

# ATTACHMENT TO NOTICE OF 2019 ANNUAL GENERAL ADJUSTMENT OF RENT UNDER THE COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT (CSFRA)

Date Notice Issued: \_\_\_\_\_

Effective Date of Rent Increase: \_\_\_\_\_

Tenant Name(s): \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Property Address: \_\_\_\_\_  

(Street Number)
(Street Name)
(Apt/Unit Number)
  
 \_\_\_\_\_  

(City)
(Zip Code)

The following table may be used to show the Annual General Adjustment of Rent:

<b>1.</b>	Current Rent	\$ _____	
<b>2.</b>	2019 Annual General Adjustment (Up to 3.5%)	_____ %	
<b>3.</b>	2018 Banked Annual General Adjustment <i>(if not previously charged; see page 2 for details)*</i> (Up to 3.6%) <b><u>MANDATORY TEXT IN NOTICE REQUIRED and FILE COPY WITH CITY</u></b>	_____ %	
<b>4.</b>	2017 Banked Annual General Adjustment <i>(if not previously charged; see page 2 for details)*</i> (Up to 3.4%) <b><u>MANDATORY TEXT IN NOTICE REQUIRED and FILE COPY WITH CITY</u></b>	_____ %	
<b>5.</b>	2016 Banked Increase <i>(if eligible; see page 2 for details)*</i> (Up to 2.6%) <b><u>MANDATORY TEXT IN NOTICE REQUIRED and FILE COPY WITH CITY</u></b>	_____ %	
<b>6.</b>	Total Rent Increase Percentage (Add Lines 2, 3, 4 and 5, as applicable; increase cannot exceed 10% of rent charged in the past 12 months)	_____ %	
<b>7.</b>	Total Amount of Rent Increase (Multiply Line 1 by total Line 6)	\$ _____	
<b>8.</b>	<b>New Total Rent Amount **</b> (Add Lines 1 and 7)	\$ _____	

\*\* No rent increase shall be effective unless the Landlord has substantially complied with all the provisions of the CSFRA and all rules and regulations promulgated by the Rental Housing Committee (see CSFRA Section 1707(f)).

If a landlord charges a Banked Rent Increase, page 2 of this template should be attached to the Notice to the tenant, and a copy of the Notice of Banked Rent Increase must be filed with the City at: [www.mountainview.gov/rentstabilization/forms](http://www.mountainview.gov/rentstabilization/forms)

# ATTACHMENT TO NOTICE OF 2019 ANNUAL GENERAL ADJUSTMENT OF RENT UNDER THE COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT (CSFRA)

## \*ADDENDUM for Banked Rent Increases

### A. Mandatory Text in Notice of a Banked Rent Increase

“The rent increase requested with this notice exceeds the annual general adjustment authorized for the current year. Landlords may save (“bank”) annual general adjustments that were **not imposed in previous years** and implement them with the current annual general adjustment in accordance with the Community Stabilization and Fair Rent Act Section 1707 and implementing regulations.

Rent may only be increased **once every twelve months** and rent increases cannot exceed ten percent (10%) of the rent actually charged in the previous year. Tenants have the right to petition the Rental Housing Committee (RHC) for relief if this rent increase will cause an undue hardship. The RHC defines a hardship based on either household income or if the household spends 50% or more of household income on rent, with specific definitions for households with children, seniors, or persons with disabilities or who are terminally ill.

If you believe the rent increase requested with this notice is incorrect, excessive or causes an undue hardship, you can (a) contact your landlord to discuss the increase, and/or (b) file a petition with the RHC. For more information about petitions or the hardship process, contact the Mountain View Rental Housing Helpline at (650) 282-2514 or CSFRA@housing.org.”

### B. Required Qualifications for Eligibility to use the 2016 Banked Rent Increase

The 2016 Banked Rent Increase of 2.6% may *only* be used by landlords for the following rental units:

1. The property has been continuously owned by the landlord since October 19, 2015, and
2. The unit has been occupied by the same tenant household since October 19, 2015, and
3. The unit was not subject to a rent increase between October 19, 2015 & December 23, 2016.
4. The 2016 Banked Rent Increase of 2.6% must be used by August 31, 2020 or it is forfeit.

### C. Tenant Hardship Information

If the proposed rent increase includes any Banked Rent Increase a tenant may file an Undue Hardship Petition based on any of the following conditions:

Hardship Condition	Household Income Limit Or Rent Burden Status*	Additional Criteria
a. Inadequate Household Income	100% of AMI or Severe Rent Burden	n/a
b. Families with Children	120% of AMI or Severe Rent Burden	Primary residence of one or more persons under the age of 18
c. Senior Household	120% of AMI or Severe Rent Burden	Primary residence of individual who is 62 or older
d. Persons with Disabilities	120% of AMI or Severe Rent Burden	Primary residence of person who is disabled
e. Persons who are Terminally Ill	120% of AMI or Severe Rent Burden	Primary residence of person who is certified as terminally ill
f. Other	120% of AMI or Severe Rent Burden	Other extenuating circumstances

\* Tenant may qualify if total household income does not exceed the listed percentage of area median income adjusted for household size (AMI), or if household spends more than 50% of household income on rent (Severe Rent Burden).

State annual Average Median Income (AMI) for Santa Clara County in 2019 adjusted for family size:

Household Size	1	2	3	4	5	6
100% AMI	\$92,000	\$105,100	\$118,250	\$131,400	\$141,900	\$152,400
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

**DISCLAIMER:** Pages 1-2 of this template comply with the CSFRA and implementing regulations. Neither the Rental Housing Committee nor the City of Mountain View make any claims regarding the adequacy, validity, or legality of the use of this template under state or federal law. You may contact the Mountain View Rental Housing Helpline at 650-282-2514 or CSFRA@housing.org

# ADJUNTO AL AVISO DE 2019 AJUSTE GENERAL ANUAL DE RENTA SEGUN EL ACTA DE ESTABILIZACIÓN COMUNITARIA Y RENTA JUSTA (CSFRA)

Fecha de Emisión del Aviso: \_\_\_\_\_

Fecha Efectiva de Aumento de Renta: \_\_\_\_\_

Nombre(s) del Inquilino: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Dirección de la Propiedad: \_\_\_\_\_

(Numero de Calle)

(Nombre de Calle)

(Apt/Número de Unidad)

(Ciudad)

(Código Postal)

**La siguiente tabla se puede usar para mostrar el Ajuste General Anual de la Renta:**

1.	Renta Actual	\$ _____
2.	Ajuste General Anual 2019 (Hasta el 3.5%)	_____ %
3.	Ajuste General Anual Ahorrado de 2018 <i>(si no se ha cobrado previamente; consulte la página 2 para obtener más detalles)*</i> (Hasta el 3.6%) <b><u>TEXTO OBLIGATORIO EN EL AVISO REQUERIDO y COPIA DE ARCHIVO CON LA CIUDAD</u></b>	_____ %
4.	Ajuste General Anual Ahorrado de 2017 <i>(si no se ha cobrado previamente; consulte la página 2 para obtener más detalles)*</i> (Hasta el 3.4%) <b><u>TEXTO OBLIGATORIO EN EL AVISO REQUERIDO y COPIA DE ARCHIVO CON LA CIUDAD</u></b>	_____ %
5.	Aumento Ahorrado de 2016 <i>(si es elegible; vea la página 2 para detalles)*</i> (Hasta el 2.6%) <b><u>TEXTO OBLIGATORIO EN EL AVISO REQUERIDO y COPIA DE ARCHIVO CON LA CIUDAD</u></b>	_____ %
6.	Porcentaje de Aumento de Renta Total (Agregue las líneas 2, 3, 4 y 5, según corresponda; el aumento no puede exceder el 10% del alquiler cobrado en los últimos 12 meses)	_____ %
7.	Cantidad Total del Aumento de Alquiler (Multiplica la Línea 1 por el total en la Línea 6)	\$ _____
8.	<b>Nuevo Total de Renta**</b> (Agregue las líneas 1 y 7)	\$ _____

\*\* Ningún aumento de renta será efectivo a menos que el Propietario haya cumplido sustancialmente con todas las disposiciones del CSFRA y todas las reglas y regulaciones promulgadas por el Comité de Viviendas de Alquiler (consulte la Sección 1707 (f) de la CSFRA).

Si un propietario cobra un Aumento de Renta Ahorrada, la página 2 de este formulario debe adjuntarse a la Notificación al inquilino, y se debe presentar una copia del Aviso de Aumento de Renta Ahorrada a la Ciudad en: [www.mountainview.gov/rentstabilization/forms](http://www.mountainview.gov/rentstabilization/forms).

**NEGACIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Las páginas 1-2 de este formulario cumplen con el CSFRA y las regulaciones de implementación. Ni el Comité de Viviendas de Alquiler ni la Ciudad de Mountain View hacen reclamos con respecto a la idoneidad, validez o legalidad del uso de este formulario según la ley estatal o federal. Puede comunicarse con la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al 650-282-2514 o CSFRA@housing.org

# ADJUNTO AL AVISO DE 2019 AJUSTE GENERAL ANUAL DE RENTA SEGUN EL ACTA DE ESTABILIZACIÓN COMUNITARIA Y RENTA JUSTA (CSFRA)

## \* ADENDA para Aumentos de Renta Ahorrada

### A. Texto Obligatorio en el Aviso de un Aumento de Renta Ahorrada

"El aumento de renta solicitado con este aviso excede el ajuste general anual autorizado para el año en curso. Los propietarios pueden ahorrar ("banco") los ajustes generales anuales que no se impusieron en años anteriores y aplicarlos con el ajuste general anual actual de acuerdo con la Sección 1707 del Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa y las regulaciones de implementación.

La renta solo se puede aumentar **una vez cada doce meses** y los aumentos de renta no pueden exceder el diez por ciento (10%) de la renta cobrada en el año anterior. Los inquilinos tienen derecho a solicitar ayuda al Comité de Viviendas de Alquiler (RHC, por sus siglas en inglés) para obtener ayuda si este aumento de renta causará una carga excesiva. El RHC define una dificultad económica basada en el ingreso del hogar o si el hogar gasta el 50% o más del ingreso del hogar en la renta, con definiciones específicas para hogares con hijos, personas mayores o personas con discapacidades o que tienen una enfermedad terminal.

Si cree que el aumento de renta solicitado con este aviso es incorrecto, excesivo o causa una dificultad excesiva, puede (a) comunicarse con el propietario para discutir el aumento y/o (b) presentar una petición ante el RHC. Para obtener más información sobre las peticiones o el proceso de dificultades, comuníquese con la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al (650) 282-2514 o [CSFRA@housing.org](mailto:CSFRA@housing.org)."

### B. Requisitos Requeridos para la Elegibilidad para Usar el Aumento de Renta Ahorrada de 2016

El Aumento de la Renta Ahorrada de 2016 del 2.6% *solo* puede ser utilizado por los propietarios para las siguientes unidades de alquiler:

1. La unidad ha sido propiedad continua del propietario desde el 19 de octubre de 2015, y
2. La unidad ha sido ocupada por el mismo inquilino de la casa desde el 19 de octubre de 2015, y
3. La unidad no estuvo sujeta a un aumento de renta entre el 19 de octubre de 2015 y el 23 de diciembre de 2016.
4. El Aumento de la Renta Ahorrada de 2016 del 2.6% debe usarse antes del 31 de agosto de 2020 o se perderá.

### C. Información de Dificultades para el Inquilino

Si el aumento de renta propuesto incluye cualquier Aumento de Renta Ahorrada, el inquilino puede presentar una Petición por Dificultades Excesivas en función de cualquiera de las siguientes condiciones:

Condición de Dificultad	Límite de Ingresos del Hogar o Estado de la Carga de Renta	Criterios Adicionales
a. Ingreso Inadecuado del Hogar	100% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	n/a
b. Familias con Niños	120% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	Residencia principal de una o más personas menores de 18 años.
c. Hogar de Personas de la Tercer Edad	120% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	Residencia principal de una persona mayor de 62 años
d. Personas con Discapacidades	120% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	Residencia principal de una persona con discapacidad
e. Personas que están Enfermos Terminales	120% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	Residencia principal de una persona certificada como enfermo terminal
f. Otro	120% de Promedio de Ingreso Medio o Grave Carga de Alquiler	Otras circunstancias atenuantes

\* El inquilino puede calificar si el ingreso total del hogar no excede el porcentaje listado del ingreso medio del área ajustado por el tamaño del hogar (AMI), o si el hogar gasta más del 50% del ingreso del hogar en el alquiler (Grave Carga de Alquiler).

El Promedio de Ingreso Medio anual estatal (AMI) para el condado de Santa Clara en 2019:

Tamaño de Hogar	1	2	3	4	5	6
100% AMI	\$92,000	\$105,100	\$118,250	\$131,400	\$141,900	\$152,400
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

**NEGACIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Las páginas 1-2 de este formulario cumplen con el CSFRA y las regulaciones de implementación. Ni el Comité de Viviendas de Alquiler ni la Ciudad de Mountain View hacen reclamos con respecto a la idoneidad, validez o legalidad del uso de este formulario según la ley estatal o federal. Puede comunicarse con la Línea de Ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al 650-282-2514 o [CSFRA@housing.org](mailto:CSFRA@housing.org)

# 依据社区稳定和公平租赁法 (CSFRA) 制定的2019年年度总体租金调整通知附件

通知日期: \_\_\_\_\_

租金上涨起效日期: \_\_\_\_\_

租户姓名: \_\_\_\_\_

租房地址: \_\_\_\_\_

(街道号码)

(街道名称)

(公寓/单元号码)

(城市)

(邮政编码)

使用下列表格标示年度租金调整:

1.	目前租金	\$ _____	
2.	2019年租金总体调幅 (不超过3.5%)	_____ %	
3.	2018年存入的租金累积调幅 (如果以前没有收费;详见第2页) * (不超过 3.6%) <b><i>必须有书面通知, 且在市府备案</i></b>	_____ %	
4.	2017年存入的租金累积调幅 (如果以前没有收费;详见第2页) * (不超过 3.4%) <b><i>必须有书面通知, 且在市府备案</i></b>	_____ %	
5.	2016年存入的租金累积调幅 (如果以前没有收费;详见第2页) * (不超过 2.6%) <b><i>必须有书面通知, 且在市府备案</i></b>	_____ %	
6.	总租金上涨百分比 (如适用, 将第2,3,4和5行相加;租金上涨总数不得超过过去12个月收取的租金的10%)	_____ %	
7.	租金上涨总数 (行第1行 乘以 第6行)	\$ _____	
8.	新的租金总数 ** (第1行加上第7行)	\$ _____	

\*\*除非房东遵守了CSFRA的所有规定以及租赁房屋委员会颁布的所有规则和条例, 否则租金增加不会生效 (见CSFRA第1707 (f) 节).

如果房东收取先前存入的累积租金增加费用, 则该模板的第2页应附在通知中, 并且必须向市政部门提交“累积租金增加通知”的副本。副本格式见网页[www.mountainview.gov/rentstabilization](http://www.mountainview.gov/rentstabilization).

免责声明: 此模板的第1-2页符合CSFRA和实施法规。租赁住房委员会和山景城市政部门就此模板的充分性, 有效性或合法性没有提出任何要求。如有疑问, 请拨打650-282-2514或电邮CSFRA@housing.org联系山景城租房服务热线。

# 依据社区稳定和公平租赁法 (CSFRA) 制定的2019年年度总体租金调整通知附件

## \*累积租金上调附录

### A. 累积租金上调通知属强制性文本

“本通知要求的租金增加超过了当年批准的年度基本租金调整。房东可以根据“社区稳定和公平租赁法”第1707条和实施条例，保留（“累积”）前几年未实施的年度租金上调权利，在本年度一并收取。

租金只能每**12个月增加一次**，租金涨幅不能超过上一年实际租金的**10%**。如果租金增加会导致租房困难，这类特困租户有权向租住房屋委员会（RHC）申请救济。RHC根据家庭收入或者租金支付是否超过家庭收入的**50%**或更多来定义特困租户；对有子女，老年人，残疾人或患有绝症的家庭可能也符合特困租户范围，RHC作出具体定义。

如果您认为本通知所要求的租金增加不正确，过度或造成不应有的租房困难，可以（a）联系房东讨论房租增加是否合适，和/或者（b）向RHC提交申述书。有关申述或特困租户及划分标准等相关信息，请联系山景城租住房屋服务热线（650）282-2514或CSFRA@housing.org。”

### B. 使用2016年累积租金上涨的必要资格

2016年累积租金增长2.6%仅供业主用于以下房屋租赁：

1. 自2015年10月19日起，房产一直由房东拥有，并且
2. 该单元自2015年10月19日起被同一租户租用，并且
3. 该单元在2015年10月19日至2016年12月23日期间租金没有上涨。
4. 2020年8月31日之前必须使用2016年银行租金增长2.6%，逾期无效。

### C. 特困租户信息

如果拟议的房租增加加收了既往累积上调租金，租户可以根据以下任何一种情况，提出特困租房救济：

特困条件	家庭收入限制或租房压力状态*	补充要求
a. 家庭收入不足	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的100% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	无
b. 有子女家庭	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的120% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	常住人口中一人或多人年龄低于18岁
c. 老年家庭	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的120% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	常住人口有老人（62岁或更大）
d. 残疾家庭	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的120% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	常住人口有残疾人士
e. 末期患者家庭	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的120% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	常住人口有末期患者
f. 其他	收入低于家庭平均中位收入（AMI）的120% 或者租房压力过大（家庭过半收入用于房租）	其他合理情形

\* 合格申请人其家庭收入不超过上述本地中位家庭收入（AMI）百分数，或者或者租房压力过大，家庭过半收入用于房租。

### 2019年圣克拉拉县平均中位数家庭收入（AMI）：

家庭人口	1	2	3	4	5	6
100% AMI	\$92,000	\$105,100	\$118,250	\$131,400	\$141,900	\$152,400
120% AMI	\$110,400	\$126,150	\$141,950	\$157,700	\$170,300	\$182,950

免责声明：此模板的第1-2页符合CSFRA和实施法规。租赁住房委员会和山景城市政部门就此模板的充分性，有效性或合法性没有提出任何要求。如有疑问，请拨打650-282-2514或电邮CSFRA@housing.org联系山景城租房服务热线。