



# Lupon para sa Limitadong Pagtataas ng Upa at Pamamagitan ng San Francisco

TANDAAN: Walang hurisdiksyon ang Lupon para sa Pagpapaupa na magdesisyon sa mga claim ng isang subtenant laban sa pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata na kung saan hindi kasama ang inuupahang unit ng pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata sa mga limitasyon ng pagtaas ng upa ng Ordinansa (halimbawa, bilang isang bagong itinayong unit paglipas ng Hunyo 13, 1979 o isang unit na hiwalay na matitirhan mula sa anupamang unit na tirahan sa pag-aaring lupa, bahay o gusali).

Petsa ng Stamp ng Lupon para sa Pagpapaupa

## PETISYON NG SUBTENANT (PETISYON NG NANGUNGUPAHAN SA UMUUPA)

**Gamitin lang ang form na ito kung nagbabayad kayo ng upa sa isang master tenant (pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata) sa halip na sa may-ari o tagapamahala.**

### Impormasyon ng Pinapaupahang Unit

Numero ng Kalye ng Unit \_\_\_\_\_ Pangalan ng Kalye \_\_\_\_\_ Numero ng Unit \_\_\_\_\_ San Francisco, CA \_\_\_\_\_ Zip Code \_\_\_\_\_

Pangalan ng Building Complex (Kung Naaangkop) \_\_\_\_\_ Address ng Buong Gusali (pinakamatataas at pinakamabababang bilang) \_\_\_\_\_ Bilang ng Mga Unit \_\_\_\_\_

Itinayo ba ang gusali bago ang Hunyo 13, 1979?  Oo  Hindi  Hindi Alam

Ang buwanang upa na binabayaran ko sa master tenant ay: \$ \_\_\_\_\_

Ang kabuuang buwanang upa na natatanggap ng may-ari o manager para sa unit ay: \$ \_\_\_\_\_

Mangyaring ilista ang mga numero ng kaso ng mga naunang nauugnay na petisyon sa Lupon para sa Pagpapaupa: \_\_\_\_\_

### Impormasyon ng Subtenant

Pangalan \_\_\_\_\_ Gitnang Inisyal \_\_\_\_\_ Apelyido \_\_\_\_\_

**Address ng Koreo:** Numero ng Kalye \_\_\_\_\_ Pangalan ng Kalye \_\_\_\_\_ Numero ng Unit \_\_\_\_\_ Lungsod \_\_\_\_\_ Estado \_\_\_\_\_ Zip Code \_\_\_\_\_

Pangunahing Numero ng Telepono \_\_\_\_\_ Email Address \_\_\_\_\_

**Impormasyon ng Kinatawan ng Subtenant**  **Abugado**  **Kinatawang Hindi Abugado**  **Tagasalin**

Pangalan \_\_\_\_\_ Gitnang Inisyal \_\_\_\_\_ Apelyido \_\_\_\_\_

**Address ng Koreo:** Numero ng Kalye \_\_\_\_\_ Pangalan ng Kalye \_\_\_\_\_ Numero ng Unit \_\_\_\_\_ Lungsod \_\_\_\_\_ Estado \_\_\_\_\_ Zip Code \_\_\_\_\_

Pangunahing Numero ng Telepono \_\_\_\_\_ Email Address \_\_\_\_\_

### Impormasyon ng Master Tenant

Pangalan \_\_\_\_\_ Gitnang Inisyal \_\_\_\_\_ Apelyido \_\_\_\_\_

**Address ng Koreo:** Numero ng Kalye \_\_\_\_\_ Pangalan ng Kalye \_\_\_\_\_ Numero ng Unit \_\_\_\_\_ Lungsod \_\_\_\_\_ Estado \_\_\_\_\_ Zip Code \_\_\_\_\_

Pangunahing Numero ng Telepono \_\_\_\_\_ Email Address \_\_\_\_\_



# Lupon para sa Limitadong Pagtataas ng Upa at Pamamagitan ng San Francisco

## IMPORMASYON UKOL SA MGA PETISYON NG SUBTENANT

### Sino ang Isang Subtenant?

Kung hindi kayo ang partido sa kasunduan sa pagpapaupa sa may-ari/tagapamahala ng lupa, bahay o gusali pero nagbabayad kayo ng upa sa isang pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata, kayo ay subtenant at ang pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata ay landlord ninyo. Dahil wala kayong ugnayang landlord-tenant sa may-ari/tagapamahala, dapat ninyong igiit ang anumang claim tungkol sa inyong upa laban sa master tenant. Gayunpaman, walang hurisdiksyon ang Lupon para sa Pagpapaupa na magdesisyon sa mga claim ng isang subtenant laban sa pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata na kung saan hindi kasama ang inuupahang unit ng pangunahing umuupa na may hawak ng kontrata sa mga limitasyon ng pagtaas ng upa ng Ordinansa (halimbawa, bilang isang bagong itinayong unit paglipas ng Hunyo 13, 1979 o isang unit na hiwalay na matitirhan mula sa anupamang unit na tirahan sa pag-aaring lupa, bahay o gusali).

### **A. PARA LAMANG SA MGA PAGPAPAUPA SA IBA NG BAHAGI NG INUUPAHAN (na kung saan kahati ng isang subtenant sa unit ang master tenant): Mga Claim Ukol sa Hindi Pantay na Upa sa Ilalim ng Seksiyon 6.15C(3) ng Mga Patakaran at Regulasyon**

Hindi maaaring singilin ng master tenant na nakikihati sa pinauupahang unit sa isa o higit pang subtenant ang sinumang subtenant ng higit pa sa proporsiyonal na bahagi ng kabuuang upa na binabayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala. Para sa mga pag-upa na nagsimula pagkalipas ng Mayo 24, 1998, kinakailangan ng master tenant na bigyan ang bawat subtenant ng nakasulat na paghahayag ng halaga ng upa na obligasyong bayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala, bago magsimula ang subtenancy. [Seksiyon 6.15C(2) ng Mga Patakaran at Regulasyon] Ang sinumang subtenant na naniniwalang nagbabayad siya ng higit pa sa kaniyang proporsiyonal na bahagi ng kabuuang upa ay maaaring maghain ng Petisyon ng Subtenant laban sa master tenant para sa pagsasaayos ng upa at refund ng mga nakaraang sobrang bayad.

Maaaring kalkulahan ng master tenant ang pinapayagang proporsiyonal na bahagi ng kabuuang upa batay sa bilang ng mga naninirahan o silid-tulugan, o sa square footage ng eksklusibong ginagamit na espasyong tinitirhan. Bukod pa rito, maaaring isaalang-alang ang mga serbisyo sa pabahay na ibinibigay ng master tenant (gaya ng mga kagamitan, gas o koryente, paradahan, espasyo para sa pag-iimbak, cable o internet). Kapag tumaas ang bilang ng mga naninirahan, dapat bumaba ang halaga ng proporsiyonal na bahagi ng upa ng subtenant, pero kapag bumaba ang bilang ng mga naninirahan, hindi maaaring tumaas ang halaga ng proporsiyonal na bahagi ng upa ng subtenant kung walang kasunduan sa subtenant.

Kung magtataas ang kabuuang upa na binabayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala dahil sa isang legal na pagtataas ng upa o passthrough (ipinapasang bayarin sa umuupa), maaaring tumaas ang bahagi ng upa ng subtenant kahit na wala pang 12 buwan ang nakalilipas mula sa huling pagtataas ng upa, hangga't nananatiling proporsiyonal ang bahagi ng subtenant. Gayundin, kung bababa ang kabuuang upa na binabayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala, dapat bumaba rin ang proporsiyonal na bahagi ng upa ng subtenant ayon sa nararapat.

### **B. PARA LAMANG SA PAGPAPAUPA SA IBA NG BUONG UNIT NA INUUPAHAN:**

#### **Mga Claim sa Ilalim ng Seksiyon 37.3(c) ng Ordinansa para sa Pagpapaupa sa Iba ng Buong Unit na Inuupahan**

Kung pinapaupahan ng isang master tenant ang buong unit na inuupahan sa isa o higit pang subtenant at hindi siya naninirahan sa unit, hindi maaaring singilin ng master tenant ang (mga) subtenant ng mas malaking upa sa kanilang unang paninirahan kaysa sa kabuuang upa na binabayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala. Para sa mga pag-upa na nagsimula pagkalipas ng Mayo 24, 1998, kinakailangan ng master tenant na bigyan ang bawat subtenant ng nakasulat na paghahayag ng halaga ng upa na obligasyong bayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala, bago magsimula ang subtenancy. [Seksiyon 6.15C(2) ng Mga Patakaran at Regulasyon] Kung naniniwala ang isang subtenant na ang paunang upa na binayad sa master tenant, nang hiwalay o kahati ang iba pang subtenant, ay higit pa sa binabayaran ng master tenant sa may-ari/tagapamahala, maaari siyang maghain ng Petisyon ng Subtenant laban sa master tenant para sa

# Lupon para sa Limitadong Pagtataas ng Upa at Pamamagitan ng San Francisco

pagsasaayos ng upa at refund ng mga nakaraang sobrang bayad.

TANDAAN: Kung magkakaroon ang isang master tenant ng mga gastusin mula sa sariling bulsa tulad ng gas o koryente na hindi binabayaran ng may-ari/tagapamahala, pinahihintulutan ang isang kasunduan sa (mga) subtenant na paghatian ang mga gastos na ito nang proporsiyonal, kahit na maaari itong magresulta sa kabuuang pagbabayayad sa master tenant na mas mataas sa upang binabayaran sa may-ari/tagapamahala.