



Información en español se proporciona debajo.

下方提供中文資訊。

May Impormasyon na nasa Filipino sa ibaba

San Francisco Good Samaritan Tenancy Information For Tenants Who Are Displaced Following An Emergency

Pursuant to San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Ordinance Section 37.2(a)(1)(D)

NOTE: A Good Samaritan Tenancy is a temporary rental for a maximum period of 24 months, after which the tenant may have to move out or pay higher rent, at the landlord's option. See below.

1. If a tenant's rental unit is in such unsafe or unhealthy condition following a fire, earthquake, landslide, or similar emergency situation that the tenant cannot and should not reside there, the tenant may be entitled to rent a **temporary** replacement unit at a **reduced rent rate** using Good Samaritan Status. If the damaged unit was under rent control, the displaced tenant has the right to return to the former unit after repairs are completed, even if the tenant occupies a replacement unit using Good Samaritan Status.

2. Good Samaritan Status may only be utilized if the tenant receives written certification by one of the following officials, or his or her designee, that as a matter of public health and safety and as a matter of habitability, the tenant cannot and should not reside in the affected rental unit until it has been appropriately repaired: Mayor, Fire Chief, Director of the Department of Building Inspection, Director of the Department of Public Health, or Other Official as authorized by law.

3. Good Samaritan occupancy status occurs when a displaced tenant and the landlord of the replacement unit agree in writing for the tenant to commence temporary occupancy in a rent-controlled rental unit following a qualifying emergency such as fire, earthquake, landslide, or similar emergency situation, that required the tenant to move out of the tenant's previous rental unit. The written agreement must: (a) include a **reduced rent rate** for the replacement unit for a specified period of time up to 12 months (the "Original Good Samaritan Status Period"); (b) include a statement that the agreement is **temporary** in nature; (c) refer to Rent Ordinance Section 37.2(a)(1)(D); and (d) state that the tenant has been displaced from his or her previous unit as a result of an emergency, as certified in writing by one of the officials specified in paragraph 2, above.

4. The **reduced rent rate** for the Original Good Samaritan Status Period means the base rent the tenant was paying for the previous unit at the time of the emergency or an amount up to 10% above that amount. If the owner of the previous unit is the same as the owner of the replacement unit, then **reduced rent rate** means the rent the tenant was paying for the previous unit at the time of the emergency.

5. The landlord and tenant may agree, in writing, to extend the **reduced rent rate** for a period of time beyond the Original Good Samaritan Status Period, for a period of time up to 24 consecutive months from the beginning to the end of all Good Samaritan Status Periods (known as "Extended Good Samaritan Status Period").

6. Within 60 days after expiration of the Original and any Extended Good Samaritan Status period, the landlord may: (a) Serve the tenant with an eviction notice to terminate the temporary tenancy pursuant to Rent Ordinance Section 37.9(a)(16); **OR** (b) Increase the tenant's rent by issuing a legal notice of rent increase, **but only if** the Good Samaritan rental agreement stated the dollar amount of initial base rent that could be imposed after expiration of all Good Samaritan Status Periods and the notice of rent increase states that the rent will increase from the temporary reduced rent rate to [no more than] the previously agreed upon initial base rent for the unit.

7. If 60 days elapse after expiration of the Original and any Extended Good Samaritan Status Period without the landlord serving an eviction notice to terminate the tenancy under Rent Ordinance Section 37.9(a)(16) or serving a notice to increase the rent to [no more than] the previously agreed upon initial base rent for the unit, the tenant's occupancy is no longer temporary under Rent Ordinance Section 37.2(a)(1)(D) and the landlord cannot evict the tenant from the rental unit unless there is a just cause reason stated in Section 37.9(a) (other than Section 37.9(a)(16)). Moreover, the tenant's current reduced rent rate will become the tenant's initial base rent for the unit and the landlord may not increase the tenant's base rent by more than the allowable rent increase amounts published by the San Francisco Rent Board.



INFORMACIÓN DE INQUILINATO BUEN SAMARITANO PARA INQUILINOS DESPLAZADOS DESPUÉS DE UNA EMERGENCIA

Conforme a La Ordenanza del Control de Rentas de San Francisco, Sección 37.2(a)(1)(D)

AVISO: Un Inquilinato de Buen Samaritano es un alquiler temporal por un plazo máximo de 24 meses, después del cual es posible que el inquilino tenga que mudarse o pagar renta más alto, a opción del arrendador. Vea abajo.

1. Si la unidad de arrendamiento de un inquilino está en condiciones inseguras o insalubres después de un incendio, terremoto, derrumbe o situación de emergencia similar, el inquilino no puede y no debería residir allí. Es posible que el inquilino tenga el derecho a alquilar una unidad de reemplazo temporal a una tasa de renta reducida utilizando el Estatus Buen Samaritano. Si la unidad dañada estaba sujeta al control de renta, el inquilino desplazado tiene el derecho a regresar a la unidad anterior después de que se finalicen las reparaciones, incluso si el inquilino ocupa una unidad de reemplazo por medio del Estatus Buen Samaritano.
2. El Estatus de Buen Samaritano únicamente se puede utilizar si el inquilino recibe una certificación por escrito, que por motivos de salud pública y seguridad, y dependiendo de la habitabilidad de la unidad, certifica que el inquilino no puede residir en la unidad de arrendamiento afectada, ni debería hacerlo, hasta que la unidad haya sido reparada adecuadamente. Los siguientes funcionarios o sus delegados pueden expedir la notificación: Alcalde, Jefe de Bomberos, Director del Departamento de Inspección de Edificios, Director del Departamento de Salud Pública u otros funcionarios autorizados por la ley.
3. La ocupación por parte de una persona con el Estatus Buen Samaritano ocurre cuando un inquilino desplazado y el arrendador de la unidad de reemplazo acuerdan por escrito sobre el inicio de una ocupación temporal, por parte del inquilino, en una unidad de arrendamiento sujeta al control de renta, posterior a una emergencia calificada como un incendio, terremoto, derrumbe o una situación de emergencia similar, que haya forzado al inquilino a mudarse de su unidad de arrendamiento anterior. El acuerdo por escrito debe: (a) incluir una **tasa de renta reducida** para la unidad de reemplazo por un plazo específico de 12 meses máximo (conocido como el "Período Original de Estatus Buen Samaritano"); (b) incluir una declaración que determina que el acuerdo es de naturaleza **temporal**; (c) consulte la Sección 37.2(a)(1)(D) de la Ordenanza del Control de Rentas; y (d) que declare que el inquilino ha sido desplazado de su unidad anterior debido a una emergencia, según lo certifique por escrito uno de los funcionarios especificados en el anterior párrafo número 2.
4. La **tasa de renta reducida** durante el Período Original de Estatus Buen Samaritano es equivalente a la renta base que el inquilino estaba pagando por la unidad anterior en el momento de la emergencia o una cantidad que sea lo máximo de 10% por encima de esa cantidad. Si el arrendador de la unidad anterior es el mismo que el arrendador de la unidad de reemplazo, la **tasa de renta reducida** es igual a la que el inquilino estaba pagando por la unidad anterior en el momento de la emergencia.
5. El arrendador y el inquilino pueden acordar, por escrito, a prorrogar la **tasa de renta reducida** por un plazo más allá del Período Original de Estatus Buen Samaritano, por un plazo de hasta 24 meses consecutivos a partir del principio hasta el final de todos los Periodos de Estatus Buen Samaritano (conocido como "Período Extendido de Estatus Buen Samaritano")
6. Dentro de los 60 días posteriores al vencimiento del Período Original y de algún otro Período Extendido de Estatus Buen Samaritano, el arrendador puede: (a) entregarle al inquilino un aviso de desalojo para rescindir el inquilinato temporal conforme a la Ordenanza del Control de Rentas, Sección 37.9(a)(16); **O alternativamente** (b) aumentar la renta del inquilino mediante la entrega de un aviso legal de aumento de renta, salvo únicamente si el contrato de arrendamiento de Buen Samaritano establece la cantidad de la renta base inicial, en dólares, que podría imponerse después de la fecha del vencimiento de todos los Periodos de Estatus Buen Samaritano, y del aviso de aumento de renta que ratifica que la renta aumentará de la tasa temporal de renta reducida a [no más de] la renta base inicial previamente acordada para la unidad.
7. Si transcurren 60 días después del vencimiento del Período Original y de algún Período Extendido de Estatus Buen Samaritano sin que el arrendador presente un aviso de desalojo para rescindir el inquilinato según la Ordenanza del Control de Rentas Sección 37.9(a)(16) o presente un aviso de aumento de renta a [no más de] la base inicial de renta previamente acordada para la unidad, la ocupación del inquilino ya no es temporal según la Sección 37.2(a)(1)(D) de la Ordenanza del Control de Rentas y el arrendador no puede desalojar al inquilino de la unidad de arrendamiento a menos que haya algún motivo de causa justa establecido según la Sección 37.9(a) (que no sea la Sección 37.9(a)(16)). Además, la tasa de renta reducida actual del inquilino se considerará la renta base inicial del inquilino para la unidad y el arrendador no podrá aumentar la renta base del inquilino por más de las



cantidades permitidas de aumentos de la renta publicadas por la Junta del Control de Rentas de San Francisco.

行善租賃(Good Samaritan Tenancy)資訊， 適用於緊急情況後被迫遷的租客

依據三藩市住宅租金穩定及仲裁條例第37.2(a)(1)(D)節的規定

注意：行善租賃(Good Samaritan Tenancy)是一種暫時性租賃，為期至多24個月，之後租客可能必須依屋主的決定遷出或支付較高的租金。詳情如下。

1. 如果租客的租住單位在發生火災、地震、土石流或類似緊急事件後處於非常不安全或不健康的狀況，致使租客不能也不應該居住於該處，則租客可能有權使用行善狀態以降低的租金租住一個暫時性的更換單位。如果受損的單位是租金受管制的住宅，則即使被迫遷的租客使用行善狀態居住在更換單位，其亦有權在修繕完畢後重新回到之前的單位居住。
2. 租客只有在收到下列官員之一或官員指定人員的書面證明後，才可使用行善狀態。書面證明指出由於公共衛生和安全性以及可居住性的考量，租客不能也不應在單位未經適當修理完成前居住在受影響的租住單位。市長、消防局長，建築檢查部處長、公共衛生局局長或其他法律授權官員。
3. 當符合條件的緊急情況—例如火災、地震、土石流或類似緊急事件—發生使得租客必須遷出之前的租住單位，如果被迫遷的租客和更換單位的屋主以書面方式同意租客暫時居住在租金受管制的租住單位，此即為行善居住狀態。書面協議必須：(a)包含一項更換單位在指定期間的降低的租金，至多12個月（即「原始行善狀態期間」）；(b)包含一項聲明表示該協議為暫時性質；(c)指明參照租務條例第37.2(a)(1)(D)節；以及(d)陳述租客已因緊急情況而被迫遷出先前的居住單位，如上述第2段指明的其中一名官員書面證明所示。
4. 原始行善租賃狀態期降低的租金是指緊急情況發生時租客為先前單位所支付的基本租金，或是該金額以上至多10%的數額。如果先前的單位所有權人與更換單位的所有權人相同，則降低的租金是指在緊急情況發生時租客為先前單位支付的租金。
5. 屋主及租客可用書面形式將降低的租金在原始行善狀態期過後再延長一段時間，從所有行善狀態期開始至結束至多連續24個月（稱為「延長行善租賃狀態期」）。
6. 在原始行善狀態期和延長行善狀態期屆滿後60天內，屋主可以：(a)根據租務條例第37.9(a)(16)節，向租客發出迫遷通知，以終止臨時租賃協議；或是(b)透過發出加租法律通知書增加租客的租金，前提是必須在行善租賃協議上聲明在所有行善狀態期屆滿時可能徵收的起始基本租金金額，以及必須在加租通知上聲明單位租金將從暫時降低的租金增加至[不超過]先前同意的起始基本租金。
7. 如果原始行善狀態期和延長行善狀態期屆滿超過60天而屋主並未依照租務條例第37.9(a)(16)節規定發出迫遷通知終止租賃合約或發出通知將單位租金增加至[不超過]先前同意的起始基本租金，則依租務條例第37.2(a)(1)(D)節規定，租客的居住不再是暫時性質，除非具有如第37.9(a)節（除第37.9(a)(16)節以外）所述之正當理由，否則屋主不得將房客從租住單位中逐出。此外，租客目前的降低租金將成為租客對該單位的起始基本租金，屋主不得將租客的基本租金增加額度超過三藩市租務委員會公佈的許可加租金額。



Impormasyon tungkol sa Good Samaritan Tenancy (Pinahabang Panahon ng Pag-upa) ng San Francisco na Para sa mga Umuupa na Nawalan ng Tirahan Pagkatapos ng Emergency

Alinsunod sa Ordinansa ukol sa Limitadong Pagtataas ng Upa at Pamamagitan ng San Francisco (San Francisco Residential Rent Stabilization and Arbitration Ordinance) Seksiyon 37.2(a)(1)(D)

TANDAAN: Ang Good Samaritan Tenancy ay pansamantalang pag-upa para sa pinakamahaba nang panahon na 24 buwan, at pagkatapos nito, posibleng kailangan nang umalis ng tenant (umuupa) o magbayad ng mas mataas na upa, anuman ang gustuhin ng landlord (nagpapaupa). Tingnan ang nasa ibaba.

1. Kung nasa kondisyon na hindi ligtas o hindi mabuti para sa kalusugan ang unit (apartment, condo o bahay) na pinauupahan pagkatapos ng sunog, lindol, landslide o katulad na sitwasyong emergency, kung kaya't hindi puwede at hindi dapat tumira doon ang umuupa, posibleng may karapatan ang tenant na umupa ng **pansamantalang** kapalit na unit sa **mas mababang upa (reduced rent rate)** gamit ang Good Samaritan Status (Katayuan Batay sa Pagkakaroon ng Sitwasyong Emergency Kagaya ng Sunog, Lindol o Landslide). Kung nasa ilalim ng rent control (batas at lupon na nagtatakda ng mga limitasyon sa pagtataas ng upa), may karapatan ang tenant na nawalan ng tirahan na bumalik sa dating unit matapos makumpleto ang mga pagkukumpuni, kahit na tumitira na ang tenant sa kapalit na unit gamit ang Good Samaritan Status.

2. Puwede lamang gamitin ang Good Samaritan Status kung tumanggap ang tenant ng nakasulat na sertipikasyon mula sa isa sa mga sumusunod na opisyal, o sa itinakda nito, na nagsasabi na bilang usapin ng pampublikong kalusugan at kaligtasan, at bilang usapin ng kaangkupan para sa paninirahan, hindi puwede at hindi dapat tumira ang tenant sa apektabong pinauupahang unit hanggang sa maayos na itong nakumpuni: Mayor, Fire Chief (Pinuno ng Departamento ng Sunog), Direktor ng Departamento ng Pag-iinspeksiyon ng mga Gusali (Department of Building Inspection), Direktor ng Departamento ng Pampublikong Kalusugan (Department of Public Health), o Iba pang Opisyal na awtorisado ng batas.

3. Nangyayari ang paninirahan batay sa katayuang Good Samaritan kapag may nakasulat na kasunduan sa pagitan ng tenant na nawalan ng tirahan at ng landlord ng kapalit na unit na makapagsisimula na ang tenant ng pansamantalang paninirahan sa rent-controlled na pinauupahang unit matapos ang kuwalipikadong sitwasyon na pang-emergency, kung saan, kinailangang umalis ang tenant sa dating inuupahang unit ng tenant. Ang nakasulat na kasunduan ay kailangang: (a) magsama ng halaga ng **mas mababang upa** para sa kapalit na unit sa espesipikong panahon na hanggang 12 buwan (ang "Orihinal na Panahon ng Katayuang Good Samaritan"); (b) magsama ng pahayag na may katangiang **pansamantala** ang kasunduan; (c) banggitin bilang sanggunian ang Ordinansa sa Pagpapaupa (Rent Ordinance) Seksiyon 37.2(a) (1)(D); at (d) isaad na napaalis ang tenant mula sa dating unit nang dahil sa emergency, na nakasulat na pinatotohanan ng isa sa mga opisyal na natukoy sa talata 2, na nasa itaas.

4. Ang ibig sabihin ng **mas mababang upa** para sa Panahon ng Orihinal na Katayuang Good Samaritan ay ang pinaka-unang batayang upa (base rent) na binabayaran ng tenant para sa dating unit sa panahon ng emergency o ang halaga na mas mataas nang 10% sa halagang iyon. Kung ang may-ari ng dating unit ang siya ring may-ari ng kapalit na unit, ang ibig sabihin ng **mas mababang upa** ay ang upa na binabayaran ng tenant para sa dating unit sa panahon ng emergency.

5. Posibleng magkaroon ng nakasulat na kasunduan ang nagpapaupa (landlord) at ang umuupa (tenant) na pahabain pa **ang mas mababang upa** nang lampas sa Panahon ng Orihinal na Katayuang Good Samaritan), nang hanggang sa 24 magkakasunod na buwan na haba ng panahon, mula sa pagsisimula hanggang sa pagtatapos ng lahat ng Panahon ng Katayuang Good Samaritan (na kilala bilang "Pinahabang Panahon ng Katayuang Good Samaritan").

6. Sa loob ng 60 araw matapos mawalan ng bisa ang panahon ng Orihinal o anumang Pinahabang Katayuang Good Samaritan, puwedeng gawin ng landlord ang: (a) Pagbibigay sa tenant ng abiso ng pagpapaalis (eviction notice) upang tapusin ang pansamantalang pangungupahan, alinsunod sa Ordinansa sa Pagpapaupa (Rent Ordinance) Seksiyon 37.9(a)(16); **O** (b) Pagtataas ng upa ng tenant sa pamamagitan ng pagbibigay ng legal na abiso ng pagtaas ng upa, *pero magagawa lamang ito* kung nakasaad sa Good Samaritan na kasunduan sa pagpapaupa ang dolyar na halaga ng pinaka-unang batayang upa (initial base rent) na puwedeng ipataw matapos mawalan ng bisa ang lahat ng Panahon ng Katayuang Good Samaritan, at nakasaad sa abiso ng pagtataas ng upa na tataas ang upa mula sa pansamantalang mas mababang upa tungo sa (hindi mas mataas sa) dati nang napagkasunduan na pinaka-unang batayang upa para sa unit.

7. Kung lumampas na ang 60 araw matapos mawalan ng bisa ang Orihinal o anumang Pinahabang Panahon ng Katayuang Good Samaritan, nang hindi nagbibigay ang landlord ng abiso ng pagpapaalis upang tapusin ang pangaungupahan sa ilalim ng Ordinansa sa Pagpapaupa Seksiyon 37.9(a) (16) o pagbibigay ng abiso para sa pagtataas ng upa tungo sa [hindi mas mataas sa] dati nang napagkasunduan na pinaka-unang batayang upa para sa unit, hindi na pansamantala ang paninirahan ng tenant sa ilalim ng Ordinansa sa Pagpapaupa Seksiyon 37.2(a)(1) (D) at hindi puwedeng paalisin ng landlord ang tenant mula sa pinauupahang unit, maliban na lamang kung may makatwirang dahilan (just cause reason) na nakasaad sa Seksiyon 37.9(a) (maliban sa Seksiyon 37.9(a)(16)). Bukod rito, ang kasalukuyang mas mababang upa ng tenant ang magiging pinaka-unang batayang upa ng tenant para sa unit at hindi puwedeng taasan ng landlord ang batayang upa ng tenant nang mahigit sa pinahihintulatang halaga ng pagtataas ng upa, na inilathala ng Lupon para sa Pagpapaupa (Rent Board) ng San Francisco.