

GABAY PARA MALAMAN NINYO ANG INYONG MGA KARAPATAN MULA SA SF ANTI-DISPLACEMENT COALITION (KOALISYON NG SF LABAN SA PAGPAPAALIS SA TINITIRHAN) IBINEBENTA ANG AKING BUILDING

HINDI MAGBABAGO ANG INYONG MGA KARAPATAN KAHIT NA MAG-IBA PA ANG NAGPAPAUPA SA INYO!

Hindi kayo puwedeng ma-evict o mapaalis, hindi puwedeng taasan ang inyong upa, at hindi rin puwedeng palitan ang rental agreement o kasunduan sa pagpapaupa dahil naibenta na ang inyong building. Huwag mag-panic! Ito na ang panahon na importanteng malaman ang inyong mga karapatan, at may mga hakbang na puwede kayong gawin para maprotektahan ang sarili at manatili sa inyong tahanan.

KUMAUSAP SA TENANTS RIGHTS COUNSELOR (TAGAPAYO UKOL SA MGA KARAPATAN NG MGA UMUUPA) KUNG IBINEBENTA ANG INYONG BUILDING

Huwag pumirma ng kahit na anong dokumento kung wala pa kayong nakakausap na counselor!

Pumunta sa www.SFADC.org para sa listahan ng mga grupo na nagtataguyod ng mga karapatan ng nangungupahan sa San Francisco.

KAPAG IBINIBENTA ANG BUILDING, MADALAS NA NANGYAYARI ANG ISA SA TATLONG BAGAY:

1. Ginagawang mga condo ang building, o nagkakaroon ito uri ng joint ownership (magkakasamang pagmamay-ari) na tinatawag na “tenancy in common (magkakasabay na pagmamay-ari, TIC)” at ibinibenta bilang tahanan sa bumibili.
2. Gusto ng landlord o nagpapaupa na tumira sa isa o higit pang unit at posibleng gusto rin niyang tumira ang iba pang miyembro ng pamilya sa iba pang unit.

Posibleng makagawa ang landlord ng owner move-in (paninirahan ng may-ari, OMI) upang makatira sa inyong apartment, pero kailangan niyang sundin ang legal na proseso para sa OMI. Maraming pagpapaalis na OMI ang peke at natatagpuang bakante ang mga apartment, o muling pinauupahan nang ilegal sa bagong tenant sa presyo ng merkado.

3. Nagpapatuloy bilang investment na rental property o paupahan ang gusali (nakatira ang landlord sa ibang lugar).

Mahal bumili ng gusali sa presyo ng merkado sa kasalukuyan, at posibleng naghahanap ng paraan ang mga bagong landlord para lumaki pa ang kanilang kita:

- Posibleng subukan nilang papirmahin ang mga umuupa ng bago kasunduan sa pag-upa na mas marami ang restriksiyon, o posibleng subukan nilang magbawas ng mga serbisyo para mas malaki ang makuha nila mula sa ibinabayad ninyong upa.
- Posible ring hikayatin ang mga umuupa na umalis sa pamamagitan ng pag-alok ng pera para umalis (pag-alok na buyout). Hindi ninyo kailangang tanggapin ang alok. Malamang na hindi magandang kasunduan ito para sa inyo.
- Kung minsan, hinaharass ang mga matagal nang umuupa na nagbabayad ng medyo murang upa dahil kapag napaalis ang matagal nang tenant, puwede nilang taasan ang upa nang hanggang sa gusto nila.

ANO ANG “ESTOPPEL AGREEMENT” O “LISTAHAN NG MGA TANONG TUNGKOL SA PAG-UPA?” KAILANGAN KO BANG PIRMAHAN ITO?

Kapag ibinibenta ang building, madalas na binibigyan ng realtor ang mga tenant ng “estoppel agreement” o “listahan ng mga tanong” para pirmahan. Sa pamamagitan ng form, kumukuha ng impormasyon ang landlord upang pagtibayin ang impormasyon tungkol sa mga bahagi ng lugar na mayroon o wala kayong access o nagagamit o hindi, at kung ano ang puwede at hindi puwedeng gawin sa lugar. Hindi ninyo kailangang sagutan o pirmahan ang form, maliban na lamang kung itinatakda ng inyong rental agreement o kasunduan sa pagpapaupa na gawin ito. Posibleng mas gusto ninyong magsulat ng sariling impormal na liham kapalit nito. Mas malamang na hindi magagamit ito laban sa inyo sakaling may makaligtaan kayong isulat. Posibleng ring mapahintulutan kayo ng sulat na magawan ng dokumentasyon ang mga berbal na kasunduan, kagaya ng iba pang kasama sa bahay, alagang hayop, paradahan, paggamit ng bakuran, at iba pa.

Kapag tinanong ng landlord kung isa kayong “protektadong tenant” para sa dahilan ng owner move-in eviction o pagpapaalis nang dahil sa pagtira ng may-ari (halimbawa, matatanda, may kapansanan, o pamilya na may mga anak), kailangan ninyong sagutin ito para maipaglaban ninyo ang protektadong katayuan sa hinaharap.

KAILANGAN BA NINYONG PUMIRMA NG BAGONG KASUNDUAN SA PAG-UPA?

Sinusubukan ng maraming bagong landlord na puwersahin ang mga umuupa na pumirma ng bagong kasunduan sa pag-upa. Hindi ninyo kailangang pumirma ng bagong kasunduan na malaki ang pagkakaiba sa kasalukuyang kasunduan! Mapupuwersa lamang kayong pumirma kung aalukin kayo ng landlord ng kasunduan na kapareho ng kasunduan na mayroon kayo ngayon. Kung mayroon kayong kasunduan noong lumipat, pero nasa month-to-month o buwanang kasunduan ngayon, malamang na mas ligtas kung pipirma kayo ng isa pang kasunduan. Bukod rito, posibleng makabuti sa inyo ang pagpirma ng kasunduan na magbibigyan kayo ng proteksiyon mula sa no-fault eviction o pagpapaalis dahil natapos na ang kasunduan (tulad ng mga pagpapaalis batay sa batas Ellis o OMI) sa panahon ng kasunduan sa pag-upa.

PUWEDE BANG TAASAN NG BAGONG LANDLORD ANG AKING UPA?

Hindi puwedeng taasan ng bagong landlord ang upa nang higit pa sa pinahihintulutang halaga, maliban na lamang kung “umaasa sila sa naipon” na pagtataas ng upa na hindi ginawa ng dating landlord. Ang mga pagtaas na ito ay kailangang iyong napahintulutan na sa tinutukoy na mga taon. Nangangailangan ang pagtaas ng upa ng nakasulat na abiso 30 araw bago ang pagtaas. Kung 10% o higit pa ang “banked” o naipong upa, kailangan ng nakasulat na abiso 60 araw bago ang pagtaas.

ANO ANG ELLIS ACT O BATAS ELLIS?

Kung ibinebenta ang inyong building, kailangang malaman ninyo ang tungkol sa Ellis Act. Batas ito ng estado na nagpahintulot sa landlord na umalis sa negosyo ng pagpapaupa sa pamamagitan ng pagpapaalis sa lahat ng umuupa at hindi na pag-aalok sa building para sa pagpapaupa o pagbebenta (off the market). Ginagamit ang batas na ito bilang paraan ng pag-iwas sa pagkokontrol sa upa, sa pamamagitan ng paglalagay ng mga bagong tenant sa building na nagbabayad ng upa na nakabatay sa mga presyo sa merkado. Pinatataas din nito ang presyo ng building dahil mas mataas na maibebenta ang ari-arian kung walang nangungupahan.

Mayroong 120 araw ang mga umuupa na humaharap sa pagpapaalis batay sa Ellis Act, maliban na lamang kung senior o matatanda sila o may kapansanan, at sa ganitong mga kaso, mayroon silang isang taon. Tatanggap din sila ng pera para sa relokyasyon. Gayon pa man, posibleng labanan ang pagpapaalis na ito batay sa Ellis Act sa pamamagitan ng pagtawag ng pansin sa mapanlinlang na paggamit nito.