

PAGTATAKDA NG RENTA AT MAKATUWIRANG DAHILAN GABAY PARA SA MGA NAGPAPA-UPA

MAGKAKAROON 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

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 tirahang 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.

2

ORDINANSA SA MAKATUWIRANG DAHILAN NG PAGPAPAALIS

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

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

PATNUBAY PARA SA MGA NAGPAPA-UPA

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 nililimitahan ng kasulatan bilang abot-kayang pabahay; at
- Residensyal na real property na isinasalin sa ibang pangalan (alienable) na hiwalay sa titulo sa anumang iba pang yunit 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 residensyal 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 magtaas ng renta ang mga may-ari ng higit sa 4% upang makakuha ng makatuwirang pagbabalik sa kanilang propyedad. Kung naniniwala kang ganito ang sitwasyon ng iyong propyedad, dapat kang magbigay ng isang kopya ng Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik ng Lungsod sa parehong Lungsod at sa naaangkop na (mga) nangungupahan, gayundin ang patunay sa Lungsod na ang petisyon ay ipinadala sa naaangkop na (mga) nangungupahan.

Available ang Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik ng Lungsod sa:

<https://bit.ly/fair-return>

Abiso ng mga Kinakailangan

Dapat abisuhan ng mga may-ari ang mga nangungupahan tungkol sa Ordinansa para sa Pagtatakda ng Renta at ang kanilang karapatan na tumugon sa anumang inihain na Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik.

Dapat kasama sa anumang abiso sa pagtaas ng renta sa isang nangungupahan ang:

- Abiso sa pag-iral ng Kabanata 27, Artikulo II ng Alituntunin ng Lungsod;
- Ang karapatan ng nangungupahan na tumugon sa anumang Petisyon sa Makatarungang Pagbabalik na inihain sa Lungsod
- Walang pagtaas ng renta ang magkakaroon ng bisa hanggang sa matugunan ang mga kinakailangan sa itaas.

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

Ang mga landlord na napapailalim sa Ordinansa para sa Pagtatakda ng Renta ay magbabayad ng bayarin para sa stabilisasyon ng renta tulad ng itinatag ng Sangguniang Panlungsod. Inaasahan ng Lungsod na maitatag nito ang bayarin para sa stabilisasyon ng renta sa tagsibol ng 2023.

Dapat munang parusahan ang paglabag sa anumang probisyon sa pamamagitan ng paggamit ng sibil na citation, bago ang pag-uusig bilang isang misdemeanor, paglabag sa batas (infraction), o civil injunction.

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.

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.

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 tumanggap ng renta na lampas 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.

Abiso ng mga Kinakailangan

Kinakailangang magbigay ang mga may-ari ng propyedad ng nakasulat na abiso sa mga nangungupahan na nagbibigay ng impormasyon tungkol sa Mga Makatuwirang Dahilan ng Pagpapaalis at Iba Pang Proteksyon ng Nangungupahan. Dapat kasama dito ang mga proteksyon na nauugnay sa katayuan sa imigrasyon o pagkamamamayan sa ilalim ng California Civil Code section 1940.35 at California Code of Civil Procedure section 1161.4. Dapat na mai-post ang abiso sa Ingles, Purepecha, Mixteco, Otomi, Tagalog, Zapoteco, Nahuatl, at Espanyol sa isang kapansin-pansing lokasyon sa propyedad.