

MHRSO TERMINATION OF MOBILE HOME TENANCY INFORMATION SHEET

This information sheet is required to accompany termination notices served by Mobile Home Landlords seeking to terminate residents from covered mobile homes subject to the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance (MHRSO). MHRSO Regs. Ch. 10 § B.(iv).

Just Cause Termination Protections

Your mobile home is covered by the City of Mountain View’s Mobile Home Rent Stabilization Ordinance (MHRSO) which provides certain eviction protections for Mobile Home Tenants. Your Mobile Home Landlord can only terminate your tenancy from the mobile home in case of any of the following Just Cause reasons (MHRSO Ordinance No. 8.21 § 46.8). There are two categories of Just Causes: “at fault” and “no fault.”

| <u>At Fault</u> | <u>No Fault</u> |
|--------------------------------------|--|
| Failure to pay rent* | Necessary and substantial repairs requiring temporary vacancy*** |
| Violating the lease** | Owner move-in*** |
| Nuisance** | Withdrawal of mobile home permanently from rental market*** |
| Criminal activity** | Demolition*** |
| Failure to give access to property** | |

* Requires a Notice to Pay Rent or Quit be served before filing an unlawful detainer (eviction) lawsuit.

** Requires a Notice to Cease be served before a termination notice can be served.

*** May require payment of relocation assistance to qualifying Mobile Home Tenants and provides for “right of first return,” explained in more detail below.

The “at fault” reasons for eviction mean that you, the tenant, may have done something to lead to this eviction. The Mobile Home Landlord is required to serve you with either a **Notice to Cease** with details about what your landlord claims you have done, or a **Notice to Pay Rent or Quit** if you have fallen behind on your rent. These notices are intended to provide you with reasonable time to resolve the issue. If you fail to resolve the issue within the time provided by the notice, then the Mobile Home Landlord may proceed with the eviction process.

“No fault” reasons for eviction mean that the Mobile Home Landlord is exercising their right as owner of the property to perform certain actions. A notice for necessary and substantial repairs or owner move-in must provide you with at least 60 days to move. A notice for permanent withdrawal of a mobile home or demolition must provide you with least 120 days to move, or one year if you qualify as a senior or disabled. If you are provided a termination notice for one of the “no fault” reasons listed in the chart above, you may be entitled to **relocation assistance** pursuant to the Tenant Relocation Assistance Ordinance (TRAO) (*Ordinance No. 6.22*) depending on your household income. Please see below for more information about qualifications for relocation assistance.

We suggest reaching out to an attorney for individual advice upon receipt of any of these types of notices.

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

Tenant Relocation Assistance and Right of First Return

If you receive a “no fault” termination notice, you may be entitled to relocation assistance if your household’s income does not exceed 120% of the Area Median Income (AMI) + \$5,000 (see chart below).

120% of Area Median Income (AMI) + \$5,000

| Household Size | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 120% AMI + \$5,000 | \$159,800 | \$181,900 | \$204,050 | \$226,150 | \$243,850 | \$261,550 | \$279,250 | \$296,900 |

*Using Average Median Income per Household Size, HCD State Income Limits for Santa Clara County 2022

What does relocation assistance include?

Each eligible household would receive the following:

- A full refund of the security deposit (unless withheld pursuant to the TRA0 or State law);
- Access to a subscription service of a rental agency until the household secures alternative housing or the tenancy is terminated;
- Relocation advisory services of a third-party agency;
- Three (3) months’ rent in cash, equivalent to the median monthly rent for a similar-sized unit with the same number of bedrooms and bathrooms; and
- An additional \$8,000 per rental unit for ***special circumstances households*** (adjusted annually for inflation based on the Consumer Price Index for the San Francisco Bay Area).

Which households are considered “Special Circumstances Households”?

Any eligible household having one (1) or more of the following types of residents qualifies as a “special-circumstances household”:

- An individual that is sixty-two (62) years old or older;
- A disabled individual, as defined by Title 42 USC § 423 or California Government Code § 12955.3; and
- A minor child, defined as nineteen (19) years old or under and are legally dependent.

First Right of Return

Whether or not you qualify for relocation assistance, all Mobile Home Tenants whose tenancies are terminated based on any of the “no fault” reasons listed above are entitled to have the First Right of Return to the mobile home if the mobile home is returned to the rental market. The rent for that mobile home would return to the rent lawfully paid by the Mobile Home Tenant at the time the Mobile Home Landlord gave notice of termination plus any applicable Annual General Adjustment (AGA) or allowed rent increase.

Este formulario está disponible en español y mandarín

此表格有西班牙语和中文版本

MHRSO TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LA CASA MÓVIL HOJA DE INFORMACIÓN

Esta hoja informativa es necesaria y debe acompañar a las notificaciones de rescisión entregadas por los propietarios de casas móviles que pretenden rescindir a los residentes de las casas móviles que están cubiertas en la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles (MHRSO). MHRSO Regs. Ch. 10 § B.(iv).

Protección de la terminación por causa justa

Su casa móvil está cubierta por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles de la Ciudad de Mountain View (MHRSO) que proporciona ciertas protecciones de desalojo a los inquilinos de casas móviles. El propietario de su casa móvil solo puede terminar su arrendamiento de la casa móvil en caso de cualquiera de las siguientes razones de causa justa (MHRSO Ordinance No. 8.21 § 46.8). Hay dos categorías de causas justas: "con culpa" y "sin culpa".

| <u>Con Culpa</u> | <u>Sin Culpa</u> |
|---|---|
| Falta de pago de la renta* | Reparaciones necesarias y sustanciales que requieren una desocupación temporal*** |
| Violación del contrato de arrendamiento** | Mudanza del propietario*** |
| Molestias** | Retirada de la casa móvil de forma permanente del mercado de alquiler*** |
| Actividad delictiva** | Demolición*** |
| No dar acceso a la propiedad** | |

* Exige que se entregue un aviso de pago de alquiler o desalojo antes de presentar una demanda de retención ilegal (desalojo).

** Requiere que se entregue un aviso de cese antes de que se pueda entregar un aviso de terminación.

*** Puede exigir el pago de una ayuda para la reubicación a los inquilinos de casas móviles que reúnan los requisitos necesarios y establece el "derecho de primer retorno", que se explica con más detalle a continuación.

Los motivos de desalojo "con culpa" significan que usted, el inquilino, puede haber hecho algo que conduzca a este desalojo. El arrendatario de la casa móvil está obligado a entregarle un **aviso de cese** con detalles sobre lo que el arrendatario afirma que usted ha hecho, o un **aviso para pagar la renta o desalojar** si se ha retrasado en el pago de la renta. Estos avisos tienen por objeto darle un plazo razonable para resolver el problema. Si no resuelve el problema en el plazo previsto en el aviso, el arrendatario de la vivienda móvil puede proceder al desalojo.

Los motivos de desalojo "sin culpa" significan que el arrendatario de la casa móvil está ejerciendo su derecho como propietario del inmueble a realizar determinadas acciones. Un aviso de reparaciones necesarias y sustanciales o de mudanza del propietario debe proporcionarle al menos 60 días para mudarse. Un aviso para la retirada permanente de una casa móvil o la demolición debe proporcionarle al menos 120 días para mudarse, o un año si usted califica como una persona mayor o discapacitada. Si recibe una notificación de rescisión por uno de los motivos "no culpables" enumerados en el cuadro anterior, puede tener derecho a una **ayuda para el traslado** en virtud de la Ordenanza de Ayuda para el Traslado de Inquilinos (TRAO) (Ordenanza nº 6.22) dependiendo de los ingresos de su familia. A continuación encontrará más información sobre los requisitos para obtener la ayuda para el traslado.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Ni el Comité de Viviendas de Alquiler ni la Ciudad de Mountain View hacen ninguna afirmación respecto a la adecuación, validez o legalidad de esta hoja informativa bajo la ley estatal o federal. Esta hoja informativa no pretende ofrecer asesoramiento legal. Por favor, visite mountainview.gov/mobilehomes o llame al 650-903-6136 para más información.
795\11\3299696.1

Le sugerimos que se ponga en contacto con un abogado para que le asesore individualmente si ha recibido cualquiera de estos tipos de notificaciones.

Ayuda al traslado de inquilinos y derecho de primer retorno

Si recibe una notificación de rescisión "sin culpa", puede tener derecho a una ayuda para el traslado si los ingresos de su hogar no superan el 120% de la renta media de la zona (AMI) + 5,000 dólares (véase el cuadro siguiente).

120% de la renta media de la zona (AMI) +\$5,000

| Tamaño del hogar | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 120% AMI + \$5,000 | \$159,800 | \$181,900 | \$204,050 | \$226,150 | \$243,850 | \$261,550 | \$279,250 | \$296,900 |

* Utilizando la media de ingresos por tamaño de hogar, los límites de ingresos estatales del HCD para el condado de Santa Clara 2022

¿Qué incluye la ayuda al traslado?

Cada hogar que cumpla con los requisitos recibirá lo siguiente:

- Reembolso íntegro de la fianza (salvo que se retenga en virtud de la TRAO o de la legislación estatal);
- Acceso a un servicio de suscripción de una agencia de alquiler hasta que el hogar consiga una vivienda alternativa o se ponga fin al arrendamiento;
- Servicios de asesoramiento de reubicación de una agencia externa;
- Tres (3) meses de alquiler en efectivo, equivalentes a la renta mensual media de una unidad de tamaño similar con el mismo número de dormitorios y baños; y
- 8.000 dólares adicionales por unidad de alquiler para **los hogares con circunstancias especiales** (ajustados anualmente según la inflación basada en el índice de precios al consumo del área de la bahía de San Francisco).

¿Qué hogares se consideran "hogares con circunstancias especiales"?

Cualquier hogar que reúna los requisitos y que tenga uno (1) o más de los siguientes tipos de residentes, se considera un "hogar con circunstancias especiales":

- Una persona de sesenta y dos (62) años o más;
- Una persona discapacitada, tal como se define en el título 42 USC § 423 o el código de Gobierno de California § 12955.3; y
- Un hijo menor de edad, definido como de diecinueve (19) años o menos y que sea legalmente dependiente.

Primer derecho de retorno

Independientemente de que reúna o no los requisitos para recibir la asistencia para la reubicación, todos los arrendadores de casas móviles cuyos contratos de arrendamiento se den por terminados en base a cualquiera de las razones "no culpables" enumeradas anteriormente, tienen derecho a tener el primer derecho de retorno a la casa móvil si ésta vuelve al mercado de alquiler. El alquiler de esa casa móvil volvería a ser el alquiler legalmente pagado por el arrendador de la casa móvil en el momento en que el arrendatario de la casa móvil dio aviso de terminación más cualquier ajuste general anual (AGA) aplicable o aumento de alquiler permitido.

This form is available in English and Mandarin.

此表格有英文和普通话两种版本。

MHRSO 终止移动房屋租约 信息表

本信息表必须随同移动房屋业主送达的终止通知书一起送达，该通知书旨在终止受《移动房屋租金稳定条例》(MHRSO)保护的移动房屋中的住户。MHRSO 条例第 10 章·B.(iv) 节。

正当理由终止的保护措施

你的移动房屋受山景城的《移动房屋租金稳定条例》(MHRSO)保障，该条例为移动房屋租户提供某些驱逐保护。你的移动房屋房东只能在以下任何“正当理由”的情况下终止你的移动房屋租约 (MHRSO 条例第 8.21 节 46.8)。正当理由有两类：“有过错”和“无过错”。

| <u>有过错</u> | <u>无过错</u> |
|------------|--------------------|
| 未能支付租金* | 需要临时空缺的必要和重大的维修*** |
| 违反租约** | 业主迁入*** |
| 滋扰** | 永久退出租赁市场的移动房屋*** |
| 犯罪活动** | 拆迁*** |
| 未允许进入到物业** | |

* 要求在提起非法滞留 (驱逐) 诉讼之前，必须送达“支付租金或离开通知”。

** 要求在送达“终止通知”之前先送达“停止通知”。

*** 可能要求向符合条件的移动房屋租户支付搬迁援助，并规定了“优先返回权”，下文将详细解释。

驱逐的“有过错”理由是指你，即租户，可能做了一些事情导致了这次驱逐。移动房屋的房东需要向你送达一份“**停租通知**”，并详细说明房东声称你所做的事情，或者如果你已经拖欠租金，则送达一份“**支付租金或离开通知**”。这些通知的目的是为你提供合理的时间来解决这个问题。如果你未能在通知规定的时间内解决问题，那么移动房屋的房东可以进行驱逐程序。

驱逐的“无过错”理由意味着移动房屋房东正在行使其作为房产所有者的权利，采取某些行动。必要的和实质性的维修或业主入住的通知必须为你提供至少 60 天的时间来搬家。永久收回移动房屋或拆除的通知必须提供给你至少 120 天的搬家时间，如果你是符合资格的老年人或残疾人，则为一年时间。如果你因上表所列的“无过错”原因之一而收到终止通知，根据《租户搬迁援助条例》(TRA0) (第 6.22 号条例)，你可能有权获得**搬迁援助**，具体取决于你的家庭收入。有关搬迁援助资格的更多信息，请见下文。

我们建议在收到任何这些类型的通知时，向律师寻求个人建议。

免责声明：无论是出租房屋委员会还是山景城，都不对本信息表在州或联邦法律下的充分性、有效性或合法性提出任何主张。本信息表不打算提供法律建议。请访问 mountainview.gov/mobilehomes 或致电 650-903-6136 了解更多信息。
795\11\3299696.1

租户搬迁援助和首先返回权

如果您收到 "无过错" 终止通知，如果您的家庭收入不超过地区中位数收入 (AMI) 的 120%+5,000 美元，您可能有权获得搬迁援助 (见下图)。

地区中位数收入的 120%+5000 美元

| 家庭人口数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 120% AMI + \$5,000 | \$159,800 | \$181,900 | \$204,050 | \$226,150 | \$243,850 | \$261,550 | \$279,250 | \$296,900 |

*使用每个家庭人口数的平均中位数收入，HCD 为斯塔克拉拉县 2022 年的州收入限制

搬迁援助包括哪些内容？

每个符合条件的家庭将获得以下待遇：

- 全额退还押金 (除非根据 TRA0 或州法律扣留)；
- 在家庭获得替代住房或终止租约之前，可以使用租赁机构的订阅服务；
- 第三方机构的搬迁咨询服务；
- 三 (3) 个月的现金租金，相当于具有相同卧室和浴室数量的类似规模单位的月租金中值；和
- 对于 **特殊情况的家庭**，每个出租单元额外增加 8,000 美元 (根据旧金山湾区消费者物价指数每年进行通货膨胀调整)。

哪些家庭被认为是 "特殊情况家庭"？

任何有一 (1) 个或更多以下类型居民的合格家庭都有资格成为 "特殊情况家庭"：

- 年满六十二 (62) 岁或以上的人；
- 根据《美国法典》第 42 章第 423 节或《加利福尼亚州政府法典》第 12955.3 节的定义，属于残疾人；和
- 未成年子女，定义为十九 (19) 岁或以下且在法律上受抚养的人。

第一返回权

无论您是否有资格获得搬迁援助，所有因上述任何 "无过错" 原因而被终止租约的移动房屋承租人都有权在该移动房屋返回租赁市场时享有优先返回权。该移动房屋的租金将恢复到移动房屋房东发出终止通知时移动房屋承租人合法支付的租金，加上任何适用的年度总体调整 (AGA) 或允许的租金增长。

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