

KARAPATAN SA PAG-UPA SA CHICAGO





Booklet ng Karapatan sa Pag-upa sa Chicago

Misyon ng Departamento ng Pabahay (Department of Housing, DOH) na palawakin ang access at pagpili ng mga residente at protektahan ang kanilang karapatan sa mga de-kalidad na bahay na abot-kaya, ligtas, at malusog. Resulta ang Booklet ng Karapatan sa Pag-upa mula sa Komite sa Pagpapayo ng Chicago sa Karapatan sa Pag-upa (Chicago Advisory Committee on Renting Right), na pinagpulangan ng DOH at binubuo ng mga organisasyong pangkomunidad na sumusuporta sa mga nangungupahan at landlord sa Chicago. Ginawa ng grupong ito ang booklet para malaman ng lahat ng nangungupahan at landlord sa Chicago ang kanilang mga karapatan at responsibilidad at mapalawak ang abot ng misyon ng DOH.

ORDINANSA SA PATAS NA ABISO

Chicago.gov/FairNotice

Inaprubahan ng Konseho ng Lungsod ng Chicago ang Ordinansa sa Patas na Abiso noong Hulyo 2020 at gumawa ito ng mga bagong karapatan at responsibilidad para sa mga nangungupahan at mga landlord para bigyan ang mga nangungupahan sa Chicago ng higit na katatagan sa kanilang mga bahay.

At ang pinakamahalaga, pinapataas ng ordinansa ang abisong dapat ibigay ng landlord sa hindi pag-renew, pagwawakas ng pag-upa, o pagtaas ng upa ng nangungupahan. Pinapalawig din ng ordinansa ang panahon na maaaring tapusin ng isang nangungupahan ang pagsasampa ng pagpapaalis laban sa kanila sa pamamagitan ng pagbabayad sa upa na kanilang inutang at mga bayarin sa paghahain sa hukuman ng kanilang landlord.

Kung Kumilos ang Iyong Landlord para Wakasan ang Iyong Pag-upa o Itinaas ang Iyong Upa sa Ilalim ng Ordinansa, dapat magbigay ang mga landlord ng

- 60 araw na abiso para wakasan ang iyong pag-upa kung tumira ka sa iyong apartment nang higit sa anim na buwan ngunit wala pang tatlong taon
- 120 araw na abiso para wakasan ang iyong pag-upa kung tumira ka sa iyong apartment nang higit sa tatlong taon

Nalalapat ang mga patakarang ito sa lahat ng nangungupahan, mayroon man silang nakasulat na pag-upa sa loob ng isang taon o isang impormal na buwanang pag-upa. Hindi ito nalalapat kung nagsimula na ang proseso ng pagpapaalis dahil sa hindi pagbabayad ng upa o isa pang paglabag sa pagpapaupa.

Kung nabigo ang landlord na magbigay ng kinakailangang abiso, may karapatang manatili ang mga nangungupahan sa apartment para sa kinakailangang panahon ng abiso o magbayad ng paunang upa para sa kinakailangang panahon ng abiso.



Suporta sa Pagpapaalis

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/eviction)

1. **Huwag Kusang Umalis (Self-Evict)** – Kung makatanggap ka ng abiso sa pagpapaalis, tandaan na ang Sheriff lamang ang maaaring magsagawa ng pagpapaalis. Labag sa batas sa landlord mo na subukang paalisin ka sa iyong bahay.
2. **Kumuha ng Legal na Tulong**– Ang Legal na Tulong ng Cook County para sa Pabahay at Utang ay isang libreng mapagkukunan para matulungan ang mga landlord at nangungupahan na malutas ang mga problema sa pabahay at utang. Bisitahin ang cookcountylegalaid.org o tumawag sa 855.956.5763. Available ang legal na suporta para sa mga nangungupahan sa rentervention.com o i-text ang «hi» sa 866.773.6837.

Ano ang lockout?

Nagaganap ang “lockout” sa oras na gumawa o nagbanta ang landlord na gagawin ang alinman sa mga sumusunod na pagkilos sa bahay o apartment ng isang residenteng nangungupahan:

- Baguhin o hindi paganahin ang mga kandado
- Harangan ang anumang pasukan
- Alisin ang mga pinto o bintana
- I-shut off o abalihin ang mga serbisyo ng utility, kabilang ang pagpapainit, kuryente, gas, mainit o malamig na tubig, linya ng mga tubo, at serbisyo ng telepono
- Alisin ang mga kasangkapan at muebles
- Alisin ang personal na ari-arian ng nangungupahan
- Gumamit o magbanta ng karahasan laban sa nangungupahan o sa kanilang ari-arian
- Anumang iba pang pagkilos na ginagawang hindi naa-access o hindi matitirahan ang ari-arian

Paano ako mag-uulat ng lockout?

Labag sa batas ang mga lockout. Dapat tumawag ang mga apektadong nangungupahan sa 311 para maghain ng pormal na ulat sa pulisya na nagdedetalye sa insidente ng lockout.



Ordinansa para sa Residensyal na Landlord at Nangungupahan (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

ANONG MGA INUUPAHANG UNIT ANG SAKLAW NG ORDINANSA?

- Mga inuupahang unit na may nakasulat o pasalitang pag-upa (kabilang ang lahat ng na-subsidize na unit gaya ng CHA, IHDA, mga Voucher sa Pagpili ng Pabahay (Housing Choice) ng Seksyon 8, atbp.)

MALIBAN ANG

- Mga unit sa mga gusaling inookupahan ng may-ari na may anim o mas kaunting unit.
- Mga unit sa mga hotel, motel, at kwartong bahay, maliban kung binabayaran ang upa sa buwanang batayan at inookupahan ang unit ng higit sa 32 araw.
- Mga silid sa dormitoryo ng paaralan, silungan, silid ng empleyado, at hindi residensyal na ari-arian na inuupahan.
- Mga co-op at condominium na inookupahan ng may-ari.

ANO ANG MGA PANGKALAHATANG TUNGKULIN NG NANGUNGUPAHAN SA ILALIM NG ORDINANSA?

Dapat sumunod ang nangungupahan, pamilya ng nangungupahan, at mga inimbitahang bisita sa lahat ng mga obligasyong partikular na ipinataw sa mga nangungupahan ng probisyon ng Kodigo ng Munisipyo, na naaangkop sa mga unit ng tirahan, kabilang ang seksyon 7-28-859:

- Pagbili at pag-install ng mga gumaganang baterya sa detector ng usok at carbon monoxide sa loob ng apartment ng nangungupahan.
- Panatilihin ligtas at malinis ang unit.
- Paggamit sa lahat ng kagamitan at pasilidad sa makatuwirang paraan.
- Hindi sinasadya o pabayang pagsira sa unit.
- Hindi nakakaabala sa ibang residente.

ANO ANG MGA PANGKALAHATANG TUNGKULIN NG LANDLORD SA ILALIM NG ORDINANSA?

- Bigyan ang nangungupahan ng nakasulat na abiso ng pangalan, address, at numero ng telepono ng may-ari o manager.
- Sa loob ng pitong (7) araw pagkatapos maihatid ang isang reklamo sa pagpapasara, ang may-ari o landlord ng isang lugar na paksa ng reklamo sa pagpapasara ay dapat maghayag, sa pamamagitan ng sulat, sa lahat ng nangungupahan sa lugar na isinama ang isang pagkilos ng pagpapasara. Dapat ding ipaalam ng may-ari o landlord ang tungkol sa isang kaso ng pagpapasara sa pamamagitan ng sulat bago lumagda ang isang nangungupahan sa isang pag-upa.

- Bigyan ng abiso ang mga bago o nagre-renew na nangungupahan ng
 - 1) Mga sipi ng kodigo na ibinigay ng Lungsod sa nakaraang 12 buwan;
 - 2) Mga nakabinbing pagkilos sa Hukuman ng Pabahay o administratibong pagdinig;
 - 3) Mga pag-shut off ng serbisyo ng tubig, kuryente, o gas sa gusali sa buong pananatili.
- Mapanatili ang ari-arian bilang pagsunod sa lahat ng naaangkop na mga probisyon ng Kodigo ng Munisipyo.
- Huwag hilingin sa isang nangungupahan na mag-renew ng isang kasunduan nang higit sa 90 araw bago magwakas ang umiiral na kasunduan.
- Kung hindi na mare-renew ang kasunduan sa pag-upa, o kung tataas ang rate ng upa, bigyan ang nangungupahan ng hindi bababa sa 30 araw kung ang nangungupahan ay nag-okupa sa apartment nang hanggang anim na buwan; 60 araw kung inookupahan ng nangungupahan ang apartment nang higit sa anim na buwan at hanggang tatlong taon; at 120 araw kung inookupahan ng nangungupahan ang apartment nang higit sa tatlong taon.
- Huwag ipatupad ang mga probisyon ng ipinagbabawal na pag-upa.
- Pagbibigay-kaalaman Tungkol sa Mga Surot. Para sa anumang kasunduan sa pag-upa para sa isang unit ng tirahan na pinasok o na-renew pagkatapos ng petsa ng bisa ng ordinansa para sa pagsusog sa 2013 na ito, bago pumasok o nag-renew ng naturang kasunduan, ang landlord o sinumang taong awtorisadong pumasok sa naturang kasunduan para sa kanya ay dapat magbigay sa naturang nangungupahan ng brochure na nagbibigay-kaalaman tungkol sa pag-iwas at pagpatay ng surot na inihanda ng departamento ng kalusugan ayon sa seksyon 7-28-860.



KARAPATAN NG LANDLORD SA PAG-ACCESS

- Pahihintulutan ng nangungupahan ang makatuwirang pag-access ng landlord kapag nakatanggap ng dalawang araw na abiso sa pamamagitan ng mail, telepono, nakasulat na abiso, o iba pang paraan na idinisenyo nang may mabuting hangarin para magbigay ng abiso.
- Maaaring magbigay ng pangkalahatang abiso sa lahat ng apektadong nangungupahan kung ang pagkukumpuni sa mga karaniwang lugar o iba pang unit ay maaaring mangailangan ng ganoong pag-access.
- Sa isang emergency o kung saan ang pagkukumpuni sa ibang lugar ay hindi inaasahang nangailangan ng pag-access, dapat magbigay ng abiso ang landlord sa loob ng dalawang araw pagkatapos na makapasok.

MGA DEPOSITONG PANSEGURIDAD AT PREPAID NA UPA

- Dapat magbigay ng resibo ang landlord sa nangungupahan para sa depositong panseguridad, kasama ang pangalan ng may-ari, petsa ng pagtanggap nito, at paglalarawan ng unit ng tirahan. Ang resibo ay dapat na pirmahan ng taong tumatanggap ng depositong panseguridad.
- Gayunpaman, maaaring magbigay ang landlord ng elektronikong resibo kung ang depositong panseguridad ay binayaran gamit ang electronic funds transfer. Dapat ilarawan ng elektronikong resibo ang unit ng tirahan, isaad ang halaga at petsa ng deposito, at may elektroniko o digital na lagda.
- Gayunpaman, maaaring tanggapin ng landlord ang pagbabayad ng upa sa unang buwan at ang depositong panseguridad sa isang tseke o electronic fund transfer at ideposito ang naturang upa at depositong panseguridad sa isang account kung lilipat ng landlord ang depositong panseguridad sa isang hiwalay na account sa loob ng 5 araw ng naturang pagtanggap.
- Dapat hawakan ng landlord ang lahat ng depositong panseguridad sa isang federal na account na may insurance at may interes sa isang institusyong pampinansyal na matatagpuan sa Illinois. Hindi dapat ihalo sa mga ari-arian ng landlord ang mga depositong panseguridad at interes.
- Dapat tukuyin sa isang nakasulat na kasunduan sa pag-upa ang institusyong pampinansyal kung saan idedeposito ang depositong panseguridad. Kung walang nakasulat na kasunduan sa pag-upa, dapat ibigay ng landlord ang naturang impormasyon sa nangungupahan sa pamamagitan ng sulat sa loob ng 14 na araw pagkatapos matanggap ang depositong panseguridad. Kung inilipat sa ibang institusyong pampinansyal ang depositong panseguridad, dapat ipaalam ng landlord sa nangungupahan ang impormasyon sa loob ng 14 na araw mula sa paglilipat ng pangalan at tirahan ng bagong institusyong pampinansyal.
- Dapat magbayad ng interes taon-taon ang landlord sa mga hinahawakang depositong panseguridad at prepaid na upa ng higit sa anim na buwan.
- Bawat taon itinatakda ng Comptroller ng Lungsod ang rate ng interes na dapat bayaran ng landlord.



- Bago ibawas ang mga gastusin para sa mga pinsala mula sa depositong panseguridad, dapat magbigay ang landlord sa nangungupahan ng isang naka-itemize na pahayag ng mga pinsala sa loob ng 30 araw mula sa petsa ng paglisan ng nangungupahan sa unit ng tirahan.
- Dapat ibalik ng landlord ang lahat ng depositong panseguridad at kinakailangang interes, kung mayroon man, na binawasan ng hindi nabayaranang upa at mga gastos para sa mga pinsala, sa loob ng 45 araw mula sa petsa ng paglisan ng nangungupahan sa unit ng tirahan.
- Kung sakaling magkaroon ng sunog, dapat ibalik ng landlord ang lahat ng depositong panseguridad at kinakailangang interes, kung mayroon man, na binawasan ng hindi nabayaranang upa at mga gastos para sa mga pinsala, sa loob ng pitong araw mula sa petsa na mapansin ng nangungupahan ang pagwawakas ng kasunduan sa pagpapaupa.
- Sa kaganapan ng pagbebenta o anumang iba pang disposisyon ng residensyal na real na ari-arian ng landlord, mananagot sa nangungupahan ang kapalit na landlord para sa anumang depositong panseguridad o prepaid na upa na binayaran sa orihinal na landlord. Dapat abisuhan ng kapalit na landlord ang nangungupahan, sa pamamagitan ng sulat, sa loob ng 14 na araw mula sa disposisyon na ang deposito o prepaid na upa ay inilipat sa kapalit na landlord. Mananatiling may pananagutan ang orihinal na landlord para sa deposito o prepaid na upa hanggang sa ilipat ng orihinal na landlord ang deposito o prepaid na upa sa kapalit na landlord at magbigay ng wastong abiso ng naturang paglipat sa nangungupahan.
- Nang napapailalim sa pagwawasto ng kulang na halaga ng interes na ibinayad sa isang nangungupahan sa depositong panseguridad, dapat igawad sa nangungupahan ang mga pinsala na katumbas ng dalawang beses ng depositong panseguridad kasama ang interes kung hindi sumunod ang landlord sa tinukoy na mga kinakailangan sa depositong panseguridad.

Ordinansa sa Pagpapainit

Chicago.gov/Heat

Kailan Kinakailangan ang Pagpapainit?

Nalalapat ang Ordinansa sa Pagpapainit mula Setyembre 15 hanggang Hunyo 1. Ang panahong ito ay madalas na tinutukoy bilang "panahon ng pagpapainit."

Hindi pinipigilan ng Ordinansa sa Pagpapainit ang isang gusali na alisin ang mga kagamitan sa pagpapainit o pagpapatakbo ng mga kagamitan sa pagpapalamig (air conditioning) sa panahon ng pagpapainit hangga't napapanatili ang mga kinakailangang temperatura sa loob.

Saan Kinakailangan ang Pagpapainit?

Kinakailangan ang Ordinansa sa Pagpapainit sa lahat ng matitirahang espasyo, silid ng palikuran, banyo sa loob ng mga bahay, apartment, silid ng hotel, at panloob na lugar ng trabaho.

Gaano Kainit?

Nag-iiba ang mga kinakailangan sa pagpapainit batay sa uri ng gusali at sistema ng pagpapainit, ngunit lahat ay nangangailangan ng temperatura na hindi bababa sa 68°F mula 8:30 am hanggang 10:30 pm at hindi bababa sa 66°F mula 10:30 pm hanggang 8:30 am.

Paano Magbigay ng Pagpapainit?

Tumutukoy ang Ordinansa sa Pagpapainit sa mga pinagmumulan ng init na hindi magagamit para matugunan ang mga minimum na kinakailangan sa pagpapainit. Mga kagamitan ito sa pagluluto, kagamitan sa pagpapainit ng tubig sa bahay, at mga portable na pampainit ng espasyo.

Sa lahat ng kaso, responsibilidad ng may-ari ng gusali (landlord) na panatilihing maayos ang paggana ng mga kagamitan sa pagpapainit.

Pinapayagan ba ang mga Portable na Pampainit ng Espasyo?

Ang mga portable na pampainit ng espasyo ay hindi maaaring gamitin para matugunan ang pinakamababang temperatura na kinakailangan ng Ordinansa sa Pagpapainit.

Paano Kung Biglang Nasira ang Kagamitan sa Pagpapainit?

Kung isa kang nangungupahan: abisuhan kaagad ang iyong landlord kung hindi gumagana o pumapalya ang kagamitan sa pagpapainit. Para sa ikakabuti mo at nila ang mabilis na pagbabalik ng init.

Kung isa kang landlord: makipag-usap nang malinaw at madalas sa iyong mga nangungupahan tungkol sa kung ano ang iyong ginagawa para maibalik ang pagpapainit. Maaaring gusto mong magbigay ng mga portable na de-kuryenteng pampainit ng espasyo, isang credit sa upa (para sa paggamit ng kuryente), at/o mga alternatibong akomodasyon. Ang pakikipag-usap sa mga nangungupahan at mga hakbang na ginawa mo para mabawasan ang pinsala hanggang sa maayos ang kagamitan sa pagpapainit ay maaaring isaalang-alang ng hukom o opisyal ng pagdinig kapag tinutukoy ang halaga ng multa kung tinukoy na mayroon kang paglabag sa Ordinansa sa Pagpapainit.



Ordinansa sa Pagpapalamig

Chicago.gov/cooling

Sa mga araw na lumalampas sa 80F ang heat index sa Chicago, ang ilang gusaling tirahan ay dapat magbigay ng air conditioning sa lahat ng apartment o may panloob na lugar ng karaniwang pagtitipon na may air condition na kilala bilang sentro ng pagpapalamig (cooling center).

Aling mga gusali ang kinakailangang magkaroon ng air conditioning o sentro ng pagpapalamig?

- Mga gusaling pinapatakbo bilang “pabahay para sa mga nakatatanda” sa ilalim ng Pederal na Batas para sa Patas na Pabahay (Federal Fair Housing Act)
- Mga gusaling may 100 o higit pang apartment
- Mga gusaling higit sa 80 talampakan ang taas

Kung mapanganib na ang init ng iyong tahanan, gamitin ang 3-1-1:

- Para makahanap ng pinakamalapit na sentro ng pagpapalamig sa Lungsod
- Para humiling ng pagsusuri sa kalusugan ng nakatatanda
- Para mag-ulat ng paglabag sa mga kinakailangan sa pagpapalamig

Mga Protektadong Uri at Pandidiskrimina sa Pabahay

Kung naniniwala kang naging biktima ka ng pandidiskrimina sa pabahay, huwag itong balewalain; iulat ito sa CCHR sa 312-744-5879 o cchr@cityofchicago.org

Labag sa batas ang pandidiskrimina sa pabahay batay sa mga protektadong uri na ito:

Lahi	Katayuan sa kasal	Kasarian
Ninuno	Katayuan sa militar	Pagkakakilanlan ng gender
Relihiyon	Kulay	Katayuan sa pagiging magulang
Edad (mahigit 40)	Bansang pinagmulan	Pinagmumulan ng kita
Sekswal na oryentasyon	Kapansanan	

Kasama sa mga ipinagbabawal na gawain ang:

- Pagtanggap sa pagbenta o pagpapaupa
- Nangangailangan ng iba't ibang tuntunin o kondisyon sa pagpapaupa gaya ng mga mas mataas na depositong panseguridad, cosigner, o kinakailangan sa mas mataas na kita
- Pagtanggap na gumawa ng pagkukumpuni sa inuupahang unit
- Pagpapaalis sa nangungupahan dahil sa pandidiskrimina
- Sekswal na panliligalig sa nangungupahan ng may-ari ng ari-arian o ng kanilang mga ahente

Mga Kapaki-pakinabang na Numero para sa Mga Nangungupahan at Landlord

- Hotline ng Karapatan ng Nangungupahan ng DOH na 312-742-RENT (312-742-7368)
- Bukas ang Hotline ng Organisasyon ng Mga Nangungupahan ng Metropolitan (Metropolitan Tenants Organization) mula Lunes-Biyernes, 1:00 pm-5:00 pm, 773-292-4988
- Legal na Tulong sa Pabahay at Utang ng Cook County na 855-956-5763
- Mga koneksyon sa mapagkukunan ng Lungsod at Cook County sa 211

Makipag-ugnayan sa DOH

Email: DOH@CityofChicago.org

Telepono: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

