

Lungsod ng Santa Ana
Pagpapatatag ng Renta at Ordinansa sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis
Kinakailangan na ang May-ari ay may Nakasulat na Paunawa sa Tenant

Ang Pagpapatatag ng Renta at Ordinansa sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis sa Lungsod ng Santa Ana (ang "Ordinansa") ay isang lokal na batas na naglilimita sa pagtaas ng upa sa itaas ng pinapayagang limitasyon sa loob ng 12 buwang panahon para sa upa ng ilang mga residensiyal yunit at mobilehome na espasyo sa Lungsod. Ang Ordinansa ay nagtatakda rin ng "just cause" na mga proteksyon sa pagpapalayas para sa karamihan ng mga nangungupahan na patuloy at naaayon sa batas na sumasakop sa isang ari-arian sa residential real property o mobilehome na espasyo sa loob ng 30 araw. Nakasaad sa Ordinansa kung ano ang mga dahilan ang pinapayagan para sa isang may ari ng ari-arian na naghahangad ng pagpapaalis sa isang nangungupahan. Ang Paunawa na ito ay ibibigay sa mga Nangungupahan ayon sa hinihingi ng Ordinansa at naglalayong magbigay ng impormasyon tungkol sa mga karapatan at obligasyon sa ilalim ng Ordinansa.

Mga Probisyon sa Pagpapatatag ng Renta

Pinapaalam sa tenant ang sumusunod na impormasyon:

- (1) Ang pagkakaroon at saklaw ng Division 3 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng Santa Ana Municipal Code (SAMC); at
- (2) Karapatan ng Tenant na tumugon sa anumang Fair Return o Petisyon sa pagpapabuti ng kapital na inihain sa May ari sa lungsod.

Bilang bahagi ng anumang abiso para pataasin ang Renta, ang May ari ay dapat isama ang:

- (1) Paunawa sa pagkakaroon ng Division 3 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng SAMC; at
- (2) Karapatan ng Tenant na tumugon sa anumang Fair Return o petisyon sa pagpapabuti ng kapital na inihain sa May ari sa lungsod, maliban kung ang naturang pagtaas ng upa ay alinsunod sa isang aprubadong Fair Return Petition.
- (3) Walang pagtaas ng upa ang magkakabisa hangga't hindi natutugunan ang mga kinakailangang ito.

Kailangang magbigay ng abiso ang May ari sa Tenant sa wikang ginamit ng may ari at Tenant upang makipagkasundo sa mga tuntunin ng Tenancy (hal., Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano) pati na rin ang Ingles.

Mga Probisyong Pagpapatatag ng Renta sa Dibisyon 3 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng SAMC

Sa ilalim ng mga probisyon ng Ordinansa sa Pagpapatatag ng Renta (Division 3 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng Santa Ana Municipal Code), ang mga may ari ng lupa o may ari ay pinahihintulutang dagdagan ang upa ng mga nangungupahan sa pamamagitan ng mas mababang 3% o 80% ng porsyento ng pagbabago sa Consumer Price Index (CPI). Kung negatibo ang pagbabago sa CPI, walang pagtaas ng upa ang papayagan sa taong iyon. Ang pagiging angkop ng mga probisyon ng Katatagan sa upa ay napapailalim sa mga exemption sa Costa-Hawkins Rental Housing Act at Mobilehome Residency Law, kung naaangkop.

Ang paunawa na ito ay dapat nasa Ingles at ang wikang ginamit ng may ari at nangungupahan upang makipag ayos sa mga tuntunin ng pag upa (hal., Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano)
(Rev. 11/18/2022)

Karapatan ng Tenant na Tumugon sa anumang Fair Return o Petisyon sa pagpapabuti ng kapital.

Ang mga May-ari ay maaaring maghain ng Fair Return Petition sa lungsod upang humingi ng indibidwal na pagsasaayos ng pagtaas ng upa kung sila ay magtatalo na ang rent increase cap ay makakahadlang sa kanila na makatanggap ng "Patas at makatwirang kita" sa kanilang ari-arian. Simula Hulyo 1, 2023, maaari ring maghain ang mga may-ari ng Petisyon sa Pagpapabuti ng Kapital na humihiling ng pass through cost sa mga nangungupahan upang masakop ang ilang mga gastusin na naipon ng may-ari upang makumpleto ang mga pagpapabuti ng kapital para sa upa ng yunit. Gayunpaman, kailangan munang suriin at iproseso ng lungsod ang petisyon upang malaman kung mas malaki ang pagtaas o pass through cost ang ginagarantiyahan.

Kung ang may-ari ay nag-file ng isang Fair Return o Petisyon sa Pagpapabuti ng Kapital sa Lungsod, sa lalong madaling panahon pagkatapos ng pagtanggap ng isang Petisyon, ang administrador ng programa ay dapat magbigay ng nakasulat na abiso sa Tenant, ng pagtanggap ng naturang Petisyon. Ang nakasulat na abiso ay dapat ipaalam sa Tenant (at Landlord) ang proseso ng Petisyon, ang karapatang tumugon, at isama ang kopya ng nakumpletong Petisyon at mga suportadong dokumento. Ang anumang tugon na isinumite ng tumutugon na partido (hal., nangungupahan) ay ibibigay sa partidong nagpetition (hal., may-ari).

Mga Kinakailangan sa Paunawa sa Pagtaas ng Renta ng Tenant

Walang pagtaas sa upa na magkakabisa hangga't hindi naibigay ang kinakailangang abiso sa nangungupahan.

Mga Probisyon ng Pagpapalayas

Matapos ang isang Tenant ay patuloy at naaayon sa batas na naninirahan sa isang Residential Real Property sa loob ng tatlong (30) araw, ang may-ari ng Real Property ng Residential ay hindi dapat tapusin ang pangungupahan nang walang makatarungang dahilan na nakasaad sa nakasulat na abiso upang wakasan ang Tenancy. Ang mga probisyon na may kaugnayan sa pagwawakas ng mga Tenant ay hindi dapat mag-apply sa Mobilehomes o Mobilehome o espasyo sa Parke para sa Mobilehome na napapailalim sa mga probisyon ng pagwawakas ng batas ng paninirahan sa Mobilehome.

Ang may-ari ay dapat magpaskil ng abiso sa isang porma na inaatas ng Lungsod, na nagbibigay ng impormasyon tungkol sa pagkakaroon ng Division 2 na ito ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng Santa Ana Municipal Code (SAMC), kabilang ang mga proteksyon na may kaugnayan sa katayuan ng imigrasyon o citizenship ng Tenant na matatagpuan sa ilalim ng Civil Code section 1940.35 at Code of Civil Procedure section 1161.4, ayon sa maaaring amyendahin. **Ang abiso ay kailangang nakapaskil sa isang kapansin pansin na lokasyon sa ari-arian.** Ang abiso ay dapat isulat sa wikang ginamit ng may-ari at Tenant upang makipag-ayos sa mga tuntunin ng pangungupahan (hal., Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese at Koreano), pati na rin ang Ingles.

Pinapaalam sa tenant ang sumusunod na impormasyon:

- (1) Ang pagkakaroon at saklaw ng Division 2 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng Santa Ana Municipal Code; at,
- (2) Ang karapatan sa tulong sa reloksyon sa limitadong kalagayan.

Ang may-ari ay dapat magbigay ng abiso sa Tenant ng mga probisyon na ito sa paghahatid ng anumang abiso ng pagbabago sa mga tuntunin ng Tenancy.

*Ang paunawa na ito ay dapat nasa Ingles at ang wikang ginamit ng may-ari at nangungupahan upang makipag-ayos sa mga tuntunin ng pag-upa (hal., Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano)
(Rev. 11/18/2022)*

Ang paunawa na ito ay kinakailangan sa o bago magsimula ang lahat ng pangungupahan na sinimulan pagkatapos ng Nobyembre 18, 2022.

Mga Makatarungang Dahilan Pagpapalayas sa mga Probisyon sa Division 2 ng Artikulo XIX ng Kabanata 8 ng SAMC

Ang Santa Ana Municipal Code ay nagsasaad na pagkatapos na ang lahat ng mga nangungupahan ay patuloy at legal na naninirahan sa ari arian sa loob ng hindi bababa sa tatlong (30) araw, ang isang may ari ay dapat magbigay ng isang pahayag ng dahilan sa anumang abiso upang wakasan ang isang pangungupahan. Sa ilalim ng probisyon ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapalis, ang mga nangungupahan ay maaari lamang paalisin dahil sa isa sa mga "makatarungang dahilan" na nakasaad sa Seksyon 8-1320 ng Ordinansa. Ang mga pinahihintulatang "makatarungang dahilan" ay ibinuod sa ibaba, na nahahati sa dalawang kategorya: Ang Pagkakamali at Walang Pagkakamali.

Ang Pagkakamali: Kapag ang isang nangungupahan ay lumabag sa kasunduan sa pag upa sa isa o higit pa sa mga sumusunod na paraan:

- Pagkabigo sa pagbabayad ng upa
- Materyal na paglabag sa kasunduan sa pag upa
- Pagpapanatili, pangako, o pagpapahintulot sa isang kaguluhan
- Paggawa ng basura
- Kabiguan na pumirma sa isang magkatulad na pag-upa
- Paggawa ng kriminal na aktibidad sa ari arian o sa labas ng ari arian na nakatuon sa may ari, mga miyembro ng sambahayan ng nangungupahan o iba pang mga nangungupahan ng ari arian
- Pagtatalaga ng subletting sa mga lugar na lumalabag sa kasunduan sa pag upa
- Pagtanggap na payagan ang may-ari na ma-access ang mga lugar
- Paggamit ng lugar para sa labag sa batas na layunin
- Hindi pag-alis sa inuupahan pagkatapos ng terminasyon.
- Hindi paglipat ng bahay pagkatapos magbigay ng nakasulat na abiso

Walang Pagkakamali: Ang isang tenant na hindi pa lumalabag sa kasunduan sa pag-upa ay maaari pa ring ipawalang bisa ang kanilang upa dahil sa mga sumusunod na dahilan:

- Intensyon na sumakop kung saan ang may ari o ang kanilang asawa, domestic partner, mga anak, apo, magulang, o lolo at lola ay nais na lumipat sa residential real property
- Pag withdraw ng residential real property mula sa upa ng merkado sa loob ng hindi bababa sa 24 na buwan, tulad ng pinagtibay ng may ari sa isang nakasulat na affidavit na isinumite sa Lungsod
- Utos ng gobyerno o korte
- Intensyon na buwagin o baguhin ang tirahan na real property

Karapatan sa Tulong sa Relokasyon

Kung ang isang may ari ay nag isyu ng isang abiso sa pagwawakas batay sa isang walang pagkakamali lamang na dahilan, ang may ari ay dapat tulungan ang nangungupahan na lumipat sa pamamagitan ng pagbibigay ng alinman sa isang direktang pagbabayad o isang rent waiver na katumbas ng tatlong (3) buwan ng upa ng nangungupahan na may bisa nang ang may ari ay naglabas ng abiso upang wakasan ang pangungupahan. Anumang tulong sa paglipat ay dapat ibigay sa loob ng 15 araw ng kalendaryo ng serbisyo ng abiso.

*Ang paunawa na ito ay dapat nasa Ingles at ang wikang ginamit ng may ari at nangungupahan upang makipag ayos sa mga tuntunin ng pag upa (hal., Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano)
(Rev. 11/18/2022)*

Ang tulong sa paglipat o waiver sa upa ay dapat na kredito laban sa anumang iba pang tulong sa paglipat na kinakailangan ng anumang iba pang batas. Kung ang may ari ay naglaan ng waiver sa renta, ang abiso ay dapat magsabi ng pagpapaubay ng halaga ng renta at walang upa ang dapat bayaran para sa huling tatlong (3) buwan ng Tenancy.

Kung ang isang nangungupahan ay nabigong magbakante pagkatapos ng pag expire ng abiso upang wakasan ang pangungupahan, ang aktwal na halaga ng anumang tulong sa paglipat o upa ng waiver na ibinigay ay mababawi bilang mga pinsala sa isang pagkilos upang mabawi ang pag aari.

Mga Proteksyon na May Kaugnayan sa Imigrasyon o estado ng Citizenship ng nangungupahan

Ayon sa Civil Code Section 1940.35, labag sa batas para sa isang may ari ng lupa na ibunyag sa anumang awtoridad ng imigrasyon, ahensya ng pagpapatupad ng batas, o lokal, estado, o pederal na ahensya ng impormasyon tungkol sa o may kaugnayan sa katayuan ng imigrasyon o pagkamamamayan ng sinumang nangungupahan, naninirahan, o iba pang tao na kilala ng may ari ng lupa na nauugnay sa isang nangungupahan o naninirahan, para sa, o may layuning, harass o pananakot sa isang nangungupahan o naninirahan, paghihiganti sa isang nangungupahan o nakatira sa paggamit ng kanyang mga karapatan, pag impluwensya sa isang nangungupahan o nakatira upang magbakante ng isang tirahan, o pagbawi ng pag aari ng tirahan, anuman ang nangungupahan o nakatira ay kasalukuyang naninirahan sa tirahan.

Ayon sa Code of Civil Procedure 1161.4, ang isang may ari ng lupa ay hindi dapat maging sanhi ng isang nangungupahan o nakatira upang tumigil nang hindi kusang loob o magdala ng isang aksyon upang mabawi ang pag aari dahil sa katayuan ng imigrasyon o pagkamamamayan ng isang nangungupahan, naninirahan, o iba pang tao na kilala ng may ari ng lupa na nauugnay sa isang nangungupahan o nakatira, maliban kung ang may ari ay sumusunod sa anumang legal na obligasyon sa ilalim ng anumang programa ng pederal na pamahalaan na nagbibigay ng mga limitasyon sa upa o tulong sa pag upa sa isang kwalipikadong nangungupahan.

Kung mayroon kang anumang mga katanungan tungkol sa abiso na ito, mangyaring mag-email sa Lungsod sa rso@santa-ana.org o tumawag sa (714) 667-2209. Ang mga isinalin na bersyon ng paunawa na ito ay matatagpuan sa website ng Lungsod sa wikang Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano sa www.santa-ana.org/renter-protections

(Mga) Lagda ng nangungupahan (opsyonal)

Petsa ng Lagda ng Nakalimbag na Pangalan

Petsa ng Lagda ng Nakalimbag na Pangalan

May ari/Awtorisadong Lagda (opsyonal)

Pinatutunayan ko na ibinigay ko ang nakasulat na abiso na ito sa mga nangungupahan ng kanilang mga karapatan sa ilalim ng Ordinansang ito.

Petsa ng Lagda ng Nakalimbag na Pangalan

*Ang paunawa na ito ay dapat nasa Ingles at ang wikang ginamit ng may ari at nangungupahan upang makipag ayos sa mga tuntunin ng pag upa (hal., Ingles, Espanyol, Tsino, Tagalog, Vietnamese, at Koreano)
(Rev. 11/18/2022)*