ORDENANZA NO. 2340

UNA ORDENANZA DE LA CIUDAD DE DUNCANVILLE, TEXAS, QUE ENMIENDA EL CAPÍTULO 5 DEL CÓDIGO DE ORDENANZAS DE DUNCANVILLE PARA AGREGAR EL ARTÍCULO VII, "REGLAMENTO DE REGISTRO DE ALQUILER RESIDENCIAL", SECCIONES 5-200 HASTA EL 5-211; PROPORCIONANDO DEFINICIONES; PROPORCIONANDO LOS PODERES Y DEBERES DEL OFICIAL DE CONSTRUCCIÓN COMO ADMINISTRADOR DESIGNADO; PROPORCIONANDO EL ESTABLECIMIENTO DE UNA TARIFA DEL PROGRAMA DE REGISTRO DE ALQUILER RESIDENCIAL; PROPORCIONAR UNA PENA DE MULTAS SIN EXCEDER LOS DOS MIL DÓLARES ($ 2,000.00); PROPORCIONANDO SEPARABILIDAD; PROPORCIONANDO UNA CLÁUSULA DE AHORRO; Y PROPORCIONANDO UNA FECHA EFECTIVA.

CONSIDERANDO QUE, el Concejo de la Ciudad de Duncanville, considera necesario con el propósito de promover la salud, la seguridad y el bienestar general de la Ciudad y sus residentes, adoptar y hacer cumplir las regulaciones con respecto a las propiedades de alquiler residencial que se ofrecen para alquiler, intercambio o alquiler en la ciudad; y

CONSIDERANDO QUE, el Concejo de la Cuidad encuentra que hay un aumento en el mantenimiento de la propiedad y las violaciones a la vivienda en la propiedad residencial que se alquila, intercambia o alquila en comparación con las propiedades ocupadas por el propietario; y

CONSIDERANDO QUE, las violaciones al mantenimiento mínimo de la propiedad y los estándares del hogar pueden afectar la seguridad, la salud y el bienestar de los residentes y disminuir los valores de la propiedad en la Ciudad de Duncanville; y

CONSIDERANDO QUE, el Concejo de la Ciudad encuentra que el registro anual y la inspección periódica de los edificios de unidades de alquiler dentro de la Ciudad pueden minimizar los posibles impactos negativos para la seguridad, la salud y el bienestar de los ocupantes de los edificios, así como del vecindario circundante; y

CONSIDERANDO QUE, el programa de registro de alquiler residencial se implementará en toda la ciudad y se aplicará a cada vivienda unifamiliar, dúplex y casa adosada, según se define, las unidades de alquiler dentro de la Ciudad.

POR LO TANTO, EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE DUNCANVILLE, TEXAS, TIENE QUE:

SECCIÓN 1. El Capítulo 5 del Código de Ordenanzas de la Cuidad de Duncanville es, y el mismo es, por el presente enmendado, añadiendo a el Artículo VII, “Reglamentos del Programa de Registro de Alquileres Residenciales”, que debe leerse a continuación:

“CAPITULO 5
OFENSAS Y DISPOSICIONES DIVERSAS

…..

ARTICULO VII. REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REGISTRO DE ALQUILER RESIDENCIAL

Sección. 5-200 General

The City of Duncanville recognizes a need for a residential rental property registration and inspection program within the City to ensure compliance with City and State life, safety, health, fire, and zoning codes and to further provide a means to encourage both absentee and local landlords to correct violations and to maintain their residential rental property in a safe and habitable condition for tenants.

La Ciudad de Duncanville reconoce la necesidad de un programa de registro e inspección de propiedades residenciales de alquiler dentro de la Ciudad para garantizar el cumplimiento de los códigos de vida, seguridad, salud, incendios y zonificación de la Ciudad y el Estado, y para proporcionar un medio para alentar a los propietarios locales y a los ausentes para corregir las infracciones y mantener su propiedad de alquiler residencial en condiciones seguras y habitable para los inquilinos.

Sección. 5-201 Definiciones

A los efectos de este Artículo, las siguientes palabras y frases tendrán los significados que se les atribuyen respectivamente en esta sección:

Administrador de la ciudad. El Administrador de la Ciudad de la Ciudad de Duncanville, Texas, o su designado.

Administrador de la propiedad. El propietario o la persona nombrada o contratada por el propietario será responsable de la operación diaria de una unidad de alquiler que debe residir o hacer negocios dentro del área de servicio geográfico definida de NCTCOG (por sus siglas en ingles).

Alquilar. La oferta, la retención o el arrendamiento real de una unidad de alquiler a una persona que no sea el propietario y generalmente implica el

pago de una cantidad de dinero como contraprestación por el derecho a ocupar la Unidad de Arrendamiento, aunque existen otras formas de consideración o ninguna consideración en absoluto. puede estar implicado.

Casa Adosada (Townhouse). Una casa unifamiliar de varios pisos que generalmente está conectada a una casa similar por una pared lateral común y son unidades conjuntas ocupadas por familias individuales.

Certificado de Ocupación de Alquiler Residencial (RRCO), (por sus siglas en inglés): un documento de registro válido de la Ciudad para que un propietario sea dueño, opere, administre y mantenga una propiedad o porción de alquiler residencial para una ubicación o ubicaciones específicas y autorice la ocupación.

Ciudad. La ciudad de Duncanville, Texas, incluidas todas las áreas dentro de sus límites corporativos.

Consejo de Gobiernos del Norte Central de Texas (NCTCOG). Una asociación voluntaria de, por y para los gobiernos locales, y se estableció para ayudar a los gobiernos locales a planificar necesidades comunes, cooperar para el beneficio mutuo y coordinar para un desarrollo regional sólido que sirva a una región de 16 condados del norte central de Texas.

Consejo de la Ciudad. El Consejo de la Ciudad de Duncanville, Texas.

Dueño. Cualquier persona que alquila, cede o arrienda una unidad de alquiler a un inquilino.

Edificio. Cualquier estructura que tenga un techo que esté construido, mantenido o destinado a ser utilizado como refugio o recinto de personas, animales o propiedad de cualquier tipo.

Familia. Se refiere a las personas que viven y cocinan juntas como una sola unidad de limpieza en la que no más de dos personas no están relacionadas por sangre, matrimonio o adopción, excepto los niños de acogida.

Inquilino. Cualquier persona que alquila o arrienda una unidad de alquiler para fines de vivienda o vivienda.

Oficial del edificio (Building Official). El oficial del edificio, o su designado, para la Ciudad de Duncanville, Texas.

Persona. Significa un individuo, corporación, fideicomiso comercial, patrimonio, fideicomiso, sociedad o asociación, dos o más personas que tienen un interés conjunto, o cualquier otra entidad legal o comunitaria.

Propietario. Cualquier persona, agente, operador, firma o corporación que tenga un interés legal o equitativo en la propiedad; o registrado en los registros oficiales del estado, condado o municipio como titular de la propiedad; o de otro modo tener el control de la propiedad, incluido el tutor de la herencia de dicha persona, y el ejecutor o administrador de la herencia de dicha persona si un tribunal le ordena tomar posesión de la propiedad real.

Unidad de alquiler. Se refiere a una vivienda unifamiliar, vivienda de dos familias (dúplex) y casa adosada, o parte de esta que se alquila o se ofrece en alquiler por más de treinta (30) días como residencia a un miembro no familiar.

Unidad de vivienda. Una habitación o grupo de habitaciones ubicadas dentro de una vivienda que forma una sola unidad habitable con instalaciones utilizadas o destinadas a ser utilizadas por una sola familia para la ocupación humana, como vivir, dormir, cocinar y comer.

Vivienda. Cualquier espacio cerrado utilizado en su totalidad o en parte o destinado a ser habitado por humanos, viviendo, durmiendo, cocinando, comiendo, y saneamiento, e incluirá cualquier sistema séptico en el sitio o su pertenencia correspondiente.

Vivienda doble (dúplex). Significa un edificio independiente o una casa prefabricada en un lote con un muro común compartido pero que tiene alojamientos separados para y está ocupado por más de dos personas o familias en cada unidad de vivienda.

Vivienda Unifamiliar. Significa un edificio independiente o una casa prefabricada en un lote ocupado por una o más personas consideradas una familia.

Sección. 5-202 Administrador de la Ciudad / Oficial de la Construcción, Poder y Deberes.

Por la presente se nombra al administrador de la ciudad, al oficial del edificio o su designado como el administrador de las disposiciones de este artículo. Además de los poderes y deberes estipulados de otra manera para el oficial del edificio, como administrador de este Artículo, el oficial del edificio tendrá la autoridad de:

1) Administrar y hacer cumplir todas las disposiciones de esta ordenanza.

2) Mantener registros de todas las inscripciones emitidas en el programa.

3) Adoptar normas y reglamentos, que no sean incompatibles con las disposiciones de este Artículo, con respecto a la forma y el contenido de la solicitud de registro, la investigación de los solicitantes y otros asuntos incidentales o apropiados a sus poderes y deberes, según sea necesario para la correcta administración y ejecución de las disposiciones de este artículo.

4) Llevar a cabo inspecciones periódicas de las propiedades residenciales de alquiler en toda la Ciudad para garantizar el cumplimiento de este Artículo y todas las demás ordenanzas de la Ciudad y las leyes estatales, y los códigos adoptados aplicables, incluidos, entre otros, el Código de Residencias de 2015 y el Código de Mantenimiento de Propiedades de 2015 relacionados con El propósito y / o cumplimiento de este artículo.

Sección. 5-203 Registración Obligatoria

a) Cada propietario de una unidad de alquiler residencial dentro de la Ciudad registrará cada unidad de alquiler con la Ciudad de acuerdo con los procedimientos contenidos en este Artículo. Se requerirá un registro separado para cada unidad de alquiler para cada registro. Cada propietario de una unidad de alquiler residencial a partir de la fecha de adopción de este Artículo deberá completar una solicitud de inscripción inicial y pagar una tarifa de inscripción inicial según lo establecido en la lista de tarifas en o antes del 1ero de enero del 2019 y anualmente a partir de esa fecha.

(b) A menos que se disponga lo contrario en la Sección 5-204, cada propietario de una unidad de alquiler residencial dentro de la Ciudad deberá presentar una solicitud de registro en la Ciudad y programar una inspección de dicha unidad de alquiler con el oficial del edificio dentro de los treinta (30) días posteriores al fecha de adquisición de la propiedad de una unidad de alquiler o dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que un propietario de una unidad de vivienda convierte la unidad de vivienda en una unidad de alquiler.

(c) La solicitud de registro de alquiler residencial se realizará en un formulario proporcionado por la Ciudad y deberá incluir como mínimo, la siguiente información:

(1) Nombre del propietario, dirección y número de teléfono del trabajo y de la casa, número de licencia de conducir o número de tarjeta de identificación y estado de emisión del propietario;

(2) Si el propietario es una sociedad, los nombres de todos los socios, la dirección comercial principal y el número de teléfono de cada socio;

(3) Si el propietario es una corporación, la Persona que se registre debe indicar si la corporación está organizada según las leyes de este estado o si es una corporación extranjera, y debe mostrar la dirección postal, la ubicación comercial, el número de teléfono, el nombre del individuo principal a cargo de la oficina local de dicha corporación, si corresponde, y los nombres de todos los funcionarios y directores o fideicomisarios de dicha corporación y, si es una corporación extranjera, el lugar de incorporación;

(4) Nombre, dirección y número de teléfono del administrador de la propiedad o persona que tiene la autoridad para actuar en nombre del propietario;

(5) Nombre, dirección, número de teléfono del acreedor hipotecario (si existe una hipoteca contra la propiedad);

(6) Dirección de la unidad de alquiler;

(7) La cantidad de personas que la unidad está diseñada para ocupar según lo determinado por el Código Residencial Internacional 2015 y el Código de mantenimiento de propiedades 2015, según enmendado; y

(8) Firma del propietario o agente del propietario.

(d) La Ciudad, dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción de la solicitud de registro, emitirá un RRCO o notificará al propietario que la solicitud no cumple con los requisitos de este Artículo.

(e) A menos que se disponga lo contrario en este Artículo, una solicitud de registro de alquiler residencial será válida para cada unidad de alquiler por un año, a menos que haya un cambio en la propiedad de esa unidad. Se considerará que un cambio en la propiedad se ha producido en cualquiera de los siguientes:

(1) Cualquier cambio en la propiedad individual de la unidad;

(2) Cualquier cambio en la propiedad de cualquier entidad (s) en cuyo nombre (s) se emite el registro actual para la unidad;

(3) Cuando la unidad es administrada por un Administrador de la Propiedad, ante cualquier cambio en el Administrador de la Propiedad individual y / o la propiedad del Administrador de la Propiedad; o

(4) Tras la disolución de cualquier entidad (es) que tenga la propiedad de la unidad o sobre dicha entidad: (i) solicitando una reorganización bajo el Código de Bancarrota, (ii) se declaró en quiebra, o (iii) se declaró insolvente o tiene un receptor Nombrado debido a la insolvencia.

(f) Una cuota anual de inscripción no reembolsable será pagada a la Ciudad por el propietario al mismo tiempo que la solicitud de registro para cada unidad de alquiler residencial sea sometida a la Ciudad.

(g) El propietario pagará a la Ciudad una tarifa de inspección no reembolsable para la inspección de cada unidad de alquiler residencial al mismo tiempo que se paga la tarifa de registro anual. No se emitirá un RRCO para una unidad de alquiler hasta que las tarifas de registro e inspección de la unidad se paguen por completo a la Ciudad y la propiedad pase la inspección. En el caso de que se requiera otra nueva inspección, el Dueño de la Propiedad es responsable de pagar la otra nueva inspección.

(h) Ninguna unidad residencial de alquiler puede ser ocupada por un inquilino sin tener primero un RRCO válido. Es un delito que un propietario de una unidad de alquiler residencial dentro de la Ciudad permita o permita que un inquilino ocupe cualquier unidad de alquiler sin que antes se le haya emitido un RRCO válido para la unidad de alquiler de acuerdo con este Artículo. Si se requiere que un propietario registre más de una unidad de alquiler, el hecho de que el propietario no registre ninguna unidad de alquiler individual constituirá un delito por cada día que el propietario no registre una unidad de alquiler residencial dentro de la Ciudad.

(i) Además, será ilegal para cualquier persona hacer y / o presentar información falsa en su solicitud de registro de alquiler residencial con la Ciudad.

Sección. 5-204 Requisitos Generales

(a) Se requiere un Certificado de Ocupación de Alquiler Residencial (RRCO). Además del registro anual, será ilegal para cualquier persona poseer, operar, administrar o mantener una propiedad o porción de alquiler residencial o de otro modo ocupar u ofrecer su ocupación en la Ciudad sin que se haya emitido un RRCO vigente y válido para dicha propiedad de la

Ciudad, o para violar cualquier otro requisito de este Artículo. Cualquier persona que posee, opere, administre o mantenga una propiedad de alquiler residencial deberá obtener un RRCO para cada ubicación por separado.

(b) Emisión, renovación y vencimiento del Certificado de Ocupación de Alquiler Residencial (RRCO). Se requerirá un RRCO por cada propiedad de alquiler residencial ofrecida bajo arrendamiento y / u ocupación en la fecha de vigencia de este Artículo y estará en total cumplimiento el 1ero de enero del 2019 o antes. Para propiedades de alquiler residenciales, se ofrece arrendadas u ocupadas para alquiler después de la fecha de vigencia, un RRCO se obtendrá antes de la ocupación.

(1) Todas las RRCO expirarán con el cambio de un nuevo inquilino o cada dos (2) años, lo que ocurra primero.

(2) El solicitante de un RRCO deberá presentar una solicitud por escrito ante la Ciudad en un formulario provisto para tal fin. La solicitud deberá estar firmada por el propietario o su agente y el administrador de la propiedad. Si el solicitante es propietario de más de una propiedad de alquiler residencial en más de una ubicación, se debe presentar una solicitud por separado para cada propiedad de alquiler. La siguiente información será requerida en la solicitud:

A. Dirección de la Propiedad

B. Nombre del inquilino y todos los demás residentes de la propiedad de alquiler;

C. Certificado de recibo por parte del dueño de la propiedad (o del administrador de la propiedad) y del inquilino del recibo de la copia de la "Ordenanza de propiedad de alquiler residencial"; y,

D. Acuerdo firmado por el propietario de la propiedad (o el administrador de la propiedad) y el inquilino para cumplir con la "Ordenanza de Registro de Propiedad de Alquiler Residencial" como condición para recibir y mantener un RRCO.

(3) El administrador de la ciudad, o su designado, puede, en cualquier momento, requerir información relevante adicional del propietario o administrador de la propiedad para aclarar los elementos de la solicitud y asegurar el cumplimiento de

este artículo.

(4) Tras un cambio de arrendatario de propiedad residencial, se requerirá una nueva inspección y se obtendrá un nuevo RRCO antes de que el nuevo arrendatario pueda ocupar la propiedad. Se cobrará una tarifa de inspección y una tarifa administrativa, cuya cantidad se establecerá periódicamente por el Ayuntamiento, para la emisión de dicha nueva inspección y RRCO.

(5) Tras un cambio de propiedad, el propietario o su agente notificará a la Ciudad dentro de los treinta (30) días del cambio de propiedad de la propiedad de alquiler residencial. El nuevo propietario deberá presentar una nueva Solicitud de registro de alquiler residencial dentro de los treinta (30) días posteriores al cambio de titularidad. Se cobrará una tarifa administrativa por el cambio de la nueva propiedad dentro de un año de registro.

(6) Ninguna persona debe hacer conexiones desde una empresa de servicios públicos, fuente de energía, electricidad o agua hasta la unidad de alquiler regulada por este código y que requiera un permiso hasta que cumpla con este Artículo.

(c) Se emitirá un RRCO para la propiedad de alquiler residencial que está sujeta a registro y este Artículo por el cual dicho propietario ha presentado la solicitud, pagado la tarifa requerida, ha sido inspeccionado y cumple con el Código Residencial Internacional adoptado actualmente. y el Código de Mantenimiento de Propiedad Internacional adoptado actualmente y otras ordenanzas de la ciudad aplicables y códigos adoptados.

(d) Certificado de Alquiler Residencial de Cuotas de Ocupación. La tarifa del RRCO, el restablecimiento de una RRCO o la renovación y todos los demás cargos previstos en este artículo se establecerán por Resolución del Consejo de la Ciudad.

(1) La tarifa para que un RRCO sea efectivo en el momento de la emisión según lo dispuesto en la resolución del programa de tarifas.

(2) Cuando las tarifas son atrasadas, el Administrador de la Ciudad puede tratar de hacer cumplir este Artículo según lo dispuesto en este documento, que incluye, entre otros, la emisión de una citación a un tribunal municipal y / o la revocación de la RRCO.

(3) La resolución de tarifas deberá cobrar una tarifa por el reemplazo de RRCO perdido, destruido o mutilado.

(e) Sustitución y transferibilidad. Se puede emitir un RRCO de reemplazo por uno perdido, destruido o mutilado al momento de la solicitud en un formulario provisto por la Ciudad. Un RRCO de reemplazo tendrá la palabra "Reemplazo" estampada en su cara y llevará el mismo número que el que reemplaza.

(1) Una propiedad de alquiler residencial RRCO no es asignable ni transferible.

(2) La forma del RRCO será preparada por el Administrador de la Ciudad.

(3) El propietario deberá conservar el RRCO y se guardará una segunda copia en las instalaciones y estará disponible para inspección a solicitud de la Ciudad.

(f) Normas de mantenimiento. Además de los requisitos establecidos en este artículo, todas las propiedades residenciales de alquiler exteriores e interiores ya sean ocupadas o desocupadas, se mantendrán de acuerdo con este Artículo.

(g) Responsabilidad.

(1) El propietario de cualquier propiedad en la Ciudad, ya sea vacante u ocupada, será responsable del mantenimiento de todas las estructuras, equipos, electrodomésticos y accesorios de la propiedad en cumplimiento de todas las ordenanzas aplicables y los requisitos de permisos vigentes en la Ciudad.

(2) Ningún propietario deberá permitir la ocupación de bienes que no estén en condiciones seguras e higiénicas, o que no cumplan con todas las ordenanzas vigentes en la Ciudad.

(3) El propietario será responsable de pagar todas las tarifas de reducción, impuestos y gravámenes impuestos sobre la propiedad. Esto incluirá la responsabilidad final de satisfacer todas las facturas de servicios públicos vencidas o impagas que se adeudan a la Ciudad.

(4) El propietario deberá notificar a la Ciudad al menos 48 horas antes de un aviso de desalojo. Además, el propietario deberá proporcionar a la Ciudad un plan para la limpieza y eliminación de artículos personales de la propiedad 24 horas después del desalojo.

(5) Los inquilinos de cualquier propiedad serán responsables de mantener el interior y el exterior de la propiedad en condiciones limpias, ordenadas e higiénicas según lo dispuesto en este Artículo.

(6) Ningún inquilino o propietario deberá, intencionalmente o por negligencia o por negligencia, dañar, desfigurar o destruir cualquier parte de la propiedad o causar o permitir que exista cualquier condición perjudicial para la seguridad o el saneamiento o en violación de cualquier ordenanza.

(7) En el caso de cualquier disputa entre el propietario y el inquilino, o cuando el inquilino esté ausente o no esté dispuesto o no pueda corregir las infracciones, el propietario de la propiedad será responsable del cumplimiento de todas las ordenanzas que afecten la propiedad.

(8) Basura, basura, escombros, suciedad y basura. Todas las propiedades exteriores, y el interior de cada estructura, deben estar libres de cualquier acumulación de basura, basura, escombros, suciedad o basura.

(h) Inspecciones después de la habilitación. Tras la solicitud del inquilino, el oficial del edificio puede inspeccionar una propiedad en busca de problemas estructurales, eléctricos, mecánicos o de plomería, fugas en el techo, controles de detectores de humo e infestación de insectos o roedores. El propietario o arrendador tiene treinta (30) días para corregir o reparar cualquier falla de inspección o dudas.

Sección 2-205 Cambio de Registro de Propiedad

(a) Un RRCO emitido conforme a la Sección 5-204 permanecerá en vigencia hasta que se produzca un cambio de titularidad en la forma definida en la Sección 5-204.

(b) Tras un cambio de propiedad, el nuevo propietario de cada unidad de alquiler residencial completará una nueva solicitud de registro de

propiedad de alquiler residencial para cada unidad de la manera que se establece en este Artículo y entregará la misma junto con todos los registros de inspección aplicables al edificio de la oficina del oficial dentro de los treinta (30) días siguientes al cambio de propietario. Una nueva solicitud de registro de propiedad de alquiler residencial presentada después de los treinta (30) días posteriores al cambio de titularidad se considerará una inscripción tardía y el propietario pagará a la Ciudad una tarifa de inscripción tardía no reembolsable.

(c) No es un requisito que el oficial del edificio envíe una notificación a un propietario para un cambio de registro de propiedad requerido bajo esta Sección 5-204.

Sección 5-206 Inspección requerida al Cambio de Ocupación.

(a) El propietario deberá proporcionar un aviso por escrito a la Ciudad sobre cada cambio en la ocupación. Un cambio en la ocupación significará un cambio en todos los inquilinos que ocupan una unidad de alquiler. El aviso requerido por esta sección deberá indicar claramente si hubo un cambio en los inquilinos o si la unidad de alquiler fue desocupada por los inquilinos anteriores y está actualmente desocupada.

(b) Se requerirá una inspección de la unidad de alquiler en el momento en que la Ciudad reciba la notificación por escrito de un cambio en la ocupación que se debe presentar conforme a la Sección 5-204. Las inspecciones requeridas conforme a esta Sección 5 205 se realizarán de la misma manera y de acuerdo con los procedimientos de inspección aplicables establecidos por este Artículo para la unidad de alquiler.

Sección 5-207 Inspecciones individuales, dobles (dúplex) y casas adosadas (townhouse)

(a) El Administrador de la Ciudad / oficial del edificio, además de cualquier otro requisito aplicable de este Artículo, deberá inspeccionar el interior y el exterior de una unidad de alquiler para determinar el cumplimiento de las leyes estatales y locales aplicables, incluidas, entre otras, el Código Residencial Internacional adoptado actualmente. y el Código de Mantenimiento de la Propiedad Internacional adoptado actualmente. El administrador de la ciudad / oficial de construcción o su agente deberá proporcionar un aviso por escrito de la fecha y la hora en que se realizará la inspección exterior. A solicitud y / o consentimiento del propietario si

la unidad de alquiler está vacante, o el inquilino (s) si la unidad de alquiler está ocupada, el Oficial de Construcción puede realizar una inspección del interior de una unidad de alquiler.

(b) Si el propietario o el inquilino no permite acomodaciones razonables para una inspección programada del interior y el exterior de la propiedad de alquiler, el Oficial de Construcción o su agente pueden realizar la inspección desde el derecho de paso público. Si el propietario o el inquilino no dan su consentimiento para que la inspección y el oficial de construcción ingresen a la propiedad para llevar a cabo la inspección, se requerirá que el oficial de construcción obtenga una orden judicial antes de ingresar a la propiedad.

(c) El oficial del edificio o la persona designada deberá hacer cumplir las disposiciones de este Artículo al presentar una identificación adecuada al propietario o inquilino a cargo de cualquier unidad de alquiler residencial y, con el permiso del propietario o inquilino, puede inspeccionar la unidad de alquiler de acuerdo con este Sección entre las horas de 8:00 am y 6:00 pm La autoridad del oficial del edificio para realizar inspecciones tanto exteriores como interiores está sujeta a todas las limitaciones establecidas en las leyes estatales y federales. Si el propietario o un ocupante ha rechazado la entrada, o si no se pudo obtener el consentimiento para ingresar a la unidad de alquiler, el oficial del edificio está autorizado a solicitar una orden que permita la entrada del oficial del edificio de conformidad de Vernon's Ann. Texas C.C.P. Artículo 18.05, como el mismo podrá ser modificado de vez en cuando. Cualquier orden emitida constituirá la autoridad para que el Oficial de Construcción ingrese e inspeccione los locales descritos en el mismo.

Sección 5-208 Penalidad

(a) Será ilegal que cualquier persona en violación de alguna de las disposiciones de este Artículo y su violación constituirá un delito menor de Clase C según el Código de Ordenanzas.

(b) A menos que se especifique lo contrario en este Artículo, no se requiere un estado mental culpable para la comisión de una ofensa bajo este Artículo.

Sección 5-209 Ejecución

(a) Nada de lo dispuesto en este Artículo prohibirá a la Ciudad hacer cumplir los recursos administrativos, civiles y / o penales al mismo tiempo, o hacer uso de cualquier otro recurso permitido por la ley en

relación con la administración o cumplimiento de este Artículo o las condiciones de cualquier propiedad aplicable en virtud de este Artículo.

(b) La Ciudad puede rehusarse a proporcionar el servicio público de la Ciudad y / o aprobar una solicitud para el servicio público de la Ciudad que esté vacante en el momento en que se requiera presentar una solicitud de registro para la unidad hasta el momento en que la Ciudad apruebe la solicitud y todas las tarifas aplicables se pagan según lo dispuesto en este artículo.

(c) La Ciudad puede iniciar la terminación de los servicios públicos de la Ciudad o suspender la reconexión o el restablecimiento de los servicios públicos que hayan finalizado, según sea el caso, para o para una unidad de vivienda que esté por debajo del estándar, o que no sea apta para la habitación humana certificando, por escrito, que la unidad de vivienda o propiedad es deficiente o no es adecuada para la habitación humana. Al iniciar una suspensión o retención de servicios públicos, la ciudad notificará de inmediato al propietario mediante notificación por escrito. El propietario puede apelar la solicitud entregando al oficial del edificio un aviso de apelación por escrito dentro de los quince (15) días calendario a partir de la fecha en que se envió la notificación. Al recibir una apelación oportuna, el oficial del edificio revisará sin demora la notificación de apelación por escrito del propietario para verificar su suficiencia y le proporcionará al propietario información por escrito que describa el proceso de apelación. La determinación de la Ciudad en la apelación será definitiva en todos los aspectos y el propietario no tendrá derecho a una apelación posterior en esta subsección.

Sección 5-210 Interpretación

Al cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Artículo con respecto a las unidades residenciales de alquiler en caso de que haya un conflicto con cualquier otra ordenanza o reglamento en virtud de este Artículo o cualquier otra ordenanza de la Ciudad, esta ordenanza prevalecerá.

Sección 5-211 Apelación

El propietario, residente o administrador de la propiedad de dicha propiedad puede apelar cualquier decisión u orden del oficial del edificio ante la Junta de Ajuste de la Ciudad de Duncanville, mediante la presentación en la Oficina de Servicios de Permisos e Inspecciones, dentro de los quince (15) días calendario de tales decida u ordene una apelación por escrito a la Junta de Ajuste en un formulario que debe ser suministrado por el oficial del

edificio y la tarifa de solicitud de $ 125.00 se presenta junto con el formulario
".

SECCIÓN 2. Que todas las disposiciones de las Ordenanzas de la Ciudad de Duncanville, Texas, en conflicto con las disposiciones de esta Ordenanza, se enmiendan, se deroguen, y todas las demás disposiciones de las Ordenanzas de la Ciudad que no estén en conflicto con las disposiciones de esta ordenanza permanecerán en plena vigencia.

SECCIÓN 3. Si algún artículo, párrafo o subdivisión, cláusula o disposición de éste se juzgará como nulo o se considerará inconstitucional, el mismo no afectará la validez de esta Ordenanza en su totalidad o parte o disposición de esta, excepto la parte que así se decida ser válido o inconstitucional.

SECCIÓN 4. Cualquier persona, firma, corporación o corporación que viole cualquiera de las disposiciones o términos de esta Ordenanza se considerará culpable de un delito menor y, tras su condena en el tribunal municipal de la Ciudad de Duncanville, Texas, será sancionada con una multa que no debe exceder de la suma de dos mil dólares ($ 2000.00) por cada infracción. Cada día que ocurra una violación constituirá una ofensa separada.

SECCIÓN 5. Esta ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de la publicación de su leyenda, según lo estipule la ley en tales casos.

DEBIDAMENTE PASADO Y ADOPTADO POR EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE DUNCANVILLE, TEXAS EL DÍA 16 DE OCTUBRE DEL 2018.

APROBADO:

_____
Barry Gordon, Alcalde

AUTENTIFICA:

_____
Kristin Downs, Secretaría de la Ciudad

APROBADA POR:

_____
Robert E. Hager, Abogado de la Ciudad