

EVICT TENANTS LA
Rikisha D. Thomas & Robert S. Doble

1725 Beverly Blvd,
Suite 101

-

2132 W Temple St,

Los Angeles, CA
90026

Office: (213) 858-2106

E-mail: evicttenantsla@gmail.com

CRITICAL INFORMATION REGARDING YOUR CASE

If your residential property is situated within the City of Los Angeles, it is mandatory to display the enclosed Notice of Renters' Protections in a readily accessible common area of the property. Additionally, if your property falls under the jurisdiction of the Rent Stabilization Ordinance, you must also post the Notice stating, "THIS PROPERTY IS SUBJECT TO RENT STABILIZATION NOTICE."

For properties governed by the Los Angeles Rent Stabilization Ordinance, registration of the unit with the City and obtaining a Statement of Registration are prerequisites. The Statement of Registration must be provided to your tenant before serving any termination notice.

Non-compliance with the obligations mentioned above will jeopardize any unlawful detainer action initiated against your tenant.

To access your Registration Certificate online, visit

<https://housingbill.lacity.org/billing>

For information on the APN of the property, refer to:

<https://maps.assessor.lacounty.gov/m/>



CITY OF LOS ANGELES RENTER PROTECTIONS NOTICE

This notice is provided in compliance with Ordinance No.187737, that requires landlords of residential properties to provide a summary of renters’ rights for tenancies that commenced or were renewed on or after January 27, 2023. This notice must also be posted in an accessible common area of the property. For more information, visit housing.lacity.org or call **(866) 557-7368 (RENT)**.

RENTER PROTECTIONS APPLY TO ALL RESIDENTIAL RENTAL UNITS IN THE CITY OF LOS ANGELES

AT-FAULT EVICTIONS

- Effective January 27, 2023, all renters in the City of Los Angeles have eviction protections, which means that landlords must provide a legal reason for eviction. Under the Just Cause Ordinance (JCO), tenants in rental units not subject to the City’s Rent Stabilization Ordinance (RSO) are protected at the end of their first lease, or 6 months after the commencement of their initial lease, whichever comes first.
- Allowable eviction reasons for cause include nonpayment of rent; violation of a lease/rental agreement; causing or permitting a nuisance; using the unit for an illegal purpose such as drugs & gangs; failure to renew a similar lease; denial of access into the rental unit; being an unapproved subtenant at the end of the tenancy; and failure to comply with an approved Tenant Habitability Plan [THP] (applies only to RSO units).

NO-FAULT EVICTIONS

- No-fault eviction reasons include: for occupancy by the owner, family member or a resident manager; compliance with a government order; demolition or permanent removal from the rental housing market; or to convert the property to affordable housing.
- Landlords are required to submit a Declaration of Intent to Evict to LAHD for all no-fault evictions for all rental units, submit required fees, and pay the tenant relocation assistance.

RELOCATION ASSISTANCE

- Relocation Assistance is required for tenant no-fault evictions for all residential units.
- Relocation assistance for tenants who rent a Single Family Dwelling (SFD) is one month’s rent if the landlord is a natural person who owns no more than 4 residential units and a SFD on a separate lot.
- A landlord can deduct a tenant’s unpaid rental debt from the relocation assistance payment.

Relocation Assistance from July 1, 2024 through June 30, 2025					
Tenant Type	Tenants with Less Than 3 Years	Tenants with 3 or More Years	Income Below 80% of Area Median Income (Regardless of Length of Tenancy)	Mom & Pop Amount (Only for Landlord, Family, Resident Manager Occupancy)	Single Family Dwelling owned by natural persons
Eligible Tenant	\$10,300	\$13,500	\$13,500	\$9,900	One month’s rent
Qualified Tenant	\$21,750	\$25,700	\$25,700	\$19,950	

RENT INCREASES UNDER THE RSO

- RSO rent increases were prohibited from March 2020 to January 2024. No banking or retroactive rent increases are allowed.
- RSO rent increases are permitted once every 12 months.
- Allowable RSO rent increases:

Effective Date	% Allowed
3/30/2020 – 1/31/2024	0%
2/1/2024 – 6/30/2024	4%
7/1/2024 – 6/30/2025	4%

- An additional 1% for gas and 1% for electric service can be added if the landlord provides the service to the tenant.
- Landlords must provide an advance 30-day written notice for all rent increases of 10% or less and 90 days if more than 10%.

RENT INCREASES UNDER THE STATE LAW

Some non-RSO rental units are subject to State law AB1482, which applies to properties built more than 15 years ago (before 2009).

- Effective August 1, 2023 to July 31, 2024, the maximum allowable increase is 8.8%
- Effective August 1, 2024 to July 31, 2025, the maximum allowable increase is 8.9%

To find out if your unit is subject to the RSO or AB1482, visit zimas.lacity.org. Enter your address, click the Housing tab, and the RSO & AB1482 status will be indicated for the property.

**STATE LAW EVICTION PROTECTION
(CONSUMER DEBT)**

Tenants cannot be evicted for non-payment of rent if they did the following:

- Provided the landlord with a COVID-19 Related Declaration of Financial Distress within 15 days of the rent due date, for rent owed from March 1, 2020 through August 31, 2020. This rent is Consumer Debt for which the tenant cannot be evicted.
- Provided the landlord with a COVID-19 Related Declaration of Financial Distress within 15 days of the rent due date, for rent owed from September 1, 2020 through September 30, 2021, AND paid 25% of their rent. This rent is Consumer Debt for which the tenant cannot be evicted.
- Tenants that followed the steps above cannot be evicted; however, a landlord can recover the rental debt in small claims court.

TENANT ANTI-HARASSMENT ORDINANCE

- Protects all residential tenants from harassment by landlords. Harassment occurs when a landlord creates an unbearable situation to the point that the tenant does not feel comfortable or safe remaining in the unit. For more information or to file a complaint, visit housing.lacity.org/residents/tenant-anti-harassment/

CITY OF LOS ANGELES EVICTION DEFENSE PROGRAM

If you're at risk of being evicted, there is help available. If you receive LA Superior Court Documents (SUMMONS & COMPLAINT – UNLAWFUL DETAINER [UD]) **you must respond to the Court within 5 days.**

Contact stayhousedla.org or call 888-694-0040

**NOTICE TO TERMINATE TENANCY
(EVICTION FILING)**

- Effective January, 27, 2023, any written notice terminating a tenancy must be filed with LAHD within three (3) business days of service on the tenant per Los Angeles Municipal Code 151.09.C.9 & 165.05.B.5. All no-fault evictions can be filed at: <https://housing.lacity.org/eviction-notice>.
- A tenant can raise an affirmative defense in an eviction for failure to provide a copy of the eviction notice to LAHD.
- To look up records for a property, visit lahd.service-now.com/plu

ECONOMIC DISPLACEMENT (MORE THAN 8.9% RENT INCREASE)

Tenants who receive a rent increase of more than 8.9% (from 8/1/2024 to 7/31/2025), within 12 months and are unable to afford the rent increase have the option to receive relocation assistance to move out of their rental unit instead. The relocation amount is based on the bedroom size of the rental unit. Relocation assistance for tenants who rent a Single Family Dwelling (SFD) is one month's rent if the landlord is a natural person who owns no more than 4 residential units and a SFD on a separate lot.

- A landlord can deduct a tenant's unpaid rental debt from the relocation assistance payment.

ECONOMIC DISPLACEMENT RELOCATION ASSISTANCE PER BEDROOM SIZE						
	Efficiency	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom	Single Family Dwelling owned by natural persons
FY 2025	\$1,856	\$2,081	\$2,625	\$3,335	\$3,698	One month's rent
Relocation Amount	\$5,568	\$6,243	\$7,875	\$10,005	\$11,094	
Moving Costs	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	
Total Relocation	\$6,979	\$7,654	\$9,286	\$11,416	\$12,505	
Effective October 2024 - September 2025						

EVICTIONS FOR NON-PAYMENT OF RENT

Effective March, 27, 2023, landlords may not evict a tenant who falls behind on rent unless the tenant owes an amount higher than the Fair Market Rent (FMR). The FMR depends on the bedroom size of the rental unit. For example, if a tenant rents a 1-bedroom unit and the rent is \$1,500, the landlord cannot evict the tenant since the rent owed is less than the FMR for a 1-bedroom unit.

ECONOMIC THRESHOLD FAIR MARKET RENT PER BEDROOM SIZE					
Year	Efficiency	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom	4-Bedroom
FY 2025	\$1,856	\$2,081	\$2,625	\$3,335	\$3,698
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600
Effective October 2024 - September 2025					



This is a summary of the Renter Protections of the City of Los Angeles. Please visit our website at housing.lacity.org for the most up to date information and complete details of the Renter Protections.

**Need Help, call LAHD (866) 557-RENT [7368]
Monday-Friday 9:00 am - 4:00 pm
File a complaint online at housing.lacity.org/File-a-Complaint
Have a question? Ask LAHD @ housing.lacity.org/ask-housing**

CIUDAD DE LOS ÁNGELES

AVISO DE PROTECCIONES PARA INQUILINOS

Este aviso es proveído en cumplimiento con la Ordenanza No.187737, que requiere que los arrendadores de propiedades residenciales entreguen a los inquilinos un resumen de los derechos de los inquilinos para los inquilinatos que comenzaron o que fueron renovados el o después del 27 de Enero del 2023. Este aviso debe publicarse en un área accesible común de la propiedad. Para más información, visite housing.lacity.org o llame al **(866) 557-7368(RENT)**.

LAS PROTECCIONES PARA INQUILINOS APLICAN A TODAS LAS UNIDADES RESIDENCIALES ALQUILADAS EN LA CIUDAD DE LOS ÁNGELES

FALTA DE PAGO DE ALQUILER

- A partir del 27 de enero del 2023, todos los inquilinos de la ciudad de Los Ángeles tienen protecciones de desalojo, lo que significa que los arrendadores deben proporcionar una razón legal para el desalojo. Bajo la Ordenanza de Causa Justa (JCO), los inquilinos en unidades de alquiler no sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO) de la ciudad, están protegidos al vencimiento de su primer contrato de arrendamiento, o 6 meses después del inicio de su inquilinato inicial lo que ocurra primero.
- Las razones de desalojo por causa permitidas incluyen, la falta de pago del alquiler; la violación del contrato de arrendamiento; causar o permitir perjuicios; utilizar la unidad para propósitos ilegales tales como drogas y pandillas; no renovar el contrato de arrendamiento con provisiones similares; reusar el acceso a la unidad de alquiler; ser un subinquilino no aprobado al final del inquilinato; y no cumplir con el plan de habitabilidad [THP] aprobado (aplicable únicamente a las unidades sujetas al RSO).

DESALOJOS SIN CULPA

- Los desalojos sin culpa incluyen, la ocupación del arrendador, o un miembro de su familia o un administrador residencial; el cumplimiento de una orden gubernamental; demoler o remover permanentemente las unidades del mercado de alquiler; o convertir la propiedad en vivienda de bajos ingresos.
- Los arrendadores están requeridos a someter una Declaración de Intento de Desalojo con LAHD para todos los desalojos sin causa en todas las unidades de alquiler, pagar todas las tarifas requeridas, y pagar asistencia de reubicación al inquilino.

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

- La asistencia de Reubicación es requerida para todos los desalojos sin culpa en todas las unidades residenciales.
- La asistencia de reubicación para inquilinos que alquilan una Vivienda Unifamiliar (SFD) es un mes de alquiler, siempre y cuando el propietario sea una persona natural que no tenga más de 4 unidades residenciales y una SFD en un lote separado.
- El arrendador puede deducir del pago de asistencia de reubicación el alquiler adeudado por el inquilino.

Asistencia de Reubicación del 1 de Julio del 2024 al 30 de Junio del 2025					
Tipo de inquilino	Inquilino de menos de 3 Años	Inquilino de 3 o más Años	Ingreso menor del 80% del Área media (independientemente del tiempo del inquilinato)	Cantidad de Mama & Papa (solo para la ocupación del propietario, un familiar o Administrador Residencial)	Única Vivienda unifamiliar cuyo propietario son personas naturales
Inquilino Elegible	\$10,300	\$13,500	\$13,500	\$9,900	Un mes de alquiler
Inquilino Calificado	\$21,750	\$25,700	\$25,700	\$19,950	

AUMENTOS DE ALQUILER BAJO EL RSO

- Los aumentos de alquiler bajo el RSO estuvieron prohibidos de Marzo del 2020 a Enero del 2024. Los aumentos retroactivos o acumulados no son permitidos.
- Los aumentos de alquiler bajo el RSO están permitidos una vez cada 12 meses.
- Aumentos permitidos bajo el RSO:

Fecha Efectiva	% Permitido
3/30/2020 – 1/31/2024	0%
2/1/2024 – 6/30/2024	4%
7/1/2024 – 6/30/2025	4%

- Se puede aumentar 1% adicional por el servicio de gas y 1% por el servicio de electricidad si el arrendador proporciona estos servicios al inquilino.
- Los arrendadores deben proporcionar un aviso por escrito con 30 días de anticipación para todos los aumentos de alquiler de menos del 10% y uno de 90 días si es más del 10%.

AUMENTOS DE ALQUILER BAJO LA LEY ESTATAL

Algunas unidades de alquiler no sujetas al RSO están sujetas a la Ley Estatal AB1482, la cual aplica a las propiedades construidas hace más de 15 años (antes del 2009).

- A partir del 1 de Agosto del 2023 hasta el 31 de Julio del 2024, el aumento anual máximo permitido es del 8.8%.
- A partir del 1 de Agosto del 2024 hasta el 31 de Julio del 2025, el aumento anual máximo permitido es del 8.9%.

Para saber si su unidad está sujeta al RSO o AB1482, visite zimas.lacity.org. Ingrese su dirección, presione la barra de vivienda, y el estado de RSO & AB1482 será indicado para la propiedad.

PROTECCIONES DE DESALOJO BAJO LA LEY ESTATAL (DEUDA DEL CONSUMIDOR)

Un inquilino no puede ser desalojado por falta de pago de alquiler si el inquilino hizo lo siguiente:

- Proporcionó al arrendador una Declaración de Dificultades Financieras relacionadas con el COVID-19 dentro de los 15 días de la fecha de vencimiento del alquiler, para el alquiler adeudado del 1 de Marzo del 2020 hasta el 31 de Agosto del 2020. Este alquiler es una Deuda del Consumidor por lo que el inquilino no puede ser desalojado.
- Proporcionó al arrendador una Declaración de Dificultades Financieras debido al COVID-19 dentro de 15 días de la fecha del vencimiento del alquiler, para el alquiler adeudado del 1 de Septiembre del 2020 hasta el 30 de Septiembre del 2021 Y pago el 25% del alquiler. El alquiler es una Deuda del Consumidor por lo que el inquilino no puede ser desalojado.
- Los Inquilinos que hicieron lo anterior no pueden ser desalojados; sin embargo, un arrendador puede recuperar la deuda del alquiler en una corte de reclamos menores.

ORDENANZA CONTRA EL ACOSO DE INQUILINOS

- Protege a todos los inquilinos residenciales del acoso por parte de los arrendadores. El acoso se produce cuando un arrendador crea una situación intolerable hasta el punto que el inquilino no se siente cómodo o seguro permaneciendo en la unidad. Para más información o para archivar una queja, visite housing.lacity.org/residents/tenant-anti-harassment/

PROGRAMA DE DEFENSA CONTRA EL DESALOJO DE LA CIUDAD DE LOS ÁNGELES

Si usted está en riesgo de ser desalojado, hay ayuda disponible. Si recibe documentos del Tribunal Superior de Los Ángeles (citación judicial y demanda -Unlawful Detainer [UD]) debe responder al Tribunal en un plazo de 5 días.

Visite stayhousedla.org o llame al 888-694-0040

AVISO DE TERMINACIÓN DEL INQUILINATO (ARCHIVAR UN AVISO DE DESALOJO)

- A partir del 27 de Enero del 2023, cualquier aviso por escrito terminando el inquilinato debe ser archivado con LAHD dentro de tres (3) días laborales de haberlo entregado al inquilino de acuerdo al Código Municipal de los Ángeles 151.09.C.9 & 165.05.B.5. Todos los avisos de desalojos sin culpa pueden ser archivados en: <https://housing.lacity.org/eviction-notice>.
- Un inquilino puede argumentar una defensa afirmativa en una demanda de desalojo por no haber proporcionado una copia del aviso de desalojo a LAHD.
- Para buscar registros de una propiedad, visite lahd.service-now.com/plu

DESPLAZAMIENTO ECONÓMICO (MAS DEL 8.9% DE AUMENTO DE ALQUILER)

Los inquilinos que reciban un aumento del alquiler de más del 8.9% (del 1 de agosto del 2024 al 31 de julio del 2025), dentro de un período de 12 meses y no puedan pagar el aumento del alquiler, tendrán la opción de recibir asistencia de reubicación para mudarse de la unidad de alquiler en lugar de pagar el aumento de alquiler. La cantidad de reubicación está basada en el número de recámaras de la unidad de alquiler. La asistencia de reubicación para los inquilinos que alquilan una vivienda unifamiliar (SFD) es de un mes de alquiler, siempre y cuando el propietario sea una persona natural que no tenga más de 4 unidades residenciales y una SFD en un lote separado.

- Un arrendador puede deducir del pago de la asistencia de reubicación el alquiler adeudado del inquilino.

Asistencia de Reubicación Por Desplazamiento Económico Por Número de Recamaras						
	Estudio	1 Recamara	2 Recamaras	3 Recamaras	3 Recamaras	Única Vivienda unifamiliar cuyo propietario son personas naturales
FY 2025	\$1,856	\$2,081	\$2,625	\$3,335	\$3,698	Un mes de alquiler
Cantidad de Reubicación	\$5,568	\$6,243	\$7,875	\$10,005	\$11,094	
Costos de Mudanza	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	\$1,411	
Cantidad \$ Total de Reubicación	\$6,979	\$7,654	\$9,286	\$11,416	\$12,505	
Efectivo Octubre del 2024 – Septiembre del 2025						

DESALOJOS POR FALTA DE PAGO DE ALQUILER

A partir del 27 de Marzo del 2023, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos que estén atrasados con el pago de alquiler al menos que el inquilino adeude una cantidad mayor del valor del Alquiler Justo del Mercado (FMR). El FMR depende del número de recamaras de la unidad de alquiler. Por ejemplo, si el inquilino alquila una unidad de una (1) recamara y el alquiler es \$1,500, el arrendador no puede desalojar al inquilino ya que el alquiler adeudado es menos que el FMR para una unidad de 1 recamara.

LÍMITE ECONÓMICO - MERCADO DE ALQUILER JUSTO POR NÚMERO DE RECAMARAS					
	Estudio	1 Recamara	2 Recamaras	3 Recamaras	4 Recamaras
FY 2025	\$1,856	\$2,081	\$2,625	\$3,335	\$3,698
FY 2024	\$1,777	\$2,006	\$2,544	\$3,263	\$3,600
Efectivo Octubre del 2024 – Septiembre del 2025					



Esto es una reseña de las Protecciones para Inquilinos de la Ciudad de Los Ángeles. Por favor visite nuestra página de internet en housing.lacity.org para más información actualizada y detalles completos de las Protecciones de Inquilinos

Necesita más Ayuda, comuníquese con LAHD (866) 557-RENT [7368]

Lunes-Viernes 9:00 am - 4:00 pm

Archive una queja en línea en housing.lacity.org/file-a-complaint

¿Tiene Preguntas? Envíe un correo electrónico a LAHD @ housing.lacity.org/ask-housing

NOTICE

THIS PROPERTY IS SUBJECT TO THE RENT STABILIZATION ORDINANCE

TENANTS: You are hereby notified that this building is subject to the Los Angeles Rent Stabilization Ordinance (RSO), LAMC Chapter XV.

The RSO regulates rent increases:

- Landlords may only collect rents of units registered with the *Los Angeles Housing Department (LAHD)*.
- Generally, a landlord may not raise the rent in excess of the annual allowable rent increase unless otherwise permitted by LAHD of the Los Angeles Municipal Code (LAMC).
- A reduction in services may also constitute an unlawful rent increase.

The RSO limits the reasons for which a tenant may be evicted:

- The landlord may be required to pay relocation assistance for certain evictions.
- Foreclosure or sale of a property is not an allowable reason of eviction.

All rental properties in the City of Los Angeles must meet the minimum habitability requirements set forth in the Building Code and the California Health and Safety Code.

For further information, or to file a complaint, please contact LAHD's Hotline at (866) 557-7368 or log on to: <http://lahd.lacity.org>.

AVISO

ESTA PROPIEDAD ESTÁ SUJETA A LA ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

INQUILINOS: Están notificados que esta propiedad está sujeta a la Ordenanza de la Estabilización de Alquiler (RSO) de la Ciudad de Los Angeles, Capítulo XV del Código Municipal (LAMC, siglas en Inglés).

El RSO regula los aumentos de renta:

- El dueño solamente puede recibir pagos de renta si su unidad está registrada con el *Departamento de Vivienda (LAHD, siglas en inglés)*.
- Por lo general, no se le permite al dueño aumentar la renta más del porcentaje anual, a menos que sea permitido por LAHD o por el Código Municipal (LAMC)
- Una reducción en los servicios también podría constituir un aumento de renta ilegal.

El RSO pone límites en las razones para desalojar a los inquilinos:

- El dueño podría ser requerido pagar asistencia monetaria de reubicación en ciertos desalojos.
- La ejecución hipotecaria, el remate, o la venta de una propiedad no son razones legales para desalojar a inquilinos.

Todas las propiedades de alquiler en la Ciudad de Los Angeles tienen que cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad indicados por el Código de Edificios y el Código de Salud y Seguridad de California.

Para obtener más información o presentar una queja, comuníquese con LAHD llamando al (866) 557-7368 o por internet a <http://lahd.lacity.org>.

OWNERS

OWNERS ARE REQUIRED TO POST THIS NOTICE IN A CONSPICUOUS LOCATION LIKE THE LOBBY OR NEAR A MAILBOX USED BY ALL PROPERTY RESIDENTS, OR IN, OR NEAR A PUBLIC ENTRANCE TO THE PROPERTY.

PROPIETARIOS

LOS PROPIETARIOS DEBEN PUBLICAR ESTE AVISO EN UN LUGAR VISIBLE COMO EL VESTÍBULO O CERCA DE LOS BUZONES DE TODOS LOS RESIDENTES, O DENTRO O CERCA DE LA ENTRADA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD.