

Fondo de Educación para propietarios de casas prefabricadas de Golden State

Junta de Pueblo

Sábado, 23 de Octubre, 2021

Con BRUCE STANTON, asesor corporativo de GSMOL

Tema: Revisión de facturas GSMOL 2021 y preguntas y respuestas para residentes

HCD, Vivienda y Desarrollo Comunitario, celebró su sesión informativa semestral del grupo de trabajo de mantenimiento de MPM, Mobilehome Park el viernes 22 de octubre de 2021 para informar sobre su parque de casas móviles y su programa de inspección y proporcionar algunas estadísticas. Una auditoría reciente indicó que se necesitaban algunos cambios y desde entonces el programa se ha revitalizado. Desde la auditoría, se han inspeccionado más de 200 parques que no habían sido inspeccionados en más de 10 años.

HCD no puede dar la hora y el día exactos de una inspección, pero trata de proporcionar parámetros de cuándo visitarán. Ni los residentes ni la gerencia pueden acompañar a los inspectores en su inspección para evitar la apariencia de parcialidad hacia cualquiera de las partes. Además, las infracciones de los residentes se envían a los residentes de forma confidencial con la oportunidad de remediar la infracción. Solo si la violación no se remedia, se informa a la administración.

Las violaciones más comunes del parque fueron lotes que no se identificaron y problemas con los medidores de gas. Las violaciones más comunes de los residentes fueron la acumulación de basura alrededor de su casa y la ubicación de los techos de almacenamiento en relación con la línea del lote. Hubo 1056 violaciones del parque y 4045 violaciones de residentes, la mayoría de las cuales fueron remediadas.

Kyle Krauss es el nuevo jefe de departamento y Mitch Baker es el delegado bajo su mando. Hay 56 inspectores sobre el terreno y 7 administradores de códigos y normas. La reunión de MPM también proporcionó estadísticas sobre las categorías de quejas en el MRLPP, Programa de Protección de la Ley de Residencia de Casas Móviles.

En preparación para responder a las preguntas presentadas por adelantado por los residentes, Bruce revisó tres proyectos de ley importantes patrocinados por GSMOL que se convirtieron en ley.

AB 861 (Bennett): El proyecto de ley de sub-rentar permite a los residentes rentar su casa móvil si el propietario del parque alquila casas en el parque. Tenga en cuenta que

este proyecto de ley no garantiza ni prohíbe el subarrendamiento. Simplemente establece que los propietarios del parque deben seguir las mismas reglas que establecen para sus residentes y permitir que los residentes subarrienden si el parque continúa alquilando casas que posee: ¡lo que es "bueno para el dueño es bueno para los dueños de casas"! Esta ley entra en vigor el 1 de enero de 2022.

AB 1061 (Lee) aborda el problema de los cargos excesivos de agua por el submedidor en los parques. Prohíbe a la administración cobrar un cargo separado por la prestación del servicio de agua por el submedidor, más allá de la cantidad de agua consumida por el propietario, si el cargo no está autorizado por el proveedor de agua de servicio. *Entra en vigor el 1 de enero de 2022.*

AB 2782 elimina la exención de los arrendamientos a largo plazo del control de rentas o una Ordenanza de Estabilización de Alquileres / RSO. Cualquier nuevo contrato de arrendamiento firmado después del 2/13/2020 ya no está exento de RSO. Tenga en cuenta que el resto de las disposiciones de dicho contrato de arrendamiento siguen siendo aplicables: esta ley no hace estallar el contrato de arrendamiento. Si un contrato de arrendamiento se firmó antes del 02/13/2020 (la fecha en que se presentó el proyecto de ley en la legislatura), la exención continuará hasta el 1 de enero de 2025, momento en el cual todos los arrendamientos a largo plazo estarán exentos.

Bruce nos recordó que **NUNCA** tenemos que firmar un nuevo contrato de arrendamiento o un apéndice o enmienda de arrendamiento después de que expire el contrato de arrendamiento inicial (a menos que sea ventajoso para usted, lo cual rara vez es). Usted se convierte automáticamente en un inquilino de mes a mes cuando expira un plazo fijo y **no puede ser desalojado** por no firmar un nuevo acuerdo. Solo hay 7 razones por causas justas por las que una persona puede ser desalojada, y no firmar un nuevo contrato de arrendamiento no es una de ellas. Esas razones son: 1) Falta de pago de alquiler, 2) Conducta que constituye una molestia sustancial para otros residentes, 3) Incumplimiento de una regla razonable del parque, 4) Incumplimiento de las leyes locales y estatales relacionadas con las casas móviles, 5) Condena por prostitución o posesión de un delito grave de sustancias controladas que se cometió en las instalaciones del parque, 6) Condena del parque, y 7) Cambio de uso del parque.

Preguntas y respuestas

P # 1: Ahora que se nos permite alquilar nuestras casas si el propietario del Parque lo hace, ¿puede un propietario interferir con mi alquiler o calificar al inquilino? R: No puede interferir irrazonablemente, como regular la cantidad de alquiler que cobra o exigir una parte del mismo, pero el proyecto de ley no le impide hacer reglas "razonables", como solicitar nombres, edades (en un parque restringido por edad), número de personas, número de automóviles. También es razonable que la gerencia exija al inquilino que

acepte seguir las reglas del parque. ¿Puede el propietario del parque establecer estipulaciones en mi alquiler, como requerir solo arrendamientos a corto plazo o Airbnb? R: Solo se pueden imponer requisitos razonables. Por lo general, la gerencia no quiere alquileres a corto plazo o Airbnb debido a problemas con las fiestas y el ruido. Podría restringir tales alquileres. No puede restringir los alquileres a largo plazo. El propietario de mi parque subarrenda a corto plazo. ¿Puede requerir un permiso para que yo subarrendé? R: Eso sería un cargo ilegal. El propietario del parque solo puede cobrarle el alquiler, y los servicios públicos o un cargo razonable por un servicio realmente prestado (como un parque para perros) de aprobación con el Código Civil 798.31.

P # 2: ¿Es legal que un propietario ayude a un residente anciano ofreciendo un alquiler nulo / bajo y dinero para ayudar con los gastos a cambio de una escritura de la casa? R: No sin una divulgación adecuada y un acuerdo voluntario por parte del residente. Sin eso, esto podría ser abuso de ancianos. Póngase en contacto con la **DA**.

P # 3: Si el propietario de mi parque posee suficientes casas (más del 50%, etc.), ¿perderemos el control del alquiler? R: Depende de lo que diga su RSO, la ordenanza de estabilización de alquileres. Cada ordenanza es diferente. Si no hay ninguna disposición para perder el control de los alquileres, entonces no. Es la RSO la que dicta lo que sucede: este no es un problema de MRL.

P # 4: Algunos residentes han instalado una puerta de privacidad o un enrejado al final de su camino de entrada. La administración ha emitido un aviso de 7 días para eliminarlo/ellos. ¿Pueden hacerlo? R: Depende. ¿Hay una regla del parque o una regla de salud y seguridad local / estatal que viole? ¿La construcción de la puerta requirió la aprobación del parque que no obtuvieron? Los residentes pueden ser desalojados si no cumplen con las reglas razonables del parque y si no responden al aviso de 7 días. Una pregunta clave es si las puertas se están utilizando para proteger el almacenamiento potencialmente ilegal fuera de la casa.

P # 5: ¿Cómo mantengo una apariencia "**ordenada**" de mi hogar según las reglas? R: La definición de "**ordenado**" es subjetiva y puede ser demasiado ambigua para ser aplicada al menos que sea obvia. Si recibe un aviso de 7 días con un lenguaje específico en la queja, siempre responda. Responda por escrito de alguna de las tres maneras. 1) Sí, corregiré la violación. 2) Me opongo. No creo que esto sea un problema; o (3) solicito más información ya que no entiendo el aviso. Por favor, a Clare o deme más información al respecto.

P # 6: Vivo en un parque híbrido que contiene casas móviles, casas rodantes y pequeñas casas modelo de parque. Nuestra jurisdicción tiene un RSO. La gerencia dice que algunas casas no están bajo la RSO. ¿Es esto correcto? R: Por lo general, una RSO cubre un parque y no espacios individuales (la excepción podría ser que el espacio fue construido después de 1990 o es propiedad del gobierno). Un RV que está en su lugar durante 9 meses se trata

como un MH. Las decisiones sobre las RSO son tomadas por los administradores de RSO de su ciudad o condado. Contáctalos.

P # 7: Si un parque cierra los servicios públicos para hacer una reparación, ¿hay un límite de tiempo para hacer las reparaciones? R: No hay ninguna ley al respecto, pero el marco de tiempo debe ser razonable.

P # 8: **¿Puede el propietario de un parque pasar al azar a través de un gasto sin detallar el costo?** ¿Puede cobrar a los residentes diferentes cantidades? R: No. Un pase debe ser detallado y la tarifa debe ser uniforme para cada residente a menos que haya circunstancias especiales. Pídale al propietario que muestre por escrito el pase y cómo se calculó. El monto final debe amortizarse y dividirse por el número de espacios, por lo que todos los residentes pagan un monto igual.

P # 9: **¿Cómo proceder si el propietario del parque *subarrienda* en oposición a la nueva ley?** R: Contrate a un abogado para que haga una demanda. Presentar una queja ante el MRLPP.

P # 10: **¿Puede el dueño del parque comprar y revender unidades?** R: Sí. AB 861 no cambia eso.

P # 11: **No obtuve mi Crédito Climático anual de California. ¿Qué puedo hacer?**

R: ¿Pídale a su gerente de parque una explicación por escrito? Comuníquese con el proveedor de servicios públicos (**por ejemplo: SoCalGas o SDGE**) y explique que no obtuvo su crédito, cuánto cuesta y qué debo hacer. También puede informarlo a la CPUC, para que estén al tanto de posibles infractores. Puede ir a la corte de reclamos menores. Conéctese en línea para obtener más información: www.cpuc.ca.gov/climatecredit.

P # 12: **Oceanside ha anunciado que las facturas de agua aumentarán el próximo año. ¿Cómo afectará esto a los propietarios de MH?** R: Si las tarifas aumentan, usted pagará por su consumo. AB 1061 ahora regula los cargos adicionales para el cliente.

P # 13: **Nuestra sala de recreación ha estado cerrada durante años, excepto para eventos planificados previamente. ¿Es esto correcto?** R: No. MRL 798.24 dice claramente que cada instalación de área común estará abierta y disponible a todas las horas razonables y las horas se publicarán en la instalación. Es ilegal bloquearlo.

¿Puedo recuperar parte de mi alquiler? **R:** Puedes ir a la corte. Hay una estatua de limitaciones (generalmente 3 años) por lo que hay un límite en la cantidad que podría cobrar en la corte.

P#14: Vivo en un parque familiar con un gerente difícil. Recientemente recibimos una carta que indica que el parque no restaurará las comodidades a las horas y términos anteriores a la pandemia. El propietario del parque dice que solo la junta de residentes puede quejarse y no un individuo. ¿Qué puedo hacer? R: Si alguna persona tiene una inquietud, puede presentar una queja a la administración. Bajo **MRL 798.53**, uno o más residentes pueden solicitar una reunión con la administración. Pero es útil si la junta de residentes confirma que es una preocupación legítima. Si la administración continúa con una violación "deliberada", está sujeto a una multa de \$2000. Puede presentar una queja ante el MRLPP.

P # 15: ¿Cómo afecta el Covid-19 a los códigos de MRL? R: Depende de las regulaciones de su condado. Actualmente hay pocas restricciones del condado.

P # 16: Demandamos a nuestros propietarios por un contrato ilegal. Llegaron a un acuerdo extrajudicial. ¿Y ahora qué? R: Siga los términos de los términos del acuerdo para saber qué es legal. No está obligado a firmar un nuevo contrato.

P #17: Si la manager en el sitio es remplazada (o), ¿debe el propietario informar a los residentes que hay un nuevo gerente? R: No estoy al tanto de tal ley, aunque la notificación de tal tendría sentido comercial. Asegúrese de que realmente haya un nuevo manager. **La ley estatal requiere que un gerente o su designado residan en parques con 50 o más espacios.**

P # 18: Un residente del parque le dio a la administración un aviso de 60 días de intención de vender. A su vez, la gerencia le dio un aviso de reparación de 7 días y le dijo que si no cumplía, sería desalojado. R: Eso suena como una represalia, o tal vez la casa está en muy mal estado. El propietario del parque corta árboles en la propiedad y quiere deducir el costo del escrow. R: **No, no puede** hacer eso a menos que el residente haya causado daños a los árboles.

P # 19: ¿Es ilegal el enrejado a 3 pies del suelo? R: Consulte con HCD y su departamento de bomberos local.

P # 20: ¿Transferencia de MH después de la muerte? R: HCD tiene un Formulario para la transferencia no testamentaria de un MH que se presenta después de la muerte. En California, se requiere sucesión si el patrimonio tiene más de \$ 150,000 en activos, pero el valor del MH no se cuenta para eso. Hable con un abogado sobre la planificación patrimonial. Tal vez agregue un copropietario al título.

P # 21: ¿Qué sucede cuando un parque tiene sus operaciones suspendidas por HCD? R: Si un parque pierde su **PTO o Permiso para Operar**, ¿significa que vives gratis por un tiempo! El Parque no puede cobrar alquileres mientras su permiso esté suspendido.

P # 22: ¿Puede el propietario del parque aumentar los alquileres durante la pandemia? R: Sí. Puede aumentar los alquileres según la RSO.

P # 23: Mis servicios públicos, alcantarillado, agua y basura, están subiendo. ¿Puedo ser desalojado por no pagar los servicios públicos? R: Sí. Usted No está a salvo del desalojo, incluso si paga parte del alquiler.

P # 24: La administración del parque requiere que presentemos una propuesta por escrito que detalle el propósito de cualquier reunión en la casa club sujeta a su aprobación. R: El propietario de un parque puede solicitar el propósito de una reunión. Ejemplo: ¿Es una reunión de Amway o una recepción de boda que trae a extraños, en lugar de una reunión en: problemas de casas móviles?

P # 25: Si la gerencia quiere cambiar las reglas, ¿tienen que informarnos? R: Sí. MRL 798.25 proporciona el proceso para cambiar o enmendar las reglas. El propietario debe dar a los residentes un aviso mínimo de 10 días de una reunión para discutir los cambios. Las reglas deben estar por escrito. Entran en vigencia 6 meses después a menos que sea una regla de emergencia o se refiera a instalaciones recreativas y luego entra en vigencia en 60 días.

P # 26: ¿Se reescriben los arrendamientos a largo plazo después de AB 2782? R: No.

P #27: ¿Cómo afecta AB 978, el proyecto de ley Quirk Silva a MH mi alquiler de espacio? R: Ese proyecto de ley establece un límite en los alquileres de MH para un solo parque que se encuentra en una jurisdicción dividida (es decir, Anaheim y Fullerton). No hay RSO en todo el estado, solo locales.

P # 28: Una casa en mi parque se quemó porque los hidrantes de incendio no funcionaban. ¿Es necesario analizar anualmente los hidrantes de incendio? R: Los hidrantes son gobernados por su departamento de bomberos local, así que consulte con ellos.

P # 29: ¿Pueden los residentes comprar su parque para obtener apalancamiento en los alquileres, el uso de las instalaciones, etc.? R: Sí. Organiza en un capítulo GSMOL u HOA: un coro es más efectivo que una voz. Formar un Comité de Compras del Parque. Hay información en el sitio web de GSMOL proporcionada por el vicepresidente de parques de propiedad residente de GSMOL, David Loop. MRL 798.80 proporciona información sobre la venta de un parque. Los residentes no tienen "derecho de primer rechazo". Los residentes pueden solicitar que el propietario del parque les informe de su intención de vender el parque. No sabes si puedes permitirte comprar el parque hasta que lo intentes. ¡Muchas personas que viven en parques de su propiedad cómo de sus casas están felices!

P # 30: Nuestro propietario del parque quiere nuestro espacio frente al lago y quiere que le vendamos nuestra casa cuando finalice nuestro contrato de arrendamiento de 5 años. Dice que es su espacio. ¿Debemos renovar nuestro contrato de arrendamiento? R: El dueño del parque no puede obligarte a venderle. Es una restricción al comercio y a la defensa de la confianza. Su amenaza no puede ser forzada. Si su casa es una casa rodante, es posible que no pueda vender en su lugar, pero puede vivir allí si lo desea. **NUNCA** tiene que firmar un contrato de arrendamiento después de que expire su contrato de arrendamiento inicial. Te conviertes automáticamente en un inquilino mes a mes. ¡No puedes ser desalojado! La falta de renovación o firma de un contrato de arrendamiento no es una de las razones de "causa justa" para el desalojo.

P # 31: Nuestro parque tiene cámaras en la casa club, así como en el estacionamiento de casas rodantes, etc. ¿Tiene que haber una señal que diga que estás siendo filmado? R: Las cámaras están permitidas a menos que invadan la privacidad de un residente, como estar enfocadas en su sala de estar o patio trasero. Puede pedirle al gerente que apague la cinta cuando tenga una reunión en la casa club. Si no lo hace, entonces elige tus palabras cuidadosamente. No sé si es necesario que haya señalización, pero no puede usarla en un tribunal de justicia sin previo aviso.

P#32: ¿Puede el Parque ejecutar sus servicios públicos fuera de la línea de servicios públicos de mi espacio? R: Park no puede ejecutar los servicios públicos fuera de la línea o factura de un residente. Si lo hace, debe revelarlo y compensarlo financieramente según el **Código Civil 798.43**. No firme nada a menos que lo entienda completamente. Puede buscar asesoramiento legal. Esto podría tener que ser abordado en un tribunal de reclamos menores que tiene un límite de \$ 10,000.

P # 33: ¿Puede el propietario de un parque darme un aviso de 7 días para arreglar algo y después de que lo arregle, darme otro aviso de 7 días por otra violación?

R: Sí. Esté alerta si esto es un acoso. ¿Son las violaciones legítimas? ¿Existen reglas reales que están siendo violadas? **¿Qué pasa si recibo varios avisos por la misma infracción?** R: Si la misma violación ocurre tres veces en 12 meses, el propietario del parque puede dar directamente un aviso de terminación de 60 días sin oportunidad de que usted cure la violación.

P # 34: Para evitar un RSO, ¿puede el propietario de un parque vender su alquiler a un nuevo comprador y mantener el mismo alquiler más alto? ¿O el espacio vuelve a la cantidad de RSO? R: **AB 861 no impide** que el propietario de un parque compre y alquile casas en su parque. El control de alquileres no se aplica a las unidades que posee el parque. Las unidades propiedad del propietario del parque están exentas del control de alquileres.

P # 35: Si un parque tiene una casa club y una biblioteca y la biblioteca está abierta las 24 horas del día, los 7 días de la semana, ¿eso constituye un acceso razonable a la casa club? R: Necesitaría saber más sobre la configuración de la casa club. El MRL dice que una casa club debe estar abierta a horas razonables y no menciona solo una habitación.

P # 36: Estamos luchando por el control de alquileres y estamos teniendo una reunión a la que asiste nuestra asambleísta. ¿Cómo puedo explicar la diferencia entre el control de alquileres y los MHs versus a los apartamentos? R: Póngase en contacto con su vicepresidente de zona. Hay mucha información sobre el gsmol.org sobre cómo establecer un RSO. El **EdFund** también puede ayudar.

P#37: ¿Tiene derecho un residente a saber sobre las ventas pendientes de casas individuales en el parque? R: No.

P#38: ¿Cuáles son las reglas con respecto a la venta de mi MH en el parque? R: La administración puede requerir reparaciones en el exterior de la casa, pero no en el interior. HCD no hace una inspección a menos que sea un problema de salud y seguridad. El MRL permite que las casas más antiguas se vendan en su lugar si no son una violación de la salud y la seguridad. Véase los LMR 798.73 y 73.5.

P # 39: Nuestro propietario del parque construyó una zanja debajo de nuestro patio para solucionar un problema de inundación, lo que nos pone en violación de HCD. No podemos reemplazar nuestra cubierta existente que tiene termitas porque HCD no permitirá que se construyan estructuras sobre vías fluviales. R: Busque asesoramiento legal. El propietario del parque es responsable de los problemas de drenaje (a menos que el residente lo haya causado). El propietario del parque podría tener responsabilidad si causó daños a su patio debido a su zanja para solucionar el problema de las inundaciones.

P # 40: Vivo en un parque RSO. Si mi casa, que fue construida antes de 1990, se vende después de 1990, ¿los nuevos propietarios están bajo la RSO? R: Sí, a menos que el espacio se haya construido antes y esté exento de "nueva construcción" de conformidad con el Código Civil 798.7.

P # 41: Estoy tratando de averiguar qué unidades posee el dueño de mi parque. HCD quiere cobrarme \$ 25 por una búsqueda de título que costará miles de dólares. ¿Qué puedo hacer? R: En lugar de ir a HCD, primero pídale a su ciudad sus registros. Vaya a su Administrador de la Ciudad o a la Administración de la Junta de Alquileres. Además, puede solicitar una reunión con su administración y simplemente preguntar.

P#42: Vivo en un parque/ROP propiedad de residentes. Algunos residentes son dueños de sus casas, pero alquilan su espacio. ¿Cómo se ven afectados por AB 861?

R: En un parque propiedad de residentes, algunos residentes no compran en la Corporación para convertirse en "propietarios", y en su lugar continúan alquilando su espacio. AB 861 no se aplica a ellos ya que son diferentes de los inquilinos normales.

P # 43: La ciudad de Bell posee 2 parques MH que quieren vender. ¿Cuánto tiempo tienen que esperar los propietarios de viviendas para su decisión? ¿Puede un residente vender su MH mientras esto está pendiente? R: No hay límite de tiempo para vender. Sí, puede vender su casa mientras esto está pendiente, pero **debe** revelar la posible venta del parque a su comprador. La ciudad podría comprar los parques y convertir la tierra a otro propósito. Puede solicitar que la ciudad le dé una línea de tiempo debido a este problema.

P # 44: ¿Qué es el programa CPUC? R: CPUC tiene un programa para actualizar los servicios públicos de gas y electricidad en los parques de casas móviles. El costo nace de todos los usuarios de servicios públicos en el estado, no solo del propietario del parque y los residentes del parque. Tiene sentido que el propietario del parque solicite el programa si tiene servicios públicos defectuosos. Hay un costo mínimo para el propietario de un parque para la parte del sistema entre el medidor y la casa. Lo saca del negocio de servicios públicos para evitar la responsabilidad por el servicio estropeado de gas y electricidad en su parque.

P # 45: Un comprador ha completado una solicitud de compra y la ha enviado a la administración del parque que tiene 15 días para aprobarla. ¿Está obligado el manager a decirle al comprador cuándo se completan y envían los documentos para que comiencen a correr los 15 días? R: No existe tal requisito, pero su agente de bienes raíces debe saberlo.

P # 46: ¿Cómo puedo determinar si se me está cobrando solo por mi uso real de los servicios de gas y electricidad? R: Lea las lecturas de su propio medidor. Póngase en contacto con su proveedor de servicios públicos para conocer el cargo por unidad y cualquier cargo por servicio.

P # 47: Nuestra HOA no pudo celebrar elecciones oportunas. Un miembro de la junta ha sido censurado y excluido de las reuniones. R: Esa es una pregunta de la corporación y no una pregunta de MRL. Una censura es como una palmada en la mano: su único daño es a la reputación. Los miembros de la Junta no pueden ser excluidos de las reuniones. Busque asistencia legal en una situación como esta.

Anne Anderson concluyó la reunión de GSMOEF agradeciendo a los asistentes por sus preguntas y participación y recordándoles que son sus cuotas de membresía de GSMOL las que brindan dicha información y apoyo. 105 residentes de casas móviles asistieron a esta junta de pueblo de 2 horas y media.

¡GSMOEF, el Fondo de Educación para Propietarios de Casas Prefabricadas de Golden State educa a los propietarios de casas móviles sobre sus derechos! Sus derechos se detallan en la Ley de Residencia de Casas Móviles (MRL), que se encuentra en el Código Civil de California 798, et. seq., que contiene las leyes de inquilinos-propietarios que rigen las casas móviles. Puede descargar el LMR en <https://mobilehomes.senate.ca.gov/publications>. La versión en línea facilita la búsqueda y búsqueda de artículos por palabras clave. También puede solicitar una copia impresa del Código Civil de MRL a su administrador de parque, quien debe ponerla a su disposición al comienzo de cada nuevo año. Por el precio del envío y la manipulación, puede solicitar este Manual de MRL en la oficina de la senadora de California Connie Leyva en San Bernardino. Teléfono: 909-469-1110. Visite el sitio web de Ed Fund en <https://edfundacademy.blogspot.com>