

December 1, 2021

Effective Immediately: Mobile Home Rent Stabilization Ordinance

On October 28, 2021, the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance (“MHRSO”) went into effect. This Ordinance protects mobile home residents from unreasonable rent increases, and eviction protections, while at the same time protecting the rights of park owners and mobile home landlords to receive a fair return on their property and rental income sufficient to cover increases in the costs of operating the Park. The MHRSO grants the Rental Housing Committee authority to implement and enforce this Ordinance. Members of the Rental Housing Committee are Mountain View residents, appointed by the City Council. For the complete text of the MHRSO, please visit mountainview.gov/mobilehomes.

Key Provisions

1. Base Rent

a. Allowable Rent for Residents who moved in on or before March 16, 2021

- i. If a space or mobile home tenancy was in *existence on or before March 16, 2021*, the Base Rent is the amount of rent in effect on March 16, 2021;

b. Allowable Rent for Residents who moved in after March 16, 2021

- i. If a space or mobile home tenancy started *after March 16, 2021*, the Base Rent is the initial rent charged at the start of the tenancy.

2. Rent Rollback

If the tenancy existed on or before March 16, 2021 and the current rent being charged is higher than the Base Rent charged on or before March 16, 2021, the current rent must be rolled back to the rent amounts charged on or before March 16, 2021. Any amounts paid by the resident above the Base Rent between March 16, 2021 and the date of the rent rollback *must also be repaid* to the resident immediately. If a resident or tenant’s rent is higher than the Base Rent, they can use the attached Form to request a reimbursement from the park owner/landlord.

3. Allowable General Annual Increases

- a. After the rent rollback is completed, starting on September 2022, rents may be increased *once per 12 months* in an amount equal to the percentage increase in the Consumer Price Index (CPI) over the prior year (as determined by the City’s Rental Housing Committee). Annual General Adjustment (AGA) shall be no less than 2% or no more than 5%.
- b. The Rental Housing Committee will announce this annual general adjustment by June 30th of each year. Residents must be provided with a written notice of any rent increase as required by law. Mobile Home Park Owners and Residents may *file an individual petition* to request individual upward and downward rent adjustments.

4. Eviction Protections

The MHRSO limits the reasons for which termination notices can be issued for Mobile Home Renters (“Just Cause” evictions), including: failure to pay rent, breach of lease, nuisance, criminal activity or failure to give the Landlord access. For Mobile Home Owners, the Park Owner needs to follow the rules in the State Mobilehome

Residency Law. Any notice to terminate a tenancy for just cause must state with specificity the basis of the termination. Certain just cause evictions require relocation assistance and compliance with other provisions.

5. Initial Rent Levels upon Sale of Mobile Home/Vacancy Control

Upon the sale of a mobile home and the start of a new tenancy of a mobile home space, the rent increase is limited to 100% CPI. This rule does not apply when a tenancy was terminated due to non-payment of rent or another just cause, a mobile home was abandoned, or a commercial purchaser replaces the mobile home.

Questions?

- Call 650-903-6136 or email MVRent@mountainview.gov
- Schedule a meeting during virtual Office Hours
 - Tuesdays between 10:00 a.m. – 1:00 p.m.: mountainview.gov/rspofficehours
 - Virtual or in-person appointments available
- Check the City's website for information and updates:
- Visit mountainview.gov/mobilehomes
 - Register at mountainview.gov/rspnews for updates

Attachments (In English)

All attached documents are available in Spanish and Chinese at mountainview.gov/mobilehomes or request a copy by contacting mvrent@mountainview.gov.

Todos los documentos adjuntos están disponibles en español y en mandarín en mountainview.gov/mobilehomes o solicite una copia contactando a mvrent@mountainview.gov.

所有附件文件的西班牙语和中文版本可在<http://mountainview.gov/mobilehomes>网站上找到，或通过联系 mvrent@mountainview.gov，要求提供副本。

1. FAQs
2. Form to request Rent Rollback
3. Required notice to be sent with each rent increase and new tenancy

1 de diciembre de 2021

En efecto inmediatamente: Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles

El 28 de octubre de 2021, la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles ("MHRSO") entró en vigor. Esta Ordenanza protege a los residentes de casas móviles de aumentos de alquileres irrazonables, y protecciones de desalojo, mientras que al mismo tiempo protege los derechos de los propietarios de parques y de casas móviles para recibir un rendimiento justo de su propiedad y los ingresos de alquiler suficientes para cubrir los aumentos en los costos de operación del Parque. La MHRSO otorga al Comité de Vivienda de Renta la autoridad para implementar y hacer cumplir esta Ordenanza. Los miembros del Comité de Vivienda de Renta son residentes de Mountain View, nombrados por el Concejo de la Ciudad. Para el texto completo de la MHRSO, por favor visite www.mountainview.gov/mobilehomes.

Disposiciones Principales

1. Alquiler base

a. Alquileres permitidos para los residentes que se mudaron el 16 de marzo de 2021 o antes

- i. Si el arrendamiento de un espacio o de una casa móvil existía el 16 de marzo de 2021 o antes, el Alquiler base es el importe del alquiler en vigor el 16 de marzo de 2021;

b. Alquileres permitidos para los residentes que se mudaron después del 16 de marzo de 2021

- i. Si el arrendamiento de un espacio o casa móvil comenzó después del 16 de marzo de 2021, el Alquiler base es el alquiler inicial cobrado al comienzo del arrendamiento.

2. Devolución de la renta

Si el arrendamiento existía el 16 de marzo de 2021 o antes y el alquiler actual que se cobra es superior al Alquiler base que se cobraba el 16 de marzo de 2021 o antes, el alquiler actual debe retroceder a los importes de alquiler que se cobraban el 16 de marzo de 2021 o antes. Cualquier cantidad pagada por el residente por encima del Alquiler base entre el 16 de marzo de 2021 y la fecha del retroceso del alquiler también debe ser devuelta o reembolsada al residente inmediatamente. Si el alquiler de un residente o inquilino es superior al Alquiler base, puede utilizar el formulario adjunto para solicitar un reembolso al propietario/arrendador del parque.

3. Aumentos anuales generales permitidos

- a. Después de que se haya completado la devolución de la renta, a partir de septiembre de 2022, los alquileres podrán aumentarse una vez cada 12 meses en una cantidad igual al porcentaje de aumento del Índice de Precios al Consumo (IPC) con respecto al año anterior (según lo determine el Comité de Vivienda de Renta). El Ajuste General Anual (AGA) no será inferior al 2% ni superior al 5%.
- b. El Comité de Vivienda de Renta anunciará este ajuste general anual antes del 30 de junio de cada año. Los residentes deben recibir una notificación por escrito de cualquier aumento del alquiler, tal como lo exige la ley. Los Propietarios de Parques de Casas Móviles y los Residentes pueden presentar una petición individual para solicitar ajustes individuales de la renta ya sea subir o bajar el precio de la renta.

4. Protección contra el desalojo

La MHRSO limita las razones por las cuales se pueden dar avisos de terminación para los inquilinos de casas móviles (desalojos por "causa justa"), incluyendo: falta de pago de la renta, incumplimiento del contrato de arrendamiento, molestias, actividad criminal o no dar acceso al propietario. Para los propietarios de casas móviles, el propietario del parque tiene que seguir las reglas de la Ley Estatal de Residencia de Casas Móviles. Toda notificación para terminar una arrendamiento por causa justa debe indicar con especificidad la base de la terminación. Algunos desalojos por causa justa requieren asistencia para la reubicación y el cumplimiento de otras disposiciones.

5. Niveles de alquiler inicial tras la venta de la casa móvil/control de ocupación

En caso de la venta de una casa móvil y el inicio de un nuevo arrendamiento del espacio para una casa móvil, el aumento del alquiler se limita al 100% del IPC. Esta regla no se aplica cuando el arrendamiento se terminó por falta de pago del alquiler u otra causa justa, una casa móvil fue abandonada, o un comprador comercial reemplaza la casa móvil.

¿Preguntas?

- Llame al 650-903-6136 o envíe un correo electrónico a MVRent@mountainview.gov
- Programe una reunión durante las horas de oficina en La Casita, 298 Escuela Ave, Mountain View
 - Martes entre 10:00 a.m. – 1:00 p.m.: mountainview.gov/rspofficehours
 - Citas virtuales o en persona disponibles
- Consulte el sitio web de la Ciudad para obtener información y actualizaciones:
- Visite mountainview.gov/mobilehomes
 - Regístrese en mountainview.gov/rspnews para actualizaciones

Adjuntos (En ingles)

Todos los documentos adjuntos están disponibles en español y en mandarín en mountainview.gov/mobilehomes o solicite una copia contactando a mvrent@mountainview.gov.

所有附件文件的西班牙语和中文版本可在<http://mountainview.gov/mobilehomes>网站上找到，或通过联系 mvrent@mountainview.gov，要求提供副本。

All attached documents are available in Spanish and Chinese at mountainview.gov/mobilehomes or request a copy by contacting mvrent@mountainview.gov.

1. Preguntas frecuentes (en ingles)
2. Formulario para solicitar la devolución/reembolso de la renta (en ingles)
3. Notificación obligatoria que debe enviarse con cada aumento del alquiler y con cada nuevo arrendamiento (en ingles)

2021 年 12 月 1 日

立即生效: 移动房屋租金稳定条例

2021 年 10 月 28 日, 《移动房屋租金稳定条例》("MHRSO") 开始生效。该条例保护移动房屋居民免受不合理的租金上涨和驱逐保护, 同时保护公园业主和移动房屋业主的权利, 使他们的财产和租金收入得到公平的回报, 足以支付公园运营成本的增加。MHRSO 授予出租房屋委员会实施和执行本条例的权力。租赁住房委员会的成员是山景城居民, 由市议会任命。关于 MHRSO 的完整文本, 请访问 mountainview.gov/mobilehomes。

关键条款

1. 基础租金

a. 2021 年 3 月 16 日或之前搬入的居民的可允许租金

- i. 如果空间或活动房屋租赁在 2021 年 3 月 16 日或之前存在, 基础租金是 2021 年 3 月 16 日的有效租金数额;

b. 2021 年 3 月 16 日以后搬入住户的允许租金

- i. 如果空间或活动房屋的租赁是在 2021 年 3 月 16 日之后开始的, 基础租金是租赁开始时收取的初始租金。

2. 租金回调

如果租约在 2021 年 3 月 16 日或之前存在, 而目前收取的租金高于 2021 年 3 月 16 日或之前收取的基础租金, 目前的租金必须回调到 2021 年 3 月 16 日或之前收取的租金金额。居民在 2021 年 3 月 16 日和租金回调日期之间支付的任何高于基础租金的金额也必须立即偿还给居民。如果居民或租户的租金高于基础租金, 他们可以使用附件中的表格向公园业主/房东要求偿还。

3. 允许的年度总增长

- a. 在租金回调完成后, 从 2022 年 9 月开始, 租金可以每 12 个月增加一次, 其数额相当于消费者价格指数 (CPI) 比上一年增加的百分比 (由山景城市出租房屋委员会决定)。年度总体调整 (AGA) 应不低于 2% 或不高于 5%。
- b. 租房委员会将在每年的 6 月 30 日之前宣布这一年度总调整。根据法律规定, 必须向居民提供任何租金上涨的书面通知。移动房屋园主和居民可以提出个人申述, 要求对租金进行个别的上调和下调。

4. 驱逐保护

MHRSO 限制了对移动房屋租户发出终止通知的原因 ("正当理由"驱逐)，包括：未支付租金，违反租约，扰民，犯罪活动或不给房东进入权。对于移动房屋业主，公园业主需要遵循《州移动房屋居住法》中的规定。任何以正当理由终止租约的通知都必须具体说明终止的依据。某些正当理由的驱逐需要提供重新安置援助和遵守其它规定。

5. 移动房屋出售后的初始租金水平/空置率控制

在出售活动房屋并开始新的活动房屋空间的租赁时，租金的增长被限制在 100% 的 CPI。这一规则不适用于以下情况：由于未支付租金或其它正当理由而终止租约，移动房屋被遗弃，或由商业购买者取代移动房屋。

问题?

- 拨打 650-903-6136 或发送电子邮件 MVRent@mountainview.gov
- 在办公时间内安排一次会议，地址是 El Casita, 298 Escuela Ave, Mountain View
 - 每周二上午 10:00-下午 1:00 之间: mountainview.gov/rspofficehours
 - 可进行虚拟或面对面的预约
- 查看山景城网站的信息和更新:
- 访问 mountainview.gov/mobilehomes
 - 在 mountainview.gov/rspnews 注册，了解最新情况

附件 (英文)

所有附件文件的西班牙语和中文版本可在 <http://mountainview.gov/mobilehomes> 网站上找到，或通过联系 mvrent@mountainview.gov，要求提供副本。

Todos los documentos adjuntos están disponibles en español y en mandarín en mountainview.gov/mobilehomes o solicite una copia contactando a mvrent@mountainview.gov.

All attached documents are available in Spanish and Chinese at mountainview.gov/mobilehomes or request a copy by contacting mvrent@mountainview.gov.

1. 常见问题
2. 申请租金回调的表格
3. 每次租金上涨和新租约时必须发出的通知