Seattle Department of Construction and Inspections
(Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle)
sdci

Tip 604

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, 2018

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 nga 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:

- Panatilihing angkop ang mga premisa para tirahan ng tao at panatilihing 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 panatilihing 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

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

Inilimbag sa lubos na walang chlorine na papel na gawa ng 100% post-consumer fiber

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 ipinaparenta 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 nangungupan 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 pananatilihing 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 tumangging 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

LEGAL DISCLAIMER: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

(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 rasong 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 rasong 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 rasong ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya ay nabigo ang may-ari sa mga rekisitong 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 rekisito 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 rasong ito ay may pribadong karapatan ng kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekisitong 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 rekisito 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 rasong ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekisitong ito.

15. Nagpaplano 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 karagdagang 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

Iimbestigahan 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 ipinaiiral 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 pagpapparehistro (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. Pagtanggal 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. Pagtanggal 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 pagtanggal ng mga limitasyon ng gamit mula sa pabahay na inayudahan ng pamahalaan.

   Ang isang may-ari ng propyedad na nagpaplano ng 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 Lisensya 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 porsyento o higit pa: Ang mga may-ari ng paupahang bahay na nais na umentuhan ang mga gastos sa pabahay, kabilang ang renta, ng 10 porsyento 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 pinapahintulutang 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 karagdagang 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.

LEGAL DISCLAIMER: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

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 makatangap 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 odinansa, 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.

LEGAL DISCLAIMER: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

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 bersyon 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.

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

Tip 604A

Pagsunod sa Batas

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

Mga Batas ng Seattle Ukol sa Pangangalaga at Pagpapaayos ng Gusali

Hulyo 11, 2016

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

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

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

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

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

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

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

- Panatilihin ang kapaligiran na karapatdapat na tirahan ng sinuman at panatilihin ang pinupuntahan ng karamihan na makatuwirang malinis at ligtas sa panganib;
- Maglaan ng pagpigil sa mga insekto, daga at iba pang mga peste;
- Pangalagaan ang ang mga bumubuo ng gusali (atip, dingding at pundasyon) at panatilihin itong mahigpit na nakapiit sa panahon;
- Pangalagaan lahat ng koryente, patubigan, init at iba pang mga kagamitan at gamitin na inilalaan ng may-ari;
- Maglaan ng sapat na lalagyan ng basura;
- Kung responsibilidad na maglaan ng init sa mga paupahang tirahan, gawin ang pang-araw (7:00 n.u. hanggang 10:30 n.g.) na temperatura na hindi bababa sa 68˚ Fahrenheit at ang gabing temperatura na hindi bababa sa 58˚ Fahrenheit mula Setyembre hanggang Hunyo;
- Palitan ang mga kandado at susi ng mga tirahan ng mga umuupang pangmatagalan sa bawa'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 Seattle DCI ay masasagot ang mga katanungan ukol sa pananagutan ng may-ari ng tirahan kung mananagot ito sa isang pagpapaayos o hindi. Tumawag sa (206) 684-7899 para sa impormasyon.

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

- Irehistro ang mga ari-arian na ipinaparenta 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

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

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

Inimprenta sa lubos na walang chlorine na papel na mula sa 100% na himaymay na nagamit

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

Obligasyon ng nangungupahan

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

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

Mga maaaring remedyo kung kailangan ng pagpapaayos

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

1. **Lapitan ang may-ari.** Isang tawag sa telepono o liham sa may-ari ang karaniwang gawain ng mga nangungupahan upang lutasin ang anumang suliranin. Sa kadalasan ito ay magbibigay lunas sa suliranin, nguni't isang kasulatan na humihiling ng pagpapagawa ay karaniwang hihingin ng batas bago gumawa ng ibang hakbang ang nangungupahan upang lutasin ito. Tandaang magtago ng kopya ng lahat na mga liham.
2. **Ipaalam sa Seattle DCI ang suliranin.** Kung hindi ginawa ng may-ari o ng tagapamahala ang pagkumpuni sa loob ng isang makatuwirang panahon, maaari kang mag-iskedyul ng pagsusuri ng Seattle DCI. Kung lumalabag ang kundisyon sa HBMC o sa RRIO at hindi nagawa ng may-ari na ayusin ang paglabag, hihilingin ng tagasuri sa may-ari na gumawa ng hakbang na pagtutuwid. Tingnan ang susunod na seksyon para sa higit pang mga detalye.
3. **Gumamit ng ibang pamamaraan ng paglutas kasama na ang sariling paggawa, isang pamamagitan, paglalagay ng upa sa isang katiwala, o panghuli, umalis na lamang.** Ang Batas ng Estado ng Washington sa Pamahayang Kasero/ Nangungupahan (Kabanata 59.18 RCW) ay may limitadong lunas para sa nangungupahan sa mga sitwasyon kung ang may-ari ng gusali ay hindi maipagawa ang mga pagpapaayos na kinakailangan ng batas sa loob ng makatuwirang panahon at matapos itong maabisuhan ukol dito. Ikaw ay dapat bayad sa lahat na upa at gamitin upang magawa itong mga mapagpipiliang hakbangin. Itong mga remedyo ay maaring kasama ang hindi pagbayad ng upa o pagbabawas nito. Sa karaniwan, ang pagbabawas ng upa ay itinuturing na hindi mabisang lunas; sa totoo lang, ang isang nangungupahan ay maaring mapaalis kung hindi ito magbabayad ng upa. May mga takdang kautusan ang batas ng estado sa mga kaso ng pagbabawas ng upa o ang pagdirekta nito sa isang katiwala. Para sa impormasyon ukol sa paksang ito, tumawag sa isa sa mga kawani ng grupo ng pagtulong sa mga nangungupahan na nakalista sa huling bahagi nitong publikasyon.

Ang panunumbong sa Seattle DCI ukol sa isang suliranin

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

- Tawagan ang Seattle DCI upang isumbong ang suliranin kung ang may-ari o kasero ay hindi tumugon sa hiling ng pagpapaayos at ang pagsusumbong ang tanging nalalabing paraan. Kung iyong hihilingin, itatago ang iyong pangalan.
- Tiyaking ilahad ang takdang suliranin na kailangan ng inspeksiyon at ibigay ang direksiyon ng gusali at ang numero ng paupahan.
- Magbigay ng numero ng telepono sa Seattle DCI kung humihingi ng tulong upang ang Kagawaran ay maaring makipag-ugnay sa oras ng inspeksiyon. Ang sino mang humihingi ng tulong ay kinakailangang naroroon habang nag-iinspeksiyon.
- Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag, siya ay maghahanda ng abiso na maglalahad kung kailan dapat maisagawa ang pagsasaayos, aabisuhan ang kinauukulan ukol sa paglabag, at ipapaskil ang abiso sa paligid ng gusali.
- Ang taning sa pagpapapagawa 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 pagpapapagawa, ang Seattle DCI ay magsasampa ng aksyon sa hukuman upang maisakatuparan ang pagpapapagawa.

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;

LEGAL NA PAGKAKAILA: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

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

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

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

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

Kahulugan ng Mga Gastos sa Bahay

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

Ano pang mga sektor ang makakapagbigay ng impormasyon?

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

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

   Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga batas.
2. **Legal Action Center**
   (Catholic Community Services)
   (206) 324-6890
   www.ccsww.org/legalactioncenter

   Nagbibigay ng impormasyon at tulong sa mga nangungupahang maliit ang kita na pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.
3. **Tenants Union of Washington State**
   (206) 723-0500
   www.tenantsunion.org

   Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga problema ng kasero/nangungupahan. Ang Tenants Union ay nagbibigay rin ng mga workshop, pagsasanay at teknikal na tulong para sa mga tagapagsulong at pangkat ng mga nangungupahan tungkol sa maayos na pagharap sa mga kasero.
4. **Washington State Attorney General's Office**
   (206) 464-7744
   www.atg.wa.gov

   Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan sa ilalim ng Batas ng Pamahayang Kasero/Nangungupahan. Ang Tanggapan ng Attorney General ay mayroon ding Consumer Line Information Service na may mga naka-record na tape tungkol sa mga paksang may kinalaman sa kasero/nangungupahan sa (206) 464-6811.
5. **Rental Housing Association of Washington**
   (206) 283-0816
   www.rhawa.org

   Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado ng Washington sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga lokal na batas.
6. **Dispute Resolution Center of King County**
   (206) 443-9603
   www.kcdrc.org

   Nagbibigay ng mga serbisyo sa pamamagitan sa mga kasero at nangungupahan. Ang sentro ay nagsisilbing dulugang alternatibo sa pormal na sistema ng hukuman para sa pag-aayos ng mga hindi pagkakasundo.
7. **Seattle Office for Civil Rights**
   (206) 684-4500
   www.seattle.gov/civilrights

   Nagpapatupad ng Ordinansa ng Siyudad sa Bukas na Pabahay na pumoprotekta sa mga nangungupahan laban sa hindi pantay-pantay na pakikitungo batay sa lahi, kulay, paniniwala, relihiyon, angkan, bansang pinagmulan, edad, kasarian, pagkakaroon ng asawa, pagkakaroon ng anak, kinikilalang kasarian, ideolohiya sa pulitika o pagkakaroon ng anumang kapansanan sa pagdama, pag-iisip o katawan, sa paggamit ng Section 8 Certificate, o sa paggamit ng sinanay na guide o service animal ng isang taong may kapansanan.
8. **King County Bar Association Neighborhood Legal Clinics**
   (206) 267-7070
   www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

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

LEGAL NA PAGKAKAILA: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

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

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

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

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

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

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

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

10. Washington LawHelp
www.washingtonlawhelp.org

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

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

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

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

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

Mga Pagsasalin na Makukuha

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

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

Mga Tanong?

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

Pagkuha ng Impormasyon

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

LEGAL NA PAGKAKAILA: *Hindi dapat gamitin ang Tip na ito bilang kapalit para sa mga code at regulasyon. Responsable ang aplikante para sa pagsunod sa lahat ng kinakailangan sa code at panuntunan, inilarawan man o hindi sa Tip na ito.*

Impormasyon para sa Mga Nangungupahan

Seattle Department of Construction & Inspections

PAGSASALIN

Para sa mga kopya ng dokumentong ito sa Amharic, Cambodian, Chinese, Korean, Laotian, Oromiffa, Russian, Somali, Spanish, Tagalog, Thai, Tigrinya at Vietnamese, pumunta sa website ng Seattle DCI sa www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle o tumawag sa (206) 684-8467.

Itong buod ng mga alituntunin ng Estado ng Washington at ng Siyudad ng Seattle ukol sa kasero/nangugnupahan ay dapat ipagkaloob sa mga nagungupahan ng mga may-ari ng mga tirahang paupahan sa Seattle nang kahit minsan sa isang taon. Pakitandaan 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 kumonsulta sa isang abogado.

Oktubre 2018

Mga Batas ng Kasero - Nangungupahan sa Seattle

MGA OBLIGASYON NG MGA KASERO

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

- Panatilihing karapat-dapat na tirhan at malinis at ligtas sa panganib ang kapaligiran;
- Kontrolin ang mga insekto, daga at iba pang mga salot;
- Pamalagiing maayos ang bubong, pader at pundasyon at Panatilihin itong handa sa panahon;
- Pamalagiing may kuryente, 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 68˚ 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 pang-detect 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 ang bawat isang pagpapaupa, katulad ng bagong pagpapapintura o pagpalit ng karpet.

MGA OBLIGASYON NG MGA NANGUNGUPAHAN

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

- Wastong pagtatapon ng basura;
- Ang maingat na paggamit ng mga kagamitang may kinalaman sa kuryente 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.

JUST CAUSE EVICTION ORDINANCE (ANG ORDINANSA NG MAKATARUNGANG SANHI NG PAGPAPAALIS)

Ang ordinansang ito ay nag-uutos sa mga kasero na magkaroon ng nararapat na sanhi upang wakasan ang buwanang pagpapaupa. 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 pagpapaupa kung magbibigay ng abiso ng pagwawakas. Hindi maaaring paalisin ng may-ari ng ari-arian ang nangungupahan kung hindi nakarehistro ang ari-arian sa Siyudad ng Seattle. 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 Just Cause Eviction Ordinance 1
Mga Gawaing itinuturing na pang- aabuso o paghihiganti 3
Ang Rental Agreement Regulation Ordinance 4
Iba pang mga ordinansa ng siyudad na nakakaapekto sa mga nangungupahan at mga kasero 7

Mga Regulasyon sa Estado ng Washington

Karapatan ng Lahat ng Nangungupahan 8
Mga Uri ng Kasunduan sa Pagpapaupa 8
Labag sa Batas na Diskriminasyon 8
Pananagutan 9
Mga Labag sa Batas na Alituntunin sa mga Kasunduan ng Pagpapaupa 9
Pagkapribado-Ang Pagpasok ng Kasero sa Paupahan 9
Deposito at Iba Pang Kabayaran 9
Mga Responsibilidad ng Kasero 9
Mga Responsibilidad ng Nangungupahan 10
Nagbabantang Pagkilos ng Nangungupahan o Kasero 10
Pagbabago ng Buwanang Kasunduan 10
Pagbabago ng Upahan 10
Kung Papaano ang Pangangasiwa ng Pagpapaayos 11
Labag sa Batas na Gawain ng Kasero 11
Pagwawakas ng Kasunduan 12
Pagbabalik ng Deposito 12
Pagpapaalis 12
Paglisan 13
Mga Resibo 15
Mga Kopya ng Mga Dokumento 15
Pagpaparehistro ng Botante 15

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 nang 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 na sumunod o lumisan.
4. Ang nangungupahan ay hindi sumusunod sa mahalagang obligasyon sa ilalim ng *Washington State Residential Landlord-Tenant Act (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 may malaking nasira sa paupahang tirahan (nagsanhi 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 dapat na nakakaapekto 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 dahilang 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 SDCI Property Owner Tenant Assistance (POTA, Tulong sa Nangungupahan ng May-ari ng Ari-arian) Yunit.
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, at nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi kukulangin sa 90 araw bago ang pagtatapos ng panahon ng pangungupahan. Ang sariling mag-anak ay kasama na ang maybahay o ang kinakasama ng kasero, at magulang, lolo at lola, mga anak, kapatid, ng may-ari. Maaring hingin ng Seattle DCI 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. insert a single space here Maaaring magkaroon ng sapat na paniniwala na nagkaroon ng paglabag sa kasunduan kung ang taong maninirahan sa paupahan ay hindi tumira sa lugar nang tuloy-tuloy na 60 araw sa loob ng 90 araw matapos umalis ang dating nangungupahan. Ang isang nagungupahan na ang pag- upa ay itinigil sa dahilang ito ay mayroong pribadong karapatan na gumawa ng mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntuning 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 accessory dwelling unit (ADU, aprubadong kakabit na tirahan) 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 na malawak na pagbabago at siya ay nakakuha ng kinakailangang permiso at ng isang Lisensiya ng Paglilipat ng Nangungupahan. Ang isang nagungupahan na pinaaalis sa ganitong katuwiran ay may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntuntuning 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 90 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 nagungupahan. Ang mga may-ari ng ari-arian ay maaaring obligadong pumirma sa isang sertipikasyon ng pagbalak na ipagbili ang tahanan kung ang Seattle DCI ay tumanggap ng reklamo. Mayroong isang mapagtatalunang palagay ng isang paglabag kung ang paupahan ay hindi inilista o inianunsiyo, o inalis sa pagbenta o ipinaupa muli sa loob ng 90 araw matapos lumisan ang nangungupahan. Ang isang nagungupahan na pinapaalis sa ganitong katuwiran ay may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntuntuning 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 Abiso 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 8 tao bawat isang paupahan kung ang mga ito ay hindi magkakamag-anak).
17. Kinakailangan ay paalisin ng may-ari ang nangungupahan mula sa isang tahanang may aprobadong ADU upang sumunod ito sa katayuan ng paggawa ng ADU, 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 mapapaalis na nangungupahan sa halagang $2,000 para sa mga nangungupahang mababa ang kinikita, o halagang dalawang buwang upa sa ibang mga kaso. Ang Seattle DCI ay maaring humingi ng pirmadong sertipikasyon mula sa may-ari na hindi na niya ipagpapatuloy ang paggamit ng ADU.
18. Isang Emergency na Kautusan na Lisanin at isara ang ari-arian ay inilathala ng Seattle DCI at ang mga nangungupahan ay nagpasyang 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 dahilan sa (1) ang pagbenta ng tahanang pang-isang pamilya 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 ang paggamit ng isang ADU matapos makatanggap ng isang abiso ng paglabag at ang may-ari ay nagpasyang gawin ang nasabing rason sa pagwawakas ng pagpapaupa, 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 pamilya 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 nagpasyang gawin ang ihinayag na dahilan sa pagwawakas ng pagpapaupa, maaring ihabla ng nangungupahan ang may-ari hanggang sa halagang $3,000, mga gastos, at makatuwirang bayad sa abugado.

Para sa karagdagang impormasyon sa Just Cause Eviction Ordinance, tumawag sa Seattle DCI sa (206) 615-0808 o bumisita sa website ng Seattle DCI sa www.seattle.gov/dpd.

MGA GAWAING ITINUTURING NA PANG-AABUSO O PAGHIHIGANTI

Ang batas ng Siyudad ay ipinagbabawal ang anumang gawaing paghihiganti laban sa nangungupahan o sa kasero.

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 kuryente, upuan o anumang mga kagamitan;
3. Pagtigil ng mga serbisyo na karaniwang ibinibigay 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 Seattle DCI o sa Kagawaran ng Pulisya 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 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.
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 pagpaskil 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 pagpupupulong sa mga silid pangkomunidad o mga pook para sa lahat.
8. 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
9. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay kung saan hindi natutugunan ng unit ng bahay ang mga pangunahing pamantayan para sa paninirahan

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 Seattle DCI o sa Kagawaran ng Pulisya ng Seattle, o sa loob ng 90 araw pagkatapos ng isang aksyon ng isang ahensiya ng gobyerno, katulad ng isang pagsisiyasat.

Ipinagbabawal ang isang nangungupahan na abusuhin o paghigantihan 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.

Para sa higit pang impormasyon o upang maghain ng reklamo, tawagan ang Seattle DCI sa (206) 615-0808.

KAHULUGAN NG NANGUNGUPAHAN

Bukod sa Tenant Relocation Assistance Ordinance (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.

KAHULUGAN NG MGA UPA

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.

PAGTAAS NG UPA

Sa Siyudad ng Seattle, dapat magbigay ang kasero sa nangungupahan ng 30 araw na paunang nakasulat na abiso sa pagtaas ng upa (renta, parking, storage at iba pang mga bayaring nauugnay sa renta) nang hindi aabot sa 10%; kinakailangan ang 60 araw na abiso para sa mga pagtaas nang 10% o higit pa. Maaari lang magsimula ang isang pagtaas sa simula ng panahon ng pag-upa, na karaniwang sa simula ng buwan. Dapat isama sa mga abiso na ito ang impormasyon kung paano maa-access ng nangungupahan ang impormasyon tungkol sa kanilang mga karapatan at responsibilidad.

Hindi maaaring taasan ng kasero ang mga upa para sa anumang unit ng bahay na hindi nakakatugon sa mga minimum na pamantayan sa paninirahan ng Residential Rental Inspection Program (Programa ng Pagsisiyasat ng Residential Rental). (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

Hindi maaaring taasan ng mga may-ari ng ari-arian at developer ang mga upa upang maiwasan ang pag-a-apply para sa Lisensya ng Paglipat ng Nangungupahan kung saan ang pinauupahan ay made-demolish, mare-rehabilitate, babaguhin ang paggamit o kung saan aalisin ang mga paghihigpit sa paggamit. (http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/

IBA PANG MGA ORDINANSA NG SIYUDAD NA

ANG RENTAL AGREEMENT REGULATION ORDINANCE (ORDINANSA NG REGULASYON SA KASUNDUAN SA PANGUNGUPAHAN)

Ang Rental Agreement Regulation Ordinance (Kabanata 7.24 ng SMC (Seattle Municipal Code, Kodigo Munisipal ng Seattle)) ng Siyudad ng Seattle ang kumokontrol sa ilang partikular na aspeto ng mga kasunduan sa pangungupahan ng tirahan. Inaatasan nito ang kasero na magbigay ng nakasulat na abiso tungkol sa pagtaas nang 10% o higit pa sa mga gastusin sa pabahay sa loob ng labindalawang (12) buwan at animnapung (60) araw bago ang pagpapatupad; ipinagbabawal nito ang mga buwanang kasunduan sa pangungupahan kung saan kinakailangang manatili ng nangungupahan sa loob ng minimum na panahong mas matagal kaysa sa isang (1) buwan o mawawalan ng mga deposito ang nangungupahan o mapapatawan siya ng iba pang multa; nililimitahan nito ang halaga ng mga security deposit at deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, at mga bayarin sa paglipat na maaaring singilin sa nangungupahan sa panahon mismo ng paglipat; pinapayagan nito ang nangungupahan na magbayad ng mga security deposit at deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, bayarin sa paglipat, at upa para sa huling buwan sa pamamagitan ng mga installment plan; at inaatasan nito ang kasero na kumuha at magbalik ng deposito alinsunod sa batas ng estado, at mamahagi ng buod ng mga batas ng estado at lokal na batas ukol sa relasyon ng kasero at nangungupahan na inihanda ng Siyudad ng Seattle sa bawat potensyal na mangungupahan, sa nangungupahan pagkalipat niya, at kapag na-renew ang kasunduan sa pangungupahan. Hindi maaaring gumanti ang kasero laban sa nangungupahan o potensyal na mangungupahan dahil sa paggamit o pagsubok na paggamit niya sa mga karapatan ng nangungupahan sa ilalim ng Ordinansang ito. Ipinatutupad ng Seattle Department of Construction and Inspections ang ordinansang ito. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa Code Compliance Division (Dibisyon ng Pagsunod sa Mga Alituntunin) ng Departamento sa (206) 615-0808 o puntahan ang link na ito: http:// www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/default.htm

Mga Pagtaas ng Upa

Hindi pinapangasiwaan o kinokontrol ng Siyudad ng Seattle ang upa. Gayunpaman, inaatasan ng Rental Agreement Regulation Ordinance ang kasero na magbigay ng nakasulat na abiso tungkol sa anumang pagtaas nang 10% o higit pa sa mga gastusin sa pabahay sa loob ng labindalawang (12) buwan at animnapung (60) araw o mas matagal pa bago ang pagpapatupad; para sa mga pagtaas nang wala pang 10%, kailangan ng nakasulat na abiso tatlumpung (30) araw o mas matagal pa bago ang pagpapatupad, alinsunod sa batas ng estado. Nakasaad dapat sa mga abisong ito ang impormasyon sa kung paano maa-access ng nangungupahan ang impormasyon tungkol sa mga karapatan at pananagutan ng nangungupahan. Kabilang sa mga gastusin sa pabahay ang upa, mga bayarin sa parking at storage, at iba pang pana-panahong bayaring nauugnay sa pangungupahan. Ang hindi pagbibigay ng iniaatas na abiso animnapung (60) araw bago ang pagpapatupad ay isang paglabag sa SMC 7.24.030.A at SMC 22.206.180.

Mga Ipinagbabawal na Probisyon sa Kasunduan sa Pangungupahan

Hindi maaaring atasan ng mga buwanang kasunduan sa pangungupahan, sa pag-uusap man o sulat, ang nangungupahan na manatili nang lampas sa unang napagkasunduang panahon. Hindi maaaring mag-withhold ng deposito o magpataw ng iba pang multa ang kasero nang dahil lang sa pag-alis ng nangungupahan bago matapos ang unang panahon ng pag-upa.

Gayunpaman, ang nangungupahang gustong tapusin ang buwanang pag-upa ay dapat magbigay sa kasero ng nakasulat na abiso dalawampung (20) araw o mas matagal pa bago matapos ang panahon ng pag-upa. Hindi obligado ang mga kasero na hatiin ang upa kapag umalis ang nangungupahan pagkatapos magsimula ng pangungupahan.

Mga Security Deposit

Kung gusto ng kasero na mangolekta ng security deposit, nakasaad dapat sa nakasulat na kasunduan sa pangungupahan ang deposito at ang halaga nito. Hindi maaaring lumampas sa halaga ng upa para sa unang buong buwan ang kabuuang halaga ng security deposit at mga bayarin sa paglipat. Bukod pa rito, dapat maghanda at magbigay sa nangungupahan ang kasero ng nakasulat na checklist o pahayag na naglalarawan sa kundisyon, kalinisan, at kasalukuyang sira ng unit ng pabahay ng nangungupahan sa pagsisimula ng pangungupahan. Dapat lagdaan at lagyan ng petsa ang pahayag na ito ng kasero at nangungupahan. Dapat magbigay ang kasero ng kopya ng checklist sa nangungupahan para sa sariling kopya ng nangungupahan at ng isang libreng pamalit na kopya kapag hiniling.

Dapat ilagay ang lahat ng security deposit sa isang trust account at dapat ibigay ng kasero sa nangungupahan ang pangalan, address, at lokasyon ng depository. Dapat ipaalam ng kasero sa nangungupahan ang tungkol sa anumang magiging pagbabago sa lokasyon ng deposito.

Dapat ibalik ang mga security deposit nang alinsunod sa Revised Code of Washington RCW (Revised Code of Washington, Nirebisang Kodigo ng Washington) 59.18.280 sa pagtatapos ng pangungupahan.

Mga Deposito para sa Pinsalang Gawa ng Alagang Hayop

Maaaring maningil ang kasero ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, ngunit hindi ito maaaring lumampas sa 25% ng upa para sa unang buong buwan. Hindi maaaring maningil ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop kung nagsisilbing gabay na hayop ng nangungupahan ang alagang hayop. Gayunpaman, pananagutan ng nangungupahan ang anumang pinsalang gagawin ng kanyang gabay na hayop o ng gabay na hayop ng bisita ng nangungupahan. Maaaring maningil ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop bilang karagdagan sa anumang security deposit.

Dapat kasama ang kasunduang magbayad ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop sa nakasulat na kasunduan sa pangungupahan o sa nakasulat na addendum para sa kasunduan, at nakasaad dapat dito ang halaga ng deposito, at pinapayagan dapat nito ang nangungupahan na bayaran ang deposito nang installment kung hihilingin ng nangungupahan.

Kung mag-umpisa ang paninirahan ng alagang hayop sa pagsisimula ng pangungupahan, dapat isaad ang deposito sa kasunduan sa pangungupahan. Kung mag-umpisa ang paninirahan ng alagang hayop pagkatapos magsimula ng pangungupahan, dapat magbigay ang kasero ng nakasulat na addendum para sa kasunduan sa pangungupahan.

Hindi maaaring magtabi ang kasero ng anumang bahagi ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop para sa mga pagkasirang hindi gawa ng alagang hayop na pananagutan ng nangungupahan.

Dapat ibalik ang mga deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop nang alinsunod sa RCW 59.18.280 sa katapusan ng pangungupahan.

Upa para sa Alagang Hayop

Pinapayagan ang pagbabayad ng upa upang makapag-alaga ng hayop.

Hiwalay na Bayad sa Pagpaparada Parking Unbundling

Dapat tukuyin ng mga kasero ang halaga ng anumang bayad sa pagpaparada sa hiwalay na kasunduan sa pagpaparada o sa isang addendum sa kasunduan sa pangungupahan.

Mga Bayarin sa Paglipat

Hindi nare-refund ang mga bayarin sa paglipat ayon sa itinatakda ng estado at siyudad.

Limitado ang mga pinapayagang bayarin sa paglipat sa gastos sa pagkuha ng ulat sa screening ng nangungupahan, o ulat ng credit at gastos sa pagbabayad sa paglilinis sa pinapaupahang unit pagkatapos ng pangungupahan.

Hindi maaaring lumampas ang gastos sa pagkuha ng ulat sa screening ng nangungupahan sa karaniwang gastos sa pagkuha ng katulad na ulat sa Siyudad ng Seattle; hindi maaaring maningil ang Kasero sa nangungupahan ng mahigit sa aktwal na gastos para sa ulat. Dapat bigyan ng resibo ng kasero ang nangungupahan para sa anumang bayaring siningil para sa pagkuha ng ulat sa screening ng nangungupahan. Dapat ding ibigay ng kasero sa nangungupahan ang pangalan at address ng reporting agency na naghanda sa ulat at ang karapatan ng potensyal na mangungupahan na makakuha ng libreng kopya nito.

Kung pipiliin ng kasero na maningil ng hindi nare-refund na bayarin sa paglilinis, hindi maaaring magbawas ang kasero ng mga karagdagang bayarin sa paglilinis sa security deposit ng nangungupahan sa pagtatapos ng pangungupahan.

Pinagbabawalan ang mga kasero na maningil ng anumang minsanang bayarin sa pagsisimula ng pangungupahan bukod sa security deposit, deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, awtorisadong hindi nare-refund na bayarin sa paglipat, o upa para sa huling buwan.

Hindi maaaring lumampas ang mga bayarin sa paglipat sa 10% ng upa para sa unang buong buwan maliban na lang kapag lumampas sa 10% ang aktwal na gastos sa pagkuha ng ulat sa screening ng nangungupahan, o ulat sa credit, maaaring isama ang gastos sa bayaring hindi nare-refund. Gayunpaman, hindi maaaring lumampas ang kabuuang halaga ng security deposit at mga bayarin sa paglipat sa halaga ng upa para sa unang buong buwan.

Buod ng Mga Limitasyon sa Mga Security Deposit, Deposito para sa Pinsalang Gawa ng Alagang Hayop, at Bayarin sa Paglipat

Hindi maaaring lumampas ang kabuuang halaga ng security deposit at mga bayarin sa paglipat sa halaga ng upa para sa unang buong buwan. Hindi maaaring lumampas ang mga hindi nare-refund na bayarin sa paglipat sa 10% ng upa para sa unang buong buwan. Hindi maaaring lumampas ang deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop sa 25% ng upa para sa unang buong buwan. Ang mga limitasyon sa halaga ng sinisingil para sa mga security deposit at hindi nare-refund na mga bayarin sa paglipat ay hindi nalalapat sa nangungupahan ng unit ng pabahay sa pang-isang pamilyang tirahan kung ito ang pangunahing tirahan ng kasero.

Mga Installment na Pagbabayad

Mga Security Deposit at Bayarin sa Paglipat

Kung lumampas ang kabuuang halaga ng security deposit at mga hindi nare-refund na bayarin sa paglipat sa 25% ng upa para sa unang buong buwan, maaaring piliin ng nangungupahan na bayaran ang kabuuang halaga nang installment gaya ng nakasaad sa ibaba:

- Para sa mga pangungupahang anim (6) na buwan o mas matagal pa, maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng anim (6) na magkakasunod at pantay-pantay na buwanang installment na mag-uumpisa sa pagsisimula ng pangungupahan.
- Para sa mga pangungupahang mula tatlumpung (30) araw hanggang anim (6) na buwan, maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng hindi hihigit sa apat (4) na pantay-pantay na installment sa hindi nagbabagong agwat ng panahon sa pagsisimula ng pangungupahan.
- Para sa mga buwanang pangungupahan, maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng dalawang (2) pantay na installment, at kinakailangang bayaran ang unang installment sa pagsisimula ng pangungupahan, at ang pangalawang installment sa unang araw ng ikalawang buwan ng pangungupahan.

Maaaring magmungkahi ang nangungupahan ng alternatibong iskedyul ng installment na maaaring sang-ayunan ng kasero. Kung may mapapagkasunduang alternatibong plano, dapat itong ilarawan sa isang nakasulat na kasunduan sa pangungupahan o nakasulat na addendum para sa kasunduan. Ang hindi pagbabayad ng installment ng security deposit at/o mga hindi nare-refund na bayarin ay isang paglabag sa kasunduan sa pangungupahan at maaaring bigyan ang nangungupahan ng abiso ng dapat na pagsunod sa loob ng 10 araw o pag-alis sa inuupahan nang alinsunod sa RCW 59.12.030(4).

Hindi maaaring magpataw ang kasero ng anumang bayarin sa nangungupahan para sa installment plan.

Ang kinakailangan upang mapahintulutan ang installment plan para sa pagbabayad ng mga deposito at bayarin sa paglipat ay hindi nalalapat sa mga nangungupahan ng unit ng pabahay sa isang single-family house o attached accessory dwelling unit kung nakatira ang may-ari sa bahay na itinuturing na pangunahing tirahan niya.

Upa para sa Huling Buwan

Maaaring piliin ng mga nangungupahan na bayaran ang upa para sa huling buwan nang installment.

Para sa mga pangungupahang anim (6) na buwan o mas matagal pa, maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng anim (6) na magkakasunod at pantay-pantay na buwanang installment na magsisimula sa unang buwan ng pangungupahan; para sa mga pangungupahang mula tatlumpung (30) araw hanggang anim (6) na buwan, maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng hindi hihigit sa apat (4) na pantay-pantay na installment sa hindi nagbabagong agwat ng panahon sa pagsisimula ng pangungupahan.

Maaaring magmungkahi ang nangungupahan ng alternatibong iskedyul ng installment na maaaring sang-ayunan ng kasero. Kung may mapapagkasunduang alternatibong plano, dapat itong ilarawan sa isang nakasulat na kasunduan sa pangungupahan o nakasulat na addendum para sa kasunduan.

Hindi maaaring magpataw ang kasero ng anumang bayarin sa nangungupahan para sa installment plan.

Ang kinakailangan upang mapahintulutan ang installment plan para sa pagbabayad sa upa para sa huling buwan ay hindi nalalapat sa mga nangungupahan ng unit ng pabahay sa isang single-family house o attached accessory dwelling unit kung nakatira ang may-ari sa bahay na itinuturing na pangunahing tirahan niya.

Mga Deposito para sa Pinsalang Gawa ng Alagang Hayop

Maaaring piliin ng nangungupahan na magbayad ng deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop sa tatlong (3) pantay-pantay na buwanang installment na magsisimula sa unang buong buwan ng paninirahan ng alagang hayop sa unit ng pabahay. Maaaring magmungkahi ang nangungupahan ng alternatibong iskedyul ng installment na maaaring sang-ayunan ng kasero. Kung may mapapagkasunduang alternatibong plano, dapat itong ilarawan sa isang nakasulat na kasunduan sa pangungupahan o nakasulat na addendum para sa kasunduan.

Kung gusto ng nangungupahan na bayaran ang security deposit, mga bayarin sa paglipat, deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, o upa para sa huling buwan nang installment, dapat humiling ang nangungupahan ng ganoong plano ng pagbabayad.

Buod ng Mga Karapatan ng Kasero at Nangungupahan

Dapat mamahagi ang kasero ng buod ng batas ng estado ukol sa relasyon ng kasero at nangungupahan at mga alituntunin sa pinapaupahang pabahay ng Siyudad ng Seattle na naglalarawan sa mga karapatan, obligasyon, at remedyo ng mga kasero at nangungupahan sa ilalim ng mga batas na ito. Maaaring matugunan ang iniaatas na ito sa pamamagitan ng pamamahagi ng kasalukuyang bersyon ng lathalaing *Information for Tenants (Impormasyon para sa Mga Nangungupahan)* ng Seattle Department of Construction and Inspections. Dapat ibigay ang dokumentong ito sa bawat potensyal na mangungupahan, sa nangungupahan pagkalipat niya, at kapag na-renew ang kasunduan sa pangungupahan. Dapat matanggap ng mga buwanang nangungupahan ang pinakabagong bersyon ng dokumentong ito kahit isang beses lang sa isang taon. Kapag na-renew ang kasunduan sa pangungupahan, maaaring ipamahagi ang *Information for Tenants* sa electronic na paraan. Maa-access ang kasalukuyang bersyon ng *Information for Tenants* sa: awww. seattle. gov/dpd/cms/groups/pan/@pan/documents/ web_informational/ dpdd016420.pdf.

Kung hindi ipapamahagi ng kasero ang buod nang alinsunod sa mga iniaatas na ito, maaaring wakasan ng nangungupahan ang kasunduan sa pangungupahan sa pamamagitan ng nakasulat na abiso. Bukod pa rito, maaaring makuha ng nangungupahan, sa pamamagitan ng isang sibil na paglilitis laban sa kasero, ang mga danyos para sa aktwal na pinsala, bayarin sa abugado, at multang hanggang sa halagang $500. Kung mapag-alaman ng hukuman na sadyang hindi sumunod ang kasero sa iniaatas na ito, maaaring umabot ang multa sa halagang $1,000.

Mga Paglabag

Ang paglabag sa Rental Agreement Regulation Ordinance ay maaaring babaan ng citation na nagkakahalaga ng $500 para sa unang paglabag at $1,000 para sa bawat susunod na paglabag sa loob ng limang (5) taon simula noong unang paglabag. Maaaring iapela ang mga ibababang citation sa Hearing Examiner ng Siyudad ng Seattle. Maaari ding babaan ang mga paglabag ng Abiso ng Paglabag pagkatapos mabigyan ng dalawang (2) citation.

Pribadong Karapatang Magdemanda ng Nangungupahan

Kung susubukan ng kasero na magpatupad ng mga probisyon sa kasunduan sa pangungupahan na salungat sa:

1. Iniaatas na dapat maglaman ang kasunduan sa pangungupahan ng ilang partikular na probisyon;
2. Mga limitasyong ipinapataw sa mga security deposit, deposito para sa pinsalang gawa ng alagang hayop, at hindi nare-refund na bayarin sa paglipat; o
3. Iniaatas na gumamit ng plano sa installment na pagbabayad

Babayaran ng kasero sa nangungupahan ang:

1. Mga danyos para sa aktwal na pinsalang matatamo ng nangungupahan dahil sa tangkang pagpapatupad ng kasero;
2. Doble ng halaga ng anumang multang ipinataw ng Siyudad ng Seattle;
3. Doble ng halaga ng anumang security deposit na siningil o na-withhold ng kasero na hindi naaayon sa batas;
4. Hanggang sa halagang $3,000; at
5. Mga makatuwirang bayarin para sa abugado at paglilitis.

Pagpapawalang-bisa sa Mga Karapatan o Remedyo ng Nangungupahan

Walang kasunduan sa pangungupahan ng tirahan, sa pag-uusap man o pagsulat, ang maaaring magpawalang-bisa sa mga karapatan o remedyo sa ilalim ng Rental Agreement Regulation Ordinance. Gayunpaman, maaaring magkasundo ang kasero at nangungupahan na ipawalang-bisa ang ilang partikular na iniaatas ng Ordinansa. Upang magawa ito, dapat matugunan ang mga sumusunod na kundisyon:

1. Dapat tukuyin at isaad nang pasulat sa kasunduan ang mga partikular na probisyong ipapawalang-bisa;
2. Hindi maaaring ilahad ang kasunduan sa isang karaniwang form, lease, o kasunduan sa pangungupahan;
3. Dapat ay walang lugi sa pagitan ng kasero at nangungupahan; at
4. Dapat katawanin ang nangungupahan ng isang abugado na nag-apruba sa kasunduan bilang sumusunod sa mga iniaatas ng Ordinansa.

Mga Pagbubukod

Ang mga probisyon ng Ordinansang ito na naglilimita at naghihigpit sa halaga ng mga sinisingil para sa mga security deposit at hindi nare-refund na bayarin sa paglipat, at sa pagbabayad nang installment sa mga ito ay hindi nalalapat sa nangungupahan sa unit ng pabahay sa isang single-family residence kung ito ang pangunahing tirahan ng may-ari ng ari-arian.

Hindi rin saklaw ng regulasyon ang pagbabalik o pagpapanatili ng security deposit, ang iniaatas na magbigay ng checklist ng kundisyon ng unit, at ang iniaatas na ilagay ang security deposit sa isang trust account at ipaalam sa nangungupahan ang lokasyon ng account. Gayunpaman, pinapangasiwaan pa rin ng Washington State Residential Landlord-Tenant Act ang mga iniaatas na ito..

NAKAKAAPEKTO SA MGA NANGUNGUPAHAN AT MGA KASERO

1. Open Housing and Public Accommodations Ordinance (Ordinansa sa Bukas na Pamamahay at Pampublikong Pagtanggap)

Ipinagbabawal ng ordinansang ito ang pandidiskrimina batay sa lahi, kulay, pinaniniwalaan, relihiyon, lipi, bansang pinagmulan, edad, biyolohikal na kasarian, marital status, parental status, sekswal na oryentasyon, pagkakakilanlang pangkasarian, ideolohiyang pampulitika, paglahok sa Housing Choice Vouchers Program (Programang Mga Voucher sa Pagpili ng Pabahay) (Seksyon 8), o kapansanan; inaatasan nito ang mga kasero na magpaupa ng unit ng pabahay batay sa kung sino ang mauunang umupa, at tumanggap ng mga subsidy at alternatibong mapagkukunan ng kita bilang pagbabayad sa mga gastusin sa pabahay ng nangungupahan. Dapat idirekta ang mga tanong tungkol sa ordinansang ito at ang mga reklamo para sa mga paglabag sa Office for Civil Rights (Tanggapan ng Karapatang Sibil) ng Seattle sa (206) 684-4500.

2. 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.

Bilang karagdagan, para sa pagbabago ng kondominyum, ang nanungupahan ay dapat tumanggap ng isang 120 insert a single space in between araw ng nakasulat na abiso ng pagbabago. Kung ang nangungupahan ay nagpasiya na hindi bilhin ang kanyang yunit, ang nangungupahan ay maaaring maging karapat-dapat na tumanggap ng katumbas ng tatlong (3) buwang renta bilang tulong sa paglipat kung ang taunang kita ng nangungupahan, mula sa lahat ng pinanggalingan, ay hindi hihigit sa 80 porsiyento ng panggitnang sahod sa lugar, na iniakma para sa laki ng sambahayan. Ang isang sambahayan na kundi magiging kuwalipikado na tumanggap ng mga benepisyo sa paglipat at may kabilang na isang miyembro na may edad na animnapung taon (65) o mas matanda o isang indibiduwal na may "natatanging pangangailangan", ayon sa nasasaad sa ordinansa, ay maaaring maging kuwalipikado para sa karagdagang tulong.

Para sa pagpapababago ng kooperatiba, ang nangungupahan ay dapat tumanggap ng isang 120 araw na abiso ng hangaring ipagbili ang yunit. Kung ang nangungupahan ay nagpasiyang hindi bilhin ang kanyang yunit, ang nangungupahan ay dapat mabayaran ng $500 na tulong sa paglipat.

Ang tulong sa paglipat ay diretsong binabayaran sa nangungupahan ng may-ari ng ari-arian o developer. Ang tulong ay dapat bayaran nang hindi lalampas sa petsa kung kailan binakante ng nangungupahan ang kanyang yunit.

Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa Code Compliance ng Seattle DCI sa (206) 615-0808.

3. Tenant Relocation Assistance Ordinance

Ang ordinansa ay may bisa kung ang nangungupahan ay naapektuhan ng paggiba 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. Itinuturing na paglabag sa ordinansang ito ang pagtataas ng upa upang makaiwas sa pag-a-apply para sa Lisensya ng Paglipat ng Nangungupahan. Tawagan ang Seattle DCI sa (206) 684-7899 para sa iba pang impormasyon,

4. 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 panatilihing maayos ang kalagayan ng gusali. Kung hindi ginawa ng may-ari ang mga kinakailangang pagpapakumpuni, maaaring mag-ulat ang nangungupahan ukol sa mga kinakailangang pagpapakumpuni sa pamamagitan ng pagtawag sa Seattle DCI sa (206) 684-7899. Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag sa koda, ang may-ari ay oobligahing magsagawa ng kaukulang pagbabago.

5. Third Party Billing Ordinance (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, kuryente) hiwalay sa kanilang upa. Ang ordinansa ay nauukol sa lahat ng gusaling pantahanan na mayroong tatlo o mahigit pang mga paupahan.

Inaatasan ng mga kautusan 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 pagpapaupa 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 Seattle Office of the Hearing Examiner (Opisina ng Tagasuri ng Paglilitis ng Seattle) o ihabla ang kasero sa hukuman. Kung ang Tagasuri ng Paglilitis o ang hukuman ay naghatol nang panig sa nangungupahan, ang kasero ay maaaring magmulta.

6. Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO, Ordinansa ng Pagpaparehistro at Inspeksyon ng Paupahan)

Ang layunin ng Rental Registration and Inspection program (programa ng Pagpaparehistro at Inspeksyon ng Paupahan) ay

aprubado ng Siyudad o ng mga inspektor ng Siyudad para sa pabahay/pagsosona. Makakakuha ng impormasyon tungkol sa programa ng RRIO sa pamamagitan ng pagtawag sa (206) 684-4110 o sa pamamagitan ng pagpunta sa website ng programa sa www.seattle.gov/RRIO.

Ang Washington Residential Landlord-Tenant Act

Kabanata 59.18 RCW

OBLIGASYON NG MABUTING HANGARIN

Inaatasan ng batas ng estado ang mga kasero at nangungupahan na pakitunguhan ang isa't isa nang may mabuting hangarin.

Karamihan sa mga nangungupahan ng titirahan ay napapasa-ilalim ng Washington State Residential Landlord-Tenant Act (Batas ng Kasero-Nangungupahan ng Estado ng Washington). Subalit may mga ilang nangungupahan na tinatanging hindi kasali sa batas na ito.

Ang mga naninirahang karaniwang mga hindi sakop ng Batas ay:

- Ang nangungupahan ng puwang sa isang parke ng tahanang mobil ay karaniwang sumasailalim sa Mobile Home Landlord-Tenant Act (Batas ng Kasero-Nangungupahan sa Tahanang Mobil) (RCW 59-20). Gayunpaman, ang mga nangungupahan ng anumang puwang o tahanang mobil ay karaniwang sakop ng batas ukol sa paninirahan.
- Ang naninirahan sa mga panandaliang tuluyan gaya ng mga hotel at motel; mga naninirahan sa publiko o pribadong ospital, relihiyon, pag-aaral, pag-aaliw o bilangguan na institusyon; mga naninirahan sa isang tahanang pampamilya na kasama sa pagpapaupa sa isang lupaing agrikultura; mga naninirahan sa pabahay na ipinagkakaloob ng pana-panahong paggawa sa bukid.
- Mga nangungupahan na may kasunduang magbibigay ng pa-unang 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 pampamilya nang 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 NG NANGUNGUPAHAN

Sakop man o hindi ng Residential Landlord-Tenant Act, lahat ng umuupa ay may saligang karapatan sa ilalim ng iba't-ibang batas ng estado: ang Karapatang tumira sa isang disenteng 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 na 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, ngunit 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 nangungupahan ay magbigay sa kasero ng kasulatang abiso na hindi kukulangin sa 20 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 anong 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]

Paupahang May Nakatakdang Tagal. Inaatas sa pag-upa na ang nangungupahan ay kinakailangang 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 magkaroon ng bisa. Habang nakatadhana ang paupahan, hindi maaring taasan ang upa o magpalit ng mga tuntunin maliban kung ang kasero at nangungupahan ay parehong magkasundo. Dapat ipanotaryo ang mga paupahang lampas sa isang taon. [RCW 59.18.210]

LABAG SA BATAS NA DISKRIMINASYON

Ang batas pederal ay ipinagbabawal ang karamihan ng mga kasero na tanggihan ang pagpapaupa sa isang nilalang o naglalapat 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. [Fair Housing Act (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 pagkamapagdamdam, 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 Washington State Human Rights Commission. Maari ka ring magsampa ng sumbong sa pederal na sangay ng Department of Housing and Urban Development (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, ang nangungupahan ay kinakailangang magbayad ng upa upang patuloy siyang magkaroon 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 pagpapabaya ng kasero, ang nangungupahan ay dapat handang tumanggap ng responsibilidad sa sirang kanyang magawa. [RCW 59.18.060]

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 nagpapawalang-bisa sa karapatan ng nangungupahan sa ilalim ng Landlord-Tenant Act 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 nakasulat na abiso ang nangungupahan na balak nilang pumasok sa tirahan sa makatuwirang oras. Gayunman, ang nangungupahan ay hindi 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 maaaring 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.

DEPOSITO AT IBA PANG KABAYARAN

Depositong Maaring Ibalik

Sa ilalim ng Landlord-Tenant Act, 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 bawat 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 bawat deposito. [RCW 59.18.270]
- Isang markahang listahan o kasulatang nagsusuri sa kondisyon ng uupahang tirahan ay kinakailangang punuin. Ang kasero at ang nangungupahan ay kinakailangang pumirma, at ang nangungupahan ay bibigyan ng pirmadong kopya. [RCW 59.18.260]
- Ang mga deposito ay kinakailangang mailagay sa isang katiwalang bangko o kumpanyang tagapagtago. Ang nangungupahan ay kinakailangang masabihan kung saan naroroon ang deposito sa pamamagitan ng kasulatan. Maliban kung may ibang kasunduan na nakasulat ukol dito, ang kikitaing porsiyento ng deposito sa bangko ay mapupunta sa kasero. [RCW 59.18.270]

Ang mga bayad na hindi ibinabalik.

Hindi ibabalik ang mga ito sa nangungupahan sa anumang kondisyon. 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 RESPONSIBILIDAD 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.
- Panatilihing matibay at maayos ang parte ng gusali gaya ng kisame, sahig, 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, kuryente, 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 pampubliko gaya ng bukana, hagdanan at pasilyo na nasa malinis at ligtas sa anumang panganib na kaayusan.
- Kontrolin ang peste bago lumipat ang nangungupahan. Kailangang patuloy na kontrolin ng kasero ang pagkalat ng peste maliban sa tirahan ng nag-iisang pamilya o kung ang pagkalat ng peste ay dahil 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 pagsira ng tahanan.
- Panatilihing maayos ang mga sistema ng kuryente, 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 sirena ng usok at anumang tungkol sa sirena sa sunog sa gusali at /o sistema ng pandilig, patakaran sa paninigarilyo, at mga plano para sa pagpapatalastas sa panahon ng emergency, 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 emergency.
- Magbigay sa mga nagngungupahan ng impormasyon na ibinigay o inaprubahan ng Department of Health (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 nangunugupahan ay lumipat. Ang kasero ay maaaring bigyan nang isa-isa ang bawat nangungupahan ng nakasulat na impormasiyon, o maaaring ipaskil ito sa isang nakikitang pampublikong pook sa tirahang pag-aari. Ang impormasyon ay maaaring makuha sa 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 nauugnay 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.]
- Magbigay ng mga carbon monoxide detector

MGA RESPONSIBILIDAD NG NANGUNGUPAHAN [RCW 59.18.130]

Ang nangungupahan ay obligadong:

- Magbayad ng upa, at anumang gamiting napagkasunduan.
- Sumunod sa anumang hinihiling na reglamento ng siyudad, county o estado.
- Panatilihing malinis ang tirahan.
- Itapon ang basura sa tamang pamamaraan.
- Bayaran ang pagpapaalis ng peste na sanhi ng kanyang pagdala.
- Gamitin sa wastong pamamaraan ang mga sistema ng tubigan, kuryente at init.
- Huwag sadyang o pabayang sirain ang tirahan.
- Huwag payagan ang "aksaya" (ang matinding sira sa lugar) o "istorbo" (ang paggambala sa paggamit ng ibang mga nangungupahan sa tirahan).
- Panatilihing gumagana ang babala ng usok at carbon monoxide 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 sa 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 PAUPAHANG MAY NBUWANANG 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 tatlumpung 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 hindi kukulangin ng (120) araw. [RCW 59.18.200]

PAGBABAGO NG PAUPAHANG MAY AKATAKDANG TAGAL

Sa ilalim ng paupahan, sa kadalasan, ang pagbabago sa kalagitnaan ng upahan ay hindi magkakaroon ng bisa 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 nakapaskil 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 naniningil 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 na oras para sa walang mainit o malamig na tubig, init, o kuryente, 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 mga utility, 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 hindi 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 mainspeksiyon 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. Gayunpaman, 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.

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 bawat 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 nang 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 bawa't 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 magmulta 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 awtoridad ng gobyerno o binabawasan sa upa ang pagkukumpuni, ipinagbabawal ng batas na maghiganti 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 anumang pinsalang nagawa sa nangungupahan at babayaran din ang singil 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. Gayunpaman, 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 panahon ng paupahan. Gayunpaman, ang kasero ay dapat magsumikap na ipaupa ang lugar sa makatuwirang presyo. Kung hindi ito gagawin, ang nangungupahan ay hindi mananagot paglagpas ng takdang panahon na makatuwiran. [RCW 59.18.310(1)]

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 pangyayaring ito, ang pag-upa ay maaaring wakasan rin ng asawa o dependiyente ng nangungupahan. [RCW 59.18.220]

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 (sa labas lamang ng Seattle). Kung ang nangungupahan ay lumisan nang walang wastong pagpapaalam, isinasaad 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. Gayunpaman, 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. [RCW 59.18.200]

Proteksyon para sa Biktima. 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, panggagahasa o pagsubaybay, ay maaaring wakasan kaagad ang isang kasunduan sa pag-upa kapag ang isang balidong utos para sa 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 59.18.570-585]

PAGBABALIK NG DEPOSITO [RCW 59.18.280]

Pagkatapos lumisan ang nangungupahan, may 21 araw na palugit kung kailan makakapagbalik ng deposito ang kasero, 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.

Kailangang ibalik ang pinapaupahang unit sa kundisyon nito noong unang lumipat ang nangungupahan, maliban sa karaniwang pinsalang dulot ng paglipas ng panahon. 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 21 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 ng 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.

Kung hindi sumunod sa kasunduan ng paupahan. Kung ang nangungupahan ay hindi tumupad sa kasunduang paupahan (halimabawa, kung mag-aalaga ito ng pusa kung ang kasunduan ay hindi pinapayagan ang pagkupkup ng hayop), 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 istorbo." 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 mang-istorbo 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 droga o alkohol na pamamahayan. Kung ang isang nangungupahang nakatala sa isang programa ng pagpapagaling sa walang droga at alkohol na pamamahayan nang kulang sa dalawang taon ay gumamit, nag-ari, o nakibahagi sa alkohol o droga, 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.

Paunawa. Upang ang kasero ay magkaroon ng karapatang maghabla laban sa nangungupahan na ayaw umalis, ang abiso ay kinakailangang maibigay alinsunod sa 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 nang tuwiran mula sa kanyang lugar ay ang pagpunta sa hukuman at sa tanggapan ng sheriff.

PAGTATALAGA NG INDIBIDWAL NA KIKILOS SA NGALAN NG NANGUNGUPAHAN KAPAG NAMATAY ANG NANGUNGUPAHAN (RCW 59.18.590)

Ang isang nangungupahan na mag-isang nanunuluyan sa isang tirahan ay maaaring magtalaga ng taong kikilos sa ngalan ng nangungupahan kapag namatay ang nangungupahan, sa sarili niyang pagpapasya o ayon sa hiling ng kasero. Ang pagtatalaga ay hiwalay dapat na nakasulat sa anumang kasunduan sa pagpapaupa. Kasama dapat dito ang pangalan ng nakatalagang tao, ang kanyang mailing address, address para sa pagtanggap ng komunikasyon sa paraang electronic, numero ng telepono at isang pirmadong pahayag na nagbibigay ng pahintulot sa kasero kapag namatay ang nangungupahan (kapag ang nangungupahan ang nag-iisang nanunuluyan sa tirahan) na payagan ang nakatalagang tao na pumasok sa tirahan ng nangungupahan, tumanggap ng refund ng mga halagang dapat matanggap ng nangungupahan at mag-asikaso sa ari-arian ng nangungupahan alinsunod sa huling habilin ng nangungupahan at anumang naaangkop na batas sa pagpapamana nang walang habilin, at malinaw na pahayag na mananatiling may bisa ang pagtatalaga hanggang sa ipawalang-bisa ito ng nangungupahan sa pamamagitan ng kasulatan o palitan ito ng bagong pagtatalaga. Magwawakas ang karapatan ng nakatalagang tao na kumilos sa ngalan ng namatay na nangungupahan kapag may naitakda nang personal na kinatawan para sa ari-arian ng namatay na nangungupahan o kapay may natukoy na taong may makatwirang dahilan upang magpakilala bilang tagapagmana ng namatay na nangungupahan alinsunod sa batas.

PAGLISAN NA NAUUGNAY SA HINDI PAGBABAYAD NG RENTA [RCW 59.18.310]

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 kabuuang halaga ng ari-arian ay kulang sa $250, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso ukol sa pagpapabili ng mga ito at maghintay nang pitong araw. Ang mga larawan ng mag-anak, mga alaala, at mga personal na papeles ay hindi dapat ipagbili hangga't lumagpas na ang apatnapu't limang (45) araw matapos magpadala sa koreo ng kasero ang abiso ng pag-aalis.

Kung ang halaga ng ari-arian ay lagpas sa $250, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso sa nangungupahan at maghintay ng apatnapung limang (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 nagungupahan 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.

Ang pamamaraang ito ay hindi naaangkop sa pag-asikaso sa ari-arian ng namatay na nangungupahan. Tingnan ang "Pag-iiwan Kaugnay ng Pagkamatay ng Nangungupahan" sa ibaba.

PAG-IIWAN KAUGNAY SA PAGPAPAALIS [RCW 59.18.312]

Kapag ang nangungupahan ay pinadalhan ng kasulatan ng pagsasauli sa isang aksiyon ng pagpapaalis, ang nangungupahan ay makakatanggap ng nakasulat na pasabi ng mga pananagutan ng kasero tungkol sa pagtatago ng ari-arian na naiwan ng nangungupahan pagkaraang mabakante ang lugar. Ang mga nangungupahan ay bibigyan ng isang pormularyo upang hilingin sa kasero na itago ang ari-arian ng mga nangungupahan.

Ang kasero ay inaatasan na itago ang ari-arian ng nangungupahan kung ang nangungupahan ay gumawa ng nakasulat na kahilingan para sa pagtatago sa loob ng tatlong (3) araw ng pagpapadala ng kasulatan ng pagsasauli o kung alam ng kasero na ang nangungupahan ay isang taong may kapansanan na humahadlang sa nangungupahan mula sa paggawa ng isang nakasulat na kahilingan at ang nangungupahan ay hindi tumututol sa pagtatago. Ang nakasulat na kahilingan para sa pagtatago ay maaaring ipadala sa pamamagitan ng personal na paghahatid, o sa pamamagitan ng koreo o pag-fax sa kasero sa address o numero ng fax na tinukoy sa pormularyo ng kahilingan na ibinigay ng kasero.

Pagkaraang maisagawa ang Kasulatan ng Pagsasauli, ang kasero ay maaaring pumasok sa lugar at kunin ang anumang natitirang mga pag-aari ng nangungupahan. Kung walang nakasulat na kahilingan mula sa nangungupahan, ang kasero ay maaaring piliin na itago ang ari-arian ng nangungupahan o ideposito ang ari-arian ng nangungupahan sa pinakamalapit na pampublikong ari-arian. Kung pinili ng kasero na itago ang ari-arian ng nangungupahan, kahit na hiniling o hindi, maaaring hindi ito ibalik sa nangungupahan hanggang ang nangungupahan ay magbayad ng aktuwal o makatwirang halaga ng gastos sa paglilipat at pagtatago, alinman ang mas mababa sa loob ng tatlumpung (30) araw.

Kung ang kabuuang halaga ng ari-arian ay mahigit sa $250, ang kasero ay dapat ipagbigay-alam sa nangungupahan ang malamang na pagbenta sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa huling alam na tirahan ng nangungupahan. Pagkaraan ng tatlumpung (30) araw mula sa petsa ng abiso, ang kasero ay maaaring ibenta ang ari-arian, kabilang ang mga personal na papeles, mga larawan ng pamilya, at mga alaala at itapon ang anumang ari-arian na hindi nabili.

Kung ang kabuuang halaga ng ari-arian ay $250 o mas mababa, ang kasero ay dapat ipagbigay-alam sa nangungupahan ang malamang na pagbenta sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa huling alam na tirahan ng nangungupahan. Pagkaraan ng pitong (7) araw mula sa petsa ng abiso, ang kasero ay maaaring ipagbili o itapon ang ari-arian maliban sa mga personal na papeles, mga larawan ng pamilya, at mga alaala.

Ang buong napagbilhan mula sa pagbebenta ng ari-arian ay maaaring gamitin para sa anumang pera na utang sa kasero para sa aktuwal at makatwirang gastos sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, alinman ang mas mababa. Ang gastos ay hindi maaaring lumampas sa aktuwal o makatwirang gastos ng paglilipat at pagtatago, alinman ang mas mababa. Kung mayroong mga karagdagang napagbilhan, ang kasero ay dapat itago ito para sa nangungupahan sa loob ng isang (1) taon. Kung walang ginawang pag-aangkin ang nangungupahan para makuha ang karagdagang napagbilhan sa loob ng isang (1) taon, ang balanse ay ituturing bilang isang iniwanang ari-arian at idedeposito sa Washington State Department of Revenue (Kagawaran ng Kita ng Estado ng Washington).

Tingnan ang RCW 59.18.312.

PAG-IIWAN KAUGNAY NG PAGKAMATAY NG NANGUNGUPAHAN (RCW 59.18.595)

Kapag napag-alaman ng kasero ang tungkol sa pagkamatay ng isang nangungupahan na mag-isang nanunuluyan sa isang tirahan, ang kasero ay dapat magpadala kaagad ng liham o personal na maghatid ng nakasulat na abiso sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan. Nakalagay dapat sa abiso ang pangalan ng namatay na nangungupahan at ang address ng tirahan, ang tinantyang petsa ng pagkamatay ng nangungupahan, ang halaga ng buwanang upa at ang petsa kung hanggang kailan ang nabayaran. Ang abiso ay may kasama dapat na pahayag na nagsasaad na matatapos ang pangungupahan 15 araw mula sa petsa ng pagpapadala o personal na paghahatid ng abiso, o hanggang sa petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa, alinman ang mas matagal, maliban na lang kung sa loob ng 15 araw na ito ay nakipagkasundo sa kasero ang isang kinatawan ng nangungupahan upang magbayad ng upa nang maaga nang hindi lalampas ng 60 araw mula sa petsa ng pagkamatay ng nangungupahan upang maisaayos ang pag-aalis ng ari-arian ng namatay na nangungupahan, at matatapos ang pangungupahan sa dulo ng panahon na nabayaran ang upa. Ang abiso ay may kasama rin dapat na pahayag na nagsasaad na kapag hindi naalis ang ari-arian ng nangungupahan bago matapos ang pangungupahan, maaari nang pumasok ang kasero sa tirahan at maaari na niyang kunin ang anumang ari-ariang makikita sa tirahan, itago ang mga ito sa ligtas na lugar, at maaari siyang maningil ng aktwal o makatwirang gastos, alinman ang mas mababa, para sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, at pagkalipas ng naaangkop na abiso, maaari na niyang ibenta o itapon ang ari-arian gaya ng nakatakda sa batas. May kopya dapat ng anumang pagtatalaga ng isang tao na kumilos sa ngalan ng namatay na nangungupahan na nakalakip sa abiso.

Dapat ibigay ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian ng nangungupahan kapag nakatanggap siya ng nakasulat na hiling kung ginawa ang hiling na ito bago ang pagtatapos ng pangungupahan, o sa anupamang petsang napagkasunduan ng mga partido. Ang kinatawan ng nangungupahan ay dapat magbigay sa kasero ng imbentaryo ng lahat ng inalis na ari-arian at pirmadong kumpirmasyon na ang kinatawan ng nangungupahan ay binigyan ng karapatang itago ngunit hindi angkinin ang ari-arian.

Kung nakipagkasundo ang kinatawan ng nangungupahan upang magbayad ng upa nang maaga, dapat ipadala ng kasero ang pangalawang liham na ito sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan, at sa namatay na nangungupahan sa tirahan. Nakalagay dapat sa pangalawang abisong ito ang pangalan, address, numero ng telepono o impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng kinatawan ng nangungupahan na nakipagkasundo upang magbayad ng upa nang maaga, ang halaga ng upa na binayaran nang maaga, at ang petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa. Ang kasero ay dapat magsama ng pahayag na nagsasaad na maaaring ibenta o itapon ng kasero ang ari-arian sa o pagkalipas ng petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa o hindi kukulangin sa 45 araw pagkatapos maipadala ang pangalawang abiso, alinmang petsa ang mas matagal, kung hindi kukunin o aalisin ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Kung ipinatago ng kasero ang ari-arian, dapat magpadala ang kasero ng pangalawang nakasulat na abiso (kung hindi pa ito nagagawa) sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan, at sa namatay na nangungupahan sa tirahan. Ang abisong ito ay may kasama dapat na pahayag na nagsasaad na maaaring ibenta o itapon ng kasero ang ari-arian sa o pagkalipas ng isang tinukoy na petsa na hindi kukulangin sa 45 araw pagkatapos maipadala ang pangalawang abiso kung hindi kukunin o aalisin ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Dapat ibigay ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian ng namatay na nangungupahan kung may ibinigay kaagad na nakasulat na hiling. Dapat bayaran ng kinatawan ng nangungupahan ang aktwal o makatwirang gastos, alinman ang mas mababa, sa anumang paglilipat o pagtatago ng ari-arian, at dapat siyang magbigay sa kasero ng imbentaryo ng lahat ng inalis na ari-arian at pirmadong kumpirmasyon na ang kinatawan ng nangungupahan ay binigyan ng karapatang itago ngunit hindi angkinin ang ari-arian.

Kung hindi kaagad makikipag-ugnayan ang kinatawan ng nangungupahan sa kasero o kung hindi niya kaagad aalisin ang ari-arian ng namatay na nangungupahan, maaaring ibenta o itapon ng kasero ang nakatagong ari-arian, maliban sa mga personal na papeles at personal na litrato. Kung mahigit sa $1,000 ang fair market value ng ari-arian, dapat ibenta ng kasero ang ari-arian sa naaangkop at makatwirang paraan. Ang lahat ng hindi maibebentang ari-arian ay dapat itapon sa makatwirang paraan. Kung ang halaga ng itinagong ari-arian ay mas mababa sa $1,000, dapat itapon ng kasero ang ari-arian sa makatwirang paraan.

Ang mga personal na papeles at litrato na hindi kukunin ng kinatawan ng nangungupahan ay dapat itago nang 90 araw pagkatapos maibenta o maitapon ang ari-arian ng namatay na nangungupahan at pagkatapos ay dapat sirain o itago para sa sinumang tagapagmana ng namatay na nangungupahan.

Hindi maaaring kunin, sa direkta o hindi direktang paraan, ng sinumang kasero o empleyado ng kasero ang ari-arian ng namatay na nangungupahan na ibinenta o itinapon. Maaaring kunin ng kasero ang mga kinita sa pagbebenta ng ari-arian ng namatay na nangungupahan bilang kabayaran sa anumang pagkakautang sa kasero para sa aktwal at makatwirang gastos sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, alinman ang mas mababa. Kung may sobrang kita, dapat itong itago ng kasero nang isang taon. Kung walang kukuha sa sobrang kita bago matapos ang nakatakdang isang taon, dapat ideposito ang balanse sa Washington State Department of Revenue bilang iniwang ari-arian.

Dapat i-refund ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang anumang hindi nagamit na upa at dapat siyang magbigay ng kumpleto at detalyadong pahayag ng batayan ng pagtatago ng anumang deposito kasama ng bayad sa anumang refund na dapat matanggap ng namatay na nangungupahan sa loob ng 14 na araw pagkatapos maalis ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Kung sinadyang labagin ng kasero ang mga probisyong ito para sa pag-iiwan, maaaring managot at pagbayarin ng aktwal na danyos ang kasero sa ari-arian ng namatay na nangungupahan. Maaaring mabawi ng mananalong partido sa anumang pagkilos kaugnay ng mga kinakailangang ito ang gastos at makatwirang bayarin sa mga abogado.

MGA RESIBO

Ang kasero ay dapat magbigay ng resibo para sa anumang binayaran ng pera ng nangungupahan. Kapag hiniling ng nangungupahan, ang kasero ay dapat magbigay ng resibo para sa anumang binayaran ng nangungupahan sa ibang paraan maliban sa pera. Kasama rito ang bayad sa upa, mga deposito, bayarin, paradahan, pagtatago o anupamang gastos kaugnay ng pangungupahan. Tingnan ang RCW 59.18.063.

MGA KOPYA NG MGA DOKUMENTO

Kung may checklist na naglalarawan sa pisikal na kundisyon ng isang paupahang yunit na sinagutan alinsunod sa RCW 59.18.260 at SMC 7.24.030.C, ang nangungupahan ay dapat bigyan ng kopyang pirmado ng kasero at ng nangungupahan.

Kapag may nakasulat na kasunduan sa pangungupahan para sa isang tirahan, ang kasero ay dapat magbigay ng nakumpletong kopya sa bawat nangungupahan na pipirma sa kasunduan. Dapat magbigay ang kasero ng isang libreng pamalit na kopya ng nakasulat na kasunduan kapag hiniling ng nangungupahan sa panahon ng pangungupahan. Tingnan ang RCW 59.18.065.

IMPORMASYON PARA SA PAGPAPAREHISTRO NG BOTANTE

May nakalakip sa lathalaing ito na impormasyong nauugnay sa pagpaparehistro upang bumoto, at kung nakarehistro ka na, kung paano i-update ang iyong address kapag lumipat ka. Para sa karagdagang impormasyon, pumunta sa www.kingcounty.gov/depts/elections.

Huwag kalimutang magparehistro para

Bumoto!

Mahalaga ang Iyong Opinyon!

www.kingcounty.gov/depts/elections

Maligayang pag-uwi!

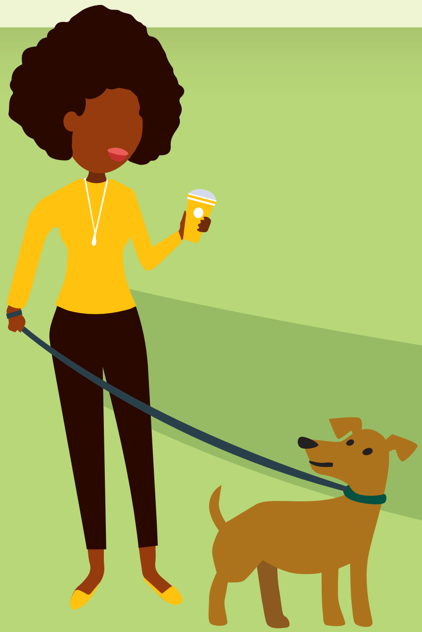
Maraming kailangang gawin kapag lumilipat ng tirahan. Isa sa mahahalagang gawaing dapat tandaan ang pag-update sa iyong pagpaparehistro bilang botante.

Nakarehistro Ka Na Ba?

Narito ang 5 madaling paraan para i-update ang iyong address:

- Kung mayroon kang kasalukuyang driver's license o state ID para sa Estado ng Washington, mag-online!
- Ipadala ang form ng pagpaparehistro na kasama sa packet ng *Impormasyon para sa Mga Tenant* na ito.
- Magpadala ng email na naglalaman ng iyong pangalan, petsa ng kapanganakan, dating address ng tirahan at mailing address, at ang bago mong address ng tirahan at mailing address sa elections@kingcounty.gov.
- Tumawag sa 206-296-VOTE (8683). Available ang mga serbisyo sa 120 wika.
- Pumunta nang personal sa Elections headquarters ng King County sa Renton, o sa Voter Registration Annex sa Seattle.

Huwag kalimutang baguhin ang iyong address hindi bababa sa 29 na araw bago ang araw ng eleksyon. Tingnan ang Kalendaryo ng Botante.



Kailangan Mo Bang Magparehistro?

May 3 paraan para magparehistro bilang botante:

- Kung mayroon kang kasalukuyang driver's license o state ID para sa Estado ng Washington, mag-online!
- Ipadala ang form ng pagpaparehistro na kasama sa packet ng *Impormasyon para sa Mga Tenant* na ito.
- Pumunta nang personal sa Elections headquarters ng King County sa Renton, o sa Voter Registration Annex sa Seattle.

Seattle Department of Construction & Inspections

Itupi at iselyo, o gumamit ng sobre

Mga Tagubilin

Gamitin ang form na ito upang magparehistro sa pagboto o i-update ang iyong kasalukuyang nakarehistrong impormasyon.

Malinaw na isulat nang hindi dikit-dikit ang lahat ng impormasyon gamit ang itim o asul na panulat. Ipadala ang nakumpletong form na ito sa tanggapan para sa halalan ng iyong county (isulat ang address sa likod).

Deadline
Magkakabisa ang pagpapaparehistrong ito sa susunod na halalan kung ipapadala nang hindi lalampas sa Lunes apat na linggo bago ang Araw ng Halalan.

Pagboto
Matatanggap mo ang iyong balota sa koreo. Makipag-ugnayan sa tanggapan sa halalan ng iyong county para sa mga naa-access na opsyon sa pagboto.

Pampublikong Impormasyon
Ituturing na pampublikong impormasyon ang iyong pangalan, address, kasarian at petsa ng kapanganakan.

Paunawa
Ang sinasadyang pagbibigay ng maling impormasyon tungkol sa iyong sarili o mga kwalipikasyon para sa pagpaparehistro bilang botante ay isang class C na krimen na mapaparusahan ng pagkakakulong nang hanggang sa 5 taon, multa na aabot sa $10,000 o pareho.

Mga Tanggapan para sa Pampublikong Benepisyo (Public Benefits Offices)
Kung natanggap mo ang form na ito mula sa mga tanggapan para sa pampublikong benepisyo, mananatiling kumpidensyal ang impormasyon kung saan mo natanggap ang form at gagamitin lang para sa mga layunin ng pagpaparehistro bilang botante.

Hindi makakaapekto ang pagpaparehistro o ang pagtanggi sa pagpaparehistro sa tulong na ibinibigay sa iyo ng anumang mga tanggapan para sa pampublikong benepisyo. Kung tumanggi kang magparehistro, mananatiling kompidensyal ang iyong pasya.

Kung naniniwala kang may nakialam sa iyong karapatang magparehistro, o sa iyong karapatan sa privacy sa pagpapasya kung magpaparehistro, maaari kang magsampa ng reklamo sa Dibisyon Para sa Halalan ng Estado ng Washington (Washington State Elections Division).

Impormasyon sa Pakikipag-ugnayan
Kung gusto mo ng tulong sa form na ito, makipag-ugnayan sa Dibisyon Para sa Halalan ng Estado ng Washington.

web	www.vote.wa.gov
tumawag sa	(800) 448-4881
email	elections@sos.wa.gov
koreo	PO Box 40229 Olympia, WA 98504-0229

Para sa opisyal na paggamit:

hatiin sa gitna →

12 / 2014

Form sa Pagpaparehistro ng Botante sa Estado ng Washington

Magparehistro online sa www.myvote.wa.gov.

1 Personal na Impormasyon

apelyido ______ pangalan ______ panggitna ______

petsa ng kapanganakan (mm / dd / yyyy) ______ ○ lalaki ○ babae

address ng tirahan sa Washington ______ apt # ______

lungsod ______ ZIP ______

address kung saan ipapadala ang sulat, kung iba ______

lungsod ______ estado at ZIP ______

numero ng telepono (opsyonal) ______ email address (opsyonal) ______

2 Mga Kwalipikasyon

Kung sumagot ka ng *hindi*, huwag tapusin ang form na ito.

○ oo ○ hindi **Mamamayan ako ng United States of America.**

○ oo ○ hindi **18 taong gulang na ako o mas matanda pa sa susunod na halalan.**

3 Katayuang Militar / Nasa Ibang Bansa

○ oo ○ hindi **Kasalukuyan akong nagsisilbi sa hukbong militar.**

Kasama ang mga Pambansang Tagapagtanggol at Pwersa (National Guard and Reserves), at mga asawa o dumedepende na malayo sa tahanan nang dahil sa serbisyo.

○ oo ○ hindi **Nakatira ako sa labas ng Estados Unidos.**

4 Pagkakakilanlan — Lisensya sa Pagmamaneho sa Washington, Permiso o ID

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Kung wala kang lisensya sa pagmamaneho sa Washington, permiso o ID, maaari mong gamitin ang huling apat na digit ng iyong numero sa Social Security upang makapagparehistro. x x x - x x - ☐☐☐☐

5 Pagbabago sa Pangalan o Address

Gagamitin ang impormasyong ito upang ma-update ang iyong kasalukuyang nakarehistrong impormasyon, kung nalalapat.

dating apelyido ______ pangalan ______ panggitna ______

dating address ng tirahan ______ lungsod ______ estado at ZIP ______

6 Pagpapahayag

Ipinapahayag kong ang impormasyon sa form sa pagpaparehistro ng botante na ito ay totoo. Ako ay mamamayan ng Estados Unidos, tumira ako sa address na ito sa Washington nang hindi bababa sa tatlumpung araw bago ang susunod na halalan kung saan ako boboto, ako ay 18 taong gulang na o mas matanda pa kapag bumoto ako, hindi ako inalisan ng karapatan sa pagboto nang dahil sa utos ng korte, at hindi ako napapailalim sa pamamahala ng Kagawaran ng Mga Bilangguan (Department of Corrections) bilang paghatol sa isang krimen sa Washington.

lumagda dito ______ ilagay ang petsa dito ______

return address:
PO Box 40229, Olympia, WA 98504-0229

Office of the Secretary of State
PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229

nangangailangan
ng
pangunahing
uri ng
selyo

OFFICIAL ELECTION MAIL
Authorized by the U.S. Postal Service ®

Pakisulat ang address ng tanggapan para sa halalan ng iyong county sa ibaba:

hatiin sa gitna

Adams County
210 W Broadway, Ste 200
Ritzville, WA 99169
(509) 659-3249

Asotin County
PO Box 129
Asotin, WA 99402
(509) 243-2084

Benton County
PO Box 470
Prosser, WA 99350
(509) 736-3085

Chelan County
350 Orondo Ave Ste. 306
Wenatchee, WA 98801-2885
(509) 667-6808

Clallam County
223 E 4th St, Ste 1
Port Angeles, WA 98362
(360) 417-2221

Clark County
PO Box 8815
Vancouver, WA 98666-8815
(360) 397-2345

Columbia County
341 E Main St, Ste 3
Dayton, WA 99328
(509) 382-4541

Cowlitz County
207 4th Ave N, Rm 107
Kelso, WA 98626-4124
(360) 577-3005

Douglas County
PO Box 456
Waterville, WA 98858
(509) 745-8527 ext 6407

Ferry County
350 E Delaware Ave, Ste 2
Republic, WA 99166
(509) 775-5200

Franklin County
PO Box 1451
Pasco, WA 99301
(509) 545-3538

Garfield County
PO Box 278
Pomeroy, WA 99347-0278
(509) 843-1411

Grant County
PO Box 37
Ephrata, WA 98823
(509) 754-2011 ext. 2793

Grays Harbor County
100 W Broadway, Ste 2
Montesano, WA 98563
(360) 964-1556

Island County
PO Box 1410
Coupeville, WA 98239
(360) 679-7366

Jefferson County
PO Box 563
Port Townsend, WA 98368-0563
(360) 385-9119

King County
919 SW Grady Way
Renton, WA 98057
(206) 296-8683

Kitsap County
614 Division St, MS 31
Port Orchard, WA 98366
(360) 337-7128

Kittitas County
205 W 5th Ave, Ste 105
Ellensburg, WA 98926-2891
(509) 962-7503

Klickitat County
205 S Columbus, Stop 2
Goldendale, WA 98620
(509) 773-4001

Lewis County
PO Box 29
Chehalis, WA 98532-0029
(360) 740-1278

Lincoln County
PO Box 28
Davenport, WA 99122-0028
(509) 725-4971

Mason County
PO Box 400
Shelton, WA 98584
(360) 427-9670 ext 469

Okanogan County
PO Box 1010
Okanogan, WA 98840-1010
(509) 422-7240

Pacific County
PO Box 97
South Bend, WA 98586-0097
(360) 875-9317

Pend Oreille County
PO Box 5015
Newport, WA 99156
(509) 447-6472

Pierce County
2501 S 35th St, Ste C
Tacoma, WA 98409
(253) 798-VOTE

San Juan County
PO Box 638
Friday Harbor, WA 98250-0638
(360) 378-3357

Skagit County
PO Box 1306
Mount Vernon, WA 98273-1306
(360) 416-1702

Skamania County
PO Box 790, Elections Dept
Stevenson, WA 98648-0790
(509) 427-3730

Snohomish County
3000 Rockefeller Ave, MS 505
Everett, WA 98201-4060
(425) 388-3444

Spokane County
1033 W Gardner Ave
Spokane, WA 99260
(509) 477-2320

Stevens County
215 S Oak St, Rm 106
Colville, WA 99114-2836
(509) 684-7514

Thurston County
2000 Lakeridge Dr SW
Olympia, WA 98502-6090
(360) 786-5408

Wahkiakum County
PO Box 543
Cathlamet, WA 98612
(360) 795-3219

Walla Walla County
PO Box 2176
Walla Walla, WA 99362-0356
(509) 524-2530

Whatcom County
PO Box 369
Bellingham, WA 98227-0369
(360) 778-5102

Whitman County
PO Box 191
Colfax, WA 99111
(509) 397-5284

Yakima County
PO Box 12570
Yakima, WA 98909-2570
(509) 574-1340

WA State Elections Division
PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229
(800) 448-4881

hatiin sa gitna