



PAUNAWA TUNGKOL SA: REGULASYON SA EMERHENSYA NG SAN MATEO COUNTY 2020-001

Noong Marso 24, 2020, pinagtibay ng Board of Supervisors ng San Mateo County ang Regulasyon sa Emerhensya 2020-001, na nagpapahayag ng pansamantalang pagsuspende sa buong county sa pagpapaalis sa mga pangresidenteng yunit para sa (1) hindi pagbabayad ng renta ng mga tenant na tuwirang naapektuhan ng pandemyang novel coronavirus (COVID-19); at (2) walang tiyak na mga dahilan maliban kung ang pagpapaalis ay kinakailangan para sa kalusugan at kaligtasan ng tenant, iba pang residente sa gusali ng tenant, ng landlord o kapamilya ng landlord.

Noong 21 ng hulyo 2020, pinalawig ng Lupon ng mga Tagapangasiwa ng County ng San Mateo ang bisa ng Pang-emerhensiyang Regulasyon hanggang sa agosto 31, 2020, maliban kung ito ay higit na palalawigin ng Lupon ng mga Tagapangasiwa. Ang Pang-emerhensiyang Regulasyon ay para sa buong County, na nangangahulugang ito ay nalalapat sa lahat ng lungsod na matatagpuan sa loob ng County pati na rin sa mga hindi kasamang lugar (unincorporated areas).

Habang umiiral ang Regulasyon sa Emerhensya, kung hindi nagbayad ang tenant kapag kailangan nang bayaran ito at nais ng landlord na gawin ang pagpapaalis para sa hindi pagbabayad ng renta sa tamang oras, dapat munang padalhan ng landlord ang tenant ng kopya ng "Paunawa Tungkol Sa: Regulasyon sa Emerhensya ng San Mateo County 2020-001".

Pagkatapos padalhan ng landlord ang tenant ng kopya ng Paunawang ito, mayroong **14 na araw** ang tenant para **(1)** abisuhan ang landlord nang pasulat (hal., sulat, email o text na mensahe) na hindi mababayaran ng tenant ang renta nang buo at nasa oras kapag tuwirang naapektuhan ng COVID-19 ang kakayahan ng tenant na bayaran ang renta nang nasa oras at buo, at **(2)** magbigay sa landlord ng dokumentasyon na nagpapakita sa kawalang-kakayahan ng tenant na magbayad dahil sa COVID-19 o dahil sa pagtugon ng pamahalaan sa COVID-19, tulad ng mga bank statement, pay stub o mga pahayag sa ilalim ng panunumpa na nagpapatunay sa mga kalagayan na kawalang-kakayahang magbayad.

Kabilang sa sumusunod na mga halimbawa ng kawalang-kakayahan ng tenant na magbayad ng renta na maaaring tuwirang apektado ng COVID-19 ang:

- pagtaas ng out-of-pocket na gastos sa medikal na nauugnay sa COVID-19
- pagkawala ng kita ng sambahayan bilang resulta ng pagkakaroon ng sakit na COVID-19 o bilang resulta ng pag-aalaga sa kasama sa bahay o kapamilya na may sakit na COVID-19
- pagkawala ng kita dahil sa pagbabawas ng manggagawa, pagbawas ng oras, pagkalugi ng negosyo, o iba pang pagbaba ng kita na resulta ng COVID-19, o upang makatupad sa utos na shelter-in-place na inisyu ng Opisyal sa Kalusugan ng San Mateo County, ang utos sa buong estado na shelter-in-place na inisyu ng Governor, o iba pang utos o

rekomendasyon mula sa ahensya ng gobyerno na manatili sa tahanan, self-quarantine, o pag-iwas sa pakikisalamuha sa iba pang tao

- kawalang-kakayahan na makapagtrabaho dahil sa pangangailangan na mag-alaga ng mga menor-de-edad na bata na naapektuhan ng pagsasara ng paaralan, pre-school at/o childcare.

Para maging karapat-dapat sa proteksyon sa ilalim ng Regulasyon sa Emerhensya, dapat bayaran ng mga tenant ang parsiyal na buwanang renta kung kaya nila. Gayunpaman, mayroong **hanggang 180** araw ang tenant pagkatapos na mag-expire ang Regulasyon sa Emerhensya na bayaran ang buong halaga ng hindi nabayarang renta bilang tuwirang resulta ng COVID-19.

Sa loob ng **90 araw** pagkatapos mag-expire ang Utos na Emerhensya, dapat bayaran ng tenant ang buong halaga ng mga hindi nabayaran, kung mayroon siyang kakayahang gawin ito. Kung hindi pa rin ito magagawa ng tenant bilang tuwirang resulta ng COVID-19, dapat magbigay ang tenant sa landlord ng isa pang nakasulat na paunawa at karagdagang dokumentasyon para palawigin ang petsa ng pagbabayad nang **30 araw** pa. Maaaring magbigay ang tenant ng mga nakasulat na paunawa at dokumentasyon **kada 30 araw** para palawigin ang deadline, **pero sa ilalim ng anumang kalagayan hindi obligado ang landlord na palawigin ang deadline nang higit sa 180 araw pagkatapos mag-expire ang Regulasyon sa Emerhensya.** Ang landlord ay hindi maaaring maningil o mangolekta ng bayarin sa nahuling pagbabayad para sa anumang hindi nabayaran na saklaw ng Regulasyon sa Emerhensya na ito.

Hindi inaalís ng Regulasyon sa Emerhensya na ito ang obligasyon ng tenant na bayaran ang kasalukuyang renta kapag kailangan na itong bayaran pagkatapos mag-expire ng Regulasyon sa Emerhensya.

Bukod pa sa proteksyon sa pagpapaalis na batay sa hindi pagbabayad ng renta, pansamantala ring sinususpende ng Regulasyon sa Emerhensya ang kakayahan ng landlord na magpaalis ng tenant sa mga dahilan na hindi batay sa diumano'y kasalanan ng tenant (ibig sabihin, mga pagpapaalis na walang kasalanan), **maliban** kung ang pagpapaalis ay **(1)** kinakailangan para sa kalusugan at kaligtasan ng tenant, iba pang residente sa building ng tenant, ng landlord o kapamilya ng landlord; o **(2)** batay sa layong gamitin ng landlord o kapamilya ng landlord ang pangresidenteng ari-arian.

Maaaring gamitin ng tenant ang Regulasyon sa Emerhensya bilang matibay na depensa sa anumang ilegal na pagkilos ng detainer na isinagawa ng landlord bilang paglabag sa Regulasyon. Bilang karagdagdan, kung sadyang nilabag ng landlord ang mga tuntunin ng Regulasyon sa Emerhensya, maaaring umaksyon ang tenant laban sa landlord at humingi ng danyos, kasama na ang mga danyos para sa mental o emosyonal na pagkabalisa. Gayunpaman, malinaw na pinahahayag ng Regulasyon sa Emerhensya, na ang anumang aksyon na isinagawa ng landlord para paalisin ang tenant ay hindi isasaalang-alang na paglabag kung ang aksyon ay isinagawa bago magbigay ang tenant sa landlord ng nakasulat na paunawa ng kawalang-kakayahan na bayaran nang buo ang rentang kailangan nang bayaran at nagsusuportang dokumentasyon, kung hindi nagsagawa ang landlord ng anumang higit pang aksyon para paalisin ang tenant pagkatapos matanggap ang nakasulat na paunawa at dokumentasyon.

Ang kumpletong kopya ng Regulasyon sa Emerhensya 2020-001 ay mahahanap sa sumusunod na link:

<https://housing.smcgov.org/covid-19-smc-eviction-regulations>

Minamahal naming _____,

Natanggap mo ang paunawang ito dahil isa kang tenant/mga tenant na naninirahan sa _____ . Ang rentang nagkakahalaga ng \$ _____ ay kailangan nang bayaran ngayong _____ para sa (mga) buwan ng _____ 2020 maliban kung kaagad kang (1) nag-abiso sa landlord nang pasulat sa impormasyon sa pakikipag-ugnayan na nasa ibaba, na ang nakapahayag na renta na kailangan nang bayaran o ang kabahagi nito ay saklaw ng Patakaran sa Emergency 2020-001 ng San Mateo na nakalarawan sa paunawang nasa itaas; at (2) nagbigay sa landlord ng dokumentasyon na nagsusuporta sa kahilingan.

Mangyaring sumangguni sa "Paunawa Tungkol sa Regulasyon sa Emerhensyang San Mateo County 2020-001" para sa higit pang impormasyon.

IMPORMASYON NG LANDLORD:

Pangalan ng Landlord: _____

Taong Makakausap: _____

Address: _____ Lungsod: _____ Estado: _____ Zip Code : _____

Numero ng Cellphone: _____ E-mail: _____

Sumasainyo,
