



# Utility Adjustment Petition Process for Utilities to be included in Rent - Tenant Focused Workshop

September 12, 2024

## Presenters

Patricia Black, Senior Management Analyst

Alitcel Camacho, Outreach Specialist



# Proceso de petición de reajuste de los servicios públicos para que se incluyan en la renta

## - Taller enfocado al inquilino

12 de septiembre de 2024

### Presentadores

Patricia Black, Analista superior de dirección

Alitcel Camacho, Especialista en divulgación

# Utility Adjustment Petition Process



- Many tenants pay utilities separately from rent *and directly to the landlord or through a third-party Ratio Utility Billing System (RUBS) (like Conservice).*
  - These monthly utility charges fluctuate from month to month.
  - This is not allowed under the CSFRA – the law states that utility costs are part of rent and rent can only change once per 12 months.

## Note:

1. **For Fully-covered Units Only**
2. **Sub-metered utility bills are exempt from this process. You will still have to pay separately for utilities like PG&E.**

# Proceso de petición de ajuste de servicios públicos



- Muchos inquilinos pagan los servicios por separado de la renta y directamente al propietario o a través de un sistema de facturación de servicios de terceros (como Conservice).
  - Estos gastos mensuales varían de un mes a otro.
  - Esto no está permitido bajo la CSFRA: la ley establece que los costes de los servicios públicos forman parte de la renta y la renta sólo puede cambiar una vez cada 12 meses.

## Nota:

1. Sólo para unidades totalmente cubiertas
2. Las facturas de servicios submedidos están exentas de este proceso. Usted todavía tendrá que pagar por separado para los servicios públicos como PG & E.

# Utility Adjustment Petition Process



- Landlords can file a Utility Adjustment Petition with the Rent Stabilization Division to address this issue.
  - This process incorporates separately charged utilities that are not submetered into the total rent amount.
  - Once complete, the RUBS bills will go away because these utility charges will be included in rent and subject to the annual allowed rent increase.
  - You will no longer receive separate RUBS bills.

Learn more at  
[mountainview.gov/RUBS](https://mountainview.gov/RUBS).

# Proceso de petición de ajuste de servicios públicos



- Los propietarios pueden presentar una petición de ajuste de los servicios públicos ante la División de Estabilización de Renta para resolver este problema.
  - Este proceso incluye los servicios que se cobran por separado y que no están submedidos en el total de la renta.
  - Una vez completado, las facturas RUBS se eliminarán porque estos cargos de servicios públicos se incluirán a la renta y estarán sujetos al aumento anual permitido de la renta.
  - Ya no recibirá facturas RUBS por separado.

Obtenga más información  
en [mountainview.gov/RUBS](http://mountainview.gov/RUBS).

# What properties/units are affected?



- Properties Fully Covered by the CSFRA.
- Tenants that are currently paying utilities separate from rent (directly to the landlord or through a third party such as Conservice).
  - Including tenants being charged through Ratio Utility Billing Service (RUBS).

## Who does this not apply to?

- Partially Covered CSFRA Properties
- Mobile Homes
- 100% Affordable housing properties

# ¿Qué propiedades/unidades están afectadas?



- Propiedades totalmente cubiertas por la CSFRA.
- Inquilinos que actualmente pagan los servicios públicos separados de la renta (directamente al propietario o a través de un tercero como Conservice).
  - Incluidos los inquilinos a los que se les cobra a través del Sistemas de facturación proporcional (RUBS, por sus siglas en inglés )

## ¿A quién no se aplica?

- Propiedades CSFRA parcialmente cubiertas
- Casas móviles
- 100% Viviendas asequibles



# CSFRA Regulations on Utility Charges to Tenants



Under the CSFRA, **rent includes utilities**, and is subject to rent increase limitations.

- Only 1 rent increase per 12 months
- Subject to yearly rent increase limits (AGA)
- No fluctuating rental costs within a 12-month period



**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.**



Bajo la CSFRA, **la renta incluye los servicios públicos** y está sujeta a limitaciones de aumento.

- Sólo 1 aumento de renta cada 12 meses
- Sujeto a límites anuales de aumento de renta (AGA)
- Sin renta fluctuante en un periodo de 12 meses



**El 18 de diciembre de 2023, el Comité de Vivienda de Renta (RHC) adoptó una normativa que aclara que los servicios públicos forman parte de la renta de las unidades totalmente cubiertas por la CSFRA.**

# What types of utilities are included in rent?

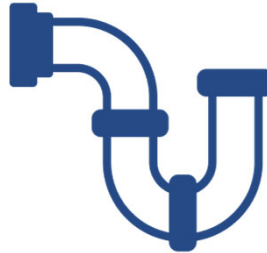


Any utility charges paid by the tenant directly to the landlord or through a third-party billing service. This could include:

Water



Sewer



Garbage



Utility charges **paid directly by tenant** to utility service provider (like PG&E) or sub-metered utilities are **exempt**.

If a landlord already includes utilities in the fixed amount of rent, this is okay and needs to continue.

# ¿Qué servicios públicos están incluidos en la renta?

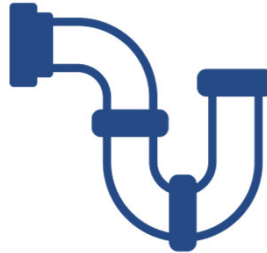


Cualquier gasto de servicios públicos que el inquilino pague directamente al propietario o a través de un servicio de facturación externo. Esto podría incluir:

Agua



Alcantarillado



Basura



Los servicios **públicos pagados directamente por el inquilino** al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos submedidos están **exemptos**.

Si el propietario ya incluye los servicios públicos en el importe fijo del precio de la renta, está bien y debe seguir haciéndolo.

# Key Points of the CSFRA Regulations on Utilities



***New Tenancies***  
*(starting March 1, 2024)*

***Existing Tenancies***  
*(prior to March 1, 2024)*

# Puntos principales de la normativa de la CSFRA sobre servicios públicos



***Nuevos  
arrendamientos***  
*(a partir del 1 de marzo de  
2024)*

***Arrendamientos  
existentes***  
*(antes del 1 de marzo de  
2024)*

# New Tenancies (Starting March 1, 2024)



## *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 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.

**For new tenants, rent must include utilities.**

## Nuevos arrendamientos (a partir del 1 de marzo de 2024)



### *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 arrendamiento debe indicar el importe total de la renta y especificar los tipos de servicios públicos y servicios de vivienda incluidos (por ejemplo, agua, basura, desagüe, estacionamiento, tarifa para mascotas).
- Están exentos los cargos por servicios públicos pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos submedidos.

**Para los nuevos inquilinos, el importe de la renta debe incluir los servicios públicos.**



# Existing Tenancies (Started Prior to March 1, 2024)



## *Existing Tenancies (prior to March 1, 2024)*

- RUBS may continue until a Utility Adjustment Petition is filed with and approved by the City.
- 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.

**For a limited time, utilities can continue to be charged separate from rent for existing tenancies.**

## Arrendamientos existentes (iniciados antes del 1 de marzo de 2024)



### *Arrendamientos existentes (anteriores al 1 de marzo de 2024)*

- Los RUBS pueden continuar hasta que se presente una Petición de Ajuste de Servicios Públicos ante la Ciudad y la apruebe.
- Las tarifas de los servicios públicos de las viviendas vacías o recién arrendadas no pueden asignarse a las viviendas de arrendamiento existentes a través de sistemas RUBS o similares.
- Están exentos los gastos de servicios públicos pagados directamente por el inquilino al proveedor de servicios públicos (como PG&E) o los servicios públicos submedidos.

**Durante un tiempo limitado, los servicios públicos pueden seguir cobrándose aparte de la renta en los arrendamientos existentes.**



# Utility Adjustment Petitions



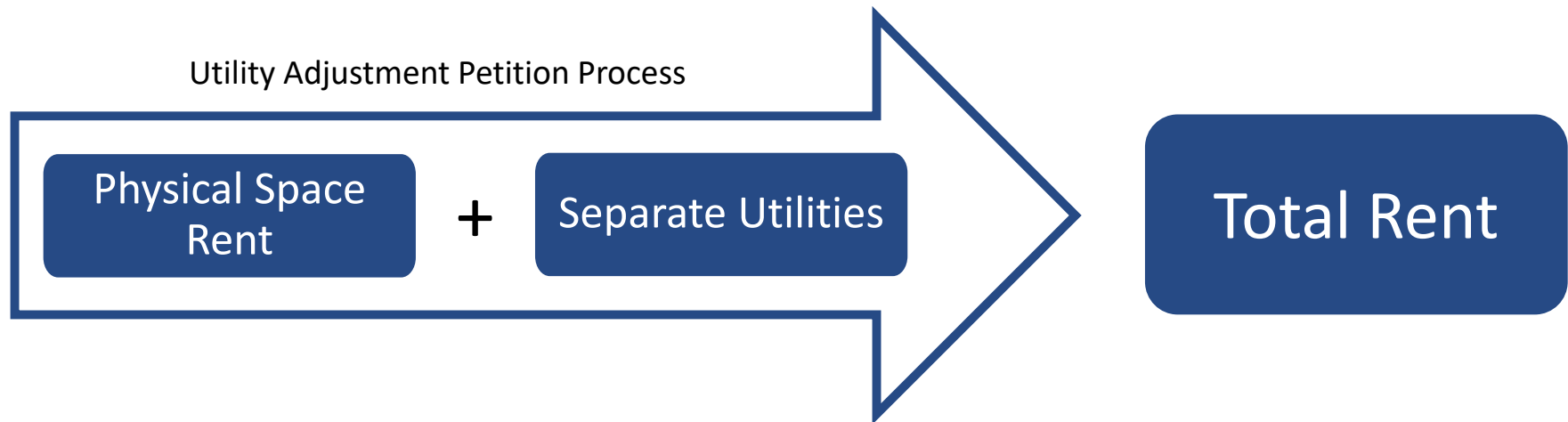


# Peticiones de ajuste de los servicios públicos

# What is a Utility Adjustment Petition?



A one-time process to incorporate utilities currently charged separately from rent (and not sub-metered) into a fixed amount included in a tenant's total rent.



Landlords need to complete and file a petition to qualify for and apply the adjustment.

# ¿Qué es una petición de ajuste de servicios públicos?



Un proceso único para incorporar los servicios públicos que actualmente se cobran por separado de la renta (y no están submedidos) a una cantidad fija incluida en la renta total del inquilino.



Los propietarios deben cumplimentar y presentar una petición para poder beneficiarse del ajuste y aplicarlo.

## Which properties are affected?



All Landlords of **fully-covered CSFRA units** need to complete and submit a One-Time Utility Adjustment Petition for review

- Submit for verification

### Who does this not apply to?

- Partially Covered CSFRA Properties
- Mobile Homes
- 100% Affordable Housing properties

## ¿Qué propiedades se ven afectadas?



Todos los propietarios de viviendas cubiertas por la CSFRA deben cumplimentar y presentar una solicitud única de ajuste de los servicios públicos.

- Someter a verificación

### ¿A quién no se aplica?

- Propiedades parcialmente cubiertas de la CSFRA
- Viviendas móviles
- 100% viviendas asequibles



# Landlord Petition Submittal Deadlines



Landlords must submit their petition for review within the timeframes below, if they do not, they cannot incorporate utilities into rent.

More than 20 Units



**Due February 28, 2025**

6-20 Units



**Due May 31, 2025**

1-5 Units



**Due August 31, 2025**

# Plazos de presentación de la petición del propietario



Los propietarios deben presentar su petición de revisión dentro de los plazos indicados a continuación; si no lo hacen, no podrán incorporar los servicios públicos al la renta.

Más de 20 unidades



**Vence el 28 de febrero de 2025**

6-20 unidades



**Vence el 31 de mayo de 2025**

1-5 unidades



**Vence el 31 de agosto de 2025**

# Utility Adjustment Petition Process



1

Landlord submits property-wide petition form with per-unit calculations.

2

Staff reviews petition for completeness and notifies landlord. If complete, landlord serves petition on tenants and files with City.

3

Staff sends Notice of Formal Filing to tenants with a Tenant Response Form.

4

Tenants may respond to the petition within 30 days.

5

Staff reviews petition, selected calculations and tenant responses. Staff requests additional documents if necessary.

6

Staff determines if calculations are correctly calculated or if corrections are needed. If approved, notice sent to landlord and tenants.

7

Landlords can add in the utility adjustment amount determined in the petition *with the next annually allowed rent increase*.



# Proceso de petición de ajuste de servicios públicos



1

El propietario presenta un formulario de petición para toda la propiedad con cálculos por unidad.

2

El personal revisa la petición para comprobar si está completa y lo notifican al propietario. Si está completa, el propietario notifica la petición a los inquilinos y la presenta a la Ciudad.

3

El personal envía el aviso de presentación formal a los inquilinos con un formulario de respuesta del inquilino.

4

Los inquilinos pueden responder a la petición en un plazo de 30 días.

5

El personal revisa la petición, los cálculos seleccionados y las respuestas de los inquilinos. El personal solicita documentos adicionales si es necesario.

6

El personal determina si los cálculos son correctos o si es necesario hacer correcciones. Si se aprueba, se envía una notificación al propietario y a los inquilinos.

7

Los propietarios pueden añadir el importe del ajuste de los servicios públicos determinado en la petición *con el siguiente aumento anual permitido de la renta.*

# What Should I Do When I Get the Petition?



**All Fully-covered Units will be served a Petition and Workbook even if your rent already includes utilities.**

- Pay attention to the mail and your email for information from the Division and your landlord.
- The Division will send you a Notice of Formal Filing with a Tenant Response Form after the landlord serves you the petition.
  - This Notice will have a unique id special to your unit.
- Be sure to:
  1. Review the petition form carefully.
  2. Verify the information for your unit is accurate.
  3. Verify the information for the property is accurate.
  4. Respond to the petition using the Petition Response Form if you disagree with information in the petition.

**Your unit will have a unique identifier to maintain privacy.**

# ¿Qué debo hacer cuando reciba la petición?



**Todas las Unidades Totalmente Cubiertas recibirán una Petición y un Libro de Trabajo aunque su contrato de renta ya incluya los servicios públicos.**

- Preste atención al correo y a su correo electrónico para obtener información de la División y de su arrendador.
- La División le enviará un aviso de presentación formal con un formulario de respuesta del inquilino después de que el propietario le entregue la petición.
  - Este Aviso tendrá un identificador único especial para su unidad.
- Asegúrate de hacerlo:
  1. Revise con cuidado el formulario de petición.
  2. Compruebe que los datos de su unidad son correctos.
  3. Compruebe que los datos de la propiedad son correctos.
  4. Responda a la petición utilizando el formulario de respuesta a la petición si no está de acuerdo con la información de la petición.

**Su unidad tendrá un identificador único para mantener la privacidad.**

# Utility Charges Become Part of Rent



**If the petition calculations are confirmed**, landlords can add in the utility adjustment amount determined in the petition *with the next annually allowed rent increase*.

Calculation of allowed rent increase:

- First determine AGA % on existing rent; then
- Add allowed Utility Adjustment amount to new rent.

No tenant hardship petitions allowed for Utility Adjustment portion of rent increase. Tenants can only file a hardship petition for a banked increase, not for the regular AGA or the Utility Adjustment.

# Los gastos de servicios públicos pasan a formar parte de la renta



**Si se confirman los cálculos de la petición** los propietarios pueden añadir el importe de ajuste de los servicios públicos determinado en la petición *con el siguiente aumento de renta anual permitido.*

Cálculo del aumento de renta permitido:

- En primer lugar, determine el AGA % sobre la renta existente; a continuación
- Añada a la renta la cantidad permitida de ajuste por servicios públicos.

No se permiten peticiones por dificultades económicas de los inquilinos para la parte del aumento de la renta que corresponde al ajuste de los servicios públicos. Los inquilinos solo pueden presentar una petición por dificultades económicas para un aumento acumulado, no para el AGA normal ni para el ajuste de los servicios públicos.



## If No Petition is Filed On Time



**If a landlord does not file a petition within the deadlines**, they forgo the one-time ability to add a utility adjustment amount to the rent AND can no longer separately charge for separate utilities.

- The rent amount now automatically is assumed to include utility charges
- Tenants can file unlawful petitions with the City to recover any overpayment due to RUBS charges

## Si no se presenta la petición a tiempo





**Si un propietario no presenta una petición dentro de los plazos**, renuncian a la posibilidad única de añadir un importe de ajuste de los servicios públicos a la renta Y ya no pueden cobrar por separado los servicios públicos independientes.


- El importe de la renta ahora se supone automáticamente que incluye los gastos de servicios públicos
- Los inquilinos pueden presentar peticiones ilegales a la Ciudad para recuperar cualquier pago en exceso debido a los cargos RUBS



# Contact the Rent Stabilization Staff



# Contacto el personal de estabilización de renta



## For Additional Assistance



# HOUSING HELP CENTER FOR TENANTS (HHC)

## Mountain View Rent Stabilization Division

Come in to the HHC to get assistance and connect with City programs and local organizations that help the Mountain View community stay housed.

Every  
1st and 3rd Thursday  
6 - 8 p.m.

298 Escuela Ave.

Virtual:  
[mountainview.gov/  
housinghelpclinics](https://mountainview.gov/housinghelpclinics)

Para asistencia adicional



# CENTRO DE AYUDA DE VIVIENDA PARA INQUILINOS (HHC)

## División de Estabilización de Renta de Mountain View

Venga al HHC para obtener asistencia y conectarse con los programas de la Ciudad y las organizaciones locales que ayudan a la comunidad de Mountain View a mantenerse con una vivienda.

Cada 1er y 3er jueves  
6 - 8 p.m.

298 Escuela Ave.

Virtual:  
[mountainview.gov/  
housinghelpclinics](https://mountainview.gov/housinghelpclinics)



# Rent Stabilization Division

[mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov) | 650-903-6136

[Mountainview.gov/rentstabilization](https://mountainview.gov/rentstabilization)

Patricia Black

[Patricia.Black@mountainview.gov](mailto:Patricia.Black@mountainview.gov)

(650) 903-6149



# División de Estabilización de Renta

[mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov) | 650-903-6136

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

Patricia Black

[Patricia.Black@mountainview.gov](mailto:Patricia.Black@mountainview.gov)

(650) 903-6149





# Calculating the Utility Adjustment (Landlord Petition)

# Steps for Landlord to Determine Utility Adjustment



## 1

Determine the amount of Utility Charges for the entire rental property for the period between July 1, 2023 and June 30, 2024.

## 3

Determine the average monthly Utility Charges, excluding CAD, for the property by dividing the total 12-month utility bill, minus the CAD (as done in Step 2), by 12 months.

## 2

Determine the Common Area Deduction (CAD) percentage and deduct that amount from the total 12-month property Utility Charges determined in Step 1.

## 4

Determine the total number of rooms in the entire property, (counting kitchen and living room). Divide the average monthly Utility Charges as calculated in Step 3 by the total amount of rooms on the property to get the monthly utility charge per room.

# Pasos para que el arrendador determine el ajuste por servicios públicos



## 1

Determinar el importe de los cargos de servicios públicos de toda la propiedad en renta para el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024.

## 3

Determine la media mensual de gastos de suministros, excluyendo el CAD, de la propiedad dividiendo la factura total de suministros de 12 meses, menos el CAD (como se ha hecho en el paso 2), entre 12 meses.

## 2

Determine el porcentaje de la Deducción por Zona Común (DAC) y deduzca esa cantidad del total de los Gastos por Servicios Públicos de la propiedad de 12 meses determinados en el Paso 1.

## 4

Determine el número total de habitaciones de toda la vivienda (contando la cocina y el salón). Divida los gastos mensuales medios calculados en el paso 3 por el número total de habitaciones de la vivienda para obtener el gasto mensual por habitación.

# Steps for Determining One-Time Utility Adjustment



## 5

Calculate the allowable monthly Utility Charge per rental unit by determining the number of rooms in each rental unit and multiply that by the monthly Utility Charge per Room, as calculated in Step 4.

## 7

Compare the amount in Step 5 (monthly Utility Charges per rental unit) with the sum of Step 6 (the sum of applicable Utility Allowance per rental unit) and determine the lesser amount for the unadjusted One Time Utility Adjustment.

## 6

Determine the sum of applicable utility allowances per rental unit as published annually by the Santa Clara County Housing Authority in 2023.

## 8

Multiply the amount for the One-Time Utility Adjustment determined in Step 7 by the percentage change in the Consumer Price Index—All Items (CPI-U San Francisco Area) from June 2023 to June 2024 as published in July 2024. Then, add that to the One-Time Utility Adjustment determined in Step 7. This amount is the maximum amount allowed for the One-Time Utility Adjustment.



## Pasos para que el arrendador determine el ajuste por servicios públicos



### 5

Calcule el coste mensual admisible por unidad de renta determinando el número de habitaciones de cada unidad de arrendamiento y multiplíquelo por el coste mensual por habitación, calculado en el paso 4.

### 7

Compare el importe del paso 5 (gastos mensuales de suministros por unidad de alquiler) con la suma del paso 6 (la suma de la compensación de suministros aplicable por unidad de alquiler) y determine el importe menor para el ajuste único de suministros no ajustado.

### 6

Determinar la suma de las indemnizaciones por servicios públicos aplicables por unidad de alquiler publicadas anualmente por la Autoridad de la Vivienda del Condado de Santa Clara en 2023.

### 8

Multiplique el importe del ajuste puntual de los servicios públicos determinado en el paso 7 por la variación porcentual del índice de precios al consumo para todos los artículos (IPC-U de la zona de San Francisco) de junio de 2023 a junio de 2024 publicado en julio de 2024. A continuación, añádale al Ajuste puntual por Utilidad determinado en el Paso 7. Esta cantidad es la cantidad máxima permitida para el ajuste puntual por servicios públicos.