CITY OF GLENDALE, CALIFORNIA
Community Development
Housing

141 N. Glendale Ave., Suite 202
Glendale, CA 91206-4975
Tel. (818) 548-3936 Fax (818) 548-3724
TDD (818) 247-9704 glendaleca.gov

Abril 8, 2020

Dahil sa COVID -19 pandemic, ang pederal, estado, at lokal na pamahalaan ng Glendale ay nagpapatupad ng isang saklaw ng mga proteksyon para sa mga negosyo, mga empleyado at mga residente. Ang mga proteksyong ito ay mas detalyadong matutunghayan sa website ng Lungsod sa www.GlendaleCA.gov. Hinihikayat ang lahat na maging pamilyar sa mga ito upang higit na maging handa sa kasalukuyang panahon ng kahirapan.

Habang tayong lahat ay nagtutulong-tulong sa pagsugpo sa pagkalat ng virus, nauunawaan namin na ang industriya ng pabahay ay nakaharap sa pagtugon sa lumalaganap na COVID-19 sa mga pamayanan sa buong bansa. Marami ang nahaharap sa pagkawala ng kita dahil sa COVID-19 at makakaapekto ito sa kanilang kakayahang magbayad ng upa. Dahil dito, ang Lungsod ng Glendale ay nagpatupad ng dalawang Emergency Order noong ika-24 ng Marso 2020 na magbibigay ng kaluwagan at proteksyon sa mga nangungupahan. Napapaloob dito ang:

- Isang pansamantalang moratorium sa pagpapaalis sa mga nangungupahang residensyal at komersyal dahil sa hindi pagbabayad ng upa kung ang dahilan ng hindi pagbabayad ay nauugnay sa COVID-19 pandemic; at
- Isang pansamantalang moratorium sa pagtaas ng upa para sa mga pangungupahang residensyal.

Noong ika-27 ng Marso 2020, naglabas si Gobernador Newsom ng Executive Order N-37-20, na apektado rin ang pagpapaalis ng mga residensyal na nangungupahan. Noong ika-6 ng Abril 2020, naglabas ang California Judicial Council ng Emergency Order No. 1 na may epekto sa pagsasampa ng mga “unlawful detainer complaints.” Hinihikayat and lahat na pag-aralan ang kabuuan ng dalawang order na ito.

Maaaring bisitahin ang webpage ng Lungsod para sa mas detalyadong impormasyon tungkol sa mga Emergency Orders. Bilang buod, ipinagbabawal ang mga sumusunod:

<u>Pagbabawal sa Pagtaas ng Upa/ Rent Freeze:</u> (Pangungupahang Residensyal Lamang)

- Simula ika-24 ng Marso 2020, pinahinto ang pagtaas ng halaga ng upa kahit na may may dati nang naibigay na paunawa sa pagtaas ng upa.
- Ang mga landlord ay hindi maaring mag-isyu ng bagong pagtaas ng upa hanggang sa katapusan ng emergency order, kahit na ang pagtaas ay epektibo pagkatapos ng emergency order.
- Ang anumang pagtaas ng upa na ibinigay sa pagitan ng ika-25 ng Marso 2020 hanggang matapos ang emergency order ay dapat na muling i-isyu pagkatapos mag-expire na ang order.
- Ang pagbabawal sa pagtaas ng upa ay epektibo hanggang Abril 2020 **ngunit ito ay maaaring patagalin** kung kinakailangan.
- Ang paghinto sa pagtaas ng upa ay nalalapat sa lahat ng residensyal na paupahan sa Lungsod ng Glendale, maliban sa mga apartment na itinayo pagkatapos ng Pebrero 1, 1995, ang mga indibidwal na yunit ng condominium, at single family dwelling. Nalalapat din ito sa mga “accessory dwelling units” at mga inuupahang silid sa hotel na pangmatagalan (extended stays).

<u>Pagbabawal ng Pagpapaalis:</u> (Pangungupahang Residensyal at Komersyal)

- Hindi maaring mag-file ang mga landlord ng “unlawful detainer action” laban sa residensyal o komersyal na mga nangungupahang hindi makabayad ng upa dahil sa mga pangyayaring kaugnay ng COVID-19 pandemic. Mangyaring tandaan na pinalawak ng Judicial Council California ang paghihigpit na nagsasaad na walang “unlawful detainer” ang maaring i-file sa panahon ng siyamnapung (90) araw matapos ang katapusan ng emergency order ng Gobernador, maliban kung ito ay kinakailangan upang protektahan ang pampublikong kalusugan at kaligtasan.

- Ang mga nangungupahan ay dapat na magtaglay ng mga dokumentong magpapatunay na ang dahilan ng kanilang kawalan ng kakayahang magbayad ng upa ay kaugnay ng COVID-19 pandemic.
- Para sa mga komersyal na nangungupahan, isang nakasulat na paunawa ng kawalan ng kakayahang mabayad ng upa ay dapat ibigay sa Landlord labing-apat na araw bago ang araw ng pagbabayad ng upa, maliban sa upa para sa buwan ng Abril kung saan ang nasabing nakasulat na paunawa ay dapat ibigay sa lalong madaling panahon. Ang mga kautusang ito ay epektibo hanggang sa ika-30 ng Abril 2020 **ngunit maaring palawigin pa kung kinakailangan.**
- Para sa mga residensyal na nangungupahan, ang isang nakasulat na paunawa tungkol sa kawalan ng kakayahang magbayad ng upa ay dapat ibigay sa Landlord bago ang araw ng pagbabayad ng upa o sa loob ng isang makatwirang panahon pagkatapos nito, na hindi lalampas ng pitong araw. Ang dokumentasyon upang suportahan ang pagliliban sa pagbabayad ng upa ay maaaring ibigay sa Landlord bago ang oras ng pagbabayad ng hindi nabayarang upa. Ang mga kautusang ito ay epektibo hanggang Mayo 31, 2020 **ngunit maaaring palawigin pa** kung kinakailangan.
- Ang mga nangungupahan ay mayroong hanggang labindalawang buwan matapos mag-expire ang emergency order na magbayad ng anumang upa na ipinagpaliban dahil sa sitwasyong kaugnay ng COVID-19.
- Ang landlord ay hindi maaaring maningil o mangolekta ng late charges, singil o interes sa hindi nabayarang upa o magsagawa ng aksiyong nakakaligalig sa pagtatangkang makolekta ang ipinaglibang upa, kapag ang pagkaantala sa pagbabayad ng upa ay nangyari sa loob panahon ng emergency na ito.

Mangyaring tandaan na ang moratorium sa pagpapaalis ay hindi isang blanket moratorium. Ang moratorium sa pagpapaalis ay pansamantala na may opsyong palawigin ayon sa pangangailangan ng sitwasyon. Ang mga kautusan ay hindi nagbabawal sa iba pang mga pagpapaalis na tutukuyin ng hukuman upang protektahan ang pampublikong kalusugan at kaligtasan.

Hinihikayat namin ang lahat ng mga nangungupahan at mga landlord na makipagpalitan ng impormasyong ito sa bawat isa upang ang lahat ng partido ay may kaalamanan kung ano ang maaari at hindi maaaring gawin sa panahon ng emergency na ito. Hinihikayat din namin ang lahat ng partido na makipag-ugnay sa isa't isa at magpakita ng pagpapasensya at pag-unawa hangga't maaari sa pagsulong nating lahat sa hamon ng panahong ito.

Nauunawaan naming may iba pang pinansyal na mga paghihirap na dulot ng walang katulad na sitwaysong ito. Para sa inyong kaalaman, marami pang mga programa ng pagtulong na isinasagawa at pinag-aaralan na maaring makatulong sa inyo, na matatagpuan sa aming website sa www.GlendaleCA.gov sa ilalim ng "Financial Help" button.

Nagpapasalamat kami sa iyong pagaalala sa hindi pangkaraniwang panahong hinaharap natin. Mangyaring manatiling ligtas.

Muli, para sa karagdagang impormasyon sa mga paksang tinalakay sa itaas, bisitahin ang aming website sa www.GlendaleCA.gov o tumawag sa (818) 548-3926 o mag-email sa Rent@GlendaleCA.gov. Hinihikayat naming regular ninyong bisitahin ang aming website para sa mga maaaring pagbabago sa hinaharap sa ang mga impormasyong ibinahagi dito.

Nagpapasalamat,

Lungsod ng Glendale
Community Development Department