



关于洛杉矶县的暂行条例

什么是洛杉矶县活动房屋园区 (Mobilehome Park) 暂行租金管理条例？

2018 年 8 月 14 日，洛杉矶县监事会推出了暂行活动房屋租金管理条例。暂行条例自通过之日起 30 天后生效，针对位于洛杉矶县非建制地区的所有物业，禁止 180 天内活动房屋租金的租金上涨每年超过百分之三。

如何确定活动房屋园区是否在洛杉矶县非建制区？

访问洛杉矶县登记员记录簿/县书记员网站 <https://lavote.net/precinctmap>，输入活动房屋园区的号码和街道名称。

我的园区所有人最近提高了租金。该条例适用于我吗？

如果在 2018 年 2 月 13 日或之后租金增加 3% 或更多，那么在未来 12 个月内，必须以该费率作为上限。如果在 2018 年 2 月 13 日或之后租金增加不到 3%，那么园区所有人可以增加租金，但增加的百分比在加上之前的增幅后，不得超过累计 3% 的增幅。此费率作为未来 12 个月的上限。

园区所有人是否可以提高租金超过条例允许的范围？

如果园区所有人认为该条例阻止他们在活动房屋园区的运营中获得公平合理的回报，并希望将租金增加 3% 以上，那么他们可以向洛杉矶县消费者和企业事务部 (Department of Consumer and Business Affairs, DCBA) 请求举行听证会。园区所有人必须提供证据来支持他们的主张。听证官将做出决定并提供书面回应。

如果园区所有人不遵守该条例怎么办？

如果房主居民认为园区所有人的租金增幅超过条例允许的范围，那么他们可以向 DCBA 请求举行听证会。房主居民必须提供证据来支持他们的主张。听证官将做出决定并提供书面回应。如果确定园区所有人违规，那么县可以对园区所有人罚款，每天每次违规最多罚 1,000 美元。园区所有人可以向听证官提出行政听证，对任何罚款提出上诉。

该条例是否会影响超过一年的长期租约？

该条例不影响某些协议，例如超过 12 个月的长期租约。《加利福尼亚活动房屋居住法》(California Mobilehome Residency Law) 规定，免于任何当地条例制约的租赁协议，应在第一段的第一句话说明，该租赁协议将免于任何当地政府实体通过的、确定了房东可以向租客收取的最高租金金额的任何条例、规则、法规或倡议举措的制约。

暂行条例到期后会怎样？

暂行条例在通过后 180 天到期，除非监事会延长暂行条例或以《活动房屋租金管理条例》取代。

关于加利福尼亚州活动房屋居住法律

州法律是否规范活动房屋园区的租金上涨？

州法律，也称为《活动房屋居住法》(Mobilehome Residency Law, MRL)，不规定可以收取或增加多少租金。但州法律要求提供 90 天提前书面通知，才能增加所有租赁协议的租金。但是，如果房主居民有长期租约，那么租约将把租金调整限定为固定金额，并说明租金调整的频率。

房主居民是否必须签署长期租约，还是有其他选择？

- 房主居民有 30 天的时间考虑接受或拒绝长期租约。
- 房主居民可以选择申请月度或年度租赁协议。
- 如果房主居民拒绝超过 12 个月的长期租约，那么在拒绝日期后的一年内，园区所有人不能将租金增加超过被拒绝长期租约规定的价钱。
- 房主居民有 72 小时的时间书面通知园区管理者，取消租约。

园区经理是否可以强迫房主居民签署长期租约，导致他们失去租金管制保护？

- 如果当前的房主居民居住在园区内，那么他们可以拒绝长期租约，并选择与长期租约中包含的相同条款和条件的短期租约。
- 房主居民有 30 天的时间来审查和接受或拒绝长期租约，并有 72 小时的时间书面通知园区管理者，取消租约。
- 买方或潜在居民可能无权拒绝长期租约。

关于驱逐

园区可以在没有解释的情况下向房主发出驱逐通知吗？

在活动房屋园区，房主居民的租约只能因正当理由而终止。州法律详细指定了七个授权的终止原因，包括违反园区规则或法规。园区管理者必须详细说明违反了哪些规则，解释详情并建议如何纠正违规行为。园区管理者必须给房主居民七天时间来纠正违规行为。如果居民在 12 个月内违反规则超过两次，那么园区管理者可以进行驱逐，无论居民是否纠正了违规行为。

园区管理者是否可以因延迟支付租金而驱逐房主居民？

是。从到期日起，房主居民有五天时间支付租金。如果租金迟付，那么园区可以提前 3 天向房主居民提供通知支付租金，否则有在 60 天内驱逐的风险。如果房主居民在 12 个月内迟付租金超过三次，那么可以驱逐该房主居民。

在驱逐情况下，活动房屋租客有哪些权利？

在传统的房东-租客法律中，租用但不拥有活动房屋的租客受驱逐保护和程序的约束。根据州法律，如果没有终止理由，那么不到一年的租赁房屋的租客，一般有权获得 30 天提前书面终止通知。如果没有终止理由，那么一年或以上的租赁房屋的租客，一般有权获得 60 天提前书面终止通知。

有关该条例的更多信息，请访问：www.lacounty.gov/mobilehomeparks/