

MGA LANDLORD (MAYLUPA)

Isang Pocket Guide sa Alameda
Rent Program (Programang
Paupa ng Alameda)



Binago noong Oktubre 2021

LUNGSOD NG ALAMEDA

TUNGKOL SA GABAY NA ITO

Ang Alameda Rent Program ay nilikha para ipatupad ang (Rent Ordinance) Ordinansa ng Pag-upa sa Lungsod sa pamamagitan ng edukasyon, pakikipag-ugnayan at pakikipagtulungan ng komunidad para itaguyod ang katarungan at katatagan sa merkado ng pag-upa.

Bilang karagdagan sa mga patakaran ng Lungsod, ang mga nangungupahan ay may ilang karapatan sa ilalim ng batas ng estado. **Ang pocket guide na ito ay hindi tumutugon sa iyong mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng batas ng estado.**

Para sa impormasyon at mga mapagkukunan sa batas ng estado, mangyaring bisitahin ang www.alamedarentprogram.org/state-law.

Pagtatatuwa: Ang pocket guide na ito ay para sa mga layuning pang-impormasyon lamang at hindi nilalayong magbigay ng legal na payo.

Para sa karagdagang impormasyon, mangyaring bisitahin ang www.alamedarentprogram.org o makipag-ugnayan sa Programang Paupa sa (510) 747-4346. Pwedeng magbigay ang tauhan ng impormasyon tungkol sa mga patakaran at pamamaraan ng Lungsod. Hindi kami mga abogado at hindi nagbibigay ng legal na payo, ngunit pwedeng gumawa ng mga referral kung kinakailangan.

TALAAN NG MGA NILALAMAN

A	ANG MGA PANGUNAHING KAALAMAN.....	1
	Paano kinokontrol ng Alameda ang mga yunit na pinaparentahan?	2
	Nagmamay-ari ka ba ng yunit na napapailalim sa rent control?.....	3
	Taunang bayad sa programa.....	4
B	ANG IYONG MGA KARAPATAN AT PANANAGUTAN... 5	
	Mga bagong nangungupahan.....	6
	Pagpaparehistro	7
	Pagtaas ng upa	9
	Mga petisyon at pagsusuri ng tauhan.....	12
	Mga pagwawakas ng pangungupahan	14
	Mga kasunduan sa pagbili.....	19
	Mga bayad sa pansamantalang relokasyon	20
	Bawal ang pagganti.....	20
	Patas na pabahay	21
	Pagbili at pagbenta ng ari-arian.....	22
C	MGA MAPAGKUKUNAN.....	23
	Pangkalahatang-ideya ng mga porma.....	24
	Impormasyon at serbisyo	26



ANG MGA
PANGUNAHING
KAALAMAN

PAANO KINOKONTROL NG ALAMEDA ANG MGA YUNIT NA PINAPARENTAHAN?

Ang Rent Ordinance No. 3250 ay batas na itinatag sa Lungsod ng Alameda, epektibo noong Setyembre 2019. Nalalapat ito sa humigit-kumulang 15,000 na paupahang yunit. Mayroon ding mga naunang ordinansa, na nag-regulate ng mga rental unit mula noong 2016.

Pinipigilan ng Rent Ordinance ang mga landlord na wakasan ang isang pangungupahan maliban sa ilang pinahihintulutang batayan at nangangailangan ng pagbabayad sa relokasyon sa mga kaso kung saan ang pagwawakas ay hindi kasalanan ng nangungupahan.

Ang Ordinansa sa Pagpapaupa ay nagpapataw din ng limitasyon sa taunang pagtaas ng upa para sa karamihan ng mga yunit sa pagpapaupa sa Lungsod. Kilala bilang Annual General Adjustment (Taunang Pangkalahatang Pagsasaayos) O AGA, ang cap na ito ay kinakalkula sa 70% ng porsyento ng pagbabago sa Consumer Price Index. Dapat ding irehistro ng mga landlord ang lahat ng paupahang yunit sa Rent Program, at ang mga nangungupahan sa mga yunit na napapailalim sa AGA ay makatanggap ng taunang abiso ng maximum na upa na maaaring singilin ng kanilang landlord.

NAGMAMAY-ARI KA BA NG YUNIT NA NAPAPAILALIM SA RENT CONTROL?



Ang batas ng estado ay hindi sinasaklaw ang ilang partikular na yunit mula sa kontrol sa pag-upa. Ang mga "partially regulated (bahagyang kinokontrol)" na yunit na ito ay hindi napapailalim sa annual cap (AGA) sa mga pagtaas ng upa, ngunit napapailalim sila sa ibang regulasyon, kabilang ang mga limitasyon sa pagwawakas ng pangungupahan.

Mga ganap na kinokontrol na yunit na napapailalim sa kontrol sa pagrenta:

- Mga maraming-yunit na ari-arian (2+ yunit sa isang parselang) na ginawa bago mag Pebrero 1995

Mga bahagyang kinokontrol na yunit:

- Mga tirahan para sa isang pamilya (at anumang pinahihintulatang accessory na tirahan na yunit sa parehong lote)
- Mga condominium at townhouse (bahay-bayan)
- Mga maraming-yunit na ari-arian na ginawa bago mag Pebrero 1995
- Mga pribadong pag-aaring yunit sa programang Housing Choice Voucher (Seksyon 8)

Ang ibang ari-arian ay ganap na hindi kasama sa Ordinansa sa Pagpapaupa, kabilang ang mga panandaliang tirahan na inuupahan ng 30 araw o mas maikli, mga komersyal na yunit, mga bangka, mga mobile home, mga pasilidad sa pangangalaga, at higit pa

TAUNANG BAYAD SA PROGRAMA



May taunang bayad sa programa na sinisingil sa mga landlord na nagmamay-ari ng mga yunit na sakop sa ilalim ng Rent Ordinance. Ang pagbabayad na ito ay pananagutan ng may-ari.

Para sa kasalukuyang halaga ng mga bayarin, mangyaring bisitahin ang www.alamedarentprogram.org/FAQs#Fee.

Ang mga landlord ay pinapayagang ipasa ang kalahati ng bayad sa programa sa nangungupahan. Dapat itong matapos sa 12 pantay na buwanang pag-install. Ang pass-through ng bayad ay hiwalay sa renta at hindi kasama sa mga kalkulasyon ng Maximum Allowable Rent (Pinakahintulatang Renta).

Makakatanggap ka ng paunawa kung kailan dapat bayaran ang taunang bayad. Ang mga pagbabayad ay pwedeng isagawa online sa registry.alamedarentprogram.org.



ANG IYONG MGA KARAPATAN AT PANANAGUTAN

MGA BAGONG NANGUNGUPAHAN



Ang mga landlord ay kinakailangang:

1) Ibigay ang mga dokumentong ito sa isang inaasahang nangungupahan:

- Nakasulat na paunawa na ang yunit ng pagpapaupa ay napapailalim sa Rent Ordinance
- Isang kopya ng Rent Ordinance
- Isang kopya ng kasalukuyang mga regulasyon ng Lungsod na may kaugnayan sa Rent Ordinance
- Isang kopya ng brochure na nagbibigay-kaalaman na nagpapaliwanag sa Rent Ordinance

Pwedeng matugunan ng mga landlord ang pangangailangang ito sa pamamagitan ng pagbibigay sa mga nangungupahan ng Form RP-208, na nagpapaliwanag kung paano i-access ang mga dokumento online. Kung, gayunpaman, ang nangungupahan ay walang access sa internet o humiling ng mga hard copy, ang landlord ay dapat magbigay ng mga hard copy.

Hanapin ang lahat ng mga dokumento online sa www.alamedarentprogram.org.

2) Magrehistro ng bagong pangungupahan sa Rent Program

REHISTRO NG PAG-UPA



Dapat irehistro ng mga landlord ang lahat ng mga yunit ng paupahang bahay Rent Program.

Inilunsad ang Alameda Rent Registry noong Enero 2020. Sa ngayon, dapat ay nakarehistro na ang lahat ng paupahang yunit. Kung mayroon kang hindi nai-rehistradong ari-arian, mangyaring makipag-ugnayan kaagad sa Rent Program.

Tuwing tagsibol, ang mga landlord ay makakatanggap ng paunawa na nagpapaalala sa kanila na i-verify na ang impormasyong naka-save sa Rent Registry ay tama pa rin, humiling ng anumang mga bagong iksemsyon, at/o i-certify na ang anumang mga bakanteng yunit ay mananatiling bakante para sa buong taon ng pananalapi. Kapag kumpleto na, pwede nilang bayaran ang taunang bayad gamit ang credit card sa pamamagitan ng kanilang Rent Registry account.

Para gumawa o i-access ang Rent Registry account, pumunta sa registry.alamedarentprogram.org.

PATULOY NA MGA KINAKAILANGAN SA PAGPAPAREHISTRO

Para sa ganap na kinokontrol na mga yunit:

Dapat ipaalam ng mga landlord ang Rent Program sa loob ng 30 araw ng pagbabago sa pangungupahan o pagbabago sa pagkamay-ari.

Upang maproseso ang isang pagbabago sa pagkamay-ari, ang may-ari ay dapat magbigay, sa pinakamababa:

- Isang mailing address para sa bagong may-ari
- Para sa bawat yunit na inookupahan ng nangungupahan:
 - Ang upa sa pagsasara ng eskrow
 - Ang petsa ng huling pagtaas ng upa

Para sa bahagyang kontroladong mga yunit:

Dapat ipaalam ng mga may-ari ng lupa ang Rent Program sa loob ng 30 araw ng isang bagong pangungupahan sa isang unit na hindi dati sa merkado ng pag-upa.

Maaaring iulat ang mga pagbabago sa pangungupahan o pagkamay-ari sa registry.alamedarentprogram.org

MGA LIMITASYON SA PAGTAAS NG UPA

Para sa ganap na kinokontrol na mga yunit:



Nililimitahan ng Annual General Adjustment (AGA) ang upa sa isang partikular na pagtaas ng porsyento bawat taon.

Para sa lahat ng paupahang yunit:



Isang pagtaas lamang sa upa ang pwedeng ipataw sa anumang 12 buwang panahon.



Ang mga nangungupahan na lumipat sa loob ng 90 araw mula sa pagtanggap ng pagtaas ng upa na higit sa 10% ay may karapatan sa pagbabayad ng reloksasyon.

Para sa mga ganap na kinokontrol na yunit, ang upa ay maaari lamang tumaas tulad ng sumusunod:

1. Annual General Adjustment (Taunang Pangkalahatang Pagsasaayos) o AGA

- Kinalkula sa 70% ng pagbabago sa Consumer Price Index (Index ng Presyo ng Mamimili); palaging hindi bababa sa 1% at hindi hihigit sa 5%. Ang taunang pagtaas ng upa ng isang nangungupahan ay maaaring hindi lumampas sa cap na ito.
- Ang bagong limitasyon ng AGA ay magkakabisa sa Setyembre 1 bawat taon.
- Ang mga landlord at mga nangungupahan ay makakatanggap ng paunawa mula sa Rent Program tuwing taglagas na nagbibigay ng Maximum Allowable Rent (Pinakamataas na Pinahihintulatang Renta) o MAR para sa kanilang yunit at isang huling araw o oras kung saan maghain ng apela.

2. Mga Plano sa Pagpapaunlad ng Kapital

- Pwedeng bawiin ng mga landlord ang halaga ng ilang pangmatagalang pagpapahusay sa pamamagitan ng pagpasa sa mga ito sa mga nangungupahan sa mahabang panahon.
- Kabilang sa mga kwalipikadong proyekto ang mga pagpapalit ng bubong; pag-upgrade ng pundasyon; at mga bagong sistema ng pagtutubero, elektrikal, pagpainit, pagpapalamig, o bentilasyon.
- Ang mga nangungupahan ng pansamantala o permanenteng inilipat sa trabaho ay may karapatan sa tulong sa relokasyon. Tingnan ang pg. 15-17 para sa mga detalye.

3. Mga Petisyon ng Landlord

- Ang mga landlord ay pwedeng magpetisyon para sa pataas na pagsasaayos sa upa. Tingnan ang pg. 12 para sa mga detalye.

Kapag ang isang nangungupahan ay boluntaryong umalis sa isang yunit, ang may-ari ay hindi nagbabayad ng tulong sa relokasyon at maaaring magtakda ng upa para sa bagong nangungupahan sa pagpapasya ng may-ari.

PAGTAAS NG UPA SA BANGKO

Kung magpasya ang isang may-ari ng lupa na taasan ang upa ng mas mababa kaysa sa Annual General Adjustment (AGA), o hindi na itaas ang upa, bababa ang upa ng nangungupahan sa Maximum Allowable Rent (MAR). Maaaring ipataw ng may-ari ng lupa ang mga pagtaas ng "binangko" na ito sa mga susunod na taon, na magdadala sa buwanang upa na higit na naaayon sa MAR, na may mga sumusunod na limitasyon:

- Hindi hihigit sa 8% ang maaaring i-banko sa anumang oras
- Walang pagtaas ang maaaring lumampas sa 3% kasama ang AGA para sa taong iyon
- Maaaring hindi ipataw ang mga bankong pagtaas sa magkakasunod na taon
- Ang mga bankong pagtaas ay hindi maaaring ipataw ng higit sa 3 beses bawat pangungupahan
- Ang mga bankong pagtaas ay hindi maililipat sa isang bagong may-ari kung ang ari-arian ay naibenta
- Ang mga bankong pagtaas ay mag-e-expire sa pagtatapos ng isang pangungupahan
- Isang abiso ng pagtaas ng upa na nagpapataw ng bankong pagtaas:
 - Dapat isama ang Form RP-203
 - Dapat i-file sa Rent Program

KARAPATAN SA PATAS NA KITA

Mga Petisyon ng Landlord

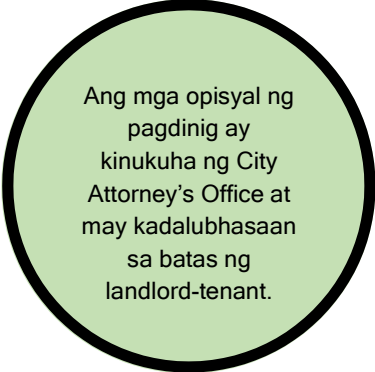
Ang mga landlord ay maaaring humiling ng isang pagdinig para sa isang pagsasaayos ng pagtaas ng upa kung maaari nilang ipakita na ang isa ay kinakailangan upang makatanggap ng patas na kita sa kanilang ari-arian.

Ang mga petisyon ay dinidinig ng mga opisyal ng pagdinig, na naglalabas ng mga may-bisang desisyon.

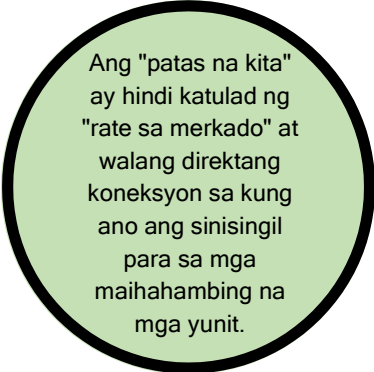
Kapag nagsampa ng petisyon, hinihiling sa mga landlord na magsumite ng dokumentasyon batay sa isa sa mga pinakakaraniwang pamantayan para sa pagtukoy ng patas na kita: pagpapanatili ng kabuuang kita sa pagpapatakbo.

Nagbibigay-daan ito sa opisyal ng pagdinig na suriin ang kita at mga gastos ng may-ari bago at pagkatapos ipatupad ng Alameda ang mga regulasyon sa upa, at kung ang kabuuang kita ay nakasabay sa inflation o pagpintog.

Ang mga landlord ay maaaring maghain ng mga petisyon sa online sa registry.alamedarentprogram.org.



Ang mga opisyal ng pagdinig ay kinukuha ng City Attorney's Office at may kadalubhasaan sa batas ng landlord-tenant.



Ang "patas na kita" ay hindi katulad ng "rate sa merkado" at walang direktang koneksyon sa kung ano ang sinisingil para sa mga maihahambing na mga yunit.

KARAPATAN NA HUMILING NG PAGSUSURI

Pagsusuri ng Tauhan

Ang mga landlord o nangungupahan ay maaaring humiling sa mga tauhan ng Rent Program na magsagawa ng pagsuri sa pagkalkula ng Maximum Allowable Rent. Maaaring magsampa ng mga kahilingan sa online sa registry.alamedarentprogram.org.

Bilang karagdagan, ang mga nangungupahan ay maaari ding humiling ng pagsuri sa pangunahing upa at/o mga serbisyo sa pabahay na iniulat ng may-ari sa pagpaparehistro, gayundin ang anumang nauna o nakabinbing mga abiso sa pagtaas ng upa.

Mga Petisyon ng Nangungupahan

Ang mga nangungupahan ay may karapatan din na humiling ng pagdinig para sa isang pagsasaayos sa pagbaba ng upa kung maaari nilang ipakita na nagkaroon ng pagbawas sa mga serbisyo sa pabahay, tirahan, o mga amenity; malaking pagkasira ng paupahang yunit; o nabigo ang may-ari na sumunod sa mga alituntunin ng pabahay, kalusugan, at kaligtasan o mga regulasyon sa upa ng Lungsod. Ang mga petisyon ay dinidinig ng mga opisyal ng pagdinig, na naglalabas ng mga may-bisang desisyon.



MGA LIMITASYON SA MGA PAGTATAPOS NG PANGUNGUPAHAN



Ang mga pagtatapos ng pangungupahan ay limitado sa siyam na pinapayagang batayan na tinukoy sa ilalim ng Ordinansa sa Pagpapaupa.

Ang mga nangungupahan ay dapat mabayaran ng kabayaran sa relokasyon kapag wala silang kasalanan sa pagtatapos ng pangungupahan.

MGA PAMAMARAAN SA WALANG KASALANAN SA PAGTATAPOS

Ang mga walang kasalanan sa pagtatapos ng pangungupahan ay ang mga sumusunod sa limang hakbang na proseso:

1. Tukuyin ang mga pinahihintulutang batayan
2. Ibigay ang paunawa sa nangungupahan
3. I-file ang paunawa o notice at iba pang dokumentasyon sa Rent Program
4. Gawin ang kinakailangang pagbayad ng relokasyon sa nangungupahan
5. Sumunod sa mga paghihigpit sa yunit patungkol sa upa o pagsaklaw

1. Tukuyin ang Mga Pinahihintulatang Batayan o Grounds

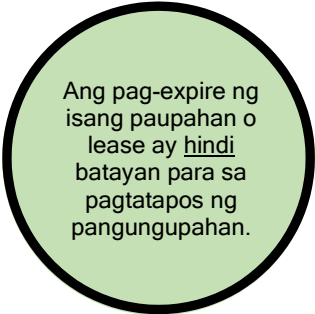
Para sa Dahilan na Batayan

1. Hindi pagbabayad ng Renta
2. Paglabag sa Paupahan
3. Pagkabigong Magbigay ng Access
4. Paglikha ng Panggulo, gaya ng tinukoy ng batas ng estado

Ang mga pagtatapos ng pangungupahan batay sa mga para sa dahilan na batayan o grounds ay dapat sumunod sa batas ng estado, ngunit ang mga landlord ay hindi kinakailangang maghain gamit ang Rent Program o magbayad ng relokasyon.

Walang Kasalanang Batayan

5. Paglipat ng May-ari
6. Pag-bawi ng Rental Unit mula sa Rental Market
7. Demolisyon ng Rental Unit
8. Mga Plano sa Pagpapaunlad ng Kapital
9. Pagsunod sa isang Kautusan ng Pamahalaan



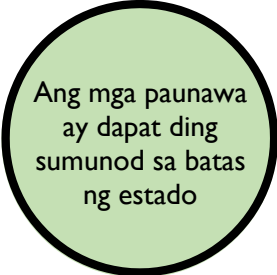
Ang pag-expire ng isang paupahan o lease ay hindi batayan para sa pagtatapos ng pangungupahan.

Para sa Paglipat ng May-ari, hindi maaaring magkaroon ng maihahambing na bakanteng unit ang pag-aari. Ang Paglipat ng May-ari ay hindi maaaring gamitin bilang batayan o grounds nang higit sa isang beses bawat 24 na buwan. Para sa isang Capital Improvement Plan, ang landlord ay dapat makatanggap ng pag-apruba para sa plano bago magbigay ng paunawa sa nangungupahan.

2. Ibigay ang Paunawa sa Nangungupahan

Ang nakasulat na paunawa ng pagtatapos ng pangungupahan na inihatid sa nangungupahan ay dapat kasama ang:

1. Ang mga batayan para sa pagtatapos ng pangungupahan (dapat isa sa mga pinapayagang batayan)
2. Ang eksaktong halaga ng pagbabayad ng relokasyon na dapat bayaran sa nangungupahan
3. Para sa Paglipat ng May-ari, ang paunawa ay dapat na nakasaad ang pangalan ng taong lilipat at, kung isang kwalipikadong kamag-anak, ang relasyon ng taong iyon sa may-ari.



Ang mga paunawa ay dapat ding sumunod sa batas ng estado

3. Mag-file gamit ang Rent Program

Dapat i-file ng landlord ang paunawa sa Rent Program sa loob ng tatlong araw sa kalendaryo ng serbisyo sa nangungupahan, kasama ang Form RP-201. Ang impormasyon ay maaari ding isumite sa online sa registry.alamedarentprogram.org.

Para sa Paglipat ng May-ari, dapat ding magsumite ang landlord ng dokumentasyon na nagpapakita na ang landlord ay may hindi bababa sa 50% na interes sa pagmamay-ari sa ari-arian at isang "natural na tao" (kumpara sa isang korporasyon o real estate investment trust, halimbawa).

4. Magbayad ng Relokasyon

Ang mga halaga ng pagbabayad ng permanenteng relokasyon ay nakabatay sa bilang ng mga silid-tulugan sa mga paupahang yunit at inaayos taun-taon. Ang mga nangungupahan na sambahayan na kinabibilangan ng isang taong may edad 62 o mas matanda, isang taong may kapansanan, o isang taong may anak na wala pang 18 taong gulang ay tumatanggap ng mas malaking bayad. Para sa mga kasalukuyang halaga, tingnan ang alamedarentprogram.org/FAQs/Permanent-Relocation-Schedule.

Ang unang kalahati ay mababayaran sa sandaling ipaalam ng nangungupahan sa may-ari, sa pamamagitan ng sulat, ang petsa kung kailan ninanais ng nangungupahan na lisanin ang yunit. Ang ikalawang kalahati ay mababayaran kapag ang nangungupahan ay umalis sa yunit.

5. Sumunod sa Mga Paghihigpit sa Yunit

Paglipat ng May-ari - Ang may-ari o kwalipikadong kamag-anak ay dapat lumipat sa loob ng 60 araw pagkatapos lisanin ng nangungupahan at manirahan sa yunit nang hindi bababa sa tatlong taon.

Pagsunod sa isang Kautusan ng Pamahalaan - Ang nangungupahan ay dapat mag-alok ng parehong yunit sa parehong upa pagkatapos ng pagsunod sa utos.

Demolisyon - Ang ari-arian ay dapat gibain.

Pag-bawi ng Rental Unit mula sa Rental Market - Ang yunit ay permanenteng tinanggal mula sa rental market, anuman ang pagbabago sa pagmamay-ari. Ang Ellis Act Policy ng Lungsod ay tumutukoy sa mga kinakailangan at mga parusa kung ang yunit ay inupahan sa loob ng limang taon ng pag-bawi.

Mga Plano sa Pagpapaunlad ng Kapital - Dapat kumpletuhin ng may-ari ang mga pagpapabuti sa kapital.

PAGBAWI MULA SA RENTAL MARKET

Ang pagtatapos ng pangungupahan batay sa isang Pag-bawi ng Rental Unit mula sa Rental Market ay sumusunod sa ibang hanay ng mga pamamaraan at kinakailangan alinsunod sa Ellis Act Policy ng Lungsod. Nagpapataw ito ng mga makabuluhang paghihigpit at limitasyon sa karapatan ng isang landlord, at sinumang kasunod na may-ari, na rentahan ang yunit sa hinaharap. Tingnan ang mga tagubilin sa Form RP-202 para sa karagdagang impormasyon.

Para sa mga pisikal na istruktura na mayroong maramihang paupahang yunit, o para sa maramihang hiwalay na istruktura na matatagpuan sa parehong parsela ng lupa, sa pangkalahatan ang lahat ng paupahang yunit ay dapat na bawiin mula sa rental market.

Ang mga landlord ay dapat magsilbi sa mga nangungupahan na may isang tiyak na hanay ng mga form na hindi bababa sa 120 araw bago ang petsa na ang rental yunit ay babawiin mula sa rental market.



May opsyon ang ilang nangungupahan na sambahayan na manatili sa yunit nang hanggang isang taon. Ang opsyon na ito ay magagamit sa mga nangungupahan na:

- Nakatira sa rental yunit ng hindi bababa sa isang taon, at
- May edad na 62 o mas matanda o may kapansanan

MGA KASUNDUAN SA PAGBILI



Ang kasunduan sa pagbili (minsan tinatawag na pera "para sa susi" o "cash for keys") ay isang nakasulat na kasunduan sa pagitan ng landlord at nangungupahan, kung saan ang nangungupahan ay sumasang-ayon na umalis, kadalasan bilang kapalit ng pera. Nasa sa may-ari at nangungupahan na magkaroon ng kasunduan sa halaga ng pagbabayad, petsa ng paglipat, at iba pang mga detalye.

Ang mga nangungupahan na nakatanggap ng alok ng isang kasunduan sa pagbili ay may karapatan na:

- **Tanggihan** ang alok
- **Baguhin** ang kasunduan bago pumirma
- **Kumunsulta** sa isang abogado para sa legal na payo
- **Tanungin** ang Rent Program para sa karagdagang impormasyon
- **Ipawalang-bisa** ang kasunduan sa pagbili sa loob ng 30 araw pagkatapos lagdaan

Ang mga landlord ay kinakailangang maghain ng nilagdaang kasunduan sa pagbili sa Rent Program sa loob ng tatlong araw sa kalendaryo.

MGA BAYAD SA PANSAMANTALANG RELOKASYON

Kung ang isang ahensya ng gobyerno ay nag-isyu ng isang utos na nag-aatas sa nangungupahan na lisanin o nagpapatunay na ang isang nangungupahan ay umalis dahil sa mga kondisyong pangkalusugan at kaligtasan, ang landlord ay kinakailangang magbigay ng mga pansamantalang pagbabayad sa relokasyon. Kinakailangan din ang pagbabayad kapag kumilos ang isang may-ari ng lupa upang pansamantalang wakasan ang isang pangungupahan. Karaniwang hindi kinakailangan ang pagbabayad kapag ang pagkaka-alis ay sanhi ng isang natural na sakuna o mga aksyon na kasalanan ng nangungupahan o ng mga bisita ng nangungupahan. Tingnan ang Form RP-207 para sa mga detalye.

Ang mga kalkulasyon ng pagbabayad ay inaayos taun-taon. Para sa mga kasalukuyang halaga, tingnan ang alamedarentprogram.org/FAQs/Temporary-Relocation-Schedule.

BAWAL ANG PAGGANTI

Ang Ordinansa sa Pagpapaupa ay tahasang ipinagbabawal ang pagganti ng landlord laban sa mga nangungupahan para sa paggigiit ng kanilang mga karapatan sa ilalim ng mga batas ng Lungsod o batas ng estado, tulad ng:

- **Pagwawakas** ng pangungupahan
- **Pagtaas** ng upa
- **Pagbabawas** ng mga serbisyo sa pabahay ng nangungupahan
- **Pagpapabaya** sa mga kahilingan sa pagkukumpuni at pagpapanatili

PATAS NA PABAHAY

Ordinansya no. 3251 ng Lungsod ng Alameda ay ipinagbabawal ang labag sa batas na panliligalig sa nangungupahan, pagkagambala sa mga serbisyo sa pabahay, at diskriminasyon sa pabahay. Ang mga landlord ay hindi maaaring magdiskrimina laban sa isang inaasahang nangungupahan batay sa:

- Pinagmumulan ng kita, kabilang ang programang Housing Choice Voucher (Seksyon 8)
- Estado ng imigrasyon
- Pagkamamamayan
- Pambansang lahi
- Lahi
- Kulay
- Relihiyon
- Kasarian
- Sekswal na oryentasyon
- Pagkakakilanlan ng kasarian
- Pisikal/kaisipang kapansanan
- Katayuan sa pag-aasawa
- Iba pang mga katangiang protektado ng batas

PAGBILI AT PAGBENTA NG ARI-ARIAN



Mga pagsisiwalat

Dapat isiwalat ng isang may-ari sa sinumang mamimili at/o ahente ng mamimili na ang isang yunit ay napapailalim sa Ordinansa sa Pagpapaupa, kabilang ang anumang paghihigpit sa yunit na dulot ng pagwawakas ng pangungupahan nang walang dahilan o walang kasalanan, tulad ng pag-bawi ng yunit mula sa rental market.

Pananagutan sa pananalapi

Ang isang bagong may-ari ay maaaring panagutin sa pananalapi para sa isang paglabag sa Ordinansa ng naunang may-ari. Ang mga potensyal na mamimili ay dapat kumuha ng kasaysayan ng pagrenta ng yunit at dapat makipag-ugnayan sa Rent Program tungkol sa mga paghihigpit sa pagrenta ng ari-arian.



MGA
MAPAGKUKUNAN

PANGKALAHATANG-IDEYA NG MGA FORM

MGA FORM NG PAG-UPA

Form RP-200

Maaaring isumite ng mga landlord ang form na ito upang labanan ang pagpapasiya ng Pinakamataas na Pinahihintulutang Renta o Maximum Allowable Rent para sa isang yunit o petisyon para sa pagsasaayos ng pataas na upa. Para sa huli, ang mga landlord ay dapat ding magsumite ng **RP-200 Attachment A**.

Form RP-203

Dapat ilakip ng mga landlord ang adenda o addendum na ito sa isang paunawa sa pagtaas ng upa kung magpapataw sila ng "bankong" na pagtaas ng upa.

Form RP-209

Dapat ilakip ng mga landlord ang adenda o addendum na ito sa isang paunawa ng pagtaas ng upa na higit 10%

IBANG MGA FORM

Form RP-208

Maaaring gamitin ng mga landlord ang form na ito upang mabigyan ang mga inaasahang mangungupahan ng link sa mga online na mapagkukunan sa halip na mga hard copy ng mga materyales na kinakailangan ng Rent Ordinance; gayunpaman, ang nangungupahan ay dapat sumang-ayon dito sa paraang pagsulat sa pamamagitan ng pagpirma sa form.

Form RP-214

Maaaring isumite ng mga landlord ang form na ito upang mag-aplay para sa isang Plano sa Pagpapabuti ng Kapital o Capital Improvement Plan, at dapat isumite ang form na ito kapag pansamantala o permanenteng maililipat ang isang nangungupahan dahil sa gawaing nauugnay sa mga pagpapahusay ng kapital.

Ang lahat ng mga form ay makukuha sa Awtoridad sa Pabahay o Housing Authority at online sa www.alamedarentprogram.org

MGA FORM NG PAGWAWAKAS

Form RP-201

Dapat isumite ng mga landlord ang form na ito pagkatapos bigyan ang isang nangungupahan ng pagwawakas ng pangungupahan batay sa Paglipat ng May-ari at karamihan sa iba pang “walang kasalanan” o “no fault” na batayan.

Form RP-202(A), (B), (C), at (D)

Ang mga landlord ay dapat magbigay sa mga nangungupahan gamit ang mga form na ito at maghain ng kopya sa Rent Program kapag winakasan ang isang pangungupahan batay sa Pag-bawi ng Rental Unit mula sa Rental Market.

RP-202(E)

Ang mga landlord ay dapat magsumite ng pinirmahan at notarized na kopya ng memorandum na ito kapag tinatapos ang isang pangungupahan batay sa Pag-withdraw ng Rental Unit mula sa Rental Market.

Form RP-205

Dapat ibigay ng mga landlord ang pagsisiwalat na ito sa mga nangungupahan bago mag-alok ng isang kasunduan sa pagbili at maghain ng kopya sa Rent Program.

Form RP-206

Maaaring ibigay ng mga landlord ang paunawang ito sa mga nangungupahan na pinagkakautangan ng permanenteng pagbabayad ng relokasyon.

Form RP-207

Dapat ibigay ng mga landlord ang paunawang ito sa mga nangungupahan na pinagkakautangan ng pansamantalang pagbabayad ng relokasyon.

Form RP-210 / RP-211

Dapat gamitin ng mga landlord ang mga form na ito upang berepikahin ang pagsunod sa mga paghihigpit sa yunit kasunod ng pagwawakas ng pangungupahan batay sa Paglipat o Pag-withdraw ng May-ari mula sa Rental Market.

Ang lahat ng mga form ay makukuha sa Awtoridad sa Pabahay o Housing Authority at online sa www.alamedarentprogram.org

IMPORMASYON AT SERBISYO

MGA LOKAL NA REGULASYON

Programa sa Pagrenta

510-747-4346

www.alamedarentprogram.org ay nagpapatupad Ordinansa sa Pagpapaupa ng Lungsod. Maaaring makipag-ugnayan ang mga landlord sa mga tauhan para sa anumang mga katanungan tungkol sa batas at kanilang mga karapatan.

BATAS NG ESTADO

Para sa mga mapagkukunan sa mga batas ng California na namamahala sa mga relasyon ng may-ari-nangungupahan, kabilang ang *Nangungupahan ng California: Gabay sa Mga Nangungupahan sa Tirahan at Mga Karapatan at Pananagutan ng mga Nagpapaupa o California Tenants: A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities*, ng Kagawaran ng Real Estate ng estado, bisitahin ang www.alamedarentprogram.org/state-law.

PAMAMAGITAN

ECHO (Eden Council for Hope & Opportunity)

510-581-9380

www.echofairhousing.org

Ang Programang Pagpapayo sa Nangungupahan/Landlord ng ECHO ay

nagbibigay ng impormasyon sa mga isyu sa paupahang pabahay at may sinanay na mga tagapamagitan upang tumulong sa paglutas ng mga hindi pagkakaunawaan.

MGA SERBISYONG LEGAL

Serbisyong Referral ng Abogado ng Asosasyon ng Alameda County Bar o Alameda County Bar Association Lawyer Referral Service

510-302-222, opsyon 4

www.acbanet.org/need-a-lawyer

Nag-aalok ng mga referral ng abogado at kinokontrol at pinatunayan ng California State Bar.

Legal na Access ng Alameda

510-302-222, opsyon 4

legalaccessalameda.org

Ang mga boluntaryong abogado ng Alameda County Bar Association ay nagbibigay ng mga ikabubuti ng mas nakararami o pro bono na serbisyo sa mga indibidwal na mababa ang kita.

Mga abogado sa Library

www.alamedafree.org/Adult-Services/Lawyers-in-the-Library

Isang programa ng Legal Access Alameda, ang mga boluntaryong abogado ay nagbibigay ng mga libreng konsultasyon at mga referral. Punan ang online na form para humiling ng appointment.

SALAMAT SA PAGIGING IMPORMADONG
LANDLORD

Lungsod ng Alameda • Programa sa Pagpapatatag ng Upa
701 Atlantic Avenue, Alameda, California 94501
510 - 747 - 4346 • www.alamedarentprogram.org