

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

HOJA DE TRABAJO DE GASTO TRASPASADO DE BONOS DE INGRESO DEL AGUA

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 un mes o un año calendario.

Nombre del inquilino _____
Tenant's Name

Dirección de la propiedad _____
Property Address

Nombre del arrendador _____
Landlord's Name

Teléfono _____ Fecha _____
Phone Date

Estimado inquilino:

Un arrendador puede traspasar el 50% de los cambios en la factura de agua que se puedan 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 del 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. El arrendador puede basar el cálculo en una sola factura de agua (solo la línea 1) O, en forma alternativa, en todas las facturas de agua para cualquier año calendario (líneas 1-12). El arrendador no debe incluir cargos incurridos antes de iniciado su inquilinato. Si usted se mudó en la mitad del año calendario, el arrendador puede traspasar los cargos de lo que queda de ese año calendario empezando con el periodo de facturación que sigue al inicio de su inquilinato.

Si el arrendador opta por calcular el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua con base en un año calendario, el cargo que se traspase debe ser impuesto en su fecha de aniversario. Si el arrendador opta por calcular el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua en una sola factura de agua, el gasto traspasado no tiene que ser impuesto en su fecha de aniversario. Sin embargo, el arrendador tiene que dar un aviso de ese traspaso dentro de los 60 días a partir de haber recibido la factura de agua. De cualquier manera, el gasto traspasado no deberá ser parte de su renta base y deberá ser discontinuado después de que usted lo haya pagado por el número de meses especificados en la línea 17 de la Hoja de Trabajo adjunta (página 3). El arrendador debe reembolsar cualquier sobrecargo si el gasto traspasado no se discontinúa a tiempo.

La suma en la línea 18 es la suma mensual por unidad 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 mensual del Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua. 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 de que entre en vigencia el Gasto Traspasado de Bonos de Ingreso del Agua. Una vez que se haya presentado la 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 la Solicitud Del Inquilino 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 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 discontinúa 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 discontinuar 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).

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

**WATER REVENUE BOND PASSTHROUGH WORKSHEET
Ordinance Section 37.3(a)(5)(B); Rules and Regulations Section 4.14**

Use this form when calculating the Water Revenue Bond Passthrough for one month or 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 landlord may base the calculation on a single water bill (Line 1 only) OR, in the alternative, on all the water bills for any calendar year (Lines 1–12). 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.

Where the landlord elects to calculate the Water Revenue Bond Passthrough based on a calendar year, the passthrough must be imposed on your anniversary date. Where the landlord elects to calculate the passthrough on a single water bill, the passthrough need not be imposed on your anniversary date; however, the landlord must serve notice of such passthrough within 60 days of receipt of the water bill. In any event, the passthrough shall not become part of your base rent and must be discontinued after you have paid it for the number of months specified on Line 17 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 18 is the monthly amount per unit that the landlord can pass through to your unit after service of a written notice of rent increase pursuant to Civil Code §827. Both 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 bill(s) and the landlord has not provided them.
- The tenancy began during or after the billing period(s) 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.)

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

Hoja de Trabajo de Gastos Traspasados de Bonos de Ingreso del Agua

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

WATER REVENUE BOND PASSTHROUGH WORKSHEET

Use this form when calculating the Water Revenue Bond Passthrough for one month or 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	1 \$
	De / From	a / to	2 \$
	De / From	a / to	3 \$
	De / From	a / to	4 \$
	De / From	a / to	5 \$
	De / From	a / to	6 \$
	De / From	a / to	7 \$
	De / From	a / to	8 \$
	De / From	a / to	9 \$
	De / From	a / to	10 \$
	De / From	a / to	11 \$
	De / From	a / to	12 \$
Sume las líneas del 1 al 12 para obtener el total de cargos permitidos: <i>Add Lines 1 through 12 to get Total Eligible Charges:</i>			13 \$
Divida la línea 13 por dos para obtener el 50% de los cargos permitidos: <i>Divide Line 13 by two to get 50% of Eligible Charges:</i>			14 \$
Enumere el número total de unidades residenciales y comerciales cubiertas por las facturas de agua: <i>List Total # of Residential & Commercial Units Covered by the Water Bills:</i>			15
Divida la línea 14 por la línea 15: <i>Divide Line 14 by Line 15:</i>			16 \$
Enumere el número total de meses cubiertos por las facturas de agua enumeradas en las líneas 1-12: <i>List Total # of Months Covered by the Water Bills Listed in Lines 1-12:</i>			17
Divida la línea 16 por la línea 17 para obtener la suma del gasto traspasado mensual por unidad: <i>Divide Line 16 by Line 17 to get Monthly Passthrough Amount Per Unit:</i>			18 \$

* El arrendador puede usar el cálculo de una sola factura de agua (solo la línea 1) O, en forma alternativa, en todas las facturas de agua para cualquier año calendario (líneas 1-12). 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 inicie el inquilinato. Si el inquilino se ha mudado en la mitad del año, el arrendador debe calcular el gasto traspasado usando solamente las facturas que empiecen en el siguiente periodo de servicio después de que se haya iniciado el inquilinato. / *The landlord may base the calculation on a single water bill (Line 1 only) OR, in the alternative, on all the water bills for any calendar year (Lines 1-12). 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.*

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 12A.*

Firma del arrendador / Landlord's Signature