



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## **Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form Required by Ordinance Section 37.9E**

Beginning March 7, 2015, any landlord who wishes to commence “buyout negotiations” with a tenant must first make certain written disclosures to the tenant. This seven-page document contains all of the legally required disclosures and must be served on the tenant prior to the commencement of “buyout negotiations.” The following definitions apply:

- “Buyout negotiations” means any discussion or bargaining, whether oral or written, between a landlord and tenant regarding the possibility of entering into a “buyout agreement.”
- A “buyout agreement” means an agreement wherein the landlord pays the tenant money or other consideration to vacate the rental unit. (An agreement to settle a pending unlawful detainer [eviction] action in court is not considered a “buyout agreement.”)

### **租務條例第 37.9E 段要求的收購前協商披露表 (Chinese)**

自 2015 年 3 月 7 日起，凡是希望和租客開始進行「收購協商」的屋主均須先向租客提供某些書面披露事項。這份七頁的文件包含法律要求的所有披露事項，必須在開始進行「收購協商」之前提供給租客。以下是適用的定義：

- 「收購協商」是指屋主與租客之間針對訂立「收購協議」的可能性所做的口頭或書面討論或商談。
- 「收購協議」是指屋主支付租客金錢或其他對價以空出租住單位的一項協議。（為了對一場非法佔有[逐出]的法庭訴訟進行和解而做出的協議不被視為「收購協議」。）

### **Formulario De Revelación Previa A Las Negociaciones De Pago Por Desocupar Una Unidad Exigido Por La Sección 37.9 De La Ordenanza (Spanish)**

*A partir del 7 de marzo del 2015, cualquier arrendador que desee iniciar “negociaciones de pago por desocupar una unidad” con un inquilino deberá primero hacer ciertas revelaciones por escrito al inquilino. Este documento de siete páginas contiene todas las revelaciones que la ley exige y deberán ser entregadas al inquilino antes de empezar las “negociaciones de pago por desocupar una unidad”. Se aplican las siguientes definiciones:*

- “Negociaciones de pago por desocupar una unidad” significa cualquier discusión o negociación, ya sea oral o escrita, entre un arrendador y un inquilino sobre la posibilidad de llegar a un “acuerdo de pago por desocupar una unidad”.
- Un “acuerdo de pago por desocupar una unidad” significa un acuerdo en el que el arrendador le paga al inquilino dinero u otra contraprestación por desocupar la unidad de alquiler. (Un acuerdo para resolver una demanda de desalojo pendiente en un tribunal no se considera un “acuerdo de pago por desocupar una unidad”.)



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

The landlord must fill in the blanks below prior to giving this Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form to the tenant. -- 屋主將這份收購前協商披露表給予租客之前，必須先填妥以下空白部分。 -- *El arrendador debe llenar los espacios en blanco debajo antes de entregar este Formulario de revelación previa a las negociaciones de pago por desocupar una unidad al inquilino.*

Landlord's Address: Street Number	Street Name	Unit Number	City, State	941
屋主地址：街號	街名	單位號	城市州	郵遞區號
Dirección del arrendador: Número	Nombre de la calle	Número de la unidad	Ciudad y Estado	Código postal

Landlord's Phone Number/屋主要電話/Número de teléfono del arrendador

(a) The landlord intends to enter into Buyout Negotiations to recover possession of the rental unit located at: -- (a) 屋主有意開始進行收購協商，以收回位於以下地址的租住單位所有權： -- (a) *El arrendador tiene la intención de iniciar Negociaciones de pago por desocupar una unidad para tomar posesión de la unidad de alquiler ubicada en:*

Tenant's Address: Street Number	Street Name	Unit Number	San Francisco, CA	941
租客地址：街號	街名	單位號	城市州	郵遞區號
Dirección del inquilino: Número	Nombre de la calle	Número de la unidad	Ciudad y Estado	Código postal

(b) The following people will be conducting Buyout Negotiations on behalf of the landlord. (If the landlord is an entity, the landlord shall provide the names of all people within that entity who will be conducting the Buyout Negotiations.) -- (b) 以下人士將代表屋主進行收購協商。（屋主如為實體，則應提供該實體內將進行收購協商的所有人士姓名。 -- (b) *Las siguientes personas llevarán a cabo las Negociaciones de pago por desocupar una unidad en nombre del arrendador. (Si el arrendador es una entidad, el arrendador deberá dar los nombres de todas las personas dentro de la entidad que llevarán a cabo las negociaciones de pago por desocupar una unidad.)*

1. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

2. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

3. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

4. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

(c) The following people will have decision-making authority over the terms of the Buyout Agreement on behalf of the landlord. (If the landlord is an entity, the landlord shall provide the names of all people within that entity who will have decision-making authority over the terms of the Buyout Agreement.) - (c) 以下人士將代表屋主對收購協議的條款具有決定權。（屋主如為實體，則應提供該實體內對收購協議條款具有決定權的所有人士姓名。） -- (c) *Las siguientes personas tendrán la autoridad para tomar decisiones con respecto a los términos del Acuerdo de pago por desocupar la unidad en nombre del arrendador. (Si el arrendador es una entidad, el arrendador deberá dar los nombres de todas las personas dentro de la entidad que tendrán la autoridad para tomar decisiones con respecto a los términos del Acuerdo de pago por desocupar una unidad.)*

1. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

2. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

3. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí

4. \_\_\_\_\_  
Print Name Here /在此寫下正楷姓名/ Nombre en letra imprenta aquí



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## **Tenant Disclosures Required by Rent Ordinance Section 37.9E**

- (1) A tenant has the right not to enter into a Buyout Agreement or Buyout Negotiations.
- (2) A tenant may choose to consult with an attorney before entering into a Buyout Agreement or Buyout Negotiations.
- (3) Tenants' rights organizations and their contact information are listed on page 7 as Attachment A.
- (4) Information about tenants' rights is also available at the Rent Board's office (25 Van Ness Avenue, Room 320, San Francisco, CA), through its counseling telephone number (415-252-4600) and on its website ([www.sf.gov/rentboard](http://www.sf.gov/rentboard)). A tenant may visit the Rent Board's office for information about other Buyout Agreements in the tenant's neighborhood.
- (5) The City's Displaced Tenant Housing Preference Program (DTHP) gives some tenants a higher priority in affordable housing lotteries if they were displaced by the landlord after receiving an eviction notice under the state Ellis Act or for the landlord or landlord's relative to occupy the unit. However, a tenant who moves out voluntarily pursuant to a Buyout Agreement is not eligible for a priority under the DTHP for City housing lotteries.
- (6) A tenant may rescind a Buyout Agreement for up to 45 days after the Buyout Agreement is fully executed. In order to rescind a Buyout Agreement, the tenant must, on or before the 45<sup>th</sup> day following the execution of the Buyout Agreement by all parties, hand deliver, email, or place in the mail a statement to the landlord indicating that the tenant has rescinded the Buyout Agreement. Any Buyout Agreement that does not comply with the requirements of Rent Ordinance Section 37.9E(f) shall not be effective and may be rescinded by the tenant at any time.
- (7) The landlord must file a copy of the fully signed Buyout Agreement with the Rent Board within 14 days after the tenant's deadline to cancel the agreement expires (i.e. since the tenant has 45 days to cancel, the buyout agreement must be filed between 46 and 59 days after the agreement was signed by all parties). If the landlord does not file the agreement with the Rent Board by the 59<sup>th</sup> day, the tenant may file a copy and will also have the option to void any language in the agreement in which the tenant waived their rights or released claims.
- (8) A landlord's ability to convert the tenant's building into condominiums may be affected by a Buyout Agreement pursuant to Subdivision Code Section 1396(e)(4) if: "(a) a senior, disabled, or catastrophically ill tenant in the building entered into a Buyout Agreement for any unit in the building, or (b) two or more tenants entered into Buyout Agreements during the period beginning ten years prior to the date of the condominium conversion application and ending on the date of the final or parcel map approval. For purposes of this subsection, a "senior" shall be a person who is 60 years or older and has been residing in the unit for ten years or more at the time of the Buyout Agreement; a "disabled" tenant shall be a person who is disabled within the meaning of Title 42 United States Code Section 12102 and has been residing in the unit for ten years or more at the time of Buyout Agreement; and a "catastrophically ill" tenant shall be a person who is disabled within the meaning of Title 42 United States Code Section 12102 and who is suffering from a life threatening illness as certified by his or her primary care physician and has been residing in the unit for five years or more at the time of Buyout Agreement."



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## 租務條例第 37.9E 段要求的租客披露事項 (Chinese)

- (1) 租客有權不訂立收購協議或進行收購協商。
- (2) 在訂立收購協議或進行收購協商之前，租客可選擇向律師諮詢。
- (3) 租客的維權組織及其聯絡資訊以附件 A 的形式列於第 7 頁。
- (4) 有關租客權利的資訊亦可至租務委員會辦公室索取（25 Van Ness Avenue, Room 320, San Francisco, CA），或致電索取（415-252-4600），或瀏覽租務委員會網站（[www.sf.gov/rentboard](http://www.sf.gov/rentboard)）。租客可前往租務委員會辦公室索取所在鄰里其他收購協議的資訊。
- (5) 本市的「流離失所租客住房優先計劃」（Displaced Tenant Housing Preference Program，簡稱 DTHP）給予某些租客較高的可負擔房屋抽籤優先順序，例如收到依州艾利斯法案發出的迫遷通知或屋主親屬要入住而被屋主逐出住處的租客。不過，根據收購協議而自願遷出的租客不符合 DTHP 市住房抽籤優先資格。
- (6) 收購協議完整簽署後，租客至多有 45 天的時間可以撤銷收購協議。為了撤銷收購協議，租客必須在所有各方簽署協議 45 天內將陳述書親手交予、電子郵寄或一般郵寄給屋主，表明已撤銷收購協議。任何不符合租務條例第 37.9E 段(f)項要求的收購協議可視為無效，租客可以隨時撤銷。
- (7) 屋主必須在租客取消協議期限到期後 14 天內向租務委員會提交一份完整簽署的收購協議（也就是說，由於租客有 45 天的時間可以取消協議，因此收購協議必須在所有各方簽完協議後 46 至 59 天內提交）。如果屋主沒有在第 59 天前將協議提交到租務委員會，租客可提交一份副本，並且可以選擇讓協議中有關租客放棄權利或放棄索賠的任何語言文字成為無效。
- (8) 如有下列情況，屋主將租客居住的建築物改建為共管式公寓的能力可能依細分法規第 1396(e)(4)條規定受收購協議影響：「(a) 訂立收購協議者為建築物內任何單位的老年人、殘障者或重病租客，或為 (b) 兩名或以上訂立收購協議的租客，其立約時間發生在共管式公寓改建實施日前十年開始、至最終地界圖核准日為止的這一段時間。就本細分法則而言，「老年人」係指年滿 60 歲者，訂立收購協議時已在建築物單位居住十年或以上；「殘障」租客係指符合美國法第 42 篇 12102 段殘障定義者，訂立收購協議時已在建築物單位居住十年或以上；「重病」租客係指符合美國法第 42 篇 12102 段殘障定義、並由其主治醫生證明患有危及性命的疾病者，訂立收購協議時已在建築物單位居住五年或以上。」

## Revelaciones Al Inquilino Exigidas Por La Sección 37.9(a) De La Ordenanza Del Control de Rentas (Spanish)

- (1) *Un inquilino tiene el derecho de no entrar en un Acuerdo o llevar a cabo negociaciones de pago por desocupar una unidad.*
- (2) *Un inquilino puede optar por consultar con un abogado antes de entrar en un Acuerdo o llevar a cabo negociaciones de pago por desocupar una unidad.*
- (3) *El Anexo A en la página 7 enumera las organizaciones de derechos del inquilino y su información de contacto.*



## San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

(4) También puede encontrar información sobre los derechos del inquilino en la oficina de la Junta del Control de Rentas (25 Van Ness Avenue, Sala 320, San Francisco, CA), en su línea telefónica de asesoría (415-252-4600) y en su sitio web ([www.sf.gov/rentboard](http://www.sf.gov/rentboard)). Un inquilino puede visitar la oficina de la Junta del Control de Rentas para obtener información acerca de otros Acuerdos de pago por desocupar una unidad en el vecindario del inquilino.

(5) El Programa de la Ciudad de Vivienda con Preferencia para los Inquilinos Desplazados (Displaced Tenant Housing Preference Program o DTHP) da a algunos inquilinos una prioridad mayor en sorteos de viviendas a precios asequibles si el arrendador los desplazó después de darles un aviso de desalojo bajo la Ley Ellis del estado o para que el arrendador o el familiar del arrendador ocupen la unidad. Sin embargo, un inquilino que se muda voluntariamente de conformidad con un acuerdo de pago por desocupar una unidad no puede recibir prioridad bajo el DTHP para los sorteos de vivienda de la Ciudad.

(6) Un inquilino puede anular un Acuerdo de pago por desocupar una unidad hasta los 45 días después de haber firmado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad. Para poder anular un Acuerdo de pago por desocupar una unidad, el inquilino deberá, a más tardar en el día número 45 después de que todas las partes hayan firmado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad, entregar personalmente, por correo electrónico, o enviar por correo un documento escrito indicando que el inquilino ha anulado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad. Cualquier Acuerdo de pago por desocupar una unidad que no cumpla con los requisitos de la Sección 37.9E(f) de la Ordenanza del Control de Rentas no tendrá vigencia y puede ser anulado por el inquilino en cualquier momento.

(7) El arrendador debe presentar una copia completamente firmada del acuerdo de pago por desocupar una unidad a la Junta del Control de Rentas dentro de un plazo de 14 días después de que venza el plazo del inquilino de cancelar el acuerdo (es decir, dado que el inquilino tiene 45 días para cancelar, se debe presentar el acuerdo de pago por desocupar una unidad entre los 46 y 59 días después de que el acuerdo fue firmado por todas las partes). Si el arrendador no presenta el acuerdo a la Junta del Control de Rentas antes de que se cumpla el día 59, el inquilino puede presentar una copia y también tendrá la opción de anular cualquier texto en el acuerdo en el que el inquilino renunció a sus derechos o a cualquier reclamo.

(8) Un Acuerdo de pago por desocupar una unidad puede afectar la capacidad de un arrendador de convertir el inmueble de un inquilino en condominios de conformidad con la Sección 1396(e)(4) del Código de Fraccionamiento (Subdivision Code) si: "(a) un inquilino de la tercera edad, discapacitado o con una enfermedad catastrófica en el edificio llevó a cabo un Acuerdo de pago por desocupar una unidad para cualquier unidad en el inmueble o (b) dos o más inquilinos llevaron a cabo Acuerdos de pago por desocupar una unidad durante el periodo que empieza diez años antes de la fecha de la solicitud de conversión a condominios y que termina en la fecha de la aprobación final o la aprobación del plano catastral. Para esta subsección, una "persona de la tercera edad" deberá ser una persona de por lo menos 60 años de edad que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por diez años o más; un inquilino "discapacitado" deberá ser una persona discapacitada según la definición de la Sección 12102 del Título 42 del Código de Estados Unidos, que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por diez años o más; y un inquilino "con una enfermedad catastrófica" deberá ser una persona discapacitada según la definición de la Sección 12102 del Título 42 del Código de Estados Unidos y que esté sufriendo de una enfermedad con peligro de muerte con la constancia de un certificado de su médico principal y que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por cinco años o más".



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

The tenant must sign this seven-page Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form below and write the date the landlord provided the tenant with the disclosure form. The landlord is not required to file a copy of the Disclosure Form with the Rent Board. The landlord is required to retain a copy of each signed Disclosure Form for five years, along with a record of the date the landlord provided the disclosure to the tenant and the method of service that the landlord used (regular mail, electronic mail, hand-delivery, etc.).

租客必須在這份七頁的收購前協商披露表底下簽名，並寫上屋主向租客提供披露表的日期。屋主不需向租務委員會送交披露表。屋主需要將每份簽署的披露表保存五年，連同屋主向租客提供披露表的日期記錄以及屋主使用的送達方式（一般郵件、電子郵件、親自遞送等等）一併保存。

*El inquilino debe firmar este Formulario de revelación de siete páginas previa a las negociaciones de pago por desocupar una unidad y escribir la fecha en la que el arrendador le entregó el formulario de revelación. El arrendador no está obligado a presentar una copia del Formulario de revelación a la Junta del Control de Rentas. El arrendador debe guardar una copia de cada Formulario de revelación por cinco años, junto con un registro de la fecha en la que el arrendador entregó la revelación al inquilino y el método de entrega que el arrendador usó (correo postal, correo electrónico, entrega en persona, etc.).*

**1.** \_\_\_\_\_  
Print Tenant's Name  
在此寫下租客正楷姓名  
*Nombre del inquilino en letra imprenta*

**2.** \_\_\_\_\_  
Tenant's Signature/租客簽名/ *Firma del inquilino*

**3.** \_\_\_\_\_  
Date the landlord provided tenant with the Disclosure Form  
屋主提供披露表給租客的日期  
Fecha en la que el arrendador entregó el Formulario de revelación al inquilino

**4.** \_\_\_\_\_  
Method of service (regular mail, email, hand-delivery, etc)  
送達方式(一般郵件、電子郵件、親自遞送等等)  
Método de entrega (correo postal, correo electrónico, entrega en persona, etc.).



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## ATTACHMENT A – TENANTS' RIGHTS ORGANIZATIONS

### Advancing Justice - Asian Law Caucus

(Cantonese/Mandarin/English)  
55 Columbus Avenue  
San Francisco, CA 94111  
(415) 896-1701 (phone) • Call for Appointment  
(415) 896-1702 (fax)  
www.advancingjustice-alc.org

### AIDS Legal Referral Panel

1663 Mission Street #500  
San Francisco, CA 94103  
(415) 701-1100 (phone) • Call for Appointment  
(415) 701-1400 (fax)  
www.alrp.org

### Asian Pacific Islander Legal Outreach

1121 Mission Street  
San Francisco, CA 94103  
(415) 567-6255 (phone)  
(415) 567-6248 (fax)  
www.apilegaloutreach.org

### Bay Area Legal Aid

(Section 8 and public housing)  
1800 Market Street, 3<sup>rd</sup> Floor  
San Francisco, CA 94102  
(415) 982-1300 (phone)  
(415) 982-4243 (fax)  
www.baylegal.org

### Causa Justa::Just Cause

(Spanish/English)  
4804 Mission Street, Suite 231  
San Francisco, CA 94112  
(415) 487-9203 (phone) • Call for Appointment  
(415) 487-9022 (fax)  
www.cjjc.org

### Chinatown Community Development Center

(Cantonese/Mandarin/English)  
615 Grant Avenue  
San Francisco, CA 94108  
(415) 984-2728 (phone)  
(415) 984-2724 (fax)  
Drop-In Clinic: Mon 2:00-4:00 pm &  
Thurs 10:30 am-12:30 pm  
www.chinatowncdc.org

### Housing Rights Committee of SF – Main Office

(Cantonese/Mandarin/Spanish/English/Russian)  
(Free counseling; bring proof of income)  
11 Grove Street (by appointment only)  
San Francisco, CA 94102  
(415) 703-8644 (phone)  
(415) 703-8639 (fax)  
Mon-Thurs: 1:00-5:00 p.m.  
www.hrcsf.org

### Housing Rights Committee of SF–Richmond District Office

(Cantonese/Mandarin/English/Russian)  
(415) 947-9085 (phone)  
Mon, Wed, Thurs, Fri 9:00 am-12:00 pm

### Legal Assistance to the Elderly, Inc.

(SF Resident, age 60+ and/or disabled)  
1663 Mission Street, Suite 225  
San Francisco, CA 94109  
(415) 538-3333 (phone) • Call for Appointment  
(415) 538-3316 (fax)  
Mon-Fri 9:00 am-12:00 pm & 1:00-5:00 pm  
www.laesf.org

### Open Door Legal

(Legal assistance to residents in service areas)  
(415) 735-4124 (phone)  
(628) 758-7259 (fax)  
opendoorlegal.org

#### (1) Bayview Office

4634 3<sup>rd</sup> Street  
San Francisco, CA 94124

#### (2) Excelsior Office

60 Ocean Avenue  
San Francisco, CA 94112

#### (3) Western Addition Office

1113 Fillmore Street  
San Francisco, CA 94115

#### (4) Sunset Office

1722 Irving Street  
San Francisco, CA 94122

### San Francisco Tenants Union

558 Capp Street (near Mission & 21<sup>st</sup> Street)  
San Francisco, CA 94110  
(415) 282-6622 • Hours Vary-Call First  
www.sftu.org

### SRO Collaboratives:

#### (1) Chinatown SRO Collaborative

c/o Chinatown Community Dev. Center  
615 Grant Avenue, 4<sup>th</sup> Floor  
San Francisco, CA 94108  
(415) 984-1450 (phone)  
www.chinatowncdc.org

#### (2) Mission SRO Collaborative

938 Valencia Street  
San Francisco, CA 94110  
(415) 282-6209, ext. 119 (phone)

### Tenderloin Housing Clinic

(Spanish/English)

#### (1) Code Enforcement Outreach Program

(Tenants in hotels and Tenderloin residents)  
456 Ellis Street  
San Francisco, CA 94102  
(415) 983-3970 • Closed Friday  
Mon-Thurs 10:00 am-12:00 pm & 2:00-4:00 pm  
www.lavozlatinasf.org

#### (2) Law Office

(Ellis Act, OMI, No-fault evictions for seniors,  
disabled, and low-income tenants)  
710 Van Ness Avenue  
San Francisco, CA 94102  
(415) 771-9850 (phone)  
Call for appt. or drop-in 10:00 am-3:00 pm  
www.thclinic.org