

누구에게 연락할 수 있나요?

LAHD 웹사이트

housing.lacity.gov

REAP SECTION MAILING ADDRESS + HELPLINE(섹션 메일 주소 + 헬프라인)

PO Box 17460
Los Angeles, CA 90017-0460
(844) 864-REAP (7327) 또는 (213) 275-3492
(월요일 - 금요일, 9 AM - 4 PM)

이메일: lahd.reap@lacity.org

REAP에 등록된 부동산의 상태, 에스스로 계좌로의 임대료 납부, 에스스로 자금 해제 신청, REAP 제외 상태와 관련된 질문이 있으시면 언제든지 문의해 주세요.

에스스로 계좌에 대한 잔액 명세서/지금은 다음연락처로 문의하시기 바랍니다: lahd.reap.accounting@lacity.org

REAP FINAL ACCOUNTING SECTION(최종 회계 섹션)

(213) 808-8884 (월요일 - 금요일, 9 AM - 4 PM)
이메일: lahd.demandrequest@lacity.org
최종 회계의 상태, LAHD에 지불해야 할 수수료, Demand/Payoff(요구/보상) 요청 양식 제출 등에 관한 질문

HEARINGS SECTION(청문회 섹션)

(213) 808-8600 (월요일 - 금요일, 9 AM - 4 PM)
이메일: lahd.gmhearings@lacity.org
부서장의 청문회(General Manager's Hearing) 또는 부서장의 결정(General Manager's Decision)을 항소 위원회(the Appeals Board)에 항소하는 방법 등에 관한 질문

TENANT OUTREACH SERVICE PROVIDERS(세입자 지원 서비스 제공업체)

Coalition for Economic Survival
(213) 252-4411
https://www.cesinaction.org/
info@cesinaction.org

Inner City Law Center

(213) 891-2880
https://innercitylaw.org/
fsoto@innercitylaw.org

Inquilinos Unidos

(213) 483-7497
https://www.inquilinosunidos.org/ info@inquilinosunidos.org

Strategic Actions for Just Economy

(213) 745-9961
https://www.saje.net/ info@saje.net

OWNER OUTREACH SERVICE PROVIDER

The Eberly Company

(323) 937-6468
https://eberlyco.com/
deena@eberlyco.com

일반 정보는 어떻게 얻을 수 있나요?

LAHD CUSTOMER SERVICE SECTION(고객 서비스 섹션)

(1) 로스앤젤레스 주택법, (2) REAP 조례, (3) 임대료 안정화 조례[RSO], (4) 세입자 괴롭힘 방지 조례[TAHO]에 따른 세입자/건물주 권리에 관한 일반 정보를 얻거나 준수 통지서를 받거나, 규정 위반을 신고하거나 세입자 괴롭힘 불만사항을 제출하려면 LAHD에 다음 연락처로 연락할 수 있습니다.

- 핫라인: 1-866-557-7368 (수신자 부담)
- 문의 제출: housing.lacity.gov/ask-housing
- 온라인으로 불만사항 제출: housing.lacity.gov
- 추가 정보 또는 법률 지원이 필요한 경우에 접속하세요: stayhousedla.org

TTY: TTY가 필요한 경우 통신 중계 서비스(TRS)를 이용하거나 711번으로 전화하세요.

월요일부터 금요일까지 오전 9시부터 오후 4시까지 LAHD 공공 카운터를 방문하실 수도 있습니다. 직접 방문 또는 가상(온라인)으로 예약 가능합니다. (예약 없는)방문 상담은 제한적으로 제공됩니다. 서비스를 받으시려면 예약을 하시기 바랍니다.

LAHD 민원 카운터



Central/Sunset Regional Office

(중앙, 선셋 지역 사무실) 1910 Sunset
Boulevard, Suite 300 Los Angeles, CA
90026



East Regional Office(동부 지역 사무소)

2130 E. 1ST Street, Suite 2600 Los
Angeles, CA 90033



North/Valley Regional Office(북부/밸리 지역 사무소)

6400 Laurel Canyon Boulevard, Suite 610 North
Hollywood, CA 91606



South Regional Office Constituent Service

Center(남부 지역 사무소 선거구 서비스 센터)
8475 S. Vermont Avenue, 2nd Floor Los
Angeles, CA 90044



LAHD
LOS ANGELES HOUSING DEPARTMENT

임대료
에스스로
계좌
프로그램
귀하에게 어떤 영향을
미칠까요?



REAP은 무엇인가요?

REAP(임대료 에스ক্র로 계좌 프로그램(Rent Escrow Account Program)), 로스앤젤레스 시법 (LAMC, Los Angeles Municipal Code) 162.00, et seq.,은 로스앤젤레스 시가 다음 사항을 보장하기 위해 수립한 집행 프로그램입니다.

- 주거용 건물 유지 관리 및 수리
- 안전하고 거주 가능하며 병충해가 없는 임대 주택

어떻게 부동산이 REAP 등록 대상이 되나요?

LAHD(로스앤젤레스 주택국)에서 부동산을 REAP에 등록하는 경우는 다음과 같습니다.

- 해당 부동산은 보건, 안전, 거주 적합성 또는 기타 법 위반으로 적발되었습니다.
- 소유자가 준수 명령에서 허용된 기간 내에 이러한 위반 사항을 해결하지 못했습니다.
- REAP 등록 승인 통지서(NOA)를 받은 후, 소유자는 부서장 청문회(General Manager’s Hearing)에서 LAHD의 결정에 이의를 제기할 수 있습니다 (LAMC 162.06). 청문회에서 모든 증거와 증언을 검토한 후, 부서장은 해당 부동산의 REAP 등록에 대한 LAHD의 결정을 승인, 수정 또는 철회할 수 있습니다. 이의가 있는 당사자는 총괄 관리자 결정에 대해 15일 이내에 임대 조정 위원회(RAC, Rent Adjustment Commission) 항소 위원회에 항소할 수 있습니다. 항소가 제기되면 항소위원회 심리가 열리고 최종 항소위원회 결정이 내려집니다. RAC에 항소하지 않으면 부서장의 결정이 최종 결정이 됩니다.

부동산이 REAP에 등록되면 어떻게 되나요?

부동산을 REAP에 등록하는 결정이 최종 결정이 된 경우:

- 영향을 받는 유닛의 세입자는 임대료 할인을 받을 권리를 가집니다.
- REAP 에스ক্র로 통지서가 발급되며, 이는 소유자와 세입자에게 LAHD가 임대료 징수를 위한 에스ক্র로 계좌를 개설했음을 알리는 것입니다.
- 세입자는 월 임대료를 LAHD 에스ক্র로 계좌에 예치함으로써 REAP에 참여할 것을 권장받습니다.
- 해당 부동산이 REAP에 등록된 동안, 세입자에게 매월 에스ক্র로 계좌로 임대료를 납부하는 방법과 납부용 쿠폰이 우편으로 발송됩니다.
- 부동산이 REAP에 등록된 동안 매월 유닛당 \$50.00의 REAP 행정 수수료가 소유자에게 청구됩니다.
- 해당 부동산이 REAP에 포함되었다는 통지서는 로스앤젤레스 카운티登記소(Los Angeles County Recorder)에登記되어 소유권에 기록됩니다.
- 소유자는 부동산이 REAP에 등록된 후 6개월 이내에 REAP 워크샵에 참석해야 합니다.
- 세입자 및 부동산 소유자 지원 서비스 제공자는 REAP 프로그램에 따른 세입자와 소유자의 권리와 책임에 대해 교육하고 지원하는 역할을 맡습니다.

임대료 감면 결정이란 무엇이며 어떻게 진행되나요?

위반 사항의 성격과 심각도(낮음, 중간, 높음) 및 과거 위반 기록을 바탕으로, 각 대상 유닛은 10%에서 50%까지의 임대료 인하 결정을 받습니다. LAHD는 우편을 통해 각 영향을 받은 유닛의 소유자와 세입자에게 임대료 인하가 적용되는 날짜와 임대료 인하 비율을 통지합니다. 임대료 인하는 시의회가 해당 부동산의 REAP에서의 제외를 승인한 후 30일 동안 유지됩니다.

LAHD는 세입자가 REAP 에스ক্র로 계좌에 참여할 것을 권장합니다. 이를 통해 에스ক্র로 자금이 수리, 미납 공과금 지급 또는 자발적인 이주에 사용될 수 있도록 합니다. 세입자는 LAHD로부터 에스ক্র로 계좌에 임대료를 납부한 영수증을 받습니다. LAHD 공공 카운터에서 직접 또는 우편으로 임대료를 지불할 수 있습니다. 개인 수표, 머니 오더, 또는 은행 수표 형태로 임대료를 지불할 수 있습니다. 언제든지, 부동산 소유자는 REAP 에스ক্র로 계좌에 납부된 임대료에 관한 보고서를 서면으로 요청할 수 있습니다.

누가 에스ক্র로 계정 자금에 접근할 수 있나요?

부동산 소유자, 세입자 및 이해관계자는 다음과 같은 이유로 REAP 에스ক্র로 계좌에서 자금 인출을 요청하는 신청서를 제출할 수 있습니다:

- 공익 사업 서비스 및 필수 서비스를 유지하고 중단을 방지하기 위해
- 항후의 수리 또는 완료된 수리에 대한 배상을 위해
- 세입자가 자발적으로 유닛에서 이전을 원하는 경우
- 판결 또는 법원 명령을 이행하기 위해

에스ক্র로 자금의 인출을 신청/요청하는 방법에 대한 자세한 내용은 다음 연락처로 REAP Unit에 문의하세요: (844) 864- REAP (7327) 또는 기관 웹사이트를 참조하세요: housing.lacity.gov/rental-property-owners/requesting-funds-from-reap

REAP 행정 수수료는 무엇인가요?

부동산이 REAP에 등록된 동안, LAHD는 각 거주 유닛에 대해 REAP에 등록된 전 기간 또는 일부 기간 동안 사람이 거주 중인 경우, 환불 불가한 행정 수수료 50달러를 징수합니다. 세입자가 임대료를 REAP 에스ক্র로 계정에 납부하는 경우, 해당 유닛에 대한 \$50 행정 수수료는 해당 월에 대한 임대료 납부에서 공제됩니다.

LAHD가 세입자가 납부한 임대료에서 행정 수수료를 징수할 수 없는 경우에는 부동산 소유자가 행정 수수료를 부담합니다. REAP에서 제외되고 에스ক্র로 계정이 폐쇄되는 즉시, LAHD는 에스ক্র로 계정의 가용한 자금에서 미지불 행정 수수료를 징수할 수 있습니다.

부동산은 어떻게 REAP에서 제외되나요?

REAP에서 부동산을 제외하려면 부동산 소유자가 할 일은 다음과 같습니다.

- 모든 적발된 위반 사항을 고칩니다.
- 임명된 지원 활동 서비스 제공자와 최종 현장 방문 일정을 계획하고 조안적 의견을 구합니다.
- 최종 검사 일정을 계획하고 LAHD 규정 집행 검사관/사레관리자로부터 준수를 검증하는 모든 미결 명령에 대한 승인(sign-off)을 획득합니다.

이 단계들이 완료되면, LAHD는 다음과 함께 미결 명령이나 미납 잔액이 없음을 확인합니다:

- 로스앤젤레스 건물 및 안전부(LADBS, Los Angeles Department of Building & Safety)
- 로스앤젤레스 소방부(LAFD, Los Angeles Fire Department)
- 로스앤젤레스 카운티 공중보건부(LACDPH, Los Angeles County Department of Public Health)
- 로스앤젤레스 수도전력국 (LADWP, Los Angeles Department of Water and Power)

문제가 남아 있을 경우, LAHD는 문제를 해결하기 위해 부동산 소유자가 연락해야 할 기관을 부동산 소유자에게 통지합니다.

부동산이 모든 요구 사항을 충족하면, LAHD는 시의회에 해당 부동산을 REAP 프로그램에서 제외할 것을 권고합니다. 시의회가 부동산을 제외하는 즉시 LAHD는:

- REAP 제외 통지와 임대료 회복 통지를 발부합니다(에스ক্র로 계정 폐쇄 및 임대료 할인 종료는 시의회의 제거일로부터 30일 후에 발효됩니다)
- 로스앤젤레스 카운티 기록부의 REAP 등록을 종료합니다.

REAP에서 제외되면 에스ক্র로 계정은 어떻게 되나요?

에스ক্র로 계좌가 종료된 후, LAHD의 REAP 최종 회계 담당 직원은 소유자의 미납 수수료에 대한 평가를 진행합니다. 이 수수료는 에스ক্র로 계좌의 사용 가능한 자금에서 다음 순서대로 차감됩니다:

- 지불해야 하는 미징수된 모든 REAP 행정 수수료.
- 로스앤젤레스 주택법(LAMC 161.101 et seq.)에 따라 부과되는 미불 수수료 및 벌금.
- 임대료 안정화 조례(RSO)에 따른 부동산에 대한 미불 등록 수수료 및 벌금.
- 2건의 연례 검사에 대한 선불 수수료.

미납 수수료가 차감된 후 남은 에스ক্র로 자금은 부동산이 REAP에서 제외되는 시점에 소유자에게 지급됩니다.