

Opisina ng Alkalde para sa Pabahay at Pagunlad ng Komunidad
(Mayor's Office of Housing and Community Development)

Pagbibigay ng Preperensya sa Pabahay sa Umuupa na Nawalan ng Tahanan (Displaced Tenant Housing Preference)

Mga Madalas Itanong

Ano ang programang Pagbibigay ng Preperensya sa Pabahay sa Umuupa na Nawalan ng Tahanan (Displaced Tenant Housing Preference, DTHP)?

Noong 2013, lumikha ang Batas Ellis na Ordinansa para sa Pang-emergency na Tulong sa Pagkawala ng Tahanan (Displacement Emergency Assistance Ordinance) ng bagong preperensya para sa lahat ng pinopondohan ng Lungsod na programa sa abot-kayang pabahay, at para ito sa mga umuupa na nawalan ng tahanan nang dahil sa pagpapaalis batay sa Batas Ellis. Noong 2015, pinalawak ng Lupon ng mga Superbisor (Board of Supervisors) ang programa upang mapasama ang mga umuupa (tenant) na nawalan ng tahanan nang dahil sa pagpapaalis batay sa Pagtira ng May-ari sa Inuupahan (Owner Move In, OMI). Noong 2016, lalo pang pinalawak ang programa upang makasama ang mga umuupa na nawalan ng tahanan nang dahil sa sunog. Naghahandog ang programa ng prayoridad sa mga umuupang nawalan ng tahanan para sa 20% ng mga makukuhang abot-kayang unit sa karamihan sa mga bagong pinopondohan ng Lungsod na development sa abot-kayang pabahay.

Para sa iba pang impormasyon, tingnan ang ***Affordable Housing Preference Procedures Manual (Manwal Tungkol sa mga Patakaran ng Programa para sa Pagbibigay ng Preperensya sa Abot-kayang Pabahay)***.

Ano ang pagpapaalis batay sa Batas Ellis?

Ipinatupad ang Batas Ellis ng Estado ng California noong 1986 upang itakda sa mga munisipalidad na pahintulutan ang mga may-ari ng property o ari-arian na lumabas na sa negosyo ng residensyal na pagpapaupa ng pabahay, at paalisin ang kasalukuyang mga umuupa. May makukuhang iba pang

impormasyon sa website ng San Francisco Rent Board: <http://sfrb.org/topic-no-205-evictions-pursuant-ellis-act>.

Ano ang pagpapaalis batay sa Pagtira ng May-ari sa Inuupahan (OMI)?

Sa pagpapaalis na OMI, tinatanggal ng may-ari ng property ang pinauupahang unit mula sa merkado ng mga paupahan upang makatira sila mismo sa unit, o mapahintulutan ang miyembro ng pamilya na okupahan ang unit. May makukuhang iba pang impormasyon sa website ng San Francisco Rent Board: <http://sfrb.org/topic-no-204-evictions-based-owner-or-relative-move>.

Paano makatutulong ang sertipiko para sa DTHP para makakuha ako ng pabahay?

Binibigyan kayo ng Sertipiko para sa DTHP ng prayoridad na konsiderasyon upang makakuha ng pabahay sa pinopondohan ng Lungsod o Bukas sa Lahat (Inclusionary) na development sa pabahay. Kailangan pa ring matugunan ng may-hawak ng Sertipiko ang mga patakaran sa pagiging kuwalipikado sa programa na para sa anumang partikular na unit ng pabahay, kasama na ang mga itinatakdang pinakamalaki (maximum) at pinakamababa (minimum) nang tinatanggap na kita.

Sa kasalukuyan, puwedeng hindi sumali o mag-opt out ang ilang gusali na tumatanggap ng pang-estado at/o pederal na pondo mula sa pagkilala sa Sertipiko para sa DTHP. Kapag nag-aaplay para sa bakanteng lugar, pwedeng kontakin ng may-hawak ng Sertipiko para sa DTHP ang MOHCD upang magtanong tungkol sa katayuan ng kanilang sertipiko para sa isang espesipikong gusali.

Sino ang kuwalipikado para sa DTHP?

Mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Batas Ellis

Upang maging kuwalipikado para sa DTHP, kailangang matugunan ng mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Batas Ellis ang mga sumusunod na pamantayan:

- Kailangang tumira ang umuupa sa pinauupahang unit sa San Francisco na siyang unit na tinutukoy sa Abiso tungkol sa Intensiyong Hindi na Magpaupa (Notice of Intent to Withdraw, NOI) na naka-file sa Rent Board.
- Kailangang nai-file ang NOI noong Enero 1, 2010 o matapos ang petsang ito.
- Kung binawi ng nagpapaupa (landlord) ang NOI, kailangang maipakita ng umuupa na nakaalis na sila sa unit bago pa ang petsa ng pagbawi sa NOI.

- Kailangang 18 taong gulang na o higit pa ang umuupa sa panahon ng pag-aaplay na magkaroon ng Sertiko para sa DTHP.

Mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Pagtira ng May-ari

Upang maging kuwalipikado para sa DTHP, kailangang matugunan ng mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Pagtira ng May-ari ang mga sumusunod na pamantayan:

- Kailangang tumira ang umuupa sa pinauupahang unit sa San Francisco na siyang unit na tinutukoy sa ibinigay na Abiso tungkol sa Pagpapaalis (Eviction Notice) na ibinigay noong Enero 1, 2010 o matapos ang petsang ito.
- Kailangang nakasaad sa Abiso Tungkol sa Pagpapaalis na ang dahilan ng pagwawakas sa pagpapauapa ay upang makatira ang may-ari o kamag-anak at/o binabanggit ang Seksyon 37.9(a)(8) ng Ordinansa sa Pagpapauapa (Rent Ordinance).
- Kung binawi ng nagpapauapa (landlord) ang Abiso Tungkol sa Pagpapaalis, kailangang maipakita ng umuupa na nakaalis na sila sa unit bago pa ang petsa na binawi ito.
- Kailangang 18 taong gulang na o higit pa ang umuupa sa panahon ng pag-aaplay na magkaroon ng Sertiko para sa DTHP.

Mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Sunog

Para maging kuwalipikado para sa DTHP, kailangang matugunan ng mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Sunog ang mga sumusunod na pamantayan:

- Kailangang tumira ang umuupa sa pinauupahang unit sa San Francisco na siyang unit na nakaranas ng sunog bago ang Disyembre 31, 2020.
- Kailangang itinakda sa umuupa na umalis sa unit ng opisyal para sa pampublikong kaligtasan nang dahil sa sunog.
- Kailangang magkaloob ng sapat na ebidensiya sa MOHCD na naipakikita ng umuupa na hindi siya makabalik sa unit sa loob ng takdang panahon na anim na buwan mula sa petsa ng pag-utos na umalis sa unit, o magkaloob ng Form para sa Pagpapatunay ng Pagkawala ng Tahanan nang Dahil sa Sunog (Fire Displacement Verification Form).
- Kailangang 18 taong gulang na o higit pa ang umuupa sa panahon ng pag-aaplay na magkaroon ng Sertiko para sa DTHP.

May karapatan ang bawat kuwalipikadong umuupa sa kanilang sariling sertipiko. Ipagkaloob ang sertipiko sa mga indibidwal na aplikante, sa halip na sa mga pamilya o pangkat ng mga indibidwal. May

karapatan ang buong kabahayan sa pagbibigay ng prayoridad sa puwesto basta't may isa o higit pang miyembro ng kabahayang iyon na may hawak ng sertipiko mula sa DTHP.

Kung napaalis ako o nawalan ng tahanan nang dahil sa sunog pero wala ako sa kasunduan sa pag-upa (lease), kuwalipikado ba ako para sa sertipiko?

Oo. Hindi kailangang nasa kasunduan sa pag-upa ang pangalan ng aplikante para maging kuwalipikado ang umuupa sa sertipiko para sa DTHP. Posibleng kuwalipikado ang mga nangungupahan sa umuupa (subtenant) at ang umuupa (tenant) na walang kasunduan sa pag-upa na magkaroon ng sertipiko para sa DTHP kapag may sapat na ebidensiya ng paninirahan.

Anong dokumentasyon ang kailangan ko para patunayan na pinaalis o na-evict ako?

Nagkaloob ang Rent Board sa MOHCD ng regular na ginagawang bagong listahan ng lahat ng umuupa na nakaranas ng Pagpapaalis nang dahil sa Batas Ellis o Pagtira ng May-ari. Kung nakalista ang aplikante para sa DTHP sa Abiso tungkol sa Intensiyong Hindi na Magpaupa (NOI) o Abiso tungkol sa Pagpapaalis, hindi na kinakailangan ng iba pang dokumentasyon upang mapatunayan ang paninirahan sa panahon ng pagpapaalis. Kung hindi nakalista ang aplikante sa NOI o sa Abiso tungkol sa Pagpapaalis, inilista ng *Housing Preferences and Lottery Procedures Manual (Manwal ukol sa mga Pagbibigay ng Preperensiya sa Pabahay at mga Patakaran sa Loterya)* ang iba pang dokumentasyon na makapagpatunay na nakaranas ang aplikante ng Pagpapaalis nang Dahil sa Batas Ellis o OMI.

Anong dokumentasyon ang kailangan ko para patunayan na nawalan ako ng tahanan nang dahil sa sunog?

Kailangang magbigay ang aplikante ng dokumentasyon na nagkaloob ang opisyal para sa pampublikong kaligtasan ng Utos na Umalis sa Inuupahan (Order to Vacate) patungkol sa unit, o ng pirmadong Form para sa Pagpatunay ng Pagkawala ng Tahanan nang Dahil sa Sunog (Fire Displacement Verification Form). Upang patunayan ang paninirahan sa panahon ng pagkawala ng tahanan, kailangang magsumite ang aplikante ng dokumentasyon ayon sa nakatala sa *Housing Preferences and Lottery Procedures Manual*.

Kailan mawawalan ng bisa ang aking sertipiko para sa DTHP?

Puwedeng gamitin ng mga may-hawak ng sertipiko para sa DTHP nang hanggang sa anim (6) taon mula sa petsa na nag-file ang nagpapaupa sa kanila ng Abiso tungkol sa Intensiyong Hindi na Magpaupa (NOI) o Abiso tungkol sa Pagpapaalis sa Rent Board. Para sa mga umuupang nawalan ng tahanan na may NOI o Abiso Tungkol sa Pagpapaalis na nai-file bago ang Enero 2, 2016, ang petsa ng pagkawala ng bisa ay Enero 2, 2022. Malinaw na nakamarka sa sertipiko ang petsa ng pagkawala ng bisa.

Puwedeng gamitin ng mga umuupang nawalan ng tahanan ang preperensiya nang hanggang tatlong (3) taon mula sa utos na umalis o petsa ng kawalan ng tahanan na nakasaad sa Pagpapatunay ng Pagkawala ng Tahanan nang Dahil sa Sunog.

Kung nakaalis na ako sa apartment, kuwalipikado ba ako na magkaroon ng sertipiko para sa DTHP? Paano kung hindi pa ako nakakaalis?

Oo. Puwedeng mag-aplay ang mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa Batas Ellis na magkaroon ng sertipiko para sa DTHP sa anumang panahon matapos ma-file ang Form para sa Pagpapatunay ng Pagkawala ng Tahanan nang Dahil sa Sunog (Puwedeng mag-aplay ang mga Umuupang Nawalan ng Tahanan nang Dahil sa OMI sa anumang panahon matapos ma-file ang Abiso tungkol sa Pagpapaalis. Puwedeng mag-aplay ang mga umuupang nawalan ng tahanan nang dahil sa sunog matapos silang makatanggap ng Utos na Umalis sa Inuupahan o nakompleto nang Form para sa Pagpapatunay ng Pagkawala ng Tahanan nang Dahil sa Sunog.

Sinabi sa akin ng nagpapapupa na pinapaalis ako dahil sa Batas Ellis pero hindi siya nag-file ng Abiso tungkol sa Intensiyong Hindi na Magpaupa sa Rent Board.

Kuwalipikado ba ako na magkaroon ng sertipiko para sa DTHP?

Hindi. Para sa mga pagpapaalis batay sa Batas Ellis, kailangang nag-file ang nagpapaupa sa inyo ng NOI sa Rent Board. Kung iuulong ng nagpapaupa sa inyo ang Abiso tungkol sa Intensiyong Hindi na Magpaupa, maiuulong din ang inyong sertipiko para sa DTHP.

Ilang beses ko puwedeng magamit ang aking sertipiko para sa DTHP?

Isang beses lamang puwedeng gamitin ang sertipiko para sa DTHP, at puwede ito para sa oportunidad na umupa o magmay-ari ng bahay.

May subsidyo bang kasama ang sertipiko para sa DTHP?

Wala. Nagkakaloob ang sertipiko para sa DTHP sa may-hawak nito ng prayoridad na konsiderasyon para sa pabahay. Walang pera na kaugnay ng Sertipiko. HINDI kapareho ng sertipiko para sa Seksiyon 8 ang sertipiko para sa DTHP. Pinamamahalaan ang Programang Seksiyon 8 ng Awtoridad sa Pabahay ng San Francisco o San Francisco Housing Authority (415-715-5200). Kasalukuyang may hiwalay na programa sa pagpapautang ang MOHCD, at nang matulungan ang mga magmamay-ari ng bahay sa unang pagkakataon, at posibleng kuwalipikado kayo para dito. <http://www.sf-moh.org/index.aspx?page=181>.

Mayroon ding iba pang organisasyong pangkomunidad sa San Francisco na naghahandog ng subsidyo sa pag-upa at tulong sa deposito nang pana-panahon, pero hindi garantisadong maibibigay ang mga ito. Kung May-Hawak Kayo ng Sertipiko para sa DTHP at interesado kayong magkaroon ng rekomendasyon para sa subsidyo sa upa, pakikontak ang 415-701-5613 para sa iba pang impormasyon at kinakailangan upang maging kuwalipikado.

Ano ang pagkakaiba sa pagitan ng DTHP at ng Sertipiko ng Pagbibigay ng Preperensiya?

Pinamamahalaan ng MOHCD ang programa para sa [Sertipiko ng Pagbibigay ng Preperensiya \(Certificate of Preference, COP\)](#), na nagkakaloob ng preperensiya para sa mga residenteng nawalan ng tahanan nang dahil sa dating Ahensiya ng San Francisco para sa Redevelopment (San Francisco Redevelopment Agency) noong mga dekadang 1960 at 1970. Tumatanggap ang mga may-hawak ng sertipiko para sa COP ng unang preperensiya para sa lahat ng makukuhang oportunidad sa pinopondohan ng Lungsod na abot-kayang pabahay. Sa pangkalahatan, makatatanggap ang mga may-hawak ng sertipiko para sa DTHP ng pangalawang preperensiya para sa lahat ng makukuhang oportunidad sa pinopondohan ng Lungsod na abot-kayang pabahay; gayon pa man, may ilang proyekto na may partikular na mga preperensiya na posibleng unahin bago ang DTHP.

Makakuha ba ako ng preperensiya para sa LAHAT ng bagong abot-kayang pabahay na itatayo sa Lungsod?

Hindi. Sa mga bagong development na may 5 o higit pang pinopondohan ng Lungsod na abot-kayang pabahay, tatanggap ang mga may-hawak ng sertipiko para sa DTHP ng preperensiya para sa 20% ng abot-kayang unit. Matapos mapuno ng developer ang 20% ng abot-kayang pabahay ng mga may-hawak ng sertipiko para sa DTHP, isasaalang-alang ang sinumang natitirang may-hawak ng sertipiko sa DTHP para sa natitirang 80% ng mga unit, nang kasama na ang iba pang interesadong kabahayan.

Ano ang proseso ng pagkuha ng sertipiko?

Kompletuhin at isumite ang aplikasyon para sa DTHP. Puwedeng isumite ang aplikasyon at ang hinihiling na dokumentasyon sa pamamagitan ng email (mas gusto namin ito), ng fax sa (415) 701-5501 o sa pamamagitan ng koreo sa DTHP, Mayor's Office of Housing & Community Development, 1 South Van Ness, 5th Floor, San Francisco, CA 94103. Kung mayroon kayong tanong tungkol sa pagkompleto ng aplikasyon para sa DTHP, pakitawagan ang (415) 701-5613 o mag-email sa dthpcertificate@sfgov.org.

Paano kung nakatanggap na ako ng Sertipiko para sa Pagbibigay ng Preperensiya sa Pabahay batay sa Batas Ellis (Ellis Act Housing Preference Certificate)?

Kung nakatanggap na kayo noon ng Sertipiko para sa Pagbibigay ng Preperensiya sa Pabahay batay sa Batas Ellis at hindi pa nagagamit ito upang makakuha ng pabahay, bibigyan kayo ng Sertipiko para sa DTHP. Dapat kayong makakuha ng bagong sertipiko mula sa MOHCD, pero kung wala pa kayong natatanggap, pakikontak ang 415-701-5613.

Paano ako makakuha ng impormasyon tungkol sa programang DTHP?

Hindi tinatanggap ng MOHCD ang mga walang takdang pakikipagkita (walk-in appointment) upang talakayin ang programang DTHP. Handa kayong tulongan ng mga kawani sa pamamagitan ng telepono o email. Pakitawagan ang (415) 701-5613 o mag-email sa dthpcertificate@sfgov.org.