

**Ika-IV-A na Bahagi ng Ordinansa ng Nagpapaupa at ng Nangungupahan
(Konsolidasyon) (Cap. 7)**

**(Epektibo mula ika-22 ng Enero, 2022)
Pagtanaw sa “Kontroladong Pangungupahan”**

1. Aplikasyon

- (1) Ang pangungupahan na tutupad sa lahat ng mga sumusunod na kundisyon ay kontrolado (“kontroladong pangungupahan”) ng Ika-IV-A na Bahagi ng Nagpapaupa at ng Nangungupahan (“Konsolidasyon”) na Ordinansa (Cap. 7) (“Ordinansa”) —
 - (i) Ang pangungupahan ay magsisimula sa mismong ika-22 ng Enero, 2022, o pagkatapos ng petsang ito;
 - (ii) Ang pangungupahang ito ay isang pantahanang pangungupahan;
 - (iii) Ang lugar ng pangungupahan ay isang yunit na nakahati-hati;
 - (iv) Ang nangungupahan ay isang natural na tao;
 - (v) Ang layunin ng pangungupahan ay para sa pansariling tirahan ng nangungupahan; at
 - (vi) Ang pangungupahan ay hindi yung tinutukoy sa ika-anim na Iskedyul ng Ordinansa, i.e. ang pangungupahan ay hindi isang eksklusibong pangungupahan (mangyaring sumangguni sa libreto ng “Kontroladong Pangungupahan” para sa mga halimbawa ng eksklusibong pangungupahan).

- (2) Sa kalimitan, saklaw ng alituntuning ito ang mga Yunit na Nakahati-hati (Subdivided Units - "SDUs") ng mga gusaling pantahanan, pang-industriya, at pangkalakal at iba't-ibang uri ng SDUs (kabilang na ang mga kubikulo, espasyong panghigaan, espasyong naka-kapsula, mga silid sa itaas ng bahay, hawlang pantahanan, bahay sa bubungan, bahay na naka-plataporma, at iba pa). Gayunpaman, hindi saklaw nito ang “mga iskwater” o ang “Mga Bahay na Hindi Saklaw ng Makabagong Teritoryo”.

- (3) Para sa mga layunin ng Item 1(1)(i) sa bandang itaas, ang mga pangungupahang may permanenteng taning na magsisimula bago mag ika-22 ng Enero, 2022 ay hindi saklaw ng mga alituntunin ng ika-IV-A ng Ordinansa, kahit na natupad ng mga pangungupahan ang mga kundisyong nakatala sa Item 1(1)(ii)-(vi). Gayunpaman, ang mga pana-panahong pangungupahan na nagsimula at umiiral na bago pa nag ika-22 ng Enero, 2022, na natupad ang mga iilang kundisyon ay

magiging saklaw ng mga ng mga alituntunin ng ika-IV-A ng Ordinansa (Para sa mga detalye, pakisangguni ito sa libreto ng “Kontroladong Pangungupahan”).

- (4) Ang sinumang magkaroon ng interes sa anumang lugar, kabilang ang may-ari at ang nangungupahan, upang mangupahan, ay maaaring mag-apply sa Tribunal ng Lupain para matukoy kung ang pangungupahan ng lugar na iyon ay isang “kontroladong pangungupahan”, para sa mga layunin ng ika-IV-A ng Ordinansa.
- (5) Isa sa mga kundisyon ng “Kontroladong Pangungupahan” ay ang pangungupahan ay isang pantahanang pangungupahan, at ang pangunahing gumagamit sa naturang lugar na pinaupahan ay maaaring maging dahilan upang maisaalang-alang ang pangungupahan. Ang kasero o ang nangungupahan sa anumang lugar ay maaaring mag-aplay sa Komisyoner ng Pagmamarka at Pagpapahalaga (“Komisyoner”) para sa pag-isyu ng pangunahing sertipiko ng gumagamit para sa lugar.

2. Mga Pangunahing Kailangan sa ilalim ng ika-IV-A Bahagi ng Ordinansa

- (1) Seguridad sa Pag-mamay-ari
 - (i) Ang kontroladong pag-ikot ng mga pangungupahan para sa isang SDU ay bubuuin ng dalawang (2) magkasunod na “kontroladong pangungupahan” (i.e) unang termino at ikalawang termino) para sa SDU. Bawat “kontroladong pangungupahan” Ang mga “kontroladong pangungupahan “ay may taning na dalawang (2) taon.
 - (ii) Ang nangungupahan sa paunang termino ng pangungupahan para sa isang SDU ay makakatanggap ng ikalawang termino ng pangungupahan na may kontroladong taning, na siyang ikatutupad ng apat (4) na taong may seguridad sa pagmamay-ari.
- (2) Mga Alituntunin sa Pag-upa
 - (i) Ang pagtaas ng bayad sa pag-upa sa loob ng panahong may “kontroladong pangungupahan” ay hindi pahihintulutan.
 - (ii) Ang singil sa tinaasang bayad pang-upa sa ikalawang termino ng isang kontroladong ikot ay hindi maaaring sumobra sa porsiyento ng pagbabago ng indeks sa pagrenta sa buong teritoryo para sa lahat ng uri ng pribadong lokal na mga ari-arian na pinagsama-sama at inilathala ng Kagawaran ng Pagmamarka at Pagpapahalaha (Rating and Valuation Department - "RVD") sa loob ng nauukol na panahon, at nililimitahan sa sampung porsiyento

(10%). Kung ang porsyento ay isang negatibong bilang, ang renta para sa ikalawang terminong pangungupahan ay babawasan ng hindi bababa sa porsyentong iyon.

(3) Pagpasok sa Kasulatang Patungkol sa Kasunduan sa Pangungupahan

Kung ang may-ari at ang nangungupahan sa isang SDU ay nagkasundo, sa pamamagitan ng pagsasalita lamang, na mangupahan para sa paunang terminong pangungupahan at ang paunang termino na pangungupahan ay nagsimula na, ang nangungupahan ay maaaring mag-apela sa may-ari, sa pamamagitan ng kasulatan, na sa loob ng tatlung (30) araw, na magsumite sa nangungupahan ng isang Kasulatang Patungkol sa Kasunduan sa Pangungupahan, kung saan nakasaad ang mga nilalaman ng kasunduang patungkol sa pangungupahan na napagkasunduan lamang sa pamamagitan ng pagsasalita. Kung hindi ito nagawa ng may-ari, ang nangungupahan ay maaaring (i) hindi muna magbayad ng renta hanggang sa magawa ito ng may-ari; o (ii) wakasan ang napagkasunduang pangungupahan sa loob ng pitong (7) araw pagkatapos ang tatlung (30) araw na nakasaad sa bandang itaas, na siya ring nagbibigay sa may-ari ng humigit-kumulang na tatlung (30) araw na paunang abiso sa pagsulat ng pagwawakas ng kasunduan.

(4) Pagsusumite ng Abiso ng Pangungupahan

Dapat magsumite ang may-ari ng Abiso ng Pangungupahan sa Form AR2 sa RVD sa loob ng animnapung (60) araw, pagkatapos na ang termino ng isang "kontroladong pangungupahan" (kabilang ang pauunang terminong pangungupahan at ang pangalawang terminong pangungupahan) ay magsimulang maipaalam sa RVD ang mga detalye ng naturang pangungupahan.

(5) Deposito sa Renta

Sa kabila ng anumang probisyon sa naturang pangungupahan, ang deposito sa pagrenta na babayaran ng isang nangungupahan sa loob ng isang "kontroladong pangungupahan" ay hindi hihigit sa dalawang (2) buwang upa sa ilalim ng pangungupahan. Dapat ibalik ng may-ari ang deposito sa pagrenta sa nangungupahan nang hindi lalampas sa oras na nakasaad sa Ordinansa.

(6) Maagang Pagwawakas ng Nangungupahan

Ang isang nangungupahan ng isang "kontroladong pangungupahan" ay maaaring, sa pamamagitan ng pagbigay ng nakasulat na abiso sa loob ng hindi bababa sa tatlung (30) araw, wakasan ang pangungupahan. Gayunpaman,

ang petsa ng pagwawakas ay hindi dapat mas maaga kaysa sa huling araw ng unang taon ng termino.

(7) Mga Sapilitang Tuntunin na Ipinapahiwatig para sa Bawat “Kontroladong Pangungupahan”

(i) Mga Obligasyon ng May-ari

(a) Pagpapanatili at pagkukumpuni

Dapat panatilihin ng may-ari at panatilihin niyang inaayos ang mga kanal, mga tubo at mga de-koryenteng mga kableng eksklusibong ginagamit sa lugar ng paupahan, pati na rin ang at mga bintana ng naturang lugar ng paupahan. Bilang karagdagan, dapat panatilihin ng may-ari sa wastong kundisyon ang mga nakakabit na itinalaga ng may-ari sa lugar ng paupahan. Sa pagtanggap ng abiso mula sa nangungupahan para sa pagkumpuni ng isang bagay mula sa mga nabanggit sa itaas, dapat isagawa ng may-ari ang pagkukumpuni sa lalong madaling panahon.

Kung nabigo ang may-ari na tuparin ang alinman sa kanyang mga obligasyon, ang nangungupahan ay maaaring, sa pamamagitan ng pagbibigay sa may-ari ng nakasulat na paunang abiso na binigay sa loob ng hindi bababa sa tatlung (30) araw, wakasan ang pangungupahan.

(b) Pagtatatak ng kasunduang pangungupahan

Pagkatapos matanggap ang kasunduan sa pangungupahan (kabilang ang isang Form AR1 na nilagdaan ng may-ari at nangungupahan para sa pangalawang terminong pangungupahan) na nilagdaan ng nangungupahan, ang may-ari ay inaatasang patatakan ang naturang kasunduan sa pangungupahan (ang kaugnay na stamp duty ay sagot lamang ng may-ari), at sa loob ng tatlung (30) araw, dapat maibalik sa nangungupahan ang katapat ng may tatak na kasunduan sa pangungupahan na nilagdaan ng mga partido.

Kung nabigo ang may-ari na ibalik ang katapat na may tatak na kasunduan, maaaring hindi muna magbayad ang nangungupahan ng renta hanggang sa magawa ito ng may-ari.

(ii) Mga Obligasyon ng Nangungupahan

(a) Ang nangungupahan ay dapat magbayad ng renta sa may-ari bago o sa mismong araw ng napagkasunduang petsa.

(b) Ang nangungupahan –

- ay hindi maaaring gamitin ang lugar ng paupahan para sa anumang imoral o ilegal na layunin;
- ay hindi maaaring gumawa ng anumang magdudulot ng pagkayamot, o pag-abala sa may-ari o sa sinumang tao;
- ay hindi maaaring gumawa ng anumang pagbabago sa istruktura sa lugar ng paupahan nang walang paunang pahintulot na nakasulat sa may-ari;
- ay hindi maaaring magtalaga o ipailalim ang kabuuan ng lugar ng paupahan sa ibang tao; o
- ay hindi maaaring magbigay ng bahagi ng lugar sa ibang tao nang walang paunang pahintulot na nakasulat sa may-ari.

(iii) Muling Pagpasok ng Nagpapaupa

Kung ang nangungupahan ay lumalabag sa aytem 2(7)(ii)(a) at nabigong magbayad ng renta sa loob ng labinlimang (15) araw pagkatapos ng napagkasunduang petsa, o lumabag sa anumang sub-item ng aytem 2(7)(ii)(b), ang may-ari ay maaaring magpatupad ng karapatan ng muling pagpasok o pag-alis ng Karapatan sa nangungupahan.

(8) Pag-Alok ng Pangalawang Termino

(i) Ang Nagpapaupa/May-ari ay Dapat Magsagawa ng Pag-Alok ng Pangalawang Termino

Ang may-ari ng unang terminong pangungupahan para sa isang SDU ay dapat, sa loob ng panahon ng pag-aalok (tingnan ang aytem 2(8)(ii) sa ibaba), gumawa ng pag-aalok ng pangalawang termino sa Form AR1 (na makukuh mula Oktubre 2023) sa nangungupahan para sa isang ikalawang terminong pangungupahan ng kontroladong ikot para sa SDU, at ihain ang alok sa nangungupahan.

(ii) Panahon ng Pag-aalok

Ang panahon ng pag-aalok ay nangangahulugang ang panahon ng ikalawang buwan ng kalendaryo kung saan magsisimula ang sinasabing pangalawang terminong pangungupahan. Halimbawa, kung ang pangalawang terminong pangungupahan ay magsisimula sa anumang petsa ng Enero 2024, ang nauugnay na panahon ng pag-aalok ay ang buong buwan ng Nobyembre 2023.

3. Mga Pagkakasala na Nagta-target sa “Kontroladong Pangungupahan”

- (1) Pagbabawal sa Nagpapaupa sa Arbitraryong Pagsingil ng mga Gastos
Ang isang may-ari ng isang "kontroladong pangungupahan" ay nagkasala kung inoobliga ng may-ari ang nangungupahan na magbayad ng anumang pera o magbayad para sa mga singil para sa mga kagamitan at serbisyo (kabilang ang tubig at kuryente) na tinukoy ng ika-IV-A na Bahagi ng Ordinansa maliban sa mga pinahihintulutan ng Bahaging iyon ng Ordinansa.

- (2) Ang Nagpapaupa ay Dapat Magsumite ng Abiso ng Pangungupahan
Ang may-ari ay dapat, sa loob ng animnapung (60) araw pagkatapos magsimula ang termino ng isang "kontroladong pangungupahan" (kabilang ang unang terminong pangungupahan at pangalawang terminong pangungupahan), magsumite ng Abiso ng Pangungupahan (Form AR2) sa RVD. Kung ang may-ari, nang walang makatwirang dahilan, ay hindi nakasunod sa nauugnay na kinakailangan, ang may-ari ay nakagawa ng isang pagkakasala.

Kagawaran ng Pagmamarka at Pagpapahalaga (Rating and Valuation Department) -

Address: Ika-15 na Palapag, Tanggapan ng Pamahalaan ng Cheung Sha Wan,
303 Kalye Cheung Sha Wan, Kowloon
(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)

Hotline: 2150 8303

Email: enquiries@rvd.gov.hk



[www.rvd.gov.hk/en/our_services/
tenancy_matters.html](http://www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html)

Pagpapahayag

Ang layunin ng polyetong ito ay ipakilala ang mga pangunahing probisyon ng ika- IVA “Kontroladong Pangungupahan” ng Ordinansa ng May-ari at ng Nangungupahan (Konsolidasyon) (Cap. 7) para sa pangkalahatang sanggunian ng publiko lamang. Ang polyetong ito ay hindi isang legal na dokumento, at hindi rin ito maaaring ituring bilang isang awtoritatibong legal na interpretasyon. Ang sinumang may mga tanong tungkol sa mga probisyon ng Ordinansa ay dapat humingi ng payo sa isang abogado.