



San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

25 Van Ness Avenue, #320 San Francisco, CA 94102-6033 415.252.4602 www.sfrb.org

Impormasyon tungkol sa Good Samaritan Tenancy (Pinahabang Panahon ng Pag-upa) ng San Francisco na Para sa mga Umuupa na Nawalan ng Tirahan Pagkatapos ng Emergency

Alinsunod sa Ordinansa ukol sa Limitadong Pagtataas ng Upa at Pamamagitan ng San Francisco

(San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Ordinance) Seksiyon 37.2(a)(1)(D)

TANDAAN: Ang Good Samaritan Tenancy ay pansamantalang pag-upa para sa pinakamahaba nang panahon na 24 buwan, at pagkatapos nito, posibleng kailangan nang umalis ng tenant (umuupa) o magbayad ng mas mataas na upa, anuman ang gustuhin ng landlord (nagpapaupa). Tingnan ang nasa ibaba.

1. Kung nasa kondisyon na hindi ligtas o hindi mabuti para sa kalusugan ang unit (apartment, condo o bahay) na pinaupahan pagkatapos ng sunog, lindol, landslide o katulad na sitwasyong emergency, kung kaya't hindi puwede at hindi dapat tumira doon ang umuupa, posibleng may karapatan ang tenant na umupa ng **pansamantalang** kapalit na unit sa **mas mababang upa (reduced rent rate)** gamit ang Good Samaritan Status (Katayuan Batay sa Pagkakaroon ng Sitwasyong Emergency Kagaya ng Sunog, Lindol o Landslide). Kung nasa ilalim ng rent control (batas at lupon na nagtatakda ng mga limitasyon sa pagtataas ng upa), may karapatan ang tenant na nawalan ng tirahan na bumalik sa dating unit matapos makumpleto ang mga pagkukumpuni, kahit na tumitira na ang tenant sa kapalit na unit gamit ang Good Samaritan Status.

2. Puwede lamang gamitin ang Good Samaritan Status kung tumanggap ang tenant ng nakasulat na sertipikasyon mula sa isa sa mga sumusunod na opisyal, o sa itinakda nito, na nagsasabi na bilang usapin ng pampublikong kalusugan at kaligtasan, at bilang usapin ng kaangkupan para sa paninirahan, hindi puwede at hindi dapat tumira ang tenant sa apektabong pinaupahang unit hanggang sa maayos na itong nakumpuni: Mayor, Fire Chief (Pinuno ng Departamento ng Sunog), Direktor ng Departamento ng Pag-iinspeksiyon ng mga Gusali (Department of Building Inspection), Direktor ng Departamento ng Pampublikong Kalusugan (Department of Public Health), o Iba pang Opisyal na awtorisado ng batas.

3. Nangyayari ang paninirahan batay sa katayuang Good Samaritan kapag may nakasulat na kasunduan sa pagitan ng tenant na nawalan ng tirahan at ng landlord ng kapalit na unit na makapagsisimula na ang tenant ng pansamantalang paninirahan sa rent-controlled na pinaupahang unit matapos ang kuwalipikadong sitwasyon na pang-emergency, kung saan, kinailangang umalis ang tenant sa dating inuupahang unit ng tenant. Ang nakasulat na kasunduan ay kailangang: (a) magsama ng halaga ng **mas mababang upa** para sa kapalit na unit sa espesipikong panahon na hanggang 12 buwan (ang "Orihinal na Panahon ng Katayuang Good Samaritan"); (b) magsama ng pahayag na may katangiang **pansamantala** ang kasunduan; (c) banggitin bilang sanggunian ang Ordinansa sa Pagpapaupa (Rent Ordinance) Seksiyon 37.2(a) (1)(D); at (d) isaad na napaalis ang tenant mula sa dating unit nang dahil sa emergency, na nakasulat na pinatotohanan ng isa sa mga opisyal na natukoy sa talata 2, na nasa itaas.

4. Ang ibig sabihin ng **mas mababang upa** para sa Panahon ng Orihinal na Katayuang Good Samaritan ay ang pinaka-unang batayang upa (base rent) na binabayaran ng tenant para sa dating unit sa panahon ng emergency o ang halaga na mas mataas nang 10% sa halagang iyon. Kung ang may-ari ng dating unit ang siya ring may-ari ng kapalit na unit, ang ibig sabihin ng **mas mababang upa** ay ang upa na binabayaran ng tenant para sa dating unit sa panahon ng emergency.

5. Posibleng magkaroon ng nakasulat na kasunduan ang nagpapaupa (landlord) at ang umuupa (tenant) na pahabain pa **ang mas mababang upa** nang lampas sa Panahon ng Orihinal na Katayuang Good Samaritan, nang hanggang sa 24 magkakasunod na buwan na haba ng panahon, mula sa pagsisimula hanggang sa pagtatapos ng lahat ng Panahon ng Katayuang Good Samaritan (na kilala bilang "Pinahabang Panahon ng Katayuang Good Samaritan").

6. Sa loob ng 60 araw matapos mawalan ng bisa ang panahon ng Orihinal o anumang Pinahabang Katayuang Good Samaritan, puwedeng gawin ng landlord ang: (a) Pagbibigay sa tenant ng abiso ng pagpapaalis (eviction notice) upang tapusin ang pansamantalang pangungupahan, alinsunod sa Ordinansa sa Pagpapaupa (Rent Ordinance) Seksiyon 37.9(a)(16); **O** (b) Pagtataas ng upa ng tenant sa pamamagitan ng pagbibigay ng legal na abiso ng pagtaas ng upa, *pero magagawa lamang ito* kung nakasaad sa Good Samaritan na kasunduan sa pagpapaupa ang dolyar na halaga ng pinaka-unang batayang upa (initial base rent) na puwedeng ipataw matapos mawalan ng bisa ang lahat ng Panahon ng Katayuang Good Samaritan, at nakasaad sa abiso ng pagtataas ng upa na tataas ang upa mula sa pansamantalang mas mababang upa tungo sa (hindi mas mataas sa) dati nang napagkasunduan na pinaka-unang batayang upa para sa unit.

7. Kung lumampas na ang 60 araw matapos mawalan ng bisa ang Orihinal o anumang Pinahabang Panahon ng Katayuang Good Samaritan, nang hindi nagbibigay ang landlord ng abiso ng pagpapaalis upang tapusin ang pangaungupahan sa ilalim ng Ordinansa sa Pagpapaupa Seksiyon 37.9(a) (16) o pagbibigay ng abiso para sa pagtataas ng upa tungo sa [hindi mas mataas sa] dati nang napagkasunduan na pinaka-unang batayang upa para sa unit, hindi na pansamantala ang paninirahan ng tenant sa ilalim ng Ordinansa sa Pagpapaupa Seksiyon 37.2(a)(1) (D) at hindi puwedeng paalisin ng landlord ang tenant mula sa pinaupahang unit, maliban na lamang kung may makatwirang dahilan (just cause reason) na nakasaad sa Seksiyon 37.9(a) (maliban sa Seksiyon 37.9(a)(16)). Bukod rito, ang kasalukuyang mas mababang upa ng tenant ang magiging pinaka-unang batayang upa ng tenant para sa unit at hindi puwedeng taasan ng landlord ang batayang upa ng tenant nang mahigit sa pinahihintulatang halaga ng pagtataas ng upa, na inilathala ng Lupon para sa Pagpapaupa (Rent Board) ng San Francisco.