

TAGA-GABAY AT BANTAY



**KILALANIN AT ALAMIN ANG MGA PALAGING NAG PAPALAYAS
AT TAKTIKA PARA MATULUNGAN ANG INYONG KAIBIGAN AT
KAPITBAHAY NA MANATILI SA KANILANG BAHAY.**

**SA MGA SPECULATOR SA
ATING KOMUNIDAD**

TALAAN NG MGA NILALAMAN

ANO ANG ESPEKULASYON O PAMUMUHUNAN PARA KUMITA?	1
BAKIT NAMIN GINAWA ANG GABAY NA ITO?	2
TAKTIKA NG ESPEKULADOR #1 PAGBILI NG BUILD	3
TAKTIKA NG ESPEKULADOR #2 PAGBABANTA NG EBIKSIYON O SAPILITANG PAGPAPAALIS AT PANGHA-HARASS O PANLILIGALIG	5
TAKTIKA NG ESPEKULADOR #3 PAGBILI NG BUILDING MGA SHORT-TERM RENTAL O PANANDALIANG PAGPAPAUPA	7
TAKTIKA NG ESPEKULADOR #4 LUXURY DEVELOPMENT O MAMAHALING MGA UNIT SA GUSALI	9
MGA MAPAGKUKUNAN NG TULONG AT IMPORMASYON	11

ANO ANG ESPEKULASYON O PAMUMUHUNAN PARA KUMITA?

Batayang pangangailangan ang mga tirahan, pero isa rin itong commodity o paninda na puwedeng gamitin sa kalakalan ng mga bangko, developer at landlord o nagpapapaupa, upang kumita ng pera. Bumibili ang mga espekulador o namu-muhunan ng mga building dahil gusto nilang kumita ng pera, hindi dahil kailangan nila ng lugar para matirhan. Mapanga-nib na pakikipagsapalaran ang espekulasyon: hinuhulaan na tataas ang halaga ng binili sa loob ng maikling panahon. Mayroong mapangwasak na epekto ang espekulasyon, at ang kasunod nitong displacement o pagkawala ng mga tinitirhang lugar, sa komunidad, sa kultura at sa kakayahan nating mapreserba ang ating mga tahanan at komunidad.

Isa sa pinakakaraniwang paraan upang mapalaki ng mga espekulador ang kita ng gusali ay ang pagtataas ng upa na nakukuha nila mula sa mga nangungupahan doon. Mahigpit na nakipaglaban ang mga umuupa sa San Francisco para sa mga proteksiyong kagaya ng Rent Control (pangangasiwa sa pagpapapaupa) na siyang nagtatakda ng mga limitasyon sa halaga ng maitaas na upa ng landlord, o kung hindi man, sa kanyang pagkita ng pera sa pamamagitan ng pagbabanta sa kakayahan nating manatili sa ating mga tahanan. Ang kasalukuyang epidemya ng mga ebiksion ay resulta ng mga espekulador na ginagawa ang lahat ng puwede nilang magawa para lumaki ang kanilang kita, kahit na sa ilegal na paraan. Ilan sa mga taktikang kasama rito ang:

- Puwersahang pagpapalis sa mga umuupa para maparentahan uli ang mga unit sa kasalukuyan (o mas mataas pa) na presyo sa merkado.
- Pagko-convert o pagpapalit ng paggamit sa ating mga tahanan tungo sa short-term rentals o panandaliang paupahan, o iba pang uri ng pabahay na hindi kontrolado ang pag-upa at nagbibigay ng mas mataas na kita.
- Pagde-demolish o paggiba sa mga kontroladong unit at/o pagtatayo ng mga bagong gusali na hindi kailangang sundin ang kaparehong mga proteksiyon na mayroon ang mas matatandang building.
- Pagpapalit ng gamit ng building para makapasok ang mga tenant na mas mataas ang bayad, kahit na napapasama naman ang sitwasyon ng mga nangungupahan na noon pa man. Isang halimbawa nito ang pagbabago sa mga SRO upang maging mga tech dorm.

Madalas, napipigilan natin ang mga pagpapaalis, pagko-convert, at demolisyon kapag nagsasama-sama tayo para mag-organisa laban sa kanila.

BAKIT NAMIN GINAWA ANG GABAY NA ITO?

Sa San Francisco, nakararanas tayo ng napakatataas na singil sa upa, kakulangan sa pabahay na may subsidyo, abot-kaya, at may halagang mas mababa sa merkado, at epidemya ng mga ebiksiyon. Ang pagtindig para makapangusap at ang paglaban natin ang pinakamainam nang paraan upang matigil ang prosesong ito.

Iba-iba ang mga espekulador at ang kanilang mga taktika sa iba't iba ring mga komunidad. Umaasa kami na matutulungan kayo ng booklet na ito na mapansin kung anong uri ng espekulasyon ang nangyayari sa inyong komunidad. Umaasa rin kami na mahikayat kayo na kausapin ang mga kapitbahay tungkol dito, at makapag-alok ito ng ilang bagay na magagamit ninyo upang mapanatili ang mga kapitbahay at ang komunidad sa inyong mga tahanan.

Gamitin ninyo ang mga materyales na ito para mailarawan ang espekulasyon at ang mga ibinubunga nito. Puwede kayong mag-iwan ng flyer sa mga kapitbahay at ibahagi ang impormasyon tungkol sa pag-alam sa mga karapatan sa mga kasamahan sa trabaho o kaibigan. Puwede kayong magpa-potlock o BBQ sa inyong building o sa komunidad. Mga oportunidad ang mga pagtitipong ito para makilala ang inyong mga kapitbahay, at espasyo na rin upang magtanong ng gaya ng mga sumusunod: Paano naaapektuhan ng espekulasyon ang inyong komunidad? Bakit mahalaga ang komunidad sa inyo? Ano-anong uri ng pabahay ang gusto ninyong makita sa komunidad? Paano tayo puwedeng mamagitan upang maprotektahan ang ating mga tahanan at kapitbahay?

Posibleng parang simple lang ang mga suhestiyon na nasa booklet na ito, pero epektibo. Napakaraming tao na ang naitataboy mula sa kanilang tahanan nang dahil sa takot o dahil hindi nila alam ang kanilang karapatan. Madalas, iniisip ng mga developer na alam nila ang pinakamabuti para sa ating komunidad nang hindi man lang tayo tinatanong kung ano ang opinyon natin. May kapangyarihan tayo na tumindig laban sa mga nagpapaupa, politiko at developer. Sama-sama, may kapangyarihan tayong ipagtanggol ang ating mga tahanan at komunidad laban sa kasakiman at espekulasyon.

TAKTIKA NG ESPEKULADOR #1

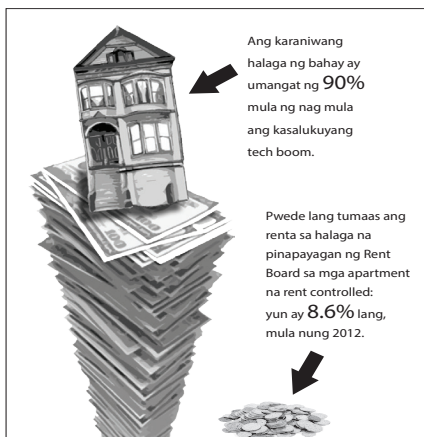
PAGBILI NG BUILDING

KUNG BAKIT PROBLEMA ITO

Hindi dapat problema ito! Hindi magbabago ang inyong mga karapatan kahit na mag-iba pa ang nagpapaupa sa inyo.

Mas mabilis ang pagtaas ng halaga ng mga building kaysa sa pagtaas ng mga upa. Dahil dito, paano na makakayanan ng mga bagong may-ari ang halaga ng mortgage (bayad sa pagkakasanla) at paano pa sila kikita ng pera?

Madalas, kasama sa sagot diyan ang pagpapaalis sa inyo, sa paraang pinakakaunti ang gagastusin nila. Kapag napaalis na kayo, puwede nang magpasok ng bagong tenant na magbabayad ng presyo ng pag-upa sa merkado, gamitin ang building para sa short-term o panandaliang pagre-renta, ipagiba ito at magpatayo ng mas mapagkakakitaan, o ibenta sa mataas na presyo sa bibili na puwedeng gawin ang alin man sa nabanggit.



Mahalagang panahon ito para tumindig at ipaglaban ang ating mga karapatan.

KUNG ANO ANG PUWEDE NINYONG GAWIN

Sa pamamagitan ng pag-alam ng tungkol sa kanila nang maaga, puwede ninyong mapigilan ang mga especulador sa pagsira nila sa inyong komunidad at pagpapaalis sa mga nangungupahan sa building. Ito ang panahon na pinakamarami ang magagawa ninyo upang maprotektahan ang mga nangungupahan.

Mag-iwan ng flyer o kumatok sa pintuan. NAPAKA-EPEKTIBONG paraan nito upang mapigilan ang mga pagpapaalis!

BAGO ANG PAGBEBENTA:

- Karamihan sa mga tenant ang nalililang na umalis sa puntong ito. Tiyakin na alam ng mga nangungupahan sa building ang kanilang mga karapatan. Ibigay sa kanila ang flyer na “Alamin ang Inyong mga Karapatan Kung Ibinebenta ang Inyong Gusali.”
- Hikayatin ang mga tao na kumausap sa counselor o tagapayo para sa mga karapatan ng nangungupahan kung ibinebenta ang kanilang building, lalo na bago sila pumirma ng anumang dokumento, kasama na ang buyout agreement (kasunduan para umalis kapalit ng pera).
- Bibihira ang pagkakataon na mabuti para sa mga umuupa ang buyout.
- Organisahin ang inyong mga kapitbahay upang matiyak na hindi sila nagpaplanong umalis!
- Sa pamamagitan ng mga flyer o karatula sa bintana, ipagbigay-alam sa mga potensiyal na buyer na ayaw lumipat ng mga tenant!

KAPAG NAIBENTA NA ANG BUILDING:

Marami sa mga nangungupahan ang nananatili pa rin sa building. Hindi pa huli upang hikayatin ang mga tao na makipag-usap sa counselor o tagapayo para sa nangungupahan) o bigyan sila ng impormasyon tungkol sa pag-alam sa kanilang mga karapatan. Madalas, bumibili ang mga espekulador ng building para mabilis na maayos at maibentang muli, pero kung minsan, posibleng hawakan muna ito nang panandalian bago magsimula sa pagtataboy sa mga tao.

TANDAAN: Hindi nagbabago ang inyong mga karapatan nang dahil lamang mayroon nang bagong landlord o nagpaaupa sa inyo. **HINDI** dahilan ang pagbebenta ng building para:

- I-evict o paalisin kayo
- Itaas ang inyong upa
- Palitan ang inyong rental agreement o kasunduan sa pag-upa

TAKTIKA NG ESPEKULADOR #2 PAGBABANTA NG EBIKSIYON O SAPILITANG PAGPAPAALIS AT PANGHA-HARASS O PANLILIGALIG

KUNG BAKIT PROBLEMA ITO:

Espekulador man o kasalukuyang may-ari, posible pa rin na gustong patalsikin ng landlord ang mga nangungupahan para lumaki pa ang kanilang kinikita. Kung nasasakop ang building ng rent control, posibleng hangarin ng landlord na itaboy ang mga long-term o pangmatagalan nang nangungupahan para maparentahan ang mga unit sa mas mataas na halaga o i-convert o baguhin ang mga ito upang maging condo.

KUNG ANO ANG DAPAT NINYONG MALAMAN:

Maraming mga taktika ang puwedeng gamitin ng mga landlord para mapaalis ang nangungupahan, kasama na ang:

MGA BUY-OUT (PAG-AALOK NG PERA KAPALIT NG PAG-

ALIS) Madalas na alok ng cash ito kapalit ng pag-alis sa unit, at posibleng makaramdam ng panggigipit ang mga tenant na kumuha ng buyout sa pamamagitan ng pananakot, pangha-harass o panliligalig, o banta ng pagpapaalis.

- Hindi kailangang tanggapin ng mga tenant ang alok ng pagba-buyout, at madalas na transaksyon itong hindi makabubuti sa kanila. Kahit ang alok na \$10,000 ay mabilis na mauubos kung kailangang makahanap ang tenant ng apartment sa presyo ng merkado.
- May mga regulasyon ukol sa mga buyout at mayroong 45 araw ang umuupa para magpalit ng isip at umatras sa kasunduan para sa buyout.

PANGHA-HARASS O PANLILIGALIG: Posibleng mga halimbawa ng pangha-harass ang hindi legal na pagpapaalis at pagla-lockout, paglabag sa pagiging pribado ng pangungupahan o pagpasok sa unit nang walang abiso, pagtangga na mapanatili ang gusali sa mabuting kondisyon, pagbabantang pasalita o pisikal, pagtanging i-cash ang tsekeng ibinayad para sa upa, diskriminasyon, at pagputol ng mga utility na kagaya ng koryente, gas o tubig. Ilegal ang pangha-harass.

MGA BANTA NG EBIKSIYON O PAGPAPAALIS: Maraming tao ang umaalis nang dahil sa mga “pag-aabiso” o “pagbibigay ng babala” na nagpapalano ang kanilang landlord ng Ellis Act (Batas Ellis na nagpapahintulot sa mga nagpapaupa na umalis sa negosyo ng pagpapaupa), Owner Move-in o Pagtira ng May-ari sa Dating Pinauupahan, o iba pang “no-fault” eviction (pagpaaalis dahil natapos na ang kasunduan ng pagpapaupa) sa hinaharap. Ginagamit ng mga nagpapaupa ang mga babalang ito para malusutan ang mga restriksiyong ipapataw sa kanila kung gagawa sila ng pormal na ebiksiyon, kasama na ang itinatakhang pagbabayad ng pera para sa mga reloksiyon.

- Hindi legal na abiso ng ebiksiyon o pagpapaalis ang abisong berbal o pasalita.
- Nakatutulong ang paggawa ng mga dokumentasyon sa ilegal na pagbabanta upang maprotektahan ang nangungupahan sa hinaharap.
- Ang proseso ng legal na ebiksiyon ay may napakaespisipikong timeline o dapat gawin sa takdang panahon. Kailangang sagutin ng tenant ang abiso sa loob ng timeline (na kung minsan ay napakaiksi, kagaya nang 3 araw, kasama na ang Sabado at Linggo), upang magkaroon ng pag-asa na maipanalo ang kanilang laban.

KUNG ANO ANG PUWEDE NINYONG GAWIN:

MAGTURO: Tiyaking alam ng mga nangungupahan na mayroon silang mga karapatan!

- Bawat sitwasyon ay may kaibhan, kaya importanteng dalhin sila AGAD sa organisasyong nagbibigay ng payo sa mga tenant. Napakahalaga nito lalo na kung nakakuha na sila ng abiso ng ebiksiyon.
- Hikayatin silang makipag-usap sa tenant counselor bago pumirma ng kahit na anong dokumento.

MAG-ORGANISA: Kung nasa panganib ng ebiksiyon ang buong building, hikayatin sila na magtrabaho nang sama-sama. Nakatutulong ito upang maprotektahan ang mga nangungupahan na indibidwal na ma-target, at posibleng mahikayat ang mga kapitbahay at ang mas malaking komunidad na magbigay ng suporta. Posibleng makatulong ang lokal na pangkat na nagpapayo o nag-oorganisa sa mga nangungupahan upang sama-samang makapag-organisa ang lahat ng nasa building.

TAKTIKA NG ESPEKULADOR #3

PAGBILI NG BUILDING MGA SHORT-TERM RENTAL O PANANDALIANG PAGPAPAUPA

KUNG BAKIT PROBLEMA ITO:

- Kinukuha ng mga short-term rental ang dati o posible sanang tahanan ng indibidwal at ginagawa itong paupahan para sa nagbabakasyon.

Ilegal ito. Ang bawat unit na nagawa nang Airbnb ay nangangahulugan ng kawalan sa ating kumakaunti nang mapagbabahayan na abot-kaya ang halaga.



- Hindi ang mga tao na pinauupahan ang sariling apartment nang ilang linggo habang nagbabakasyon ang problema, kundi ang mga landlord na ginagamit ang mga apartment sa kabuuan ng mga ito bilang mga ilegal na hotel sa lahat ng mga buwan ng taon.
- Sa AirBnb, puwedeng kitain sa ilang linggo mang ng mga may-ari ng unit ang kinikita nila sa isang buwang pagpapa-upa. Lumilikha ito ng insentibo o panghihikeyat para sa mga ebiksyon, lalo na sa mga unit na mababa ang upa.

80% ng nakalista sa Airbnb ay hindi rehistrado at ilegal

KUNG ANO ANG PUWEDE NINYONG GAWIN

- Kailangang nakarehistro sa lungsod para legal na makapag-Airbnb. Kung may pinagsususpetsahan kayong ilegal na Airbnb:
- Tingnan kung may permit para sa Short-Term Rental (STR) ang address sa Mapa na Nagbibigay ng Impormasyon Ukol sa mga Ari-arian (Property Information Map) ng Lungsod.
- Kung mayroon kayong sapat na ebidensiya na may ilegal na Airbnb sa inyong komunidad, puwede ninyong i-report o i-ulat ito sa Opisina para sa mga Panandaliang Paupahan (Office of Short Term Rentals) ng Lungsod.
- Magsalita! Posibleng hindi alam ng mga turista ang epekto ng ganitong modelo ng negosyo sa mga komunidad na binibisita nila. Mag-iwan ng maikling sulat para maipagbigay-alam sa mga gumagamit ng Airbnb ang kanilang papel sa ating krisis sa kawalan ng matitirhang lugar.

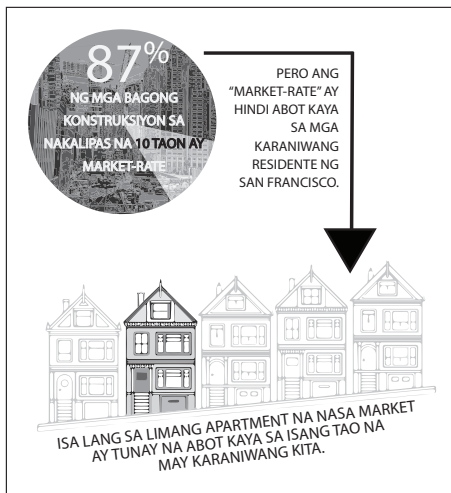
Para sa ikaragdagang impormasyon tungkol sa mga short term rental: pumunta sa sharebetter.org, at sa <https://www.sftu.org/short-term-rentals/>

TAKTIKA NG ESPEKULADOR #4 LUXURY DEVELOPMENT O MAMAHALING MGA UNIT SA GUSALI

KUNG BAKIT PROBLEMA ITO:

Kapag naaprubahan na ang luxury development o mamahaling mga unit sa gusali, alam na nating tataas ang upa sa mga kalapit na lugar at magkakaroon ng kawalan ng mga matitirhan.

- Sa pamamagitan ng mga luxury development, sapilitang nawawalan ng lugar ang mga tulad nating may pinakakaunting opsiyon para sa ligtas at hindi nagbabago-bago ang presyong pabahay, kasama na ang mga matatanda, taong may kapansanan at pangmatagalang nangungupahan.
- Madalas na binibili rin ng mga especulador ang mga kalapit na gusali o lupa sa pag-asang magkakaroon ng mas marami pang development, o para kumita ng pera mula sa pagtaas ng mga upa.
- Gusto ng mas mayayaman na bagong residente ng mga serbisyo na lumilikha ng mga trabahong mababa o panggitna ang kita, at kailangan din ng mga taong nagkakaloob ng mga serbisyonang ito ng mga matitirhan.
- May kontribusyon ang mga luxury development sa gentrification, o ang pagpasok ng mga taong nasa nakatataas o panggitnang uri sa dating mga komunidad na para sa mga taong mas mababa ang kita. Pinapalitan ang mga market (maliliit na tindahang nagbebenta ng pagkain at pang-araw-araw na pangangailangan) at laundry mat ng mga high-end o pangmayamang boutique at mamahaling restawran.



ANO ANG DAPAT NATING GAWIN?

Sa kabuuan ng lungsod, may mga pangkomunidad na pangkat na nilalabanan ang luxury development at nagtataguyod sa abot-kayang pabahay. Makipag-ugnay sa lokal na organisasyong nagpapayo sa mga nangungupahan upang alamin kung mayroon ganitong grupo sa inyong lugar!

- Magpunta sa mga hearing o pagdinig ng komisyon sa pagpapalano, at nang marinig ang inyong boses.
- Bigyan ng kaalaman ang mga nasa paligid ninyo upang magkaroon sila ng kamalayan sa posibleng mangyari kapag may itinayong luxury development sa inyong lugar.
- Hikayatin ang inyong mga kapitbahay sa mga pampublikong pagkilos upang kalabanin ang masasamang development, ipaglaban ang mga abot-kayang unit, at maging bahagi ng mga solusyon ng komunidad.

SAN FRANCISCO PLANNING DEPARTMENT
1500 Mission Street, Suite 100 • San Francisco, CA 94103 • Tel: (415) 558-8100

NOTICE OF PUBLIC HEARING

Hearing Date:
Hearing Time:
Location:
Case Type:
Hearing Body:

PROPERTY INFORMATION	APPLICATION INFORMATION

PROJECT DESCRIPTION

ADDITIONAL INFORMATION

FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT PLANNING DEPARTMENT STAFF:
Planner: Mary Brown Telephone: (415) 558-8074 E-Mail: Mary.Brown@sfplanning.org

中文服務專線 (415) 558-8392
Please call for information on hearing services at (415) 558-8392
For information on local hearing at (415) 558-8392

Bisitahin ang website ng SFADC at ang Facebook page para magkaroon ng pinakabagong impormasyon:

www.SFADC.org • www.facebook.com/sfnodisplacement/

MGA MAPAGKUKUNAN NG TULONG AT IMPORMASYON
MGA ORGANISASYON PARA SA PAGPAPAYO SA
MGA TENANT O NANGUNGUPAHAN”

SF TENANTS UNION

www.sftu.org/sched
558 Capp Street
415-282-6622

HOUSING RIGHTS
COMMITTEE OF SF

www.hrcsf.org/counseling.html

Mission District Office:

1663 Mission, #504
415-703-8644
Mga Wika: Ingles,
Espanyol, Tsino

Richmond District Office:

4301 Geary Blvd. @ 7th Ave
415-947-9085
Mga Wika: Ingles, Ruso,
Tsino

CAUSA JUSTA::JUST CAUSE

cjjc.org/tenant-services
2301 Mission Street, Suite 201
415-487-9203
Mga Wika: Espanyol, Ingles

BILL SORRO HOUSING
PROGRAM (BiSHoP)

<http://www.vetsequitycenter.org/services/bishop/>
1010 Mission Street, Suite C
Mga Wika: Ingles, Tagalog

CHINATOWN
COMMUNITY
DEVELOPMENT CENTER

www.chinatowncdc.org
663 Clay Street, San
Francisco, CA 94111
415-984-2728
Mga Wika: Tsino

SOUTH OF MARKET
COMMUNITY ACTION
NETWORK (SOMCAN)

www.somcan.org
110 Howard Street
Mga Linya para sa
Appointment o Pagtatakda ng
Pagkikita:
Ingles - (415) 255-7693
Espanyol- (415) 552-5633
Tagalog- (415) 552-5637

MGA NANGUNGUPAHAN SA MGA KUWARTONG PANG-ISAHAN (SINGLE ROOM OCCUPANCY, SRO)

MISSION SRO
COLLABORATIVE:
[www.dscs.org/content/
view/152/146](http://www.dscs.org/content/view/152/146)
938 Valencia Street
415-282-6209
Mga Wika:
Espanyol, Ingles

CENTRAL CITY SRO
COLLABORATIVE:
www.ccsroc.net
48 Turk Street
(415) 775-7110

IBA PANG MAPAGKUKUNAN NG TULONG AT IMPORMASYON

EVICTIION DEFENSE
COLLABORATIVE (EDC)
Kung nakapaghatid na sa inyo
ng “Summons & Complaint for
Unlawful Detainer (Kautusan
at Reklamo para sa Pananatili
sa Inuupahan nang Walang
Legal na Karapatan), dalhin
agad ang lahat ng papeles sa
Eviction Defense Collaborative.
evictiondefense.org
1338 Mission Street; 4th Floor
Mga Wika: Ingles, Espanyol,
Tsino

SAN FRANCISCO
RENT BOARD
<http://sfrb.org/>
25 Van Ness Ave., Suite
320 (@ Market Street)
(415) 252-4602

SFADC.ORG



SF ANTI-DISPLACEMENT COALITION