



稳定租金项目



2019 年 7 月

本期包括

1. 欢迎
 - 了解您的社区
2. 租金提高，年度涨幅 AGA，特困租户保护
 - 在线房东网络门户
3. 聚焦宜居性
 - 山景城调解项目
 - 新法案
4. 2019 年讲座安排
 - 重要项目更新

山景城市
租金稳定项目
298 Escuela Ave.
Mountain View, CA 94043
更多相关信息请访问：
mountainview.gov/rentstabilization

CSFRA 通讯

我为何收到这封信？

此简报出现在您的邮箱中，是因为您所居住或拥有的公寓住房受社区稳定和公平租金法案(CSFRA)所涵盖。

CSFRA 涵盖哪些单元？

CSFRA 为 2016 年 12 月 23 日之前建造的，位于山景城市中的 3 个或更多单元的大多数多户住宅物业提供租金稳定和驱逐保护。您可以登陆网站 mountainview.gov/rentstabilization 或致电 (650) 903-6125 获取有关您物业的最新信息。

完全涵盖

- 租金稳定和
租客驱逐保护均适用
- 建于 1995 年前

部分涵盖

- 驱逐保护适用于
- 建于 1995 年至 2017 年间

了解您的社区

CSFRA 法案和迁居协助基础知识

租金稳定



- 每年租金涨幅受限在一定百分比
- 每 12 个月只能涨一次租金
- 通过市政申述程序，房东和租客都可以单独申请租金上调或下调

逐客保护



- 房东如要收回出租房，必须向房客提出书面理由
- 驱逐房客只能是以下 9 个原因
 - 房屋拆除
 - 必要维修
 - 房东搬入
 - 退出出租市场
 - 租客违约
 - 犯罪行为
 - 未能提供访问权限
 - 未缴租金
 - 滋扰

迁居协助



- 如果房客符合资格，租约终止时，可以得到资金和其他补助
- 如果房东用以下理由驱逐房客，可能必须提供搬迁协助
 - 房屋拆除
 - 必要维修
 - 房东搬入
 - 退出出租市场

允许租金涨幅

市政房屋出租委员会采用以下租金涨幅:

2019 年度房租总涨幅

3.5%

2019 年 9 月 1 日
至
2020 年 8 月 31 日

属于租金稳定涵盖的房产所有者，满足以下要求时，可以上涨房租：

- ✓ 自上一次上调租金后，至少已过了 12 个月
- ✓ 已缴纳年度房屋出租费
- ✓ 房东遵守 CSFRA 法案
- ✓ 根据加州法律要求，房客提前 30 天已收到租金上调书面通知

2018 年年年度房租总涨幅为 3.6%（自 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日）。
房东可以储蓄该租金上调率（累积到以后使用）

什么是租金上调“储蓄”？

政府允许的年度租金涨幅，如果房东当年完全没有使用或只使用一部分，则剩余金额可以“存入”以备将来使用。如果房东在 2019 年决定启用既往已经“储蓄”的租金增加权限，且总租金增幅超过本年度总涨幅 (AGA) 3.5%，房东必须根据 CSFRA 法案第 7 章规定的语言和格式，书面提前通知房客。在任何一年中，租金总涨幅不得超过 10%。通知所要求的语言可在网站 mountainview.gov/rentstabilization/forms_n_notices 下载，并附在租金上涨通知后面

特困租户 保护

如果房东使用先前储蓄的租金涨幅来增加租金，或者房东提出增加租金的请求会导致租客困难，租客可以向政府提出特困申请。提出特困申请的租客需符合以下条件，包括家庭总收入低于某个水平，或者增加后总租金超过家庭总收入的 50%，如果家庭有以下特定成员，家庭总收入界限会放宽：

- 未成年人（18 岁以下）
- 老年人（62 以上）
- 残疾人士
- 晚期病人
- 其他情形

如想知道您的家庭情况是否符合特困租房保护，请访问网页 mountainview.gov/rentstabilization/tenants。也可以电话咨询 (650) 282-2514 或邮件咨询 CSFRA@housing.org

联系方式

步入咨询时间
每周四

中午 12 点至下午 2 点
市政厅一楼
公共事务前会议室

—
申述讲座时间

每月第 1 和第 3 个周五
下午 1 点至 3 点
地点：298 Escuela Ave.

—
电话：(650) 282-2514

邮件：csfra@housing.org

网址：

mountainview.gov/rentstabilization

一站式填写所有 CSFRA 资料请访问

MVrent.mountainview.gov!

住房供应者现在可以在线注册和管理他们的出租物业。一旦创建帐户后，您就可以注册您的房产，更改所有权或邮寄地址，或申请免除租赁房屋费用。您可以在这里下载所有房屋出租委员会所需要的文件表格。使用您在 2019 年 1 月发送给您的租赁住房费用发票上标识的 APN 和 PIN 号码来创建一个帐户

仍有疑问？请电邮联系

andrea.kennedy@mountainview.gov 或电话咨询 (650) 903-6125



新州法!

AB2219

自 2019 年 1 月 1 日起, 房东必须接受第三方支付租金, 只要第三方提供签名确认: 他们目前不是租赁单位的租户并且接受租金付款不会与第三方形成新租约。

AB2343

自 2019 年 9 月 1 日起, 在计算未付款和违反租约通知的响应时间以及对非法拘留者诉讼的回复时, 不包括周末和节假日时间:

- 3 天通知付款或退出: 如果通知在周五送达, 租金将于下周三到期
- 5 天的回复: 如果星期五送达非法拘留者, 则应在下个星期五作出答复

聚焦: 宜居性



整个 2019 年春季, 山景城租金稳定项目的重点是帮助房东和租户更多地了解可居住性。根据加州法律, 房东必须提供“适宜居住”的租赁单位。这意味着租赁房必须确实符合州和地方建筑和健康法规。房东必须保证管道, 燃气, 供暖和电力处于良好的工作状态, 没有害虫和垃圾, 屋顶, 窗户, 地板, 楼梯和栏杆维修良好; 租客必须合理照顾租赁单位和公共区域, 并保持良好状态。山景城“多住户检查项目”可确保维护物业, 避免物业恶化和破坏。检查审查一般包括租房内部和外部标准, 电气标准和消防安全标准。检查通常每 4 年一次, 或根据租户的要求进行。如有必要, 检查员会书面指出房东的违规行为并要求更正。请致电(650)903-6450 了解本项目或申请检查。



2019 宜居性讲座



租房宜居性出现问题时:

1. 按时间顺序, 书面记录所有带有照片和视频的资料加上日期和时间
2. 立即冷静清晰的进行沟通
3. 联系山景城市政租房热线, 了解您的权利
4. 如果您的房东或房客没有回应, 请考虑:
 - 要求市政部门进行住房检查
 - 使用调解程序在短时间内主动解决争议
 - 提交申述书要求减少租金 (租户)
5. 进行彻底的实地检查
 - 于租赁开始和结束时
 - 记录清单上的租房状况并拍摄照片/视频
6. 考虑租房保险。该保险价格实惠, 可以防止个人财产损失

山景城市政调解项目

40 多年, 致力为山景城居民提供免费争议解决服务

调解可以帮助当事人聚集在一起, 在受控制的环境中谈论和解决他们的纠纷。随着可能的解决方案的出现, 训练有素的调解员可以帮助指导参与者解决他们自己的问题。该流程旨在为当事双方提供一个轻松解决争议的方式。

成功案例包括:

- 租赁争议
- 业主联盟争议
- 房客冲突
- 邻居纠纷
- 地方商户纠纷
- 员工争议
- 合同争议
- 抵押金纠纷

快速 保密 免费 高效!

欲知详情, 请邮件咨询 mediate4mv@housing.org 或电话咨询 (650) 960-0495.



Rent Stabilization Program
City of Mountain View
Post Office Box 7540
Mountain View, CA
94039-7540
如地址有变, 务必通知

PRSR STD
US POSTAGE
PAID
SAN JOSE, CA
PERMIT 1206

2019 年讲座预告

CSFRA 基础知识和更新:

2019 年度租金总涨幅 (AGA)

2019 年 7 月 18 日

驱逐租客 101 (业主聚焦)

2019 年 8 月 15 日

驱逐租客 101 (租户为重点)

2019 年 9 月 12 日

保证金 101

2019 年 10 月 24 日

解决具有挑战性的租户问题
(业主聚焦)

2019 年 11 月 14 日

应对充满挑战的生活环境
(租户聚焦)

2019 年 12 月 12 日

地点: 500 Castro St. 山景城市政厅, Plaza
会议室

时间: 晚上 6:30

山景城

稳定租金项目更新

- **允许租金涨幅**-2019 年 5 月 13 日, 房屋租赁委员会认定以下租金涨幅:
 - 2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日期间, 对于稳定租金涵盖的住房租户, 该年度租金总涨幅 (AGA) 定为 3.5%。
- **年度租赁市政费**- 年度房屋租赁费是向房东按租赁单位收取的费用。它为稳定租金项目的管理提供资金。对于 2019-2020 财年, 该费率为每单元 101 美元。这笔费用不能转嫁给租户。
- **租户买断保护**- 在 2019 年 2 月 11 日, 房屋租赁委员会 (RHC) 通过了有关租户买断协议的规定。租客买断协议是指房东或房东的代理人向租户支付款项或其他代价 (包括但不限于免除租金) 的任何协议, 以换取租客主动搬出租房。租户买断协议表格的副本付在本通讯插页中, 并可在以下网站 mountainview.gov/rentstabilization/forms_n_notices 下载。



CSFRA TENANT BUYOUT DISCLOSURE FORM

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

This form provides notice to tenants of their rights under the City of Mountain View's Community Stabilization and Fair Rent Act regarding offers to vacate a rental unit in exchange for compensation by the landlord. Tenants seeking advice regarding a buyout agreement may contact the Mountain View Rental Housing Helpline at (650) 282-2514 or an attorney. This form must be signed on Page 2 prior to filing with the City by both the landlord and the tenant(s)

Date: _____

Address: _____

Unit Number(#): _____

Tenant Name(s)*: _____

A tenant has the following rights when considering whether to accept a landlord's buyout offer:

1. *The right to refuse any buyout offer* and the landlord is prohibited from retaliation.
2. *The right to a translation* of the disclosure form and buyout agreement.
3. The right to consult an attorney and/or the Housing Helpline before deciding whether to accept the offer.
4. The right to cancel the agreement within 10 calendar days after it is fully executed (applicable to tenants and landlords).
5. The right to rescind the buyout agreement at any time if it does not meet the requirements of the CSFRA regulations or the landlord failed to provide this disclosure form.

ATTENTION:

Filing requirement. The landlord must file a notice of the execution of a buyout agreement, *along with this signed Tenant Buyout Disclosure form*, with the Rental Housing Committee within 15 calendar days from the date the agreement is executed.

Payments may be taxable. Tenants should be aware that a buyout payment may be taxable as income, and they should seek advice from someone qualified to answer questions about possible tax implications.

Market Rents. Market rate rents in the area might be significantly higher than your current rent and you may wish to check rents for comparable rental units before entering into a buyout agreement.

Public Records. Certain information related to buyout agreements submitted to the City may be public, after redaction of personal information.

Este formulario está disponible en español y mandarín

此表格有西班牙口和中文版本

Rent Increases limited under the CSFRA. Rent increases for Covered Units can only be charged once per 12 months in accordance with the Annual General Adjustment (“AGA”) as set by the Rental Housing Committee. For 2018 the allowed rent increase is limited to 3.6%

Just Cause Termination Notices under the CSFRA. The CSFRA limits the reasons for which a landlord can issue termination notices (“Just Cause” evictions), including: failure to pay rent, breach of lease, nuisance, criminal activity or failure to give access. Necessary repairs, owner move-in, withdrawal of the property from the rental market and demolition are also just causes for eviction and in these instances a landlord may be required to provide tenant relocation assistance, or where applicable offer first right of return to a terminated tenant.

Legally mandated relocation payments and first right of return under the CSFRA and TRAO. The CSFRA and the Tenant Relocation Assistance Ordinance require that landlords make relocation payments to their tenants under certain circumstances in which tenants are displaced or evicted through no fault of the tenant. Tenants also have a right to return after certain no-fault evictions, such as code compliance repairs or Ellis evictions if the unit is re-rented. These legally mandated relocation payments are not buyout agreements and do not limit the scope and applicability of buyout agreements in any way. Tenants and landlords with questions about whether a relocation payment may be required by law and what amount is mandatory may contact the Rental Housing Committee for more information.

Tenant Relocation Assistance Amounts per Household Q1 2019

	Studio	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom
Average Comparable Rent in MV	\$2,092	\$2,610	\$3,380	\$3,976
TRAO Assistance Base Amount for Household income < 120% AMI	\$6,276	\$7,830	\$10,140	\$11,928
TRAO Special Circumstances: Seniors 62 and up, disabled, legally dependent children < 18	\$3,389	\$3,389	\$3,389	\$3,389

Average Median Income per Household Size 2019

Household Size	1	2	3	4	5	6
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

Declaration of Landlord

I declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that I have given copy of the Tenant Buyout Disclosure Form to the Tenant(s) immediately prior to making a buyout offer:

Executed on this _____ day of _____, 20_____

Signature: _____

Print Name: _____

Address: _____

Acknowledgement of Tenant(s)

I verify that I have received a copy of the Tenant Buyout Disclosure Form under the CSFRA regarding buyout offers and agreements:

Tenant Signature(s): _____

Print Name(s): _____

Date: _____



FORMULARIO INFORMATIVO SOBRE OFRECIMIENTO DE COMPENSACIÓN POR DESALOJO DE INQUILINOS DE CSFRA

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

Este formulario proporciona a los inquilinos un aviso de sus derechos según el Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justa de la Ciudad de Mountain View con respecto a las ofertas para desalojar una unidad de alquiler a cambio de una compensación por parte del propietario. Los inquilinos que buscan asesoramiento con respecto a un acuerdo compensatorio debido a desalojo pueden comunicarse con la Línea de Ayuda de Vivienda de Alquiler de Mountain View a (650) 282-2514 o con un abogado. Tanto el propietario como el inquilino (s) deben firmar este formulario en la página 2 antes de presentarlo a la Ciudad.

Fecha:

Dirección:

Numero de Unidad(#):

Nombre(s) del inquilino*:

Un inquilino tiene los siguientes derechos al considerar si acepta la oferta de compensación por desalojo que un propietario puede ofrecer:

1. *El derecho a rechazar cualquier oferta compensatoria* por desalojo y el propietario tiene prohibido tomar represalias.
2. *El derecho a una traducción* del formulario de divulgación y acuerdo compensatorio.
3. El derecho de consultar a un abogado y/o a la Línea de Ayuda de Viviendas antes de decidir si acepta la oferta.
4. El derecho a cancelar el acuerdo dentro de los 10 días naturales posteriores a su ejecución total (aplicable a los inquilinos y propietarios).
5. El derecho a rescindir el acuerdo compensatorio en cualquier momento si no cumple con los requisitos de las regulaciones de CSFRA o si el propietario no proporcionó este formulario informativo.

ATENCION:

Requisito Para Someter Documento. El propietario debe presentar un aviso de la ejecución de un acuerdo compensatorio, *adjunto a este formulario de Información de Compensación del Inquilino firmado*, ante el Comité de Viviendas de Alquiler dentro de los 15 días naturales a partir de la fecha en que se ejecuta el acuerdo.

Los pagos pueden estar sujetos a impuestos. Los inquilinos deben ser conscientes de que un pago de compensación por desalojo puede estar sujeto a impuestos como ingreso, y deben buscar el asesoramiento de alguien calificado para responder a preguntas sobre posibles implicaciones fiscales.

Rentas del Mercado. Las rentas a precio de mercado en el área pueden ser significativamente más altas que su renta actual y es posible que desee verificar las rentas de unidades de alquiler comparables antes de firmar un acuerdo compensando por el desalojo.

Registros Públicos. Cierta información relacionada con los acuerdos por compensación de desalojo enviados a la Ciudad pueden ser públicos, después de la redacción de información personal.

This form is available in English and Chinese.

此表格有英文和中文版本

Aumentos de Alquiler limitados bajo la CSFRA. Los aumentos de alquiler para Unidades Cubiertas solo se pueden cobrar una vez cada 12 meses de acuerdo con el Ajuste General Anual ("AGA") según lo establecido por el Comité de Viviendas de Alquiler. Para 2018 el aumento de renta permitido está limitado a 3.6%.

Avisos de Terminación por Causa Justa bajo la CSFRA. La CSFRA limita los motivos por los cuales un propietario puede emitir avisos de terminación (desalojo por "Causa Justa"), que incluyen: falta de pago de renta, incumplimiento de arrendamiento, molestia, actividad delictiva o falta de dar acceso. Las reparaciones necesarias, la mudanza del propietario, el retiro de la propiedad del mercado de alquiler y la demolición también son causas justas para el desalojo y, en estos casos, se le puede solicitar al propietario que brinde asistencia para la reubicación del inquilino o, cuando corresponda, ofrecer el primer derecho de regresar a un inquilino terminado.

Pagos de reubicación legalmente obligatorios y primer derecho de regresar bajo CSFRA y TRAO. La CSFRA y la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino requieren que los propietarios realicen pagos de reubicación a sus inquilinos bajo ciertas circunstancias en las que los inquilinos son desplazados o desalojados sin que sea culpa del inquilino. Los inquilinos también tienen derecho a regresar después de ciertos desalojos sin culpa, como las reparaciones de conformidad con el código o los desalojos de Ellis si la unidad se vuelve a alquilar. Estos pagos de reubicación legalmente obligatorios no son acuerdos de compra y no limitan el alcance y la aplicabilidad de los acuerdos de compra de ninguna manera. Los inquilinos y los propietarios que tengan preguntas sobre si un pago de reubicación puede ser requerido por la ley y qué cantidad es obligatorio pueden comunicarse con el Comité de Viviendas de Alquiler para obtener más información.

Cantidades de Asistencia para la Reubicación de inquilinos por Hogar P1 2019

	Studio	1-Recamara	2-Recamara	3-Recamara
Promedio de Renta Comparable en MV	\$2,092	\$2,610	\$3,380	\$3,976
Cantidad Base de Asistencia de TRAO para los Ingresos del Hogar < 120% AMI (Promedio de Ingreso Medio)	\$6,276	\$7,830	\$10,140	\$11,928
Circunstancias Especiales de TRAO: Mayores de 62 años en adelante, discapacitados, niños legalmente dependientes <18	\$3,389	\$3,389	\$3,389	\$3,389

Promedio de Ingreso Medio por Tamaño de Hogar 2019

Tamaño del Hogar	1	2	3	4	5	6
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

Declaración del Propietario

Declaro bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California que he entregado una copia del Formulario Informativo sobre Ofrecimiento de Compensación por desalojo al Inquilino(s) inmediatamente antes de hacer una oferta por compensación:

Ejecutado en este _____ día de _____, 20_____

Firma: _____

Imprimir Nombre: _____

Dirección: _____

Reconocimiento de Inquilino(s)

Verifico que he recibido una copia del Formulario Informativo sobre Ofrecimiento de Compensación por Desalojo del Inquilino bajo la CSFRA con respecto a las ofertas y acuerdos de compensación:

Firma(s) del Inquilino: _____

Imprimir Nombre(s): _____

Fecha: _____



CSFRA租赁买断披露表

本住宅单元受山景城【社区稳定和公平租赁法】的约束

本表格根据【社区稳定和公平租赁法】向租户提供通知，他们有权腾出租赁单位以换取房东的赔偿。寻求此赔偿的租户可联系山景城房屋租赁求助热线（650）282-2514或寻求律师。房东和房客在向市府提交本表格之前，必须在此表格上签字

日期:

地址:

租房号码(#):

租客姓名*:

在考虑是否接受房东的买断协议时，承租人有以下权利：

1. 拒绝任何买断协议，禁止房东报复。
2. 公示表格和买断协议的翻译权。
3. 在决定是否接受协议之前，有权咨询律师和/或住房帮助热线。
4. 在协议完全执行后10个日历日内取消协议的权利（适用于租户和房东）。
5. 如果不符合CSFRA规定或房东未能提供此表格，有权在任何时候撤销买断协议。

注意：

备案要求 房东必须在协议签署之日起15天内向租赁房屋委员会提交买断协议的执行通知以及签署的租户买断披露表。

付款可能需要纳税 租户应该知道买断付款可以作为收入纳税，具体处置应该寻求税务专业人的建议。

市场租金 本地区的市场租金可能远高于您目前的租金，希望您在签订买断协议之前了解市场行情。

公共记录 个人信息在进行编辑后，与买断协议相关的某些信息可以公开。

This form is available in English and Spanish.
Este formulario está disponible en inglés y español.

租金增加受CSFRA限制 根据租赁房屋委员会的年度调整规则AGA，房屋租金增加只能每12个月收取一次。2018年允许租金上涨不得高于3.6%

终止租赁合理原因 房东终止租赁，必须符合【社区稳定和公平租赁法】正当终止理由，包括：房客未支付租金，违反租约，滋扰，犯罪活动或拒绝正当访问，必要的维修，业主入住等。从租赁市场撤出房屋和拆迁也是房东终止租赁的正当原因，在这种情况下，房东可能需要提供租户搬迁援助，或者条件合适时，原房客有搬回的第一优先权。

CSFRA和TRAO法案规定的搬迁费和首次返回权 【社区稳定和公平租赁法】(CSFRA)和【租户搬迁援助条例】(TRAO)要求业主在租客无过错而被取代或驱逐的情况下，向租户支付搬迁费。租户在无过错被驱逐后也有优先搬回的权利，例如合规性维修完成后，房屋可以重新出租时，原租户有优先租赁权。这些法律规定的搬迁付款不是买断协议，也不以任何方式限制买断协议的范围和适用性。有关是否需要搬迁费以及强制性金额的问题，租户和房东可以联系出租房屋委员会以获取更多信息。

2019 每个租户在今年第一季度的搬迁援助金额

	工作室	1-居室	2-居室	3-居室
山景城平均租金	\$2,092	\$2,610	\$3,380	\$3,976
TRAO援助基本家庭收入<120%AMI	\$6,276	\$7,830	\$10,140	\$11,928
TRAO特殊情况： 老年人62岁及以上，残疾人，依法受抚养的儿童<18岁	\$3,389	\$3,389	\$3,389	\$3,389

2019年每户人均中位数收入

家庭人数	1	2	3	4	5	6
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

房东声明

在决定买断租赁之前我已将租客买断披露表的副本提供给承租人。根据加利福尼亚州的法律，如有违约，接受处罚。

执行日期：____年____月____日

签字: _____

姓名: _____

地址: _____

租客确认

我确认已收到CSFRA租赁买断披露表格的副本。

房客签名: _____

房客姓名: _____

日期: _____