

COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT (CSFRA)

RENT STABILIZATION AND EVICTION PROTECTIONS INFORMATION SHEET (PARTIALLY 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

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.

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

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 PARCIALMENTE 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

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.

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

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

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, 请联系山景城租金稳定处, 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況下才可以加租
- ☐ 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



- ☐ 不能在沒有合法理由的情況下要求租户搬出
- ☐ 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

租金由法律具体定义, 包括公寓物理空间的租金以及住房服务, 包括直接向房东或通过 RUBS 等第三方支付的水电气等公用事业费 (详情见下文)。

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

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。租户必须照顾好自己的公寓，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.