

Tulong Legal sa Sakuna – Mga Karapatan ng Umuupa

Q: Maaari ba akong umalis sa aking inuupahan kung ang aking bahay ay nasira at ano ang mangyayari sa paunang bayad na upa at sa aking seguridad na deposito?

Oo, kung ang anumang bahagi ng lugar ay mangyaring bahagya o ganap na hindi nagagamit dahil sa sunog o iba pang pangyayari hindi mo iyon kasalanan.

Kapag hindi nagagamit ang lugar, dapat ipaalam ng nangungupahan sa kasero sa loob ng isang linggo pagkatapos umalis, maliban kung ang kasero ay may aktwal na kaalaman sa imposible na karagdagang pagtira, kung saan ang pag-upa ay winakasan.

Kung ang pag-upa ay winakasan dahil ang ari-arian ay hindi maaaring okupahan ang kasero ay ibabalik sa nangungupahan, hindi lalampas sa labing-apat na araw pagkatapos ng pagwawakas, ang halaga ng anumang paunang renta na binayaran at ang halaga ng anumang depositong panseguridad na ang kasero ay hindi awtorisadong panatilihin alinsunod sa kodigo ng kasero-nangungupahan

Ang mga sumusunod na tanong ay nalalapat sa mga ari-arian na hindi nawasak/nasira.

Q: Maaari bang kanselahin ng aking kasero ang aking buwanang pag-upa upang muling parentahan ito sa mas mataas na presyo?

Hindi. Ang Gobernador ay naglabas ng isang emerhensya na proklamasyon noong Setyembre 8, 2023, na nagbabawal sa mga kasero na wakasan ang mga umiiral na kasunduan sa pag-upa sa isla ng Maui maliban kung ang nangungupahan ay gumawa ng paglabag sa pagpapaupa (maliban sa hindi pagbabayad ng upa), ang bahay ay hindi karapat-dapat na tirahan, ang kasero o ang kanilang malapit na pamilya na nagnanais na okupahin ang ari-arian, o ang ari-arian ay naibenta sa isang bona fide na mamimili. Ang pagbabawal ay may bisa

hanggang Nobyembre 6, 2023, ngunit napapailalim sa karagdagang ekstensyon. Gayunpaman, ang pagbabawal ay hindi magpapalawig ng nakapirming-termino ng pagpapa-upa na mag-e-expire sa panahon ng proklamasyon na ito.

Q: Maaari bang taasan ng aking kasero ang aking upa?

Hindi. Hindi maaaring taasan ang iyong upa maliban kung naisulat na ito sa iyong pag-upa o nakatanggap ka ng paunawa bago ang Agosto 8, 2023.

Q: Paano kung tangkaing taasan ng aking kasero ang aking upa o wakasan ang aking buwanang pangungupahan?

Maaari mong tawagan ang Sosiedad ng Legal na Tulong ng Hawaii sa intake hotline sa 1-800-499-4302 upang makita kung kwalipikado ka para sa tulong.

Q: Ano ang mangyayari kung mawalan ako ng trabaho dahil sa sakuna at hindi makabayad ng renta?

Maaari kang makatanggap ng tulong pinansyal sa pamamagitan ng mga benepisyo sa Kawalan ng trabaho o Mga Benepisyo sa Kawalan ng trabaho sa Kalamidad. Bisitahin ang huiclaims.hawaii.gov o tumawag sa 808-984-8400 para mag-aplay para sa mga benepisyo ng seguro sa kawalan ng trabaho.

Q: May palugit ba para sa pagbabayad ng renta?

Wala sa Kodigo ng Kasero/Nangungupahan. Maraming mga kasero ang nagpapahintulot ng ilang araw na lampas sa takdang petsa na magbayad ng renta nang walang multa at maraming kasunduan sa pag-upa ang nagsasama ng gayong probisyon. Kung hindi binanggit, ang renta ay dapat bayaran sa takdang petsa.

Q: Maaari ba akong paalisin dahil sa hindi pagbabayad ng renta?

Hindi. Ipinagbabawal ng emerhensiyang proklamasyon ng Gobernador noong Setyembre 8, 2023 ang mga pagpapaalis para sa hindi pagbabayad ng renta, pagpapanatili, utilidad, o iba pang bayarin sa isla ng Maui sa panahon ng proklamasyon. Ang pagbabawal na ito ay kasalukuyang may bisa hanggang Nobyembre 6, 2023. Maaari pa ring wakasan ng may-ari ang mga nakapirming-termino ng pagpapa-upa o paalisin ang mga nangungupahan para sa ilang partikular na paglabag sa isang kasunduan sa pag-upa. Kung nakatanggap ka ng mga papeles ng hukuman na may kaugnayan sa isang pagpapalayas na may petsa ng pagdinig, dapat ka pa ring dumalo at banggitin ang proklamasyon ng moratoriyum bilang depensa.

Q: Gaano karaming paunawa ang dapat ibigay ng kasero o ng nangungupahan upang wakasan ang isang pangungupahan sa pagtatapos ng isang pagpapaupa? Para taasan ang renta pagkatapos ng pag-expire ng pagpapaupa?

Walang abiso ang kailangan sa alinmang kaso. Ang pagpapaupa ay isang kontrata para sa isang takdang panahon sa isang takdang halaga. Upang maipagpatuloy ang pangungupahan pagkatapos ng pag-expire ng pagpapaupa, kailangang pag-usapan ang mga bagong tuntunin. Inirerekomenda na ang kasero o nangungupahan ay payuhan ang isa't isa tungkol sa kanilang intensyon na ipagpatuloy o wakasan ang kasunduan pagkatapos nitong mag-expire upang maiwasan ang hindi pagkakaunawaan at hindi kailangang mga problema. Nalalapat din ito sa pagbabago ng halaga ng renta na babayaran. Kung nais ng kasero na wakasan ang pangungupahan, dapat lisanin ng nangungupahan ang yunit o posibleng mapailalim sa pagpapaalis, maliban kung ang pagpapaupa ay naglalaman ng wika na awtomatikong nagpapalit ng kasunduan sa isang buwanang pangungupahan.

Q: Maaari ba akong paalisin kaagad ng aking kasero kung maaari pa akong manirahan sa bahay?

Hindi. Kung mayroon kang wastong pag-upa ay dapat na ipaalam sa iyo ng iyong kasero sa pamamagitan ng sulat ang dahilan ng pagpapaalis. Ang sumusunod na espisipiko na bilang ng mga araw ay kinakailangan upang bigyan ang nangungupahan ng oras upang tumugon:

Hindi pagbabayad ng renta: 5 araw ng negosyo

Paglabag sa pag-upa: 10 araw

Buwan-buwan na pag-upa: 45 na araw

Kung mabigo kang ayusin ang dahilan para sa abiso sa pagpapaalis, ang iyong kasero ay maaaring magsampa ng reklamo para sa buod ng pagmamay-ari sa korte upang simulan ang proseso ng pagpapaalis. Gaya ng tinalakay sa itaas, ang ilang partikular na pagwawakas sa pag-upa ay ipinagbabawal sa panahon ng emerhensya na proklamasyon. Kabilang dito ang mga pagwawakas ng buwanang pag-upa (na may limitadong mga pagbubukod) at mga pagwawakas para sa hindi pagbabayad ng renta.

Kung ikaw ay nabigyan ng reklamo, siguraduhing hindi mo mapalampas ang petsa ng iyong hukuman. Gusto mong masabi sa hukom ang iyong panig ng kuwento. Maaari mong katawanin ang iyong sarili o maaari kang tumawag sa Legal na Tulong para sa tulong kung kwalipikado ka.

Q: Maaari bang baguhin ng aking kasero ang mga kandado o patayin ang aking mga utilidad?

Hindi. Hindi ka maaaring ikulong ng may-ari nang walang dahilan o utos ng hukuman. Hindi maaaring patayin ng kasero ang iyong mga utilidad kung ikaw ay nasa bahay pa rin.

Q: Ano ang mangyayari sa aking mga ari-arian kung aabandonahin ko ang ari-arian?

Maaaring ibenta ng kasero ang mga inabandunang ari-arian sa paraang responsable sa komersyo o iimbak ang mga ari-arian sa gastos ng nangungupahan, o i-donate ang mga ari-arian sa isang organisasyong pangkawanggawa. Bago ibenta o i-donate ang mga ari-arian, ang kasero ay dapat magpadala ng isang paunawa ng kanyang layunin na ibenta o i-donate ang mga ari-arian sa nangungupahan sa pagpapasa o huling alam na address ng nangungupahan. Bilang karagdagan, pagkatapos ng 15-araw na abiso bago ibenta ang mga ari-arian, dapat i-advertise ng kasero ang pagbebenta sa isang pang-araw-araw na papel ng pangkalahatang sirkulasyon nang hindi bababa sa tatlong magkakasunod na araw. Ang mga nalikom sa pagbebenta ng mga ari-arian sa ilalim ng subsection (a) ay dapat, pagkatapos ng pagbabawas ng naipon na renta at mga gastos sa pag-iimbak at pagbebenta, kasama ang halaga ng pag-advertise, ay panghawakan sa tiwala para sa nangungupahan sa loob ng 30 araw, pagkatapos nito ang mga nalikom ay dapat mawala sa kasero.