

Changes to Utility Billing and RUBS for Fully-Covered CSFRA Units

Major changes are coming to how utilities can be charged to tenants living in fully-covered CSFRA units.

On December 18, 2023, the Rental Housing Committee (RHC) adopted regulations clarifying that utilities are part of rent for units fully covered by the CSFRA. The CSFRA provides rent stabilization and eviction protections for most apartment buildings in Mountain View with 3 or more units built before February 1, 1995. These units are considered fully covered. Utilities for fully covered units are going to be subject to the rent increase limitations of the CSFRA. The use of RUBS and similar utility billing systems will be phased out through a landlord petition process for existing tenancies.

Please see CSFRA Regulations Chapter 13 for the full text at mountainview.gov/rentstabilization.

Starting March 1, 2024:

New Tenancies

- RUBS is **not allowed**.
- Total rent **must include** utilities.
- Rental Agreement **must state** the total rent amount and specify the types of utilities and housing service fees included (e.g., water, garbage, sewer, parking, pet fee).
- Utility charges **paid directly by tenant** to utility service provider (such as PG&E) or sub-metered utilities are **exempt**.

The landlord is required to provide **one total monthly rent amount** (one number that encompasses all fixed utility charges) in the rental agreement. The specific amount within that rent for the included services and utilities does not have to be stated, but the rental agreement must state which housing services and utilities are included in the rent amount (e.g., they must mention that rent includes the following utilities: water, garbage, trash, electricity, etc.).

Existing Tenancies

For a limited time, RUBS can continue to be charged for existing tenancies.

- RUBS **may continue** until a Utility Adjustment Petition is filed with the City and approved in accordance with **CSFRA Regulations Chapter 13**.
- Utility charges for vacant or newly rented units may not be allocated to existing rental units through RUBS or similar systems.
- Utility charges **paid directly by tenant** to utility service provider (such as PG&E) or sub-metered utilities are **exempt**.

During the summer of 2024, a one-time Utility Adjustment Petition process will be released to allow landlords to incorporate utilities currently charged separately from rent or through RUBS into a fixed amount included in a tenant's rent. Landlords need to complete and file a petition outlined as follows to qualify for and apply the adjustment.

How does the Utility Adjustment Petition process work?

1. Landlords complete and submit a property-wide petition form with calculations for each unit currently being billed through RUBS, workbook and documentation to the Rent Stabilization Division before the deadline stated below.
2. Landlords serve the completed petition form and workbook to affected tenants.
3. If the petition is accepted by staff into the review process, staff notifies the landlord and affected tenants.
 - a. Tenants have thirty (30) days to object to the calculations in the petition by filing a Tenant Response Form with the Division.
4. Staff reviews the petition, and any responses received, verifies calculations and issues a formal decision stating the amount of the one-time utility adjustment for each affected unit.
5. ***Upon receipt of the formal decision***, landlords add the utility adjustment amount to the rent amount at the date of the next annually allowed rent increase, after the AGA increase has been calculated.
6. ***If a landlord does not file a petition within the deadlines below***, the current rent is now assumed to include utilities, no separate utilities can be billed unless individually sub-metered, and tenants can file a petition for any previously incurred utility overcharges.

If a tenant has already filed a petition that includes utility charges, the utilities portion of the petition will be paused during this transition process.

When does the Petition Process Start?

Release of the Utility Adjustment Petition is expected in late summer 2024. Landlords must file their petition no later than the deadlines outlined below.

Deadlines for Filing Petitions – The deadline for submission depends on the number of units on the property.

Number of Units	Deadlines for Submission
> 20 Units	Within 6 months of release of Petition process
6-20 Units	Within 9 months of release of Petition process
1-5 Units	Within 12 months of release of Petition process

Questions? Contact us.

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94041

Housing Help Center

1st and 3rd Thursdays of the month! | **Landlords:** 1 – 3 p.m. | **Tenants:** 6 – 8 p.m.

- Rent Stabilization Office, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94041 | Walk-ins welcome
- Attend virtually during clinic hours at mountainview.gov/housinghelpclinics.

Cambios en la facturación de servicios públicos y RUBS para las unidades totalmente cubiertas por la CSFRA

Cambios importantes en la forma de cobrar los servicios públicos a los inquilinos que viven en unidades totalmente cubiertas por la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (CSFRA, por sus siglas en inglés).

El 18 de diciembre de 2023, el Comité de Viviendas de Renta (RHC, por sus siglas en inglés) adoptó regulaciones que aclaran que los servicios públicos son parte de la renta para unidades totalmente cubiertas por la CSFRA. La CSFRA proporciona estabilización de renta y protecciones de desalojo para la mayoría de los edificios de apartamentos en Mountain View con 3 o más unidades construidas antes del 1 de febrero de 1995. Estas unidades se consideran totalmente cubiertas. Los servicios públicos para las unidades totalmente cubiertas van a estar sujetos a las limitaciones de aumento de renta de la CSFRA. El uso de los sistemas de facturación proporcional de servicios públicos (RUBS, por sus siglas en inglés) y sistemas similares de facturación de servicios públicos se eliminará gradualmente a través de un proceso de petición del propietario para los arrendamientos existentes.

Por favor, consulte el capítulo 13 de las regulaciones de la CSFRA para obtener el texto completo en mountainview.gov/rentstabilization.

A partir del 1 de marzo de 2024:

Nuevos arrendamientos

- RUBS no está permitido.
- La renta total debe incluir los servicios públicos.
- El contrato de renta debe indicar el importe total de la renta y especificar los tipos de servicios públicos y tasas por servicios de vivienda incluidos (por ejemplo, agua, basura, alcantarillado, estacionamiento, tasa por tenencia de mascotas).
- Los gastos de suministros pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios (como PG&E) o los servicios de contador individual están exentos.

El propietario debe indicar en el contrato de arrendamiento **un importe total de renta mensual** (una cantidad que incluya todos los gastos fijos por servicios públicos). No es necesario especificar la cantidad específica de servicios de la vivienda y servicios públicos incluidos en la renta, pero el contrato de arrendamiento debe indicar qué servicios de la vivienda y servicios públicos están incluidos en el importe de la renta (por ejemplo, deben mencionar que la renta incluye los siguientes servicios: agua, basura, electricidad, etc.).

Arrendamientos existentes

Por un tiempo limitado, se puede seguir cobrando el RUBS a los arrendamientos ya existentes.

- RUBS puede continuar hasta que se presente una petición de ajuste de servicios públicos a la Ciudad y se apruebe de acuerdo con el capítulo 13 del Reglamento de la CSFRA.
- Los cargos por servicios públicos de las unidades vacantes o recién alquiladas no pueden asignarse a las unidades de alquiler existentes a través del RUBS o de un sistema similar.
- Los gastos de suministros pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios (como PG&E) o los servicios de contador individual están exentos.

Durante el verano de 2024, se iniciará un proceso único de petición de ajuste de los servicios públicos para permitir a los propietarios incorporar los servicios públicos que actualmente se cobran por separado de la renta o a través de RUBS en una cantidad fija incluida en la renta del inquilino. Los propietarios deberán completar y presentar una petición como la que se describe a continuación para poder obtener el ajuste y aplicarlo.

¿Cómo funciona el proceso de petición de ajuste de servicios públicos?

1. Los propietarios rellenan y envían a la División de Estabilización de Renta un formulario de petición para toda la propiedad con los cálculos de cada unidad que se esté facturando actualmente a través de RUBS, el libro de cuentas y la documentación antes de la fecha límite indicada a continuación.
2. Los propietarios entregan el formulario de petición completado y el cuaderno de trabajo a los inquilinos afectados.
3. Si la petición es aceptada por el personal en el proceso de revisión, el personal lo notifica al propietario y a los inquilinos afectados.
 - a. Los inquilinos tienen treinta (30) días para oponerse a los cálculos de la petición presentando un formulario de respuesta del inquilino ante la División.
4. El personal revisa la petición y las respuestas recibidas, verifica los cálculos y emite una decisión formal en la que se indica el importe del ajuste único del servicio público para cada unidad afectada.
5. ***Una vez recibida la decisión formal***, los propietarios añaden el importe de la regularización de los servicios públicos al importe de la renta en la fecha del siguiente incremento de renta anual permitido, una vez calculado el incremento del ajuste general anual (AGA, por sus siglas en inglés).
6. ***Si un propietario no presenta una petición dentro de los plazos indicados a continuación***, se supone que la renta actual incluye los servicios públicos, no se pueden facturar servicios públicos por separado a menos que estén medidos con contador individual, y los inquilinos pueden presentar una petición por cualquier sobrecoste de servicios públicos incurrido anteriormente.

Si un inquilino ya ha presentado una petición que incluye los gastos de servicios públicos, la parte de la petición relativa a los servicios públicos se detendrá durante este proceso de transición.

¿Cuándo comienza el proceso de petición?

La publicación de la petición de ajuste de los servicios públicos está prevista para finales del verano de 2024. Los propietarios deben presentar su petición a más tardar en los plazos indicados a continuación.

Plazos para presentar las peticiones

La fecha de vencimiento depende del número de unidades de la propiedad.

Número de unidades	Fechas de entrega
> 20 Unidades	En los 6 meses siguientes a la publicación del proceso de petición
6-20 Unidades	En los 9 meses siguientes a la publicación del proceso de petición
1-5 Unidades	En los 12 meses siguientes a la publicación del proceso de petición

¿Tiene preguntas? Póngase en contacto con nosotros.

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94041

Centro de Ayuda a la Vivienda

1er y 3er jueves del mes! | **Propietarios:** 1 – 3 p. m. | **Inquilinos:** 6 – 8 p. m.

- Oficina de Estabilización de Renta, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94041 | Sin cita previa
- Asista virtualmente durante las horas de oficina en mountainview.gov/housinghelpclinics.

CSFRA全面保障的单元的公用事业费账单和 RUBS 的变更

居住在 CSFRA 全面保障单元的租户的公用事业 费收取方式即将发生重大变化

2023 年 12 月 18 日，出租房屋委员会 (RHC) 通过了相关规定，明确规定公用事业费是完全由 CSFRA 保障的单元租金的一部分。CSFRA 为山景城大多数建于 1995 年 2 月 1 日之前，拥有 3 个或更多单元的公寓楼提供租金稳定和驱逐保护。这些单元被视为全面受保障单元。全面受保障单元的水电费将受到 CSFRA 的租金涨幅限制。将通过现有租约的业主申请程序，逐步淘汰 RUBS 和类似的公用事业计费系统。

请访问 Mountainview.gov/rentstabilization 查看 CSFRA 条例第 13 章全文。

自 2024 年 3 月 1 日起：

新租約

- RUBS 是不允许的。
- 租金总额必须包括公用事业。
- 租房协议必须写明租金总额，并注明包括哪些公用事业费和住房服务费（如水费、垃圾费、下水道费、停车费、宠物费）。
- 租户直接向公用事业服务提供商（如 PG&E）支付的公用事业费或分表公用事业费可获豁免。

在租房协议中房东必须提供一个月租金总额（必须是一个包含所有固定水电费的数字）。租金中包含的服务费和公用事业费的具体金额不一定要写明，但租房协议中必须写明租金中包含哪些住房服务费和公用事业费（例如，必须写明租金中包含以下公用事业费：水费、垃圾费、垃圾处理费、电费等）。

续租

在有限的时间内，可继续对现有租约收取 RUBS。

- 在向市政府提交公用事业费调整申请并获得批准之前，RUBS 仍可继续使用。
- 空置或新出租单元的公用事业费不得通过 RUBS 或类似系统分配给现有出租单元。
- 租户直接向公用事业服务提供商（如 PG&E）支付的公用事业费或分户计量的公用事业费可获豁免。

2024 年夏季，将发布一次性公用事业费调整申请程序，允许房东将目前与房租分开或通过 RUBS 收取的公用事业费纳入租户房租的固定金额中。房东需要填写并提交以下申请，以获得调整资格并进行调整。

公用事业费调整申请程序

1. 房东在下述截止日期之前，填写并向租金稳定处提交一份整个物业的申请表，并附上目前通过 RUBS 计费的每个单元的计算结果、工作手册和文件。
2. 房东将填好的申请表和工作手册交给受影响的租户。
3. 如果工作人员接受申请进入审查程序，工作人员会通知房东和受影响的租户。
 - a. 租户有三十 (30) 天的时间对申请中的计算结果提出异议，向租金稳定处提交租户答复表
4. 工作人员审查申请和收到的任何答复，核实计算结果并发布正式决定，说明每个受影响单元的一次性公用事业费调整额。
5. 收到正式决定后，在计算出 AGA 涨幅后，房东会在下一次年度允许加租日将公用事业费调整金额加到房租金额中。
6. 如果房属无违规行为时暂停扣缴房租，目前的租金被假定为包括公用事业费，除非单独分表计量，否则不能单独收取公用事业费，租户可以就以前多收的公用事业费提出申请。

如果租户已经提交了包括公用事业费在内的申请，则申请中的公用事业费部分将在过渡过程中暂停。

申请程序

公用事业费调整申请预计将于 2024 年夏末发布。业主必须在以下截止日期前提交申请。

申请截止日期

提交申请的截止日期取决于房产的单元数量。

单位数量	提交截止日期
> 20单位	应用程序发布后 6 个月内
6-20单位	应用程序发布后 9 个月内
1-5单位	应用程序发布后 12 个月内

有问题？请联系我们。

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94041

住房帮助中心

每月第一和第三个星期四！ | 房东: 1–3 p.m. | T租户: 6–8 p.m.

- 租金稳定办公室Rent Stabilization Office, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94041 | 欢迎无预约前来
- 在以下地点的帮助时间内虚拟参加 mountainview.gov/housinghelpclinics.