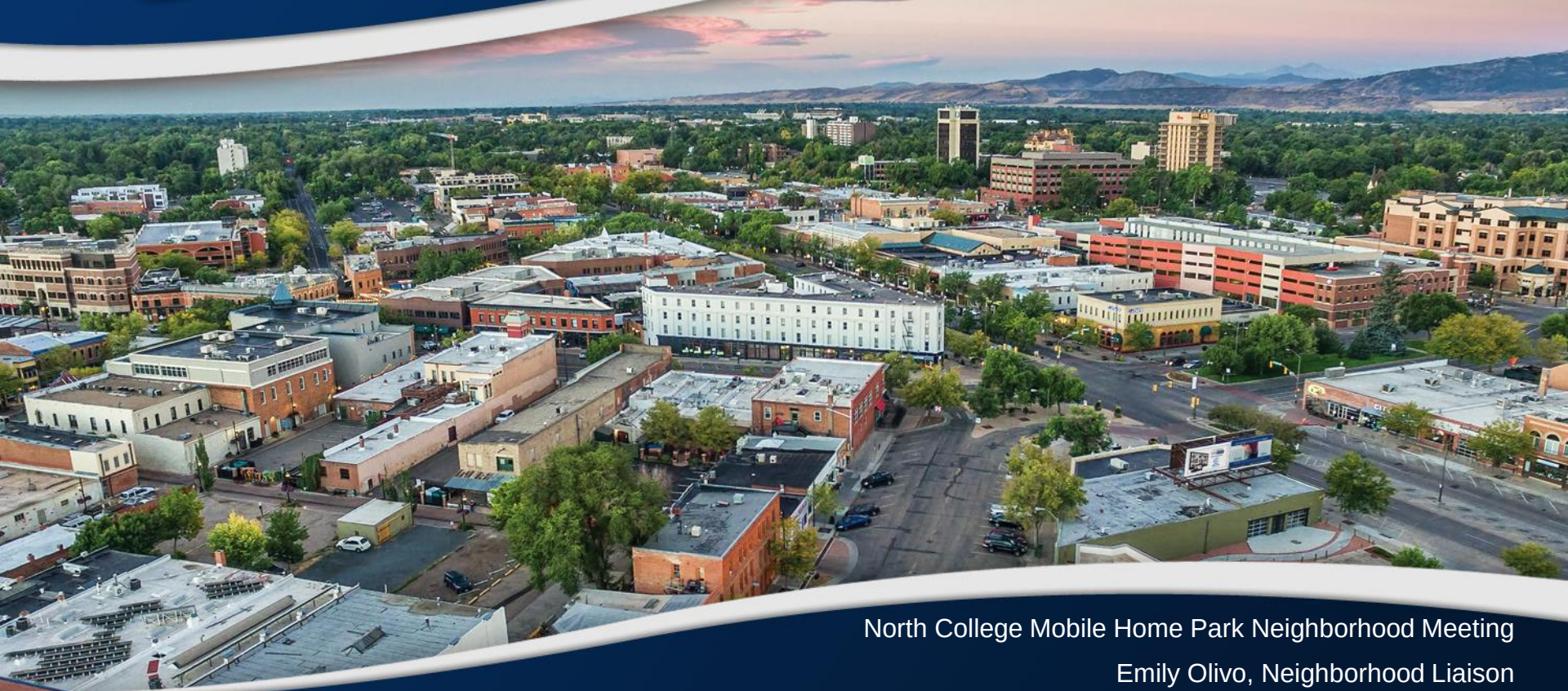




North College Mobile Home Park Neighborhood Meeting

Emily Olivo, Neighborhood Liaison

JC Ward, Senior City Planner



JC Ward
Senior City Planner

We are a...

- Resource
- Connector
- Advocate



Emily Olivo
Neighborhood Liaison



10-11am Presentations from CO Poverty Law Project and City of
FC Residents' Rights Team

11-11:15am Facilitated Q&A

11:15-Noon Resource Fair

- Please write your questions on notecards
- Spanish interpretation available/Hay interpretación al español disponible
- Refreshments (provided by Vindeket Foods)
- Bathrooms are outside in main hallway

Community Concerns identified by Residents:

- **Rent Increases** - Amount, frequency, lack of transparency
- **Water Utility Billing**
- **Park Rules** - Legality, inconsistent application, lack of transparency, frequency of changes
- **Housing instability** – Community closure or eviction
- **Maintenance Responsibilities** – Trees and snow removal
- **Retaliation**
- **Safety** – Lighting, speed limit enforcement, loitering, lot grading
- **Required Upgrades to Homes**
- **Onsite Community Meeting/Gathering Space**
- **Trash & Recycling** – Access to dumpsters, storage of individual trash bins, lack of recycling services
- **Lack of Affordable Internet Services/Access to Technology**

City of Fort Collins can assist with:

- **Water Utility Billing**
- **Park Rules** - Inconsistent application, lack of transparency, frequency of changes
- **Housing instability** – Community closure or eviction
- **Maintenance Responsibilities** – Trees and snow removal
- **Safety** – Lighting, speed limit enforcement, loitering, lot grading
- **Required Upgrades to Homes**
- **Trash & Recycling** – storage of individual trash bins, lack of recycling services

City of Fort Collins CANNOT assist with:

- **Rent Increases** (due to State law on local rent control)
- **Park Rules** – Legality
- **Retaliation**
- **Onsite Community Meeting/Gathering Space** (can assist with off-site facilities)
- **Trash & Recycling** – Access to dumpsters
- **Lack of Affordable Internet Services/Access to Technology** (Connexion is working on digital equity program, but not currently available/funded)

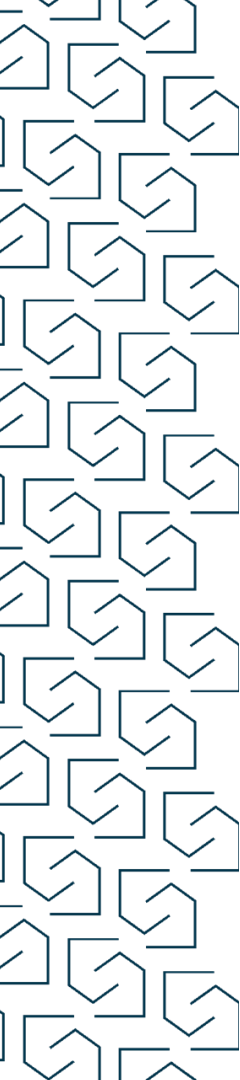
Who else can help with these issues?

- **Rent Increases** – State Legislators (HB21-1121 limiting rent increases to once in a 12-month period; no local authority for rent control, no state limit on % or amount of rent increase)
- **Park Rules Legality** – Colorado Poverty Law Project MHP Program or Colorado Legal Services
- **Onsite Community Meeting/Gathering Space** – Property Manager/Owner
- **Trash & Recycling Access to Dumpsters** – Property Manager/Owner
- **Lack of Affordable Internet Services/Access to Technology** - Fort Collins City Council or Connexion Broadband
- **All Issues that potentially violate Colorado Mobile Home Park Act & Amendments** – State MHP Oversight & Dispute Resolution Program



North College MHP Know Your Rights Mobile Home Park Act (MHPA) Overview

David Valleau, Esq.
from the Colorado Poverty Law Project



CPLP Mobile Home Initiative

- 2020 Pilot program in Adams County
- Provide housing law related education & resources to mobile home residents
- Refer mobile home cases to volunteer lawyers

How to Reach Us:

- Email/call (previous slide)
- Online intake form:

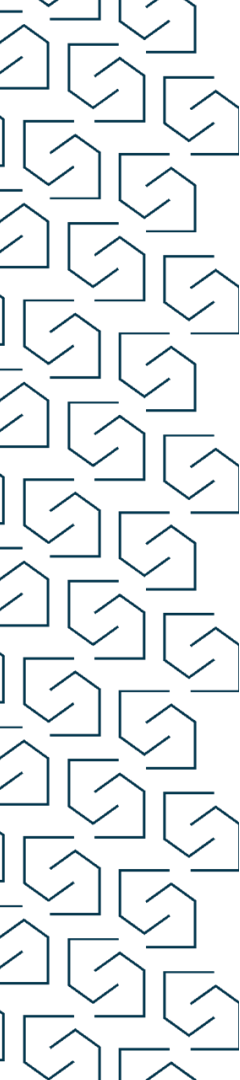
[CPLP Intake Form Just Housing and Mobile Home Initiatives](#)

Iniciativa del PCLP del Programa Iniciativa para Predios de Casas Móviles

- Programa piloto 2020 del condado Adams County
- Proveer educación relacionada a la ley de la vivienda y recursos a los residentes de casas móviles
- Referir los casos de casas móviles a los abogados voluntarios

Cómo comunicarse con nosotros:

- Por correo electrónico contact@copovertylawproject.org
- Formulario de aplicación en línea: [CPLP Formulario de inscripción en español](#)



Disclaimer /Renuncia

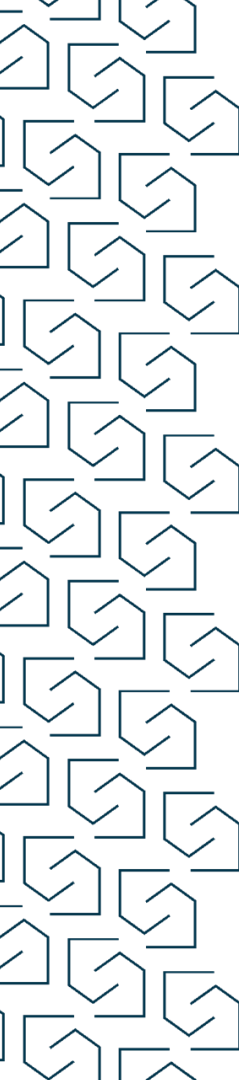
The information in this presentation does not constitute legal advice and does not establish an attorney/client relationship. All information and materials are for educational purposes only

La información contenida en esta presentación no constituye asesoramiento legal y no establece una relación abogado/cliente. Toda la información y los materiales son sólo para fines educativos

Mobile Home Park Act

***Ley de Predios de Casas
Moviles***





MHPA

- The MHPA may give you additional rights as “resident” in mobile home park
- Many provisions only apply to owners of mobile homes as they:
 - Rent lot space with utilities from park owners
 - But own or are making payments on their homes

Ley de Predios de Casas Móviles

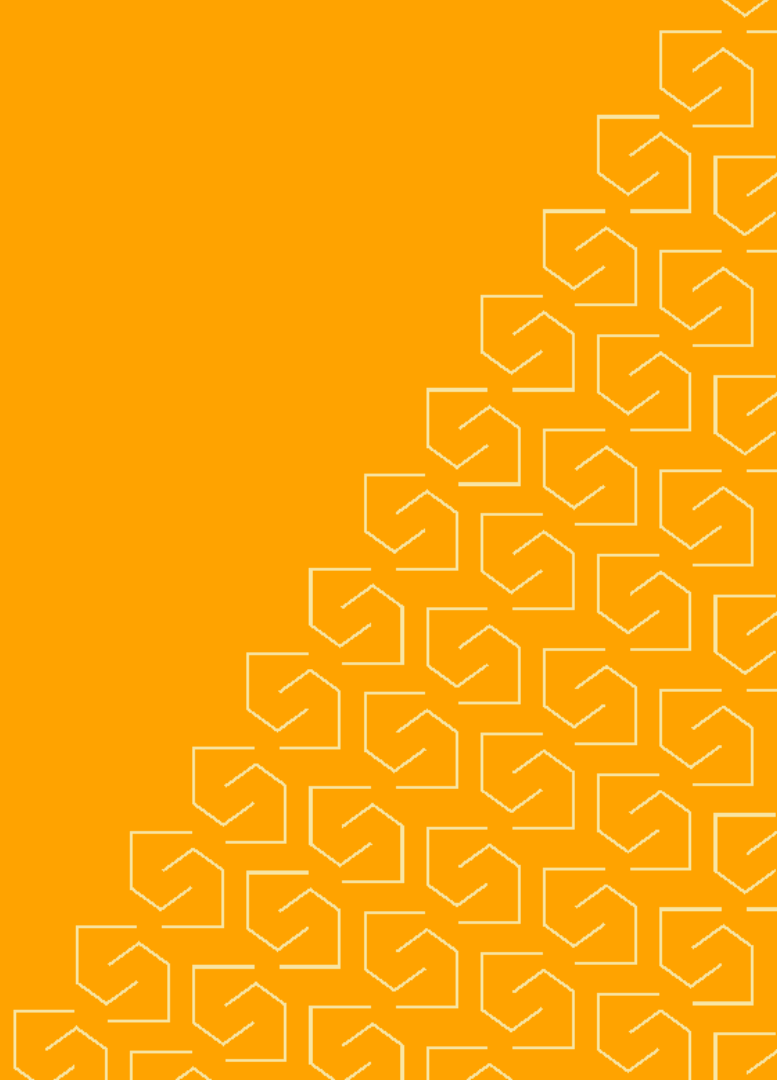
La ley de parques de casas móviles puede darle derechos adicionales como “residente”, está definido para incluir tanto al propietario como al arrendatario

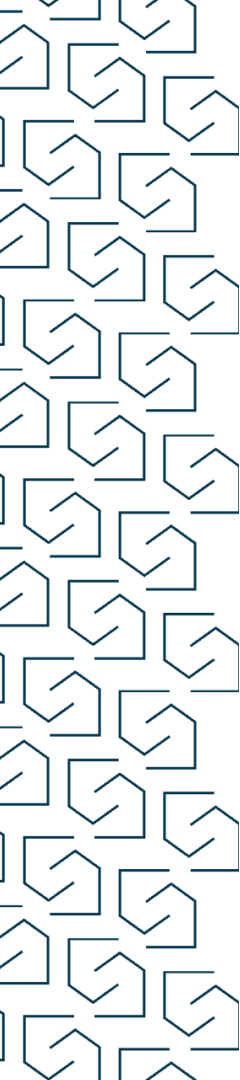
Muchas estipulaciones de la ley de predios de casas móviles solo aplican a los propietarios de casas móviles cuando ellos:

- rentan un lote con servicios a un propietario de un predio de casas móviles
- que es de su propiedad o están pagando

Rent Increases

Aumento de renta

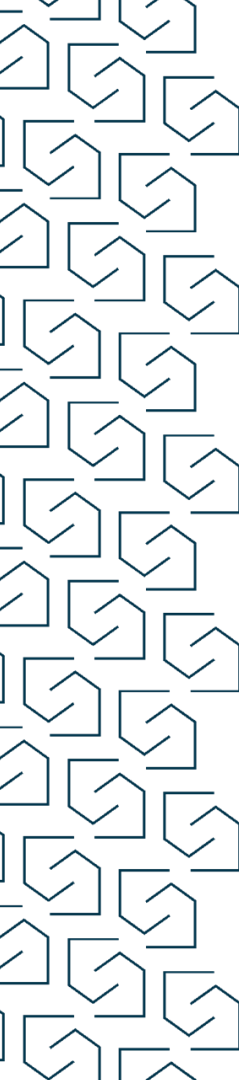




Can Management Increase Rent? ¿Puede la administración aumentar la renta tres veces en un año?

- Short Answer: Yes
- Why?
 - Rent control statute in CO prevents any legislation preventing rent increase
- Even if it's unfair to residents?
 - Unfortunately, yes

- Respuesta corta: Si
- ¿Porque?
 - El estatuto de control de alquileres en CO evita cualquier legislación que impida el aumento de alquileres
- ¿Incluso si es injusto para los residentes?
 - Si

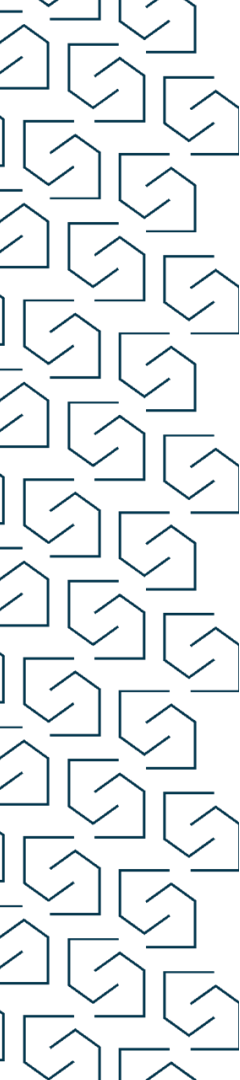


Rent Increase in MHPA

- LL not free to raise rent at will
- Some notice requirements under MHPA:
- Notice must be
 - (1) In writing
 - (2) Sixty days minimum
 - (3) Amount of increase and effective date
 - (4) Contact info for mgmt.
 - Name, address, and phone

Aumento de renta en MHPA

- Dueño no es libre de aumentar la renta a voluntad
- Algunos requisitos de notificación bajo MHPA
- El aviso debe ser:
 - (1) Escrito
 - (2) Sesenta días mínimo
 - (3) Cantidad de aumento y fecha de efectividad
 - (4) Información de contacto para el dueño



HB 21-1121

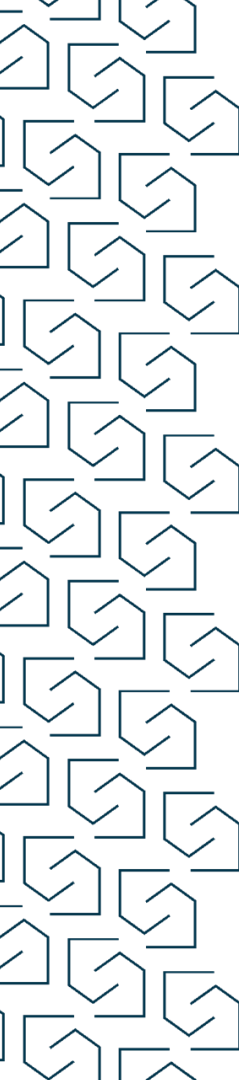
- Bill from this legislative session
- “A landlord shall not increase rent more than one time in any twelve month period of consecutive occupancy”
- Passed both chambers and awaiting Gov Polis’ signature

HB 21-1121

- Proyecto de ley de esta sesión legislativa
- "Un arrendador no aumentará el alquiler más de una vez en cualquier período de doce meses de ocupación consecutiva"
- Pasó ambas cámaras y esperando la firma del gobernador Polis

Rental Agreements under the MHPA

***Convenios de Renta Bajo
el Proyecto de Ley de
Casas Móviles***

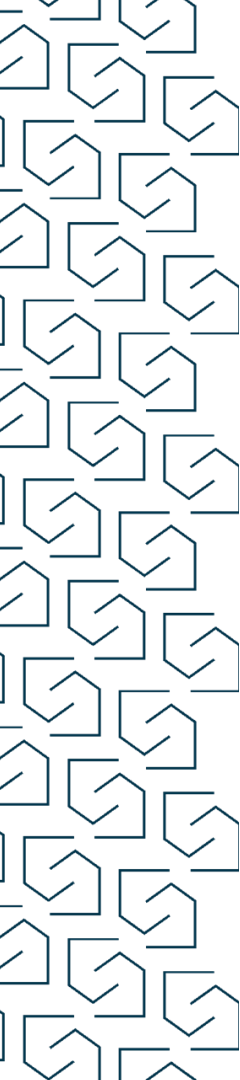


MHPA & Rental Agreements

- Terms must be disclosed in writing to any prospective homeowner before rental or occupancy.
- Must include:
 - Term of tenancy
 - Rent amount
 - Day rental payment is due
 - Rules and regulations of park
 - All charges other than rent

La Ley MHPA y Convenios de Rentas

- Los términos del contrato deben ser divulgados por escrito a cualquier posible dueño de casa antes de la renta o alquiler.
- Debe incluir:
 - Plazo del arrendamiento
 - Monto de la renta
 - Día de vencimiento del pago de la renta
 - Reglas y regulaciones del predio
 - Todos los cobros aparte de la renta

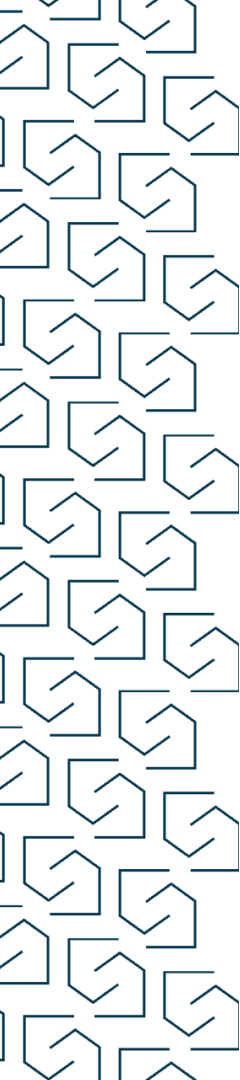


MHPA & Rental Agreements

- The following are NOT allowed in a rental agreement (i.e. lease):
 - Waiver of any MHPA rights
 - Agree to possessory lien
 - Arbitration instead of civil trial
 - Authorize anyone else to confess judgment (i.e., legally admit wrong) on a claim that arises from the agreement

La Ley MHPA y Convenios de Rentas

- NO se permite ninguno de los siguientes enunciados en el convenio de renta (es decir arrendamiento):
 - Exención de cualquier derecho de la ley de predios de casas móviles
 - Aceptar el gravamen posesorio
 - Arbitraje en vez de juicio civil
 - Autorizar a otra persona a confesar un juicio (es decir, admitir legalmente un error) sobre un reclamo que surja del acuerdo

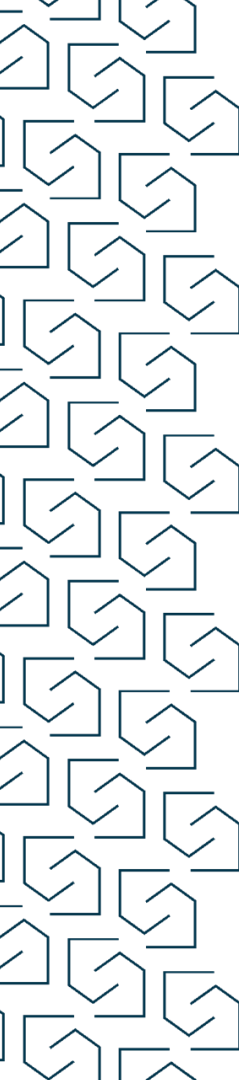


MHPA & Rental Agreements

- Park rules must be established in lease at beginning of tenancy.
- Can only be amended if:
 - Homeowner has consented to amendment or
 - Management has given 60 days' written notice before rules go into effect
- Exception if home transferred to new owner (unless pursuant to death, divorce, or marriage)

La Ley MHPA y Convenios de Rentas

- Las reglas de los predios deben estar establecidas en el inicio del arrendamiento
- Se puede enmendar solamente si:
 - El dueño de la casa a autorizado enmendar o
 - La gerencia le ha dado una notificación por escrito con 60 días de anticipación antes de que las reglas entren en vigencia
- Con excepción si la casa se transfiere a un nuevo propietario (a menos que sea por fallecimiento o matrimonio)

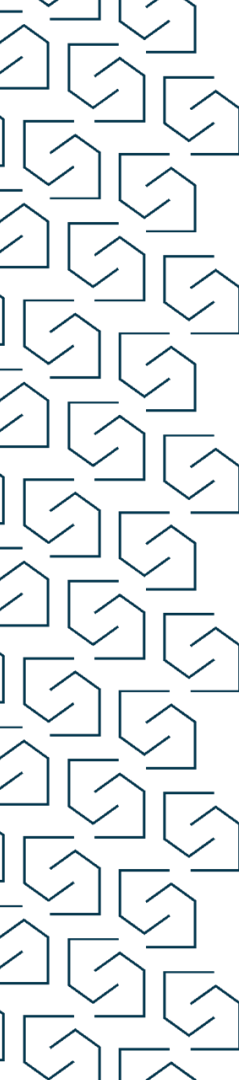


MHPA & Rental Agreements

- Rental agreement must be signed by both parties
- The mobile home owner must receive a copy
- Park can require a security deposit but must be limited to one month's rent for all unit types (both single and double wide units)

La Ley MHPA y Convenios de Rentas

- El contrato de alquiler debe estar firmado por ambas partes
- El propietario de la casa móvil debe recibir una copia
- El predio puede requerir un depósito de seguridad pero debe estar limitado a un mes de renta en todo tipo de unidades (tanto en unidades individuales como en las de doble ancho)



MHPA & Rental Agreements

- After original lease period ends, default to month-to-month tenancy: not required to sign new lease with new park rules.
- Under MHPA can only terminate for cause and for statutory reasons.
- This is true even if park purchased by new owner.

<https://cdola.colorado.gov/office-of-regulatory-oversight/mobile-home-park-oversight-program/mobile-home-park-resources>

La Ley MHPA y Convenios de Rentas

- Después de que el período original finaliza la única opción es arrendamiento mes a mes: no se requiere firmar nuevo contrato con nuevas reglas del predio
- Bajo la ley de predios de casas móviles. solo se puede rescindir por causas y por razones legales
- Esto es verdadero aun si el predio es comprado por un nuevo propietario

<https://cdola.colorado.gov/office-of-regulatory-oversight/mobile-home-park-oversight-program/mobile-home-park-resources>



April 1, 2020

Agency Guidance on Leases in Mobile Home Parks and Manufactured Housing Communities

Dear Landlords:

Please be advised that under Colorado state law, mobile/manufactured home owners are not required to sign lease renewals or new leases after their initial lease term ends, or at any other point during their tenancy.

Under the Mobile Home Park Act, a mobile home park (MHP) landlord can only terminate a mobile home owner's lease for cause and for the specific reasons listed in the Act.¹ Colorado courts have interpreted these sections to mean that after a mobile home owner's initial lease period ends, the home owner defaults to a month-to-month tenancy and they are not required to sign a new lease with new park rules.²

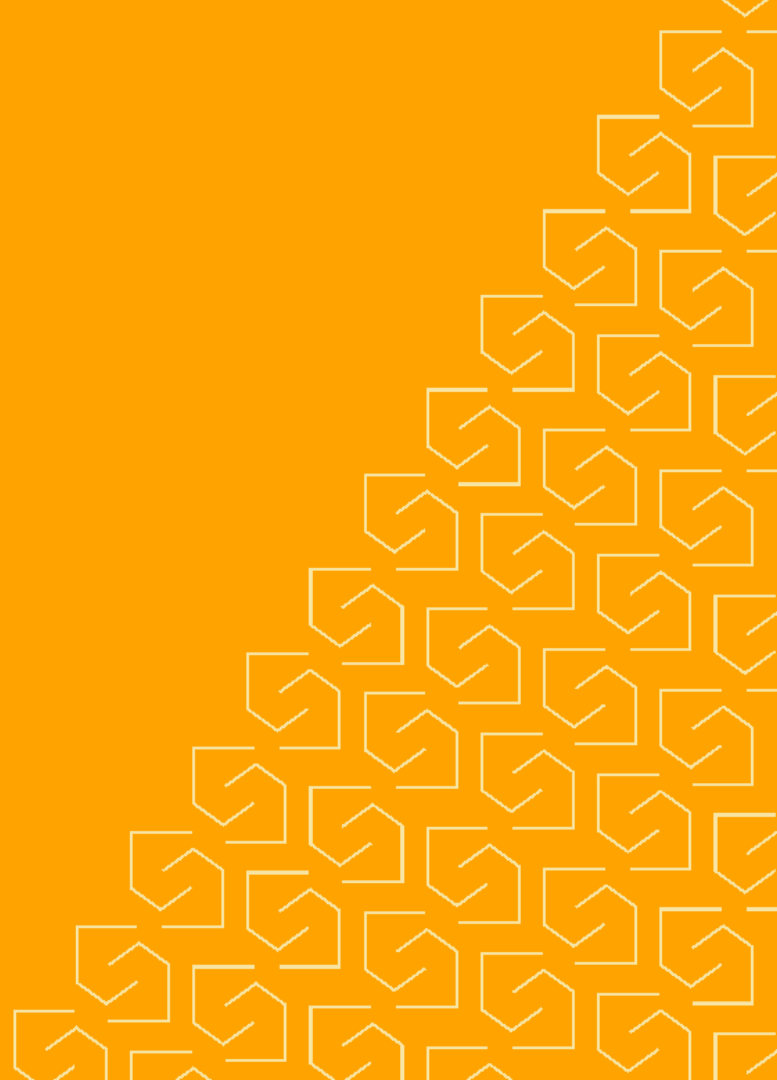
This holds true even when the park is purchased by a new owner:

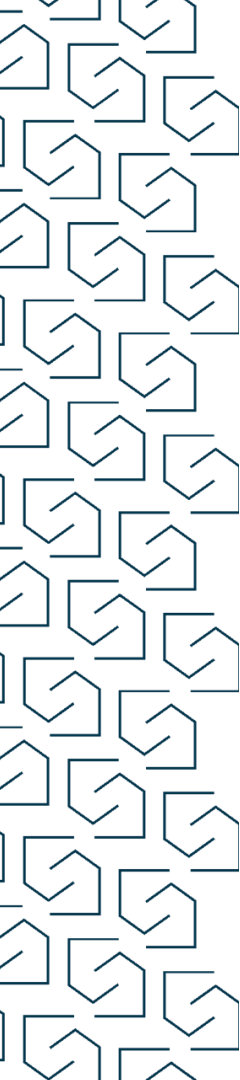
"After the sale of the MHP, the existing lease agreements remain in effect, as do the park rules and regulations unless changed pursuant to statute. The new ownership should not be able to require the tenants to sign a new lease agreement."³

MHP owners and mobile home owners can mutually agree to sign a new lease, but "[i]f the MHP requests a change in the lease terms, the mobile home owner/tenant does not have to agree to modify the terms of the lease."⁴

Water Billing

Facturación de agua



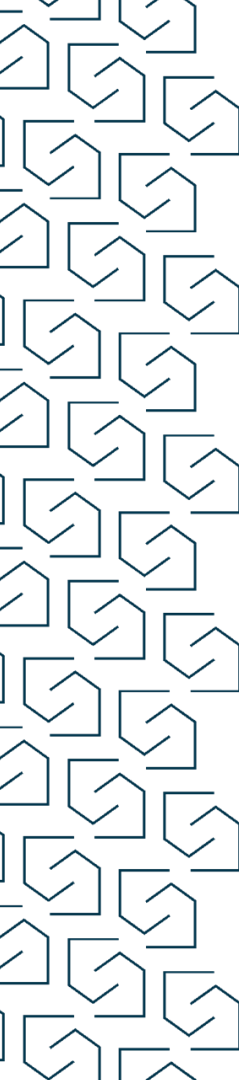


Water Usage and Billing

- If mgmt. charges individually for water usage in the park, then, on or before Jan. 31 of each year, mgmt. must provide the following info:
 - a) methodology by which mgmt. calculates the amount charged to each home owner for water usage on the owner's lot
 - b) methodology by which mgmt. calculates the amount charged to each owner for water usage in common areas of the park
 - c) current residential water rate schedule of the water utility or municipal water service provider that supplies water to the park

Uso y facturación del agua

- Si el dueño cobra individualmente por el uso del agua en el parque, luego, el 31 de enero de cada año o antes, el dueño debe proporcionar la siguiente información:
 - a) metodología por la cual el dueño calcula la cantidad que se cobra a cada propietario por el uso de agua en el lote del propietario
 - b) metodología por la cual el dueño calcula el monto cobrado a cada propietario por el uso del agua en las áreas comunes del parque
 - c) programa actual de tarifas de agua residencial de la empresa de agua o del proveedor de servicios de agua municipal que suministra agua al parque.

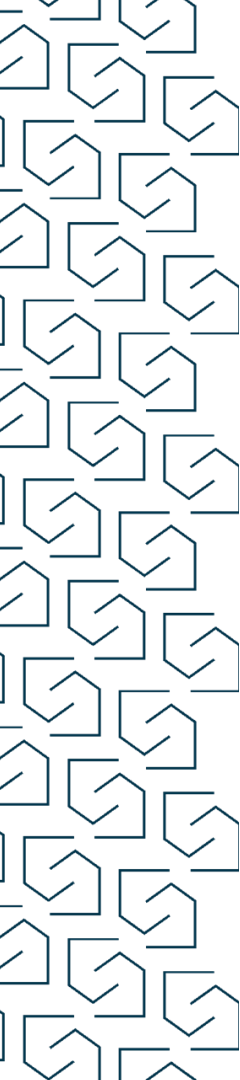


Water Usage and Billing

- Whether water charged individually or in an aggregate amount, mgmt. shall provide a monthly bill that indicates:
 - the amount owed by the home owner,
 - the total amount owed by all the residents in the park,
 - and, if mgmt. purchases water from a provider, the total amount paid by the mgmt. to the provider
- Mgmt shall not charge a home owner for any costs in addition to the actual cost of water billed to mgmt.

Uso y facturación del agua

- Ya sea que el agua se cargue individualmente o en una cantidad agregada, el dueño deberá entregar una factura mensual que indique:
 - La cantidad adeudada por el dueño de la casa,
 - la cantidad total adeudada por todos los residentes del parque,
 - y, si el dueño compra agua de un proveedor, el monto total pagado por la administración. al proveedor
- El dueño no cobrará al propietario de la vivienda ningún costo adicional al costo real del agua facturado a el dueño.



Methodology and Leaks

- Methodology shall be reasonable, equitable, and consistent for billing
- Leaks:
 - Mgmt shall notify each home owner of a leak in the water line within 24 hours of discovery
 - Mgmt shall not bill a home owner for any water usage that is caused by a leak in a water line inside the park

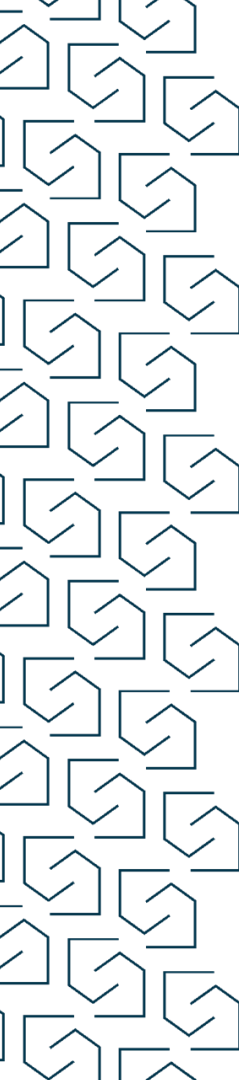
Metodología y fugas

- La metodología debe ser razonable, equitativa y coherente para la facturación.
- Fugas:
 - El dueño notificará a cada propietario de una casa sobre una fuga en la línea de agua dentro de las 24 horas posteriores al descubrimiento
 - El dueño no facturará al propietario de una casa por el uso de agua que sea causado por una fuga en una línea de agua dentro del parque.

Landlord Obligations under the MHPA

*Obligaciones del Propietario según la
Ley de Predios de Casas Móviles*



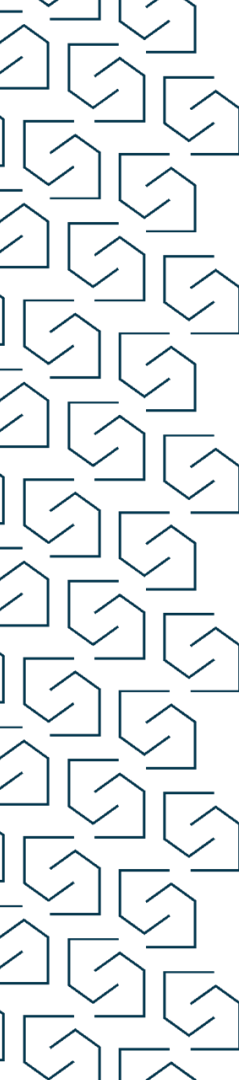


Enforceability of Rules

- Park rules must be established, in writing, in rental agreement at beginning of tenancy
- Park rules and regulations enforceable only if:
- Purpose is to:
 - Promote safety or welfare,
 - Protect and preserve the premises from abuse, or
 - Fairly distributes services/facilities

Aplicabilidad de las Reglas

- Las reglas del predio deben establecerse por escrito en el contrato de alquiler al comienzo del arrendamiento
-
- Las reglas y las regulaciones del predio se pueden hacer cumplir sólo sí:
-
- El propósito de dichas reglas es:
 - Promover la seguridad o el bienestar,
 - Proteger y preservar las instalaciones de abusos o,
 - Distribuir equitativamente los servicios/instalaciones



Enforceability of Rules (cont.)

- Rule must be reasonably related to one of those legitimate purposes
- NOT arbitrary, capricious, unreasonable, retaliatory, or discriminatory
- Sufficiently explicit to fairly inform owner what must do to comply

Aplicabilidad de las Reglas, (cont.)

- La regla debe estar razonablemente relacionada con uno de esos propósitos legítimos
- NO arbitrario, caprichoso, irrazonable, de represalia o discriminatorio
- Suficientemente explícito para informar justamente al propietario lo que debe hacer para cumplir con la regla

POP Quiz

True or False: A park rule prohibiting tenants from keeping a grizzly bear as a pet is a legitimate rule.

Answer: True, grizzly bears are dangerous, thus the rule promotes safety and welfare.



¿Verdadero o Falso?

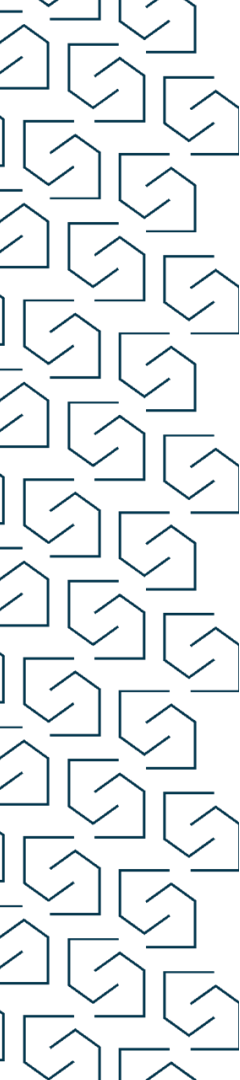
Verdadero o Falso:

Una regla del predio que prohíbe a los inquilinos tener un oso pardo como mascota, ¿es una regla legítima?

Respuesta:

¡Verdadero!

Los osos pardos son peligrosos, por lo que la regla es legítima ya que promueve la seguridad y el bienestar de la comunidad.



POP Quiz

True or False: A park rule requiring all tenants to install hurricane shutters is a legitimate rule.

Answer: False, while conceivably required to promote safety and welfare, there are no hurricanes in CO, thus the rule is arbitrary and capricious.

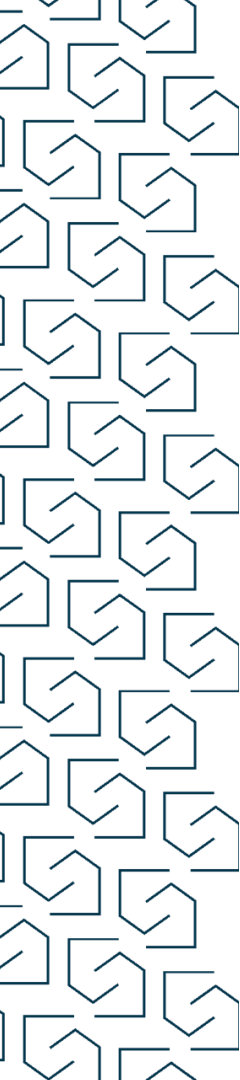
¿Verdadero o Falso?

Verdadero o Falso:

Una regla del predio que requiere que todos los inquilinos instalen contraventanas contra huracanes, es una regla legítima.

Respuesta:

¡Falso!, aunque posiblemente se requiera para promover la seguridad y el bienestar, no hay huracanes en Colorado, por tanto, la regla es arbitraria y caprichosa



POP Quiz

True or False: A park rule requiring non-English speakers to pay a \$100 translation fee is a legitimate rule.

Answer: False, this rule is discriminatory on its face, and is not enforceable.

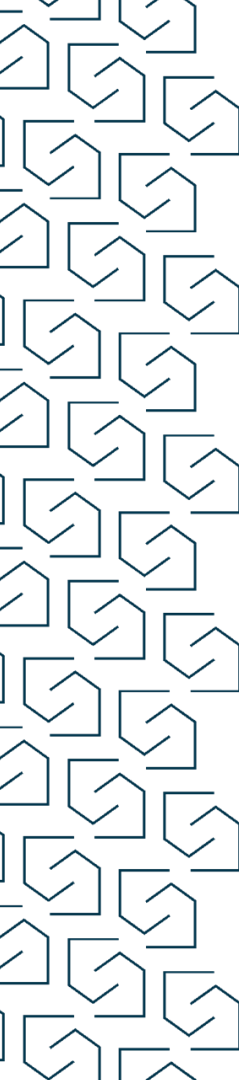
¿Verdadero o Falso?

Verdadero o Falso:

Una regla del predio que exige que las personas que no hablan inglés paguen una tarifa de traducción de \$ 100, es una regla legítima.

Respuesta:

¡Falso!, esta regla es discriminatoria a primera vista y no se puede hacer cumplir.



Landlord Obligations Under the MHPA

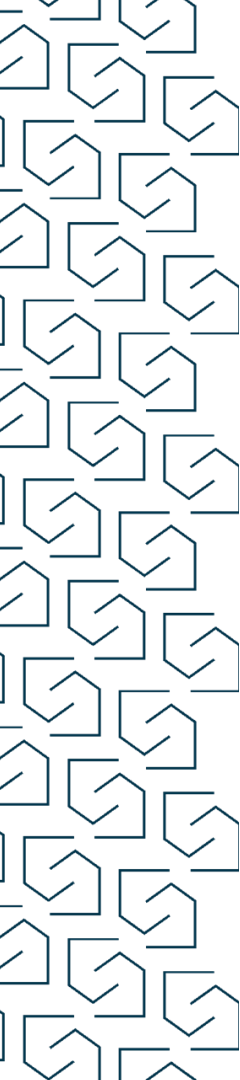
Obligations of park to MH residents:

- LL is required to maintain premises that are:
- Safe, clean, fit for human habitation & reasonable use
 - I.e. free from hazardous materials, no exposed electrical wires, sanitary
- Accessible to people with disabilities
 - I.e. wheelchair ramps

Obligaciones del Arrendador según la Ley MHPA

Obligaciones del arrendador con los residentes del predio de casas móviles:

- El arrendador debe mantener las instalaciones en buen estado:
- Para que sean seguras, que estén limpias y aptas para la habitación humana y para uso razonable
 - Es decir, que estén aseadas, libre de peligro, por ej. libre de materiales peligrosos y de cables eléctricos expuestos
- Accesibles para personas con discapacidades
 - Es decir, deben contar con rampas para sillas de ruedas si son necesarias

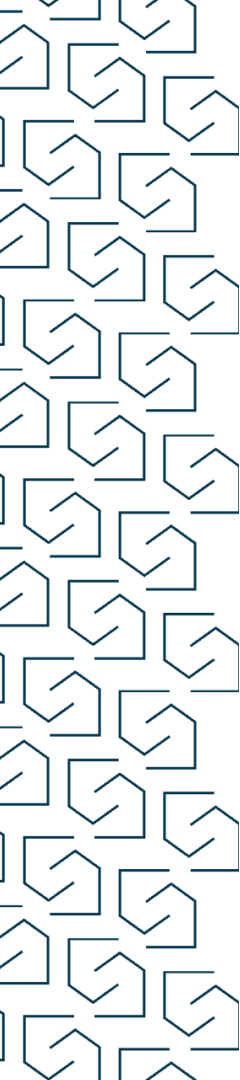


Landlord Obligations Under the MHPA

- Maintenance/repair of:
 - Sewer lines, water lines, utility service lines, or
 - Related connections owned and provided by landlord
- Ensure that:
 - Plumbing lines and other utility connections are installed and maintained
 - Each pad space is connected to sewage
 - Running water available at all pad space

Obligaciones del Arrendador según la Ley MHPA

- Mantenimiento/reparación de:
 - Líneas de alcantarillados, líneas de agua, líneas de servicios públicos,
 - Conexiones relacionadas de propiedad y proporcionadas por el arrendador
- Asegúrese de que:
 - Las líneas de fontanería y otras conexiones de servicios públicos estén instalados y con mantenimiento
 - Cada espacio esté conectado a las aguas residuales
 - Haya agua potable disponible en todo el espacio indicado

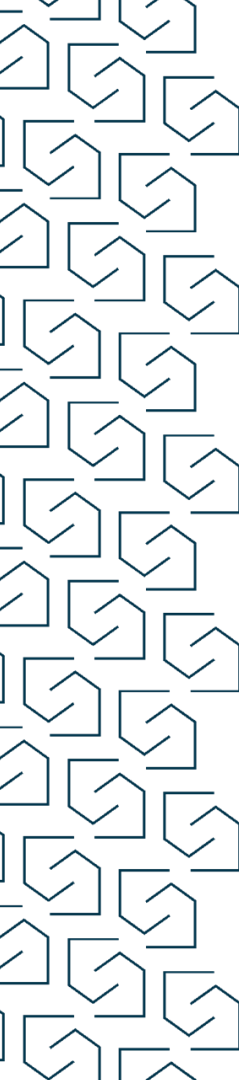


Landlord Obligations Under the MHPA

- If LL fails to maintain or repair, LL shall pay the cost of repairing any damage to mobile home.
- Reimburse residents for any damages to persons or personal property (including for loss of use).
- Must also make available alternative sources of potable water and portable toilets

Obligaciones del Arrendador según la Ley MHPA

- Si el Arrendador no brinda mantenimiento o reparación necesaria, le corresponde pagar el costo de la reparación de cualquier daño a la casa móvil.
-
- El Arrendador tiene que reembolsar a los residentes por cualquier daño a personas o a bienes personales (incluyendo la privación del uso).
- También debe poner a disposición fuentes alternativas de agua potable y baños portátiles

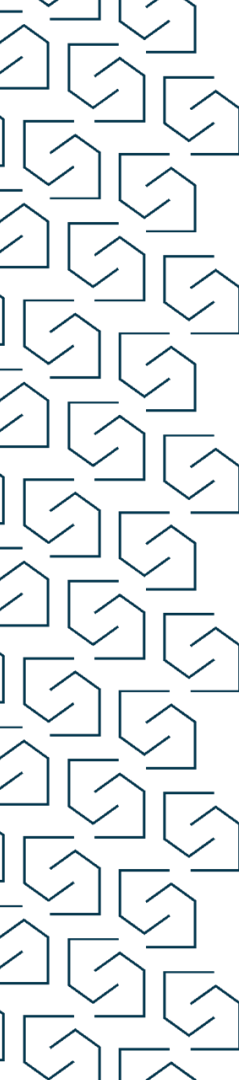


Maintenance of Premises

- LL also responsible for maintaining:
 - Accessory buildings (i.e. sheds or carports) that are owned by LL and provided for use to resident
 - Common areas
 - Roads and pavement
 - Pad space
 - Trees
- LL cannot require tenant to assume these responsibilities as condition of rental agreement

Mantenimiento de Locales

- EL Arrendador, también es responsable de mantener:
 - Viviendas o estructuras accesorias (es decir, cobertizos o cocheras) que son propiedad del Arrendador y proporcionados para uso de los residentes
 - Áreas comunes
 - Carreteras y pavimento
 - Espacio de almohadillas
 - Árboles
- El Arrendador no puede exigir que el inquilino asuma estas responsabilidades como condición del contrato de alquiler



Landlord Obligations Under the MHPA

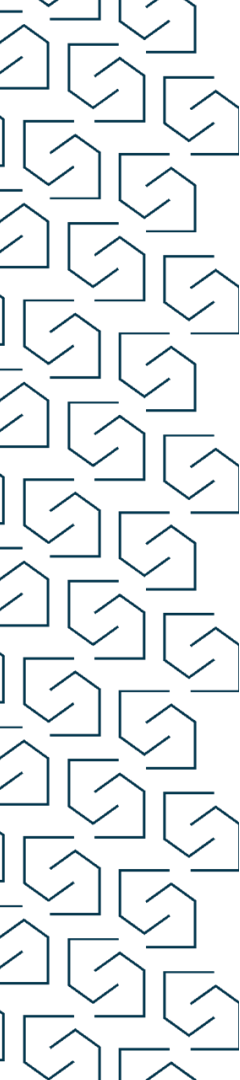
- In more detail, obligations include:
- Keeping common areas clean and sanitary, generally available for use, accessible for disabled
- For roads, pavement: snow removal and emergency vehicle/ school bus access
- Maintaining trees to protect safety or persons & property and preserve mature/healthy trees

Obligaciones del Arrendador según la Ley MHPA

- Más detalladamente, sus obligaciones incluyen:
- Mantener las áreas comunes limpias e higiénicas, disponibles para ser utilizadas y accesibles para discapacitados
- Para carreteras y pavimentos: remoción de nieve para que vehículos de emergencia y autobuses escolares tengan acceso
- Mantenimiento de árboles para proteger la seguridad de las personas, de la propiedad y para preservar la salud de los árboles y preservar a los árboles más antiguos

Retaliation Under the MHPA

Represalia bajo de la ley de predios de casas moviles

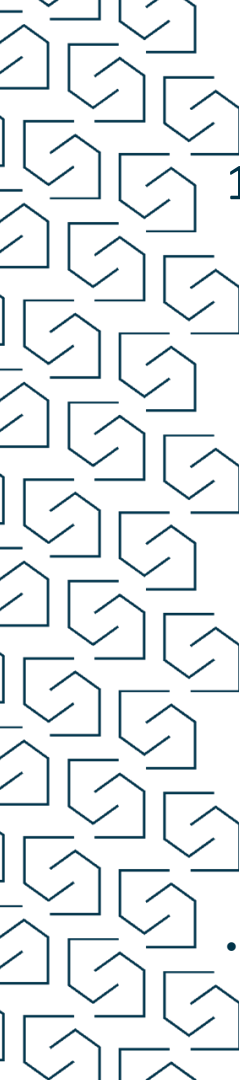


Retaliation Definition

- MHPA Definition of “Retaliatory Action” - defined by examples.
- - The examples include eleven (11) different definitions!

Definición de represalia

- La definición de “una acción de represalia” bajo la Ley MHPA es definida por ejemplos.
- - Estos ejemplos incluyen once (11) definiciones distintas



RECAP

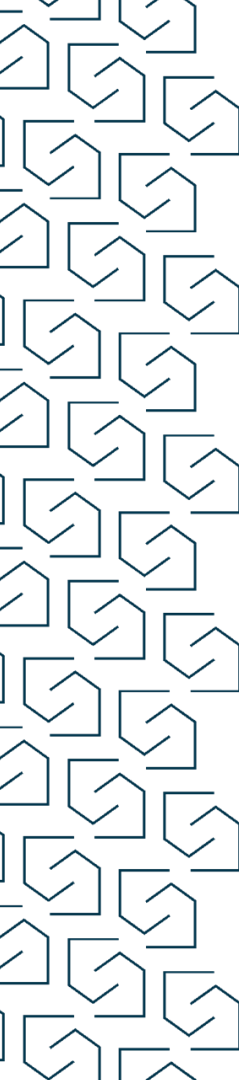
11 Different Definitions!

1. Rent/services
2. Mandatory fees
3. Unlawful citations
4. Unreasonable eviction threats
5. Selective/excessive billing
6. Creating unreasonable rules
7. Selectively enforcing rules
8. Conducting unreasonable visits
9. Altering/refusing to renew rental agreement
10. Surveilling home after complaint
11. Reporting damaging info about HO after complaint

Resumen del tema

Terminología: 11 términos definidos:

1. Alquiler/servicios
2. Tarifas obligatorias
3. Tickets no permitidos por la Ley
4. Amenazas de desalojo sin base
5. Cargos y tarifas selectivas/excesivas
6. Imponer reglas no-razonables
7. Aplicación selectiva de las reglas
8. Realizar visitas excesivas (sin motivo)
9. Alterar/negarse a renovar el contrato de alquiler
10. Vigilar al inquilino después de que el/ella presentó una queja
11. Mandar información perjudicial sobre el propietario después de presentar una queja

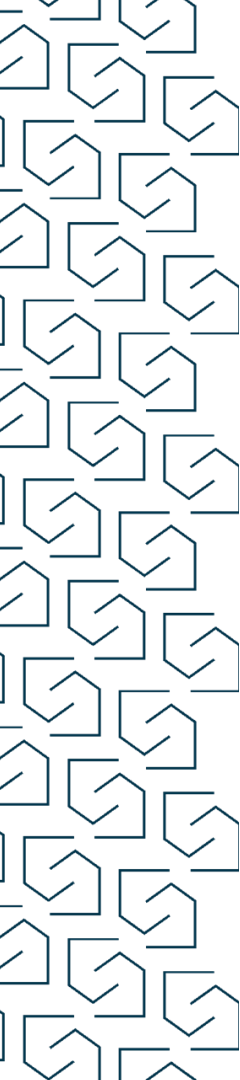


Prohibition on Retaliation

- MHPA Prohibition
- Management shall not take retaliatory action against a homeowner
 - Fine of up to \$10,000
- True if homeowner enforcing right conferred to them under MHPA
 - I.e., filing a DREP complaint, or demanding LL fulfills obligation under MHPA

Represalias prohibidas

- Prohibición MHPA
- La gerencia/administración no tomarán represalias contra el propietario de una casa
 - Multa de hasta \$10,000
- Permitida si el propietario de la casa emplea el derecho conferido bajo MHPA
 - Es decir, presentar una queja de DREP, o exige que propietario cumpla con una obligación bajo MHPA



When Presumptive Retaliation?

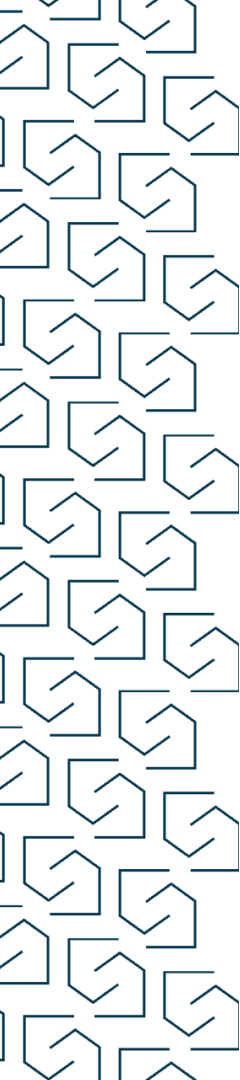
Management's action is presumed to be retaliatory if, w/in 120 days preceding the action, the homeowner:

1. complained to gov agency
2. submitted complaint to mgmt about violation
3. organized or became member of tenant's association
4. made any effort to secure or enforce any rights provided by MHPA

¿Cuándo se considera una represalia presuntiva?

Se presume que la acción de la administración es una represalia si, en 120 días antes de la acción, el propietario de la vivienda:

1. Se quejó con una agencia del gobierno
2. Presentó una queja a la administración sobre una violación
3. Organizó o se convirtió en miembro de la asociación de inquilinos
4. Hizo cualquier esfuerzo para asegurar o hacer valer cualquier derecho proporcionado por MHPA

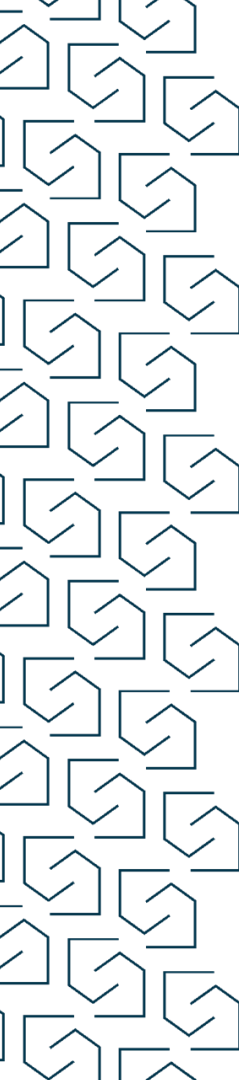


When Presumptive Retaliation?

- Exception to presumptive retaliation:
 - When mgmt. action addresses nonpayment of rent or
 - Notified by peace officer that home was being operated as an illegal drug laboratory

¿Cuándo se considera una represalia presuntiva?

- Excepciones a las represalias presuntivas:
 - Cuando acciones por la gerencia abordan el impago del alquiler; O
 - Notificado por un oficial (oficial de la paz) que el hogar estaba siendo operado como un laboratorio de drogas ilegales

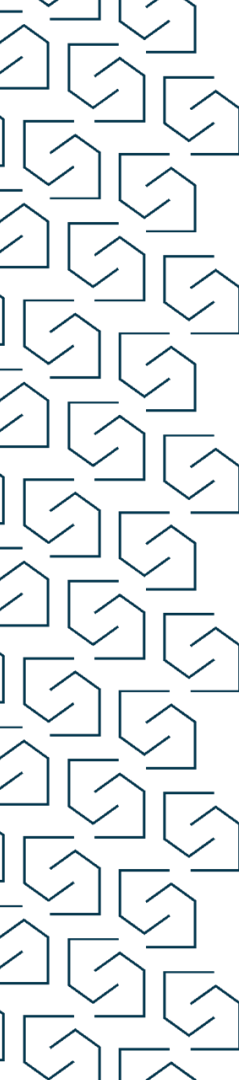


Importance of Presumptive Retaliation?

- Resident who filed complaint would usually have burden to prove mgmt engaged in retaliatory action
- If presumptive, then burden shifts to management to prove they did NOT engage in a retaliatory action
- **Timing is key!**

La importancia de represalias presuntivas

- Por lo general, el residente que presentó la queja, tiene la carga de demostrar que la gerencia tomó parte en las represalias
- Pero, si se trata de represalias presuntivas, la carga se traslada a la gerencia para demostrar que NO participaron en una acción de represalia ¡El tiempo es la clave!
- **¡Elegir el momento oportuno es la clave!**



POP Quiz

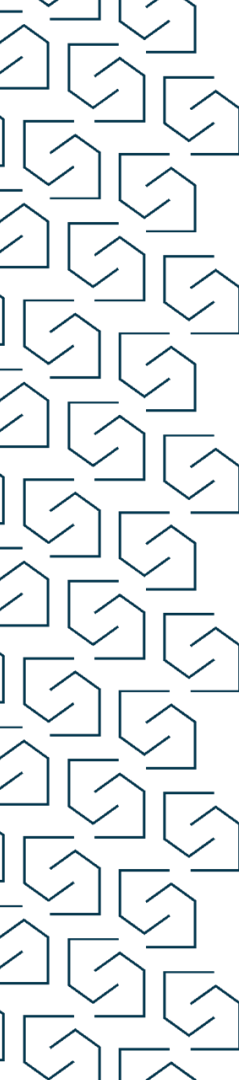
True or False: Larry Landlord increases rent for Sally Tenant but no other resident every time her dogs bark; this is a retaliatory action.

Answer: True, classic retaliation, increasing rent for arbitrary reasons.

¿Verdadero o Falso?

*El señor propietario Larry le aumenta el alquiler a la *inquilina* Sally, cada vez que sus perros ladran, sin aumentarle el alquiler a ningún otro residente. Esta es una acción de represalia.*

Respuesta: **Verdadero**; esta es una represalia clásica, porque el propietario aumenta el alquiler por razones arbitrarias



POP Quiz

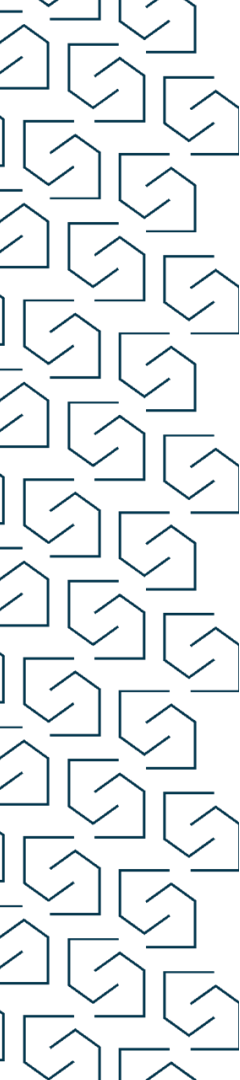
True or False: Sally Tenant files a DREP complaint b/c Larry Landlord has not trimmed the trees, causing a safety hazard. LL refuses to accept Sally's rent and then threatens to evict Sally for nonpayment; this is retaliation.

Answer: True, Sally cannot be evicted for filing a DREP complaint.

¿Verdadero o Falso?

La *inquilina Sally* presenta una queja de DREP a el *señor propietario Larry* por no recortar los árboles del predio, causando un peligro para la seguridad de los residentes. El *señor propietario Larry* se niega a aceptar el alquiler de Sally y luego amenaza con desalojarla por falta de pago. Esta es una represalia.

Respuesta: **Verdadero;** *Sally* no puede ser desalojada por presentar una queja de DREP.



POP Quiz

True or False: Larry Landlord charges Sally Tenant, and no other resident, a \$60 English translation fee when she renewed her lease; Sally never agreed to this fee in writing; this is retaliation.

Answer: True, Larry is selectively charging Senora Sally an unreasonable fee.

¿Verdadero o Falso?

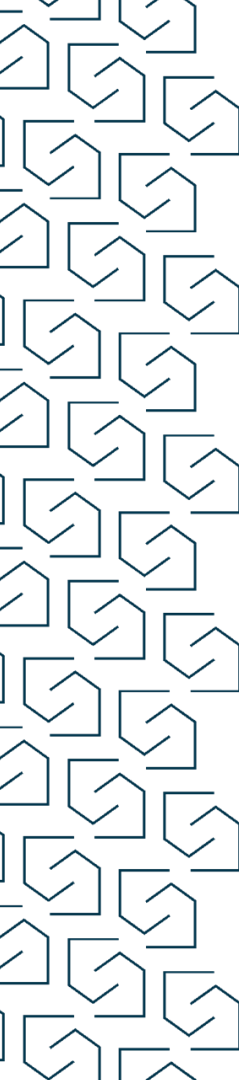
El señor propietario Larry le cobra a la inquilina Sally, únicamente a ella, una tarifa de \$60 por traducción al inglés cuando renovó el contrato de arrendamiento. Sally nunca estuvo de acuerdo, por escrito, con esta tarifa.

Este es un ejemplo de una represalia.

Respuesta: **Verdadero;** Larry le está selectivamente cobrando una tarifa no razonable.

The Eviction Process under the MHPA

***El Proceso de Desalojo
Bajo la Ley de Predios de
Casas Móviles***

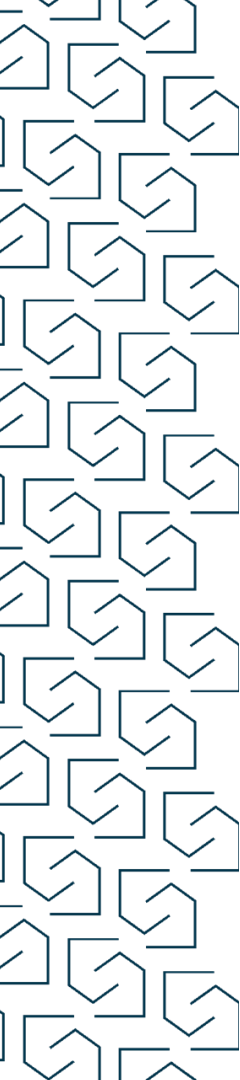


Evictions Under the MHPA

- Landlord must give resident notice before can start an eviction.
- This applies to both mobile home tenants and owners.
- Notice can be served by:
 - handing to resident or a family member or
 - posting on the home's main entrance.
- Threats and verbal warnings are NOT enough.

Desalojos Bajo la Ley de Predios de Casas Móviles, MHPA, por Sus Siglas en Inglés

- El propietario debe dar al residente una notificación antes que pueda empezar un desalojo
- Esto aplica tanto a arrendatarios de casas móviles y a dueños .
- La notificación puede ser entregada de las siguientes maneras:
 - entregada personalmente al residente o a un miembro de la familia, o
 - colocada en la entrada principal de la casa.
- Las amenazas y advertencias verbales no son un aviso suficiente

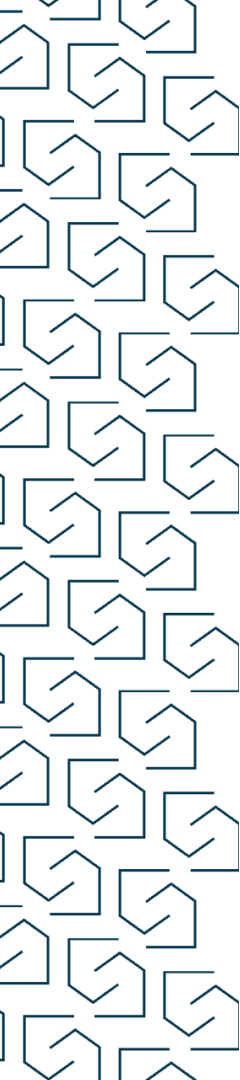


Evictions Under the MHPA

- Landlord/park management needs a court order to evict you.
- Landlord cannot engage in self-help (i.e., turn off utilities)
- IMPORTANT: If served with an eviction complaint, go to court on the date listed.
- If you do not, judgment can be entered and you will be evicted.
- COVID-19 orders do not change this!

Desalojos Bajo MHPA

- El propietario/gerente del predio necesita una orden del tribunal para desalojar a un residente.
- El propietario no puede autoayudarse (es decir cortar los servicios públicos)
- Importante: Si recibe una notificación de desalojo, vaya al tribunal en la fecha indicada
- Si no lo hace, se puede dictar sentencia y será desalojado
- Las órdenes debido al COVID-19, no cambian esto

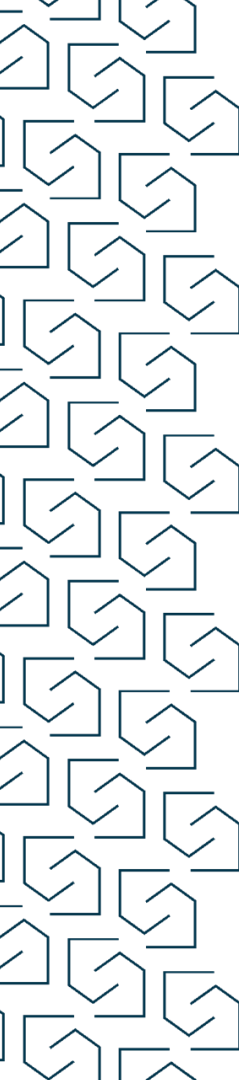


Evictions Under the MHPA

- Under MHPA, a resident can only be evicted for:
 - Non-payment of rent or
 - Certain reasons in the MHPA.
- The lease cannot change this!

Desalojos Bajo MHPA

- Bajo la ley de predios de casas móviles, un residente puede ser desalojado por las siguientes razones solamente:
 - Incumplimiento de pago de la renta
 - Algunas razones de la ley de predios de casas móviles.
- El contrato de arrendamiento no puede cambiar esto

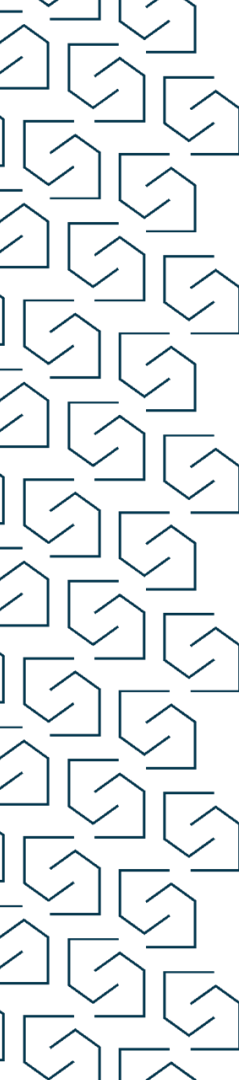


MHPA Notice Requirements

- In eviction process you must first receive a notice of what you did wrong.
- Can be a “Notice to Quit” to stop doing something or a “Notice of Non-payment of Rent” if you have not paid rent.
- If you receive a Notice and do not understand it, contact CPLP or 9to5 Colorado.

Requisitos de Aviso Bajo la Ley de Predios de Casas Móviles, MHPA, por Sus Siglas en Inglés

- Durante el proceso de desalojo, usted debe recibir una notificación del error que cometió
- Puede ser una “notificación de desahucio”, que lo notifica que usted debe de dejar de hacer algo o una “notificación por falta de pago de la renta”, si usted alquila y paga renta.
- Si usted recibe una notificación y no la entiende, póngase en contacto con CPLP o 9to5 Colorado.

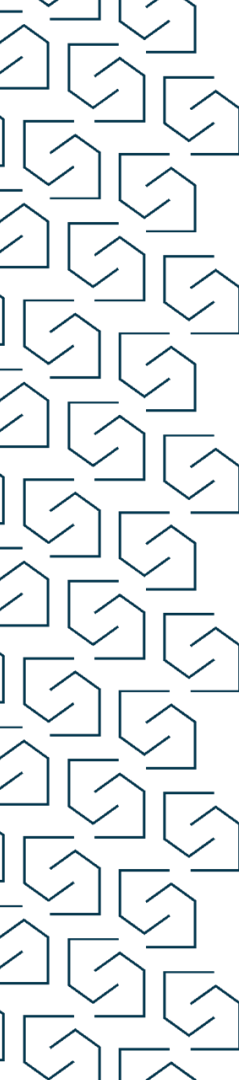


Time Periods to Quit/Cure

- From the date a Notice to Quit is served or posted:
- Mobile home owner has 90 days to sell or remove mobile home from the park (unless exception on next slide)
- During this 90-day period, owner has a right to cure non-compliance with local ordinances, laws or park rules (and/or file a DREP Complaint)

Periodo de Tiempo Para Desahucio/Subsanar

- A partir de la fecha de la notificación:
- El propietario de una casa móvil tiene 90 días para vender o remolcar su casa móvil del predio(a menos que tenga la excepción explicada en la siguiente diapositiva)
- Durante este período de 90 días, el propietario tiene el derecho a subsanar el incumplimiento de las normas locales, las leyes o las reglas del predio (y/o presentar una queja de resolución del conflicto y aplicación del programa)



Time Periods to Quit/Cure

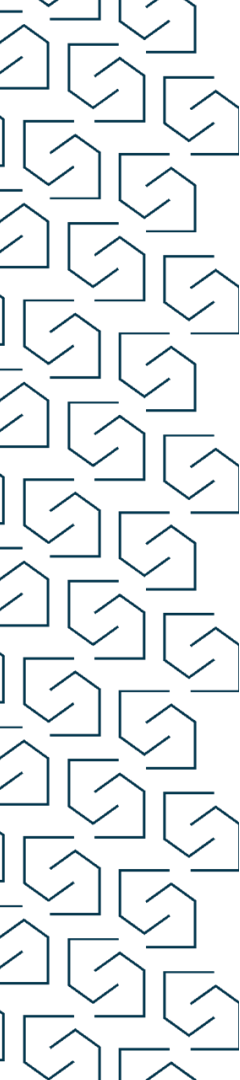
Important exception to 90 day rule

- Owner is only given 10 days to sell or remove the mobile home in certain serious circumstances.
- For example, conduct in the park by owner (or their tenant or guest) that unreasonably endangers a life or malicious damage to property.

Periodo de Tiempo Para Desahucio/Subsanar

Excepción importante de la regla de 90 días

- En ciertas circunstancias graves, el dueño tiene únicamente 10 días para vender o llevarse la casa móvil.
- Por ejemplo: conducta del dueño (o de su inquilino o invitado) que pone en peligro de manera irrazonable la vida de otros residentes del predio; o daño malicioso a la propiedad.

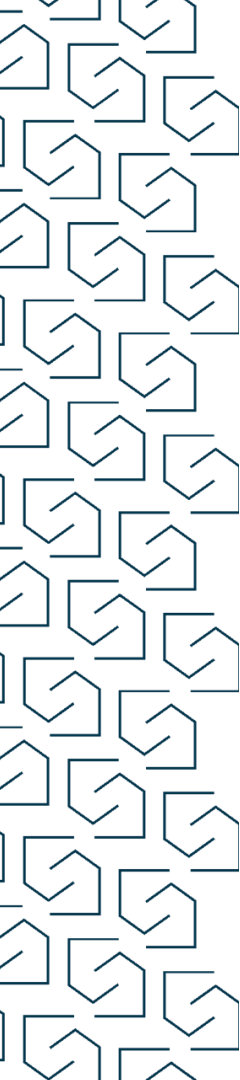


Time Period to Cure Non-Payment of Rent

- From the date a Notice of Non-payment of Rent is served or posted, mobile home owner has 10 days to “cure” the non-payment and pay all rent owed.
- Landlord/park management must accept rent payments during this 10 day period.
- Ask for a receipt showing you paid.

Periodo de Tiempo Para Desahucio/Subsanar la Falta de Pago del Alquiler

- A partir de la fecha en que se entregue o publique un aviso de falta de pago del alquiler, el dueño de la casa móvil tiene 10 días para subsanar la falta de pago y saldar la cuenta de la deuda del alquiler en su totalidad.
- El propietario/gerencia del predio está obligado a aceptar el pago de renta durante este período de 10 días.
- Pida un recibo que compruebe que usted pagó.



Time Period to Move if Eviction Entered

- If an eviction ruling is entered by a judge, mobile home owners have not less than 30 days to either remove or sell the mobile home and to vacate the premises.
- This can be extended to 60 days if certain conditions are met. Does not apply if evicted for certain reasons (i.e., criminal activity).

Periodo de Tiempo Para Mudarse si Usted es Desalojado

- Si un juez dicta una sentencia de desalojo, los dueños de casas móviles tienen 30 días para mudarse y llevarse su casa móvil, o vender la casa móvil y desalojar la propiedad.
- Este período de tiempo se puede extender a 60 días si se cumplen ciertas condiciones. Esta excepción no aplica si el desalojo es a causa de ciertas acciones, como por ejemplo, un desalojo por actividades criminales.

Colorado Poverty Law Project

Monthly Legal Clinic:

- Third Wednesday 4-6pm
- Stout Street Health Center, located at 2130 Stout St., Denver
- Join in person or by Zoom/phone in private virtual “room”
- Speak 1-on-1 with a volunteer lawyer

How to Sign Up:

- RSVP on our website

[CPLP Events](#)

- contact@copovertylawproject.org
- Call **720-772-9762**

Consulta Legal Gratuita:

- El tercer miércoles del mes; 4-6 PM
- *Stout Street Health Center*, ubicado en 2130 Stout St., Denver
- Acompáñenos en persona, por teléfono/por Zoom en un “cuarto virtual privado”
- Cara a cara con un abogado voluntario, para contestar sus preguntas

Inscríbase:

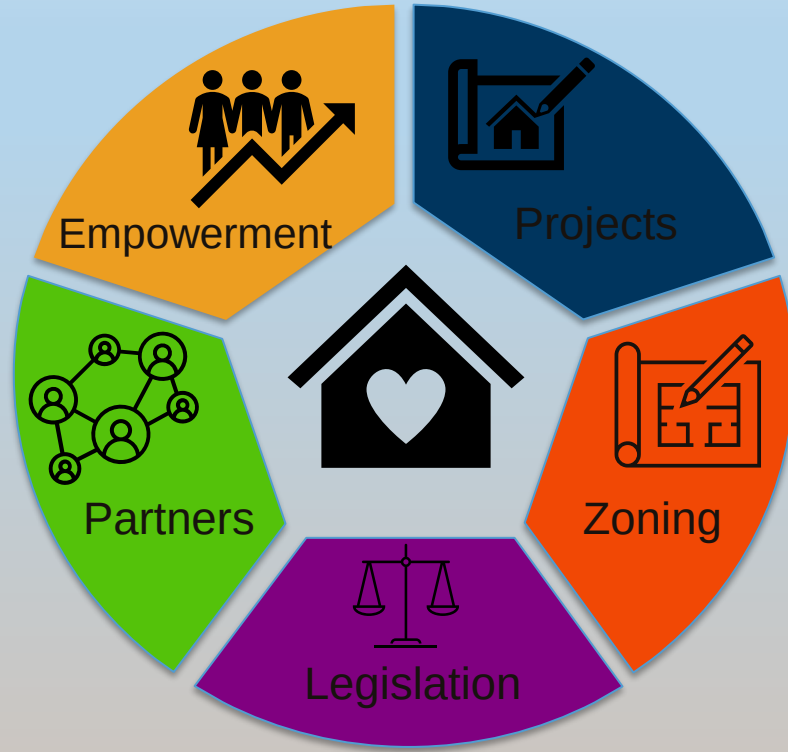
- Visitando la [pág. de Eventos](#) en nuestro sitio web (haga clic en “RSVP”); o enviando un correo al:
- contact@copovertylawproject.org
- O llame al **720-772-9762**

Thank you for joining!
¡Gracias por
acompañarnos!

The logo is a shield-shaped outline in orange. Inside the shield, the text "Colorado Poverty Law Project" is written in a dark blue, sans-serif font, stacked in three lines.

**Colorado
Poverty
Law Project**

Please pass in your questions!





2019-2021 Projects

Completed

- Residents' Rights Team
- Neighborhood Liaisons
- Neighborhood Mini Grants
- MHP Website & Local Complaint System
- Local Legislation

In Progress/Ongoing

- MHP Residents' Rights Handbook
- Enforcement Program
- Organizing Residents' Associations
- Addressing utilities billing and infrastructure issues
- Support for Resident-Owned Communities





Legislation

- Colorado Mobile Home Park Act (1991, amended 2010)
- Mobile Home Park Oversight Act (2019)
 - Creates a Mobile Home Park Dispute Resolution and Enforcement Program
 - Grants counties and municipalities the power to enact certain ordinances for MHPs
 - Extended the time period between the notice of nonpayment and termination of tenancy
- Mobile Home Park Act Updates (June 2020)
 - Requires water utility billing transparency
 - Increases protection against certain retaliation
 - Changes to MHP community rules require 60-day written notice or consent of the homeowner
- Mobile Home Park Residents Opportunity to Purchase (June 2020)
 - Gives homeowners, residents' associations, or HOA notice of pending sale and 90 days for such homeowners or residents to make an offer to purchase



Legislation

- Fort Collins Municipal Code – Section 18 “Mobile Homes”
 - Tree trimming and maintenance are responsibility of the property owner or manager
 - Protection from retaliation for participation in community and neighborhood meetings
 - Access to management and emergency contact information
 - Requirements of upgrades/improvements to mobile homes limited to exterior
 - Water utility billing transparency

FCGov.com/

NeighborhoodServices

- Helpful info and resources
- Access Fort Collins
- Frequently updated

Neighborhood Services

[Contact Us](#) [Newsletters](#)

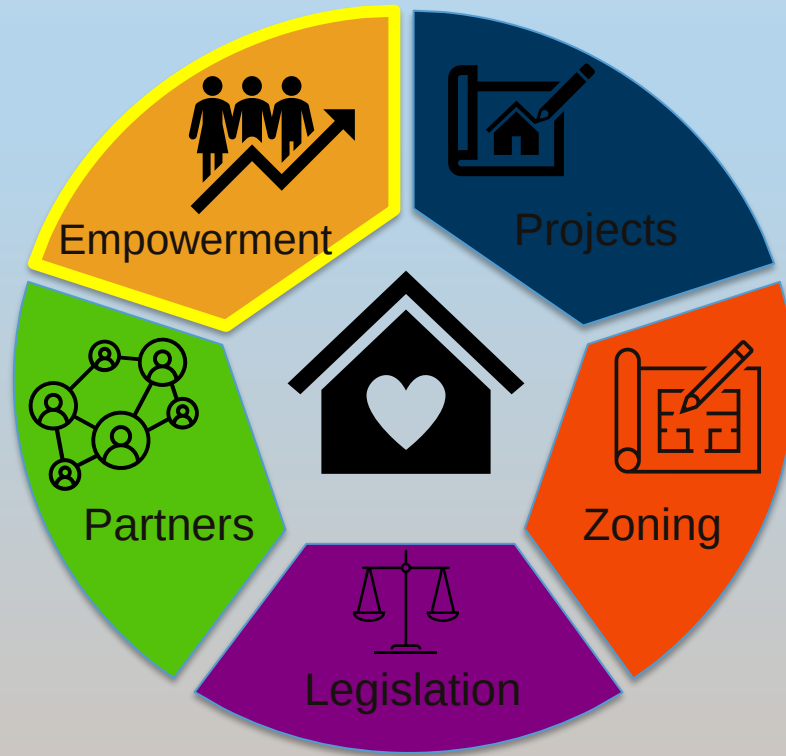
[Our Services](#) [Our Programs](#) [General Information](#)

[home](#) / [departments](#) / [neighborhood services](#) / [mobile home park communities](#)

Mobile Home Neighborhoods



Mobile Home Parks are important private, unsubsidized, affordable housing in Fort Collins. Neighborhood Services Staff is working with Mobile Home Park residents and nonprofit community partners to address the critical need for programs focused on manufactured housing livability and safety, preservation of these as an affordable housing option, and equitable access to City resources in historically underserved neighborhoods and populations.



Questions & Answers



fcgov.com/neighborhoodservices/
970.224.6046

Emily Olivo
eolivo@fcgov.com
970-510-6638

JC Ward
jcward@fcgov.com
970-224-6047