

# Pagtupad sa Kodigo

— Mga panuntunan sa mga regulasyon ng Seattle na nangangasiwa sa kaligtasan at kalidad ng buhay

## Mga Batas ng Seattle sa Mga Karapatan at Responsibilidad ng May-ari at Nangungupahan

Hulyo 11, 2016

Ang Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle) ay nangangasiwa at nagpapatupad sa Seattle's Housing and Building Maintenance Code (SMC Sections 22.200 - 22.208) at iba pang mga ordinansiya ng siyudad na nakakaapekto sa mga may-ari ng paupahang bahay at nangungupahan. Ang Mga Kasapi ng kawani ng Pagsunod sa Kodigo ng Seattle DCI ay maaaring lapitan upang tulungan ang mga nangungupahan at may-ari sa pag-intindi sa mga rekisito sa kodigo ng Siyudad.

Ang Memo sa Tulong Pangkliyente na ito ay pangkalahatang gabay sa mga karapatan at responsibilidad ng mga nangungupahan at may-ari ng mga paupahan sa Seattle sa ilalim ng mga batas ng siyudad. Para sa mga partikular na impormasyon sa Housing and Building Maintenance Code (HBMC) o Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO), kontakin ang:

**Seattle Department of Construction and Inspections  
Code Compliance  
(206) 615-0808**

**Kinaroroonan:** 19th Floor, Seattle Municipal Tower  
**Address sa koreo:** 700 Fifth Ave., Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019

Ang Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan sa Estado ng Washington o Washington State Residential Landlord/Tenant Act (Kabanata 59.18 RCW) ay nagpapatibay rin ng mga karapatan at responsibilidad para sa mga

nangungupahan at may-ari ng paupahang bahay. Para sa karagdagang impormasyon ukol sa batas ng estado, makipag-ugnayan sa mga samahang nakalista sa dulo ng publikasyong ito o pumunta sa <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

### Ano ang kinailangan ng Siyudad sa mga may-ari ng paupahang bahay

Sa ilalim ng HBMC, ang mga may-ari ng gusali sa Seattle ay may isang obligasyon na magbigay ng ligtas, malinis, walang peligrong kondisyon ng pamumuhay. Sa pangkalahatan, ang mga may-ari ay may responsibilidad na:

- Panatiliing angkop ang mga premisa para tirahan ng tao at panatiliing malinis at ligtas ang anumang panlahat na mga bahagi.
- Magbigay ng pansupil sa mga insekto, daga at iba pang mga peste
- Pangalagaan ang lahat ng pang-istrukturang mga bahagi (atip, mga dingding at pundasyon) at panatiliing ligtas sa masamang panahon
- Pangalagaan ang lahat ng pangkuryente, tuberyas, pang-init at iba pang kasangkapan at appliance na isinuplay ng may-ari
- Magbigay ng sapat na mga lalagyan ng basura
- Kapag responsable sa pagpapa-init ng mga paupahang unit, panatilihin ang temperatura sa oras sa araw (7:00 ng umaga hanggang 10:30 ng gabi) na hindi bababa sa 68 degrees Fahrenheit at sa panggabing mga temperatura nang hindi bababa sa 58 degrees Fahrenheit mula Setyembre hanggang Hunyo
- Baguhin ang mekanismo ng kandado at ang mga susi sa permanenteng mga akomodasyon pagkatapos ng pagbabago sa pangungupahan, at ibigay sa mga nangungupahan ang mga susi ng unit at pasukan ng gusali
- Mag-instala ng mga detektor ng usok at ituro sa mga nangungupahan ang tungkol sa pagpapagana at

[www.seattle.gov/sdci](http://www.seattle.gov/sdci)



Seattle Department of Construction and Inspections

700 5th Avenue, Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019  
(206) 684-8600

pagmimintina ng mga ito

Ang mga may-ari ay hindi responsable para sa pagkumpuning pagpapaganda tulad ng bagong carpeting at bagong pintura pagkatapos ng bawat pangungupahan. Ang kawani ng tagapagpatupad ng Kodigo ay makakasagot tungkol sa kung ang may-ari ng apartment ay responsable para sa isang partikular na pagkumpuni. Tumawag sa (206) 615-0808 para sa higit na impormasyon.

Sa ilalim ng RRIO, dapat na magbigay ang mga may-ari sa Seattle ng ligtas na pabahay na nakakatugon sa mga pangunahing kinakailangan gaya ng tinukoy sa RRIO Checklist at:

- Irehistro ang mga ari-arian na ipinarenta para sa paggamit na pangresidensyal bawat limang taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)
- Simula 2015, pumasa sa pagsusuri ng RRIO ng kahit isang beses sa bawat sampung taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)

## Kahulugan ng Nangungupahan

Bukod sa Ordinansa ng Tulong sa Paglipat ng Nangungupahan, ang nangungupahan ay tinutukoy bilang isang taong nangungupahan o nagmamay-ari sa isang gusali o tirahan alinsunod sa isang kasunduan sa pangungupahan. Kasama rito ang mga naninirahan sa mga panandaliang tuluyan na mananatili nang isang buwan o mas matagal. Ang kasunduan sa pangungupahan ay maaaring pasalita o nakasulat.

## Mga obligasyon ng mga nangungupahan

Ang mga nangungupahan ay dapat makatupad sa mga makatarungang inaasahan ng may-ari na pangalagaan ang paupahang pabahay sa isang ligtas, malinis na paraan, hindi kasali ang pagkasira dahil sa karaniwang paggamit. Kabilang sa mga responsibilidad ng nangungupahan ang:

- Wastong pagtapon ng basura
- Pag-iingat sa paggamit ng mga fixture ng kuryente at tuberyas
- Agad na ipakumpuni ang anumang mga pinsala na nagawa ng mga nangungupahan o ng kanilang mga bisita
- Ang pagbibigay ng makatuwirang access sa may-ari para sa pagmimintina, pagkukumpuni at pagpatay sa

peste; pati na rin ang access sa isang tagasuri upang makumpleto ang isang pagsusuri ng RRIO

- Pangangalaga sa mga detektor ng usok sa mabuting kaayusan ng paggana
- Pagpigil sa pag-imbak ng mga nakakasirang bagay sa mga premisa

## Magagamit na mga remedyo kung kailangan ang mga pagkumpuni

Maaaring gawin ng mga nangungupahan ang sumusunod na hakbang kung kailangan ang pagkumpuni:

- 1. Kontakin ang may-ari.** Ang isang tawag sa telepono o sulat ay ang karaniwang paraan na nilulutas ng karamihan sa mga nangungupahan at mga may-ari ang anumang mga problema. Sa kadalasang mga sitwasyon, malulutas nito ang problema, ngunit ang isang nakasulat na kahilingan para sa pagkumpuni ay kadalasang kinailangan ng batas bago magamit ng mga nangungupahan ang iba pang remedyo. Tandaan ang pagtabi ng kopya ng lahat ng sulat.
- 2. Iulat ang problema sa Seattle DCI.** Kung hindi ginawa ng may-ari o ng tagapamahala ang pagkumpuni sa loob ng isang makatuwirang panahon, maaari kang mag-iskedyul ng pagsusuri ng Seattle DCI. Kung lumalabag ang kundisyon sa HBMC o sa RRIO at hindi nagawa ng may-ari na ayusin ang paglabag, hihilingin ng tagasuri sa may-ari na magsagawa ng hakbang na pagtutuwid. Tingnan ang susunod na seksyon para sa higit pang mga detalye.
- 3. Gamitin ang ibang mga remedyo na magagamit, kabilang ang sariling pagkumpuni, medyasyon, paglalagay sa renta sa kawalan ng bisa kung hindi matupad ang mga kondisyon, at sa wakas pag-alis.** Ang Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan sa Estado ng Washington o Washington State Residential Landlord/Tenant Act (Kabanata 59.18 RCW) ay may limitadong mga remedyo para sa mga nangungupahan sa mga sitwasyon kung saan ang mga may-ari ng gusali ay mabigong gawin ang pagkumpuni na iniutos sa kodigo sa loob ng makatarungang panahon nang inabisuhan ukol sa pangangailangan. Dapat up to date ka sa iyong renta at mga utility upang magamit ang mga opsiyon na ito. Ang mga remedyo ay maaaring magsasangkot ng ilang uri ng pagkaltas o pagbabawas sa renta. Gayon pa man, bilang pangkalahatang panuntunan, ang pagkaltas lang sa renta ay hindi angkop na remedyo; sa totoo, ang

isang nangungupahan ay maaaring paalisin dahil sa pagkabigong magbayad sa renta. Ang batas ng estado ay may partikular na mga panuntunan tungkol sa pagbabawas mula sa renta o pagbabayad sa isang escrow account. Para sa impormasyon ukol sa paksang ito, makipag-ugnayan sa isa sa mga grupong pang-ayuda sa dulo ng publikasyong ito.

## Pag-ulat ng problema sa Seattle DCI

Ang mga nangungupahan ay maaaring mag-ulat ng problema sa Seattle DCI kung ang may-ari o manager ay hindi gumawa ng pagkumpuni sa isang makatarungang panahon. Sumulat, tumawag o pumunta nang personal sa Seattle DCI Code Compliance, na matatagpuan sa ika-19 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave., sa downtown Seattle, (206) 615-0808.

- Tumawag sa Seattle DCI upang iulat ang problema kung ang may-ari o manager ng propyedad ay hindi tumugon sa mga kahilingan para sa pagkumpuni at ang isang reklamo ay parang ang tanging alternatibong nalalabi. Ang iyong pangalan ay pananatilihin kung hihilingin mo.
- Tukuyin ang lahat na nangangailangan ng inspeksiyon at ibigay ang address ng gusali kabilang ang bilang ng unit.
- Ilakip ang numero ng telepono kapag humihiling ng tulong sa Seattle DCI upang makatawag ang kagawaran para isaayos ang panahon para sa isang inspeksiyon. Ang taong humihiling ng tulong ay dapat dumalo sa panahon ng inspeksiyon.
- Kung ang inspektor ay makakita ng mga paglabag, maghahanda ang inspektor ng paunawa na nagpapakita kung kailan dapat gawin ang pagkumpuni, abisuhan ang responsableng partido ng paglabag, at ipaskil ang paunawa sa mga premisa.

Ang panahon ng pagtupad ay karaniwang 30 hanggang 60 araw, depende sa uri ng mga paglabag at anumang mga pagpapalawig na maaaring matanggap ng may-ari.

- Kung hindi gawin ng may-ari ang kailangang pagkumpuni, magpa-follow up ang Seattle DCI sa pamamagitan ng hakbang sa korte upang subukang makamit ang pagtupad.

## Ordinansa ng Seattle ukol sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis

Ang Ordinansa sa Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis ay bahagi ng HBMC ng Seattle. Ang

layunin ng ordinansa ay upang magbigay ng malinaw na mga pamantayan para sa mga nangungupahan at sa mga may-ari ng paupahang propyedad tungkol sa mga sirkumstansiyang sakop kung saan ang buwan-buwang pangungupahan ay maaaring wakasan at maaaring mangyari ang pagpapaalis. Tinutukoy ng HBMC ang tanging mga dahilan kung saan ang pangungupahan ay maaaring wakasan. Nag-uutos ito sa mga may-ari na itala ang mga rason ng pagwawakas ng pangungupahan kapag nagpadala ng paunawa ukol sa pagwawakas. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang Tip 604A, Mga Batas ng Seattle Ukol sa Pangangalaga at Pagpapaayos ng Gusali.

Ang sumusunod na mga kahulugan ay mahalaga sa pagkilala sa pagitan ng pagpapaalis at pagwawakas ng pangungupahan:

**Pagpapaalis:** Ang huling bunga ng pormal na legal na kaso sa isang korteng sibil na nag-uutos sa nangungupahan na umalis alinsunod sa legal na inisyu na nakasulat na paunawa.

**Pagwawakas ng Pangungupahan:** Isang nakasulat na paunawa na ibinigay ng isang may-ari ng paupahang bahay sa isang nangungupahan na nag-uutos sa nangungupahan na umalis na nagtatala ng kahit isang rason na tinukoy sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis.

**Tandaan:** Kung ang isang nangungupahan ay tumanggap umalis, tanging ang korte lang ang makakapilit sa nangungupahan na umalis.

Ang sumusunod ay buod ng mga rason kung saan ang mga may-ari ay maaaring wakasan ang pangungupahan sa ilalim ng ordinansa:

1. Ang nangungupahan ay nabigong magbayad ng renta sa loob ng tatlong araw ng Paunawa upang magbayad ng renta o umalis.
2. Ang nangungupahan ay palaging nabibigo na magbayad ng renta sa wastong panahon, na naging sanhi na inabisuhan ng may-ari ang nangungupahan sa panulat ukol sa atrasadong renta 4 o higit pang beses sa yugto ng 12 buwan.
3. Ang nangungupahan ay hindi tumupad sa may kaugnayang mga alituntunin sa kontrata ng pangungupahan o kasunduan sa pangungupahan sa loob ng 10 araw ng paunawa upang tumupad o umalis.
4. Ang nangungupahan ay hindi tumutupad sa may kaugnayang obligasyon sa ilalim ng Batas ng Estado sa May-ari ng Paupahang Bahay-Nangungupahan

(State Landlord-Tenant Act) sa loob ng 10 araw ng paunawa upang tumupad o umalis.

5. Ang nangungupahan ay palaging nabibigo na tumupad sa may kaugnayang Mga Alituntunin sa kontrata ng pangungupahan o kasunduan sa pangungupahan, na nagiging sanhi na ang may-ari ay nagpapadala ng 10 araw na paunawa upang tumupad o umalis sa 3 o higit pang beses sa yugto ng 12 buwan.
6. Masidhing napinsala ng nangungupahan ang unit na paupahan (nagiging sanhi ng “pagkawasak”), nagiging sanhi ng panggulo (kabilang ang gawain kaugnay ng droga), o nagpapanatili ng labag sa batas na negosyo, at hindi umalis sa mga premisa sa loob ng tatlong araw ng paunawa na gawin ito. Ang uri ng pinsala, panggulo o labag sa batas na negosyo ay dapat tukuyin sa panulat sa paunawa.
7. Ang nangungupahan ay lumalahok sa gawaing kriminal sa gusali o sa mga premisa o sa lugar na katabi kaagad ng gusali o mga premisa, Ang ipinaratang na gawaing kriminal ay dapat sapat na nakakaapekto sa kalusugan o kaligtasan ng iba pang mga nangungupahan o sa may-ari; ang ilegal na gawaing kaugnay ng droga ay isang krimen na tinukoy sa ordinansa. Ang isang may-ari ng propyedad na gumagamit sa rasoning ito ay dapat malinaw na ipahayag ang mga ebidensiya na sumusuporta sa paratang, at dapat magpadala ng isang kopya ng paunawa ukol sa pagwawakas ng pangungupahan sa Seattle DCI.
8. Nais ng may-ari na personal na tirhan ang mga premisa, o ang direktang pamilya ng may-ari ay titira sa unit, at walang sapat na katumbas na unit ang bakante at magagamit sa parehong gusali at nagbigay siya sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi kukulangin sa 90 araw bago ang pagtatapos ng panahon ng pangungupahan. Kabilang sa direktang pamilya ang asawa ng may-ari o ang kinakasama ng may-ari, ang mga magulang, mga lolo/lola, anak, kapatid na lalaki at babae ng may-ari, asawa ng may-ari o kinakasama ng may-ari. Kung magbigay ang may-ari ng rasoning ito sa pagwawakas ng isang pangungupahan, at saka mabigong tuparin ito, maaaring mahaharap siya sa isang sibil na parusa na hanggang \$2,500. Ang isang nangungupahan kanino ang pangungupahan ay winakasan dahil sa rasoning ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya ay nabigo ang may-ari sa mga rekesitong ito.
9. Nais ng may-ari na wakasan ang pangungupahan ng isang nangungupahan na nakatira sa parehong unit

na tinitirhan ng may-ari; o nais ng may-ari na ihinto ang pagsusuno sa kanyang bahay kasama ng isang nangungupahan na nakatira sa isang aprubadong suplementong unit na tirahan o accessory dwelling unit (ADU) sa isang bahay na okupado ng may-ari.

10. Ang paninirahan ng nangungupahan ay naka-kondisyon sa pangengempleo sa propyedad at ang relasyon sa pangengempleo ay winakasan.
11. Ang may-ari ay nagplano ng malakihang rehabilitasyon na nangangailangan ng isang permit at naglalahad na ang trabaho ay hindi magagawa sa paninirahan ng nangungupahan. Bukod pa, ang may-ari ay dapat sumunod sa mga rekesito ng Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon ng Nangungupahan o Tenant Relocation Assistance Ordinance. (Tingnan ang ibaba para sa karagdagang impormasyon.) Kung ibigay ng may-ari ang malakihang rehabilitasyon bilang rason sa pagwawakas ng pangungupahan at mabigong gawin ito, maaari siyang mapailalim sa sibil na multa na \$2,500. Ang nangungupahan kanino ang pangungupahan ay winakasan sa rasoning ito ay may pribadong karapatan ng kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekesitong ito.
12. Nagpasya ang may-ari na isalin ang gusali sa isang kooperatiba o condominium. (Tingnan ang pahina 6 para sa impormasyon ukol sa Mga Ordinansa ng Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba.)
13. Nagpasya ang may-ari na lansagin ang gusali o isalin sa isang di-pangresidensiyang gamit. Dapat tuparin muna ng may-ari ang mga rekesito sa Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon sa Nangungupahan (tingnan ang pahina 5) at kunin ang kailangang permit.
14. Nais ng may-ari na ipagbili ang pang-isahang residensiyang pampamilya at nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na paunawa nang di bababa sa 90 araw bago ang dulo ng yugto ng pangungupahan. Dapat itala ng may-ari ang propyedad na ibebenta sa makatarungang presyo sa isang pahayagan o sa isang realty agency sa loob ng 30 araw pagkatapos ng petsa nang umalis ang nangungupahan. Maaaring kakailanganin ang mga may-ari ng propyedad na lumagda sa isang sertipikasyon ng layunin na ibinta ang bahay kung makatanggap ng reklamo ang Seattle DCI. May isang mapapasinungalingang palagay ng isang paglabag sa ordinansa kung ang unit ay hindi nakalista o nakalathala, o tinanggal mula sa merkado o muling naupahan sa loob ng 90 araw pagkatapos umalis ng nangungupahan. Ang nangungupahan na

ang pangungupahan ay winakasan sa rasoning ito ay may pribadong karapatan sa kaso kung pakiramdam niya na ang may-ari ay nabigong tumupad sa mga rekisitong ito.

15. Nagpapalano ang may-ari na di-ipagpatuloy ang paggamit ng unit ng pabahay na hindi awtorisado ng Kodigo ng Paggamit ng Lupa o Land Use Code, pagkatapos matanggap ang Paunawa ukol sa Paglabag. Dapat magbayad ang may-ari ng tulong pangrelokasyon sa mga nangungupahan ng bawat isa ng kagayang unit nang di bababa sa dalawang linggo bago ang petsa na aalis ang Nangungupahan. Ang mga Nangungupahang may mababang kita ay dapat bayaran ng \$2,000 na tulong pangrelokasyon; ang ibang mga Nangungupahan ay dapat bayaran ng tulong pangrelokasyon na katumbas ng renta sa dalawang buwan.
16. Kinailangan ng may-ari na bawasan ang bilang ng mga naninirahan na nagsusuno sa isang unit na tirahan upang sumunod sa mga limitasyon ng Kodigo sa Paggamit ng Lupa [ibig sabihin, hindi hihigit sa 8 tao bawat unit na titirhan kung di sila magkakamag-anak).
17. Nagpapasya ang may-ari na wakasan ang pangungupahan ng isang nangungupahan mula sa isang bahay na may lamang aprubadong ADU upang tumupad sa mga pamantayan ng pagtatayo para sa mga ADU, pagkatapos matanggap ang Paunawa ukol sa Paglabag sa Kodigo ng Paggamit ng Lupa. (Kung ang paglabag ay ang may-ari ay umalis sa bahay at pinaupahan ang dalawang unit, ang isang unit ay dapat muling tirhan ng may-ari o tanggalin.) Ang may-ari ay dapat magbigay ng tulong pangrelokasyon sa mga nangungupahang nawalan ng tirahan sa halagang \$2,000 para sa mga nangungupahang may mababang kita, o renta sa dalawang buwan sa iba pang mga kaso, Maaaring uutusan ng Seattle DCI ang may-ari ng propyedad na lumagda sa isang sertipikasyon ng kanyang layunin na ihinto ang paggamit ng ADU.
18. Ang isang Pang-emerhensiyang Kautusan na iwanan ang isang propyedad ay inisyu ng Seattle DCI at ang mga nangungupahan ay nabigong umalis sa takdang panahon na ibinigay ang Kautusan.

**Kabiguang gawin ang ipinahayag na dahilan:** Kung winawakasan ng isang may-ari ang pangungupahan dahil sa rason na (1) pinaplano ang pagbenta sa pang-isahang pampamilyang residensiya, (2) lumipat ang may-ari o ang miyembro ng pamilya, (3) pinaplano ang malakihang rehabilitasyon, (4) ang bilang ng mga residente ay dapat pababain sa walo, o (5) itinitigil ng may-ari ang ADU

pagkatapos matanggap ang paunawa ukol sa paglabag, at nabigo ang may-ari na gawin ang ipinahayag na rason para sa pagpapaalis, maaari siyang maharap sa kaso ng pagpapatupad ng Siyudad at sibil na multa nang hanggang \$2,500.

#### **Pribadong karapatan sa kaso para sa mga**

**Nangungupahan:** Kung wawakasan ng may-ari ang pangungupahan dahil (1) pinaplano ang pagbenta sa pang-isahang pampamilyang residensiya, (2) lilipat ang may-ari o miyembro ng pamilya, o (3) pinaplano ang malakihang rehabilitasyon, at kung mabigo ang may-ari na isagawa ang naipahayag na rason sa pagpapatalsik, maaaring ihabla ng nangungupahan ang may-ari sa halagang \$3,000, mga gastos, at makatarungang mga bayad sa abogado.

Maliban kung nabanggit sa taas, ang paunawa ukol sa pagwawakas ng pangungupahan ay dapat ibigay nang di bababa sa 20 araw bago ang pagsisimula ng kasunod na yugto ng pangungupahan at dapat magpahayag sa panulat ng rason ng pagwawakas. Tanging ang mga rason lang na nakalista sa taas ay legal na mga dahilan na sanhi ng pagwawakas ng buwan-buwang pangungupahan sa Seattle. Para sa kompletong teksto ng Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis, pumunta sa website ng City of Seattle, City Clerk at i-click sa Seattle Municipal. Tawagan ang section 22.206.160. Para sa karagdang impormasyon, tumawag sa Seattle DCI Property Owner at Tenant Assistance sa (206) 615-0808.

Mangyaring tandaan, sa ilalim ng mga batas ng estado, ang mga nangungupahan na nais wakasan ang buwan-buwang pangungupahan ay dapat ding sumunod sa mga pamamaraan ng wastong paunawa, na nag-aabiso sa may-ari o manager sa panulat nang di bababa sa 20 araw bago ang pagsisimula ng kasunod na yugto ng pangungupahan.

#### **Pagpapatupad sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis**

limbestigahan ng kawani ng Seattle DCI Code Compliance ang mga reklamo ukol sa isang ilegal na pagwawakas ng pangungupahan. Kung ang isang reklamo ay mapagpasyahang balido, ipapaalam ng kagawaran sa may-ari ng paupahang bahay ang mga rekisito sa Ordinansa at mag-i-isyu ng isang Paunawa ukol sa Paglabag kung tumanggi ang may-ari ng paupahang bahay na pawalan ng bisa ang paunawa ukol sa pagpapaalis. Kung mabigo ang may-ari ng paupahang bahay na pawalan ng bisa ang paunawa sa loob ng yugto ng pagtupad na ibinigay sa Paunawa ukol sa Paglabag, ang kaso ay idudulog sa Tanggapan ng

Abogado ng Siyudad. Ang isang may-ari ng paupahang bahay na mapatunayang ilegal na nagwakas ng isang pangungupahan ay maaaring maparusahan ng sibil na multa na \$150.00 kada araw bawat unit ng pabahay mula sa petsa nang magsimula ang paglabag para sa unang 10 araw ng di-pagsunod at \$500.00 kada araw bawat unit ng pabahay pagkatapos.

Sa loob ng 10 araw ng pagtanggap ng Paunawa ukol sa Paglabag sa Ordinansa ng Makatarungang Dahilan ng Pagpapaalis, ang may-ari ng paupahang bahay o ang ibang apektadong ay maaaring humiling ng administratibong pagrepaso ng isang kinatawan ng Seattle DCI. Aabisuhan ng Seattle DCI ang humihiling sa loob ng 7 araw ng pagtanggap ng kahilingan para sa pagrepaso. Ang humihiling ay magkakaroon ng 15 araw mula sa pagkatanggap ng kompirasyon upang magsumite ng karagdagang impormasyon sa Seattle DCI. Kasunod ng pagrepaso, maaaring ipagpatuloy, baguhin o iatras ng kinatawan ng Seattle DCI ang Paunawa ukol sa Paglabag. Ang isang nakasulat na pasya ay ipapadala sa humihiling sa loob ng 15 araw nang nagawa ang pasya.

Ang mga may-ari ay pinapayuhang magpapanatili ng sumusunod na mga rekord upang suportahan ang isang kaso para sa pagwawakas ng isang pangungupahan:

1. Isang partikular na nakasulat na kasunduan sa pangungupahan, na ang mga panuntunan ay pantay na ipinairal sa lahat ng nangungupahan ,at isang checklist tungkol sa kundisyon ng yunit;
2. Mga rekord ng mga bayad sa pangungupahan;
3. Mga kopya ng mga paunawa na ibinigay sa mga nangungupahan, na may ebidensiyang ang lahat ng legal na iniutos na mga paunawa ay wastong naihatid; at
4. Anumang impormasyon o dokumentasyon upang suportahan ang pagwawakas ng pangungupahan, gaya ng mga ulat ukol sa insidente sa pulis o mga reklamo mula sa mga kapitbahay.

Ang mga paunawa para sa pagwawakas ng pangungupahan ay dapat tiyak na nagpapahayag sa mga rason ng pagwawakas. Halimbawa, ang paunawa ukol sa palaging atrasadong pagbabayad ng renta ay maaaring nagpahayag na:

*"Inabisuhan ka sa panulat noong Enero 3, 1999, Pebrero 3, 1999, Marso, 3, 1999, at Abril 3, 1999, na ang iyong renta ay atrasado. Ito ay due na at dapat bayaran sa unang araw ng bawat buwan."*

Pinapayuhan ang mga may-ari na itago ang mga sumusunod na record bilang patunay ng pagsunod sa

RRIO program:

1. Patunay ng pagpaparehistro (Registration Certificate o Sertipiko ng Pagpaparehistro) na kailangang ipakita o ibigay sa bawat nangungupahan; at ibigay sa lahat ng bagong nangungupahan sa paglipat nila o bago lumipat.
2. Isang kopya ng Sertipiko ng Pagsunod kapag gumawa ng pagsusuri.

### Mga kilos na kinukunsiderang panggigipit o paghigante.

Ipinagbabawal ng HBMC ang ilang mga kilos laban sa alinman sa nangungupahan o sa may-ari.

Ang sumusunod na mga kilos ay parte ng panggigipit o paghigante laban sa **nangungupahan**.

1. Pagpapalit sa mga kandado ng mga pintuan ng unit at iba pang mga fixture
2. Pagtanggap sa mga pintuan, bintana, fuse box, o iba pang mga fixture.
3. Pagpapahinto sa gas, kuryente, tubig, o iba pa pang mga utility na isinuplay ng may-ari
4. Pagpapaalis ng isang nangungupahan mula sa mga premisa maliban sa pamamagitan ng proseso ng legal na pagpapaalis
5. Pagpapaalis, pag-umento ng renta o pagbanta sa isang nangungupahan dahil ang nangungupahan na iyon ay nagsumbong sa Seattle DCI ukol sa mga paglabag sa HBMC o ginamit ang anumang legal na mga karapatan na lumitaw sa paninirahan ng nangungupahan sa gusali
6. Pagpasok sa unit ng nangungupahan, maliban sa isang emerhensiya o may pahintulot ng nangungupahan pagkatapos ibigay ang angkop na paunawa ukol sa layuning pumasok
7. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay nang walang paunang nakasulat na abiso; 30 araw para sa pagtaas ng renta nang hindi aabot sa 10%, 60 araw para sa pagtaas ng renta nang 10% o pataas
8. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay kung saan hindi natutugunan ng unit ng bahay ang mga pangunahing pamantayan para sa paninirahan

Ang sumusunod na mga kilos ay parte ng panggigipit o paghigante laban sa **may-ari**:

1. Pagpapapalit ng mga kandado sa mga pintuan ng unit

2. Pagtanggap sa mga fixture, muwebles o mga serbisyo na isinuplay ng may-ari
3. Sadyang pagsira sa gusali

Para sa higit pang impormasyon o upang maghain ng reklamo, tawagan ang Seattle DCI sa (206) 615-0808.

### **Kahulugan ng Mga Gastos sa Bahay**

Kabilang sa mga gastos sa bahay ang renta at iba pang mga minsanan o buwanang bayarin gaya ng storage, parking o mga utility na binabayaran ng nangungupahan sa landlord.

## **Iba pang mga ordinansa ng Siyudad na nakakaapekto sa mga nangungupahan at mga may-ari ng paupahang propyedad**

### **1. Ordinansa ng Tulong Pangrelokasyon ng Nangungupahan**

Ang ordinansiyang ito ay mailalapat kapag ang mga nangungupahan ay nawalan ng tirahan dahil sa paglansag ng pabahay, pagbabago sa gamit, malakihang rehabilitasyon, o pagtanggap ng mga limitasyon ng gamit mula sa pabahay na inayudahan ng pamahalaan.

Ang isang may-ari ng propyedad na nagpaplanong aktibidad na para sa pagpapaunlad ay dapat makakuha ng lisensiya sa relokasyon ng nangungupahan at isang gusali o gumamit ng permit bago niya mawawakasan ang pangungupahan. Ang lahat ng mga nangungupahan ay dapat makatanggap ng 90 araw na paunawa ukol sa aktibidad na nangangailangan sa kanila na lumipat. Ang karapat-dapat na mga nangungupahang may mababang kita, kanino ang kita ay hindi lumagpas sa 50 porsiyento ng panggitnang kita, ay tatanggap ng \$3,340 na tulong pangrelokasyon, na ang kalahati ay babayaran ng may-ari, ang kalahati ay babayaran ng Siyudad.

Itinuturing na paglabag sa ordinansang ito ang pagtataas ng upa ng may-ari ng ari-arian upang makaiwas sa pag-a-apply para sa Lisensya ng Paglipat ng Nangungupahan.

### **2. Ordinansa sa Regulasyon ng Kasunduan sa Pangungupahan**

Ang batas na ito ay may tatlong probisyon na dapat alam ng mga may-ari ng paupahang bahay:

#### **Paunawa para sa Pag-umento ng Renta na 10 porsiyento o higit pa:**

Ang mga may-ari ng paupahang bahay na nais na umentuhan ang mga gastos sa pabahay, kabilang ang renta, ng 10 porsiyento o higit pa sa loob ng 12 buwang panahon ay dapat na magbigay

ng kahit 60 araw na nakasulat na paunawa ukol sa naturang pag-umento.

**Pagbubunyag ng Impormasyon:** Ang mga may-ari ng paupahang bahay sa Seattle ay dapat magbigay sa mga inaasahang mangungupahan ng isang kopya ng buod ng mga batas sa may-ari ng paupahang bahay-nangungupahan ng Siyudad at estado kapag nag-aalok sila ng kasunduan sa pangungupahan. Ang buod ay dapat ikabit sa lahat ng nakasulat na mga kasunduan sa pangungupahan, at dapat ibigay sa mga mangungupahan na inalok ng berbal na kasunduan sa pangungupahan. Lahat ng kasalukuyang mga nangungupahan ay dapat nabigyan na ng isang kopya.

Ang mga buod ay makukuha sa pahina ng "Publications" sa website ng Seattle DCI sa [www.seattle.gov/dpd/publications](http://www.seattle.gov/dpd/publications). Ang mga kopyang papel ay makukuha mula sa Seattle DCI Public Resource Center, na matatagpuan sa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. Bawat kostumer ay tatanggap ng isang makokopyahang master copy.

### **Probisyon ng Ipinagbabawal na Kasunduan sa Pangungupahan:**

Sa ilalim ng batas na ito, ang mga may-ari ng paupahang bahay ay hindi pinapahintulatang magkaroon ng buwan-buwang mga kasunduan sa pangungupahan na nagmumulta sa nangungupahan dahil sa pag-alis bago lumipas ang minimum na bilang ng mga buwan (hal., anim na buwan) mula sa pagsisimula ng pangungupahan. Hindi maaaring hawakan ng isang may-ari ng paupahang bahay ang isang deposito o magpataw ng karagdagan bayad kung ang nangungupahan ay magbigay ng legal na nakasulat na paunawa upang wakasan ang kanyang pangungupahan, at umalis pagkatapos ng isang buwan pa lang. Kung nais ng may-ari ng paupahang bahay na manirahan ang nangungupahan ng minimum na bilang ng mga buwan, ang may-ari ng paupahang bahay ay dapat mag-alok sa nangungupahan ng isang **kontrata sa pangungupahan** na naglalaman ng mga probisyon para sa mga parusa kung umalis ang nangungupahan bago mawalan ng bisa ang kontrata sa pangungupahan.

Ang mga nangungupahan ay maaaring magsampa ng sibil na kaso laban sa mga may-ari ng paupahang bahay na lumalabag sa mga probisyong ito. Ang isang may-ari ng paupahang bahay na mapatunayang nakalabag ay maaaring uutusang magbayad ng mga multa pati na sa totoong bayad-pinsala sa nangungupahan, mga gastos sa korte, at mga bayad sa abogado.

### 3. Mga Ordinansa sa Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba

Kapag ang pangresidensyang gusali ay ginawang mga condominium o unit ng kooperatiba, ang mga ordinansa ng Pagsalin sa Condominium at Kooperatiba ay nag-uutos ng inspeksiyon sa kodigo ng pabahay.

Bukod pa, sa pagsalin sa isang condominium, ang nangungupahan ay dapat makatanggap ng 120 araw na nakasulat na paunawa ukol sa pagsalin. Kung magpasya ang nangungupahan na hindi bilhin ang kanyang unit, ang nangungupahan ay maaaring maging karapat-dapat na makatanggap ng katumbas sa tatlong (3) buwan na tulong pangrelokasyon kung ang taunang kita ng nangungupahan, mula sa lahat ng mapagkukunan, ay hindi lumagpas sa 80 porsiyento ng panggitnang kita ng lugar, ini-adjust sa laki ng sambahayan. Ang isang sambahayan na kwalipikado ring tumanggap ng mga benepisyong pangrelokasyon at kinabibilangan ng isang miyembro na animnapu't lima (65) ang edad o higit o isang indibidwal na may "espesyal na mga pangangailangan," gaya ng inilarawan sa ordinansa, ay maaaring maging kwalipikado para sa karagdagang tulong.

Para sa pagsalin sa kooperatiba, ang nangungupahan ay dapat makatanggap ng 120 araw na paunawa ukol sa layunin na ipagbili ang unit. Kung magpasya ang nangungupahan na bilhin ang kanyang unit, ang sambahayan ay dapat bayaran ng \$500.00 para sa tulong pangrelokasyon.

Ang tulong pangrelokasyon ay direktang ibigay sa nangungupahan ng may-ari ng propyedad o ng taga-develop. Ang tulong ay dapat ibigay nang hindi lumagpas sa panahon nang iwanan ang unit ng pabahay.

**Para sa higit na impormasyon, tawagan ang Seattle DCI Code Compliance sa (206) 615-0808.**

Para sa higit na impormasyon ukol sa mga ordinansang ito, tumawag sa (206) 615-0808.

### 4. Ordinansa sa Billing ng Ikatlong Partido

Ang ordinansang ito ay nagbibigay kahulugan para sa mga may-ari ng paupahang bahay na, sa kanilang mga sarili o sa pamamagitan ng mga pribadong kompanya, ay sumisingil sa mga nangungupahan para sa mga utility na ibinibigay ng Siyudad (mga serbisyo ng tubig, sewer, basurahan, kuryente) nang hiwalay mula sa kanilang renta. Umiiral ang ordinansa sa lahat ng pangresidensiyang mga gusali na may tatlo o higit pang unit na pabahay.

Ang mga tuntunin ay nag-uutos sa may-ari ng paupahang bahay o ahente ng pagbi-bill na magbigay sa mga nangungupahan ng partikular na impormasyon tungkol sa kanilang mga bill at upang isiwalat ang kanilang mga gawain sa pagbi-bill, alinman sa isang kasunduan sa pangungupahan o sa isang hiwalay na nakasulat na paunawa. Isang paglabag sa ordinansa kung ang may-ari ng paupahang bahay ay magpapatupad ng bagong gawain sa pagbi-bill nang walang angkop na paunawa.

Maaaring ilaban ng isang nangungupahan ang billing ng ikatlong partido sa pamamagitan ng pag-abiso sa ahente ng billing at pagpapaliwanag sa batayan ng usapin. Dapat itong gawin sa loob ng 30 araw pagkatapos matanggap ang bill. Kailangang kontakin ng ahente ng billing ang nangungupahan upang talakayin ang usapin sa loob ng 30 araw mula nang pagkatanggap sa paunawa ukol sa usapin. Maaari ring magsampa ng reklamo ang nangungupahan sa Eksaminer ng Pagdinig sa Tanggapan ng Seattle (Seattle Office of the Hearing Examiner) o kasuhan ang may-ari ng paupahang bahay sa korte. Kung ang Eksaminer ng Pagdinig o ang korte ay magpasya pabor sa nangungupahan, maaaring uutusan ang may-ari ng paupahang bahay na magbayad ng multa.

## Karagdagang Impormasyon

Kabilang sa ibang mga grupo na makapagbibigay ng impormasyon sa mga nangungupahan at mga may-ari ng propyedad na pinaupahan ay ang:

### 1. Solid Ground (206) 694-6767 [www.solid-ground.org](http://www.solid-ground.org)

Nagbibigay ng impormasyon at pagpapayo ukol sa legal na mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado sa May-ari ng Pangresidensiyang Paupahan/Nangungupahan at iba pang mga kautusan.

### 2. Legal Action Center (Catholic Community Services) (206) 324-6890 [www.ccsww.org/legalactioncenter](http://www.ccsww.org/legalactioncenter)

Nagbibigay ng impormasyon at tulong sa mga nangungupahang may mababang kita na nahaharap sa pagpapaalis.



**3. Tenants Union of Washington State**  
**(206) 723-0500**  
**[www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)**

Nagbibigay ng impormasyon at pagpapayo sa mga problema ng may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan. Ang Tenants Union ay nagbibigay rin ng mga workshop, pagsasanay at tulong-teknikal para sa mga grupo ng tagapagtaguyod at nangungupahan sa epektibong pagharap sa mga mag-ari ng paupahan.

**4. Washington State Attorney General's Office**  
**(206) 464-7744**  
**[www.atg.wa.gov](http://www.atg.wa.gov)**

Nagbibigay ng impormasyon ukol sa legal na mga karapatan sa ilalim ng Batas sa Pangresidensiyang May-ari/Nangungupahan. Ang Tanggapan ng Attorney General ay may Consumer Line Information Service na may nakarekord na mga tape ukol sa paksa ng may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan sa (206) 464-6811.

**5. Rental Housing Association of Washington**  
**(206) 283-0816**  
**[www.rhawa.org](http://www.rhawa.org)**

Nagbibigay ng impormasyon ukol sa legal na mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas sa Pangresidensiyang May-ari ng Paupahan/Nangungupahan (Residential Landlord/Tenant Act) ng Estado ng Washington at iba pang mga lokal na kodigo.

**6. Dispute Resolution Center of King County**  
**(206) 443-9603**  
**[www.kcdrc.org](http://www.kcdrc.org)**

Nagbibigay ng mga serbisyong medyasyon sa mga may-ari ng paupahang bahay at nangungupahan. Ang sentro ay umaakto bilang alternatibong porum sa sistema ng pormal na korte para sa pagsasaayos ng pagtatalo.

**7. Seattle Office for Civil Rights**  
**(206) 684-4500**  
**[www.seattle.gov/civilrights](http://www.seattle.gov/civilrights)**

Nagpapatupad sa Ordinansa ng Open Housing ng Siyudad na nagpoprotekta sa mga nangungupahan laban sa kaibang mga pagtrato batay sa lahi, kulay, pananampalataya, relihiyon, lipi, bansang pinagmulan, edad, kasarian, estado marital, estadong pangmagulang, sekswal na oryentasyon, politikal na ideolohiya o presensiya ng anumang kapansanan sa pandama, mental o pisikal, ang paggamit ng isang Sertipiko ng Section 8,

o paggamit ng sinanay na gabay o hayop na panserbisyo ng isang may kapansanang tao.

**8. King County Bar Association**

- **Neighborhood Legal Clinics**  
**(206) 267-7070**  
**[www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html)**

Tumawag upang magtakda ng pakikipagkita para sa isang libreng legal na konsultasyon. Matatagpuan ang mga klinika sa maraming lokasyon. Tumawag sa pagitan ng alas -9 ng umaga at tanghali, Lunes hanggang Huwebes.

- **Housing Justice Project**  
**(206) 267-7090**  
**[www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html)**

Kumakatawan sa mga nangungupahang may mababang kita na nahaharap sa pagpapaalis.

- **Volunteer Legal Services**  
**(206) 267-7010**  
**[www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html)**

Nagbibigay ng representasyon sa pamamagitan ng boluntarong mga abogado sa mga kliyenteng nahaharap sa pagpapaalis.

**9. Washington Landlord Association**  
**(888) 753-9150**  
**[www.walandlord.com](http://www.walandlord.com)**

Nagbibigay ng impormasyon sa maraming iba't ibang usapin na mahalaga sa mga may-ari at manager ng mga paupahang ari-arian sa buong Estado ng Washington.

**10. Washington LawHelp**  
**[www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)**

Nagbibigay ng maraming impormasyon tungkol sa mga usapin sa pabahay na partikular sa estado ng Washington, kasama na ang tungkol sa mga karapatan ng mga nangungupahan, pagpapaalis, pabahay na pampubliko at may subsidiya, tuluyan at tulong na pang-emergency, mga bumibili ng bahay, mga may-ari ng bahay, mga nangungupahan sa mga mobile home park, small claims court, tulong sa kuryente, utility at telecommunication. Sa website lang makukuha ang impormasyon.

**11. Washington Multi-Family Housing Association**  
**(425) 656-9077**  
**[www.wmfha.org](http://www.wmfha.org)**

Kumakatawan sa mga interes ng mga may-ari ng mga ari-ariang tinutuluyan ng maraming pamilya at

kanilang mga kumpanya ng pamamahala sa ari-arian sa buong Washington sa pederal, pang-estado at lokal na antas.

**12. Washington Rental Owners Association**  
**(425) 353-6929**  
**www.waapt.org**

Isang organisasyong sumasakop sa buong estado na nagtataguyod sa mga kasero sa antas ng estado, nagbibigay ng mga mapagkukunan at tuluy-tuloy na kaalaman para sa mga kasapi nito, at nagsusulong ng industriya ng paupahang pabahay.

Ang karagdagang mga mapagkukunan ukol sa may-ari ng paupahang bahay/nangungupahan ay makukuha sa website ng Seattle DCI sa [www.seattle.gov/dpd/publications](http://www.seattle.gov/dpd/publications), kabilang ang:

- Mga Karapatan at Responsibilidad ng Mga May-ari ng Paupahang Bahay at Nangungupahan
- Isinalin na Mga Bersiyon ng Impormasyon sa May-ari ng Paupahang Bahay-Nangungupahan
- Serbisyo ng Interpreter
- Pagpapaalis sa Makatarungang Dahilan at Relokasyon ng Nangungupahan
- Pagsasanay sa Paglutas ng Alitan
- Paghain ng Reklamo

## Akses sa Impormasyon

Ang mga link sa mga electronic na bersyon ng **Tips, Director's Rules** ng Seattle DCI, at ang **Seattle Municipal Code** ay available sa page na "Tools & Resources" ng aming website sa [www.seattle.gov/sdci](http://www.seattle.gov/sdci). Ang mga kopya sa papel ng mga dokumentong ito, pati na rin ang mga karagdagang regulasyong nabanggit sa Tip na ito, ay available mula sa aming Public Resource Center, na matatagpuan sa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.

# Pagsunod sa Batas

— Tulong sa mga Regulasyon ng Seattle na namamahala sa Kaligtasan at Uri ng Buhay

## Mga Batas ng Seattle Ukol sa Pangangalaga at Pagpapaayos ng Gusali

Hulyo 11, 2016

Ang Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Kagawaran ng Konstruksyon at Inspeksyon ng Seattle) ay nangangasiwa at nagpapatupad ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ng Seattle (SMC 22.200 - 22.208) at ng iba pang mga ordinansa ng siyudad na makakaapekto sa mga kasero at mga nangungupahan. Ang mga miyembro ng kawani ng Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI ay nakalaan sa pagtulong sa mga nangungupahan at mga may-ari sa pag-intindi ng mga hinihingi ng batas ng Siyudad.

Ang Anunsiyo ng Pagtulong sa Kliyente ay isang pangkalahatang giya sa mga karapatan at tungkulin ng mga nangungupahan at mga may-ari ng paupahan ng Seattle sa ilalim ng mga batas ng siyudad. Para sa mga partikular na impormasyon sa Housing and Building Maintenance Code (HBMC) o Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO), kontakin ang:

**Seattle Department of Construction and  
Inspections Code Compliance Division**  
(206) 615-0808

**Lugar:** 19th Floor, Seattle Municipal Tower  
**Direksiyon:** 700 Fifth Ave., Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019

Ang Batas ng Estado ng Washington sa Pamamahayang Kasero/Nangungupahan ay nagsasaad din ng mga karapatan at responsibilidad ng mga nangungupahan at mga kasero. Para sa karagdagang impormasyon ukol sa mga batas ng estado, makipag-ugnay sa isa sa mga organisasyon na nakalista sa huling bahagi nitong publikasyon o pumunta sa <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> at ilagay ang RCW 59.18.

### Kung ano ang hiling ng Siyudad sa mga may-ari ng paupahan

Sa ilalim ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali, ang mga may-ari sa Seattle ay may obligasyong maglaan ng ligtas sa panganib, malinis, at nakasegurong kalagayan ng mga titirahan. Kadalasan, ang mga may-ari ay may responsibilidad na:

- Panatilihin ang kapaligiran na karapatdapat na tirahan ng sinuman at panatilihin ang pinupuntahan ng karamihan na makatuwirang malinis at ligtas sa panganib;
- Maglaan ng pagpigil sa mga insekto, daga at iba pang mga peste;
- Pangalagaan ang ang mga bumubuo ng gusali (atip, dingding at pundasyon) at panatilihin itong mahigpit na nakapiit sa panahon;
- Pangalagaan lahat ng koryente, patubigan, init at iba pang mga kagamitan at gamitin na inilalaan ng may-ari;
- Maglaan ng sapat na lalagyan ng basura;
- Kung responsibilidad na maglaan ng init sa mga paupahang tirahan, gawin ang pang-araw (7:00 n.u. hanggang 10:30 n.g.) na temperatura na hindi bababa sa 68° Fahrenheit at ang gabing temperatura na hindi bababa sa 58° Fahrenheit mula Setyembre hanggang Hunyo;
- Palitan ang mga kandado at susi ng mga tirahan ng mga umuupang pangmatagalan sa bawat pagpapalit ng mga umuupa, at bigyan ng mga susi sa entrada ng paupahan at ng gusali sa mga nangungupahan;
- Magkabit ng pandetekto ng usok at turuan ang mga nangungupahan sa kanilang operasyon at tamang pangangalaga.

Hindi responsibilidad ng mga may-ari ang makatuwirang pagpagawa ng mga pampaganda gaya ng bagong carpeting at bagong pagpintura tuwing magpapalit ang nangungupahan. Ang mga kawani ng Sentro ng Serbisyo sa Pagsunod ng Seattle DCI ay masasagot ang mga katanungan ukol sa pananagutan ng may-ari ng tirahan kung mananagot ito sa isang pagpapaayos o hindi. Tumawag sa (206) 684-7899 para sa impormasyon.

Sa ilalim ng RRIO, dapat na magbigay ang mga may-ari sa Seattle ng ligtas na pabahay na nakakatugon sa mga pangunahing kinakailangan gaya ng tinukoy sa RRIO Checklist at:

- Irehistro ang mga ari-arian na ipinarenta para sa paggamit na pangresidensyal bawat limang taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)
- Simula 2015, pumasa sa pagsusuri ng RRIO ng kahit isang beses sa bawat sampung taon (tingnan ang Tip 620, Pagpaparehistro ng Iyong Paupahang Ari-arian)

### Kahulugan ng Nangungupahan

Bukod sa Ordinansa ng Tulong sa Paglipat ng Nangungupahan, ang nangungupahan ay tinutukoy bilang isang taong nangungupahan o nagmamay-ari sa isang gusali o tirahan



alinsunod sa isang kasunduan sa pangungupahan. Kasama rito ang mga naninirahan sa mga panandaliang tuluyan na mananatili nang isang buwan o mas matagal. Ang kasunduan sa pangungupahan ay maaaring pasalita o nakasulat.

## Obligasyon ng nangungupahan

Ang nangungupahan ay dapat maibigay ang inaasahan ng may-ari na ang tirahan ay panatilihin ligtas sa panganib sa pamamaraang malinis, maliban sa karaniwang paggamit at pagtira. Ang mga obligasyon ng nangungupahan ay:

- Wastong pagtatapon ng basura;
- Maingat na paggamit ng mga gamiting pang-koryente at pang-tubigan;
- Agad na ipakumpuni ang anumang mga pinsala na nagawa ng mga nangungupahan o ng kanilang mga bisita;
- Ang pagbibigay ng makatuwirang access sa may-ari para sa pagmimintina, pagkukumpuni at pagpatay sa peste; pati na rin ang access sa isang tagasuri upang makumpleto ang isang pagsusuri ng RRIO;
- Pangalagaan na ang pangdetekto ng usok ay gumagana, at
- Huwag magtatago ng mga materiales na mapanganib sa kapaligiran.

## Mga maaaring remedyo kung kailangan ng pagpapaayos

Mga nangungupahan ay maaring gawin ang mga sumusunod kung kailangan ng pagpapagawa:

1. **Lapitan ang may-ari.** Isang tawag sa telepono o liham sa may-ari ang karaniwang gawain ng mga nangungupahan upang lutasin ang anumang suliranin. Sa kadalasan ito ay magbibigay lunas sa suliranin, ngunit isang kasulatan na humihiling ng pagpapagawa ay karaniwang hihilingin ng batas bago gumawa ng ibang hakbang ang nangungupahan upang lutasin ito. Tandaang magtago ng kopya ng lahat na mga liham.
2. **Ipaalam sa Seattle DCI ang suliranin.** Kung hindi ginawa ng may-ari o ng tagapamahala ang pagkumpuni sa loob ng isang makatuwirang panahon, maaari kang mag-iskedyul ng pagsusuri ng Seattle DCI. Kung lumalabag ang kundisyon sa HBMC o sa RRIO at hindi nagawa ng may-ari na ayusin ang paglabag, hihilingin ng tagasuri sa may-ari na gumawa ng hakbang na pagtutuwid. Tingnan ang susunod na seksyon para sa higit pang mga detalye.
3. **Gumamit ng ibang pamamaraan ng paglutas kasama na ang sariling paggawa, isang pamamagitan, paglalagay ng upa sa isang katiwala, o panghuli, umalis na lamang.** Ang Batas ng Estado ng Washington sa Pamamahayag Kasero/ Nangungupahan (Kabanata 59.18 RCW) ay may limitadong lunas para sa nangungupahan sa mga sitwasyon kung ang may-ari ng gusali ay hindi maipagawa ang mga pagpapaayos na kinakailangan ng batas sa loob ng makatuwirang panahon at matapos itong maabisuhan ukol dito. Ikaw ay dapat bayad sa lahat na upa at gamitin upang magawa itong mga mapagpipiliang hakbangin. Itong mga remedyo ay maaring

kasama ang hindi pagbayad ng upa o pagbabawas nito. Sa karaniwan, ang pagbabawas ng upa ay itinuturing na hindi mabisang lunas; sa totoo lang, ang isang nangungupahan ay maaring mapaalis kung hindi ito magbabayad ng upa. May mga takdang kautusan ang batas ng estado sa mga kaso ng pagbabawas ng upa o ang pagdirekta nito sa isang katiwala. Para sa impormasyon ukol sa paksang ito, tumawag sa isa sa mga kawani ng grupo ng pagtulong sa mga nangungupahan na nakalista sa huling bahagi nitong publikasyon.

## Ang panunumbong sa Seattle DCI ukol sa isang suliranin

Ang mga nangungupahan ay maaaring magsumbong sa Seattle DCI kung ang may-ari o kasero ay hindi makagawa ng pagkumpuni sa loob ng makatuwirang panahon. Lumiham, tumawag o personal na magpunta sa Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI na nasa ika-19 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Tawagan ang Seattle DCI upang isumbong ang suliranin kung ang may-ari o kasero ay hindi tumugon sa hiling ng pagpapaayos at ang pagsusumbong ang tanging nalalabing paraan. Kung iyong hihilingin, itatago ang iyong pangalan.
- Tiyaking ilahad ang takdang suliranin na kailangan ng inspeksiyon at ibigay ang direksiyon ng gusali at ang numero ng paupahan.
- Magbigay ng numero ng telepono sa Seattle DCI kung humihingi ng tulong upang ang Kagawaran ay maaring makipag-ugnay sa oras ng inspeksiyon. Ang sino mang humihingi ng tulong ay kinakailangang naroroon habang nag-i-inspeksiyon.
- Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag, siya ay maghahanda ng abiso na maglalahad kung kailan dapat maisagawa ang pagsasaayos, aabisuhan ang kinauukulan ukol sa paglabag, at ipapaskil ang abiso sa paligid ng gusali.
- Ang taning sa pagpapagawa ay karaniwang 30-60 araw depende sa sanhi ng paglabag at anumang palugit na maaring maidudulot sa may-ari. Apatnapu't limang araw ang karaniwang tagal ng pagsunod.
- Kung ang may-ari ay hindi tumupad sa pagpapagawa, ang Seattle DCI ay magsasampa ng aksyon sa hukuman upang maisakatuparan ang pagpapagawa.

## Mga hakbang na tinuturing na pang-aabuso o paghihiganti

Ang Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ay ipinagbabawal ang anumang aksyon laban sa nangungupahan o sa may-ari. Ang bahaging ito ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali ay ipinatutupad ng Kagawaran ng Pulisiya ng Seattle at naglalaman ng kriminal na parusa.

Ang mga sumusunod na hakbang ay itinuturing na pang-aabuso o paghihiganti laban sa **nangungupahan**:

1. Pagpapalit ng kandado sa pintuan ng paupahan;
2. Pag-aalis ng pintuan, bintana, lagayan ng koryente o iba pang gagamitin;

3. Pagpapatigil ng gas, koryente, tubig, o iba pang gamiting inilalaan ng may-ari;
4. Pagpapaalis sa nangungupahan mula sa lugar maliban sa hakbang na alinsunod sa wastong pamamaraan ng pagpapaalis;
5. Pagpapalayas, pagtataas ng upa o pagbabanta sa nangungupahan dahil sa ang nangungupahan ay nagsumbong sa Seattle DCI ng paglabag ng Batas ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali o gumawa ng anumang legal na karapatan nagmumula sa pagtira ng nangungupahan sa gusali; o
6. Ang pagpasok sa paupahan ng nangungupahan, maliban sa emerhensiya o mayroong pahintulot ng nangungupahan pagkatapos bigyan ng wastong abiso ng hangad na pagpasok
7. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay nang walang paunang nakasulat na abiso; 30 araw para sa pagtaas ng renta nang hindi aabot sa 10%, 60 araw para sa pagtaas ng renta nang 10% o pataas
8. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay kung saan hindi natutugunan ng unit ng bahay ang mga pangunahing pamantayan para sa paninirahan

Ang mga sumusunod ay itinuturing na pang-aabuso o paghihiganti laban sa **may-ari**:

1. Pagpapalit ng kandado sa pintuan ng tirahan.
2. Pagtatanggal ng mga gamitin, muwebles o serbisyong inilaan ng may-ari.
3. Sinasadyang sirain ang gusali.

Mga kaso ng pang-aabuso o paghihiganti laban sa may-ari o nangungupahan ay dapat isangguni sa Seattle DCI sa (206) 615-0808.

### **Kahulugan ng Mga Gastos sa Bahay**

Kabilang sa mga gastos sa bahay ang renta at iba pang mga minsanan o buwanang bayarin gaya ng storage, parking o mga utility na binabayaran ng nangungupahan sa landlord.

### **Ano pang mga sektor ang makakapagbigay ng impormasyon?**

Ang iba pang mga grupo na maaring makapagdudulot ng impormasyon sa mga nangungupahan at sa mga may-ari ng paupahan ay:

**1. Solid Ground**  
**(206) 694-6767**  
**[www.solid-ground.org](http://www.solid-ground.org)**

Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga batas.

**2. Legal Action Center**  
**(Catholic Community Services)**  
**(206) 324-6890**

**[www.ccsww.org/legalactioncenter](http://www.ccsww.org/legalactioncenter)**

Nagbibigay ng impormasyon at tulong sa mga

nangungupahang maliit ang kita na pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

**3. Tenants Union of Washington State**  
**(206) 723-0500**  
**[www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)**

Nagbibigay ng impormasyon at payo tungkol sa mga problema ng kasero/nangungupahan. Ang Tenants Union ay nagbibigay rin ng mga workshop, pagsasanay at teknikal na tulong para sa mga tagapagsulong at pangkat ng mga nangungupahan tungkol sa maayos na pagharap sa mga kasero.

**4. Washington State Attorney General's Office**  
**(206) 464-7744**  
**[www.atg.wa.gov](http://www.atg.wa.gov)**

Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan sa ilalim ng Batas ng Pamahayang Kasero/Nangungupahan. Ang Tanggapan ng Attorney General ay mayroon ding Consumer Line Information Service na may mga naka-record na tape tungkol sa mga paksang may kinalaman sa kasero/nangungupahan sa (206) 464-6811.

**5. Rental Housing Association of Washington**  
**(206) 283-0816**  
**[www.rhawa.org](http://www.rhawa.org)**

Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga legal na karapatan at responsibilidad sa ilalim ng Batas ng Estado ng Washington sa Pamahayang Kasero/Nangungupahan at iba pang mga lokal na batas.

**6. Dispute Resolution Center of King County**  
**(206) 443-9603**  
**[www.kcdrc.org](http://www.kcdrc.org)**

Nagbibigay ng mga serbisyo sa pamamagitan sa mga kasero at nangungupahan. Ang sentro ay nagsisilbing dulugang alternatibo sa pormal na sistema ng hukuman para sa pag-aayos ng mga hindi pagkakasundo.

**7. Seattle Office for Civil Rights**  
**(206) 684-4500**  
**[www.seattle.gov/civilrights](http://www.seattle.gov/civilrights)**

Nagpapatupad ng Ordinansa ng Siyudad sa Bukas na Pabahay na pumoprotekta sa mga nangungupahan laban sa hindi pantay-pantay na pakikitungo batay sa lahi, kulay, paniniwala, relihiyon, angkan, bansang pinagmulan, edad, kasarian, pagkakaroon ng asawa, pagkakaroon ng anak, kinikilalang kasarian, ideolohiya sa pulitika o pagkakaroon ng anumang kapansanan sa pagdama, pag-iisip o katawan, sa paggamit ng Section 8 Certificate, o sa paggamit ng sinanay na guide o service animal ng isang taong may kapansanan.

**8. King County Bar Association**  
**Neighborhood Legal Clinics**  
**(206) 267-7070**  
**[www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html)**

Tumawag upang magpa-appointment para sa libreng konsultasyong legal. May matatagupang clinic sa maraming

lokasyon. Tumawag mula 9 a.m. hanggang tanghali, Lunes hanggang Huwebes.

**Housing Justice Project**  
**(206) 267-7090**  
**[www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html)**

Kumakatawan sa mga nangungupahang maliit ang kita na pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

**Volunteer Legal Services**  
**(206) 267-7010**  
**[www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html)**

Nagbibigay ng mga serbisyo sa pagkatawan ng mga boluntaryong abogado sa mga kliyenteng pinapaalis na sa kanilang tinutuluyan.

**9. Washington Landlord Association**  
**(888) 753-9150**  
**[www.walandlord.com](http://www.walandlord.com)**

Nagbibigay ng impormasyon sa maraming iba't ibang usapin na mahalaga sa mga may-ari at manager ng mga paupahang ari-arian sa buong Estado ng Washington.

**10. Washington LawHelp**  
**[www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)**

Nagbibigay ng maraming impormasyon tungkol sa mga usapin sa pabahay na partikular sa estado ng Washington, kasama na ang tungkol sa mga karapatan ng mga nangungupahan, pagpapaalis, pabahay na pampubliko at may subsidiya, tuluyan at tulong na pang-emergency, mga bumibili ng bahay, mga may-ari ng bahay, mga nangungupahan sa mga mobile home park, small claims court, tulong sa kuryente, utility at telecommunication. Sa website lang makukuha ang impormasyon.

**11. Washington Multi-Family Housing Association**  
**(425) 656-9077**  
**[www.wmfha.org](http://www.wmfha.org)**

Kumakatawan sa mga interes ng mga may-ari ng mga ari-ariang tinutuluyan ng maraming pamilya at kanilang mga kumpanya ng pamamahala sa ari-arian sa buong Washington sa pederal, pang-estado at lokal na antas.

**12. Washington Rental Owners Association**  
**(425) 353-6929**  
**[www.waapt.org](http://www.waapt.org)**

Isang organisasyong sumasakop sa buong estado na nagtataguyod sa mga kasero sa antas ng estado, nagbibigay ng mga mapagkukunan at tuluy-tuloy na kaalaman para sa mga kasapi nito, at nagsusulong ng industriya ng paupahang pabahay.

## Mga Pagsasalin na Makukuha

Mga isinaling ulat ng dokumentong ito at isang buod ng mga batas ukol sa kasero/ nangungupahan ng Seattle at Estado ng Washington ay makukuha sa mga sumusunod ng lenguahe: Kambodian, Instsik na Mandarin, Koreano, Laotian, Ruso, Somali, Espanyol, Tagalog at Biyetnamis.

- Mga nakaimprentang kopya ay makukuha mula sa Sentro ng Publikong Dulugan ng Seattle DCI Public Resource Center na nasa ika 20 na palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.
- Ang isang elektronikong kopya ay maaaring makuha mula sa **<http://seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/>**.

## Mga Tanong?

Kung kayo ay mayroong mga tanong tungkol sa dokumentong ito, manyaring tumawag sa Dibisyon ng Pagsunod sa Batas ng Seattle DCI sa (206) 615-0808.

## Pagkuha ng Impormasyon

Ang mga link sa mga electronic na bersyon ng mga code ng Seattle at mga publication ng Seattle DCI ay available sa page na "Tools & Resources" ng aming website sa **[www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd)**. Ang mga kopya sa papel ng mga dokumentong ito ay available mula sa aming Public Resource Center, na matatagpuan sa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. sa downtown Seattle, (206) 684-8467.



## PAGSASALIN

Para sa mga kopya ng dokumentong ito sa *Kambodian, Intsik, Koreyano, Laotian, Ruso, Somali, Espanyol, Tagalog, o Biyetnamis*, pumunta sa website ng Seattle DCI sa [www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle) o tumawag sa (206) 684-8467.

Itong buod ng mga alituntunin ng Estado ng Washington at ng Siyudad ng Seattle ukol sa kasero/nangungupahan ay dapat ipagkaob sa mga nangungupahan ng mga may-ari ng mga tirahang paupahan sa Seattle nang kahit minsan sa isang taon. Mangyaring punahin na ang mga batas ng Siyudad at Estado ay maaring hindi magkapareho sa anumang natatanging paksa; samakatuwid, ang kapwang klase ng batas ay dapat konsultahin. Para sa legal na payo, mangyaring komunsulta sa isang abogado.

Hulyo 2016

## Mga Batas ng Kasero - Nangungupahan sa Seattle

### MGA OBLIGASYON NG MGA KASERO

Ang may-ari ng gusali ay dapat na maglaan ng ligtas, malinis at walang panganib na tirahan, kasama ang:

- Panatiliing karapatdapat na tirahan at malinis at ligtas sa panganib ang kapaligiran;
- Pigilin ang mga insekto, daga at iba pang mga salot;
- Pamalagiing maayos ang bubong, pader at pundasyon at panatiliing handa ito sa panahon;
- Pamalagiing may koryente, tubigan, init at iba pang mga kagamitan na inilalaan ng may-ari;
- Maglalaan ng sapat na lagayan ng basura at paglikum nito;
- Kung responsibilidad ang paglalaan ng init sa mga paupahang tirahan, mula Setyembre hanggang Hunyo panatilihin ang pang-araw (7 n.u. hanggang 10:30 n.g.) na temperatura sa 65° F o mahigit at ang pang-gabing temperatura na hindi bababa sa 58° F;
- Sa mga pangmatagalang tirahan, maglaan ng mga susi sa mga papasukang pintuan ng paupahan at gusali at, sa kadalasan, palitan ang mga kandado at susi kung magpapalit ng mga nangungupahan;
- Magpakabit ng pandetekto ng usok at turuan ang mga nangungupahan sa kanilang pangangalaga at operasyon.

Ang mga may-ari ay hindi obligadong magpagawa ng mga pampagandang pagpapaayos matapos ng bawa't isang pagpapaupa, katulad ng bagong pagpapintura o pagpalit ng karpit.

### MGA ANG OBLIGASYON NG MGA NANGUNGUPAHAN

Ang mga nangungupahan ay kinakailangang panatiliing ligtas sa panganib at malinis ang tirahan, kasama na ang:

- Wastong pagtatapon ng basura;
- Ang maingat na pag-gamit ng mga kagamitang may kinalaman sa koryente at tubig;
- Ang mabilis na pag-aayos ng anumang masisira nila o ng kanilang mga panauhin;
- Pagbibigay ng makatuwirang pagsisiyasat ng mga tagapangasiwa, mga tagapag-ayos at mga inspektor ng peste;
- Ang paniniguro na ang mga sirena ng usok ay gumagana; at
- Ang pag-iwas sa pagtatago ng mga mapanganib na bagay-bagay sa paligid.

### ANG ORDINANSA NG MAKATARUNGANG SANHI NG PAGPAPAALIS

Ang ordinansang ito ay nag-uutos sa mga kasero na magkaroon ng nararapat na sanhi upang wakasan ang buwanang pagpapaupa. Isinasaad nito ang mga tanging sanhi sa pagpapaalis ng nangungupahan, sa Seattle at inuutusan ang mga may-ari na ilahad ang sanhi, sa isang kasulatan, ng pagwawakas ng pagpapaupa kung magbibigay ng abiso ng pagwawakas. Hindi maaaring paalisin ng may-ari ng ari-arian ang nangungupahan kung hindi nakarehistro ang ari-arian sa Siyudad ng Seattle. Maliban sa ibang ulat, kinakailangan na ang kasero ay magbigay ng abiso ng pagwawakas nang may palugit na 20 araw bago magsimula ang susunod na panahon ng pag-upa. Kasama sa mga sapat na sanhi ang:

1. Ang nangungupahan ay hindi makabayad sa loob ng 3 araw matapos itong bigyan ng abiso na magbayad ng upa o dili kaya ay lumisan na.

## Talaan ng Nilalaman

### Mga Batas ng Kasero-Nangungupahan sa Seattle

Mga Obligasyon ng mga kasero .....	1
Mga Obligasyon ng mga nangungupahan .....	1
Ang Ordinansa ng Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis.....	1
Mga Gawang Itinuturing na pang- aabuso o paghihiganti.....	3
Iba pang mga ordinansa ng siyudad na nakakaapekto sa mga nangungupahan at mga kasero .....	3

### Mga Regulasyon sa Estado ng Washington

Karapatan ng Lahat na Nangungupahan.....	5
Mga Uri ng Kasunduan sa Pagpapaupa.....	5
Labag sa Batas na Diskriminasyon.....	5
Pananagutan.....	6
Mga Labag sa Batas na Alituntunin sa mga Kasunduan ng Pagpapaupa.....	6
Pagkapribado-Ang Pagpasok ng Kasero sa Paupahan.....	6
Deposito at Iba Pang Kabayaran.....	6
Mga Responsibilidad ng Kasero.....	6
Mga Responsibilidad ng Nangungupahan.....	7
Nagbabantang Pagkilos ng Nangungupahan o Kasero.....	7
Pagbabago ng Buwanang Kasunduan.....	7
Pagbabago ng Upahan.....	7
Kung Papaano ang Pangangasiwa ng Pagpapaayos.....	8
Labag sa Batas na Gawain ng Kasero.....	8
Pagwawakas ng Kasunduan.....	9
Pagbabalik ng Deposito.....	9
Pagpapaalis.....	9
Paglisan.....	10

2. Ang kasero ay nagbigay ng babala sa nangungupahan na hindi nababayaran ang upa ng may 4 na beses sa loob ng 12 buwan.
  3. Ang nangungupahan ay hindi sumunod sa isang mahalagang kondisyon ng kasunduan ng pagpapaupa sa loob ng 10 araw matapos itong makatanggap ng isang abiso ukol na sumunod o lumisan.
  4. Ang nangungupahan ay hindi sumusunod sa mahalagang obligasyon sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan ng Estado ng Washington sa loob ng 10 araw ng abiso na sumunod o lumisan.
  5. Ang may-ari ay nagbigay ng abiso sa pamamagitan ng kasulatan sa nangungupahan 3 beses sa loob ng 12 buwan na dapat itong sumunod sa isang mahalagang kondisyon ng kasunduan sa loob ng 10 araw.
  6. Ang nangungupahan ay malubhang sumira ng paupahang tirahan (gumawa ng "basura"), gumagawa ng pinsala (gaya ng gawaing kaugnay sa droga), o gumagawa ng negosyong labag sa batas at hindi ito lumisan sa loob ng 3 araw matapos itong bigyan ng abiso na lumisan.
  7. Ang nangungupahan ay gumagawa ng gawaing kriminal sa loob ng gusali o paligid o sa isang lugar na malapit sa gusali o paligid. Ang nasabing gawaing kriminal ay kinakailangang maka-apekto sa kalusugan o kaligtasan ng ibang mga nangungupahan o ng may-ari; ang labag sa batas na gawaing kaugnay sa droga ay isang krimen na inilalahad ng ordinansa. Ang may-ari na gumagamit ng sanhing ito ay kailangang malinaw na ilahad ang mga pangyayari na nagpapatunay sa paratang, at kailangang magpadala ng kopya ng abiso ng pagwawakas ng pangungupahan sa Kagawaran ng Tulong sa May-ari at Nangungupahan ng.
  8. Ang may-ari ay ibig tirahan ang lugar na pangsarili, o ang sariling mag-anak ng may-ari ay titira sa paupahan, at walang ibang paupahan na bakante sa parehong gusali, at nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi kukulangin sa 90 araw bago ang pagtatapos ng panahon ng pangungupahan. Ang sariling mag-anak ay kasama na ang maybahay o ang pang-tahanang kasama ng kasero, at magulang, lolo at lola, mga anak, kapatid, ng may-ari. Maaring hingin ng Seattle DCI ang isang sertipikasyon mula sa kasero na ibig nitong ilipat ang isang miyembro ng pamilya kung ang rason na ito ay pinaniniwalaan ng isang nangungupahan na hindi ito gagawin ng kasero sa panghinaharap. Maaring magkaroon ng sapat na paniniwala na nagkaroon ng paglabag sa kasunduan kung ang taong maninirahan sa paupahan ay hindi tumira sa lugar ng may tuloy-tuloy na 60 araw sa loob ng 90 araw matapos umalis ang dating nangungupahan. Ang isang nangungupahan na ang pag- upa ay itinigil sa sanhing ito ay mayroong pribadong karapatan na gumawa ng mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
  9. Ang may-ari ay ibig paalisin ang isang nangungupahan na nakatira sa bahay rin ng may-ari o ng ahente ng may-ari; o ibig ng may-ari na ihinto ang pakikipaghati ng kanyang bahay sa isang nangungupahan ng isang aprubadong kakabit na tirahan (ADU) sa bahay na okupado ng may-ari.
  10. Ang pagtira ng nangungupahan ay nakabatay sa pag-empleo sa nasabing pag-aari at ang pag-empleo ay tinapos na.
  11. Ang may-ari ay may balak ng malawak na pagbabago at siya ay nakakuha ng kinakailangang permiso at ng isang Lisensiya ng Paglilipat ng Nangungupahan. Ang isang nangungupahan na pinaalis sa ganitong katuwiran may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
  12. Ang may-ari ay nagpasiya na gawing isang kondominyum o kooperatiba ang gusali.
  13. Ang may-ari ay nagpasiyang gibain ang gusali o palitan ito ng isang hindi tirahang paggamit at nakakuha siya ng kinakailangang permiso at ng isang Lisensiya sa Paglilipat ng Nangungupahan.
  14. Ang may-ari ay ibig na ipagbili ang pang-isang pamilyang tahanan (hindi kasama ang mga kondominyum) at bibigyan ang nangungupahan ng nakasulat na abiso na hindi kukulangin ng 90 araw bago magtapos ang isang panahon ng paupahan. Ang may-ari ay kinakailangang ilita ang ari-arian na ipinagbibili sa sapat na halaga sa isang diyaryo o sa isang ahensiya ng bentahan ng propyedad sa loob ng 30 araw matapos na umalis ang nangungupahan. Ang mga may-ari ng ari-arian ay maaaring obligadong pumirma sa isang sertipikasyon ng pagbalak na ipagbili ang tahanan kung ang Seattle DCI ay tumanggap ng reklamo. Mayroong isang mapagtatalunang palagay ng isang paglabag kung ang paupahan ay hindi inilista o inianunsiyo, o inalis sa pagbenta o ipina-upa muli sa loob ng 90 araw matapos lumisan ang nangungupahan. Ang isang nangungupahan na pinapaalis sa ganitong katuwiran may pribadong karapatan sa mga hakbang kung inaakala niyang ang may-ari ay hindi sumunod sa mga alituntunting ito.
  15. Ang may-ari ay nagpasiyang hindi na ipagpapatuloy ang paggamit ng paupahan na hindi nabigyan ng kapangyarihan ng Koda ng Paggamit ng Lupain, matapos itong makatanggap ng Notisya ng Paglabag. Ang kasero ay dapat magbayad ng tulong sa paglilipat sa mga nangungupahan upang kaniyang maisa-tuwid ang kanyang paglabag. Ang pagtulong sa paglilipat sa mga nangungupahang mababa ang kita ay \$2,000; sa mga iba ay sa halagang katumbas ng dalawang buwang paupa.
  16. Ang may-ari ay kinakailangang bawasan ang bilang ng mga nangungupahan na nagsasama sa isang paupahan upang sumunod ito sa mga limitasyon ng Koda ng Paggamit ng Lupain (samakatuwid, hindi hihigit sa 8 tao bawat isang paupahan kung ang mga ito ay hindi magkakamag-anak).
  17. Kinakailangan ay paalisin ng may-ari ang nangungupahan mula sa isang tahananang may aprobadong ADU upang sumunod ito sa katayuan ng pag-gawa ng ADUs, matapos itong tumanggap ng abiso na ito ay lumabag sa Koda ng Paggamit ng Lupain. (Kung ang paglabag ay sa kadahilanang ang may-ari ay lumipat mula sa bahay at pinaupahan ang dalawang paupahan, isa sa mga paupahan ay dapat gamitin ng may-ari kundi ito ay tatanggalin.) Ang may-ari ay dapat magbayad ng paglilipat ng mga mapapa-alis na nangungupahan sa halagang \$2,000 para sa mga nangungupahang mababa ang kinikita, o halagang dalawang buwang upa sa ibang mga kaso. Ang Seattle DCI ay maaring humingi ng pirmadong sertipikasyon mula sa may-ari na hindi na niya ipagpapatuloy ang paggamit ng ADU.
  18. Isang Emerhensiyang Kautusan na Lisanin at isara ang ari-arian ay inilathala ng Seattle DCI at ang mga nangungupahan ay nagpalyang umalis sa loob ng itinakdang panahon na ibinigay sa Kautusan.
- Pagpalya sa pagtupad ng nasabing dahilan:** Kung ang may-ari ay nagpaalis ng isang nangungupahan dahilan sa (1) ang pagbenta ng tahananang pang-isang pamilya ay binabalak, (2) ang may-ari o isang kamag-anak ay titira sa tahanan, (3) malawak na pagpapaayos ng bahay ay binabalak (4) ang bilang ng mga naninirahan ay kailangang ibawas sa walo, o (5) ang may-ari ay ihinihinto and paggamit ng isang ADU matapos makatanggap ng isang abiso ng paglabag at ang may-ari ay nagpalyang gawin and nasabing rason sa pagwawakas ng pagpaupa, siya ay maaaring mapailalim sa pagpapatupad na hakbangin ng Siyudad at isang multang sibil na maaring umabot ng \$2,500.



**Pribadong karapatan sa paggawa ng hakbang ng mga nangungupahan:** Kung ang may-ari ay nagpaalis ng isang nangungupahan dahil sa (1) ang pagbenta ng tirahang pang-isang familia ay binabalak, (2) ang may-ari o isang kamag-anak ay titira sa tahanan, (3) malawak na pagpapaayos ng bahay ay binabalak, at kung ang may-ari ay nagpalyang gawin ang ihinayag na dahilan sa pagwawakas ng pagpaupa, maaring ihabla ng nangungupahan ang may-ari hanggang sa halagang \$3,000, mga gastos, at makatuwirang bayad sa abugado.

Para sa karagdagang impormasyon sa Ordinansa ng Makatarungang Sanhi ng Pagpapaalis, tumawag sa Seattle DCI sa (206) 615-0808 o bumisita sa website ng Seattle DCI sa [www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd).

### MGA GAWANG ITINUTURING NA PANG-AABUSO O PAGHIHIGANTI

Ang batas ng Siyudad ay ipinagbabawal ang anumang gawang paghihiganti laban sa nangungupahan o sa kasero.

Ang isang kasero ay bawal mang-abuso o maghihiganti sa nangungupahan sa pamamaraang:

1. Pagpalit ng mga kandado sa pintuan ng tirahan;
2. Pag-aalis ng pintuan, bintana, kahon ng koryente, upuan o anumang mga kagamitan;
3. Pagtigil ng mga serbisyo na karaniwang ibinibigay ng kasero;
4. Pagpapaalis sa lugar ng nangungupahan maliban sa pormal na pamamaraan ng hukuman sa pagpapaaliis;
5. Pagpapaalis, pagtataas ng upa o pagbabanta sa nangungupahan sa kadahilanang nagsumbong ito sa Seattle DCI o sa Kagawaran ng Pulisya ng paglabag sa mga koda o sa anumang pagbabanta na kaugnay sa pagtira ng nangungupahan;
6. Pagpasok sa tirahan ng nangungupahan maliban sa panahon ng kagipitan, o maliban sa mga makatuwirang panahon na may *pahintulot ng nangungupahan* matapos bigyan ng abiso ng 2 araw man lamang, o isang araw na abiso kapag magpapakita ng tirahan sa mga malamang na mga mamimili o mangugupahan; o
7. Pagpapabawal sa isang nangungupahan o isang may awtoridad na ahente ng nangungupahan na kasama ng nangungupahan, mula sa pagkalat ng impormasyon sa gusali, mula sa pagpaskel ng impormasyon sa mga bulletin board ayon sa mga alituntunin ng gusali, sa paglapit sa mga ibang nangungupahan, sa pagtulong sa mga nangungupahan sa pagtatatag at sa pagpupulong sa mga silid pangkomunidad o mga pook para sa lahat.
8. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay nang walang paunang nakasulat na abiso; 30 araw para sa pagtaas ng renta nang hindi aabot sa 10%, 60 araw para sa pagtaas ng renta nang 10% o pataas
9. Dagdagan ang mga buwanang gastos sa bahay kung saan hindi natutugunan ng unit ng bahay ang mga pangunahing pamantayan para sa paninirahan

Sa karamihan ng mga pagkakataon, ang batas ay pangunang ipinapalagay na ang isang kasero ay naghihiganti kung ang kasero ay isinagawa ang anuman sa mga hakbang na ito sa loob ng 90 araw pagkatapos ipinaalam ng isang nangungupahan ang isang paglabag sa Seattle DCI o sa Kagawaran ng Pulisya ng Seattle, o sa loob ng 90 araw pagkatapos ng isang aksyon ng isang ahensiyang gobyerno, katulad ng isang pagsisiyasat.

Ipinagbabawal ang isang nangungupahan na abusuhin o paghihiganti ang isang kasero sa pamamagitan ng:

1. Pagpapalit o pagdagdag ng mga kandado sa pintuan

ng tirahan.

2. Pag-aalis ng mga inilagay ng may-ari na mga kagamitan o bagay-bagay, mga upuan o anumang serbisyo.
3. Sinasadyang paninira sa gusali.

Para sa higit pang impormasyon o upang maghain ng reklamo, tawagan ang Seattle DCI sa (206) 615-0808.

### KAHULUGAN NG NANGUNGUPAHAN

Bukod sa Ordinansa ng Tulong sa Paglipat ng Nangungupahan, ang nangungupahan ay tinutukoy bilang isang taong nangungupahan o nagmamay-ari sa isang gusali o tirahan alinsunod sa isang kasunduan sa pangungupahan. Kasama rito ang mga naninirahan sa mga panandaliang tuluyan na mananatili nang isang buwan o mas matagal. Ang kasunduan sa pangungupahan ay maaaring pasalita o nakasulat.

### KAHULUGAN NG MGA UPA

Kabilang sa mga gastos sa bahay ang renta at iba pang mga minsanan o buwanang bayarin gaya ng storage, parking o mga utility na binabayaran ng nangungupahan sa landlord.

### PAGTAAS NG UPA

Sa Lungsod ng Seattle, dapat magbigay ang kasero sa nangungupahan ng 30 araw na paunang nakasulat na abiso sa pagtaas ng upa (renta, parking, storage at iba pang mga bayaring nauugnay sa renta) nang hindi aabot sa 10%; kinakailangan ang 60 araw na abiso para sa mga pagtaas nang 10% o higit pa. Maaari lang magsimula ang isang pagtaas sa simula ng panahon ng pag-upa, na karaniwang sa simula ng buwan.

Hindi maaaring taasan ng kasero ang mga upa para sa anumang unit ng bahay na hindi nakakatugon sa mga minimum na pamantayan sa paninirahan ng Programa ng Pagsisiyasat ng Residential Rental. ([http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web\\_informational/s048492.pdf](http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf))

Hindi maaaring taasan ng mga may-ari ng ari-arian at developer ang mga upa upang maiwasan ang pag-a-apply para sa Lisensya ng Paglipat ng Nangungupahan kung saan ang pinauupahan ay made-demolish, mare-rehabilitate, babaguhin ang paggamit o kung saan aalisin ang mga paghihigpit sa paggamit. (<http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/tenantrelocation/default.htm>)

### IBA PANG MGA ORDINANSANG SIYUDANG NAKAKAAPEKTO SA MGA NANGUNGUPAHAN AT MGA KASERO

#### 1. Ordinansa ng Regulasyon ng Kasunduan sa Upahan

Sa ilalim ng batas na ito, ang mga kasero na may balak magtaas ng upa at iba pang mga gastusing pangtahanan na 10 porsiyento o higit pa sa loob ng 12 buwan ay dapat magbigay ng 60 araw na nakasulat na abiso. Pangalawa, ang mga kasero ay ipinagbabawal na piilitin ang mga buwanang nangungupahan na tumira sa labis ng isang panahon ng upahan (gaya ng 1 buwan). Mga paupahang kasunduan na magpaparusa sa isang nangungupahan dahil siya ay lumisan bago matapos ang minimong bilang ng buwan ay walang bisa. Ang kaserong ibig magbigay sa nangungupahan ng takdang panahon na manirahan sa paupahan ay dapat mag-alok ng isang upahan. Panghuli, ang mga kasero ay obligadong magbigay sa bagong mangungupahan ng kopya ng publikasyong ito ukol sa mga batas ng Seattle at estado ng Washington. Ang mga nangungupahan ay maaring maghabla upang mabawi ang anumang mga pinsala, gastos sa paglilitis o mga multa sa pamamagitan ng pribadong aksiyong sibil laban sa mga kaserong lumalabag sa batas na ito. Isang maduduplikadong orihinal

na kopya para bawâ isang parukyano ay makukuha mula sa Sentro ng Publikong Dulugan ng Seattle DCI (Seattle DCI Public Resource Center), na nasa ika-20 palapag ng Seattle Municipal Tower sa 700 Fifth Ave. Upang humiling ng kopya sa koreo, magpadala ng isang sobre selyado na patungo sa sariling tirahan sa Publications Clerk, DPD, 700 Fifth Ave.

## 2. Ordinansa sa Bukas na Pamamahay at Publikong Pagtanggap

Ang Siyudad ng Seattle ay nangangako sa isang patakaran ng pagtaguyod ng paglaan at pagtamo ng mga matitirahan sa lahat ng mga tao at pinagbabawal ang diskriminasyon batay sa lahi, kulay, paniniwala, relihiyon, kanunununuan, bayang tinibuan, edad, kasarian, katayuan tungkol sa kasal, katayuan bilang isang magulang, pagtangi ng kasarian, pagkilanlan ng kasarian, paniniwalang politikal, paglahok sa isang programa ng Seksiyon 8 o kapansanan. Mga tanong tungkol sa ordinansang ito at mga reklamo tungkol sa mga paglabag ay kailangang idirekta sa Tanggapan ng ng Karapatang Sibil ng Seattle sa (206) 684-4500.

## 3. Mga Ordinansa sa Pagbabago ng Kondominyum at Kooperatiba

Kung ang isang apartment na gusali ay gagawing mga kondominyum o kooperatiba, ang mga Ordinansa para sa Pagbabago ng Kondominyum o Kooperatiba ay nangangailangan ng isang inspeksiyon ayon sa koda ng pamamahay.

Bilang karagdagan, para sa pagbabago ng kondominyum, ang nanungupahan ay dapat tumanggap ng isang 120-araw ng nakasulat na abiso ng pagbabago. Kung ang nangungupahan ay nagpasiya na hindi bilhin ang kanyang yunit, ang nangungupahan ay maaaring maging karapat-dapat na tumanggap ng katumbas ng tatlong (3) buwang renta bilang tulong sa paglipat kung ang taunang kita ng nangungupahan, mula sa lahat ng pinanggalingan, ay hindi hihigit sa 80 porsiyento ng panggitnang sahod sa lugar, na iniakma para sa laki ng sambahayan. Ang isang sambahayan na kundi magiging kuwalipikado na tumanggap ng mga benepisyong sa paglipat at may kabilang na isang miyembro na may edad na animnapung taon (65) o mas matanda o isang indibiduwal na may "natatanging pangangailangan", ayon sa nasasaad sa ordinansa, ay maaaring maging kuwalipikado para sa karagdagang tulong.

Para sa pagbabago ng kooperatiba, ang nangungupahan ay dapat tumanggap ng isang 120- araw na abiso ng hangaring ipagbili ang yunit. Kung ang nangungupahan ay nagpasiyang hindi bilhin ang kanyang yunit, ang nangungupahan ay dapat mabayaran ng \$500 na tulong sa paglipat.

Ang tulong sa paglipat ay diretsong binabayaran sa nangungupahan ng may-ari ng ari-arian o tagapagpaunlad. Ang tulong ay dapat bayaran nang hindi lalampas sa petsa kung kailan binakante ng nangungupahan ang kanyang yunit.

Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa Pagtupad ng Kodigo (Code Compliance) ng Seattle DCI sa (206) 615-0808.

## 4. Ordinansa ng Pagtulong sa Paglilipat ng Nangungupahan

Ang ordinansa ay may bisa kung ang nangungupahan ay naapektuhan ng pag-giba ng gusali, pag-iba ng gamit ng gusali, malawakang pagsasaayos, o ang pag-alis ng limitasyon sa inaalalayang pamamahay. Ang may-ari na nagbabalak ng pagbabago sa gusali ay kinakailangang kumuha ng lisensiya ng paglilipat ng nangungupahan at permiso ng paggawa ng gusali bago nito wakasan ang isang kasunduan ng paupahan. Lahat ng nangungupahan ay dapat tumanggap ng abiso sa loob ng 90 araw na mag-oobliga sa kanila na lumisan. Ang mga nahirang na nangungupahang mababa ang kita na hindi lalagpas sa 50%

ng paggitnang kinikita, ay tatanggap ng salapi bilang tulong sa paglilipat. Itinuturing na paglabag sa ordinansang ito ang pagtataas ng upa upang makaiwas sa pag-a-apply para sa Lisensya ng Paglipat ng Nangungupahan. Tawagan ang Seattle DCI sa (206) 684-7899 para sa iba pang impormasyon,

## 5. Pagkumpuni at Pangangalaga—Koda ng Pangangalaga ng Pamamahay at Gusali

Ang ordinansang ito ay inoobliga ang may-ari na masapatan ang ilang tanging minimong pamantayan at panatilihing maayos ang kalagayan ng gusali. Kung hindi ginawa ng may-ari ang mga kinakailangang pagpapakumpuni, maaaring mag-ulat ang nangungupahan ukol sa mga kinakailangang pagpapakumpuni sa pamamagitan ng pagtawag sa Seattle DCI sa (206) 684-7899. Kung matutuklasan ng inspektor na may paglabag sa koda, ang may-ari ay oobligahing magsagawa ng kaukulang pagbabago.

## 6. Ordinansa ng Pagsingil ng Pangatlong Partido

Ang ordinansang ito ay nagtatakda ng mga kautusan para sa mga kasero na sa kanilang sarili o sa pamamagitan ng mga pribadong kompanya ay sinisingil ang mga nangungupahan para sa mga serbisyong nagmumula sa Siyudad (serbisyo ng tubig, imburnal, basura, koryente) hiwalay sa kanilang upa. Ang ordinansa ay nauukol sa lahat ng mga gusaling pantahanan na mayroong tatlo o mahigit pang mga paupahan.

Ang mga kautusan ay ipinagkakailangan ang isang kasero o naniningil na ahente na bigyan ang mga nangungupahan ng tiyak na impormasyon tungkol sa kanilang mga kuwenta at ipahayag ang kanilang mga patakaran sa paniningil sa pamamagitan ng isang kasunduan ng pagpaupa o ng isang hiwalay na nakasulat na abiso. Isang paglabag sa ordinansa ang pagtakda ng kasero ng panibagong patakaran sa paniningil nang walang wastong abiso.

Ang nangungupahan ay maaaring tumutol sa isang pagsingil ng pangatlong partido sa pamamagitan ng pagbigay ng abiso sa naniningil na ahente at pagpaliwanag ng batayan ng pagtatalo. Ito ay kailangang gawin sa loob ng 30 araw ng pagtanggap ng singil. Ang naniningil na ahente ay kailangang makipag-alam sa nangungupahan upang pag-usapan ang pinagtatalunan sa loob ng 30 araw ng pagtanggap ng abiso ng pagtatalo. Ang isang nangungupahan ay maaari rin na magharap ng isang reklamo sa Opisina ng Tagasuri ng Paglilitis ng Seattle o ihabla ang kasero sa hukuman. Kung ang Tagasuri ng Paglilitis o ang hukuman ay naghatol panig sa nangungupahan, ang kasero ay maaaring magbayad ng isang multa.

## 7. Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO, Ordinansa ng Pagpaparehistro at Inspeksiyon ng Paupahan)

Ang layunin ng programa ng Pagpaparehistro at Inspeksiyon ng Paupahan ay upang matiyak na ang lahat ng pinapaupahang tirahan sa Siyudad ng Seattle ay ligtas at nakakasapat sa mga pangunahing kinakailangan sa pangangalaga ng tirahan. Simula noong 2014, dapat iparehistro ng lahat ng may-ari ng residensyal na tirahan sa Seattle, na may ilang limitadong pagbubukod, ang kanilang mga ari-arian sa Siyudad. Limang taon ang bisa ng pagpaparehistro. Hindi maaaring paalisin sa isang ari-arian ang sinumang nangungupahan kung hindi nakarehistro ang ari-arian sa Siyudad. Ang lahat ng ari-arian, na may ilang pagbubukod, ay dapat mainspeksyon nang isang beses kada sampung taon. Ang mga inspeksiyon ito ay maaaring isagawa ng mga inspektor na aprubado ng Siyudad o ng mga inspektor ng Siyudad para sa pabahay/pagsosona. Makakakuha ng impormasyon tungkol sa programa ng RRIO sa pamamagitan ng pagtawag sa (206) 684-4110 o sa pamamagitan ng pagpunta sa website ng programa sa [www.seattle.gov/RRIO](http://www.seattle.gov/RRIO).

## Ang Batas ng Washington sa Pamamahayang Kasero-Nangungupahan

### Kabanata 59.18 RCW

#### OBLIGASYON NG MABUTING HANGARIN

Inaatasan ng batas ng estado ang mga kasero at nangungupahan na pakitunguhan ang isa't isa nang may mabuting hangarin.

Karamihan sa mga nangungupahan ng titirahan ay napapasa-ilalim ng Batas sa Pamamahayang Kasero-Nangungupahan ng Estado ng Washington. Subali't may mga ilang nangungupahan na tinatanging hindi kasali sa batas na ito.

Ang mga naninirahang karaniwang mga hindi sakop ng Batas ay:

- Ang nangungupahan ng puwang sa isang parke ng tahanan mobil ay karaniwang sumasailalim sa Batas ng Kasero-Nangungupahan sa Tahanang Mobil (RCW 59-20). Gayunman, ang mga nangungupahan ng anumang puwang o tahanan mobil ay karaniwang sakop ng batas ukol sa paninirahan.
- Ang naninirahan sa mga panandaliang tuluyan gaya ng mga hotel at motel; mga naninirahan sa publiko o pribadong ospital, relihiyon, pag-aaral, pag-aaliw o bilangguan na institusyon; mga naninirahan sa isang tahanan pang-pamilya na kasama sa pagpapaupa sa isang lupaing agrikultura; mga naninirahan sa pabahay na ipinagkakaloob ng pana-panahon paggawa sa bukid.
- Mga nangungupahan na may kasunduan magbibigay ng paunang salapi tungo sa pagbili ng tirahan. Mga nangungupahan sa isang pampamilyang tahanan na may balak bilhin ang bahay kung ang abogado ng nangungupahan ay pinagtibay ang harap ng kasunduan. Mga nangungupahan na pumirma na sa kasunduan ng pag-upa subali't hindi pa nito ginagamit ang kanilang karapatan ay sakop pa rin.
- Mga nangungupahan na nasa empleo ng kasero, kung ang kasunduan nila ay naglalahad na maari lamang silang tumira sa paupahang tirahan habang sila ay nanunungkulan sa nasabing empleo (gaya ng isang tagapangasiwa ng gusaling apartment).
- Mga nangungupahan na umookupa ng isang tirahang pang-pamilya ng isang taon o mahigit at ang kanilang abogado ay nagpatibay na sila ay hindi sakop ng batas.
- Mga nangungupahang gumagamit ng puwesto upang mag-negosyo at hindi upang tumira.

#### KARAPATAN NG LAHAT NA NANGUNGUPAHAN

Sakop man o hindi ng Batas ng Kasero-Nangungupahan, lahat ng mga umuupa ay may saligang karapatan sa ilalim ng iba't-ibang batas ng estado: ang Karapatang tumira sa isang disentang tirahan; Pagtatanggol laban sa di-makatarungang diskriminasyon; Karapatang ituring na ang kasero ang mananagot sa kaligtasan sa pinsala sa katawan o ari-arian na maaring dulot ng pagpapabaya nito; Pagtatanggol laban sa kasero sa pagsara at pagsamsam ng personal sa mga ari-arian.

#### MGA URI NG KASUNDUAN SA PAGPAPAUPA

**Buwanang Kasunduan.** Ang kasunduan ito ay walang limitasyon sa panahon, at ang upa ay kadalasang binabayaran buwan-buwan o sa ibang maikling takdang panahon. Ang kasunduan ay maaring nasa sulatan o sa salita lamang, nguni't kung may anumang pagkolekta ng paunang bayad o pagbabawi ng deposito, ang kasunduan ay kinakailangang ilagay sa kasulatan. [RCW 59.18.260]

Ang buwanang kasunduan ay magpapatuloy hanggang ang nangungupahan ay magbigay sa kasero ng kasulatang abiso na hindi kukulangin sa 20 araw bago matapos ang panahon ng upa. Sa sitwasyong gagawing kondominyum o papalitan ang patakaran ng hindi pagtanggap ng mga bata ang kasero ay kinakailangang maglaan ng siyamnapung araw upang magbigay ng kasulatan sa nangungupahan. [RCW 59.18.200] Ang upa ay maaaring taasan o ang mga tuntunin ay palitan kahit anung oras kung ang kasero ay nagbigay sa nangungupahan ng nakasulat na abiso nang hindi magkukulang ng 30 araw bago magkabisang petsa ng pagtaas ng upa o pagpalit ng tuntunin. [RCW 59.18.140]

**Paupahang May Nakatakdang Tagal.** Sa paupahan ay kinakailangang ang nangungupahan ay tumira sa lugar ng may takdang panahon at may limitasyon ang kasero na magpalit ng mga napagkasunduan sa pagpapaupa. Dapat na nakasulat ang paupahan upang ito ay magka-bisa. Habang nakatadhana ang paupahan, hindi maaring itaas ang upa o magpalit ng mga tuntunin maliban kung ang kasero at nangungupahan ay parehong magkasundo. Dapat ipanotaryo ang mga paupahang lampas sa isang taon.

Mga paupahang tatagal ng isang taon o higit pa ay maaring hindi na sakop ng Batas ng Kasero-Nangungupahan kung ang abogado ng nangungupahan ay pinagtibay ito.

#### LABAG SA BATAS NA DISKRIMINASYON

Ang batas pederal ay ipinagbabawal ang karamihan ng mga kasero na tanggihan ang pagpapaupa sa isang nilalang o naglalapat ng kakaibang alituntunin sa isang nilalang dahil sa kanyang lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, katayuan ng mag-anak (may mga anak o naghahabol sa pagkuha ng mga anak), o ang pinanggalingang bayan. [Batas ng Matuwid na Pamamahay 42 USC s. 3601 et.seq. 1988] Ang batas ng estado ay kinikilala ang pagtanggol sa magkakaparehong mga tao bukod sa kasal na kalagayan, pananampalataya, pagkakaroon ng pagkamapagdamdang, pangkaisipan, o pangkatawanang kapansanan. Kung iyong inaakala na ikaw ay tinanggihan sa pagpapaupa ng tahanan o naging biktima ng diskriminasyon sa pamamahay magsampa ng kasulatang sumbong sa Komisyon ng Makataong Karapatan ng Estado ng Washington. Maari ka ring magsampa ng sumbong sa pederal na Sangay ng Matuwid na Pamamahay ng Kagawaran ng Pamamahay at Paggawa ng Siyudad ng iyong lokal na kagawaran ng makataong karapatan ng siyudad.

#### PANANAGUTAN

Sa oras na pinirmahan na ng nangungupahan ang kasunduan ng paupahan, ang nangungupahan ay kinakailangang magbayad ng upa upang patuloy siyang magkaroon ng katayuang magharap ng aksyon sa ilalim ng batas. Dapat ding maintindihan ng nangungupahan kung ano ang kanyang responsibilidad sa pagpapanatiling maayos ang ari-arian. Bagaman ang kasero ay may responsibilidad sa pagsasaayos sa mga pinsalang dulot ng pagpapabaya ng kasero, ang nangungupahan ay dapat handang tumanggap ng responsibilidad sa sirang kanyang magawa.

#### MGA LABAG SA BATAS NA ALITUNTUNIN SA MGA KASUNDUAN NG PAGPAPAUPA

Ilang mga alituntuning nasa kasunduan ng pagpapaupa ay maaring hindi legal at hindi maaring ipatupad sa ilalim ng batas. [RCW 59.18.230]. Ang ilan dito ay:

- Ang alituntunin na nagsasa-walang bisa ang karapatan ng nangungupahan sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan o nagsusuko ng karapatan na depensahan ang sarili sa hukuman laban sa mga paratang ng kasero.
- Ang alituntuning nagsasaad na babayaran ng nangungupahan ang kabayaran ng abogado ng kasero sa anumang sitwasyon kung ang isang kaso ay aabot sa hukuman.
- Ang alituntuning nagbibigay ng limitasyon sa obligasyon ng kasero sa sitwasyong karaniwan na responsibilidad niya.
- Ang probisyon na nag-oobliga sa nangungupahan na sumang-ayon sa isang tagapag-areglo sa panahong pinipirmahan ang kasunduan ng paupahan.
- Ang probisyon na pinapayagang pumasok ang kasero sa tirahan na walang sapat na paalam.
- Ang probisyon na nagsasabing kinakailangang bayaran ng nangungupahan ang anumang masisira kahit hindi ito ginawa ng nangungupahan o ang kanilang mga panauhin.
- Ang probisyon na nagsasabing maaring samsamin ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan kung ito ay mahuli sa kanyang upa.

### **PAGKAPRIBADO-ANG PAGPASOK NG KASERO SA PAUPAHAN [RCW 59.18.150]**

Ang kasero ay kinakailangang bigyan ng palugit na dalawang araw na nakasulat na abiso ang nangungupahan na balak nitong pumasok sa tirahan ng makatuwirang oras. Gayunman, ang nangungupahan ay di dapat tumanggi nang hindi makatuwiran na pahintulutan ang kasero na pumasok sa paupahan sa mga kaso na ang kasero ay nagbigay ng abiso sa loob ng isang araw ng kanyang balak na ipakita ang tirahan sa mga maaring bumili o umupa sa lugar. Sinasabi ng batas na hindi dapat tanggihan nang hindi makatuwiran ng nangungupahan ang kasero kung ito ay papasok dahil may aayusin, pagagandahin o pangalagaan ang loob ng tirahan. Sa pangyayari ng sakuna, o kung ang tirahan ay nilisan na, ang kasero ay maaring pumasok kahit walang abiso. Ang kasero ay kinakailangan pa ring humingi ng permiso sa pagpasok kahit na naibigay na ang obligadong paunang abiso.

### **DEPOSITO AT IBA PANG KABAYARAN**

#### **Depositong Maaring Ibalik**

Sa ilalim ng Batas ng Kasero-Nangungupahan, ang katagang "deposito" ay nangangahulugang pera na maaaring ibalik sa nangungupahan. Kung ang ibabalik na deposito ay kokolektahin, hinihingi ng batas na:

- Ang kasunduan ng pag-upa ay nasa kasulatan. Dapat itong magsaad kung para saan ang bawa't deposito at kung ano ang kinakailangang gawin ng nangungupahan upang ang deposito ay maibalik sa kanya. [RCW 59.18.260]
- Ang nangungupahan ay dapat bigyan ng nakasulat na resibo para sa bawa't deposito. [RCW 59.18.270]
- Isang markahang listahan o kasulatang nagsusuri ng kondisyon ng uupahang tirahan ay kinakailangang punuin. Ang kasero

at ang nangungupahan ay kinakailangang pumirma, at ang nangungupahan ay bibigyan ng pirmadong kopya. [RCW 59.18.260]

- Ang mga deposito ay kinakailangang mailagay sa isang katiwalang bangko o kumpanyang tagapag-tago. Ang nangungupahan ay kinakailangang masabihan kung saan naroroon ang deposito sa pamamagitan ng kasulatan. Maliban kung may ibang kasunduan na nakasulat ukol dito, ang kikitahing porsiyento ng deposito sa banko ay mapupunta sa kasero. [RCW 59.18.270]

#### **Ang mga bayad na hindi ibinabalik.**

Hindi ibabalik ang mga ito sa nangungupahan sa anumang kondisyones. Kung ang isang hindi ibabalik na kabayaran ay sisingil, ang kasunduan sa pagpapaupa ay dapat nakasulat at kailangang sabihin na ang kabayaran ay hindi ibabalik. Ang isang hindi ibabalik na kabayaran ay hindi legal na matatawag na "deposito". [RCW 59.18.285]

### **MGA RESPONSABILIDAD NG KASERO [RCW 59.18.060]**

Ang kasero ay kinakailangang:

- Panatilihin ang tirahan upang ito ay hindi lumalabag sa mga estado at lokal na koda sa mga paraan na maaring maging sanhi ng kapansanan ng kalusugan at kaligtasan ng mga nangungupahan.
- Panatilihin matibay at maayos ang parte ng gusali gaya ng atip, sahig, at labasan ng usok.
- Panatilihin ang tirahan na makatuwirang mahigpit at protektado sa panahon.
- Maglaan ng sapat na kandado at susi.
- Maglaan ng sapat na kagamitan na magdudulot ng init, koryente, mainit at malamig na tubig.
- Maglaan ng lalagyan para sa basurahan at magsaayos ng pag-alis ng mga ito, maliban sa mga tirahan ng nag-iisang pamilya
- Panatilihin ang mga lugar na pangpubliko gaya ng bukana, hagdanan at pasilyo na nasa malinis at ligtas sa anumang panganib na kaayusan.
- Pigilin ang peste bago lumipat ang nangungupahan. Kailangang ipatuloy na pigilin ng kasero ang pagkalat ng peste maliban sa tirahan ng nag-iisang pamilya o kung ang pagkalat ng peste ay dahil sa nangungupahan.
- Ipagawa ang anumang sira sa tirahan upang ito ay maging kagaya ng kondisyon nang ang nangungupahan ay lumipat----maliban sa karaniwang paggamit at pagtira ng tahanan.
- Panatilihin maayos ang mga sistema ng koryente, tubigan at init at kumpunihin din ang anumang kagamitan na inilaan kasama sa paupahan.
- Ilahad sa nangungupahan ang pangalan at tirahan ng kasero o ang kanyang ahente.
- Bigyan ang nangungupahan ayon sa makatuwirang panghihingi nito ng mainit na tubig.
- Magbigay ng nakasulat na abiso ng impormasyon sa kaligtasan at pagtanggol sa sunog at tiyakin na ang tirahan ay mayroong gumaganang sirena ng usok kapag ang nangungupahan ay lumipat. (Ang mga nangungupahan ay may pananagutan sa pamamahala ng sirena.) Maliban sa pang-isang pamilyang paupahan, kailangang ipaalam ng abiso sa nangungupahan kung paano ang paggamit ng ang sirena ng usok at anumang tungkol sa sirena sa sunog sa gusali at /o sistema ng pandilig, patakaran sa pagsigarilyo, at mga plano para sa pagpapatalastas sa panahon

ng emerhensiya, paglisan at paglilipat, kung mayroon. Ang mga paupahan para pangmaramihang pamilya ay maaaring magbigay ng abisong ito sa pamamagitan ng isang listahan na naghahayag ng mga kagamitan ng gusali para sa kaligtasan at pagtanggol sa sunog at isang plano na nagpapakita ng mga daanan sa paglisan sa emerhensiya.

- Magbigay sa mga nangungupahan ng impormasyon na ibinigay o inaprobahan ng Kagawaran ng Kalusugan tungkol sa mga panganib sa kalusugan ng amag sa loob ng bahay, kasama ang pagpigil sa paglago ng amag upang mabawasan ang panganib sa kalusugan, kapag ang bagong nangungupahan ay lumipat. Ang kasero ay maaaring bigyan isa't-isa ang bawat nangungupahan ng nakasulat na impormasyon, o maaaring ipaskel ito sa isang nakikitang publikong pook sa tirahang pag-aari. Ang impormasyon ay maaaring makuha sa [www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm](http://www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mold-notification.htm).
- Imbestigahan kung ang isang nangungupahan ay nasasangkot sa gawain ng mga masasamang pangkat kung ang isang ibang nangungupahan ay nagsumbong sa kasero ng mga gawaing ugnay sa masasamang pangkat sa pamamagitan ng pagbigay ng nakasulat na abiso at pangangailangan ng imbestigasyon sa kasero. [Tignan ang RCW 58.18.180 para sa detalye.]
- Magbigay ng mga carbon monoxide detector

### **MGA RESPONSABILIDAD NG NANGUNGUPAHAN [RCW 59.18.130]**

Ang nangungupahan ay obligadong:

- Magbayad ng upa, at ano mang gamiting napagkasunduan.
- Sumunod sa anumang hinihiling na reglamento ng siyudad, county o estado.
- Panatilihin malinis ang tirahan.
- Itapon ang basura sa tamang pamamaraan.
- Bayaran ang pag-papaalis ng peste na sanhi ng kanyang pagdala.
- Gamitin sa wastong pamamaraan ang mga sistema ng tubigan, koryente at init.
- Huwag sadyang o pabayang sirain ang tirahan.
- Huwag payagan ang "aksaya" (ang matinding sira sa lugar) o "distorbo" (ang pag-gambala sa paggamit ng ibang mga nangungupahan sa tirahan).
- Panatilihin gumagana ang babala ng usok at carbon monoxide kasama na ang pagpapalit ng baterya.
- Huwag masangkot sa anumang gawain sa paligid na maaring maging mapanganib sa kaligtasan ng mga tao sa lugar o kaya ay may kinalaman sa pananakit sa kapwa o ang labag sa batas na paggamit ng makamamatay na armas na magresulta sa isang pagdakip. [RCW 59.18.352]
- Kung lilisan na, ibalik sa dating kondisyon ang tinirahan maliban sa mga karaniwang marka ng paggamit at pagtira.

### **NAGBANTANG PAGKILOS NG NANGUNGUPAHAN O KASERO [RCW 59.18.352 & 354]**

Kung ang isang nangungupahan ay nagbanta sa kapwa gamit ang isang armas, o ibang makamamatay na sandata at ang nagbantang nangungupahan ay inaresto dahil sa gawaing iyon, ang kasero ay maaring wakasan ang kontrata ng paupahan ng nagbantang nangungupahan (bagama't hindi obligado ang kasero na ganito ang gawin). Kung ang kasero ay hindi gumawa ng hakbang ng pagpigil paglabag sa batas, ang pinagbantaang nangungupahan ay maaring magbigay ng kasulatan na siya ay lilisan na at hindi siya obligadong sundin pa ang ibang mga

tuntunin sa kasunduan ng pagpapaupa. Kung ang kasero ay nagbanta sa isang nangungupahan sa kaparehong sitwasyon, ang nangungupahan ay maaring sumulat at magpasyang lumisan. Sa magkaparehong sitwasyon, ang pinagbantaang nangungupahan ay hindi kailangang magbayad ng upa sa anumang araw pagkalipas ng kanyang pag-alis, at maari pa siyang tumanggap ng pagbalik ng paunang bayad ng upa sa kalkuladong halaga.

### **PAGBABAGO NG PAUPAHANG MAY NAKATAKDANG TAGAL**

Karaniwan, kung ibig ng kasero na magbago ng probisyon ng buwanang napagkasunduang upa, gaya ng pagtataas ng upa o pagpapalit ng mga tuntunin, ang nangungupahan ay kailangang mabigyan ng kasulatang abiso sa loob ng tatlumpong araw. Maaring mag-umpisa lamang ang mga pagbabago sa umpisa ng panahon ng upa (sa araw na magbabayad ng upa). Ang abisong kulang sa tatlumpong araw ay magiging mabisa sa susunod na panahon ng upa. Kung ibig baguhin ng may-ari ang tirahan sa kondominyum, ang nangungupahan ay kinakailangang mabigyan ng abiso na di kukulangin ng siyamnapung araw. [RCW 59.18.200]

### **PAGBABAGO NG UPAHAN**

Sa ilalim ng paupahan, sa kadalasan, ang pagbabago sa kalagitnaan ng upahan ay hindi magkakabisa maliban kung ang kasero at ang nangungupahan ay parehong sang-ayon sa pagpapalit.

#### **Kung ang pag-aari ay naipagbili**

Ang pagbenta ng pag-aari ay hindi kusang magtitigil sa isang pagpapaupa. Kung ang tirahan ay naipagbili, ang mga nangungupahan ay dapat masabihan sa pamamagitan ng sertipikadong buson o ng anunsiyong nakaposte sa paligid ang pangalan ng bagong may-ari at ang tirahan nito. Lahat ng deposito na ibinayad sa dating may-ari ay dapat ilipat sa bagong may-ari, na maglalagay nito sa isang depositong nakatiwala o nasa eskro. Ang bagong kasero ay dapat ipaalam kaagad sa mga nangungupahan kung saan nakatago ang mga deposito.

### **KUNG PAPAANO ANG PANGANGASIWA NG PAGPAPAAYOS**

Ang nangungupahan ay kinakailangang hindi nahuhuli sa bayad ng kanyang upa kasama na ang ibang mga gamitin na ang nangungupahan ay sumasang-ayong bayaran sa kasunduan sa pag-upa bago mag-umpisa ang anumang ayon sa batas na remedyo, katulad ng pagpapaayos na pamamaraan. [RCW 59.18.080]

**Obligadong Pagsasabi** [RCW 59.18.080] Kung sa tirahang paupahan ay may dapat ayusin, ang unang hakbang ay para sa nangungupahan na magbigay ng nakasulat na abiso sa kasero na naglalahad sa suliranin o sa sinumang kumukulekta ng upa.

Ang kasulatan ay kinakailangang kasama ang direksiyon at numero ng tirahang inuupahan; ang pangalan ng may-ari, kung nalalaman; at salaysay ng suliranin. Pagkatapos magbigay ng abiso, ang nangungupahan ay dapat maghintay ng takdang panahon upang magsimulang gumawa ng pagpapasaayos ang kasero. Ang mga takdang panahon ng paghihintay ay: 24 oras para sa walang mainit o malamig na tubig, init, o koryente, o isang sitwasyong mapanganib sa buhay; 72 oras sa pag-ayos ng refrigerator, lutuan o oven, o isang malawak na gamit sa tubigan na

inilalaan ng kasero; sampung araw sa lahat ng ibang pagpapaayos.

**Ang Pagpili ng Nangungupahan** [RCW 59.18.090] Kung ang pagsasaayos ay hindi maumpisahan sa takdang panahon at ang nangungupahan ay bayad sa kanyang upa at sa gamitin, maari niyang gawin ang mga sumusunod:

- 1) Ang nangungupahan ay maaring sumulat sa kasero at sabihing aalis ito kaagad. Ang nangungupahan ay may karapatang makuha ang kanilang kakalkulahing nabayaran nang upa, at sa mga depositong karaniwang ibabalik sa kanila.
- 2) Pagdedemanda o negosasyon ay maaring gamitin upang malutas ang di pagkakasundo.
- 3) Ang nangungupahan ay maaring umupa ng ibang gagawa ng pag-aayos. Sa kadalasan ang nangungupahan ang gagastos sa pagpapaayos at ito ay ibabawas na lamang sa kanyang upa. [RCW 59.18.100] (Ang ganitong pamamaraan ay hindi maaring gawin sa pagpuwersa o sa kasero na maglaan ng mga sapat na lalagyan pang-basurahan.)

**Mahalagang Abiso:** Kung ang pagpapaayos ay may taning na sampung araw na paghihintay, ang nangungupahan ay hindi maaring kumontra ng mag-aayos hanggang ang sampung araw ay lumipas at ang kasero ay tumanggap ng abiso, o limang araw matapos matanggap ng kasero ang tantiya, anuman ang mahuhuli.

Upang sundan ang ganitong pamamaraan, ang nangungupahan ay kinakailangang: Magsampa ng isang butihing tantiya mula sa isang lisensiyado o rehistradong manggagawa, kung ito ang kinakailangan, sa kasero. Pagkatapos ng takdang panahon, ang nangungupahan ay maaring kumontra ng gagawa batay sa pinakamababang tawad upang gawin ang pagsasaayos. Pagkatapos makumpleto ang pagpapagawa, babayaran ng nangungupahan ang manggagawa at ibabawas nito ang kabayaran sa kanyang upa. Kinakailangang mabigyan ng pagkakataon ang kasero na ma-inspeksiyon ang gawa. Ang halaga ng baw't pagpapagawa ay hindi dapat humigit sa isang buwang upa; ang kabuuang halaga ay hindi dapat humigit sa dalawang buwang upa sa loob ng anumang labindalawang buwan.

Kung isang malakihang pagpapagawa ang kailangan at apektado ang ilang mga nangungupahan, sila ay maaring magsama-sama, sundin ang nakatakdang pamamaraan, at ipagawa ang trabaho. Pagkatapos ay maari nilang ibawas ang kani-kanilang mga gastos sa upa.

- 4) Ang nangungupahan ay maari ding gawin ang pagsasaayos kung ang gagawing pagsasaayos ay hindi nangangailangan ng lisensiyado o rehistradong manggagawa. Ang pamamaraan ay gaya din ng pangalawang numero (2) sa itaas. Gayunman, ang halaga ay hindi dapat lumagpas sa kalahating buwan na upa.
- 5) Upa sa eskro - Pagkatapos ng abiso ukol sa depekto, at matapos patunayan ng kinauukulang ahensya ng gobyerno ang depekto, at nakapaghintay na ng takdang panahon, ang mga nangungupahan ay maaring ilagay ang kanilang buwanang upa sa isang escrow o pataguang kumpanya.

#### LABAG SA BATAS NA GAWAIN NG KASERO

**Pagsasara.** [RCW 59.18.290] Ipinagbabawal ng batas ang kasero na palitan ang mga kandado, magdagdag ng kandado o gawing imposible ang paggamit ng nangungupahan sa pangkaraniwang paggamit ng mga kandado at susi. Kahit huli sa pagbayad ng upa ang nangungupahan, ang pagsasara ay labag sa batas.

Ang isang nangungupahan na ipinagsarahan ay maaring maghabla

upang makapasok muli. Ang ilang mga lokal na gobyerno ay tumutulong sa nangungupahang ipinagsarahan ng paupahan. Para sa karagdagang impormasyon sumangguni sa gobyerno ng inyong siyudad o county.

**Pagsasara ng Gamitin.** [RCW 59.18.300] Ang kasero ay hindi dapat isara ang mga gamitin sa kadahilanang nahuhuli sa pagbayad ng upa ang nangungupahan, o puwersahing lumisan ang nangungupahan. Maaring sarahan lamang ng kasero ang gamitin kung may ipagagawa ito at sa makatuwirang takdang panahon lamang. Kung ang kasero ay sinasadyang hindi magbayad ng gamitin upang ang serbisyo ay matigil, maari itong ituring na labag sa batas na pagsasara. Kung ang mga gamitin ay sinarhan ng kasero, maaring tanungin ng nangungupahan sa kumpanya ng gamitin kung ibabalik nito ang serbisyo. Kung ang pagsasara ay mukhang labag sa batas, maaring maghabla ang nangungupahan. Kung mananalò sa hukuman ang nangungupahan, maaring bigyan siya ng hukom ng \$100 baw't araw na walang serbisyo, pati na rin ang bayad sa abogado.

**Pagsamsam ng pag-aari ng nangungupahan.** [RCW 59.18.310] Pinapayagan ng batas na kunin ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan kung ito lamang ay lumisan ng walang paalam. Ang anumang karagdagang abiso sa kasunduan ng pagpapaupa na nagpapahintulot sa kasero na kunin ang pag-aari ng nangungupahan sa ibang mga sitwasyon ay walang bisa. Kung sakali ngang kinuha ng kasero ang pag-aari ng nangungupahan nang labag sa batas, maaaring mag-nais na kausapin muna ng nangungupahan ang kasero. Kung walang resulta ito, maaring tumawag ng pulis. Kung ang pag-aari ay hindi maibalik pagkatapos ng isang kasulatan sa kasero, ang hukom ay maaring ipag-utos na magbayad ang kasero ng \$100 baw't araw na hindi binabalik ang pag-aari-sa kabuuan ng \$1,000. [RCW 59.18.230 (4)]

**Pagpapaupa ng kondenadong pag-aari.** [RCW 59.18.085] Ang kasero ay hindi dapat magpaupa ng kondenado o labag sa batas na gamiting lugar sa kadahilanang ito ay lumalabag sa koda. Ang kasero ay maaring magmula ng halagang katumbas ng tatlong buwang upa o tatlong beses pa, anuman ang mas mataas, pati na ang bayad ng abogado sa paratang na ito ay nagpaupa ng nasabing pag-aari.

**Gawaing Paghihiganti** [RCW 59.18.240 -.250] Kung ang nangungupahan ay sumusunod sa mga alituntunin ng batas, gaya ng pagsusumbong sa autoridad ng gobyerno o binabawasan sa upa ang pagkukumpuni, ipinagbabawal ng batas na maghihiganti ang kasero. Mga halimbawa ng paghihiganti ay ang pagtaas ng upa, pagbabawas ng mga palingkurang inilalaan sa mga nangungupahan o ang pagpapaalis sa nangungupahan. Ang batas ay panimulang ipinapalagay na ang mga pamamaraang ito ay paghihiganti kung mangyayari ang mga ito nang may 90 araw matapos ang gawain ng nangungupahan, maliban kung ang nangungupahan ay lumabag sa tuntunin noong tinanggap ang pagbabago. Kung ang kaso ay umabot sa hukuman at ang hatol ay pabor sa nangungupahan, ang kasero ay maaring bawiin ang kanyang gawaing paghihiganti, at babayaran din ang ano mang pinsalang nagawa sa nangungupahan at babayaran din ang singgil ng abogado ng nangungupahan.

#### PAGWAWAKAS NG KASUNDUAN

**Ang Wastong Pagsabi ng Pag-alis sa Paupahan.** Kung ang nangungupahan ay lumisan sa takdang katapusan ng isang paupahan, sa kadalasan hindi na kailangan pa ng kasulatan para sa kasero. Gayunman, ang paupahan ay dapat konsultahin upang mabatid kung kinakailangan ng pormal na pamamaalam. Kung ang nangungupahan ay tumigil lagpas ng takdang panahong

ng kanyang paglisan, at tinanggap ng kasero ang kabayaran ng susunod na upa ng buwan, ipinapalagay na ang nangungupahan ay mananatili at magbabayad sa ilalim ng buwanang kasunduan.

Ang nangungupahan na aalis bago magwakas ang paupahan ay may pananagutang magbayad ng upa sa nalalabing bahagi ng panahon ng paupahan. Gayunman, ang kasero ay dapat magsumikap na ipa-upa ang lugar sa makatuwirang presyo. Kung hindi ito gagawin, ang nangungupahan ay hindi mananagot paglagpas ng takdang panahon na makatuwiran.

Ang Wastong Abiso na Pag-alis para sa Pag-upa – Eksepsiyon sa Hukbong Sandatahan. Ang isang pag-upa ay maaaring wakasan kapag ang nangungupahan ay isang miyembro ng hukbong sandatahan (kasama ang guwardiya nasyonal o reserba ng hukbong sandatahan), kung ang nangungupahan ay nakatanggap ng panibagong trabaho o utos ng pagdestino, sa kondisyon na ang nangungupahan ay nagsabi sa kasero nang hindi lalampas ng pitong araw pagkatapos ng pagtanggap ng nasabing utos. Sa mga panyayaring ito, ang pag-upa ay maaaring wakasan rin ng asawa o dependiyente ng nangungupahan.

#### **Ang Wastong Pagpapaalam sa Buwanang Kasunduan.**

Kung ibig nang wakasan ng nangungupahan ang buwanang kasunduan ng paupahan, isang kasulatan ang kailangang ibigay sa kasero.

Ang pagpapaalam ay kailangang matanggap na hindi kukulangin sa 20 araw bago matapos ang takdang panahon ng upa (isang araw bago magbayad ng upa). Ang araw ng pagbigay ng paalam ay hindi binibilang. Hindi maaring hilingin ng kasero na magbigay ang nangungupahan ng abiso na mahigit sa 20 araw ng kanyang paglisan. Kung gustuhin ng kasero na lumisan na ang buwanang nangungupahan, kinakailangan ang 20 araw na abiso. Kung ang nangungupahan ay lumisan ng walang wastong pagpapaalam, sinasaad ng batas na ang nangungupahan ay may pananagutan sa upa sa anuman ang bababa sa: 30 araw mula sa araw ng susunod na upa, o 30 araw mula sa araw na malaman ng kasero na lumisan na ang nangungupahan. Gayunman, tungkulin ng kasero na subukang maghanap ng bagong uupa. Kung ang tirahan ay mauupahan muli bago matapos ang 30 araw, ang dating nangungupahan ay dapat bayaran lamang ang upa hanggang sa simula ng pagbabayad ng bagong umuupa.

Ang Wastong Abiso sa Pag-alis para sa Buwanang Kasunduan-Eksepsiyon sa Hukbong Sandatahan. Ang isang buwanang pag-upa ay maaaring wakasan sa loob ng isang 20 araw ng nakasulat na abiso kapag ang nangungupahan ay miyembro ng hukbong sandatahan (kasama ang guwardiya nasyonal o reserba ng hukbong sandatahan), kung ang nangungupahan ay nakatanggap ng panibagong trahabo o utos ng destino na hindi nagpapahintulot ng isang 20-araw na abiso. Sa mga pangyayaring ito, ang pag-upa ay maaaring wakasan rin ng asawa o dependiyente.

Paglabag ng Utos ng Proteksiyon. Ang isang nangungupahan na nagbigay ng nakasulat na abiso sa kasero na siya o isang miyembro ng pamilya ay naging isang biktima ng kalupitang pampamilya, gahasa o pagsubaybay, ay maaaring wakasan kaagad ang isang kasunduan sa pag-upa kapag ang isang balidong utos para pagtanggol ay nilabag o ang nangungupahan ay nagsumbong sa angkop na pulisya ng paglabag. Kailangang ibigay sa kasero ang isang kopya ng utos. Ang nangungupahan ay kailangang wakasan ang kasunduan sa pag-upa sa loob ng 90 araw ng gawa o pangyayari na nagresulta sa utos ng pagtanggol o kailangang mag-ulat siya sa angkop na pulisya. [RCW 59.18.575]

#### **PAGBABALIK NG DEPOSITO [RCW 59.18.280]**

Pagkatapos lumisan ang nangungupahan, may 21 araw na palugit kung kailan makakapagbalik ng deposito ang kasero, o bigyan ang nangungupahan ng kasulatan na nagsasaad kung bakit kukunin ang lahat o bahagi ng pera. Mabuting paalala sa nangungupahan na iwan sa kasero ang padadalhang tirahan bago ito lumisan.

Sa ilalim ng batas, ang tinirahan ay kinakailangang ibalik sa dating anyo noong ito ay inupahan, maliban sa karaniwang paggamit at pagtira. Ang deposito ay hindi magagamit na panakip ng karaniwang paggamit at pagtira; o sa anumang sira na naroroon na bago lumipat ang nangungupahan.

Ang kasero ay sumusunod sa batas kung ang hiling na bayad, paglalahad, o ang dalawa, ay inilagay sa Koreo ng U.S. na may unang klaseng selyong bayad, sa loob ng 21 araw. Kung maghahabla ang nangungupahan, at nalaman ng hukuman na sinadya ng kasero na hindi ibinalik ang pera o hindi nagbigay ng pahayag, maaring hatulan ng hukom na bayaran ang nangungupahan ng hanggang dalawang beses na halaga ng deposito.

#### **PAGPAPAALIS**

**Sa hindi pagbayad ng upa.** Kung ang nangungupahan ay mahuli sa upa kahit isang araw lamang, ang kasero ay maaring magbigay ng abiso na sa loob ng tatlong araw dapat siyang magbayad o lumisan. Kung ang nangungupahan ay magbayad ng lahat na upa sa loob ng tatlong araw, ang kasero ay dapat tanggapin ito at hindi maaaring paalisin ang nangungupahan. Ang isang kasero ay hindi kinakailangang tumanggap ng isang bahaging bayad. [RCW 59.12.030. 59.18.115(5)]

#### **Kung hindi sumunod sa kasunduan ng paupahan.**

Kung ang nangungupahan ay hindi tumupad sa kasunduan ng paupahan (halimabawa, kung mag-aalaga ito ng pusa kung ang kasunduan ay hindi pinapayagan ang pagkukup ng hayup), ang kasero ay maaring magbigay ng sampung araw na taning upang sumunod o lumisan. Kung ang nangungupahan ay sumunod sa loob ng taning sa panahon, hindi maaring ipagpatuloy ng kasero ang pagpapaalis.

**Sa paggawa ng “basura o distorto.”** Kung ang nangungupahan ay magsisira ng ari-arian, gagamitin ang kapaligiran sa mga gawaing labag sa batas gaya ng barkadahan o may kinalaman sa droga, sisirain ang halaga ng ari-arian o mangdistorbo sa paggamit ng lugar ng ibang mga nangungupahan, ang kasero ay maaring magbigay ng tatlong araw na abiso. Ang nangungupahan ay dapat umalis matapos tumanggap ng ganitong klaseng abiso. Walang opsiyon sa pagtigil at pag-ayos ng problema.

#### **Para sa paglabag sa loob ng walang drogas o alkohol na pamamahayan.**

Kung ang isang nangungupahang nakatala sa isang programa ng pagpapagaling sa walang drogas at alkohol na pamamahayan nang kulang sa dalawang taon ay gumamit, nag-ari, o nakibahagi sa alkohol o drogas, ang kasero ay maaaring magbigay ng isang tatlong araw na abiso ng pag-alis. Kung ang nangungupahan ay inayos ang paglabag sa loob ng isang araw, ang kasunduan sa pag-upa ay hindi wawakasan. Kung ang nangungupahan ay nagpalyang remedyuhan ang paglabag sa loob ng isang araw, kailangan siyang umalis at ang kasunduan sa pag-upa ay wawakasan. Kung ang nangungupahan ay lubos na

masangkot sa dating gawiin sa loob ng anim na buwan, and kasero ay maaring magbigay ng tatlong araw na abiso ng pag-alis at ang nangungupahan ay walang karapatang ayusin ang sumusunod na paglabag.

Paunawa. Upang ang kasero ay magkaroon ng karapatang maghabla laban sa nangungupahan na ayaw umalis, ang abiso ay kinakailangang maibigay alinsunod sa RCW 59.12.040.

Kung ang nangungupahan ay magpatuloy pa ring manatili at lumabag sa abiso ng paglisan, ang kasero ay maaring magpunta sa korte upang umpisahan ang tinatawag na aksyon ng "labag na pagtitigil." Kung ang korte ay nagpasya sa panig ng kasero, ang batas ay ipauutos na alisin ang nangungupahan sa lugar kung hindi kusang aalis ito. Ang tanging legal na pagpapaalis ng kasero ng tuwiran mula sa kanyang lugar ay ang pagpunta sa hukuman at sa tanggapan ng sheriff.

### **PAGTATALAGA NG INDIBIDWAL NA KIKILOS SA NGALAN NG NANGUNGUPAHAN KAPAG NAMATAY ANG NANGUNGUPAHAN (RCW 59.18.590)**

Ang isang nangungupahan na mag-isang nanunuluyan sa isang tirahan ay maaaring magtatalaga ng taong kikiilos sa ngalan ng nangungupahan kapag namatay ang nangungupahan, sa sarili niyang pagpapasya o ayon sa hiling ng kasero. Ang pagtatalaga ay hiwalay dapat na nakasulat sa anumang kasunduan sa pagpapaupa. Kasama dapat dito ang pangalan ng nakatalagang tao, ang kanyang mailing address, address para sa pagtanggap ng komunikasyon sa paraang electronic, numero ng telepono at isang pirmedong pahayag na nagbibigay ng pahintulot sa kasero kapag namatay ang nangungupahan (kapag ang nangungupahan ang nag-iisang nanunuluyan sa tirahan) na payagan ang nakatalagang tao na pumasok sa tirahan ng nangungupahan, tumanggap ng refund ng mga halagang dapat matanggap ng nangungupahan at mag-asikaso sa ari-arian ng nangungupahan alinsunod sa huling habilin ng nangungupahan at anumang naaangkop na batas sa pagpapamana nang walang habilin, at malinaw na pahayag na mananatiling may bisa ang pagtatalaga hanggang sa ipawalang-bisa ito ng nangungupahan sa pamamagitan ng kasulatan o palitan ito ng bagong pagtatalaga. Magwawakas ang karapatan ng nakatalagang tao na kumilos sa ngalan ng namatay na nangungupahan kapag may naitakda nang personal na kinatawan para sa ari-arian ng namatay na nangungupahan o kapay may natukoy na taong may makatwirang dahilan upang magpakilala bilang tagapagmana ng namatay na nangungupahan alinsunod sa batas.

### **PAGLISAN [RCW 59.18.310, 59.18.312]**

Ang paglisan ay mangyayari kung ang nangungupahan ay hindi nakapagbayad ng upa at maliwanag na nagpapahiwatig sa salita o gawain na siya ay hindi na magpapatuloy na tumira sa paupahan.

Kung ang isang paupahan ay nilisan, ang kasero ay maaring pumasok sa lugar at alisin ang anumang mga iniwang ari-arian doon. Kailangang itago ang mga ito sa isang ligtas na pook. Dapat padalhan sa koreo ng isang abiso ang nangungupahan kung saan naroroon ang mga ari-arian at kung kailan ito ipagbibili. Kung ang kasero ay walang bagong tirahan ng nangungupahan, dapat ipadala ang abiso sa dating paupahang tirahan upang ang U.S. Postal Service ang magpadala nito.

Kung gaano katagal maghinhintay ang kasero bago ipagbili ang

iniwang ari-arian ay depende sa halaga ng mga ari-arian. Kung ang total na halaga ng ari-arian ay kulang sa \$50, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso ukol sa pagpapabili ng mga ito at maghintay ng pitong araw. Mga larawan ng mag-anak, mga ala-ala, at mga personal na papeles ay hindi dapat ipagbili hangga't lumaggas na ang apatnapung limang (45) araw matapos magpadala sa koreo ng kasero ang abiso ng pag-aalis.

Kung ang halaga ng ari-arian ay lagpas sa \$50, ang kasero ay dapat magpadala sa koreo ng abiso sa nangungupahan at maghintay ng apatnapung limang (45) araw. Mga personal na papeles, larawan ng mag-anak at mga ala-ala ay maaring ipagbili kasama ng ibang pag-aari nang sabay-sabay.

Ang salaping makukuha sa pagpapabili ng mga ari-arian ay pupunta sa kabayaran ng upa na utang sa kasero, gaya ng gastos sa pagtatago ng mga ito. Kung may salapi pang natitira, kailangang itago ito ng kasero para sa nangungupahan ng isang taon. Kung hindi ito kukunin ng nangungupahan, sa kasero na ito mapupunta.

Kung kinuha ng kasero ang ari-arian ng nangungupahan at napag-alaman ng hukuman na wala palang paglisan, ang kasero ay maaring utusang bayaran ang nangungupahan sa pagkawala ng mga ari-arian, pati na ang gastos ng hukuman at ang mga abogado.

Sa loob ng labing-apat (14) araw matapos malaman ang pag-aalis, responsibilidad ng kasero ang pagbabalik ng deposito ng nangungupahan o magbigay ng isang abiso kung bakit ang deposito ay hindi ibinibigay.

Tingnan ang RCW 59.18.310.

Ang pamamaraang ito ay hindi naaangkop sa pag-asikaso sa ari-arian ng namatay na nangungupahan. Tingnan ang "Pag-iwan Kaugnay ng Pagkamatay ng Nangungupahan" sa ibaba.

### **PAG-IIWAN KAUGNAY SA PAGPAPAALIS [RCW 59.18.312]**

Kapag ang nangungupahan ay pinadalhan ng kasulatan ng pagsasauli sa isang aksiyon ng pagpapaalis, ang nangungupahan ay makakatanggap ng nakasulat na pasabi ng mga pananagutan ng kasero tungkol sa pagtatago ng ari-arian na naiwan ng nangungupahan pagkaraang mabakante ang lugar. Ang mga nangungupahan ay bibigyan ng isang pormularyo upang hilingin sa kasero na itago ang ari-arian ng mga nangungupahan.

Ang kasero ay inaatasan na itago ang ari-arian ng nangungupahan kung ang nangungupahan ay gumawa ng nakasulat na kahilingan para sa pagtatago sa loob ng tatlong (3) araw ng pagpapadala ng kasulatan ng pagsasauli o kung alam ng kasero na ang nangungupahan ay isang taong may kapansanan na humahadlang sa nangungupahan mula sa paggawa ng isang nakasulat na kahilingan at ang nangungupahan ay hindi tumutulong sa pagtatago. Ang nakasulat na kahilingan para sa pagtatago ay maaaring ipadala sa pamamagitan ng personal na paghahatid, o sa pamamagitan ng koreo o pag-fax sa kasero sa address o numero ng fax na tinukoy sa pormularyo ng kahilingan na ibinigay ng kasero.

Pagkaraang maisagawa ang Kasulatan ng Pagsasauli, ang kasero ay maaaring pumasok sa lugar at kunin ang anumang natitirang mga pag-aari ng nangungupahan. Kung walang nakasulat na kahilingan mula sa nangungupahan, ang kasero ay maaaring piliin



na itago ang ari-arian ng nangungupahan o ideposito ang ari-arian ng nangungupahan sa pinakamalapit na pampublikong ari-arian. Kung pinili ng kasero na itago ang ari-arian ng nangungupahan, kahit na hiniling o hindi, maaaring hindi ito ibalik sa nangungupahan hanggang ang nangungupahan ay magbayad ng aktuwal o makatwirang halaga ng gastos sa paglilipat at pagtatago, alinman ang mas mababa sa loob ng tatlung (30) araw.

Kung ang kabuuang halaga ng ari-arian ay mahigit sa \$100, ang kasero ay dapat ipagbigay-alam sa nangungupahan ang malamang na pagbenta sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa huling alam na tirahan ng nangungupahan. Pagkaraan ng tatlung (30) araw mula sa petsa ng abiso, ang kasero ay maaaring ibenta ang ari-arian, kabilang ang mga personal na papeles, mga larawan ng pamilya, at mga ala-ala at itapon ang anumang ari-arian na hindi nabili.

Kung ang kabuuang halaga ng ari-arian ay \$100 o mas mababa, ang kasero ay dapat ipagbigay-alam sa nangungupahan ang malamang na pagbenta sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa huling alam na tirahan ng nangungupahan. Pagkaraan ng pitong (7) araw mula sa petsa ng abiso, ang kasero ay maaaring ipagbili o itapon ang ari-arian maliban sa mga personal na papeles, mga larawan ng pamilya, at mga ala-ala.

Ang buong napagbilhan mula sa pagbenta ng ari-arian ay maaaring gamitin para sa anumang pera na utang sa kasero para sa aktuwal at makatwirang gastos sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, alinman ang mas mababa. Ang gastos ay hindi maaaring lumampas sa aktuwal o makatwirang gastos ng paglilipat at pagtatago, alinman ang mas mababa. Kung mayroong mga karagdagang napagbilhan, ang kasero ay dapat itago ito para sa nangungupahan sa loob ng isang (1) taon. Kung walang ginawang pag-aangkin ang nangungupahan para makuha ang karagdagang napagbilhan sa loob ng isang (1) taon, ang balanse ay ituturing bilang isang iniwanang ari-arian at idedeposito sa Kagawaran ng Kita ng Estado ng Washington (Washington State Department of Revenue).

Tingnan ang RCW 59.18.312.

### **PAG-IIWAN KAUGNAY NG PAGKAMATAY NG NANGUNGUPAHAN (RCW 59.18.595)**

Kapag napag-alaman ng kasero ang tungkol sa pagkamatay ng isang nangungupahan na mag-isang nanunuluyan sa isang tirahan, ang kasero ay dapat magpadala kaagad ng liham o personal na maghatid ng nakasulat na abiso sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan. Nakalagay dapat sa abiso ang pangalan ng namatay na nangungupahan at ang address ng tirahan, ang tinanyang petsa ng pagkamatay ng nangungupahan, ang halaga ng buwanang upa at ang petsa kung hanggang kailan ang nabayaran. Ang abiso ay may kasama dapat na pahayag na nagsasaad na matatapos ang pangungupahan 15 araw mula sa petsa ng pagpapadala o personal na paghahatid ng abiso, o hanggang sa petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa, alinman ang mas matagal, maliban na lang kung sa loob ng 15 araw na ito ay nakipagkasundo sa kasero ang isang kinatawan ng nangungupahan upang magbayad ng upa nang maaga nang hindi lalampas ng 60 araw mula sa petsa ng pagkamatay ng nangungupahan upang maisaayos ang pag-aalis ng ari-arian ng namatay na nangungupahan, at matatapos ang pangungupahan

sa dulo ng panahon na nabayaran ang upa. Ang abiso ay may kasama rin dapat na pahayag na nagsasaad na kapag hindi naalis ang ari-arian ng nangungupahan bago matapos ang pangungupahan, maaari nang pumasok ang kasero sa tirahan at maaari na niyang kunin ang anumang ari-ariang makikita sa tirahan, itago ang mga ito sa ligtas na lugar, at maaari siyang maningil ng aktwal o makatwirang gastos, alinman ang mas mababa, para sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, at pagkalipas ng naangkop na abiso, maaari na niyang ibenta o itapon ang ari-arian gaya ng nakatakda sa batas. May kopya dapat ng anumang pagtatalaga ng isang tao na kumilos sa ngalan ng namatay na nangungupahan na nakalaki sa abiso.

Dapat ibigay ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian ng nangungupahan kapag nakatanggap siya ng nakasulat na hiling kung ginawa ang hiling na ito bago ang pagtatapos ng pangungupahan, o sa anumang petsang napagkasunduan ng mga partido. Ang kinatawan ng nangungupahan ay dapat magbigay sa kasero ng imbentaryo ng lahat ng inalis na ari-arian at pirmadong kumpirmasyon na ang kinatawan ng nangungupahan ay binigyan ng karapatang itago ngunit hindi angkinin ang ari-arian.

Kung walang kinatawan ng nangungupahan na kukuha sa ari-arian ng namatay na nangungupahan, dapat magpadala ang kasero ng pangalawang nakasulat na abiso bago ibenta o itapon ang ari-arian ng namatay na nangungupahan. Kung nakipagkasundo ang kinatawan ng nangungupahan upang magbayad ng upa nang maaga, dapat ipadala ng kasero ang pangalawang liham na ito sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan, at sa namatay na nangungupahan sa tirahan. Nakalagay dapat sa pangalawang abisong ito ang pangalan, address, numero ng telepono o impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng kinatawan ng nangungupahan na nakipagkasundo upang magbayad ng upa nang maaga, ang halaga ng upa na binayaran nang maaga, at ang petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa. Ang kasero ay dapat magsama ng pahayag na nagsasaad na maaaring ibenta o itapon ng kasero ang ari-arian sa o pagkalipas ng petsa kung hanggang kailan nabayaran ang upa o hindi kukulangin sa 45 araw pagkatapos maipadala ang pangalawang abiso, alinmang petsa ang mas matagal, kung hindi kukunin o aalisin ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Kung ipinatago ng kasero ang ari-arian, dapat magpadala ang kasero ng pangalawang nakasulat na abiso (kung hindi pa ito nagagawa) sa sinumang kilalang personal na kinatawan, nakatalagang tao, taong hahanapin kapag may emergency o kilalang tagapagmana ng nangungupahan, at sa namatay na nangungupahan sa tirahan. Ang abisong ito ay may kasama dapat na pahayag na nagsasaad na maaaring ibenta o itapon ng kasero ang ari-arian sa o pagkalipas ng isang tinukoy na petsa na hindi kukulangin sa 45 araw pagkatapos maipadala ang pangalawang abiso kung hindi kukunin o aalisin ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Dapat ibigay ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian ng namatay na nangungupahan kung may ibinigay kaagad na nakasulat na hiling. Dapat bayaran ng kinatawan ng nangungupahan ang aktwal o makatwirang gastos, alinman ang mas mababa, sa anumang paglilipat o pagtatago ng ari-arian, at dapat siyang magbigay sa kasero ng imbentaryo ng lahat ng inalis na ari-arian at pirmadong kumpirmasyon na ang kinatawan

ng nangungupahan ay binigyan ng karapatang itago ngunit hindi angkinin ang ari-arian.

Kung hindi kaagad makikipag-ugnayan ang kinatawan ng nangungupahan sa kasero o kung hindi niya kaagad aalisin ang ari-arian ng namatay na nangungupahan, maaaring ibenta o itapon ng kasero ang nakatagong ari-arian, maliban sa mga personal na papeles at personal na litrato. Kung mahigit sa \$1,000 ang fair market value ng ari-arian, dapat ibenta ng kasero ang ari-arian sa naaangkop at makatwirang paraan. Ang lahat ng hindi maibebentang ari-arian ay dapat itapon sa makatwirang paraan. Kung ang halaga ng itinagong ari-arian ay mas mababa sa \$1,000, dapat itapon ng kasero ang ari-arian sa makatwirang paraan.

Ang mga personal na papeles at litrato na hindi kukunin ng kinatawan ng nangungupahan ay dapat itago nang 90 araw pagkatapos maibenta o maitapon ang ari-arian ng namatay na nangungupahan at pagkatapos ay dapat sirain o itago para sa sinumang tagapagmana ng namatay na nangungupahan. Hindi maaaring kunin, sa direkta o hindi direktang paraan, ng sinumang kasero o empleyado ng kasero ang ari-arian ng namatay na nangungupahan na ibinenta o itinapon. Maaaring kunin ng kasero ang mga kinita sa pagbebenta ng ari-arian ng namatay na nangungupahan bilang kabayaran sa anumang pagkakautang sa kasero para sa aktwal at makatwirang gastos sa paglilipat at pagtatago ng ari-arian, alinman ang mas mababa. Kung may sobrang kita, dapat itong itago ng kasero nang isang taon. Kung walang kukuha sa sobrang kita bago matapos ang nakatakdang isang taon, dapat ideposito ang balanse sa Washington State Department of Revenue (Kagawaran ng Kita ng Estado ng Washington) bilang iniwang ari-arian.

Dapat i-refund ng kasero sa kinatawan ng nangungupahan ang anumang hindi nagamit na upa at dapat siyang magbigay ng kumpleto at detalyadong pahayag ng batayan ng pagtatago ng anumang deposito kasama ng bayad sa anumang refund na dapat matanggap ng namatay na nangungupahan sa loob ng 14 na araw pagkatapos maalis ng kinatawan ng nangungupahan ang ari-arian.

Kung sinadyang labagin ng kasero ang mga probisyong ito para sa pag-iwan, maaaring managot at pagbayarin ng aktwal na danyos ang kasero sa ari-arian ng namatay na nangungupahan. Maaaring mabawi ng mananalong partido sa anumang pagkilos kaugnay ng mga kinakailangang ito ang gastos at makatwirang bayarin sa mga abogado.

### **MGA RESIBO**

Ang kasero ay dapat magbigay ng resibo para sa anumang binayaran ng pera ng nangungupahan. Kapag hiniling ng nangungupahan, ang kasero ay dapat magbigay ng resibo para sa anumang binayaran ng nangungupahan sa ibang paraan maliban sa pera. Kasama rito ang bayad sa upa, mga deposito, bayarin, paradahan, pagtatago o anupamang gastos kaugnay ng pangungupahan. Tingnan ang RCW 59.18.063.

### **MGA KOPYA NG MGA DOKUMENTO**

Kung may checklist na naglalarawan sa pisikal na kundisyon ng isang paupahang yunit na sinagutan alinsunod sa RCW 59.18.270, ang nangungupahan ay dapat bigyan ng kopyang pirmado ng kasero at ng nangungupahan.

Kapag may nakasulat na kasunduan sa pangungupahan para sa isang tirahan, ang kasero ay dapat magbigay ng nakumple-tong kopya sa bawat nangungupahan na pipirma sa kasunduan. Dapat magbigay ang kasero ng isang libreng pamalit na kopya ng nakasulat na kasunduan kapag hiniling ng nangungupahan sa panahon ng pangungupahan. Tingnan ang RCW 59.18.065.