

ORDENANZA NO. 3279

AN URGENCIA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE FULLERTON RELACIONADA TENANTS DESALOJANDO A UN TEMPORAL MORATORIA SOBRE Y DECLARANDO LAS ORDENANZA SER UNA MEDIDA DE EMERGENCIA PARA REGIR INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE SU ADOPCIÓN

POR CUANTO, el 4 de marzo de 2020, el Gobernador declaró el estado de emergencia en California debido a la amenaza de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19 "). En 26 de febrero de 2020, la naranja Junta de Supervisores del Condado y el Departamento de Salud Pública declaró una emergencia de salud pública en Naranja del Condado debido a COVID-19. El 16 de marzo de 2020, el Administrador de la Ciudad firmó una Proclamación formal de Emergencia Local. El Ayuntamiento ratificó la declaración en su reunión del Consejo Municipal del 1 de marzo de 2020. Debido a las directivas de los funcionarios de salud federales, estatales y locales, se ha aconsejado a los residentes que eviten las reuniones públicas y se queden en sus casas para prevenir la propagación de esta enfermedad.

POR CUANTO, el 16 de marzo de 2020, el Gobernador emitió la Orden ejecutiva N-28-20. La orden suspende cualquier ley estatal que prevenga o restrinja el ejercicio de la policía de la ciudad para imponer limitaciones sustantivas a los desalojos basados en la falta de pago de la renta como resultado de los impactos de COVID-19.

POR CUANTO, la ciudad ha sido impactada por la crisis de salud de esta pandemia global. Se han cancelado eventos deportivos, conciertos, obras de teatro y conferencias. Se han producido cierres de escuelas y pueden continuar. Se ha aconsejado a los empleados que trabajen en casa. Como resultado, el negocio de restaurantes y minoristas ha disminuido significativamente y los trabajadores han sido afectados por la pérdida de salarios y despidos. Los padres han tenido que faltar al trabajo para cuidar a los niños en edad escolar que van a su casa. A medida que el virus se propaga, los trabajadores pueden tener que quedarse en casa por períodos prolongados.

POR CUANTO, muchos inquilinos han experimentado una pérdida repentina de ingresos, y se anticipan más impactos en los ingresos. La pérdida de salarios causada por los efectos de COVID-19 puede afectar la capacidad de los inquilinos de pagar el alquiler cuando sea debido, dejando a los inquilinos vulnerables al desalojo.

POR CUANTO, proporcionar a los inquilinos una protección a corto plazo contra el desalojo debido a la imposibilidad de pagar el alquiler ayudará a evitar el aumento de la población sin hogar y estabilizará el mercado de viviendas de alquiler al reducir el desplazamiento.

POR CUANTO, durante este estado de emergencia, y en aras de proteger la salud pública y prevenir la transmisión del coronavirus, es esencial evitar el desplazamiento innecesario de los inquilinos. Es necesario prohibir los desalojos de forma temporal hasta que se pueda minimizar la propagación del virus y se eliminen las restricciones de emergencia.

POR CUANTO, nada en esta ordenanza renuncia a las obligaciones del inquilino de pagar el alquiler adeudado una vez que esta ordenanza ya no sea efectiva.

POR CUANTO, esta ordenanza se aplica a todas las tenencias comerciales y residenciales, independientemente de si el código municipal de Fullerton prohíbe o permite que la propiedad se use para las tenencias (por ejemplo, si un hotel o motel permite tenencias, esta ordenanza se aplicaría, incluso si el código municipal prohíbe el hotel o motel de permitir inquilinos).

POR CUANTO, el Concejo Municipal tiene la autoridad de adoptar esta ordenanza de conformidad con la Sección 8630 del Código de Gobierno, y también su autoridad de conformidad con el Artículo XI de la Constitución de California, sección 7, y de conformidad con la Orden del gobernador N-28-20.

POR LO TANTO, EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE FULLERTON DOES DECRETA LO SIGUIENTE:

SECCION 1. Moratoria sobre los desalojos por falta de pago de la renta durante la emergencia COVID-19.

A. Plazo. Esta Sección 1 permanece vigente hasta el vencimiento de la Orden Ejecutiva N-28-20 del Gobernador (la "Orden") el 31 de mayo de 2020, a menos que se revise el plazo de la Orden, en cuyo caso esta Sección 1 caducará el Fecha de finalización revisada de la orden (el "Plazo"). Esta ordenanza se aplica solo al alquiler vencido en o después de la emisión de la Proclamación de un Estado de Emergencia el 4 de marzo de 2020.

B. Alcance. Esta ordenanza se aplica a todas las viviendas y los inquilinos comerciales dentro de la Ciudad de Fullerton.

C. Desalojos. No propietario deberá tratar de desalojar a un inquilino residencial o comercial, si ambos de los siguientes son verdaderas:

1. Disminución de ingresos o aumento de gastos médicos. La base para el desalojo es la falta de pago de la renta, o una ejecución hipotecaria, que surja de una disminución sustancial en los ingresos del hogar o del negocio (incluyendo, pero no limitado a: (a) una disminución sustancial en el ingreso del hogar causada por despidos o una reducción en la cantidad de horas de trabajo compensables; (b) una disminución sustancial en los ingresos del negocio causada por una reducción en las horas de operación o la demanda del consumidor; (c) una disminución sustancial en los ingresos del hogar o del negocio causados por el cumplimiento de una recomendación de un federal, California, o la autoridad de salud del Condado de Orange para quedarse en casa, auto-cuarentena o para evitar congregarse con otros; (d) una disminución sustancial en los ingresos del hogar o del negocio debido a las necesidades de cuidado infantil derivadas del cierre de escuelas relacionadas con COVID-

19; y (e) una disminución sustancial en los ingresos del hogar o de la empresa causada por un inquilino que tiene COVID-19 o por cuidar a alguien con COVID-19); o gastos médicos de bolsillo sustanciales (colectivamente, el "COVID- 19- Impactos financieros relacionados"); y

2. La causa es COVID-19. La disminución en los ingresos del hogar o de la empresa o los gastos médicos de bolsillo descritos en el inciso (1) anterior, fueron causados por la pandemia de COVID-19 o por cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a COVID-19, y la pérdida de ingresos y el aumento de los gastos están documentados.

D. Inquilino para notificar al propietario. Para calificar, el inquilino debe, dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler: (1) notificar al propietario " por escrito " sobre el COVID- 19- Impactos financieros relacionados, y (2) proporcionar documentación "por escrito" que establezca tal sustancial COVID-19 Impactos financieros relacionados.

E. Cuando el propietario no debe desalojar. El arrendador no deberá entregar una notificación de conformidad con CCP 1161 (2), presentar o procesar una acción de retención ilegal basada en una notificación para pagar el alquiler o dejar de fumar, o tratar de desalojar por falta de pago del alquiler durante el período durante el Plazo si : (1) la renta está vencida por un período de 30 días o menos y el inquilino notificó al arrendador como se requiere en la subsección (1), de la subsección (D) anterior; o (2) el alquiler está vencido por un período de 31 días o más y el inquilino cumplió con los dos requisitos del inciso (D) anterior.

F. Definición de "en la escritura". Para los propósitos de esta Ordenanza, "por escrito" incluye comunicaciones por correo electrónico o mensajes de texto al propietario o al representante del propietario con quien el inquilino se ha comunicado previamente por correo electrónico o mensaje de texto.

G. Confidencialidad. Si un inquilino proporciona una evidencia del arrendador de cualquier Impacto financiero relacionado con COVID-19, el arrendador deberá mantener dicha evidencia en estricta confidencialidad.

H. Reembolso del alquiler requerido. Nada en esta ordenanza eximirá al inquilino de responsabilidad por cualquier renta impaga. El arrendador puede solicitar el alquiler impago después del vencimiento del Plazo, y el inquilino debe pagarlo lo antes posible, pero en ningún caso después de 1 8 0 días desde el vencimiento del Plazo, a menos que el propietario y el inquilino acuerden lo contrario. por escrito. Un arrendador no puede cobrar ni cobrar multas o un recargo por alquiler atrasado que se retrase por los motivos establecidos en esta Ordenanza; ni el arrendador, durante el período de vigencia de la emergencia local, puede solicitar el alquiler que se retrasa por los motivos establecidos en esta Ordenanza a través del proceso de desalojo.

SECCION 2 . Declaración de emergencia / Fecha de vigencia . El consejo municipal declara esta ordenanza para ser una medida de emergencia, para tener efecto inmediatamente después de su adopción con arreglo al Código de Gobierno de California Sección 36934. Los hechos constitutivos de la emergencia son los siguientes: Las directivas de las autoridades de salud para contener la propagación de COVID-19 ha resultado en pérdida de negocios, permisos, pérdida de salarios y falta de trabajo para los empleados. Para proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar, la ciudad debe actuar para evitar el desalojo de inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a las pérdidas salariales causadas por los efectos de COVID-19 . Es necesaria una medida de emergencia para proteger a los inquilinos del desalojo por un período temporal.

SECCIÓN 3. Orden del futuro gobernador. Si el Gobernador emite una orden ejecutiva que prohíbe los desalojos residenciales y comerciales en todo el estado relacionados con los impactos relacionados con COVID-19 , entonces esa orden controlará, y esta ordenanza ya no estará vigente. De lo contrario, esta ordenanza permanecerá en pleno efecto y los propietarios deberán cumplir con los requisitos tanto de esta ordenanza como de la orden del gobernador.

SECCION 4 . Divisibilidad. Si es cualquier porción de esta ordenanza encontró para ser inaplicable, cada uno de tales disposición se cortó , y todas las porciones restantes de esta ordenanza será ejecutada en la mayor medida legalmente permisible.

SECCION 5 . Certificación. El Secretario de la Ciudad certificará la aprobación y adopción de esta ordenanza según lo exija la ley.

PASADO, aprobado y adoptado este 26 ° día de marzo de 2020 por la siguiente votación:

SÍ: MIEMBROS DEL CONSEJO: Fitzgerald, Flory, Silva, Zahra

NOES: MIEMBROS DEL CONSEJO : Whitaker

AUSENTE: MIEMBROS DEL CONSEJO :

Firma en la página adjunta

Jennifer Fitzgerald, alcalde

DAR FE:

Firma en la página adjunta

Lucinda Williams, secretaria de la ciudad

APROBADO EN FORMA

Firma en la página adjunta

Richard D. Jones, abogado de la ciudad