

# GABAY PARA MALAMAN NINYO ANG INYONG MGA KARAPATAN MULA SA SF ANTI-DISPLACEMENT COALITION (KOALISYON NG SF LABAN SA PAGPAPAALIS SA TINITIRHAN ) MGA BUY-OUT

## **ANO ANG BUY-OUT?**

Ang buy-out ang pag-alok ng pera kapalit ng pag-alis ng tenant o nangungupahan. Madalas na inaalok ng mga landlord o nagpapaupa ang buyout kapag wala silang dahilan para sa legal na pagpapaalis o upang malusutan ang mga balakid na nasa proseso ng legal na pagpapaalis, kasama na ang mga posibleng restriksiyon sa puwedeng mangyari sa unit matapos makaalis ang mga nangungupahan. .

## **DAPAT KO BANG TANGGAPIN ANG ALOK NG PAGBA-BUYOUT?**

Madalas na hindi kailanman nakabubuting transaksyon ang mga buyout para sa umuupa, lalo na at dahil napakataas ngayon ng kinakailangang halaga para mabuhay sa San Francisco. Tingnan ang likod para sa halimbawa kung gaano kabilis maubos ang pera sa kasalukuyang merkado para sa mga tahanan. Marami sa mga dating umuupa na kumuha ng buyout ay mas gusto sanang nanatili na lamang sa kanilang apartment pero napilitan sila nang dahil sa pananakot, pangha-harass o pagbabanta na palalayasin. May mga regulasyon na ngayon ang Lungsod ukol sa mga buyout at mayroong 45 araw ang umuupa para magpalit ng isip at umatras sa kasunduan para sa buyout.

## **ILANG BAGAY NA DAPAT ISAALANG-ALANG KAPAG INALOK NG BUYOUT:**

- Magkano ang upa sa bagong lease o kasunduan sa pag-upa sa inyong komunidad?
- Gaano katagal ang balak sana ninyong panahon ng pananatili sa inyong unit o sa komunidad?
- Makahahanap ba kayo ng ibang lugar dito sa San Francisco?
- May dahilan kung bakit gusto ng landlord ninyo na kumuha kayo ng buyout. Mas pinahahalagahan ba ninyo ang inyong apartment kaysa sa pera?

## **IMPORMASYON TUNGKOL SA BAGONG BATAS PARA SA PANGANGASIWA SA MGA BUYOUT**

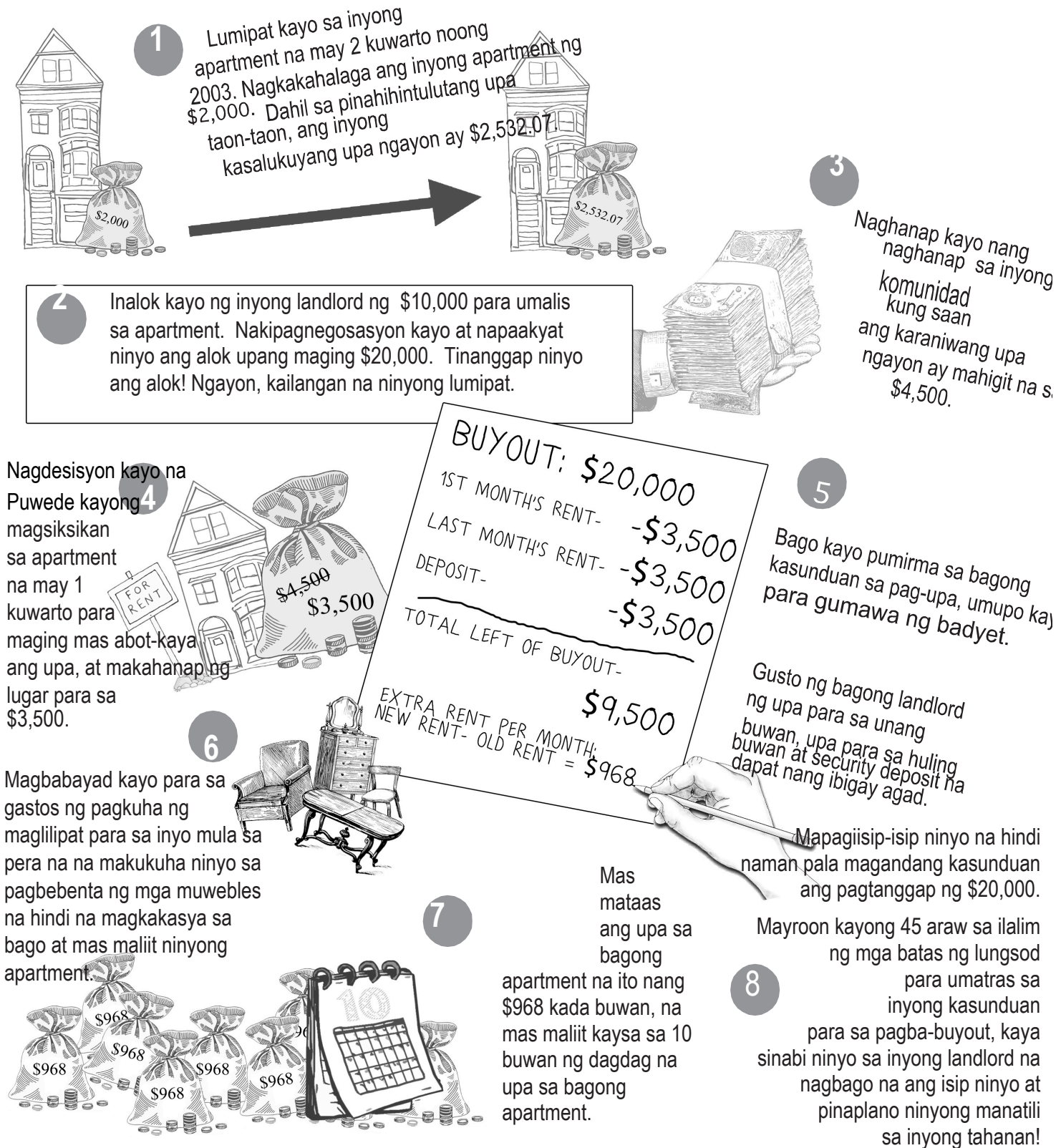
- Kailangang iparehistro ng landlord ang alok ng pagba-buyout sa Lupon para sa Pagpapaupa (Rent Board) sa pamamagitan ng “pre-buyout negotiations disclosure form (form na nagsisiwalat ng tungkol sa mga negosasyon bago ang pagba-buyout),” at kailangan ding bigyan ang tenant ng ikalawang form na nagsasama ng listahan ng mga grupong nagtataguyod ng karapatan ng nangungupahan, bago pa magsimula ang mga negosasyon.
- Hindi kailangang pumayag ng tenant na pumasok sa negosasyon sa pagba-buyout, pero kapag ginawa nila ito, puwede silang kumonsulta sa abogado at umatras sa kasunduan sa loob ng 45 araw ng pagpirma nito. Kailangang mai-file ang pinal na kasunduan sa Rent Board sa loob ng 45-59 araw.
- Puwedeng ipatupad ang anumang paglabag sa batas na ito sa pamamagitan ng aksiyong sibil sa korte ng estado. Posibleng maapektuhan ng mga buyout ang kakayahan ng landlord na gawing condo ang mga paupahan kung binigyan ng buyout ang taong senior o matanda na, may kapansanan, o may malubhang karamdaman, o kung dalawa o higit pa sa mga umuupa ang nakakuha ng buyout nang hanggang sa sampung taon bago maaprubahan ang condo conversion (pagpapalit sa gamit ng gusali para maging mga condo unit).

## **KUMAUSAP KAAGAD SA COUNSELOR O TAGAPAYO PARA SA MGA KARAPATAN NG MGA TENANT KAPAG INALOK KAYO NG BUY-OUT**

Huwag pumirma ng kahit na ano kung wala pa kayong nakakausap na counselor! Pumunta sa [www.SFADC.org](http://www.SFADC.org) para sa listahan ng mga grupo na nagtataguyod ng mga karapatan ng umuupa sa San Francisco.

## Bibihira ang pagkakataon na mabuti para sa umuupa ang mga buyout.

Tingnan natin ang isang halimbawa para makita kung gaano kabilis mawala ang pera mula sa buyout



ANG SAN FRANCISCO DISPLACEMENT COALITION AY GRUPO NG MGA ORGANISASYON NG NANGUNGUPAHAN AT KAALYADO NA NAG-ORGANISA LABAN SA NAPAKARAMI NANG PAGPAPAALIS AT PAGTATAAS NG UPANG SA ATING LUNGSOD, NA HUMANTONG NA SA PAGKATANGGAL MULA SA KANILANG TIRAHAN NG LIBO-LIBONG TAGA-SAN FRANCISCO. HANAPIN KAMI SA [WWW.SFADC.ORG](http://WWW.SFADC.ORG)

IPINAGKALOOB ANG IMPORMASYON NG SAN FRANCISCO TENANTS UNION (UNYON NG MGA NANGUNGUPAHAN SA SAN FRANCISCO) AT NG HOUSING RIGHTS COMMITTEE (KOMITE PARA SA MGA KARAPATAN SA PABAHAY)