

LA County na RSO

- Kailangan matatagpuan sa Unincorporated Los Angeles na County.
- 2 o higit pang mga yunit sa lugar.
- Ang Sertipiko ng Paninirahan (Certificate of Occupancy) na inisyu noong o bago **Pebrero 1, 1995**.
- Ang taunang cap ay hanggang 8% (kaugnay sa Consumer Price Index) sa pagtaas ng upa.

Estado ng California

AB 1482

- Itinayo bago **Enero 1, 2005**.
- Ang mga single-family na mga bahay ay hindi saklaw maliban kung pag-aari ng mga corporate na landlord
- Mapapawalang bisa sa 2030.
- Ang taas ng upa ay 5% dagdag ang CPI o 10% kung alinman ang mas mababa (8.3% sa una), sa isang taon.

MGA MAPAGKUKUNAN



Housing + Community Investment Department (HCID)

1200 W. 7th St. Suite #100
Los Angeles, CA 90017
(866)557-7368

<http://hcid.lacity.org>
(Iulat ang mga isyu sa pagpapaayos sa iyong apartamento, labis na singil sa upa, labag sa batas na pagpapalayas)



Lungsod ng LA – Kagawaran ng Gusali at Kaligtasan

LA City - Department of Building and Safety
201 N Figueroa St,
Los Angeles, CA 90012
Call 311

<http://www.ladbs.org>
(Iulat ang mga walang pahintulot na konstruksyon, mga problema sa demolisyon at mga problema sa istruktura sa iyong gusali o yunit)



Kagawaran ng Pampublikong Kalusugan
LA County Department of Public Health
(888)700-9995 <http://publichealth.lacounty.gov/>
(Iulat ang mga isyu na may kaugnayan sa mga malalaking daga, maliliit na daga, mga ipis at mga surot)



Central American Resource Center
2845 W 7th St, Los Angeles, CA 90005
<https://www.carecen-la.org/>
(213) 385-7800
Immigration Legal Services

MGA KARAPATAN NG UMUUPA

Ito ay ang iyong karapatang pantao na manirahan sa isang malusog, ligtas at maa-access na tahanan.



Klinika ng Aksyon para sa Umuupa

Libre tuwing Martes @4pm

152 W 32nd St, Los Angeles, CA 90007
(sa pagitan ng Broadway at Hill)

(213) 745-9961

Mangyaring dalhin ang lahat na kinakailangang papeles tungkol sa iyong problema. First-come, first-serve) na batayan / Ito ay isang modelo para sa pansariling tulong
www.saje.net | www.facebook.com/StrategicActions | @saje_southla

Alamin ang Iyong Mga Karapatan, Bumuo ng Kapangyarihan!

- Huwag bayaran ng cash ang upa, sa halip ay magbayad ng cashier’s check o money order, at sertipikadong koreo. Dapat magbigay ang landlord ng 2 form ng pagbabayad o higit pa, at ang address kung saan mo ipapadala ang iyong upa.
- Itago ang iyong mga resibo sa upa at mga stub bilang katibayan ng mga kabayaran sa upa
- Huwag pirmahan ang anumang hindi mo maintindihan. Humiling ng mga paunawa sa wika na higit mong naiintindihan.

Mga Karapatan
mo Bilang
Nangungupahan

Paano humiling ng pagpapaayos na kailangan sa iyong tahanan:

- I-dokumento LAHAT na kailangang pagpapaayos sa pamamagitan ng journal, listahan ng mga pagpapaayos, mga larawan at/o video footage ng mga pagpapaayos.
- Ipaalam sa iyong landlord at/o on-site manager sa pamamagitan ng sulat LAHAT na kailanagang pagpapaayos sa iyong yunit.
- Punan ang isang Paunawa sa Pagpapaayos (Notice to Repair) na kahilingan, gumawa ng isang kopya nito para sa iyong mga rekord, at ipadala ang paunawa sa may-ari at/o on-site manager. Ang mga berbal na kahilingan ay hindi ang pinakamahusay na paraan upang humiling ng mga pagpapaayos.
- Kung ang iyong landlord/on-site manager ay hindi tumugon sa pamamagitan ng sulat sa loob ng 7 araw, magsampa ng reklamo sa Los Angeles Housing Department (HCIDLA). Magagawa mo ito: Sa telepono sa 1(866)557-7368, Nang personal sa iyong pinakamalapit na tanggapan HCID, o Online <http://hcidla.lacity.org>



MGA MAHAHALAGANG PAALALA

- Ang mga landlord/manager ay dapat magbigay sa iyo ng isang NAKASULTA NA 24-ORAS NA ABISO bago makapasok sa iyong yunit. May karapatan ka na magkaroon ng kapayapaan, katahimikan at pribasiya.
- LAHAT ng komunikasyon sa pagitan mo at ng landlord/manager ay dapat nakasulat.
- Ipinagbabawal ng batas ang mga landlord/manager na tanungin ka tungkol sa iyong legal na katayuan at/o gamitin ang iyong legal na katayuan bilang taktika upang palayasin ka o takutin ka (LA Ordinance #185797 simula 11/25/18).
- Sa ilalim ng batas ng estado ng California, ang mga nangungupahan na may kapansanan ay maaaring humiling ng resonableng tirahan.
- HUWAG tumanggap ng mga “Cash-para-Susi” Kasunduan sa Pagbili (Cash-for-Keys Buyout Agreements)! Ito ay isang panlulupig na taktika na ginamit para paalisin ang mga tao. Kung tinanggap mo ang “Cash-para-Susi” na kasunduan, ikaw ay may 30 araw para ipawalang-bisa ito.
- Immigration and Customs Enforcement (ICE aka La Migra) na mga pagsalakay:
 - Manatiling kalmado.
 - Huwag buksan ang iyong pintuan.
 - Ikaw ay may karapatang manahimik.
 - Ang ICE ay bawal sa mga pribadong espasyo nang walang warrant na nilagdaan ng isang hukom.
 - Huwag lumagda ng kahit na ano hanggang sa makausap mo ang isang abogado.
 - Idokumento ang oras, lokasyon at kung ano ang nangyari.



Ang mga nangungupahan sa Los Angeles ay nag-organisa, nakipaglaban at nakamit ang karapatan para sa control sa upa (rent control) noong 1978. Ang Rent Stabilization Ordinance ng Los Angeles (LARSO), aka control sa upa, ay isang batas na nagprorotekta sa mga nangungupahan mula sa labis na pagtaas ng upa at hindi makatarungan na pagpapalayas.

Pinoprotektahan ng LARSO ang mga nangungupahan na nakatira sa:

- Mga yunit na itinayo bago October 1, 1978
 - Mga ari-arian na may dalawa o higit pang mga yunit.
 - Mga yunit/ari-arian na nasa lungsod ng Los Angeles.
- (* Ang hindi pinagsama-samang (unincorporated) mga lugar ay hindi saklaw ng LA RSO, ngunit saklaw ng LA County Unincorporated Rent Stabilization na Ordinansa. Para sa karagdagang kaalaman tungkol sa at/o magsampa ng isang reklamo, tumawag sa: 1 (833) 223-7368)

PAGTAAS NG UPA SA ILALIM NG RSO

Sa ilalim ng RSO, ang pinapayagan na pagtaas ng upa ay 4% -6% bawat 12 buwan na may tamang 30-araw na nakasulat na paunawa. Kung ang iyong landlord ang nagbabayad para sa iyong gas at kuryente, ang pinapayagang taas ng iyong upa ay 6% (1% para sa gas at 1% para sa kuryente).

Maysala na Pagpapalayas

- Ang kabiguang magbayad ng upa (huwag magbayad ng cash! Bumili ng isang money order, magbayad ng tseke o online. Ang mga resibo at mga elektronikong talaan ang iyong tanging katibayan sa korte).
- Ang pagkabigong ayusin o tugunan ang isang paglabag sa kasunduan sa pag-upa.
- Gumagawa ng isang istorbo o nagdudulot ng pinsala sa yunit na inuupahan (panggugulo o pag-abala sa mga kapitbahay).
- Paggamit ng inuupahang yunit para sa isang ilegal na layunin (paggawa o pagbebenta ng mga droga).
- Pagkabigong mai-renew ang isang katulad na kasunduan sa pag-upa
- Pagkabigo na magbigay ng makatarungang pag-access sa landlord ng inuupahang yunit.
- Ang taong nasa pagtatapos ng termino ng pag-upa ay isang nangungupahan (subtenant) na hindi inaprubahan ng landlord.

LA Rent Stabilization
Ordinance ng 1978
(LA RSO)

Walang Sala na Pagpapalayas

- Ang may-ari ng inuupahan o karapat-dapat na miyembro ng pamilya ay lilipat sa inuupahang yunit (ang mga agarang miyembro lamang ng pamilya, asawa, anak, magulang, lolo o lola, o apo).
- Lilipat ang residenteng manager sa inuupahang yunit.
- Demolisyon at permanenteng pagtanggali mula sa merkado ng pag-upa o rental market (Ellis Act).
- Utos ng gobyerno (dahil sa mga mapanganib na kondisyon).
- Kung ang HUD ang may-ari ng gusali at nais itong ibenta.
- Pagpapalit na maging abot-kayang pabahay.

*Ang pagpapalayas ng walang kasalanan ay karapat-dapat ng tulong para sa relokasyon, ang halaga ay hindi bababa ng \$8,500 hanggang \$21,200