

# **MGA PANUNTUNAN, REGULASYON, AT PANANAGUTAN SA PAG-UPA**

## **RODRIGUEZ PROPERTIES**

Ang dokumentong ito ay naglalayong magbigay ng malinaw at legal na mga panuntunan para sa ugnayan ng Lessor (May-lupa / Nagpapaupa) at Lessee (Umuupa / Nangungupahan). Sundin ang mga probisyon ng Batas at kontrata ng pag-upa.

### **IMPORMASYON NG UMUUPA**

Pangalan: Elsie T. Rodriguez

Kasarian: Female

Edad: 36 taong gulang

Kaarawan: 10/18/1989

Unit: Bacoor Unit

Email: chroinfurcaroulese@gmail.com

Telepono: 9129121211

### **1. Pangkalahatang Tuntunin**

a) Ang kontrata ng pag-upa (Contract of Lease) ay ang pangunahing gabay ng ugnayan ng partido; ang anumang probisyon dito ang susundan hangga't hindi ito labag sa umiiral na batas. (Civil Code: Mga Artikulo tungkol sa Pag-upa).

### **2. Pagbabayad ng Upa at Mga Deposito**

a) Ang buwanang upa ay babayaran sa itinakdang araw na nakasaad sa kontrata. Karaniwang ang pamantayan ay bayad nang advance sa loob ng unang limang (5) araw ng buwan maliban kung may ibang kasunduan. (Civil Code).

b) Limitasyon sa hinihinging paunang bayad at deposito: Hindi maaaring hingin ng lessor ang higit sa isang (1) buwan na advance rent at higit sa dalawang (2) buwan na deposito. Ang deposito ay dapat panatilihin sa bangko sa pangalan ng lessor sa buong panahon ng kontrata, kung kinakailangan ayon sa umiiral na batas. (RA 9653 / Rent Control Act - Sek. 7).

### **3. Security Deposit at Pagbabalik**

a) Ang security deposit ay ginagamit lamang para sa mga sumusunod na pinahihintulutang bawas: (i) hindi nabayarang upa; (ii) bayarin para sa mga nai-uyong pagkukumpuni na dapat sagutin ng lessee; (iii) hindi nabayarang utility at association dues; at (iv) pinsalang lampas sa normal na pagsuot at pagluwal.

b) Ang anumang balanse ng deposito ay dapat ibalik sa lessee pagkatapos ng pag-termino at aktwal na turnover ng unit ayon sa napagkasunduan; karaniwan may itinakdang oras ng refund sa kontrata o alinsunod sa batas.

### **4. Mga Pananagutan ng Lessor (Nagpapaupa)**

a) Ibigay ang unit sa kundisyon na angkop para sa nilalayong gamit at tiyaking mapayapa at sapat ang pag-aari sa buong panahon ng pag-upa.

b) Tiyaking magsagawa ng kinakailangang mga pagkukumpuni maliban kung may kasulatang napagkasunduan na ibang partido ang sasagot. (Civil Code Art. 1654).

## **5. Mga Pananagutan ng Lessee (Umuupa)**

- a) Bayaran ang upa sa takdang oras at gamitin ang unit nang may pananagutang katulad ng maingat na tao.
- b) Huwag magsagawa ng pagbabago o malakihang improvement nang walang nakasulat na pahintulot ng lessor. Kung may inaprubahang improvement, maaaring magkaroon ng kasunduan kung ang gastos ay mababawi o hindi.
- c) Ibalik ang unit sa katapusan ng lease sa kondisyon na katulad ng tinanggap maliban sa normal na pagsuot at pagluwal. (Civil Code).

## **6. Pagwawakas ng Kontrata at Paunawa**

- a) Ang paunang pagwawakas (early termination) ay dapat nakasaad sa kontrata; karaniwang may kinakailangang paunang abiso, madalas 30 hanggang 60 araw o kabayaran bilang kompensasyon, depende sa napagkasunduan. (Civil Code Art. 1659 at jurisprudence).
- b) Kapag ang yunit ay ibinalik bago matapos ang kontrata, ang mga obligasyon sa pag-aayos ng upa at deposito ay iuulat ayon sa kontraktwal na mga probisyon at umiiral na batas.

## **7. Mga Bayarin sa Utilities**

- a) Ang responsibilidad para sa kuryente, tubig, at internet ay dapat malinaw na nakasaad sa kontrata, alin ang sasagot, at kung paano ibabayad.

## **8. Panuntunan sa Mga Bisita, Pagsasalin-salin at Sublease**

- a) Ang regular na bisita (guests) ay pinahihintulutan hangga't hindi nagiging permanente o hindi lumalabag sa kasunduan.
- b) Ang assignment ng lease o subleasing ay dapat may nakasulat na pahintulot mula sa lessor maliban kung sinang-ayunan ng kontrata. (Civil Code Art. 1652).

## **9. Inspeksyon, Access at Maintenance**

- a) Maaaring magkaroon ng makatwirang inspeksyon ang lessor matapos magbigay ng sapat na paunawa (karaniwang 24-48 oras) maliban kung emergency.
- b) Sa mga emergency (hal., sunog, baha, malaking sira), ang lessor/kinatawan ay maaaring pumasok agad upang magsagawa ng kinakailangang aksyon.

## **10. Paglabag, Multa at Resolusyon ng Alitan**

- a) Ang hindi pagbabayad ng upa sa itinakdang panahon ay maaaring magresulta sa penalty o interest na nakasaad sa kontrata at/o legal na remedyo ng lessor.

- b) Para sa mga seryosong paglabag (hal., ilegal na gawain, malakihang pinsala), maaaring simulan ng lessor ang pag-uutos ng pag-alis ayon sa batas at proseso ng korte.
- c) Ang mga usapin ay unang sisikaping maresolba sa pamamagitan ng pag-uusap; kung hindi, maaaring gumamit ng mediation o arbitrasyon at huli ay pagdala sa korte.

## **11. Iba pang Tuntunin at Kondisyon**

- a) Ang responsable ng mga partido na sumunod sa lokal na ordinansa, pati na rin sa mga regulasyon ng building o barangay (hal., garbage segregation, noise ordinances).
- b) Ang paglalagay ng signage, negosyo o komersyal na operasyon mula sa residential unit ay dapat malinaw na pinapayagan sa kontrata.

## **12. Pagkuha ng Dokumento at Pagpapatunay**

- a) Lahat ng mahahalagang kasulatan, kabilang ang id, kontrata, resibo ng bayad at inventory o condition report sa pagsisimula ng lease ay dapat nasa dokument at itago ng parehong partido.

**Nagpapatunay na nabasa at naintindihan ko ang lahat ng panuntunan at regulasyong nakasaad sa itaas:**



Pangalan: Elsie Rodriguez

Petsa: 1/22/2026