



HAYWARD

BUOD

Ordinansa sa Tulong ng Estado sa Relokasyon

EPEKTIBO ENERO 17, 2025

City of Hayward | Tanggapan ng Pagrepaso sa Upa

HAYWARD-CA.GOV/HOUSING | (510) 583-4454 | HOUSING@HAYWARD-CA.GOV

Este formulario está disponible en español en nuestra oficina y en nuestro sitio web: www.hayward-ca.gov/housing
可以在我們的辦公室和網站上以西班牙語獲取此表格：www.hayward-ca.gov/housing

I. Pangkalahatang-ideya

Ang gabay na ito ay isang buod ng Ordinansa sa Tulong ng Estado sa Relokasyon ng Nangungupahan (Tenant Relocation Assistance Ordinance, TRAO). Hindi ito inilaan na maging isang kumpletong paglalarawan o isang kapalit para sa Ordinansa. Maaaring ibigay sa isang nangungupahan ang buod na ito upang matugunan ang mga kinakailangan sa pag-aabiso ng TRAO. Kung ang buod na ito ay naiiba mula sa TRAO, nalalapat ang wika mula sa TRAO. Hinihikayat na repasuhin ang buong TRAO. Matatagpuan ito sa webpage ng Tulong sa Relokasyon ng Nangungupahan: <https://www.hayward-ca.gov/content/teNant-relocationN-assistaNce>. Maaaring sagutin ng Tanggapan ng Pagrepaso sa Upa ng Lungsod ang mga pangkalahatang katanungan tungkol sa TRAO ngunit hindi maaaring magbigay ng legal na payo. Ang isang kopya ng Ordinansa ay naka-code sa loob ng Hayward's Municipal Code sa Seksyon 12-2.01 at susunod, na matatagpuan sa link sa ibaba:

https://library.municode.com/ca/hayward/codes/municipal_code?nodeId=HAYWARD_MUNICIPAL_CODE_CH12HO_ART2TEREAS

Lumilikha ang TRAO ng tatlong uri ng tulong sa relokasyon:

1. **Ang Tulong sa Permanenteng Relokasyon** ay tutulong sa mga nangungupahan sa mga gastusin sa paglipat kapag nahaharap sila sa Walang kamaliang pagpapaalis.
2. **Ang Pansamantalang Tulong sa Relokasyon dahil sa malaking pagkukumpuni** ay nagbibigay ng tulong sa pananalapi sa mga nangungupahan na hindi maaaring manatili sa kanilang inuupahang yunit pansamantala dahil kailangang gumawa ang may-aring malaking pagkukumpuni sa yunit.
3. **Ang Tulong sa Relokasyon dahil sa kautusan ng ahensya ng pamahalaan na umalis** ay nagbibigay ng tulong pinansyal para sa mga nangungupahan na hindi maaaring manatili sa kanilang inuupahang yunit dahil sa mga paglabag sa kalusugan at kaligtasan.

Inilalarawan ng buod na ito ang bawat isa sa mga ganitong uri ng tulong. Nagbibigay ito ng impormasyon tungkol sa kung ano ang kinakailangan sa mga nangungupahan at mga landlord bilang bahagi ng bagong TRAO. Ang mga sumusunod na seksyon ay naglalarawan ng mga kinakailangang tulong sa permanenteng relokasyon, ang mga kinakailangan sa temporaryong relokasyon, ang tulong sa relokasyon batay sa kautusan ng pamahalaan na umalis, at mga kinakailangan sa pag-aabiso.

Bilang karagdagan sa buod na ito, hinihikayat ang mga landlord at mga nangungupahan na repasuhin ang mga regulasyon ng TRAO, na nagbibigay ng gabay sa pagpapatupad para sa TRAO. Available ang mga regulasyon sa website ng dibisyon ng pabahay o sa pamamagitan ng pakikipag-ugnayan sa dibisyon ng pabahay para sa isang kopya.

II. Tulong sa Permanenteng Relokasyon

Ang tulong sa permanenteng relokasyon ay tumutulong sa mga nangungupahan sa mga gastos sa paglipat. Nalalapat lamang ang tulong sa permanenteng relokasyon sa mga walang kasalanang pagpapaalis. Ang walang kasalanang pagpapaalis ay ipinaliwanag sa ibaba.

Pagiging angkop

Nalalapat ang tulong sa permanenteng relokasyon sa lahat ng mga paupahang yunit sa City of Hayward, maliban sa:

- Mga Hotel o Motel maliban kung ang isang nangungupahan ay nakatira doon nang higit sa 30 araw
- Mga nonprofit na ospital, relihiyosong pasilidad, extended care home, o lisensyadong residential care home para sa mga matatanda
- Mga Dormitoryo
- Pabahay kung saan nagbabahagi ang nangungupahan ng banyo o kusina sa may-ari

- May-ari ng okupadong pang-isahang pamilya na inuupahan ang mga silid o accessory dwelling unit sa ari-arian.
- Mga duplex kung saan nakatira ang may-ari sa isang unit
- Mga solong yunit na pag-aari ng mga indibidwal na hindi bahagi ng real estate trusts, LLCs, o korporasyon.
- Bagong pabahay na itinayo sa loob ng nakalipas na 15 taon

Walang Kasalanan na Pag-papaalis

May karapatan ang mga landlord na wakasan ang isang pangungupahan ngunit para lamang sa ilang mga kadahilanan. Ang mga kadahilananang ito ay inilarawan sa Probisyon ng Makatarungang Dahilan para sa Pagpapaalis ng Lungsod. May ilang mga kadahilanan para sa pagtatapos sa pag-upa na hindi dulot ng nangungupahan. Ang mga ito ay tinatawag na walang kasalanang pagpapaalis. Kapag nangyari ang mga ito, karapat-dapat ang nangungupahan para sa tulong sa pinansiyal mula sa Landlord. Kasama sa walang kasalanang pagpapaalis ang:

- Pagdemolish sa isang paupahang yunit pagkatapos makakuha ng mga pahintulot at hindi muling itayo ito
- Lumipat ang pamilya ng may-ari o may-ari
- Lumipat ang may-ari batay sa mga tuntunin ng pag-upa
- Anumang walang kasalanan na pagpapaalis na pinapayagan sa ilalim ng batas ng estado o pederal

Pagbabayad ng Tulong sa Permanenteng Relokasyon

Dapat magbigay ang landlord ng tulong sa permanenteng relokasyon para sa mga walang kasalanang pagpapaalis. Maaaring piliin ng landlord na gawin ang isa sa mga sumusunod:

- Gumawa ng isang pagbabayad sa nangungupahan na katumbas ng halaga ng isang buwan ng upa, o
- Iwaksi ang upa ng nakaraang buwan.

Dapat ibigay ng landlord sa nangungupahan ang abiso sa pagwawakas upang sabihin sa nangungupahan na dapat na nilang umalis sa yunit. Sa abiso, dapat ipaliwanag ng landlord ang dahilan para sa hindi na pagpapaupa ng yunit sa kanila.

Kapag may walang kasalanan na pagpapaalis, dapat sabihin ng landlord sa nangungupahan ang tungkol sa kanilang mga karapatan sa tulong sa relokasyon. Dapat ding sabihin ng landlord sa nangungupahan kung paano ibibigay ang tulong. Kapag pinili ng landlord na magbayad ng tulong sa relokasyon, dapat nilang bayaran ang nangungupahan sa loob ng 14 na araw ng kalendaryo mula sa pagbibigay ng abiso sa pagwawakas sa pag-upa.

Hindi pagsunod

Kapag ang isang landlord ay hindi magbibigay ng tulong sa relokasyon para sa isang walang kasalanan na pagpapaalis, magiging walang bisa ang abiso sa pagwawakas. Ang isang nangungupahan na tumanggap ng tulong sa relokasyon at hindi umalis ay maaaring idemanda.

III. Tulong sa Pansamantalang Relokasyon

Ang tulong sa pansamantalang relokasyon ay tumutulong sa mga nangungupahan na dapat umalis sa kanilang yunit dahil kailangan nito ng malaking pagkukumpuni. Ang tulong sa pansamantalang relokasyon ay nagbibigay ng pera sa mga nangungupahan upang sakupin ang ilan sa mga gastos sa pamumuhay o alternatibong pabahay sa pamamagitan ng isang maihahambing na yunit. Tinitiyak ng tulong sa pansamantalang relokasyon na ang mga nangungupahan ay may ligtas na lugar na matitirhan sa panahon ng konstruksyon. Ang isang landlord na nagbibigay ng tulong sa pansamantalang relokasyon sa isang nangungupahan ay hindi obligadong magbigay ng tulong sa permanenteng relokasyon sa nangungupahan. Pinapanatili ng mga nangungupahan ang unang karapatan ng pagtanggap na muling okupahin ang yunit kasunod ng pagkumpleto ng pag-aayos.

Pagiging angkop

Nalapat ang tulong sa pansamantalang relokalasyon sa lahat ng yunit **maliban sa:**

- Isang mobile home o mobile space
- Ospital, pinalawak na pasilidad ng pangangalaga, revalent home, nonprofit na bahay para sa mga may edad, o dormitoryo kung saan inaalok ang mga silid kasama ang mga serbisyo tulad ng pagkain, serbisyo sa paglilinis, o mga programang panlipunan
- Mga motel, hotel, inns, bahay ng turista, rooming house, at boarding house na hindi inookupa ng parehong nangungupahan nang higit sa 30 araw nang sunud-sunod

Pagbabayad ngTulong Pansamantalang sa Relokasyon

Ang isang pagbabayad sa pansamantalang relokalasyon ay isang beses na pagbabayad na ibinibigay sa mga nangungupahan batay sa bilang ng mga araw na pag-alis ng nangungupahan mula sa yunit at ang laki ng yunit, na kinakalkula sa Fair Market Rent (FMR) ng US Department of Housing & Urban Development para sa Alameda County:

- Para sa pag-alis na tumatagal ng 30 araw ng kalendaryo o higit pa, ang pagbabayad ay dapat na tatlong beses (3x) ng kasalukuyang FMR
- Para sa pag-alis na tumatagal ng mas mababa sa 30 araw sa kalendaryo, ang pagbabayad ay dapat na tatlong beses (3x) ng kasalukuyang FMR, na prorated batay sa bilang ng mga araw na pag-alis ng nangungupahan

Talahanayan 1. Taon ng Pananalapi 2025 Alameda County Fair Market Rent (FMR) ayon sa Yunit ng Silid-tulugan

Kahusayan	1-Silid-tulugan	2-Silid-tulugan	3-Silid-tulugan	4-Silid-tulugan
\$1,937	\$2,201	\$2,682	\$3,432	\$4,077

Maaari ring mag-alok ang mga landlord ng isang maihahambing na yunit ng pabahay sa halip na gumawa ng pagbabayad sa pansamantalang relokalasyon. Ang yunit ay dapat magkatulad sa laki at amenities. Dapat magbayad ang mga landlord para sa mga aktwal na gastos sa paglipat. Pinapanatili ng nangungupahan ang tanging pagpapasya sa pagtukoy kung maihahambing ang isang yunit.

Ang landlord ay dapat magbigay ng tulong sa pansamantalang relokalasyon sa isang nangungupahan kapag ang isang yunit ay nangangailangan ng malaking pagkukumpuni, na nangangailangan sa nangungupahan na pansamantalang umalis sa yunit para makumpleto ang pagkukumpuni. Kung magbibigay ang landlord ng pagbabayad sa pansamantalang relokalasyon, dapat magbigay ang mga landlordin ng pagbabayad alinman sa:

- agad-agad, sa pagtanggap ng nangungupahan na umalis sa inuupahang yunit kung pumayag ang nangungupahan na umalis; O
- agad-agad, pagkatapos umalis ang nangungupahan sa yunit kung hindi sumang-ayon ang nangungupahan na umalis

IV. Tulong sa Paglipat batay sa Kautusan na Umalis

Ang tulong sa relokalasyon (kautusan na umalis) ay tumutulong sa mga nangungupahan na dapat umalis sa kanilang yunit dahil ang isang ahensya ng pamahalaan (hal., Code Enforcement) ay naglabas ng kautusan na umalis para sa mga kondisyon sa kalusugan at kaligtasan. Ang tulong sa relokalasyon ay nagbibigay ng pera sa nangungupahan upang sakupin ang ilan sa mga gastusin sa pamumuhay o alternatibong pabahay sa pamamagitan ng isang maihahambing na yunit. Ang isang landlord na nagbibigay ng tulong sa relokalasyon sa isang nangungupahan ay hindi obligadong magbigay ng tulong sa permanenteng relokalasyon sa nangungupahan kung pinili ng nangungupahan na permanenteng umalis sa yunit o hindi maaaring muling okupahin. Pinapanatili ng mga nangungupahan ang unang karapatan ng pagtanggap na muling okupahin ang yunit kasunod ng pagkumpleto ng pag-aayos.

Pagiging angkop

Nalapat ang tulong sa reloksyon sa lahat ng mga yunit **maliban sa:**

- Isang mobile home o mobile space
- Ospital, pinalawak na pasilidad ng pangangalaga, revallescent home, nonprofit na bahay para sa mga may edad, o dormitoryo kung saan inaalok ang mga silid kasama ang mga serbisyo tulad ng pagkain, serbisyo sa paglilinis, o mga programang panlipunan
- Mga motel, hotel, inns, bahay ng turista, rooming house, at boarding house na hindi inookupa ng parehong nangungupahan nang higit sa 30 araw nang sunud-sunod

Sa ilang mga kaso, maaaring kailanganin ng mga nangungupahan na iwanan ang yunit para sa pagkukumpuni, ngunit hindi kinakailangang magbigay ng tulong sa reloksyon ang mga landlord. Nangyayari ito kung tinukoy ng isang ahensya ng pamahalaan na:

- Ang pinsala ay sanhi ng isang natural na kalamidad. Kasama sa mga halimbawa ang sunog, baha, o lindol.
- Ang nangungupahan o ang kanilang panauhin ay nagdulot o malaki na nag-ambag sa pinsala.

Pagbabayad ng Tulong sa Relokasyon

Dapat magbayad ang mga landlord ng tulong sa reloksyon ayon sa parehong Batas ng Estado ng Lungsod at California. Ang kinakailangang pagbabayad ng tulong sa reloksyon ng Lungsod ay katumbas ng pagbabayad sa pansamantalang reloksyon. Ito ay isang beses na pagbabayad na ibinibigay sa mga nangungupahan batay sa bilang ng mga araw na umalis ang nagungupahan mula sa yunit at ang laki ng yunit, na kinakalkula sa Fair Market Rent (FMRS) ng US Department of Housing & Urban Development para sa Alameda County:

- Para sa pag-alis na tumatagal ng 30 araw ng kalendaryo o Higit pa, ang pagbabayad ay tatlong beses (3x) ng kasalukuyang FMR
- Para sa pag-alis na tumatagal ng mas mababa sa 30 araw sa kalendaryo, ang pagbabayad ay dapat na tatlong beses (3x) ng kasalukuyang FMR, na prorated batay sa bilang ng mga araw na umalis ang Nangungupahan

Bilang karagdagan sa pagbibigay ng tulong sa pansamantalang reloksyon ayon sa Ordinansa ng Hayward, dapat magbigay ang mga landlord ng tulong sa reloksyon na kinakailangan alinsunod sa California Health & Safety Code (HSC), 17975 et seq. Para sa tulong sa reloksyon na kinakailangan ng HSC, dapat gumawa ang landlord ng isang pagbabayad sa nangungupahan kasama ang:

1. Dalawang beses (2x) ng kasalukuyang FMR batay sa laki ng yunit tulad ng inilarawan sa Talahanayan 2;
2. Isang deposito ng utilidad sa halagang \$875; at
3. Anumang deposito ng seguridad na hawak landlord

Ang tulong sa reloksyon na kinakailangan ng HSC ay hindi prorated batay sa haba ng pag-alis.

Talahanayan 2. Taon ng Pananalapi 2025 Alameda County Fair Market Rent (FMR) ayon sa Yunit ng Silid-tulugan

Kahusayan	1-Silid-tulugan	2-Silid-tulugan	3-Silid-tulugan	4-Silid-tulugan
\$1,937	\$2,201	\$2,682	\$3,432	\$4,077

Kung nag-alok ang landlord ng maihahambing na pabahay at tinanggap ito ng nangungupahan, ang halagang ibibigay para sa tulong sa reloksyon ay babawasan ng halaga ng bayad para sa pansamantalang reloksyon. Ang yunit ay dapat magkatulad sa laki at amenities. Dapat magbayad ang mga landlord para sa mga aktwal na gastos sa paglipat. Pinapanatili ng nangungupahan ang tanging pagpapasya sa pagtukoy kung maihahambing ang isang yunit. Mahalaga, kung pipiliin ng isang landlord na magbigay sa isang nangungupahan ng isang maihahambing na yunit ng pabahay sa halip na gumawa ng pagbabayad sa

pansamantalang reloksyon ayon sa Ordinansa ng Hayward, obligado pa rin ang landlord na magbigay ng tulong sa reloksyon batay sa HSC.

Ang landlord ay dapat magbigay ng tulong sa pansamantalang reloksyon sa isang nangungupahan kapag kailangang umalis sa isang yunit dahil sa kautusan ng ahensya ng pamahalaan para sa mga kondisyon sa kalusugan at kaligtasan. Kung magbibigay ang landlord ng pagbabayad sa pansamantalang reloksyon, dapat magbigay ang mga landlord ng pagbabayad alinman sa:

- 10 araw pagkatapos ng kautusan na umalis ay ipinadala sa may-ari at nai-post sa ari-arian; O
- hindi bababa sa 20 araw bago ang petsa ng kinakailangang pag-alis ng nangungupahan, alinman ang mas huli

Proseso ng Apela

Kung hindi sumang-ayon ang isang landlord o isang nangungupahan sa ilang mga pagpapasiya ng Lungsod na nauugnay sa tulong sa reloksyon, maaari silang mag-apela sa Tanggapan ng Pagrepaso sa Upa. Kabilang sa mga dahilan para sa apela ang:

- Kung ang landlord ay nagdulot o nag-ambag sa mga kondisyon na humahantong sa isang kautusan na umalis
- Kung ang isang nangungupahan (o panauhin) ay nagdulot o nag-ambag sa mga kondisyon na humahantong sa isang kautusan na umalis
- Kung ang isang likas na kalamidad ay nagdulot o nag-ambag sa mga kondisyon na nagdulot sa kautusan na umalis
- Kung may magandang dahilan ang isang nangungupahan upang umalis sa isang maihahambing na yunit

V. Mga Kinakailangan sa Pag-abiso

Ang landlord ay responsable para sa pag-abiso sa nangungupahan tungkol sa kanilang mga karapatan sa ilalim ng TRAO. Dapat din nilang sabihin sa mga nangungupahan kung kailan sila karapat-dapat para sa tulong.

Paunang Abiso. Dapat ipaalam ng mga landlord sa lahat ng mga nangungupahan ang kanilang mga karapatan sa ilalim ng TRAO hanggang Pebrero 17, 2025. Dapat ding ipaalam ng mga landlord sa mga bagong nangungupahan ang tungkol sa TRAO anumang oras na pumasok sila ng pag-upa kasama ang mga bagong nangungupahan. Inilalarawan ng TRAO kung paano dapat magbigay ng abiso ang mga landlord. Dapat nilang:

- Magbigay ng nakasulat na abiso na ang paupahang yunit ay napapailalim sa TRAO
- Magbigay ng isang kopya ng buod na ito o isang kopya ng ordinansa sa mga nangungupahan sa kanila

Sa Pagtanggap ng isang Abiso sa Pagwawakas. Anumang oras na ibigay ng isang landlord ang abiso sa isang nangungupahan ng pagwawakas, dapat ipaalam ng Landlord kung karapat-dapat ang Nangungupahan para sa tulong sa reloksyon. Dapat magpadala ang landlord ng isang kopya ng abiso na iyon sa Tanggapan ng Pagrepaso sa Upa ng Lungsod.

Ginawa ang mga form ng Tanggapan ng Pagrepaso sa Upa ng City of Hayward upang matulungan ang mga landlord na sundin ang mga kinakailangang ito sa pag-abiso:

- Ang buod na dokumento na ito
- Isang template na abiso para sa pagsasabi sa mga nangungupahan kung nakatira sila sa isang yunit na sakop ng TRAO
- Isang template na abiso para sa pagsasabi sa mga nangungupahan ng kanilang mga karapatan sa ilalim ng TRAO