****

**Mobilehome Resident Toolkit**

**May 2024**

**New Mobilehome Regulations in 2023**

The City of Petaluma has rules that:

* Limit space rent increases.
* Protect mobilehome owner’s rights and responsibilities regarding rent increases.
* Make sure park owners can still make a reasonable rate on their investment.

This summer, the City Council made changes to these rules to make them stronger. The changes limit how much rent can go up each year in protected spaces. For more details, visit cityofpetaluma.org/mobilehomes or contact the Housing team at housing@cityofpetaluma.org.

**Landlord Rights and Responsibilities**

Mobilehome park owners in Petaluma have certain rights and duties:

* They can raise rent up to a set limit each year, while also allowing for a process to petition for higher limits.
* They must post in public place the allowable annual rent increase percentage (CPI %)
* They have a right to earn a fair profit or a “reasonable rate of return.”
* If they want to raise rent more, they must prove it's necessary in front of an arbitrator.
* They must offer protected spaces to new tenants and follow City regulations.
* They have to inform tenants about any rent hikes and provide 90 days’ notice of increases.
* They must share info with tenants before arbitration if they want to raise rent above the limit.
* They can't punish tenants for using their rights or make them give up those rights.

**Tenant Rights and Responsibilities**

People living in mobilehome parks in Petaluma have certain rights and responsibilities:

* They must be offered spaces protected by the City's rules.
* They can reject leases that make them give up their rights.
* They can't be punished for using their rights.
* They can form groups with other tenants.
* They can refuse to pay rent if it breaks the City's rules.
* They must pay rent on time and follow park rules to keep their rights.
* If they're part of a rent arbitration, they can present evidence and question the other witnesses.

**Protected Spaces**

If you entered into a lease with a mobile home park owner before February 13, 2020 for a term of 12 months or more, your rent is **NOT** protected under the City’s Rent Control Ordinance and can increase within the limits of the lease you signed.

If you signed your lease AFTER February 2020 or if your lease was for a term of less then 12 months, your rent increases for mobilehome spaces **ARE** protected by City rules.

***Starting January 1, 2025, Petaluma’s regulations will protect all mobile home spaces in mobilehome parks in the City, regardless of the term of the lease.***

**Maximum Allowed Rent Increases:**

***Designed to keep rents affordable for mobilehome park residents***

If you live in a mobile home park, City rules limit the amount your landlord can charge you for space rent. Each year, the maximum rent increase for all mobile home park spaces is calculated based on regional inflation.  If regional inflation is calculated at 2%, then the maximum rent increase is 2%.  However, rents can never go up by more than 4%.  If inflation is calculated at more than 4%, then the increase will be 4%.

**Currently, the maximum allowed rent increase for mobile home spaces protected by Petaluma’s regulations for the period of August 2023 to July 2024 is 2.03%**.

There is one exception that could allow a larger rent increase.  That exception requires a property owner to prove that their expenses require a larger increase by pleading their case to a neutral arbitrator.

**Arbitration**

Arbitration is a way to solve disputes about rent increases. It doesn't change the City's rules. An arbitrator's job is to make sure the rules are followed. The City isn't involved in these cases directly, but it oversees the process.

The arbitrator reviews evidence from both park owners and tenants to determine whether the park owner needs to raise rents above the maximum allowed rent increase in order to make a fair rate of return. For information on legal counseling and housing assistance, see the “Legal Resources” section of this brochure on the following page.

City staff can answer questions from the public about the mobilehome ordinance and the arbitration process. They can also schedule community meetings to help people understand the regulations and help with meeting space and transportation when needed. Email our Housing team at housing@cityofpetaluma.org or call 707-778-4563 for more information.

****

**Kit de herramientas para residentes de casas móviles**

**Mayo 2024**

**Nuevas regulaciones para casas móviles en 2023**

El gobierno de la Ciudad de Petaluma tiene reglas que:

* Limitan los aumentos de los alquileres de espacio.
* Protegen los derechos y responsabilidades de los propietarios(as) de casas móviles con respecto a los aumentos de los alquileres.
* Aseguran que los propietarios(as) de parques aún puedan obtener una tasa razonable respecto a su inversión.

Este verano, el “City Council” (Concejo Deliberante) realizó cambios en estas reglas para hacerlas más estrictas. Los cambios limitan cuánto pueden aumentar los alquileres cada año en espacios protegidos.

Para obtener más detalles, visite cityofpetaluma.org/mobilehomes o envíe un correo electrónico al equipo de Vivienda a housing@cityofpetaluma.org.

**Derechos y responsabilidades del propietario(a)**

Los propietarios(as) de parques de casas móviles en Petaluma tienen ciertos derechos y deberes:

* Pueden aumentar el alquiler hasta un límite establecido cada año, al mismo tiempo que permiten un proceso para solicitar límites más altos.
* Deberán publicar en un lugar público el porcentaje de incremento anual permitido del alquiler (% IPC).
* Tienen derecho a obtener una ganancia justa o una “tasa de rendimiento razonable”.
* Si quieren aumentar más el alquiler, deben demostrar que es necesario ante un árbitro.
* Deben ofrecer espacios protegidos a nuevos inquilinos(as) y seguir las regulaciones de la Ciudad.
* Tienen que informar a los inquilinos(as) sobre cualquier aumento de alquiler y avisar de los aumentos con 90 días de antelación.
* Deben compartir información con los inquilinos(as) antes de que se realice el arbitraje si quieren aumentar el alquiler por encima del límite.
* No pueden castigar a los inquilinos(as) por hacer uso de sus derechos ni obligarlos a renunciar a esos derechos.

**Derechos y responsabilidades del inquilino(a)**

Las personas que viven en parques de casas móviles en Petaluma tienen ciertos derechos y responsabilidades:

* Se les debe ofrecer espacios protegidos según las normas de la Ciudad.
* Pueden rechazar contratos de arrendamiento que las hagan renunciar a sus derechos.
* No pueden ser castigadas por hacer uso de sus derechos.
* Pueden formar grupos con otros inquilinos(as).
* Pueden negarse a pagar el alquiler si este infringe las reglas de la Ciudad.
* Deben pagar el alquiler a tiempo y seguir las reglas del parque para mantener sus derechos.
* Si son parte de un arbitraje de alquiler, pueden presentar pruebas e interrogar a los demás testigos.

**Espacios Protegidos**

Si celebró un contrato de arrendamiento con el propietario(a) de un parque de casas móviles antes del 13 de febrero de 2020 por un período de 12 meses o más, su alquiler **NO** está protegido por la Ordenanza de Control de Alquileres de la Ciudad y puede aumentar dentro de los límites del contrato de arrendamiento que usted firmó.

Si firmó su contrato de arrendamiento DESPUÉS de febrero de 2020 o si su contrato de arrendamiento fue por un período inferior a 12 meses, los aumentos de alquiler para espacios de casas móviles **ESTÁN** protegidos por las reglas de la Ciudad.

***A partir del 1 de enero de 2025, las regulaciones de Petaluma protegerán todos los espacios de casas móviles en los parques de casas móviles de la ciudad, independientemente del plazo del contrato de arrendamiento.***

**Máximos permitidos en los aumentos de alquiler:**

***Diseñados para mantener los alquileres asequibles para los(as) residentes de parques de casas móviles***

Si vive en un parque de casas móviles, las reglas de la Ciudad limitan la cantidad que el propietario(a) puede cobrarle por el alquiler del espacio. Cada año, el aumento máximo de alquiler para todos los espacios de parques de casas móviles se calcula en función de la inflación regional. Si la inflación regional se calcula en un 2%, entonces el aumento máximo del alquiler es del 2%. Sin embargo, los alquileres nunca pueden subir más del 4%. Si la inflación se calcula en más del 4%, entonces el aumento será del 4%.

**Actualmente, el aumento máximo permitido en el alquiler de espacios de casas móviles protegidos por las regulaciones de Petaluma para el período de agosto de 2023 a julio de 2024 es del 2,03%.**

Hay una excepción que podría permitir un aumento mayor en el alquiler. Esa excepción requiere que el propietario(a) demuestre que sus gastos requieren un aumento mayor defendiendo su caso ante un árbitro neutral.

**Arbitraje**

El arbitraje es una forma de resolver disputas sobre los aumentos del alquiler. No cambia las reglas de la Ciudad. El trabajo de un árbitro es asegurarse de que se sigan las reglas. La Ciudad no participa directamente en estos casos, pero supervisa el proceso.

El árbitro revisa la evidencia tanto de los propietarios(as) como de los inquilinos(as) del parque para determinar si el propietario(a) del parque necesita aumentar los alquileres por encima del aumento máximo permitido para obtener una tasa de rendimiento justa. Para obtener información sobre asesoramiento legal y asistencia de vivienda, consulte la sección "Recursos legales" de este folleto en la siguiente página.

El personal de la Ciudad puede responder preguntas del público sobre la Ordenanza de Casas Móviles y el proceso de arbitraje. También pueden programar reuniones comunitarias para ayudar a las personas a comprender las regulaciones y ayudar con el espacio para reuniones y el transporte cuando sea necesario. Envíe un correo electrónico a nuestro equipo de Vivienda a housing@cityofpetaluma.org o llame al 707-778-4563 para obtener más información.