

Mayor's Office of Housing and Community Development
Lungsod at County ng San Francisco



London N. Breed
Mayor (Alkalde)

Daniel Adams
Acting Director (Gumaganap bilang
Direktor)

**Pansamantalang Pagpapatigil sa mga Pagpapaalis sa Tirahan
(Temporary Moratoriums on Residential Evictions)**

Mga Patakaran at Regulasyon para sa mga Tenant (Umuupa) at Nagpapaupa (Landlord)

Binago Abril 22, 2020

PAGSUSUSPINDI SA MGA PAGPAPAALIS SA TIRAHAN: Noong Marso 23, 2020, ipinag-utos ng Mayor (Alkalde) na walang landlord (nagpapaupa) ang puwedeng sumubok na makuhang muli ang pagkakahawak sa residensiyal na unit, maliban na lamang kung dahil sa karahasan, banta ng karahasan, at problema sa kalusugan at kaligtasan. Nakatak dang mawalan ng bisa ang Order (Kautusan) sa Mayo 22, 2020 (ang "Expiration Date o Petsa ng Pagtatapos ng Bisa"), maliban na lamang kung pahahabain pa ng Mayor ang Expiration Date (Petsa na Mawawalan Ito ng Bisa). Tatagal ang patakarang ito sa loob ng dalawang buwan matapos ang Expiration Date ng Order. Kung gusto ng landlord na opisyal na magkaloob ng abiso ukol sa pagpapaalis, upang umalis ang tenant matapos mawalan ng bisa ang patakarang ito, kailangang isama niya ang Form 1010 (Abiso sa Umuupa ukol sa Pagkakaroon ng Pansamantalang Pagpapatigil ng mga Pagpaaalis dahil sa COVID-19 o Notice to Tenant Regarding the Existence of a Temporary Eviction Moratorium due to COVID-19) na inihanda ng San Francisco Rent Board. Matatagpuan ang form na ito sa website ng Rent Board (www.sfrb.org). Ipinagkakaloob sa ibaba ang karagdagang mga patakaan ukol sa tatlong-araw na abiso para sa hindi pagbabayad ng upa:

MGA BAGONG PATAKARAN PARA SA HINDI NAIBIGAY NA BAYAD SA UPA: Itinatakda ng Order noong Marso 23 na walang makatwirang dahilan (just cause) upang paalisin ang tenant na hindi nakapagbayad ng upa dahil sa mga pinansiyal na epekto ng krisis sa COVID-19, kung ang tinutukoy ay anumang bayad na hindi naibigay sa pagitan ng Marso 13, 2020 at Expiration Date ng Order (na kasalukuyang Mayo 22, 2020), hanggang sa anim na buwan matapos ang Expiration Date ng Order (kasalukuyang Nobyembre 22, 2020). Kapag pinahaba pa ng Mayor ang Expiration date, pahahabain din ang bisa ng mga Patakaran at Regulasyong ito. Hindi puwedeng iwaksi ang mga proteksiyong ito laban sa mga pagpaaalis, at hindi maipatutupad ang anumang nakasulat o pasalitang pagwawaksi (waiver) ng tenant. Gayon pa man, puwedeng bigyan ng landlord ang tenant ng mas mahabang panahon upang makasunod sa mga patakarang ito, at puwedeng pahintulutan ang petsang mahigit sa anim na buwan matapos ang Expiration Date ng Order, upang mabayaran na (maging current) ang anumang hindi naibigay na (mga) bayad sa upa.

A. ABISO

KAILANGANG ABISUHAN NG TENANT O UMUUPA ANG LANDLORD O NAGPAPAUPA NA HINDI NAKAPAGBAYAD ANG TENANT NG UPA DAHIL SA MGA PINANSIYAL NA EPEKTO NG COVID-19, SA

BAWAT PAGKAKATAON NA HINDI NAKAPAG-BAYAD NG UPA ANG TENANT, SA LOOB NG ISANG BUWAN MATAPOS ANG PETA NA DAPAT BINAYARAN ANG UPA.

- **KAILANGANG** magkaloob ang tenant ng abiso **KAHIT NA** hindi siya inalertahan ng landlord tungkol sa hindi naibigay na bayad para sa **BAWAT** bayad sa upa na hindi naibigay bago ang Expiration Date ng Order.
- Ipinapayo, bagamat hindi itinaktakda, sa tenant na magkaloob ng abisong nakasulat.
- Kailangang bigyan ng tenant ng abiso ang landlord, o kung sino man ang karaniwang umaaksiyon sa ngalan ng landlord para sa pagkolekta ng upa (halimbawa, tagapamahala ng ari-arian o property manager). Kailangang ibigay ang abisong ito **ISANG BUWAN MATAPOS** ang petsa na dapat nabayaran ang upa. Ang petsa kung kailan dapat bayaran ang upa ay itinuturing na petsa sa buwan na naitakda na ng mga partido bilang bagay na nakagawian. Halimbawa, kung nakasaad sa kasunduan sa pag-upa (lease agreement) na dapat bayaran ang upa sa unang araw ng buwan, pero ang matagal nang nakagawian ay ika-pito ng buwan, ang ika-pito ng buwan ang ituturing na petsa kung kailan dapat bayaran ang upa.
- Puwedeng magsumite ang tenant ng dokumentasyon ng pinansiyal na epekto kasama ng abiso.
- Puwedeng pahabain o iwaksi ng landlord ang anumang deadline o nakatakdang huling araw para sa pagtanggap ng abiso.

B. DOKUMENTASYON

KAILANGANG MAGKALOOB ANG TENANT SA LANDLORD NG DOKUMENTASYON UPANG MASUPOORTAHAN ANG KANYANG PAHAYAG NA HINDI SIYA NAKAPAGBIGAY NG BAYAD SA UPA DAHIL SA MGA PINANSIYAL NA EPEKTO NG COVID-19, NANG HINDI LALAMPAS SA ISANG LINGGO MATAPOS ANG DEADLINE, O HULING ARAW NG PAGBIBIGAY NG ABISO.

- Puwedeng matugunan ng tenant ang kinakailangang ito sa pamamagitan ng sulat, email, o iba pang komunikasyong sinulat ng tenant at nagpapaliwanag sa pinansiyal na epektong nararanasan niya. Dapat obhektibong kayang mapatunayan kung totoo ang paliwanag at nakatuon ito sa malaking pagkawala ng kita ng kabahayan. **HINDI** kailangan ng dokumentasyon ng ikatlong partido upang matugunan ang hakbang na ito at nasa pagpapasya na lamang ng tenant na magkaloob nito, pero puwedeng magbigay ng gayong mga dokumento ang tenant kung pipiliin niya ito at kung may makukuha, tulad ng liham mula sa taga-empleyo, patunay ng pagfa-file ng Seguro para sa Pagkawala ng Trabaho (Unemployment Insurance), o iba pang kaugnay na dokumento. Puwedeng gamitin ang dokumentasyong ito at iba pang dokumentasyong itinatago ng tenant para sa affirmative defense (depensa kung saan nagbibigay ng ang defendant o inaakusahan ng ebidensiya na nagtatanggal sa kriminal o sibil na pananagutan), sa pagkakataong mag-file ang landlord ng kaso sa hukuman para sa pagpapaalis.
- Puwedeng magsumite ang tenant ng dokumentasyon ng pinansiyal na epekto kasama ng abiso. Kapag nagbigay ang tenant ng nakasulat na abiso, at ipinaliwanag nito ang pinansiyal na epekto na nararanasan niya ayon sa nakasaad sa itaas, ituturing ang gayong abiso at dokumentasyon na sumusunod na sa itinatakda sa mga Patakaran (Rule) A at B.
- Nangangahulugan ang “mga pinansiyal na epekto” ng malaking pagkawala ng kita ng kabahayan dahil sa pagsasara ng negosyo, pagkawala ng may bayad na oras ng pagtatrabaho o sahod, pagkakatanggal sa trabaho, o mas mataas na gastos kaugnay ng COVID-19.

- Gaya ng nakasaad sa itaas, kailangang magbigay ang tenant ng dokumentasyon para sa bawat bayad sa upa na hindi naibigay.
- Kung nagkaloob ang tenant ng dokumentasyon ayon sa nakasaan sa itaas, sa pagkakataong ito, kung para sa mga layunin ng pagpapaalis, hindi itinatakda ang pagbabayad ng upa hanggang sa anim na buwan matapos ang Expiration Date ng Order (kasalukuyang Nobyembre 22, 2020). Dapat magbayad nang mas maaga ang tenant kung kakayanin, at kung hindi pa nagbabayad ang tenant sa loob ng isang buwan matapos ang huling araw ng pagkaloob ng dokumentasyon, kailangang magpadala ang landlord sa tenant ng nakasulat na paalala ng pinaka-unang ekstensiyon o pagpapahaba ng panahon, at kailangang magsimula na ang dalawang partido sa pagtalakay ng plano para sa pagbabayad, ayon sa itinatakda sa ibaba (Patakaran C).
- Puwedeng pahabain pa o iwaksi ng landlord ang anumang deadline o huling aaw ng pagsusumite ng dokumentasyon o pagbabayad ng hindi naibigay na pa.

C. PLANO PARA SA PAGBABAYAD SA LOOB NG ANIM NA BUWAN (SIX-MONTH PAYMENT PLAN)

- Puwedeng iwaksi ng plano para sa pagbabayad ang mga bahagi ng utang ng tenant at puwede nitong bigyan ang tenant ng karagdagang panahon ng pagbabayad ng higit pa sa minimum o pinakamababa nang posibleng gawin na itinatakda ng Order. Kung hindi magkakasundo ang mga partido sa plano para sa pagbabayad, sa ilalim ng Order ay puwedeng magkaroon ang landlord ng makatwirang dahilan (just cause) upang paalisin ang tenant batay sa hindi nabayaranang mga halaga sa takdang petsa ng pagbabayad, na hindi mas maaga kaysa sa anim na buwan matapos ang Expiration Date ng Order (kasalukuyang Nobyembre 22).
- Kailangang padalhan ng landlord ang tenant ng nakasulat na paalala ng pinaka-unang ekstensiyon at kailangang magsimula na ang mga partido sa pagtalakay ng plano para sa pagbabayad ng bawat isa sa hindi naibigay na bayad sa upa, ayon sa pagkakasaad sa Patakaran B at sa bullet point na nasa itaas.
- Dapat ilapat ng landlord ang mga bayad nang naaayon sa petsa kung kailan dapat bayaran ang upa sa ilalim ng mga patakaran ito. Halimbawa, kung hindi naibigay ng tenant ang bayad sa upa para sa Abril, at nakasunod sa mga itinatakda para sa pag-aabiso at dokumentasyon, ang takdang pagbabayad ng gayong hindi naibigay na bayad sa upa ay hindi aaga pa sa Nobyembre 22, 2020. Kung gayon, kung nakatakdang bayaran ang upa sa unang araw ng buwan, ang bayad na natanggap nang Mayo 1 ay ilalapat sa upa para sa Mayo. Hindi puwedeng ilipat ng landlord ang bayad sa upa para sa Abril at magpahayag na hindi pa nababayaran ang upa para sa Mayo.
- Hindi puwedeng gawing kondisyon ng landlord sa plano para sa pagbabayad ang mga pagbabago sa mga kasunduan sa lease o kontrata sa pagpapaupa.
- Puwedeng bigyan ng landlord ang tenant ng karagdagang panahon sa ilalim ng plano para sa pagbabayad. Gayon pa man, ang kabiguan ng tenant na sumunod sa plano para sa pagbabayad bago ang takdang panahon ng pagtatapos ng anim na buwan ay hindi makatwirang dahilan para sa pagpapaalis. Tulad nito, puwedeng humiling ang landlord ng kasunod na dokumentasyon ng kawalang kakayahan ng tenant na magbayad sa loob ng takdang panahon na anim na buwan, at nang magamit ang impormasyong ito sa pakikipagnegosasyon sa tenant, pero ang kabiguan ng tenant na tumugon agad sa kahilingan para sa dokumentasyon ay hindi makatwirang dahilan para sa pagpapaalis.

D. PAGPAPATUPAD

- Ipatutupad ang patakarang ito sa lahat ng unit na saklaw ng Rent Ordinance o Ordinansa sa Pagpapaupa (kasama na ang mga tahananang para sa iisang pamilya o single-family at mga unit na itinayo matapos ang 1979), pati na rin ang unit kung saan kontrolado o pinamamahalaan ng Lungsod ang upa (kasama na ang mga pribadong pag-aari na unit na pinamamahalaan ng Mayor's Office of Housing and Community Development [Opisina ng Mayor para sa Pabahay at Pagpapaunlad sa Komunidad] o ng Department of Homelessness and Supportive Housing [Departamento para sa Kawalan ng Tahanan at Pabahay na may Kasamang Suporta sa Dating Walang Tahanan]).
- Puwedeng magamit ang patakarang ito para sa anumang bayad sa upa na utang ng tenant sa landlord, kasama na ang mga bayad sa ilalim ng naririyang nang kasunduan/plano sa pagbabayad para sa dati nang hindi nabayarang upa (back rent), at kasama ang anumang singil sa pagkakahuli ng bayad (late fee), panseguridad na deposit (security deposit), interes, o katulad na halaga na awtorisado ang landlord na singilin dahil sa naantala o hindi naibigay na bayad sa ilalim ng nakasaad na mga kasunduan ng kontrata o lease. Lubos na hinihikayat ang mga landlord na iwaksi ang singil sa pagkakahuli ng bayad at interes para sa hindi naibigay na bayad sa upa dahil sa mga pinansiyal na epekto ng COVID-19.
- Ayon sa pagkakagamit rito, kasama sa terminong "landlord (nagpapaupa)," nang walang limitasyon, ang mga master tenant (may kontratang umuupa na nagpapaupa sa iba) o sinumang indibidwal na may karapatang makuhang muli ang residensiyal na unit. Kasama sa terminong "tenant (umuupa)," ang mga master tenant, subtenant (nangungupahan sa umuupa na may hawak ng kontrata), o sinumang indibidwal na may karapatang magkaroon muli ng bahagi ng residensiyal na unit.
- Sa kabila ng Kodigong Administratibo (Administrative Code) Seksiyon 37.9(b), kung nakatira ang landlord sa parehong pinaupahang unit nang kasama ang tenant, at sinubukan ng landlord na magpaalis matapos mabigo ang tenant na makapagbayad ng upa, ipagpapalagay nang may posibilidad na mapabulaanan, na ang pagpapaalis ay dahil sa hindi pagbabayad at nasasakop ang pagpapaalis sa mga patakarang ito, maliban na lamang, at hanggang sa, makapagpakita ang landlord ng alternatibo at hindi mapanlinlang na dahilan (non-pretextual reason) para sa muling pagkuha ng pagmamay-ari (halimbawa, pagbibigay ng unit sa bagong tenant sa ilalim ng dati nang naipatupad na kasunduan, dati nang naipatupad na kasunduan na ibigay ang lugar na bakante sa bagong magmamay-ari, nakaplanong mga renobasyon).

Impormasyon at mga Rekurso

Para sa karagdagang tulong sa mga tenant, pakikontak ang Housing Rights Committee of San Francisco (Komite ng San Francisco para sa mga Karapatan sa Pabahay) sa 415-703-8644, ang Chinatown Community Development Center (Sentro ng Pag-unlad ng Komunidad ng Chinatown) sa 415-984-2728, o ang San Francisco Tenants Union (Unyon ng mga Umuupa sa San Francisco) sa 415-282-6622, o bisitahin ang website ng San Francisco Anti-Displacement Coalition (Koalisyon upang Labanan ang Pagkawala ng mga Tahanan): www.sfadc.org.

Para sa karagdagang tulong sa mga landlord, pakikontak ang San Francisco Apartment Association (Asosasyon para sa mga Apartment sa San Francisco) sa 415-255-2288.

Para sa mga serbisyo sa pamamagitan o mediation, puwedeng kontakin ng mga tenant at landlord ang numero ng telepono para sa paghingi ng tulong sa Bar Association of San Francisco (Asosasyon ng mga Abugado ng San Francisco) sa 415-782-8940 o ang cis@sfbar.org.

Para sa iba pang impormasyon, bisitahin ang aming website at regular itong tingnan para sa pinakabagong impormasyon: <https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>. Para sa pangkalahatang impormasyon, kontakin ang Mayor's Office of Housing and Community Development sa eviction.moratorium@sfgov.org o bisitahin ang webstie ng San Francisco Rent Board (Lupon para sa Pagpapaupa: www.sfrb.org).