

# 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

*Binago, Mayo 2, 2005*

Ang Kagawaran ng Pagpapalano at Pagpapaunlad (DPD) 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 DPD 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 tiyakang impormasyon ukol sa hinihingi ng Batas ng pamamahay, komunsulta sa Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali o tawagan ang:

### Kagawaran ng Pagpapalano at Pagpapaunlad Dibisyon ng Pagsunod sa Batas

(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 (RCW 59.18) 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.

### 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 tirahan. 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 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 65° 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 baw't 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 DPD 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.

### 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;
- Mabilis na pagpapaayos ng anumang nasira ng nangungupahan o ang kanilang mga panauhin;

[www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd)

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



Siyudad ng Seattle  
Kagawaran ng Pagpapalano at Pagpapaunlad  
Gregory J. Nickels, Meyor Diane Sugimura, Direktor

- Ang pagpayag sa makatuwirang pagpasok ng kasero para sa pangangalaga, pagpapaayos at pagpigil ng peste;
- 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 DPD ang suliranin.** Kung ang may-ari o ang tagapamahala ay hindi ginawa ang pagkumpuni sa loob ng makatuwirang panahon, maari kang humingi ng inspeksiyon sa DPD. Kung ang kondisyon ay isang paglabag sa Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali, o kung ang pagkumpuni ay hindi nalutas ang isang paglabag ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali, ipag-uutos ng Inspektor na gumawa ng makalulutas na hakbang ang may-ari. Tingnan ang susunod na bahagi sa mga karagdagang 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 Pamahayang Kasero/ Nangungupahan (RCW 59.18) 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 DPD ukol sa isang suliranin

Ang mga nangungupahan ay maaaring magsumbong sa DPD 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 DPD na nasa ika-19 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808

- Tawagan ang DPD 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 DPD 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 DPD 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 DPD 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

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 Pulisiya ng Seattle sa pamamagitan ng pagtawag sa hindi-pang-emerhensiyang numero.

### 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. Dibisyon ng Pagsunod ng Batas ng DPD (206) 615-0808

Kumukuha ng mga karangan ukol sa maaring paglabag sa Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali.

#### 2. Asosasyon ng Pangupahang Pamamahay ng Puget Sound (206) 283-0816

Nagbibigay ng impormasyon sa mga legal na karapatan at mga katungkulan sa ilalim ng batas ng Estado sa Pamamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga batas. RHAPS ay isang propesyonal na samahan ng mga may-ari ng pangupahang ari-arian ng Puget Sound.

#### 3. Publikong Asosasyon ng Fremont (206) 694-6767

Naglalaan ng impormasyon at payo ukol sa karapatan at mga obligasyone sa ilalim ng Batas ng Estado sa Pamamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga batas.

#### 4. Unyon ng mga Nangungupahan (206) 723-0500 [www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)

Naglalaan ng impormasyon o payo ukol sa mga suliranin ng kasero/nangungupahan. Ang Union ay nagbibigay din ng mga pag-aaral, pagsasanay at tulong na teknikal sa mga grupo ng mga nangungupahan at sa mga kasapi nito sa pakikitungo sa mga kasero.

### 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 DPD (DPD 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  
[www.seattle.gov/dpd/publications/landlord\\_tenant/landlordtenant.asp](http://www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/landlordtenant.asp).

### Mga Tanong?

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

## Pagkuha ng Impormasyon

Mga ugnay sa elektronikong ulat ng mga batas ng Seattle at mga paglalathala ng DPD ay makukuha sa mga pahina ng Mga Paglalathala at Mga Koda sa aming website sa [www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd). Mga kopya sa papel ng mga dokumentong ito ay makukuha sa Sentro ng Publikong Dulugan ng DPD (DPD Public Resource Center) na nasa ika- 20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.



## PAGSASALIN

Para sa mga kopya ng dokumentong ito sa Kambodian, Intsik, Koreyano, Laotian, Ruso, Somali, Espanyol, Tagalog, o Biyetnamis, pumunta sa website ng DPD sa [www.seattle.gov/dpd/publications](http://www.seattle.gov/dpd/publications) o tumawag sa (206) 684-8467.

Itong buod ng mga alituntunin ng Estado ng Washington at ng Siyudad ng Seattle ukol sa kasero/hangugnupahan ay dapat ipagkaob sa mga nangungupahan ng mga may-ari ng mga tirahang paupahan sa Seattle nang kahit minsan sa isang taon. Mangyaring punahin na ang mga batas ng Siyudad at Estado ay maaring hindi magkapareho sa anumang natatanging paksa; samakatuwid, ang kapwang klase ng batas ay dapat konsultahin. Para sa legal na payo, mangyaring komunsulta sa isang abogado.

## Mga Batas ng Kasero - Nangungupahan sa Seattle

Pebrero 2006

### MGA OBLIGASYON NG MGA KASERO

Ang may-ari ng gusali ay dapat na maglaan ng ligtas, malinis at walang panganib na tirahan, kasama ang:

- Panatiliing karapatdapat na tirahan at malinis at ligtas sa panganib ang kapaligiran;
- Pigilin ang mga insekto, daga at iba pang mga salot;
- Pamalagiing maayos ang bubong, pader at pundasyon at panatiliing handa ito sa panahon;
- Pamalagiing may koryente, tubigan, init at iba pang mga kagamitan na inilalaan ng may-ari;
- Maglalaan ng sapat na lagayan ng basura at paglikum nito;
- Kung responsibilidad ang paglalaan ng init sa mga paupahang tirahan, mula Setyembre hanggang Hunyo panatilihin ang pang-araw (7 n.u. hanggang 10:30 n.g.) na temperatura sa 65° F o mahigit at ang pang-gabing temperatura na hindi bababa sa 58° F;
- Sa mga pangmatagalang tirahan, maglaan ng mga susi sa mga papasukang pintuan ng paupahan at gusali at, sa kadalasan, palitan ang mga kandado at susi kung magpapalit ng mga nangungupahan;
- Magpakabit ng pandetekto ng usok at turuan ang mga nangungupahan sa kanilang pangangalaga at operasyon.

Ang mga may-ari ay hindi obligadong magpagawa ng mga pampagandang pagpapaayos matapos ng bawa't isang pagpapaupo, katulad ng bagong pagpapintura o pagpalit ng karpit.

### MGA ANG OBLIGASYON NG MGA NANGUNGUPAHAN

Ang mga nangungupahan ay kinakailangang panatiliing ligtas sa panganib at malinis ang tirahan, kasama na ang:

- Wastong pagtatapon ng basura;
- Ang maingat na pag-gamit ng mga kagamitang may kinalaman sa koryente at tubig;
- Ang mabilis na pag-aayos ng anumang masisira nila o ng kanilang mga panauhin;
- Pagbibigay ng makatuwirang pagsisiyasat ng mga tagapangasiwa, mga tagapag-ayos at mga inspektor ng peste;
- Ang paniniguro na ang mga sirena ng usok ay gumagana; at

- Ang pag-iwas sa pagtatago ng mga mapanganib na bagay-bagay sa paligid.

### ANG ORDINANSANG NG MAKATARUNGANG SANHI NG PAGPAPAALIS

Ang ordinansang ito ay nag-uutos sa mga kasero na magkaroon ng nararapat na sanhi upang wakasan ang buwanang pagpapaupo. Isinasaad nito ang mga tanging sanhi sa pagpapaalis ng nangungupahan, sa Seattle at inuutusan ang mga may-ari na ilahad ang sanhi, sa isang kasulatan, ng pagwawakas ng pagpapaupo kung magbibigay ng abiso ng pagwawakas. Maliban sa ibang ulat, kinakailangan na ang kasero ay magbigay ng abiso ng pagwawakas nang may palugit na 20 araw bago magsimula ang susunod na panahon ng pag-upa. Kasama sa mga sapat na sanhi ang:

## Talaan ng Nilalaman

### Mga Batas ng Kasero-Nangungupahan sa Seattle

Mga Obligasyon ng mga kasero .....	1
Mga Obligasyon ng mga nangungupahan .....	1
Ang Ordinansa ng Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis .....	1
Mga Gawang Itinuturing na pang- aabuso o paghihiganti .....	3
Iba pang mga ordinansa ng siyudad na nakakaapekto sa mga nangungupahan at mga kasero .....	3

### Mga Regulasyon sa Estado ng Washington

Karapatan ng Lahat na Nangungupahan .....	5
Mga Uri ng Kasunduan sa Pagpapaupo .....	5
Labag sa Batas na Diskriminasyon .....	5
Pananagutan .....	5
Mga Labag sa Batas na Alituntunin sa mga Kasunduan ng Pagpapaupo .....	6
Pagkapribado-Ang Pagpasok ng Kasero sa Paupahan .....	6
Deposito at Iba Pang Kabayaran .....	6
Mga Responsibilidad ng Kasero .....	6
Mga Responsibilidad ng Nangungupahan .....	7
Nagbabantang Pagkilos ng Nangungupahan o Kasero .....	7
Pagbabago ng Buwanang Kasunduan .....	7
Pagbabago ng Upahan .....	7
Kung Papaano ang Pangangasiwa ng Pagpapaayos .....	7
Labag sa Batas na Gawain ng Kasero .....	8
Pagwawakas ng Kasunduan .....	9
Pagbabalik ng Deposito .....	9
Pagpapaalis .....	9
Paglisan .....	10

1. Ang nangungupahan ay hindi makabayad sa loob ng 3 araw matapos itong bigyan ng abiso na magbayad ng upa o dili kaya ay lumisan na.
2. Ang kasero ay nagbigay ng babala sa nangungupahan na hindi nababayaran ang upa ng may 4 na beses sa loob ng 12 buwan.
3. Ang nangungupahan ay hindi sumunod sa isang mahalagang kondisyon ng kasunduan ng pagpapaupa sa loob ng 10 araw matapos itong makatanggap ng isang abiso ukol na sumunod o lumisan.
4. Ang nangungupahan ay hindi sumusunod sa mahalagang obligasyon sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan ng Estado ng Washington sa loob ng 10 araw ng abiso na sumunod o lumisan.
5. Ang may-ari ay nagbigay ng abiso sa pamamagitan ng kasulatan sa nangungupahan 3 beses sa loob ng 12 buwan na dapat itong sumunod sa isang mahalagang kondisyon ng kasunduan sa loob ng 10 araw.
6. Ang nangungupahan ay malubhang sumira ng paupahang tirahan (gumawa ng "basura"), gumagawa ng pinsala (gaya ng gawaing kaugnay sa droga), o gumagawa ng negosyong labag sa batas at hindi ito lumisan sa loob ng 3 araw matapos itong bigyan ng abiso na lumisan.
7. Ang nangungupahan ay gumagawa ng gawaing kriminal sa loob ng gusali o paligid o sa isang lugar na malapit sa gusali o paligid. Ang nasabing gawaing kriminal ay kinakailangang maka-apekto sa kalusugan o kaligtasan ng ibang mga nangungupahan o ng may-ari; ang labag sa batas na gawaing kaugnay sa droga ay isang krimen na inilalahad ng ordinansya. Ang may-ari na gumagamit ng sanhing ito ay kailangang malinaw na ilahad ang mga pangyayari na nagpapatunay sa paratang, at kailangang magpadala ng kopya ng abiso ng pagwawakas ng pangungupahan sa Kagawaran ng Tulong sa May-ari at Nangungupahan ng DPD (DPD Property Owner Tenant Assistance Unit - POTA).
8. Ang may-ari ay ibig tirahan ang lugar na pangsarili, o ang sariling mag-anak ng may-ari ay titira sa paupahan, at walang ibang paupahan na bakante sa parehong gusali. Ang sariling mag-anak ay kasama na ang maybahay o ang pang-tahanang kasama ng kasero, at magulang, lola at lola, mga anak, kapatid, ng may-ari. Maaring hingin ng DPD ang isang sertipikasyon mula sa kasero na ibig nitong ilipat ang isang miyembro ng pamilya kung ang rason na ito ay pinaniniwalaan ng isang nangungupahan na hindi ito gagawin ng kasero sa panghinaharap. Maaaring magkaroon ng sapat na paniniwala na nagkaroon ng paglabag sa kasunduan kung ang taong maninirahan sa paupahan ay hindi tumira sa lugar ng may tuloy-tuloy na 60 araw sa loob ng 90 araw matapos umalis ang dating nangungupahan. Ang isang nangungupahan na ang pag-upa ay itinigil sa sanhing ito ay mayroong pribadong karapatan na gumawa ng mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
9. Ang may-ari ay ibig paalisin ang isang nangungupahan na nakatira sa bahay rin ng may-ari o ng ahente ng may-ari; o ibig ng may-ari na ihinto ang pakikipaghati ng kanyang bahay sa isang nangungupahan ng isang aprubadong kakabit na tirahan (ADU) sa bahay na okupado ng may-ari.
10. Ang pagtira ng nangungupahan ay nakabatay sa pag-empleo sa nasabing pag-aari at ang pag-empleo ay tinapos na.
11. Ang may-ari ay may balak ng malawak na pagbabago at siya ay nakakuha ng kinakailangang permiso at ng isang Lisensiya ng Paglilipat ng Nangungupahan. Ang isang nangungupahan na pinaalis sa ganitong katuwiran may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
12. Ang may-ari ay nagpasiya na gawing isang kondominyum o kooperatiba ang gusali.
13. Ang may-ari ay nagpasiyang gibain ang gusali o palitan ito ng isang hindi tirahang paggamit at nakakuha siya ng kinakailangang permiso at ng isang Lisensiya sa Paglilipat ng Nangungupahan.
14. Ang may-ari ay ibig na ipagbili ang pang- isang pamilyang tahanan (hindi kasama ang mga kondominyum) at bibigyan ang nangungupahan ng nakasulat na abiso na hindi kukulangin ng 60 araw bago magtapos ang isang panahon ng paupahan. Ang may-ari ay kinakailangang ilista ang ari-arian na ipinagbibili sa sapat na halaga sa isang diyaryo o sa isang ahensiya ng bentahan ng propyedad sa loob ng 30 araw matapos na umalis ang nangungupahan. Ang mga may-ari ng ari-arian ay maaaring obligadong pumirma sa isang sertipikasyon ng pagbalak na ipagbili ang tahanan kung ang DPD ay tumanggap ng reklamo. Mayroong isang mapagtatalunang palagay ng isang paglabag kung ang paupahan ay hindi inilista o inianunsiyo, o inalis sa pagbenta o ipina-upa muli sa loob ng 90 araw matapos lumisan ang nangungupahan. Ang isang nangungupahan na pinapaalis sa ganitong katuwiran may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
15. Ang may-ari ay nagpasiyang hindi na ipagpapatuloy ang paggamit ng paupahan na hindi nabigyan ng kapangyarihan ng Koda ng Paggamit ng Lupain, matapos itong makatanggap ng Notisya ng Paglabag. Ang kasero ay dapat magbayad ng tulong sa paglilipat sa mga nangungupahan upang kaniyang maisa-tuwid ang kanyang paglabag. Ang pagtulong sa paglilipat sa mga nangungupahang mababa ang kita ay \$2,000; sa mga iba ay sa halagang katumbas ng dalawang buwang paupa.
16. Ang may-ari ay kinakailangang bawasan ang bilang ng mga nangungupahan na nagsasama sa isang paupahan upang sumunod ito sa mga limitasyon ng Koda ng Paggamit ng Lupain (samakatuwid, hindi hihigit sa walong tao baw't isang paupahan kung ang mga ito ay hindi magkakamag-anak). Para sa impormasyon sa mga pamamaraan sa pagwawas sa pagpaupa sa ganitong katuwiran, mangyaring magkonsulta sa Ulat #610 ng Pagtulong sa Mga Kliyente ng DPD.
17. Kinakailangan ay paalisin ng may-ari ang nangungupahan mula sa isang tahanan may aprobadong ADU upang sumunod ito sa katayuan ng pag-gawa ng ADUs, matapos itong tumanggap ng abiso na ito ay lumabag sa Koda ng Paggamit ng Lupain. (Kung ang paglabag ay sa kadahilanang ang may-ari ay lumipat mula sa bahay at pinaupahan ang dalawang paupahan, isa sa mga paupahan ay dapat gamitin ng may-ari kundi ito ay tatanggalin.) Ang may-ari ay dapat magbayad ng paglilipat ng mga mapapa-alis na nangungupahan sa halagang \$2,000 para sa mga nangungupahang mababa ang kinikita, o halagang

dalawang buwang upa sa ibang mga kaso. Ang DPD ay maaring humingi ng pirmadong sertipikasyon mula sa may-ari na hindi na niya ipagpapatuloy ang paggamit ng ADU.

18. Isang Emerhensiyang Kautusan na Lisanin at isara ang ari-arian ay inilathala ng DPD at ang mga nangungupahan ay nagpalyang umalis sa loob ng itinakdang panahon na ibinigay sa Kautusan.

**Pagpalya sa pagtupad ng nasabing dahilan:** Kung ang may-ari ay nagpaalis ng isang nangungupahan dahil sa (1) ang pagbenta ng tahanan pang-isang familia ay binabalak, (2) ang may-ari o isang kamag-anak ay titira sa tahanan, (3) malawak na pagpapaayos ng bahay ay binabalak (4) ang bilang ng mga naninirahan ay kailangang ibawas sa walo, o (5) ang may-ari ay ihinihinto and paggamit ng isang ADU matapos makatanggap ng isang abiso ng paglabag at ang may-ari ay nagpalyang gawin and nasabing rason sa pagwawakas ng pagpaupa, siya ay maaaring mapailalim sa pagpapatupad na hakbangin ng Siyudad at isang multang sibil na maaring umabot ng \$2,500.

**Pribadong karapatan sa paggawa ng hakbang ng mga nangungupahan:** Kung ang may-ari ay nagpaalis ng isang nangungupahan dahil sa (1) ang pagbenta ng tirahang pang-isang familia ay binabalak. (2) ang may-ari o isang kamag-anak ay titira sa tahanan, (3) malawak na pagpapaayos ng bahay ay binabalak, at kung ang may-ari ay nagpalyang gawin ang ihinayag na dahilan sa pagwawakas ng pagpaupa, maaring ihabla ng nangungupahan ang may-ari hanggang sa halagang \$2,000, mga gastos, at makatuwirang bayad sa abugado.

Para sa karagdagang impormasyon sa Ordinansa ng Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis, tumawag sa DPD sa (206) 684-7899.

### **MGA GAWANG ITINUTURING NA PANG-AABUSO O PAGHIHIGANTI**

Ang batas ng Siyudad ay ipinagbabawal ang anumang gawang paghihiganti laban sa nangungupahan o sa kasero. **Ang mga alituntunin ng batas ay ipinatutupad ng Kagawaran ng Pulisiya ng Seattle.**

Ang isang kasero ay bawal mang-abuso o maghiganti sa nangungupahan sa pamamaraang:

1. Pagpalit ng mga kandado sa pintuan ng tirahan;
2. Pag-aalis ng pintuan, bintana, kahon ng koryente, upuan o anumang mga kagamitan;
3. Pagtigil ng mga serbisyo na karaniwang ibinigay ng kasero;
4. Pagpapaalis sa lugar ng nangungupahan maliban sa pormal na pamamaraan ng hukuman sa pagpapaalis;
5. Pagpapaalis, pagtataas ng upa o pagbabanta sa nangungupahan sa kadahilanang nagsumbong ito sa DPD o sa Kagawaran ng Pulisiya ng paglabag sa mga koda o sa anumang pagbabanta na kaugnay sa pagtira ng nangungupahan;
6. Pagpasok sa tirahan ng nangungupahan maliban sa panahon ng kagipitan, o maliban sa mga makatuwirang panahon na may pahintulot ng nangungupahan matapos bigyan ng abiso ng 2 araw man lamang, o isang araw na abiso kapag magpapakita ng tirahan sa mga malamang na mga mamimili o mangugupahan; o

7. Pagpapabawal sa isang nangungupahan o isang may awtoridad na ahente ng nangungupahan na kasama ng nangungupahan, mula sa pagkalat ng impormasyon sa gusali, mula sa pagpaskel ng impormasyon sa mga bulletin board ayon sa mga alituntunin ng gusali, sa paglapit sa mga ibang nangungupahan, sa pagtulong sa mga nangungupahan sa pagtatatag at sa pagpupulong sa mga silid pangkomunidad o mga pook para sa lahat.

Sa karamihan ng mga pagkakataon, ang batas ay pangunang ipinapalagay na ang isang kasero ay naghihiganti kung ang kasero ay isinagawa ang anuman sa mga hakbang na ito sa loob ng 90 araw pagkatapos ipinaalam ng isang nangungupahan ang isang paglabag sa DPD o sa Kagawaran ng Pulisiya ng Seattle, o sa loob ng 90 araw pagkatapos ng isang aksyon ng isang ahensiya ng gobyerno, katulad ng isang pagsisiyasat. Sa mga ganitong kaso, nakabatay sa kasero ang pagpapabulaan ng pagpapalagay ng paghihiganti.

Ipinagbabawal ang isang nangungupahan na abusuhin o paghihiganti ang isang kasero sa pamamagitan ng:

1. Pagpapalit o pagdagdag ng mga kandado sa pintuan ng tirahan.
2. Pag-aalis ng mga inilagay ng may-ari na mga kagamitan o bagay-bagay, mga upuan o anumang serbisyo.
3. Sinasadyang paninira sa gusali.

Ang pang-aabuso o paghihiganti ng isang may-ari o isang nangungupahan ay dapat isumbong sa Pulisiya ng Seattle sa 911 o sa pang-hindi emerhensiyang numero, (206) 625-5011.

### **IBA PANG MGA ORDINANSANG SIYUDAD NA NAKAKAAPEKTO SA MGA NANGUNGUPAHAN AT MGA KASERO**

#### **1. Ordinansa ng Regulasyon ng Kasunduan sa Upahan**

Sa ilalim ng batas na ito, ang mga kasero na may balak magtaas ng upa at iba pang mga gastusing pangtahanan na hihigit sa 10 porsiyento sa loob ng 12 buwan ay dapat magbigay ng 60 araw na nakasulat na abiso. Pangalawa, ang mga kasero ay ipinagbabawal na pilitin ang mga buwanang nangungupahan na tumira sa labis ng isang panahon ng upahan (gaya ng 1 buwan). Mga paupahang kasunduan na magpaparusa sa isang nangungupahan dahil siya ay lumisan bago matapos ang minimong bilang ng buwan ay walang bisa. Ang kaserong ibig magbigay sa nangungupahan ng takdang panahon na manirahan sa paupahan ay dapat mag-alok ng isang upahan. Panghuli, ang mga kasero ay obligadong magbigay sa bagong mangungupahan ng kopya ng publikasyong ito ukol sa mga batas ng Seattle at estado ng Washington. Ang mga nangungupahan ay maaring maghabla upang mabawi ang anumang mga pinsala, gastos sa paglilitis o mga multa sa pamamagitan ng pribadong aksiyong sibil laban sa mga kaserong lumalabag sa batas na ito. Isang maduduplikadong orihinal na kopya para bawâ't isang parukyano ay makukuha mula sa Sentro ng Publikong Dulugan ng DPD (DPD Public Resource Center), na nasa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. Upang humiling ng kopya sa koreo, magpadala ng isang sobre selyado na patungo sa sariling tirahan sa Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave. Suite 2000, P.O. Box 34019, Seattle WA 98124-4019.

## 2. Ordinansa sa Bukas na Pamamahay at Publikong Pagtanggap

Ang Siyudad ng Seattle ay nangangako sa isang patakaran ng pagtaguyod ng paglaan at pagtamo ng mga matitirahan sa lahat ng mga tao at pinagbabawal ang diskriminasyon batay sa lahi, kulay, paniniwala, relihiyon, kanununan, bayang tinibuan, edad, kasarian, katayuan tungkol sa kasal, katayuan bilang isang magulang, pagtangi ng kasarian, pagkilanlan ng kasarian, paniniwalang politikal, paglahok sa isang programa ng Seksiyon 8 o kapansanan. Mga tanong tungkol sa ordinansang ito at mga reklamo tungkol sa mga paglabag ay kailangang idirekta sa Tanggapan ng ng Karapatang Sibil ng Seattle sa (206) 684-4500.

## 3. Mga Ordinansa sa Pagbabago ng Kondominyum at Kooperatiba

Kung ang isang apartment na gusali ay gagawing mga kondominyum o kooperatiba, ang mga Ordinansa para sa Pagbabago ng Kondominyum o Kooperatiba ay nangangailangan ng isang inspeksiyon ayon sa koda ng pamamahay. Para sa mga pagbabago ng kondominyum, ang mga nangungupahan ay kailangan tumanggap ng isang 90-araw ng nakasulat na abiso ng pagbabago. Kung ang nangungupahan ay nagpasiya na hindi bilhin ang kanyang kondominyum, ang nangungupahan ay maaaring makatanggap ng \$500 tulong sa paglipat mula sa tagapagawa kung ang sahod ng nangungupahan ay hindi hihigit sa 80% ng panggitnang sahod.

Para sa pagbababago ng kooperatiba, ang mga nangungupahan ay kailangang tumanggap ng isang 120- araw na abiso ng hangaring ipagbili at maaari silang tumanggap ng \$500 tulong sa paglipat. Sa kapwang kaso, ang tulong sa paglipat ay kailangang ibayad nang hindi lalampas sa panahon ng paglisan ng paupahan. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa DPD sa (206) 684-7899.

## 4. Ordinansa ng Pagtulong sa Paglipat ng Nangungupahan

Ang ordinansa ay may bisa kung ang nangungupahan ay naapektuhan ng pag-giba ng gusali, pag-iba ng gamit ng gusali, malawakang pagsasaayos, o ang pag-alis ng limitasyon sa inaalalayang pamamahay. Ang may-ari na nagbabalak ng pagbabago sa gusali ay kinakailangang kumuha ng lisensiya ng paglilipat ng nangungupahan at permiso ng paggawa ng gusali bago nito wakasan ang isang kasunduan ng paupahan. Lahat ng nangungupahan ay dapat tumanggap ng abiso sa loob ng 90 araw na mag-oobliga sa kanila na lumisan. Ang mga nahirang na nangungupahang mababa ang kita na hindi lalagpas sa 50% ng paggitnang kinikita, ay tatanggap ng salapi bilang tulong sa paglilipat. Tawagan ang DPD sa (206) 684-7899 para sa iba pang impormasyon,

## 5. Pagkumpuni at Pangangalaga—Koda ng Pangangalaga ng Pamahayan at Gusali

Ang ordinansang ito ay inoobliga ang may-ari na masapatan ang ilang tanging minimong pamantayan at panatilihin maayos ang kalagayan ng gusali. Pagkatapos magmungkahi muna sa may-ari ang nangungupahan sa pagpapagawa, maari siyang mag-ulat ukol sa kinakailangang isaayos sa DPD sa (206) 684-7899. Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag sa koda, ang may-ari ay oobligahing magsagawa ng kaukulang pagbabago.

## 6. Ordinansa ng Pagsingil ng Pangatlong Partido

Ang ordinansang ito ay nagtatakda ng mga kautusan para sa mga kasero na sa kanilang sarili o sa pamamagitan ng mga pribadong kompanya ay sinisingil ang mga nangungupahan para sa mga serbisyong nagmumula sa Siyudad (serbisyo ng tubig, imburnal, basura, koryente) hiwalay sa kanilang upa. Ang ordinansa ay nauukol sa lahat ng mga gusaling pantahanan na mayroong tatlo o mahigit pang mga paupahan.

Ang mga kautusan ay ipinagkakailangan ang isang kasero o naniningil na ahente na bigyan ang mga nangungupahan ng tiyak na impormasyon tungkol sa kanilang mga kuwenta at ipahayag ang kanilang mga patakaran sa paniningil sa pamamagitan ng isang kasunduan ng pagpaupa o ng isang hiwalay na nakasulat na abiso. Isang paglabag sa ordinansa ang pagtakda ng kasero ng panibagong patakaran sa paniningil nang walang wastong abiso.

Ang nangungupahan ay maaaring tumutol sa isang pagsingil ng pangatlong partido sa pamamagitan ng pagbigay ng abiso sa naniningil na ahente at pagpaliwanag ng batayan ng pagtatalo. Ito ay kailangang gawin sa loob ng 30 araw ng pagtanggap ng singil. Ang naniningil na ahente ay kailangang makipag-alam sa nangungupahan upang pag-usapan ang pinagtatalunan sa loob ng 30 araw ng pagtanggap ng abiso ng pagtatalo. Ang isang nangungupahan ay maaari rin na magharap ng isang reklamo sa Opisina ng Tagasuri ng Paglilitis ng Seattle o ihabla ang kasero sa hukuman. Kung ang Tagasuri ng Paglilitis o ang hukuman ay naghatol panig sa nangungupahan, ang kasero ay maaaring magbayad ng isang multa.

## Ang Batas ng Washington sa Pamamahayang Kasero-Nangungupahan

### Kabanata 59.18 RCW

Tawagan ang (206) 464-6811 para sa impormasyon.

Karamihan sa mga nangungupahan ng titirahan ay napapasa-ilalim ng Batas sa Pamamahayang Kasero-Nangungupahan ng estado. Subali't may mga ilang nangungupahan na tinatanging hindi kasali sa batas na ito. [Tingnan ang RCW 59.18.415]

Ang karaniwang mga hindi sakop ng Batas ay:

- Ang nangungupahan ng puwang sa isang parke ng tahanan mobil ay karaniwang sumasailalim sa Batas ng Kasero-Nangungupahan sa Tahanan Mobil (RCW 59-20). Gayunman, ang mga nangungupahan ng anumang puwang o tahanan mobil ay karaniwang sakop ng batas ukol sa paninirahan.
- Ang naninirahan sa mga hotel at motel; mga naninirahan sa publiko o pribadong ospital, relihiyon, pag-aaral, pag-aaliw o bilangguan na institusyon; mga naninirahan sa isang tahanan pang-pamilya na kasama sa pagpapaupa sa isang lupaing agrikultura; mga naninirahan sa pabahay na ipinagkakaloob ng pana-panahon paggawa sa bukid.
- Mga nangungupahan na may kasunduang magbibigay ng paunang salapi tungo sa pagbili ng tirahan. Mga nangungupahan sa isang pampamilyang tahanan na may balak bilhin ang bahay kung ang abogado ng nangungupahan ay pinagtibay ang harap ng kasunduan. Mga nangungupahan na pumirma na sa kasunduan ng pag-upa subali't hindi pa nito ginagamit ang kanilang karapatan ay sakop pa rin.
- Mga nangungupahan na nasa empleo ng kasero, kung ang kasunduan nila ay naglalahad na maari lamang silang tumira sa paupahang tirahan habang sila ay nanunungkulan sa nasabing empleo (gaya ng isang tagapangasiwa ng gusaling apartment).
- Mga nangungupahan na umookupa ng isang tirahang pang-pamilya ng isang taon o mahigit at ang kanilang abogado ay nagpatibay na sila ay hindi sakop ng batas.
- Mga nangungupahang gumagamit ng puwesto upang mag-negosyo at hindi upang tumira.

### KARAPATAN NG LAHAT NA NANGUNGUPAHAN

Sakop man o hindi ng Batas ng Kasero-Nangungupahan, lahat ng mga umuupa ay may saligang karapatan sa ilalim ng iba't-ibang batas ng estado: ang Karapatang tumira sa isang disentang tirahan; Pagtatanggol laban sa di-makatarungang diskriminasyon; Karapatang ituring na ang kasero ang mananagot sa kaligtasan sa pinsala sa katawan o ari-arian na maaring dulot ng pagpapabaya nito; Pagtatanggol laban sa kasero sa pagsara at pagsamsam ng personal sa mga ari-arian.

### MGA URI NG KASUNDUAN SA PAGPAPAUPA

**Buwanang Kasunduan.** Ang kasunduang ito ay walang limitasyon sa panahon, at ang upa ay kadalasang binabayaran buwan-buwan o sa ibang maikling takdang panahon. Ang kasunduan ay maaring nasa sulatan o sa salita lamang, nguni't kung may anumang pagkolekta ng paunang bayad o pagbabawi ng deposito, ang kasunduan ay kinakailangang ilagay sa kasulatan. [RCW 59.18.260]

Ang buwanang kasunduan ay magpapatuloy hanggang ang kasero o nangungupahan ay magbigay ng kasulatang abiso na hindi kukulangin sa dalawampung araw bago matapos ang panahon ng upa. Sa sitwasyong gagawing kondominyum o papalitan ang patakaran ng hindi pagtanggap ng mga bata ang kasero ay kinakailangang maglaan ng siyamnapung araw upang magbigay ng kasulatan sa nangungupahan. [RCW 59.18.200] Ang upa ay maaaring taasan o ang mga tuntunin ay palitan kahit anung oras kung ang kasero ay nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi magkukulang ng 30 araw bago magkabisa ang petsa ng pagtaas ng upa o pagpalit ng tuntunin. [RCW 59.18.140]

**Paupahan.** Sa paupahan ay kinakailangang ang nangungupahan ay tumira sa lugar ng may takdang panahon at may limitasyon ang kasero na magpalit ng mga napagkasunduan sa pagpapaupa. Dapat na nakasulat ang paupahan upang ito ay magka-bisa. Habang nakatadhana ang paupahan, hindi maaring itaas ang upa o magpalit ng mga tuntunin maliban kung ang kasero at nangungupahan ay parehong magkasundo.

Mga paupahang tatagal ng isang taon o higit pa ay maaring hindi na sakop ng Batas ng Kasero-Nangungupahan kung ang abogado ng nangungupahan ay pinagtibay ito.

### LABAG SA BATAS NA DISKRIMINASYON

Ang batas pederal ay ipinagbabawal ang karamihan ng mga kasero na tanggihan ang pagpapaupa sa isang nilalang o naglalatap ng kakaibang alituntunin sa isang nilalang dahil sa kanyang lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, katayuan ng mag-anak (may mga anak o naghahabol sa pagkuha ng mga anak), o ang pinanggalingang bayan. [Batas ng Matuwid na Pamamahay 42 USC s. 3601 et.seq. 1988] Ang batas ng estado ay kinikilala ang pagtanggol sa magkakaparehong mga tao bukod sa kasal na kalagayan, pananampalataya, pagkakaroon ng pagkamapagdamdandam, pangkaisipan, o pangkatawanang kapansanan. Kung iyong inaakala na ikaw ay tinanggihan sa pagpapaupa ng tahanan o naging biktima ng diskriminasyon sa pamamahay magsampa ng kasulatang sumbong sa Komisyon ng Makataong Karapatan ng Estado ng Washington. Maari ka ring magsampa ng sumbong sa pederal na Sangay ng Matuwid na Pamamahay ng Kagawaran ng Pamamahay at Paggawa ng Siyudad ng iyong lokal na kagawaran ng makataong karapatan ng siyudad.

### PANANAGUTAN

Sa oras na pinirmahan na ng nangungupahan ang kasunduan ng paupahan, siya ay kinakailangang magbayad ng upa upang magkaroon ito ng katayuang magharap ng aksyon sa ilalim ng batas. Dapat ding maintindihan ng nangungupahan kung ano ang kanyang responsibilidad sa pagpapanatiling maayos ang ari-arian.

Bagaman ang kasero ay may responsibilidad sa pagsasaayos sa mga pinsalang dulot ng kanyang pagpapabaya, ang nangungupahan ay dapat handang tumanggap ng responsibilidad sa sirang kanyang magawa.

### **MGA LABAG SA BATAS NA ALITUNTUNIN SA MGA KASUNDUAN NG PAGPAPAUPA**

Ilang mga alituntuning nasa kasunduan ng pagpapaupa ay maaring hindi legal at hindi maaring ipatupad sa ilalim ng batas. [RCW 59.18.230]. Ang ilan dito ay:

- Ang alituntunin na nagsasa-walang bisa ang karapatan ng nangungupahan sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan o nagsusuko ng karapatan na depensahan ang sarili sa hukuman laban sa mga paratang ng kasero.
- Ang alituntuning nagsasaad na babayaran ng nangungupahan ang kabayaran ng abogado ng kasero sa anumang sitwasyon kung ang isang kaso ay aabot sa hukuman.
- Ang alituntuning nagbibigay ng limitasyon sa obligasyon ng kasero sa sitwasyong karaniwan na responsibilidad niya.
- Ang probisyon na nag-oobliga sa nangungupahan na sumang-ayon sa isang tagapag-areglo sa panahong pinipirmahan ang kasunduan ng paupahan.
- Ang probisyon na pinapayagang pumasok ang kasero sa tirahan na walang sapat na paalam.
- Ang probisyon na nagsasabing kinakailangang bayaran ng nangungupahan ang anumang masisira kahit hindi ito ginawa ng nangungupahan o ang kanilang mga panauhin.
- Ang probisyon na nagsasabing maaring samsamin ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan kung ito ay mahuli sa kanyang upa.

### **PAGKAPRIBADO-ANG PAGPASOK NG KASERO SA PAUPAHAN [RCW 59.18.150]**

Ang kasero ay kinakailangang bigyan ng palugit na dalawang araw na abiso ang nangungupahan na balak nitong pumasok sa tirahan ng makatuwirang oras. Gayunman, ang nangungupahan ay di dapat tumanggi nang hindi makatuwiran na pahintulutan ang kasero na pumasok sa paupahan sa mga kaso na ang kasero ay nagbigay ng abiso sa loob ng isang araw ng kanyang balak na ipakita ang tirahan sa mga maaring bumili o umupa sa lugar. Sinasabi ng batas na hindi dapat tanggihan nang hindi makatuwiran ng nangungupahan ang kasero kung ito ay papasok dahil may aayusin, pagagandahin o pangangalagaan ang loob ng tirahan. Sa pangyayari ng sakuna, o kung ang tirahan ay nilisan na, ang kasero ay maaring pumasok kahit walang abiso. Ang kasero ay kinakailangan pa ring humingi ng permiso sa pagpasok kahit na naibigay na ang obligadong paunang abiso.

### **DEPOSITO AT IBA PANG KABAYARAN**

#### **Depositong Maaring Ibalik**

Sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan, ang katagang "deposito" ay nangangahulugang pera na maaaring ibalik sa nangungupahan. Kung ang ibabalik na deposito ay kokolektahin, hinihingi ng batas na:

- Ang kasunduan ng pag-upa ay nasa kasulatan. Dapat itong magsaad kung para saan ang bawa't deposito at kung ano ang kinakailangang gawin ng nangungupahan upang ang deposito ay maibalik sa kanya. [RCW 59.18.260]
- Ang nangungupahan ay dapat bigyan ng nakasulat na resibo para sa bawa't deposito. [RCW 59.18.270]
- Isang markahang listahan o kasulatang nagsusuri ng kondisyon ng uupahang tirahan ay kinakailangang punuin. Ang kasero at ang nangungupahan ay kinakailangang pumirma, at ang nangungupahan ay bibigyan ng pirmadong kopya. (Ang Sentro ng Pagtulong sa Konsumo ng Tanggapan ng Abogado Heneral ay nagbibigay ng walang bayad na ehemplo ng markahang listahan para sa ganitong pangangailangan.) [RCW 59.18.260]
- Ang mga deposito ay kinakailangang mailagay sa isang katiwalang bangko o kumpanyang tagapag-tago. Ang nangungupahan ay kinakailangang masabihan kung saan naroroon ang deposito sa pamamagitan ng kasulatan. Maliban kung may ibang kasunduan na nakasulat ukol dito, ang kikitahing porsiyento ng deposito sa banko ay mapupunta sa kasero. [RCW 59.18.270]

#### **Ang mga bayad na hindi ibinabalik.**

Hindi ibabalik ang mga ito sa nangungupahan sa anumang kondisyones. Kung ang isang hindi ibabalik na kabayaran ay sisingilin, ang kasunduan sa pagpapaupa ay dapat nakasulat at kailangang sabihin na ang kabayaran ay hindi ibabalik. Ang isang hindi ibabalik na kabayaran ay hindi legal na matatawag na "deposito". [RCW 59.18.285]

### **MGA RESPONSABILIDAD NG KASERO [RCW 59.18.060]**

Ang kasero ay kinakailangang:

- Panatilihin ang tirahan upang ito ay hindi lumalabag sa mga estado at lokal na koda sa mga paraan na maaring maging sanhi ng kapansanan ng kalusugan at kaligtasan ng mga nangungupahan.
- Panatilihin matibay at maayos ang parte ng gusali gaya ng atip, sahi, at labasan ng usok.
- Panatilihin ang tirahan na makatuwirang mahigpit at protektado sa panahon.
- Maglaan ng sapat na kandado at susi.
- Maglaan ng sapat na kagamitan na magdudulot ng init, koryente, mainit at malamig na tubig.
- Maglaan ng lalagyan para sa basurahan at magsaayos ng pag-alis ng mga ito, maliban sa mga tirahan ng nag-iisang pamilya
- Panatilihin ang mga lugar na pangpubliko gaya ng bukana, hagdanan at pasilyo na nasa malinis at ligtas sa anumang panganib na kaayusan.
- Pigilin ang peste bago lumipat ang nangungupahan. Kailangang ipatuloy na pigilin ng kasero ang pagkalat ng peste maliban sa tirahan ng nag-iisang pamilya o kung ang pagkalat ng peste ay dahilan sa nangungupahan.
- Ipagawa ang anumang sira sa tirahan upang ito ay maging kagaya ng kondisyon nang ang nangungupahan ay lumipat---maliban sa karaniwang paggamit at pagtira ng tahanan.
- Panatilihin maayos ang mga sistema ng koryente, tubigan at init at kumpunihin din ang anumang kagamitan na inilaan kasama sa paupahan.

- Ilahad sa nangungupahan ang pangalan at tirahan ng kasero o ang kanyang ahente.
- Bigyan ang nangungupahan ayon sa makatuwirang panghihingi nito ng mainit na tubig.
- Magbigay ng nakasulat na abiso ng impormasyon sa kaligtasan at pagtanggol sa sunog at tiyakin na ang tirahan ay mayroong gumaganang sirena ng usok kapag ang nangungupahan ay lumipat. (Ang mga nangungupahan ay may pananagutan sa pamamahala ng sirena.) Maliban sa pang-isang pamilyang paupahan, kailangang ipaalam ng abiso sa nangungupahan kung paano ang paggamit ng ang sirena ng usok at anumang tungkol sa sirena sa sunog sa gusali at /o sistema ng pandilig, patakaran sa pagsigarilyo, at mga plano para sa pagpapatalastas sa panahon ng emerhensiya, paglisan at paglilipat, kung mayroon. Ang mga paupahan para pangmaramihang pamilya ay maaaring magbigay ng abisong ito sa pamamagitan ng isang listahan na naghahayag ng mga kagamitan ng gusali para sa kaligtasan at pagtanggol sa sunog at isang plano na nagpapakita ng mga daanan sa paglisan sa emerhensiya.
- Magbigay sa mga nangungupahan ng impormasyon na ibinigay o inaprobahan ng Kagawaran ng Kalusugan tungkol sa mga panganib sa kalusugan ng amag sa loob ng bahay, kasama ang pagpigil sa paglago ng amag upang mabawasan ang panganib sa kalusugan, kapag ang bagong nangungupahan ay lumipat. Ang kasero ay maaaring bigyan isa't-isa ang bawat nangungupahan ng nakasulat na impormasyon, o maaaring ipaskel ito sa isang nakikitang publikong pook sa tirahang pag-aari. Ang impormasyon ay maaaring makuha sa [www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm](http://www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm).
- Imbestigahan kung ang isang nangungupahan ay nasasangkot sa gawain ng mga masasamang pangkat kung ang isang ibang nangungupahan ay nagsumbong sa kasero ng mga gawaing ugnay sa masasamang pangkat sa pamamagitan ng pagbigay ng nakasulat na abiso at pangangailangan ng imbestigasyon sa kasero. [Tignan ang RCW 58.18.180 para sa detalye.]

### **MGA RESPONSABILIDAD NG NANGUNGUPAHAN [RCW 59.18.130]**

Ang nangungupahan ay obligadong:

- Magbayad ng upa, at ano mang gamiting napagkasunduan.
- Sumunod sa anumang hinihiling na reglamento ng siyudad, county o estado.
- Panatilihin malinis ang tirahan.
- Itapon ang basura sa tamang pamamaraan.
- Bayaran ang pag-papaalis ng peste na sanhi ng kanyang pagdala.
- Gamitin sa wastong pamamaraan ang mga sistema ng tubigan, koryente at init.
- Huwag sadyang o pabayang sirain ang tirahan.
- Huwag payagan ang "aksaya" (ang matinding sira sa lugar) o "distorbo" (ang pag-gambala sa paggamit ng ibang mga nangungupahan sa tirahan).
- Panatilihin gumagana ang babala ng usok kasama na ang pagpapalit ng baterya.
- Huwag masangkot sa anumang gawain sa paligid na maaring maging mapanganib sa kaligtasan ng mga tao sa lugar o kaya ay

may kinalaman sa pananakit sa kapwa o ang labag sa batas na paggamit ng makamamatay na armas na magreresulta sa isang pagdakip. [RCW 59.18.352]

- Kung lilisan na, ibalik sa dating kondisyon ang tinirahan maliban sa mga karaniwang marka ng paggamit at pagtira.

### **NAGBABANTANG PAGKILOS NG NANGUNGUPAHAN O KASERO [RCW 59.18.352 & .354]**

Kung ang isang nangungupahan ay nagbanta sa kapwa gamit ang isang armas, o ibang makamamatay na sandata at ang nagbabantang nangungupahan ay inaresto dahil sa gawaing iyon, ang kasero ay maaring wakasan ang kontrata ng paupahan ng nagbantang nangungupahan (bagama't hindi obligado ang kasero na ganito ang gawin). Kung ang kasero ay hindi gumawa ng hakbang ng pagpigil paglabag sa batas, ang pinagbantaang nangungupahan ay maaring magbigay ng kasulatan na siya ay lilisan na at hindi siya obligadong sundin pa ang ibang mga tuntunin sa kasunduan ng pagpapaupa. Kung ang kasero ay nagbanta sa isang nangungupahan sa kaparehong sitwasyon, ang nangungupahan ay maaring sumulat at magpasyang lumisan. Sa magkaparehong sitwasyon, ang pinagbantaang nangungupahan ay hindi kailangang magbayad ng upa sa anumang araw pagkalipas ng kanyang pag-alis, at maari pa siyang tumanggap ng pagbalik ng paunang bayad ng upa sa kalkuladong halaga.

### **PAGBABAGO NG BUWANANG KASUNDUAN**

Karaniwan, kung ibig ng kasero na magbago ng probisyon ng buwanang napagkasunduang upa, gaya ng pagtataas ng upa o pagpapalit ng mga tuntunin, ang nangungupahan ay kailangang mabigyan ng kasulatang abiso sa loob ng tatlumpong araw. Maaring mag-umpisa lamang ang mga pagbabago sa umpisa ng panahon ng upa (sa araw na magbabayad ng upa). Ang abisong kulang sa tatlumpong araw ay magiging mabisa sa susunod na panahon ng upa. Kung ibig baguhin ng may-ari ang tirahan sa kondominyum, ang nangungupahan ay kinakailangang mabigyan ng abiso na di kukulangin ng siyamnapung araw. [RCW 59.18.200]

### **PAGBABAGO NG UPAHAN**

Sa ilalim ng paupahan, sa kadalasan, ang pagbabago sa kalagitnaan ng upahan ay hindi magkakabisa maliban kung ang kasero at ang nangungupahan ay parehong sang-ayon sa pagpapalit.

#### **Kung ang pag-aari ay naipagbili**

Ang pagbenta ng pag-aari ay hindi kusang magtitigil sa isang pagpapaupa. Kung ang tirahan ay naipagbili, ang mga nangungupahan ay dapat masabihan sa pamamagitan ng sertipikadong buson o ng anunsiyong nakaposte sa paligid ang pangalan ng bagong may-ari at ang tirahan nito. Lahat ng deposito na ibinayad sa dating may-ari ay dapat ilipat sa bagong may-ari, na maglalagay nito sa isang depositong nakatiwala o nasa eskro. Ang bagong kasero ay dapat ipaalam kaagad sa mga nangungupahan kung saan nakatago ang mga deposito.

## KUNG PAPAANO ANG PANGANGASIWA NG PAGPAPAAYOS

Ang nangungupahan ay kinakailangang hindi nahuhuli sa bayad ng kanyang upa kasama na ang ibang mga gamitin na ang nangungupahan ay sumasang-ayong bayaran sa kasunduan sa pag-upa bago mag-umpisa ang anumang ayon sa batas na remedyo, katulad ng pagpapaayos na pamamaraan. [RCW 59.18.080]

**Obligadong Pagsasabi** [RCW 59.18.080] Kung sa tirahang paupahan ay may dapat ayusin, ang unang hakbang ay para sa nangungupahan na magbigay ng nakasulat na abiso sa kasero na naglalahad sa suliranin o sa sinumang kumukulekta ng upa.

Ang kasulatan ay kinakailangang kasama ang direksiyon at numero ng tirahang inuupahan; ang pangalan ng may-ari, kung nalalaman; at salaysay ng suliranin. Pagkatapos magbigay ng abiso, ang nangungupahan ay dapat maghintay ng takdang panahon upang magsimulang gumawa ng pagpapasaayos ang kasero. Ang mga takdang panahon ng paghihintay ay: 24 oras para sa walang mainit o malamig na tubig, init, o koryente, o isang sitwasyong mapanganib sa buhay; 72 oras sa pag-ayos ng refrigerator, lutuan o oven, o isang malawak na gamit sa tubigan na inilalaan ng kasero; sampung araw sa lahat ng ibang pagpapaayos.

**Ang Pagpili ng Nangungupahan** [RCW 59.18.090] Kung ang pagsasaayos ay hindi maumpisahan sa takdang panahon at ang nangungupahan ay bayad sa kanyang upa at sa gamitin, maari niyang gawin ang mga sumusunod:

- 1) Ang nangungupahan ay maaring sumulat sa kasero at sabihing aalis ito kaagad. Ang nangungupahan ay may karapatang makuha ang kanilang kakalkulahing nabayaran nang upa, at sa mga depositong karaniwang ibabalik sa kanila.
- 2) Pagdedemanda o negosasyon ay maaring gamitin upang malutas ang di pagkakasundo.
- 3) Ang nangungupahan ay maaring umupa ng ibang gagawa ng pag-aayos. Sa kadalasan ang nangungupahan ang gagastos sa pagpapaayos at ito ay ibabawas na lamang sa kanyang upa. [RCW 59.18.100] (Ang ganitong pamamaraan ay hindi maaring gawin sa pagpuwersa o sa kasero na maglaan ng mga sapat na lalagyan pang-basurahan.)

**Mahalagang Abiso:** Kung ang pagpapaayos ay may taning na sampung araw na paghihintay, ang nangungupahan ay hindi maaring kumontrata ng mag-aayos hanggang ang sampung araw ay lumipas at ang kasero ay tumanggap ng abiso, o limang araw matapos matanggap ng kasero ang tantiya, anuman ang mahuhuli.

Upang sundan ang ganitong pamamaraan, ang nangungupahan ay kinakailangang: Magsampa ng isang butihing tantiya mula sa isang lisensiyado o rehistradong manggagawa, kung ito ang kinakailangan, sa kasero. Pagkatapos ng takdang panahon, ang nangungupahan ay maaring kumontrata ng gagawa batay sa pinakamababang tawad upang gawin ang pagsasaayos. Pagkatapos makumpleto ang pagpapagawa, babayaran ng nangungupahan ang manggagawa at ibabawas nito ang kabayaran sa kanyang upa. Kinakailangang mabigyan ng pagkakataon ang kasero na ma-inspeksiyon ang gawa. Ang halaga ng bawa't pagpapagawa ay hindi dapat humigit sa isang buwang upa; ang kabuuang halaga ay hindi dapat humigit sa

dalawang buwang upa sa loob ng anumang labindalawang buwan.

Kung isang malakihang pagpapagawa ang kailangan at apektado ang ilang mga nangungupahan, sila ay maaring magsama-sama, sundin ang nakatakdang pamamaraan, at ipagawa ang trabaho. Pagkatapos ay maari nilang ibawas ang kani-kanilang mga gastos sa upa.

- 4) Ang nangungupahan ay maari ding gawin ang pagsasaayos kung ang gagawing pagsasaayos ay hindi nangangailangan ng lisensiyado o rehistradong manggagawa. Ang pamamaraan ay gaya din ng pangalawang numero (2) sa itaas. Gayunman, ang halaga ay hindi dapat lumagpas sa kalahating buwan na upa.
- 5) Upa sa eskro - Pagkatapos ng abiso ukol sa depekto, at matapos patunayan ng kinauukulang ahensya ng gobyerno ang depekto, at nakapaghintay na ng takdang panahon, ang mga nangungupahan ay maaring ilagay ang kanilang buwanang upa sa isang escrow o pataguang kumpanya. Para sa kopya ng batas (RCW 59.18) sumulat sa Tagapag-ayos ng Koda o kumunsulta sa inyong abogado.

## LABAG SA BATAS NA GAWAIN NG KASERO

**Pagsasara.** [RCW 59.18.290] Ipinagbabawal ng batas ang kasero na palitan ang mga kandado, magdagdag ng kandado o gawing imposible ang paggamit ng nangungupahan sa pangkaraniwang paggamit ng mga kandado at susi. Kahit huli sa pagbayad ng upa ang nangungupahan, ang pagsasara ay labag sa batas.

Ang isang nangungupahan na ipinagsarahan ay maaring maghabla upang makapasok muli. Ang ilang mga lokal na gobyerno ay tumutulong sa nangungupahang ipinagsarahan ng paupahan. Para sa karagdagang impormasyon sumangguni sa gobyerno ng inyong siyudad o county.

**Pagsasara ng Gamitin.** [RCW 59.18.300] Ang kasero ay hindi dapat isara ang mga gamitin sa kadahilanang nahuhuli sa pagbayad ng upa ang nangungupahan, o puwersahing lumisan ang nangungupahan. Maaring sarahan lamang ng kasero ang gamitin kung may ipagagawa ito at sa makatuwirang takdang panahon lamang. Kung ang kasero ay sinasadyang hindi magbayad ng gamitin upang ang serbisyo ay matigil, maari itong ituring na labag sa batas na pagsasara. Kung ang mga gamitin ay sinarhan ng kasero, maaring tanungin ng nangungupahan sa kumpanya ng gamitin kung ibabalik nito ang serbisyo. Kung ang pagsasara ay mukhang labag sa batas, maaring maghabla ang nangungupahan. Kung mananalo sa hukuman ang nangungupahan, maaring bigyan siya ng hukom ng \$100 bawa't araw na walang serbisyo, pati na rin ang bayad sa abogado.

**Pagsamsam ng pag-aari ng nangungupahan.** [RCW 59.18.310] Pinapayagan ng batas na kunin ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan kung ito lamang ay lumisan ng walang paalam. Ang anumang karagdagang abiso sa kasunduan ng pagpapaupa na nagpapahintulot sa kasero na kunin ang pag-aari ng nangungupahan sa ibang mga sitwasyon ay walang bisa. Kung sakali ngang kinuha ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan nang labag sa batas, maaaring mag-nais na kausapin muna ng nangungupahan ang kasero. Kung walang resulta ito, maaring tumawag ng pulis. Kung ang pag-aari ay hindi maibalik pagkatapos

ng isang kasulatan sa kasero, ang hukom ay maaring ipag-utos na magbayad ang kasero ng \$100 bawat araw na hindi binabalik ang pag-aari-sa kabuuan ng \$1,000. [RCW 59.18.230 (4)]

**Pagpapaupa ng kondenadong pag-aari.** [RCW 59.18.085] Ang kasero ay hindi dapat magpaupa ng kondenado o labag sa batas na gamiting lugar sa kadahilanang ito ay lumalabag sa koda. Ang kasero ay maaring magmula ng halagang katumbas ng tatlong buwang upa o tatlong beses pa, anuman ang mas mataas, pati na ang bayad ng abogado sa paratang na ito ay nagpaupa ng nasabing pag-aari.

**Gawaing Paghihiganti** [RCW 59.18.240 - .250] Kung ang nangungupahan ay sumusunod sa mga alituntunin ng batas, gaya ng pagsusumbong sa autoridad ng gobyerno o binabawasan sa upa ang pagkukumpuni, ipinagbabawal ng batas na maghihiganti ang kasero. Mga halimbawa ng paghihiganti ay ang pagtaas ng upa, pagbabawas ng mga palingkurang inilalaan sa mga nangungupahan o ang pagpapaalis sa nangungupahan. Ang batas ay panimulang ipinapalagay na ang mga pamamaraang ito ay paghihiganti kung mangyayari ang mga ito nang may 90 araw matapos ang gawain ng nangungupahan, maliban kung ang nangungupahan ay lumabag sa tuntunin noong tinanggap ang pagbabago. Kung ang kaso ay umabot sa hukuman at ang hatol ay pabor sa nangungupahan, ang kasero ay maaring bawiin ang kanyang gawaing paghihiganti, at babayaran din ang ano mang pinsalang nagawa sa nangungupahan at babayaran din ang singgil ng abogado ng nangungupahan.

## PAGWAWAKAS NG KASUNDUAN

**Ang Wastong Pagsabi ng Pag-alis sa Paupahan.** Kung ang nangungupahan ay lumisan sa takdang katapusan ng isang paupahan, sa kadalasan hindi na kailangan pa ng kasulatan para sa kasero. Gayunman, ang paupahan ay dapat konsultahin upang mabatid kung kinakailangan ng pormal na pamamaalam. Kung ang nangungupahan ay tumigil lagpas ng takdang panahong ng kanyang paglisan, at tinanggap ng kasero ang kabayaran ng susunod na upa ng buwan, ipinapalagay na ang nangungupahan ay mananatili at magbabayad sa ilalim ng buwanang kasunduan.

Ang nangungupahan na aalis bago magwakas ang paupahan ay may pananagutang magbayad ng upa sa nalalabing bahagi ng paupahan. Gayunman, ang kasero ay dapat magsumikap na ipa-upa ang lugar sa makatuwirang presyo. Kung hindi ito gagawin, ang nangungupahan ay hindi mananagot paglagpas ng takdang panahon na makatuwiran.

Ang Wastong Abiso na Pag-alis para sa Pag-upa – Eksepsiyon sa Hukbong Sandatahan. Ang isang pag-upa ay maaaring wakasan kapag ang nangungupahan ay isang miyembro ng hukbong sandatahan (kasama ang guwardiya nasyonal o reserba ng hukbong sandatahan), kung ang nangungupahan ay nakatanggap ng panibagong trabaho o utos ng pagdestino, sa kondisyon na ang nangungupahan ay nagsabi sa kasero nang hindi lalampas ng pitong araw pagkatapos ng pagtanggap ng nasabing utos. Sa mga panyayaring ito, and pag-upa ay maaaring wakasan rin ng asawa o dependiyente ng nangungupahan.

### Ang Wastong Pagpapaalam sa Buwanang Kasunduan.

Kung ibig nang wakasan ng nangungupahan ang buwanang kasunduan ng paupahan, isang kasulatan ang kailangang ibigay sa kasero.

Ang pagpapaalam ay kailangang matanggap na hindi kukulangin sa 20 araw bago matapos ang takdang panahon ng upa (isang araw bago magbayad ng upa). Ang araw ng pagbigay ng paalam ay hindi binibilang. Hindi maaring hilingin ng kasero na magbigay ang nangungupahan ng abiso na mahigit sa 20 araw ng kanyang paglisan. Kung gustuhin ng kasero na lumisan na ang buwanang nangungupahan, kinakailangan ang 20 araw na abiso. Kung ang nangungupahan ay lumisan ng walang wastong pagpapaalam, sinasaad ng batas na ang nangungupahan ay may pananagutan sa upa sa anuman ang bababa sa: 30 araw mula sa araw ng susunod na upa, o 30 araw mula sa araw na malaman ng kasero na lumisan na ang nangungupahan. Gayunman, tungkulin ng kasero na subukang maghanap ng bagong uupa. Kung ang tirahan ay mauupahan muli bago matapos ang 30 araw, ang dating nangungupahan ay dapat bayaran lamang ang upa hanggang sa simula ng pagbabayad ng bagong umuupa.

Ang Wastong Abiso sa Pag-alis para sa Buwanang Kasunduan-Eksepsiyon sa Hukbong Sandatahan. Ang isang buwanang pag-upa ay maaaring wakasan sa loob ng isang 20 araw ng nakasulat na abiso kapag ang nangungupahan ay miyembro ng hukbong sandatahan (kasama ang guwardiya nasyonal o reserba ng hukbong sandatahan), kung ang nangungupahan ay nakatanggap ng panibagong trahabo o utos ng destino na hindi nagpapahintulot ng isang 20-araw na abiso. Sa mga pangyayaring ito, ang pag-upa ay maaaring wakasan rin ng asawa o dependiyente.

Paglabag ng Utos ng Proteksiyon. Ang isang nangungupahan na nagbigay ng nakasulat na abiso sa kasero na siya o isang miyembro ng pamilya ay naging isang biktima ng kalupitang pampamilya, gahasa o pagsubaybay, ay maaaring wakasan kaagad ang isang kasunduan sa pag-upa kapag ang isang balidong utos para pagtanggol ay nilabag o ang nangungupahan ay nagsumbong sa angkop na pulisya ng paglabag. Kailangang ibigay sa kasero ang isang kopya ng utos. Ang nangungupahan ay kailangang wakasan ang kasunduan sa pag-upa sa loob ng 90 araw ng gawa o pangyayari na nagresulta sa utos ng pagtanggol o kailangang mag-ulat siya sa angkop na pulisya. [RCW 59.18.575]

## PAGBABALIK NG DEPOSITO [RCW 59.18.280]

Pagkatapos lumisan ang nangungupahan, may 14 araw na palugit kung kailan maibibigay ng kasero ang deposito, o bigyan ang nangungupahan ng kasulatan na nagsasaad kung bakit kukunin ang lahat o bahagi ng pera. Mabuting paalala sa nangungupahan na iwan sa kasero ang padadalhang tirahan bago ito lumisan.

Sa ilalim ng batas, ang tinirahan ay kinakailangang ibalik sa dating anyo noong ito ay inupahan, maliban sa karaniwang paggamit at pagtira. Ang deposito ay hindi magagamit na panakip ng karaniwang paggamit at pagtira; o sa anumang sira na naroroon na bago lumipat ang nangungupahan.

Ang kasero ay sumusunod sa batas kung ang hiling na bayad, paglalahad, o ang dalawa, ay inilagay sa Koreo ng U.S. na may unang klaseng selyong bayad, sa loob ng 14 araw. Kung maghahabla ang nangungupahan, at nalaman ng hukuman na sinadya ng kasero na hindi ibinalik ang pera o hindi nagbigay ng pahayag, maaring hatulan ng hukom na bayaran ang nangungupahan ng hanggang dalawang beses na halaga ng deposito.

**PAGPAPAALIS**

**Sa hindi pagbayad ng upa.** Kung ang nangungupahan ay mahuli sa upa kahit isang araw lamang, ang kasero ay maaring magbigay ng abiso na sa loob ng tatlong araw dapat siyang magbayad o lumisan. Kung ang nangungupahan ay magbayad ng lahat na upa sa loob ng tatlong araw, ang kasero ay dapat tanggapin ito at hindi maaaring paalisin ang nangungupahan.. Ang isang kasero ay hindi kinakailangang tumanggap ng isang bahaging bayad. [RCW 59.12.030. 59.18.115(5)]

**Kung hindi sumunod sa kasunduan ng paupahan.** Kung ang nangungupahan ay hindi tumupad sa kasunduan paupahan (halimbawa, kung mag-aalaga ito ng pusa kung ang kasunduan ay hindi pinapayagan ang pagkukup ng hayup), ang kasero ay maaring magbigay ng sampung araw na taning upang sumunod o lumisan. Kung ang nangungupahan ay sumunod sa loob ng taning sa panahon, hindi maaring ipagpatuloy ng kasero ang pagpapaalis.

**Sa paggawa ng “basura o distorbo.”** Kung ang nangungupahan ay magsisira ng ari-arian, gagamitin ang kapaligiran sa mga gawaing labag sa batas gaya ng barkadahan o may kinalaman sa droga, sisirain ang halaga ng ari-arian o mangdistorbo sa paggamit ng lugar ng ibang mga nangungupahan, ang kasero ay maaring magbigay ng tatlong araw na abiso. Ang nangungupahan ay dapat umalis matapos tumanggap ng ganitong klaseng abiso. Walang opsiyon sa pagtigil at pag-ayos ng problema.

**Para sa paglabag sa loob ng walang drogas o alkohol na pamamahayan** Kung ang isang nangungupahang nakatala sa isang programa ng pagpapagalang sa walang drogas at alkohol na pamamahayan nang kulang sa dalawang taon ay gumamit, nag-ari, o nakibahagi sa alkohol o drogas, ang kasero ay maaaring magbigay ng isang tatlong araw na abiso ng pag-alis. Kung ang nangungupahan ay inayos ang paglabag sa loob ng isang araw, ang kasunduan sa pag-upa ay hindi wawakasan. Kung ang nangungupahan ay nagpalyang remedyuhan ang paglabag sa loob ng isang araw, kailangan siyang umalis at ang kasunduan sa pag-upa ay wawakasan. Kung ang nangungupahan ay lubos na masangkot sa dating gawiin sa loob ng anim na buwan, and kasero ay maaring magbigay ng tatlong araw na abiso ng pag-alis at ang nangungupahan ay walang karapatang ayusin ang sumusunod na paglabag.

**Para sa walang sanhi.** Maliban sa lunsod ng Seattle, ang mga kasero ay maaring wakasan ang isang buwanang pagpaupa nang wala o hindi nagsasabi ng tanging dahilan, kapag ang pagwawakas ay walang diskriminasyon o pagganti.

Kung ang kasero ay magpapaalis ng nangungupahan na walang ibinibigay na dahilan, dapat ay mabigyan ng 20 araw na abiso bago paalisin ang nangungupahan. Dapat matanggap ang abiso ng nangungupahan nang hindi kukulangin sa 20 araw bago sumapit ang susunod na araw ng pagbayad ng upa. Ang nangungupahan ay maaring paalisin lamang sa katapusan ng paupahan (sa araw bago dapat magbayad ng susunod na upa). Karaniwan, isang abiso na may 20 araw na taning ay walang bisa kung ang nangungupahan ay pumirma ng isang kasunduan paupa. Siyasin ang tanging upahang dokumento na nagsasaad kung ang paupahan ay maaring wakasan sa ganitong paraan.

Upang ang kasero ay magkaroon ng karapatang maghabla laban sa nangungupahan na ayaw umalis, ang abiso ay kinakailangang maibigay alinsunod sa batas ng paglabag sa pagtitigil (RCW 59.12.040).

Kung ang nangungupahan ay magpatuloy pa ring manatili at lumabag sa abiso ng paglisan, ang kasero ay maaring magpunta sa korte upang umpisahan ang tinatawag na aksyon ng “labag na pagtitigil.” Kung ang korte ay nagpasya sa panig ng kasero, ang batas ay ipauutos na alisin ang nangungupahan sa lugar kung hindi kusang aalis ito. Ang tanging legal na pagpapaalis ng kasero ng tuwiran mula sa kanyang lugar ay ang pagpunta sa hukuman at sa tanggapan ng sheriff.

**PAGLISAN [RCW 59.18.310, 59.18.312]**

Sa ilalim ng batas, ang paglisan ay mangyayari kung ang nangungupahan ay hindi nakapagbayad ng upa at maliwanag na nagpapahiwatig sa salita o gawain na siya ay hindi na magpapatuloy na tumira sa paupahan.

Kung ang isang paupahan ay nilisan, ang kasero ay maaring pumasok sa lugar at alisin ang anumang mga iniwang ari-arian doon. Kailangang itago ang mga ito sa isang ligtas na pook. Dapat padalhan sa koreo ng isang abiso ang nangungupahan kung saan naroroon ang mga ari-arian at kung kailan ito ipagbibili. Kung ang kasero ay walang bagong tirahan ng nangungupahan, dapat ipadala ang abiso sa dating paupahang tirahan upang ang U.S. Postal Service ang magpadala nito.

Kung gaano katagal maghihintay ang kasero bago ipagbili ang iniwang ari-arian ay depende sa halaga ng mga ari-arian. Kung ang total na halaga ng ari-arian ay kulang sa \$50, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso ukol sa pagpapabili ng mga ito at maghintay ng pitong araw. Mga larawan ng mag-anak, mga ala-ala, at mga personal na papeles ay hindi dapat ipagbili hangga't lumagpas na ang 45 araw matapos magpadala sa koreo ng kasero ang abiso ng pag-aalis.

Kung ang halaga ng ari-arian ay lagpas sa \$50, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso sa nangungupahan at maghintay ng 45 araw . Mga personal na papeles, larawan ng mag-anak at mga ala-ala ay maaring ipagbili kasama ng ibang pag-aari nang sabay-sabay.

Ang salaping makukuha sa pagpapabili ng mga ari-arian ay pupunta sa kabayaran ng upa na utang sa kasero, gaya ng gastos sa pagtatago ng mga ito. Kung may salapi pang natitira, kailangang itago ito ng kasero para sa nangungupahan ng isang taon. Kung hindi ito kukunin ng nangungupahan, sa kasero na ito mapupunta.

Kung kinuha ng kasero ang ari-arian ng nangungupahan at napag-alaman ng hukuman na wala palang paglisan, ang kasero ay maaring utusang bayaran ang nangungupahan sa pagkawala ng mga ari-arian, pati na ang gastos ng hukuman at ang mga abogado.

Sa loob ng 14 araw matapos malaman ang pag-aalis, responsibilidad ng kasero ang pagbabalik ng deposito ng nangungupahan o magbigay ng isang abiso kung bakit ang deposito ay hindi ibinibigay.



PANGALAGAAN ANG INYONG TAHANAN

Mangyaring ilahad ang mga bagay na nangangailangan  
ng pagpapaayos sa tagapangasiwa ng inyong apartment.

(markahan ang mga bagay sa ibaba at isauli agad sa tagapangasiwa)

May tagas o gripong tumutulo

May tagas na kasilyas

Pagkasira ng pasak/pasta sa paliguan

Tagulamin/amag na tumutubo sa mga dingding o malapit sa tubigan

Naninikit na mga pintuan

Peste: langgam, ipis, plata, daga, at iba pa

Nagpapawis na bintana at dingding (nangangahulugang sobra ang init)

Nangangamoy na bulok na materiales

Pagpalya ng mga kasangkapan o ng koryente

Iba pa: \_\_\_\_\_

Kung hindi makakuha ng inspeksiyon o pagpapagawa sa loob ng pitong araw, mangyaring  
tawagan ang Tagapangasiwa sa: \_\_\_\_\_

Salamat po!

Numero ng Apartment # \_\_\_\_\_ Pangalan ng Nangungupahan: \_\_\_\_\_

Pangalan ng Gusali: \_\_\_\_\_ Telepono ng Nangungupahan: \_\_\_\_\_