



## ALAMIN ANG MGA KARAPATAN MO BILANG NANGUNGUPAHAN SA CALIFORNIA

- **Sa pangkalahatan, puwedeng taasan ang upa mo nang hindi hihigit sa 10% sa isang taon.** Depende kung saan ka nakatira, posibleng mas mababa pa ang limitasyong ito. Tingnan ang tsart sa susunod na pahina para sa pambuong estadong limitasyon na nalalapat kung saan ka nakatira. Kapag nagtataas ng upa mo, dapat magbigay ang landlord mo ng pormal na nakasulat na abiso — hindi sapat ang tawag, text, o email — nang hindi bababa sa 30 araw bago magkabisa ang pagtaas. Kung higit sa 10% ang pagtaas ng upa, dapat magbigay ang landlord mo ng abiso nang hindi bababa sa 90 araw bago magkabisa ang pagtaas.
- **Puwede ka lang mapaalis sa pamamagitan ng utos ng hukuman.** Illegal para sa landlord mo na pagkandaduhan ka, patayin ang mga utility mo, o ilagay ang mga gamit mo sa gilid ng bangketa para subukang paalisin ka nang sapilitan. Kung makatanggap ka ng abiso ng pagpapaalis, humingi kaagad ng legal na tulong. Kung maghain ng kaso para sa pagpapaalis ang landlord mo sa korte at hindi ka nakatugon, posibleng mag-utos ang hukuman ng pagpapaalis nang walang pagdinig mula sa iyo.
- **Sa pangkalahatan, mapapaalis ka lang para sa "makatarungang dahilan."** Hindi ito nalalapat kung nakatira ka sa lugar nang wala pang isang taon o sa ilang uri ng pabahay, tulad ng pabahay na itinayo sa nakaraang 15 taon. ([Kodigo Sibil § 1946.2.](#)) Kabilang sa makatarungang dahilan ang:
  - o Hindi pagbabayad ng renta
  - o Pagsira ng materyal na termino ng pag-upa mo
  - o Pang-iistorbo o pagkakalat, o paggamit ng lugar para sa layuning labag sa batas
  - o Pagsali sa kriminal na aktibidad sa lugar o na nagtuturo sa landlord mo
  - o Hindi pagpayag sa legal na pagpasok sa lugar
  - o Hindi pagpirma ng bagong pag-upa na may mga terminong katulad ng kasalukuyan mong pag-upa
  - o Aalisin na ng may-ari ang yunit mula sa rental market, lilipat siya sa yunit, gigibain o ipapaayos niya nang lubos ang yunit, o susunod siya sa batas o utos na nag-aatas sa iyong umalis.
- **Dapat ayusin ng landlord mo ang mga isyu sa kalusugan at kaligtasan.** Halimbawa, dapat silang magbigay ng ligtas at gumaganang pagtutubero at pagpapa-init, at panatilihin walang ipis at daga ang lugar. Kung may isyu sa kalusugan o kaligtasan, hilingin sa landlord mo sa sulat na ayusin ito, at magtago ng mga kopya ng mga kahilingan mo.
- **Dapat ibalik ng landlord mo ang iyong panseguridad na deposito.** Dapat isa-isahin ng landlord mo ang anumang kaltas mula sa panseguridad na depositio mo sa loob ng 21 araw mula sa paglipat mo. Puwedeng magkaltas para sa mga bagay na tulad ng hindi nabayaranang upa, paglilinis, at pag-aayos ng mga pinsalang higit sa ordinaryong pagkasira.
- **Dapat magbigay ang landlord mo ng mga makatuwirang akomodasyon kung may kapansanan ka.** Dapat ding pahintulutan ka ng landlord mong gumawa ng mga makatuwirang pisikal na pagbabago sa inuupahan mong yunit.
- **Hindi ka puwedeng tratuhin nang may diskriminasyon ng landlord mo.** Illegal ang diskriminasyon batay sa lahi, relihiyon, kasarian, sekswal na oryentasyon, katayuan sa kapansanan, katayuan sa pag-aasawa, pinagmumulan ng kita, katayuang beterano, o ilang iba pang katangian.
- **Hindi puwedeng gumanti ang landlord mo sa iyo para sa paggamit mo ng mga karapatan mo bilang nangungupahan.** Hindi rin puwedeng magbanta ang landlord mo na ibubunyag ang katayuan mo sa imigrasyon para pilitin kang umalis, o guluhin o gantihan ka sa pamamagitan ng pagsisiwalat ng katayuan mo sa imigrasyon sa tagapagpatupad ng batas.
- **Posibleng may mga karagdagan kang karapatan.** Posibleng may mga karagdagan kang karapatan sa ilalim ng lokal na kontrol sa upa, pagpapatatag ng upa, o mga batas sa makatarungang dahilan ng pagpapaalis. Tingnan kung anong mga tuntunin ang nasa lugar kung saan ka nakatira sa pamamagitan ng pagbisita sa website ng iyong lokal na pamahalaan.

**Humingi ng legal na tulong sa lalong madaling panahon kung naniniwala kang nilabag ng landlord mo ang mga karapatan mo bilang nangungupahan o kung nahaharap ka sa pagpapaalis.** Kung hindi mo kayang magbayad ng abogado, posible kang maging kuwalipikado para sa libre o murang legal na tulong. Para makahanap ng tanggapan ng legal na tulong na malapit sa kung saan ka nakatira, bisitahin ang [LawHelpCA](#). Pagkatapos, mag-click sa tab sa gitna ng pahina na nagsasabing "Maghanap ng Legal na Tulong," at ilagay ang county mo. Kung hindi ka kwalipikado para sa legal na tulong at kailangan mo ng tulong sa paghahanap ng abogado, bisitahin ang [webpage ng California State Bar](#) para maghanap ng serbisyo sa referral ng lokal na sertipikadong abogado, o bisitahin ang [webpage ng California Courts](#) para sa mga nangungupahan na nahaharap sa pagpapaalis.

Para sa higit pang impormasyon at mga mapagkukunan, bisitahin ang [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing).



## **MGA PAMBUONG ESTADONG LIMITASYON SA PAGTAAS NG UPA SA ILALIM NG BATAS SA PROTEKSYON NG NANGUNGUPAHAN NG CALIFORNIA (CALIFORNIA TENANT PROTECTION ACT) HANGGANG HULYO 31, 2024**

Nililimitahan ng California Tenant Protection Act, na nagkabisa noong Enero 1, 2020, kung magkano ang posibleng itaas ng landlord mo sa iyong upa sa anumang 12 buwang yugto ng panahon. Nakalimita sa "5% kasama ang porsyento ng pagbabago sa halaga ng pamumuhay" ang pagtaas ng upa, na may maximum na taunang pagtaas ng upa na 10%. Nakadepende kung magkano ang puwedeng itaas ng upa mo sa kung saan ka nakatira at kung kailan magkakabisa ang pagtaas ng upa. Ipinapakita ng tsart na ito ang maximum na pagtaas ng upa na kasalukuyang pinapayagan sa ilalim ng Tenant Protection Act:

<b>Lugar<sup>1</sup></b>	<b>Magsisimula ang pagtaas sa pagitan ng 8/1/22 at 7/31/23</b>	<b>Magsisimula ang pagtaas sa pagitan ng 8/1/23 at 7/31/24</b>
<b>Lugar ng Los Angeles:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los Angeles County</li> <li>Orange County</li> </ul>	10%	8.8%
<b>Lugar ng Riverside:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riverside County</li> <li>San Bernardino County</li> </ul>	10%	9.6%
<b>Lugar ng San Diego:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>San Diego County</li> </ul>	10%	10%
<b>Lugar ng San Francisco:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alameda County</li> <li>Contra Costa County</li> <li>Marin County</li> <li>San Francisco County</li> <li>San Mateo County</li> </ul>	10%	9.2%
<b>Lahat ng Iba Pang County</b>	10%	9.2%

Para sa mga pagtaas ng upa na magkakabisa bago o pagkatapos ng mga petsang ipinakita sa itaas, tingnan ang [Kodigo Sibil seksyon 1974.12](#) sa kung paano kalkulahin ang limitasyon sa pagtaas ng upa.

Nalalapat ang mga limitasyon sa pagtaas ng upa na ito sa karamihan ng paupahang bahay<sup>2</sup> sa California na higit 15 taong gulang, kabilang ang mga pang-isang pamilyang tahanan at condo na pagmamay-ari ng mga korporasyon, mga mobilehome na nirentahan mula sa pamamahala ng mobilehome park, at pabahay na nirentahan ng mga tumatanggap ng Seksyon 8 na Voucher sa Pagpili ng Pabahay.

Bilang karagdagan sa pambuong estadong limitasyon na ito, posibleng magkaroon ang lungsod o county mo ng mas matitibay na batas sa pagkontrol sa upa. Tingnan ang mga webpage ng lungsod at county mo at iba pang lokal na mapagkukunan para makita kung may iba pang proteksyon sa pagtaas ng upa kung saan ka nakatira. Kung naniniwala ka na naging biktima ka ng labag sa batas na pagtaas ng upa, humingi kaagad ng legal na tulong.

1 Sinusukat ang pagbabago sa halaga ng pamumuhay gamit ang impormasyon ng Index ng Presyo ng Mamimili (Consumer Price Index) sa Abril [na inilalathala](#) ng Kawanihan ng Mga Istatistika sa Paggawa ng US (US Bureau of Labor Statistics) para sa Lugas ng Los Angeles, Lugar ng Riverside, Lugar ng San Francisco, at Lugar ng San Diego. Para sa lahat ng iba pang county, sinusukat ang pagbabago sa halaga ng pamumuhay gamit ang impormasyon ng Consumer Price Index ng California sa Abril [na inilalathala](#) ng Kagawaran ng Mga Relasyong Industriyal ng California (California Department of Industrial Relations). Kung walang available na data sa Abril, gagamitin ang data sa Marso.

2 Hindi nalalapat ang limitasyon sa pagtaas ng upa sa mga may-ari ng mobilehome o sa mga sumusunod na uri ng bahay:

- Mga yunit na itinayo sa loob ng huling 15 taon (kinakalkula sa isang rolling basis);
- Mga yunit na pinaghihigpitan ng kasulatan, paghihigpit sa regulasyon, o iba pang naitalang dokumento bilang abot-kayang pabahay para sa mga sambahayang may napakababa, mababa, o katamtamang kita, o na napapailalim sa kasunduang nagbibigay ng mga subsidyo sa pabahay para sa abot-kayang pabahay para sa mga sambahayang iyon;
- Mga dormitoryong pag-aari at pinamamahalaan ng mga institusyon ng mas mataas na edukasyon o iba pang paaralan;
- Mga yunit na napapailalim sa isang mas mahigpit na limitasyon sa upa;
- Isang ari-arian na may dalawang yunit sa loob ng isang istruktura, kung saan nakatira ang may-ari ng ari-arian sa isang yunit sa buong pangungupahan; at
- Mga pang-isang pamilyang tahanan at condominium (a) na hindi pagmamay-ari ng isang real estate investment trust, isang korporasyon, isang LLC na may hindi bababa sa isang miyembro ng korporasyon, o pamamahala ng isang mobilehome park; AT (b) kung saan inabisuhan ng landlord ang nangungupahan sa pamamagitan ng sulat na hindi napapailalim ang pangungupahan sa mga limitasyon sa upa ng Tenant Protection Act o mga kinakailangan na "makatarungang dahilan".