



# 社区稳定和公平出租 条例项目

2019年一月

## 本期包括

- 1 • 欢迎  
• 了解您的社区
- 2 • 租房委员会更新和会议  
• 即将到来的租房委员会会议日期
- 3 • 新的所要求的CSFRA信息表  
• 在出租物上登记  
• 出租房屋用清
- 4 • 2019年研讨会日期  
• 目录更新

社区稳定和公平出租项目  
City of Mountain View  
500 Castro Street  
Mountain View, CA 94041  
获取更多信息, 访问:  
[mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization)

# CSFRA 通讯

## 我为什么收到这封信?

此信在您的邮箱中, 是因为您居住或有社区稳定和公平租房法案 (CSFRA) 所涵盖的出租物。

## 涵盖哪些单元?

CSFRA 2016年12月23日之前建造的山景城中的3个或更多单元的  
大多数多户住宅物提供租金稳定和逐保。您可以登网站  
[mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization) 或致电 (650) 903-6125  
获取有关您物的最新信息。

### 完全涵盖

租金稳定和

逐保适用均适用

- 建于1995年前

### 部分涵盖

逐保适用

- 建于1995年至2017年

## 这意味着什么?

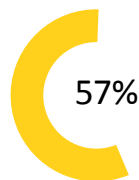
截止2016年12月23日, 完全涵盖单元的租金:

- 必反到:
  - 如果租于2015年10月19日或之前开始, 在2015年10月19日支付的租金 [加上所允的年度整 (AGAs)]
  - 如果租是在2015年10月19日以后开始, 入住支付的租金 (加上允的AGAs)
- 上幅度不能超所允的 AGA  
2018年 AGA: 3.6% | 2017年 AGA: 3.4%
- 包括所有住房服务, 如停, 公用拖和物

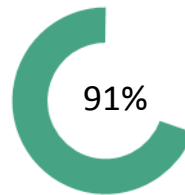
此外, 完全和部分涵盖单元的租户只能因九个“正当理由”而被驱逐。如果您对租金, 驱逐或其它住房相关问题有任何疑问, 请随时联系山景城房屋出租帮助热线 (650) 282-2514。

## 了解您的社区

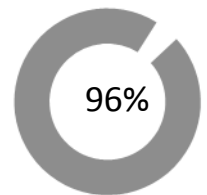
### 通口数字- 山景城租客数目



的家庭住在  
出租单元



的多户住宅租赁  
单元均受CSFRA  
约束



的多家庭出租单  
元被租住

# 房屋出租委员会 (RHC) 更新

## 迎新 RHC 成员!

市府最近招募来新成员填补 RHC 职位空缺。  
2019年1月15日，  
市委会面了7名申请人并用了其中3名；任期四年。  
Julian Pardo de Zela 和 Susyn Almond 被任命为委员会成员，Nicole Haines-Livesay 被任命为替补成员。  
Matt Grunewald 和 Emily Ramos 也被任命为主席和副主席。  
祝所有被任命的成员!

## 2019 RHC 成员



### 从左至右

Nicole Haines-Livesay, Susyn Almond,  
Vanessa Honey, Chair Matt Grunewald,  
Vice-Chair Emily Ramos, Julian Pardo de Zela

## 房屋出租委员会会议



### 即将到来的日期

2019年1月28日 | 2019年2月11日  
2019年3月4日 | 2019年3月25日  
2019年4月15日 | 2019年5月6日  
2019年6月3日 | 2019年6月24日

房屋出租委员会定期举行会议，就CSFRA的政策作出决定。  
房屋出租委员会会在市政 City Council Chambers 举行，地址：  
500 Castro Street,  
晚上7:00 p.m开始  
日程在市政厅前附近的公告板上至少提前72小时公布，并会在以下网站公布  
[mountainview.gov/council/agendas/rental\\_housing\\_committee.asp](http://mountainview.gov/council/agendas/rental_housing_committee.asp)

CSFRA 项目的工作人员要感谢 Ortiz 主席和委员会成员 Means 在 RHC 的服务。  
您的理解和告知 CSFRA 的迅速措施做出了重要贡献。

我们会想念您的!

## 感谢

您的服务!

## RHC 都做些什么?

RHC 的主要角色是实施 CSFRA。

RHC 的职责包括:

- 制定规则和条例以及预算
- 设立租金
- 确定并公布年度总调整额 AGA
- 任命听证会成员
- 裁决请愿并作出决定
- 管理誓言以及传票证人和相关文件
- 管理从租赁住房市场中撤销租赁单元的流程
- 举行公开听证会
- 开展研究，问卷，调查和听证会
- 定期向市议会汇报
- 宣传 CSFRA
- 制定违规处罚计划
- 在获得市议会批准的情况下，向相关管辖权的法院寻求民事救济
- 在得到市议会批准的情况下，作为涉及承保租赁单元诉讼的利害关系方进行干预
- 管理和执行 CSFRA 所需的任何其他职责

## 最新!

### 所要求的CSFRA

#### 信息表

出租房屋委员会已采用了所涵盖的出租单元新的送通知要求。

在新租约开始，及每次租金增加的通知发出，房东都需要租客一份

#### CSFRA信息表

介绍CSFRA并提供山景城房屋出租帮助。

CSFRA信息表的模板已附在本册中，您也可以在下方的表格和通知下

[mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization)

## CSFRA 租赁物业在线登记注册

### 现已推出

我们很高兴地宣布CSFRA出租物在数据正在运行。新的在网站允许出租主和/或理:

- 注册出租物
- 管理多物
- 查看注册状
- 申请免租房

如果您想在线注册您的房产, 更改所有权或邮寄地址, 或要求免除租赁房屋费用, 使用APN和单独分配给您的PIN登录网站

[mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov) APN 和PIN

在您费用清单的说明部分中给出。

如果您有任何相关问题, 请发送电邮至 [andrea.kennedy@mountainview.gov](mailto:andrea.kennedy@mountainview.gov).

## FY 2018-19 财年房屋出租费用清单

CSFRA要求房东支付年度房屋出租费, 以资助实施CSFRA所需的合理和必要费

用。2018年6月18日, 出租房屋委员会通过了2018 -

2019财年预算, 并确定了2019年每单元124.00美元的租赁费。

费用清单在2019年1月初发出, 2019年2月支付截止。

未支付年费将会导致每月1%的罚款, 直到费用支付为止。

如果房东没有支付房屋出租费, 其租金增加将会无效。

## 联系我们

### 步入办公时间

#### 星期四

中午12:00 p.m. 至下午 2:00 p.m.

市政, 1楼

公共事务室

#### 愿所

每月第一和第三个周五

下午1:00 p.m. 至 3:00 p.m.

市政2楼

大厦会室

电话: (650) 282-2514

电邮: [csfra@housing.org](mailto:csfra@housing.org)

[mountainview.gov/rentstabilization](http://mountainview.gov/rentstabilization)

我们为您提供帮助!

## 您知道吗...?

完全涵盖的出租单元, 除非主完全遵守

CSFRA, 否则租金不能增加, 包括年度整

AGA) 符合完全遵守CSFRA, 主必:

- 支付房屋出租
- 根据相情况反租金
- 在CSFRA允许的情况下增加租金
  - 允许的年度整(AGAs)
  - 超AGA所允许的租金上愿申
  - 每12个月一次
- 解决任何未完成的行

# 即将举行的 2019年研讨会

## 房东-房客联系: 谈话技巧

2019年2月21日, 晚上6:30  
市政厅, 大厦会议室  
500 Castro St.

## 维持可居住性 (主要针对房东)

2019年3月18日, 晚上6:30 p.m..  
市政厅, 大厦会议室  
500 Castro St.

## 维持可居住性 (主要针对房客)

2019年4月18日, 晚上6:30 p.m..  
市政厅, 大厦会议室  
500 Castro St.

## 房东权力(联邦, 州, 地方)

2019年5月16日, 晚上6:30 p.m..  
市政厅, 大厦会议室  
500 Castro St.

## 租客权力(联邦, 州, 地方)

2019年6月20日, 晚上6:30 p.m..  
市政厅, 大厦会议室  
500 Castro St.

# 社区稳定

## 和公平出租项目更新

- **CSFRA出租物在登已开放-**  
如果您希望在登注册您的房, 更改所有和/或寄地址, 或要求免除租房用, 登网站 [mvrent.mountainview.gov](http://mvrent.mountainview.gov).
- **FY 2018-19年房屋出租用清 -**  
每年的出租房屋是按照所涵盖出租房的每个元多少用向房收取的. 于2018-19年, 租房用每元124美元. 笔用不能嫁租客. 用清于2019年1月初送主/物理, 支付截止日期2019年2月.
- **所要求的CSFRA信息表 -**  
出租房屋委会已采所有CSFRA涵盖的出租元的新的通知要求. 在新租开始, 及每次出租金增加的通知, 主都必向租客提供CSFRA信息表, 并提供山景租房帮助的信息.

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

.....



## 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](http://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 1<sup>st</sup> 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**

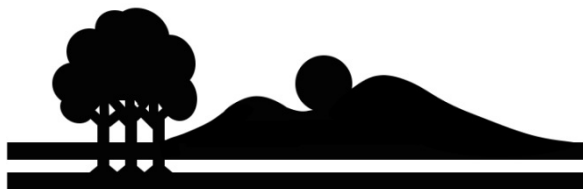
Tenants have eviction protections, meaning they **cannot be asked to move out** without a lawful reason (even at the end of the lease term). A landlord may only evict a tenant for just-cause. The **just causes for eviction** are listed in Section 1705 of the CSFRA, which is available on the CSFRA website. 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](http://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**

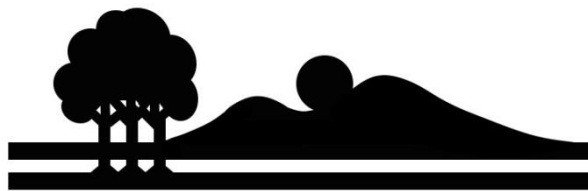
Los inquilinos tienen protecciones de desalojo, lo que significa que **no se les puede pedir que se muden** sin una razón legal (incluso al final del término del contrato de arrendamiento). Un propietario solo puede **desalojar a un inquilino por una causa justa**. Las causas justas para el desalojo 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](mailto:CSFRA@housing.org) 或访问以下网址 [www.mountainview.gov/rentstabilization](http://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](mailto: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法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。