

Los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos



The
HOUSING
COUNCIL

75 College Ave
4th Floor
Rochester, NY 14607
585-546-3700

INTRODUCCION

El propósito de este folleto es informarle de sus derechos y responsabilidades cuando hacen un contrato de arrendamiento con un arrendador. Los derechos y responsabilidades cubiertos están basados en las leyes estatales y federales así como también los códigos estatales y locales.

Es muy beneficioso tener conocimiento de sus derechos y responsabilidades. Esto ayudará a evitar conflictos y malentendimientos con un arrendador, y así como también le dará dirección en como resolver problemas y hacer cumplir sus derechos. El primer paso, con cualquier tipo de problema o conflicto residencial, debe ser una comunicación directa entre el arrendador y el inquilino. Manteniendo las líneas de comunicación abiertas ayudará a evitar que ocurran muchos problemas.

El personal del Housing Council está disponible para contestar cualquier pregunta en relación a problemas o asuntos de inquilinos y arrendadores. Nuestra línea telefónica está disponible lunes a viernes, de 10am a 2pm, excepto los días feriados. Los consejeros de Housing Council no son abogados y no pueden ofrecerle consejo legales. El énfasis consiste en consejería individual, haciendo capaz el inquilino o arrendador en las técnicas de como resolver problemas. Algunos problemas, situaciones o preguntas pueden requerir consultar un abogado. Para recibir consejería, favor de llamar (585) 546-3700.

Nota Especial: La información discutida generalmente se relaciona a toda vivienda de alquiler. Sin embargo, los complejos que reciben subsidios del gobierno tienen reglas específicas. Los inquilinos que viven en estos complejos también tienen derechos adicionales que no están cubiertos en este folleto.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos para apartamentos, que no están bajo el estatuto de renta estabilizada, pueden ser hechos por escrito o verbal. Para evitar problemas de comunicación es mejor tener un contrato en escrito. A pesar de un contrato verbal o escrito ambos son legales y aplicables.

El contrato

Un contrato de alquiler es un acuerdo escrito entre el arrendador y el inquilino por un periodo de tiempo por ejemplo, un año o mes-a-mes, que especifica los terminos y las condiciones del arrendamiento. El contrato, como minimo, debería especificar los nombres y direcciones de ambas partes [arrendador y inquilino(s)], la fecha de comienzo y vencimiento, la cantidad de renta, los terminos y condiciones de ocupar la vivienda, y los derechos y obligaciones de ambas partes. Un arrendador puede alquilar en los terminos y condiciones al cual ambas partes hayan llegado, a menos que la ley estipule de otra forma.

Cuando ambos partidos han firmado el contrato no se puede cambiar a menos que ambos partidos concuerden en escrito. Esté consciente que generalmente la cantidad de renta es fija, a menos que el contrato tenga una cláusula dándole al arrendador el derecho a aumentar la renta durante el término del contrato.

A menos que el contrato especifique lo contrario, el apartamento debería hacerse disponible al inquilino de acuerdo a la fecha en la cual el contrato comienza. Si el apartamento no está disponible según acordado, el inquilino tiene derecho a cancelar el contrato y a obtener el reembolso total de cualquier depósito hecho.

Antes de firmar un contrato de alquiler, léalo con cuidado. Asegúrese que puede cumplir con los términos y condiciones que el contrato requiere. Incumplimiento del contrato puede resultar en una demanda en corte por el tiempo que el apartamento se queda vacío o comienzo de desahucio. Si no entiende partes del

contrato, pídale al arrendador que lo repase con usted para aclarar cualquier confusión. Si desea, puede llamar la línea telefónica del Housing Council y un consejero puede repasar el contrato con usted por teléfono o por cita. Llama al (585) 546-3700.

Asegúrese que hay dos copias del contrato y que usted es testigo de que ambas firmas aparecen en las dos copias. Obtenga una copia para sus registros. Si usted firma un contrato y no obtiene una copia, aún es un contrato y tiene que cumplir los términos del mismo.

La ley del estado de Nueva York requiere que los contratos deben utilizar fraseología común y con significados corrientes, y deben ser claros y coherentes. Las secciones de los contratos deben ser clasificadas apropiadamente y la letra de imprenta debe de ser lo suficientemente grande como para que pueda ser leída con facilidad.

La ley estatal también define ciertas cláusulas del contrato como ilegales: tales como, la renuncia de parte del arrendador a hacer reparaciones comunes, renuncia del derecho del inquilino a la privacidad o a desahucio de corte, renuncia del derecho del inquilino a sub-arrendar, restricciones a tener niños o adquirirlos, y demás. Las cortes del estado de Nueva York pueden anular cláusulas del contrato que son ilegales, aunque esto no necesariamente anula el contrato.

Sub-arrendar y Salir del Contrato:

Si usted tiene que desocupar el apartamento antes de que expire el contrato, una forma de limitar su responsabilidad es sub-arrendando el apartamento. La ley del estado de Nueva York le da el derecho a sub-arrendar si usted vive en un edificio que tiene cuatro o más unidades residenciales de alquiler. En un edificio de menos de cuatro unidades, el arrendador no tiene que permitir el sub-arrendamiento.

Sub-arrendar un apartamento quiere decir que usted encuentra otra persona que tome su lugar. El arrendador tiene el derecho de investigar cualquier persona que usted proponga, tal como el/ella lo haría con cualquier solicitante de apartamento. Si la persona es aceptable, entonces el sub-arrendamiento puede ser finalizado. Usted aún permanece comprometido bajo el contrato, también como el “sub-inquilino” que toma su lugar.

Otra alternativa es una asignación del contrato. El procedimiento e requisito es lo mismo como sub-arrendando el apartamento. La diferencia es que el arrendador hace un nuevo contrato con la persona que va a tomar su lugar y al mismo tiempo terminando su obligación bajo el contrato. El arrendador no tiene una obligación legal a otorgarle una asignación de contrato. Usted puede quedar comprometido a sub-arrendar.

Nota Especial: En complejos de subsidios del gobierno, averigüe con el gerente si se permite sub-arrendar antes de comenzar el proceso.

Otra forma de salir del contrato es ofrecer una cantidad monetaria. Usted puede ofrecer el perder el depósito de seguridad si el arrendador le ofrece por escrito el descargarlo del contrato. Sin embargo, el arrendador podría pedirle una cantidad más alta de dinero que solamente el depósito.

Siempre lea el contrato cuidadosamente. Es posible, que puede contener cláusulas que indiquen condiciones para salirse antes que se vence el contrato, tales como perder el depósito de seguridad o dar aviso previo como de sesenta días. Puede ser que al cumplir ciertas condiciones el arrendador esta dispuesto a terminar su obligación bajo el contrato. Asegúrese de obtener un documento por escrito si su arrendador está de acuerdo en terminar su obligación bajo el contrato.

Terminación de Contratos de los Ancianos:

De acuerdo a la “Ley de Propiedad Real §227-a” del Estado de Nueva York, los inquilinos o sus consortes de 62 años y más o que pueden llegar a esa edad durante el termino de sus contratos, tienen el derecho a terminar temprano un contrato si deciden reubicarse por las razones siguientes: 1) Un medico ha certificado que el inquilino o su consorte ya no es capaz, por razones médicas, de vivir independientemente y requiere ayuda con actividades normales como bañarse o actividades personales, y que se moverá a una residencia de un miembro de su familia; 2) a una institucion para ancianos, o un asilo, según es definido por la Lay de Servicios Sociales; 3) Una unidad de vivienda que recibe otorgaciones, préstamos o subsidios del gobierno local, estatal, o federal; 4) Un complejo de vivienda de envejecientes que tiene arrendamiento de subsidio; 5) Vivienda ofrecida por un grupo de fines no-lucrativos, diseñada para personas de ingresos bajos y moderados.

Un inquilino envejeciente tiene que dar un aviso de un mes, por escrtio, correspondiendo con la fecha del pago de la renta, de su intención de terminar el contrato. El aviso tiene que estar acompañado por prueba escrita de aceptación a una de las facilidades arriba mencionadas. Nota Especial: Cualquier cláusula del contrato que abandona los derechos bajo esta ley no puede ser ejecutada.

Terminación Militar de un Contrato:

Un inquilino que está activo en el servicio militar y que será transferido fuera del areá puede terminar un contrato de arrendamiento si el contrato fue ejecutado antes de reclutarse en ser activo en el servicio militar y el arrendamiento está ocupado por el inquilino o sus dependientes. Se requiere que el inquilino notifique con un mes de anticipación al arrendador de forma escrita que desea terminar el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, después que la nota de la terminación se entrega, un contrato de mes-a-mes será terminado 30 días después que la primera fecha en que el próximo pago de la renta es debido. Para todos los otros acuerdos de arrendamiento, la fecha de la terminación será el último día del mes después que el mes en el que la nota se dio.

Renovación de Contratos de Arrendamiento:

Un arrendador no está bajo ninguna obligación de renovar un contrato. Las únicas excepciones a ésto es las situaciones que tratan con la represalia y la discriminacion. (Vé las secciones de Reparaciones & Mantenimineto y Discriminación para mas información). La ley no requiere que un arrendador le informe la razón porque no desea renovar un contrato a menos que el apartamento esté bajo el estatuto de renta estabilizada o control.

Revise su contrato. Usualmente un contrato de arrendamiento tiene una cláusula que indica la cantidad de tiempo requerido para terminar el contrato.

La ley de Propiedad Real 232-b del estado de Neuva York requiere que el arrendador o inquilino provean por lo menos un mes de anticipación, de acuerdo a la fecha de pago de renta, de que no van a renovar un contrato verbal. Por ejemplo, permite asumir que la renta es debido en el primer día de cada mes. La nota de la terminación de arrendamiento se debe dar antes de el primer día del mes que usted planea a mudarse.

Tenencias de Contratos Verbal o de Mes-a-Mes:

El arrendador tiene que dar por lo menos un mes de anticipación, de acuerdo a la fecha de pago de renta, que desea aumentar la renta o cambiar ciertos términos del contrato.

Nota Especial: Los códigos locales, estatales y federales se aplican a todos los acuerdos de arrendamiento: escritos o verbales.

Una Palabra Final sobre los Acuerdos de Arrendamiento:

Las leyes no proporcionan un período de gracia una vez usted y el arrendador han concordado en alquilar un apartamento. Si cambia de opinión en rentar el apartamento el dueño le puede hacer responsable de los meses que el apartamento se queda vacío. Es posible que usted quizás pierda el depósito de seguridad.

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO:

La Ley de Propiedad Real 235-b del Estado de Nueva York estipula que los arrendadores tienen la obligación de hacer todas las reparaciones que no son resultados de daño o negligencia por parte de los inquilinos, sus familiares o huéspedes. A los arrendadores se les requiere mantener todas las unidades de arrendamiento libres de peligros de vida, salud o seguridad (Garantía de Habitación). Esta ley es ejecutada a través de los códigos locales y estatales de propiedad. Si usted vive en un apartamento que necesita reparaciones, le sugerimos que tome los siguientes pasos.

- 1) Siempre ponga por escrito su solicitud de reparaciones al arrendador. Póngale fecha y firma a la carta, y haga una fotocopia para sus archivos.
- 2) Si el arrendador no hace las reparaciones que usted solicitó, en lo que usted considera para ser una cantidad razonable de tiempo, usted tiene el derecho de llamar a un inspector de edificios. Para propiedades localizadas en la ciudad de Rochester, llame al 428-6520. Usted será dado un número para la oficina de NET responsable de su área. Si usted vive fuera de la ciudad de Rochester, llama el municipio en donde su propiedad reside.
- 3) Un inspector de edificios mirará los problemas y las infracciones de códigos. El arrendador recibirá un “Aviso y Orden”, el cual detallará las violaciones de códigos y el periodo de tiempo para repararse.
- 4) Si usted está bajo asistencia pública, asegúrese que el inspector este informado. Así, el Departamento de Servicios Sociales (DSS) estará advertido de los problemas de reparaciones. En casos donde las violaciones de códigos son serias (peligros de vida, salud o seguridad), DSS puede retener el pago de renta hasta que las reparaciones se hagan.
- 5) Si no está bajo asistencia pública, usted no debe retener el pago de la renta a menos que sea aconsejado así por un abogado. Cualquier consejo legal de retener el pago de la renta tiene que estar basado en violaciones serias de los códigos.

Nota Especial: La ley estatal protegé a los inquilinos de la represalia de un arrendador, por haber ejercido sus derechos de llamar a un inspector de edificios, un inspector de salud, o cualquier oficial gubernamental de cumplimiento de códigos. Un arrendador no puede darle aviso de mudanza a un inquilino, o comenzar un proceso de desahucio, durante seis meses de la fecha de un informe del inspector acerca de las violaciones de códigos. También es ilegal para un arrendador alterar substancialmente los términos de tenencia como represalia, lo que incluye aumentar la renta con las intención de represalia. Los inquilinos, no obstante,

tienen que continuar pagando la renta, a menos que sean aconsejados legalmente a pararla, y cumplir con los términos del acuerdo. La ley que protegé a los inquilinos de las represalias también se aplica a situaciones donde el inquilino comenzó o se unió a uniones u organizaciones de inquilinos.

Si es siente que han tomado represalias contra usted por ejercer los derechos arriba mencionados, favor de ponerse en contacto con las línea directa del Housing Council (585) 546-3700.

Otros Remedios de los Inquilinos:

1. Desahucio Constructivo:

Si existen violaciones serias de códigos, tales como problema serios de calefacción, plomería, o electricidad, peligros serios de fuego o de salud, y/o falta de servicios básicos en la residencia, un inquilino puede terminar su acuerdo se arrendamiento, aún si hay un contrato escrito. A menudo se le refiere como “desahucio constructivo.” Este paso no debe ser tomado sin antes consejo legal de un abogado, y tener prueba documentada de las violaciones serias de los códigos. (Un “Aviso y Orden” del inspector de edificios.)

En ciertas situaciones cuando existen violaciones extremas de codigos de salud o seguridad en su apartamento no es necesario mudarse inmediatamente, y terminar su contrato. En ese momento, usted necesitaria consultar con un abogado en relación a si su contrato es válido o no, y enseñar pruebas de problemas de reparaciones importantes. (Veáse la sección de Reparaciones y Mantenimiento para más información).

2. Reparar y Deducir:

Con este remedio, los inquilinos que han pedido muchas veces por escrito, por un largo periodo de tiempo, que se hagan reparaciones, toman los pasos para que las reparaciones sean llevadas a cabo. Los recibos de los gastos exactos de las reparaciones son guardados, y este costo es deducido de la renta. (Si usted decide “reparar y deducir”, es importante informar a su arrendador antes de hacerlo.)

Consejo de palabra: No hay ley de, “reparación y deducción” en el estado de Nueva York. (Su derecho a hacer reparaciones y deducir el costo de la renta no está garantizado por ley.) Por lo tanto, usted necesita demostrar que ha hecho repetidas peticiones de reparaciones por escrito al arrendador, y también hizo que un inspector de edificios citara las violaciones de los códigos, que no resultaron en que las reparaciones se llevaran a cabo.

Si usted repara y deduce, usted se corre el riesgo de que un arrendador lo demande por la renta deducida, o le tome el depósito de seguridad cuando se mude. Si sus acciones resultan en un conflicto de corte, la corte decidirá entonces si su acción fue justificada.

Antes de tomar este camino, es aconsejable consultar con un abogado.

Retencion del Pago de la Renta:

Cuando existen serias violaciones de codigos (peligros de vida, salud y seguridad), un abogado podria aconsejarle a un inquilino a que retenga el pago de renta. Pruebas de serias violaciones de codigos pueden ser utilizadas como defensa en un proceso de desahucio debido a la falta de pago de renta. Un juez decidira entonces si confirmar la retencion de la renta. Si es confirmada, un arrendador podria ser ordenado por la corte a hacer reparaciones como condicion para adquirir la renta. Ademas, el juez puede requerir que el

inquilino deposite la renta con la corte. La corte puede emitir este dinero para pagar las reparaciones necesarias, o emitirlas cuando las reparaciones esten completadas. El peso de la prueba esta con el arrendador para demostrar que las reparaciones se han llevado a cabo.

La ley 143-b de Servicios Sociales le permite al Departamento de Servicios Sociales (DSS) que retenga la renta de los que reciben bienestar social(welfare) cuando existen violaciones serias de los codigos. Tales inquilinos estan protegidos de un proceso de desahucio por no pagar la renta. Los arrendadores tienen que corregir las violaciones de codigos para que DSS emita el dinero de la renta.

Nota Especial: Para todos los inquilinos que no reciben asistencia publica, la retencion de renta solamente debe hacerse con el consejo de un abogado.

Reduccion de Renta:

Los inquilinos pueden pedir una renta reducida cuando partes de la vivienda no son utilizadas debido a la falta de servicio basico o cuando existen peligros serios de vida, salud o seguridad. Cuando la renta completa ha sido pagada, un inquilino puede llevar al arrendador a “Small Claims Court” o a arbitraje para conseguir que le bajen la renta. En un proceso de desahucio por no pagar la renta, el juez puede ordenar una renta reducida por el periodo de tiempo que existen la serias violaciones de codigos. No existe una formula definida para reducir la renta. Puede variar de 0% a 99% de la renta mensual. Los factores que una corte puede usar en determinar la renta reducida son: la serevidad los problemas de reparaciones y las condiciones, el periodo de tiempo que las condiciones han existido, y la cantidad de esfuerzo que el arrendador ha hecho para corregir los defectos. Los inquilinos tienen que ofrecer prueba documentada de los problemas en cualquier de corte.

Reparaciones y Enseres:

Los arrendadores pueden alquilar apartamentos sin electricos (estufa y refrigerador), despues que ellos le hagan saber a los inquilinos solicitando apartamentos que estos proveeran los suyos.

Si un arrendador provee los enseres electricos, el/ella tiene el deber de mantenerlos funcionando bien. Sin embargo, un aparato electrico que no puede repararse no puede ser citado como una violacion del codigo por el inspector de edificios: No es un requisito del codigos que los enseres electricos sean suministrados en un acuerdo de arrendamiento.

Para protegerse usted mismo de problemas de reparacion de enseres electricos, usted debe:

1. Inspeccionarlos con cuidado cuando usted primeramente ve un apartamento para asegurarse de que funcionan. Hagale preguntas al arrendador acerca de la condicion de los mismos.
2. Cuando alquile un apartamento, hable con el arrendador sobre que pasos hay que toar si hay un problema de reparacion de los enseres electricos. Siempre trate de conseguir del arrendador un documento escrito que indique que el/ella suministrara y mantendra los enseres, exista un contrato escrito de arrendamiento o no.
3. Someta las peticiones para reparaciones or escrito. Haga repetidas peticiones pro escrito, si es necesario. Tome los pasos de sentido comun de asegurarse que los alimentos no se danen si su refrigerador esta descompuesto. Ofrezca hacer los arreglos para la reparacion, o averiguar si se puede conseguir un aprto electrico que funcione, si el arrendador para por la reparacion o el reemplazo.
4. Si los esfuerzos de conseguir que el arrendador haga las reparaciones fallan en un periodo largo de tiempo, usted puede considerar el tomar los pasos de “reparar y deducir” mencionados en la seccion anterior. Sin

embargo, recuerde que hay muchos riesgos envueltos. Un paso de menor riesgo seria pagar por las reparaciones, guardar el recibo, y negociar con el arrendador para que le reemolse por el gasto. Si el arrendador rehusa negociar, puede entoces llevar el asunto a la Corte de Pequeñas Demandas (Small Claims Court).

PROVISION DE UTILIDADES:

La Garantia de Habitacion (Ley “Real Property Law 235-b” del estado de Nueva York) requiere que los arrendadores mantengan todos los sistemas de utilidades (calefaccion, plomeria, electricidad) segun los codigos y funcionando bien y con seguridad. Esto se aplica no importa quien paga ;as facturas de las utilidades. Para problemas de reparacion con las utilidades, siga los pasos indicados en las seccion anterior.

Es una ofensa criminal si el arrendador apaga el servicio de utilidad del inquilino. (“Real Property Law 235”) A veces esto se hace para forzar al inquilino para que se mude. Si esto sucede, pongase en contacto con la politicia local inmediatamente. La policia puede hacer que las utilidades funcionen de nuevo para usted. Si el arrendador se niega a la orden de la policia de poner a funcionar las utilidades de nuevo, el/ella puede ser arrestado.

La provision de calefaccion esta sujeto a dos codigos separados de calefaccion, dependiendo si usted vive en la Ciudad de Rochester o fuera de al ciudad.:

Ciudad de Rochester:

El codigo de Propiedad 90-12 requiere que los arrendadores ofrezcan calefaccion de por lo menos 68 grados todo el tiempo: 365 dias al ano, 24 horas al dia. Las violaciones de esta codigo pueden ser reportados al City Bureau of Buildings and Property Conservation, 428-6520. Los paros de la calefaccion durante la noche y fines de semana pueden ser reportados al Departamento de Bomberos de la Cuidad, 232-2121.

Condado de Monroe (fuera de la ciudad) y los Condados a sus Alresesores:

El codigo estatal de calefaccion se aplica. (Ley de Viviendas Multiples #79). Bajo este codigo, la temporada de calefaccion es del 1 de octubre hasta el 31 de mayo. Desde el 1 de junio el 30 de septiembre, los arrendadores no tienen que suplir la calefaccion. Durante la temporada de calefaccion, los arrendadores tienen que suplir calefaccion de 68 grados de las 6 am hasta las 10 pm cuando la temperatura del exterior es de 55 grados o menos. De las 10 pm hasta las 6 am, la calefaccion de 55 grados tiene que ser ofrecida cuando la temperatura del exterior es de 40 grados o menos. Los paros de calefaccion pueden ser reportados al inspector de edificios del pueblo o localidad.

Problemas de Factura de Utilidad y Asistencia:

Si usted tiene problemas pagando la factura de utilidad, el primer paso es ponerse en contacto con la compañía de utilidad. En el area de Rochester, generalmente es el Departamento de Relaciones del Consumidor de RG&E (546-2700). La ley estatal requiere que la compañía de utilidad le ofrezca un Acuerdo de Pago Diferido (DPA). Esto tiene que ser basado en su habilidad de pagar, y le permitira pagar su factura pendiente en un periodo de tiempo. No se requiere un gran pago inicial. **NO ESPERE HASTA RECIBIR UN ADVISO DE PARO PARA TRATAR CON UN PROBLEMA DE PAGO.**

Hay tambien programas para ayudar a los inquilinos de ingreso bajo-moderado con facturas delincuentes de utilidades:

Home Energy Assistance Program(HEAP):

Este programa esta administrado por DSS y ofrece una otorgacion por temporada a los individuos o familias elegibles. Llame al 473-5560.

Community Heating Fund:

Para aquellos que no cualifican para ayuda a traves de HEAP, este programa puede ofrecer asistencia. Hay guias de ingresos. Favor de llamar a la Cruz Roja (American Red Cross) al 461-9800.

Monroe County for the Aging:

Esta agencia puede ayudar a los envejecientes elegibles con pagos de utilidades. Favor de llamar al 274-7830.

Desvio del Servicio de Utilidad:

Si usted es un inquilino que paga sus utilidades, y usted encuentra que esta pagando por utilidades fuera de su apartamento (en otro apartamento o en areas comunes del edificio), pongase en contacto con su arrendador y pidale que esto sea corregido. Si el arrendador no lo corrige, pongase en contacto con la compania de utilidad (Localmente es RG&E 546-2700). La compania puede enviar a alguien a inspeccionar las lineas de utilidad. Si encuentran que su servicio esta desviado, todo el sevicio afectado por el desvio sera puesto bajo el nombre del arrendador hasta que sea corregido. La compania de utilidad puede hacer que el arrendador instale un contador de casa para las areas comunes de la vivienda, tales como la luz en un pasillo comun. La compania de utilidad tambien puede:

1. Ajustar su factura para que refleje el uso de utilidad en su apartamento solamente.
2. Ayudarle a determinar la cantidad adicional de dinero que usted gasto en servicio fuera de su apartamento. Con esta informacion, usted puede pedir compensacion del arrendador. Si le niegan compensacion, usted puede poner una demanda en contra del arrendador en Small Claims Court.

Facturas Delincuentes de Utilidad de parte del Arrendador:

Si usted reside en una vivienda multiple con utilidades incluidas el la renta, y el arrendador falla en pagar sus facturas de utilidades, habra un aviso de paro puesto en su edificio. Hay pasos que usted puede tomar para evitar el paro del servicio. Pongase en contacto con la compania de utilidad. Si usted paga la factura mensual actual a la compania (no la factura completa que esta pendiente), su servicio no sera desconectado. Esto requerira el reunirse con otros inquilinos en el apartamento. **LA CANTIDAD QUE USTED PAGUE PARA MANTENER EL SERVICIO ES DEDUCIBLE DE SU RENTA.**

La verdad sobre la Calefaccion:

Cuando usted solicita alquilar un apartamento donde usted pagara por sus propias utilidades, los arrendadores estan obligados a mostrarle los gastos de utilidades (facturas) en los ultimos dos años. Asegurese ver estos gastos antes de decidir alquilar la unidad. Si el arrendador no le ofrece esta informacion, favor de ponerse en contacto con la compania de utilidad y ellos se la daran.

Nota Especial: Sus derechos como consumidor de utilidad estan definidos por la New York State Home Energy Fair Practices Act (HEFPA). Estas leyes estan disponibles en un folleto de RG&E. Llame al 546-2700 para obtener una copia.

La Comision de Servicio Publico puede ser de ayuda para muchos problemas de utilidades. Llame al 1-800-342-3377.

DEPOSITOS DE SEGURIDAD:

Un depostio de seguridad es una cantidad de dinero que se paga al arrendador para asegurarle contra daños por el inquilino: daños fisicos a la propiedad, renta atrasada cuando el inquilino se mude, y falta de aviso debido cuando el inquilino se mude, lo cual resulta en renta perdida por el arrendador.

La Ley “General Obligations Law” del Estado de Nueva York define un deposito de seguridad como un fondo de fideicomiso del inquilino. Tiene que ser puesto en deposito por el arrendador y mantenido separado de otros fondos y cuentas del arrendador. En un edificio de apartamentos con seis o mas unidades residenciales para alquilar, al arrendador se le requiere poner el deposito en una cuenta que acumule intereses. El arrendador puede quedarse con un punto de porciento del interes ganado como una cuota de tramitacion, y el resto de los intereses pertenecen al inquilino. Al inquilino se le ofrece la oportunidad de recibir este interes anualmente (una vez al año), haciendo que se le aplique a la renta, o adquiriendolo por completo cuando se mude.

En edificios de menos de seis unidades, al arrendador no se le requiere que gane interes en los depositos. Sin embargo, si el arrendador escoge ganar interes, al inquilino se le debe su parte. Con cualquier deposito de seguridad, el inquilino tiene el derecho de saber donde esta depositado. El arrendador tiene que darle al inquilino el nombre y direccion del banco y la cantidad del deposito.

Cuando una propiedad se vende, el deposito de seguridad tiene que ser devuelto al inquilino o tranferido al nuevo dueño en cinco (5) dias de la venta de la propiedad. Casi siempre, es transferido al nuevo dueño.

Bajo la ley del Estado de Nueva York, no hay un periodo de tiempo especifico para devolver el deposito de seguridad. Un deposito tiene que ser devuelto dentro de una cantidad de tiempo “razonable” despues que el inquilino se mude. Si usted se muda y pasan mas de tres a cuatro semanas sin devolversele el deposito, probablemente no es tiempo “razonable”.

Muchos de los conflictos de arrendador-inquilino en relacion al asunto de los depositos ocurren sobre el tema de daños versus el uso y desgaste normal. Un arrendador puede deducir los gastos de la labor. Si un inquilino deja un apartamento sucio, el gasto de la limpieza puede ser deducido. Es ilegal deducir por reparaciones para uso y desgaste normal. (Las necesidades de reparacion o defectos no causados por el inquilino).

La mejor manera de proteger su deposito de seguridad es haciendo una inspeccion del apartamento con el arrendador cuando se mude al lugar y cuando sale. Es prudente usar una “lista de inventario y condiciones” para anotar las condiciones exactas del apartamento. Un ejemplo de esa lista esta disponible, bajo peticion, en el Housing Council. Si es firmada por ambas partes, es valida.

Si usted no puede resolver un conflicto con su arrendador acerca de las deducciones, o si el arrendador se descuida en devolversele en un tiempo razonable, puede buscar arbitraje por:

1. Small Claims Court:

Llevar a alguien a “Small Claims Court” no es costoso (\$5.00, mas impuesto). Usted tiene que darle a la corte el nombre y direccion de las persona que esta demandando para que la persona sea citada a comparecer. Usted puede demandar a alguien en la ciudad o pueblo de la direccion residencial o direccion del trabajo de esa persona. La cantidad maxima permitida en una demanda de “Small Claims” es actualmente \$3,000. Usted tiene que probar que el arrendador esta deduciendo por cosas que no son daños, aguantando el deposito sin causa, o deduciendo una cantidad de dinero que no es razonable por daños actuales, dependiendo de su verdadera situacion. Su mejor prueba de como usted dejo el apartamento es las lista de condiciones mencionada anteriormente. Fotografias pueden ayudar en su caso. Sin embargo, tendria que probar donde fueron tomadas y es a veces dificil. Otra manera de demostrar la condicion es traer persona como testigo que vio la condicion del apartamento cuando usted se mudo al mismo.

La Corte de Small Claims tiene folletos de informacion sobre el proceso. Obtenga uno de la corte local. En la ciudad de Rochester, llame al 428-2444.

2. Center for Dispute Settlement:

Esta agencia ofrece una alternativa para la Corte de Small Claims. El Cento sometera a arbitraje su caso, sin embargo ambas partes (usted y el arrendador) tienen que acordar mutuamente en usar al servicio y aceptar los resultados. Si el arrendador no da su consentimiento, Small Claims Court sera la unica alternativa.

PRIVACIDAD:

Bajo la doctrina estatal de Nueva York –“Doctrine of Quiet Enjoyment”-, un arrendador tiene un derecho “limitado” de acceso al apartamento de un inquilino. La unica excepcion es una emergencia: un incendio, escape de agua o gas, un robo, y demas. En una emergencia, el arrendador puede entrar sin pensar, sin aviso. En otras situaciones, el arrendador tiene que acordar un momento de acuerdo mutuo para entrar, que quiere decir dando aviso y/o un horario de tiempo para entrar. Un periodo de tiempo razonable es considerado ser generalmente veinticuatro horas.

La doctrina “Doctrine of Quiet Enjoyment” tambien se refiere a los agentes de bienes raices, reparadores, administradores de edificios, y cualquiera representando o trabajando para un arrendador y que tiene razones para entrar. Ellos tienen tambien que respetar el derecho a la privacidad del inquilino.

Un inquilino no puede, sin razon, regarle el derecho limitado de entrada al arrendador (rehusar el permitirle entrada al arrendador bajo cualquier circunstancia). La ley supone que hay compromiso por ambos el arrendador y el inquilino.

Es aconsejable discutir el asunto de entrada con el arrendador cuando primeramente se mude al lugar. Dejele saber al arrendador que usted le permitira que entre a su residencia en momentos razonables de acuerdo a la ley. Si usted prefiere estar presente cuando el arrendador entre, establezca un horario acordado.

Cualquier clausula del contrato que le niegue al inquilino el derecho a la privacidad, segun la ley, no tiene que ser cumplida.

Si su derecho a la privacidad es violado por el arrendador u otra persona representando al arrendador, usted tiene un remedio legal y es presentar una queja de entrada ilegal o intrusión con el departamento local de la policía.

DISCRIMINACION:

Bajo ambas leyes; estatal y federal, es ilegal rehusar el arrendar o negar a renovar el contrato de arrendamiento basado en raza, color, religión, origen nacional, edad, sexo, estado marital, incapacidad, y por niños. Estos son referidos como “categorías protegidas” bajo las leyes.

La discriminación basada en raza es ilegal en todos los arrendamientos, incluyendo el arrendar una habitación en la casa propia del arrendador. Para todas las otras categorías protegidas bajo las leyes, los arrendadores que son dueños y ocupantes están exentos en dos casos: En una vivienda de dos-familias si el dueño o miembros de su familia inmediata viven en una de las unidades, y el arrendar una habitación en una casa en la cual el/ella reside. Los arrendadores ausentes tienen que seguir las leyes de discriminación en todos los lugares para alquilar.

El Fair Housing Act de 1968 fue la primera ley federal en extender la protección contra la discriminación más allá de la raza: añade color, origen nacional, religión, y sexo como categorías protegidas. El Fair Housing Amendments Act de 1988 extiende la protección a los inquilinos con incapacidades y familias con niños. El Acta de Derechos Humanos del Estado de Nueva York y las leyes de Real Property contienen todas estas protecciones mencionadas arriba y añaden las categorías de edad y estado marital.

Las familias con niños incluyen los padres con niños, adultos con custodia legal de los niños, y adultos procurando la custodia legal de los niños. Las leyes también protegen a aquellos que adquieren o dan a luz a niños durante el término del acuerdo de arrendamiento. Cualquier cláusula del contrato que prohíbe el dar a luz a niños o adquirirlos es ilegal y no se puede hacer cumplir. Sin embargo, si el número de personas en una familia creara un número excesivo de inquilinos, en términos legales, basado en los pies cuadrados del apartamento y sus habitaciones, un arrendador puede rehusar el arrendarle a tal familia.

Las personas incapacitadas que están protegidas son aquellas con impedimentos físicos o mentales a las actividades de la vida, según documentadas por un doctor.

Esto incluye personas que están, o han completado, tratamiento para la adicción de drogas o alcohol.

La protección del estado marital bajo la ley, cubre todos los adultos de más de 18 años, sean solteros, casados, divorciados o separados.

La protección de la edad se refiere a todos mayores de 18 años. Un arrendador puede rehusar arrendar a alguien menor de 18 años, ya que los menores no están protegidos por ley.

Las actividades ilegales bajo las leyes de discriminación incluyen el describir engañosamente la disponibilidad de un apartamento (diciendo que está arrendado cuando no lo está), hacer anuncios que discriminan (tales como, decir “no niños”) o usando solicitudes de arrendamiento que discriminan.

Si usted cree que ha sido discriminado en contra de arrendar un apartamento, favor de llamar a la línea directa del Housing Council, 546-3700. Los consejeros discutirán su situación y pueden referirlo a la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, 238-8250. La División de Derechos Humanos

puede investigar su queja y actuar en su nombre si ellos determinan discriminación actual de parte del arrendador. Muchas veces ellos pueden ayudarle a adquirir el apartamento que le fue negado.

El gobierno federal (HUD) también puede involucrarse en casos de discriminación y hacer cumplir la ley.

Además de la ayuda del gobierno, los inquilinos que han sido discriminados en contra pueden adquirir un abogado privado y demandar al arrendador en la Corte Estatal o Federal.

Bajo todas las leyes de discriminación, la protección está limitada a las categorías mencionadas. Una persona que pide protección bajo estas leyes, tiene que probar que él/ella ha sido negado/a una unidad de arrendamiento o tratado diferentemente o injustamente mientras está arrendando, debido a raza, color, origen nacional, religión, edad, sexo, incapacidad, estado marital o niños.

DESAHUCIOS:

La palabra “desahucio” es casi siempre mal usada y mal entendida. Ante todo, un desahucio es una acción por corte, no por el arrendador. Un arrendador no tiene el poder legal de desahuciar a un inquilino. El/ella puede pedirle a un inquilino que se aparezca en la Corte Civil y pedirle a la corte que desahucie al inquilino. Cualquier desahucio de acción propia por parte del arrendador sin una orden de corte es ilegal: cambiar las cerraduras, remover las pertenencias del inquilino, apagar las utilidades para forzar afuera a un inquilino, y demás. Estos son actos criminales bajo la Ley “Real Property 235” del Estado de Nueva York.

Si a usted lo desahucian ilegalmente, favor de llamar a la policía inmediatamente. La policía puede hacer que el arrendador pare la acción ilegal y traerlo de nuevo al apartamento. Si un arrendador rehúsa una orden de policía, él/ella puede ser arrestado.

Hay tres razones por las cuales un arrendador puede intentar desahuciar a un inquilino en corte:

1. No Pagar la Renta:

Si un inquilino está atrasado con los pagos, el arrendador primeramente tiene que darle al inquilino una notificación por escrito de que pague la renta en tres (3) días. A esta se le llama “Aviso del Pago de la Renta o Terminar”. Si un inquilino no paga dentro de tres días, el arrendador puede tener una Petición o Aviso de Petición presentado al inquilino para que aparezca en corte.

Si a usted le piden que aparezca en corte por renta atrasada, usted puede pedir dinero de emergencia para pagar la renta atrasada, a través de la Unidad de Vivienda del DSS, y de varias agencias de servicios de emergencia y caseríos en la ciudad de Rochester. Para la más reciente información, favor de llamar a la línea directa del Housing Council, 546-3700.

2. El Inquilino Que se Requeda:

Esto se refiere a un inquilino que se le ha dado aviso formal para que se mude de una ocupación de mes-a-mes, o fue informado por el arrendador de que su contrato no será renovado y la razón está indicada en el contrato. Por ejemplo, si un inquilino fue notificado apropiadamente de que estuviese fuera para el 1ro de octubre pero aun ocupa la unidad el 1ro de octubre, la ley define a ese inquilino como un “requegado”. Un arrendador no puede sacar físicamente a un inquilino, pero puede hacer que los papeles sean servidos al inquilino para que aparezca en corte como un inquilino requegado. La corte tendría que decidir cuando el inquilino tiene que salir.

3. Desahucio por Tenencia Indeseable:

Un desahucio por “Tenencia Indeseable” se trata de un inquilino cuyo comportamiento es desagradable: violacion de los terminos del contrato o del acuerdo del arrendamiento, daños a la propiedad, interrupcion de las vidas de otros inquilino o vecinos, violacion de la ley de la propiedad, y demas. Para esta clase de desahucio, tiene que existir un contrato por escrito. El contrato tambien tiene que tener una “clausula de terminacion” dandole al arrendador el derecho a enviar aviso al inquilino que termina su tenencia basado en conducta indeseable. Tal conducta tiene que ser frecuente y continua. Si el inquilino no se muda, el arrendador puede llevar al inquilino a la corte.

Si A Usted Lo Llevan a Corte:

Tiene que ser notificado con una “Petición” y “Aviso de Petición”. La petición de la razón por el procedimiento de desahucio y tiene que ser firmada por el arrendador y notariada. El Aviso de Petición ofrece la fecha, hora, y lugar del procedimiento de corte y esta firmada por el escribano. A usted le tienen que avisar por lo menos cinco días antes de la fecha de corte, sin contar el día en que los papeles son entregados y la fecha actual de corte. Usted tiene que ser notificado por una tercera persona: no por el arrendador. A usted se le puede notificar directamente (los papeles son entregados a usted) o indirectamente si no estaba en su casa cuando vinieron a entregárselos. Los papeles pueden ser pegados a la entrada de la puerta de su apartamento, puestos debajo de la puerta, o entregados a un miembro de la familia u otra persona en su casa.

Siempre:

Presentese en corte en la fecha y hora indicada. La única excepción sería una emergencia verdadera: enfermedad que requiere hospitalización o una muerte en la familia. En estos casos, llame a la corte por lo menos un día antes de la fecha de corte. Si no se presenta en la corte, y la fecha de corte no ha sido cancelada debido a una emergencia, usted será automáticamente desahuciado y tendrá que estar fuera dentro de tres días. Apareciendo en corte le da la oportunidad de informar su versión. Por lo menos, le ofrece la oportunidad de adquirir más tiempo que el mínimo de tres días para estar fuera que es requerido por ley. Un juez siempre considerará la habilidad del inquilino de re-encontrar residencia por sí mismo antes de darle una fecha para estar fuera.

Defensas del Inquilino en un Procedimiento de Desahucio:

1. Sin Pago de la Renta:

Si usted aparece en corte debiendo la renta, no será desahuciado. Siempre trate de conseguir renta de emergencia antes de ir a la corte, si lo necesita. Si hay grandes violaciones del código en su apartamento (peligros de vida, salud o seguridad), puede ser posible aguantar la renta. (vea la sección del texto en Reparaciones y Mantenimiento). Si usted fue aconsejado por un abogado de aguantar la renta, usted tendrá que demostrar en corte que tiene prueba de las violaciones serias de los códigos (una copia del “Aviso y Orden” del inspector del edificio) y copia de que usted está aguantando todo el dinero de la renta que se debe. Si usted está recibiendo asistencia pública (welfare) y DSS está aguantando el dinero de la renta para usted, usted puede demostrar a la corte una copia de la carta de DSS que indica que la renta está siendo aguantada del arrendador hasta que se hagan las reparaciones. Usted no puede ser desahuciado cuando DSS está aguantando la renta.

2. El Inquilino Que se Requeda:

Si usted puede enseñar que el arrendador le dio menos de un mes de aviso para mudarse en una tenencia de mes-a-mes, o no le dio el aviso de mudarse requerido en un contrato escrito, usted puede presentar pruebas a la corte.

Si el arrendador le dio aviso para mudarse dentro de seis meses de cuando el/ella recibiese un “Aviso y Orden” del inspector del edificio, enumerando las violaciones de los codigos que usted informo, o notifico que su contrato no seria renovado por esta misma razon, usted puede reclamar represalias como defensa en un procedimiento de desahucio. Para mas informacion, refierase a la seccion de Reparaciones y Mantenimiento de este folleto.

3. Desahucio: Por Tenencia Indeseable:

Con este tipo de desahucio, el arrendador tiene que probar que el inquilino es indeseable demostrando los hechos a la corte: una copia de un informe de arresto de la policia, prueba documentada de daños de la propiedad por el inquilino, declaraciones de testigos sobre la conducta desagradable del inquilino, y demas. Si usted puede refutar las reclamaciones del arrendador, usted tiene que presentar pruebas propias a la corte a traves de documentos, testigos y declaraciones. Si usted no tiene un contrato por escrito, la corte no lo puede desahuciar por estar causas.

La Decision de la Corte:

Cuando usted este frente a un juez con un arrendador, la corte escuchara brevemente a ambos-usted y el arrendador-y luego hara una decision. Hay tres decisiones basicas que un juez puede hacer:

1. Desahucio:

En este caso, el juez dicta a favor del arrendador. Se otorga un Certificado de Desahucio, firmado por el juez y puesto en la propiedad por un Alguacil de la corte. El juez tiene que dar por lo menos tres dias del dia en corte para que el inquilino este fuera, pero casi siempre otorga mas tiempo.

Nota Especial: Solamente un Certificado de Desahucio hace que el inquilino este fuera. Solo el Alguacil de la corte puede hacer cumplir el Certificado. Si a usted lo desahucian y deja sus pertenencias atras, el Alguacil puede hacer llevarlas a un almacen, o el arrendador puede almacenarlas fuera del apartamento. Es ilegal si el arrendador las tira afuera, o las aguanta como recompensa por la renta no pagada. Sin embargo, usted tiene la responsabilidad de recuperarlas. Si usted esta en asistencia publica, puede cualificar para ayunda para almacenar sus pertenencias. Llame a la Unidad de Vivienda del DSS- 274-6630.

2. Sin Desahucio:

En esta situacion, el juez dicta a favor del inquilino. El asunto queda eliminado. Usted permanece en posesion del apartamento.

3. Suspension del Desahucio:

Un juez puede “suspender” un desahucio aplazando el dictamen de un Certificado de Desahucio si el inquilino llena ciertas condiciones dentro de un periodo de tiempo dictado por la corte. Por ejemplo, si usted

estuvo en la corte el 10 de septiembre por no pagar la renta, el juez podría darle hasta el 20 de septiembre para pagar la renta. Si no es pagada para esa fecha, el Certificado de Desahucio sería otorgado.

Si un juez otorga la suspensión del desahucio, asegúrese de escuchar detenidamente que es lo que tiene que hacer para evitar un desahucio.

Si usted cree que el arrendador va a ir a la corte, para tratar de desahuciarlo, pida ayuda llamando a la línea directa del Housing Council. En algunos casos, un consejero lo va a referir a un abogado. Inquilinos de bajos ingresos pueden cualificar para asistencia legal gratis a través de Legal Aid Society (232-4090) o por medio del Monroe County Legal Assistance Corporation (325-2520).

OTRAS COSAS QUE NECESITA SABER:

Uso de Áreas Comunes de la Residencia y Propiedad:

Un arrendador no tiene la obligación legal de ofrecer al inquilino estacionamiento fuera de la calle, espacio para almacenar, uso del garaje, uso del patio y áreas comunes, limpieza de nieve, zafacones para la basura, o recogida de basura. Sin embargo, como el mercado de arrendamiento es competitivo, el arrendador generalmente le ofrece a los inquilinos ciertos servicios para atraer personas a arrendar. Si el arrendador está dispuesto a ofrecerle ciertas cosas, trate de que se ponga por escrito. Por ejemplo, si el arrendador dice que usted va a tener estacionamiento fuera de la calle y recolección gratis de basura, trate de hacer que el/ella lo indiquen en una declaración escrita de que así será.

Si usted vive en una vivienda con dos o menos unidades, el arrendador puede requerirle que usted haga mantenimiento básico en el exterior, como cortar la grama (pásto).

Cargos Tardíos por la Renta:

No hay ninguna ley que limite la cantidad de cargos por tardanza que un arrendador puede cobrar. La ley requiere que las políticas de cargos por tardanzas sean “razonables”. Un cargo por tardanza puede ser cobrado tan pronto como la renta esté demorada. La política de cargos por tardanza del arrendador tiene que estar por escrito, como el contrato por escrito. Si usted tiene contrato, léalo cuidadosamente para ver si menciona los cargos por tardanzas. Si no tiene contrato, pídale al arrendador que le ofrezca por escrito la política de cargos por tardanzas.

Animales Domésticos:

Los inquilinos no tienen el derecho de tener animales domésticos. Esto recae estrictamente con el arrendador. El arrendador puede rehusar el alquilar a inquilinos con animales domésticos, y prohibir la adquisición de animales domésticos. Si el arrendador le permite que usted tenga un animal doméstico, asegúrese de que está por escrito. Si usted adquiere un animal doméstico sin el permiso del arrendador, hay causas para que el arrendador le termine su tenencia.

Los arrendadores tienen el control completo sobre la política de animales domésticos. Ellos pueden permitir ciertas clases de animales y no otros. Ellos pueden otorgar permiso para tener animales domésticos a algunos inquilinos. Muchos arrendadores que permiten animales domésticos cobran un depósito de seguridad extra, referido muchas veces como “depósito por animales domésticos”. Es legal

hacerlo y no hay control sobre la cantidad. Los inquilinos pueden ser responsables por daños causados por los animales domesticados dentro del apartamento y en la propiedad.

Huespedes:

A los inquilinos se les permiten tener huespedes en sus apartamentos sin el consentimiento del arrendador. Esto incluye huespedes que pasen la noche. Un huesped puede permanecer en un apartamento hasta 14 dias antes que el arrendador pueda considerar que esa persona se ha mudado permanentemente. Si el huesped causa algun problema en la propiedad, el arrendador puede atentar limitar a ese individuo de regresar a la propiedad.

Llaves:

Un arrendador tiene el derecho a una llave de la puerta de entrada de la residencia del inquilino a todas horas. Los inquilinos de viviendas multiples tienen el derecho a instalar cerraduras adicionales para seguridad. Sin embargo, el arrendador tiene el derecho a la llave de tal cerradura.

Compartir y Ocupar Apartamento:

No hay ninguna ley que limite el numero de personas que pueden ocupar una unidad basado estrictamente en su numero de dormitorios. Las unicas excepciones son los complejos con subsidio del gobierno. Tambien no hay leyes que prohiban que los niños de sexos opuestos compartan un dormitorio en un arrendamiento del mercado privado. Los edificios con subsidios tienen tales reglas.

La congestion de un apartamento esta basada en los pies cuadrados de la vivienda y en los pies cuadrados de sus dormitorios. Los codigos de propiedad y las ordenanzas de zonificacion definen el numero maximo de ocupantes de una vivienda por pies cuadrados. Para informacion especifica, favor de llamar al departamento de zonificacion local o codigo de la propiedad, o linea directa del Housing Council.

Tambien no hay ley que limite la ocupacion de un apartamento al inquilino nombrado en el contrato escrito o a ese inquilino y su familia inmediata. Cuando una persona se nombra en un contrato escrito, ese inquilino puede compartir el apartamento con familia inmediata, un ocupante adicional, y los ninos de ese ocupante, despues que el numero total de ocupantes no cause una congestion legal como se despues anteriormente.

Si hay mas de un inquilino nombrado en el contrato, y uno de los inquilinos nombrados se muda durante el termino del contrato, el inquilino puede ser reemplazado sin el consentimiento del arrendador, despues que al arrendador se le provea el nombre del nuevo ocupante dentro de treinta dias de la fecha cuando el/ella piensa mudarse. Por lo menos, uno de los inquilinos originales nombrado en el contrato tiene que continuar ocupando ese apartamento durante el termino.

Entrega de la Posesion:

La ley estatal de Nueva York requiere que los arrendadores entreguen posesion del apartamento a un inquilino en la fecha acordada, haya o no haya contrato. El fallo de entregar las posesiones en la fecha de mudanza acordada, le ofrece al inquilino el derecho de declarar el acuerdo de renta nulo e invalido, sin obligacion de mudarse en un momento futuro. Algunas veces no se entrega la posesion si el inquilino que va a salir no lo ha hecho, o si grandes reparaciones no han sido finalizadas para la fecha de ocupacion.

Mediacion de Conflictos:

Muchos conflictos de arrendador-inquilino, o entre inquilinos, pueden ser resueltos por mediacion. Actualmente, la Legal Aid Society ofrece un Programa de Mediacion entre Dueño-Inquilino que esta diseñado para resolver conflictos y problemas relacionados a pago de la renta, reparaciones y violaciones de codigos, relaciones con otros inquilinos, hostigamiento, comportamiento inapropiado y demas.

Para qualificar para el programa, usted tiene que alquilar dentro de la Ciudad de Rochester y dentro de guias de ingresos de la Seccion 8. La mediacion toma lugar por medio de una conferencia informal entre el arrendador, el inquilino y un arbitro, o dos inquilinos teniendo conflictos y un arbitro. El servicio es gratis. El objetivo del programa es arreglar los conflictos y mantener a los inquilinos en sus apartamentos. Para mas informacion, o unirse al programa, favor de llamar al 232-4090.

RESUMEN: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS:

DERECHOS:

Una unidad de alquiler libre de peligros de vida, salud y seguridad, y el derecho de adquirir el cumplimiento de los codigos sin represalias del arrendador.

La privacidad en la unidad de renta como es definida por ley.

Aviso debido de la terminacion de la tenancia e el aumento de la renta.

Servicio de utilidad que llene los codigos y sin interupcion por el arrendador.

Un desahucio por corte.

A tener huespedes.

Un deposito de seguridad reembolsable.

Arrendar una unidad sin importancia a raza, color, origen nacional, religion, edad, sexo, incapacidad, estado marital, o ninos en la familia.

RESPONSABILIDADES

Pagar la renta cuando es debido.

Informar al arrendador sobre todos los problemas de reparaciones o danos.

Respetar los derechos de los otros inquilinos y vecinos.

Mantener la propiedad libre de danos y peligros a la salud.

No usar la propiedad para propositos ilegales.

Dar aviso adecuado de la mudanza.

Informar al arrendador de todos los residenes de la vivienda.

A tener animales domesticados solamente con el consentimiento del arrendador.

Mantener la propiedad exterior libre de escombros y vehiculos desechados.

IMPORTANTES AGENCIAS Y NUMEROS DE TELEFONOS A SABER:

| | |
|---|----------------|
| HOUSING COUNCIL (Consejeria y talleres para arrendadores e inquilinos) | 546-3700 |
| MONROE COUNTY LEGAL ASSISTANCE (Ayuda legal gratis para inquilinos de ingresos bajos) | 325-2520 |
| LEGAL AID SOCIETY (Mediacion de conflictos entre arrendador-inquilino y ayuda legal) | 232-4090 |
| LAWYER REFERRAL SERVICE (Servicio de referencias para abogados) | 546-2130 |
| THE CENTER FOR DISPUTE SETTLEMENT | 546-5110 |
| CITY OF ROCHESTER PROPERTY CONSERVATION (Para adquirir el cumplimiento de los codigos) | 428-6520 |
| MONROE COUNTY HEALTH DEPARTMENT (Departamento de Salud del Condado de Monroe) | 274-6950 |
| DEPARTMENT OF SOCIAL SERVICES HOUSING UNIT (Para vivienda y necesidades relacionadas con los que reciben asistencia publica (welfare)) | 274-6630 |
| NYS DIVISION OF HUMAN RIGHTS (Para solicitar investigacion sobre discriminacion en las viviendas de arrendamiento) | 238-8250 |
| RG & E CONSUMER RELATIONS DEPARTMENT (Departamento de Relaciones del Consumidor de RG&E) | 546-2700 |
| PUBLIC SERVICE COMMISION (Para informacion sobre problemas de utilidades y derechos) | 1-800-342-3377 |
| SPANISH ACTION COALITION | 232-4050 |
| NEW YORK STATE TENANT NEIGHBORHOOD COALITION (Talleres educativos para los inquilinos de la Ciudad de Rochester) | 325-5957 |
| ROCHESTER CENTER FOR INDEPENDENT LIVING (Vivienda y asistencia relacionada para los inquilinos incapacitados) | 442-6470 |
| CITY OF ROCHESTER CIVIL COURT (Procesos de desahucio) | 428-2444 |
| CITY OF ROCHESTER SMALL CLAIMS COURT (El deposito de seguridad y otros conflictos economicos con el arrendador) | 428-2444 |
| NYS ATTORNEY GENERAL (Para informacion de arrendador inquilino y el cumplimiento de varios derechos de inquilinos y consumidores) | 327-3240 |
| DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL (DHCR) (Informacion de los derechos de inquilinos en viviendas de subsidios) | 856-1382 |