



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

October 10, 2024

## Presenters

Andrea Kennedy, 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

10 de octubre de 2024

### Presentadores

Andrea Kennedy, 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 units are affected?



- Units 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 Units
- Mobile Homes
- 100% Affordable Housing Properties

# ¿Qué 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?

- Unidades 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?

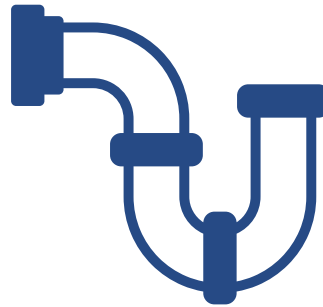


Any utility charges paid by the tenant directly to the landlord or through a third-party billing service. This could include:

Water



Sewer



Garbage



Sometimes, electricity and gas is also paid this way.

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?

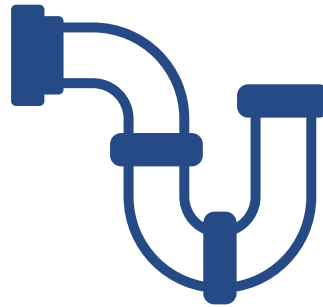


Cualquier gasto de servicios públicos que el inquilino pague directamente al propietario o a través de un servicio de facturación externo. Esto podría incluir:

Agua



Alcantarillado



Basura



A veces, la electricidad y el gas también se pagan de esta forma.

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)***

- 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 (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





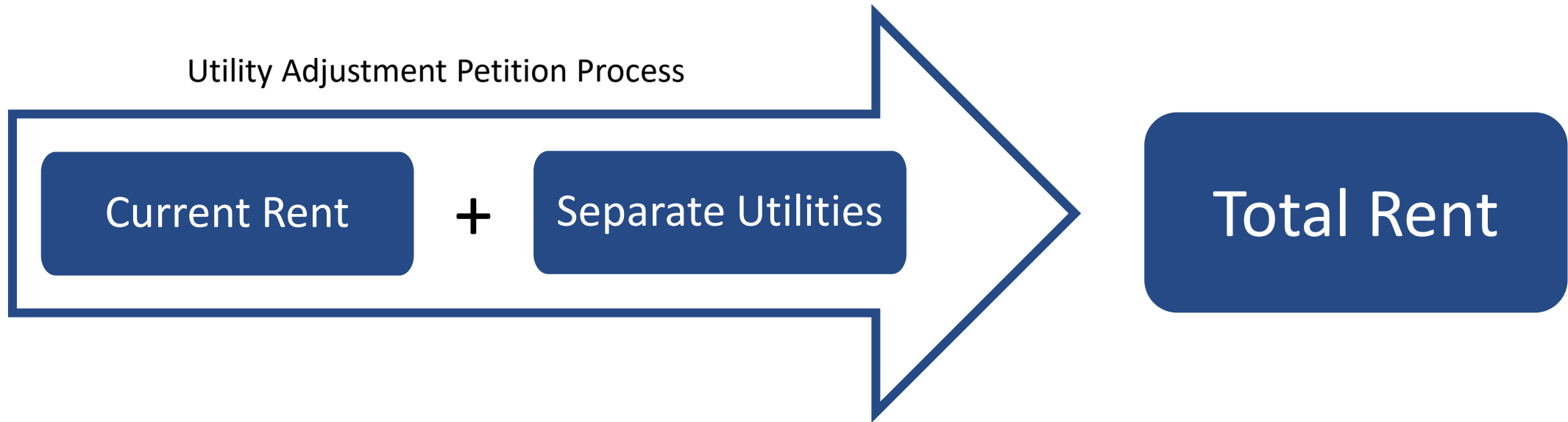
# Peticiones de ajuste de los servicios públicos



# 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.

# 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 determine if the adjustment is upward or downward and apply the adjustment accordingly.



# 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 determinan si el ajuste es al alza o a la baja y lo aplican en consecuencia.





# 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**

# 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 need to determine if the utility adjustment is a downward adjustment or an upward adjustment by using a form provided by Division staff that averages the utilities paid by each unit between July 1, 2023 and June 30, 2024 (plus 3.2%) and compares the average against the amount of the one-time utility adjustment in the Notice of Final Determination.

- If the amount in the Notice of Final Determination is less than the average monthly utility paid by the tenant between July 1, 2023 and June 30, 2024, then the adjustment is a **downward adjustment**.
- If the amount in the Notice of Final Determination is more than the average monthly utility paid by the tenant between July 1, 2023 and June 30, 2024, then the adjustment is an **upward adjustment**.
  - Tenants can dispute this portion of the process by filing a Notice of Dispute with the Division. If filed, staff reviews the form provided to the Division by the tenant and determines if the adjustment is an upward or downward adjustment.

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



***Si se confirman los cálculos de la petición***, los propietarios tienen que determinar si el ajuste de los servicios públicos es un ajuste a la baja o un ajuste al alza utilizando un formulario proporcionado por el personal de la División que calcula la media de los servicios públicos pagados por cada unidad entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024 (más el 3.2%) y compara la media con el importe del ajuste único de los servicios públicos que figura en la notificación de la resolución definitiva.

- Si el importe de la notificación de resolución definitiva es inferior a la media mensual de los servicios públicos pagados por el arrendatario entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, el ajuste **será a la baja**.
- Si el importe de la notificación de resolución definitiva es superior a la media mensual de los servicios públicos abonados por el arrendatario entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, el ajuste **será al alza**.
  - Los inquilinos pueden impugnar esta parte del proceso presentando una notificación de impugnación ante la División. Si se presenta, el personal revisa el formulario proporcionado a la División por el inquilino y determina si el ajuste es al alza o a la baja.

# Utility Charges Become Part of Rent



## ***If the adjustment is a downward adjustment:***

- Landlords must provide a thirty (30) day rent decrease notice to tenants immediately with the new total rent amount (current rent plus the utility adjustment).
- Tenants are no longer responsible for paying utility charges billed separately from rent or through RUBS incurred after the effective date of the rent decrease notice unless the utility charges accrued prior to the end of the 30 day notice period.
- Tenants are responsible for paying the total rent amount including the utility adjustment once the notice becomes effective.



## *Si el ajuste es a la baja:*

- Los propietarios deben notificar inmediatamente a los inquilinos una reducción de renta de treinta (30) días con el nuevo importe total de renta (renta actual más el ajuste de los servicios públicos).
- Los inquilinos ya no son responsables de pagar los gastos de servicios públicos facturados por separado de la renta o a través de RUBS incurridos después de la fecha efectiva de la notificación de disminución de renta a menos que los gastos de servicios públicos se acumularon antes del final del período de notificación de 30 días.
- Los inquilinos son responsables de pagar el importe total de la renta, incluido el ajuste de los servicios públicos, una vez que la notificación se haga efectiva.



# Utility Charges Become Part of Rent



## *If the adjustment is an upward adjustment:*

- Landlords can add in the utility adjustment amount determined in the Notice of Final Determination with the next annually allowed rent increase.
- If the landlord does not want to give the annually allowed rent increase, that is okay.
- The landlord can give the utility adjustment without giving the annually allowed rent increase.
- Calculation of allowed rent increase:
  - First determine Annual General Adjustment (AGA) % on existing rent; then
  - Add allowed Utility Adjustment amount to new rent.



## *Si el ajuste es al alza:*

- Los propietarios pueden añadir el importe del ajuste de los servicios públicos determinado en la Notificación de Resolución Definitiva con el siguiente aumento de renta anual permitido.
- Si el propietario no quiere aumentar la renta anualmente, no hay problema.
- El propietario puede conceder la revisión de los servicios públicos sin conceder el aumento anual permitido de renta.
- Cálculo del aumento de renta permitido:
  - En primer lugar, determinar el % de la revisión general anual (AGA) sobre la renta existente; a continuación
  - Añadir el importe de la revisión de los servicios públicos a la nueva renta

# Utility Charges Become Part of Rent



## ***If the adjustment is an upward adjustment (continued):***

- If giving the utility adjustment with the annually allowed increase, the rent increase must comply with all aspects of the CSFRA and State noticing requirements.
- If giving the utility adjustment separately from the annually allowed increase, the adjustment must be given 12 months after the last rent increase or 12 months after the start of the initial term of tenancy.
- At all times before the Utility Adjustment goes into effect, the landlord may continue to use RUBS or any similar system for tenancies starting before March 1, 2024.
- Moving forward, once the utility adjustment is implemented, only utilities that are submetered or separately metered and charged directly to the tenant can be billed separately from rent.



## *Si el ajuste es al alza (continuación):*

- Si se concede el ajuste de los servicios públicos con el aumento anual permitido, el aumento de renta debe cumplir todos los aspectos de la CSFRA y los requisitos de notificación del Estado.
- Si se concede la revisión de los servicios por separado del aumento anual permitido, la revisión debe concederse 12 meses después del último aumento de renta o 12 meses después del inicio del período inicial de arrendamiento.
- En todo momento antes de la entrada en vigor del Ajuste de Utilidades, el arrendador podrá seguir utilizando el RUBS o cualquier sistema similar para los arrendamientos que se inicien antes del 1 de marzo de 2024.
- En adelante, una vez que se aplique el ajuste de los servicios públicos, sólo podrán facturarse por separado de la renta los servicios que estén submedidos o medidos por separado y cargados directamente al inquilino.

# If No Petition is Submitted On Time



**If a landlord does not submit a petition within the deadlines or otherwise does not comply with the applicable requirements of the process**, they forgo the one-time ability to add a utility adjustment amount to the rent AND can no longer separately charge for separate utilities.

- Current rent amount now automatically is assumed to include utility charges
- Utilities cannot be billed separately unless individually submetered
- Tenants can file unlawful petitions with the City to recover any overpayment due to RUBS charges

# Si no se presenta ninguna petición a tiempo




**Si un propietario no presenta una petición dentro de los plazos o no cumple de otro modo los requisitos aplicables del proceso**, renuncia a la posibilidad única de añadir un importe de ajuste de los servicios públicos a la renta Y ya no puede cobrar por separado los servicios públicos independientes.

- El importe actual de la renta ahora se supone automáticamente que incluye los gastos de servicios públicos
- Los servicios públicos no pueden facturarse por separado a menos que se instalen contadores individuales
- 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





**Contacte el personal  
de estabilización de  
renta**







## 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)



## 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)



City of  
**Mountain View**

# Rent Stabilization Division

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

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



City of  
**Mountain View**

**División de Estabilización de Renta**  
**[mvrent@mountainview.gov](mailto:mvrent@mountainview.gov) | 650-903-6136**  
**[Mountainview.gov/rentstabilization](https://Mountainview.gov/rentstabilization)**

Andrea Kennedy



# 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, añádalo al Ajuste puntual por Utilidad determinado en el Paso 7. Esta cantidad es la cantidad máxima permitida para el ajuste puntual por servicios públicos.

