



社区稳定和公平出租 条例项目

2018年7月

本期内容包括

1

- 欢迎
- 了解你的社区

2

- 租金上涨, AGA和租客困难保护
- 2018 出租房屋委员会聚焦

3

- 租客搬迁援助条例
- 必要的通知

4

- 2018 研讨会日历
- 主要的项目更新

CSFRA Program
City of Mountain View
500 Castro Street
Mountain View, CA 94041
For more information visit:
mountainview.gov/rentstabilization

七月通讯

欢迎来到CSFRA 项目!

山景城市实行的社区稳定和公平出租条例 (CSFRA), 是一项选民投票通过的举措 (Measure V, 2016), 通过减少某些出租单元的出租周转率来稳定社区。项目工作人员与租客和房东合作, 来达到以下CSFRA的三个主要目标:

1. 稳定租金
2. 提供驱逐保护
3. 确保业主一个公平的投资回报率

所覆盖单元有哪些?

绝大多数建于2016年12月23日前的多家庭单元出租物业, 全部或者部分由CSFRA所覆盖。

全部覆盖

- 建于1995年前
- 含3个或3个以上单元
- 非政府或低收入补助出租单元

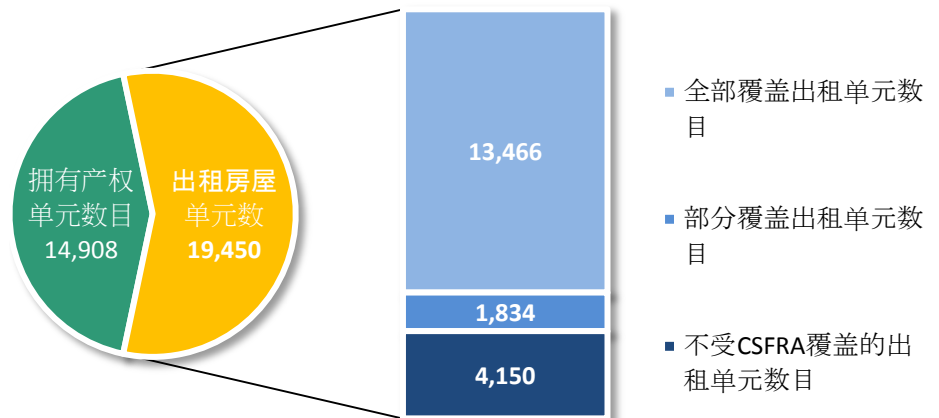
Partially Covered

- 建于1995 至 2017年间
- 含3个或3个以上单元
- 非政府或低收入补助出租单元

了解你的社区

通过数字 - 山景城家庭人口数

家庭单元数目: 34,358



所允许的租金上涨

出租房屋委员会采用以下原则上调租金:

2018年度租金总调整率

3.6% 从 2018年9月1号 至 2019年8月31号

稳定的出租物业业主可以在遵守以下规定时将此租金上涨率用于所出租的物业:

- ✓ 距离上次租金上涨已过去至少12个月
- ✓ 年度出租房屋费用已交付
- ✓ 房东遵守CSFRA
- ✓ 根据州法律要求, 租客已被提前30天发出书面通知

2017年的AGA是3.4%, 适用于2017年9月1号到2018年8月31号这段时间, 房东可将未使用的AGA存入银行以后使用。

2016年可存入的租金上涨

2.6% 从 2016年9月1日之前 的通货膨胀效应

稳定的出租物业业主在符合以下条件的情况下, 可上涨2.6%租金:

- ✓ 房东自2015年10月19日起持续拥有该物业
- ✓ 现有租客自2015年10月19日起一直住在该出租单元
- ✓ 2015年10月19日至2016年12月23日期间, 该出租单元未收取任何租金上涨费用
- ✓ 房东完全遵守CSFRA

此上涨可以通过AGA租金上调来收取, 并且必须在2020年8月31日前实施。

租客 困境 保护

果因为房东收取先前存入的租金上涨, 或者因为房东提出的增加租金的请求会导致困难并存在以下任何一种情况, 租客可提出过度困难请求:

- 家庭总收入低于100% AMI 或增加的租金成本超过家庭收入的50%
- 家庭总收入低于120% AMI 或增加的租金成本超过家庭收入的50%, 并且有家庭成员:
 - 小于18岁
 - 62岁或以上
 - 残疾
 - 绝症
 - 如以上情况不适用, 其它情有可原的情况

租金上涨的“存入银行”是什么意思?

如果房东不使用所允许的全部或部分租金上涨, 剩余金额可以“存入银行”以备将来使用。如果房东决定对任何所存入银行的租金上涨, 并且租金上涨总幅度超过年度总调整幅度 (AGA), 2018年是3.6%, 房东必须在其给租客的书面通知书中包括, 根据条例第七章规定的强制性语言。在任何一年中, 总的租金上涨幅度不能超过10%。



2018出租房屋委员会

从左到右:

Tom Means, Vanessa Honey,
主席 Evan Ortiz, Emily Ramos,
副主席 Matt Grunewald

所需通知

房东必须提供以下通知给租客:

租金上涨通知

州法律要求房东需要至少提前30天给租客发出租金上涨书面通知。

租金涨幅大于2018 AGA (3.6%)的通知

如果房东收取之前存入银行的租金上涨,租金上涨通知书必须包含 CSFRA 规章中的强制性语言。

终止通知

书面通知书要说明终止的具体原因和有关租客的搬迁援助权利和优先返回权的信息。

停止通知

在发出终止通知之前发出的书面通知, 允许租客处理涉嫌违反租约, 妨害, 犯罪活动或违反访问权的规定。通知中必须包括出租房屋委员会电话号码: 650-903-6125。



租客搬迁援助

租客搬迁援助条例(TRA0) 要求房东为某些失去租赁单元的租客提供搬迁援助。条例帮助低收入家庭支付搬迁费用, 支付押金及确保更换住房。房东在发出终止出租通知时必须告知租户他们有申请搬迁援助的权利。

搬迁援助包括什么?

- 保证金的全额退款
- 订阅租赁代理60天
- 现金相当于3个月租金金额, 根据山景城同等规模单元月租金中位数
- 如果家庭成员中有以下情况, 额外补助\$3,262
 - 62岁及以上
 - 残疾
 - 小于18岁

符合条件的标准是什么?

房东

如果因为以下4个原因终止的租赁:

- 必要的修护
- 业主搬入
- 退出出租市场
- 拆除

租客

符合以下条件的家庭有资格获得搬迁援助:

- 家庭收入是区域中等收入(AMI)的120% 或以下
- 家庭没有拖欠租金

Santa Clara 县2018年区域中等收入的120%

家庭人口	1	2	3	4	5
120% AMI	\$105,200	\$120,200	\$135,250	\$150,250	\$162,250

联系我们

步入办公时间
星期四

12:00 p.m. 至下午2:00 p.m.

市政厅, 一楼

公共事务会议室

前厅会议室

—

请愿研讨会

每月第一和第三个星期五

下午1:00 p.m. 至3:00 p.m.

市政厅, 二楼

大厦会议室

—

电话: (650) 282-2514

邮件: csfra@housing.org

mountainview.gov/rentstabilization

您是稳定出租房产的新房东吗

在购买租金稳定的房产之前, 未来的房东可能需要了解当前的租金水平并审查房产记录。一旦新房东购买了房产, 请联系市政府如何:

- 网上提交“所有权变更”表格
- 确定是否已支付年度出租房屋费用
- 检查房产所允许的租金上涨
- 了解驱逐保护

2018年出租房屋费用: 每单元 \$124

即将到来的2018 研讨会

租金上涨, AGA 及租客困难保护

(房东为主的研讨会)

7月12日, 晚上6:30 p.m.

山景城老年中心, 房间A, Rm. A
266 Escuela Ave.

租金上涨, AGA 及租客困难保护

(租客为主的研讨会)

7月26日, 晚上 6:30 p.m.

山景城老年中心, 房间A, Rm. A
266 Escuela Ave.

租金稳定社区研讨会

(向所有人开放)

9月15日, 上午 9:00 a.m.

山景城老年中心, 房间A, Rm. A
266 Escuela Ave.

山景城房东权力

10月18日, 晚上 6:30 p.m.

市政厅, 大厦会议室
500 Castro St.

山景城租客权力

11月15日, 晚上 6:30 p.m.

市政厅, 大厦会议室
500 Castro St.

社区稳定和公平租赁法项目更新

- **所允许的租金上涨**—2018年5月 21日, 出租房屋委员会采用以下允许租金上涨的条件:
 - **出租稳定物业的2018 年年度总调整 (AGA) 设为 3.6%**, 用于2018年9月1日至2019年8月31日
 - **出租房屋委员会还采用了 2.6% 可存入银行租金上涨额**, 以解决某些租赁单元2016年9月之前的通货膨胀影响
- **租客困境保护** – 租住在CSFRA所涵盖单元的租客有权在之前存入银行的租金上涨被收取时, 或者当房东提出上调租金的申请时, 申请过度困难保护。
- **年度出租房屋费** –年度出租房屋费是按租金稳定房产单元向业主收取的费用。它用来资助 CSFRA 项目的管理. 对 2018-19 财政年, **出租房屋费用为没单元 \$ 124.** 这笔费用不能转嫁给租客。

CSFRA Program
City of Mountain View
Post Office Box 7540
Mountain View, CA
94039-7540

ADDRESS CORRECTION REQUESTED

BULK RATE
US POSTAGE
PAID
CITY, STATE
PERMIT NO. 000

Subscriber Name
Number Street Address
City, State Postal Code
Country

.....