

移动房屋租户申述书 A 的说明：非法出租

申述书概述

2021 年 9 月 28 日，山景城通过了《移动房屋租金稳定条例》（MHRSO），涵盖了移动房屋业主和移动房屋租户。MHRSO 规范了租金的增加和减少，并提供“正当理由”的驱逐保护。住在 MHRSO 覆盖的单元或空间的居民，可以根据 MHRSO 和出租房屋委员会通过的法规，通市府管理的申述程序，要求降低租金。

考虑提交申述书的居民应仔细审查 MHRSO 和条例中的适用章节。所有提交申述书所需的表格，以及 MHRSO 和法规，都张贴在 mountainview.gov/mobilehomes。

居民可以通过提交以下三种独立的申述中的一种或几种来要求降低租金：

1. 申述书 A：支付超过合法租金的付款
2. 申述书 B：未能维持房屋的可居住状态和/或减少住房服务或维修
3. 申述书 C：租户生活过度困难 - 住在 CSFRA 覆盖单元的租户，在收取库存租金上涨时，或在房东根据以下条件提出租金上调申请时，有权提出不正当的困难申请。租户针对“储蓄的租金上涨”通知提出的“困难情况申述”必须在租金上涨生效后的十天（10）内提交给租房委员会并送达给房东。如果困难“情况申述”是在租金上涨生效日期之后收到的，那么要求租金上涨的第一个月仍然要支付租金。租户针对房东申述提出的“困难情况申述”，如资本改善或维持净营业收入（MNOI）申述，必须在预定听证会前至少十（10）天提出。

特困条件	家庭收入限制 或租金负担状况*	额外要求
a. 家庭收入不足	100%的 AMI 或严重的租金负担	不适用
b. 有孩子的家庭	120%的 AMI 或严重的租金负担	主要居住人口中有一人或多人年龄低于 18 岁
c. 老年人家庭	120%的 AMI 或严重的租金负担	主要居住人口年龄 62 岁或以上
d. 残障人士	120%的 AMI 或严重的租金负担	主要居住人口为残疾人士
e. 身患绝症的人	120%的 AMI 或严重的租金负担	主要居住人口为绝症患者
f. 其他		其它情有可原的合理情况

*如果家庭总收入不超过所列的按家庭规模调整后的地区收入中位数的百分比(AMI)，或者如果家庭将家庭收入的 50%以上用于支付租金(严重的租金负担)，则租户可能符合条件。

2023 年斯塔克拉拉县的州年度地区中位数收入 (AMI) 根据家庭规模调整:

家庭规模	1	2	3	4	5	6	7	8
100% AMI	\$126,900	\$145,050	\$163,150	\$181,300	\$195,800	\$210,300	\$224,800	\$239,300
120% AMI	\$152,300	\$174,050	\$195,800	\$217,550	\$234,950	\$252,350	\$269,750	\$287,150

准备提交申述书

以下是开始申述前要做的几件事.

- 收集以下信息和文件:
 - 移动房屋公园业主/房东联系信息
 - 地址
 - 电话
 - 电子邮件
 - 租金历史
 - 租金数额 · 任选其一:
 - 2021 年 3 月 16 日 (如果适用)
 - 搬入时的初始租金金额 (如果该日期在 2021 年 3 月 16 日之后)
 - 2021 年 3 月 16 日或入住日期之后的租金增加和/或减少
 - 从 2021 年 3 月 16 日起支付的超额租金金额
 - 证明文件
 - 支票/汇票 money orders /付款收据的复印件
 - 银行对账单
 - 租赁协议和/或租约
 - 租金上涨的通知
 - 与住房提供者/房东/业主/经理的相关通信联系
 - 单独的协议 (包括停车、存储或其它设施)
- 决定你是否会:
 - 指定一名代表以你的名义提交本申述或代表你出庭
 - 收集代表人的联系信息 (如适用)
 - 下载并填写《代表授权书》
 - 请任何证人代表你发言
 - 要求召开和解会议

完成申述书

- 尽可能完整地填写整个申述书，并提供所有必要的文件
- 仔细审查请愿书，确保以下：
 - 正确输入了所有信息
 - 填写完成整个申述书
 - 收集并标明所有适用的文件
 - 为所有缺失的文件提供解释
 - 清楚地解释你申述中的任何复杂问题

要求进行非正式审查

下一步是将申述书正式送达给你的移动公园业主/房东。在送达之前，你可以要求“租金稳定项目”的工作人员对你的申述书进行可选的非正式初步审查。

非正式审查为工作人员提供了一个机会，以便：

- 就缺失的资料和/或不完整的表格提供反馈意见
- 提供有关文件的信息
- 回答您的问题

通过请求非正式审查，您可以减少在发现信息缺失或不完整时不得不重新送达申述书的可能性。工作人员建议对所有申述进行非正式审查。

送达申述书

一旦你填写了申述书并完成了非正式审查，就应该把它送达给你的移动房屋公园业主/房东。租户针对“储蓄的租金上涨”通知提出的“困难情况申述” 必须在租金上涨生效后的十天 (10) 内 提交给租房委员会并送达给房东。如果困难“情况申述”是在租金上涨生效日期之后收到的，那么要求租金上涨的第一个月仍然要支付租金。租户针对房东申述提出的“困难情况申述”，如资本改善或维持净营业收入 (MNOI) 申述，必须在预定听证会前至少十 (10) 天提出。

填写“提交通知和送达证明表”

在向你的移动房屋园主/房东送达申述书之前，**必须填写“提交通知”和“送达证明”**。该表格通知受影响的各方，您正在向山景城市提交减少租金的请求。

- 填写并签署“提交通知”(首页)
- 确定你将如何送达申述书
 - 通过个人服务/亲手交付

- 通过邮寄；和/或
- 通过电子邮件（只有当你经常通过电子邮件与你的房东沟通时才可以使用）
- 填写并签署“送达证明”（背面）
- 将提交通知/送达证明表附在申述书摘要的封面上；这就是你的申述书文件包
- 将完整的申述书文件包再复印两份（一份用于你的档案，一份用于向市政府提交）

送达给房东

根据你的“送达证明”表所示，将签署的申述书送达你的移动房屋园主/房东。

提交申述书

一旦你向移动房屋园主/房东送达申述书，提交一份未经编辑的申述书副本（包括所有证据文件），以及向移动房屋园主/房东请求下调租金的申述书“提交通知”和“送达证明”的复印件，到以下地址：

City of Mountain View, Rental Housing Committee
500 Castro Street
Mountain View, CA 94041

-或通过电子邮件提交（首选方法）-
Patrica.Black@mountainview.gov

下一步行动

正式审查和接收

租金稳定项目的工作人员将审查你的申请，以确保它是完整的。如果信息或文件显示缺失，工作人员将与你联系，让你有机会补充或修改你的申请。然后，工作人员将接受申述并通知所有相关各方。山景城将有完整申述书（包括所有证据文件）的编辑副本，供有关各方审查。个人信息（如电话号码，社会安全号码，出生日期）将被编辑。经编辑的副本（包括所有证据文件）是一份公共记录，并受《加州公共记录法》（政府法典第 6250 条等）的约束。

和解会议

山景城出租房屋帮助热线将与所有各方联系，讨论听证程序，包括安排一次和解会议（如果该选项被选中）。如果各方都同意参加，帮助热线将安排会议。在会议上，你将有机会与受过训练的调解人和受影响的各方私下讨论申述书中提出的问题。如果双方达成共识，调解员将起草一份具有约束力的协议，申述将在不进行听证的情况下得到解决。任何和解协议将是一个私人记录，不需要公开披露。

听证程序

如果没有要求举行和解会议，或没有达成协议，帮助热线将与听证官和当事人协调举行听证。听证官将举行电话会议，回顾听证会上将发生的事情，要求提供额外的文件，并回答任何问题。在听证会上，所

有各方都将有机会与听证官分享信息，回应对方的陈述，并按要求提供澄清的答案。听证会结束后，记录结束后，听证官将发布书面决定，确定申述的结果。

对听证官的决定，可以向出租房屋委员会提出上诉。上诉必须在决定的邮寄日期后十（10）天内提出。如果没有对听证官的决定提出上诉，则该决定自动成为最终决定，申述结束。

寻求更多帮助?

MHRSO 和条例，包括申述概述和听证程序的第 5 章和第 6 章，以及所有该项目表格，可在以下网址获取: www.mountainview.gov/mobilehomes。如果您有问题，请联系 Patricia Black，电话：（650）903-6149 或 patricia.black@mountainview.gov。

申述书 A：租金下调-移动房屋租金稳定条例 (MHRSO) 所定义的非合法租金

I. 一般信息

A. 移动房屋居民信息

姓名: _____ 电话: () _____

电子邮件: _____

申述地址和出租单元号码:

(街道地址)

(空间编号)

目前或邮寄地址 (如果与上述不同):

(街道地址)

(单元/空间编号)

(城市)

(州)

(邮政编码)

B. 口译和翻译支持

Interpretation and translations support is available. If needed, please indicate language below.

Se dispone de apoyo de interpretación y traducción. Si lo necesita, indique el idioma a continuación.

可提供口译和翻译支持。如有需要, 请在下面注明语言。

C. 室友信息

请提供室友或任何其他在本申请所涉期间住在出租单元并支付租金的人的联系信息(不要列出申请者)。

姓名: _____ 电话: () _____

邮寄地址: _____

电子邮件: _____

姓名: _____ 电话: () _____

邮寄地址: _____

电子邮件: _____

(如有需要, 请附上其它页面。)

D. 代表人信息

如果您希望授权一位代表以你的名义提交这份申述书或代表你出庭，**必须填写一份代表授权表并与本申述书一起提交。**请在下面提供您的代表的以下信息：

姓名： _____ 电话： () _____

邮寄地址： _____

电子邮件： _____

E. 移动房屋园主/房东信息

请提供负责收取租金的人的联系信息。

姓名： _____ 电话： () _____

邮寄地址： _____

电子邮件： _____

姓名： _____ 电话： () _____

邮寄地址： _____

电子邮件： _____

II. 申述的理由

本申述书是为了追回非法支付的租金，其依据如下：(请勾选适用的每一个方框)。

- 租金的年度总调整是非法的。**
- 拟议的租金上涨是非法的。**
- 在 12 个月内实施了一次以上的租金上涨。**

- 租金回调没有实施。**截至 2021 年 3 月 16 日，受回调影响的单元的租金必须等于
- 2021 年 3 月 16 日收取的租金 (如果租约在 2021 年 3 月 16 日之后开始，则为初始租金数额)，加上合法的租金增长(如年度总调整)。**

开始租赁时的空间租金增长超过了空置控制。在转让/出售移动房屋和/或开始新的移动房屋空间租赁时，空间租金的增长超过了 CPI 的 100%。

- 移动房屋园主/房东未能遵守 MHRSO 的规定：(请描述如下)**

- 其它非法租金：(请描述如下)**

III. 租金历史(如适用)

“租金”的定义。所有定期付款, 包括为停车, 水电, 宠物, 转租而支付的额外费用, 以及根据房屋租赁协议提供的所有非货币对价, 例如为房东的利益而进行的劳动, 提供的服务或提供的货物。

1. 入住日期: _____
2. 2021年3月16日的租金金额: (如果适用) \$ _____
3. 入住时的初始租金金额: \$ _____
(如果这个日期是在2021年3月16日之后)
4. 目前的租金金额: \$ _____

IV. 文件

提交你所拥有的以下文件的副本 (以及你认为与你的申述有关的任何其它文件), 这些文件显示了已支付和/或保留的租金数额。请只提交副本, 保留原件作为记录。请在下面的方框内打勾, 说明所提交文件的类型。

文件		
1.	<input type="checkbox"/>	租金支票或汇票的复印件
2.	<input type="checkbox"/>	支付租金的收据
3.	<input type="checkbox"/>	银行报表
4.	<input type="checkbox"/>	租赁协议和/或租约
5.	<input type="checkbox"/>	增加租金的通知
6.	<input type="checkbox"/>	与房东/业主/管理人的相关信件往来
7.	<input type="checkbox"/>	独立的协议 (包括停车, 存储或其它设施)
8.	<input type="checkbox"/>	其它 (解释) :

V. 缺失文件

如果有一个月或几个月，你没有在上面的部分附上任何文件：

1. 从表格 1 和/或表格 2 中找出对应行号。
2. 解释你为什么没有附上文件，包括为什么你不容易得到这些文件和/或你采取了什么行动（如果有的话）来试图获得这些文件。

VI. 补充/解释

用这一节来补充或解释你在封面或之前任何表格上的条目。请务必指出你要补充的是哪一或哪些节。

VII. 证人

如果您希望您的申述书中包括的当事人以外的人, 或您的授权代表, 在听证会上提供文件或代表您发言, 请填写以下部分。证人可以是任何了解你申述中提出的情况的人。

证人名单

请注明:

- 是的, 除申述人外还有其他证人 (请填写下面的证人信息)
- 没有, 除了申述人之外没有其他证人

名称		主题
1.		
2.		

VIII. 自愿和解会议的请求

自愿和解会议让您有机会与训练有素的调解人和受影响的各方私下会面, 讨论申述书中提出的问题。如果双方达成共识, 调解员将起草一份具有约束力的协议, 申述将在不进行听证的情况下得到解决。任何和解协议都将成为私人记录, 不得公开披露。

- 我要求召开自愿和解会议
- 我不要求召开自愿和解会议

IX. 声明

我(我们)根据加州法律, 在作伪证接受惩罚下 声明 · 上述申述书的内容和所有附件及随附文件都是真实, 正确和完整的。附上一份完整的提交给房东的请求下调租金的申述书和递送证明。

签名:

打印姓名:

日期:

签名:

打印姓名:

日期:

This form is available in English and Spanish.

Este formulario está disponible en inglés y español.