

Proposed changes are in red. Black text is already established city code.

Sec. 18-2. - Definitions.

The following words, terms and phrases, when used in this Chapter, shall have the meanings ascribed to them in this Section:

Building Official shall mean the **Director of Community Development and Neighborhood Services, the Chief Building Inspector, the Neighborhood Services Manager or Building and Zoning or their** authorized representative.

Specially Commissioned Officer shall mean a specially commissioned officer of the City appointed by the Chief of Police pursuant to Paragraph 2-503(b)(2) of this Code who is authorized by law to enforce provisions of this Code relative animal control, weed control, rubbish and debris, building safety, unsanitary conditions, inoperable vehicles, stormwater and wastewater runoff and any other condition that negatively impact the health, safety and welfare of mobile home park residents.

Water Utility, under this chapter only, shall mean all providers of potable water, stormwater and wastewater including, but not limited to, the City of Fort Collins water utility, the East Larimer County (ELCO) water utility and the Fort Collins/Loveland water utility.

Sec. 18-4. - Inspections.

(a) Installation Inspections Required. No mobile home installed after the effective date of this Chapter shall be occupied without first having been inspected for conformance with the applicable standards specified in this Chapter and a certificate of inspection issued therefor by the Building Official. Nothing herein shall preclude a preliminary inspection of any mobile home prior to installation on a mobile home lot for assessment of conformance with this Chapter as far as such inspection may reveal. An inspection fee of twenty-five dollars (\$25.) shall be paid prior to the performance of any inspection pursuant to this Subparagraph; and, with regard to preliminary inspections, all costs to the City to accomplish such inspection shall also be paid prior to such inspection.

(b) Mobile Home Rental Unit Inspection. No mobile home rental unit existing at the time of the effective date of this Chapter or thereafter shall be occupied without first having been inspected for conformance with the applicable standards specified in this Chapter and a certificate of inspection issued therefor by the Building Official. Every existing mobile home rental unit shall be inspected within sixty (60) days of the effective date of this Chapter, and every mobile home rental unit installed thereafter shall be so inspected within sixty (60) days after installation. Reinspection of mobile home rental units shall occur at least once every five (5) years; and upon such inspection, the Building Official shall issue a certificate of reinspection upon a finding of conformance with the applicable standards specified in this Chapter.

(c) Compliance Inspections. In addition to the foregoing, the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** is hereby authorized, empowered and directed to make such other inspections as are necessary, from time to time, to determine satisfactory compliance with this Chapter and the regulations issued hereunder.

(d) Right of Entry. Whenever necessary to make an inspection to enforce any of the provisions of this Chapter, or whenever the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** has reasonable cause to believe that there exists in any mobile home, mobile home lot or mobile home park any condition or violation which makes such mobile home, lot or park unsafe, dangerous or hazardous, the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** may, at **their** discretion, enter such mobile home, lot or park at all reasonable times to perform any inspection or other duty imposed upon the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** by this Chapter. If such mobile home or mobile home lot is occupied, the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** shall first present proper credentials and request entry. If such mobile home or mobile home lot is unoccupied, the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** shall first make a reasonable effort to locate the owner or other persons having charge or control of the mobile home or premises and request entry. If such entry is refused, the Building Official **or any Specially Commissioned Officer of the City** shall have recourse to every remedy provided by law to secure entry, **including seeking an inspection warrant from the Municipal Court.**

(e) Owner Access. It shall be the duty of every occupant of a mobile home lot to give the owner thereof or his or her agent or employee access to any part of such mobile home lot at reasonable times for the purpose of making such repairs or alterations as are necessary to effect compliance with this Chapter and the regulations issued hereunder, or with any lawful order issued pursuant to the provisions of this Chapter.

Sec. 18-6. - Mobile home park management

(g) No person shall create, cause to be created, enforce or seek to enforce any provision contained in any restrictive covenant which has the effect of prohibiting the installation or use of clothes lines in mobile home parks.

Sec. 18-7. - Park utilities and fire protection.

(a) Park Utilities. Every mobile home park shall be provided with water, sewer, electric and, where available, gas utilities. Such utilities shall be designed and installed with appropriate distribution systems supplying each mobile home lot in accordance with the plumbing, mechanical and electrical codes as adopted by the City. All mobile home sewer connections shall be watertight, and all cross-connections in the potable water distribution system supplying all mobile homes shall be eliminated. Every mobile home frame shall be electrically grounded by means of an approved metallic water pipe ground or approved ground rod. Every mobile home shall be supplied with electricity by a service outlet rated at one hundred twenty/two hundred forty (120/240) volts alternating current (AC) and not less than fifty (50) amperes. Such service outlets shall be located not more than twenty-five (25) feet from the mobile home.

(b) Mobile Home Park Fire Protection. Every mobile home park shall be provided with fire protection water supply, fire hydrants and fire department access as specified in the City fire code.

(c) Transparency in water use, billing, and leak mitigation efforts. Every mobile home park shall provide the Building Official with any notice, correspondence or invoice from the water utility that documents the total volume of water consumed by the mobile home park during the previous billing period, the cost billed by the water utility to the mobile home park during the previous billing period and any notice of potential leak in the water supply within the mobile home park.

(1) Mobile Home Parks shall disclose such notices, correspondence, or invoices from the water utility to the Building Official within 14 days of the date of the notices, correspondence, or invoices, or seven days after receipt, whichever is earlier.

(2) Mobile Home Parks may redact sensitive personal identifying information and financial institution account information from such notices, correspondence, or invoices prior to disclosure to the Building Official if such redaction does not prevent the disclosure of the actual use and cost of water to the mobile home park.

(3) Mobile Home Parks shall provide the Building Official with the methodology by which the management calculates the amount charged to each unit for water usage on the lot and common areas, including the total number of mobile home units within the mobile home park that were billed for water usage by the mobile home park.

(4) A water utility shall provide the Building Official all notices, correspondence or invoices provided to a mobile home park, excepting redaction under sub-(c)(2).

(5) The Building Official may notify the mobile home park of any billing discrepancies and may provide 30 days for the mobile home park to correct any overcharge or billing discrepancy. Any overcharge must be credited to the resident in the next billing cycle.

Los cambios propuestos están en rojo. El texto en negro ya es un código de ciudad establecido.

Sec. 18-2. - Definiciones.

Las siguientes palabras, términos y frases, cuando se utilicen en este Capítulo, tendrán los significados que se les atribuyen en esta Sección:

Oficial de la construcción se referirá al **Director de Desarrollo Comunitario y Servicios de Vecindarios, al Inspector Jefe de la construcción, al Gerente de Servicios de Vecindarios o Construcción y Zonificación o su representante autorizado.**

Oficial de comisión específica se referirá a un oficial especialmente comisionado de la Ciudad designado por el Jefe de Policía de conformidad con el Párrafo 2-503(b)(2) de este Código que está autorizado por ley para hacer cumplir las disposiciones de este Código relacionadas con el control de animales, el control de malezas, basura y escombros, seguridad de edificios, condiciones insalubres, vehículos inoperables, escorrentía de aguas pluviales y residuales y cualquier otra condición que afecte negativamente la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes del parque de casas móviles.

Servicio de agua, bajo este capítulo únicamente, se referirá a todos los proveedores de agua potable, aguas pluviales y aguas residuales, incluidos, entre otros, el servicio de agua de la ciudad de Fort Collins, el servicio de agua del condado de East Larimer (ELCO) y el servicio de agua de Fort Collins/Loveland.

Sec. 18-4. - Inspecciones.

- (a) Inspecciones de instalación requeridas. Ninguna casa móvil instalada después de la fecha de entrada en vigencia de este Capítulo deberá ser ocupada sin haber sido inspeccionada primero para determinar si cumple con las normas vigentes que se especifican en este Capítulo y un certificado de inspección emitido por el Oficial de la construcción. Nada de lo aquí dispuesto impedirá una inspección preliminar de cualquier casa móvil antes de la instalación en un lote de casa móvil para evaluar la conformidad con este Capítulo en la medida en que dicha inspección pueda revelar. Se pagará una tarifa de inspección de veinticinco dólares (\$25.) antes de la realización de cualquier inspección de conformidad con este Subpárrafo; y, con respecto a las inspecciones preliminares, todos los costos de la Ciudad para realizar dicha inspección también se pagarán antes de dicha inspección.
- (b) Inspección de unidades de alquiler de casas móviles. Ninguna unidad de alquiler de casas móviles existente en el momento de la fecha de entrada en vigencia de este Capítulo o posteriormente deberá ser ocupada sin haber sido inspeccionada primero para verificar su conformidad con las normas vigentes que se especifican en este Capítulo y un certificado de inspección emitido por el Oficial de la construcción. Cada unidad de alquiler de casas móviles existente deberá inspeccionarse dentro de los sesenta (60) días a partir de la fecha de vigencia de este Capítulo, y cada unidad de alquiler de casas móviles instalada posteriormente deberá inspeccionarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la instalación. La reinspección de las unidades de alquiler de casas móviles se realizará al menos una vez cada cinco (5) años; y luego de dicha inspección, el Oficial de la construcción deberá emitir un certificado de reinspección al encontrar conformidad con las normas vigentes que se especifican en este Capítulo.
- (c) Inspecciones de Cumplimiento. Además de lo anterior, el Oficial de la construcción o **cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad** queda por la presente autorizado y facultado a realizar las demás inspecciones que sean necesarias, de vez en cuando, para determinar el cumplimiento satisfactorio de este Capítulo y las reglamentaciones emitidas a continuación.

- (d) Derecho de entrada. Siempre que sea necesario realizar una inspección para hacer cumplir cualquiera de las disposiciones de este Capítulo, o siempre que el Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad tenga motivos razonables para creer que existe en alguna casa móvil, lote de casas móviles o parque de casas móviles cualquier condición o violación que hace que dicha casa móvil, lote o parque sea inseguro, peligroso o riesgoso, el Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad puede, a su discreción, ingresar a dicha casa móvil, lote o parque en cualquier momento razonable para realizar cualquier inspección u otro deber impuesto al Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad por este Capítulo. Si dicha casa móvil o lote de casas móviles está ocupado, el Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad deberá presentar primero las credenciales adecuadas y solicitar la entrada. Si dicha casa móvil o lote de casas móviles está desocupado, el Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad primero hará un esfuerzo razonable para ubicar al propietario o a otras personas que estén a cargo o controlen la casa móvil o las instalaciones y solicitar la entrada. Si se deniega dicha entrada, el Oficial de la construcción o cualquier Oficial de comisión específica de la Ciudad podrá recurrir a todos los recursos previstos por la ley para garantizar la entrada, incluida la búsqueda de una orden de inspección del Tribunal Municipal.
- (e) Acceso del propietario. Será el deber de cada ocupante de un lote de casas móviles dar acceso al dueño de la misma o a su agente o empleado a cualquier parte de dicho lote de casas móviles en tiempos razonables con el propósito de hacer las reparaciones o alteraciones que sean necesarias para efectuar el cumplimiento de este Capítulo y los reglamentos emitidos a continuación, o con cualquier orden legal emitida, de conformidad con las disposiciones de este Capítulo.

Sec. 18-6. - Gestión del parque de casas móviles

Ninguna persona podrá crear, hacer que se cree, hacer cumplir o tratar de hacer cumplir ninguna disposición contenida en un convenio restrictivo que tenga el efecto de prohibir la instalación o el uso de tendederos en los parques de casas móviles.

Sec. 18-7. - Servicios públicos del parque y protección contra incendios.

- (a) Servicios públicos del parque. Cada parque de casas móviles deberá contar con servicios de agua, alcantarillado, electricidad y, donde esté disponible, gas. Dichos servicios públicos se diseñarán e instalarán con sistemas de distribución apropiados que abastezcan a cada lote de casas móviles de acuerdo con los códigos de plomería, mecánica y electricidad adoptados por la Ciudad. Todas las conexiones de alcantarillado de las casas móviles serán herméticas y se eliminarán todas las conexiones cruzadas en el sistema de distribución de agua potable que abastece a todas las casas móviles. Cada casa móvil debe estar eléctricamente conectada a tierra por medio de una tubería de agua metálica aprobada o varilla de conexión a tierra aprobada. Toda casa móvil deberá recibir suministro eléctrico de un tomacorriente de ciento veinte/doscientos cuarenta (120/240) voltios de corriente alterna (CA) y no menos de cincuenta (50) amperios. Dichos puntos de servicio deberán estar ubicados a no más de veinticinco (25) pies de la casa móvil.
- (b) Protección contra incendios en los parques de casas móviles. Cada parque de casas móviles deberá contar con suministro de agua para protección contra incendios, bocas de incendio y acceso para el departamento de bomberos, como se especifica en el código de incendios de la Ciudad.
- (c) Transparencia en el uso del agua, facturación y esfuerzos de atenuación de pérdidas. Cada parque de casas móviles deberá proporcionar al Oficial de la construcción cualquier notificación,

correspondencia o factura del servicio de agua que documente el volumen total de agua consumida por el parque de casas móviles durante el período de facturación anterior, el costo facturado por el servicio de agua al parque de casas móviles durante el período de facturación anterior y cualquier aviso de posible pérdida en el suministro de agua dentro del parque de casas móviles.

- (1) Los parques de casas móviles darán a conocer dichos avisos, correspondencia o facturas del servicio de agua al Oficial de la construcción dentro de los 14 días posteriores a la fecha de los avisos, correspondencia o facturas, o siete días después de la recepción, lo que ocurra primero.
- (2) Los parques de casas móviles pueden eliminar la información confidencial de identificación personal y la información de la cuenta de la institución financiera de dichos avisos, correspondencia o facturas antes de divulgarlos al Oficial de la construcción si dicha eliminación no impide la divulgación del uso y costo real del agua al parque de casas móviles.
- (3) Los parques de casas móviles deberán proporcionar al Oficial de la construcción la metodología mediante la cual la administración calcula el monto que se le cobra a cada unidad por el uso de agua en el lote y las áreas comunes, incluida la cantidad total de unidades de casas móviles dentro del parque a las que se les facturó el uso de agua.
- (4) Una empresa de servicios públicos de agua deberá proporcionar al Oficial de la construcción todos los avisos, correspondencia o facturas proporcionadas a un parque de casas móviles, excepto la redacción conforme a la sub-(c)(2).
- (5) El Oficial de la construcción puede notificar al parque de casas móviles sobre cualquier discrepancia en la facturación y puede otorgar 30 días para que el parque de casas móviles corrija cualquier sobrecargo o discrepancia en la facturación. Cualquier sobrecargo debe acreditarse al residente en el próximo ciclo de facturación.