

Huwag Paloloko sa Iyong Landlord (may-ari ng tirahan)



**MGA KARAPATAN
NA DAPAT MONG
MALAMAN**

10

Vancouver
Tenants
Union



MGA NILALAMAN

INTRODUKSYON ... 1

KONTROL SA UPANG MGA KARANIWANG PANLOLOKO

1. Mag-ingat sa mga butas sa batas (loophole) tungkol sa kontrol sa upa ... 2-3
2. May limit ang mga dagdag na bayarin (o ilegal lang talaga) ... 4
3. Ang landlord (may-ari ng tirahan) ay walang karapatang ankinin ang deposito sa upa ... 5

ANG MAINTENANCE AT PAGKUKUMPUNI

4. Ang landlord (may-ari ng tirahan) ay responsable sa karamihan ng mga pagkukumpuni ... 6
5. Hindi kailangang maghintay para maayos ang mga emergency na pagkukumpuni ... 7

KAPAYAPANG AT TAHIMIK NA KASIYAHAN

6. Ilegal ang walang anumang pagpasok ng landlord (may-ari ng tirahan) sa iyong tirahan ... 8
7. Mga asal na hindi mo kailangang tiisin ... 8
8. Maaaring hindi protektado ng batas ang iyong mga roommate (kasama sa tirahan) ... 9
9. Tapusin ang lease nang walang binabayaran ... 10
10. Bakit kailangan mo ng tenant journal (talaarawan) ... 10

ANG MGA UNYON NG MGA UMUUPA (Tenants Union) at ang RTB ... 11

KARAGDAGANG MGA REKURSO PARA SA MGA TENANTS (UMUUPA) ... 14



Tungkol sa Vancouver Tenants Union

Ang manwal na ito ay ginawa ng mga kasapi ng Vancouver Tenants Union – isang samahan ng mga umuupa sa buong lungsod na sumusuporta sa isa't isa at lumalaban para sa hustisya sa pabahay.

Maging kasapi: vancouvertenantsunion.ca/join

Kami ay naninirahan at nag-oorganisa sa mga hindi isinuko, sinakop na teritoryo ng mga Katutubong sa'íl'wətaʔt/Selilwitulh (Tsleil-Waututh), Skwxwú7mesh Úxwumixw (Squamish), at xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam).

Introduksyon:

Kung ikaw ay isang bagong tenant (umuupa) sa B.C. o isang matagal nang tenant at ngayon mo lang nalaman na may isang korporasyon na nagmamay-ari sa inyong gusali, ito ay isang magandang pagkakataon upang alamin ang iyong mga karapatan.

Ang ating mga karapatan bilang mga tenant ay hindi nakataga sa bato - maaari itong ipagwagi, ngunit maaari rin itong kuhanin sa atin. Karamihan sa mga karapatan natin ngayon ay ipinaglaban ng mga organisadong tenant na naniniwala na ang ligtas at marangal na pabahay ay isang karapatang pantao. Ang Vancouver Tenants Union ay isang organisasyon ng mga tenant na nagpapatuloy sa ganitong simulain.

Disclaimer (Pagtatatuwa): Ang manwal na ito ay nagbibigay pakahulugan sa mga karapatan ng mga tenant (umuupa) sa ilalim ng British Columbia Residential Tenancy Act. Layon nito na magsilbing praymer para sa mga pangkaraniwang tanong ng mga tenant. Hindi ito dapat ituring na ligal na payo. Tingnan ang panghuling pahina para sa mga karagdagang rekurso tungkol sa iyong mga karapatan.

Alam Mo Ba?

Noong 1969 lamang binigyan ang mga tenant (umuupa) ng karapatang bumoto sa halalang pang-munisipyo sa Vancouver. Bago nito, ang mga may ari-arian lamang ang maaring bumoto.

MAG-INGAT sa Rent Control Loophole (Butas sa Batas ng Kontrol sa Upa)

Ang rent control (kontrol sa upa) ay isa sa pinakamahalagang proteksyon ng mga tenant (umuupa). Ito ang nagtatakda sa landlord (may-ari ng tirahan) kung gaano kadalas at kung gaano kalaki ang maaaring itaas ng iyong upa.



Sa B.C., ang ibig-sabihin nito ay:

- ➔ Ang landlord mo ay maaari lamang magtaas ng upa isang beses sa isang taon sa panahon ng iyong pangungupahan.
- ➔ Ang upa ay maaari lamang itaas sa halagang itinakda ng pamahalaang panlalawigan.
- ➔ Dapat gamitin ng iyong landlord ang tamang ligal na form: "Notice of Rent Increase" ("Abiso ng Pagtaas ng Upa")
 - ➔ Kapag hindi ginamit ang tamang form, maaaring hindi mo pansinin ang abiso.
- ➔ Ang mga tenant ay dapat bigyan ng tatlong (3) buong buwan na abiso sa pagtaas ng upa.
 - ➔ Kung ang landlord ay nagbigay ng kulang sa tatlong (3) buong buwan na abiso, maaari mong ituloy ang pagbayad ng kasalukuyang upa hanggang sa paglipas ng tamang panahon.

MAG-INGAT sa Mga Fixed Term Lease (kasunduan na may nakatakdang haba ng panahon)

- ➔ **Hindi mo kailangang pumirma ng bagong lease** na mas mataas ang upa o may ibang mga kondisyon.
- ➔ **Hindi mo kailangan na lumipat** o pumirma sa isang mutual agreement upang tapusin ang iyong tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan).
- ➔ Sa katapusan ng isang taon na pag-upa (lease), ang iyong tenancy agreement ay awtomatikong magiging isang buwan-buwang pagbabayad na lease na may mga parehong kondisyon katulad ng iyong nakaraang kasunduan.

Ang Pinakamalaking Butas sa Batas:



Sa B.C., walang rent control kapag ang isang tenant (umuupa) ay umalis - ibig sabihin, kapag tinapos mo ang iyong tenancy, ang landlord (may-ari ng tirahan) ay maaaring itaas ang upa sa halagang gusto nila.

Sa tingin ng mga kasapi ng VTU, kailangan natin ng Real Rent Control (tunay na kontrol sa upa) o ang tinatawag na vacancy control (kontrol sa mga bakante). Babaguhin nito ang batas upang limitado ang pagtaas ng mga upa kahit na lumipat ang isang tenant. Mas alamin ito at lagdaan ang petisyon sa www.RealRentControlBC.ca

Palakasin ang Rent Control sa pamamagitan ng Tenant Power (Lakas ng mga Umuupa)

Nais ng mga organisadong grupo ng mga landlord na pahinain ang mga rent control o alisin na ito nang tuluyan, para maitaas nila ang upa kahit kailan nila gusto. Ito ay isang pangunahing isyu na maaaring labanan ng Tenant Power.

Napatigil ng mga kasapi ng VTU at iba pang grupo ang 4.5% na pagtaas ng upa sa buong probinsya noong 2018.



Ang ating sama-samang pagtutol ang nagtulak sa pamahalaan na pabilisin ang kanilang planong pagrepaso sa mga batas para sa mga umuupa at baguhin ang rent control formula kung kayat ang pagtaas ay naibaba sa 2%.

Basahin ang Mas Maraming Impormasyon Dito:

vancouvertenantsunion.ca/4_5_means_fight

May Limit ang Extra Fee (Mga Dagdag na Bayarin)

...o ilegal
lang
talaga!

May ilang mga landlord (may-ari ng tirahan) na sinusubukang makalusot sa mga batas tungkol sa rent control sa pamamagitan ng dagdag na singil at bayarin.

Narito ang ilan sa mga karaniwang karagdagang singil at bayarin:

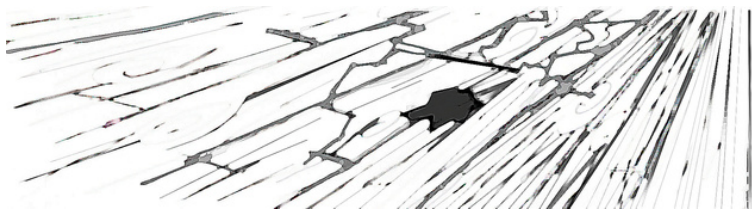
Bayad/Serbisyo	Ligal?	Maksimum na Bayarin
Naantalang Bayad sa Upa	Oo, kung ito ay nakasaad sa iyong tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan)	\$25.00
Kapag Wala Kang Sapat na Pondo (sa iyong account sa bangko)	Oo, kung ito ay nakasaad sa iyong tenancy agreement	\$25.00
Kapalit na Susi o Fob	Oo	Ang halaga lamang ng kapalit
Ang Moving Fee (bayad sa paglipat sa ibang unit sa iyong building) *Ang paglipat sa ibang unit sa isang building ay pinapalagay na bagong tenancy o pangungupahan at maaring itaas ang upa	Oo	\$15 o 3% ng iyong upa *Sa isang condo, maaring maningil ang mga strata ng alis/pasok na kabayaran na maaring ipasa sa iyo ng landlord
Bayad Para Mag-aplay na Mangupahan ng kwarto	Hindi	--
Bayad Para Palitan ang Mga Kandado Sa Iyong Pag Move-In (paglipat)	Hindi	Maari kang humingi ng mga bagong kandado kapag lumipat ka sa bagong tenancy at gagawin ito ng landlord ng hindi ka sinisingil
Bayarin Kapag Ikaw ay May Bisita	Hindi* Pero kapag ang bisita mo ay naging permanenteng kasama mo sa tirahan, maaring sabihin sa iyong tenancy agreement na pwede kang singilin ng mas mataas na upa dahil sa karagdagang kasama sa tirahan	--
Paradahan o Imbakan	Hindi* Maliban na lang kung ito ay nasa iyong tenancy agreement **Ito ay hindi maaring itaas kung kasama ang mga ito sa kasunduan	--

Walang Karapatan ang Landlord (May-ari ng Tirahan) na Angkinin ang Iyong Deposito

Kailangang **mag-aplay ang mga landlord sa RTB** (Residential Tenancy Branch) para makuha ang kabuuan o bahagi ng inyong damage deposit. Kung hindi nila nagawa ito, **wala silang ligal na dahilan** na angkinin ito maliban na lang at ikaw ay sumang-ayon sa isang kasulatan.

Huwag mo sila bigyan ng kasiyahan na kuhanin ang pera na hindi naman sa kanila sa simula.

Isang mainam na paraan para maiwasan ang pagtatalo sa damage deposit ay ang maggiit na gawin ang **condition inspection report** (minsa'y tinatawag na inspeksyon sa buong tirahan o walk through) kasama ang landlord kung ikaw ay bagong lipat o aalis na. Maaari mong idokumento ang anumang mga isyu na napansin mo sa ang pagkuha ng litrato o paggamit ng bidyo.



Kung **hindi ginawa ng landlord ang inspeksyon ng iyong tirahan na kasama ka**, wala siyang kapani-paniwalang ebidensya para hindi ibalik ang iyong deposito.

Tandaan - ang pangkaraniwan na pagkasira dahil sa pang-araw-araw na gamit (routine wear and tear) ay **hindi** itinuturing na pinsala na kailangang bayaran.

Maintenance at Pagkukumpuni

Ang mga regular na pagkukumpuni ay responsibilidad ng iyong landlord (may-ari ng tirahan)

Ang landlord ang responsable para sa mayorya na isyu ng maintenance at pagkukumpuni. Ang mga tenant (umuupa) ay responsable sa karaniwang pangangalaga at ang masusing paglinis sa kanilang pag-alis sa inuupaan.

Narito ang isang reference chart:



Responsibilidad ng Iyong Landlord:

- Heating (Pagpainit)
- Plumbing (Pagtutubero)
- Kuryente
- Mga kandado
- Mga ilaw sa mga komun na erya
- Mga dingding, sahig at kisame
- Mga fire door at fire escape
- Mga smoke alarm (alarma sa usok)
- Mga intercom
- Mga elevator
- Pagpipintura paminsan-minsan
- Maintenance ng bakuran sa mga multi-unit na residensiyal complex, tulad ng pagputol ng damo/pag-alis ng niyebe
- Mga peste (hal. mga surot)
- Malubhang kaso ng amag
- Pag-aayos/pagpapalit sa mga gamit na nakalista sa iyong tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan), tulad ng:
 - Mga appliance
 - Sistema ng Seguridad
 - Mga Muwebles
 - Garahe at Mga Pasilidad ng Imbakan

Ang iyong responsibilidad:

- Pagpalit ng mga bumbilya
- Mga menor na isyu sa amag (tulad ng sa isang bintana o sa paliguan)
- Paglabas ng basura/pag-recycle
- Pangkaraniwang maintenance sa bakuran kung ikaw lang ang may eksklusibong gamit ng bakuran (pagputol ng damo, pag-alis ng niyebe)
- Mga karpit:
 - maayos na maintenance sa panahon ng tenancy;
 - steam cleaning o pag-shampu sa katapusan ng iyong tenancy na nagtatagal ng isang taon o mahigit
- Pagtapal sa mga butas sa mga dingding
- Paglinis ng mga marka sa dingding
- Pagbigay-alam sa landlord sa mga sumusulpot na isyu ng maintenance

Tandaan na Isa-dokumento ang Mga Kahilingan para sa Pagkukumpuni

Kung ang iyong landlord (may-ari ng tirahan) ay hindi umaksyon makaraan ang iyong mga nakasulat na kahilingan, maari kang magsimula ng RTB dispute para **pilitin silang gawin ang mga pagkumpuni**.

Ang mga tuntunin ng Standards of Maintenance ang nagtatakda ng pinakamababang maintenance ng mga gusali at ito ay pinapatupad sa pamamagitan ng mga multa. Maari mong kontakin ang pamahalaang lungsod para ipatupad ang mga isyu tulad ng basura, peste, mga di-ligtas na istruktura, isyu sa kaligtasan sa sunog, atbp.

Hindi Kailangang Maghintay Para Maayos ang mga Emergency na Pagkukumpuni

May ilang kritikal na isyu sa pag-aayos na hindi makapaghihintay – sa ilalim ng batas, ang mga ito ay itinuturing na "emergency" na pagkukumpuni.

Kung ang iyong landlord ay hindi kumikilos sa makatwirang panahon para sa kalusugan at kaligtasan ng mga tao at ari-arian, ikaw ay may **karapatan na bayaran muna ang halaga ng pagkukumpuni** at hingin sa iyong landlord na bayaran ka.

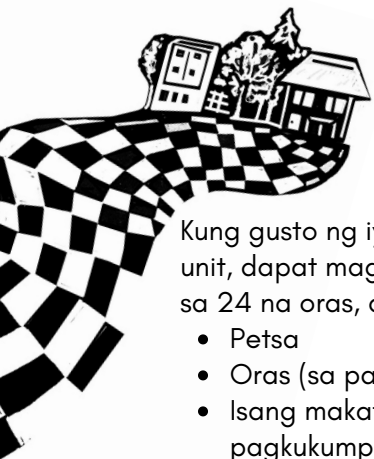
Gawin lamang ang mga ito kung ang isyu ng pagkukumpuni ay tumutugma sa mga pamantayang ito:

- Ito ay apurahan at kailangan para sa kalusugan o kaligtasan ng mga tao o ari-arian
- Ito ay naglalayon na ayusin ang isa sa mga sumusunod:
 - Malaking pagtagas sa mga tubo o sa bubong
 - Sira o barado na linya ng tubig o imburnal o mga kagamitan sa pagtutubero
 - Ang pangunahing sistema ng heating
 - Mga kandadong sira o may diperensya na nagbibigay ng access sa isang rental unit
 - Mga sistemang elektrikal

Kung ikaw ay hindi sigurado at ayaw mong managot sa gastos, tumawag sa isang legal advocate (tagapagtaguyod) o sa **RTB** (tingnan ang pahina sa likod).

Kapayapaan at Tahimik na Kasiyahan

Ang Iyong Landlord (May-ari ng Tirahan) ay Hindi Maaring Dumalaw ng Walang Anunsyo



Kung gusto ng iyong landlord na pumasok sa iyong pribadong unit, dapat magbigay sila ng nakasulat na abiso, hindi bababa sa 24 na oras, at dapat nakalagay dito ang:

- Petsa
- Oras (sa pagitan ng ika-8 ng umaga at ika-9 ng gabi)
- Isang makatwirang dahilan para sa pagpasok, tulad ng pagkukumpuni o pagkumpleto ng buwanang inspeksyon
- Ang eksepsyon sa 24 na oras na abiso ay ang pagtugon sa isang emergency na pagkukumpuni (tingnan ang pahina 8)

Mga Asal na Hindi Mo Kailangang Tiisin

Sa ilalim ng batas, mayroon kang karapatan sa "tahimik na kasiyahan" sa iyong tahanan. Ito ay nangangahulugan na hindi mo kailangang tiisin ang alinman sa mga sumusunod:

- Hindi makatwiran at tuloy-tuloy na ingay
- Hindi makatwiran at tuloy-tuloy na second-hand smoke (usok sa sigariilyo)
- Pananakot o panliligalig
- Madalas na pagpasok ng landlord sa iyong inuupahang unit
- Pagpasok ng landlord sa iyong inuupahang unit nang walang pahintulot o wastong abiso
- Hindi makatwirang pagtanggig ng landlord sa iyong pag-access sa mga komun na erya

Responsibilidad ng iyong landlord na tiyaking iginagalang ang karapatan ng lahat sa tahimik na kasiyahan. Para labanan mo ang panliligalig:

- Isa-dokumento ang mga insidente sa iyong tenant journal (talaarawan) (pahina 10)
- Kontakin ang isang advocate para mas alamin ang iyong mga karapatan (pahina 14)
- Huwag tiisin ang panliligalig sa pananahimik o takot. Dumalo sa pulong ng Vancouver Tenants Union at ibahagi ang iyong karanasan





Maaaring Hindi Protektado ng Batas ang Iyong Mga Roommates (Kasama)

Kung ikaw/o ang isa sa iyong mga kasama ay lumipat sa isang shared house, ngunit hindi pumirma ng tenancy agreement, malamang na hindi ka protektado ng mga tenancy law (batas sa pangungupahan).

Nasa iyong interes na hingin sa iyong landlord (may-ari ng tirahan) na i-update ang tenancy agreement at **idagdag ang mga bagong kasama sa iyong tirahan sa lalong madaling panahon.**

Sa kasamaang palad, hindi obligado na sumang-ayon na magdagdag ng tao sa iyong tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan). Maaari rin nilang imungkahi ang gumawa ng isang bagong kasunduan sa halip na amyendahan ang umiiral na kasunduan. **Mag-ingat sa opsyong ito** – bago sumang-ayon sa isang bagong kasunduan (tenancy agreement), siguraduhing hindi ito isang pakana para itaas ang upa o magdagdag ng mga bagong tuntunin na wala noon (halimbawa, nais ng landlord mo na itaas ang bayaran mo sa parking o sa isang utility).

Ikaw at ang mga kasama mo sa iyong tirahan ay maaaring tumanggi na pumirma sa isang tenancy agreement, ngunit maaaring magresulta ito sa pagkapatas kung saan ang iyong mga kasama ay hindi protektado. Nangangahulugan din na kung ang mga orihinal na nangungupahan na pumirma sa kasunduan ay umalis, ang mga kasama sa tirahan na wala sa lease ay kailangang umalis o humingi sa landlord ng isang bagong kasunduan sa ilalim ng mga bagong tuntunin.

***Mag-ingat** sa mga tuntunin sa iyong tenancy agreement na maaaring limitahan ang bilang ng mga naninirahan, o mga tuntunin na magtataas ng upa kung may ibang lilipat. Ang mga tuntuning ito ay ligal, kapag ito ay napagkasunduan nang sinimulan mo ang iyong pangungupahan.

Alam Mo Ba?

Hindi tulad sa B.C., ang mga landlord (may-ari ng tirahan) sa Quebec ay kinakailangang payagan ang mga lease transfer o paglipat ng pagpapaupa nang hindi binabago ang orihinal na tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan).

Posible na Tapusin ang Lease Nang Walang Binabayaran

Maraming tenant (umuupa) ang nag-aalala sa kanilang babayaran kung sakaling tapusin nila ng maaga ang kanilang lease, ngunit hindi ito ganitong kasimple. Bago ka nila habulin para sa bayarin, kailangan subukan ng iyong landlord na muling ipa-renta ang iyong unit sa patas na presyo, at dapat nilang patunayan na sinubukan nila ito. Sa gitna ng isang krisis sa pabahay, malamang na hindi sila magkakaroon ng problema sa muling pagrenta ng unit sa pareho o mas mataas na upa.

Mayroon ding mga alternatibo na maaari mong talakayin sa iyong landlord, tulad ng

- Pag-alok na i-sublet ang iyong yunit
- Pagpirma ng mutual na kasunduan na tapusin ang tenancy

Sa panghuli, pinahihintulutan kang tapusin ang iyong lease kung ikaw ay tumatakas sa family violence (karahasan sa pamilya) o para lumipat sa isang long term-care facility (pasilidad ng pangmatagalang pangangalaga).

Bakit Kailangan Mo ng Tenant Journal (Talaarawan)

Palaging kuhanin ang mahalagang impormasyon mula sa iyong landlord (may-ari ng tirahan) at tiyakin na ito ay nakasulat at itago ang mga abiso sa isang ligtas na lugar. Sa mga pagkakataon na binabanggit lang ang mahalagang impormasyon sa iyo, siguraduhin na isulat mo kung kailan ito sinabi, anong oras, at kung ano ang sinabi.

Kung sakaling magkaroon ka ng pagtatalo sa iyong landlord, lalo na at ito ay nangangailangan na pumunta ka sa RTB, kakailanganin mo ng ebidensya upang patunayan ang iyong kaso. Ito ay isang magandang dahilan na magkaroon ng tenant journal, at ito ay maaring itabi kasama ng iyong tenancy agreement (kasunduan sa nangungupahan).

*Ano ang RTB? (Residential Tenancy Branch)

Ang **Residential Tenancy Branch (RTB)** ay ang departamento ng gobyerno na may kinalaman sa batas sa pangungupahan sa BC, kabilang ang Residential Tenancy Act and Regulation. Kapag may problema sa pagitan mo at sa iyong landlord (may-ari ng tirahan) na hindi ninyo kayang lutasin, maaari kang mag-aplay sa RTB para sa paglutas ng inyong problema. Maaaring maging kumplikado ang proseso at maaring humingi ka ng tulong sa isang advocate (tagapagtaguyod).

Bakit Dapat Kang Sumali Sa (o Magsimula ng) Isang Unyon ng Mga Umuupa (Tenants Union)

Ang mga landlord (may-ari ng tirahan) ay mas higit ang kapangyarihan at rekurso kaysa sa mga tenant (umuupa).

Isang bagay na alam natin ang ating mga karapatan, ngunit maaari pa ring mahirap na ipaglaban ang ating mga karapatan kapag tayo ay nag-iisa.



May Kapangyarihan ang Isang Unyon Dahil May Kapangyarihan sa Mga Bilang

Ang mga unyon ng umuupa (tenants union) ay maaaring maging isang pagkakataon na makilala ang iyong mga kapitbahay, bumuo ng komunidad, at mag-istratehiya sa mga karaniwang layunin. Maaaring ito ay ang pagkamit ng pagpapaayos ng isang malaking isyu ng maintenance sa inyong gusali, ang pagtutulungan sa mga ibang tenant sa buong lungsod para makabuo ng lakas ng mga umuupa (tenant power), ang mapabuti ang mga batas, at ang pagtatayo ng abot-kayang pabahay. Ang mga tenant union ay mga network ng suporta na nakapagbibigay tulong at tumutugon sa mga hindi makatarungang pagpapaalis.

**Sumali sa Unyon ng Mga Umuupa (Tenants Union)
Tulad ng VTU at Makilahok Din.**

Mga Tala

Mga Tala

Iba Pang Mga Rekurso Tungkol sa Iyong Mga Karapatan

Ang impormasyong ito ay **hindi dapat ituring na ligal na payo**. Para sa mas kumpletong rekurso, tingnan ang **Tenant Survival Guide** mula sa B.C. Tenant Resource & Advisory Center (TRAC):

tenants.bc.ca/resources/tenant-survival-guide/

Mga Legal Advocate (Tagapagtaguyod) sa Vancouver:

Tenant Resource & Advisory Centre
604 255 0546

Access Justice
604 878 7400

Community Legal Assistance Society
604 685 3425

DTES SRO Collaborative
(Single Room Occupancy Hotel)
604 839 0379

DTES Women's Centre
604 681 8480

First United Church Advocacy
604 681 8365

Ang mga Legal Advocate ay maaaring:

- Turuan ka tungkol sa iyong mga ligal na karapatan bilang nangungupahan
- Mag-aplay sa RTB para labanan ang pagpapaalis sa iyo
- Tulungan kang maayos na maihatid ang iyong mga dokumento sa iyong landlord (may-ari ng tirahan)
- Gumawa ng pakete ng ebidensya
- Kumatawan para sa iyo sa isang pagdinig sa RTB
- Tulungan kang mag-aplay para sa isang rebyu, kung hindi ka matagumpay



Kung kailangan mo ng tulong sa Tagalog, kontakin ang Migrante BC (migrante.bc@gmail.com) o ang mga organisasyon na tumutulong sa mga migrante (katulad ng Immigrant Services Society of BC, MOSAIC, at iba pa).