



BRENDA OLMOS
Mayor

VILMA CUELLAR STALLINGS
Vice Mayor

ISABEL AGUAYO
Councilmember

ANNETTE C. DELGADILLO
Councilmember

PEGGY LEMONS
Councilmember

August 3, 2026

Subject: Memorandum of Understanding (MOU) Informational Meeting

Dear Mobilehome Park Homeowner/Resident,

You are invited to join the City of Paramount for an informational meeting to learn about the Memorandum of Understanding (MOU) that has been approved (or is under consideration) for your mobile home park. At this meeting, City staff will review the MOU, answer questions, and explain what it means for residents.

Date: Tuesday, August 18, 2026

Time: 5:00 PM

Location: Paramount Park Community Center, 14400 Paramount Blvd.

As background, last January 2025, the City initiated a comprehensive and collaborative process to develop an MOU intended to apply to all 17 mobilehome parks within the City. To ensure meaningful participation from all affected groups, the City convened an ad hoc stakeholder committee composed of park owners and representatives from the Western Manufactured Housing Communities Association (WMA), homeowners and representatives from Mobile Home Action (MHA), City Council, and City/City Attorney staff. The committee held multiple meetings and working sessions to examine issues related to rent stability, capital improvements, communication protocols, and resident protections. This extensive collaborative effort helped shape the final MOU, which was approved by the City Council on April 28, 2026.

A summary of the MOU is attached for your review. We encourage you to look through the document prior to the meeting so any questions you may have can be addressed.

Attached is an application for homeowners interested in serving on the MOU working group. This group will consist of City staff, park owners and mobile homeowners, and will meet twice per year during the first year. The City will select one homeowner representative from each park. Please submit a completed application to be considered.

We look forward to your participation and appreciate your engagement as we work together to support stability, communication, and fairness within Paramount's mobilehome communities. If you have any questions about the MOU or the meeting, please contact Grissel Chavez, Assistant City Manager at 562-220-2022.

CITY OF PARAMOUNT



John Moreno
City Manager

[Enclosures]

Dedicated to providing fiscally responsible services that maintain a vibrant community.

16400 Colorado Avenue • Paramount, CA 90723-5012 • Ph: 562-220-2000 • paramountcity.gov

facebook.com/CityofParamount | instagram.com/paramount_posts | youtube.com/CityofParamount



BRENDA OLMOS
Mayor

VILMA CUELLAR STALLINGS
Vice Mayor

ISABEL AGUAYO
Councilmember

ANNETTE C. DELGADILLO
Councilmember

PEGGY LEMONS
Councilmember

3 de agosto de 2026

Asunto: Reunión informativa del Memorando de Entendimiento (MOU)

Estimado(a) residente del parque de casas móviles:

La Ciudad de Paramount le invita a una reunión informativa para conocer el Memorando de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) que ha sido aprobado (o que actualmente está en proceso de aprobación) para su parque de casas móviles. Durante la reunión, el personal de la Ciudad explicará el contenido del MOU, responderá sus preguntas y hablará sobre lo que este acuerdo significa para los residentes.

Detalles de la reunión:

Fecha: Martes, 18 de agosto de 2026

Hora: 5:00 p. m.

Lugar: Paramount Park Community Center, 14400 Paramount Blvd., Paramount, CA 90723

En enero de 2025, la Ciudad comenzó a trabajar junto con residentes, propietarios de parques y otros participantes para desarrollar un Memorando de Entendimiento (MOU) para los 17 parques de casas móviles de Paramount. Como parte de este esfuerzo, se formó un comité integrado por propietarios de parques, representantes de la Western Manufactured Housing Communities Association (WMA), propietarios de viviendas, representantes de Mobile Home Action (MHA), miembros del Concejo Municipal y personal de la Ciudad, incluyendo la Oficina del Abogado Municipal. El comité se reunió en varias ocasiones para hablar sobre temas importantes, como la estabilidad de las rentas, las mejoras a los parques, la comunicación entre las partes y las protecciones para los residentes. Gracias a este trabajo en conjunto, se elaboró el MOU final, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal el 28 de abril de 2026.

Se incluye un resumen del MOU para que lo revise antes de la reunión. Le recomendamos leerlo con anticipación para que pueda hacer cualquier pregunta que tenga durante la reunión.

Adjunto hay una solicitud para propietarios interesados en formar parte del grupo de trabajo del MOU. Este grupo estará compuesto por personal de la Ciudad, dueños de parques y casas móviles, y se reunirá dos veces al año durante el primer año. La Ciudad seleccionará a un representante de propietarios de cada parque. Por favor, envíe una solicitud completa para ser considerado(a).

Esperamos contar con su participación y agradecemos su interés en este importante tema. Trabajando juntos podemos fortalecer la estabilidad, la comunicación y el trato justo para todas las comunidades de casas móviles de Paramount. Si tiene alguna pregunta sobre el MOU o sobre la reunión, comuníquese con Grissel Chavez, Subgerente Municipal, al (562) 220-2022.

CITY OF PARAMOUNT



John Moreno
City Manager



HOMEOWNER APPLICATION TO SERVE ON MOBILEHOME MOU WORKING GROUP

Name: _____

Address: _____

Phone: _____ Email: _____

Mobilehome Park Name and Address: _____

Initial next to each section below:

REPRESENTATION

_____ I am applying to serve as a Homeowner Representative for my Mobilehome Park. I am the owner of my mobile home.

_____ I acknowledge that the term of appointment is five (5) years and that the City may appoint alternates if needed.

MEETING COMMITMENT

_____ I agree to attend at least two meetings during the first year of the MOU term, and additional meetings if issues arise.

_____ I acknowledge that meetings will be open to the public and subject to the Ralph M. Brown Act, and that brief action minutes will be prepared by the City.

CONTINUATION OF APPOINTMENT

_____ I acknowledge that if meetings continue after the first year, the Director may extend appointments or seek new applications.

SECTION D – PURPOSE AND SCOPE

_____ I understand that the purpose of the Working Group is to address general and common issues related to the MOU, not individual disputes between homeowners and Park Owners.

Applicant Certification

I certify that the information provided in this application is true and correct to the best of my knowledge.

Signature: _____ Date: _____

Please email your completed application form to gchavez@paramountcity.gov by August 31, 2026. If you have any questions, call Grissel Chavez at 562-220-2022.



SOLICITUD DE PROPIETARIOS DE CASA MÓVIL PARA SERVIR EN EL GRUPO DE TRABAJO DEL MOU DE CASAS MÓVILES

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico: _____

Nombre y Dirección de su Parque de Casas Móviles: _____

Inicial junto a cada sección a continuación:

REPRESENTACIÓN

_____ Estoy solicitando servir como Representante de Propietarios para mi Parque de Casas Móviles. Yo soy el dueño/dueña de mi casa móvil.

_____ Reconozco que el período de nombramiento es de cinco (5) años y que la Ciudad puede nombrar suplentes si es necesario.

COMPROMISO DE REUNIONES

_____ Acepto asistir al menos a dos reuniones durante el primer año del término del MOU y reuniones adicionales si surgen asuntos.

_____ Reconozco que las reuniones estarán abiertas al público y sujetas a la Ley Ralph M. Brown, y que la Ciudad preparará actas breves de acción después de cada reunión.

CONTINUACIÓN DEL NOMBRAMIENTO

_____ Reconozco que si las reuniones continúan después del primer año, el Director puede extender los nombramientos o solicitar nuevas aplicaciones.

SECCIÓN D – PROPÓSITO Y ALCANCE

_____ Entiendo que el propósito del Grupo de Trabajo es abordar asuntos generales y comunes relacionados con el MOU, y no disputas individuales entre propietarios de casas móviles y propietarios del parque.

Certificación del Solicitante

Certifico que la información proporcionada en esta solicitud es verdadera y correcta según mi leal saber y entender.

Firma: _____ **Fecha:** _____

Por favor envíe su formulario de solicitud completado a gchavez@paramountcity.gov antes del 31 de agosto de 2026. Si tiene alguna pregunta, llame a Grissel Chavez al 562-220-2022.

SUMMARY OF MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

This summary provides an overview of the key rights, responsibilities, and procedures contained in the MOU. This summary is intended to help residents understand the main points of the MOU. The full MOU contains additional details, definitions, and procedures that govern mobilehome park operations in the City of Paramount.

Disclaimer: This Summary is for informational and educational purposes only and does not constitute legal advice, nor does it create an attorney-client relationship. It is not a substitute for professional legal advice, and you should consult a licensed attorney in your jurisdiction for advice regarding specific legal issues or questions.

This Memorandum of Understanding (MOU) is an agreement between the City of Paramount and the Owner of the Mobilehome Park (“park owners”). Its purpose is to protect mobilehome owners (“residents”) from unreasonable rent increases, maintain fair treatment in the park, and ensure that park owners can receive a reasonable return to operate and maintain the park.

1. Purpose of the MOU

The MOU exists to:

- Limit annual rent increases.
- Provide clear rules about when and how rent can be increased.
- Establish processes for park improvements and cost pass-throughs.
 - Ensure transparency in billing and park operations.
- Create opportunities for residents and park owners to communicate and resolve concerns.

2. Rent Increases

- Annual Rent Cap
 - Rent may increase once per year.
 - The maximum annual increase is 3%.
- Vacancy Adjustments

When a space becomes due to removal or destruction of the mobilehome, or a home is sold to a new owner:

- The park owner may raise rent to market rate for the new resident.
 - After that, the 3% annual cap applies again.

RESUMEN DEL MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

Este resumen ofrece una visión general de los derechos, responsabilidades y procedimientos clave contenidos en el MOU. Este resumen está destinado a ayudar a los residentes a entender los puntos principales del MOU. El Memorando de Entendimiento completo contiene detalles adicionales, definiciones y procedimientos que rigen las operaciones de parques de casas móviles en la Ciudad de Paramount.

Aviso legal: Este Resumen es solo para fines informativos y educativos y no constituye asesoría legal, ni crea una relación abogado-cliente. No sustituye el asesoramiento legal profesional, y debes consultar a un abogado con licencia en tu jurisdicción para recibir asesoría sobre temas o preguntas legales específicas.

Este Memorando de Entendimiento (MOU) es un acuerdo entre la Ciudad de Paramount y el Propietario del Parque de Casas Móviles ("propietarios del parque"). Su propósito es proteger a los propietarios de casas móviles ("residentes") de aumentos de renta irrazonables, mantener un trato justo en el parque y asegurar que los propietarios puedan recibir un retorno razonable para operar y mantener el parque.

1. Propósito del MOU

El MOU existe para:

- Limita los aumentos anuales de renta.
- Proporciona reglas claras sobre cuándo y cómo se puede aumentar la renta.
- Establecer procesos para rehabilitación del parque y transferencias de costos.
- Asegurar transparencia en la facturación y las operaciones del parque.
- Crear oportunidades para que residentes y dueños de parques se comuniquen y resuelvan sus inquietudes.

2. Aumentos de renta

- Tope anual de renta
- La renta puede aumentar una vez al año.
- El aumento anual máximo es del 3%.
- Ajustes por vacantes

Cuando un espacio se debe a la remoción o destrucción de la casa móvil, o cuando una casa se vende a un nuevo propietario:

- El dueño del parque puede aumentar la renta al precio de mercado para el nuevo residente.
- Después de eso, el tope anual del 3% vuelve a aplicarse.

Vacancy increases are not allowed when:

- A current resident moves their mobilehome to another space within the same park.
- A home is transferred to a spouse, heir, family member, joint tenant, or personal representative after death.
- A co-owner is added or removed and the resident still lives in the home.
- A home is temporarily removed from the space so the park owner can perform rehabilitation, or capital improvements on the space, or for the resident to upgrade the home with a newer model on the same space.

3. Capital Improvements and Capital Replacement Costs

In addition to the 3% annual rent adjustment, the park owner may recover up to 75% of the cost of capital improvement or capital replacement projects by spreading (amortizing) those costs evenly across all spaces. These charges are not included in space rent and must be separately identified on the monthly park rent statement.

Examples include:

- Major replacements like full street or sewer line replacements.
- New infrastructure or amenity construction (clubhouse, laundry, pool renovations).

Restrictions and protections include:

- Annual pass-through adjustment costs (plus any old pre-MOU fees and pass-throughs) cannot exceed 4% of the average base rent in the park each year.
- The owner must follow strict notice, documentation, and bidding requirements.
- Residents may file a protest of a proposed capital improvement or capital replacement pass-through adjustment if it does not meet MOU rules, and either the park owner or residents may pursue binding arbitration if dissatisfied with the outcome of the protest.
- Capital improvement and capital replacement projects require a resident vote, and must receive approval from a majority of occupied spaces. Major water and sewer projects, which are defined to mean replacement of more than 75% of the park's water or sewer system, are exempt from the resident vote requirement.
- Capital improvement and capital replacement pass-through adjustments are separate from rent, and are not included in determining the 3% annual space rent increase.

4. Property Tax Increase Costs as a Result of a Park Sale

If the park is sold and property taxes increase:

No se permiten aumentos de vacantes cuando:

- Un residente actual traslada su casa móvil a otro espacio dentro del mismo parque.
- Una casa se transfiere a un cónyuge, heredero, familiar, copropietario o representante personal después de su fallecimiento.
 - Se agrega o quita un copropietario y el residente sigue viviendo en la casa.
- Una casa se retira temporalmente del espacio para que el dueño del parque pueda realizar rehabilitación, mejoramiento de capital en el espacio, o para que el residente actualice la casa con un modelo más nuevo en el mismo espacio.

3. Mejoramiento de capital y costos de reemplazo de capital

Además del ajuste anual de renta del 3%, el propietario del parque puede recuperar hasta el 75% del costo de proyectos de mejoramiento o reemplazo de capital distribuyendo (amortizando) esos costos de manera equitativa en todos los espacios. Estos cargos no están incluidos en la renta del espacio y deben identificarse por separado en el estado de cuenta mensual de renta del parque.

Ejemplos incluyen:

- Reemplazos importantes como reemplazos completos de calles o tuberías de drenaje.
- Nueva infraestructura o construcción de amenidades (casa club, lavandería, renovaciones de alberca).

Las restricciones y protecciones incluyen:

- Los costos anuales de ajuste de repaso (más cualquier cuota antigua previa al MOU y los repasos) no pueden exceder el 4% de la renta base promedio en el parque cada año.
- El propietario debe seguir estrictamente los requisitos de aviso, documentación y pujas.
- Los residentes pueden presentar una protesta contra un ajuste propuesto de mejoramiento de capital o reemplazo de capital si no cumple con las reglas del MOU, y tanto el propietario del parque como los residentes pueden buscar un arbitraje vinculante si no están satisfechos con el resultado de la protesta.
- Los proyectos de mejoramiento y reemplazo de capital requieren una votación de los residentes y deben recibir la aprobación de la mayoría de los espacios ocupados. Los principales proyectos de agua y alcantarillado, que se definen como la sustitución de más del 75% del sistema de agua o alcantarillado del parque, están exentos del requisito de voto de los residentes.
- Los ajustes de mejoramiento de capital y reemplazo de capital son independientes de la renta y no se incluyen en la determinación del aumento anual del 3% en la renta de espacio.

4. Aumento en los costos del impuesto predial como resultado de la venta de el parque

- The new park owner owner may pass through the increased property taxes that exceeds 2% over the prior fiscal year's property tax under the prior park owner, spread evenly over five years.
- The property tax pass-through adjustment does not count toward the 4% pass-through cap.
- The property tax pass-through adjustment is separate from rent, and is not included in determining the 3% annual space rent increase.

5. Transparency in Billing

Every monthly rent statement must clearly list by separate line items:

- Current base rent.
 - The amount and date of any annual rent increase.
- Each pass-through adjustment, its purpose, total project cost, start/end date, and amortization schedule.
- Any pre-MOU pass-through adjustments initially imposed by the park owner prior to the effective date of the MOU.
 - Any other separately billed utilities or state-authorized fees.

When the amortization period of a pass-through ends, the charge must be removed from the rent bill.

6. Safety Net Program for Low-Income Residents

Each park must offer a rent assistance program for qualifying low-income homeowners.

Key features:

- Available to households with income $\leq 2 \times$ monthly rent and assets under \$50,000 (not counting the home, furniture, or vehicles).
- Assistance helps ensure rent does not exceed 33% of household income, up to \$150/month.
- Residents must apply each year and must have lived in the park at least one year.

7. Registration and Recordkeeping Requirements

Park owners must:

Si el parque se vende y los impuestos prediales aumentan:

- El nuevo dueño del parque puede pasar por el aumento de impuestos prediales que supera el 2% respecto al impuesto predial del año fiscal anterior bajo el dueño anterior, distribuidos equitativamente a lo largo de cinco años.
- El ajuste de repaso del impuesto a la propiedad no cuenta para el límite de repaso del 4%.
- El ajuste de repaso del impuesto predial es independiente de la renta y no se incluye en la determinación del aumento anual del 3% en la renta del espacio.

5. Transparencia en la facturación

Cada estado de cuenta mensual de renta debe listarse claramente por partidas separadas:

- Renta básica actual.
 - El monto y la fecha de cualquier aumento anual de renta.
- Cada ajuste trasladable, su propósito, costo total del proyecto, fecha de inicio/fin y tabla de amortización.
- Cualquier ajuste previo al MOU impuesto inicialmente por el propietario del parque antes de la fecha de vigencia del MOU.
 - Cualquier otro servicio facturado por separado o cargos autorizados por el estado.

Cuando termina el periodo de amortización de una cuenta de ajustes trasladables, el cargo debe eliminarse de la factura de renta.

6. Programa de apoyo económico para Residentes de Bajos Ingresos

Cada parque debe ofrecer un programa de asistencia de renta para propietarios de bajos ingresos que califiquen.

Características principales:

- Disponible para hogares con ingresos $\leq 2\times$ de renta mensual y bienes menores a \$50,000 (sin contar la casa, muebles o vehículos).
- La asistencia ayuda a asegurar que la renta no exceda el 33% del ingreso del hogar, hasta \$150 al mes.
- Los residentes deben aplicar cada año y deben haber vivido en el parque al menos un año.

7. Requisitos de registro y archivos

Los dueños del parque deben:

- File initial and annual rent schedules and detailed annual rent rolls with the City.
- Maintain copies of the MOU, park rules, utility information, and other required documents in the park office for resident review.

Prospective residents must receive:

- A summary of the MOU (this document).
- A full copy of the MOU upon request.

8. Communication Between Residents and Park Management

- Each park will have a Homeowner Oversight Board to communicate with management.
- The park owner must meet with this group upon reasonable notice (no more than once each 30 days).
- Residents may still meet individually with management to address personal concerns.

Additionally, a Citywide Working Group of park owners, residents, and City representatives will meet during the first year to address issues related to the MOU.

9. Dispute Resolution

If disputes arise:

- If residents dispute a property tax pass-through adjustment, they may request mediation with that park owner to resolve the dispute.
- For disputes about capital improvement and capital replacement pass-through adjustments:
 - o Residents must file a protest with the City.
 - o A City decision on a protest about a capital improvement or capital replacement pass-through adjustment can be appealed to binding arbitration.

10. Enforcement

- The City may take action to enforce the MOU on behalf of residents.
- Residents and the Homeowner Oversight Board may sue the park owner for violations of the MOU.

- Presentar los tablos iniciales y anuales de renta y los registros detallados de rentas anuales con la Ciudad.
- Mantener copias del MOU, reglas del parque, información de servicios públicos y otros documentos requeridos en la oficina del parque para revisión de los residentes.

Los futuros residentes deben recibir:

- Un resumen del MOU (este documento).
- Una copia completa del MOU a solicitud.

8. Comunicación entre los residentes y la administración del parque

- Cada parque tendrá una Junta de Supervisión de Propietarios para comunicarse con la administración.
- El dueño del parque debe reunirse con este grupo con aviso razonable (no más de una vez cada 30 días).
- Los residentes aún pueden reunirse individualmente con la administración para atender preocupaciones personales.

Además, un grupo conformado por propietarios de parques, residentes y representantes de la ciudad se reunirá durante el primer año para abordar temas relacionados con el MOU.

9. Resolución de disputas

Si surgen disputas:

- Si los residentes disputan un ajuste de transferencia de impuestos prediales, pueden solicitar mediación con el dueño del parque para resolver la disputa.
- Para disputas sobre mejoramiento de capital y ajustes de reemplazo de capital:
 - o Los residentes deben presentar una protesta ante la ciudad.
 - o Una decisión de la Ciudad sobre una protesta acerca de un ajuste de mejoramiento o reemplazo de capital puede ser apelada a arbitraje vinculante.

10. Cumplimiento

- La Ciudad puede tomar medidas para hacer cumplir el MOU en nombre de los residentes.
- Los residentes y la Junta de Supervisión de Propietarios pueden demandar al propietario del parque por violaciones al MOU.