

Clarifications regarding Allowed Utility Billing for Fully-Covered CSFRA Units

Major transitions are coming to how utilities can be charged to tenants of fully-covered CSFRA units.

On December 18, 2023, the Rental Housing Committee (RHC) adopted regulations clarifying that utilities are part of rent for units fully covered by the CSFRA. The CSFRA provides rent stabilization and eviction protections for most apartment buildings in Mountain View with 3 or more units built before February 1, 1995. These units are considered fully covered.

Utilities for fully covered units are subject to the rent increase limitations of the CSFRA. The use of Ratio Utility Billing Systems (RUBS), which is used to distribute property-wide utility costs among tenants, and similar utility billing systems must be transitioned out through a landlord petition process for existing tenancies.

Please see CSFRA Regulations Chapter 13 for the full text at mountainview.gov/rentstabilization.

For New Tenancies starting March 1, 2024

- RUBS is **not allowed**.
- Total rent **must include** utilities.
- Rental Agreement **must state** the total rent amount and specify the types of utilities and housing service fees included (e.g., water, garbage, sewer, parking, pet fee).
- Utility charges **paid directly by tenant** to utility service provider (such as PG&E) or sub-metered utilities are **exempt**.

The landlord is required to provide **one total monthly rent amount** (one number that encompasses all fixed utility charges) in the rental agreement. The rental agreement must state which housing services and utilities are included in the rent amount (e.g., they must mention that rent includes the following utilities: water, garbage, trash, electricity, etc.).

For Existing Tenancies

RUBS can continue to be charged for existing tenancies until the Utility Adjustment is incorporated into rent.

- RUBS **may continue** until a Utility Adjustment Petition is filed, approved, and incorporated into rent in accordance with **CSFRA Regulations Chapter 13**.
- Utility charges for vacant or newly rented units may not be allocated to existing rental units through RUBS or similar systems.
- Utility charges **paid directly by tenant** to utility service provider (such as PG&E) or sub-metered utilities are **exempt**.

The One-Time Utility Adjustment Petition process allows landlords to incorporate utilities currently charged separately from rent or through RUBS into a fixed amount included in a tenant's rent. All Landlords need to complete and file a petition outlined as follows to qualify for and apply the adjustment. **Even if a landlord**

believes the utility billing method used at their property is exempt from these changes, the landlord will need to submit a form during the petition process for verification and allow for tenant response.

How does the Utility Adjustment Petition process work?

1. Landlords complete and submit a property-wide petition form with calculations for each unit currently being billed through RUBS, workbook and documentation to the Rent Stabilization Division before the deadline stated below.
2. Landlords serve the completed petition form and workbook to affected tenants.
3. If the petition is accepted by staff into the review process, staff notifies the landlord and affected tenants.
 - a. Tenants have thirty (30) days to object to the calculations in the petition by filing a Tenant Response Form with the Division.
4. Staff reviews the petition, and any responses received, verifies calculations and issues a formal decision stating the amount of the one-time utility adjustment for each affected unit.
5. **Upon receipt of the formal decision**, landlords add the utility adjustment amount to the rent amount at the date of the next annually allowed rent increase, after the AGA increase has been calculated.
6. **If a landlord does not file a petition within the deadlines below**, the current rent is now assumed to include utilities, no separate utilities can be billed unless individually sub-metered, and tenants can file a petition for any previously incurred utility overcharges.

If a tenant has already filed a petition that includes utility charges, the utilities portion of the petition will be paused during this transition process.

When does the Petition Process Start?

Landlords must submit their petition for initial review no later than the deadlines outlined below. The submittal period depends on the number of units on the property.

| Number of Units | Submittal Periods | Submittal Dates |
|-----------------|--|---|
| > 20 Units | Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within six (6) months of Division release date of petition form(s) | Between September 1, 2024 and February 28, 2025 |
| 6-20 Units | Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within nine (9) months of Division release date of petition form(s) | Between September 1, 2024 and May 31, 2025 |
| 1-5 Units | Petition must be submitted to the Rent Stabilization Division within twelve (12) months of Division release date of petition form(s) | Between September 1, 2024 and August 31, 2025 |

Questions? Contact us.

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94041

Housing Help Center

1st and 3rd Thursdays of the month! | **Landlords:** 1 – 3 p.m. | **Tenants:** 6 – 8 p.m.

- Rent Stabilization Office, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94040 | Walk-ins welcome
- Attend virtually during clinic hours at mountainview.gov/housinghelpclinics.

Aclaraciones sobre la facturación de servicios públicos permitida para las unidades totalmente cubiertas por la CSFRA

Cambios importantes en la forma de cobrar los servicios públicos a los inquilinos que viven en unidades totalmente cubiertas por la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (CSFRA, por sus siglas en inglés).

El 18 de diciembre de 2023, el Comité de Viviendas de Renta (RHC, por sus siglas en inglés) adoptó regulaciones que aclaran que los servicios públicos son parte de la renta para unidades totalmente cubiertas por la CSFRA. La CSFRA proporciona estabilización de renta y protecciones de desalojo para la mayoría de los edificios de apartamentos en Mountain View con 3 o más unidades construidas antes del 1 de febrero de 1995. Estas unidades se consideran totalmente cubiertas.

Los servicios públicos para las unidades totalmente cubiertas van a estar sujetos a las limitaciones de aumento de renta de la CSFRA. El uso de sistemas de facturación proporcional de servicios públicos (RUBS, por sus siglas en inglés), que se utilizan para distribuir los costes de los servicios públicos de toda la propiedad entre los inquilinos, y sistemas similares de facturación de servicios públicos se eliminarán gradualmente mediante un proceso de petición del propietario para los arrendamientos existentes.

Por favor, consulte el capítulo 13 de las regulaciones de la CSFRA para obtener el texto completo en mountainview.gov/rentstabilization.

Para nuevos arrendamientos a partir del 1 de marzo de 2024

- RUBS **no está permitido**.
- La renta total **debe incluir** los servicios públicos.
- El contrato de renta **debe indicar** el importe total de la renta y especificar los tipos de servicios públicos y tasas por servicios de vivienda incluidos (por ejemplo, agua, basura, alcantarillado, estacionamiento, tasa por tenencia de mascotas).
- Los gastos de suministros **pagados directamente por el inquilino** al proveedor de servicios (como PG&E) o los servicios de contador individual están **exentos**.

El propietario debe indicar en el contrato de arrendamiento **un importe total de renta mensual** (una cantidad que incluya todos los gastos fijos por servicios públicos). El contrato de arrendamiento debe indicar qué servicios de la vivienda y servicios públicos están incluidos en el importe de la renta (por ejemplo, deben mencionar que la renta incluye los siguientes servicios: agua, basura, electricidad, etc.).

Para arrendamientos existentes:

Se puede seguir cobrando el RUBS a los arrendamientos ya existentes hasta que el ajuste por servicios públicos se incorpore a la renta.

- RUBS **puede continuar** hasta que se presente una petición de ajuste de servicios públicos a la Ciudad y se apruebe de acuerdo con el **capítulo 13 del Reglamento de la CSFRA**.
- Los cargos por servicios públicos de las unidades vacantes o recién alquiladas no pueden asignarse a las unidades de alquiler existentes a través del RUBS o de un sistema similar.
- Los gastos de suministros **pagados directamente por el inquilino** al proveedor de servicios (como PG&E) o los servicios de contador individual están **exentos**.

El proceso de Petición de Ajuste Único de Servicios Públicos permite a los propietarios incorporar los servicios públicos que actualmente se cobran por separado del alquiler o a través de RUBS en una cantidad fija incluida en el alquiler del inquilino. Todos los propietarios deben cumplimentar y presentar una petición que se describe a continuación para poder calificar para el ajuste y aplicarlo. **Incluso si un propietario cree que el método de facturación de servicios públicos utilizado en su propiedad está exento de estos cambios, el propietario tendrá que presentar un formulario durante el proceso de petición para la verificación y permitir la respuesta del inquilino.**

¿Cómo funciona el proceso de petición de ajuste de servicios públicos?

1. Los propietarios rellenan y envían a la División de Estabilización de Renta un formulario de petición para toda la propiedad con los cálculos de cada unidad que se esté facturando actualmente a través de RUBS, el libro de cuentas y la documentación antes de la fecha límite indicada a continuación.
2. Los propietarios entregan el formulario de petición completado y el cuaderno de trabajo a los inquilinos afectados.
3. Si la petición es aceptada por el personal en el proceso de revisión, el personal lo notifica al propietario y a los inquilinos afectados.
 - a. Los inquilinos tienen treinta (30) días para oponerse a los cálculos de la petición presentando un formulario de respuesta del inquilino ante la División.
4. El personal revisa la petición y las respuestas recibidas, verifica los cálculos y emite una decisión formal en la que se indica el importe del ajuste único del servicio público para cada unidad afectada.
5. ***Una vez recibida la decisión formal***, los propietarios añaden el importe de la regularización de los servicios públicos al importe de la renta en la fecha del siguiente incremento de renta anual permitido, una vez calculado el incremento del ajuste general anual (AGA, por sus siglas en inglés).
6. ***Si un propietario no presenta una petición dentro de los plazos indicados a continuación***, se supone que la renta actual incluye los servicios públicos, no se pueden facturar servicios públicos por separado a menos que estén medidos con contador individual, y los inquilinos pueden presentar una petición por cualquier sobrecoste de servicios públicos incurrido anteriormente.

Si un inquilino ya ha presentado una petición que incluye los gastos de servicios públicos, la parte de la petición relativa a los servicios públicos se detendrá durante este proceso de transición.

¿Cuándo comienza el proceso de petición?

Los propietarios deben presentar su petición de revisión inicial a más tardar en los plazos indicados a continuación. El plazo de presentación depende del número de unidades de la propiedad.

| Número de unidades | Plazos de presentación | Fechas de presentación |
|--------------------|--|---|
| > 20 Unidades | La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División | Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 28 de febrero de 2025 |
| 6-20 Unidades | La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de nueve (9) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División | Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 31 de mayo de 2025 |
| 1-5 Unidades | La petición debe presentarse a la División de Estabilización de Renta en un plazo de doce (12) meses a partir de la fecha de publicación del formulario de petición por parte de la División | Entre el 1 de septiembre de 2024 y el 31 de agosto de 2025 |

¿Tiene preguntas? Póngase en contacto con nosotros.

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94040

Centro de Ayuda a la Vivienda

¡1er y 3er jueves del mes! | **Propietarios:** 1 – 3 p. m. | **Inquilinos:** 6 – 8 p. m.

- Oficina de Estabilización de Renta, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94040 | Sin cita previa
- Asista virtualmente durante las horas del centro de ayuda en mountainview.gov/housinghelpclinics.

关于全覆盖 CSFRA 单元允许公用事业账单的说明

完全受 CSFRA 保障单元租户的公用事业费用收取方式即将发生重大变化

2023 年 12 月 18 日，出租房屋委员会（RHC）通过了相关规定，明确规定公用事业费是完全受 CSFRA 保障单元租金的一部分。CSFRA 为山景城大多数建于 1995 年 2 月 1 日之前，拥有 3 个或更多单元的公寓楼提供租金稳定和驱逐保护。这些单元被视为全面受保障单元。

完全受保障单元的水电费将受 CSFRA 的租金涨幅限制。将通过现有租约的房东申请程序，逐步淘汰用于在租户之间分配整个物业公用事业费用的比率公用事业计费系统（RUBS）以及类似的公用事业计费系统。

请访问 Mountainview.gov/rentstabilization 查看 CSFRA 条例第 13 章全文。

适用于 2024 年 3 月 1 日开始的新租约

- RUBS 是不允许的。
- 租金总额必须包括公用事业。
- 租房协议必须写明租金总额，并注明包括哪些公用事业费和住房服务费（如水费、垃圾费、下水道费、停车费、宠物费）。
- 租户直接支付给公用事业服务提供商（如 PG&E）的公用事业费或分表公用事业费可获豁免。

在租房协议中房东必须提供一个月租金总额（必须是一个包含所有固定水电费的数字）。租房协议必须说明房租金额中包括哪些住房服务和公用事业费用（例如，必须提及房租包括以下公用事业费用：水、垃圾、垃圾、电等）。

现有租约

在公用事业费调整纳入租金之前，可继续对现有租约收取 RUBS。

- 在向市政府提交公用事业费调整申请并根据 CSFRA 条例第 13 章获得批准之前，RUBS 仍可继续使用。
- 空置或新出租单元的公用事业费不得通过 RUBS 或类似系统分配给现有出租单元。
- 租户直接支付给公用事业服务提供商（如 PG&E）的公用事业费或分表计量的公用事业费可获豁免。

一次性公用事业费调整申请程序允许房东将目前与房租分开收取或通过 RUBS 收取的公用事业费纳入租户房租的固定金额中。所有房东都需要填写并提交一份概述如下的申请，以获得调整资格并进行调整。即使房东认为其物业所使用的水电费计费方式可豁免于这些变化，房东也需要在申请过程中提交一份表格进行核实，并允许租户做出回应。

公用事业费用调整申请程序如何运作？

1. 房东在下述截止日期之前，填写并向租金稳定处提交一份整个物业的申请表，并附上目前通过 RUBS 计费的每个单元的计算结果、工作手册和文件。
2. 房东将填好的申请表和工作手册交给受影响的租户。
3. 如果工作人员接受申请进入审查程序，工作人员会通知房东和受影响的租户。
 - a. 租户有三十 (30) 天的时间对申请中的计算结果提出异议，向租金稳定处提交租户答复表
4. 工作人员审查申请和收到的任何答复，核实计算结果并发布正式决定，说明每个受影响单元的一次性公用事业费调整额。
5. **收到正式决定后**，在计算出 AGA 涨幅后，房东会在下一次年度允许加租日将公用事业费调整金额加到房租金额中。
6. **如果房东没有在以下期限内提交申请**，目前的租金被假定为包括公用事业费，除非单独分表计量，否则不能单独收取公用事业费，租户可以就以前多收的公用事业费提出申请。

如果租户已经提交了包括公用事业费在内的申请，则申请中的公用事业费部分将在过渡过程中暂停。

申请程序何时开始？

业主必须在下列截止日期前提交申请，以供初步审查。提交期限取决于房产的单元数量。

| 单元数量 | 提交时间 | 提交截止日期 |
|---------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| > 20 单元 | 申请必须在稳定租金处发布申请表之日起六 (6) 个月内提交给该处。 | 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日之间 |
| 6-20 单元 | 申请必须在稳定租金处发布申请表之日起九 (9) 个月内提交给该处。 | 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日之间 |
| 1-5 单元 | 申请必须在稳定租金处发布申请表之日起十二 (12) 个月内提交给该处。 | 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日之间 |

有问题？请联系我们。

650-903-6136 | MVRent@mountainview.gov | 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94041

住房帮助中心

每月第一和第三个星期四！ | 房东：下午 1 点 - 3 点 | 租户：晚上 6 点 - 8 点

- 租金稳定办公室 Rent Stabilization Office, 298 Escuela Ave. Mountain View, CA 94040 | 欢迎无预约前来
- 在帮助中心工作时间内线上参加 mountainview.gov/housinghelpclinics.