

UNA ORDENANZA QUE ADOPTA EL CAPÍTULO 515, ARTÍCULO III, DEL CÓDIGO MUNICIPAL CON RESPECTO A LAS PROPIEDADES DE ALQUILER Y NO OCUPADAS POR EL PROPIETARIO, Y ESTABLECE LA FECHA DE ENTRADA EN VIGOR

AHORA, POR LO TANTO, SEA ORDENADO POR LA JUNTA DE CONCEJALES DE LA CIUDAD DE MILAN, MISSOURI, DE LA SIGUIENTE MANERA:

SECCIÓN 1. Se aprueba el Capítulo 515, Artículo III del Código Municipal, de la siguiente manera:

CAPÍTULO 515, Artículo III, PROPIEDADES RESIDENCIALES Y NO OCUPADAS POR EL PROPIETARIO

Artículo 515.110. -Propósito.

El propósito general de estas secciones del Código Municipal es proteger la salud pública, la seguridad, la comodidad, la moral y el bienestar general de las personas de la ciudad que residen en propiedades de alquiler. Estos objetivos generales incluyen, entre otros, los siguientes fines específicos:

- (1) Proteger el carácter y la estabilidad de las áreas residenciales dentro de la Ciudad.
- (2) Proporcionar estándares mínimos para cocinar, calentar y equipos sanitarios necesarios para la salud y seguridad de los ocupantes de viviendas de alquiler.
- (3) Proporcionar instalaciones para la luz y la ventilación, necesarias para la salud y la seguridad.
- (4) Para evitar adiciones o alteraciones a las viviendas de alquiler existentes que sean perjudiciales para la vida, la salud, la seguridad o el bienestar general de los ocupantes de dichas viviendas o propiedades vecinas.
- (5) Evitar el hacinamiento en las viviendas de alquiler proporcionando estándares mínimos de espacio por ocupante de cada unidad de vivienda.
- (6) Establecer normas mínimas para el mantenimiento de las viviendas residenciales de alquiler existentes y prohibir la propagación de los barrios de tugurios y el deterioro.
- (7) Preservar el valor imponible de terrenos y edificios en toda la Ciudad.

Artículo 515.120. - Disposiciones contradictorias.

- (a) Estas Secciones establecen normas mínimas para las unidades de vivienda de alquiler y los edificios accesorios y no reemplazan ni modifican las normas establecidas de otro modo para la construcción, reemplazo o reparación de viviendas de alquiler, excepto aquellas que estén en conflicto con las disposiciones de estas Secciones. No es la intención de este artículo exigir la reconstrucción o el reemplazo de instalaciones o estructuras existentes en buenas condiciones de reparación para cumplir con los requisitos específicos de cualquiera de los Códigos mencionados anteriormente, a menos que exista un peligro existente o probable para la salud o la seguridad de los ocupantes o cualquier residente de la Ciudad.
- (b) Cualquier inconsistencia o conflicto entre las disposiciones de estas Secciones o cualquier ordenanza existente no deroga dicha disposición u ordenanza; pero las disposiciones de estas Secciones serán acumulativas a las mismas.

Artículo 515.030. - Se requiere conformidad con el Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades.

Todo edificio o sus instalaciones utilizadas en su totalidad o en parte como (i) una vivienda de alquiler o residencia de alquiler, y (ii) todo edificio utilizado en su totalidad o en parte como vivienda o residencia de dos o más personas o familias que vivan en apartamentos o viviendas separadas, (colectivamente todos estos tipos de viviendas se denominan "Alquileres" o "Alquileres" en estas Secciones) deberán cumplir con los requisitos del Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad, según lo adoptado y enmendado por la Ciudad, independientemente de la clase a la que puedan pertenecer dichos edificios, e independientemente de cuándo dichos edificios puedan haber sido construidos, alterados o reparados. El término "Alquileres" incluirá las viviendas que se alquilan para su ocupación, las viviendas que se alquilan con opción a compra y las viviendas que se ocupan bajo acuerdos de alquiler con opción a compra. Este Artículo no se aplica a las viviendas unifamiliares ocupadas por un propietario, hospitales, hogares de ancianos u otras viviendas que ofrecen o brindan servicios médicos o de enfermería, u hoteles, moteles o dormitorios si dichas unidades están sujetas a otras licencias o regulaciones de la ciudad, el estado o el gobierno federal con respecto a la seguridad de los usuarios, pacientes o inquilinos, o cuando son propiedad e inspeccionadas por la autoridad de vivienda de la ciudad.

Artículo 515.040. - Inspección autorizada; acceso.

El Administrador de la Ciudad o su designado está autorizado y ordenado a realizar inspecciones para determinar si los Alquileres ubicados dentro de la Ciudad cumplen con los requisitos de este Capítulo. Con el fin de realizar dichas inspecciones, el Administrador de la Ciudad o su designado está autorizado a ingresar, examinar y realizar una encuesta en todo momento razonable todos los Alquileres. El propietario u ocupante de todos los Alquileres y sus instalaciones deberá dar al Administrador de la Ciudad o a su designado libre acceso a los mismos en todo momento razonable con el fin de dicha inspección, examen y encuesta. Si no se da el consentimiento, el Administrador de la Ciudad puede obtener una orden de registro administrativo para realizar dicha inspección, y la Ciudad no comenzará a proporcionar servicios públicos al Alquiler hasta que haya sido inspeccionado.

Después de una inspección, solo se requerirá que un Alquiler sea reinspeccionado en el próximo cambio de ocupación, pero en ningún caso antes de 24 meses, excepto que se pueda realizar una inspección en cualquier momento después de que la Ciudad reciba una queja de que el Alquiler no cumple con este Artículo.

Artículo 515.050. - Se requiere permiso de ocupación; Honorarios; Registro.

(a) Será ilegal que cualquier persona ocupe o que cualquier propietario o agente del mismo permita la ocupación de cualquier Alquiler, o parte del mismo, para cualquier propósito hasta que el Administrador de la Ciudad o su designado haya emitido un certificado de ocupación. Todo propietario, agente o gerente de cualquier Alquiler deberá informar al Administrador de la Ciudad o a su designado cada vez que cualquier parte de dicho Alquiler quede vacante y solicitar una inspección de la misma conforme a las disposiciones de estas Secciones, excepto que no se requerirá ninguna inspección si el Alquiler ha sido inspeccionado dentro de los 24 meses posteriores a la fecha de la solicitud. En la cédula de habitabilidad así expedida se hará constar que la ocupación cumple con las disposiciones del presente artículo. Esta Sección no

se aplicará a ninguna ocupación existente el 1 de enero de 2024, hasta que ocurra el próximo cambio en la ocupación de la unidad de alquiler. Si una unidad de alquiler está ocupada antes de que se emita un "certificado de ocupación", se requerirá una tarifa de inspección del doble de la cantidad establecida por ordenanza. Es una violación de este Artículo que un propietario, agente o gerente de cualquier Alquiler permita la ocupación antes de la emisión de un certificado de ocupación. Este artículo no se aplica a hospitales, hogares de ancianos u otras viviendas que ofrezcan o proporcionen servicios médicos o de enfermería, ni a hoteles, moteles o dormitorios si dichas unidades están sujetas a otras licencias o regulaciones municipales, estatales o federales relativas a la seguridad de los usuarios, pacientes o inquilinos, o cuando sean propiedad e inspeccionadas por la autoridad de vivienda de la ciudad.

- (b) El certificado de habitabilidad se emitirá por cada unidad de alquiler ocupada. Será ilegal que cualquier persona haga a sabiendas cualquier declaración falsa en su solicitud de un certificado de ocupación en cuanto a los nombres, edades, relación o número de ocupantes que ocuparán el Alquiler.
- (c) A partir del 31 de enero de 2024, el Oficial de Cumplimiento del Código mantendrá un registro de todas las propiedades de alquiler en la Ciudad, y cada propietario que posea una propiedad de alquiler como se describe en este Artículo deberá proporcionar al Oficial de Cumplimiento del Código para cada Alquiler propiedad el nombre, la dirección postal y el número de teléfono del propietario y, si hay un administrador de propiedades para dicho Alquiler, El nombre, la dirección y el número de teléfono del gerente. El hecho de que cualquier propietario no se registre constituirá una violación de este artículo, excepto que los registros para 2024 no están en mora hasta el _____ de 2024. La Ciudad dará a conocer la necesidad de que los Propietarios registren la propiedad de alquiler. Los registros requeridos por este artículo serán válidos hasta el 31 de diciembre del año de registro y se presentarán anualmente antes del 1 de febrero de cada año a partir de entonces. Si el propietario de registro no reside dentro de las 45 millas de la Ciudad o mantiene una oficina comercial local en la Ciudad, el propietario (s) de todas las propiedades registradas deberá designar en el formulario de registro a un agente local que resida dentro de la Ciudad o dentro de las 45 millas de la Ciudad (un "agente local") y que proporcione a la Ciudad la siguiente información para el agente local: nombre(s) legal(es) completo(s), una dirección postal directa de la calle/oficina (no apartados postales) y un número de teléfono/número de fax/teléfono celular y dirección de correo electrónico (si corresponde). Hasta que se modifique por ordenanza, la cuota de inscripción es de \$10.00 por unidad de vivienda. Las cuotas de inscripción son intransferibles. Cualquier cambio de titularidad de un Alquiler deberá registrarse en un plazo de 30 días. El hecho de que un propietario no se registre en o antes del día 30 después de un cambio de propiedad constituirá una violación de este artículo.

Artículo 515.060. - Inspecciones y certificados de conformidad.

Si el alquiler inspeccionado cumple con los estándares de la Ciudad, se emitirá un certificado de ocupación al inquilino y al propietario. La cédula de habitabilidad será válida mientras la unidad esté ocupada por el inquilino. El inquilino debe traer el certificado de ocupación para inscribirse en los servicios públicos. El inspector debe dejar dos copias de la lista de inspección en el lugar.

Los servicios públicos no se transferirán a nombre del inquilino a menos que el certificado de ocupación acompañe a la solicitud.

Artículo 515.070. - Tasa de inspección; Tarifa por inspecciones reprogramadas o reinspecciones.

- (a) Se pagará a la Ciudad una tarifa de inspección por la cantidad establecida por ordenanza y acompañará a cada solicitud de inspección de un Alquiler, siempre que se pague una tarifa separada por cada unidad de vivienda de un edificio de viviendas múltiples que se inspeccionará. Hasta que se cambie lo contrario, la tarifa de inspección es de \$ 15.00 por unidad. (Consulte la Sección 515.050 para conocer la tarifa si la propiedad está ocupada antes de que se emita el certificado de ocupación).
- (b) Se cobrará una tarifa adicional de \$ 15.000 por cada inspección reprogramada si se programa una cita y el inspector no puede ingresar a la unidad según lo programado por el solicitante o si el alquiler no pasa la inspección inicial y debe volver a inspeccionarse. (Consulte la Sección 515.050 para conocer la tarifa si la propiedad está ocupada antes de que se emita el certificado de ocupación).

Artículo 515.080. - Aviso de infracción.

Siempre que el Administrador de la Ciudad o su designado determine que hay motivos razonables para creer que ha habido una violación de cualquier disposición de este Artículo, notificará dicha presunta violación al Propietario o agente local que:

- (1) Ser por escrito.
- (2) Contener una declaración de la(s) razón(es) por la(s) que se emite.
- (3) Conceder un plazo razonable para la realización de cualquier acto que requiera (máximo 30 días).
- (4) Contendrá un resumen de las medidas correctivas que, de adoptarse, afectarán el cumplimiento de las disposiciones de este artículo.
- (5) Ser notificado al propietario o a su agente, o al ocupante, según sea el caso. Dicha notificación se considerará debidamente entregada a dicho propietario o agente, o a cualquier ocupante, si una copia de la misma es:
 - un. Le fue notificado personalmente;
 - b. Enviado por correo certificado a su última dirección conocida; o
 - c. Publicado en un lugar visible dentro o alrededor de la vivienda afectada por el aviso.

Artículo 515.090. - Designación de viviendas no aptas para ser habitadas.

Podrán designarse como viviendas o unidades de vivienda no aptas para la habitación humana:

- (1) Uno que esté tan dañado, deteriorado, deteriorado, insalubre, inseguro o infestado de alimañas que cree un peligro grave para la salud o la seguridad de los ocupantes o del público;
- (2) Uno que carezca de instalaciones de iluminación, ventilación o saneamiento adecuadas para proteger la salud o seguridad de los ocupantes o del público;
- (3) Uno que, debido a su condición general o ubicación, sea insalubre o peligroso para la salud o seguridad de los ocupantes o del público; o

(4) Uno que no se ajuste sustancialmente a este artículo.

Sec.. 100. - Carteles.

Cualquier unidad de alquiler que se encuentre con alguno de los defectos establecidos en estas secciones será declarada no apta para la habitación humana y así será designada y señalada por el Administrador de la Ciudad o su designado cuando la persona responsable no haya corregido la condición establecida en un aviso emitido.

Sec.. 110.- Retirada de carteles.

Ninguna persona desfigurará o quitará el cartel de ninguna vivienda o unidad de vivienda que haya sido condenada como no apta para la habitación humana y que haya sido colocada como tal, salvo que se disponga.

Sec.. 120.- Derecho de apelación.

Cualquier persona afectada por cualquier notificación u orden relacionada con la expropiación y el letrero de una vivienda o unidad de vivienda como no apta para la habitación humana puede solicitar y se le concederá una audiencia sobre el asunto ante la Junta de Ajuste según el procedimiento establecido en el Artículo XIV del Capítulo 405 de este Código.

Sec.. 130. - Vacaciones de edificio.

- (a) Cualquier unidad de alquiler condenada como no apta para la habitación humana, y así designada y señalada por el Administrador de la Ciudad o su designado, será desalojada dentro de un tiempo razonable según lo ordenado por el Administrador de la Ciudad o su designado.
- (b) Ninguna vivienda o unidad de vivienda que haya sido condenada y rotulada como no apta para la habitación humana se utilizará para la habitación humana hasta que se obtenga la aprobación por escrito del Administrador de la Ciudad o su designado y retire dicha placa. El Administrador de la Ciudad o su designado retirará dicho cartel siempre que se hayan eliminado los defectos en los que se basó la acción de expropiación y cartel.

Sec.. 140. - Estructuras desocupadas para ser aseguradas.

Si un Alquiler del mismo está vacante o no es apto para la habitación, ocupación o uso humano, y no está en peligro de colapso estructural, el Administrador de la Ciudad o su designado puede colocar un cartel en las instalaciones y puede ordenar que la estructura se cierre con madera contrachapada para evitar que esa estructura se convierta en una molestia pública. En caso de que el propietario no cierre la estructura condenada dentro del tiempo especificado en la orden, el Administrador de la Ciudad o su designado hará que esas instalaciones sean cerradas con madera contrachapada por empleados de la Ciudad o por contrato o acuerdo por personas privadas, y el costo de las mismas se cargará contra el bien inmueble en el que se encuentra la estructura y a partir de entonces se convertirá en un gravamen sobre ese bien inmueble. Además, cualquier estructura que se ordene cerrar deberá tener al menos un letrero de Prohibido el paso colocado en un lugar prominente en cada una de sus paredes exteriores.

Sec.. 150.- Subsanación de defectos.

- (a) El propietario de cualquier Alquiler tendrá 30 días a partir de la emisión de la notificación para subsanar la condición especificada en el mismo; siempre que, sin embargo, el Administrador de la Ciudad o su designado pueda, a su discreción, extender el tiempo para el cumplimiento de dicha notificación; y siempre que, además, ningún propietario sea responsable de ninguna condición que no esté específicamente descrita en dicho aviso.

- (b) El incumplimiento por parte de cualquier propietario de cualquier orden del Administrador de la Ciudad o su designado contenida en un aviso dentro del tiempo especificado someterá a dicho propietario a las sanciones previstas en la Sección 515.170 por dicha infracción.

Sec. 515.160 - Transferencia de propiedad.

- (a) Será ilegal que el propietario de cualquier unidad de alquiler a la que se le haya entregado una notificación de infracción u orden de cumplimiento venda, transfiera, hipotegue, arriende o disponga de otro modo del alquiler a otro hasta que se hayan cumplido las disposiciones de la notificación de infracción o de la orden de cumplimiento, o hasta que dicho propietario proporcione primero al concesionario, arrendatario o acreedor hipotecario una copia fiel de cualquier aviso de violación u orden de cumplimiento emitida por el Administrador de la Ciudad o su designado. Un cesionario, arrendatario o acreedor hipotecario que haya recibido una notificación real o implícita de la existencia de una notificación de violación u orden de cumplimiento estará obligado por dicha notificación a partir de la fecha de la transferencia sin más notificación o notificación sobre él.
- (b) El propietario a quien se ha transferido una unidad de alquiler puede dar su consentimiento para realizar las reparaciones que han sido requeridas por un aviso de infracción del Administrador de la Ciudad o su designado, mediante la firma de un acuerdo con la Ciudad en el que se acuerde realizar las reparaciones requeridas por el aviso de infracción en o antes de una fecha determinada por el Administrador de la Ciudad o su designado. Al recibir dicho acuerdo, el Administrador de la Ciudad o su designado puede emitir un permiso de ocupación para que la Ciudad lo retenga hasta el momento en que el nuevo propietario de la unidad de vivienda de alquiler complete las reparaciones. La forma de este acuerdo contendrá lo siguiente:
- (1) Identidad del titular.
 - (2) Descripción y ubicación de la vivienda o unidad de vivienda.
 - (3) Lista de todas las reparaciones requeridas.
 - (4) La fecha en la que se completarán las reparaciones.
 - (5) Firmado tanto por el nuevo propietario como por una persona autorizada para la Ciudad.

Artículo 515.170 Sanciones.

Cualquier violación de estas Secciones se castiga con una multa, combinada con los costos judiciales, por violaciones cometidas dentro de un período de doce meses a partir de la primera violación: \$200 por la primera violación, \$275 por la segunda violación, \$350 por la tercera violación y \$450 por la cuarta y cualquier violación subsiguiente.

Cada día que una violación continúe después de la expiración del período de tiempo razonable para la finalización del trabajo especificado por el Administrador de la Ciudad o su designado se considerará una ofensa separada; y siempre que cada día que continúe una violación en violación de una orden se considerará una ofensa separada. La Ciudad no está obligada a probar la intención criminal como parte de su caso. Es suficiente para probar que el acusado hizo el acto que estaba prohibido o no hizo un acto que el acusado estaba legalmente obligado a hacer.

Además, la Ciudad puede instituir una acción o procedimiento apropiado contra la persona o empresa responsable del incumplimiento de este Artículo para: (1) Prohibir la ocupación de la unidad de alquiler que no cumpla con este Artículo, y (2) para hacer cumplir las

disposiciones de penalización de este Artículo. Si se presenta dicha acción o procedimiento, la Ciudad puede recuperar todos los costos de la acción o procedimiento, incluidos los costos judiciales y los honorarios razonables de abogados.

Sección 2: Las partes de esta Ordenanza serán divisibles. En el caso de que un tribunal de jurisdicción competente determine que alguna parte de esta Ordenanza es inválida, las partes restantes de esta Ordenanza son válidas, a menos que el tribunal determine que las partes válidas de esta Ordenanza son tan esenciales e inseparablemente conectadas y dependientes de la parte nula que no se puede presumir que la Junta de Concejales habría promulgado las partes válidas sin la inválida. o a menos que el tribunal determine que las partes válidas por sí solas están incompletas y no pueden ejecutarse de acuerdo con la intención legislativa.

Sección 3: Es la intención de la Junta de Concejales que esta Ordenanza se convierta en parte del Código Municipal de la Ciudad de Milan, Missouri, y dicha inclusión tendrá la misma fuerza y efecto que si la ordenanza hubiera sido incluida en el código original en el momento de su adopción por la Junta de Concejales. Las secciones de esta ordenanza pueden ser reenumeradas como parte de la incorporación de esta Ordenanza como parte del Código.

Sección 4: Esta ordenanza estará en pleno vigor y efecto a partir de la fecha de su aprobación y aprobación.

Una copia de esta Ordenanza se ha puesto a disposición del público para su inspección antes de su adopción por la Junta de Concejales y este proyecto de ley fue leído por título en la reunión abierta dos veces antes de su aprobación final.

Fecha: _____, 2024

Andy Herington, Alcalde

Atestiguar:

Lisa Sharp, Secretaria Municipal