



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## **Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form Required by Ordinance Section 37.9E**

Beginning March 7, 2015, any landlord who wishes to commence “buyout negotiations” with a tenant must first make certain written disclosures to the tenant. This six-page document contains all of the legally required disclosures and must be served on the tenant prior to the commencement of “buyout negotiations.” The following definitions apply:

- “Buyout negotiations” means any discussion or bargaining, whether oral or written, between a landlord and tenant regarding the possibility of entering into a “buyout agreement.”
- A “buyout agreement” means an agreement wherein the landlord pays the tenant money or other consideration to vacate the rental unit. (An agreement to settle a pending unlawful detainer [eviction] action in court is not considered a “buyout agreement.”)

## **租務條例第 37.9E 段要求的收購前協商披露表 (Chinese)**

自 2015 年 3 月 7 日起，凡是希望和租客開始進行「收購協商」的屋主均須先向租客提供某些書面披露事項。這份六頁的文件包含法律要求的所有披露事項，必須在開始進行「收購協商」之前提供給租客。以下是適用的定義：

- 「收購協商」是指屋主與租客之間針對訂立「收購協議」的可能性所做的口頭或書面討論或商談。
- 「收購協議」是指屋主支付租客金錢或其他對價以空出租住單位的一項協議。（為了對一場非法佔有[逐出]的法庭訴訟進行和解而做出的協議不被視為「收購協議」。）

## **Formulario De Revelación Previa A Las Negociaciones De Pago Por Desocupar Una Unidad Exigido Por La Sección 37.9 De La Ordenanza (Spanish)**

*A partir del 7 de marzo del 2015, cualquier arrendador que desee iniciar “negociaciones de pago por desocupar una unidad” con un inquilino deberá primero hacer ciertas revelaciones por escrito al inquilino. Este documento de seis páginas contiene todas las revelaciones que la ley exige y deberán ser entregadas al inquilino antes de empezar las “negociaciones de pago por desocupar una unidad”. Se aplican las siguientes definiciones:*

- *“Negociaciones de pago por desocupar una unidad” significa cualquier discusión o negociación, ya sea oral o escrita, entre un arrendador y un inquilino sobre la posibilidad de llegar a un “acuerdo de pago por desocupar una unidad”.*
- *Un “acuerdo de pago por desocupar una unidad” significa un acuerdo en el que el arrendador le paga al inquilino dinero u otra contraprestación por desocupar la unidad de alquiler. (Un acuerdo para resolver una demanda de desalojo pendiente en un tribunal no se considera un “acuerdo de pago por desocupar una unidad”).*



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

The landlord must fill in the blanks below **prior to giving this Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form to the tenant.** -- 屋主將這份收購前協商披露表給予租客之前，必須先填妥以下空白部分。 -- ***El arrendador debe llenar los espacios en blanco debajo antes de entregar este Formulario de revelación previa a las negociaciones de pago por desocupar una unidad al inquilino.***

(a) The landlord intends to enter into Buyout Negotiations to recover possession of the rental unit located at: -- (a) 屋主有意開始進行收購協商，以收回位於以下地址的租住單位所有權： -- (a) *El arrendador tiene la intención de iniciar Negociaciones de pago por desocupar una unidad para tomar posesión de la unidad de alquiler ubicada en:*

**San Francisco, CA 941**

Tenant's Address: Street Number	Street Name	Unit Number	Zip Code
租客地址：街號	街名	單位號	郵遞區號
Dirección del inquilino: Número	Nombre de la calle	Número de la unidad	Código postal

(b) The following people will be conducting Buyout Negotiations on behalf of the landlord. (If the landlord is an entity, the landlord shall provide the names of all people within that entity who will be conducting the Buyout Negotiations.) -- (b) 以下人士將代表屋主進行收購協商。(屋主如為實體，則應提供該實體內將進行收購協商的所有人士姓名。 -- (b) *Las siguientes personas llevarán a cabo las Negociaciones de pago por desocupar una unidad en nombre del arrendador. (Si el arrendador es una entidad, el arrendador deberá dar los nombres de todas las personas dentro de la entidad que llevarán a cabo las negociaciones de pago por desocupar una unidad.)*

**1.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**2.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**3.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**4.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

(c) The following people will have decision-making authority over the terms of the Buyout Agreement on behalf of the landlord. (If the landlord is an entity, the landlord shall provide the names of all people within that entity who will have decision-making authority over the terms of the Buyout Agreement.) -- (c) 以下人士將代表屋主對收購協議的條款具有決定權。(屋主如為實體，則應提供該實體內對收購協議條款具有決定權的所有人士姓名。) -- (c) *Las siguientes personas tendrán la autoridad para tomar decisiones con respecto a los términos del Acuerdo de pago por desocupar la unidad en nombre del arrendador. (Si el arrendador es una entidad, el arrendador deberá dar los nombres de todas las personas dentro de la entidad que tendrán la autoridad para tomar decisiones con respecto a los términos del Acuerdo de pago por desocupar una unidad.)*

**1.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**2.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**3.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí

**4.** \_\_\_\_\_  
Print Name Here / 在此寫下正楷姓名 / Nombre en letra imprenta aquí



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## **Tenant Disclosures Required by Rent Ordinance Section 37.9E**

- (1) A tenant has the right not to enter into a Buyout Agreement or Buyout Negotiations.
- (2) A tenant may choose to consult with an attorney before entering into a Buyout Agreement or Buyout Negotiations.
- (3) Tenants' rights organizations and their contact information are listed on page 6 as Attachment A.
- (4) Information about tenants' rights is also available at the Rent Board's office (25 Van Ness Avenue, Room 320, San Francisco, CA), through its counseling telephone number (415-252-4602) and on its website ([www.sfrb.org](http://www.sfrb.org)). A tenant may visit the Rent Board's office for information about other Buyout Agreements in the tenant's neighborhood.
- (5) A tenant may rescind a Buyout Agreement for up to 45 days after the Buyout Agreement is fully executed. In order to rescind a Buyout Agreement, the tenant must, on or before the 45<sup>th</sup> day following the execution of the Buyout Agreement by all parties, hand deliver, email, or place in the mail a statement to the landlord indicating that the tenant has rescinded the Buyout Agreement. Any Buyout Agreement that does not comply with the requirements of Rent Ordinance Section 37.9E(f) shall not be effective and may be rescinded by the tenant at any time.
- (6) A landlord's ability to convert the tenant's building into condominiums may be affected by a Buyout Agreement pursuant to Subdivision Code Section 1396(e)(4) if: "(a) a senior, disabled, or catastrophically ill tenant in the building entered into a Buyout Agreement for any unit in the building, or (b) two or more tenants entered into Buyout Agreements during the period beginning ten years prior to the date of the condominium conversion application and ending on the date of the final or parcel map approval. For purposes of this subsection, a "senior" shall be a person who is 60 years or older and has been residing in the unit for ten years or more at the time of the Buyout Agreement; a "disabled" tenant shall be a person who is disabled within the meaning of Title 42 United States Code Section 12102 and has been residing in the unit for ten years or more at the time of Buyout Agreement; and a "catastrophically ill" tenant shall be a person who is disabled within the meaning of Title 42 United States Code Section 12102 and who is suffering from a life threatening illness as certified by his or her primary care physician and has been residing in the unit for five years or more at the time of Buyout Agreement."

### **租務條例第 37.9E 段要求的租客披露事項 (Chinese)**

- (1) 租客有權不訂立收購協議或進行收購協商。
- (2) 在訂立收購協議或進行收購協商之前，租客可選擇向律師諮詢。
- (3) 租客的維權組織及其聯絡資訊以附件 A 的形式列於第 6 頁。
- (4) 有關租客權利的資訊亦可至租務委員會辦公室索取（25 Van Ness Avenue, Room 320, San Francisco, CA），或致電索取（415-252-4602），或瀏覽租務委員會網站（[www.sfrb.org](http://www.sfrb.org)）。租客可前往租務委員會辦公室索取所在鄰里其他收購協議的資訊。



## San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

(5) 收購協議完整簽署後，租客至多有 45 天的時間可以撤銷收購協議。為了撤銷收購協議，租客必須在所有各方簽署協議 45 天內將陳述書親手交予、電子郵寄或一般郵寄給屋主，表明已撤銷收購協議。任何不符合租務條例第 37.9E 段(f)項要求的收購協議可視為無效，租客可以隨時撤銷。

(6) 如有下列情況，屋主將租客居住的建築物改建為共管式公寓的能力可能依細分法規第 1396(e)(4)條規定受收購協議影響：「(a) 訂立收購協議者為建築物內任何單位的老年人、殘障者或重病租客，或為 (b) 兩名或以上訂立收購協議的租客，其立約時間發生在共管式公寓改建實施日前十年開始、至最終地界圖核准日為止的這一段時間。就本細分法則而言，「老年人」係指年滿 60 歲者，訂立收購協議時已在建築物單位居住十年或以上；「殘障」租客係指符合美國法第 42 篇 12102 段殘障定義者，訂立收購協議時已在建築物單位居住十年或以上；「重病」租客係指符合美國法第 42 篇 12102 段殘障定義、並由其主治醫生證明患有危及性命的疾病者，訂立收購協議時已在建築物單位居住五年或以上。」

### **Revelaciones Al Inquilino Exigidas Por La Sección 37.9(a)** **De La Ordenanza Del Control de Rentas (Spanish)**

(1) *Un inquilino tiene el derecho de no entrar en un Acuerdo o llevar a cabo negociaciones de pago por desocupar una unidad.*

(2) *Un inquilino puede optar por consultar con un abogado antes de entrar en un Acuerdo o llevar a cabo negociaciones de pago por desocupar una unidad.*

(3) *El Anexo A en la página 6 enumera las organizaciones de derechos del inquilino y su información de contacto.*

(4) *También puede encontrar información sobre los derechos del inquilino en la oficina de la Junta del Control de Rentas (25 Van Ness Avenue, Sala 320, San Francisco, CA), en su línea telefónica de asesoría (415-252-4602) y en su sitio web (www.sfrb.org). Un inquilino puede visitar la oficina de la Junta del Control de Rentas para obtener información acerca de otros Acuerdos de pago por desocupar una unidad en el vecindario del inquilino.*

(5) *Un inquilino puede anular un Acuerdo de pago por desocupar una unidad hasta los 45 días después de haber firmado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad. Para poder anular un Acuerdo de pago por desocupar una unidad, el inquilino deberá, a más tardar en el día número 45 después de que todas las partes hayan firmado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad, entregar personalmente, por correo electrónico, o enviar por correo un documento escrito indicando que el inquilino ha anulado el Acuerdo de pago por desocupar una unidad. Cualquier Acuerdo de pago por desocupar una unidad que no cumpla con los requisitos de la Sección 37.9E(f) de la Ordenanza del Control de Rentas no tendrá vigencia y puede ser anulado por el inquilino en cualquier momento.*

(6) *Un Acuerdo de pago por desocupar una unidad puede afectar la capacidad de un arrendador de convertir el inmueble de un inquilino en condominios de conformidad con la Sección 1396(e)(4) del Código de Fraccionamiento (Subdivision Code) si: "(a) un inquilino de la tercera edad, discapacitado o con una enfermedad catastrófica en el edificio llevó a cabo un Acuerdo de pago por desocupar una unidad para cualquier unidad en el inmueble o (b) dos o más inquilinos llevaron a cabo Acuerdos de pago por desocupar una unidad durante el periodo*



# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

que empieza diez años antes de la fecha de la solicitud de conversión a condominios y que termina en la fecha de la aprobación final o la aprobación del plano catastral. Para esta subsección, una “persona de la tercera edad” deberá ser una persona de por lo menos 60 años de edad que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por diez años o más; un inquilino “discapacitado” deberá ser una persona discapacitada según la definición de la Sección 12102 del Título 42 del Código de Estados Unidos, que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por diez años o más; y un inquilino “con una enfermedad catastrófica” deberá ser una persona discapacitada según la definición de la Sección 12102 del Título 42 del Código de Estados Unidos y que esté sufriendo de una enfermedad con peligro de muerte con la constancia de un certificado de su médico principal y que al momento de llevar a cabo el Acuerdo de pago por desocupar una unidad haya vivido en la unidad por cinco años o más”.

**Each tenant must sign this six-page Pre-Buyout Negotiations Disclosure Form below and write the date the landlord provided the tenant with the disclosure form. The landlord is not required to file a copy of the Disclosure Form with the Rent Board. The landlord is required to retain a copy of each signed Disclosure Form for five years, along with a record of the date the landlord provided the disclosure to each tenant.**

每位租客必須在這份六頁的收購前協商披露表底下簽名，並寫上屋主向租客提供披露表的日期。屋主不需向租務委員會送交披露表。屋主需要將每份簽署的披露表保存五年，連同屋主向每位租客提供披露表的日期記錄一併保存。

**Cada inquilino debe firmar este Formulario de revelación de seis páginas previa a las negociaciones de pago por desocupar una unidad y escribir la fecha en la que el arrendador le entregó el formulario de revelación. El arrendador no está obligado a presentar una copia del Formulario de revelación a la Junta del Control de Rentas. El arrendador debe guardar una copia de cada Formulario de revelación por cinco años, junto con un registro de la fecha en la que el arrendador entregó la revelación a cada inquilino.**

**1.** \_\_\_\_\_  
Print Tenant's Name  
在此寫下租客正楷姓名  
*Nombre del inquilino en letra imprenta*

**2.** \_\_\_\_\_  
Print Tenant's Name Here  
在此寫下租客正楷姓名  
*Nombre del inquilino en letra imprenta*

**1.** \_\_\_\_\_  
Tenant's Signature  
租客簽名  
*Firma del inquilino*

**2.** \_\_\_\_\_  
Tenant's Signature  
租客簽名  
*Firma del inquilino*

**1.** \_\_\_\_\_  
Date the landlord provided tenant with the Disclosure Form  
屋主提供披露表給租客的日期  
Fecha en la que el arrendador entregó el Formulario de revelación al inquilino

**2.** \_\_\_\_\_  
Date the landlord provided tenant with the Disclosure Form  
屋主提供披露表給租客的日期  
Fecha en la que el arrendador entregó el Formulario de revelación al inquilino





# San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Board

## ATTACHMENT A – TENANTS’ RIGHTS ORGANIZATIONS

Advancing Justice - Asian Law Caucus  
 (Cantonese/Mandarin/English)  
 55 Columbus Avenue  
 San Francisco, CA 94111  
 (415) 896-1701 (phone) • Call for Appointment  
 (415) 896-1702 (fax)  
[www.advancingjustice-alc.org](http://www.advancingjustice-alc.org)

AIDS Legal Referral Panel  
 1663 Mission Street #500  
 San Francisco, CA 94103  
 (415) 701-1100 (phone)  
 (415) 701-1400 (fax)  
[www.alrp.org](http://www.alrp.org)

Asian Pacific Islander Legal Outreach  
 1121 Mission Street  
 San Francisco, CA 94103  
 (415) 567-6255 (phone)  
 (415) 567-6248 (fax)  
[www.apilegaloutreach.org](http://www.apilegaloutreach.org)

Bay Area Legal Aid  
 (Section 8 and public housing)  
 1800 Market Street, 3<sup>rd</sup> Floor  
 San Francisco, CA 94102  
 (415) 982-1300 (phone)  
 (415) 982-4243 (fax)  
[www.baylegal.org](http://www.baylegal.org)

Causa Justa::Just Cause  
 (Spanish/English)  
 2301 Mission Street, Suite 201  
 San Francisco, CA 94110  
 (415) 487-9203 (phone) • By Appointment Only  
 (415) 487-9022 (fax)  
 Mon & Fri 1:00-5:00 pm; Thurs 9:30-12:00 pm  
[www.cjjc.org](http://www.cjjc.org)

Chinatown Community Development Center  
 (Cantonese/Mandarin/English)  
 663 Clay Street  
 San Francisco, CA 94111  
 (415) 984-2728 (phone) • Call for Appointment  
 (415) 984-2724 (fax)  
 Drop-In Clinic: Mon 2:00-4:00 pm &  
 Thurs 10:30 am-12:30 pm  
[www.chinatowncdc.org](http://www.chinatowncdc.org)

Housing Rights Committee of SF – Main Office  
 (Cantonese/Mandarin/Spanish/English/Russian)  
 (Free counseling; bring proof of income)  
 1663 Mission Street (at Duboce St.), 5<sup>th</sup> Floor  
 San Francisco CA 94103  
 (415) 703-8644 (phone)  
 (415) 703-8639 (fax)  
 Mon-Thurs: 1:00-5:00 p.m.  
[www.hrscsf.org](http://www.hrscsf.org)

Housing Rights Committee of SF –Richmond District Office  
 (Cantonese/Mandarin/English/Russian)  
 4301 Geary Boulevard (cross at 7<sup>th</sup> Avenue)  
 San Francisco, CA 94118  
 (415) 947-9085 (phone)  
 Mon, Wed, Thurs, Fri 9:00 am-12:00 pm

Legal Assistance to the Elderly, Inc.  
 (SF Resident, age 60+ and/or disabled)  
 701 Sutter Street (at Taylor Street)  
 San Francisco, CA 94109  
 (415) 538-3333 (phone)  
 (415) 538-3316 (fax)  
 Mon-Fri 9:00 am-12:00 pm & 1:00-5:00 pm  
[www.laesf.org](http://www.laesf.org)

Open Door Legal  
 (Tenants living in zip codes 94107, 94124, 94134)  
 4622 3<sup>rd</sup> Street (in Salvation Army Outreach Center)  
 San Francisco, CA 94124  
 (415) 735-4124 (phone)  
 (415) 534-3469 (fax)  
[opendoorlegal.org](http://opendoorlegal.org)

San Francisco Tenants Union  
 558 Capp Street (near Mission & 21<sup>st</sup> Street)  
 San Francisco, CA 94110  
 (415) 282-6622 • Hours Vary-Call First  
[www.sftu.org](http://www.sftu.org)

### SRO Collaboratives:

- (1) Chinatown SRO Collaborative  
 c/oChinatown Community Dev. Center  
 1525 Grant Avenue  
 San Francisco, CA 94133  
 (415) 984-1489 (phone)  
 (415) 362-7992 (fax)  
[www.chinatowncdc.org](http://www.chinatowncdc.org)
- (2) Mission SRO Collaborative  
 938 Valencia Street  
 San Francisco, CA 94110  
 (415) 282-6209, ext. 119 (phone)

### Tenderloin Housing Clinic

(Spanish/English)

- (1) Code Enforcement Outreach Program  
 (Tenants in hotels and Tenderloin residents)  
 48 Turk Street  
 San Francisco, CA 94102  
 (415) 775-7110 • Closed Friday  
 Mon-Thurs 10:00 am-12:00 pm & 2:00-4:00 pm  
[www.ccsro.org](http://www.ccsro.org)
- (2) Law Office  
 (Ellis Act, OMI, No-fault evictions for seniors,  
 disabled, and low-income tenants)  
 126 Hyde Street, 2<sup>nd</sup> Floor  
 San Francisco, CA 94102  
 (415) 771-9850 (phone)  
 Call for appt. or drop-in 10:00 am-3:00 pm  
[www.thclinic.org](http://www.thclinic.org)