

居民驱逐：租户需要知道些什么

截至 2020 年 3 月 28 日

本文档仅作为参考，不作为法律建议，也不能代替就具体事实和情况咨询律师。

锁在门外

在 COVID-19 紧急情况下可以将我锁在门外吗？

否。2020 年 3 月 19 日，新泽西州州长菲利普·墨菲发布了[第 106 号行政命令](#)，该命令 |立即中止全州的驱逐。这被称为“驱逐暂停”，这意味着，除极少数情况外，不得因驱逐程序而将租户从其家中驱逐。暂停驱逐不影响法院诉讼；相反，它可以防止锁在门外和驱逐。新泽西州基层法院控制与驱逐有关的法院程序，目前暂缓执行。下面是更多信息。

暂停驱逐会持续多久？

驱逐暂停于 2020 年 3 月 19 日开始，连续持续到墨菲州长宣布结束 COVID-19 健康危机后的两个月，除非州长发布另一项行政命令以尽早结束。

我还需要支付房租吗？

是的。房租仍在到期，如果可以的话，您应该付款。如果您不付款，您的房东仍然可以要求租金并在法院对您提起诉讼。一旦中止审理的命令解除，法院将安排案件处理（见下面）。如果您在此期间需要关于如何处理房租相关事情的指导，可以致电新泽西州住房和抵押金融局，通过电话免费咨询。请访问<https://njhousing.gov/foreclosure> 以获取各县顾问的列表。

如果我付不起房租而落后，我是否还欠钱？

是。您现在错过的所有付款都将成为您欠的租金。将来您都需要支付现在无法支付的任何款项，否则最终将面临驱逐的可能。如果您拖欠租金，可以尝试与房东交谈以制定付款计划来避免驱逐程序。由于与 COVID-19 相关的财务困难而错过租金支付的租户可能会获得额外的帮助。请访问该州的[COVID-19](#)网站和[新泽西州住房抵押金融机构](#)的网站以获取更新。

如果我住在酒店/旅店怎么办？在此期间我可以被驱逐吗？

也许。[行政命令 106](#) 不包括租给“临时客人或临时租户”的酒店，旅店和招待所。如果您暂时居住在自己预定并支付的酒店，则更改或度假屋中，那么您可能无法保护。但是，在以下情况下，执行命令可能会保护您免遭驱逐：(1) 您无家可归或有无家可归的风险，并且社会服务机构与酒店或

旅馆签订了为您提供临时住房的合同，或者（2）您根据租约或其他合同长期住在酒店。联系法律服务组织，如[新泽西州的法律服务](#)，[正义志愿律师-新泽西州](#)，[社区卫生法项目](#)，[埃塞克斯县法律援助协会](#)或[市租户服务的纽瓦克办公室](#)讨论您的个人情况。

如果封锁通知或驱逐令已经发布了怎么办？

暂停驱逐令也适用于所有现有的驱逐命令。先前发布的所有驱逐命令都将被暂停，并且在暂停期间您不能被带出家中。

如果房东非法将我锁在门外怎么办？

房东将您锁在门外是犯罪行为。根据新泽西州法律，只有法院才能下令驱逐，只有政府官员才能将您从家中带走。如果房东将您锁在门外，请立即致电当地警察。

驱逐禁令结束后会发生什么？

除非州长提早解除，暂停驱逐令将在墨菲州长宣布紧急情况结束后的两个月内结束。然后，地方官员将恢复驱逐程序。

法院听证会

我的房东仍然可以因为我不支付房租而将我告上法庭吗？

暂时不可以。3月27日，新泽西州基层法院下令将暂停服务直到[4月26日](#)。这意味着该州在4月26日之前不进行驱逐听证，最高法院可能宣布进一步的更新。请查看[新泽西州法院的网站](#)。

我的房东是否仍可以因我不支付房租而向我提起诉讼？

是。房东仍然可以向法院提交新的案件，但租户暂时不需要去法院。

如果我收到法院文件该怎么办？

请向法律援助组织寻求帮助，例如：[新泽西州的法律服务](#)，[正义志愿律师-新泽西州](#)，[社区卫生法项目](#)，[埃塞克斯县法律援助协会](#)和[市租户服务的纽瓦克办公室](#)。

如果我的房东已经向法院对我提出驱逐诉讼，而且已经安排了出庭日期，该怎么办？

如果您在法院暂停服务期间安排了您的出庭日期，那么法院将通知您新的出庭日期。在法院停止服务期间，任何案件都不会继续进行，您也不会因不上法院而受到惩罚。

我的公寓还能得到紧急维修服务吗？

您始终有权获得[安全和体面的房屋](#)。如果有以下情况，暖气不足，暴露于铅，害虫侵扰，漏水，或其他危险情况之类的问题，则应书面要求房东进行维修（保留副本）。如果无法快速进行维修，您可以致电 2-1-1，与[房屋检查国家技术监督局](#)联系，或致电市政府报告问题。或者，如果您可以自己管理维修，则可以进行维修或委托他人进行维修。然后，您可以从租金中扣留用于维修的钱（保留所有维修收据！）。由于政府部门关闭，执法机构可能只有有限的人员进行工作，可能需要更长时间的才能进行维修或检查。

如果我已经有了出庭日期，关于紧急维修的听证，怎么办？

法院暂时中止法院诉讼程序，包括紧急维修程序。您可以在[新泽西法院网站](#)上找到有关停权日期的更新。在暂停期间，您不用去法庭。而是，您应该等待重新安排开庭日期的通知。

拿租户补贴的租客

社区事务部门依然开门营业吗？

是。社区事务部（DCA）[住房援助计划](#)继续工作并维持所有的基础工作，包括支付租金给房东和设定租金补贴的住户必须支付的金额。DCA 鼓励补贴租户使用网站 [assistancecheck.com](#) 提交文件，或发送通过邮件文件（留存复印件！）有补贴的租户有疑问可以联系总部或使用主要的客户服务热线：609-292-4080 或 [customer.service@dca.nj.gov](#)。[DCA 宣布](#)例如，除非租户对他人实施暴力或威胁，DCA 不会暂停了租户补贴。DCA 还通过其在线门户网站接受因疫情而失去了收入的房东的临时收入证明。

纽瓦克住房管理局现在可以驱逐我吗？

不可以。如果由[纽瓦克住房管理局（Newark Housing Authority）](#)管理您的租金补贴，则您有权获得城市一级的驱逐保护。3月15日，纽瓦克市市长巴拉卡宣布了[60-天暂停](#)对那些因为疫情影响而付不起房租的居民的驱逐。

紧急求助

如果我需要紧急住房援助怎么办？

致电 2-1-1 获取资源。要了解您是否有资格申请 DCA 的任何[住房援助计划](#)，请访问 DCA 的在线匿名筛选工具：[www.nj.gov/dca/dcaid](#)。

电力，煤气，水

在 COVID-19 危机期间可以切断我的水电气吗？

否。在危机期间，新泽西州的[电力和天然气公共事业](#)公司临时暂停了水电气的切断。请访问[新泽西州公共事业委员会网站](#)以获取更新。

此外，3月23日，立法机关州提出了一项[法案](#)，该[法案](#)禁止在流行病（例如 COVID-19）期间关闭向居民用户提供的电力，或天然气水公用事业服务。请访问该[州的 COVID-19 网站](#)或[新泽西州立法机关网站](#)，以随时了解最新情况。

纽华克（Newark）是否有其他保护措施？

是。巴拉卡市长的 MEO-20-0001 号行政命令延长了 60 天的宽限期，对那些有由于疫情影响而不能支付水，污水，固体废物的处理费用。

我还需要支付水电费吗？

是。您仍然必须支付通常支付的电费，煤气费或水费。如果您暂时不能付款，则必须以后付款。电气公司和自来水公司没有取消债务；他们只是暂时推迟切断服务。DCA 也会向低收入租户[提供帮助](#)。