



EVICTON INFORMATION FOR TENANTS AND LANDLORDS



New State Law AB 3088

(No COVID-19 Related Evictions Until February 1, 2021)



This new law gives tenants eviction protections if they miss rent due to COVID-19 and it also requires landlords to follow new rules.

Tenants who owe rent between March 1, 2020 – January 31, 2021 may be protected from eviction if they notify their landlord in writing.

Tenants still owe their landlords any unpaid rent, but landlords can't evict tenants for not paying during this period.

Tenants are NOT automatically protected, they must take action to be protected.

INFORMATION FOR TENANTS

Behind on Rent Due to COVID-19?

Here is what you need to do to be protected

Your landlord may send you a Declaration form with any demand for late rent. Sign the Declaration form and send it back each time you get it. The Declaration form tells your landlord you had trouble paying rent due to COVID-19. You need to return it within 15 days. The form can protect you from being evicted.

You don't have to wait for your landlord to give you the Declaration form. You can find the form at housingiskey.com. If you owe rent, you can print and sign the form and send it to your landlord right away.

If you can not pay your rent in full between September 1, 2020 to January 31, 2021, **you also must pay at least 25% of the rent for that period** in order to receive eviction protection. This payment needs to be made by January 31, 2021.

When you make a payment, tell the landlord in writing to apply the payment to the unpaid rent. Get a written receipt.

Your landlord might still go to court for the unpaid rent but they can't evict you because of it. If you get court papers, pay attention and respond on time!

You will have to start to pay your full rent on February 1, 2021

THIS NEW LAW

Supersedes any local moratorium and it is applicable in the entire state of California.

Extends notice period for non-payment of rent from 3 to 15 days.

Requires landlords to provide hardship declaration forms in different languages.

Provides tenants a backstop if they have a good reason for failing to return the hardship declaration within 15 days.

Provides additional protection for evictions even if you have paid your rent.

cityofwatsonville.org



INFORMATION FOR LANDLORDS

- Higher income tenants (over \$100K) must provide documentation to support their declaration upon a landlord's request.
- Landlords may begin to recover this debt on March 1, 2021. This expanded small claims court provision sunsets on February 1, 2025.
- Extends the Homeowners' Bill of Rights' anti-foreclosure protections to small landlords, 1-4 units, non-owner occupied.
- Expands borrower's rights in relation to forbearance for homeowners with their mortgages.
- Requires landlords to provide tenants a notice detailing their rights under the new law.
- Increases penalties on landlords who resort to self-help (i.e., locking the tenant out, throwing property out onto the curb, shutting off utilities) to evict a tenant, rather than going through the required court process.

With every notice given to your tenants to pay rent, you must:

- Notify them of their rights under AB 3088 using the special language found in AB 3088.
- State the amounts of rent overdue for each month.
- Include a blank "Declaration" that tenants can return to you.
- Use the special language required under AB 3088.



Legal Assistance:

California Rural Legal Assistance (CRLA)

(831) 724-2253

21 Carr Street, Watsonville

Santa Cruz County Superior Court (Self-Help Center)

(831) 786-7200 (Option 4)

1 2nd St, Watsonville

Senior Legal Services of Santa Cruz County (Age 60 and over)

help@seniorlegal.org

(831) 426-8824

501 Soquel Avenue, Suite F, Santa Cruz

Watsonville Law Center

watsonvillelawcenter.org

(831) 722-2845

315 Main Street, Suite 207, Watsonville



Rental Assistance:

City of Watsonville - Housing

housing@cityofwatsonville.org

(831) 768-3080

Mon - Fri 7:30 am to 4:30 pm

250 Main Street, Watsonville

Community Action Board Inc.

www.cabinc.org

(831) 457-1741

406 Main Street, Suite 221, Watsonville

Housing Authority

www.hacosantacruz.org

(831) 454-9455

2160 41st Avenue, Capitola

Families in Transition (FIT)

www.fitsantacruz.org

(831) 728-9791

406 Main Street, Suite 326, Watsonville



Online Resources:

landlordtenant.dre.ca.gov

housingiskey.com

cityofwatsonville.org

Brought to you by



&

Pájaro Valley
Community Partners



INFORMACIÓN DE DESALOJO PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS



Nueva ley estatal AB 3088

(No hay desalojos relacionados con COVID-19 hasta el 1 de febrero de 2021)



Esta nueva ley otorga a los inquilinos protecciones contra el desalojo si no pueden pagar la renta debido a COVID-19 y también requiere que los dueños de la propiedad sigan las nuevas regulaciones.

Los inquilinos que deben renta entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 pueden estar protegidos contra el desalojo si notifican al dueño de la propiedad por escrito.

Los inquilinos aún deben a los dueños de la propiedad cualquier renta que no sea a pagado, pero los dueños de la propiedad no pueden desalojar a los inquilinos por no pagar la renta durante este período.

Los inquilinos NO están protegidos automáticamente, deben tomar las medidas apropiadas para estar protegidos.

INFORMACIÓN PARA INQUILINOS

¿Está atrasado con la renta debido al COVID-19?

Esto es lo que debe hacer para estar protegido

Su arrendador puede enviarle un formulario de Declaración con cualquier demanda de alquiler atrasado. Firme el formulario de Declaración y envíelo de regreso cada vez que lo reciba. El formulario de Declaración le dice al propietario que tuvo problemas para pagar la renta debido al COVID-19. Debe devolverlo en un plazo de 15 días. El formulario puede protegerlo de ser desalojado.

No tiene que esperar a que su arrendador le entregue el formulario de Declaración. Puede encontrar el formulario en housingiskey.com. Si debe renta, puede imprimir y firmar el formulario y enviárselo a su arrendador de inmediato.

Si no puede pagar su renta en su totalidad entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021, **también debe pagar al menos el 25% de la renta** de ese período para recibir protección contra el desalojo. Este pago debe realizarse antes del 31 de enero de 2021.

Cuando envíe un pago, asegúrese de decirle al arrendador por escrito que aplique el pago a la renta atrasada. Obtenga un recibo por escrito.

Su arrendador puede ir a la corte para obtener la renta atrasada, pero no puede desalojarlo por ello. Si recibe documentos judiciales, preste atención y responda a tiempo.

Tendrá que comenzar a pagar su renta completo el 1 de febrero de 2021

ESTA NUEVA LEY

Reemplaza cualquier moratoria local y es aplicable en todo el estado de California.

Amplía el plazo de preaviso por no pagar la renta de 3 a 15 días.

Requiere que los propietarios proporcionen formularios de declaración de dificultades en diferentes idiomas.

Proporciona a los inquilinos un respaldo si tienen una buena razón para no devolver la declaración de dificultades económicas dentro de los 15 días.

Brinda protección adicional para los desalojos, incluso si ha pagado su renta.

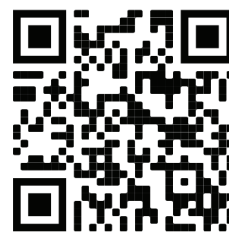


INFORMACIÓN PARA PROPIETARIOS

- Los inquilinos con ingresos más altos (de \$ 100K) deben proporcionar documentación para respaldar su declaración a solicitud del propietario.
- Los propietarios pueden comenzar a recuperar esta deuda el 1 de marzo de 2021. Esta disposición ampliada de la corte de reclamos menores se expira el 1 de febrero del 2025.
- Extiende las protecciones anti-ejecución hipotecaria de la Declaración de Derechos de los Propietarios a los pequeños propietarios, de 1 a 4 unidades, no ocupadas por el propietario.
- Expande los derechos de los prestatarios en relación con la indulgencia para los propietarios de viviendas con sus hipotecas.
- Requiere que los propietarios proporcionen a los inquilinos un aviso detallando sus derechos bajo la nueva ley.
- Aumenta las sanciones a los propietarios que recurren a la autoayuda (es decir, bloquear al inquilino, tirar la propiedad a la acera, cortar los servicios públicos) para desalojar a un inquilino, en lugar de pasar por el proceso judicial requerido.

Con cada aviso que se les dé a sus inquilinos para pagar el alquiler, debe:

- Infórmalos de sus derechos bajo AB 3088 usando el lenguaje especial que se encuentra en AB 3088.
- Indicar las cantidades de alquiler atrasadas para cada mes.
- Incluir una "Declaración" en blanco que los inquilinos pueden devolverle.
- Utilizar el lenguaje especial requerido por AB 3088.



Asistencia legal:

Asistencia legal rural de California

(831) 724-2253

21 Carr Street, Watsonville

Corte Superior de Santa Cruz (Centro de autoayuda)

(831) 786-7200 (Opción 4)

1 2nd St, Watsonville

Servicios Legales para Personas Mayores de Edad del Condado de Santa Cruz

help@seniorlegal.org

(831) 426-8824

501 Soquel Avenue, Suite F, Santa Cruz

Centro Legal de Watsonville

watsonvillelawcenter.org

(831) 722-2845

315 Main Street, Suite 207, Watsonville



Asistencia con la Renta:

Ciudad de Watsonville - Vivienda

housing@cityofwatsonville.org

(831) 768-3080

Lun - Vie 7:30 am to 4:30 pm

250 Main Street, Watsonville

Community Action Board Inc.

www.cabinc.org

(831) 457-1741

406 Main Street, Suite 221, Watsonville

Autoridad de Vivienda

www.hacosantacruz.org

(831) 454-9455

2160 41st Avenue, Capitola

Familias en Transición

www.fitsantacruz.org

(831) 728-9791

406 Main Street, Suite 326, Watsonville



Recursos en línea:

landlordtenant.dre.ca.gov

housingiskey.com

cityofwatsonville.org

Traído a usted por



&

Miembros Comunitarios
del Valle de Pájaro