



City of
Mountain View

**HOUSING DEPARTMENT
RENT STABILIZATION DIVISION**

298 Escuela Avenue
Mountain View, CA 94040

650-903-6136 | MountainView.gov/RentStabilization

APPEAL OF PETITION HEARING DECISION

Communications and submissions during the COVID-19 Pandemic: To the extent practicable, all communications, submissions and notices shall be sent via email or other electronic means.

Recently, you received a Hearing Officer Decision for a Petition for Adjustment in Rent. If you disagree with the outcome(s) of the decision, you can request an Appeal Hearing before the Rental Housing Committee. Any Party to a petition may file an appeal of the Decision by *serving a written Request for Appeal on all applicable parties and then filing a copy of the completed form with the Rent Stabilization Division* within **fifteen (15) calendar days** after the mailing of the Petition Decision. If no Appeals are filed within fifteen (15) calendar days, the decision is final.

Please contact our office at 650-903-6136 if you have any questions or for more information about the appeal process. Please review the attached Appeal Information Sheet to learn more.

I hereby Appeal the Hearing Officer's Decision for the following Petition to the Rental Housing Committee:

Petition Case Number: 24250044

Name of Hearing Officer: E Alexandra DeLateur Decision Date: 9/1/2025

For the following Property Address, including Unit Number(s), if applicable:

620

Alamo Ct

(Street Number)

(Street Name)

(Unit Number)

Person Appealing the Hearing Officer Decision (if more than one person is appealing the petition decision, attach their contact information as applicable):

Name: David Orvick

Phone:

Mailing Address:

Email:

I am: ☐ A tenant affected by this petition.



A landlord affected by this petition.

Instructions:

Please complete the information as requested on page 2. Once you have completed this form and attached all relevant documents, **serve copies on all parties to the petition**. Once served, please file a copy of the form with the Rent Stabilization Division via email (preferred method) to mvrent@mountainview.gov or by mailing to 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94040.

Declaration:

I (we) declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing and all attached pages, including documentation, are true correct, and complete.

Signature:

Date: 9/19/2025

Print Name: David Orvick

Este formulario está disponible en español y mandarín. | 本表有西班牙语和中文版。

DISCLAIMER: Neither the Rental Housing Committee nor the City of Mountain View make any claims regarding the adequacy, validity, or legality of this document under State or Federal law. This document is not intended to provide legal advice. Please visit mountainview.gov/rentstabilization or call 650-903-6136 for further information.

Appeal Request Instructions and Examples:

The Hearing Officer Decision states specific claims and requests a rent adjustment based on those claims. For each part of the decision you dispute, clearly state each claim that you are appealing and the legal basis for the appeal. *You can only appeal the matters addressed in the decision. You may submit arguments to support your appeal and refer to the evidence in the record to support your arguments but new evidence that was not previously submitted as part of the hearing record will not be accepted. To clarify, no new documentation, or evidence will be accepted or considered by the Committee upon appeal.*

Appeal Examples by Petition Type

The below provide examples of appeal claims. Each decision presents unique facts and the appeal request for your particular decision must only address the outcomes that are in the decision. Any portion of the hearing officer decision that you do not appeal will be considered final unless appealed by another party to the decision.

Appeal Request Example 1: *The hearing officer erred in finding that the rent violated the legally allowed rent because the hearing officer failed to consider proper rent increase notices that were included in the hearing record that were given consistent with the annual general adjustments.*

Appeal Request Example 2: *The hearing officer erred in finding that the landlord was not entitled to an upward adjustment of rent because the hearing officer failed to include in the calculation of Petition Year Operating Expenses valid operating expenses, evidence of which was submitted as part of the Petition and included in the hearing record, including specifically the failure to include self-performed labor expenses and management expenses.*

Appeal Request Example 3: *The hearing officer erred in finding that the tenant was entitled to a reduction in rent for a decrease in housing services resulting from tenant's parking space being unavailable because the hearing officer failed to consider evidence submitted by the landlord showing that an alternative parking space was made available to the tenant.*

Reasons (Claims) for Appeal:

Please use the space below to clearly identify what issue and part of the Decision is the subject of the appeal (include section headings and subheadings, as necessary and reference to relevant evidence). Thoroughly explain the grounds for the appeal. For each issue you are appealing, provide the legal basis why the Rental Housing Committee should modify, reverse, or remand the Hearing Officer's Decision. *(Continue on the next page; add additional pages if needed.)*

The hearing officer erred in finding that a second parking space was assigned/reserved for a tenant and that the tenant was entitled to a reduction in rent for a decrease in housing services. The findings stated in the written decision confirm that the tenant's written agreements only provide for one assigned parking space per unit. The written decision states that, in addition to the rental agreement including one assigned parking space, that they are receiving a portion of their housing services related to parking, when in fact they are continuing to receive their agreed parking services in full. Additional parking beyond one reserved space is not detailed in tenant's lease agreement (as stated in the written decision) and all additional on-site parking is provided as open parking and tenants are not entitled to a guaranteed or reserved space. They are not assigned or reserved and provided as first come first serve and offered as a courtesy at no additional cost to the tenant. It was always a possibility that the tenant could not receive a second parking space consistently and was not something that was guaranteed to the tenant.

Reasons (Claims) for Appeal (Continued):

Please use the space below to clearly identify what issue and part of the Decision is the subject of the appeal (include section headings and subheadings, as necessary). Thoroughly explain the grounds for the appeal. For each issue you are appealing, provide the legal basis why the Rental Housing Committee should modify, reverse, or remand the Hearing Officer's Decision. *(Continue on the next page; add additional pages if needed.)*

The hearing officer erred in determining the rental adjustment by incorrectly stating that the average cost of a 5'x5' self storage unit ranged from \$96-\$178. Self storage units in the City of Mountain View in the 5'x5' size quoted in the written decision range from \$74-\$102 and the Public Storage amount quoted by the Petitioners are \$74, as opposed to the \$120 amount quoted. The monthly reduction provided by the hearing officer does not reflect a corresponding reduction in housing services related to storage lockers of similar size available in Mountain View.

Proof of Service of Request for Appeal of Petition Hearing Decision

I declare that I am over eighteen years of age, and that I served one copy of the attached Appeal of Petition Hearing Decision after Remand on the affected party(ies) listed below by:

☐

Personal Service

Delivering the documents in person on the 19 day of September, 2025, at the address(es) or location(s) above to the following individual(s).

☐

Mail

Placing the documents, enclosed in a sealed envelope with First-Class Postage fully paid, into a U.S. Postal Service Mailbox on the 19 day of September, 2025, addressed as follows to the following individual(s).

☒

Email

Emailing the documents on the 19 day of September, 2025, at the email address(es) as follows to the following individual(s).

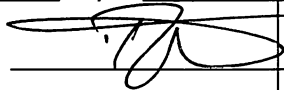
Respondents

Mercedes Martinez & Victor Negrete
620 Alamo Ct [REDACTED] Mountain View, CA 94043
[REDACTED]

I declare under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing is true and correct:

Executed on this 19 day of September, 2025

Signature:



Print Name:

David Orvick

Address:

[REDACTED]



APELACIÓN DE LA DECISIÓN DE LA AUDIENCIA DE PETICIÓN

Comunicaciones y envíos durante la pandemia COVID-19: En la medida de lo posible, todas las comunicaciones, presentaciones y notificaciones se enviarán por correo electrónico u otros medios electrónicos.

Recientemente ha recibido una decisión del Oficial de Audiencia sobre una petición de revisión de la renta. Si no está de acuerdo con los resultados de la decisión, puede solicitar una audiencia de apelación ante el Comité de Viviendas de Renta. Cualquiera de las partes de una petición puede presentar un recurso contra la decisión *presentando una solicitud de apelación por escrito a todas las partes interesadas y, a continuación, presentando una copia del formulario cumplimentado ante la División de Estabilización de Renta* en el plazo de **quince (15) días naturales** a partir del envío por correo de la decisión sobre la petición. Si no se presenta ningún recurso en el plazo de quince (15) días naturales, la decisión será definitiva. Póngase en contacto con nuestra oficina en el 650-903-6136 si tiene alguna pregunta o para obtener más información sobre el proceso de apelación. Por favor, revise la hoja de información de apelación adjunta para obtener más información.

Por la presente, apelo la decisión del Oficial de Audiencia sobre la siguiente petición ante el Comité de Viviendas de Renta:

Número de caso de la petición: 24250044

Nombre del Oficial de Audiencia: E Alexandra DeLateur

Fecha de la decisión: 9/1/2025

Para la siguiente dirección de propiedad, incluidos los números de unidad, si procede:

620

Alamo Ct

(Número de la calle)

(Nombre de la calle)

(Número de la unidad)

Persona que recurre la decisión del Oficial de Audiencia (si hay más de una persona que recurre la decisión de la petición, adjunte su información de contacto según proceda):

Nombre: David Orvick

Teléfono:

Dirección postal:

Correo electrónico:

Yo soy: ☐ Un inquilino afectado por esta petición.

☒ Un propietario afectado por esta petición.

Instrucciones:

Rellene la información solicitada en la página 2. Una vez que haya rellenado este formulario y adjuntado todos los documentos pertinentes, **entregue copias a todas las partes de la petición**. Una vez enviadas, presente una copia del formulario a la División de Estabilización de Renta por correo electrónico (método preferido) a mvrent@mountainview.gov o por correo postal a 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94040.

Declaración:

Declaro (declaramos) bajo pena de perjurio en virtud de las leyes del Estado de California que todo lo anterior y todas las páginas adjuntas, incluida la documentación, son verdaderos, correctos y completos.

Firma:

Fecha: 9/19/2025

Nombre en letra de imprenta: David Orvick

This form is available in English and Mandarin. | 本表有英文版和普通话版。

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Ni el Comité de Viviendas de Renta ni la Ciudad de Mountain View hacen ninguna afirmación con respecto a la idoneidad, validez o legalidad de este documento en virtud de la ley estatal o federal. Este documento no pretende proporcionar asesoramiento jurídico. Por favor visite mountainview.gov/rentstabilization o llame al 650-903-6136 para obtener más información.

Instrucciones y ejemplos de solicitud de recurso:

La decisión del Oficial de Audiencia expone reclamaciones específicas y solicita un ajuste de la renta basado en dichas reclamaciones. Para cada parte de la decisión que impugne, indique claramente cada reclamación que recurre y el fundamento jurídico del recurso. *Sólo puede recurrir las cuestiones abordadas en la decisión. Puede presentar argumentos en apoyo de su recurso y remitirse a las pruebas que consten en el expediente para respaldar sus argumentos, pero no se aceptarán nuevas pruebas que no se hayan presentado previamente como parte del expediente de la audiencia. A modo de aclaración, el Comité no aceptará ni tendrá en cuenta nueva documentación o pruebas en caso de recurso.*

Ejemplos de recursos por tipo de petición

A continuación se ofrecen ejemplos de solicitudes de apelación. Cada decisión presenta hechos únicos y la solicitud de apelación para su decisión en particular debe abordar únicamente los resultados que figuran en la decisión. Cualquier parte de la decisión del Oficial de Audiencia que usted no apele se considerará definitiva a menos que sea apelada por otra de las partes de la decisión.

Ejemplo 1 de solicitud de apelación: *El Oficial de Audiencia incurrió en error al declarar que la renta infringía la renta legalmente permitida porque el Oficial de Audiencia no tuvo en cuenta las notificaciones adecuadas de aumento de la renta que se incluyeron en el expediente de la vista y que se entregaron en consonancia con los ajustes generales anuales.*

Ejemplo 2 de solicitud de apelación: *El Oficial de Audiencia incurrió en error al declarar que el propietario no tenía derecho a un ajuste al alza de la renta porque el Oficial de Audiencia no incluyó en el cálculo de los gastos de operación del año de la petición los gastos de operación válidos, cuyas pruebas se presentaron como parte de la petición y se incluyeron en el expediente de la vista, incluyendo específicamente la no inclusión de los gastos de mano de obra propia y los gastos de gestión.*

Ejemplo 3 de solicitud de apelación: *El Oficial de Audiencia incurrió en un error al declarar que el inquilino tenía derecho a una reducción de la renta por una disminución de los servicios de vivienda derivada de la indisponibilidad de la plaza de estacionamiento del inquilino, porque el Oficial de Audiencia no tuvo en cuenta las pruebas presentadas por el propietario que demostraban que se había puesto a disposición del inquilino una plaza de estacionamiento alternativa.*

Motivos (alegaciones) de la apelación:

Utilice el espacio que figura a continuación para identificar claramente qué cuestión y qué parte de la decisión es objeto del recurso (incluya los epígrafes y subepígrafes de las secciones, según sea necesario, y la referencia a las pruebas pertinentes). Explique detalladamente los motivos del recurso. Para cada cuestión que recurra, indique el fundamento jurídico por el que el Comité de Viviendas de Renta debe modificar, revocar o devolver la decisión del Oficial de Audiencia. *(Continúe en la página siguiente; añada páginas adicionales si es necesario).*

Motivos (alegaciones) de la apelación (continuación):

Utilice el espacio que figura a continuación para identificar claramente qué cuestión y qué parte de la decisión es objeto del recurso (incluya títulos y subtítulos de sección, según sea necesario). Explique detalladamente los motivos del recurso. Para cada cuestión que recurra, indique el fundamento jurídico por el que el Comité de Viviendas de Renta debe modificar, revocar o devolver la decisión del Oficial de Audiencia. *(Continúe en la página siguiente; añada páginas adicionales si es necesario).*

Prueba de entrega de la solicitud de apelación de la audiencia de la petición

Declaro que soy mayor de dieciocho años y que he entregado una copia del recurso de apelación de la decisión de la audiencia de la petición tras la devolución que está adjunta al parte(s) afectada(s) enumerada(s) a continuación por:

☐

Servicio personal

Entregando los documentos en persona el día 19 de September, 2025, en la(s) dirección(es) o lugar(es) arriba indicado(s) a la(s) siguiente(s) persona(s).

☐

Correo

Depositando los documentos, en un sobre cerrado con franqueo de primera clase totalmente pagado, en un buzón del Servicio de Correos de los EE.UU. situado en la calle _____ el día 19 de September, 2025, dirigido a la(s) siguiente(s) persona(s).

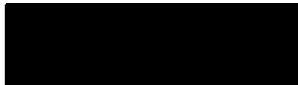
☒

Correo electrónico

Enviando por correo electrónico los documentos el día 19 de September, 2025, a través de la(s) siguiente(s) dirección(es) de correo electrónico de la(s) siguiente(s) persona(s).

Parte demandada

Mercedes Martinez & Victor Negrete
620 Alamo Ct., Mountain View, CA 94043



Declaro bajo pena de perjurio con arreglo a las leyes del Estado de California que lo anterior es cierto y correcto:

Realizado en este día 19 de September, 2025

Firma:

Nombre:

David Orvick

Dirección:





对申诉听证裁决的上诉

COVID-19 大流行期间的通信和提交材料: 在可行的情况下, 所有通信、提交材料和通知均应通过电子邮件或其他电子方式发送。

最近, 您收到了听证官对租金调整申诉的裁决。如果您不同意听证官的裁决结果, 您可以要求租赁住房委员会举行上诉听证会。申诉的任何一方都可以对裁决提出上诉, 方法是**将书面上诉请求送达所有适用方, 然后在申诉裁决邮寄后十五 (15) 个日历日内将填好的表格副本提交给租金稳定处。**如果在十五 (15) 个日历日内未提出上诉, 则该决定为最终决定。

如对上诉程序有任何疑问或想了解更多信息, 请致电 650-903-6136 联系我们的办公室。请查看所附的上诉信息表以了解更多信息。

我特此就听证官对以下申诉的裁决向租赁住房委员会提出上诉:

申诉案件编号: 24250044

听证官姓名: E Alexandra DeLateur

裁决日期: 9/1/2025

以下物业地址, 包括单元号码 (如适用):

620

Alamo Ct

(街道号码)

(街道名称)

(单元号码)

对听证官裁决提出上诉的人 (如果不止一人对申诉裁决提出上诉, 请酌情附上他们的联系信息):

姓名: David Orvick

电话

邮寄地址

电子邮件

我是 ☐ 受此申诉影响的租户。

☒ 受此申诉影响的房东。

说明:

请按照第 2 页的要求填写信息。填写完此表并附上所有相关文件后, 请将副本送达申诉的所有各方。送达后, 请将表格副本通过电子邮件 (首选方式) 发送至 mvrent@mountainview.gov 或邮寄至 298 Escuela Ave., Mountain View, CA 94040.

声明:

根据加州法律, 我 (们) 声明上述内容及所有附页 (包括文件) 真实、准确、完整, 并接受伪证处罚。

签名:

日期 9/19/2025

姓名工整 David Orvick

书写: David Orvick

This form is also available in English and Spanish. | Este formulario está disponible en inglés y español

免责声明: 无论是租赁住房委员会还是山景城市府, 均不对本文件在州或联邦法律下的充分性、有效性或合法性做出任何声明。本文件无意提供法律建议。如需了解更多信息, 请访问 mountainview.gov/rentstabilization 或致电 650-903-6136。

上诉申请说明和示例：

听证官裁决陈述了具体声明，并要求根据这些声明调整租金。对于您对裁决有争议的每一部分，请清楚说明您要上诉的每项要求以及上诉的法律依据。您只能就裁决中涉及的事项提出上诉。您可以提交论据来支持您的上诉，并参考记录中的证据来支持您的论据，但之前未作为听证记录的一部分提交的新证据将不予接受。需要说明的是，委员会在受理上诉时不会接受或考虑任何新的文件或证据。

按申诉类型划分的上诉案例

以下是上诉申请的示例。每项裁决都有其独特的事实，针对您的特定裁决提出的上诉请求必须只针对裁决中的结果。您未上诉的听证官裁决的任何部分都将被视为最终裁决，除非裁决的另一方提出上诉。

上诉请求示例 1： 听证官错误地认定租金违反了法律允许的租金，因为听证官没有考虑听证记录中包含的与年度总调整一致的适当租金上调通知。

上诉请求示例 2： 听证官错误地认定房东无权上调租金，因为听证官在计算申请年度经营费用时未将有效的经营费用包括在内，而这些经营费用的证据已作为申诉的一部分提交，并已列入听证记录，其中特别包括未将自营劳务费用和管理费用包括在内。

上诉请求示例 3： 听证官错误地认定，由于租户的停车位无法使用，导致住房服务减少，租户有权获得租金减免，因为听证官没有考虑房东提交的证据，即房东已向租户提供了替代停车位。

上诉理由（声明）：

请在下面的空白处明确指出上诉的主题是什么问题和裁决的哪一部分（必要时包括章节标题和小标题，并提及相关证据）。彻底解释上诉理由。针对你上诉的每个问题，提供租赁住房委员会应修改、推翻或发回听证官裁决的法律依据。（请在下一页继续撰写；如有必要，可增加页数）。

上诉理由（申诉）（续）：

请在以下空白处明确指出上诉的主题是什么问题和决定的哪一部分（必要时包括章节标题和小标题）。详尽解释上诉理由。针对你上诉的每一个问题，提供租赁住房委员会应修改、推翻或发回听证官裁决的法律依据。*（请在下一页继续撰写；如有必要，可增加页数）。*

申请听证裁决上诉请求送达证明

我声明，我已年满十八岁，我已通过以下方式将所附的发回重审后的申诉听证裁决上诉书副本一份送达下列受影响的当事人：



个人服务

于 2025 年 19 月 Septem 日在上述地址或地点亲自将文件递交给以下个人。



邮件

于 2025 年 19 月 Septemb 日将文件装入密封信封，并付全额一等邮资，放入美国邮政信箱，收件人如下：



电子邮件

于 2025 年 19 月 September 日通过以下电子邮件地址将文件发送给以下个人。

答复者

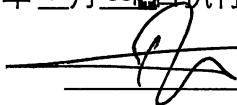
Mercedes Martinez & Victor Negrete
620 Alamo Ct [REDACTED] Mountain View, CA 94043

[REDACTED]

根据加州法律，我声明上述内容真实无误，并接受伪证处罚：

于 2025 年 19 月 Sept 日执行。

签名：



姓名工整书写

David Orvick

地址：

[REDACTED]