

로스앤젤레스시 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. 이 안내문은 부동산의 접근 가능한 공용 공간에도 게시해야 합니다. 더 자세한 정보는 housing.lacity.org에 접속하거나 (866) 557-7368 (RENT)에 전화하세요.

임차인 보호정책은 로스앤젤레스 시에 있는 모든 주거용 임대 주거지에 적용됩니다

과실로 인한 퇴거

- 2023년 1월 27일부터, 로스앤젤레스 시의 모든 세입자는 퇴거 보호를 받는데, 이는 건물주가 적법한 퇴거 사유를 제시해야 함을 의미합니다. 정당한 사유 조례(Just Cause Ordinance, JCO)에 따라, 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.
- 퇴거에 허용되는 사유에는 임대료 미납; 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 전대차인(건물주가 아닌 세입자로부터 임대 받은 세입자)의 경우; 승인된 거주가능성 계획(Tenant Habitability Plan, THP)를 준수하지 않음(RSO 주거지에만 적용)이 포함됩니다.

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 주거용 주거지의 세입자 무과실 퇴거 시에는 이주 지원이 필요합니다.
- 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.

2024년 7월 1일부터 2025년 6월 30일까지의 이전 지원					
세입자 유형	세입 기간이 3년 미만인 세입자	세입 기간이 3년 이상인 세입자	소득이 지역 중위 소득의 80% 미만(임차 기간 무관)	부부 금액(집주인, 가족, 상주 관리자 거주 시에만 해당)	자연인 소유의 단독주택
적격한 세입자	\$10,300	\$13,500	\$13,500	\$9,900	한 달치 임대료
자격을 갖춘 세입자	\$21,750	\$25,700	\$25,700	\$19,950	

RSO에 따른 임대료 인상

- 2020년 3월부터 2024년 1월까지 RSO 임대료 인상이 금지되었습니다. 은행업무 또는 소급적용 임대료 인상은 허용되지 않습니다.
- RSO 임대료 인상은 12개월에 한 번 허용됩니다.
- RSO 임대료 인상 허용치:

발효일	% 허용
2020년 3월 30일 - 2024년 1월 31일	0%
2024년 2월 1일 - 2024년 6월 30일	4%
2024년 7월 1일 - 2025년 6월 30일	4%

- 임대인이 세입자에게 서비스를 제공하는 경우 가스 요금은 1%, 전기 요금은 1%를 추가할 수 있습니다.
- 임대인은 모든 10% 미만 임대료 인상에 대해 30일 전에 서면으로 사전 통지해야 합니다.

주 법률에 따른 임대료 인상

RSO가 아닌 일부 임대 주거지는 15년 이상 전에 건축된 부동산에 적용되는 주 법률 AB1482에 적용을 받습니다. (2009년 이전)

- 2023년 8월 1일부터 2024년 7월 31일까지 적용되며, 최대 허용 인상률은 8.8%입니다.
- 2024년 8월 1일부터 2025년 7월 31일까지 적용되며, 최대 허용 인상률은 8.9%입니다

주 법률의 퇴거 보호 (소비자 빛)

- 임차인이 다음과 같은 행위를 한 경우에는 임대료 미납을 이유로 퇴거할 수 없습니다:
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.

세입자 괴롭힘 방지 조례

- 집주인의 괴롭힘으로부터 모든 주거처 세입자를 보호합니다. 괴롭힘이란 임대인이 세입자가 주거지에 머무는 것이 편안하거나 안전하다고 느끼지 못할 정도로 견디기 힘든 상황을 조성할 때 성립합니다. 자세한 정보 확인 또는 민원 제기시 접속하세요:
housing.lacity.org/residents/tenant-anti-harassment/

로스앤젤레스 시의 퇴거 변호 프로그램

강제 퇴거 위기에 처한 경우 도움을 받을 수 있습니다. LA 고등법원 문서(퇴거소송[UD])로 인한 법원 소환 및 고소를 받은 경우 귀하는 반드시 5일 이내에 법원에 답변해야 합니다.

stayhousedla.org에 연락하거나 888-694-0040에

임대차 종료 통지서 (퇴거 제기)

- 2023년 1월 27일 발효된 로스앤젤레스 지방자치법 151.09.G.9 및 165.05.B.5에 따라, 임대차를 종료하는 모든 서면 통지서는 세입자에게 통지 후 영업일 기준 3일 이내에 LAHD에 제출해야 합니다. 모든 무과실 퇴거는 <https://housing.lacity.org/eviction-notices>에서 제출할 수 있습니다.
- 세입자는 LAHD에 퇴거 통지서 사본을 제공하지 않은 경우 퇴거에 대한 적극적 항변을 제기할 수 있습니다.
- 부동산에 대한 기록을 조회하려면 lahd.service-now.com/plu에 접속하세요.

경제적 주거 이전 (8.9% 초과하는 임대료 인상)

2024년 8월 1일 ~ 2025년 7월 31일, 12개월 이내에 8.9%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.

경제적 주거 이전 이주 침실 크기별 지원						
	원룸	1 침실	2 침실	3 침실	4 침실	자연인 소유의 단독주택
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600	한 달치 임대료
이주 비용	\$5,331	\$6,018	\$7,632	\$9,789	\$10,800	
이사 비용	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	
총 비용 \$	\$6,742	\$7,429	\$9,043	\$11,200	\$12,211	
2023년 10월 - 2024년 9월 발효						

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 방 1개인 주거지를 임대하고 임대료가 \$1,500라면, 임대인은 해당 주거지의 FMR보다 낮은 금액의 월세가 밀린 경우 세입자를 퇴거시킬 수 없습니다.

침실 수에 따른 공정 시장 임대료의 경제적 기준치					
년도	원룸	방 1개	방 2개	방 3개	방 4개
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600
2023년 10월 - 2024년 9월 발효					



이것은 로스앤젤레스 시의 세입자 보호정책에 대한 요약입니다. 세입자 보호에 대한 최신 정보와 자세한 내용은 저희 웹사이트 housing.lacity.org를 참조하시기 바랍니다.

도움이 필요하면, LAHD (866) 557-RENT [7368]에 전화하세요

월-금 9:00 am - 4:00 pm

온라인 민원은 housing.lacity.org/File-a-Complaint에서 제출하세요

질문이 있으신가요? 문의처: LAHD @ housing.lacity.org/ask-housing