

TABLA DE CONTENIDO

Directorio de Información	1
Igualdad en las Viviendas	2
Intervención	2
Responsabilidades del Propietario	2
Responsabilidades del Inquilino	2
Inspección de la Propiedad	3
Revelación del Plomo	3
Contrato de Arrendamiento	3
Soluciones de Reparación:Deposito de Renta	3
Soluciones de Reparación:Apoyo del Código	4
Terminación del Contrato	4
Depósito de Garantía	4
Aumentos de Pagos de Renta	4
Formulario para Inspección	5
Proceso de Desalojo	6
Cartas al Propietario	7
Petición del Reembolso del Depósito	7
Aviso para Corregir Condiciones	7
Protestando Represalias	8
Protestando la No Aceptación de la Renta	8

Igualdad en las Viviendas

Un propietario no puede discriminar contra los inquilinos debido a su raza, religión, color, nacionalidad, sexo o estado familiar (por tener niños menores de 18 años de edad, o incapaces. Para información, o para hacer un reclamo, llame a la oficina de igualdad en las viviendas (Fair Housing) (937)324-7696.

Servicio de Intervención de Springfield

La ciudad de Springfield ofrece el servicio de intervención entre los propietarios e inquilinos para ayudarlos a resolver un conflicto. Muchos de los asuntos son resueltos informalmente. Se puede programar una reunión con un mediador neutral para hablar de los asuntos del conflicto y llegar a un acuerdo que satisfaga a ambos lados. Este es un proceso voluntario y confidencial ofrecido como primer paso para resolver un conflicto, antes de necesitar el uso de las agencias legales o las cortes. Los acuerdos son hechos, solo con el consentimiento de ambas partes. Para más información llame al (937)324-7696.

Responsabilidades del Propietario:

1. Poner y mantener la vivienda en buena condición.
2. Mantener las áreas comunes seguras y en condiciones higiénicas
3. Cumplir con los códigos del edificio, la vivienda, la salud y la seguridad.
4. Mantener funcionando los sistemas de electricidad, agua, calefacción y ventilación.
5. Mantener todos los artefactos y equipos provistos por el.
6. Garantizar el suministro de agua corriente y caliente así como de calefacción, a menos que, el agua caliente y calefacción sean suministrados por una instalación que este bajo el control exclusivo del inquilino y sea suministrado por una conexión de los servicios públicos.
7. Proveer basureros y coordinar la recolección de basura, si el propietario tiene cuatro o más viviendas en el mismo edificio.
8. Dar aviso de por lo menos 24 horas de anticipación, antes de entrar a una vivienda, a menos que sea una urgencia. Además solo podrá entrar durante una cantidad de tiempo razonable y en una manera razonable.
9. Desalojar al inquilino, cuando el propietario sea informado por un oficial de la ley, que este o un invitado suyo esté realizando actividades de drogas o ilícitas dentro de los límites de la vivienda.

Responsabilidades del Inquilino:

1. Mantener la propiedad segura y en condiciones higiénicas.
2. Botar la basura en una manera correcta.
3. Mantener las tuberías libres de obstrucción.
4. Usar las instalaciones de luz y agua correctamente.
5. Cumplir con los códigos de vivienda, salud, y seguridad como corresponda al inquilino.
6. No causar daños a la propiedad ni permitir que sus invitados lo hagan.
7. Mantener los artefactos provistos por el propietario en buen estado de funcionamiento.

PETICION DE REEMBOLSO DE DEPOSITO DE GARANTIA

Fecha: _____

Estimado: _____ (Propietario)

Este aviso servirá como petición de reembolso de mi depósito de garantía por la cantidad de \$ _____. Esta carta le está siendo enviada de acuerdo con el código y servirá como notificación de que espero el reembolso de mi depósito de garantía más los intereses si lo hubiera, para el día: _____ (Fecha. Dentro de los siguientes 30 días).

Si Ud. No me reembolsa mi depósito de garantía, tomaré acciones legales las cuales podría incluir el doble pago por daños y gastos por abogado.

Atentamente,

Inquilino _____

Nota: Interés sobre el depósito solo será pagado si el mismo no excede un mes de renta y si el inquilino ha vivido en la vivienda por seis meses o más.

Las cartas en este folleto puede ser usados para comunicarse con el propietario. Es importante hacer todas sus inquietudes escritos y siempre guardar una copia de las cartas para su registro de documentos.

AVISO PARA CORREGIR CONDICIONES

Fecha: _____

Estimado _____ (Propietario)

Este aviso es para informarle que el dueño de la propiedad localizada en _____ que las condiciones abajo mencionadas están en cumplimiento de nuestro contrato de renta y/o los códigos locales de viviendas, edificios, seguridad o salud. Su falta de no mantener la propiedad en una condición segura e higiénica significa que Ud está en violación de su obligación según el capítulo 5321.07 del Código Revisado de Ohio.

- | |
|----|
| 1. |
| 2. |
| 3. |
| 4. |
| 5. |
| 6. |
| 7. |

Le está mandando este aviso de acuerdo con capítulo 5321.07(A) del Código Revisado de Ohio y servirá como aviso que quiero que componga las condiciones dentro de un tiempo razonable (30 días o menos).

Si falta de componer las condiciones ante de (fecha) _____, tomaré remedios legales y mandar mi pago de renta con la Oficial de la Corte hasta que las condiciones sean corregidas.

Atentamente,

Inquilino _____
 Dirección _____
 Fono _____

Los propietarios pueden desalojar a los inquilinos para estas razones:

1. El inquilino no paga la renta.
2. Reclamamos falsos a una agencia del gobierno de violaciones que fueron causados por el inquilino y/o sus invitados.
3. El cumplimiento de las leyes de vivienda por parte del arrendador requiera la alteración o demolición del edificio, lo que privaría al inquilino de su uso efectivo.
4. El contrato ha vencido
5. El inquilino ha violado un acuerdo importante del contrato.
6. La falta de solucionar una situación que afecta materialmente la salud o seguridad, dentro del plazo dado de 30 días.
7. Si el inquilino no permite que el propietario entre al apartamento.
8. Uso de drogas ilegales.

Los inquilinos tienen derecho a un aviso de tres días, entregado al inquilino o en el domicilio exigiendo que el inquilino desaloje. Este aviso debe incluir las siguientes palabras:

“SE LE SOLICITA DESALOJAR EL APARTAMENTO. DE NO HACERLO, SE PODRÁ INICIAR UNA ACCIÓN DE DESALOJO EN SU CONTRA. EN CASO DE QUE TENGA DUDAS ACERCA DE SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES LEGALES COMO INQUILINO, SE LE RECOMIENDA BUSCAR ASESORÍA LEGAL.”

Este no es solo un aviso obligatorio, es buen consejo. El desalojo es uno de los problemas legales más serio que puede tener una persona. Obliga que un inquilino sea desalojado y al propietario le cuesta mucho tiempo y dinero por concepto de renta dejada de percibir. Los expedientes de desalojo son públicos y pueden dañar la evaluación del crédito y referencias del inquilino. Los propietarios que no sigan los procedimientos legales apropiados, pueden terminar debiéndoles a sus inquilinos por daños o retardando el desalojo legítimo por meses. Las acciones de desalojo nunca se deben tomar a la ligera y siempre merecen la atención de un abogado.

Un propietario debe estipular por lo menos tres días de aviso antes de iniciar una demanda de desalojo en la corte. El inquilino no tiene que desalojar en tres días, pero si el inquilino no desocupa el apartamento, el propietario puede iniciar una acción en la corte que se llama “Aviso de Acción Posesoria” indicando que el contrato ha vencido o que el inquilino ha violado la ley o el contrato de arrendamiento.

Un arrendador no está solamente comprometido a una acción de desalojo por el aviso de tres días. Siempre hay tiempo para resolver el problema, reembolsar la renta, o cualquier otra cosa requerida para lograr una solución.

Si el arrendador y el inquilino no llegan a un acuerdo y el inquilino no desocupa, el arrendador puede entablar un reclamo con la Corte. La corte emitirá una citación para el inquilino, por correo certificado o entrega personal, notificando al inquilino cuando y donde tiene que comparecer ante la corte. El inquilino tiene derecho a un plazo de cinco días entre la entrega de la citación y la fecha del aparición en la corte. Adjunto con la citación se encontrará el reclamo del propietario, usualmente preparado por el abogado del propietario, pidiendo que la corte mande que el inquilino desaloje la propiedad y pague la renta pendiente. La citación también aconsejará al inquilino que contacte un abogado o la oficina local de Servicios Legales.

Si el inquilino no se presenta para el proceso según las instrucciones de la citación, la corte posiblemente ordenará que el inquilino desaloje y pague cualquier renta todavía pendiente.

9. Vivir en una manera que no moleste a los vecinos y requiere que sus invitados hagan igual.
10. Permite que el propietario entre en la propiedad siempre que de aviso y sea razonable y apropiado.
11. Cumplir con las leyes estatales y municipales de drogas en conexión con la propiedad y requiere que los inquilinos y invitados hagan igual.

Inspección del Apartamento

Antes de pagar cualquier depósito no reembolsable u ocupar la propiedad, el inquilino y el arrendador deberían inspeccionar juntos la propiedad, notando su condición. La mayoría de los contratos estipulan que la propiedad es aceptada “como esta”. Si el propietario no puede inspeccionar la propiedad con el inquilino, el inquilino deberá escribir un informe detallado de la condición, notando todos los defectos y deberá entregarlo al propietario lo más pronto posible. (Se puede usar el formulario en este folleto). Esto le da al inquilino la oportunidad de que los defectos sean compuestos y protege al inquilino de que el propietario no le cargue por daños preexistentes en la propiedad antes de que el inquilino ocupe el inmueble.. No arriende un lugar que requiera reparaciones extensas después de la fecha en que el mismo deba ser ocupado.

Propietarios e inquilinos no deberían aceptar o hacer pagos hasta que los dos estén seguros de la decisión de rentar. El propietario debe entregar un recibo mostrando quien pagó, quién recibió el pago, cuanto pagó, para que fue el pago, la dirección de la propiedad y la fecha del pago.

Revelación de Plomo

La ley federal requiere que los dueños de propiedades construidas antes del año 1978 deben entregar al los posibles inquilinos una declaración escrita de cualquier riesgo de plomo conocido y un folleto de envenenamiento de Plomo. Para más información, llame al Departamento de Salud en 390-5600.

El Contrato de Arrendamiento

Un acuerdo o contrato de arrendamiento para la propiedad se llama un arriendo. Estos arriendos pueden ser escritos, verbales, o implícitos por los pagos de renta hechos por el inquilino y por el permiso del propietario a que el inquilino utilice su propiedad. Cualquier tipo de arriendo está protegido bajo la ley de Ohio. Si el contrato es escrito, todos los acuerdos deberían ser escritos y firmados por el propietario e inquilino. No firme nada hasta que lo haya leído y entendido perfectamente. Asegúrese que la otra persona haya firmado y guarde una copia de cualquier acuerdo escrito. Si no entiende su contrato, consulte un abogado. Es mejor tener los acuerdos con su propietario por escrito.

Renta en Depósito

Los inquilinos en Ohio no pueden suspender los pagos de renta porque el propietario no está haciendo las reparaciones importantes. Tampoco puede un inquilino pagar a un reparador para hacerlo y después deducir los costos de la renta a menos que el propietario esté de acuerdo. En cambio, en Ohio, los inquilinos deben seguir un proceso que se llama renta en depósito. Renta en depósito significa pagar su renta a un oficial de la corte en vez de pagarla al propietario para poner presión al propietario hacer las reparaciones.

Para poner su pago de renta en depósito porque el propietario no cumple con las reparaciones necesarias, Ud. debe:

1. Tener la renta pagada al día
2. Dar un aviso escrito al propietario enumerando las reparaciones necesarias y mandar el aviso al lugar donde normalmente pagan la renta. (Guarde dos copias del aviso). Si el propietario no provee al inquilino con un informe escrito con el nombre y dirección del dueño/propietario cuando el inquilino ocupa la propiedad, el propietario renuncia a este aviso.

3. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de 30 días o un tiempo razonable en el caso de emergencia, cualquiera es más corta, el inquilino puede:

- a. Depositar la renta con la Corte Municipal de Springfield.
- b. Pedir que la corte mande que la reparaciones están hechas, bajar la renta y soltar algo del dinero depositado para hacer reparaciones o
- c. Terminar el contrato y desalojarse.

Porque este es un asunto legal muy serio, inquilinos deben consultar a un abogado antes de tomar estos pasos. Los remedios de renta en depósito no se aplican a propietario con menos de 4 propiedades y han repartido aviso escrito de este hecho cuando el inquilino ocupa la vivienda.

City Code Enforcement

Code Enforcement , una división del Departamento de Programación y Desarrollo maneja y estipula ayuda para un programa de Reclamos del Inquilino que identifica violaciones y requiere correcciones de las violaciones del Código de Mantenimiento de Propiedades. La meta de este programa es proteger la salud, la seguridad y el bien públicos en todas las viviendas y propiedades y está enforzado a través de penas civiles y criminales.

Los inquilinos puede contactar Code Enforcement al 324-7385, Lunes a Viernes entre el horario de 8:00am y 5:00pm.

Terminación del Contrato

El propietario y el inquilino pueden terminar un contrato no escrito por dar aviso así:

1. Mes a mes contrato – 30 días de aviso antes del comienzo del próximo período de renta.
2. Semana a semana – 7 días de aviso

No es necesario dar una razón al inquilino o propietario por terminar un contrato siempre y cuando le da aviso apropiado a la otra persona. Terminando un contrato escrito se debe hacer según el contrato, pero un propietario no se puede cortar el tiempo de aviso que está estipulado al inquilino por la ley.

Aunque el propietario no tiene que dar una razón para dar por terminado un contrato, el inquilino puede ganar una demanda de desalojo probando que el propietario está vengándose del inquilino porque este intentó organizar a otros inquilinos, hizo reclamos verdaderos de la condiciones, o porque el acto de desalojo es por razones de discriminación basada en la raza, color, religión, nacionalidad, sexo o incapacidad. Un inquilino quien pruebe cualquiera de estos cargos puede también recuperar los gastos en daños personales y abogados.

Depósito de Garantía

La ley de Propietario-Inquilino de Ohio permite que el propietario recaude un depósito de garantía para cubrir los gastos de renta no pagada y daños a la propiedad causados por el inquilino. El inquilino no es responsable por el desgaste o deterioro normal producido por el uso ordinario de la propiedad.

Se requiere al propietario que reembolse el depósito de garantía dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el inquilino desocupe y termina el contrato de arrendamiento. El Inquilino deberá cursar debido aviso escrito e incluir una dirección de reenvío. Si el monto devuelto no equivale al depósito total, el arrendador deberá incluir una relación detallada del dinero no reembolsado.

Si en el plazo de 30 días el propietario no ha reembolsado el depósito ni ha estipulado una relación detallada, o si el inquilino no está de acuerdo con la decisión del propietario de retener parte o todo el depósito, el inquilino podría demandar por el doble del monto retenido injustamente.

Aumentos del Pago de Renta

Bajo un acuerdo de arrendamiento de mes por mes, el propietario debe dar 30 días de aviso antes del mes afectado, antes de aumentar la renta. En el caso de un contrato escrito, el propietario no puede aumentar la renta durante el período del contrato. No hay control de renta en Ohio.

LISTA DEL CHEQUEO DE LA PROPIEDAD

DIRECCION: _____

COCINA

ITEM	CONDICION
Estufa	
Lavaplatos	
Refrigeradora	
Grifo	
Ventanas	
Persianas	
Muebles de Cocina	
Paredes	
Lámparas	
Techo	
Piso	

SALA DE ESTAR

ITEM	CONDICION
Paredes	
Techo	
Lámparas	
Ventanas	
Piso	
Persianas	
Puerta	
Barras de Cortinas	

BAÑO

ITEM	CONDICION
Paredes	
Cielo Raso	
Lámparas	
Tina	
Lavamanos	
Taza	
Gabinete de Medicina	
Puerta	
Piso	

OBSERVACIONES:

LISTA DE CHEQUEO DE LA PROPIEDAD

CUARTO DE MAQUINAS/SÓTANO

ITEM	CONDICION
Calefacción Central	
Techo	
Luces	
Tina para lavar Ropa	
Desague del piso	
Calentado de Agua	
Paredes	
Piso	

DORMITORIOS

ITEM	CONDICION
Puerta	
Piso	
Paredes	
Techo	
Ventanas	
Persianas	
Lámparas	

OBSERVACIONES:

Firmado por: _____

Inquilino _____

Propietario _____

Fecha: _____