

LUNGSOD NG OAKLAND

Programa sa Pagsasaayos ng Renta (Rent Adjustment Program)
Department of Housing and Community Development



Pang-emergency na Moratoryo sa Mga Pagtataas ng Renta at Mga Pagpapaalis Mga Madalas Itanong (FAQ)

Ang California's Eviction (Pagpalayas) Moratorium ay nagtapos noong Setiyembre 30, 2021. Subali't, ang Oakland's Emergency (Pang-Emerhensya) Moratorium ay patuloy na ipinagbabawal ang karamihang pagpapalayas at pagpataas ng renta lampas sa CPI at ang pagsingil ng 'late fee' sa mga kasaling yunit, hanggang alisin ang emerhensya pang-lokal ng City Council.

Para sa mga katanungan kung paano kayo maapektuhan kapag itigal na ang California moratorium, kontakin ang RAP Housing Counselor sa 510-238-3721 o sa rap@oaklandca.gov. Sa pang-business na tenants, ipadala sa email ang inyong mga katanungan tungkol sa moratorium sa busdev@oaklandca.gov.

Kailan ilalapat ang moratoryo?

Ipinasa ng Konseho ng Lungsod ng Oakland ang moratoryong ito noong Biyernes, Marso 27, 2020, na kaagad inilapat. Ilalapat ang moratoryo hanggang sa bawiin ng Konseho ng Lungsod ang lokal na deklarasyon nito ng emergency dahil sa COVID-19.

Kailangan bang sulatan ng mga nangungupahan ang may-ari ng property na hindi sila makakabayad ng renta dahil sa COVID-19?

Hindi. Bagama't hindi kailangang abisuhan ng mga nangungupahan ang May-ari na hindi sila makakabayad ng renta dahil sa COVID-19, hinihikayat ng Programa sa Pagsasaayos ng Renta (Rent Adjustment Program o RAP) ang mga nangungupahan na maging bukas sa komunikasyon hangga't maaari sa kawalan nila ng kakayahang makapagrenta, at magtabi ng mga tumpak na record at tala ng mga pag-uusap.

Kailangan bang magbigay ang mga nangungupahan ng pruweba sa may-ari ng property na nabawasan ang kanilang kita dahil sa COVID-19?

Hindi. Sa ilalim ng Ordinansa sa Emergency ng Oakland, hindi puwedeng hingian ng may-ari ng property ang isang nangungupahan ng pruweba na nabawasan ang kanilang kita dahil sa COVID-19. Gayunpaman, posibleng may mga dagdag na mga kahingian mula sa Estado. Hinihikayat ng RAP ang pagtutulungan ng mga may-ari at tenant sa panahon ng moratoryo.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721

LUNGSOD NG OAKLAND

Programa sa Pagsasaayos ng Renta (Rent Adjustment Program)
Department of Housing and Community Development



Kailangan pa rin bang magbayad ng renta ang mga nangungupahan habang may moratoryo?

Oo. Bagama't hindi maaaring palayasin ang nangungupahan dahil sa hindi pagbabayad ng renta na dulot ng kawalan ng kita kaugnay ng coronavirus pandemic, hindi pinapawalang-bisa ng ordinansa sa emergency ang obligasyon ng isang nangungupahan na bayaran ang rentang dapat bayaran sa panahon ng moratoryo.

Maaari ko bang itaas ang upa ng umaarkila sa akin habang ma moratorium?

Oo. Ang pinapayagan na pinakamataas na dagdag na renta sa mga 'rent-controlled' na yunit sa Lungsod ng Oakland ay **1.9%**. Ang CPI ay mananatiling epektibo mula **Hulyo 1, 2021 hanggang sa Hunyo 30, 2022**. Itong dagdag sa renta ay nag-aaplay din sa mga yunit na kasama sa Rent Ordinance ng Lungsod ng Oakland. Ang may-ari ng propiyedad na nag-iisip na itaas ang renta sa kasalukuyang moratorium ay dapat tumawag sa Rent Adjustment Program upang makipag-usap sa isang Housing Counselor.

Ano ang mangyayari kapag napaso na ang lease ng nangungupahan habang may moratoryo?

Hindi kailanman makatarungang dahilan ang pagwawakas ng lease para paalisin ang isang nangungupahan. Hindi rin puwedeng maging dahilan ang pagkakaroon ng coronavirus, pagbebenta ng property, at pagkaremata para magpaalis sa ilalim ng Ordinansa sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis (Just Cause for Eviction Ordinance).

Ano ang mangyayari kapag natapos na ang moratoryo?

Kapag tapos na ang moratoryo, malalapat pa rin ang mga batas ng Oakland sa mga pagpapaalis at pagkontrol sa renta. Dapat pa ring bayaran ang rentang hindi nabayaran. Bagama't hindi maaaring magpaalis ang may-ari ng property dahil sa hindi nabayaran ng renta na resulta ng kawalan ng kita dahil sa coronavirus pandemic, puwedeng maghain ang may-ari ng property ng small claims action para masingil ang rentang dapat bayaran.

Paano maaapektuhan ng bagong tenant relief law ng estado para sa COVID-19 ang moratoryo?

Hindi lubos na maaapektuhan ng COVID-19 Tenant Relief Act of 2020 (AB 3088) ang moratoryo. Patuloy na poprotektahan ng moratoryo ng Oakland sa pagpapaalis ang mga nagrerenta sa Oakland mula sa pagpapaalis sa panahon ng emergency na dulot ng COVID-19. Gayunpaman, magkakaroon ng mga dagdag na proteksyon sa ilalim ng AB 3088 ang mga nangungupahang naninirahan sa mga unit na hindi sakop ng moratoryo sa pagpapaalis, hal. mga unit na hindi kasama sa Makatarungang Pagpapaalis (non-Just Cause unit).

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721

LUNGSOD NG OAKLAND

Programa sa Pagsasaayos ng Renta (Rent Adjustment Program)
Department of Housing and Community Development



Paano makakaapekto ang kautusan ng CDC sa moratoryo?

Hindi nakakaapekto ang kautusan ng CDC sa mga lugar sa estado o mga lokal na lugar na may kapantay o mas mataas na antas ng mga proteksiyon. Dahil nagbibigay ng higit na proteksiyon ang moratoryo ng Oakland laban sa pagpapaalis sa mga nangungupahan, patuloy na poprotektahan ng lokal na moratoryo ang mga nagrerenta sa Oakland mula sa mga pagpapaalis habang nasa gitna ng emergency na dulot ng COVID-19.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721