

PAGTATAKDA NG RENTA AT MAKATUWIRANG DAHILAN GABAY PARA SA MGA NANGUNGUPAHAN

MAGKAKARON NG BISA ANG ORDINANSA SIMULA SA HUNYO 2, 2022

1 ORDINANSA PARA SA PAGTATAKDA NG RENTA (RSO)

Nililimitahan ang pagtaas ng
resedensiyal na renta nang hindi
hihigit sa 4% bawat taon

2 ORDINANSA SA MAKATUWIRANG DAHILAN NG PAGPAPAALIS

Nagtatag ng mga pamamaraan ng
Makatuwirang Dahilan ng pagpapaalis at iba
pang proteksyon ng nangungupahan

Hindi nalalapat ang mga ordinansa sa ilang uri ng residensiyal na propyedad, kabilang ang:

- ♦ Hotel at pansamantalang pag-ookupa, kabilang ang mga propyedad na may Short Term Rental (STR) Permit ng Lungsod ng Oxnard;
- ♦ Pabahay sa mga nonprofit na ospital, panrelihiyong pasilidad, pasilidad ng pinalawig na pangangalaga, at lisensyadong pasilidad ng residensiyal na pangangalaga para sa matatanda;
- ♦ Mga dormitoryo na pagmamay-ari at pinamamahalaan ng isang institusyon ng mas mataas na edukasyon o kindergarten hanggang sa grade 12 na inclusive school;
- ♦ Mga akomodasyong pabahay kung saan ang nangungupahan ay nakikihati ng banyo o kusina sa May-ari na nagmamantini ng kanilang pangunahing tirahan sa propyedad;
- ♦ Karamihan sa mga tirhang para sa isahang pamilya (single-family), inookupahan ng may-ari, kabilang ang isang tirahan kung saan ang okupanteng May-ari ay pinarentahan o pinapaupahan ang hindi hihigit sa dalawang silid-tulugan. Tingnan ang Kabanata 27-24 (B)(3) ng Alituntunin ng Lungsod para sa mga detalye;
- ♦ Isang duplex kung saan inookupahan ng May-ari ang isa sa mga yunit bilang pangunahing lugar ng tirahan ng May-ari sa simula ng Pangungupahan, hangga't patuloy na inookupa ito ng may-ari.

MGA TANONG?



Mag-email sa amin sa:
rent.stabilization@oxnard.org



Tumawag sa amin sa:
(805) 385-7899

**MATUTO PA TUNGKOL SA MGA
BAGONG PROTEKSYON PARA SA
NANGUNGUPAHAN NG LUNGSOD!**



I-SCAN ANG QR CODE

www.oxnard.org/RSO

GABAY PARA SA MGA NANGUNGUPAHAN

Buod ng Ordinansa para sa Pagtatakda ng Renta

Hindi nalalapat ang ordinansa sa pag-renta sa:

- Isang yunit na napapailalim sa Mobile Home Park Rent Stabilization System ng Lungsod;
- Pabahay na naililimitahan ng kasulatan bilang abot-kayang pabahay; at
- Residensiyal na real property na isinasalin sa ibang pangalan (alienable) na hiwalay sa titulo sa anumang iba pang unit ng tirahan, na may ilang eksepsyon.
- Anumang residensyal na propyedad na may katibayan ng pangungupahan (certificate of occupancy) na ibinigay pagkatapos ng Pebrero 1, 1995

Nililimitahan ng bagong ordinansa ang pagtaas ng mga residensiyal na renta nang 4% bawat taon. Higit sa isang pagtaas ng renta sa loob ng alinmang labindalawang (12) buwang panahon ay ipinagbabawal.

Maaaring may mga pagkakataon kung saan maaaring taasan ng mga may-ari ang renta ng mga nangungupahan nang higit sa 4% upang makakuha ng makatuwirang pagbabalik sa kanilang propyedad. Kung naniniwala ang may-ari ng propyedad na ganito ang sitwasyon, dapat silang magsumite ng isang patakaran sa Makatarungang Pagbabalik sa lahat ng nangungupahan at sa Lungsod ng Oxnard. Pagkatapos matanggap ang petisyon, ang isang nangungupahan ay may 30 araw para tumugon o magbigay ng karagdagang materyales sa Lungsod bilang tugon. Ang mga nangungupahan ay hindi mananagot para sa mga gastos na natamo ng Lungsod sa pagrerepaso ng Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik.

Abiso ng mga Kinakailangan

Bago dagdagan ng isang may-ari ng propyedad ang renta, dapat silang magbigay sa mga nangungupahan ng abiso ng Ordinansa sa Pagtatakda ng Renta at ang karapatan ng nangungupahan na tumugon sa anumang inihain na Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik.

Ang abiso na natatanggap ng mga nangungupahan ay dapat nasa wikang ginamit upang makipag-areglo sa mga tuntunin ng pangungupahan (at dapat isulat kung nakasulat ang upa).

Buod ng Ordinansa para sa Makatuwirang Dahilan ng Pagpapaalis

Pagkatapos ng 30 araw ng tuloy-tuloy at legal na pag-okupa, hindi maaaring wakasan ng isang may-ari ang isang pangungupahan nang walang makatuwirang dahilan, na dapat ay nakasaad sa isang nakasulat na abiso. Ang makatuwirang dahilan ay maaaring ituring alinman sa maaring may kadahilanan o walang anumang kadahilanan.

Kung ang dahilan ng pagpapaalis ay isang may kadahilanan, may pagkakataon ang nangungupahan na itama ang paglabag. Kung hindi ito naitama sa loob ng itinakdang yugto ng panahon, maaaring makatanggap ang mga nangungupahan ng tatlong araw na abiso upang umalis nang walang karagdagang pagkakataon na maayos ito.

Kapag winawakasan ang isang pangungupahan (maaaring may kadahilanan o walang anumang kadahilanan), ang isang may-ari ay dapat na:

- Magbigay ng nakasulat na abiso sa nangungupahan na nagsasaad ng kahit isang makatuwirang dahilan lamang;
- Kapag ang may-ari at nangungupahan ay pumasok sa isang nakasulat na upa, dapat magbigay ang may-ari ng abiso sa wikang ginamit sa upa (bukod pa sa Ingles). Kung walang nakasulat na upa, ang may-ari ay dapat magbigay ng abiso sa wikang ginamit ng May-ari at nangungupahan upang makipag-areglo sa mga tuntunin ng pangungupahan (bukod pa sa Ingles);
- Hindi tumatanggap ng renta na lumampas sa mga tuntunin ng pangungupahan; at
- Isumite sa Lungsod sa loob ng limang (5) araw pagkatapos maibigay sa nangungupahan ang isang tunay na kopya ng abiso ng pagwawakas at patunay ng serbisyo.

Sa ilalim ng mga walang anumang kadahilanan ng pagpapaalis, ang may-ari ay magbibigay sa nangungupahan ng pangrelokasyong tulong na may kabuuang dalawang buwan ng renta ng nangungupahan (nagkabisa ang rate noong naglabas ang may-ari ng abiso na wakasan ang pangungupahan) o \$5,000, alinman ang mas malaki. Dapat ibigay ang pangrelokasyong tulong sa loob ng 15 araw ng kalendaryo pagkatapos maibigay ang abiso.

Kabilang sa iba pang proteksyon ng nangungupahan ang:

- Illegal para sa isang may-ari o kinatawan na gumanti laban sa isang nangungupahan para sa legal na paggamit ng kanilang mga legal na karapatan, kabilang ang karapatang maghain ng reklamo sa (Mga Alituntunin ng Pagsunod) Code Compliance. Walang may-ari ang maaaring gumawa ng anumang aksyon na nagdaragdag ng anumang halaga ng renta, binabawasan ang anumang serbisyo, na nagiging sanhi para sa nangungupahan na hindi kusang umalis sa lugar, o diskriminasyon laban sa nangungupahan dahil sa paggamit ng nangungupahan ng anumang remedyo na pinahihintulutan sa ilalim ng Ordinansa para sa Makatuwirang Dahilan ng Pagpapaalis.
- Ang anumang probisyon ng isang kasunduan sa pag-renta ng bahay na nagsasabing isinusuko ang anumang probisyon ng ordinansa sa Mga Makatuwirang Dahilan ng Pagpapaalis ay labag sa pampublikong patakaran.

Ang flyer na ito ay para sa pangkalahatang impormasyon lamang at hindi isang kumpletong pahayag ng Ordinansa para sa Pagtatakda ng Renta at Ordinansa para sa Makatuwirang Dahilan ng Lungsod ng Oxnard. Ang buong teksto ng mga ordinansang iyon ay makikita sa Kabanata 27 ng Alituntunin ng Lungsod, na naa-access sa pamamagitan ng website ng Lungsod.