

**E**

OFFICIAL BALLOT NONPARTISAN BALLOT

SANTA CRUZ COUNTY

JUNE 8, 1982

This ballot stub shall be torn off by precinct board
member and handed to the voter.

MEASURE SUBMITTED TO VOTE OF VOTERS**CITY****CITY OF SANTA CRUZ
RENT STABILIZATION ORDINANCE****B** Shall the Ordinance adopting a rent sta-
bilization program be adopted?

YES	+
NO	+

44515

E**Sample Ballot**

FULL TEXT OF MEASURE B
City of Santa Cruz

AN ORDINANCE OF THE CITY OF SANTA CRUZ ADOPTING
A RENT STABILIZATION PROGRAM

BE IT ORDAINED by the City of Santa Cruz as follows:
SECTION 1. Chapter 25.04 is hereby added to the Santa Cruz Municipal Code to read, in words and figures, as follows:

CHAPTER 25.04
RENT STABILIZATION ORDINANCE

25.04.010. **TITLE.** This Ordinance shall be known as the Rent Stabilization Ordinance.
25.04.012. **PURPOSE.** The residents of the City of Santa Cruz are suffering from serious rental housing problems, including but not limited to: a critical shortage of rental housing, a significant number of tenants with low and moderate incomes who are spending an excessive amount of their income for housing, and the presence of a significant number of substandard rental housing units. These problems are endangering the public health and welfare of the residents of the City of Santa Cruz, especially senior citizens, tenants on fixed incomes, and low and moderate income tenants. The purpose of this Ordinance is to alleviate these problems by regulating residential rents to protect tenants from unwarranted rent increases.

25.04.014. **DEFINITIONS.** The following words or phrases as used in this Ordinance shall have the following meanings:

a. **BOARD:** The Rent Stabilization Board established by this Ordinance.
b. **CONSUMER PRICE INDEX:** The All Items Consumer Price Index for all Urban Consumers for the San Francisco/Oakland Standard Metropolitan Statistical Area, issued by the Bureau of Labor Statistics of the United States Department of Labor.
c. **CONTROLLED UNIT OR CONTROLLED RENTAL UNIT:** All residential rental units in the City of Santa Cruz unless exempted pursuant to Section 25.04.028 of this Ordinance.
d. **COUNCIL:** The Santa Cruz City Council.

e. **FINANCING COSTS:** The entire amount of loan costs, including interests, principal payments and all other fees and expenses associated with the loan.

f. **HOUSING SERVICES:** Those facilities or services which enhance the use of a residential rental unit, including but not limited to repairs, replacement, maintenance, painting, heat, hot and cold water, utilities, elevator services, locks, patrols and other security devices, storage, janitorial services, refuse removal, pest control, furnishings and kitchen, bath, laundry, and recreational facilities in common areas.

g. **LANDLORD:** An owner, lessor, sublessor, or any other person or entity entitled to receive rent for the use of a residential unit, or an agent, representative or successor of any of the foregoing.

h. **NET OPERATING INCOME:** The amount equal to gross income minus the sum of property taxes, operating expenses, maintenance expenses, and the cost of capital improvements amortized in accordance with section 25.04.022 (c). In calculating Net Operating Income, financing costs shall not be considered, except for the amortized portion of financing costs associated with capital improvements which meet the criteria set forth in Section 25.04.022 (c). Gross income for calendar year 1981 (the base year) shall be calculated by annualizing the monthly rent in effect on October 31, 1981.

i. **OPERATING EXPENSES:** The amount equal to the sum of the following: reasonable and necessary management expenses, license and registration fees required by law to the extent the same are not otherwise paid by tenants and utility costs paid by the landlord. For the purposes of this Ordinance, Operating Expenses shall not include financing costs, penalties, fees, or interest assessed or awarded for violation of this or any other law, depreciation of the property, or any expense for which the landlord has been reimbursed.

j. **PRINCIPAL RESIDENCE:** That dwelling place where a person actually resides a majority of the time. For purposes of this Ordinance a person may have only one principal residence.

k. **REFINANCING COSTS:** Those financing costs for a loan secured by the real property containing the controlled unit, where the loan was not obtained in connection with a sale of the real property.

l. **RENT:** The consideration demanded or received for the use of a residential rental unit, including but not limited to that demanded or paid for use, occupancy, parking, pets, furnishings, housing services, subleases or deposits.

m. **RENTAL AGREEMENT:** Any verbal, written or implied agreement between a landlord and a tenant for the use or occupancy of a residential unit.

n. **RENTAL VACANCY SURVEY:** A survey of residential rental units in the City of Santa Cruz that are decent, safe and sanitary and immediately available to the general public for non-transient occupancy. This survey shall be done by or on behalf of the Board, according to generally accepted statistical procedures, and shall make use of all available relevant data.

TEXTO COMPLETO DE LA MEDIDA B
Ciudad de Santa Cruz

UNA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ
ADOPTANDO UN PROGRAMA DE ESTABILIZACION
DE LOS ALQUILERES

QUE SEA DECRETADO por la Ciudad de Santa Cruz lo siguiente:
SECCION 1. Por la presente se agrega el Capítulo 25.04 al Código Municipal de Santa Cruz para leerse, en palabras y cifras, lo siguiente:

"CAPITULO 25.04
ORDENANZA DE ESTABILIZACION DE ALQUILERES

25.04.010. **TITULO.** Esta Ordenanza será conocida como la Ordenanza de Estabilización de Alquileres.

25.04.012. **PROPOSITO.** Los residentes de la Ciudad de Santa Cruz sufren de graves problemas de vivienda de alquiler, incluyendo pero no limitados a: una escasez crítica de vivienda de alquiler, un número significativo de inquilinos de ingresos bajos o moderados que gastan una cantidad excesiva de sus ingresos para la vivienda, y la presencia de un número significativo de unidades de vivienda por alquiler de calidad inferior. Estos problemas ponen en peligro la salud y el bienestar públicos de los residentes de la Ciudad de Santa Cruz, especialmente los ciudadanos ancianos, los inquilinos de ingresos fijos, y los inquilinos de ingresos bajos y moderados. El propósito de esta Ordenanza es de aliviar estos problemas por regular los alquileres residenciales para proteger a los inquilinos de aumentos injustificados en el alquiler.

25.04.014. **DEFINICIONES.** Las siguientes palabras o frases usadas en esta Ordenanza tendrán los siguientes significados:

a. **CONSEJO:** El Consejo de Estabilización de Alquileres es establecido por esta Ordenanza.

b. **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR:** El Índice de Precios al Consumidor de Todos los Objetos para todos los Consumidores Urbanos para el Área Estadística de Normas Metropolitanas de San Francisco/Oakland, emitido por la Oficina de Estadísticas de Trabajo del Ministerio de Trabajo de los Estados Unidos.

c. **UNIDAD CONTROLADA O UNIDAD DE ALQUILER CONTROLADA:** Todas las unidades residenciales por alquiler en la Ciudad de Santa Cruz a menos que sean exentas conforme a la Sección 25.04.028 de esta Ordenanza.

d. **CONCEJO:** El Concejo de la Ciudad de Santa Cruz.

e. **COSTOS DE FINANCIAMIENTO:** La cantidad completa de los costos del préstamo, incluyendo interés, pagos al principal y todos los otros honorarios y gastos asociados con el préstamo.

f. **SERVICIOS DE VIVIENDA:** Aquellas instalaciones o los servicios que mejoren el uso de una unidad residencial de alquiler, incluyendo pero no limitados a reparaciones, reposición, mantenimiento, pintura, calefacción, agua fría y caliente, servicios públicos, servicios de ascensores, cerraduras, patrullas y otros aparatos de seguridad, almacenaje, servicios de limpieza, eliminación de desperdicios, control de insectos, muebles e instalaciones de cocina, baño, de lavandería, y recreación en las áreas comunes.

g. **CASERO:** Un dueño, arrendador, subarrendador, o cualquier otra persona o entidad que tiene el derecho de recibir un alquiler por el uso de una unidad residencial, o un agente, representante o sucesor de cualquier de los anteriores.

h. **INGRESO NETO DE OPERACION:** La cantidad equivalente al ingreso bruto menos la suma de los impuestos de propiedad, gastos de operación, gastos de mantenimiento, y el costo de los mejoramientos capitales amortizados de acuerdo con la sección 25.04.022 (c) en calcular el Ingreso Neto de Operación, los costos de financiamiento no serán considerados, con la excepción de la porción amortizada de los costos de financiamiento asociados con los mejoramientos capitales que satisfagan los criterios designados en la Sección 25.04.022 (c). El ingreso bruto del año civil de 1981 (el año base) será calculado por calcular el costo anual basado en el alquiler mensual en vigor el 31 de octubre de 1981.

i. **GASTOS DE OPERACION:** La cantidad equivalente a la suma de: gastos de administración razonables y necesarios, honorarios de licencia y registro requeridos por la ley hasta el punto que éstos no sean pagados, de otra forma, por los inquilinos y los costos de los servicios públicos pagados por el casero. Para los propósitos de esta Ordenanza, los Gastos de Operación no incluirán los costos financieros, sanciones, honorarios, ni intereses tasados o premiados por la violación de ésta o cualquier otra ley, depreciación de la propiedad, o cualquier gasto por el cual el casero haya sido reembolsado.

j. **DOMICILIO PRINCIPAL:** Aquel lugar de residencia donde una persona verdaderamente vive la mayoría del tiempo. Para los propósitos de esta Ordenanza una persona solamente puede tener un domicilio principal.

k. **COSTOS DE UN NUEVO FINANCIAMIENTO:** Aquellos costos de financiamiento para un préstamo obtenido por los bienes inmuebles que contienen la unidad controlada, si el préstamo no fue obtenido con respecto a la venta de los bienes inmuebles.

l. **ALQUILER:** La gratificación exigida o recibida por el uso de una unidad residencial de alquiler, incluyendo pero no limitada a aquella exigida o pagada por el uso, la ocupación, el estacionamiento, animales domésticos, muebles, servicios de vivienda, subarrendamientos o depósitos.

m. **ACUERDO DEL ALQUILER:** Cualquier acuerdo verbal, escrito o implicado entre un casero y un inquilino sobre el uso o la ocupación de una unidad residencial.

n. **ENCUESTA DE UNIDADES VACANTES DE ALQUILER:** Una encuesta de las unidades residenciales de alquiler en la Ciudad de Santa Cruz que sean decentes, seguras y sanitarias e inmediatamente disponibles al público en general para ocupación no transitoria. Esta encuesta será conducida por, o por parte del Consejo, de acuerdo con los procedimientos estadísticos generalmente aceptados, y utilizará toda información pertinente disponible.

(Continued on next page)

(Continuado en la página proxima)

(Measure B cont'd)

o. RESIDENTIAL RENTAL UNIT: Any property or unit in the City of Santa Cruz rented or occupied for residential use, including the land appurtenant thereto, together with any facilities and housing services connected with the use or occupancy of such property or unit.

p. SALE: Any conveyance, transfer, or grant of title to real property; or any contract or lease which has substantially the same effect as a conveyance, transfer or grant of title; or any contract for such conveyance, transfer or grant under which possession of the property is given to the buyer, or any other person designated by the buyer.

q. TENANT: Any renter, successor to a renter's interest, or any other person entitled to the use or occupancy of a residential rental unit.

25.04.016. TEMPORARY MORATORIUM ON RENT INCREASES. Beginning with the effective date of this Ordinance, no landlord shall increase rents until the Rent Stabilization Board implements the Base Rent Ceiling and makes the first annual general adjustment of the rent ceiling in accordance with Sections 25.04.020 and 25.04.022.

25.04.018. BASE RENT CEILING. The Base Rent Ceiling is the monthly rent which was due and payable under the periodic term of the rental agreement on October 31, 1981. If there was no rent in effect for a unit on October 31, 1981, the Base Rent Ceiling shall be the periodic rent due and payable on the first date that rent was charged following October 31, 1981. The Base Rent Ceiling shall be the reference point from which maximum allowable rents shall be adjusted upward or downward by the general and individual adjustments made for in this Ordinance.

25.04.020. ANNUAL GENERAL ADJUSTMENTS.

a. Initial Annual General Adjustment. By October 31, 1982, the Board shall implement the Base Rent Ceiling and make the first annual general adjustment of maximum allowable rents. No landlord shall charge rent in an amount greater than that established by the initial adjustment of the rent ceiling until the rent ceiling is further adjusted by the Board in accordance with the procedures for annual general adjustments in this section or the procedures for individual adjustments in Section 25.04.022.

b. The Board shall make one general adjustment of the rent ceiling for all units covered by this Ordinance each year, and shall make no more than one annual general adjustment during any 365 day period. In making annual general adjustments, the Board shall raise or lower the ceiling on rents in an amount equal to the amount necessary to pass through increases or decreases in the property tax, and in maintenance and operating expenses for rental units in the City of Santa Cruz. The Board may raise the rent ceiling an additional amount for other relevant factors up to two percent (2%) of the previous rent ceiling.

c. Notwithstanding Section 25.04.020(b) the Board shall not adopt a general adjustment that is any greater than sixty percent (60%) of the increase in the Consumer Price Index for the most recent twelve (12) month period for which Consumer Price Index data are available prior to the date of adoption of such a general adjustment.

25.04.022. INDIVIDUAL RENT ADJUSTMENTS.

a. Following the first annual general adjustment and upon receipt of a petition by a landlord or a tenant, the maximum allowable rent of individual controlled rental units may be adjusted upward or downward in accordance with the procedures set forth in this Section.

b. It is the intent of this Ordinance that individual upward adjustments of maximum allowable rents be made only when the landlord demonstrates that, despite the general adjustment and despite competent management of the property, the individual adjustment is necessary to provide the landlord with a fair and reasonable return.

c. A landlord may obtain an upward adjustment by showing before a hearing of the Board or hearing examiner that the adjustment is needed to cover reasonable and necessary increases in operating and maintenance costs, repairs and replacements, and other bona fide services provided by the landlord and received by the tenant. An upward adjustment may also be obtained upon a showing that the adjustment is necessary to recover the cost of capital improvements (as distinguished from ordinary repair, replacement and maintenance) where such capital improvements are necessary for compliance with applicable State or local code requirements affecting health and safety, or where such capital improvements are specifically agreed to by the present tenants. In calculating such adjustments, the cost of capital improvements (including reasonable financing costs) shall be amortized over the life of the improvement in accordance with a reasonable amortization schedule adopted by the Board, which shall conform to schedules commonly used for such purposes. The effective date for a rent increase granted for a capital improvement shall be deferred until the completion of the improvement.

d. In order to prohibit rent increases arising from speculative practices, no individual upward adjustments shall be granted for:

(1) Increased interest or other expenses resulting from the landlord's refinancing the rental unit, except where such refinancing is necessary for the landlord to make capital improvements which meet the criteria set forth in Section 25.04.022(c)

(2) Increased interest or other expenses resulting from the sale of the property.

e. A landlord may obtain an upward adjustment by showing before a hearing of the Board or hearing examiner that the adjustment is necessary to maintain a fair and reasonable return. Except as otherwise provided by this subsection, the Net Operating

(Medida B cont'd)

o. UNIDAD RESIDENCIAL DE ALQUILER: Cualquier propiedad o unidad en la Ciudad de Santa Cruz alquilada u ocupada para el uso residencial, incluyendo la tierra anexa a aquella, junto con las instalaciones y servicios de vivienda relacionados con el uso o la ocupación de dicha propiedad o unidad.

p. LA VENTA: Cualquier traspaso, transferencia, o cesión de título de bienes inmuebles; o cualquier contrato o arrendamiento que substancialmente tenga el mismo efecto de un traspaso, transferencia, o cesión de título, o cualquier contrato para dicho traspaso, transferencia o cesión bajo el cual la posesión de la propiedad es concedida al comprador, o a cualquier otra persona designada por el comprador.

q. INQUILINO: Cualquier arrendatario, sucesor al interés de un arrendatario, o cualquier otra persona que tenga el derecho de usar u ocupar una unidad residencial de alquiler.

25.04.016. MORATORIA TEMPORAL EN AUMENTOS AL ALQUILER. Comenzando con la fecha de vigencia de esta Ordenanza, ningún casero aumentará los alquileres hasta que el Consejo de Estabilización de Alquiler implemente la Base de Alquiler Máximo y haga el primer ajuste anual general del límite máximo de alquiler de acuerdo con las Secciones 25.04.020 y 25.04.022.

25.04.018. BASE DE ALQUILER MÁXIMO. La Base de Alquiler Máximo es el alquiler mensual pagadero bajo el término regular del acuerdo de alquiler el 31 de octubre de 1981. Si no había alquiler en vigor para alguna unidad el 31 de octubre de 1981, la Base de Alquiler Máximo será el alquiler regular pagadero en la primera fecha en que aquel alquiler fue cobrado después del 31 de octubre de 1981. La Base de Alquiler Máximo será el punto de referencia del cual los alquileres máximos permitidos serán ajustados de forma ascendente o descendente por los ajustes generales e individuales especificados en esta Ordenanza.

25.04.020. AJUSTES ANUALES GENERALES.

a. Ajuste Anual General Inicial. Para el 31 de octubre de 1982, el Consejo implementará la Base de Alquiler Máximo y hará el primer ajuste anual general de alquileres máximos permitidos. Ningún casero cobrará un alquiler de una cantidad mayor que aquella establecida por el ajuste inicial del límite máximo de alquiler hasta que el alquiler máximo sea ajustado adicionalmente por el Consejo de acuerdo con los procedimientos para los ajustes generales anuales en esta sección o los procedimientos para los ajustes individuales en la Sección 25.04.022.

b. El Consejo hará un ajuste general del límite máximo de alquiler para todas las unidades abarcadas por esta Ordenanza cada año, y hará no más de un ajuste anual general durante cualquier periodo de 365 días. En hacer los ajustes anuales generales, el Consejo subirá o bajará el límite máximo en los alquileres por una cantidad equivalente a la cantidad necesaria para aprobarse conforme a los incrementos o decrementos en el impuesto de la propiedad, y en los gastos de mantenimiento y operación para las unidades de alquiler en la Ciudad de Santa Cruz. El Consejo puede subir el límite máximo de alquiler por una cantidad adicional debido a otros factores pertinentes de hasta el dos por ciento (2%) del límite anterior de alquileres.

c. No obstante la Sección 25.04.020 (b) el Consejo no adoptará un ajuste general mayor del sesenta por ciento (60%) del aumento en el Índice de Precios al Consumidor en el más reciente periodo de doce (12) meses para los cuales la información del Índice de Precios al Consumidor está obtenible antes de la fecha de adopción de un ajuste general así.

25.04.022. AJUSTES INDIVIDUALES AL ALQUILER

a. Después del primer ajuste anual general y al recibir una petición de un casero o inquilino, el alquiler máximo permitido de unidades individuales controladas de alquiler puede ser ajustado de forma ascendente o descendente de acuerdo con los procedimientos designados en esta Sección.

b. Es la intención de esta Ordenanza que los ajustes individuales ascendentes de los alquileres máximos permitidos se hagan solamente cuando el casero demuestra que, a pesar del ajuste general y a pesar de la administración competente de la propiedad, el ajuste individual es necesario para proveer al casero con un rendimiento justo y razonable.

c. Un casero puede obtener un ajuste ascendente por demostrar ante una audiencia del Consejo o examinador de audiencia que un ajuste es necesario para cubrir los aumentos razonables y necesarios en los costos de operación y mantenimiento, reparaciones y reposiciones, y otros servicios auténticos suministrados por el casero y recibidos por el inquilino. Un ajuste ascendente puede obtenerse también al mostrar que el ajuste es necesario para recuperar el costo de mejoramientos capitales (a diferencia de la reparación, reposición y el mantenimiento necesario) cuando dichos mejoramientos capitales sean necesarios para cumplir con los requisitos aplicables de los códigos Estatales o locales afectando la salud y seguridad, o cuando dichos mejoramientos capitales sean específicamente aceptados por convenio de los inquilinos actuales. En calcular dichos ajustes, el costo de los mejoramientos capitales (incluyendo los costos razonables de financiamiento) serán amortizados por la duración del mejoramiento de acuerdo con una tabla razonable de amortización adoptada por el Consejo, que sea conforme con las tablas usualmente usadas para estos propósitos. La fecha de vigencia para un aumento al alquiler otorgado para un mejoramiento capital será diferida hasta la terminación del mejoramiento.

d. Para prohibir los aumentos de alquiler resultantes de prácticas de especulación, ningún ajuste individual ascendente será otorgado para:

(1) Un aumento en el interés u otros gastos resultando del nuevo financiamiento por el casero de la unidad de alquiler, excepto cuando el nuevo financiamiento es necesario para que el casero pueda hacer los mejoramientos capitales que satisfagan los criterios designados en la Sección 25.04.022 (c)

(2) Un aumento en el interés u otros gastos resultando de la venta de la propiedad.

e. Un casero puede obtener un ajuste ascendente por demostrar ante una audiencia del Consejo o un examinador de audiencia del Consejo o un examinador de audiencia que el ajuste es necesario para mantener un rendimiento justo y razonable. Con la excepción de lo estipulado al contrario por esta subsección, el Ingreso Neto de Operación

(Continuado en la página proxima)

(Continued on next page)

(Measure B cont'd)

Income produced by a property during the base year shall be presumed to provide the landlord with at least a fair and reasonable return. The base year shall be the calendar year of 1981, unless the necessary data for the base year is not available, in which case the Board or hearing examiner shall establish another more appropriate twelve (12) month period as the base year in conformance with the purposes of this section. Landlords shall be entitled to maintain their Net Operating Income and to increase their Net Operating Income from year to year at the rate of up to forty percent (40%) of the percentage increase in the Consumer Price Index over the base year. The Board or hearing examiner may determine that the base year Net Operating Income yielded other than a fair return on the property due to one or more of the following factors, in which case the base year Net Operating Income may be adjusted in accordance with the purposes of this section:

(1) The landlord's operating and maintenance expenses in the base year were unusually high or low in comparison to other years;

(2) The landlord made substantial capital improvements during 1981 which were not reflected in the rent in effect on October 31, 1981;

(3) The rent in effect on October 31, 1981 was disproportionate due to: (a) a lease or other formal rental agreement which provided for substantially higher rent at other periods; (b) seasonal variations in rent; or (c) the rent not being determined by an arms-length transaction.

f. Any individual adjustment established pursuant to this section shall take into account the extent of any general adjustment the landlord may be implementing, or otherwise entitled to, at and during the time the individual adjustment is to be implemented, and the individual adjustment may be limited or conditioned accordingly.

g. In order to obtain a Board hearing, or to submit for consideration a petition for an individual adjustment, the landlord must show that any applicable business license tax is paid, that the units for which an upward adjustment of maximum rent is sought are properly registered with the Board, and that the applicable registration fees plus any penalty fees and interest have been paid in full.

h. The maximum rent increase which a landlord may obtain in any 12 month period through the combined effect of the general adjustment and any individual adjustments is limited to fifteen percent (15%). Rent increases in excess of fifteen percent (15%) shall be carried over to a subsequent twelve (12) month period, or periods.

i. The Board may, upon petition of a tenant, establish a rent ceiling for an individual unit below that established by Section 25.04.020 (plus any adjustments to that ceiling) if the tenant shows before a hearing of the Board that a lower ceiling is justified by one or more of the following factors:

(1) A decrease in the landlord's maintenance or operating expenses or in the property tax;

(2) A decrease in living space, furniture, furnishings, equipment, or other housing services;

(3) Substantial deterioration of the unit;

(4) Failure on the part of the landlord to provide adequate housing services, or to comply substantially with State or local rental housing laws, local housing health and safety codes, or the rental agreement;

(5) Failure of the landlord to comply with any provision of this Ordinance.

j. The Board shall adopt rules and regulations governing hearings and appeals of individual adjustments of rent ceilings which shall provide due process to all parties. These rules and regulations shall provide for hearing examiners who shall be authorized to conduct hearings on petitions for individual adjustments, and to make decisions on petitions for individual adjustments based on evidence presented at hearings, which decisions shall be final unless appealed to the Board, and to administer oaths and affirmations. The rules and regulations of the Board shall include guarantees of proper notice, right to assistance, timely decisions, procedures for appeals, access to information, and adequate publicity.

25.04.24. GENERAL PROVISIONS.

a. Allowable rent increases pursuant to adjustments under this Ordinance shall only become effective if the tenant is given at least thirty (30) days prior written notice. The notice shall state that the landlord is in compliance with this Ordinance with respect to all rental units owned by the landlord, and it shall contain a statement of the tenant's rights to petition the Board to reduce the rent and to be protected against retaliation. If such notice is not provided or it is deficient, the rent increase shall be invalid.

b. No landlord shall increase rent under this Ordinance if the landlord has failed to comply with any provision of this Ordinance and/or regulations issued thereunder by the Board, or if the landlord has failed to comply substantially with any applicable State or local housing, health or safety law.

c. If the maximum allowable rent specified under this Ordinance differs from the rent specified for a unit in a lease or other rental agreement, the lower rent shall be the maximum allowable rent.

25.04.026. COVERAGE AND EXEMPTIONS. The provisions of this Ordinance shall apply to all residential rental units in the City of Santa Cruz, including mobile homes and mobile home spaces, except:

a. Rental units in hotels, motels, inns, tourist homes and rooming and boarding houses which are subject to the City's transient occupancy tax and which are not the principal residence of the occupants.

b. Rental units in any hospital, extended medical care facility, asylum, non-profit home for the aged or in any dormitory owned and operated by an institution of higher education.

(Medida B cont'd)

producido por una propiedad durante el año base será presunto de proveer al casero con a menos un rendimiento justo y razonable. El año base será el año civil de 1981, a menos que la información necesaria para el año base no sea obtenible, y en este caso el Consejo o examinador de audiencia establecerá otro período más apropiado de doce (12) meses como el año base conforme con los propósitos de esta sección. Los caseros tendrán el derecho de mantener su Ingreso Neto de Operación y aumentar su Ingreso Neto de Operación de año a año a la tasa de hasta el cuarenta por ciento (40%) del porcentaje del aumento en el Índice de Precios al Consumir en exceso del año base. El Consejo o el examinador de audiencia puede determinar que el Ingreso Neto de Operación del año base produjo otra cosa que un rendimiento justo en la propiedad debido a uno o más de los siguientes factores, y en este caso el Ingreso Neto de Operación del año base puede ser ajustado de acuerdo con los propósitos de esta sección:

(1) Los gastos del casero en la operación y el mantenimiento durante el año base fueron extraordinariamente altos o bajos comparados con otros años;

(2) El casero hizo substanciales mejoramientos capitales durante 1981 que no fueron revelados en el alquiler en vigor el 31 de octubre de 1981;

(3) El alquiler en vigor el 31 de octubre de 1981 fue desproporcionado debido a: (a) un arrendamiento u otro acuerdo formal de alquiler que estipuló un alquiler substancialmente más alto en otros período (b) variaciones de temporada en el alquiler; o (c) el alquiler no fue determinado por una negociación de duración prudente.

f. Cualquier ajuste individual establecido conforme a esta sección tomará en cuenta el grado de cualquier ajuste general que el casero puede implementar, o tiene el derecho de tener, en y durante el tiempo en que se va a implementar el ajuste individual, y el ajuste individual puede ser limitado o sujeto a condiciones en conformidad.

g. Para obtener una audiencia ante el Consejo, o para someter una petición para consideración para un ajuste individual, el casero debe mostrar que se ha pagado cualquier impuesto licencia comercial aplicable, y que las unidades para las cuales se busca un ajuste ascendente del alquiler máximo son registrados propiamente con el Consejo, y que los honorarios de registro aplicables más cualesquier sanciones e interés se han pagado totalmente.

h. El alza máxima al alquiler que un casero puede obtener en cualquier período de 12 meses por medio del efecto combinado del ajuste general y cualesquier ajustes individuales se limita al quince por ciento (15%). Las alzas en el alquiler en exceso del quince por ciento (15%) serán traspasadas a un período o períodos consecutivos de doce (12) meses.

i. El Consejo, bajo petición de un inquilino, puede establecer un límite máximo al alquiler para una unidad individual más bajo que lo establecido por la sección 25.04.020 (más cualesquier ajustes a aquel límite) si el inquilino muestra ante una audiencia del Consejo que un límite máximo más bajo es justificado debido a uno o más de los siguientes factores:

(1) Una disminución en los gastos de mantenimiento u operación del casero o en el impuesto sobre la propiedad;

(2) Una disminución en el espacio habitable, los muebles, accesorios, equipo, u otros servicios de vivienda;

(3) Un deterioro substancial de la unidad;

(4) La falta del casero de proveer los servicios adecuados de vivienda, o de cumplir substancialmente con las leyes Estatales o locales de vivienda por alquiler, los códigos locales de salud y seguridad de vivienda, o el acuerdo de alquiler;

(5) La falta del casero de cumplir con alguna disposición de esta Ordenanza.

j. El Consejo adoptará reglas y regulaciones gobernando las audiencias y apelaciones de los ajustes individuales de los límites máximos del alquiler que provean el debido procedimiento legal a todas las partes. Estas reglas y regulaciones fijarán examinadores de audiencia que serán autorizados a dirigir audiencias sobre las peticiones para los ajustes individuales, y a dictar fallos sobre peticiones para ajustes individuales basados en la evidencia presentada en audiencias, y estos fallos serán finales salvo por una apelación al Consejo, y a administrar juramentos y afirmaciones. Las reglas y regulaciones del Consejo incluirán garantías de aviso apropiado, el derecho a asistencia, fallos puntuales, procedimientos para las apelaciones, acceso a información, y publicidad adecuada.

25.04.024. DISPOSICIONES GENERALES

a. Los aumentos al alquiler permitidos conforme a los ajustes bajo esta ordenanza entrará en vigor solamente si el inquilino recibe a menos treinta (30) días de aviso escrito anterior. El aviso declarará que el casero está cumpliendo con esta Ordenanza respecto a todas las unidades poseídas por el casero, y contendrá una declaración de los derechos del inquilino a hacer petición al Consejo para reducir el alquiler y de ser protegido contra la represalia. Si no se provee dicho aviso o si es deficiente, el aumento al alquiler será inválido.

b. Ningún casero aumentará el alquiler bajo esta Ordenanza si el casero ha faltado en cumplir con alguna disposición de esta Ordenanza y/o regulaciones emitidas bajo ésta por el Consejo, o si el casero ha faltado en cumplir substancialmente con alguna ley Estatal o local aplicable de vivienda, salud o seguridad.

c. Si el alquiler máximo permitido, especificado bajo esta Ordenanza es diferente del alquiler especificado por una unidad en un arrendamiento u otro acuerdo de alquiler, el alquiler más bajo será el alquiler máximo permitido.

25.04.026. ALCANCE Y EXENCIONES. Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todas las unidades residenciales de alquiler en la Ciudad de Santa Cruz, incluyendo las casas móviles y espacios para casas móviles, salvo:

a. Las unidades de alquiler en hoteles, moteles, posadas, casas turísticas y casas de huéspedes y casas de asistencia que sean sujetas al impuesto de ocupación transiente de la Ciudad y que no sean los domicilios principales de los inquilinos.

b. Las unidades de alquiler en cualquier hospital, establecimiento de cuidado médico extendido, asilo, casa para ancianos no lucrativa o en cualquier dormitorio poseído y operado por una institución de educación avanzada.

(Continued on next page)

(Continued on the page proxima)

(Measure B cont'd)

c. Rental units which a government unit, agency, or authority owns, operates, manages or in which governmentally-subsidized tenants reside only if such units are exempt from provisions of this Ordinance by applicable Federal or State law or administrative regulation.

d. A rental unit in a residential property where the landlord shares kitchen or bath facilities with the tenant(s) of such rental unit and where the landlord also occupies a unit in the same property as his/her principal residence. For the purposes of this subsection 25.04.026(d) the term landlord shall be defined only as the owner of record holding at least a fifty percent (50%) interest in the property.

e. Newly constructed rental units and dwellings which are completed and offered for rent for the first time after the effective date of this Ordinance; this exemption does not apply to units created as a result of conversion as opposed to new construction.

25.04.028. RENT STABILIZATION BOARD.

a. Within thirty (30) days after the effective date of this Ordinance, the City Council shall appoint a Rent Stabilization Board consisting of seven (7) Commissioners. Each member of the Council shall nominate one (1) commissioner for appointment by the Council to the initial Board. Only electors of the City of Santa Cruz are eligible to serve as Commissioners on the Board.

b. Disclosure. All Commissioners shall file with the City Clerk a verified statement listing all of their interests and dealings in real property, including but not limited to ownership, sale, management, transfer or exchange, and interests in entities whose primary purpose is the ownership, sale, management, transfer or exchange of real property during the previous three (3) years. Such statements shall be filed within thirty (30) days after appointment to the Board and shall be made available for public inspection. Each Board member shall notify the City Clerk of any changes or additions to his/her disclosure statement within thirty (30) days after becoming aware of such changes or additions.

c. Powers and Duties. The Board shall have the powers and duties required to effectively implement and enforce the provisions of this Ordinance. These powers and duties shall include the following: to set and adjust rent ceilings at fair and reasonable levels in order to achieve the intent of this Ordinance; to administer oaths and affirmations and to subpoena witnesses and documents; to authorize hearing examiners to conduct hearings and issue decisions in accordance with Section 25.04.022 (j); to charge and collect the fees and penalties required by this Ordinance, subject to approval by the City Council in the event such approval is required by the City Charter; to establish rules and regulations for deducting penalties and settling civil claims and to seek penalties and injunctive relief under Section 25.04.040 and to take other actions necessary to carry out the purposes of this Ordinance which are not inconsistent with the provisions of this Ordinance or with the provisions of the City Charter.

d. The Board shall issue and follow such rules and regulations as will further the purposes of this Ordinance. The Board shall fully and adequately publicize its rules and regulations. The Board shall hold at least one public hearing prior to the adoption of general adjustments of the rent ceiling. Regulations issued by the Board shall have the force of law to the extent that this provision is consistent with the City Charter. The Board may recommend to the City Council the adoption of appropriate regulations as City ordinances, and the City Council may adopt such regulations as ordinances, so long as they are not inconsistent with the provisions of this Ordinance.

e. The City Manager shall provide such paid staff, including hearing officers and inspectors, as may be necessary for the Board to perform its functions efficiently in order to fulfill the purposes of this Ordinance.

25.04.030. FINANCING.

a. The Board shall finance its operating expenses, including staff salaries and expenses and legal expenses, by charging landlords annual registration fees in amounts deemed reasonable by the Board. These fees shall be passed through to tenants on a monthly basis after they have been paid by the landlord, if the landlord is in full compliance with this Ordinance and according to procedures established by the Board.

b. The first annual registration fee of twenty-four dollars (\$24.00) per unit shall be paid by landlords to the Board no later than September 1, 1982. Subsequent annual registration fees shall be paid no later than September 1 of each year. The Board shall adopt penalties for delinquent registration fees which are adequate to ensure the timely payment required for effective operation of the Board. The amount of any registration fee or penalty imposed in accordance with this section shall be deemed a debt to the City and when collected shall be used to defer the costs of this Ordinance. Penalties shall not be passed through to tenants.

c. In addition to the registration fee, the Board may charge fees for the filing of petitions and other services.

d. The general tax revenues of the City of Santa Cruz shall not be used to finance the Board's expenses, except that the City Council shall appropriate sufficient funds for the reasonable and necessary expenses of the Board during the twelve (12) month period following the adoption of this Ordinance, said funds to be repaid to the City.

25.04.032. REGISTRATION. The Board shall require all landlords subject to the provisions of this Ordinance to file with the Board by September 1, 1982, a rent registration statement for each unit covered by this Ordinance. The rent registration statement shall include the rent in effect at the time of the effective date of this Ordinance, the

(Medida B cont'd)

c. Las unidades de alquiler que una unidad, agencia o autoridad gubernamental opera, maneja o en que inquilinos subvencionados por el gobierno residen solamente si dichas unidades son exentas de las disposiciones de esta ordenanza por la ley Federal o Estatal o las regulaciones administrativas aplicables.

d. Una unidad de alquiler en una propiedad residencial donde el casero comparte los servicios de cocina o de baño con el (los) inquilino(s) de dicha unidad de alquiler; y donde el casero también ocupa una unidad en la misma propiedad de su residencia principal. Para los propósitos de esta subsección 25.04.026 (d) el término "casero" se definirá solamente como el dueño registrado poseyendo a menos un interés del cincuenta por ciento (50%) de la propiedad.

e. Las unidades de alquiler y residencias nuevamente construidas que son terminadas y ofrecidas para alquilarse por la primera vez después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza; esta exención no se aplica a las unidades creadas como resultado de conversión al contrario de una nueva construcción.

25.04.028. CONSEJO DE ESTABILIZACION DE ALQUILERES

a. Dentro de treinta (30) días después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, el Concejo de la Ciudad nombrará un Consejo de Estabilización de Alquileres que consiste en siete (7) Comisionados. Cada miembro del Concejo nominará a un (1) comisionado para el nombramiento por el Concejo al Consejo inicial. Los electores de la Ciudad de Santa Cruz son elegibles para servir como Comisionados en el Consejo.

b. Revelación. Todos los Comisionados registrarán con el Secretario de la Ciudad una declaración verificada listando todos sus intereses y tratos en bienes inmuebles incluyendo pero no limitados a la posesión, venta, administración, transferencia o intercambio, e intereses en las entidades cuyo propósito principal son la posesión, venta, administración, transferencia o intercambio de bienes inmuebles durante los tres (3) años anteriores. Estas declaraciones serán registradas dentro de treinta (30) días después de su nombramiento al Consejo y serán obtenibles para la inspección pública. Cada miembro del Consejo avisará al Secretario de la Ciudad de cualesquier cambios o adiciones a su declaración de revelación dentro de treinta (30) días después de informarse de dichos cambios o adiciones.

c. Poderes y Deberes. El Consejo tendrá los poderes y los deberes requeridos de implementar y ejecutar efectivamente las disposiciones de esta Ordenanza. Estos poderes y deberes incluirán lo siguiente: fijar y ajustar los límites máximos del alquiler a niveles justos y razonables para realizar la intención de esta Ordenanza; administrar juramentos y afirmaciones y citar a testigos y documentos; autorizar a examinadores de audiencia para conducir audiencias y emitir fallos de acuerdo con la sección 25.04.022 (f) cobrar y reunir los honorarios y las sanciones requeridos por esta Ordenanza, sujetos a la aprobación por el Concejo de la Ciudad en caso de que la Carta Constitucional de la Ciudad requiera dicha aprobación; establecer las reglas y regulaciones para deducir sanciones y arreglar demandas civiles y procurar sanciones y desagravio por mandato judicial bajo la Sección 25.04.040 y tomar las otras medidas necesarias para llevar a cabo los propósitos de esta Ordenanza que no son inconsistentes con las disposiciones de esta Ordenanza ni con las disposiciones de la Carta Constitucional de la Ciudad.

d. El Consejo emitirá y seguirá estas reglas y regulaciones para promover los propósitos de esta Ordenanza. El Consejo publicará completamente y adecuadamente sus reglas y regulaciones. El Consejo celebrará a menos una audiencia pública antes de la adopción de los ajustes generales al límite máximo de los alquileres. Las regulaciones emitidas por el Consejo tendrán la fuerza legal hasta el punto que esta disposición sea consistente con la Carta Constitucional de la Ciudad. El Consejo puede recomendar al Concejo de la Ciudad la adopción de las regulaciones apropiadas como ordenanzas de la Ciudad, y el Concejo de la Ciudad puede adoptar dichas regulaciones como ordenanzas, con tal que no sean inconsistentes con las disposiciones de esta Ordenanza.

e. El Gerente de la Ciudad proveerá el personal pagado, incluyendo los oficiales e inspectores de audiencia, necesario para el Consejo en la eficiente ejecución de sus funciones para realizar los propósitos de esta Ordenanza.

25.04.030. FINANCIAMIENTO

a. El Consejo financiará sus gastos de operación, incluyendo los sueldos y gastos de personal y gastos legales, por cobrar de los caseros honorarios anuales de registro por las cantidades consideradas razonables por el Consejo. Estos honorarios serán extendidos a los inquilinos cada mes después de ser pagados por el casero, si el casero está cumpliendo totalmente con esta Ordenanza y de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Consejo.

b. El primer honorario anual de registro de veinte y cuatro dólares (\$24.00) por unidad serán pagados por los caseros al Consejo no después del 1 de septiembre de 1982. Los siguientes honorarios anuales de registro serán pagados no después del 1 de septiembre de cada año. El Consejo adoptará sanciones para los honorarios de registro atrasados que sean adecuadas para asegurar el pago puntual requerido para la operación efectiva del Consejo. La cantidad de cualquier honorario de registro o sanción impuesta de acuerdo con esta sección será considerada una deuda a la Ciudad y cuando es cobrada será usada para diferir los costos de esta Ordenanza. Las sanciones no serán extendidas a los inquilinos.

c. Además del honorario de registro, el Consejo puede cobrar honorarios por el registro de peticiones y otros servicios.

d. Los ingresos generales de impuestos de la Ciudad de Santa Cruz no serán usados para financiar los gastos del Consejo, excepto que el Concejo de la Ciudad asignará fondos suficientes para los gastos razonables y necesarios del Consejo durante el período de doce (12) meses después de la adopción de esta Ordenanza, dichos fondos serán reembolsados a la Ciudad.

25.04.032. REGISTRO. El Consejo requerirá que todos los caseros sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza registren con el Consejo para la fecha del 1 de septiembre de 1982, una declaración de registro de alquiler para cada unidad abarcada por esta Ordenanza. La declaración de registro de alquiler incluirá el alquiler en vigor en el tiempo de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, el límite máximo de alquiler, la

(Measure B cont'd)

base rent ceiling, the address of the rental unit, the name and address of the landlord, the housing services provided to the unit, the amount of deposits or other monies in addition to the periodic rent, and any other information deemed relevant by the Board. The Board shall provide forms for the registration information required by this section and shall make other reasonable efforts to facilitate registration by landlords. The Board may also require landlords to provide current information supplementing their registration statements.

25.04.034. PUBLIC INFORMATION.

a. In order to guarantee both adequate public access and appropriate confidentiality, availability of all documents of the Board shall be governed by the State law governing public records. The Board shall provide adequate publicity concerning the rights and obligations of all parties under this Ordinance. This publicity shall include the distribution of an informational pamphlet which explains, in a brief and easily understood manner, the rights of landlords and tenants under this Ordinance. The Board shall make this pamphlet available to the public, to tenants, and to landlords of controlled units. Each landlord shall be obligated to provide the pamphlet to his, or her, tenants within thirty (30) days after initial receipt. Landlords shall provide each new tenant with the informational pamphlet and with the most recent registration statement, along with a copy of the prior lease or rental agreement for the unit. The Board may also require that landlords provide tenants with other information necessary for the effective implementation of this Ordinance.

b. All registration statements or petitions for individual adjustments provided by landlords or tenants to the Board in accordance with this Ordinance shall include a written declaration, signed by the landlord or tenant under penalty of perjury, that the information provided is true and correct to the best of the landlord's or tenant's knowledge and belief.

25.04.036. TERMINATION. If the Board determines through a rental vacancy survey that the average annual vacancy rate for controlled rental units in the City of Santa Cruz for the preceding year exceeds five percent (5%), the City Council may, upon request by the Board, or at the Council's discretion, submit this Ordinance to the voters at the next Statewide General Election for the approval or disapproval of the voters. The Board may decline to request the City Council to take such action, and the Council may decline to take such action, if the Board or Council determines that, notwithstanding the determination of a vacancy rate in excess of five percent (5%), serious housing problems continue to exist in the City of Santa Cruz or that significant numbers of tenants are spending an excessive portion of their income for rent. At least one public hearing must be held by the Board prior to requesting the City Council to submit this Ordinance to the voters.

25.04.038. RETALIATION PROHIBITED. No landlord may threaten to bring, or bring, an action to recover possession, cause the tenant to quit the unit involuntarily, decrease any services or increase the rent where the landlord's intent is retaliation against a tenant for the tenant's assertion or exercise of rights under this Ordinance. Such retaliation shall be a defense to an action to recover possession, or it may serve as the basis for an affirmative action by the tenant for actual and punitive damages and injunctive relief. In an action by or against a tenant, evidence of the assertion or exercise by the tenant of rights under this Ordinance within six (6) months prior to the alleged act of retaliation shall create a presumption that the landlord's act was retaliatory. "Presumption" means that the Court must find the existence of the fact presumed unless and until evidence is introduced which would support a finding of its non-existence. A tenant may assert retaliation affirmatively or as a defense to the landlord's action without the aid of the presumption.

25.04.040. ENFORCEMENT, REMEDIES, PENALTIES.

a. If a landlord fails to properly register in accordance with this Ordinance, or if a landlord demands, accepts, receives or retains any payment in excess of the maximum allowable rent permitted by this Ordinance, or if a landlord fails to provide the information required by this Ordinance, a tenant may take any or all of the actions set forth in this section until compliance is achieved.

b. A tenant may withhold up to the full amount of the rent which is charged or demanded by the landlord. In any action to recover possession based on nonpayment of rent, possession shall not be granted where the tenant has withheld rent in good faith under this Ordinance.

c. A tenant may petition the Board for appropriate relief. If the Board, after the landlord has proper notice and after a hearing, determines that a landlord has willfully and knowingly violated the provisions of this Ordinance, the Board may authorize the tenant of such rental unit to withhold all or a portion of the rent for the unit until such time as the rental unit is brought into compliance. After a rental unit is brought into compliance, the Board shall determine what portion, if any, of the withheld rent is owed to the landlord, or may be retained by the tenant for the period in which the rental unit is not or was not in compliance.

d. No landlord shall at any time increase rents for any rental unit unless the landlord is in full compliance with this Ordinance.

e. A tenant may seek injunctive relief to restrain the landlord from demanding or receiving any rent on a unit until the landlord has complied with the terms of this Ordinance.

f. Any landlord who violates any provision of this Ordinance shall be liable for actual damages, injunctive relief, reasonable costs and attorney's fees. If such violation was knowing and willful, the landlord shall also be liable for punitive damages of seven hundred and fifty dollars (\$750.00) or three times the actual damages, whichever is greater, for each violation.

(Medida B cont'd)

dirección de la unidad por alquiler, el nombre y la dirección del casero, los servicios de vivienda suministrados a la unidad, la cantidad de depósitos u otro dinero además del alquiler regular, y cualquier otra información considerada pertinente por el Consejo. El Consejo suministrará formas para la información de registro requerida por esta sección y hará los otros esfuerzos razonables para facilitar el registro de los caseros. El Consejo también puede requerir a los caseros a proveer información actual complementando sus declaraciones de registro.

25.04.034. INFORMACIÓN PÚBLICA

a. Para garantizar el acceso público adecuado y confidencialidad apropiada, la disponibilidad de todos los documentos del Consejo será gobernada por la ley Estatal que gobierna los expedientes públicos. El Consejo proveerá la publicidad adecuada concernientes a los derechos y obligaciones de todas las partes bajo esta Ordenanza. Esta publicidad incluirá la distribución de un panfleto de información que explica, de forma breve y de comprensión fácil, los derechos de los caseros y los inquilinos bajo esta Ordenanza. El Consejo hará este panfleto disponible al público, a los inquilinos, y a los caseros de las unidades controladas. Cada casero estará obligado a proveer el panfleto a sus inquilinos dentro de treinta (30) días después de recibirlo inicialmente. Los caseros proveerán a cada nuevo inquilino con el panfleto de información y con la más reciente declaración de registro, junto con una copia del arrendamiento anterior o el acuerdo de alquiler para la unidad. El Consejo también puede requerir que los caseros provean a los inquilinos con otra información necesaria para la implementación efectiva de esta Ordenanza.

b. Todas las declaraciones de registro o peticiones para ajustes individuales provistos por los caseros o inquilinos al Consejo de acuerdo con esta Ordenanza incluirán una declaración escrita, firmada por el casero o inquilino bajo pena de perjurio, afirmando que la información suministrada es verdadera y correcta según el mejor conocimiento y creencia del casero o inquilino.

25.04.036. TERMINACIÓN. Si el Consejo determina por medio de una encuesta de vacantes por alquiler que el porcentaje anual medio de vacancia para las unidades controladas de alquiler en la Ciudad de Santa Cruz del año anterior excede al cinco por ciento (5%), el Consejo de la Ciudad, por petición del Consejo, o a la discreción del Consejo, puede someter esta Ordenanza a los votantes en la siguiente Elección General a través del Estado para la aprobación o desaprobación de los votantes. El Consejo puede negarse a pedir al Consejo de la Ciudad a tomar dicha medida, y el Consejo puede negarse a tomar dicha medida, si el Consejo o el Consejo determine, no obstante la determinación de un porcentaje de vacancia en exceso del cinco por ciento (5%), que todavía existen serios problemas de vivienda en la Ciudad de Santa Cruz o que un número significativo de inquilinos gasta una porción excesiva de sus ingresos en el alquiler. Se tiene que celebrar a menos una audiencia pública por el Consejo antes de pedir al Consejo de la Ciudad a someter esta Ordenanza a los votantes.

24.04.038. REPRESALIA PROHIBIDA. Ningún casero puede amenazar con levantar, ni puede levantar, una acción para recuperar la posesión, ni hacer que el inquilino desocupe la unidad involuntariamente, ni reducir cualquier servicio ni aumentar el alquiler cuando la intención del casero es de ejercer represalias en el inquilino de sus derechos bajo esta Ordenanza. Dicha represalia será una defensa a una acción para recuperar posesión, o puede servir como base de una acción afirmativa por el inquilino para daños efectivos y punitivos y un desagravio por mandato judicial. En una acción por o en contra de un inquilino, la evidencia de la aserción o el ejercicio por el inquilino de sus derechos bajo esta Ordenanza dentro de seis (6) meses antes del acto alegado de la represalia creará una presunción que el acto del casero fue una represalia. "Presunción" significa que la Corte debe decidir que la existencia del hecho es presunta a menos que y hasta que se presente evidencia que apoyaría la decisión de su inexistencia. Un inquilino puede ejercer represalia afirmativamente o como una defensa a la acción del casero sin la ayuda de la presunción.

25.04.040. EJECUCION, RECURSOS, SANCIONES.

a. Si un casero falta en registrarse apropiadamente de acuerdo con esta Ordenanza, o si un casero exige, acepta, recibe, o retiene cualquier pago en exceso del alquiler máximo permitido por esta Ordenanza, o si un casero falta en proveer la información requerida por esta Ordenanza, un inquilino puede tomar cualquier de las medidas, o todas las medidas designadas en esta sección hasta que se logre el cumplimiento.

b. Un inquilino puede retener hasta toda la cantidad del alquiler cobrado o exigido por el casero. En cualquier acción para recuperar la posesión basada en la falta de pagar el alquiler, la posesión no será concedida cuando el inquilino ha retenido el alquiler en buena fe bajo esta Ordenanza.

c. Un inquilino puede solicitar un desagravio apropiado del Consejo. Si el Consejo, después de que el casero haya recibido el aviso apropiado y después de una audiencia, determina que un casero haya violado voluntariamente y a sabiendas las disposiciones de esta Ordenanza, el Consejo puede autorizar al inquilino de dicha unidad por alquiler a retener todo o una porción del alquiler para la unidad hasta el tiempo en que la unidad sea puesta en conformidad. Después de que se pone una unidad por alquiler en conformidad, el Consejo determinará qué porción, si hay alguna, del alquiler se debe al casero, o puede ser retenida por el inquilino por el período en que la unidad por alquiler no está o no estuvo en conformidad.

d. Ningún casero en ningún tiempo aumentará los alquileres para cualquier unidad de alquiler a menos que el casero sea en conformidad completa con esta Ordenanza.

e. Un inquilino puede solicitar un desagravio por mandato judicial para restringir al casero de exigir o recibir cualquier alquiler por una unidad hasta que el casero cumple con los términos de esta Ordenanza.

f. Cualquier casero que viola alguna disposición de esta Ordenanza será responsable de daños efectivos, desagravio por mandato judicial, costos y honorarios de abogado razonables. Si dicha violación fue consciente y voluntaria, el casero también será responsable de daños punitivos de setecientos cincuenta dólares (\$750.00) o el triple de los daños efectivos, cualquiera que sea más, por cada violación.

(Measure B cont'd)

g. As an alternative to the filing of a civil action as provided for in Section 25.04.040, the Board shall establish by rule and regulation a hearing procedure for determination of the amount of the penalty the tenant is entitled to pursuant to Section 25.04.040(f). After said determination, the tenant may deduct the penalty from future rent payments in the manner provided by the Board.

h. If the tenant from whom such excessive payment is demanded, accepted, received or retained in violation of this Ordinance fails to bring a civil or administrative action provided for in Sections 25.04.040 (f) and (g), within one hundred and twenty (120) days from the date of occurrence of the violation, the Board may either settle the claim arising out of the violation or bring such action. Thereafter, the tenant on whose behalf the Board acted may not bring an action against the landlord in regard to the same violation for which the Board has made a settlement or brought an action. In the event the Board settles the claim it shall be entitled to retain from any payments made by the landlord, the costs it incurred in settlement, and the tenant aggrieved by the violation shall be entitled to the remainder.

i. In any action wherein any party succeeds in obtaining any remedy, in whole or in part, under this section, such party shall be awarded reasonable attorney's fees. If a party asserts a remedy under this Ordinance and fails to obtain any relief whatsoever, then the prevailing party shall be awarded reasonable attorney's fees.

j. For the purposes of this Ordinance a violation is presumed to be knowing and willful if such violation continues after written notice by the Board or tenant. The Board shall establish additional factors to be considered in making a determination of knowing and willful violation.

25.04.042. RELATIONSHIP TO OTHER LAWS AND AGREEMENTS.

a. Non-waiverability. Any provisions, whether oral or written, in or pertaining to a rental housing agreement whereby any provision of this Ordinance for the benefit of the tenant is waived, shall be deemed to be contrary to public policy and shall be void.

b. Judicial Review. A landlord or tenant aggrieved by any action or decision of the Board may seek judicial review by appealing to the appropriate Court within the jurisdiction.

c. Severability. This Ordinance shall be liberally construed to achieve its purposes and preserve its validity. The provisions of this Ordinance are severable. If any of its parts or applications are held invalid, that shall not affect those other parts or applications which are able to have independent validity. If this Ordinance or any provision of this Ordinance is held invalid, the City Council shall enact substitute legislation which to the extent legally possible has the same effect as the provision ruled invalid by the Court.

d. Codification. This Ordinance shall, upon passage, be incorporated in the appropriate part of the City of Santa Cruz Municipal Code.

SECTION 2. This Ordinance shall be in force and take effect according to law.

ANALYSIS OF THE RENT STABILIZATION ORDINANCE
BY THE
CHIEF FINANCIAL OFFICER OF THE CITY OF SANTA CRUZ

The rent stabilization ordinance regulates changes in residential rents within the city of Santa Cruz. A seven-member rent stabilization board appointed by the City Council shall have the powers and duties required to implement and enforce the provisions of the ordinance.

The ordinance provides for a temporary moratorium on rent increases, annual general adjustments of maximum allowable rents based on rents in effect October 31, 1981, and provisions for individual rent adjustments.

The proposed ordinance states that the program is to be financed by fees charged to landlords. These fees may be passed through to tenants if the landlord is in compliance with the ordinance. All costs attributable to the rent stabilization program must be borne by fees and penalties as the ordinance states that the city's general fund shall not be used to finance the program except to provide "start up" funds during the first year of operation. The cost of these "start up" funds will be included in the subsequent years' annual fee. The first annual fee will be \$24.00 per rental unit and subsequent years' annual fees shall be based on the cost of administering the program. In addition to the registration fee, the board may charge fees for filing of petitions and other services.

Should the ordinance decrease either the rate of sales turnover or sales prices of rental units, the city would experience some loss in property tax revenues. Conversely, should the ordinance accelerate the rate of sales turnover of rental units resulting in an increase in assessed value, the city would experience a gain in property tax revenues. The ordinance could also affect the property transfer tax through either an increase or decrease in the sale of rental units. It is not possible to estimate the potential effect on these or other revenues at this time.

s/ Robert J. Shepherd
Director of Finance

NO ARGUMENT AGAINST
THIS MEASURE WAS SUBMITTED

(Medida B cont'd)

g. Como alternativa al registro de una acción civil estipulado en la Sección 25.04.040, el Consejo establecerá por regla y regulación un procedimiento de audiencia para determinar la cantidad de la sanción que el inquilino tiene derecho a tener conforme a la Sección 25.04.040 (f). Después de dicha determinación, el inquilino puede deducir la sanción de los pagos futuros del alquiler de la forma prevista por el Consejo.

h. Si el inquilino de quien dicho pago excesivo es exigido, aceptado, recibido o retenido en violación de esta Ordenanza falta en levantar una acción civil o administrativa estipulada en las Secciones 25.04.040 (f) y (g) dentro de ciento veinte (120) días de la fecha del suceso de la violación, el Consejo puede arreglar el reclamo que proviene de la violación o levantar dicha acción. Después de eso, el inquilino por parte del cual el Consejo gestionó, no puede levantar una acción en contra del casero con respeto a la misma violación en la cual el Consejo haya hecho un arreglo o haya levantado una acción. En caso de que el Consejo arregle el reclamo tendrá el derecho de retener de cualquier pago hecho por el casero, los costos que haya contraído en el arreglo y el inquilino perjudicado por la violación tendrá el derecho a la porción restante.

i. En cualquier acción en que una parte prevalece en obtener algún remedio, en total o en parte, bajo esta sección, dicha parte será concedida el costo de los honorarios razonables de abogado. Si una parte afirma un remedio bajo esta Ordenanza y falta en obtener remedio alguno, entonces la parte prevaleciente será concedida el costo de los honorarios razonables de abogado.

j. Para los propósitos de esta Ordenanza se presume que una violación es consiente y voluntaria si dicha violación continúa después de un aviso escrito por el Consejo o el inquilino. El Consejo establecerá factores adicionales para considerar en determinar una violación consiente y voluntaria.

25.04.042. RELACION CON OTRAS LEYES Y OTROS ACUERDOS

a. Prohibición de Renunciamento. Cualesquier disposiciones, orales o escritas, en o pertinentes a cualquier acuerdo de vivienda por alquiler en que cualquier disposición de esta Ordenanza para el beneficio del inquilino sea renunciado serán consideradas al contrario de la política pública y serán inválidas.

b. Reexaminación Judicial. Un casero o inquilino perjudicado por cualquier acción o decisión del Consejo puede solicitar una reexaminación judicial por apelar a la Corte apropiada dentro de la jurisdicción.

c. Divisibilidad. Esta Ordenanza será interpretada liberalmente a realizar sus propósitos y preservar su validez. Las disposiciones de esta Ordenanza son divisibles. Si alguna de sus partes o aplicaciones es considerada inválida, eso no afectará aquellas otras partes o aplicaciones que pueden tener una validez independiente. Si esta Ordenanza o cualquier disposición de esta Ordenanza es considerada inválida, el Consejo de la Ciudad ejecutará legislación substituta que hasta el punto legal posible tiene el mismo efecto de las disposiciones consideradas inválidas por la Corte.

d. Codificación. Esta Ordenanza, cuando se aprueba, será incorporada en la parte apropiada del Código Municipal de la Ciudad de Santa Cruz.

SECCION 2. Esta Ordenanza estará en vigor y entrará en efecto de acuerdo con la ley.

ANALISIS DE LA ORDENANZA DE ESTABILIZACION DE ALQUILERES
POR EL
JEFE DE FINANZAS DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ

La ordenanza de estabilización de los alquileres regula cambios en los alquileres residenciales dentro de la ciudad de Santa Cruz. Un consejo de estabilización de alquileres de siete miembros nombrados por el Concejo de la Ciudad tendrá los poderes y deberes requeridos para implementar y cumplir las disposiciones de la ordenanza.

La ordenanza prescribe una moratoria temporal sobre los aumentos a los alquileres, ajustes anuales generales de los alquileres, máximos permitidos basados en los alquileres en vigor el 31 de octubre de 1981 y disposiciones para individuales del alquiler.

La propuesta ordenanza declara que el programa será financiado por honorarios cobrados de los caseros. Estos honorarios pueden ser transpasados a los inquilinos si el casero cumple con la ordenanza. Todos los costos atribuidos al programa de estabilización de alquileres deben ser pagados por honorarios y sanciones puesto que la ordenanza especifica que el fondo general de la ciudad no será usado para financiar el programa excepto para proveer fondos iniciales durante el primer año de operación. El costo de estos fondos iniciales será incluido en el honorario anual de los años siguientes. El primer honorario anual será de \$24.00 por unidad de alquiler y los honorarios anuales en los años siguientes serán basados en el costo de administración del programa. Además del honorario de registro, el consejo puede cobrar honorarios por el registro de peticiones y otros servicios.

Si la ordenanza disminuye el movimiento total en la venta de unidades, o los precios de venta de unidades por alquiler, la ciudad experimentaría alguna pérdida en los ingresos de impuestos sobre propiedad. A la inversa, si la ordenanza acelera el movimiento total en la venta de unidades por alquiler resultando en un aumento en el valor tasado, la ciudad experimentaría una ganancia en los ingresos de impuestos sobre propiedad. La ordenanza también podría afectar el impuesto sobre la transferencia de propiedad debido a un aumento o decremento en la venta de unidades por alquiler. No es posible calcular el efecto potencial sobre éstos u otros ingresos en este momento.

f/ Robert J. Shepherd
Director de Finanzas

NO SE HA PRESENTADO
ARGUMENTO EN CONTRA DE ESTA MEDIDA

ARGUMENT IN FAVOR OF MEASURE B

Our community is being taken away from us. In recent years, the local real estate market has attracted a new kind of property investor.

While the traditional landlord invested in rental property for long-term financial security, the new investor--or speculator--cares only about quick profits.

As a result, rents in Santa Cruz have more than doubled in the last five years.

It is now common for renters to pay more each month than homeowners. Even in the midst of a severe recession, rental increases are actually accelerating. Seniors must cut back on food and medical care. Younger people, permanently denied the dream of homeownership, now struggle just to pay the rent.

Why should speculators be allowed to destroy our community because they've made investment decisions based on the expectation of constantly rising rents?

Enough is enough.

Rent Stabilization will protect our community and assure responsible landlords of a fair return from their property.

Rent Stabilization is good for our neighborhoods and good for the local economy.

Our neighborhoods are becoming unstable and unkept as sudden rent increases force families to leave their homes. Speculators and landlords, whose profits are now "guaranteed" by the tight housing market, have no incentives to maintain their rental property.

Rent Stabilization provides incentives for maintaining homes while protecting the tenants who live in them.

In addition, Rent Stabilization means local residents can spend more of their earnings supporting local businesses instead of outside speculators.

Measure B is fair and workable. The cost of the program (\$2.00/month per rental unit) will be paid by renters, who in turn will be spared hundreds of dollars in unjustified rent increases each year.

Santa Cruz is a beautiful place--a home for all of us.

Rent Stabilization will keep it that way.

VOTE YES ON B.

s/ Gilbert Nordquist
Local rental property owner/
retail clerk
s/ Bruce Van Allen
Councilmember/
member-Santa Cruz Housing Action
Committee
s/ Mary Elizabeth Connelly
Site manager, senior nutrition program/
renter

s/ Michael E. Rotkin
Mayor of Santa Cruz
s/ Celia Scott-VonderMuhll
Member, Santa Cruz County
Planning Commission

ARGUMENT AGAINST MEASURE B

MEASURE B IS STILL A BAD IDEA!

Santa Cruz voters have already defeated Rent Control twice. The reasons for defeating Measure B are now more important than ever!

Measure B will not solve the housing crisis in Santa Cruz. In fact, it will make things worse by forcing those people who rent out single family homes to sell their property and take it off the rental market.

Measure B encourages property owners to let their units deteriorate. When Certificates of Deposit are currently producing a 14 1/2% return, Measure B dictates that 3% or 4% is a fair rate of return. Ridiculous!

Measure B will trigger massive lawsuits by private property owners. Section 25.04.038 of Measure B suggests that a property owner is guilty until proven innocent. This section will undoubtedly be challenged in court and probably found unconstitutional.

In effect, Measure B creates public housing in Santa Cruz. The intent of the law is to drive private owners out of business by setting and regulating a rate of return so low that the owners cannot make a profit. Measure B is simply the first step to even more stringent restrictions on private property rights.

Measure B would create an enormous new city bureaucracy. First year cost could easily exceed \$250,000 and there are no limits as to what it would cost in the future because there are no limits on the budget.

Measure B would:

Violate private property rights
Create a seven member Rent Control Board
Give the Board unlimited power to create rules, regulations, and controls
Give the Board an unlimited budget
Encourage owners to take rental property off the market
Encourage property deterioration
Make tenants pay for Rent Control
Vote NO on Rent Control.
Vote NO on Measure B!

s/ Joseph J. Ghio
Councilmember
s/ Douglas D. Austin
Chairman, Voters Against Rent Control

s/ Lorette M. Wood
Former Mayor
s/ Norman A. Walters
Former Mayor

ARGUMENTO EN FAVOR DE LA MEDIDA B

Se nos están llevando nuestra comunidad.

En los años recientes, el mercado local de bienes raíces ha atraído una nueva clase de inversionista en propiedad.

Mientras que el casero tradicional invirtió en propiedad de alquiler para tener la seguridad financiera de largo plazo, el nuevo inversionista--o especulador--se preocupa solamente por las ganancias rápidas.

Como resultado, los alquileres en Santa Cruz han subido a más del doble en los últimos cinco años.

Ahora es común que los inquilinos paguen más cada mes que los propietarios de casa. Aun en medio de una recesión severa, los alquileres verdaderamente se aceleran. Los ancianos tienen que hacer reducciones en su comida y cuidado médico. La gente joven, permanentemente negada el sueño de ser propietarios de casa, ahora luchan sólo para poder pagar el alquiler.

¿Por qué se debe permitir a los especuladores a destruir nuestra comunidad porque ellos han hecho decisiones de inversión basadas en las expectativas de los alquileres de aumento constante?

Ya basta.

La Estabilización de los Alquileres protegerá a nuestra comunidad y asegurará a los caseros responsables un rédito justo de su propiedad.

La Estabilización de los Alquileres es buena para nuestras vecindades y buena para la economía local.

Nuestras vecindades se están poniendo inestables y desaseadas puesto que los aumentos repentinos a los alquileres obligan a las familias a desocupar sus hogares. Los especuladores y caseros, cuyas ganancias están "garantizadas" por el mercado apretado de vivienda, no tienen incentivos para mantener su propiedad de alquiler.

La Estabilización de los Alquileres provee incentivos para mantener las casas mientras protege a los inquilinos que las ocupan.

Además, la Estabilización de los Alquileres significa que los residentes locales pueden gastar más de sus ingresos en apoyar los negocios locales en vez de apoyar los especuladores de afuera.

La Medida B es justa y práctica. El costo del programa (\$2.00/mes por unidad de alquiler) será pagado por los inquilinos, quienes a su vez ahorrarán cientos de dólares en aumentos no justificados al alquiler cada año.

Santa Cruz es un lugar bonito--un hogar para todos nosotros.

La Estabilización de los Alquileres lo mantendrá así.

VOTE SI SOBRE B.

f/ Gilbert Nordquist
Dueño local de propiedad de alquiler/
dependiente de menudeo
f/ Bruce Van Allen
Miembro del Concejo/
miembro - Comité de Acción de Vivienda
de Santa Cruz

f/ Mary Elizabeth Connelly
Gerente de sitio, programa mayor de
nutrición/inquilina
f/ Michael E. Rotkin
Alcalde de Santa Cruz
f/ Celia Scott-VonderMuhll
Miembro, Comisión de Planificación
del Condado de Santa Cruz

ARGUMENTO EN CONTRA DE LA MEDIDA B

¡LA MEDIDA B TODAVÍA ES UNA MALA IDEA!

Los votantes de Santa Cruz ya han derrotado el Control de Alquileres dos veces. ¡Las razones para derrotar la Medida B ahora son más importantes que nunca!

La Medida B no solucionará la crisis de vivienda en Santa Cruz. De hecho, empeorará las cosas por obligar a aquellos caseros que alquilan casas para una sola familia a vender su propiedad y quitarla del mercado de alquiler.

La Medida B anima a los dueños de propiedad a permitir el deterioro de sus unidades. Cuando los Certificados de Depósito actualmente producen un rendimiento del 14 1/2%, la Medida B prescribe que el 3% o el 4% es un porcentaje justo de rendimiento. ¡Ridículo!

La Medida B provocará pleitos masivos por los dueños de la propiedad privada. La Sección 25.04.038 de la Medida B sugiere que un dueño de propiedad es culpable hasta probarse inocente. Esta sección indudablemente será impugnada en la corte y probablemente será considerada inconstitucional.

En efecto, la Medida B crea vivienda pública en Santa Cruz. La intención de la ley es de echar los dueños privados del campo de negocios por fijar y regular un porcentaje de rendimiento tan bajo que los dueños no pueden salir con ganancias. La Medida B sencillamente es el primer paso a restricciones aun más severas en los derechos de la propiedad privada.

La Medida B crea una nueva burocracia enorme de la ciudad. El costo en el primer año fácilmente podría exceder a \$250,000 y no hay ningunos límites sobre lo que costaría en el futuro porque no hay ningunos límites en el presupuesto.

La Medida B:

Violaría los derechos de la propiedad privada
Crearía un Consejo de Control de Alquileres de siete miembros
Daría al Consejo el poder ilimitado de crear reglas, regulaciones y controles
Daría al Consejo un presupuesto sin límite
Animaría a los dueños a quitar propiedad de alquiler del mercado
Animaría el deterioro de propiedad
Exigiría a los inquilinos a pagar por el Control de Alquileres
Vote NO sobre el Control de Alquileres.
Vote NO sobre la Medida B!

f/ Joseph J. Ghio
Miembro del Concejo
f/ Douglas D. Austin
Director, Votantes en Contra del
Control de Alquileres

f/ Lorette M. Wood
Alcalde Anterior
f/ Norman A. Walters
Alcalde Anterior