



## ALAMIN ANG MGA KARAPATAN MO BILANG ISANG TENANT SA CALIFORNIA MGA SECURITY DEPOSIT

May mahigpit na patakaran ang California tungkol sa mga security deposit ng upa na dapat sundin ng lahat ng naninirahan at landlord. (Civ. Code, § 1950.5.) Makakatulong sa mga tenant ang pag-alam sa mga patakaran upang protektahan ang kanilang pinaghirapang pera.

- **Nare-refund ang mga security deposit.** Ang isang security deposit ay pinagmamay-ari ng tenant, ngunit pinapayagan ang may-ari na itago ito hanggang sa umalis ang tenant. Kung ibinebenta ng may-ari ang ari-arian, kailangang ibalik ng may-ari ang deposit o ibigay ito sa bagong may-ari upang itago. Ayon sa batas, dapat ibalik ang mga security deposit kapag umalis ang tenant, na binawasan ng mga pinapayagang gastos.
- **Nililimitahan ng batas ang halaga ng mga security deposit.**
  - o Hanggang Hulyo 1, 2024, ang limitasyon ay dalawang beses ng buwanang upa (o, para sa mga yunit na may mga gamit na, tatlong beses ng upa).
  - o Pagkatapos ng Hulyo 1, 2024, ang limitasyon ay isang buwan na renta. Para sa mga landlord na nagmamay-ari ng hindi hihigit sa dalawang paupahan na kung pagsasamahin ay hindi hihigit sa apat na kabuuang yunit na paupahan, ang limitasyon ay dalawang beses ng buwanang renta, pero magiging gayon lamang kung ang landlord ay isang natural na tao o isang limitadong kumpanya ng pananagutan kung saan ang lahat ng mga miyembro ay natural na tao.
- **Maaari lamang gamitin ng mga landlord ang mga security deposit para sa sumusunod na tinukoy na gastos:**
  - o Hindi nabayaranang upa.
  - o Gastos ng pag-aayos ng mga pinsalang dulot ng mga tenant o mga bisita nito, hindi kasama ang ordinaryong sira.
  - o Gastos ng paglilinis ng ari-arian upang maging malinis ito tulad noong unang lumipat ang tenant.
  - o Gastos ng pagpapalit o pagpapanumbalik ng personal na ari-arian ng landlord, tulad ng mga kasangkapan sa bahay, pero isasagawa lamang ito kung sinasabi ng kasunduan na maaari itong gawin.
- **HINDI MAAARING gamitin ang mga security deposit para sa iba pang gastos,** tulad ng (1) mga dati nang pinsala bago pa man lumipat ang tenant; (2) hindi makatwiran o hindi kinakailangang gastos; o (3) ordinaryong sira.
- **Samantalain ang karapatan sa isang inspeksyon bago umalis.** Matapos malaman na nagbabalak umalis ang isang tenant, dapat ipaalam ng mga landlord sa mga tenant ang karapatang humiling ng paunang inspeksyon upang magkaroon ng pagkakataon ang tenant na ayusin ang anumang mga isyu at maiwasan ang mga singil. Kung humiling ng inspeksyon ang tenant, dapat itong mangyari sa loob ng dalawang linggo bago umalis ang tenant.
  - o May karapatan ang tenant na maging presente sa panahon ng inspeksyon.
  - o Dapat tukuyin ng landlord ang mga pinsala na nilalayon nitong ibawas mula sa security deposit at bigyan ang tenant ng naka-item na pahayag upang magkaroon ng pagkakataon ang tenant na ayusin ang mga problema bago sisingilin.

- **Sa loob ng 21 araw pagkatapos umalis**, dapat padalhan ng landlord ang tenant ng naka-item na pahayag na detalyadong nagpapaliwanag sa anumang pagbawas mula sa security deposit (maliban kung ang kabuuan nito ay mas mababa sa \$125), at ibalik ang natitira sa deposit.
  - o Kung ang landlord ang nagsagawa ng pag-aayos, dapat ipakita ng pahayag ang gawaing ginawa, panahong ginugol, at rate kada oras.
  - o Kung may ibang gumawa ng gawain, dapat magbigay ang landlord ng kopya ng bill para sa gawain.
  - o Kung hindi matapos ang gawain sa loob ng 21 araw, dapat magbigay ang pahayag ng matapat na pagtatantya ng gastos. Pagkatapos, dapat ibigay ng landlord ang huling pahayag at ibalik ang natitirang deposito sa loob ng 14 araw pagkatapos ng trabaho.
- **Suriin ang mga patakaran sa lokal na lungsod o county**, na maaaring may higit pang proteksyon sa tenant o mga kinakailangan sa landlord. Halimbawa, ang ilang lungsod ay pinapagbayad ang mga landlord ng interes sa mga security deposit.
- **Nalalapat ang karagdagang proteksyon sa mga miyembro ng serbisyo.** Kung ikaw ay miyembro ng serbisyo, maaaring karapat-dapat kang magkaroon ng mas mababang security deposit at ilang proteksyon sa pagpapaalis. Humingi ng tulong sa iyong base na legal na opisina. Para sa impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng legal na opisina, magtanong sa iyong command o bisitahin ang [legalassist.ance.law.af.mil](http://legalassist.ance.law.af.mil).
- **Maaaring parusahan ang mga landlord para sa paglabag sa mga batas sa security deposit.**
  - o Kung ang isang tenant ay nagsampa ng kaso sa korte na nagsasabing nilabag ang mga batas sa security deposit, kailangang patunayan ng landlord na makatwiran ang halagang ibinawas. Kung naging hindi matapat ang landlord, maaaring ibigay ng mga korte sa tenant ang perang aktwal na nawala kasama ang hanggang sa dalawang beses ng halaga ng deposito.
  - o **Humingi ng tulong mula sa isang abogado!** Kung hindi mo kayang magbayad ng abogado, posibleng maging kuwalipikado ka para sa libre o abot-kayang legal na tulong. Para makahanap ng opisina ng legal na tulong malapit sa iyong tirahan, bisitahin ang [LawHelpCA](http://LawHelpCA.org).<sup>1</sup> Pagkatapos, i-click ang tab sa gitna ng page 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 [California State Barwebpage](http://California State Barwebpage.org)<sup>2</sup> para maghanap ng serbisyo sa referral ng lokal na sertipikadong abogado, o bisitahin ang [California Courts webpage](http://California Courts webpage.org)<sup>3</sup> para sa mga tenant na nanganganib na mapaalis.

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

1 <https://www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions>

2 [www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service](http://www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service)

3 [www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant](http://www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant)