

¡Protecciones contra desalojo están en efecto! ¡Reducciones de alquiler llegan pronto

Gracias a un enorme esfuerzo de la comunidad, se ha ganado una victoria histórica para Mountain View! La Medida V entra en vigor el 23 de diciembre del 2016, y limitará aumentos de alquiler en departamentos construidos antes de 1995 y protegerá contra los desalojos sin causa justificada. Para evitar desalojos antes de esa fecha, el Consejo municipal ha aprobado una ordenanza de emergencia para hacer inmediatamente efectivas las protecciones de causa justa de la Medida V.

Conozca sus derechos!

Desalojos: Ahora su arrendador tiene que declarar una de las 9 "causas justas" enlistadas en la Medida V en cualquier aviso de terminación o aviso para desalojar (si usted vive en un edificio de departamentos de tres unidades o más). Únicamente los condominios, dúplex, casas unifamiliares y departamentos construidos después del 2016 están exentos de esto. Si usted recibió una notificación para desalojar (60-días o 30-días) – aun cuando haya sido antes del 15 de noviembre – usted debe ponerse en contacto con uno de los recursos legales enlistados a continuación tan pronto como sea posible para obtener ayuda. Si a usted le han hecho entrega de los papeles de la corte "retención ilícita", ¡no espere!

Law Foundation of Silicon Valley: 408-280-2424, **Bay Area Legal Aid:** 408-850-7066,
Asian Law Alliance: 408-287-9710, **Project Sentinel:** (650) 282-2514

Reducción de la renta: Muchos hogares calificarán para una reducción de renta cuando la Medida V entre en vigor el 23 de diciembre del 2016. Usted debe vivir en un edificio de departamentos construido antes del 1 de febrero de 1995 con tres unidades o más. Si se mudó a su departamento antes del 19 de octubre de 2015, cuando usted pague su alquiler de enero del 2017, usted puede pagar legalmente la cantidad vigente en octubre de 2015. Si se mudó a su departamento después del 19 de octubre de 2015, puede pagar la cantidad que se le cobró por el alquiler cuando recién se mudó dentro. Una carta se publicará en **mvtenantscoalition.org** que usted puede enviar junto con su alquiler de enero de 2017 en caso de que su arrendador no esté al tanto del cambio en la ley.

Preguntas frecuentes sobre la reducción de las rentas

¿Qué pasa si mi arrendador insiste en el alquiler ilegal? Si su arrendador le da una "notificación de tres días para pagar o desalojar" en respuesta a su pago de alquiler reducido de enero, usted tiene opciones:

- Pagar la cantidad más alta, de inmediato (dentro de los 3 días). Mantenga los recibos de pago para que pueda solicitar al comité de vivienda de alquiler un reembolso y una reducción de alquiler.
- Puede no hacer nada. Su arrendador puede hacerle entrega con documentos judiciales de desalojo ("retención ilícita"). Si usted recibe esos papeles, usted puede defenderse, pero usted tiene solamente cinco días para presentar documentos a la corte. Llame a uno de los números de teléfono arriba para obtener ayuda legal inmediatamente.

¿Es aplicable la reducción de la renta aun si firmo un nuevo contrato de alquiler más alto después de octubre 2015?

Creemos que usted tiene un fuerte argumento de que todavía califica para la reducción. Si su arrendatario está en desacuerdo, busque ayuda legal.

¿Recibiré un reembolso por el alquiler que pague entre octubre de 2015 y enero de 2017? No. La medida V no es intencionada para dar un reembolso por el alquiler pagado antes de que entrara en vigor.

¿Cómo averiguo cuándo se construyó mi edificio de departamentos? Escriba la dirección de su edificio de departamentos en la barra de búsqueda en uno de los siguientes sitios: **zillow.com**, **redfin.com**, **trulia.com**. El año de construcción debe aparecer. Una lista de departamentos que califican se encontrara en **mvtenantscoalition.org**

¿Más preguntas? Contacte City Hall: (650) 903-6379 o **neighborhoods@mountainview.gov**. O vea **mountainview.gov/rentstabilization** y **mvtenantscoalition.org** para información actualizada.

Este mensaje es distribuido por la Coalición de Inquilinos de Mountain View

MVTC tiene la intención de diseminar información precisa sobre lo que la Medida V significa para los inquilinos en Mountain View. Sin embargo, debido a que la Medida V es completamente nueva, y todas las leyes pueden estar sujetas a diferentes interpretaciones, MVTC no puede ser responsable de ningún uso al cual se ponga esta información en este sitio web. No confíe en esta información **sin consultar a un abogado** o la **agencia apropiada** acerca de sus derechos en su situación particular.

Eviction protections are in effect! Rent reductions coming soon!

Thanks to a large community organizing effort, a historic victory has been won for Mountain View! Measure V itself goes into effect on December 23, 2016, and will limit rent increases on pre-1995 apartments and protect against no cause evictions. To prevent evictions before then, the City Council has approved an emergency ordinance to make Measure V's "Just Cause for Eviction" protections effective immediately.

Know your rights!

Evictions: Your landlord now needs to state one of the 9 "just causes" listed in Measure V in any termination notice or notice to vacate (if you live in an apartment building with three units or more). Only condos, duplexes, single family homes and post 2016 apartments are exempt from this. If you received a notice to vacate (60-day or 30-day) -- even if it was before Nov. 15 -- you should contact one of the legal resources listed below as soon as possible for help. If you have been served "unlawful detainer" court papers, don't wait!

Law Foundation of Silicon Valley: 408-280-2424, **Bay Area Legal Aid:** 408-850-7066,
Asian Law Alliance: 408-287-9710, **Project Sentinel:** (650) 282-2514

Rent Rollback: Many households will qualify for a rent reduction when Measure V takes effect on Dec. 23. You must live in an apartment building built before Feb. 1, 1995 with three units or more. If you moved into your apartment before Oct. 19, 2015, when you pay your January 2017 rent, you can legally pay the amount in effect in Oct. 2015. If you moved into your apartment after Oct. 19, 2015, you can pay the amount you were charged for rent when you first moved in. A letter will be posted at mvtenantscoalition.org that you can send along with your January 2017 rent in case your landlord is unaware of the change in law.

FAQs about the Rent Rollback

What if my landlord insists on unlawful rent? If your landlord gives you a "three day notice to pay or quit" in response to your reduced January rent payment, you have options:

- Pay the higher, unlawful amount right away (within the 3 days). Keep payment records so you can petition the rental housing committee for a refund and rent reduction.
- Do nothing. Your landlord may serve you with eviction ("unlawful detainer") court papers. If you receive those papers, you can defend yourself, but you have only five days to submit papers to the court. Call one of the phone numbers above for legal help right away.

Does the rent rollback still apply if I signed a new lease for higher rent since October 2015? We think you have a strong argument that it does. If your landlord disagrees, seek legal help.

Will I get a refund for rent I paid between October 2015 and January 2017? No. Measure V was not intended to provide a refund on rent paid before it took effect.

How do I figure out when my apartment was built? Type your apartment building's street address into the search bar on one of the following sites: zillow.com, redfin.com, trulia.com. The year of construction should come up. A list of qualifying apartments is in the works and will be posted at mvtenantscoalition.org.

More questions? Contact City Hall: (650) 903-6379 or neighborhoods@mountainview.gov Or watch mountainview.gov/rentstabilization and mvtenantscoalition.org for updates and more info.

This message is brought to you by the Mountain View Tenants Coalition

MVTC intends to provide accurate information about what Measure V means for tenants in Mountain View. However, because Measure V is brand new, and all laws can be subject to different interpretations, MVTC cannot be responsible for any use to which the information on this website is put. Do not rely on this information without **consulting an attorney** or the **appropriate agency** about your rights in your particular situation.