



ABISO TUNGKOL SA: PANG-EMERHENSIYANG REGULASYON NG COUNTY NG SAN MATEO 2020-002

Noong Abril 28, 2020, pinagtibay ng Lupon ng mga Tagapangasiwa ng County ng San Mateo ang Pang-emerhensiyang Regulasyon 2020-002, na nagpapatupad sa buong County ng isang pansamantalang pagbabawal sa pagtaas ng upa ng ilang umiiral na mga residensyal na mga nangungupahan dahil sa COVID-19 na pandemya (ang "Pang-emerhensiyang Regulasyon").

Ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay naging mabisa noong Abril 28, 2020 at mananatiling mabisa hanggang Mayo 31, 2020, maliban kung ito ay palalawigin ng Lupon ng mga Tagapangasiwa. Ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay para sa buong County, na nangangahulugang ito ay nalalapat sa lahat ng mga lungsod na matatagpuan sa loob ng County pati na rin ang mga hindi kasamang lugar (unincorporated areas).

Ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay nalalapat sa mga umiiral na pag-upa sa mga mobile na tirahan, umiiral na mga pag-upa sa mga puwesto para sa mga mobile na tirahan at umiiral na mga pag-upa sa lahat ng mga residensyal na mga real property **maliban** sa mga hindi kasali sa mga limitasyon sa upa sa ilalim ng mga Seksyong 1947.12 (AB 1482 kilala rin bilang ang Batas para sa Proteksyon ng Nangungupahan ng 2019) at 1954.50, *et seq.* (ang Batas ng Costa Hawkins sa Pinauupahang Pabahay) ng California Civil Code.

Kasama sa mga hindi kasali na mga residensyal na real property ang sumusunod:

- Bagong konstruksyon (hal., mga residensyal na yunit na na-isyuhan ng isang sertipiko ng paninirahan sa loob ng nakaraang 15 taon);
- Pabahay na tinitirhan ng may-ari kung saan ang nangungupahan ay nakikibahagi sa isang banyo o mga pasilidad sa kusina kasama ng may-ari na ginagamit ang pabahay bilang kanyang pangunahing tirahan;
- Duplex na tinitirhan ng may-ari kung saan ang isa sa mga yunit ay ang pangunahing tirahan ng may-ari;
- Solong-pamilya na mga tahanan at condominium kung saan ang may-ari ay hindi isang kumpanya na real estate investment trust, korporasyon, o limited liability kung saan kahit isang miyembro ay isang korporasyon;
- Abot-kayang pabahay na nasa ilalim ng deed o regulatory na paghihigpit o nasasailalim sa isang kasunduan na nagbibigay ng mga subsidiya sa abot-kayang pabahay;
- Mga dormitoryo ng mag-aaral; at Pabahay na nasa ilalim ng mas mahigpit na mga ordinansa sa pagkontrol ng upa

Habang ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay nananatiling mabisa, kung ang isang landlord ay hihingi ng pagtaas ng upa sa isang umiiral na pag-upa at maghahain sa (mga) nangungupahan ng isang nakasulat na abiso para sa pagtaas ng upa sa isang umiiral na pag-upa para sa paggamit at paninirahan ng ilang partikular na residensyal na yunit (kasama ang alok sa pag-renew ng upa na may iminungkahing pagtaas ng upa), ang landlord ay kailangang, sa parehong pagkakataon, magbigay sa (mga) nangungupahan na apektado ng pagtaas ng upa ng isang kopya ng "Abiso Tungkol Sa: Pang-emerhensiyang Regulasyon ng County ng San Mateo 2020-002" na ito.

Pagkatapos na maibigay ng landlord sa nangungupahan ang isang kopya ng Abisong ito, para

makatanggap ng mga proteksyon ng Pang-emerhensiyang Regulasyon, ang nangungupahan ay may **14 na araw** para **(1)** abisuhan ang landlord sa pamamagitan ng pagsulat (sulat, e-mail o text) na ang nangungupahan ay hindi kayang magbayad sa iminungkahing pagtaas sa upa kung ang kakayahang magbayad ng nangungupahan ay direktang apektado ng COVID-19; at **(2)** magbigay sa landlord ng dokumentasyon na nagpapakita na ang kawalang kakayahang magbayad ng nangungupahan sa pagtaas ng upa ay dahil sa COVID-19 o sa pagtugon ng gobyerno sa COVID-19. Kung ang nangungupahan ay sumunod sa mga kinakailangan na abiso at dokumentasyon sa loob ng kinakailangang oras, ang landlord ay hindi maaaring magtaas ng upa hanggang mawalan ng bisa ang pansamantalang pagbabawal na ipinag-uutos ng Pang-emerhensiyang Regulasyon.

Kasama sa mga halimbawa ng mga paraan kung saan ang kakayahang magbayad ng nangungupahan sa pagtaas ng upa ay maaaring direktang naapektuhan dahil sa COVID-19 ang sumusunod:

- Pagtaas ng galing-sa-sariling bulsa na medikal na mga gastos na may kaugnayan sa COVID-19
- Pagkawala ng kita ng sambahayan bilang resulta ng pagkakasakit sa COVID-19 o bilang resulta ng pag-aalaga ng isang miyembro ng sambahayan o pamilya na may sakit na COVID-19
- Pagkawala ng kita dahil sa pagkatanggal sa trabaho, pagkawala ng mga oras sa pagtrabaho, pagkalugi ng negosyo, o iba pang mga pagbabawas sa kita na nagresulta mula sa COVID-19, o para makasunod sa manatili-sa-bahay na kautusang lokal na ipinalabas ng Opisyal ng Kalusugan ng County ng San Mateo, sa manatili-sa-bahay na kautusan para sa buong estado na ipinalabas ng Gobernador, o anumang iba pang mga kautusan o rekomendasyon mula sa isang ahensya ng gobyerno na manatili sa bahay, mag-quarantine ng sarili, o umiwas sa pagtitipon-tipon
- Hindi makapagtrabaho dahil sa pangangailangang pangalagaan ang menor de edad na mga anak na naapektuhan sa pagsasara ng mga paaralan, pre-school at/o pangangalaga ng bata

Ang mga halimbawa ng mga dokumentasyon/sinulat na patunay na maaaring ibigay ng isang residensyal na nangungupahan sa landlord upang maipakita na ang nangungupahan ay hindi makakabayad sa pagtaas ng upa sa ilalim ng Pang-emerhensiyang Regulasyon 2020-002:

- Sulat o abiso mula sa isang tagapag-empleyo o isang dating tagapag-empleyo na nagsasabi na ang COVID-19 na pandemya at ang kaugnay na aksyon ng gobyerno ay ang batayan para sa pagwawakas ng pagtatrabaho o pagbabawas ng trabaho;
- Mga paycheck stub o mga kopya ng paycheck bago at pagkatapos ng pagsisimula ng COVID-19 na emerhensiya na nagpapakita na ang kita ng nangungupahan ay nabawasan;
- Sulat, mensahe sa text o e-mail mula sa tagapag-empleyo ng nangungupahan na nagsasabi sa nangungupahan na huwag nang pumasok sa trabaho;
- Mga screenshot mula sa mga application tulad ng Uber, Lyft, Instacart, DoorDash, atbp. na nagpapakita na ang nangungupahan ay nakaranas ng nabawasang kita;
- Larawan na nagpapakita na ang lugar ng trabaho ng nangungupahan ay sarado dahil sa COVID-19 na pandemya;
- Mga pahayag ng bangko bago at pagkatapos ng COVID-19 na pandemya na nagpapakita na ang kita ng nangungupahan ay nabawasan;
- Sulat, e-mail o mensahe sa text mula sa paaralan kung saan ang anak ng nangungupahan ay nakatala, na nagsasabi tungkol sa mga pagsasara na may kaugnayan sa COVID-19 na may malaking epekto sa kita ng nangungupahan;
- Dokumentasyon ng galing-sa-sariling bulsa na medikal na mga gastos na may kaugnayan sa COVID-19; at
- Sinumpaang pahayag na nagpapatunay sa mga sitwasyon ng kawalang kakayahang magbayad ng nangungupahan, halimbawa, isang deklarasyon na pinirmahan na napapailalim sa parusa kung nagsinungaling tungkol sa sinumpaang pahayag na detalyeng nagpapaliwanag kung bakit ang nangungupahan ay walang kakayahang magbayad ng pagtaas ng upa bilang direktang

resulta ng COVID-19 na pandemya (hal., nawalan ng o binawasan ang trabaho, galing-sa-sariling bulsa na medikal na mga gastos, pangangailangang alagaan ang isang anak o iba pang miyembro ng pamilya, atbp.).

Ang proteksyon laban sa mga pagtaas ng upa sa ilalim ng Pang-emerhensiyang Regulasyon ay nalalapat sa mga abiso ng pagtaas ng upa na inihain noong Abril 28, 2020 o pagkatapos nito at sa kabuuang panahon na ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay nananatiling may bisa. Ang kakayahan ng landlord na magtaas ng upa ay manunumbalik sa sandaling wala nang bisa ang Pang-emerhensiyang Regulasyon 2020-002. Samakatuwid, maaaring muling ipatupad ng isang landlord ang pinlanong pagtaas ng upa na pinagpaliban dahil sa Pang-emerhensiyang Regulasyon sa pamamagitan ng paghahain ng isang bagong abiso ng pagtaas ng upa pagkatapos mawalan ng bisa ang Pang-emerhensiyang Regulasyon.

Ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay nagbibigay ng positibong depensa para sa anumang iligal na pagdetine na aksyon na isinagawa ng isang landlord dahil sa hindi pagbayad ng nangungupahan sa itinaas na upa kung saan ang landlord ay nagtaas ng upa na labag sa Pang-emerhensiyang Regulasyon. Bilang karagdagan, kung ang isang landlord ay sadyang lumalabag sa mga kondisyon ng Pang-emerhensiyang Regulasyon, maaaring magsampa ang nangungupahan ng aksyon laban sa landlord at makakuha ng pera para sa mga pinsala, kasama ang mga pinsalang pangkaisipan at emosyonal na pagkabalisa.

Ang kumpletong kopya ng Pang-emerhensiyang Regulasyon 2020-002 ay maaaring matagpuan sa sumusunod na link: <https://housing.smcgov.org/covid-19-residential-rent-increase-regulations>

PETSA:

Minamahal naming _____,

Ikaw ay nakatanggap ng abisong ito dahil ikaw ay isang nangungupahan na nakatira sa _____ . Ang iyong buwanang upa sa kasalukuyan ay \$ _____. Epektibo _____ , ang iyong buwanang upa ay tataas sa \$ _____ maliban kung ikaw ay agad na (1) mag-aabiso sa landlord sa pamamagitan ng pagsulat (hal., sulat, text o email) sa impormasyon sa pakikipag-ugnay sa ibaba na ang pagtaas ng upa ay saklaw ng Pang-emerhensiyang Regulasyon ng County ng San Mateo 2020-002 na inilarawan sa itaas na abiso; at (2) magbigay sa landlord ng dokumentasyon para suportahan ang iyong pahayag. Dapat matanggap ang iyong nakasulat na tugon sa loob ng 14 na araw ng iyong pagkakatanggap sa Abisong ito.

Mangyaring kumonsulta sa "Abiso Tungkol sa Pang-emerhensiyang Regulasyon ng County ng San Mateo 2020-002" para sa karagdagang impormasyon.

IMPORMASYON NG LANDLORD:

Pangalan ng Landlord: _____ Taong Makokontak: _____

Address: _____ Lungsod: _____ Estado: _____ Zip Code : _____

Numero ng Mobile na Telepono: _____ E-mail: _____

Sumasainyo,
