

Pag-iwas mga Pagpapalayas sa Toronto

Isang Manwal para sa
mga Nangungupahan

Binago: Mayo 2024



toronto.ca/EvictionHelp

Mga Pasasalamat

Sa maraming tao na tumulong sa paghubog ng manwal na ito, kabilang ang mga kinatawan mula sa Komite ng Pagpapayo ng Nangungupahan [Tenant Advisory Committee (TAC)], ang Sentro ng Adbokasiya para sa mga Nangungupahan ng Ontario [Advocacy Center for Tenants Ontario (ACTO)], ang Sentro ng mga Karapatan sa Pabahay ng Canadian [Canadian Center for Housing Rights (CCHR)], Osgoode Hall Law School sa York University at ang University Health Network Gattuso Center para sa Social Medicine ng Lungsod-nagpapasalamat kami sa iyong patuloy na katugunan at pakikipag-ugnayan.

Higit sa lahat, ang Lungsod ay nagpapasalamat sa mga nangungupahan na bukas-palad na nakibahagi ng kanilang mga kuwento at mga ideya upang makatulong na gawing kapaki-pakinabang ang manwal na ito hangga't maaari para sa ibang mga nangungupahan sa Toronto na maaaring nahaharap sa pagpapaalis. Kami ay lubos na nagpapasalamat sa inyong pakikilahok.

Pagtatatuwa

Ang impormasyong nakapaloob sa dokumentong ito ay para sa mga pangkalahatang layunin ng impormasyon lamang at hindi bumubuo ng legal o iba pang propesyonal na payo o anumang uri ng opinyon. Dapat makipag-ugnayan ang mga indibidwal sa isang abogado, paralegal o legal na klinika upang talakayin ang kanilang mga partikular na legal na isyu. Ang impormasyong kasama sa dokumentong ito ay napapanahon sa orihinal nitong petsa ng paglalathala ngunit hindi dapat umaasa sa napapanahon dahil maaaring may mga pagbabago sa batas. Ang Lungsod ng Toronto ay hindi mananagot para sa anumang mga pinsalang dulot ng iyong paggamit o pag-asa sa anumang nilalaman na nasa Manwal na ito o sa website ng Lungsod.



Manalo ng e-gift card

Nais naming makarinig mula sa iyo! Mag-iwan sa amin ng katugunan tungkol sa manwal na ito at mapapabilang ka sa isang sapalarang bunutan upang manalo ng isang e-gift card. Mamimigay kami ng anim (6) na e-gift card sa buong 2024.

Pumunta sa <https://cotsurvey.chkmkt.com/evictions>

Talaan ng mga Nilalaman

Kung Ikaw ay Nahaharap sa isang Pagpapalayas3	Kabayaran sa Pagpapalayas.....6
Mga Inirerekomendang Aksyon.....3	Maramihang Nangungupahan (Pagpapaupa ng kuwerto) na mga Bahay.7
Mga Aksyon na Dapat Iwasan.....3	
Pagkuha ng Suporta3	Ang Proseso ng Pagpapalayas sa Ontario ...8
	Mga Hakbang sa Pagpapalayas8
Pangkalahatang-ideya ng Pag-iwas sa Pagpapalayas4	Apendiks A: Mga modelo9
Ang Batas sa Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act] at ang Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board].....4	Modelo na Liham: Karapatan ng Unang Pagtanggì para sa mga Pagkukumpuni o mga Pagsasaayos.....9
Sino ang Sakop ng Batas sa Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act]4	Plano ng Pagbabayad para sa Mga atraso na Worksheet.....10
Ang Iyong Mga Karapatan bilang Nangungupahan.....5	Apendiks B: Mga Ahensyang Sumusuporta ...11
Pagtaas ng Renta5	Tulong sa Mga Karapatan ng Nangungupahan11
Pagpapasya Kung Ipaglalaman ang Pagpapalayas o Lumipat.....6	Legal na Tulong11
Suporta sa Pagrenta.....6	Pampinansiyal na Tulong12
	Tulong sa Pabahay13
	Pangkaisipang Kalusugan at Panlipunang mga Serbisyo na Tulong13

Kung Ikaw ay Nahaharap sa Isang Pagpapalayas

Ang mga sumusunod na rekomendasyon ay maaaring makatulong sa iyo kung ang iyong kasero ay nagpahiwatig na ikaw ay palalayasin nila.

Mga Inirerekomendang Aksyon

Maagang kumonekta sa mga serbisyo ng suporta sa pag-iwas sa pagpapalayas upang makakuha ng impormasyon, payo, at suporta. Tingnan ang Mga Ahensya ng Suporta sa pahina 11 para sa mga karagdagang detalye.

Panatilihin nakasulat ang lahat ng komunikasyon sa iyong kasero. Kung tatawagan ka ng iyong kasero, hilingin sa kanila na makipag-usap sa pamamagitan ng pagsulat. Makakatulong ito sa mga legal na manggagawa na suportahan ka at makapagbibigay ng ebidensya para sa isang paglilitis kung magaganap ito.

Dumalo sa paglilitis kung aabisuhan ka ng Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)] na mayroon kang paglilitis sa pagpapalayas – ito ay napakahalaga. Ang legal na suporta ay makukuha para sa mga nangungupahan na may mga paglilitis sa pagpapalayas sa pamamagitan ng Tungkulin ng Pagpapayo sa Nangungupahan na Programa [Tenant Duty Counsel Program]. Tumawag sa Legal Aid Ontario sa 416-979-1446 upang matuto nang higit pa.

Makipag-usap sa iyong mga kapitbahay na nangungupahan, kung naaangkop, at maging organisado. Minsan kumikilos ang mga kasero para palayasin ang maraming mga nangungupahan nang sabay-sabay. Ang pakikipag-usap sa iyong mga kapitbahay ay makakatulong sa iyo na suportahan ang isa't isa. Ang ilang mga gusali at mga kapitbahayan ay may mga asosasyon ng nangungupahan na tumutulong sa pagsuporta sa mga nangungupahan na nahaharap sa pagpapalayas. Ang Federation of Metro Tenants' Association (FMTA) Tenant Hotline ay maaaring makatulong na ikonekta ka sa mga lokal na asosasyon ng nangungupahan sa 416-921-9494.

Mga Aksyon na Dapat Iwasan

Hindi mo kailangang lumipat kung hihilingin o sabihin sa iyo ng iyong kasero na umalis nang pasalita, nakasulat, o sa pamamagitan ng paunawa ng pagpapalis. Maaari ka lamang palayasin sa pamamagitan ng isang utos para sa pagpapalayas na inilabas ng LTB, sa pangkalahatan pagkatapos ng isang paglilitis, na maaaring tumagal ng ilang mga buwan.

Iwasang pumirma ng anumang mga dokumento o sumang-ayon na umalis hanggang sa makakuha ka ng legal na payo at suporta. Hindi mo kailangang pumayag sa panggigipit ng kasero upang mabilis na makagawa ng mga desisyon o pumirma ng mga dokumento. Palaging makipag-usap sa mga serbisyo ng suporta bago ka pumirma.

Pagkuha ng Suporta

Makukuha ang iba't ibang mga suporta upang matulungan ang mga nangungupahan na maiwasan ang pagpapalayas at mapanatili ang kanilang pabahay, kabilang ang:

- legal na impormasyon at suporta
- pinansyal na tulong
- pamamagitan sa iyong kasero
- suporta sa mga pagdinig sa pagpapalayas
- suporta sa muling pabahay

Ang lahat ng nangungupahan sa Toronto na nahaharap sa pagpapalayas ay maaaring maging karapat-dapat para sa ilang mga serbisyo ng suporta nang walang bayad. Gayunpaman, ang ilang mga serbisyo ay may mga pamantayan sa pagiging karapat-dapat na naghihigpit ng tulong sa mga nangungupahan na mababa ang kita.

Maagang kumonekta sa mga serbisyo ng suporta. Nakaka-stress ang mga pagpapalayas, ngunit ang pagkuha ng suporta nang maaga ay maaaring makagawa ng isang pagkakaiba. Maaari kang matulungan ng mga manggagawang sumusuporta na kumonekta sa mga makukuhang serbisyo.

Tingnan ang Apendiks B: Mga Ahensya ng Suporta sa pahina 11 para sa karagdagang impormasyon.

Pangkalahatang-ideya ng Pag-iwas sa Pagpapalayas

Ang Batas sa mga Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act] at ang Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board]

Ang Batas sa Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act (RTA)] ay ang batas ng Ontario na nagtatakda ng mga karapatan at mga responsibilidad ng mga residensiyal na kasero at mga nangungupahan na ngungupa ng mga residensiyal na ari-arian. Mayroong ilang mga responsibilidad o mga kinakailangan na may kaugnayan sa mga kasunduan sa pangungupahan, mga pagtaas ng upa, mga pagpapalayas, at mga pagkukumpuni na itinakda sa RTA. Pinangangasiwaan ng Lalawigan ng Ontario, ang Lungsod ng Toronto ay walang tungkulin sa pagpapatupad ng mga kinakailangan ng RTA o sa mga paglilitis sa Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)], ang hukuman ay naglulutas ng mga hindi pagkakaunawaan sa pagitan ng mga residensiyal na kasero at mga nangungupahan.

Ang LTB ay nagsasagawa ng mga paglilitis sa pagpapalayas, kung saan ang mga residensiyal na kasero at nangungupahan ay may pagkakataon na magbigay ng impormasyon na may kaugnayan sa kaso. Isang LTB tagahatol ang nangunguna sa paglilitis, sinusuri ang ibinigay na ebidensya, at gumagawa ng legal na ipinapatupad na desisyon. Nagbibigay din ang LTB ng **impormasyon**² sa mga residensiyal na kasero at nangungupahan tungkol sa kanilang mga karapatan at mga responsibilidad sa ilalim ng RTA, at ang mga hindi pagkakaunawaan ay maaaring malutas sa pamamagitan sa LTB.



Ang mga proteksyon sa RTA sa pangkalahatan ay hindi nalalapat sa mga mag-aaral na naninirahan sa loob ng kampus na pabahay o pabahay na ibinibigay ng isang kolehiyo o unibersidad, tulad ng isang tirahan ng mag-aaral. Inirerekomenda na ang mga mag-aaral, kabilang ang mga internasyonal na mag-aaral, ay kumunsulta sa isang legal na propesyonal upang matuto nang higit pa. Ang mga internasyonal na estudyante at mga bagong dating ay maaaring makatanggap ng espesyal na suporta at impormasyon mula sa Sentro ng mga Serbisyo para sa Imigrante at Komunidad [Center for Immigrant and Community Services] sa pamamagitan ng pagtawag sa 416-292-7510.

Sino ang Sakop sa Batas ng mga Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act]

Ang Batas sa mga Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act (RTA)] ng Lalawigan ng Ontario ay nagtatakda ng mga karapatan at mga responsibilidad ng mga residensiyal na kasero at nangungupahan naumuupa ng mga residensiyal na ari-arian ay at nagtatakda ng proseso para sa pagpapatupad ng mga ito. Mahalagang maunawaan kung sakop ka ng RTA dahil nagbibigay ito ng mga proteksyon mula sa mga iligal na pagpapalayas.

Maaaring sakop ka ng RTA kung³:

- Ikaw ay umuupa ng isang buong apartment, isang indibidwal na kuwarto, isang silong na apartment o isang buong bahay.
- Ikaw ay isang internasyonal na mag-aaral, bagong dating, permanenteng residente, hindi nakadokumentong dayuhan o mamamayan na ang sitwasyon sa pag-upa ay tinukoy sa itaas.
- Ikaw ay nangungupahan ng isang kuwarto sa isang maramihang nangungupahan na bahay (bahay na nagpapaupa ng kuwarto), lisensyado man o walang lisensya.

Maaaring hindi ka saklaw ng RTA kung³:

- Nakikibahagi ka sa isang banyo o kusina sa iyong kasero, nangungupahan sa ilang mga uri ng pana-panahon o pansamantalang pabahay, umuupa ng bahay na isa ring lugar ng negosyo o kung nakatira ka sa ilang mga uri ng mga sitwasyong may kasama sa kuwarto.
- Ikaw ay nakatira sa isang emerhensiyang kublihan, ospital, narsing home (pangmatagalang pasilidad ng pangangalaga), bilangguan o tirahan ng estudyante o dormitoryo.

2 <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/A%20Guide%20to%20the%20Residential%20Tenancies%20Act.html>

3 Hindi kasama sa listahang ito ang lahat ng mga sitwasyon sa pamumuhay. Maaaring mahirap malaman kung sakop ka ng RTA. Sumangguni sa isang legal na propesyonal at makakuha ng libreng suporta mula sa mga serbisyo sa pagpigil sa pagpapalayas na umiiral sa Toronto. Tingnan ang pahina 11 para sa mga organisasyong maaaring makatulong.

Ang Iyong Mga Karapatan bilang Nangungupahan

Ang mga karapatan na tinukoy sa RTA ay pinoprotektahan ang karamihan sa mga residensiyal na nangungupahan sa Ontario mula sa di-makatwirang pagpapalayas. Kabilang sa mga karapatang ito ang:

- **Hindi ka maaaring palayasin ng iyong kasero nang mag-isa.**
Hindi ka maaaring palayasin ng kasero maliban kung ang Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)] ay magbibigay ng utos para sa pagpapalayas. Ang isang utos para sa pagpapalayas ay maaaring tumagal ng maraming mga buwan para makuha at sa pangkalahatan ay ibinibigay lamang pagkatapos ng paglilitis sa LTB.
- **May karapatan ka sa isang paglilitis sa pagpapalayas.**
Sa panahon ng paglilitis sa LTB, mayroon kang pagkakataon na ipaliwanag kung bakit hindi ka dapat palayasin o kung bakit dapat maantala ang iyong pagpapalayas. Ang legal na suporta ay makukuha sa mga nangungupahan na may mga paglilitis sa pagpapalayas (tingnan ang pahina 11 para sa isang listahan ng mga legal na suporta). Upang makakuha ng paglilitis sa pagpapalayas, dapat munang bigyan ka ng iyong kasero ng nakasulat na abiso sa pagpapalayas gamit ang mga wastong pormularyo mula sa LTB. Ang mga abiso ng pagpapalayas sa sarili nito ay hindi nangangahulugan na kailangan mong umalis; unang hakbang pa lamang sila sa proseso ng pagpapalayas.
- **Maaari ka lamang palayasin para sa balido at tiyak na mga kadahilanan.**
Hindi sapat na ang iyong kasero ay maaaring magnanais na palayasin ka.

Mga Pagtaas ng Renta

Karamihan sa mga nangungupahan sa Ontario ay protektado mula sa malalaking taunang pagtaas ng mga tuntunin sa pagkontrol ng renta na itinakda sa ilalim ng RTA.

Mga gusaling itinayo o unang inokupahan bago ang Nobyembre 15, 2018

Sa pangkalahatan, maaari lamang taasan ng iyong kasero ang iyong renta nang isang beses sa isang taon sa isang itinakdang porsyento, ayon sa mga alituntunin sa pagtaas ng renta sa ilalim ng RTA.

Sa 2024, ang pinakamataas na maaaring itaas ng iyong kasero ang iyong renta ay 2.5 porsyento.

Mga gusaling itinayo o unang inokupahan pagkatapos ng Nobyembre 15, 2018

Ang iyong unit ay hindi kasama sa mga alituntunin sa pagtaas ng renta.

Maaaring taasan ng iyong kasero ang iyong renta sa anumang halaga ng pinakamarami sa isang beses bawat taon.



Mayroong ilang mga kaso kung kailan maaaring taasan ng mga kasero ang renta ng higit sa porsyento ng patnubay ng pagtaas ng renta kahit na ang yunit na pinaupahan ay sakop ng kontrol sa renta at ginawa bago ang 2018. Upang magawa ito, ang mga kasero ay dapat mag-aplay sa LTB para sa isang paglilitis kung saan maaaring pagtalunan ng mga nangungupahan ang pagtaas ng upa. Makipag-ugnayan sa iyong pinakamalapit na legal na klinika ng Legal Aid Ontario o legal na kinatawan kung sa tingin mo ay maaaring iligal na itinataas ng iyong kasero ang iyong renta.

Suporta sa Pagrenta

Kung ikaw ay nahihirapan sa pagbabayad ng iyong renta, ang mga programa ng suporta sa kita ay maaaring makuha mo. Maaari kang tumawag sa 211 upang makita kung ikaw ay karapat-dapat para sa mga programa ng Ontario. Kung nahuli ka sa mga pagbabayad ng renta, ang programa ng Bangko ng Lungsod ng Toronto ay maaaring makatulong sa iyo sa pagbabayad ng iyong mga atraso sa renta. Pumunta sa toronto.ca/rentbank para sa karagdagang impormasyon.

Kabayaran sa Pagpapalayas

Iba-iba ang kabayaran para sa iba't ibang mga uri ng pagpapalayas. Ang kabayaran ay isang kumplikadong usapin, kaya inirerekomenda na tawagan ang iyong pinakamalapit na legal na klinika ng Legal Aid Ontario o legal na kinatawan.

Ang ilang mga kasero ay nag-aalok sa kanilang mga nangungupahan ng mas mataas na kabayaran para mapabilis ang pagpapalayas o hikayatin ang mga nangungupahan na lumipat kapag hindi nila kailangan. Ang mga ito ay madalas na tinatawag na 'pera para sa mga susi [cash for keys]' na panukala. Ang halaga ng kabayaran kasama sa mga kasunduang ito ay maaaring mag-iba-iba. Ang iyong kasero ay maaaring mag-alok sa iyo ng panukala na pera para sa mga susi, ngunit hindi mo kailanman kailangang sumang-ayon o pumirma sa isa. Ang kasero ay maaaring mag-alok ng bayaran kasama ng isang N11 – na promularyo ng Kasunduan na Tapusin ang Pangungupa [Agreement to End the Tenancy], na isang boluntaryong kasunduan upang tapusin ang isang pangungupahan. Ang mga nangungupahan ay dapat maging maingat sa pagpirma sa mga kasunduang ito dahil maaari nitong itali ka na sumang-ayon na umalis sa petsang itinakda sa pormularyo. Inirerekomenda na makipag-ugnay ka sa isang legal na kinatawan bago pumirma sa mga ganitong uring mga kasunduan.

Maaaring gusto ng mga nangungupahan na makipag-usap sa isang realtor tungkol sa kung magkano ang magagastos sa kanilang paupahang yunit kasama o wala ang kanilang pangungupahan sa lugar upang masuri ang isang wastong halaga upang makipag-ayos.

Pagpapasya Kung Lalabanan ang Pagpapalayas o Lumipat

Kung ikaw ay isang residensiyal na nangungupahan at nagsisimulang magkaroon ng mga isyu sa iyong residensiyal na kasero o may-ari ng paupahang ari-arian, dapat mong subukang lutasin ito bago magsimula ang proseso ng pagpapalayas. Ang pagpapalayas ay isang pormal na pamamaraan na pinamamahalaan ng LTB. Ang bawat residensiyal na kasero ay dapat sumunod sa isang serye ng mga hakbang upang legal na palayasin ang isang residensiyal na nangungupahan.

Ang pagpapasya kung lalabanan ang isang pagpapalayas o lumipat ay maaaring maging isang napakahirap na desisyon, at maraming mga salik ang pumapasok habang isinasaalang-alang mo ang iyong mga pagpipilian, kabilang ang:

- Maaaring mahirap na makahanap ng isang bagong lugar na kapareho ang renta kung papasok ka muli sa merkado ng pagrenta
- Ang pag-alis ay maaaring mangahulugan ng pag-alis sa iyong komunidad kung hindi ka makahanap ng ibang angkop na yunit
- Ang legal na proseso ay maaaring maging mahaba at mahirap
- Makakatulong ang pagkuha ng kabayaran para sa paglipat (gumawa ng panukala sa iyong kasero).

Makakatulong sa iyo ang pagkuha ng legal na payo at suporta sa iyong desisyon kung hamunin ang isang pagpapalayas. Makipag-ugnayan sa mga sumusunod na organisasyon para sa payo sa iyong sitwasyon:

- Legal Aid Ontario sa 416-979-1446
- Pederasyon ng Asosasyon ng mga Nangungupahan sa Metro [Federation of Metro Tenants' Association (FMTA)] Hotline ng Nangungupahan sa 416-921-9494
- Sentro para sa mga Karapatan ng Pabahay ng Canada [Canadian Center for Housing Rights (CCHR)] sa 416-944-0087 (libreng-tawag: 1-800-263-1139)

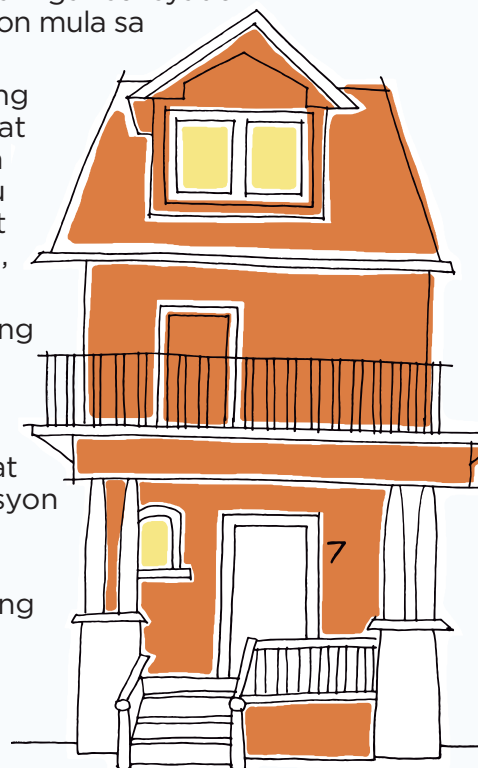
Maramihang Nangungupahan (Paupahang Kuwarto) na mga Bahay.

Ang mga maramihang nangungupang bahay, o mga paupahang kuwartong bahay, ay mga gusali kung saan nagre-renta ang mga tao ng mga indibidwal na silid-tulugan at nakikibahagi sa kusina at/o banyo sa ibang mga nangungupa. Ang mga nangungupahan sa mga maramihang nangungupang bahay ay may posibilidad na magkaroon ng hiwalay na mga kasunduan sa pagrenta o renta sa kanilang kasero, at sa gayon ay may pananagutan sa pagbabayad ng renta ng kanilang kuwarto ngunit hindi ng iba pang mga silid sa bahay. Sa Toronto, kapag ang mga bahay ay may apat o higit pang mga kuwartong nirentahan sa ganitong paraan, ang mga ito ay tinatawag na mga maramihang nangungupahang bahay.

Sa loob ng maraming taon, pinahintulutan lamang ng Lungsod ng Toronto ang mga maramihang nangungupahang bahay na gumana sa ilang mga lugar. Epektibo noong Marso 31, 2024, isang bagong balangkas ng regulasyon ang ipinakilala para sa mga maramihang nangungupahang bahay. Pinahihintulutan ng balangkas ang mga maramihang nangungupahang bahay sa buong lungsod at nagtatakda ng mga pamantayan sa paglilisensya at pagsona. Ang mga kasero na nagpapatakbo ng isang maramihang nangungupahang bahay ay kinakailangang magkaroon ng lisensya ng Lungsod ng Toronto. Ang mga kawani ng lungsod ay nakikipagtulungan sa mga kasero tulungan silang dalhin sila sa balangkas ng regulasyon sa paglilisensya. Tinutulungan ng balangkas na matiyak na mas ligtas ang mga maramihang nangungupahang pabahay sa Toronto; pinahihintulutan at pinanatili ang mga opsyon sa abot-kayang pabahay sa buong lungsod; at nagbibigay ng landas sa legalisasyon para sa mga maramihang nangungupahang bahay na mga tagapangasiwa.

Mahalagang Impormasyon para sa Mga Nangungupahan sa Maramihang Nangungupahang Pabahay

1. Alamin kung ang iyong pangungupahan ay saklaw ng Ontario RTA, dahil ito ang batas na nagbibigay ng mga karapatan at proteksyon ng mga nangungupahan mula sa pagpapalayas (tingnan ang “Sino ang Sakop ng Batas sa Pangungupahan ng Tirahan [Residential Tenancies Act]” sa pahina 4).
2. Kung nagrenta ka ng isang kuwarto sa isang maramihang nangungupahang bahay at sakop ng RTA, ang impormasyon sa manwal na ito ay naa-aplay sa iyo.
3. Mayroon kang parehong mga karapatan at mga proteksyon mula sa mga pagpapalayas gaya ng ibang mga nangungupahan. Ang mga nangungupahan sa mga lisensyado at hindi lisensyadong mga bahay ay may parehong mga proteksyon mula sa pagpapalayas sa ilalim ng RTA.
4. Hindi mo kailangang umalis kung hihilingin o sasabihin sa iyo ng iyong kasero na umalis sa pamamagitan ng salita, sa pagsusulat o sa isang abiso ng pagpapalayas. Maaari ka lamang palayasin sa pamamagitan ng isang utos para sa pagpapalayas na inisyu ng Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)], sa pangkalahatan pagkatapos ng isang paglilitis, na maaaring tumagal ng mga ilang buwan.
5. Hindi ka maaaring palayasin nang mag-isa ng iyong kasero kung ang bahay ay hindi lisensyado.
6. Upang makakuha ng lisensya, maaaring hilingin ng Lungsod ang mga kasero na magsagawa ng mga pagsasaayos upang matugunan ang mahahalagang kodigo sa kaligtasan ng gusali at sunog. Kung ikaw ay sakop ng RTA, ang parehong mga proteksyon ay nalalapat sa iyo kung ang kasero ay nagsasaayos ng bahay.
7. Ang mga kasero ay may pananagutan sa pagtiyak na ligtas at maayos na napapanatili ang mga maramihang nangungupahang bahay. Kung mayroon kang mga isyu sa pagpapanatili o mga alalahanin sa kaligtasan sa alinman sa mga lisensyado o hindi lisensyadong mga bahay, maaari mong iulat ang mga ito sa pamamagitan ng pagtawag sa 311. Hindi isasara ng Lungsod ang mga maramihang nangungupahang bahay maliban kung matutukoy ang isang agarang panganib sa kalusugan at kaligtasan.



Ang Proseso ng Pagpapalayas sa Ontario

Ang pagpapalayas ay isang pormal na pamamaraan na pinamamahalaan ng Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)] ng Ontario. Dapat sundin ng bawat kasero ang mga serye ng mga hakbang upang legal na palayasin ang isang nangungupahan. Ang manwal na ito ay tumutukoy sa mga hakbang na ito bilang mga yugto, gaya ng nakabalangkas sa ibaba.

Kung hindi ka pa humingi ng legal na payo sa puntong ito, dapat mong gawin ito sa lalong madaling panahon. Tingnan ang pahina 11 para sa mga organisasyong makakatulong.

Anuman ang uri ng abiso sa pagpapalayas na natanggap mo mula sa iyong kasero, hindi mo kailangang umalis kaagad sa iyong tahanan. Hindi mo kailangang umalis hanggang nakatanggap ka ng pormal na utos para sa pagpapalayas mula sa LTB o sumang-ayon kang umalis.

Maraming mga uri ng pagpapalayas na kinikilala sa ilalim ng Batas sa Residensiyal na Pag-upa [Residential Tenancies Act (RTA)], kabilang ang:

- ♦ Mga atraso ng renta (ibig sabihin huli sa pagbabayad ng renta) (N4)
- ♦ Sariling gamit ng kasero (N12)
- ♦ Sariling gamit ng bumibili (N12)
- ♦ Demolisyon, pagsasaayos o kombersyon (N13)
- ♦ Patuloy na huling pagbabayad (N8)
- ♦ Panghihimasok sa iba, pinsala, o pagsisiksikan (N5)
- ♦ Illegal na gawain o maling representasyon ng kita (kung Rent-Geared-to-Income) (N6)
- ♦ Nagdudulot ng mga seryosong problema sa paupahang yunit o residensiyal na complex (N7)

Higit pang impormasyon sa mga ganitong uri ng pagpapalayas ay makukuha sa tribunalsontario.ca/ltb

Mga Hakbang sa Pagpapalayas

Yugto 1 Paunawa sa Pagpapalayas	Yugto 2 Aplikasyon sa Pagpapalayas	Yugto 3 Paglilitis sa Pagpapalayas	Yugto 4 Resulta ng Paglilitis sa Pagpapalayas
Binibigyan ka ng kasero ng nakasulat na abiso na tinatawag na abiso para tapusin ang isang pangungupahan.	Naghain ang kasero ng aplikasyon para sa pagpapalayas sa LTB. Makakatanggap ka ng abiso ng paglilitis sa pamamagitan ng koreo o email.	Ikaw at ang iyong kasero ay dadalo sa paglilitis ng LTB.	Kung pinalayas, ang kasero ay makakatanggap ng isang utos para sa pagpapalayas na ipapatupad ng isang Sheriff.

Apendiks A: Mga modelo

Modelo na Liham: Karapatan sa Unang Pagtanggì para sa mga Pagkukumpuni o mga Pagsasaayos

Kung nakatanggap ka ng N13 na abiso sa pagpapalayas para sa mga pagkukumpuni o mga pagsasaayos mula sa iyong kasero at kailangan mong umalis sa panahon ng pagsasaayos, mayroon kang tinatawag na karapatan ng unang pagtanggì. Nangangahulugan ito na kung magbibigay ka ng nakasulat na abiso sa kasero na balak mong bumalik sa pangungupahang yunit, dapat ialok ng iyong kasero ang iyong lumang yunit sa iyo pagkatapos makumpleto ang mga pagsasaayos.

Nasa ibaba ang isang modelong sulat upang matulungan kang ipaalam ito sa iyong kasero. Ito ay isang modelo lamang at hindi nagbibigay ng legal na payo.



Ang liham na ito ay dapat ibigay sa kasero bago ka umalis.

<Ipasok ang Petsa>

Minamahal na <Ipasok ang Pangalan ng Kasero>,

Sa <Ipasok ang petsa na natanggap mo ang iyong abiso sa pagpapalayas>, nakatanggap ako ng abiso ng N13 (Abiso na Tapusin ang iyong Pangungupahan Dahil Nais ng Kasero na Gibain ang Pinapaupahang Yunit, Aayusin ito o Palitan ito sa Ibang Gamit) na abiso mula sa iyo na humihiling sa akin na lumipat.

May karapatan akong bumalik sa yunit kapag natapos mo na ang mga pagkukumpuni o mga pagsasaayos. Mangyaring isaalang-alang ito bilang aking nakasulat na abiso na nagsasabi sa iyo na gusto kong bumalik. Gayundin, sinasama ko ang aking adres at impormasyon sa pakikipag-ugnayan:

<Ipasok ang adres pangkoreo>

<ipasok ang numero ng telepono>

<Ipasok ang email>

Kung sa kaganapang hindi ako nabigyan ang karapatan sa unang pagtanggì at isang makatwirang oras para tumugon, maaari kong palakihin ito sa Lupon ng Kasero at Nangungupahan.

[Pirma]

<Ipasok ang Iyong Pangalan>

Plano ng Pagbabayad para sa mga Atrasong Worksheet

Kung may utang ka sa renta, ang worksheet na ito ay makakatulong sa iyong maghanda na makipag-usap sa iyong kasero tungkol sa isang plano ng pagbabayad o magsalita tungkol sa isang plano sa iyong paglilitis sa LTB. Punan ang iyong mga sagot sa ibaba.

Ang worksheet na ito ay binuo ng Sentro ng Pagtatanggol para sa mga Nangungupahan sa Ontario [Advocacy Center for Tenants Ontario (ACTO)].

Kinakailangang impormasyon		Mga Detalye
Ang aking buwanang renta ay		\$
Ang halaga ng renta na utang ko hanggang ngayon ay		\$
Ang bayad sa aplikasyon ng kasero ay		\$
Ang bayad na walang sapat na pondo [non-sufficient fund (NSF)] (\$20 kasama ang mga bayarin sa bangko) ay		\$
Ang kabuuang utang ko ay		\$
Nahuli ako sa renta dahil...		
Mababayaran ko ang renta sa hinaharap at makakapagbayad ako ng mga karagdagang bayad para mabayaran ang utang ko dahil...		
Bilang ng mga buwan na kailangan ko upang bayaran ang aking utang		
Regular na buwang renta na mababayaran ko sa petsa na dapat bayaran ang aking renta bawat buwan.		\$
Halaga bilang karagdagan sa aking regular na renta na maaari kong bayaran bawat buwan upang mabayaran ang aking utang.		\$
Mga petsa na maaari kong bayaran ang karagdagang halaga		
Mga posibleng pangyayari o iba pang mga gastusin na maaaring magdulot sa akin na hindi makabayad sa panahong ito ng pagbabayad (halimbawa, nababawasan ang mga oras sa trabaho, mga gastusin sa pagpapagamot, mga gastos sa pagbalik sa paaralan)		
Kung gayon, paano ko pa rin mabayaran ang aking bayarin? Dapat bang ipakita ang pagbabago sa (mga) buwang iyon sa iskedyl ng pagbabayad?		

Apendiks B: Mga Ahensya ng Suporta

Tulong sa Mga Karapatan ng Nangungupahan

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
Pederasyon ng Asosasyon ng mga Nanngungupahan ng Metro [Metro Tenants' Association (FMTA)]	Tumutulong sa paghahanap ng mga suportang pinakaangkop sa iyong mga kalagayan ng nangungupahan. Ang patnubay ay ibinibigay tungkol sa pangkalahatang mga karapatan ng nangungupahan at mga opsyon na nauugnay sa pagpapalayas.	Hotline ng Nangungupahan: 416-921-9494 https://www.torontotenants.org/
Legal na Edukasyon ng Komunidad sa Ontario [Community Legal Education Ontario (CLEO)]	Nagbibigay ng impormasyon at mga mapagkukunan para sa mga nangungupahan na pinapalayas.	https://www.cleo.on.ca/en/resources-and-publications/housing-law
Yunit sa Pagpapatupad ng Renta sa Pabahay [Rental Housing Enforcement Unit (RHEU)]	Nag-aalok ng tulong kung nilalabag ng iyong kasero ang iyong mga karapatan sa ilalim ng Batas sa Residensiyal na Paupahan [Residential Tenancies Act]. Halimbawa, kung ginigipit ka ng iyong kasero, iligal na pinapalayas ka, pumunta sa iyong lugar nang walang pahintulot, o nagbabantang gawin ang alinman sa nabanggit. Ipinapatupad din ng RHEU ang mga pamantayan sa pagpapanatili ng lalawigan, na nalalapat sa tuwing walang mga pamantayan sa lokal na ari-arian.	Telepono: 1-888-772-9277 https://www.ontario.ca/page/solve-disagreement-your-landlord-or-tenant
Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board (LTB)]	Nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga kasanayan at mga pamamaraan nito at ang mga karapatan at mga responsibilidad ng mga kasero at mga nangungupahan sa ilalim ng Batas sa Mga Residensiyal na Pangungupahan [Residential Tenancies Act (RTA)]	Telepono: 1-888-332-3234 tribunalsontario.ca/lrb

Legal na Tulong

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
Sentro ng mga Karapatan sa Pabahay ng Canada [Canadian Center for Housing Rights (CCHR)]	Nagbibigay ng mga legal na serbisyo sa mga nangungupahan, mga grupo ng nangungupahan at/o mga asosasyon ng nangungupahan sa pribadong pabahay na paupahang pamilihan. Sinusuportahan din ng CCHR ang Programa ng Suporta sa Nangungupahan ng Toronto [Toronto Tenant Support Program (TTSP)].	Telepono: 416-944-0087, 1-800-263-1139 (walang bayad) https://housingrightscanada.com

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
(Legal na Tulong ng Ontario (Legal Aid Ontario))	Nagbibigay ng mga serbisyong legal sa pamamagitan ng mga klinika at abogado. Ang libreng legal na payo ay ibinibigay sa mga karapat-dapat na nangungupahan. Maaaring mayroong pinakamataas na kinakailangan sa kita na dapat mong matugunan upang makatanggap ng tulong mula sa isang legal na klinika ng Legal Aid Ontario. Kung kumikita ka ng higit pa sa kanilang kinakailangan sa kita, maaari ka nilang isangguni sa ibang mga ahensya para sa legal na suporta.	Telepono: 416-979-1446, 1-800-668-8258 (libreng-tawag) o tumawag sa 311 at humingi ng “Legal Aid Ontario legal clinic” https://www.legalaid.on.ca/legal-klinika
Duty Counsel ng Nangungupahan [Tenant Duty Counsel (TDC)]	Nagbibigay ng libreng legal na payo para sa mga nangungupahan na nakatanggap ng abiso sa paglilitis mula sa Lupon ng Kasero at Nangungupahan [Landlord and Tenant Board]. Makipag-ugnayan lamang sa TDC kapag na-iskedyul na ang iyong paglilitis sa pagpapalayas. Ang TDC ay isang programa ng Sentro ng Pagtatanggol para sa mga Nangungupahan ng Ontario [Advocacy Center for Tenants Ontario].	Pumunta sa https://tdc.acto.ca/ upang magrehistro para makatanggap ng isang tawag pabalik bago ang iyong paglilitis.
Lipunan ng Batas ng Ontario [Law Society of Ontario]	Nag-aalok ng serbisyo ng pangsangguni kung saan maaari kang humiling ng isang abogado o paralegal na sangguni para sa isang libreng konsultasyon ng hanggang 30 minuto upang matulungan kang matukoy ang iyong mga karapatan at mga opsyon.	Telepono: 416-947-3300, 1-800-668-7380 (toll-free) www.findlegalhelp.ca

Pinansyal na Tulong

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
Toronto Rent Bank	Nag-aalok ng mga gawad sa mga sambahayang may mababang kita na nahaharap sa pagpapalayas dahil sa panandaliang kahirapan sa pananalapi. Ang programa ay inaalok ng Neighborhood Information Post at pinondohan ng Lungsod ng Toronto.	Telepono: 416-397-RENT (7368) toronto.ca/rentbank
Pag-iwas sa Pagpapalayas sa Komunidad (EPIC)	Nakikipagtulungan sa mga nangungupahan at kanilang mga kasero upang bumuo ng mga epektibong solusyon sa pagpigil sa pagpapalayas. Ang mga kawani ng EPIC ay nagbibigay ng mga nakabalot na serbisyo upang maiwasan ang pagpapalayas. Ang mga serbisyo ng EPIC ay makukuha sa pamamagitan ng sangguni mula sa iyong lokal na Sentro ng Tumutulong sa Pabahay [Housing Help Center].	Makukuha sa pamamagitan ng mga Housing Help Centers. Tumawag sa 311 para sa tulong.
Housing Stabilization Fund (HSF)	Nagbibigay ng pampinansyal na tulong sa mga atraso, mga deposito sa renta, mga gastos sa paglipat, at iba pang mga suporta para sa mga taong tumatanggap ng Ontario Works (OW), Ontario Disability Support Program (ODSP), o mga migranteng tumatanggap ng Pang-emerhensiyang Tulong.	Makukuha ang mga sangguni sa pamamagitan ng mga manggagawa ng kaso.

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
Programa sa Tulong sa Kuryente ng Mababang Kita [Low-Income Energy Assistance Program (LEAP)]	Tumutulong sa mga kostumer na mababa ang kita sa kanilang mga pagbabayad ng mga bayarin at mga gastos sa kuryente. Ang LEAP ay isang programang gawad na nagbibigay ng emerhensiyang tulong sa mga karapat-dapat na sambahayan na mababa ang kita na nakakatugon sa mga pamantayan sa pagiging karapat-dapat.	www.oeb.ca/rates-and-your-bill/help-low-income-consumers/low-income-energy-assistance-program
Programa ng Suporta sa Kuryente ng Ontario [Ontario Electricity Support Program (OESP)]	Tinutulungan ang mga kostumer na mababa ang kita sa halaga ng kanilang kuryente sa bahay sa pamamagitan ng direktang paglalapat ng buwanang kredito sa kanilang mga bayarin	Telepono: 1-855-831-8151 https://ontarioelectricitysupport.ca/

Tulong sa Pabahay

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
Mga Sentro ng Tulong sa Pabahay	Tumulong sa paghahanap at pagpapanatili ng pabahay at iwasan ang pagpapalayas.	Telepono: 416-285-8070 o 311 https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/homeless-help/housing-help/

Pangkaisipang Kalusugan at Tulong sa mga Panlipunang Serbisyo

Organisasyon	Suportang Ibinigay	Impormasyon ng Kontak
211 Ontario	Ikinokonekta ang mga tao sa mga organisasyong nagbibigay ng libreng mga suporta sa pangkaisipang kalusugan at iba pa sa mga magkakaibang komunidad sa buong Toronto.	Telepono: 211 https://211central.ca/
Sentro ng mga Serbisyo para sa Imigrante at Komunidad [Center for Immigrant and Community Services (CICS)]	Nagbibigay ng maraming mga serbisyo sa mga imigrante at mga bagong dating, kabilang ang mga serbisyo ng mga bata at kabataan, mga serbisyo sa pagtatrabaho, mga serbisyo sa paninirahan, mga programa sa pagkain ng komunidad at higit pa.	Telepono: 416-292-7510 https://www.cicscanada.com
Ang mga Serbisyo sa Komunidad ng Grupong Kapitbahayan	Nag-aalok ng mga libreng programa at mga serbisyo sa buong Toronto na tumutugon sa mga isyu tulad ng kahirapan, kawalan ng tirahan, pangkaisipang kalusugan, kawalan ng trabaho, panlipunang paghihiwalay, pang-aabuso sa droga, paglutas sa hindi pagkakasundo, karahasan, pagkakalayo ng kabataan, at paninirahan ng mga bagong dating.	Telepono: 416-925-4363 https://tngcommunityto.org/

