式。
2. 其他选项包括通过电汇或 Venmo、PayPal、Zelle 等应用程序在线支付租金。

² 本条款将在第 23-0776 号法案“2020 年冠状病毒紧急事件支持说明修正法案”（特区理事会于 2020 年 6 月 9 日批准；有待市长签名）颁布后适用。

³ 额外的资格要求（租户必须证明自己有经济困难，导致无法按照适用于该单元的原始申请标准租用该单元）在第 23-0776 号法案颁布后失效。有关状态，请参阅脚注 2。

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（可能至少要到紧急事件结束为止）。
- b. **驱逐**：禁止房东在紧急事件期间及其后 60 天内提出驱逐投诉和驱逐任何住宅租户。
 - c. **公用事业服务和滞纳金**
 - i. 禁止公用事业公司（电力、天然气、水、电缆和电信）在紧急事件期间以及紧急事件结束后 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事件期间收取滞纳金。如果宽限期在 3 月 11 日紧急事件开始之前到期，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（天然气、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 PHE 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. 为了符合资格，客户必须通知提供商因公共卫生紧急事件而无法支付全部或部分金额。
 - iv. 在 PHE 期间，由公共服务委员会监管的公用事业提供商应客户要求将服务重新连接到居住的住宅物业，并且不收取任何重新连接费用。
 - e. **租户和租户协会权利行使的最后期限**
 - 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推迟或暂停，直到紧急事件结束再加上 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，市长宣布进入紧急事件状态。
 4. 当市长解除紧急事件状态时，租户将共有 65 天的时间 (45 – 10 + 30) 来回应出售要约。
 - f. **租户搬出意向通知**
 - i. 在紧急事件期间（在租户选择下），所有租户搬出意向通知都会推迟或暂停。

- ii. 因此，承诺在紧急事件期间某个日期搬出单元的租户在紧急事件结束前不必搬出单元。
- iii. 紧急事件结束后，租户搬出单元的剩余天数与紧急事件发生前完全一样。
- iv. 租户不会被视为“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。房东有权进入单元进行维修、检查、将单元展示给潜在购买者等。
- 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工作推迟到紧急事件后，并询问所采取的健康和安全预防措施。各方应：
 - 1. 实行扩大社交距离；
 - 2. 适当佩戴防护装备（口罩和手套）；
 - 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. 清洁公共区域

- i. 房东必须定期清洁公共区域，包括经常触摸的表面，例如门、栏杆、座椅和信箱外部。

i. 住宅建筑物中的口罩要求

- i. 所有“基本业务”（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. 基本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。

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，并且根据紧急事件指令的规定暂时无法使用这种便利设施，则房东必须按比例退还该费用。
- ii. 如果服务或设施费用合法地包含在所收取的租金中，并且根据紧急事件指令的规定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 应听取区政府和疾病控制中心的 COVID-19 紧急事件指令和建议，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，则应该探索并执行在线选项。
- c. 如果 TA 需要在紧急事件期间进行表决，则应该考虑修改章程，以允许适当的电子、在线或虚拟投票。
- 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. 自 2020 年 5 月 14 日起，原定于 2020 年 6 月 19 日或之前在房东与租户法庭进行的所有审判将继续进行。
 - ii. **所有在 2020 年 6 月 19 日或之前被驱逐的租户和被取消赎回权的房主都将暂住不动。**这适用于口头和书面租约下的租赁。
 - iii. 房东在紧急事件结束后 60 天内不得向法院提起驱逐诉讼。
- b. **华盛顿特区高级法院：其他诉讼和紧急情况**
 - i. 所有小额钱债法庭及住房条件日历均继续运作，等待法庭另行通知。
 - 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 - 租户可以通过发送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 6 月 8 日之前按照经过修改的时间表运营。
 - ii. 除了市长指定的紧急听证会外，2020 年 6 月 8 日前的所有听证会都将取消。
 - iii. OAH 会通知诉讼当事人新的听证日期。
 - iv. 除非另行通知，否则所有听证会将通过电话进行。
 - v. 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。当面对面的听证会被授权恢复时，OAH 将会重新安排您的听证会。
 - vi. 请通过电子邮件与 OAH 联系，发送至 oah.filing@dc.gov 或拨打 202-442-9094。

V. 其他政府服务

- a. **特区理事会办公室和立法/预算听证会**
 - i. 所有特区理事会办公室照常办公。但是，与 OTA 和大多数特区机构一样，他们将以远程办公的方式运作。

- ii. 特区理事会已暂停所有听证会（包括立法和预算听证会），直至另行通知。立法会议等某些职能仍在进行中。请访问 <https://dccouncil.us/events/>，了解更多信息。

b. **消费者及监管事务部 (DCRA)**

- i. DCRA 照常运营。DCRA 正在进行虚拟房屋检查。
- ii. 租户可通过访问 DCRA 网站 <https://dcra.dc.gov/> 申请在线住宅检查，然后单击“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进行申请。为帮助 DCRA 尽快回应您的申请，请包括：
 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。请致电 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。

c. **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、租赁管理员或 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. 有关任何 RAD 或 CASD 服务的问题或如需了解其他信息，请通过 202-442-7200 或 dhcd@dc.gov 与 DHCD 联系。

d. **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。有关 DOEE 服务或相关事宜的问题，租户可通过 202-535-2600 或 doecomms@dc.gov 与 DOEE 联系。

有关 OTA 提供的任何服务的问题以及有关未来变化的信息，请致电 202-719-6560 联系我们。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。