

## PAUNAWA MULA SA MAY-ARI NG ARI-ARIAN: JCEO

Ang Lungsod ng Santa Ana ay nagtatag ng Just Cause Eviction Ordinance epektibo simula noong ika-19 ng Nobyembre, 2021. Ang Just Cause Eviction Ordinance ay isang lokal na batas na nagbibigay ng mga proteksiyon sa pagpapaalis ng may "makatwirang dahilan" para sa karamihan ng mga nangungupahan na patuloy at ayon sa batas na sumasakop sa isang residential real property o mobilehome sa loob ng 30 araw. Tinutukoy ng ordinansa kung anong mga dahilan ang pinapayagan para sa isang may-ari ng ari-arian na humingi ng pagpapaalis sa isang nangungupahan. Ang buong ordinansa ay matatagpuan sa website ng Lungsod sa [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections).

### Mga Uri ng Makatarungang Dahilan

Sa ilalim ng Just Cause Eviction Ordinance, ang mga nangungupahan ay maaari lamang paalisin para sa isa sa mga "makatwirang dahilan" na mga dahilan na buod at nakalista sa ibaba, na nahahati sa dalawang kategorya: At-Fault at No-Fault.

**At-Fault:** Sinira ng nangungupahan ang kasunduan sa pag-upa sa isa o higit pa sa mga sumusunod na paraan:

- Pagkabigong magbayad ng upa.
- Materyal na paglabag sa kasunduan sa pag-upa.
- Pagpapanatili, paggawa, o pagpapahintulot sa isang istorbo.
- Pagkakalat na salungat sa mga kondisyon o tipan ng nangungupahan.
- Pagkabigong magbayad ng upa.
- Materyal na paglabag sa kasunduan sa pag-upa.
- Pagpapanatili, paggawa, o pagpapahintulot sa isang istorbo.
- Pagkakalat ng basura na salungat sa mga kondisyon o tipan ng nangungupahan.
- Pagkabigong pumirma sa isang malaking pagkakatulad na pag-upa..
- Ang paggawa ng kriminal na aktibidad sa ari-arian o sa labas ng ari-arian na nakadirekta sa may-ari, mga miyembro ng sambahayan ng nangungupahan, o iba pang mga nangungupahan ng ari-arian.
- Pagtatalaga ng pagpapaupa ng mga lugar na lumalabag sa kasunduan sa pag-upa.
- Pagtanggig na payagan ang may-ari na ma-access ang mga lugar.
- Paggamit ng mga lugar ng may pag-labag sa batas na layunin.
- Pagkabigong umalis pagkatapos ng pagpapaalis.
- Pagkabigong umalis pagkatapos magbigay ng nakasulat na paunawa.

**No-Fault:** Ang nangungupahan na hindi lumabag sa kasunduan sa pag-upa ay maaaring paalisin sa mga sumusunod na dahilan:

- Layuning tumira kung saan gustong lumipat ng may-ari o kanilang asawa, kasosyo sa tahanan, mga anak, apo, magulang, o nakakatanda sa residential real property.
- Pag-withdraw ng residential real property mula sa rental market nang hindi bababa sa 24 na buwan.
- Utos ng gobyerno o hukuman.
- Layunin na gibain o lubos na baguhin ang residential real property.
  - Ang May-ari ay dapat magbigay ng paunang abiso sa nangungupahan ng kakayahang muling sakupin ang unit kapag natapos na ang pag-aayos, o kung hihilingin ng nangungupahan, ang karapatan sa unang pagtanggig sa anumang maihahambing na

bakanteng paupahang unit na inaalok sa maihahambing na upa na pag-aari ng May-ari; at

- Kung sakaling hinahangad ng May-ari na rentahan ang ni-remodel na unit sa loob ng anim (6) na buwan kasunod ng pagkumpleto ng remodeling work, ang pinaalis na nangungupahan ay magkakaroon ng karapatan sa unang pagtanggap na muling sakupin at rentahan ang unit, maliban kung ang May-ari ay magbibigay ng nakasulat na waiver sa pamamagitan ng ang nangungupahan ng kanilang karapatan na muling sakupin ang mga lugar alinsunod sa subsection na ito.

Ang mga may-ari ng ari-arian ay kinakailangang magbigay ng relocation assistance sa mga pinaalis na nangungupahan para sa mga dahilan ng No-Fault Just Cause. Ang nasabing tulong ay dapat ibigay anuman ang kita ng nangungupahan at sa loob ng 15 araw ng serbisyo ng paunawa sa pagpapaalis. Ang mga may-ari ay maaaring magbigay ng tulong sa reloksyon sa isa sa dalawang paraan: isang direktang pagbabayad ng 3 buwang upa, o pagwawaksi nang nakasulat sa pagbabayad ng huling 3 buwan ng upa..

### **Mga Kinakailangan sa Paunawa ng Nangungupahan**

Ang may-ari ng ari-arian ay kinakailangan na magbigay ng nakasulat na paunawa sa mga nangungupahan ng kanilang mga karapatan sa ilalim ng Ordinansa, sa isang form na ibinigay ng Lungsod, na nagbibigay ng impormasyon tungkol sa pagkakaroon ng Just Cause Eviction Ordinance kabilang ang mga proteksyon na nauugnay sa immigration o citizenship status ng nangungupahan, bilang gayundin ang karapatan sa tulong sa reloksyon sa mga limitadong pagkakataon. Ang nakasulat na paunawa na ito ay matatagpuan din sa [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections).

- Para sa anumang Pangungupahan na sinimulan o na-renew sa o pagkatapos ng petsa ng bisa ng Ordinansang ito, ang paunawa ay dapat ibigay bilang isang addendum sa pag-upa o kasunduan sa pag-upa, o bilang isang nakasulat na paunawa na nilagdaan ng nangungupahan, na may isang kopya na ibinigay sa nangungupahan..
- Para sa isang Pangungupahan na umiiral bago ang petsa ng bisa ng Ordinansang ito, ang nakasulat na paunawa ay ibinigay sa nangungupahan nang hindi lalampas sa tatlong (30) araw pagkatapos ng petsa ng bisa ng Ordinansang ito, o bilang isang addendum sa kasunduan sa pag-arkila o pag-upa..
- Ang nangungupahan ay dapat mabigyang alam tungkol sa mga sumusunod na proteksyon kaugnay sa imigrasyon o pagkamamamayan, maaaring magbago;
  - “Labag sa batas para sa may-ari ng ari-arian na ipalabas sa kahit anong awtoridad ng imigrasyon, ahensyang nagpapatubad ng batas, o local, estado, o pederal na ahensya ang impormasyon tungkol o kaugnay sa imigrasyon o pagkamamamayan ng nangungupahan, nakatira, o iba pang tao na kilala ng may-ari ng ari-arian na may kaugnayan sa nangungupahan o nakatira, para sa layuning, o may balak na, mangligalig o takutin ang nangungupahan o nakatira, gumanti laban sa nangungupahan o nakatira sa paggamit ng kaniyang karapatan, pag-impluwensya sa nangungupahan o nakatira para umalis sa tinitirahan, o pagbawi ng pagmamay-ari ng tirahan, hindi alintana kung ang nangungupahan o nakatira ay kasalukuyang naninirahan sa lugar.” *California Civil Code* section 1940.35(a).
  - “Ang may-ari ng ari-arian ay hindi dapat maging sanhi upang ang nangungupahan o nakatira ay umalis ng hindi nila gusto o gumawa ng kilos para mabawi ang pagmamay-ari dahil sa imigrasyon o pagkamamamayan ng nangungupahan, nakatira, o iba pang tao na kilala ng may-ari ng ari-arian na may kaugnayan sa nangungupahan o nakatira, maliban nalang kung ang may-ari ng ari-arian ay sumusunod sa kahit anong legal na obligasyon sa ilalim ng programa ng pamahalaang pederal na nagbibigay ng limitasyon

sa upa o tulong sa upa sa kwalipikadong nangungupahan.” *California Code of Civil Procedure* section 1161.4(a).

- Bukod pa rito, ipinagbabawal ng mga probisyon ng Anti-Harassment ang May-ari sa pagbabanta o pananakot sa isang nangungupahan batay sa kanilang katayuan sa imigrasyon o pagkamamamayan..

Ang paunawa ay dapat na hindi bababa sa 12-point na uri, nakasulat sa wikang ginamit ng may-ari at nangungupahan upang makipag-ayos sa mga tuntunin ng pangungupahan (hal., English, Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese at Korean). Ang isinaling paunawa na ito ay makikita sa website ng Lungsod sa English, Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, at Korean sa [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections). **Ang paunawa ay dapat ding i-post sa isang kitang-kitang lokasyon sa pag-aari.**

### **Paunawa ng Pagwawakas ng Pangungupahan**

Ibinibigay ng Santa Ana Municipal Code na pagkatapos na ang lahat ng mga nangungupahan ay patuloy at legal na nasakop ang ari-arian nang hindi bababa sa tatlung (30) araw, ang isang May-ari ay dapat magbigay ng isang pahayag ng dahilan sa anumang abiso upang wakasan ang isang Pangungupahan. Tingnan ang Dibisyon 4 ng Artikulo X ng Kabanata 8 ng Santa Ana Municipal Code para sa karagdagang impormasyon.

Bago mag-isyu ang May-ari ng residential real property ng notice na wakasan ang Tenancy para sa just cause na isang malulunasan na paglabag sa pag-upa, dapat munang magbigay ng abiso ang May-ari ng paglabag sa nangungupahan na may pagkakataong malunasan ang paglabag alinsunod sa talata (3) ng Seksyon 1161 ng Kodigo ng Pamamaraang Sibil. Kung ang paglabag ay hindi nalunasan sa loob ng takdang panahon na itinakda sa paunawa, ang isang tatlong araw na abiso na huminto nang walang pagkakataong maayos ay maaaring ihatid upang wakasan ang Pangungupahan.

Anumang nakasulat na abiso upang ihinto o itama ay dapat:

- a. Mapetsahan at maihatid sa nangungupahan, alinsunod sa hindi bababa sa isa sa mga pamamaraan na pinahintulutan sa ilalim ng California Code of Civil Procedure Section 1162, na maaaring baguhin;
- b. Ipaalam sa nangungupahan na ang hindi pakikipag-ayos ay maaaring magresulta sa pagsisimula ng mga paglilitis sa pagpapaalis;
- c. Ipaalam sa nangungupahan ang karapatang humiling ng makatwirang tirahan;
- d. Ipaalam sa nangungupahan ang contact number para sa Eviction Defense Fund o sa Lungsod kung walang ganoong pondo; at
- e. Isama ang isang tiyak na pahayag ng mga dahilan para sa nakasulat na paunawa upang ihinto o itama ang mga tiyak na katotohanan upang matulungan ang nangungupahan na matukoy ang (mga) petsa, (mga) lugar, (mga) saksi, at (mga) pangyayari na sumusuporta sa (mga) dahilan. ) para sa pagpapaalis.

Kapag tinatapos ang isang Pangungupahan para sa alinman mapa at-fault o no-fault, ang May-ari ay dapat gawin ang lahat ng sumusunod:

- a. Ang May-ari ay dapat maghatid ng nakasulat na paunawa alinsunod sa mga seksyon ng Civil Code 1946 hanggang 1946.5, sa nangungupahan na nagsasaad na, bilang karagdagan sa anumang impormasyong hinihiling ng batas ng pederal o Estado, tatanggalin ng May-ari ang Pangungupahan, at iyon ay nagsasaad ng hindi bababa sa isa sa at-fault o no-fault just cause na dahilan gaya ng ibinigay sa seksyon 8-1994(b); at
- b. Ang May-ari ay hindi tumanggap at hindi tumatanggap ng renta o anumang iba pang konsiderasyon bilang kapalit para sa patuloy na paggamit ng residential property na lampas sa termino ng winakasan na Pangungupahan bilang pagsunod sa Civil Code sections 1945 hanggang 1946.5; at
- c. Kinakwalipika ng May-ari ang pagwawakas bilang at-fault o no-fault just cause, gaya ng tinukoy sa seksyon 8-1994(b); at
- d. Ang May-ari ay nagsumite sa Lungsod, sa loob ng limang (5) araw pagkatapos ibigay ang abiso ng pagwawakas sa nangungupahan, isang totoo at tumpak na kopya ng nakasulat na abiso ng pagwawakas ng May-ari, at patunay ng naturang serbisyo, na nilagdaan sa ilalim ng parusa ng pagsisinungaling, sa nangungupahan. Dapat panatilihin ng May-ari ang patunay ng serbisyo sa Lungsod bilang ebidensya na sinunod ng May-ari ang seksyong ito.
- e. Dapat ibigay ng May-ari ang paunawa sa wikang ginamit ng May-ari at nangungupahan upang makipag-ayos sa mga tuntunin ng Pangungupahan, bilang karagdagan sa Ingles.

Kung mayroon kang anumang mga katanungan, mangyaring mag-email sa amin sa [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) o tumawag sa (714) 667-2209. Ang mga karagdagang impormasyon ay matatagpuan din sa aming website sa [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections).

**Opsyonal:**

***Sa pamamagitan nito, pinatutunayan ko na natanggap ko ang nakasulat na paunawang ito na may impormasyon sa pagkakaroon at saklaw ng Ordinansa sa Pagpapalayas ng Makatarungang Dahilan at ang aking mga karapatan sa ilalim ng Ordinansa.***

---

Lagda

---

Petsa