CITY OF OAKLAND
Rent Adjustment Program
Department of Housing and Community Development

Biglaang Pagsuspinde sa Mga Pagtaas ng Upa at Pagpapaalis

Noong Marso 27, 2020, ipinagtibay ng Konseho ng Lungsod ng Oakland (Oakland City Council) ang isang ordinansa dahil sa pandemyang Covid-19 na nagpapatupad ng isang pagsuspinde sa pagpapaalis sa mga residente at pagbabawal sa bayarin para sa nahuling pagbabayad sa panahon ng pagsuspinde. Ipinagbabawal din nito ang ilang partikular na pagtaas ng upa. Nasimula ang pagsuspinde noong Marso 9, 2020, at magtatapos sa Hulyo 14, 2023.

Ipinagbabawal din ng Ordinansa ang pagpapaalis na nakabatay sa hindi pagbabayad ng upa na dapat nang bayaran sa panahon ng pagsuspinde nang dumanas ng malaking kabawasan sa kita ang nangungupahan o malaking pagtaas ng mga gastusin na sanhi ng Covid-19. Magiging available pa rin ang depensang ito para sa upa na dapat nang bayaran sa panahon ng pagsuspinde kahit nagtapos na ang pagsuspinde.

<u>**Ipinagbabawal ng Biglaang Ordinansa ang:**</u>

Karamihan sa Mga Pagpapalayas
Ipinagbabawal ang karamihan sa mga uri ng pagpapalayas hanggang sa pagtatapos ng pagsuspinde sa Hulyo 15, 2023. Hindi kabilang dito ang mga pagpapalayas kung saan nagdudulot ng panganib ang nangungupahan sa kalusugan o kaligtasan ng ibang residente at ang mga pagpapaalis sa ilalim ng Ellis Act (pagpapaalis upang alisin ang ari-arian mula sa merkado ng pagpaparenta.)

Mga pagpapalayas dahil sa hindi pagbabayad ng upa na dapat nang bayaran sa panahon ng pagsuspinde
Kapag nagtapos na ang pagsuspinde, hindi maaaring paalisin ng may-ari ng ari-arian ang isang nangungupahan na hindi nakapagbayad ng upa na dapat nang bayaran noong Marso 9, 2020, hanggang Hulyo 14, 2023, kung hindi nakapagbayad ang nangungunapahan dahil sa malaking pagkawala ng kita o pagtaas ng mga gastusin na dulot ng pandemyang Covid-19. Kabilang dito ang, pero hindi limitado sa mga sumusunod na kalagayan:

- Nawalan ng trabaho ang nangungupahan o nabawasan ang mga oras ng pagtatrabaho;
- Hindi nakapagtrabaho ang nangungupahan dahil hindi nakapasok sa paaralan ang mga bata;
- Hindi makapagtrabaho ang nangungupahan dahil nagkaroon ito ng Covid-19 o nag-aalaga ito sa isang kasamahan sa sambahayan o kapamilya na nagkaroon ng Covid-19; o
- Nagkaroon ng malaking medikal na gastusin ang nangungupahan gamit ang sariling pera.

Hindi ibig sabihin ng depensang ito na hindi na kailangang tumugon ng nangungupahan sa isang demanda. Karaniwang kailangang tumugon ng mga nangungupahang may nakahaing kaso sa pagpapaalis (mga hindi makatarungang detainer) sa loob ng 5 araw at kailangang makipag-ugnayan kaagad sa isang organisasyon ng mga legal na serbisyo.

<u>Kailangan pa ring bayaran ng nangungupahan ang utang sa upa. Hindi inaalis ng biglaang pagsuspinde sa mga pagpapaalis ang pananagutan ng nangungupahan para sa hindi nabayarang upa.</u>

Mga Bayarin para sa Nahuling Pagbabayad sa Tirahan

Para sa mga pangungupahan sa tirahan, hindi maaaring singilin ng mga landlord ng bayarin para sa nahuling pagbabayad para sa hindi pa nabayarang upa na dapat nang bayaran noong Marso 9, 2020, hanggang Hulyo 14, 2023, kung hindi nabayaran kaagad ang upa dahil sa pandemyang Covid-19.

Mga Pagtaas ng Upa
Para sa mga nangungupahan na saklaw ng Ordinansa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Ordinance) ng Oakland (kontrol sa upa ng Oakland), ipinagbabawal ng pagsuspinde ang mga pagtaas ng upa na mas mataas kaysa sa halaga ng Indeks ng Presyo ng Consumer (Consumer Price Index, CPI) maliban kung kailangang magbigay ng patas na tubo (pagkatapos ng isang petisyon at pag-apruba mula sa Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program)). Mananatiling may bisa ang probisyong ito hanggang Hunyo 30, 2024. Mula Agosto 1, 2023, hanggang Hulyo 31, 2024, nasa 2.5% ang halaga ng CPI. Mula Agosto 1, 2022, hanggang Hulyo 31, 2023, nasa 3% ang halaga ng CPI. Dapat tawagan ng mga may-ari ng ari-arian na pinag-iisipang taasan ang upa sa panahon ng Lokal na Emergency ang Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program) at makipag-usap sa isang Tagapayo sa Pabahay (Housing Counselor).

Mga Karagdagang Probisyon

Pansamantalang Pagbaba ng Upa ng Mabuting Samaritano

Maaaring nakasulat na magkasundo ang may-ari ng ari-arian at nangungupahan na pansamantalang ibaba ang upa nang hindi nawawalan ng karapatan ang may-ari na itaas muli ang upa sa dating presyo bago ang mga pansamantalang pagbaba. Dapat pa ring sundin ng mga may-ari ang lahat ng mga kinakailangan sa pagbibigay abiso para sa mga pagtaas ng upa maliban kung partikular na inihayag sa kasunduan kung kailan babalik sa orihinal na halaga ang upa.

Mga Kinakailangan sa Abiso
Mayroong mga partikular na kinakailangan sa abiso ang biglaang ordinansa. Mapapawalang bisa ang mga abiso na hindi sumusunod sa mga kinakailangang ito. Para sa mga abisong kailangan para sa mga pagpapaalis at pagtaas ng upa sa panahon ng pagsuspinde, pakitingnan ang Ordinansa para sa partikular na wika.

*Malalapat **lang** ang Biglaang Pagsuspinde sa Mga Pagpapaalis (Emergency Moratorium on Evictions) sa mga pangungupahang saklaw ng Ordinansa sa Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis (Just Cause for Eviction Ordinance) ng Oakland. Malalapat **lang** ang Biglaang Pagsuspinde sa Mga Pagtaas ng Upa (Emergency Moratorium on Rent Increases) sa mga nangungupahang saklaw ng Ordinansa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Ordinance) ng Oakland. **Ang nasa itaas ay isang pagbubuod.** Para sa kumpletong impormasyon, pakibasa ang buong Ordinansa sa https://bit.ly/2UQl52b. Dapat magpadala ng email sa busdev@oaklandca.gov ang mga nangungupahang may tanong tungkol sa pagsuspinde sa pagpapaalis.*

Maaaring tumawag ang mga residenteng nangungupahan at mga may-ari ng ari-arian na may mga tanong sa Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program) sa (510) 238-3721 o mag-email sa RAP@oaklandca.gov. Nasa online din ang impormasyon sa Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program) sa https://www.oaklandca.gov/rap.