



Programa de Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo

enero de 2019

En esta edición

1

- Bienvenida
- Conozca a su Comunidad

2

- Comité de Viviendas de Alquiler: Actualización y Miembros
- Próximas reuniones del Comité de Viviendas

3

- CSFRA requiere nueva hoja de Información
- Registración en línea de propiedades para la renta
- Cuotas para Viviendas de Alquiler

4

- 2019 Fechas para Talleres
- Actualizaciones Importante

Programa de CSFRA
 Ciudad de Mountain View
 500 Castro Street
 Mountain View, CA 94041
 Para más información visite:
mountainview.gov/rentstabilization

Boletín del CSFRA

¿Por qué estoy recibiendo este boletín?

Este boletín está en su buzón porque usted vive o es propietario de una propiedad de alquiler cubierta por el Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo (CSFRA).

¿Qué es una unidad cubierta?

La CSFRA ofrece protección de desalojo y estabilización de alquileres para la mayoría de las propiedades de alquiler multifamiliares con 3 o más unidades en Mountain View construidas antes del 23 de diciembre de 2016. Visite mountainview.gov/rentstabilization o llame al (650) 903-6125 para obtener información actualizada sobre su cobertura.

Totalmente Cubierto

Tanto la estabilización de alquileres como protecciones de desalojo se aplican

- Construido antes de 1995

Parcialmente Cubierto

Se aplican protecciones de desalojo

- Construido entre 1995 y 2017

¿Qué significa ésto?

Desde el 23 de diciembre de 2016, el alquiler de una unidad totalmente cubierta:

- El monto de cantidad a pagarse debe retroceder a:
 - La cantidad pagada el 19 de octubre de 2015 si la tenencia comenzó en o antes del 19 de octubre de 2015 [más los ajustes generales anuales permitidos (AGA)]
 - La cantidad pagada al mudarse si el arrendamiento comenzó después del 19 de octubre de 2015 (más los AGA permitidos)
 - Solo puede ser aumentado por la AGA permitida
 - 2018 AGA: 3.6% | 2017 AGA: 3.4%
- Incluye todos los servicios de alojamiento como estacionamiento, servicios públicos y mascotas

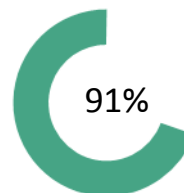
Además, según la ley, los inquilinos de unidades total y parcialmente cubiertas solo pueden ser desalojados por nueve razones de "causa justa". Si tiene alguna pregunta sobre el alquiler, desalojos u otros problemas relacionados con la vivienda, no dude en comunicarse con la línea de ayuda para viviendas de alquiler de Mountain View al (650) 282-2514.

Conozca su Comunidad

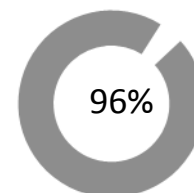
Por los Números - Inquilinos en Mountain View



todos los hogares
viviendo en unidades
de alquiler



todas las unidades de
alquiler multifamiliar
están sujetas al
CSFRA



todas las unidades de
alquiler
multifamiliares están
ocupadas

Actualizaciones del Comité de Viviendas de Alquiler (RHC)

¡Bienvenidos nuevos miembros de RHC!

La Ciudad recientemente reclutó para llenar los puestos vacantes de RHC. El 15 de enero de 2019, el Concejo Municipal entrevistó a siete candidatos para tres; aperturas de cuatro años. Julian Pardo de Zela y Susyn Almond fueron nombrados miembros del comité con Nicole Haines-Livesay nombrada como suplente. Matt Grunewald y Emily Ramos también fueron seleccionados para servir como Presidente y Vicepresidente.

¡Felicidades por sus nombramientos!

2019 Miembros de RHC



*de izquierda a la derecha
Nicole Haines-Livesay, Susyn Almond,
Vanessa Honey, Presidente Matt Grunewald,
Vice-Presidente Emily Ramos, Julian Pardo de Zela*

Reuniones del Comité de Viviendas de Alquiler



Próximas Fechas

28 de enero, 2019
11 de febrero, 2019
4 de marzo, 2019 | 25 de marzo, 2019
15 de abril, 2019 | 6 de mayo, 2019
3 de junio, 2019 | 24 de junio, 2019

El Comité de Viviendas de Alquiler se reúne regularmente para tomar decisiones sobre cuestiones de políticas para el CSFRA. Las reuniones del Comité de Viviendas de Alquiler se llevan a cabo en las Cámaras del Ayuntamiento. 500 Castro Street, y comienzan a las 7:00 p.m. Las agendas se publican en línea por lo menos 72 horas antes y en el tablón de anuncios ubicados al lado de las puertas delanteras del Ayuntamiento y en mountainview.gov/council/agendas/rental_housing_committee.asp.

El personal del Programa CSFRA desea agradecer al Presidente Ortiz y al Miembro del Comité Means por su servicio en el RHC. Sus conocimientos y experiencia han contribuido significativamente a la rápida implementación de CSFRA

¡Extrañaremos su presencia!

¡Gracias por



su servicio!

¿Qué hace el RHC?

El rol principal del RHC es implementar la CSFRA. Los deberes del RHC son:

- Establecer normas y reglamentos y un presupuesto
- Establecer rentas
- Determinar y dar a conocer el Ajuste General Anual
- Designar Agentes de Audiencia
- Adjudicar peticiones y emitir decisiones
- Administrar juramentos y afirmaciones y citaciones a testigos y documentos relevantes
- Administrar el proceso de retiro para la eliminación de Unidades de Alquiler del mercado de viviendas de alquiler
- Celebrar audiencias públicas
- Realizar estudios, encuestas, investigaciones y audiencias
- Informar periódicamente al Ayuntamiento
- Publicidad al CSFRA
- Establecer un calendario de Penalizaciones por incumplimiento.
- Buscar recursos civiles en los tribunales de la jurisdicción apropiada, sujeto a la aprobación del Concejo Municipal
- Intervenir como parte interesada en un litigio con respecto a las Unidades de Alquiler Cubiertas, sujeto a la aprobación del Concejo Municipal
- Cualquier otro deber necesario para administrar y hacer cumplir el CSFRA

Nuevo!

CSFRA Requiere Hoja de Información

El Comité de Viviendas de Alquiler ha adoptado nuevos requisitos de notificación para las unidades de alquiler cubiertas.

Al comienzo de un nuevo arrendamiento y con cada notificación de aumento de renta, los propietarios deben distribuir a los arrendatarios una **Hoja de Información** que describe el CSFRA y proporciona información sobre la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View.

Encontrará la **Hoja de Información de CSFRA** en este boletín. Puede descargar Formularios y Avisos en mountainview.gov/rentstabilization

Registro en Línea para Propiedades de Alquiler de CSFRA Ahora Disponible

Nos complace anunciar que la base de datos en línea de propiedades de alquiler de CSFRA ya está en funcionamiento. El nuevo portal en línea permite a los propietarios y/o administradores de propiedades de alquiler:

- Registrar Propiedades de Alquiler
- Administrar Múltiples Propiedades
- Revisar el Estado de Registro
- Solicitar Exenciones de la Cuota de Alquiler de Viviendas

Si desea registrar su propiedad en línea, realizar cambios en la propiedad o la dirección postal o reclamar una exención para las Cuotas de Alquiler de Viviendas. inicie una sesión en mvrent.mountainview.gov usando el APN y el PIN asignado individualmente que se encuentra en la sección de descripción de su Factura. Si tiene preguntas envíe correo a andrea.kennedy@mountainview.gov

FY 2018-19 Facturas Para Viviendas de Alquiler

El CSFRA requiere que los propietarios paguen una Cuota Anual de Alquiler de Vivienda para financiar los gastos razonables y necesarios de la implementación del CSFRA. El 18 de junio de 2018, el Comité de Viviendas de Alquiler adoptó el presupuesto para el año fiscal 2018-19 y estableció que para el 2019 la cuota anual para Viviendas de Alquiler es \$124.00 por unidad. Las facturas se enviaron a principios de enero de 2019 y el pago de la cuota se vencerá en febrero de 2019. La falta de pago de la cuota anual puede resultar en una penalización del 1% por mes hasta que se pague la cuota. Los aumentos de renta no son efectivos si el propietario no ha pagado la cuota.

Póngase en Contacto

Horario de Oficina sin cita
Jueves
12:00 p.m. hasta 2:00 p.m.
Ayuntamiento, 1er Piso
Sala de Conferencia
Trabajos Públicos

—
Clínicas de Peticiones
1^{er} y 3^{er} Viernes de Cada Mes
1:00 p.m. hasta 3:00 p.m.
Ayuntamiento, 2^{do} Piso
Sala de Conferencia Plaza

—
Teléfono: (650) 282-2514
Correo: csfra@housing.org
mountainview.gov/rentstabilization

¡Estamos Aquí para Ayudar!

Usted Sabía...?

La renta no puede aumentarse, ni siquiera por el Ajuste General Anual (AGA), en unidades de alquiler totalmente cubiertas, a menos que el dueño de una propiedad esté en total conformidad con el CSFRA.

Para cumplir con el CSFRA, los dueños de propiedades deben:

- Haber pagado las Cuotas de Alquiler de Vivienda
- Retroceder la renta según como corresponda
- Aumentar la renta solo según lo permitido por la CSFRA
 - Ajustes Generales Anuales Permitidos (AGA)
 - Peticiones para Aumentar la Renta por encima de la AGA
 - Una vez cada 12 meses
- Abordar cualquier quebrantamiento de código pendiente





CSFRA RENT STABILIZATION INFORMATION SHEET

This residential unit is subject to the City of Mountain View Community Stabilization and Fair Rent Act.

This summary of rights and responsibilities under the law is for informational purposes and must be presented to each tenant when signing a lease or upon submittal of a rent increase notice. For more information contact the Mountain View Rental Housing Helpline at (650) 282-2514 or CSFRA@housing.org or www.mountainview.gov/rentstabilization.

Rent Levels and Rent Increases

For tenancies covered under the rent stabilization program, the initial rent agreed to at the beginning of the tenancy establishes the **base rent** for that tenancy. If a current tenant has been residing in the rental unit since October 19, 2015, the amount of rent charged on October 19, 2015, is considered to be the base rent.

All rent increases during the tenancy are limited by law. The owner may increase the rent once per year and only if proper written notice of the increase is provided to the tenant. The Rental Housing Committee determines each year's allowed rent increase (the "Annual General Adjustment" or "AGA"). A landlord may implement a current year's AGA from September 1st of each year onwards. If a landlord collects more rent than is allowed under the CSFRA, a tenant may file a petition with the Rental Housing Committee for collection of unlawful rent to get the overcharges reimbursed.

If you cannot afford to make your rent payment, you may contact the Mountain View Rental Housing Helpline at (650) 282-2514 or CSFRA@housing.org for potential assistance referrals.

Eviction Protections

Tenants have eviction protections, meaning they **cannot be asked to move out** without a lawful reason (even at the end of the lease term). A landlord may only evict a tenant for just-cause. The **just causes for eviction** are listed in Section 1705 of the CSFRA, which is available on the CSFRA website. Some of the just-causes for eviction include: not paying rent on time, violating a lawful provision of a rental agreement, creating a nuisance, criminal activity or failure to give access.

For most of the reasons that involve tenant fault (other than not paying the rent), the landlord must give the tenant a **notice to cease (warning letter) and a reasonable amount of time to correct certain problems** before giving the tenant a termination notice. A landlord must file a copy of the termination notice with the Rental Housing Committee within three days of serving it on the tenant.

There are also a few causes for eviction that are beyond a tenant's control such as a landlord choosing to remove the rental property off the rental market, to redevelop the property or to live in a unit on the property. A tenant evicted for any of these reasons, may be entitled to receive a **relocation payment**, depending on income level of the household. To evict, the landlord must follow certain procedures as further detailed in the Tenant Relocation Assistance Ordinance including providing proper written notice to the tenant.

Maintenance, Repairs and Amenities

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 liable for the costs of repairs if any damage is caused by tenants beyond normal wear and tear. When there is a maintenance issue, a tenant should let the landlord know immediately, particularly if there is an emergency. Additionally, tenants should give **written notice to the landlord** of the need for repair(s) and should **keep a copy of the notice**. If the necessary repairs are not completed within 30 days, the tenant may file a **petition for rent decrease** with the Rental Housing Committee. A petition for rent decrease may also be filed if a landlord reduces or removes certain **amenities or housing services** such as parking, storage, laundry areas or the right to have pets. 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.



INFORMACIÓN SOBRE LA ESTABILIZACIÓN DE RENTA – CSFRA

Esta unidad residencial está sujeta al Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa de la Ciudad de Mountain View.

Aquí se resumen los derechos y responsabilidades conforme a la ley para fines informativos los cuales deben presentarse a cada inquilino al firmar un contrato de arrendamiento o al presentar un aviso de aumento de renta. Para obtener más información, comuníquese con la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al (650) 282-2514 o CSFRA@housing.org o www.mountainview.gov/rentstabilization.

Niveles de Renta y Aumentos de Renta

Para los alquileres cubiertos por el programa de estabilización de alquileres, la renta inicial acordada al comienzo del alquiler establece la **renta base** para ese alquiler. Si un inquilino actual ha estado residiendo en la unidad de alquiler desde el 19 de octubre de 2015, la cantidad de renta cobrada el 19 de octubre de 2015 se considera la renta base.

Todos los aumentos de renta durante el arrendamiento están limitados por la ley. El propietario puede aumentar la renta una vez al año y solo si se le proporciona al inquilino un aviso por escrito del aumento. El Comité de Vivienda de Alquiler determina el aumento de alquiler permitido en cada año (el "Ajuste General Anual" o "AGA"). Un propietario puede implementar el AGA del año en curso a partir del 1 de septiembre de cada año. Si un arrendador cobra más renta de la permitida por el CSFRA, el inquilino puede presentar una petición ante el Comité de Vivienda de Alquiler para la recaudación de la renta ilegal y obtener el reembolso de los recargos.

Si no puede pagar su renta, puede comunicarse con la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al (650) 282-2514 o CSFRA@housing.org para obtener posibles referencias de asistencia.

Protecciones de Desalojo

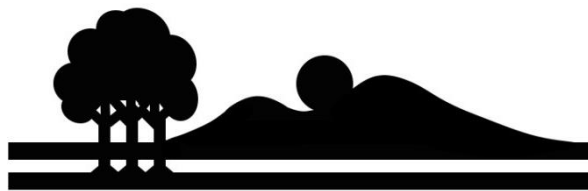
Los inquilinos tienen protecciones de desalojo, lo que significa que **no se les puede pedir que se muden** sin una razón legal (incluso al final del término del contrato de arrendamiento). Un propietario solo puede **desalojar a un inquilino por una causa justa**. Las causas justas para el desalojo se enumeran en la Sección 1705 de la CSFRA, que está disponible en el sitio web del CSFRA. Algunas de las causas justas para el desalojo incluyen: no pagar la renta a tiempo, infringir una disposición legal establecida en el contrato de alquiler, crear una molestia, actividad delictiva o no dar acceso a la propiedad.

Para la mayoría de las razones que involucran la falta del inquilino (aparte de no pagar la renta), el propietario debe dar al inquilino **una notificación de cese (carta de advertencia) y un tiempo razonable para corregir el problema** antes de darle un aviso de terminación. Un propietario debe presentar una copia del aviso de terminación al Comité de Vivienda de Alquiler dentro de los tres días posteriores a la entrega de la misma al inquilino.

También hay algunas causas de desalojo que están más allá del control de un inquilino, como que un propietario elija retirar la propiedad de alquiler del mercador, nuevos desarrollos en la propiedad o vivir en una unidad de la propiedad. Un inquilino que es desalojado por cualquiera de estas razones, puede tener derecho a recibir un **pago de reubicación**, dependiendo del nivel de ingresos del hogar. Para efectuar el desalojo, el propietario debe seguir ciertos procedimientos como se detallan en la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino, incluyendo notificación adecuada por escrito al inquilino.

Mantenimiento, Reparaciones y Servicios

Generalmente, el **mantenimiento y las reparaciones son responsabilidad del propietario**. Un propietario debe mantener los apartamentos y áreas comunes en condiciones seguras y habitables. Se les requiere a los inquilinos cuidar de su apartamento, y pueden ser responsables de los costos de las reparaciones si los inquilinos causan algún daño más allá del desgaste normal. Cuando hay un problema de mantenimiento, el inquilino debe informar al propietario de inmediato, especialmente si hay una emergencia. Además, los inquilinos deben **notificar por escrito al propietario** de la necesidad de reparaciones y **deben guardar una copia de la notificación**. Si las reparaciones necesarias no se completan dentro de los 30 días, el inquilino puede presentar una **petición de reducción de renta** ante el Comité de Vivienda de Alquiler. También se puede presentar una petición de reducción de renta si el propietario reduce o elimina **ciertas comodidades o servicios** de vivienda como estacionamiento, almacenamiento, áreas de lavandería o el derecho a tener mascotas. La ley estatal requiere que el propietario dé a los inquilinos al menos 24 horas de aviso por escrito para ingresar a su apartamento y llevar a cabo las reparaciones necesarias o acordadas, a menos que haya una emergencia.



CSFRA 租金稳定信息表

该住宅单元受山景城社区稳定和公平租赁法的约束。

此项法律规定的权利和责任摘要仅供参考，在签订租约或提交租金增加通知时必须提交给每个租户。更多信息请联系山景城房屋出租帮助热线，电话 (650) 282-2514，或发送电子邮件到 CSFRA@housing.org 或访问以下网址 www.mountainview.gov/rentstabilization。

租金水平和租金增长

对于租金稳定项目所涵盖的租约，租约开始时同意的初始租金确定了该租约的基础租金。如果现有租户自 2015 年 10 月 19 日起一直居住在此租赁单元，则 2015 年 10 月 19 日的租金金额被视为基础租金。

租赁期间所有租金上涨均受法律限制。业主可以每年增加一次租金，并且只有在向租户提供适当的关于租金增加书面通知的情况下才可以。房屋租赁委员会确定每年允许的租金增加额（“年度总调整”或“AGA”）。房东可以从每年的 9 月 1 日起实施当年的 AGA。如果房东收取的租金超过 CSFRA 允许的租金额，租客可以向房屋租赁委员会提交请愿书，要求退还被非法超额收取的租金。

如果您无法支付租金，您可以联系山景城出租房屋帮助热线，电话是(650) 282-2514 或发送电子邮件到 CSFRA@housing.org 请求可能的协助或推荐

驱逐保护

租客受驱逐保护，这意味着他们不能在没有任何合理理由的情况下被要求迁出（即使在租赁期结束时）。房东只能因正当理由而驱逐房客。驱逐的正当理由列于 CSFRA 的第 1705 节，该项规定可在 CSFRA 网站上找到。驱逐的一些正当理由包括：不按时支付租金，违反租赁协议的合法条款，造成滋扰，犯罪活动或未能提供访问权等。

对于涉及租户过错的大多数原因（除了不支付租金），房东必须向租户发出**停止出租通知（警告信）**并给租客合理的时间来**纠正某些问题**，然后再给予租户终止出租通知。房东必须在向租户提出停止出租通知的三天内向租房委员会提交终止通知的副本。

除了租户可控制的原因之外，还有一些驱逐的原因是租客无法控制的，例如房东选择从租赁市场移除租赁房产，重新开发房产或业主住在出租房产的某一单元。由于上述任何原因而被逐出的租户可能有权获得**搬迁费**，具体取决于家庭的收入水平。这种驱逐，房东必须遵守“**租客搬迁援助条例**”中所进一步详述的某些程序，包括向租客提供适当的书面通知。

维护，维修和设施

一般来说，**维护和维修是房东的责任**。房东必须维护公寓和公共区域使其保持在安全和可适宜居住的状态。租户必须照看好他们的公寓，如果是超出正常使用和磨损所造成的任何损坏，租客可能需要承担维修费用。如果出现维护问题，租户应立即告知房东，特别是在发生紧急情况时。此外，租户应**书面通知房东**需要维修，并应**保留通知的副本**。如果必要的维修未在 30 天内完成，租客可以向租房委员会提出**减租申请**。如果房东减少或移除某些设施或住房服务，例如停车，存储，洗衣区或有宠物的权利，租客也可以提出减租请求。州法律要求房东需提前至少 24 小时给租客书面通知方可进入他们的公寓进行必要或商定的维修，除非有紧急情况。