

Residential Rent Stabilization & Arbitration Board City & County of San Francisco

HOJA DE TRABAJO DE GASTO TRASPASADO DE BONOS DE INGRESO DEL AGUA (para varios años)

Sección 37.3(a)(5)(B) de la Ordenanza; Sección 4.14 de Reglas y Regulaciones

Use este formulario para calcular el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua para más de un año calendario.

Nombre del inquilino _____ Dirección de la propiedad _____
Tenant's Name *Property Address*

Nombre del arrendador _____ Teléfono _____ Fecha _____
Landlord's Name *Phone* *Date*

Estimado inquilino:

Un arrendador puede traspasar el 50% de los cambios en la factura de agua que se pueden atribuir a incrementos en las tarifas de agua que sean el resultado de la emisión de Bonos de Ingresos para el Mejoramiento del Sistema de Agua autorizados en las elecciones de noviembre 2002 (proposición A). Las facturas de agua preparadas por la Comisión de Servicios Públicos de San Francisco a partir del 1.º de julio de 2005 especifican los cambios en las facturas de agua que pueden ser traspasadas. Los cargos que se pueden traspasar son solo una parte de la factura total de agua del arrendador.

Adjuntamos el cálculo del Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua para su unidad. La suma mensual del gasto traspasado se basa en los cargos del bono de ingresos del agua incurridos en dos o más años calendarios anteriores. (Un año calendario implica de enero a diciembre, no un periodo alternativo de doce meses, aunque el arrendador no tiene que prorratear las facturas de agua para periodos de servicio que caen en dos años calendarios diferentes.) El arrendador no debe incluir cargos incurridos antes de iniciado su inquilinato. Si usted se mudó en la mitad de un año calendario, el arrendador puede traspasar los gastos de lo que queda de ese año calendario empezando con el periodo de facturación que sigue al inicio de su inquilinato.

Solo se puede imponer el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua para varios años en su fecha de aniversario de aumento de la renta. El gasto traspasado no se convierte en parte de su renta base y debe ser descontinuado después de que lo haya pagado por el número de meses especificados en la línea 5 de la Hoja de Trabajo adjunta (página 3). El arrendador debe reembolsar cualquier sobrecargo si el gasto traspasado no se descontinúa a tiempo.

La suma en la línea 6 de la Hoja de Trabajo adjunta (página 3) es la suma mensual que el arrendador puede traspasar a su unidad después de haber dado un aviso por escrito del aumento de la renta de conformidad con el Código Civil §827. Todas las páginas de la Hoja de Trabajo, incluyendo esta página, deben ser adjuntadas al aviso de aumento de la renta. El aviso de aumento de la renta debe especificar la suma del Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua mensual. Por favor, sepa que si lo solicita, usted tiene el derecho de recibir una copia de la(s) factura(s) de agua pertinente(s) del arrendador.

Dificultades Económicas del Inquilino: Un inquilino puede presentar una Solicitud por Dificultades Económicas del Inquilino a la Junta del Control de Rentas para solicitar ser exonerado del pago del Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua. Se debe presentar una solicitud por dificultades económicas dentro del año a partir del que entre en vigencia el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua. Una vez que se haya presentado una solicitud por dificultades económicas a tiempo, el inquilino no tiene que pagar el gasto traspasado a menos que la Junta del Control de Rentas emita una decisión final denegando la solicitud por dificultades económicas. Sin embargo, si la solicitud por dificultades económicas es denegada, el inquilino tendrá que pagar el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua en forma retroactiva a partir de la fecha de entrada en vigencia. Puede encontrar las solicitudes por dificultades económicas en la oficina de la Junta del Control de Rentas en 25 Van Ness Avenue, Suite 320, San Francisco, CA 94102 o visitando el sitio web de la Junta del Control de Rentas en www.sfrb.org.

Queja del inquilino por Gasto Traspasado indebido de Bonos de Ingreso del Agua: Dentro de un año a partir de la fecha de entrada en vigencia de un Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua, un inquilino puede presentar una petición solicitando una audiencia de arbitraje por las siguientes razones:

- El arrendador no ha calculado debidamente el gasto traspasado.
- El gasto traspasado se calculó usando el número incorrecto de unidades.
- El arrendador no presentó una explicación escrita clara de los cargos y del cálculo del gasto traspasado.
- La unidad no cumple con las leyes pertinentes que exigen aparatos para la conservación de agua.
- El inquilino solicitó una copia de la(s) factura(s) de agua pertinente(s) y el arrendador no se la(s) ha proporcionado.
- El inquilinato empezó durante o después de los periodos de facturación incluidos en el cálculo del gasto traspasado.

Si el arrendador no descontinúa el gasto traspasado después de que esté completamente pagado, un inquilino puede presentar una petición sobre esa base en cualquier momento después de que se haya debido descontinuar el gasto traspasado. Dicha petición no está sujeta al límite de presentación de un año. (**Atención, por favor:** un Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua solo puede permanecer en vigencia durante el mismo número de meses cubiertos por las facturas de agua que fueron usadas para calcular la suma mensual del gasto traspasado.)

Al presentar este aviso al inquilino, el arrendador afirma que el inquilino reúne los requisitos para el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua porque la unidad del inquilino cumple con las leyes pertinentes que exigen aparatos para la conservación del agua, incluyendo pero no limitado al Código Civil de California Sección 1101.5 y el Código de Viviendas de San Francisco 12A. / **By service of this notice on the tenant, the landlord affirms that the tenant is eligible for the Water Revenue Bond Passthrough because the tenant's unit is in compliance with any applicable laws requiring water conservation devices, including but not limited to California Civil Code Section 1101.5 and San Francisco Housing Code Section 12A.**

Firma del arrendador / Landlord's Signature

**Residential Rent Stabilization & Arbitration Board
City & County of San Francisco**

WATER REVENUE BOND PASSTHROUGH WORKSHEET (for multiple years)

Ordinance Section 37.3(a)(5)(B); Rules and Regulations Section 4.14

Use this form when calculating the Water Revenue Bond Passthrough for more than one calendar year.

Dear Tenant:

A landlord may pass through 50% of the water bill charges attributable to water rate increases resulting from the issuance of Water System Improvement Revenue Bonds authorized at the November 2002 election (Proposition A). Water bills prepared by the S.F. Public Utilities Commission commencing July 1, 2005 specify the water bill charges that are eligible for the passthrough. The eligible charges are only a portion of the landlord's total water bill.

Attached is the calculation of the Water Revenue Bond Passthrough for your unit. The monthly passthrough amount is based on the water revenue bond charges incurred for two or more previous calendar years. (A calendar year means January through December, not an alternate twelve-month period, though the landlord does not have to prorate water bills for service periods that fall into two different calendar years). The landlord must not include charges incurred prior to commencement of your tenancy. If you moved in during the middle of a calendar year, the landlord may pass through the charges for the remainder of that calendar year, starting with the billing period following commencement of tenancy.

The Water Revenue Bond Passthrough for multiple years may be imposed only on your rent increase anniversary date. The passthrough does not become part of your base rent and must be discontinued after you have paid it for the number of months specified on Line 5 of the attached Worksheet (page 3). The landlord is required to refund any overcharges if the passthrough is not discontinued on time.

The amount on Line 6 of the attached Worksheet (page 3) is the monthly amount that the landlord can pass through to your unit after service of a written notice of rent increase pursuant to Civil Code §827. All pages of the Worksheet, including this page, must be attached to the notice of rent increase. The rent increase notice must specify the amount of the monthly Water Revenue Bond Passthrough. Please be advised that you are entitled to receive a copy of the applicable water bill(s) from the landlord upon request.

Tenant Financial Hardship: A tenant may file a Tenant Financial Hardship Application with the Rent Board to request relief from payment of the Water Revenue Bond Passthrough. A hardship application must be filed within one year of the effective date of the Water Revenue Bond Passthrough. Once a timely hardship application is filed, the tenant need not pay the passthrough unless the Rent Board issues a final decision denying the hardship application. However, if the hardship application is denied, the tenant will need to pay the Water Revenue Bond Passthrough retroactive to the effective date. Hardship applications are available from the Rent Board's office at 25 Van Ness Avenue, Suite 320, San Francisco, CA 94102 or visit the Rent Board's website at www.sfrb.org.

Tenant Challenge of Improper Water Revenue Bond Passthrough: Within one year of the effective date of a Water Revenue Bond Passthrough, a tenant may petition for an arbitration hearing on the following grounds:

- The landlord has not properly calculated the passthrough.
- The passthrough is calculated using an incorrect unit count.
- The landlord failed to provide a clear written explanation of the charges and the calculation of the passthrough.
- The unit is not in compliance with applicable laws requiring water conservation devices.
- The tenant requested a copy of the applicable water bills and the landlord has not provided them.
- The tenancy began during or after the billing periods included in the passthrough calculation.

If the landlord fails to discontinue the passthrough after it is fully paid, a tenant may file a petition on this basis at any time after the passthrough should have been discontinued; such petition is not subject to the one-year filing limitation. (Please note: A Water Revenue Bond Passthrough may remain in effect only for the same number of months covered by the water bills that were used to calculate the monthly passthrough amount.)

HOJA DE TRABAJO DE GASTO TRASPASADO DE BONOS DE INGRESO DEL AGUA (para varios años)

Use este formulario para calcular el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua para más de un año calendario.

WATER REVENUE BOND PASSTHROUGH WORKSHEET (for multiple years)

Use this form when calculating the Water Revenue Bond Passthrough for more than one calendar year.

Enumere cada fecha de factura <i>List Each Bill Date</i>	Enumere el periodo de servicio para cada factura de agua* <i>List The Service Period For Each Water Bill*</i>		Enumere cada cargo pertinente en la factura de agua** <i>List Each Eligible Water Bill Charge**</i>
	De / From a / to	AÑO 1 / YEAR 1	\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to	AÑO 2 / YEAR 2	\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
	De / From a / to		\$
Sume todas las cantidades enumeradas arriba para obtener el total de cargos permitidos: <i>Add all amounts listed above to get Total Eligible Charges:</i>			
Si trata de conseguir un gasto traspasado basado en cargos por más de dos años, siga enumerando cada fecha de factura, periodo de servicio y cargos pertinentes en la factura de agua en una página separada, pero enumere todos los cargos permitidos para todos los años en la Línea 1. / If seeking a passthrough based on charges for more than two years, continue to list each bill date, service period and eligible water bill charges on a separate page, but list the total of all eligible charges for all years on Line 1.			1 \$
Divida la línea 1 por dos para obtener el 50% de los cargos permitidos: <i>Divide Line 1 by two to get 50% of Eligible Charges:</i>			2 \$
Enumere el número total de unidades residenciales y comerciales cubiertas por las facturas de agua: / List Total # of Residential & Commercial Units Covered by the Water Bills:			3
Divida la línea 2 por la línea 3: / Divide Line 2 by Line 3:			4 \$
Enumere el número total de meses cubiertos por las facturas incluidas en el gasto traspasado: Este es el número de meses que se le permite al arrendador cobrar el gasto traspasado mensual. <i>List Total # of Months Covered by the Water Bills included in Passthrough:</i> This is the number of months the landlord is allowed to collect the Monthly Passthrough.			5
Divida la línea 4 por la línea 5 para obtener la suma del gasto traspasado mensual por unidad: <i>Divide Line 4 by Line 5 to get Monthly Passthrough Amount Per Unit:</i>			6 \$

* El arrendador debe usar años calendarios para calcular el gasto traspasado. Un año calendario implica periodos de servicio (no fechas de factura) de enero a diciembre, y no un periodo alternativo de doce meses. No es necesario prorratear las facturas de agua para periodos de servicio que caen en dos años calendarios diferentes. El arrendador puede optar por incluir esas facturas en cualquiera de los dos años calendarios, pero no puede incluir la misma factura en ambos años. El arrendador no debe incluir cargos incurridos antes de que se haya iniciado el inquilinato. Si el inquilino se mudó en la mitad del año, el arrendador debe calcular el gasto traspasado usando solamente las facturas que empiecen con el siguiente periodo de servicio después de que se inició el arriendo. / * The landlord must use calendar years to calculate the passthrough. A calendar year means service periods (not bill dates) from January through December, and not an alternate twelve-month period. It is not necessary to prorate water bills for service periods that fall into two different calendar years. The landlord can elect to include such bills in either calendar year, but cannot include the same bill in both years. The landlord must not include charges incurred prior to commencement of the tenancy. If the tenant moved in mid-year, the landlord must calculate the passthrough using only the bills beginning with the next service period after the tenancy commenced.

** Si el inquilino ha recibido un aumento de la renta con base en gastos de operación y mantenimiento en los que se han incluido los mismos cargos de la factura de agua en los costos totales del año comparado, el arrendador no puede imponer un Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua para ese mismo periodo. / ** If the tenant received a rent increase based on operating and maintenance expenses in which the same water bill charges were included in the comparison year cost totals, the landlord may not also impose a Water Revenue Bond Passthrough for that same period.