

## 로스앤젤레스 시 세입자 보호정책 통지문

2023년 1월 27일 또는 그 이후에 시작되거나 갱신된 임대에 대하여 건물주가 임차인의 권리 요약을 제공하도록 규정하는 지방자치정부 조례 번호 187737에 의거하여 이 통지문을 제공합니다. 또한, 이 통지문을 반드시 건물에서 쉽게 이용할 수 있는 공용 구역에 게시해야 합니다. 자세한 내용은 [housing.lacity.org](http://housing.lacity.org) 를 참조하거나 (866) 557-7368(RENT)로 전화하시기 바랍니다.

### 임차인 보호정책은

### 로스앤젤레스 시에 있는 모든 주거용 임대 주거지에 적용됩니다

#### 임대료 미납

- 2023년 2월 1일부터는 세입자가 반드시 매월 임대료를 전액 지불해야 합니다. 그러나, 코로나로 인한 재정적 어려움으로 임대료를 지불할 수 없던 저소득 세입자가 집주인에게 임대료 납부 마감일로부터 7일 이내에 통지하고 소득 증명을 제출한 경우에는 2023년 3월 31일까지는 계속해서 퇴거 보호를 받을 수 있습니다.

#### 과실로 인한 퇴거

- 2023년 1월 27일부터, 로스앤젤레스 시의 모든 세입자는 퇴거 보호를 받는데, 이는 건물주가 적절한 퇴거 사유를 제시해야 함을 의미합니다. 시의 임대료 안정화 조례(Rent Stabilization Ordinance, RSO)에 적용되지 않는 임대 주거지의 세입자는 첫 번째 임대가 종료되는 시점이나 최초 임대 시작 후 6개월 후 중에서 이른 시점에 보호받게 됩니다.
- 과실로 인한 퇴거에 허용되는 사유에는 임대료 미-납; 임대/대여 계약 위반; 불만을 야기하거나 허용하는 행위; 마약 및 갱단과 같은 불법적인 목적으로 주거지를 사용하는 행위; 유사한 임대차 계약을 갱신하지 않음; 임대 주거지에 출입을 거부; 임대 기간 말에 승인되지 않은 전대차-인(건물주가 아닌 세입자로부터 임대 받은 세입자)의 경우; 승인된 거주가능성 계획(Tenant Habitability Plan, THP)을 준-수하지 않음이 포함됩니다.
- 코로나로 인하여 발생한 승인되지 않은 애완동물 및 추가 세입자에 대한 퇴거 보호 조치는 **2024년 1월 31일**까지 지속됩니다.

#### 무과실 퇴거

- 무과실 퇴거에 포함되는 사유는: 소유주, 가족, 또는 상주하는 관리자의 거주 목적; 정부 명령의 준수; 건물의 철거 또는 임대 주택 시장에서 영구 제거; 또는 해당 부동산을 저비용 주택으로의 전환입니다.
- 건물주는 모든 임대 주거지에 대한 무과실 퇴거를 위해 로스앤젤레스 주택부(LAHD)에 퇴거 의도 선언문을 제출하고, 필요한 수수료를 납부하고, 세입자에게 이주 지원금을 지불해야 합니다.

#### 이주 지원금

- 모든 주거 주거지에 대하여 세입자의 무과실 퇴거에 이주 지원금을 반드시 지불해야 합니다.
- 건물주가 4개 이하의 주거용 주거지를 소유한 자연인이고 단독주택(Single Family Dwelling, SFD)이 별도의 부지에 있는 경우, 단독주택을 임대한 세입자에 대한 이주 지원금은 임대료 1개월치입니다.
- 건물주는 이주 지원금에서 세입자의 미납 임대료 부채를 공제할 수 있습니다.

2023년 7월 1일부터 2024년 6월 30일까지의 이주 지원					
세입자 유형	3년 미만 세입자	3년 이상 세입자	소득이 지역 소득 중간값 80% 미만 (임대 기간과 무관)	소규모 자영업자 금액(소유주, 가족, 상주 관리자 임주에 한함)	자연인 소유의 단독주택
적격한 세입자	\$9,900	\$12,950	\$12,950	\$9,500	한 달치 임대료
자격을 갖춘 세입자	\$20,850	\$24,650	\$24,650	\$19,150	

#### RSO에 따른 임대료 인상

- RSO 부동산 주인은 2024년 2월 1일부터 허용되는 임대료 인상을 재개할 수 있습니다. 은행 또는 소급 임대료 인상은 허용되지 않습니다.
- 시의회는 2024년 2월 1일부터 2024년 6월 30일까지 RSO가 적용되는 부동산에 대해 임대료의 4% 인상을 승인했습니다. 집주인이 세입자에게 서비스를 제공하는 경우 가스 요금에 1%, 전기 요금에 1%를 추가할 수 있습니다.
- 집주인은 10% 미만의 모든 임대료 인상에 대해 30일 전에 서면으로 사전 통지해야 합니다.

#### 주 법률에 따른 임대료 인상

일부 비 RSO 임대 숙소는 15년 이상 전에 지어진 건물에 적용되는 주법 AB1482의 적용을 받습니다.

- 2022년 8월 1일부터 2023년 7월 31일까지 적용되며, 최대 허용 인상률은 10%입니다.
- 2023년 8월 1일부터 2024년 7월 31일까지 허용되는 최대 인상률은 8.8%입니다.

거주지가 RSO 또는 AB1482의 적용을 받는지 확인하려면, [zimaslacity.org](http://zimaslacity.org) 를 참조하시기 바랍니다. 주소를 입력하고, 주택 탭을 누르면, 부동산에 대한 RSO 및 AB1482 여부가 표시됩니다.

## 코로나로 인한 임대료 부채

코로나로 인한 경제적 영향으로 미납된 임대료를 반드시 상환해야 하는 기한은 다음과 같습니다:

- 2020년 3월 1일부터 2021년 9월 30일 사이에 미납된 임대료는 2023년 8월 1일까지 납부해야 합니다.
- 2021년 10월 1일부터 2023년 1월 31일 사이에 미납된 임대료는 2024년 2월 1일까지 납부해야 합니다.
- 집주인에게 코로나로 인해 2023년 2월분이나 3월분, 또는 2월분과 3월분 모두의 임대료를 지불할 능력이 없다는 것을 임대료 납부 마감일 7일 이내에 통지했고 소득 증명서를 제출한 저소득 세입자가 해당 임대료를 갚아야 하는 기한은 각각 2024년 2월과 3월까지입니다.

## 주 법률의 퇴거 보호

### (소비자 부채)

세입자가 임대료 미납으로 인해 퇴거당할 수 없는 때는 세입자가 다음을 수행한 경우입니다:

- 2020년 3월 1일부터 2020년 8월 31일 사이에 미납된 임대료에 대해, 임대료 마감일 15일 이내에 코로나 관련 경제적 고충 선언문을 소유주에게 제출하였음. 이 임대료는 세입자를 퇴거시킬 수 없는 소비자 부채에 해당합니다.
- 2020년 9월 1일부터 2021년 9월 30일 사이에 미납된 임대료에 대해, 임대료 마감일 15일 이내에 코로나 관련 경제적 고충 선언문을 임대인에게 제출하였고 이와 더불어 임대료의 25%를 납부하였음. 이 임대료는 세입자를 퇴거시킬 수 없는 소비자 부채에 해당합니다.
- 위 사항을 준수한 세입자는 퇴거당할 수 없습니다. 그러나 집주인은 소액 청구 법원을 통해 임대료 부채를 회수할 수 있습니다.

세입자에게 통지 후 영업일 기준 3일 이내에 LAHD에 제출해야 합니다. 모든 무과실 퇴거는 <https://housing.lacity.org/eviction-notices>에서 제출할 수 있습니다.

## 경제적 주거 이전

### (10% 초과하는 임대료 인상)

2023년 3월 27일부터, 12개월 이내에 10%를 초과하는 임대료가 인상되고 임대료 인상을 감당할 수 없는 세입자는 그 대신에 해당 임대 주거지에서 이사하기 위한 이주 지원금을 받을 수 있는 선택권이 주어집니다. 이주 지원금은 임대 거주지의 침실 수를 기준으로 합니다. 단독주택이 별도의 부지에 있고 건물주가 4개 이하의 주거지를 소유한 자연인인 경우, 단독주택을 임대하는 세입자에 대한 이주 지원금은 1개월치 임대료입니다.


- 건물주는 이주 지원금에서 세입자의 미납 임대료 부채를 공제할 수 있습니다.

침실 크기별 경제적 주거 이전 지원						
	원룸형	방 1개	방 2개	방 3개	방 4개	자연인 소유의 단독 주택
회계연도 상 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600	한 달치 임대료
이주 금액	\$5,331	\$6,018	\$7,632	\$9,789	\$10,800	
이사 비용	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	
총 이주 금액	\$6,742	\$7,429	\$9,043	\$11,200	\$12,211	
2023년 10월-2024년 9월내 유효						

## 임대료 미납으로 인한 퇴거

2023년 3월 27일부터, 세입자의 미납 임대료가 공정 시장 임대료(FMR)보다 높은 경우가 아니라면, 건물주가 임대료를 체납한 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다. FMR은 임대 주거지의 침실 수에 따라 다릅니다. 예를 들어, 세입자가 침실 1개짜리 주거지를 임대하고 임대료가 \$1,500인 경우, 건물주는 미납 임대료가 침실 1개짜리 주거지의 FMR보다 적기 때문에 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다.

침실 크기별 경제적 임계값 공정 시장 임대료					
년도	원룸형	방 1개	방 2개	방 3개	방 4개
회계연도 상 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600
2023년 10월 - 2024년 9월내 유효					

 이것은 로스앤젤레스 시의 세입자 보호정책에 대한 요약입니다. 세입자 보호에 대한 최신 정보와 자세한 내용은 저희 웹사이트 [housing.lacity.org](https://housing.lacity.org)를 참조하시기 바랍니다.

로스앤젤레스 시의 퇴거 변호 프로그램



임대료 미납?  
퇴거 통지서?

당신에게 권리가 있습니다!

[stayhousedla.org](https://stayhousedla.org) 1-888-694-0040

## 임대차 종료 통지서(퇴거 제기)

로스앤젤레스 지방자치법 151.09.G.9 및 165.05.B.5에 따라, 2023년 1월 27일부터, 임대차를 종료하는 모든 서면 통지서는

도움이 필요하면, LAHD에 (866) 557-RENT [7368]로 월요일-금요일 오전 9:00 - 오후 4:00에 전화하시기 바랍니다. 온라인 불만 제기는 [housing.lacity.org/File-a-Complaint](https://housing.lacity.org/File-a-Complaint)에서 가능합니다. 궁금한 사항이 있으신가요? LAHD에 [housing.lacity.org/ask-housing](https://housing.lacity.org/ask-housing)으로 문의주시기 바랍니다.