



CITY OF MOUNTAIN VIEW

CSFRA Community Outreach Overview

November 15, 2016:

1. Website
2. MyMV: Rent Stabilization Update e-zines
3. Mountain View Rental Housing Helpline:
Tel: (650) 282-2514 Email: CSFRA@housing.org
Walk in: Mondays 11am-2pm, Thursdays 12-2pm, City Hall

November 21-December 20, 2016:

4. Recruitment for RHC: newspaper, website, MyMV

November 29, 2016:

5. Postcards to Landlords/Tenants announcing CSFRA and Workshop dates

December 12-15, 2016:

6. Landlord Workshops: December 12 and December 14, 2016
7. Tenant Workshops: December 12 and December 15, 2016
8. Publication Presentation on website & MyMV

December 23, 2016:

9. Letter on CSFRA update and temporary restraining order
10. Publication Presentation on Just Cause Evictions on website & MyMV

January/February 2017:

11. Updates CAA lawsuit on website and MyMV

March 6-17, 2017:

12. 2nd Recruitment for RHC: newspaper, website, MyMV, postcards to tenants/landlords

April 5-30, 2017:

13. Update website
14. Provided template letter to request base rent
15. Provided online tool for look-up "year built"
16. Explanatory letter to landlords and tenants



CITY OF MOUNTAIN VIEW

COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT

500 Castro Street • Post Office Box 7540 • Mountain View • California • 94039-7540
650-903-6306 • Fax 650-962-8502

April 6, 2017

<<First>> <<Last>>
<<Address>>
<<City>> <<State>> <<Zip>>

Effective Immediately: Community Stabilization and Fair Rent Act (Measure V)

On November 8, 2016, the residents of the City of Mountain View voted to adopt Measure V, also known as the Community Stabilization and Fair Rent Act ("CSFRA"), to stabilize rents and provide just-cause eviction protections for certain Rental Units in Mountain View.

Effective April 5, 2017, rent levels and rent increases for covered rental units built before February 1, 1995, must comply with the CSFRA. Single-family homes, condominiums, and duplexes are not covered by the CSFRA.

Below are key provisions of the CSFRA. The full language of the CSFRA can be found here: www.mountainview.gov/rentstabilization.

Key Provisions

1. Rent Rollback

a. Allowable Rent for Tenants Who Moved in on or Before October 19, 2015

The allowable rent for tenants who moved into a covered Rental Unit on or before October 19, 2015, is the rent in effect on October 19, 2015.

b. Allowable Rent for Tenants Who Moved in After October 19, 2015

The allowable rent for tenants who moved into a covered Rental Unit after October 19, 2015, is the rent charged at the commencement of the tenancy.

2. Allowable General Annual Increases

In September of each year, including 2017, landlords may increase rent in an amount equal to the percentage increase in the Consumer Price Index (CPI) over the prior year (as determined by the Rental Housing Committee). The Rental Housing Committee will announce this annual general adjustment by June 30th of each year. Landlords must provide tenants written notice of such rent increase as required by law.

3. Initial Rent Levels and Rent Increases for New Tenants

Landlords may set the initial rents for new tenancies if the prior tenant voluntarily vacated the Rental Unit or was evicted for a just cause. After a tenant moves in, rent increases are limited to the annual general adjustment.

4. Eviction Protections Applicable to Covered and Non-covered Rental Units

Just cause is required for evictions from Rental Units with an initial Certificate of Occupancy prior to April 5, 2017. Just cause reasons include a tenant's failure to meet the obligations of a rental agreement, nonpayment of rent, and demolition of the unit or owner move-in, subject to limitations in the law. Any notice to terminate a tenancy for just cause must state with specificity the basis of the termination. Certain just-cause evictions require tenant relocation assistance and compliance with other provisions. Please refer to the CSFRA for the full provisions: <http://www.mountainview.gov/rentstabilization>

Next Steps

The Rental Housing Committee is scheduled to be appointed at the April 18, 2017 City Council meeting. The Committee will establish further procedures for implementing the CSFRA, including adoption of the CSFRA rules and regulations, setting the process for submitting individual petitions for rent increases (landlords) and decreases (renters), and appointing Hearing Officers.

Workshops

You are invited to attend any of the following workshops to learn more about the CSFRA:

City Hall, Council Chambers, 500 Castro Street, Mountain View

Tenant Workshops:

May 15, 2017 – 6:00 to 8:00 p.m.

May 25, 2017 – 6:00 to 8:00 p.m.

Landlord Workshops:

May 16, 2017 – 10:00 a.m. to 12:00 noon

May 22, 2017 – 6:00 p.m. to 8:00 p.m.

Questions?

- Contact the Mountain View Rental Housing Helpline:
Call 650-282-2514 or E-Mail ehislop@housing.org (habla español)
- Walk-In Office Hours at Mountain View City Hall:
Every Thursday, 12:00 noon to 2:00 p.m., 1st Floor in Public Works Front Conference Room
(habla español)
- Check the City's Website for Information and Updates:
www.mountainview.gov/rentstabilization
- Receive Updates by E-Mail through registering at www.mountainview.gov/mymv by Checking "Rent Stabilization Updates"



6 de abril de 2017

**Efectivo Inmediatamente:
Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo (Medida V)**

El 8 de noviembre de 2016, los residentes de la Ciudad de Mountain View votaron a favor de la adopción de la Medida V, también conocida como el Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo (CSFRA), para estabilizar las rentas y proporcionar protecciones de desalojo con causa justa para ciertas Unidades de Alquiler en Mountain View.

En efecto a partir del 5 de abril de 2017, los niveles de alquiler y los aumentos de alquiler de las unidades de alquiler cubiertas, construidas antes del 1 de febrero de 1995, deberán cumplir con el CSFRA. Las casas unifamiliares, condominios y dúplex no están cubiertos por el CSFRA.

El texto completo del CSFRA se puede encontrar aquí: www.mountainview.gov/rentstabilization.

Disposiciones Clave

1. Restablecimiento del Precio de la Renta (retroceso)

a. Cantidades permitidas para inquilinos que se mudaron en o antes del 19 de octubre de 2015

La renta permitida para los inquilinos que se mudaron a una unidad de alquiler (cubierta por CSFRA) el 19 de octubre de 2015 o antes es igual a la cantidad vigente el 19 de octubre de 2015.

b. Cantidades permitidas para inquilinos que se mudaron a la unidad después del 19 de octubre de 2015

La cantidad permitida para los inquilinos que se mudaron a una unidad de alquiler (cubierta por CSFRA) después del 19 de octubre de 2015 es igual a la cantidad cobrada al comienzo del arrendamiento.

2. Aumentos Anuales Generales Permitidos

En septiembre de cada año, incluyendo el 2017, los propietarios pueden aumentar la renta en una cantidad igual al aumento porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) sobre el año anterior (según lo determinado por el Comité de Vivienda de Alquiler). El Comité de Vivienda de Alquiler anunciará este ajuste general anual para el 30 de junio de cada año. Los propietarios deben proporcionar a los inquilinos un aviso por escrito de tal aumento de alquiler como lo requiere la ley.

3. Niveles de alquiler inicial y aumentos de alquiler para los nuevos inquilinos

Los propietarios pueden fijar los alquileres iniciales para los nuevos arrendamientos si el inquilino anterior dejó voluntariamente la unidad de alquiler o fue desalojado por una causa justa. Una vez que un inquilino se muda a la unidad de alquiler, los aumentos de alquiler se limitan al ajuste general anual.

4. Las protecciones de desalojo aplicables a las unidades de alquiler cubiertas y no cubiertas por CSFRA

La causa justa es requerida para los desalojos de las unidades de alquiler con un certificado inicial de ocupación antes del 5 de abril de 2017. Las causas justas incluyen el incumplimiento del arrendatario de cumplir con las obligaciones de un contrato de alquiler, el no pagar el alquiler y la demolición de la unidad o si el propietario se muda al lugar, sujeto a las limitaciones de la Ley. Cualquier aviso para terminar un arrendamiento por causa justa debe indicar con especificidad la base de la terminación. Ciertos desalojos de causa justa requieren asistencia de reubicación de inquilinos y cumplimiento de otras disposiciones. Por favor refiérase al CSFRA para las provisiones completas: <http://www.mountainview.gov/rentstabilization>

Siguientes Pasos

El Comité de Vivienda de Alquiler está programado para ser nombrado en la reunión del Concejo de la Ciudad el 18 de abril de 2017. El Comité establecerá procedimientos adicionales para implementar la CSFRA, que incluyen la adopción de las reglas y regulaciones de la CSFRA, establecimiento de un proceso para presentar peticiones individuales de aumento de alquileres (propietarios) y disminuciones (inquilinos) y nombramiento de Auditores.

Usted está invitado a asistir a cualquiera de **los siguientes talleres** para obtener más información sobre la CSFRA:

City Hall, Council Chambers, 500 Castro Street, Mountain View

Taller para Inquilinos:

Lunes, 15 de mayo, 2017 6-8 pm

Jueves, 25 de mayo, 2017 6-8 pm

Talleres para Propietarios:

Martes, 16 de mayo, 2017 10am -12 pm

Lunes, 22 de mayo, 2017 6-8 pm

¿Preguntas?

- **Póngase en contacto con la línea de ayuda de Viviendas de Alquiler en Mountain View: Llame al (650) 282-2514 o envíe un correo electrónico a ehislop@housing.org (se habla español)**
- **Venga durante las horas de oficina al Ayuntamiento de Mountain View:
Todos los jueves, 12-2pm, 1er Piso en la Sala de Conferencias de Obras Públicas (se habla español)**
- **Visite el sitio web de la Ciudad para obtener información y actualizaciones:
www.mountainview.gov/rentstabilization**
- **Reciba actualizaciones por correo electrónico a través del registro en
www.mountainview.gov/mymv, marcando a "Actualizaciones de Estabilización de Alquileres".**



COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT
500 Castro Street • Post Office Box 7540 • Mountain View • California • 94039-7540
650-903-6306 • Fax 650-962-8502

2017 年 4 月 6 日

立即生效：社区稳定和公平租赁法（Measure V）

2016 年 11 月 8 日，山景城市居民投票通过 Measure V，也叫“社区稳定与公平租赁法”（“CSFRA”），以稳定租金，并提供对山景城市某些租赁单位正当驱逐房客的保护。

从 2017 年 4 月 5 日起，1995 年 2 月 1 日前兴建的租赁公寓的租金水平及租金上调，必须符合“CSFRA”规定。单独住宅，有独立产权的公寓（condo）以及连栋式住宅（duplexes）不包括在此法案中。

以下是 CSFRA 的主要条款。该法案的全部语言可以在这里找到：

www.mountainview.gov/rentstabilization

主要规定

1. 租金反转（rent rollback）

a. 2015 年 10 月 19 日或之前入住房客允许租金

2015 年 10 月 19 日或以前迁入法案涵盖的租赁公寓的租户，其允许租金是 2015 年 10 月 19 日有效的租金。

b. 2015 年 10 月 19 日以后入住房客允许租金

2015 年 10 月 19 之后迁入法案涵盖的租赁公寓的租户，其租金是入住时所定的租金。

2. 允许的年度提价

每年 9 月份，包括 2017 年，业主可以增加租金，提价金额等于上一年度消费者物价指数（CPI）的增长率（由租赁房屋委员会决定）。租赁房屋委员会将于每年 6 月 30 前公布本年度总体调整幅度。房东必须根据法律规定向租客提供房租涨价的书面通知。

3. 新租户的初始租金水平和租金增长

如果以前的租户自愿离开公寓或因正当理由被驱逐，房东可以设定新租赁的初始租金。租户迁入后，租金上涨限于年度总体调整。

4. 法案规定的和不在此法案规定的所有租赁单位都受驱逐房客规定保护

在 2017 年 4 月 5 日之前拥有初始入住证的出租单位，在驱逐房客时必须具有正当理由。这些理由包括租户未履行租赁协议义务，房客不支付租金，合符法律的业主拆迁或业主入住。任何终止租赁义务的通知，必须向房客特别说明终止的依据。房东因正当理由需要驱逐租户时，需要向房客提供搬迁援助和遵守其它规定。具体请参阅 CSFRA 的完整规定：

<http://www.mountainview.gov/rentstabilization>

下一步

租赁房屋委员会将于 2017 年 4 月 18 日召开市议会。委员会将制定进一步执行 CSFRA 的程序，包括通过 CSFRA 的规则和条例，设定提交单独申请租金提价（业主）和租金下调（房客）的过程，并任命听证官员。

研讨会

您被邀请参加以下任何研讨会，以了解有关 CSFRA 的更多信息：

市政厅，议会厅，500 Castro Street, Mountain View

租户研讨会：

2017 年 5 月 15 日 晚上 6: 00 至 8:00

2017 年 5 月 25 日 晚上 6: 00 至 8:00

业主研讨会：

2017 年 5 月 16 日上午 10: 00 至中午 12: 00

2017 年 5 月 22 日晚上 6:00 至 8: 00

有问题吗？

•联系山景城租赁房屋帮助热线：

致电 650-282-2514 或电邮 ehislop@housing.org

•山景城市政厅亲自步入访问办公时间：

每个星期四中午 12:00 至下午 2:00, Public Works 会议室 1 楼 前台会议室

•登陆山景城网站查看信息和更新：

www.mountainview.gov/rentstabilization

•在 www.mountainview.gov/mymv 注册，通过电子邮件接收有关“稳定租赁”的最新政策

DISCLAIMER: This form is a template for informational use only. Tenants and Landlords may use this form to communicate the Base Rent under Mountain View's Community Stabilization and Fair Rent Act. Please visit <http://www.mountainview.gov/rentstabilization> or call 650-282-2514 for further information.

LETTER ESTABLISHING BASE RENT

Date

Rental Unit Address

On November 8, 2016, the City of Mountain View passed Measure V, the Community Stabilization and Fair Rent Act ("CSFRA"). This measure went into effect on April 5, 2017 and provides that no Landlord shall charge Rent in an amount that exceeds the sum of the Base Rent plus any lawful rent increases actually implemented pursuant to the CSFRA.

For those Rental Units covered by the CSFRA, the lawful Rent that can be charged is the Base Rent (rent in effect on October 19, 2015, or for tenancies starting after that date, rent charged upon the initial date of the tenancy).

Rent is defined in the CSFRA as "All periodic payments and all nonmonetary consideration including, but not limited to, the fair market value of goods, labor performed or services rendered to or for the benefit of the Landlord under a Rental Housing Agreement concerning the use or occupancy of a Rental Unit and premises and attendant Housing Services, including all payment and consideration demanded or paid for parking, Utility Charges, pets, furniture, and/or subletting."

The tenancy in this unit began _____ on or before October 19, 2015, at which time the monthly rent was \$_____ (insert Base Rent amount).

This letter is to confirm that the lawful Rent of this unit is the Base Rent of \$_____.

Name

Address

EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Este formulario es para uso informativo solamente. Los inquilinos y propietarios pueden usar este formulario para comunicar la renta base para alquiler bajo la Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo de Mountain View. Visite www.mountainview.gov/rentstabilization o llame al (650) 282-2514 para más información

CARTA QUE ESTABLECE RENTA BASE PARA ALQUILER

Fecha:

Dirección de la unidad de alquiler

El 8 de noviembre de 2016, la Ciudad de Mountain View aprobó la Medida V, el ACTA de Estabilización Comunitaria y Renta Justa ("CSFRA"). Esta medida entró en vigor el 5 de abril de 2017 y establece que ningún Propietario cobrará por la Renta en una cantidad que exceda a la suma de la Renta Base más cualquier aumento legal de alquiler implementado actualmente de acuerdo con la CSFRA.

Para aquellas Unidades de Alquiler cubiertas por el CSFRA, la Renta legal que se puede cobrar es la Renta Base (alquiler vigente el 19 de octubre de 2015, o para arrendamientos que comiencen después de esa fecha, alquiler cobrado a la fecha inicial del arrendamiento).

El arrendamiento o renta en esta unidad comenzó _____ (en o antes/después) _____ 19 de octubre de 2015, momento en el cual la renta mensual era de \$ _____ (inserte el monto de la renta base).

En el CSFRA la Renta o Alquiler es se define como "Todos los pagos periódicos y todas las consideraciones no monetarias incluyendo, pero no limitadas al valor monetario de los bienes, trabajos o servicios brindados a o en beneficio del propietario bajo un contrato de alquiler concerniente al uso u ocupación de la unidad de alquiler y alrededores y servicios de Vivienda, incluyendo todos los pagos y consideraciones demandada pagos por estacionamiento, cargos por Servicios Públicos, mascotas, muebles y/o subarriendo".

Esta carta es para confirmar que la renta legal de esta unidad es la renta base de \$ _____.

Nombre

Dirección

免责声明：此表单为仅供参考使用的模板。租户和业主可以使用此表格就山景城社区稳定和公平租赁法规定的基本租金进行沟通。更多信息请访问以下网址或拨打电话650-282-2514 <http://www.mountainview.gov/rentstabilization>

建立基础租金的信件

时间 _____

出租单元 _____

2016年11月8日，山景城通过了Measure V，社区稳定和公平出租法案（“CSFRA”）。次法案已于2017年4月5日生效，并规定业主所收取租金金额不可超过基本租金加上任何根据执行CSFRA规定所涨幅的金额总和。

对于CSFRA所涵盖的租赁单位，可以收取的合法租金是基本租金（2015年10月19日生效的租金，或对于在此日期之后的租赁，租赁初始日期起的租金）。

CSFRA中租金的定义是指“所有定期付款和所有非货币性考虑，包括但不限于，公平市场价格，根据租赁房屋协议，关于租赁单元的使用或占用，房屋及服务员住房服务，为业主提供劳动或为业主利益的服务，包括停车费，公用事业费，宠物，家具和/或转租所需的所有付款和考虑要求。

本单元的租赁开始于 _____ 在2015年10月19日或之前/之后 _____ 当时每月租金金额为\$ _____ (插入基本租金金额)

本函是确认本单元合法租金金额为 \$_____.

姓名 _____

地址 _____



CITY OF
MOUNTAIN VIEW

FREE TENANT WORKSHOPS



COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT ("CSFRA" or MEASURE V)

Come to one of the following workshops to learn more about the CSFRA requirements.

Monday, May 15, 2017 6:00 pm

Thursday, May 25, 2017 6:00 pm

City Hall, 500 Castro Street, Mountain View

Or visit the weekly Walk-In Office Hours at City Hall,
500 Castro Street, 1st floor Public works Front Conference Room
Thursdays 12pm-2pm

For More Information call (650) 282-2514 or
email CSFRA@housing.org



CITY OF
MOUNTAIN VIEW

TALLER GRATUITO PARA INQUILINOS



ACTA DE ESTABILIZACION COMUNITARIA Y ALQUILER JUSTO ("CSFRA" O MEDIDA V)

Venga a uno de los siguientes talleres para saber más sobre los requisitos de CSFRA.

Lunes, 15 de mayo , 2017 6:00 p.m.

Jueves, 25 de mayo , 2017 6:00 p.m.

City Hall, 500 Castro Street, Mountain View

También puede visitar las oficinas del Ayuntamiento,
500 Castro Street, 1st Floor Public Works Front Conference Room
Jueves 12pm-2pm

Para más información puede llamar al (650) 282-2514
o escribir a CSFRA@housing.org



免费租客研讨会



社区稳定和公平出租法案

(“CSFRA” or MEASURE V)

请参加以下研讨会之一，以了解有关 CSFRA 的更多信息。

5月15日，星期一，晚上6:00

5月25日，星期四，晚上6:00

市政厅, 500 Castro Street, Mountain View

或在市政厅每周步入办公时间来访

500 Castro Street, 一楼, Public Works 前台会议室

星期四下午12:00pm-2:00pm

更多信息，请拨打电话(650) 282-2514 或电邮

CSFRA@housing.org