

Pagbibigay ng Preperensya sa Pabahay sa Umuupa na Nawalan ng Tahanan (Displaced Tenant Housing Preference)

Mga Madalas Itanong

Ano ang programang Pagbibigay ng Preperensya sa Pabahay sa Umuupa na Nawalan ng Tahanan (Displaced Tenant Housing Preference, DTHP)?

Noong 2013, lumikha ang Batas Ellis na Ordinansa para sa Pang-emergency na Tulong sa Pagkawala ng Tahanan (Displacement Emergency Assistance Ordinance) ng bagong preperensya para sa lahat ng pinopondohan ng Lungsod na programa sa abot-kayang pabahay, at para ito sa mga umuupa na nawalan ng tahanan nang dahil sa pagpapaalis batay sa Batas Ellis. Noong 2015, pinalawak ng Lupon ng mga Superbisor (Board of Supervisors) ang programa upang mapasama ang mga umuupa (tenant) na nawalan ng tahanan nang dahil sa pagpapaalis batay sa Pagtira ng May-ari sa Inuupahan (Owner Move In, OMI). Noong 2016, lalo pang pinalawak ang programa upang makasama ang mga umuupa na nawalan ng tahanan nang dahil sa sunog. Noong 2023, kasama sa programa ang mga displacement mula sa Unlawful Residential Units (illegal units) na itinuring na ilegal ng Planning Commission. Naghahandog ang programa ng prayoridad sa mga umuupang nawalan ng tahanan para sa 20% ng mga makukuhang abot-kayang unit sa karamihan sa mga bagong pinopondohan ng Lungsod na development sa abot-kayang pabahay.

Para sa iba pang impormasyon, tingnan ang ***Affordable Housing Preference Procedures Manual (Manwal Tungkol sa mga Patakaran ng Programa para sa Pagbibigay ng Preperensya sa Abot-kayang Pabahay)***.

Ano ang pagpapaalis batay sa Batas Ellis?

Ipinatupad ang Batas Ellis ng Estado ng California noong 1986 upang itakda sa mga munisipalidad na pahintulutan ang mga may-ari ng property o ari-arian na lumabas na sa negosyo ng residensyal na pagpapaupa ng pabahay, at paalisin ang kasalukuyang mga umuupa. May makukuhang iba pang

impormasyon sa website ng San Francisco Rent Board: <http://sfrb.org/topic-no-205-evictions-pursuant-ellis-act>.

Ano ang pagpapaalis batay sa Pagtira ng May-ari sa Inuupahan (OMI)?

Sa pagpapaalis na OMI, tinatanggal ng may-ari ng property ang pinauupahang unit mula sa merkado ng mga paupahan upang makatira sila mismo sa unit, o mapahintulutan ang miyembro ng pamilya na okupahan ang unit. May makukuhang iba pang impormasyon sa website ng San Francisco Rent Board: <http://sfrb.org/topic-no-204-evictions-based-owner-or-relative-move>.

Ano ang isang affordability restriction?

Ang mga paghihigpit sa pagiging abot-kaya ay ginagamit upang limitahan ang halaga ng upa na binabayaran ng nangungupahan para sa kanilang apartment. Ang lahat ng proyekto ng abot-kayang pabahay na itinataguyod ng Lungsod ay may ilang uri ng paghihigpit sa abot-kaya; karamihan ay nagpapatuloy hanggang sa buhay ng proyekto, ngunit ang ilan ay nag-e-expire pagkatapos ng limitadong panahon. Ang mga gusaling may mga paghihigpit sa abot-kaya na para sa isang limitadong panahon ay mag-e-expire sa isang petsa na napagkasunduan noong unang itinayo ang gusali. Kasalukuyang proyekto: Ang Fillmore Center.

Ano ang isang labag sa batas na paglilipat ng yunit ng tirahan (ilegal na yunit)?

Sa isang labag sa batas na paglilipat ng unit ng tirahan (illegal na unit), ang isang may-ari ng ari-arian ay nag-aalis ng isang paupahang unit mula sa rental market pagkatapos na atasan ng Planning Commission na tanggalin ang residential unit sa pamamagitan ng demolition, conversion, o merger ng residential units o tinanggihan ng Planning Commission ang aplikasyon sa gawing legal ang labag sa batas na yunit.

Paano makatutulong ang sertipiko para sa DTHP para makakuha ako ng pabahay?

Binibigyan kayo ng Sertipiko para sa DTHP ng prayoridad na konsiderasyon upang makakuha ng pabahay sa pinopondohan ng Lungsod o Bukas sa Lahat (Inclusionary) na development sa pabahay. Kailangan pa ring matugunan ng may-hawak ng Sertipiko ang mga patakaran sa pagiging kuwalipikado sa programa na para sa anumang partikular na unit ng pabahay, kasama na ang mga itinatakdang pinakamalaki (maximum) at pinakamababa (minimum) nang tinatanggap na kita.

Pagkatapos ng lottery, ang lahat ng mga aplikante ay nirarango at pagkatapos ay pinagsunod-sunod ayon sa kagustuhan. Ang listahan ng mga aplikante ay iuutos sa pamamagitan ng preference priority. Ang mga aplikanteng may kagustuhan ay ipoproseso ayon sa priyoridad ng kagustuhan, pagkakasunud-sunod ng ranggo ng lottery, at bago ang mga aplikanteng walang kagustuhan.

Right after lottery

Unfiltered lottery list	
1	Julia
2	Lee
3	George
4	Shawn
5	Maria
6	Tyler
7	Shondra
8	Robert
9	Stephanie
10	Dan



After filtering

Preference List A		Preference List B	Remaining lottery list
1	Maria	George	Julia
2	Robert	Shondra	Lee
3		Dan	Shawn
4			Tyler
5			Stephanie

1

2

3

Application process order

*Ilang mga kagustuhan para sa abot-kayang pabahay na inisponsor ng Lungsod ang umiiral?

Ang mga sumusunod na kagustuhan sa lottery ay ibinibigay ayon sa priyoridad sa abot-kayang pabahay na itinataguyod ng Lungsod:

1. Certificate of Preference (COP)
 - a. Lahat ng available na unit ng lottery ay maaaring itabi para sa mga aplikanteng may COP. Kwalipikado ka para sa COP certificate kung:
 - i. Ang iyong sambahayan ay inilipat ng dating SF Redevelopment Agency noong 1960s at 1970s; o
 - ii. Ikaw ay direktang inapo ng isang taong inilipat ng dating SF Redevelopment Agency noong 1960s at 1970s.
2. Displaced Tenant Housing Preference (DTHP).
 - a. Available lang ang DTHP sa mga property na may 5 o higit pang unit ng lottery sa isang MOHCD program. 20% ng magagamit na mga unit ng lottery ay maaaring itabi para sa mga aplikanteng may DTHP. Ikaw ay karapat-dapat para sa isang sertipiko ng DTHP kung:
 - i. Ikaw ay inilipat sa pamamagitan ng isang Ellis Act o isang Owner Move-in eviction ;
 - ii. Ang iyong apartment ay napinsala ng apoy ; o

- iii. Binigyan ka ng isang abot-kayang rent at pagtaas dahil sa mga paghihigpit sa abot-kaya at malapit na

3. Neighborhood Resident Housing Preference (NRHP).

- a. Available lang ang NRHP sa mga bagong property na pinondohan ng MOHCD. Ang property ay dapat ding magkaroon ng kabuuang 5 o higit pang mga unit ng lottery sa isang MOHCD program.
- b. 40% ng magagamit na mga unit ng lottery ay maaaring itabi para sa mga aplikanteng may NRHP.
- c. Kwalipikado ka para sa NRHP kung ikaw ay residente ng San Francisco na kasalukuyang nakatira sa parehong distrito ng Supervisor kung saan, o kalahating milya mula sa, ang pag-aari na inaaplayan.
 - i. Aalertuhan ka ng aplikasyon ng DAHLIA kung ikaw ay karapat - dapat .
 - ii. Kakailanganin mong magdagdag ng mga dokumento sa iyong aplikasyon na nagpapatunay sa iyong paninirahan. Tingnan ang checklist ng mga tinatanggap na dokumento .

4. Live or Work in San Francisco Preference.

- a. Ang kagustuhang ito ay makikita sa bawat lottery na mayroon tayo.
- b. Ang anumang available na unit ng lottery na natitira ay inilalaan para sa mga aplikante na may gusto sa Live o Work in SF.
- c. Mayroong dalawang paraan upang maging karapat-dapat:
 - i. **Nakatira ka na sa San Francisco.** Kakailanganin mong magdagdag ng mga dokumento sa iyong aplikasyon na nagpapatunay sa iyong paninirahan.
 - ii. **Nagtatrabaho ka ng hindi bababa sa 75% ng iyong mga oras ng trabaho sa San Francisco.** Kakailanganin mong magdagdag ng mga dokumento sa iyong aplikasyon na nagpapatunay sa iyong trabaho.
 - iii. Tingnan ang checklist ng mga tinatanggap na dokumento.

Saan ako makakahanap ng abot-kayang pabahay na inisponsor ng Lungsod?

Maaari kang maghanap at mag-aplay para sa abot-kayang pagmamay-ari at paupahang pabahay sa pamamagitan ng DAHLIA San Francisco Housing Portal. Maaari ka ring mag-sign up para sa Email Housing Alerts sa [DAHLIA](#) at makatanggap ng abiso sa tuwing magkakaroon ng bagong pagkakataon.

Kwalipikado ba ako para sa isang sertipiko kung ako ay pinalayas o na-displace ngunit wala sa paunawa sa pag-upa o pagpapaalis?

Oo. Ang pangalan ng aplikante ay hindi kailangang nakalista sa lease para maging kuwalipikado ang nangungupahan para sa isang sertipiko ng DTHP. Kung ang isang aplikante ay hindi nakalista sa pag-upa o pagpapaalis mula sa ilegal na yunit, ang aplikante ay dapat magtatag ng kanilang pag-okupa sa inalis na yunit sa panahon ng pagpapaalis sa pamamagitan ng pagbibigay ng alinman sa mga sumusunod na item:

- Ang Paunawa sa Pagpapalayas
- Cable o internet bill
- singil sa gas/singil sa kuryente
- Bill ng basura
- Water Bill
- Tiket sa pagbabayad
- Mga talaan ng pampublikong benepisyo (hal. SSI/SSP, MediCal, GA, Unemployment Insurance, CalFresh)
- Mga tala ng paaralan

Kung nabakante ko na ang aking apartment, kwalipikado ba ako para sa sertipiko ng DTHP?

Oo. Maaari kang mag-aplay para sa isang sertipiko ng DTHP anumang oras pagkatapos maihain ang Notice of Intent to Withdraw o ang paunawa ng pagpapaalis. Ang mga nangungupahan na nawalan ng tirahan dahil sa sunog ay maaaring mag-aplay pagkatapos nilang matanggap ang isang Order to Vacate o isang kumpletong form sa Pag-verify ng Pag-alis ng Sunog. Kung iniwan ng iyong sambahayan ang iyong apartment na pinaghihigpitan sa affordability na inisponsor ng Lungsod dahil naging hindi na abot-kaya ang upa sa merkado, kailangan mong magbigay ng dokumentasyong pinansyal na ang iyong sambahayan ay nabigatan sa upa sa oras na nag-expire ang mga paghihigpit sa abot-kaya.

Kailan mag-e-expire ang aking sertipiko ng DTHP?

Uri ng DTHP Certificate	Pag-expire ng Sertipiko
Ellis Act, Owner-Move-in, Unlawful Residential Unit	6 na taon Mula sa petsa ng NOI o Eviction Notice
Inilipat ng Sunog	6 na taon Mula sa petsa ng paglilipat ng apoy

Mag-e-expire sa Affordability Restrictions	6 na taon Mula sa petsa ng pag-convert ng mga yunit sa rate ng merkado
--	---

Ang Ellis Act, Owner Move-in, at Unlawful Residential Unit displaced tenant ay hinihikayat na mag-aplay para sa programa ng DTHP sa loob ng anim (6) na taon mula sa petsa na ang kanilang kasero ay naghain ng alinman sa Notice of Intent to Withdraw (NOI) o Eviction Notice sa Lupon ng upa. Kapag naaprubahan ang aplikasyon ng DTHP, maaaring kunin ng may-ari ng DTHP ang Kagustuhan sa mga karapat-dapat na pagkakataon sa lottery ng pabahay na inisponsor ng Lungsod. Ang mga petsa ng pag-expire ay malinaw na mamarkahan sa sulat ng pag-apruba ng sertipiko. Pagkatapos mag-expire, ang sertipiko ng DTHP ay magiging walang bisa.

Ilang beses ko magagamit ang aking sertipiko ng DTHP?

Ang isang sertipiko ng DTHP ay maaaring gamitin nang isang beses lamang, para sa pagrenta o isang pagkakataon sa pagmamay-ari ng bahay. Kapag ang isang may hawak ng DTHP ay tumanggap at sumakop sa isang yunit sa pamamagitan ng paggamit ng sertipiko ng DTHP, ang sertipiko ng DTHP ay ginagamit, at ang DTHP na prioridad ng may hawak ay magwawakas. Pagkatapos noon, ang sertipiko ng DTHP ay walang bisa at walang bisa para sa anumang paggamit sa hinaharap.

Kung ang isang Sambahayan na nagnanais na manirahan nang magkasama ay naglalaman ng maraming may hawak ng mga sertipiko ng DTHP, kailangan lamang ng Sambahayan na gamitin ang isa sa mga sertipiko para sa isang partikular na pagkakataon sa pabahay. Nasa mga miyembro ng Sambahayang iyon ang pagtukoy kung aling sertipiko ang ipapatupad kapag na-occupan na.

Ang sertipiko ng DTHP ay hindi maililipat sa anumang paraan, kusang-loob man, sa pamamagitan ng mana, sa pamamagitan ng pagpapatakbo ng batas, o kung hindi man.

Ang sertipiko ba ng DTHP ay may kalakip na subsidy?

Hindi. Ang sertipiko ng DTHP ay nagbibigay sa may hawak ng prioridad na pagsasaalang-alang para sa pabahay. Walang halaga ng pera na nauugnay sa Sertipiko. Ang isang sertipiko ng DTHP ay HINDI katulad ng isang Seksyon 8 Housing Choice Voucher. Ang Seksyon 8 na Programa ay pinangangasiwaan ng San Francisco Housing Authority (415-715-5200).

Mayroon ding iba pang mga organisasyong pangkomunidad sa San Francisco na nag-aalok ng mga subsidyo sa pag-upa at tulong sa deposito paminsan-minsan, bagama't hindi sila ginagarantiyahan. Kung ikaw ay isang may hawak ng sertipiko ng DTHP na interesado sa isang referral para sa isang subsidy sa pag-upa, mangyaring bisitahin ang aming website: <https://sf.gov/information/san-francisco-rental-opportunities> para sa higit pang impormasyon at mga kinakailangan sa pagiging kwalipikado.

Ano ang proseso para makakuha ng sertipiko?

Una, kailangan mong kumpletuhin at magsumite ng aplikasyon sa DTHP. Ang aplikasyon at hiniling na dokumentasyon ay maaaring isumite sa isa sa tatlong paraan.

Mga Online na Pagsusumite

Mag-upload gamit ang isang Secure Link:

<https://sfmohcd.app.box.com/f/8656cdbfca424c6f899a3a15d81d894d>

US Postal Service o In-Person Submissions

Programang DTHP
1 South Van Ness, Fifth Floor
San Francisco, CA 94103

Fax

(415) 701-5501

Kung mayroon kang mga tanong tungkol sa pagkumpleto ng aplikasyon ng DTHP mangyaring tumawag sa (415) 701-5500 o mag-email sa dthpcertificate@sfgov.org.

Paano ako makakakuha ng karagdagang impormasyon tungkol sa DTHP Program?

Ang MOHCD ay hindi kumukuha ng mga walk-in appointment gayunpaman, ang staff ay kaagad na tutulong sa iyo sa pamamagitan ng telepono o email. Mangyaring tumawag sa (415) 701-5500 o mag-email sa dthpcertificate@sfgov.org.

Huling na-update: Enero 29, 2024