

Basics of Renting



Conceptos Básicos del Alquiler



Agenda

- ▶ **Who is HRC? • ¿Quién es HRC?**
- ▶ **Fair Housing • Vivienda Justa**
- ▶ **Basics of Renting
Conceptos Básicos de Alquiler**



- Founded in 1968, after Congress passed the Fair Housing Act
 - Titles VIII through IX of Civil Rights Act of 1968
 - Nation's largest non-profit civil rights organization dedicated to fair housing
 - Serve Los Angeles County and Ventura County
 - Free services in many languages
- Fundada en 1968, después de que el Congreso aprobara la Ley de Vivienda Justa
 - Títulos VIII a IX de la Ley de Derechos Civiles de 1968
 - La organización de derechos civiles sin fines de lucro más grande del país dedicada a la vivienda justa
 - Servir al condado de Los Ángeles y al condado de Ventura
 - Servicios gratuitos en muchos idiomas



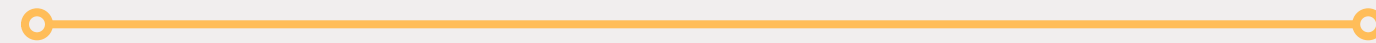
HRC Services



Servicios de HRC

Housing Counseling Consejería de Vivienda

- Legal information on housing issues for tenants and landlords / Información legal sobre temas de vivienda para inquilinos y propietarios
- Private and confidential / Privada y confidencial



Get in touch Pongase en contacto:

- Hotline / Línea directa: 1 (800) 477-5977
- TTY: 1 (213) 201-0867
- Email / Correo electrónico:
info@housingrightscenter.org

HRC Services



Servicios de HRC

Discrimination Investigation & Enforcement

- Reasonable Accommodation Requests
- Mediation, HUD complaints, litigation

Outreach & Education

- Project Place: housingrightscenter.org/rental-listing

Investigación y aplicación de la ley contra la discriminación

- Solicitudes de adaptación razonable
- Mediación, quejas de HUD, litigios

Alcance y Educación

- Project Place: housingrightscenter.org/rental-listing

Fair Housing

Vivienda Justa

► Overview

► Visión general

Protected Classes

**U.S. Fair Housing Act & California
Fair Employment & Housing Act**

**Race
Raza**

**Sex
Sexo**

**Religion
Religión**

**Color
Color**

**National Origin
Origen Nacional**

Clases Protegidas

**Ley de Vivienda Justa del EE.UU. y Ley
de Vivienda y Empleo Justo de California**

**Familial Status
Estado Familiar**

**Disability
Discapacidad**

Protected Classes

California Fair Employment & Housing Act (only)

**Marital Status
Estado Marital**

**Ancestry
Ascendencia**

**Source of Income
Fuente de Ingreso**

**Military/Veteran Status
Estado Militar**

**Gender Identity/
Expression**

**Expresión/ Identidad
de Género**

Sexual Orientation

**Preferencia
Sexual**

**Medical Condition
Condición Medica**

Clases Protegidas

Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (solamente)

Voucher / Vales

"Source of Income" - California Fair Employment & Housing Act

- Tenant's *source of income* cannot be the basis for differential treatment
 - e.g. Section 8, rental assistance, financial aid, Rapid Re-Housing, homelessness prevention, security deposit assistance, ETC.
 - No advertisements, rejected application, tougher application, different rental rate
 - Other criteria still apply...
 - ...but income standards must be applied to the tenant's portion of the rent only
- La fuente de ingresos del inquilino no puede ser la base para un trato diferenciado
 - por ejemplo, Sección 8, asistencia para el alquiler, ayuda financiera, realojamiento rápido, prevención de la falta de vivienda, asistencia con depósitos de seguridad, ETC.
 - Sin anuncios, solicitud rechazada, solicitud más difícil, tarifa de alquiler diferente
 - Todavía se aplican otros criterios...
 - ... Pero los estándares de ingresos deben aplicarse solo a la parte del alquiler del inquilino

Source of Income

- Tenant's lawful source of income cannot be the basis for differential treatment
 - E.g. Advertisements, rejected application, tougher application, different rental rate
- Applies to all public assistance, e.g. Section 8, rental assistance, etc.
- Applies to "non-traditional" income, e.g. child support, alimony
- Income standards must be applied only to the tenant's portion of the rent

Fuente de Ingreso

- La fuente de ingreso legal de un inquilino no debe ser la base para un trato diferente
 - Ejemplos: Anuncios, solicitudes rechazadas, solicitud más estricta, tarifa de alquiler diferente
- Aplica para toda asistencia pública de alquiler, por ejemplo: Sección 8, ayuda financiera para pagar la renta, etc.
- También aplica para los ingresos "no tradicionales" por ejemplo: manutención, pensión alimenticia.
- Los estándares de ingresos deben aplicarse solo a la porción que paga de renta el inquilino.



Source of Income

SCENARIO:

- Joey makes \$300/month at his part-time job.
- Joey has a Housing Choice Voucher that pays \$900/month.
- Joey applies for an apartment where the rent is \$1,000/month.
- The application says tenants must have a monthly income of "3x the rent."

QUESTION: Does Joey meet the income requirement?

Fuente de Ingreso

SITUACIÓN:

- Joey gana \$300/mes en su trabajo de medio tiempo.
- Joey tiene un vale de elección de vivienda que paga \$900/mes.
- Joey aplicó a un apartamento donde debe pagar \$1000/mes.
- La aplicación dice que el inquilino debe tener un ingreso mensual de "3 veces el alquiler."

PREGUNTA: ¿Joey cumple con el requisito de ingresos?



Source of Income

ANSWER: Yes!

- The income standard can only be applied to the rent that Joey himself will pay.
- The total rent is \$1,000 and the voucher pays \$900, so Joey will be responsible for paying \$100 each month.
- Joey makes \$300 per month, which is 3x \$100 per month. **Joey's income qualifies for the apartment.**

Fuente de Ingreso

RESPUESTA: ¡Si!

- El estándar de ingresos solo se puede aplicar a la renta que pagará Joey.
- El total de su renta es \$1,000, el vale de elección cubre \$900, lo que significa que Joey es responsable de pagar \$100 cada mes.
- Si Joey gana \$300 al mes lo que es el equivalente a 3x \$100 al mes. **El ingreso de Joey califica para el apartamento.**



SOI EXAMPLE 1

TOTAL RENT FOR NEW UNIT: \$1,000

- JOEY PAYS: **\$100**

NEW UNIT income standard: “**3x** the rent”

- $\$100 \times 3 = \300 income required

Joey’s monthly income: **\$300**

Does he qualify? **YES!**

SOI EXAMPLE 2

TOTAL RENT FOR NEW UNIT: \$2,300

- MARIA PAYS: **\$460**

NEW UNIT income standard: “**3x** the rent”

- $\$460 \times 3 = \$1,380$ income required

Sarah’s monthly income: **\$1,380**

Does she qualify? **YES!**



Basics of Renting

Conceptos Basicos

al Rentar

- ▶ Applying & Living
- ▶ Aplicando & Viviendo

Finding Free Affordable Listings

Encontrando Listados Gratis de Vivienda Asequible

- City of Los Angeles
 - housing.lacity.org
- Los Angeles County
 - housing.lacounty.gov
 - 1-877-428-8844 / dial 7-1-1 for TTY
- Los Angeles & Ventura County
 - Project Place by the Housing Rights Center
 - www.housingrightscenter.org/rental-listing
- Affordable housing
 - www.affordablehousing.com



Applying / Aplicando

Can they ask me about....? / ¿Pueden preguntarme sobre...?



- **My income?**
 - Yes, there can be an income requirement (e.g. 3x the rent.)
 - Section 8 or other assistance **MUST** be counted toward the requirement.
- **My credit?**
 - Yes, they can check your credit using your SSN.
 - If you don't have an SSN, they **MUST** accept other documentation of your financial history.
- **Where I've lived before?**
 - Yes, they can check previous landlord references.
- **Criminal history?**
 - Yes, but they must consider on a case-by-case basis whether it is actually relevant to your tenancy.
- **My family or my kids?**
 - No. They can restrict the number of occupants, but not whether/how you are related.
 - They should not ask how old any children are.
- **¿Mis ingresos?**
 - Sí, puede haber un requisito de ingresos (por ejemplo, 3 veces el alquiler).
 - La Sección 8 u otra asistencia **DEBE** contarse para el requisito.
- **¿Mi crédito?**
 - Sí, pueden verificar su crédito usando su SSN.
 - Si no tiene un SSN, **DEBEN** aceptar otra documentación de su historial financiero.
- **¿Dónde he vivido antes?**
 - Sí, pueden verificar referencias anteriores del propietario.
- **¿Antecedentes penales?**
 - Sí, pero deben considerar caso por caso si es realmente relevante para su arrendamiento
- **¿Mi familia o mis hijos?**
 - No. Pueden restringir el número de ocupantes, pero no si / cómo está relacionado.
 - No deben preguntar cuántos años tienen los niños.

Applying / Aplicando

Fees and Charges / Cobros y Cuotas



- **Application Fee or Credit Check Fee**
 - Maximum (2022) is \$52.46
 - Cannot be more than the actual costs of screening
 - You are entitled to an itemized receipt, and the return of any unused portion of the fee.
 - You are entitled to a copy of your credit report if you ask for it.
 - Ask: How long will the credit check take? How long will the landlord's decision take? If you already have a current credit report, will the landlord accept it without a fee?
- **Application Fee or Credit Check Fee**
 - El máximo (2022) es \$52.46
 - No puede ser más que los costos reales de la detección
 - Usted tiene derecho a un recibo detallado y a la devolución de cualquier parte no utilizada de la tarifa.
 - Usted tiene derecho a una copia de su informe de crédito si lo solicita.
 - Pregunte: ¿Cuánto tiempo tomará la verificación de crédito? ¿Cuánto tiempo tomará la decisión del propietario? Si ya tiene un informe de crédito actual, ¿el arrendador lo aceptará sin cargo?
- **Holding Deposit**
 - If you can't move in immediately, the landlord may ask for a deposit to reserve the unit.
 - Ask: Will the deposit be applied to the first month's rent? Is any part of the deposit refundable if you decide not to rent the unit?
 - Get a receipt for the deposit with this information included.
 - The deposit should be returned when you pay the first month's rent and/or fees.
- **Depósito de retención**
 - Si no puede mudarse de inmediato, el propietario puede solicitar un depósito para reservar la unidad.
 - Pregunte: ¿Se aplicará el depósito al primer mes de alquiler? ¿Alguna parte del depósito es reembolsable si decide no alquilar la unidad?
 - Obtenga un recibo del depósito con esta información incluida.
 - El depósito debe ser devuelto cuando pague el primer mes de alquiler y / o tarifas.

Before Signing / Antes de firmar

The lease should include... / El contrato de arrendamiento debe incluir...

- Your name, landlord's name, property address and unit number
- Move-in date:
 - When is the unit available? Is the move-in date negotiable?
- Lease agreement:
 - Is the contract month-to-month? Week-to-week? Yearly?
 - Determines how long you have the right to live in the unit and how much notice must be given to end the tenancy
 - What are the terms for renewing the lease?
 - After one year, leases automatically become month-to-month unless the landlord gives notice that it won't be renewed
 - What are the conditions if you have to move before the lease expires?
 - Landlord must look for a replacement tenant to take over your lease
 - If none can be found, you might have to pay out the rest of the rent
- Su nombre, nombre del arrendador, dirección de la propiedad y número de unidad
- Fecha de mudanza:
 - ¿Cuándo está disponible la unidad? ¿Es negociable la fecha de mudanza?
- Contrato de arrendamiento:
 - ¿El contrato es mes a mes? ¿Semana a semana? ¿Anual?
 - Determina cuánto tiempo tiene derecho a vivir en la unidad y cuánto aviso se debe dar para finalizar el arrendamiento
 - ¿Cuáles son los términos para renovar el contrato de arrendamiento?
 - Después de un año, los contratos de arrendamiento se convierten automáticamente en mes a mes a menos que el propietario notifique que no se renovará.
 - ¿Cuáles son las condiciones si tiene que mudarse antes de que expire el contrato de arrendamiento?
 - El propietario debe buscar un inquilino de reemplazo para hacerse cargo de su contrato de arrendamiento
 - Si no se puede encontrar ninguno, es posible que tenga que pagar el resto del alquiler.

Before Signing / Antes de firmar

The lease should include... / El contrato de arrendamiento debe incluir...

- **Rent and fees**

- How much is the rent and any other fees?
- When is rent due?
- When is rent considered late, and is there a late fee?
 - Late fees must be reasonable and may sometimes be waived if you ask.
- Is there a bounced check fee or service charge?
 - Bounced check fees must be reasonable
 - OR, landlord can charge service charge fee of \$25 the first time and \$35 after that
- How should rent be paid?
 - If mailed, does the rent need to be received or postmarked by the due date?
 - Cash cannot be required.

- **Security deposit**

- Cannot be more than 2x the rent (unfurnished unit) or 3x the rent (furnished unit)
- Cash cannot be required

- **Alquiler y cuotas**

- ¿Cuánto es el alquiler y cualquier otra tarifa?
- ¿Cuándo vence el alquiler?
- ¿Cuándo se considera que el alquiler está atrasado y hay un cargo por pago atrasado?
 - Los cargos por pagos atrasados deben ser razonables y, a veces, pueden omitirse si lo solicita.
- ¿Hay un cargo por cheque devuelto o cargo por servicio?
 - Los cargos por cheques devueltos deben ser razonables
 - O bien, el propietario puede cobrar una tarifa de servicio de \$25 la primera vez y \$ 35 después de eso.
- ¿Cómo se debe pagar el alquiler?
 - Si se envía por correo, ¿es necesario recibir o matar el alquiler antes de la fecha de vencimiento?
 - No se puede requerir dinero en efectivo.

- **Depósito de seguridad**

- No puede ser más de 2x el alquiler (unidad sin amueblar) o 3x el alquiler (unidad amueblada)
- No se puede requerir efectivo

Before Signing / Antes de firmar

The lease should include... / El contrato de arrendamiento debe incluir...

- Is there rent control?
 - Notice and rights must be posted at the property.
 - Protects against large rent increases and limits reasons for eviction.
- Is there parking?
 - Is it part of your lease, or does it cost extra?
 - Are spaces assigned or first-come first-serve?
- How many people are allowed?
 - Rule of thumb: 2 per bedroom plus 1
- Are subletters allowed? How are leases shared among roommates?
- Is smoking allowed?
- Are pets allowed?
 - Note: Service and support animals are exempt from no-pet policies.
- ¿Hay control de alquileres?
 - El aviso y los derechos deben publicarse en la propiedad.
 - Protege contra grandes aumentos de alquiler y limita las razones de desalojo.
- ¿Hay estacionamiento?
 - ¿Es parte de su contrato de arrendamiento o tiene un costo adicional?
 - ¿Los espacios son asignados o por orden de llegada?
- ¿Cuántas personas están permitidas?
 - Regla general: 2 por habitación más 1
- ¿Se permiten las subletras? ¿Cómo se comparten los contratos de arrendamiento entre los compañeros de cuarto?
- ¿Está permitido fumar?
- ¿Se admiten mascotas?
 - Nota: Los animales de servicio y apoyo están exentos de las políticas de no mascotas.

Lease / Contrato

Important tips / Consejos importantes



- **Make sure you understand your lease before signing**
 - You have the right to read your lease and negotiate in: Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, or Korean if that is your primary language.
 - You can bring your own interpreter or request a translated lease (no cost to you.)
- **KEEP A COPY of your lease!**
 - You have the right to a copy of your lease and any amendments you negotiated.
 - Make sure all terms, promises, services, etc. are IN WRITING.
- **Consider rental insurance**
 - Protects your personal property if something happens in the unit (e.g. fire, theft)
 - Can protect against claims of negligence or property damage
 - Get your own—not the landlord's.
- **Asegúrese de entender su contrato de arrendamiento antes de firmar**
 - Tiene derecho a leer su contrato de arrendamiento y negociar en: español, chino, tagalo, vietnamita o coreano si ese es su idioma principal.
 - Puede traer su propio intérprete o solicitar un contrato de arrendamiento traducido (sin costo para usted).
- **KEEP A COPY of your lease!**
 - Usted tiene derecho a una copia de su contrato de arrendamiento y cualquier enmienda que haya negociado.
 - Asegúrese de que todos los términos, promesas, servicios, etc. estén POR ESCRITO.
- **Considere un seguro de alquiler**
 - Protege su propiedad personal si algo sucede en la unidad (por ejemplo, incendio, robo)
 - Puede proteger contra reclamos de negligencia o daños a la propiedad
 - Obtenga el suyo, no el del propietario.

Before Moving / Antes de Mudarme

Documentation / Documentación

- **The unit MUST HAVE:**

- Structure (floors, walls, ceiling, foundation)
- Plumbing and hot water
- Wiring and electricity
- Bathroom with toilet and shower/bath
- Kitchen
- Heating
- Light and ventilation
- Trash receptacle at the property
- Lockable entrance

- **Look out for:**

- Signs of insects, vermin, or rodents
- Signs of rust in the tap water
- Chipping paint in older buildings (lead)
- Chipping ceiling (can contain asbestos)
- Ask the last time the carpet was changed
- Leaks

- **La unidad DEBE TENER:**

- Estructura (suelos, paredes, techo, cimientos)
- Fontanería y agua caliente
- Cableado y electricidad
- Cuarto de baño con WC y ducha/bañera
- Cocina
- Calefacción
- Luz y ventilación
- Recipiente de basura en la propiedad
- Entrada con cerradura

- **Esté atento a:**

- Signos de insectos, parásitos o roedores
- Signos de óxido en el agua del grifo
- Astillado de pintura en edificios antiguos (plomo)
- Techo de astillado (puede contener asbesto)
- Pregunte la última vez que se cambió la alfombra
- Fugas



- Take pictures and write a list of any pre-existing damage or issues in any rooms for you and the landlord to sign.
- Tome fotografías y escriba una lista de cualquier daño o problema preexistente en cualquier habitación para que usted y el propietario firmen.

I Moved In! / ¡Me Mudé!



Common issues & your rights / Problemas comunes y sus derechos

- **Paying rent**

- If you pay with check or online, write in the month the payment is for.
- If you pay with cash, you are entitled to a signed receipt. GET IT!

- **Repairs and conditions**

- First step: Inform the landlord and request repairs, in writing.
- If the issue was caused by the tenant, tenant pays for repairs.
- If the issue is normal wear and tear, landlord pays for repairs.
- If landlord refuses serious repairs, or never responds:
 - Complain/report or request inspection
 - Pay for urgent repairs yourself, KEEP RECEIPTS, and deduct costs from the rent.
 - Consult a lawyer before withholding rent or moving out.

- **Landlord entry**

- Must give reasonable notice before entering the unit (typically 24 hours)
- Can only enter during normal business hours

- **Pagando el alquiler**

- Si paga con cheque o en línea, escriba el mes para el pago.
- Si paga en efectivo, tiene derecho a un recibo firmado. ¡CONSÍGUELO!

- **Reparaciones y condiciones**

- Informe al propietario y solicite reparaciones, por escrito.
- Si el problema fue causado por el inquilino, el inquilino paga
- Si el problema es el desgaste normal, el arrendador paga
- Si el arrendador rechaza reparaciones serias o nunca responde:
 - Reclame/informe o solicite inspección
 - Pague las reparaciones urgentes usted mismo, GUARDE RECIBOS y deduzca los costos del alquiler.
 - Consulte a un abogado antes de retener el alquiler o mudarse.

- **Entrada del arrendador**

- Debe dar un aviso razonable antes de ingresar a la unidad (generalmente 24 horas)
- Solo se puede ingresar durante el horario comercial normal

Help & Info / Ayuda & Informacion

- **Complaints about conditions, repairs, illegal actions:**
 - Your city or county's housing department
 - City of Los Angeles Housing Dept.
 - <https://housing.lacity.org>
 - Los Angeles County Dept. of Consumer & Business Affairs
 - <https://dcba.lacounty.gov> or 1-833-223-7368
 - Los Angeles County Dept. of Public Health
 - <http://publichealth.lacounty.gov> or 1-888-700-9995
- **Section 8 & Public Housing**
 - Your case manager or housing authority
 - City of Los Angeles Housing Authority:
 - www.hacla.org
- **Legal aid for evictions:**
 - Stay Housed L.A.: www.StayHousedLA.org or 1-888-694-0040
- **Quejas sobre condiciones, reparaciones, acciones ilegales:**
 - El departamento de vivienda de su ciudad o condado
 - Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles
 - <https://housing.lacity.org>
 - Departamento de Asuntos Comerciales y del Consumidor del Condado de Los Ángeles (DCBA, por sus siglas en ingles)
 - <https://dcba.lacounty.gov> or 1-833-223-7368
 - Departamento de Salud Pública del Condado de Los Ángeles
 - <http://publichealth.lacounty.gov> or 1-888-700-9995
- **Sección 8 y Vivienda Pública**
 - Su administrador de casos o autoridad de vivienda
 - Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles:
 - www.hacla.org
- **Asistencia jurídica gratuita para los desalojos:**
 - Stay Housed L.A.: www.StayHousedLA.org or 1-888-694-0040



California Tenant's
Handbook:

<http://housing.ca.gov/tenant/resources.html>

Contact HRC / Contacte a HRC



Housing Rights Hotline: 1 (800) 477-5977



TTY: 1 (213) 201-0867



info@housingrightscenter.org



www.housingrightscenter.org

Workshops/Talleres: www.housingrightscenter.org/workshops

