

PROPERTY MANAGEMENT



Presented by Millennium Realty

COVID-19 TENANT RELIEF ACT OF 2020

RENT MORATORIUM AND JUST CAUSE EVICTION RULE EXTENDED FOR
RESIDENTIAL PROPERTIES

SB 91은 즉 COVID-19 테넌트 구제법을 2021년6월30일 까지로 연장한다

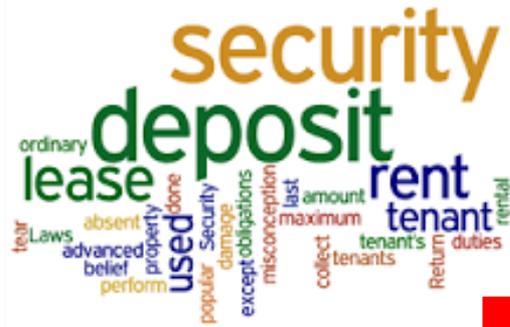
- * 작년 9월 부터 올해 6월30일 까지의 모든 임대료의 25%를 세입자가 6월말까지 지불하지 못하면 집주인은 7월 1일 부터 불법 억류자 조치(file an unlawful detainer) 를 취할 수 있다.
- * 밀린 임대료는 올 8월 1일부터 금액 한도와 관계없이 소액 청구 법원(Small Claim Court) 에서 COVID 임대 부채를 징수할 수 있다
- * 주거용 란트에만 해당 됨

LATE FEE



테넌트구제법에 보호를 받으려면
세입자는 COVID-19 때문에 생긴
재정적 어려움을 서면으로 작성해
건물주에게 주어야 하고, 그 서류를
받은 건물주는 Late Fee Charge 를
할 수 없다

SECURITY DEPOSIT



전에는 란트비를 내지 않았을때 Security Deposit 에서 공제 하는 것을 금지 하는 조항이 없었으나. 이제는 집주인은 세입자가 집을 비운 후에야 COVID-19 기간동안 란트비를 밀린 것에 대해 보증금에서 공제를 할 수 있다.

COVID-19 RELATED FINANCIAL DISTRESS REPORT (COVID 관련 재정난 신고서)

세입자는 현재 COVID-19 때문에 수입이 줄거나 손실이 생겨 렌트비 또는 기타 재정적 의무를 수행 할 수 없음을 자세히 적어 건물주에게 전달해야 한다.

California Rental Assistance Program & Form

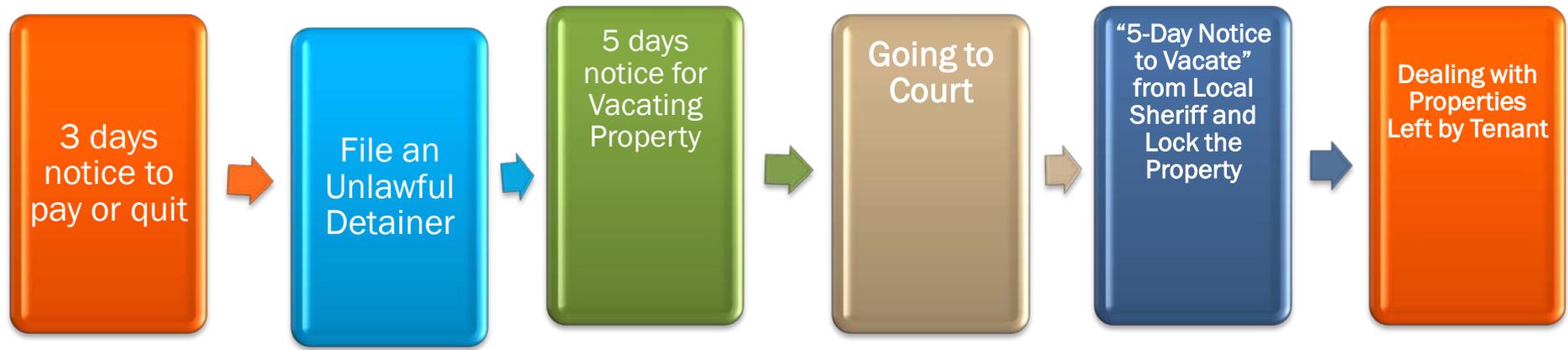
<https://housing.ca.gov/landlord/forms.html#skip-to-content>



EVICTIION



일반적 퇴거(EVICTION) 과정



UNDER SB 91

3 Days Notice

30 Days
Notice to Quit

No Eviction: 3/1-
8/30/2020
재정난신고서

15 Days Notice

60 Days
Notice to Quit

No Eviction: 9/1-
6/30/2021
재정난 신고서 &
Pay 25% of Rent
Fee

NTRA (2021 Notice of Tenant of COVID-19 Tenant Relief Act) 세입자 구제법 테턴트 통지

* 건물주는 Eviction 을 진행하기 전에 이 서류를 세입자에게 **2/28/2021** 전 까지 전달 하여야 한다

* 이서류엔 세입자가 COVID-19 관련 재정난 신고서를 건물주에게 전달하면 세입자가 렌트비를 내지 않아 퇴거할 수 없다는 내용이 명시 되어 있다



FILE AN UNLAWFUL DETAINER 불법 억류자 소송



SMALL COURTS CLAIMS



올 8 월 부터 건물주들은 미지급 임대료를 회수하기 위해 세입자를 소액 청구 법원에 데려 갈수 있다.비록 미지급 임대료의 액수가 보통 소액 청구 법원 한도보다 더 많아도 가능하다.이소액 청구 특별법은 2025년7월1일 에 만료된다.

STATE RENTAL ASSISTANCE PROGRAM



3월중순 부터

주택 및
지역사회개발부
(HCD)

에서 신청 가능

세입자가 자금을 수령하고 있는 경우,
그 돈은 공정한 "소득원"으로 간주된다

STATE ASSISTANCE PROGRAM & COVER

한가정의 년 소득이 중간소득의 50% 미만인
경우

COVID-19 인해 재정적 어려움을 겪고 있는
가정

자격조건에 해당 되면 밀린 렌트비 80% 까지
지원 해 준다

Housing and Community Development (HCD. 캘리포니아 주택및 지역 사회 개발부)
<https://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>

California Rental Assistance Program & From
<https://housing.ca.gov/landlord/forms.html#skip-to-content>

AB-255 COVID-19 EMERGENCY SMALL BUSINESS EVICTION AND RENT RELIEF ACT. (3/25/2021-2022, COVID-19 비상 중소기업 퇴거 및 임대료 구제법)



캘리포니아
중소기업은
신규일자리
를 3분의 2를
창출한다



주 전체
사업체의
99.8% 차지



중소기업
44% 폐쇄
위기,
아시안계
사업체
25% 감소

캘리포니아 주 정부는 중소기업의 구제가 중요함을 인지 하여
상가임대차구제를 제정하여 중소기업을 지원 하기로함

고난증서 작성

*Certificate of
hardship*

- Commercial Tenant 에 해당
- 세입자 사업이 3/1/2020-8/31/2021 동안에
그직전 12개월에 비해 월평균 총수입이 50% 이상
감소하여 세입자가 긴급임대차 구제(*emergency
rent relief*) 를 요청하는 경우에 해당

- 공중보건부 가이드라인 때문에 수입이 감소
한 경우 에 해당

COMMERCIAL TENANT 이란

50명 이하의
직원을 고용하는 자
또는 단체

1/1/2018-1/1/2021
까지, 개인 또는 단체는
연간 평균 총수입이
500만
달러(\$5,000,000)를
초과하지 않았다.

개인 또는 단체가
독립적으로 소유 및
운영하는 사업 또는
비영리 단체를 말한다

LANDLORD

고난증서를 받았을때

- 선의의 협상을 시도 하여야 한다

Tenant 가 3/1/2020-8/1/2021 기간 동안 렌트 금액의 25% 이상을 납부한 경우

- 8/1/2022 까지는 미지급된 금융채무 때문에 Lease 을 해지해서는 안 된다.
- *File an unlawful Detainer (불법 억류자 조치) 시행 할 수 없다*

건물주 자신이 재정적으로 어려울 경우

- 세입자의 협상에 동의의 하지 않아도 된다

AB-255 COVID-19 Emergency Small Business Eviction and Rent Relief Act. (3/25/2021)

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202120220AB255

REFERENCE WEBSITE

Guidance for Rent Relief Requests and Other Commercial Real Estate
Tenant/Landlord Issues

<https://www.ccim.com/rentrelief/>

Find Local Legal Aid Options

www.lawhelpca.org

California Association of realtors

www.car.org

National Association of Realtors

<https://www.nar.realtor/political-advocacy/the-federal-eviction-moratorium>

WWW.KARLNC.COM



THANK YOU!

David Kim

DRE# 01778042

Cell 415.819.2008

sfdavidkim@gmail.com

2480 Mission St, #222, San Francisco, CA 94110

www.millenniumrealtysf.com

Jackie Kim

DRE# 01772703

Cell 415.279.9729

jackieyhkim@gmail.com



Millennium
reality