

Emergency Order

MORATORIUM SA PAGPAPAALIS at RENT FREEZE

PINAKAHULING UPDATE: Abril 9, 2020

Noong Marso 24, 2020, ang Glendale City Council ay nag-isyu ng Emergency Order (Kautusang Pang-emerhensiya) na nagpapatupad ng mga panukalang po-protekta sa publiko ng Glendale at pipigil sa pagkalat ng COVID-19 virus. Kasama dito ang pansamantalang moratorium sa pagpapaalis (eviction) sa residensyal at komersyal na paupahan dahil sa hindi pagbabayad ng renta para sa mga nangungupahang (tenants) hindi makabayad dahil sa mga pangyayaring kaugnay ng COVID-19 pandemic at sa pansamantalang moratorium sa pagtaas ng renta para sa mga residensyal na paupahan. Noong Marso 27, 2020, nag-isyu si Gobernador Newsom ng Executive Order N-37-20, na nakaapekto din sa pag-papaalis ng mga residensyal na pangungupahan. Noong Abril 6, 2020, ang California Judicial Council ay nag-isyu ng Emergency Order No. 1 na nakakaapekto sa pagsampa ng mga unlawful detainer complaints. Hinihikayat namin kayong basahin at suriin ang dalawang kautusan sa kanilang kabuuan.

Pagbabawal sa Pagpapaalis: (Residensyal at Komersyal na Paupahan)

- Ang mga nagpapapa (landlords) ay hindi maaaring magsumite ng unlawful detainer action laban sa mga residensyal o komersyal na tenant na hindi makabayad ng renta dahil sa mga pangyayaring may kaugnayan sa COVID-19 pandemic.
- Ang mga tenant ay kailangang magbigay ng katunayan na nagpapakitang ang dahilan ng kanilang walang kakayanang magbayad ng renta ay kaugnay ng COVID-19 pandemic. Kasama sa mga pangyayaring ito ang mga sumusunod:
 - Pagkawala ng kita ng dahil sa pagsasara ng pinagtatrabahuhan o ang pagbawas ng oras or gawain sa trabaho dahil sa COVID-19,
 - Pagtaas ng gastusin sa pag-aalaga ng bata dahil sa pagsara ng mga paaralan,
 - Mga gastusin sa pangangalaga sa kalusugan dahil sa pagkakasakit na sanhi ng COVID-19 o ang pag-aalaga ng isang miyembro ng sambahayan na maysakit na sanhi ng COVID-19,
 - Mga resonableng gastusin dahil sa pagsunod sa mga hakbang na pang-emerhensiya na ipinatutupad ng gobyerno.
- Mangyaring tandaan na pinalawig ng California Judicial Council ang paghihigpit na nagsasaad na walang unlawful detainer complaint ang maaaring isumite maliban na lamang kung ito ay kinakailangan upang protektahan ang pampublikong kalusugan at kaligtasan.
- Para sa mga komersyal na tenant, isang nakasulat na paunawa ng kanyang kawalang kakayanang magbayad ng renta ang dapat ibigay sa landlord 14 na araw bago ang petsa na dapat mabayaran ang renta, maliban sa renta sa buwan ng Abril kung saan ang nasabing paunawa ay kailangang maibigay sa lalong madaling panahon. Ang mga kautusang ito ay ipatutupad hanggang Abril 30, 2020 ngunit maaari itong palawigin kung kinakailangan.

- Para sa mga residensyal na tenant, isang nakasulat na paunawa tungkol sa kanyang kawalang kakayanang magbayad ng renta ay dapat ibigay sa landlord bago sa nakatakdang petsa ng pagbabayad o sa lalong madaling panahon makalipas ang petsang ito na hindi hihigit sa 7 araw. Ang mga kailangang dokumento para suportahan ang pagpapaliban ng renta ay maaaring ibigay sa landlord nang hindi lalampas sa takdang araw ng pagbabayad ng hindi nabayarang renta (back-due rent). Ang mga kautusang ito ay epektibo hanggang Mayo 31, 2020 ngunit maaari itong palawigin kung kinakailangan.
- Ang mga nangungupahan ay mayroong hanggang 12 buwan matapos ang pagpapatupad ng emergency order upang bayaran ang anumang rentang napagpaliban dahil sa mga pangyayaring kaugnay ng COVID-19.
- Ang pagbabawal na ito ay hindi sasakop sa mga pagpapaalis na nangyari o ipinaalam bago ipinatupad ang kautusang ito.
- Hindi maaring maningil ang nagpapaupa ng late charges o fees o interes sa rentang hindi bayad, o manggulo upang makolekta ang hindi nabayarang renta na naantala sa panahon ng emerhensiya.

Bawal na Pagtataas ng Renta / Rent Freeze: (Residensyal na Paupahan Lamang)

- Ang halaga ng renta ay hindi maaaring itaas mula Marso 24, 2020 kahit na may paunawang naibigay bago ang petsang ito.
- Ang mga nagpapaupa ay hindi maaaring mag-isyu ng bagong pagtataas ng renta hanggang matapos ang emergency order kahit na ang pagtataas ay magiging epektibo matapos ang pagpapatupad ng kautusan.
- Anumang pagtaas ng renta na naibigay sa pagitan ng Marso 25, 2020 at petsa ng pagtatapos ng emergency order ay kinakailangang muling i-isyu pagkatapos ng pagpapatupad ng kautusan.
- Ang rent freeze ay nalalapat sa lahat ng residensyal na pinauupahan sa Lungsod ng Glendale, maliban na lamang ang mga apartment na itinayo pagkatapos ng Pebrero 1, 1995, mga indibidwal na yunit ng condominium, at mga single family dwelling. Ito ay ilalapat din sa mga idinagdag na yunit o accessory unit sa isang tirahan, at sa mga silid sa hotel na pinauupahan na pangmatagalan (extended stays).

Ang prohibisyong rent freeze ay epektibo hanggang Abril 30, 2020 ngunit maaaring palawigin kung kinakailangan.

Lahat ng mga update at/o pagbabago ay ilalathala sa website ng Lungsod sa www.glendaleca.gov

Para sa mga katanungan ukol sa rent freeze at moratorium sa pagpapaalis, tumawag sa (818) 548-3926 o mag-email sa Rent@glendaleca.gov