



Biglaang Pagsuspinde sa Mga Pagtaas ng Upa at Pagpapaalis Mga Madalas Itanong

Patuloy na ipagbabawal ng Biglaang Pagsuspinde ng Oakland (Oakland’s Emergency Moratorium) ang karamihan sa mga pagpapaalis at bayarin para sa nahuling pagbabayad hanggang sa Hulyo 15, 2023, at mga pagtaas ng upa nang lampas sa CPI hanggang sa Hulyo 1, 2024, sa mga saklaw na unit. Pagkatapos ng panahong iyon, patuloy na malalapat ang mga proteksyon sa pagpapaalis para sa mga upa na dapat nang bayaran sa panahon ng pagsuspinde kung saan pinansyal na naapektuhan ng pandemyang COVID-19 ang isang nangungupahan. Kaya naman, sa anumang kaso ng pagpapaalis ng isang protektadong nangungupahan, maaari pa ring gamitin bilang depensa na nahuli o hindi nabayaran ang upa dahil sa malaking kabawasan sa kita ng sambahayan o malaking pagtaas ng mga gastusin na sanhi ng pandemyang Covid-19 sa pagitan ng Marso 9, 2020, at Hulyo 14, 2023.

Para sa mga tanong kung paanong makakaapekto sa iyo ang pagtatapos ng pagsuspinde, makipag-ugnayan sa isang Tagapayo sa Pabahay ng RAP (RAP Housing Counselor) sa 510-238-3721 o RAP@oaklandca.gov. Dapat mag-email sa busdev@oaklandca.gov ang mga nangungupahang may tanong tungkol sa pagsuspinde sa pagpapaalis.

Kailan ang mga petsa ng bisa ng pagsuspinde?

Ipinasa ng Konseho ng Lungsod ng Oakland (Oakland City Council) ang pagsuspinde noong Biyernes, Marso 27, 2020, na epektibo kaagad. Saklaw ng pagsuspinde ng pagpapaalis ang yugto mula Marso 9, 2020, hanggang Hulyo 14, 2023. May bisa ang pagsuspinde sa pagtaas ng upa hanggang Hunyo 30, 2024.

Kailangan bang nakasulat na abisuhan ng mga nangungupahan ang mga may-ari ng ari-arian na hindi sila makakapagbayad ng upa dahil sa Covid-19?

Hindi. Sa kasalukuyan, hindi kinakailangang abisuhan ng mga nangungupahan ang mga may-ari ng ari-arian na hindi sila makakapagbayad ng upa dahil sa Covid-19; gayunpaman, hinihimok ng Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program, RAP) ang mga nangungupahan na hangga't maaari ay ihayag ang kawalan ng kakayahang magbayad ng upa na dapat nang bayaran at magkaroon ng mga wastong rekord at tala ng pakikipag-ugnayan.

Mula **Hulyo 15, 2023**, ang anumang abiso sa paghingi ng upa o bayarin para sa nahuling pagbabayad na naipon sa pagitan ng Marso 9, 2020, at Hulyo 14, 2023, ay dapat ihain kasama ang isang form na binuo ng Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program, RAP) na, bukod pa sa ibang bagay, ay nagbibigay pahintulot sa nangungupahan na ihayag na nalalapat ang depensang pinansyal na kahirapan; at dapat kasama dito ang mga sumusunod na pahayag nang naka-bold, may salungguhit, at gumagamit ng font na 12-point: “Kung hindi mo nabayaran ang upa o iba pang hinihinging bayarin sa abisong ito dahil sa malaking kabawasan sa kita ng sambahayan o malaking pagtaas ng mga gastusin na sanhi ng pandemyang Covid-19, maaari mo itong gamitin bilang depensa sa anumang aksyon ng pagpapaalis na nakabatay sa abisong ito.”

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



Kailangan bang magbigay ng patunay ng mga nangungupahan sa may-ari ng ari-arian na nabawasan ang kita nito dahil sa COVID-19?

Hindi. Sa ilalim ng Biglaang Ordinansa ng Oakland (Oakland’s Emergency Ordinance), hindi maaaring hingan ng may-ari ng ari-arin ang isang nangungupahan ng paunang patunay na nabawasan ang kita nito dahil sa Covid-19. Dapat magtago ng patunay ang mga nangungupahan at maaaring kailangan nitong ibigay ang impormasyong ito sa kaso sa korte kung naghain ang may-ari ng ari-arian ng demanda sa hindi makatarungang detainer (unlawful detainer lawsuit). Hinihimok ng RAP ang mga may-ari ng ari-arian at nangungupahan na magtulungan sa panahon ng pagsuspinde at pagkatapos nito.

Kailangan pa rin bang magbayad ng upa ang mga nangungupahan sa panahon ng pagsuspinde?

Oo. Kahit ang pagsuspinde ay maaaring gamitin bilang depensa sa pagpapaalis para sa hindi pagbabayad ng upa dahil sa pagkawala ng kita na kaugnay sa pandemyang coronavirus, hindi inaalis ng biglaang ordinansa ang obligasyon ng nangungupahan na bayaran ang upa na dapat bayaran sa panahon ng pagsuspinde.

Maari ko bang taasan ang upa ng nangungupahan sa akin sa panahon ng pagsuspinde?

Oo. Pinapahintulotan ang **2.5%** bilang maximum na pagtaas ng upa para sa mga saklaw na unit na kontrolado ang upa sa Lungsod ng Oakland. Nag-iiba ang halagang ito bawat taon. Mananatiling may bisa ang 2.5% na halaga **mula Agosto 1, 2023, hanggang Hulyo 31, 2024**. Limitado sa halaga ng CPI ang mga pagtaas ng upa, maliban kung kinakailangan ito para makapagbigay ng patas na tubo, hanggang Agosto 1, 2024. Malalapat ang pagtaas na ito sa mga unit na sumasailalim sa Ordinansa sa Upa ng Lungsod ng Oakland (City of Oakland’s Rent Ordinance). Dapat tawagan ng may-ari ng ari-arian na pinag-iisipang taasan ang upa sa yugtong ito ang Programa sa Pagsasaayos ng Upa (Rent Adjustment Program, RAP) upang makipag-usap sa isang Tagapayo sa Pabahay.

Ano ang mangyayari kung mag-expire ang kontrata sa pag-upa ng nangungupahan sa panahon ng pagsuspinde?

Sa ilalim ng Ordinansa sa Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis (Just Cause for Eviction Ordinance), hindi makatarungan ang pagpapaalis sa isang nangungupahan dahil sa pagtatapos ng kontrata sa pag-upa. Sa ilalim ng Ordinansa, hindi rin dahilan ang diagnosis ng coronavirus, pagbenta sa ari-arian, at pagreremata sa pagpapaalis.

Ano ang mangyayari kapag natapos na ang pagsuspinde?

Kapag natapos na ang pagsuspinde, malalapat pa rin ang mga batas ng Oakland sa pagpapaalis at kontrol sa upa. Kailangan pa ring bayaran ang upa na hindi pa nababayaran. Kahit hindi maaaring magpaalis ang may-ari ng ari-arian dahil sa pagkawala ng kita na sanhi ng pandemyang coronavirus, maaaring maghain ang may-ari ng ari-arian ng pagkilos ng maliliit na claim para makuha ang hindi nabayang upa. Dapat pa ring napapanahong tugunan ng mga nangungupahan na may nakahaing kaso sa pagpapaalis ang demanda upang maihayag ng mga ito ang anumang depensang mayroon sila, kabilang ang mga depensa sa ilalim ng pagsuspinde, na maaaring makatulong para hindi sila mapaalís.

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



Paano nakaapekto sa pagsuspende ang batas ng estado sa tulong sa nangungupahan sa Covid-19?

Walang malaking epekto sa pagsuspende ng Oakland ang Batas sa Tulong sa Nangungupahan sa Covid-19 ng 2020 (Covid-19 Tenant Relief Act ng 2020, AB 3088) at mga kasunod na mga pag-amyenda nito. Patuloy na poprotektahan ng pagsuspende sa pagpapaalis ng Oakland ang mga nangungupahan sa Oakland mula sa pagpapaalis sa panahon ng emergency ng COVID-19 hanggang Hulyo 14, 2023. Gayunpaman, mayroong karagdagang proteksyon ang mga nangungupahan na nakatira sa mga unit na hindi saklaw ng pagsuspende sa pagpapaalis, hal., mga unit ng hindi Makatarungang Sanhi (non-Just Cause units), sa ilalim ng AB 3088.

Paano nakaapekto sa pagsuspende ang utos ng CDC?

Hindi nailalapat ang utos ng CDC sa mga lugar ng estado o lokal na may katulad o higit pang proteksyon. Nagbibigay ng higit pang proteksyon ang pagsuspende sa pagpapaalis ng Oakland sa mga nangungupahan. Patuloy na poprotektahan ng lokal na pagsuspende ang mga nangungupahan sa Oakland mula sa pagpapaalis sa panahon ng emergency ng COVID-19 hanggang Hulyo 14, 2023. Sa anumang kaso sa pagpapaalis ng isang protektadong nangungupahan, maaari pa ring gamitin bilang depensa na nahuli o hindi nabayaran ang upa dahil sa malaking kabawasan sa kita ng sambahayan o malaking pagtaas ng mga gastusin na sanhi ng pandemyang coronavirus sa pagitan ng Marso 9, 2020, at Hulyo 14, 2023.

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