

COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT (CSFRA) RENT STABILIZATION AND EVICTION PROTECTIONS INFORMATION SHEET (FULLY COVERED UNITS)

This residential unit is protected by the City of Mountain View's Community Stabilization and Fair Rent Act.

This summary of rights and responsibilities under the Community Stabilization and Fair Act (CSFRA) is for informational purposes and must be presented to each tenant when signing a lease or upon service of a rent increase notice as required by CSFRA Regulations Ch. 7 (b) 1. *For more information or to view the CSFRA and Regulations, contact the City of Mountain View's Rent Stabilization Division at 650-903-6136 or mvrent@mountainview.gov or visit Mountainview.gov/rentstabilization.*

How does the Community Stabilization Fair Rent Act (CSFRA) affect this unit?

The CSFRA provides rent stabilization for most apartments in Mountain View built before February 1, 1995 and provides eviction protections for most apartments in Mountain View built before December 23, 2016. Check mvrent.mountainview.gov for coverage.

Notice of CSFRA Coverage:



This unit is **fully covered** by the CSFRA.
(Rent stabilization and eviction protections apply.)



This unit is **partially covered** by the CSFRA.
(Only eviction protections apply.)

Rent Stabilization



- ☐ All rent increases during a tenancy are limited by law
- ☐ Rent increases are limited to a certain percent every year as determined by the Rental Housing Committee
- ☐ Only one increase can be given every 12 months
- ☐ Increases can only be given if the landlord is in compliance with the law
- ☐ Both tenants and landlords can request individual rent adjustments from the City through a petition process

Eviction Protections



- ☐ Tenants cannot be evicted without a lawful reason
- ☐ Landlords must notify tenants of the reason in a written notice
- ☐ There are only 9 lawful reasons ("just causes") under the law
 - Demolition
 - Necessary Repairs
 - Owner Move-in
 - Withdrawal from Market
 - Breach of Lease
 - Criminal Activity
 - Failure to Give Access
 - Failure to Pay Rent
 - Nuisance

Relocation Assistance



- ☐ Landlords may have to offer tenant relocation assistance if they evict tenants for the following reasons
 - Demolition
 - Necessary Repairs
 - Owner Move-in
 - Withdrawal from Market
- ☐ If tenants qualify, they receive money and other support when terminated

Rent Stabilization: Rent and Rent Increases

Rent

Rent is specifically defined by the law and includes the rent for the physical space of the apartment as well as housing services and utilities (see below for more details).

If you cannot afford to pay your rent, contact the Mountain View Rent Stabilization Division at 650-903-6136 or mvrent@mountainview.gov for potential assistance referrals.

Base Rent

Base rent is used to calculate allowed rent increases after the initial term of tenancy. If a tenant moved into their unit on or before October 19, 2015, the amount of rent charged on October 19, 2015 is the base rent. If a tenant moved into their unit after October 19, 2015, the base rent is the initial rental rate. "Initial rental rate" means only the amount of rent actually paid by the tenant for the initial term of the tenancy. For month-to-month leases and leases greater than twelve (12) months, the initial term means twelve (12) months.

Concessions

Concessions are move-in specials, such as discounted or free rent, provided to attract tenants and ease moving costs. Concessions applied in the first month do not affect base rent; but concessions beyond the first month reduce base rent.

Notice of Move-In Rent Concessions: (Landlord must check box indicating concessions. If unit has concessions, Landlord must complete page 3.)

☐

This unit **has concessions**.

☐

This unit **does not** have concessions.

Rent Increases

Rent increases for fully covered units are applied to base rent and limited to the Annual General Adjustment (AGA), an increase based on the rate of inflation. Landlords may give this annual rent increase from September 1 through August 31 of each year. If a landlord collects more rent than allowed, or gives an increase while out of compliance with the CSFRA, a tenant may file a petition to be reimbursed for the overcharges. Landlords may choose not to give an increase in any given year and instead bank the increase to give it in a later year, together with the AGA for that year, for a total increase of up to 10%. Banked increases have additional noticing requirements. Qualifying tenants can file a Tenant Hardship Petition to request an exemption from banked increases. Landlords may also request a rent increase above the allowed AGA through the City's petition process.

Eviction Protections

Tenants have eviction protections, meaning they **cannot be required to move out** without cause (even at the end of a lease). Evictions are restricted to the nine reasons ("just-causes") listed above. Not having or signing a lease renewal is not one of the 9 reasons. Tenants do not have to sign a new lease at the end of a lease. If tenants do not sign a new lease, the lease terms from the prior lease remain in effect.

Most of the time, if tenants are at fault for the eviction, landlords must give a **notice to cease (warning letter) and a reasonable amount of time to correct the problem(s)** before serving a termination notice. However, for non-payment of rent, landlords must serve a 3-day Notice to Pay Rent or Quit (or termination notice) as required by State law.

There are also a few causes for eviction beyond a tenant's control like a landlord choosing to remove the rental property from the market, or to live in a unit on the property. Tenants evicted for these no-fault reasons may qualify for tenant relocation assistance. Landlords must follow certain procedures to evict a tenant, including providing proper written notice to the tenant (see the Tenant Relocation Assistance Ordinance for details). Landlords must file a copy of notices to cease and termination notices with the City within three days of serving on the tenant for all types of evictions.

Maintenance, Repairs and Housing Services

Generally, **maintenance and repairs are a landlord's responsibility**. A landlord must maintain apartments and common areas in a safe and habitable condition. Tenants are required to take care of their apartment, and they may be responsible for the costs of repairs if they (or their visitors) cause any damage beyond normal wear and tear. When there is a maintenance issue, tenants should let their landlord know immediately, preferably in writing or by text. State law requires that a landlord give tenants at least 24-hours' written notice to enter their apartment for necessary or agreed upon repairs unless there is an emergency. Additionally, tenants should give **written notice to the landlord** of the need for repair(s) and **keep a copy of the notice**. If the necessary repairs are not completed within a reasonable period, tenants may file a **rent decrease petition** with the City. A rent decrease petition may also be filed if a landlord reduces or removes certain **housing services** such as parking, storage, laundry areas or the right to have pets.

Este formulario está disponible en español y mandarín | 此表格有西班牙语和中文版本

Notice of Rent Concessions

The form below is required for new tenancies. It can also be used to clarify base rent for existing tenancies where concessions were previously given.

Initial Rental Agreement Start Date: _____ Term of Tenancy: _____

☐

First Month Concessions

☐

Additional/Other Concessions

Type of Concession (Describe)	Total Amount of Concession	Months Applied
<i>Ex: Two months free rent</i>	<i>\$5000.00</i>	<i>1st and 3rd month of tenancy</i>

Base Rent Calculation after Concessions

- Concessions received in the first full month of the initial term of the tenancy are excluded from base rent calculations.
 - o If the initial rental agreement is month to month, or longer than 12 months, base rent is calculated over the first 12 months of the initial term of the tenancy.

Monthly Rent in Initial Rental Agreement: _____

Base Rent after Concessions (if applicable): _____

Examples of Base Rent Calculations after Concessions

Example 1: Monthly rent \$1,000; 12-month lease; Concession Received: First 1 month free.

The first month free concession reduces the term of tenancy to 11 months in the calculation.

Tenant paid 11 months of \$1,000 = \$11,000 (\$11,000/11 months = \$1,000) Base Rent is \$1,000

Example 2: Monthly rent \$1,000; 12-month lease; Concession Received: First 2 months free.

The first month free concession reduces the term of tenancy to 11 months in the calculation.

Tenant paid 10 months of \$1,000 = \$10,000 (\$10,000/11 months = \$909.09) Base Rent is \$909.09

Example 3: Monthly Rent \$1,000; 18-month lease; Concession Received: First 3 months free.

The first month free concession reduces the term of tenancy to 11 months in the calculation. Base rent is calculated over the initial 12 months. In the first 12 months the tenant paid 9 months of \$1,000 = \$9,000

(\$9,000/11 months = \$818.18) Base Rent is \$818.18

Example 4: Monthly Rent \$1,000; 12-month lease; Concession Received: 1 month free in the 3rd month of the lease.

In this case no concession was given in the first month of tenancy, so the base rent is the average of what was actually paid by the tenant over the initial 12 months.

The tenant paid 11 months of \$1,000 = \$11,000 (\$11,000/12 = \$916.66) Base Rent is \$916.66

Example 5: Monthly Rent \$1,000; 12-month lease; Concession Received: 25% OR \$250 off the first 3 months.

The first month discounted concession causes the first month to be considered paid in full in the calculation.

Monthly rent of \$1,000, added to tenant paying 2 months of \$750 and 9 months of \$1,000.

(1x\$1,000 + 2x\$750 + 9x\$1,000)/12 = \$958.33 Base Rent is \$958.33

Example 6: Monthly Rent \$1,000; 12-month lease; Concession Received: 25% OR \$250 off first 12 months.

The first month discounted concession causes the first month to be considered paid in full in the calculation.

Monthly rent of \$1,000, added to tenant paying 11 months of \$750.

(1x\$1,000 + 11x\$750)/12 = \$770.83 Base Rent is \$770.83

Clarifications regarding Allowed Utility Billing for Fully-Covered CSFRA Units

Major transitions are coming to how utilities can be charged to tenants of 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 subject to the rent increase limitations of the CSFRA. The use of Ratio Utility Billing Systems (RUBS), which is used to distribute property-wide utility costs among tenants, and similar utility billing systems must be transitioned out through a landlord petition process for existing tenancies.

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

For New Tenancies starting March 1, 2024

- 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 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.).

For Existing Tenancies

RUBS can continue to be charged for existing tenancies until the Utility Adjustment is incorporated into rent.

- RUBS **may continue** until a Utility Adjustment Petition is filed, approved, and incorporated into rent 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**.

The One-Time Utility Adjustment Petition process allows landlords to incorporate utilities currently charged separately from rent or through RUBS into a fixed amount included in a tenant's rent. All Landlords need to complete and file a petition outlined as follows to qualify for and apply the adjustment. **Even if a landlord**

believes the utility billing method used at their property is exempt from these changes, the landlord will need to submit a form during the petition process for verification and allow for tenant response.

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?

Landlords must submit their petition for initial review no later than the deadlines outlined below. The submittal period depends on the number of units on the property.

Number of Units	Submittal Periods	Submittal Dates
> 20 Units	Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within six (6) months of Division release date of petition form(s)	Between September 1, 2024 and February 28, 2025
6-20 Units	Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within nine (9) months of Division release date of petition form(s)	Between September 1, 2024 and May 31, 2025
1-5 Units	Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within twelve (12) months of Division release date of petition form(s)	Between September 1, 2024 and August 31, 2025

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 94040 | Walk-ins welcome
- Attend virtually during clinic hours at mountainview.gov/housinghelpclinics.

LA LEY DE ESTABILIZACIÓN COMUNITARIA Y RENTA JUSTA DE LA CIUDAD (CSFRA) HOJA INFORMATIVA SOBRE LA ESTABILIZACIÓN DE RENTA Y LA PROTECCIÓN DE DESALOJO (UNIDADES TOTALMENTE CUBIERTAS)

Esta unidad residencial está protegida por la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa de la Ciudad de Mountain View.

Este resumen de derechos y responsabilidades conforme a la Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (CSFRA) tiene fines informativos los cuales deben presentarse a cada inquilino al firmar un contrato de arrendamiento o al recibir un aviso de aumento de renta según lo exigen las regulaciones CSFRA Cap. 7 (b) 1. *Para obtener más información o ver la CSFRA y regulaciones, comuníquese con la División de Estabilización de Renta de la Ciudad de Mountain View al 650-903-6136 o en mvrent@mountainview.gov o visite Mountainview.gov/rentstabilization.*

¿Cómo afecta el Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa a esta unidad?

La CSFRA proporciona la estabilización de renta para la mayoría de los apartamentos en Mountain View construidos antes del 1 de febrero de 1995 y proporciona protecciones de desalojo para la mayoría de los apartamentos en Mountain View construidas antes del 23 de diciembre de 2016. Verifique cobertura en mvrent@mountainview.gov

Aviso de cobertura del CSFRA:



Esta unidad está **totalmente cubierta** por el CSFRA.
(Se aplica la estabilización de renta y las protecciones contra el desalojo).



Esta unidad está **parcialmente cubierta** por el CSFRA. (Solo se aplican las protecciones contra el desalojo).

Estabilización de Renta



- ☐ Todos los aumentos de renta durante el arrendamiento están limitados por la ley
- ☐ Los aumentos de renta están limitados a un cierto porcentaje cada año según lo determine el Comité de Vivienda de Alquiler
- ☐ Solo se puede dar un aumento cada 12 meses
- ☐ Los aumentos solo pueden darse si el propietario cumple con la ley
- ☐ Tanto los inquilinos como los propietarios pueden solicitar ajustes individuales de la Ciudad a través de un proceso de petición

Protecciones de Desalojo



- ☐ Los inquilinos no pueden ser desalojados sin una razón legal
- ☐ Los propietarios deben notificar a los inquilinos de la razón del desalojo por escrito
- ☐ Solo hay 9 razones legales ("causas justas") bajo la ley
 - Demolición
 - Reparaciones necesarias
 - Mudanza del propietario
 - Unidad es retirada del mercado
 - Incumplimiento de arrendamiento
 - Actividad delictiva
 - Falta de acceso
 - No pagar la renta
 - Molestia

Asistencia de Reubicación



- ☐ Los propietarios tendrían que ofrecer asistencia de reubicación cuando desalojen a los inquilinos por las siguientes razones
 - Demolición
 - Reparaciones necesarias
 - Mudanza del propietario
 - Unidad es retirada del mercado
- ☐ Si los inquilinos califican, reciben dinero y otro tipo de apoyo una vez que el contrato ha terminado

Estabilización de renta: Renta y aumentos de renta

Renta

La renta esta específicamente definida por la ley e incluye la renta por el espacio físico del apartamento, así como los servicios de vivienda y los servicios públicos (para más información, vea más abajo).

Si no puede pagar la renta, comuníquese con la división de estabilización de renta de Mountain View al 650-903-6136 o mvrent@mountainview.gov para posibles referencias de asistencia.

Renta Base

La renta base se utiliza para calcular los aumentos de renta permitidos después del periodo inicial de arrendamiento. Si un inquilino se mudó a su unidad el 19 de octubre de 2015 o antes, la cantidad de renta cobrado el 19 de octubre de 2015 es la renta base. Si un inquilino se mudó a su unidad después del 19 de octubre de 2015, la renta base es la cantidad de renta inicial. "Cantidad de renta inicial" se refiere únicamente a la cantidad de renta realmente pagada por el inquilino durante el plazo inicial del arrendamiento. Para arrendamientos de mes a mes y arrendamientos mayores a doce (12) meses, el plazo inicial significa doce (12) meses.

Concesiones

Las concesiones son ofertas de mudanza, como descuentos o meses de alquiler gratuitos, que los propietarios ofrecen para atraer a los inquilinos y aliviar los costes de la mudanza. Las concesiones aplicadas en el primer mes no afectan la renta base; pero las concesiones más allá del primer mes reducen la renta base.

Aviso sobre las concesiones de renta para la mudanza: (El arrendador debe marcar la casilla que indica las concesiones. Si la unidad tiene concesiones, el propietario debe completar la página 3.)

☐

Esta unidad **tiene** concesiones.

☐

Esta unidad **no tiene** concesiones.

Aumentos de renta

Los aumentos de renta para unidades totalmente cubiertas se aplican a la renta base y se limitan al Ajuste General Anual (AGA), un aumento basado en la tasa de inflación. Los propietarios pueden otorgar este aumento de renta anual desde el 1 de septiembre hasta el 31 de agosto de cada año. Si un arrendador cobra más renta de lo permitido, o da un aumento sin cumplir con el CSFRA, el inquilino puede presentar una petición para que se le reembolse el sobrecargo. Los propietarios pueden optar por no otorgar un aumento en un año determinado y, en su lugar, depositar el aumento para otorgarlo en un año posterior, junto con el AGA de ese año, para un aumento total de hasta el 10%. Los aumentos acumulados tienen requisitos de notificación adicionales. Los inquilinos que califiquen pueden presentar una petición por dificultades del inquilino para solicitar una exención de los aumentos acumulados. Los propietarios también pueden solicitar un aumento de la renta por encima del AGA permitido a través del proceso de petición de la Ciudad.

Protecciones contra el desalojo

Los inquilinos tienen protecciones contra el desalojo, lo que significa **que no se les puede exigir que se muden** sin causa (incluso al final del contrato de arrendamiento). Los desalojos están restringidos a las nueve razones ("causas justas") mencionadas anteriormente. No tener o firmar una renovación de contrato de arrendamiento no es una de las 9 razones. Los inquilinos no tienen que firmar un nuevo contrato de arrendamiento al final de un contrato de arrendamiento. Si los inquilinos no firman un nuevo contrato de arrendamiento, los términos del contrato de arrendamiento anterior permanecerán vigentes.

La mayoría de las veces, si los inquilinos tienen la culpa del desalojo, los propietarios deben dar **un aviso de cese (carta de advertencia) y una cantidad de tiempo razonable para corregir los problemas** antes de entregar un aviso de terminación. Sin embargo, en caso de falta de pago de la renta, los propietarios deben presentar un aviso de tres días para pagar o renunciar (o aviso de terminación) según lo exige la ley estatal.

También hay algunas causas de desalojo que están fuera del control del inquilino, como que el propietario decida retirar la propiedad de alquiler del mercado o vivir en una unidad en la propiedad. Los inquilinos desalojados por estos motivos sin culpa pueden calificar para recibir asistencia para la reubicación de inquilinos. Los propietarios deben seguir ciertos procedimientos para desalojar a un inquilino, incluido proporcionar un aviso por escrito adecuado al inquilino (consulte la Ordenanza de ayuda para la reubicación de inquilinos para obtener más detalles). Los propietarios deben presentar una

copia de los avisos de cesación y terminación ante la Ciudad dentro de los tres días posteriores a la notificación al inquilino para todos los tipos de desalojos.

Servicios de mantenimiento, reparaciones y vivienda

Generalmente, **el mantenimiento y las reparaciones son responsabilidad del propietario**. Un arrendador debe mantener los apartamentos y las áreas comunes en condiciones seguras y habitables. Los inquilinos deben cuidar su apartamento y pueden ser responsables de los costos de las reparaciones si ellos (o sus visitantes) causan algún daño más allá del desgaste normal. Cuando hay un problema de mantenimiento, los inquilinos deben informar al propietario de inmediato, preferiblemente por escrito o por mensaje de texto. La ley estatal requiere que el propietario dé a los inquilinos un aviso por escrito con al menos 24 horas de anticipación para ingresar a su apartamento para las reparaciones necesarias o acordadas, a menos que haya una emergencia. Además, los inquilinos deben dar **aviso por escrito al propietario** de la necesidad de reparación(es) y **conservar una copia del aviso**. Si las reparaciones necesarias no se completan dentro de un período razonable, los inquilinos pueden presentar una **petición de reducción de renta** ante la Ciudad. También se puede presentar una petición de reducción de renta si un propietario reduce o elimina ciertos **servicios de vivienda** como estacionamiento, almacenamiento, áreas de lavandería o el derecho a tener mascotas.

Este formulario está disponible en inglés y mandarín | 此表格有西班牙语和中文版本

Aviso sobre las concesiones de renta

El siguiente formulario es necesario para los nuevos arrendamientos. También se puede usar para aclarar la renta base para arrendamientos existentes donde se otorgaron concesiones anteriormente.

Fecha de inicio del contrato de alquiler: Duración del arrendamiento:

Concesiones del primer mes Concesiones adicionales/otras

Tipo de concesión (describa)	Cantidad de la concesión	Meses aplicados
Ej: Dos meses de alquiler gratis	\$5000.00	1er y 3er mes de alquiler

Cálculo de la Renta Base después de las concesiones

- Las concesiones recibidas en el primer mes completo del plazo inicial del arrendamiento pueden excluirse del cálculo de la renta base.
 - o Si el contrato de alquiler inicial es de mes a mes, o de más de 12 meses, la renta base se calcula sobre los primeros 12 meses de la duración inicial del arrendamiento.

Cantidad de la renta mensual en el contrato de alquiler inicial:

Cantidad de la renta base después de las concesiones (si se aplica):

Ejemplos de cálculo de la renta base después de las concesiones

Ejemplo 1: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: El primer mes gratis. El primer mes de concesión gratuito reduce el plazo de arrendamiento a 11 meses en el cálculo. El inquilino pagó 11 meses de \$1,000 = \$11,000 (\$11,000/11 meses = \$1,000) la renta base es de \$1,000

Ejemplo 2: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: Los primeros 2 meses gratis. El primer mes de concesión gratuito reduce el plazo de arrendamiento a 11 meses en el cálculo. El inquilino pagó 10 meses de \$1,000 = \$10,000 (\$10,000/11 meses = \$909.09) la renta base es de \$909.09

Ejemplo 3: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 18 meses; concesión recibida: Los primeros 3 meses gratis. El primer mes de concesión gratuito reduce el plazo de arrendamiento a 11 meses en el cálculo. La renta base se calcula sobre los primeros 12 meses. En los primeros 12 meses el inquilino pagó 9 meses de \$1,000 = \$9,000 (\$9,000/11 meses = \$818.18) la renta base es de \$818.18

Ejemplo 4: renta mensual de \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: 1 mes gratis en el tercer mes de arrendamiento. En este caso no se otorgó ninguna concesión en el primer mes de arrendamiento, por lo que la renta base es el promedio de lo que realmente pagó el arrendatario durante los primeros 12 meses. El inquilino pagó 11 meses de \$1,000 = \$11,000 (\$11,000/12 = \$916.66) la renta base es de \$916.66

Ejemplo 5: renta mensual de \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: 25% o \$250 de descuento en los primeros 3 meses. El descuento del primer mes de concesión hace que el primer mes se considere pagado en su totalidad en el cálculo. Renta mensual de \$1,000, más inquilino pagando 2 meses de \$750 y 9 meses de \$1,000. (1x\$1,000 + 2x\$750 + 9x\$1,000)/12 = \$958.33 la renta base es de \$958.33

Ejemplo 6: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: 25% o \$250 de descuento en los primeros 12 meses. El descuento del primer mes de concesión hace que el primer mes se considere pagado en su totalidad en el cálculo. Renta mensual de \$1,000, más inquilino pagando 11 meses de \$750. (1x\$1,000 + 11x\$750)/12 = \$770.83 la renta base es de \$770.83

Aclaraciones sobre la facturación de servicios públicos permitida 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 sistemas de facturación proporcional de servicios públicos (RUBS, por sus siglas en inglés), que se utilizan para distribuir los costes de los servicios públicos de toda la propiedad entre los inquilinos, y sistemas similares de facturación de servicios públicos se eliminarán gradualmente mediante 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.

Para nuevos arrendamientos a partir del 1 de marzo de 2024

- 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). 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.).

Para arrendamientos existentes:

Se puede seguir cobrando el RUBS a los arrendamientos ya existentes hasta que el ajuste por servicios públicos se incorpore a la renta.

- 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**.

El proceso de Petición de Ajuste Único de Servicios Públicos permite a los propietarios incorporar los servicios públicos que actualmente se cobran por separado del alquiler o a través de RUBS en una cantidad fija incluida en el alquiler del inquilino. Todos los propietarios deben cumplimentar y presentar una petición que se describe a continuación para poder calificar para el ajuste y aplicarlo. **Incluso si un propietario cree que el método de facturación de servicios públicos utilizado en su propiedad está exento de estos cambios, el propietario tendrá que presentar un formulario durante el proceso de petición para la verificación y permitir la respuesta del inquilino.**

¿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?

Los propietarios deben presentar su petición de revisión inicial a más tardar en los plazos indicados a continuación. El plazo de presentación depende del número de unidades de la propiedad.

Número de unidades	Plazos de presentación	Fechas de presentación
> 20 Unidades	La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División	Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 28 de febrero de 2025
6-20 Unidades	La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de nueve (9) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División	Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 31 de mayo de 2025
1-5 Unidades	La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de doce (12) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División	Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 31 de agosto de 2025

¿Tiene preguntas? Póngase en contacto con nosotros.

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94040

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 94040 | Sin cita previa
- Asista virtualmente durante las horas de oficina en mountainview.gov/housinghelpclinics.

社区稳定和公平租金法案 (CSFRA) 租金稳定和驱逐保护信息表 (全覆盖单元)

该住宅单元受山景城的社区稳定和公平租金法 (CSFRA) 保护。

社区稳定和公平租金法案 (CSFRA) 规定的权利和责任摘要仅供参考, 根据 CSFRA 第 7 (b) 1. 节的规定必须在签署租约或送达加租通知时向每个租户出示。欲了解更多信息, 请联系山景城房租稳定处, 电话: 650-903-6136 或 mvrent@mountainview.gov 或访问 Mountainview.gov/rentstabilization。

《社区稳定公平租金法》如何影响这个单元?

CSFRA 为山景城 1995 年 2 月 1 日前建成的 3 个或以上单元的大多数公寓楼提供租金稳定, 并为 2016 年 12 月 23 日前建成的大多数 3 个或以上单元的楼房提供驱逐保护。查看涵盖范围请访问 mvrent.mountainview.gov。

CSFRA 覆盖范围通知:



这个单元完全由 CSFRA 覆盖。
(租金稳定和驱逐保护措施适用)。



这个单元部分受到 CSFRA 的保护。(只适用于驱逐的保护)。

租金稳定



- ☐ 在租约期间所有的租金增长都受到法律的限制
- ☐ 每年的租金增长被限制在出租房屋委员会决定的一定百分比内
- ☐ 每 12 个月只能增加一次
- ☐ 只有在房东符合法律规定的情况下才可以加租
- ☐ 租户和房东都可以通过申诉程序向市政府申请个人租金增减调整

驱逐保护



- ☐ 不能在合法理由的情况下要求租户搬出
- ☐ 房东必须以书面形式通知租户原因
- ☐ 租户只能因以下原因被驱逐
9 个合法的理由 (“正当理由”)
 - 拆除
 - 必要的维修
 - 业主迁入
 - 退出市场
 - 违反租约
 - 犯罪活动
 - 不允许进入
 - 未支付租金
 - 滋扰

迁居援助



- ☐ 如果房东因以下原因驱逐租户可能必须提供租户搬迁援助
 - 拆除
 - 必要的维修
 - 业主迁入
 - 退出市场
- ☐ 如果租户符合条件他们会在终止合同时获得金钱和其他支持

租金稳定: 租金及租金上涨 租金

法律对租金有明确规定, 包括公寓实际空间的租金以及住房服务费和水电费 (详见下文)。

如果您无法负担支付您的租金, 请与山景城租金稳定计划联络寻求可能的援助转介
电话 650-903-6136 或电子邮件 mvrent@mountainview.gov

基础租金

基础租金用于计算初始租赁期后允许的租金上涨。如果租户在 2015 年 10 月 19 日或之前搬入他们的单元，2015 年 10 月 19 日收取的租金金额就是基础租金。如果租户在 2015 年 10 月 19 日之后搬进他们的单元，基础租金是最初入住时收取的初始租金。“初始租金价格”仅指租户在最初的租期内实际支付的租金金额。对于按月租赁和大于十二个月的租约，初始期限是指十二个月。

租金优惠

优惠是指房东为吸引租户和减轻搬家费用而提供的入住优惠，如折扣或免月租。第一个月的免费或折扣租金的优惠不影响基础租金；但超过第一个月的优惠将导致基础租金减少。

入住租金优惠通知：(房东必须勾选表示优惠的方框。如果单元有优惠，房东必须填写第 3 页)。

☐

这个单元**有**优惠。

☐

这个单元**没有**优惠。

租金增长

被完全涵盖保护单元的租金上涨适用于基本租金，并限于年度一般调整 (AGA)，AGA 涨幅基于通货膨胀率。房东可以在每年的 9 月 1 日至 8 月 31 日期间增加租金。如果房东收取的租金比允许的多，或者在不遵守 CSFRA 的情况下增加租金，租户可以提交申请，要求补偿多收的费用。房东可以选择不在任何当年份增加租金，而是储存该租金上涨，在之后年份将储存涨幅与当年的 AGA 一起，总共增加最多 10%。储存租金涨幅有额外的通知要求。符合条件的租户可以提交租户困难申请，请求免除储存的租金涨幅。房东也可以通过市府的申诉程序要求将租金增加到允许的 AGA 以上。

驱逐保护

租户有驱逐保护，这意味着没有合法的理由**不能要求他们搬走**（甚至在租期结束时）。驱逐理由只限于上述列出的九个理由（“正当理由”）没有租约或没有签署续租合同不是 9 个原因之一。租户不必在租约结束时签署新的租约。如果租户不签署新租约，则先前租约的租约条款仍然有效。

对于大多数涉及租户过错的原因，在向租户发出终止租约通知前，房东必须向租户**发出停止通知（警告信）**，并给出**合理的时间段以纠正问题**。但是，对于不付房租的情况，房东必须按照州法律规定送达三天内“付房租或离开通知书”（或终止通知）。

还有一些驱逐的原因是租户无法控制的，如房东选择将出租的房产从租赁市场中移除，或住进该房产的某个单元。因上述任何无过错原因被驱逐的租户可能有权获得重新安置援助，这取决于家庭的收入水平和任何特殊情况。房东必须遵循（租户搬迁援助条例）中进一步详述的某些程序来驱逐租户，包括向租户提供适当的书面通知（细节请查看《租户搬迁援助条例》）。对于所有类型的驱逐，房东必须在向租户送达后三天内向市政府提交停止和终止通知的副本。

维护、修理和住房服务

一般来说，**维护和修理是房东的责任**。房东必须将公寓和公共区域保持在安全和可居住的状态。租户必须照顾好他们的公寓，如果他们造成任何超出正常磨损的损坏，他们可能要负责（承担）维修费用。当出现维修问题时，租户应立即让房东知道，最好用书面形式或短信方式。州法律规定，除非出现紧急情况，否则房东在进入公寓进行必要或商定的维修时，必须至少提前 24 小时发出书面通知。此外，租户应**书面通知房东需要维修，并保留一份通知的副本**。如果必要的维修没有在合理的时间内完成，租户可以向市府提出**减租申述**。如果房东减少或取消某些**住房服务**，如停车位、储藏室、洗衣区或养宠物的权利，也可以提出减租申请。

This form is available in English and Spanish. | Este formulario está disponible en inglés y español.

入住租金优惠的通知

新租约需要填写以下表格。 它还可用于澄清先前给予优惠的现有租约的基础租金。

最初的租赁协议开始日期:

租约期限:

☐ 第一个月的优惠

☐ 额外/其他优惠

优惠的类型 (请描述)	优惠的数额	应用月份
例如: 两个月免租金	\$5000.00	租约的第一和第三个月

优惠后的基础租金计算

1. 在最初租期的第一个整月收到的优惠可以不计入基础租金的计算中.
- 如果最初的租赁协议是按月签订的, 或超过 12 个月, 则基础租金按最初租期的前 12 个月计算。
- 初始租赁协议中的月租金额: _____
- 减免后的基础租金金额 (如适用): _____

优惠后的基础租金计算范例

- 例 1:** 月租 1000 美元; 12 个月租期; 收到优惠。前 1 个月免费。

第一个月的优惠将计算中的租约期减少到 11 个月。 租户支付 11 个月的 1000 美元=11000 美元 (11000 美元/11 个月=1000 美元); 基础租金为 1,000 美元。
- 例 2:** 月租 1000 美元; 12 个月租期; 收到优惠。前 2 个月免费。

第一个月的优惠将计算中的租约期减少到 11 个月。 租户支付 10 个月的 1000 美元=10000 美元 (10,000 美元/11 个月=909.09 美元); 基础租金为 909.09 美元。
- 例 3:** 月租 1000 美元; 18 个月租期; 收到优惠。前 3 个月免费。 第一个月的优惠将计算中的租约期减少到 11 个月。基础租金按最初的 12 个月计算。 在前 12 个月, 租户支付了 9 个月的 1000 美元=9000 美元 (9000 美元/11 个月=818.18 美元); 基础租金为 818.18 美元。
- 例 4:** 月租 1000 美元; 12 个月租期; 收到优惠。在租期的第三个月免费提供 1 个月。在这种情况下, 初始租约的第一个月没有给予优惠, 所以基础租金为租户在初始 12 个月内实际支付的平均值。 租户支付了 11 个月的 1000 美元=11000 美元 (11000/12=916.66 美元); 基础租金为 916.66 美元。
- 例 5:** 月租 1000 美元; 12 个月租期。收到优惠。前三个月 25%或者每月 250 美元的折扣。第一个月的折扣优惠导致第一个月在计算中视为全额支付。

月租金 1000 美元, 加上租户支付了 2 个月的 750 美元租金和 9 个月的 1000 美元租金。(1x1000 美元+2x750 美元+9x1000 美元)/12=958.33 美元) 基础租金为 958.33 美元。
- 例 6:** 月租 1000 美元; 12 个月租期; 收到的优惠是前 12 个月的 25%或每月 250 美元折扣。第一个月的折扣优惠导致第一个月在计算中视为全额支付。

月租金 1000 美元, 加上租户支付了 11 个月的 750 美元租金。

(1x1000 美元+11x750 美元)/12=770.83 美元 基础租金为 770.83 美元。

关于全覆盖 CSFRA 单元允许公用事业账单的说明

完全受 CSFRA 保障单元租户的公用事业费用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受 CSFRA 保障单元租金的一部分。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。

完全受保障单元的水电费将受 CSFRA 的租金涨幅限制。将通过现有租约的房东申请程序，逐步淘汰用于在租户之间分配整个物业公用事业费用的比率公用事业计费系统（RUBS）以及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。

适用于 2024 年 3 月 1 日开始的新租约

- 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）。
- 租户直接支付给公用事业服务提供商（如 PG&E）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）。租房协议必须说明房租金额中包括哪些住房服务和公用事业费用（例如，必须提及房租包括以下公用事业费用：水、垃圾、垃圾、电等）。

现有租约

在公用事业费调整纳入租金之前，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根据 CSFRA 条例第 13 章获得批准之前，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。
- 租户直接支付给公用事业服务提供商（如 PG&E）的公用事业费或分表计量的公用事业费可获豁免。

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收取或通过 RUBS 收取的公用事业费纳入租户房租的固定金额中。所有房东都需要填写并提交一份概述如下的申请，以获得调整资格并进行调整。即使房东认为其物业所使用的水电费计费方式可豁免于这些变化，房东也需要在申请过程中提交一份表格进行核实，并允许租户做出回应。

公用事业费用调整申请程序如何运作？

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. **如果房东没有在下述期限内提交申请**，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。

申请程序何时开始？

业主必须在下列截止日期前提交申请，以供初步审查。提交期限取决于房产的单元数量。

单元数量	提交时间	提交截止日期
> 20 单元	申请必须在稳定租金处发布申请表之日起六（6）个月内提交给该处。	2024 年 9 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日之间
6-20 单元	申请必须在稳定租金处发布申请表之日起九（9）个月内提交给该处。	2024 年 9 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日之间
1-5 单元	申请必须在稳定租金处发布申请表之日起十二（12）个月内提交给该处。	2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日之间

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：下午 1 点 - 3 点 | 租户：晚上 6 点 - 8 点

- 租金稳定办公室 Rent Stabilization Office, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94040 | 欢迎无预约前来
- 在帮助中心工作时间内线上参加 mountainview.gov/housinghelpclinics.