

Pagsunod sa Batas

— Tulong sa mga Regulasyon ng Seattle na namamahala sa Kaligtasan at Uri ng Buhay

Mga Batas ng Seattle Ukol sa Pangangalaga at Pagpapaayos ng Gusali

Hulyo 11, 2016

Ang Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle) ay nangangasiwa at nagpapatupad ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ng Seattle (SMC 22.200 - 22.208) at ng iba pang mga ordinansa ng siyudad na makakaapekto sa mga kasero at mga nangungupahan. Ang mga miyembro ng kawani ng Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI ay nakalaan sa pagtulong sa mga nangungupahan at mga may-ari sa pag-intindi ng mga hinihingi ng batas ng Siyudad.

Ang Anunsiyo ng Pagtulong sa Kliyente ay isang pangkalahatang giya sa mga karapatan at tungkulin ng mga nangungupahan at mga may-ari ng paupahan ng Seattle sa ilalim ng mga batas ng siyudad. Para sa mga partikular na impormasyon sa Housing and Building Maintenance Code (HBMC) o Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO), kontakin ang:

**Seattle Department of Construction and
Inspections Code Compliance Division**
(206) 615-0808

Lugar: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
Direksiyon: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

Ang Batas ng Estado ng Washington sa Pamamahayang Kasero/Nangungupahan ay nagsasaad din ng mga karapatan at responsibilidad ng mga nangungupahan at mga kasero. Para sa karagdagang impormasyon ukol sa mga batas ng estado, makipag-ugnay sa isa sa mga organisasyon na nakalista sa huling bahagi nitong publikasyon o pumunta sa <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> at ilagay ang RCW 59.18.

Kung ano ang hiling ng Siyudad sa mga may-ari ng paupahan

Sa ilalim ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali, ang mga may-ari sa Seattle ay may obligasyong maglaan ng ligtas sa panganib, malinis, at nakasegurong kalagayan ng mga titirahan. Kadalasan, ang mga may-ari ay may responsibilidad na:

- Panatilihin ang kapaligiran na karapatdapat na tirahan ng sinuman at panatilihin ang pinupuntahan ng karamihan na makatuwirang malinis at ligtas sa panganib;
- Maglaan ng pagpigil sa mga insekto, daga at iba pang mga peste;
- Pangalagaan ang ang mga bumubuo ng gusali (atip, dingding at pundasyon) at panatilihin itong mahigpit na nakapiit sa panahon;
- Pangalagaan lahat ng koryente, patubigan, init at iba pang mga kagamitan at gamitin na inilalaan ng may-ari;
- Maglaan ng sapat na lalagyan ng basura;
- Kung responsibilidad na maglaan ng init sa mga paupahang tirahan, gawin ang pang-araw (7:00 n.u. hanggang 10:30 n.g.) na temperatura na hindi bababa sa 68° Fahrenheit at ang gabing temperatura na hindi bababa sa 58° Fahrenheit mula Setyembre hanggang Hunyo;
- Palitan ang mga kandado at susi ng mga tirahan ng mga umuupang pangmatagalan sa bawat pagpapalit ng mga umuupa, at bigyan ng mga susi sa entrada ng paupahan at ng gusali sa mga nangungupahan;
- Magkabit ng pandetekto ng usok at turuan ang mga nangungupahan sa kanilang operasyon at tamang pangangalaga.

Hindi responsibilidad ng mga may-ari ang makatuwirang pagpagawa ng mga pampaganda gaya ng bagong carpeting at bagong pagpintura tuwing magpapalit ang nangungupahan. Ang mga kawani ng Sentro ng Serbisyo sa Pagsunod ng Seattle DCI ay masasagot ang mga katanungan ukol sa pananagutan ng may-ari ng tirahan kung mananagot ito sa isang pagpapaayos o hindi. Tumawag sa (206) 684-7899 para sa impormasyon.

Sa ilalim ng RRIO, dapat na magbigay ang mga may-ari sa Seattle ng ligtas na pabahay na nakakatugon sa mga pangunahing kinakailangan gaya ng tinukoy sa RRIO Checklist at:

- Irehistro ang mga ari-arian na ipinarenta para sa paggamit na pangresidensyal bawat limang taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)
- Simula 2015, pumasa sa pagsusuri ng RRIO ng kahit isang beses sa bawat sampung taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)

Kahulugan ng Nangungupahan

Bukod sa Ordinansa ng Tulong sa Paglipat ng Nangungupahan, ang nangungupahan ay tinutukoy bilang isang taong nangungupahan o nagmamay-ari sa isang gusali o tirahan

www.seattle.gov/sdci

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600



City of Seattle
Seattle Department of Construction and Inspections
Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle

alinsunod sa isang kasunduan sa pangungupahan. Kasama rito ang mga naninirahan sa mga panandaliang tuluyan na mananatili nang isang buwan o mas matagal. Ang kasunduan sa pangungupahan ay maaaring pasalita o nakasulat.

Obligasyon ng nangungupahan

Ang nangungupahan ay dapat maibigay ang inaasahan ng may-ari na ang tirahan ay panatilihin ligtas sa panganib sa pamamaraang malinis, maliban sa karaniwang paggamit at pagtira. Ang mga obligasyon ng nangungupahan ay:

- Wastong pagtatapon ng basura;
- Maingat na paggamit ng mga gamiting pang-koryente at pang-tubigan;
- Agad na ipakumpuni ang anumang mga pinsala na nagawa ng mga nangungupahan o ng kanilang mga bisita;
- Ang pagbibigay ng makatuwirang access sa may-ari para sa pagmimintina, pagkukumpuni at pagpatay sa peste; pati na rin ang access sa isang tagasuri upang makumpleto ang isang pagsusuri ng RRIO;
- Pangalagaan na ang pangdetekto ng usok ay gumagana, at
- Huwag magtatago ng mga materiales na mapanganib sa kapaligiran.

Mga maaaring remedyo kung kailangan ng pagpapaayos

Mga nangungupahan ay maaring gawin ang mga sumusunod kung kailangan ng pagpapagawa:

1. **Lapitan ang may-ari.** Isang tawag sa telepono o liham sa may-ari ang karaniwang gawain ng mga nangungupahan upang lutasin ang anumang suliranin. Sa kadalasan ito ay magbibigay lunas sa suliranin, ngunit isang kasulatan na humihiling ng pagpapagawa ay karaniwang hihilingin ng batas bago gumawa ng ibang hakbang ang nangungupahan upang lutasin ito. Tandaang magtago ng kopya ng lahat na mga liham.
2. **Ipaalam sa Seattle DCI ang suliranin.** Kung hindi ginawa ng may-ari o ng tagapamahala ang pagkumpuni sa loob ng isang makatuwirang panahon, maaari kang mag-iskedyul ng pagsusuri ng Seattle DCI. Kung lumalabag ang kundisyon sa HBMC o sa RRIO at hindi nagawa ng may-ari na ayusin ang paglabag, hihilingin ng tagasuri sa may-ari na gumawa ng hakbang na pagtutuwid. Tingnan ang susunod na seksyon para sa higit pang mga detalye.
3. **Gumamit ng ibang pamamaraan ng paglutas kasama na ang sariling paggawa, isang pamamagitan, paglalagay ng upa sa isang katiwala, o panghuli, umalis na lamang.** Ang Batas ng Estado ng Washington sa Pamamahayag Kasero/ Nangungupahan (Kabanata 59.18 RCW) ay may limitadong lunas para sa nangungupahan sa mga sitwasyon kung ang may-ari ng gusali ay hindi maipagawa ang mga pagpapaayos na kinakailangan ng batas sa loob ng makatuwirang panahon at matapos itong maabisuhan ukol dito. Ikaw ay dapat bayad sa lahat na upa at gamitin upang magawa itong mga mapagpipiliang hakbangin. Itong mga remedyo ay maaring

kasama ang hindi pagbayad ng upa o pagbabawas nito. Sa karaniwan, ang pagbabawas ng upa ay itinuturing na hindi mabisang lunas; sa totoo lang, ang isang nangungupahan ay maaring mapaalis kung hindi ito magbabayad ng upa. May mga takdang kautusan ang batas ng estado sa mga kaso ng pagbabawas ng upa o ang pagdirekta nito sa isang katiwala. Para sa impormasyon ukol sa paksang ito, tumawag sa isa sa mga kawani ng grupo ng pagtulong sa mga nangungupahan na nakalista sa huling bahagi nitong publikasyon.

Ang panunumbong sa Seattle DCI ukol sa isang suliranin

Ang mga nangungupahan ay maaaring magsumbong sa Seattle DCI kung ang may-ari o kasero ay hindi makagawa ng pagkumpuni sa loob ng makatuwirang panahon. Lumiham, tumawag o personal na magpunta sa Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI na nasa ika-19 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Tawagan ang Seattle DCI upang isumbong ang suliranin kung ang may-ari o kasero ay hindi tumugon sa hiling ng pagpapaayos at ang pagsusumbong ang tanging nalalabing paraan. Kung iyong hihilingin, itatago ang iyong pangalan.
- Tiyaking ilahad ang takdang suliranin na kailangan ng inspeksiyon at ibigay ang direksiyon ng gusali at ang numero ng paupahan.
- Magbigay ng numero ng telepono sa Seattle DCI kung humihingi ng tulong upang ang Kagawaran ay maaring makipag-ugnay sa oras ng inspeksiyon. Ang sino mang humihingi ng tulong ay kinakailangang naroroon habang nag-iinspeksiyon.
- Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag, siya ay maghahanda ng abiso na maglalahad kung kailan dapat maisagawa ang pagsasaayos, aabisuhan ang kinauukulan ukol sa paglabag, at ipapaskil ang abiso sa paligid ng gusali.
- Ang taning sa pagpapagawa ay karaniwang 30-60 araw depende sa sanhi ng paglabag at anumang palugit na maaring maidudulot sa may-ari. Apatnapu't limang araw ang karaniwang tagal ng pagsunod.
- Kung ang may-ari ay hindi tumupad sa pagpapagawa, ang Seattle DCI ay magsasampa ng aksyon sa hukuman upang maisakatuparan ang pagpapagawa.

Mga hakbang na tinuturing na pang-aabuso o paghihiganti

Ang Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ay ipinagbabawal ang anumang aksyon laban sa nangungupahan o sa may-ari. Ang bahaging ito ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ay ipinatutupad ng Kagawaran ng Pulisiya ng Seattle at naglalaman ng kriminal na parusa.

Ang mga sumusunod na hakbang ay itinuturing na pang-aabuso o paghihiganti laban sa **nangungupahan**:

1. Pagpapalit ng kandado sa pintuan ng paupahan;
2. Pag-aalis ng pintuan, bintana, lagayan ng koryente o iba pang gagamitin;

3. Pagpapatigil ng gas, koryente, tubig, o iba pang gamiting inilalaan ng may-ari;
4. Pagpapaalis sa nangungupahan mula sa lugar maliban sa hakbang na alinsunod sa wastong pamamaraan ng pagpapaalis;
5. Pagpapalayas, pagtataas ng upa o pagbabanta sa nangungupahan dahil sa ang nangungupahan ay nagsumbong sa Seattle DCI ng paglabag ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali o gumawa ng anumang legal na karapatan nagmumula sa pagtira ng nangungupahan sa gusali; o
6. Ang pagpasok sa paupahan ng nangungupahan, maliban sa emerhensiya o mayroong pahintulot ng nangungupahan pagkatapos bigyan ng wastong abiso ng hangad na pagpasok
7. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay nang walang paunang nakasulat na abiso; 30 araw para sa pagtaas ng renta nang hindi aabot sa 10%, 60 araw para sa pagtaas ng renta nang 10% o pataas
8. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay kung saan hindi natutugunan ng unit ng bahay ang mga pangunahing pamantayan para sa paninirahan

Ang mga sumusunod ay itinuturing na pang-aabuso o paghihiganti laban sa **may-ari**:

1. Pagpapalit ng kandado sa pintuan ng tirahan.
2. Pagtatanggal ng mga gamitin, muwebles o serbisyong inilaan ng may-ari.
3. Sinasadyang sirain ang gusali.

Mga kaso ng pang-aabuso o paghihiganti laban sa may-ari o nangungupahan ay dapat isangguni sa Seattle DCI sa (206) 615-0808.

Kahulugan ng Mga Gastos sa Bahay

Kabilang sa mga gastos sa bahay ang renta at iba pang mga minsanan o buwanang bayarin gaya ng storage, parking o mga utility na binabayaran ng nangungupahan sa landlord.

Ano pang mga sektor ang makakapagbigay ng impormasyon?

Ang iba pang mga grupo na maaring makapagdudulot ng impormasyon sa mga nangungupahan at sa mga may-ari ng paupahan ay:

1. **Solid Ground**
(206) 694-6767
www.solid-ground.org

Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga batas.

2. **Legal Action Center**
(Catholic Community Services)
(206) 324-6890
www.ccsww.org/legalactioncenter

Nagbibigay ng impormasyon at tulong sa mga

nangungupahang maliit ang kita na pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

3. **Tenants Union of Washington State**
(206) 723-0500
www.tenantsunion.org

Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga problema ng kasero/nangungupahan. Ang Tenants Union ay nagbibigay rin ng mga workshop, pagsasanay at teknikal na tulong para sa mga tagapagsulong at pangkat ng mga nangungupahan tungkol sa maayos na pagharap sa mga kasero.

4. **Washington State Attorney General's Office**
(206) 464-7744
www.atg.wa.gov

Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan sa ilalim ng Batas ng Pamahayang Kasero/Nangungupahan. Ang Tanggapan ng Attorney General ay mayroon ding Consumer Line Information Service na may mga naka-record na tape tungkol sa mga paksang may kinalaman sa kasero/nangungupahan sa (206) 464-6811.

5. **Rental Housing Association of Washington**
(206) 283-0816
www.rhawa.org

Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado ng Washington sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga lokal na batas.

6. **Dispute Resolution Center of King County**
(206) 443-9603
www.kcdrc.org

Nagbibigay ng mga serbisyo sa pamamagitan sa mga kasero at nangungupahan. Ang sentro ay nagsisilbing dulugang alternatibo sa pormal na sistema ng hukuman para sa pag-aayos ng mga hindi pagkakasundo.

7. **Seattle Office for Civil Rights**
(206) 684-4500
www.seattle.gov/civilrights

Nagpapatupad ng Ordinansa ng Siyudad sa Bukas na Pabahay na pumoprotekta sa mga nangungupahan laban sa hindi pantay-pantay na pakikitungo batay sa lahi, kulay, paniniwala, relihiyon, angkan, bansang pinagmulan, edad, kasarian, pagkakaroon ng asawa, pagkakaroon ng anak, kinikilalang kasarian, ideolohiya sa pulitika o pagkakaroon ng anumang kapansanan sa pagdama, pag-iisip o katawan, sa paggamit ng Section 8 Certificate, o sa paggamit ng sinanay na guide o service animal ng isang taong may kapansanan.

8. **King County Bar Association**
Neighborhood Legal Clinics
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

Tumawag upang magpa-appointment para sa libreng konsultasyong legal. May matatagupang clinic sa maraming

lokasyon. Tumawag mula 9 a.m. hanggang tanghali, Lunes hanggang Huwebes.

Housing Justice Project
(206) 267-7090
www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html

Kumakatawan sa mga nangungupahang maliit ang kita na pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

Volunteer Legal Services
(206) 267-7010
www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html

Nagbibigay ng mga serbisyo sa pagkatawan ng mga boluntaryong abogado sa mga kliyenteng pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

9. Washington Landlord Association
(888) 753-9150
www.walandlord.com

Nagbibigay ng impormasyon sa maraming iba't ibang usapin na mahalaga sa mga may-ari at manager ng mga paupahang ari-arian sa buong Estado ng Washington.

10. Washington LawHelp
www.washingtonlawhelp.org

Nagbibigay ng maraming impormasyon tungkol sa mga usapin sa pabahay na partikular sa estado ng Washington, kasama na ang tungkol sa mga karapatan ng mga nangungupahan, pagpapaalis, pabahay na pampubliko at may subsidiya, tuluyan at tulong na pang-emergency, mga bumibili ng bahay, mga may-ari ng bahay, mga nangungupahan sa mga mobile home park, small claims court, tulong sa kuryente, utility at telecommunication. Sa website lang makukuha ang impormasyon.

11. Washington Multi-Family Housing Association
(425) 656-9077
www.wmfha.org

Kumakatawan sa mga interes ng mga may-ari ng mga ari-ariang tinutuluyan ng maraming pamilya at kanilang mga kumpanya ng pamamahala sa ari-arian sa buong Washington sa pederal, pang-estado at lokal na antas.

12. Washington Rental Owners Association
(425) 353-6929
www.waapt.org

Isang organisasyong sumasakop sa buong estado na nagtataguyod sa mga kasero sa antas ng estado, nagbibigay ng mga mapagkukunan at tuluy-tuloy na kaalaman para sa mga kasapi nito, at nagsusulong ng industriya ng paupahang pabahay.

Mga Pagsasalin na Makukuha

Mga isinaling ulat ng dokumentong ito at isang buod ng mga batas ukol sa kasero/ nangungupahan ng Seattle at Estado ng Washington ay makukuha sa mga sumusunod ng lenguahe: Kambodian, Instsik na Mandarin, Koreano, Laotian, Ruso, Somali, Espanyol, Tagalog at Biyetnamis.

- Mga nakaimprentang kopya ay makukuha mula sa Sentro ng Publikong Dulugan ng Seattle DCI Public Resource Center na nasa ika 20 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.
- Ang isang elektronikong kopya ay maaaring makuha mula sa **<http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/>**.

Mga Tanong?

Kung kayo ay mayroong mga tanong tungkol sa dokumentong ito, manyaring tumawag sa Dibisyon ng Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI sa (206) 615-0808.

Pagkuha ng Impormasyon

Ang mga link sa mga electronic na bersyon ng mga code ng Seattle at mga publication ng Seattle DCI ay available sa page na "Tools & Resources" ng aming website sa **www.seattle.gov/dpd**. Ang mga kopya sa papel ng mga dokumentong ito ay available mula sa aming Public Resource Center, na matatagpuan sa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.