

Pagtupad sa Kodigo

— Mga panuntunan sa mga regulasyon ng Seattle na nangangasiwa sa kaligtasan at kalidad ng buhay

Mga Batas ng Seattle sa Mga Karapatan at Responsibilidad ng May-ari at Nangungupahan

Hulyo 11, 2016

Ang Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle) ay nangangasiwa at nagpapatupad sa Seattle's Housing and Building Maintenance Code (SMC Sections 22.200 - 22.208) at iba pang mga ordinansiya ng siyudad na nakakaapekto sa mga may-ari ng paupahang bahay at nangungupahan. Ang Mga Kasapi ng kawani ng Pagsunod sa Kodigo ng Seattle DCI ay maaaring lapitan upang tulungan ang mga nangungupahan at may-ari sa pag-intindi sa mga rekisito sa kodigo ng Siyudad.

Ang Memo sa Tulong Pangkliyente na ito ay pangkalahatang gabay sa mga karapatan at responsibilidad ng mga nangungupahan at may-ari ng mga paupahan sa 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
(206) 615-0808**

Kinaroroonan: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
Address sa koreo: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

Ang Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan sa Estado ng Washington o Washington State Residential Landlord/Tenant Act (Kabanata 59.18 RCW) ay nagpapatibay rin ng mga karapatan at responsibilidad para sa mga

nangungupahan at may-ari ng paupahang bahay. Para sa karagdagang impormasyon ukol sa batas ng estado, makipag-ugnayan sa mga samahang nakalista sa dulo ng publikasyong ito o pumunta sa <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

Ano ang kinailangan ng Siyudad sa mga may-ari ng paupahang bahay

Sa ilalim ng HBMC, ang mga may-ari ng gusali sa Seattle ay may isang obligasyon na magbigay ng ligtas, malinis, walang peligrong kondisyon ng pamumuhay. Sa pangkalahatan, ang mga may-ari ay may responsibilidad na:

- Panatilihin angkop ang mga premisa para tirahan ng tao at panatilihin malinis at ligtas ang anumang panlahat na mga bahagi.
- Magbigay ng pansupil sa mga insekto, daga at iba pang mga peste
- Pangalagaan ang lahat ng pang-istrukturang mga bahagi (atip, mga dingding at pundasyon) at panatilihin ligtas sa masamang panahon
- Pangalagaan ang lahat ng pangkuryente, tuberyas, pang-init at iba pang kasangkapan at appliance na isinuplay ng may-ari
- Magbigay ng sapat na mga lalagyan ng basura
- Kapag responsable sa pagpapa-init ng mga paupahang unit, panatilihin ang temperatura sa oras sa araw (7:00 ng umaga hanggang 10:30 ng gabi) na hindi bababa sa 68 degrees Fahrenheit at sa panggabing mga temperatura nang hindi bababa sa 58 degrees Fahrenheit mula Setyembre hanggang Hunyo
- Baguhin ang mekanismo ng kandado at ang mga susi sa permanenteng mga akomodasyon pagkatapos ng pagbabago sa pangungupahan, at ibigay sa mga nangungupahan ang mga susi ng unit at pasukan ng gusali
- Mag-instala ng mga detektor ng usok at ituro sa mga nangungupahan ang tungkol sa pagpapagana at

www.seattle.gov/sdci



Seattle Department of Construction and Inspections

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

pagmimintina ng mga ito

Ang mga may-ari ay hindi responsable para sa pagkumpuning pagpapaganda tulad ng bagong carpeting at bagong pintura pagkatapos ng bawat pangungupahan. Ang kawani ng tagapagpatupad ng Kodigo ay makakasagot tungkol sa kung ang may-ari ng apartment ay responsable para sa isang partikular na pagkumpuni. Tumawag sa (206) 615-0808 para sa higit na 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 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.

Mga obligasyon ng mga nangungupahan

Ang mga nangungupahan ay dapat makatupad sa mga makatarungang inaasahan ng may-ari na pangalagaan ang paupahang pabahay sa isang ligtas, malinis na paraan, hindi kasali ang pagkasira dahil sa karaniwang paggamit. Kabilang sa mga responsibilidad ng nangungupahan ang:

- Wastong pagtapon ng basura
- Pag-iingat sa paggamit ng mga fixture ng kuryente at tuberyas
- 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

- Pangangalaga sa mga detektor ng usok sa mabuting kaayusan ng paggana
- Pagpigil sa pag-imbak ng mga nakakasirang bagay sa mga premisa

Magagamit na mga remedyo kung kailangan ang mga pagkumpuni

Maaaring gawin ng mga nangungupahan ang sumusunod na hakbang kung kailangan ang pagkumpuni:

- 1. Kontakin ang may-ari.** Ang isang tawag sa telepono o sulat ay ang karaniwang paraan na nilulutas ng karamihan sa mga nangungupahan at mga may-ari ang anumang mga problema. Sa kadalasang mga sitwasyon, malulutas nito ang problema, ngunit ang isang nakasulat na kahilingan para sa pagkumpuni ay kadalasang kinailangan ng batas bago magamit ng mga nangungupahan ang iba pang remedyo. Tandaan ang pagtabi ng kopya ng lahat ng sulat.
- 2. Iulat ang problema sa Seattle DCI.** 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 magsagawa ng hakbang na pagtutuwid. Tingnan ang susunod na seksyon para sa higit pang mga detalye.
- 3. Gamitin ang ibang mga remedyo na magagamit, kabilang ang sariling pagkumpuni, medyasyon, paglalagay sa renta sa kawalan ng bisa kung hindi matupad ang mga kondisyon, at sa wakas pag-alis.** Ang Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan sa Estado ng Washington o Washington State Residential Landlord/Tenant Act (Kabanata 59.18 RCW) ay may limitadong mga remedyo para sa mga nangungupahan sa mga sitwasyon kung saan ang mga may-ari ng gusali ay mabigong gawin ang pagkumpuni na iniutos sa kodigo sa loob ng makatarungang panahon nang inabisuhan ukol sa pangangailangan. Dapat up to date ka sa iyong renta at mga utility upang magamit ang mga opsiyon na ito. Ang mga remedyo ay maaaring magsasangkot ng ilang uri ng pagkaltas o pagbabawas sa renta. Gayon pa man, bilang pangkalahatang panuntunan, ang pagkaltas lang sa renta ay hindi angkop na remedyo; sa totoo, ang

isang nangungupahan ay maaaring paalisin dahil sa pagkabigong magbayad sa renta. Ang batas ng estado ay may partikular na mga panuntunan tungkol sa pagbabawas mula sa renta o pagbabayad sa isang escrow account. Para sa impormasyon ukol sa paksang ito, makipag-ugnayan sa isa sa mga grupong pang-ayuda sa dulo ng publikasyong ito.

Pag-ulat ng problema sa Seattle DCI

Ang mga nangungupahan ay maaaring mag-ulat ng problema sa Seattle DCI kung ang may-ari o manager ay hindi gumawa ng pagkumpuni sa isang makatarungang panahon. Sumulat, tumawag o pumunta nang personal sa Seattle DCI Code Compliance, na matatagpuan sa ika-19 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave., sa downtown Seattle, (206) 615-0808.

- Tumawag sa Seattle DCI upang iulat ang problema kung ang may-ari o manager ng propyedad ay hindi tumugon sa mga kahilingan para sa pagkumpuni at ang isang reklamo ay parang ang tanging alternatibong nalalabi. Ang iyong pangalan ay pananatiliing lihim kung hihilingin mo.
- Tukuyin ang lahat na nangangailangan ng inspeksiyon at ibigay ang address ng gusali kabilang ang bilang ng unit.
- Ilakip ang numero ng telepono kapag humihiling ng tulong sa Seattle DCI upang makatawag ang kagawaran para isaayos ang panahon para sa isang inspeksiyon. Ang taong humihiling ng tulong ay dapat dumalo sa panahon ng inspeksiyon.
- Kung ang inspektor ay makakita ng mga paglabag, maghahanda ang inspektor ng paunawa na nagpapakita kung kailan dapat gawin ang pagkumpuni, abisuhan ang responsableng partido ng paglabag, at ipaskil ang paunawa sa mga premisa.

Ang panahon ng pagtupad ay karaniwang 30 hanggang 60 araw, depende sa uri ng mga paglabag at anumang mga pagpapalawig na maaaring matanggap ng may-ari.

- Kung hindi gawin ng may-ari ang kailangang pagkumpuni, magpa-follow up ang Seattle DCI sa pamamagitan ng hakbang sa korte upang subukang makamit ang pagtupad.

Ordinansa ng Seattle ukol sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis

Ang Ordinansa sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis ay bahagi ng HBMC ng Seattle. Ang

layunin ng ordinansa ay upang magbigay ng malinaw na mga pamantayan para sa mga nangungupahan at sa mga may-ari ng paupahang propyedad tungkol sa mga sirkumstansiyang sakop kung saan ang buwan-buwang pangungupahan ay maaaring wakasan at maaaring mangyari ang pagpapaalis. Tinutukoy ng HBMC ang tanging mga dahilan kung saan ang pangungupahan ay maaaring wakasan. Nag-uutos ito sa mga may-ari na itala ang mga rason ng pagwawakas ng pangungupahan kapag nagpadala ng paunawa ukol sa pagwawakas. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang Tip 604A, Mga Batas ng Seattle Ukol sa Pangangalaga at Pagpapaayos ng Gusali.

Ang sumusunod na mga kahulugan ay mahalaga sa pagkilala sa pagitan ng pagpapaalis at pagwawakas ng pangungupahan:

Pagpapaalis: Ang huling bunga ng pormal na legal na kaso sa isang korteng sibil na nag-uutos sa nangungupahan na umalis alinsunod sa legal na inisyu na nakasulat na paunawa.

Pagwawakas ng Pangungupahan: Isang nakasulat na paunawa na ibinigay ng isang may-ari ng paupahang bahay sa isang nangungupahan na nag-uutos sa nangungupahan na umalis na nagtatala ng kahit isang rason na tinukoy sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis.

Tandaan: Kung ang isang nangungupahan ay tumanggap umalis, tanging ang korte lang ang makakapilit sa nangungupahan na umalis.

Ang sumusunod ay buod ng mga rason kung saan ang mga may-ari ay maaaring wakasan ang pangungupahan sa ilalim ng ordinansa:

1. Ang nangungupahan ay nabigong magbayad ng renta sa loob ng tatlong araw ng Paunawa upang magbayad ng renta o umalis.
2. Ang nangungupahan ay palaging nabibigo na magbayad ng renta sa wastong panahon, na naging sanhi na inabisuhan ng may-ari ang nangungupahan sa panulat ukol sa atrasadong renta 4 o higit pang beses sa yugto ng 12 buwan.
3. Ang nangungupahan ay hindi tumupad sa may kaugnayang mga alituntunin sa kontrata ng pangungupahan o kasunduan sa pangungupahan sa loob ng 10 araw ng paunawa upang tumupad o umalis.
4. Ang nangungupahan ay hindi tumutupad sa may kaugnayang obligasyon sa ilalim ng Batas ng Estado sa May-ari ng Paupahang Bahay-Nangungupahan

(State Landlord-Tenant Act) sa loob ng 10 araw ng paunawa upang tumupad o umalis.

5. Ang nangungupahan ay palaging nabibigo na tumupad sa may kaugnayang Mga Alituntunin sa kontrata ng pangungupahan o kasunduan sa pangungupahan, na nagiging sanhi na ang may-ari ay nagpapadala ng 10 araw na paunawa upang tumupad o umalis sa 3 o higit pang beses sa yugto ng 12 buwan.
6. Masidhing napinsala ng nangungupahan ang unit na paupahan (nagiging sanhi ng “pagkawasak”), nagiging sanhi ng panggulo (kabilang ang gawain kaugnay ng droga), o nagpapanatili ng labag sa batas na negosyo, at hindi umalis sa mga premisa sa loob ng tatlong araw ng paunawa na gawin ito. Ang uri ng pinsala, panggulo o labag sa batas na negosyo ay dapat tukuyin sa panulat sa paunawa.
7. Ang nangungupahan ay lumalahok sa gawaing kriminal sa gusali o sa mga premisa o sa lugar na katabi kaagad ng gusali o mga premisa, Ang ipinaratang na gawaing kriminal ay dapat sapat na nakakaapekto sa kalusugan o kaligtasan ng iba pang mga nangungupahan o sa may-ari; ang ilegal na gawaing kaugnay ng droga ay isang krimen na tinukoy sa ordinansa. Ang isang may-ari ng propyedad na gumagamit sa rasoning ito ay dapat malinaw na ipahayag ang mga ebidensiya na sumusuporta sa paratang, at dapat magpadala ng isang kopya ng paunawa ukol sa pagwawakas ng pangungupahan sa Seattle DCI.
8. Nais ng may-ari na personal na tirhan ang mga premisa, o ang direktang pamilya ng may-ari ay titira sa unit, at walang sapat na katumbas na unit ang bakante at magagamit sa parehong gusali at nagbigay siya sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi kukulangin sa 90 araw bago ang pagtatapos ng panahon ng pangungupahan. Kabilang sa direktang pamilya ang asawa ng may-ari o ang kinakasama ng may-ari, ang mga magulang, mga lolo/lola, anak, kapatid na lalaki at babae ng may-ari, asawa ng may-ari o kinakasama ng may-ari. Kung magbigay ang may-ari ng rasoning ito sa pagwawakas ng isang pangungupahan, at saka mabigong tuparin ito, maaaring mahaharap siya sa isang sibil na parusa na hanggang \$2,500. Ang isang nangungupahan kanino ang pangungupahan ay winakasan dahil sa rasoning ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya ay nabigo ang may-ari sa mga rekesitong ito.
9. Nais ng may-ari na wakasan ang pangungupahan ng isang nangungupahan na nakatira sa parehong unit na tinitirhan ng may-ari; o nais ng may-ari na ihinto ang pagsusuno sa kanyang bahay kasama ng isang nangungupahan na nakatira sa isang aprubadong suplementong unit na tirahan o accessory dwelling unit (ADU) sa isang bahay na okupado ng may-ari.
10. Ang paninirahan ng nangungupahan ay naka-kondisyon sa pangengempleo sa propyedad at ang relasyon sa pangengempleo ay winakasan.
11. Ang may-ari ay nagplano ng malakihang rehabilitasyon na nangangailangan ng isang permit at naglalahad na ang trabaho ay hindi magagawa sa paninirahan ng nangungupahan. Bukod pa, ang may-ari ay dapat sumunod sa mga rekesito ng Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon ng Nangungupahan o Tenant Relocation Assistance Ordinance. (Tingnan ang ibaba para sa karagdagang impormasyon.) Kung ibigay ng may-ari ang malakihang rehabilitasyon bilang rason sa pagwawakas ng pangungupahan at mabigong gawin ito, maaari siyang mapailalim sa sibil na multa na \$2,500. Ang nangungupahan kanino ang pangungupahan ay winakasan sa rasoning ito ay may pribadong karapatan ng kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekesitong ito.
12. Nagpasya ang may-ari na isalin ang gusali sa isang kooperatiba o condominium. (Tingnan ang pahina 6 para sa impormasyon ukol sa Mga Ordinansa ng Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba.)
13. Nagpasya ang may-ari na lansagin ang gusali o isalin sa isang di-pangresidensiyang gamit. Dapat tuparin muna ng may-ari ang mga rekesito sa Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon sa Nangungupahan (tingnan ang pahina 5) at kunin ang kailangang permit.
14. Nais ng may-ari na ipagbili ang pang-isahang residensiyang pampamilya at nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na paunawa nang di bababa sa 90 araw bago ang dulo ng yugto ng pangungupahan. Dapat itala ng may-ari ang propyedad na ibebenta sa makatarungang presyo sa isang pahayagan o sa isang realty agency sa loob ng 30 araw pagkatapos ng petsa nang umalis ang nangungupahan. Maaaring kakailanganin ang mga may-ari ng propyedad na lumagda sa isang sertipikasyon ng layunin na ibinta ang bahay kung makatanggap ng reklamo ang Seattle DCI. May isang mapapasinungalingang palagay ng isang paglabag sa ordinansa kung ang unit ay hindi nakalista o nakalathala, o tinanggal mula sa merkado o muling naupahan sa loob ng 90 araw pagkatapos umalis ng nangungupahan. Ang nangungupahan na

ang pangungupahan ay winakasan sa rasoning ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekisitong ito.

15. Nagpapalano ang may-ari na di-ipagpatuloy ang paggamit ng unit ng pabahay na hindi awtorisado ng Kodigo ng Paggamit ng Lupa o Land Use Code, pagkatapos matanggap ang Paunawa ukol sa Paglabag. Dapat magbayad ang may-ari ng tulong pangrelokasyon sa mga nangungupahan ng bawat isa ng kagayang unit nang di bababa sa dalawang linggo bago ang petsa na aalis ang Nangungupahan. Ang mga Nangungupahang may mababang kita ay dapat bayaran ng \$2,000 na tulong pangrelokasyon; ang ibang mga Nangungupahan ay dapat bayaran ng tulong pangrelokasyon na katumbas ng renta sa dalawang buwan.
16. Kinailangan ng may-ari na bawasan ang bilang ng mga naninirahan na nagsusuno sa isang unit na tirahan upang sumunod sa mga limitasyon ng Kodigo sa Paggamit ng Lupa [ibig sabihin, hindi hihigit sa 8 tao bawat unit na titirhan kung di sila magkakamag-anak).
17. Nagpapasya ang may-ari na wakasan ang pangungupahan ng isang nangungupahan mula sa isang bahay na may lamang aprubadong ADU upang tumupad sa mga pamantayan ng pagtatayo para sa mga ADU, pagkatapos matanggap ang Paunawa ukol sa Paglabag sa Kodigo ng Paggamit ng Lupa. (Kung ang paglabag ay ang may-ari ay umalis sa bahay at pinaupahan ang dalawang unit, ang isang unit ay dapat muling tirhan ng may-ari o tanggalin.) Ang may-ari ay dapat magbigay ng tulong pangrelokasyon sa mga nangungupahang nawalan ng tirahan sa halagang \$2,000 para sa mga nangungupahang may mababang kita, o renta sa dalawang buwan sa iba pang mga kaso, Maaaring uutusan ng Seattle DCI ang may-ari ng propyedad na lumagda sa isang sertipikasyon ng kanyang layunin na ihinto ang paggamit ng ADU.
18. Ang isang Pang-emerhensiyang Kautusan na iwanan ang isang propyedad ay inisyu ng Seattle DCI at ang mga nangungupahan ay nabigong umalis sa takdang panahon na ibinigay ang Kautusan.

Kabiguang gawin ang ipinahayag na dahilan: Kung winawakasan ng isang may-ari ang pangungupahan dahil sa rason na (1) pinaplano ang pagbenta sa pang-isahang pampamilyang residensiya, (2) lumipat ang may-ari o ang miyembro ng pamilya, (3) pinaplano ang malakihang rehabilitasyon, (4) ang bilang ng mga residente ay dapat pababain sa walo, o (5) itinitigil ng may-ari ang ADU

pagkatapos matanggap ang paunawa ukol sa paglabag, at nabigo ang may-ari na gawin ang ipinahayag na rason para sa pagpapaalis, maaari siyang maharap sa kaso ng pagpapatupad ng Siyudad at sibil na multa nang hanggang \$2,500.

Pribadong karapatan sa kaso para sa mga

Nangungupahan: Kung wawakasan ng may-ari ang pangungupahan dahil (1) pinaplano ang pagbenta sa pang-isahang pampamilyang residensiya, (2) lilipat ang may-ari o miyembro ng pamilya, o (3) pinaplano ang malakihang rehabilitasyon, at kung mabigo ang may-ari na isagawa ang naipahayag na rason sa pagpapatalsik, maaaring ihabla ng nangungupahan ang may-ari sa halagang \$3,000, mga gastos, at makatarungang mga bayad sa abogado.

Maliban kung nabanggit sa taas, ang paunawa ukol sa pagwawakas ng pangungupahan ay dapat ibigay nang di bababa sa 20 araw bago ang pagsisimula ng kasunod na yugto ng pangungupahan at dapat magpahayag sa panulat ng rason ng pagwawakas. Tanging ang mga rason lang na nakalista sa taas ay legal na mga dahilan na sanhi ng pagwawakas ng buwan-buwang pangungupahan sa Seattle. Para sa kompletong teksto ng Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis, pumunta sa website ng City of Seattle, City Clerk at i-click sa Seattle Municipal. Tawagan ang section 22.206.160. Para sa karagdang impormasyon, tumawag sa Seattle DCI Property Owner at Tenant Assistance sa (206) 615-0808.

Mangyaring tandaan, sa ilalim ng mga batas ng estado, ang mga nangungupahan na nais wakasan ang buwan-buwang pangungupahan ay dapat ding sumunod sa mga pamamaraan ng wastong paunawa, na nag-aabiso sa may-ari o manager sa panulat nang di bababa sa 20 araw bago ang pagsisimula ng kasunod na yugto ng pangungupahan.

Pagpapatupad sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis

limbestigahan ng kawani ng Seattle DCI Code Compliance ang mga reklamo ukol sa isang ilegal na pagwawakas ng pangungupahan. Kung ang isang reklamo ay mapagpasyahang balido, ipapaalam ng kagawaran sa may-ari ng paupahang bahay ang mga rekisito sa Ordinansa at mag-i-isyu ng isang Paunawa ukol sa Paglabag kung tumanggi ang may-ari ng paupahang bahay na pawalan ng bisa ang paunawa ukol sa pagpapaalis. Kung mabigo ang may-ari ng paupahang bahay na pawalan ng bisa ang paunawa sa loob ng yugto ng pagtupad na ibinigay sa Paunawa ukol sa Paglabag, ang kaso ay idudulog sa Tanggapan ng

Abogado ng Siyudad. Ang isang may-ari ng paupahang bahay na mapatunayang ilegal na nagwakas ng isang pangungupahan ay maaaring maparusahan ng sibil na multa na \$150.00 kada araw bawat unit ng pabahay mula sa petsa nang magsimula ang paglabag para sa unang 10 araw ng di-pagsunod at \$500.00 kada araw bawat unit ng pabahay pagkatapos.

Sa loob ng 10 araw ng pagtanggap ng Paunawa ukol sa Paglabag sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis, ang may-ari ng paupahang bahay o ang ibang apektadong ay maaaring humiling ng administratibong pagrepaso ng isang kinatawan ng Seattle DCI. Aabisuhan ng Seattle DCI ang humihiling sa loob ng 7 araw ng pagtanggap ng kahilingan para sa pagrepaso. Ang humihiling ay magkakaroon ng 15 araw mula sa pagkatanggap ng kompirmasyon upang magsumite ng karagdagang impormasyon sa Seattle DCI. Kasunod ng pagrepaso, maaaring ipagpatuloy, baguhin o iatras ng kinatawan ng Seattle DCI ang Paunawa ukol sa Paglabag. Ang isang nakasulat na pasya ay ipapadala sa humihiling sa loob ng 15 araw nang nagawa ang pasya.

Ang mga may-ari ay pinapayuhang magpapanatili ng sumusunod na mga rekord upang suportahan ang isang kaso para sa pagwawakas ng isang pangungupahan:

1. Isang partikular na nakasulat na kasunduan sa pangungupahan, na ang mga panuntunan ay pantay na ipinairal sa lahat ng nangungupahan ,at isang checklist tungkol sa kundisyon ng yunit;
2. Mga rekord ng mga bayad sa pangungupahan;
3. Mga kopya ng mga paunawa na ibinigay sa mga nangungupahan, na may ebidensiyang ang lahat ng legal na iniutos na mga paunawa ay wastong naihatid; at
4. Anumang impormasyon o dokumentasyon upang suportahan ang pagwawakas ng pangungupahan, gaya ng mga ulat ukol sa insidente sa pulis o mga reklamo mula sa mga kapitbahay.

Ang mga paunawa para sa pagwawakas ng pangungupahan ay dapat tiyak na nagpapahayag sa mga rason ng pagwawakas. Halimbawa, ang paunawa ukol sa palaging atrasadong pagbabayad ng renta ay maaaring nagpahayag na:

"Inabisuhan ka sa panulat noong Enero 3, 1999, Pebrero 3, 1999, Marso, 3, 1999, at Abril 3, 1999, na ang iyong renta ay atrasado. Ito ay due na at dapat bayaran sa unang araw ng bawat buwan."

Pinapayuhan ang mga may-ari na itago ang mga sumusunod na record bilang patunay ng pagsunod sa

RRIO program:

1. Patunay ng pagpaparehistro (Registration Certificate o Sertipiko ng Pagpaparehistro) na kailangang ipakita o ibigay sa bawat nangungupahan; at ibigay sa lahat ng bagong nangungupahan sa paglipat nila o bago lumipat.
2. Isang kopya ng Sertipiko ng Pagsunod kapag gumawa ng pagsusuri.

Mga kilos na kinukunsiderang panggigipit o paghigante.

Ipinagbabawal ng HBMC ang ilang mga kilos laban sa alinman sa nangungupahan o sa may-ari.

Ang sumusunod na mga kilos ay parte ng panggigipit o paghigante laban sa **nangungupahan**.

1. Pagpapalit sa mga kandado ng mga pintuan ng unit at iba pang mga fixture
2. Pagtanggap sa mga pintuan, bintana, fuse box, o iba pang mga fixture.
3. Pagpapahinto sa gas, kuryente, tubig, o iba pa pang mga utility na isinuplay ng may-ari
4. Pagpapaalis ng isang nangungupahan mula sa mga premisa maliban sa pamamagitan ng proseso ng legal na pagpapaalis
5. Pagpapaalis, pag-umento ng renta o pagbanta sa isang nangungupahan dahil ang nangungupahan na iyon ay nagsumbong sa Seattle DCI ukol sa mga paglabag sa HBMC o ginamit ang anumang legal na mga karapatan na lumitaw sa paninirahan ng nangungupahan sa gusali
6. Pagpasok sa unit ng nangungupahan, maliban sa isang emerhensiya o may pahintulot ng nangungupahan pagkatapos ibigay ang angkop na paunawa ukol sa layuning pumasok
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 sumusunod na mga kilos ay parte ng panggigipit o paghigante laban sa **may-ari**:

1. Pagpapapalit ng mga kandado sa mga pintuan ng unit

2. Pagtanggap sa mga fixture, muwebles o mga serbisyo na isinuplay ng may-ari
3. Sadyang pagsira sa gusali

Para sa higit pang impormasyon o upang maghain ng reklamo, tawagan ang 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.

Iba pang mga ordinansa ng Siyudad na nakakaapekto sa mga nangungupahan at mga may-ari ng paupahang propyedad

1. Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon ng Nangungupahan

Ang ordinansiyang ito ay mailalapat kapag ang mga nangungupahan ay nawalan ng tirahan dahil sa paglansag ng pabahay, pagbabago sa gamit, malakihang rehabilitasyon, o pagtanggap ng mga limitasyon ng gamit mula sa pabahay na inayudahan ng pamahalaan.

Ang isang may-ari ng propyedad na nagpaplanong aktibidad na para sa pagpapaunlad ay dapat makakuha ng lisensiya sa relokasyon ng nangungupahan at isang gusali o gumamit ng permit bago niya mawawakasan ang pangungupahan. Ang lahat ng mga nangungupahan ay dapat makatanggap ng 90 araw na paunawa ukol sa aktibidad na nangangailangan sa kanila na lumipat. Ang karapat-dapat na mga nangungupahang may mababang kita, kanino ang kita ay hindi lumagpas sa 50 porsiyento ng panggitnang kita, ay tatanggap ng \$3,340 na tulong pangrelokasyon, na ang kalahati ay babayaran ng may-ari, ang kalahati ay babayaran ng Siyudad.

Itinuturing na paglabag sa ordinansang ito ang pagtataas ng upa ng may-ari ng ari-arian upang makaiwas sa pag-a-apply para sa Lisensiya ng Paglipat ng Nangungupahan.

2. Ordinansa sa Regulasyon ng Kasunduan sa Pangungupahan

Ang batas na ito ay may tatlong probisyon na dapat alam ng mga may-ari ng paupahang bahay:

Paunawa para sa Pag-umento ng Renta na 10 porsiyento o higit pa:

Ang mga may-ari ng paupahang bahay na nais na umentuhan ang mga gastos sa pabahay, kabilang ang renta, ng 10 porsiyento o higit pa sa loob ng 12 buwang panahon ay dapat na magbigay

ng kahit 60 araw na nakasulat na paunawa ukol sa naturang pag-umento.

Pagbubunyag ng Impormasyon: Ang mga may-ari ng paupahang bahay sa Seattle ay dapat magbigay sa mga inaasahang mangungupahan ng isang kopya ng buod ng mga batas sa may-ari ng paupahang bahay-nangungupahan ng Siyudad at estado kapag nag-aalok sila ng kasunduan sa pangungupahan. Ang buod ay dapat ikabit sa lahat ng nakasulat na mga kasunduan sa pangungupahan, at dapat ibigay sa mga mangungupahan na inalok ng berbal na kasunduan sa pangungupahan. Lahat ng kasalukuyang mga nangungupahan ay dapat nabigyan na ng isang kopya.

Ang mga buod ay makukuha sa pahina ng "Publications" sa website ng Seattle DCI sa www.seattle.gov/dpd/publications. Ang mga kopyang papel ay makukuha mula sa Seattle DCI Public Resource Center, na matatagpuan sa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. Bawat kostumer ay tatanggap ng isang makokopyahang master copy.

Probisyon ng Ipinagbabawal na Kasunduan sa Pangungupahan:

Sa ilalim ng batas na ito, ang mga may-ari ng paupahang bahay ay hindi pinapahintulatang magkaroon ng buwan-buwang mga kasunduan sa pangungupahan na nagmumulta sa nangungupahan dahil sa pag-alis bago lumipas ang minimum na bilang ng mga buwan (hal., anim na buwan) mula sa pagsisimula ng pangungupahan. Hindi maaaring hawakan ng isang may-ari ng paupahang bahay ang isang deposito o magpataw ng karagdagan bayad kung ang nangungupahan ay magbigay ng legal na nakasulat na paunawa upang wakasan ang kanyang pangungupahan, at umalis pagkatapos ng isang buwan pa lang. Kung nais ng may-ari ng paupahang bahay na manirahan ang nangungupahan ng minimum na bilang ng mga buwan, ang may-ari ng paupahang bahay ay dapat mag-alok sa nangungupahan ng isang **kontrata sa pangungupahan** na naglalaman ng mga probisyon para sa mga parusa kung umalis ang nangungupahan bago mawalan ng bisa ang kontrata sa pangungupahan.

Ang mga nangungupahan ay maaaring magsampa ng sibil na kaso laban sa mga may-ari ng paupahang bahay na lumalabag sa mga probisyong ito. Ang isang may-ari ng paupahang bahay na mapatunayang nakalabag ay maaaring uutusang magbayad ng mga multa pati na sa totoong bayad-pinsala sa nangungupahan, mga gastos sa korte, at mga bayad sa abogado.

3. Mga Ordinansa sa Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba

Kapag ang pangresidensyang gusali ay ginawang mga condominium o unit ng kooperatiba, ang mga ordinansa ng Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba ay nag-uutos ng inspeksiyon sa kodigo ng pabahay.

Bukod pa, sa pagsalin sa isang condominium, ang nangungupahan ay dapat makatanggap ng 120 araw na nakasulat na paunawa ukol sa pagsalin. Kung magpasya ang nangungupahan na hindi bilhin ang kanyang unit, ang nangungupahan ay maaaring maging karapat-dapat na makatanggap ng katumbas sa tatlong (3) buwan na tulong pangrelokasyon kung ang taunang kita ng nangungupahan, mula sa lahat ng mapagkukunan, ay hindi lumagpas sa 80 porsiyento ng panggitnang kita ng lugar, ini-adjust sa laki ng sambahayan. Ang isang sambahayan na kwalipikado ring tumanggap ng mga benepisyong pangrelokasyon at kinabibilangan ng isang miyembro na animnapu't lima (65) ang edad o higit o isang indibidwal na may "espesyal na mga pangangailangan," gaya ng inilarawan sa ordinansa, ay maaaring maging kwalipikado para sa karagdagang tulong.

Para sa pagsalin sa kooperatiba, ang nangungupahan ay dapat makatanggap ng 120 araw na paunawa ukol sa layunin na ipagbili ang unit. Kung magpasya ang nangungupahan na bilhin ang kanyang unit, ang sambahayan ay dapat bayaran ng \$500.00 para sa tulong pangrelokasyon.

Ang tulong pangrelokasyon ay direktang ibigay sa nangungupahan ng may-ari ng propyedad o ng taga-develop. Ang tulong ay dapat ibigay nang hindi lumagpas sa panahon nang iwanan ang unit ng pabahay.

Para sa higit na impormasyon, tawagan ang Seattle DCI Code Compliance sa (206) 615-0808.

Para sa higit na impormasyon ukol sa mga ordinansang ito, tumawag sa (206) 615-0808.

4. Ordinansa sa Billing ng Ikatlong Partido

Ang ordinansang ito ay nagbibigay kahulugan para sa mga may-ari ng paupahang bahay na, sa kanilang mga sarili o sa pamamagitan ng mga pribadong kompanya, ay sumisingil sa mga nangungupahan para sa mga utility na ibinibigay ng Siyudad (mga serbisyo ng tubig, sewer, basurahan, kuryente) nang hiwalay mula sa kanilang renta. Umiiral ang ordinansa sa lahat ng pangresidensiyang mga gusali na may tatlo o higit pang unit na pabahay.

Ang mga tuntunin ay nag-uutos sa may-ari ng paupahang bahay o ahente ng pagbi-bill na magbigay sa mga nangungupahan ng partikular na impormasyon tungkol sa kanilang mga bill at upang isiwalat ang kanilang mga gawain sa pagbi-bill, alinman sa isang kasunduan sa pangungupahan o sa isang hiwalay na nakasulat na paunawa. Isang paglabag sa ordinansa kung ang may-ari ng paupahang bahay ay magpapatupad ng bagong gawain sa pagbi-bill nang walang angkop na paunawa.

Maaaring ilaban ng isang nangungupahan ang billing ng ikatlong partido sa pamamagitan ng pag-abiso sa ahente ng billing at pagpapaliwanag sa batayan ng usapin. Dapat itong gawin sa loob ng 30 araw pagkatapos matanggap ang bill. Kailangang kontakin ng ahente ng billing ang nangungupahan upang talakayin ang usapin sa loob ng 30 araw mula nang pagkatanggap sa paunawa ukol sa usapin. Maaari ring magsampa ng reklamo ang nangungupahan sa Eksaminer ng Pagdinig sa Tanggapan ng Seattle (Seattle Office of the Hearing Examiner) o kasuhan ang may-ari ng paupahang bahay sa korte. Kung ang Eksaminer ng Pagdinig o ang korte ay magpasya pabor sa nangungupahan, maaaring uutusan ang may-ari ng paupahang bahay na magbayad ng multa.

Karagdagang Impormasyon

Kabilang sa ibang mga grupo na makapagbibigay ng impormasyon sa mga nangungupahan at mga may-ari ng propyedad na pinaupahan ay ang:

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

Nagbibigay ng impormasyon at pagpapayo ukol sa legal na mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado sa May-ari ng Pangresidensiyang Paupahan/Nangungupahan at iba pang mga kautusan.

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

Nagbibigay ng impormasyon at tulong sa mga nangungupahang may mababang kita na nahaharap sa pagpapaalis.

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

Nagbibigay ng impormasyon at pagpapayo sa mga problema ng may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan. Ang Tenants Union ay nagbibigay rin ng mga workshop, pagsasanay at tulong-teknikal para sa mga grupo ng tagapagtaguyod at nangungupahan sa epektibong pagharap sa mga mag-ari ng paupahan.

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

Nagbibigay ng impormasyon ukol sa legal na mga karapatan sa ilalim ng Batas sa Pangresidensiyang May-ari/Nangungupahan. Ang Tanggapan ng Attorney General ay may Consumer Line Information Service na may nakarekord na mga tape ukol sa paksa ng may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan sa (206) 464-6811.

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

Nagbibigay ng impormasyon ukol sa legal na mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan (Residential Landlord/Tenant Act) ng Estado ng Washington at iba pang mga lokal na kodigo.

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

Nagbibigay ng mga serbisyong medyasyon sa mga may-ari ng paupahang bahay at nangungupahan. Ang sentro ay umaakto bilang alternatibong porum sa sistema ng pormal na korte para sa pagsasaayos ng pagtatalo.

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

Nagpapatupad sa Ordinansa ng Open Housing ng Siyudad na nagpoprotekta sa mga nangungupahan laban sa kaibang mga pagtrato batay sa lahi, kulay, pananampalataya, relihiyon, lipi, bansang pinagmulan, edad, kasarian, estado marital, estadong pangmagulang, sekswal na oryentasyon, politikal na ideolohiya o presensiya ng anumang kapansanan sa pandama, mental o pisikal, ang paggamit ng isang Sertipiko ng Section 8,

o paggamit ng sinanay na gabay o hayop na panserbisyo ng isang may kapansanang tao.

8. King County Bar Association

- **Neighborhood Legal Clinics**
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

Tumawag upang magtakda ng pakikipagkita para sa isang libreng legal na konsultasyon. Matatagpuan ang mga klinika sa maraming lokasyon. Tumawag sa pagitan ng alas -9 ng umaga at tanghali, Lunes hanggang Huwebes.

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

Kumakatawan sa mga nangungupahang may mababang kita na nahaharap sa pagpapaalis.

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

Nagbibigay ng representasyon sa pamamagitan ng boluntarong mga abogado sa mga kliyenteng nahaharap sa pagpapaalis.

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.

Ang karagdagang mga mapagkukunan ukol sa may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan ay makukuha sa website ng Seattle DCI sa www.seattle.gov/dpd/publications, kabilang ang:

- Mga Karapatan at Responsibilidad ng Mga May-ari ng Paupahang Bahay at Nangungupahan
- Isinalin na Mga Bersiyon ng Impormasyon sa May-ari ng Paupahang Bahay-Nangungupahan
- Serbisyo ng Interpreter
- Pagpapaalis sa Makatarungang Dahilan at Relokasyon ng Nangungupahan
- Pagsasanay sa Paglutas ng Alitan
- Paghain ng Reklamo

Akses sa Impormasyon

Ang mga link sa mga electronic na bersiyon ng **Tips, Director's Rules** ng Seattle DCI, at ang **Seattle Municipal Code** ay available sa page na "Tools & Resources" ng aming website sa www.seattle.gov/sdci. Ang mga kopya sa papel ng mga dokumentong ito, pati na rin ang mga karagdagang regulasyong nabanggit sa Tip na 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.