

Makatarungang Pabahay at Pinagmumulan ng Kita



FAQ

1 | Ano ang batas hinggil sa proteksiyon ng pinagmumulan ng kita?

Ang California ay may batas na tinatawag na Fair Employment and Housing Act (FEHA)¹ na nagpoprotekta sa mga tao mula sa diskriminasyon sa pabahay ayon sa mga protektadong katangian, kabilang ang pinagmumulan ng isang aplikante sa pabahay o kita ng nangungupahan. Kabilang dito ang paggamit ng pederal, pang estado, o lokal na subsidyo sa pabahay, tulad ng Housing Choice Voucher (kilala rin bilang “HCV” o “Seksyon 8”), na tumutulong sa mga kalahok na mabayaran ang kanilang upa. Pinoprotektahan din ng batas ang mga tao mula sa diskriminasyon sa pinagmumulan ng kita sa pabahay maliban sa paupahang pabahay.

2 | Anu-anong uri ng subsidiyong programa sa pabahay ang kasama sa ilalim ng proteksiyon sa pinagmumulan ng kita?

Ipinagbabawal ng batas ang diskriminasyon sa sinumang aplikante o nangungupahan dahil gumagamit sila ng anumang uri ng pederal, estado, o lokal na subsidyo sa pabahay para makatulong sa pagbabayad ng upa. Kabilang dito, ngunit hindi limitado sa, ang Seksyon 8 ng programang voucher/HCV, ang programang HUD-VASH, ang mga programa sa Homelessness Prevention and Rapid Re-Housing, Housing Opportunities for Persons with AIDS, at ang security deposit assistance. Pinoprotektahan din ng batas ang paggamit ng mga programa sa subsidyo na nilikha ng mga lungsod, county, at pampublikong ahensya upang tugunan ang lumalaking kawalan ng tirahan.²

3 | Ano ang Seksyon 8/Voucher sa Pagpipili ng Bahay? Ano ang HUD-VASH voucher?

Ang isang Seksyon 8 voucher/HCV ay tulong sa pag-upa na pinondohan ng Department of Housing at Urban Development (HUD) ng Estados Unidos. Ang pondo ay pinangangasiwaan ng mga lokal na awtoridad sa pampublikong pabahay upang matulungan ang mga sambahayan na may mababang kita na makabayad ng kanilang upa. Ang isang nangungupahan na may voucher ay nagbabayad ng isang paunang natukoy takdang bahagi ng upa, at ang programang Seksyon 8 voucher/HCV ang nagbabayad sa natitira pang upa nang direkta sa tagapaglaan ng pabahay.

Ang programang HUD-VASH ay isang uri ng Seksyon 8 voucher/HCV na nagbibigay ng tulong sa mga beterano at sa kanilang mga pamilya na nakararanas ng kawalan ng tirahan. Kasali rin sa programa ang paghawak ng kaso at mga serbisyong klinikal na inilaan ng Department of Veterans Affairs.

4 | Sino ang dapat sumunod sa batas hinggil sa proteksiyon sa pinagmumulan ng kita?

Ang lahat ng mga tagapaglaan ng pabahay ay dapat sumunod sa proteksiyon sa pinagmumulan ng kita ng FEHA.

Kabilang dito ang mga pribadong may ari ng lupa, mga kumpanya ng pamamahala ng ari arian, mga asosasyon ng may ari ng bahay, mga korporasyon, at iba pa na umuupa ng residential property sa California.³ Bukod pa rito, ang mga tagapaglaan ng mga serbisyo at programang may kaugnayan sa pabahay tulad ng mga nagpapautang ng bahay, tagapaglaan ng paseguro, at tagapagtaya ay dapat ding sumunod sa batas.⁴ Gayunpaman, ang mga may ari ng bahay na nakatira sa kanilang bahay, condominium, o iba pang yunit ng solong pamilya at umuupa lamang ng isang silid sa loob ng yunit na iyon ay malaya mula sa batas.⁵

1 Pamahalaan ng Cal Code § 12900 et seq.

2 2 CCR § 12140(b)(4)

3 2 CCR § 12005(v)

4 2 CCR § 12140.1

5 2 CCR § 12052

Makatarungang Pabahay at Pinagmumulan ng Kita

5 | Ano ang ilang halimbawa ng mga gawaing ipinagbabawal?

Mga halimbawa ng pagkilos ng isang tagapaglaan ng pabahay o tagapaglaan ng mga serbisyong kaugnay sa pabahay/mga programa na hindi maaaring gawin batay lamang sa pinagmumulan ng kita ng isang tao ang kinabibilangan ngunit hindi limitado sa:

- Pag-aanunsiyo ng isang kagustuhan para sa mga nangungupahan na may ilang mga pinagkukunan ng kita⁶
- Pagtangi sa isang aplikasyon mula sa isang prospective tenant, pagsingil ng mas mataas na deposito o upa, o pagtrato sa prospective tenant o tenant nang iba sa anumang iba pang paraan dahil ang magiging mangungupahan o nangungupahan gumagamit ng Seksyon 8 voucher/HCV o iba pang subsidyo sa pabahay⁷
- Pagtangi na pumasok sa isang pagpapaupa sa isang taong gumagamit ng tulong sa deposito ng seguridad⁸
- Panliligalig o pagpapalayas sa kasalukuyang nangungupahan dahil sinimulan nilang gamitin ang subsidyo sa pabahay para makabayad ng upa⁹
- Inaabala o tinatapos ang anumang paninirahan dahil ang nangungupahan ay gumagamit o nagbabalak gumamit ng Seksyon 8 voucher/HCV o ibang subsidyo sa pabahay¹⁰
- May-kabulaanang kumakatawan na ang isang yunit ng rentahan ay hindi maaaring gamitin para sa paninirahan sapagkat ang magiging mangungupahan ay gagamit ng isang voucher ng HUD-VASH¹¹
- Nangangailangan ng anumang sugnay, kondisyon, o paghihigpit sa mga tuntunin ng isang kasunduan dahil lamang sa ang nangungupahan ay gagamit ng isang Seksyon 8 voucher / HCV (maliban sa mga kinakailangan ng isang partikular na programa ng subsidyo)¹²
- Paghihigpit sa pag-access ng isang nangungupahan sa mga pasilidad o mga serbisyo sa pinaupahang ari-arian (gaya ng pool o fitness center) o pagtanggap kumpunihin o baguhin ang ari-arian na nauugnay sa paninirahan dahil sa paggamit ng isang Seksyon 8 voucher/HCV o iba pang subsidyo¹³
- Pagtangi na aprubahan ang pautang sa bahay para sa isang kwalipikadong aplikante dahil sila ay magbabayad kasama ang mga benepisyo sa pagreretiro¹⁴
- Isang lungsod na nangangailangan ng mga tagapagbigay ng serbisyo panlipunan na bumili ng isang espesyal na lisensya upang magbigay ng mga kuwarto ng hotel sa mga taong nakakaranas ng kawalan ng tirahan¹⁵

6 | Maaari bang mag maglagay ang mga tagapaglaan ng pabahay ng mga abiso o patalastas na nagsasabing, “Walang Seksyon 8” o magpahiwatig ng mga kagustuhan para sa, o pagbabawal sa, iba pang tulong sa pag upa?

Hindi. Labag sa batas ang paggawa, paglilimbag, maglathala, pag-aanunsiyo, o pagpapalaganap sa anumang paraan ng abiso, pahayag, o patalastas na nagpapahiwatig na ang isang nangungupahan ay tatanggihan dahil sa kanilang pinagkukunan ng kita, kabilang ang isang Seksyon 8 voucher / HCV.¹⁶

6 2 CCR § 12141(7)

7 2 CCR § 12141(a)

8 2 CCR § 12141(a)

9 2 CCR § 12140.1(e)

10 2 CCR § 12141(a)

11 2 CCR § 12141(a)

12 2 CCR § 12141(a)

13 2 CCR § 12141(a)

14 2 CCR § 12140.1(d)

15 2 CCR § 12140.1(k)

16 2 CCR § 12141(7)

Makatarungang Pabahay at Pinagmumulan ng Kita

7 | Ipinagbabawal ba sa mga tagapaglaan ng pabahay na suriin ang mga aplikante gamit ang tulong sa pag-upa batay sa iba pang mga kadahilanan?

Hindi. Habang ang mga tagapaglaan ng pabahay ay hindi maaaring tanggihan ang isang nangungupahan o tratuhin ang isang magiging nangungupahan nang naiiba kaysa sa iba pang mga aplikante, batay lamang sa pagtanggap ng aplikante ng tulong sa pabahay, ang mga tagapaglaan ng pabahay ay may karapatan pa ring suriin ang lahat ng mga aplikante ayon sa kanilang mga pamantayan sa pagsusuri ng legal na nangungupahan.¹⁷ Gayunpaman, hanggang Enero 1, 2024, ang mga tagapaglaan ng pabahay ay dapat magbigay ng pagkakataon sa mga aplikante na may subsidyo sa pabahay na magpresenta ng mapapatunayan at naaayon sa batas na katibayan na maaari nilang mabayaran ang kanilang bahagi ng upa. Kung ang tagapaglaan ng pabahay ay tumanggap ng gayong ebidensiya, dapat nilang isaalang-alang ang impormasyong ito sa halip na ang kasaysayan ng kredito ng aplikante. Ang naturang patunay ay maaaring magsama, ngunit hindi limitado sa, dokumentasyon ng pagtanggap ng mga pampublikong benepisyo, pahayag ng bangko, o tiket sa pagbabayad.¹⁸

Bukod pa rito, ang lahat ng makatarungang batas sa pabahay ay nalalapat pa rin, na tinitiyak na ang pagpili ng nangungupahan ay hindi kailanman batay sa lahi, kulay, pinagmulan ng bansa, relihiyon, kasarian, katayuan ng pamilya, kapansanan, edad, ninuno, sekswal na oryentasyon, pagkakakilanlan ng kasarian, pagpapahayag ng kasarian, impormasyong henetiko, katayuan sa pag aasawa, katayuan ng militar at beterano, katayuan ng pagkamamamayan, pangunahing wika, o katayuan sa imigrasyon.¹⁹

8 | Maaari pa rin bang suriin ng isang tagapaglaan ng pabahay ang pagiging karapat-dapat sa kita upang matiyak na ang isang aplikante ay magagawang magbayad ng kanilang upa?

Oo. Gayunman, dapat isaalang-alang ng mga tagapaglaan ng pabahay ang lahat ng legal at makatotohanang pinagmumulan ng kita para sa isang aplikante o residente. Anumang perang babayaran ng isang sambahayan ay dapat isama bilang bahagi ng taunang kita ng aplikante o ng residente kapag tinitiyak kung ang kanilang kita ay nakaaabot sa mga kahilingan para sa halaga ng upa o iba pang pinansiyal na mga pamantayan. Nangangahulugan ito na dapat isaalang-alang ng tagapaglaan ng pabahay ang kabuuang kita ng mga taong naninirahang magkakasama o nagmumungkahi na manirahan na magkasama salig sa kabuuang kita ng mga taong may-asawa na naninirahang magkasama o magplanong manirahan nang magkakasama.²⁰

9 | Pinapayagan ba ang mga aplikante na tumanggap ng tulong sa upa na magbigay ng dokumentasyon ng kanilang kakayahang magbayad ng upa sa pamamagitan ng katibayan maliban sa isang ulat ng kredito?

Oo. Kung ang isang tagapaglaan ng pabahay ay nagaplanong suriin ang kasaysayan ng pangungutang ng isang aplikante sa pamamagitan ng pagbibigay ng tulong na upa, ang tagapaglaan ay dapat na magbigay ng pagkakataon, at bigyan ang aplikante ng makatuwirang panahon, ng mapagpipilian, alinsunod sa batas, at makatotohanang katibayan ng kanilang kakayahang mabayaran ang kanilang bahagi ng upa. Kung ang aplikante ay nagsumite ng naturang katibayan, ang tagapaglaan ng pabahay ay dapat isaalang-alang ito sa halip na ang ulat ng kredito. Ang katibayan ay maaaring magsama ng dokumentasyon ng pagtanggap ng mga pampublikong benepisyo, pahayag ng bangko, o tiket sa pagbabayad.²¹

17 2 CCR § 12141(b)

18 Cal. Pamahalaan Code § 12955(o)(B)

19 2 CCR § 12141(b)

20 2 CCR § 12142

21 Cal. Pamahalaan Code § 12955(o)(B)

■ Makatarungang Pabahay at Pinagmumulan ng Kita

10 | Kung ang isang tagapaglaan ng pabahay ay gumagamit ng isang pamantayan sa pinansiyal na pagiging karapat-dapat ng isang sambahayan na magkaroon ng isang tiyak na halaga ng kita upang maging kuwalipikado para sa isang yunit, paano matutugunan ng isang nangungupahan na may Seksyon 8 voucher/HCV ang pinansiyal na pamantayan?

Kung ang isang nangungupahan o aplikante ay gumagamit ng subsidyo sa pabahay, gaya ng Seksyon 8 voucher/HCV, ang tagapaglaan ng pabahay ay pinahihintulutan lamang na isaalang-alang ang bahagi ng upa sa nangungupahan. Kung ang isang pabahay ang isang tagapaglaan ng kita ay gumagamit ng isang pamantayan sa pananalapi o sa kita na hindi lamang nakasalig sa bahagi ng upa na babayaran ng nangungupahan, kung gayon ang tagapaglaan ng pabahay ay nakagawa ng isang di-matuwid na pandaraya sa pabahay.²²

Halimbawa:

Isang yunit na may dalawang kuwarto ang iniaanunsiyo sa isang upa na \$2,500 bawat buwan. Ang gusali ay may A dalawang-silid na yunit na iniaanunsiyo sa upa na \$2,500 bawat buwan. Ang gusali ay may patakaran na ang lahat ng sambahayan ay dapat na may kita na di-kukulangin sa tatlong ulit ng upa upang maging kuwalipikado para sa isang yunit. Naaangkop ang isang sambahayan na may Seksyon 8 voucher/HCV para sa apartment. Ang bahagi ng nangungupahan sa renta ay \$500, at ang awtoridad sa pabahay ay magbabayad sa karagdagang \$2000. Ang tagapaglaan ng pabahay ay pinahihintulutan na humiling na ang nangungupahan ay magkaroon ng kita na di-kukulangin sa \$1500 sa isang buwan (ang bahaging nangungupahan na X 3). Hindi maaaring hilingin ng tagapaglaan ng pabahay sa nangungupahan na gumawa ng tatlong ulit na magbayad ng kabuuang upa para sa yunit (\$7500), yamang kasama rito ang bahaging babayaran ng awtoridad sa pabahay. Tingnan ang tsart na naglalarawan dito:

	Karaniwan	Seksiyon 8
<i>Upa na Babayaran ng Nangungupahan:</i>	\$2,500	\$500
<i>Pinakamababang Kita:</i>	\$7,500	\$1,500

11 | Nangangahulugan ba ito na ang tagapaglaan ng pabahay ay hindi maaaring magtakda ng kanilang sariling mga halaga ng upa?

Hindi. Ang lokal na pampublikong pabahay ay tumutukoy lamang kung o hindi ang upa na hiniling ng tagapagbigay ng pabahay para sa isang sambahayan na may isang Seksyon 8 voucher / HCV ay makatwiran. Isinasaalang-alang ang mga kadahilanan mga kritikal na kadahilanan sa merkado na nakaaapekto sa renta, gaya ng lokasyon, kalidad, laki, uri ng yunit, at edad ng yunit ng kontrata, gayundin ang anumang amenities. Upang mapataas ang upa, ang tagapaglaan ng pabahay ay dapat munang sumunod sa anumang lokal o pambansang batas na nagtatakda sa mga pagtaas ng upa para sa ilang ari-arian. Ang mga tagapaglaan ng pabahay ay dapat ding magbigay sa nangungupahan at sa lokal na awtoridad ng pabahay ng isang nasusulat na paunawa ng isang panukalang pagtaas ng upa at magsumite ng aplikasyon para sa pagpapataas ng renta. Ang mga upa para sa umiiral na Seksyon 8 voucher/HCV na may hawak na mga nangungupahan ay hindi maaaring lumampas sa mga upa na sinisingil para sa mga yunit na may mga nangungupahan na hindi tumatanggap ng tulong sa pag upa.

12 | Paano ang mga nangungupahan na may Seksyon 8 vouchers/HCVs na sinuri ng awtoridad sa pabahay?

Ang mga sambahayan na tatanggap ng Seksyon 8 voucher/HCV ay sumasailalim sa beripikasyon hinggil sa kanilang kinikita at mga pagsuri sa pinagmulan para sa ilang mga salik na may kaugnayan sa pagiging angkop ng nangungupahan, gaya ng kriminal na paghatol sa kasaysayan* at kasaysayan

²² Cal. Pamahalaan Code § 12955(o)(A); 2 CCR § 12143

* Ang FEHA ay mayroon ding espesipikong mga tuntunin may kaugnayan sa paggamit ng impormasyon sa kasaysayan ng krimen sa paggawa ng mga pasiya sa bahay.

Makatarungang Pabahay at Pinagmumulan ng Kita

ng pagpapalayas. Bukod pa rito, hinihiling ng maraming programa sa pag-upa, kasali na ang Seksyon 8 voucher/HCV, nangangailangan ng mga tatanggap na sumunod sa mga partikular na tuntunin at pamantayan tungkol sa pag-uugali sa pabahay upang makatanggap ng tulong. Nagbibigay ito ng karagdagang insentibo para sa mga nangungupahan na sumunod sa mga probisyon sa pag upa. Pinahihintulutan din ang mga tagapaglaan ng pabahay upang gawin ang kanilang sariling pagsusuri kung ang pagsusuri ay sumusunod ng lahat ng batas ng pamahalaan, estado, at lokal.

13 | Ang ibig sabihin ba ng bagong proteksiyon ay hindi na maaaring magtakda ng halaga ng upa ang tagapagkaloob ng upa?

Oo. Lahat ng tagapaglaan ng serbisyong may kaugnayan sa pabahay at mga programa ay pinagbawalan na makibahagi sa pinagmumulan ng diskriminasyon sa kita, pati na sa mga kalagayang walang kaugnayan sa pag-upa. Ang mga halimbawa ay kinabibilangan, ngunit hindi limitado sa: 1) mga bangko, kumpanya ng pautang sa bahay, at iba pang mga institusyong pinansyal na nagbibigay ng tulong pinansyal na nauugnay sa mga tirahan; 2) mga negosyo na nagbibigay ng seguro para sa mga tirahan; at 3) mga tao o negosyo na nagsasagawa ng mga pagtataya.²³ Para sa higit pang impormasyon sa kung anong mga entidad ang ipinagbabawal na makibahagi sa pinagmumulan ng diskriminasyon sa kita, tingnan ang California Code of Regulations, pamagat 2, seksyon 12140.1.

14 | Ano ang maaaring mangyari kung ang isang tagapaglaan ng pabahay ay hindi sumusunod sa batas?

Ang mga nangungupahan, aplikante, at iba pa na naniniwalang nakaranas sila ng ipinagbabawal na diskriminasyon sa pinagmumulan ng kita ay maaaring magsampa ng isang pribadong demanda laban sa mga tagapaglaan ng pabahay na lumalabag sa batas, o maaari silang magsampa ng reklamo sa CRD. Sisiyasatin at susubukan ng CRD na lutasin ang reklamo. Kung hindi nalutas ang reklamo at natukoy ng CRD na nagkaroon ng legal na paglabag, maaaring mag-file ang CRD ng demanda sa hukuman na naghahanap ng mga lunas na maaaring kabilang ang pagbawi ng labas sa bulsa na mga pagkalugi, isang utos na nagbabawal sa labag sa batas na gawain, pag access sa pabahay na tinanggihan ng may ari ng lupa, mga pinsala para sa emosyonal na pagkabalisa, mga parusa sa sibil o mga pinsala sa parusa, at mga bayarin sa abogado.

15 | Saan ako makakakuha ng karagdagang impormasyon?

Pakitingnan ang aming website sa www.calcivilrights.ca.gov para sa higit pang impormasyon at mga mapagkukunan tungkol sa diskriminasyon sa pinagmumulan ng kita.

Kung sa tingin mo ay naging biktima ka ng diskriminasyon, mangyaring makipag-ugnayan sa CRD.

PARA MAGHAIN NG REKLAMO

Departamento ng Mga Karapatang Sibil
dfeh.ca.gov
Walang Bayad: 800.884.1684
TTY: 800.700.2320

Mayroon ka bang kapansanan na nangangailangan ng makatwirang tirahan? Maaaring tulungan ka ng CRD sa iyong reklamo.

Para sa mga pagsasalinn ng patnubay na ito, bisitahin ang: www.calcivilrights.ca.gov/posters/housing