

Mayor's Office of Housing and Community Development
Lungsod at County ng San Francisco

London N. Breed
Mayor (Alkalde)

Eric D. Shaw
Direktor

Pansamantalang Pagpapatigil sa mga Pagpapaalis sa Tirahan
(Temporary Moratoriums on Residential Evictions)

Mga Patakaran at Regulasyon para sa mga Tenant (Umuupa) at Landlord (Nagpapaupa)

Binago noong Setyembre 21, 2020

BATAYANG IMPORMASYON: Nakapaglabas na ang Mayor (Alkalde) ng ilang kautusan ukol sa mga residensiyal na pagpapaalis. Tingnan ang Ikalawang Karagdagang Pahayag sa Proklamasyon ukol sa Emergency (Second Supplement to the Emergency Proclamation), mga seksiyon 1-2 (Marso 13, 2020); Ika-limang Karagdagang Pahayag sa Proklamasyon ukol sa Emergency (Fifth Supplement to the Emergency Proclamation), mga seksiyon 1-2 (Marso 23, 2020); at Ika-labindalawang Karagdagang Pahayag sa Proklamasyon ukol sa Emergency (Twelfth Supplement to the Emergency Proclamation), seksiyon 1 (Abril 30, 2020). Binabago ng Seksiyon 1 ng Ika-labindalawang Karagdagang Pahayag (na magmula rito, ay tatawaging ang **“Order” o ang “Kautusan”**), at pinapalitan ang lahat ng naunang kautusan, at ipatutupad ito bilang may pagsisimula na Marso 13, 2020. Sa pamamagitan ng Ehekutibong Kautusan na Nagpapahaba sa Pagpapatigil sa mga Pagpapaalis sa Tahanan o Executive Order Extending Residential Eviction Moratorium (Agosto 25, 2020), mawawalan na ng bisa ang kautusan sa Setyembre 30, 2020 (ang **“Petsa ng Pagtatapos” o “Expiration Date”**), maliban na lamang kung may ibang ipag-uutos ang Mayor. Kapag pinahaba pa ng Mayor ang Expiration Date, pahahabain din ang bisa ng mga Patakaran at Regulasyong ito.

PAGPAPATUPAD: Ipatutupad ang mga Patakaran at Regulasyong ito sa mga sumusunod na uri ng residensiyal na unit: (1) lahat ng pinauupahang unit ayon sa pagbibigay-depinisyon ng Kodigong Administatibo (Administrative Code) seksiyon 37.2 (kasama na, nang walang limitasyon, ang single-family home o gusali na para lamang sa iisang pamilya, bagong konstruksiyon, at unit na tinitirhan ng may-ari/master tenant o may kontratang umuupa na nag-papaupa sa iba); (2) lahat ng residensiyal na unit sa residential hotel (hotel na may katangian na parang apartment), gaano man katagal nang naokupahan ang unit, at kahit na may 32-araw na takdang panahon na nakasaad sa Kodigong Administatibo, mga seksiyon 37.2(r)(1) at 41.4; at (3) lahat ng unit na kontrolado o pinamamahalaan ng lungsod, kasama na, nang walang limitasyon, ang mga unit na pinatatakbo ng pribadong sektor at pinahahalaan ng Opisina ng Mayor para sa Pabahay at Pagpapaunlad sa Komunidad (Mayor's Office of Housing and Community Development, MOHCD) o ng Departamento para sa Kawalan ng Tahanan at Pabahay na may Kasamang Suporta sa Dating Walang Tahanan (Department of Homelessness and Supportive Housing). Hindi ipinatutupad ang mga Patakaran at Regulasyong ito sa: (1) mga panturistang unit na pinatatakbo ng Lungsod sa pang-emergency na tugon nito, at na nasasakop ng seksiyon 4 ng Ika-limang Karagdagang Pahayag; at (2) panturistang unit na pinatatakbo ng pribadong sektor, at nasasakop ng seksiyon 1 ng Ika-sampung Karagdagang Pahayag, kung saan nakapaglathala na ang MOHCD ng gabay (<https://sf.gov/information/about-hotel-guest-removal-moratorium-due-covid-19>).

PAGSUSUSPINDI SA MGA PAGPAPAALIS SA TIRAHAN SA PANGKALAHATAN: Walang landlord (nagpapaupa) ang muling makakukuha ng residensiyal na unit maliban na lamang kung kailangang-kailangan dahil sa karahasan, banta ng karahasan, o problema sa kalusugan at kaligtasan, hanggang sa hindi bababa sa dalawang buwan matapos ang Expiration Date ng Kautusan (kasalukuyang Disyembre 1). Hindi sakop ang mga pagpapaalis batay sa Batas Ellis sa ilalim ng moratorium na ito. Kapag sinubukan ng landlord na magpaalis bago ang petsang ito, puwede gamitin ng tenant ang mga proteksiyon ng Kautusang ito bilang affirmative defense (depensa kung saan nagbibigay ang defendant o inaakusahan ng ebidensiya na nagtatanggal sa kriminal o sibil na pananagutan). Ipinagkakaloob sa ibaba ang karagdagang mga patakaran para sa pagpapaalis nang dahil sa hindi pagbabayad ng upa:

PANSAMANTALANG PAGPAPATIGIL SA MGA PAGPAPAALIS SA TIRAHAN NANG DAHIL SA HINDI PAGBABAYAD NG UPA: Hindi puwedeng magpaalis ang landlord nang dahil sa hindi pagbabayad ng upa na orihinal na dapat nabayaran sa pagitan ng Marso 13, 2020 at Agosto 31, 2020), kung hindi nakapagbayad ang tenant (umuupa) nang dahil sa pinansiyal na epekto ng krisis na dulot ng COVID-19, hanggang sa Marso 1, 2021. Hindi maipatutupad ang anumang nakasulat o pasalitang pagwawaksi (waiver) ng mga proteksiyong ito ng tenant. (Tandaan: Isinabatas ang Batas ng 2020 para sa Pagtulong at Pagpapatatag sa Kalagayan ng Umuupa, May-ari ng Tahanan, at Maliit na Nagpapaupa (Tenant, Homeowner, and Small Landlord Relief and Stabilization Act of 2020, AB-3088) noong Agosto 31, at naunahan na nito ang partikular na probisyon ng Agosto 25 na Ehekutibong Kautusan na Nagpapahaba sa Pagpapatigil sa mga Pagpapaalis sa Tahanan (Executive Order Extending Residential Eviction Moratorium) kung kaya't nagdulot ito ng pagkakaurong nang isang buwan sa mga ipinatutupad na petsa para sa probisyong ito.

A. ABISO/DOKUMENTASYON

- Kailangang magbigay ang tenant sa kanyang landlord ng nakasulat na abiso at dokumentasyon na nagpapakita ng kawalang kakayahan na magbayad. Gayon pa man, hindi maka-aapekto ang kabiguang magawa ito sa petsang kailangang bayaran ang upa, na Marso 1, 2021). Kapag sinubukan ng landlord na magpaalis dahil sa hindi pagbabayad bago ang petsang ito, puwede gamitin ng tenant ang mga proteksiyon ng Kautusang ito bilang affirmative defense (depensa kung saan nagbibigay ang defendant o inaakusahan ng ebidensiya na nagtatanggal sa kriminal o sibil na pananagutan).
- Kailangang bigyan ng tenant ng abiso at dokumentasyon ang landlord, o kung sino man ang karaniwang umaaksiyon sa ngalan ng landlord para sa pagkolekta ng upa (halimbawa, tagapamahala ng ari-arian o property manager). Sapat na ang anumang uri ng dokumentasyon na obhektibong mapatutunayan kung totoo, at nagpapaliwanag ng pinansiyal na epekto ng krisis sa tenant. Halimbawa, puwedeng magbigay ang tenant ng sulat, email, o iba pang pakikipagkomunikasyon. Pinahihintulutan ang dokumentasyon mula sa ikatlong partido, tulad ng sulat mula sa pinagtatrabahuhan o employer, o rekord ng seguro para sa pagkawala ng trabaho (unemployment insurance), pero hindi itinakda ang mga ito.
- Kailangang magtago ang tenant ng kopya ng makabuluhang dokumentasyon sakaling kailanganin ito sa hukuman.
- "Nangangahulugan ang mga pinansiyal na epektong kaugnay ng COVID-19" ng malaking pagkawala ng kita ng kabayahan dahil sa pagsasara ng negosyo, pagkawala ng may bayad na mga oras ng trabaho o sahod, pagkakatanggal sa trabaho, hindi pagpasok sa trabaho dahil nagkasakit ang tenant o miyembro ng pamilya ng pinaghihinalaan o kumpirmado nang kaso ng COVID-19, hindi pagpasok

sa trabaho para mapangalagaan ang anak na hindi makapasok sa paaralan o sa childcare (lugar para sa pangangalaga ng bata) bunga ng COVID-19, o hindi ordinaryong gastos, kaugnay ng COVID-19, na binabayaran mula sa sariling bulsa.

B. MGA PLANO PARA SA PAGBABAYAD

Mahigpit na hinihikayat ng Lungsod ang mga landlord at tenant na bumuo ng plano para sa pagbabayad (payment plan) para mabayaran ng tenant ang anumang hindi nabayaranang upa nang dahil sa COVID-19. Sa minimum, kailangang tumatalima ang plano para sa pagbabayad sa mga sumusunod:

- Puwedeng iwaksi ng plano para sa pagbabayad ang mga bahagi ng utang ng tenant at puwede nitong bigyan ang tenant ng karagdagang panahon ng pagbabayad nang higit pa sa minimum o pinakamababa nang posibleng gawin na itinatakda ng Order. Kung hindi magkakasundo ang mga partido sa plano para sa pagbabayad, posibleng magkaroon ang landlord ng makatwirang dahilan (just cause) upang paalisin ang tenant batay sa hindi nabayaranang mga halaga sa takdang petsa ng pagbabayad, na Marso 1, 2021, maliban na lamang kung gagamit ang tenant ng iba pang proteksiyon na posibleng nakasasakop sa kanya.
- Dapat ilapat ng landlord ang mga bayad nang naaayon sa petsa kung kailan dapat bayaran ang upa sa ilalim ng mga patakarang ito. Halimbawa, kung hindi nabayaran ng tenant ang upa noong Agosto, ang takdang petsa ng pagbabayad nito ay hindi mas maaga pa sa Marso 1, 2021. Kung gayon, anumang bayad na matatanggap sa Setyembre 1 ay ilalapat sa upa para sa Setyembre. Hindi puwedeng ilapat ng landlord ang bayad sa Setyembre para sa upa sa Agosto at magpahayag na hindi pa nababayaran ang upa para sa Setyembre.
- Hindi puwedeng gawing kondisyon ng landlord sa plano para sa pagbabayad ang mga pagbabago sa mga kasunduan sa lease o kontrata sa pagpapaupa.
- Posibleng pahintulutan ng plano sa pagbabayad ang partial (bahagi lamang) na pagbabayad ng upa, o pansamantalang may diskuwentong upa, nang hindi naaapektuhan ang maximum o pinakamalaki nang posibleng pahintulutang batayang upa (base rent), na puwedeng singilin ng landlord sa pagtatapos ng panahon ng plano para sa pagbabayad.
- Ang kabiguan ng tenant na sumunod sa plano para sa pagbabayad bago ang Marso 1, 2021 ay hindi makatwirang dahilan para sa pagpapaalis.

C. SAMU'T SARING IBA PANG BAGAY

- Ipinatutupad ang mga patakarang ito sa anumang bayad sa upa na utang ng tenant sa landlord, kasama na ang mga bayad sa ilalim ng nariryan nang kasunduan/plano sa pagbabayad para sa dati nang hindi nabayaranang upa (back rent), at kasama ang anumang singil sa pagkakahuli ng bayad (late fee), panseguridad na deposito (security deposit), interes, o katulad na halaga.
- Ayon sa pagkakagamit rito, kasama sa terminong “landlord (nagpapaupa),” nang walang limitasyon, ang mga master tenant (may kontratang umuupa na nagpapaupa sa iba) o sinumang indibidwal na may karapatang makuha muli ang residensiyal na unit. Kasama sa terminong “tenant (umuupa),” ang master tenant, subtenant (nangungupahan sa umuupa na may hawak ng kontrata), o sinumang indibidwal na may karapatang magkaroon muli ng bahagi ng residensiyal na unit.
- Sa kabila ng Kodigong Administratibo Seksiyon 37.9(b), kung nakatira ang landlord sa parehong pinaupahang unit nang kasama ang tenant, at sinubukan ng landlord na magpaalis matapos mabigo ang tenant na makapagbayad ng upa, ipagpapalagay nang may posibilidad na mapabulaanan, na ang pagpapaalis ay dahil sa hindi pagbabayad at nasasakop ang pagpapaalis sa mga patakarang ito,

maliban na lamang, at hanggang sa, makapagpakita ang landlord ng alternatibo at hindi mapanlinlang na dahilan (non-pretextual reason) para sa muling pagkuha ng pagmamay-ari (halimbawa, pagbibigay ng unit sa bagong tenant sa ilalim ng dati nang naipatupad na kasunduan, dati nang naipatupad na kasunduan na ibigay ang lugar na bakante sa bagong magmamay-ari, nakaplanong mga renobasyon).

Karapatang bumalik mula sa hindi pagtira o absence na may kaugnayan sa covid-19. Hindi maaapektuhan ng pansamantalang hindi pagtira na resulta ng pagpapaospital kaugnay ng COVID-19, pagbubukod o kuwarantenas sa ibang lugar, o katulad na payo ukol sa pampublikong kalusugan kaugnay ng COVID-19, ang kuwestiyon ukol sa patuloy na pag-ookupa ng indibidwal sa unit sa panahon ng pansamantalang hindi pagtira.

MGA KARAGDAGANG PATAKARAN para sa mga unit ng RESIDENSIYAL NA OTEL: Kapag sinubukan ng landlord ng unit ng residensiyal na otel na makuhang muli ito matapos mabigo ang umookupa sa unit na makapagbayad ng upa, maipalalagay, bagamat posibleng mapasinungalingan, na ang pagpapaalis ay dahil sa hindi pagbabayad, at nasasakop ang pagpapaalis na ito ng mga patakaran na naririto, maliban na lamang, kung makapagpakita ang landlord na alternatibo at hindi mapanlinlang na dahilan sa muling pagkuha ng unit. Labag sa batas na ilipat ang umookupa mula sa tinitirhang unit tungo sa iba pa, o kung hindi man, ay patigilin ang patuloy na pagtira ng umookupa, at nang maiwasan ang pagpapahintulot na manatili ang umookupa sa unit sa loob ng 32 magkakasanod na araw.

Pansamantalang moratorium o pagkakatigil sa pagtataas ng upa para sa mga unit na kontrolado ng Lungsod o pinamamahalaan ng LUNGSOD: May ilang unit na hindi kasama sa Ordinansa ukol sa Pagpapaupa (Rent Ordinance) ng Lungsod dahil kontrolado o pinamamahalaan ang upa nito ng ibang ahensiya ng lungsod (halimbawa, mga unit na hawak ng pribadong sektor at pinamamahalaan ng Opisina ng Mayor para sa Pabahay at Pagpapaunlad sa Komunidad (Mayor's Office of Housing and Community Development, MOHCD) o ng Departamento para sa Kawalan ng Tahanan at Pabahay na may Kasamang Suporta sa Dating Walang Tahanan (Department of Homelessness and Supportive Housing). Walang sinumang may-ari ng gayong unit ang puwedeng magtakda ng pagtataas ng upa sa naririyang nang tenant, sa ilalim man ng kasalukuyang kasunduan sa pag-upa o lease (kasama na ang pagbabago ng lease), o sa pamamagitan ng pagre-renew ng lease na nawalan na ng bisa. Tatagal ang pansamantalang pagkakatigil ng pagtataas ng upa nang isang buwan matapos ang Expiration Date ng kautusan (kasalukuyang Nobyembre 1).

PANSAMANTALANG PAGKAKATIGIL NG MGA SINGIL DAHIL SA NAHULING BAYAD (LATE FEES) AT INTERES: Hindi puwedeng magtakda ang mga landlord ng singil para sa pagkakahuli ng bayad at interes para sa hindi naibigay na bayad sa upa dahil sa mga pinansiyal na epekto ng COVID-19 para sa takdang panahon na Marso 13 – Setyembre 30, 2020.

IBA PANG LOKAL, PANG-ESTADO, AT PEDERAL NA PROTEKSIYON: May ilang proteksiyong kaugnay ng COVID-19 na para sa umuupa, at posibleng magamit ito ng mga tenant, depende sa kanilang sitwasyon. Natatangi ang bawat sitwasyon, at posibleng mahirap matukoy kung aling mga proteksiyon ang pinakamalalakas at kung aling proteksiyon ang maipatutupad. Pakitandaan na wala sa mga proteksiyong ito ang nagtatanggal sa obligasyon ng tenant na bayaran ang utang sa upa. Ipinapayo sa mga tenant at landlord na komunsulta sa mediator o tagapamagitan, tagapayo, o abugado upang maunawaan ang kani-kanilang opsiyon.

Isinabatas ng Lungsod ang Mga Proteksiyon sa Umuupa Batay sa COVID-19 para sa mga Residente ng SRO o COVID-19 Tenant Protections for SRO Residents ([Ordinansa Blg. 89-20](#)) at ang Mga Proteksiyon sa Umuupa Batay sa COVID-19 o COVID-19 Tenant Protections ([Ordinansa Blg. 93-20](#)) noong Hunyo 12, 2020 para sa una, at Hunyo 26, 2020, para sa huli. Nasasakop ng mga ordinansang ito ang takdang panahon na Marso 16 – Setyembre 30, 2020. Bilang buod, pinagbabawalan din ng mga ordinansang ito ang landlord sa pagpapaalis sa tenant para sa hindi pagbabayad ng upa na hindi nabayaran nang dahil sa pandemyang COVID-19, at mula sa pagpapataw ng mga singil para sa huling pagbabayad, multa, o iba pang katulad na singil sa gayong tenant. Sa pagkakataong may hindi pagkakapareho sa pagitan ng mga ordinansang ito at ng Kautusan, ang batas na nagkakaloob ng higit na proteksiyon sa tenant ang siyang ipatutupad.

Nagsabatas na rin ang Lungsod ng ordinansa na lumikha ng pansamantalang pagkakatigil sa pagtataas ng upa para sa mga unit na rent-controlled (pinamamahalaan ang pagtataas ng upa) hanggang sa Oktubre 21, 2020. Makukuha ang impormasyon tungkol dito sa [website](#) ng Rent Board.

Pinirmahan ni Gobernador Newsom ang Batas ng ng 2020 para sa Pagtulong at Pagpapatatag sa Kalagayan ng Umuupa, May-ari ng Tahanan, at Maliit na Nagpapaupa o Tenant, Homeowner, and Small Landlord Relief and Stabilization Act of 2020 (AB-3088) upang maisabatas ito noong Agosto 31. Pinamamahalaan ng AB-3088 ang mga patakarang kaugnay ng hindi pagbabayad ng upa sa takdang panahon na Marso 1, 2020 – Enero 31, 2021. Nauunahan na rin ng AB-3088 ang ilang probisyon ng Kautusan. Upang malaman pa ang tungkol dito at iba pang proteksiyon na ipinatutupad sa kabuuan ng estado, pakibisita ang [website](#) ng Departamento ng mga Ari-arian (Department of Real Estate) ng Estado ng California.

Sa ilalim ng kautusan na mula sa Mga Sentro para sa Pagkontrol at Pag-iwas sa Sakit (Centers for Disease Control and Prevention) ng Departamento ng Kalusugan at mga Serbisyong Pantao ng Estados Unidos (U.S. Department of Health and Human Services) na nagsimulang magkabisa noong Setyembre 4, 2020, pansamantalang ipinagbabawal sa mga landlord ang pagpapaalis, batay sa anumang dahilan (mayroong mga hindi kasama o exception) bago ang Enero 1, 2021, sa mga tenant na nakatutugon sa kinakailangang kita at iba pang kinakailangan para maging kuwalipikado. Para malaman pa ang tungkol sa pederal na proteksiyong ito, bisitahin ang [website](#) ng Centers for Disease Control and Prevention o ang [website](#) ng Proyekto ukol sa Pambansang Batas ukol sa Pabahay (National Housing Law Project).

Impormasyon at mga Rekurso

Para sa mga tenant na nabigyan na ng Summons (kautusang humarap sa hukom) at Reklamo Batay sa Unlawful Detainer (pagpapaalis batay sa paglabag ng tenant sa kasunduan sa pagpapaupa), humingi agad ng tulong sa batas sa pamamagitan ng pagkontak sa linya ng telepono ng Eviction Defense Collaborative na nauukol sa pagtanggap ng paghingi ng tulong: 415-659-9184.

Para sa karagdagang tulong sa mga tenant, pakikontak ang Housing Rights Committee of San Francisco (Komite ng San Francisco para sa mga Karapatan sa Pabahay) sa 415-703-8644, ang Chinatown Community Development Center (Sentro ng Pag-unlad ng Komunidad ng Chinatown) sa 415-984-2728, o ang San Francisco Tenants Union (Unyon ng mga Umuupa sa San Francisco) sa 415-282-6622, o bisitahin ang website ng San Francisco Anti-Displacement Coalition (Koalisyon upang Labanan ang Pagkawala ng mga Tahanan): www.sfadc.org.

Para sa karagdagang tulong sa mga landlord, pakikontak ang San Francisco Apartment Association (Asosasyon para sa mga Apartment sa San Francisco) sa 415-255-2288.

Para sa mga serbisyo sa pamamagitan o mediation, puwedeng kontakin ng mga tenant at landlord ang numero ng telepono para sa paghingi ng tulong sa Bar Association of San Francisco (Asosasyon ng mga Abugado ng San Francisco) sa 415-782-8940 o ang cis@sfbar.org.

Para sa iba pang impormasyon, bisitahin ang aming website at regular itong tingnan para sa pinakabagong impormasyon: <https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>. Para sa pangkalahatang impormasyon, kontakin ang Mayor's Office of Housing and Community Development sa eviction.moratorium@sfgov.org o bisitahin ang webstie ng San Francisco Rent Board (Lupon para sa Pagpapaupa): www.sfrb.org.

v08_20200921