

Manual de autoayuda para los inquilinos

*Legal Advocates For
Low-income Families*



NORTH PENN LEGAL SERVICES

Manual de autoayuda para los inquilinos



*Legal Advocates For
Low-income Families*

NPLS

NORTH PENN LEGAL SERVICES

Derecho de Autor 2010

Tabla de Contenido

Introducción	3
Elementos para pensar antes de buscar un apartamento o casa	4
Buscando un apartamento o casa para alquilar	8
Su apartamento elegido	11
Entrando en su apartamento o casa	13
Manejo de situaciones, mientras que el alquiler	16
¿Qué debo hacer cuando necesito reparaciones en mi apartamento o casa?	18
Saliendo del apartamento	23
Su depósito de seguridad	24
El proceso de desalojo	26
Subvencionando de viviendas	34
Casas móviles	37
Lista de arrendamiento (si no está en el arrendamiento, pida el arrendador de estos artículos)	42
Ejemplo de Cartas	42
Prospecto sobre la obtención de ayuda	

Introducción

Propósito

Este manual proporciona información útil sobre el alquiler de un apartamento y algunos de los fundamentos del derecho para el arrendador - el inquilino. Para aquellos que buscan una vivienda de alquiler, el manual contiene sugerencias prácticas sobre qué buscar al inspeccionar la unidad de alquiler y qué preguntas hacer el arrendador. Para aquellos que ya están alquilando, el manual aborda los problemas comunes, tales como no pagar el alquiler o quejas acerca de las reparaciones.

Renuncia (una advertencia legal)

Este manual contiene una declaración general de la ley y debe ser utilizado sólo como una guía. No debe ser considerada como consejo legal porque el caso de cada persona es diferente. Los códigos de una ciudad no puede ser el mismo que los demás conceptos. Además, las legislaciones sobre los arrendadores y inquilinos cambian. Este manual no puede reproducirse cada vez que cambia la ley.

¿Necesita ayuda legal?

Un abogado puede ayudarle a entender las leyes que se apliquen a su situación específica. Si no puede pagar un abogado, póngase en contacto con Servicios Legales del North Penn (NPLS). Si usted tiene bajos ingresos, usted podría calificar para ayuda legal gratuita. Los números de teléfono de NPLS y de las oficinas están impresos en el prospecto "Obtención de Ayuda".

Agradecimientos

Este manual combina el contenido de dos bienes publicaciones: **Las Costas Correctas** sobre El Alquiler, (publicado por el Comité de Acción Comunitaria de Lehigh Valley, con el apoyo de la oficina de Lehigh Valley de NPLS) y **el Manual para Los Inquilinos** (publicada por las oficinas de NPLS de Susquehanna Valley).

Uso

Para mayor comodidad y claridad, los pronombres masculinos ("él, de él, suyo, suyos, sus, su, lo, le") se utilizan para referirse al arrendador y, aunque este material es de valor para los inquilinos y arrendadores, el pronombre "usted" se usa a veces en lugar de "inquilino".

Versión en Línea y Recursos del Vídeo

Este manual está disponible en formato electrónico en <http://www.northpennlegal.org>. Tres videos de NPLS de viviendas de alquiler están disponibles en las oficinas del programa y muchas bibliotecas del área.

Alquilar un apartamento aborda muchas cuestiones prácticas que los inquilinos y los arrendadores deben considerar antes de adquirir un contrato de arrendamiento. De

particular interés para los arrendadores es un panel de discusión extensa sobre las publicidades discriminatorias y las prácticas de alquiler. El formulario consta de escenas y un panel de discusión (24 minutos).

El ABC de la Ley de Arrendadores e Inquilinos aborda la mayoría de los problemas que surjan durante el arrendamiento, incluyendo contratos de arrendamiento por escrito versus oral, avisos de desalojo, desalojos ilegales de autoayuda, los depósitos de seguridad y garantía de habitabilidad. El formulario consta de varias escenas y paneles de discusión (55 minutos).

El Presidente del Tribunal de Distrito es un simulacro del tribunal del 28 minutos delante de un juez de derecho real. El tema es una disputa entre arrendadores e arrendamientos, pero el vídeo puede ser útil para cualquier persona con una demanda civil. Tras el tribunal, hay un panel de discusión de 10 minutos con la participación de tres jueces de distrito (38 minutos).

Elementos para pensar antes de buscar un apartamento o casa

Equidad de Vivienda

La Ley de Equidad de Vivienda de 1988, prevé la protección contra la discriminación en la vivienda para todos los aplicantes de vivienda, inquilinos y compradores. La gente no se les permite ser objeto de discriminación por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o estado familiar (si o no usted está embarazada o tener hijos). La Ley de Equidad de Vivienda cubre alquilar o vender una casa, alquilar un apartamento, conseguir una hipoteca, y la publicidad del apartamento o casa. Es ilegal en virtud de esta ley a:

- hacer publicidad en formas que muestran preferencias ni discriminaciones, o
- discriminación en la prestación de servicios o instalaciones; o
- se niegan a alquilar o ceder a un inquilino no calificado por motivos de raza, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o situación familiar; o
- decir que alguien no puede ver o alquilar un apartamento o una casa, ya que no está disponible cuando realmente está disponible.

Usted puede presentar denuncias en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda el plazo de un año a partir de la fecha de un problema. Para presentar una queja, llame a la Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania (PHRC). Dependiendo de donde

usted vive, también puede haber leyes locales y estatales contra la discriminación. Consulte con las oficinas locales de la ciudad para asistencia de vivienda, NPLS, o el servicio de referencia de abogados local. Si su área no tiene una agencia de vivienda de denuncia, la agencia estatal PHRC puede ayudar (véase Sobre la Obtención de Ayuda o las Páginas Azules de su directorio telefónico).

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo o un contrato, entre el arrendador y el inquilino por el alquiler de la propiedad. El inquilino recibe la posesión exclusiva de la unidad de alquiler y el arrendador recibe el dinero para alquilar. En el pasado, la terminología de arrendamiento ha sido escrita en términos legales complejos. En Pennsylvania, el contrato debe ser escrito en un lenguaje sencillo para que sea más fácil de entender.

Hay dos tipos de contratos: un contrato verbal y un contrato por escrito. Un **contrato verbal** es un acuerdo verbal entre el arrendador y el inquilino. En Pennsylvania, un contrato verbal es legal y vinculante para un máximo de 3 años. La duración de un contrato verbal suele ser mes a mes, pero puede ser menor dependiendo de cuando usted paga su alquiler. Por ejemplo, si usted vive en un lugar donde se paga el alquiler semanal, entonces el plazo del arrendamiento oral sería una semanal. La duración de un contrato de arrendamiento es importante porque determina qué tipo de aviso a un inquilino o arrendador debe dar al terminar el contrato.

Un contrato por escrito es un contrato que defina las responsabilidades del arrendador y el inquilino. Un contrato por escrito es mejor para el inquilino y el arrendador. Ambos pueden volver al contrato por escrito para saber lo que se acordó. El contrato de arrendamiento por escrito es la mejor defensa si el inquilino o el arrendador a los retos del otro para romper el contrato de arrendamiento. Usted debe recibir una copia del contrato de arrendamiento firmado por el arrendador después de firmarlo. Conserve esta copia para sus archivos.

Problemas: Desde que el arrendador suele proporcionar el contrato de arrendamiento por escrito al inquilino, que no incluyan cláusulas arbitrarias o injustas en la letra pequeña del contrato de arrendamiento. Un tribunal debe denegar la ejecución de una disposición que parece inescrupuloso, o se ha descartado por los tribunales para ser ilegal. Lea el contrato cuidadosamente antes de firmarlo y dejar que las dos partes inicialar los cambios realizados en el contrato de arrendamiento. Con contratos de arrendamiento, tanto oral como escrito, si cualquiera de las partes quiere terminar el contrato, debe ser debidamente informado a la rescisión del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento por escrito debe indicar la cantidad de preaviso, pero por lo general, es uno o dos meses por adelantado. Con un contrato verbal, la cantidad de avisos se determina por el alquiler se paga. Por lo tanto, si usted paga mensualmente, entonces la notificación de un mes sería necesaria, pero si usted paga semanal, que puede ser la cantidad de avisos que se requiera. Cualquier aviso que darle al arrendador acerca de por concluido el contrato de arrendamiento debe ser por escrito. Mantenga una copia de la notificación para sus registros.

Garantía de habitabilidad

La Garantía de Habitabilidad es una garantía implícita por ley en cada contrato residencial, indicando que el arrendador está obligado a proporcionar condiciones seguras y sanitarias para sus inquilinos. Esta ley se aplica a todas las viviendas, pero no significa que la vivienda fue inspeccionado y / o autorizados para cumplir las reglas de vivienda locales. Sólo significa que si el arrendador no provee las condiciones básicas para garantizar que el lugar es seguro y sanitario, puede ser considerado responsable. En general, agua potable, calefacción, un sistema de alcantarillado funcionando correctamente, un sistema eléctrico que funcione, un detector de humo que funcione, un mechón para tu puerta exterior que funcione, un lugar no infestado con insectos y / o roedores, y una estructura segura, tanto dentro como fuera del hogar son los requisitos básicos que un arrendador debe proveer. Un arrendador no puede ser responsable de pagar por todas estas cosas (por ejemplo, a veces los inquilinos son responsables de los servicios públicos), pero deben asegurarse de que estén disponibles.

Hay Inspectores de Ejecución de Códigos y / o Inspectores de Salud en la mayoría de las zonas locales, cuyo trabajo es asegurarse de que los arrendadores están proporcionando los requisitos básicos. Algunos municipios exigen al arrendador a obtener un certificado de ocupación antes de que la propiedad está alquilada, que puede haber incluido una inspección. Si el arrendador no está proporcionando un lugar seguro y salubre, entonces usted debe llamar a la Dirección de Ejecución de Códigos o Inspector de la Salud local (ver El Prospecto Sobre la Obtención de Ayuda). También puede llamar a NPLS o un abogado privado para la asistencia.

Depósito de Seguridad

El Depósito de Seguridad es el dinero que el inquilino podría ser requerido pagar al arrendador a la primera vez que alquile el apartamento o casa para cubrir los daños que puedan ser causados por el inquilino durante el término del contrato de arrendamiento. En Pennsylvania, el depósito de seguridad puede ser de hasta dos meses de arrendamiento en el primer año (véase *Su Depósito de Seguridad*, p. 9). La suma del depósito de seguridad pagado al arrendador debe ser escrito en el contrato y usted debe obtener un recibo por el depósito de seguridad para sus archivos.

Divulgación sobre Pintura con Base de Plomo

Debe ser consciente de la base de pintura con base de plomo en las casas construidas antes de 1978. Se utiliza el plomo en la fabricación de pintura antes de la conciencia de la inquietud de la salud o la seguridad. Desde apartamentos o casas existentes pueden tener pintura con base de plomo, debe ser informado de ello por el arrendador antes de firmar el contrato de arrendamiento o la compra de una casa. Otras fuentes de plomo pueden ser las tuberías de plomo en el apartamento o la casa o en el suelo.

La Ley de Reducción del Riesgos Residencial por Pintura a Base con Plomo de 1992 requiere que el arrendador de proporcionar los inquilinos con información acerca de

la pintura con base de plomo en el apartamento o casa que es alquilado o comprado. El arrendador o el dueño no está obligado a probar o eliminar el plomo que existe en la unidad, a menos que le ordene hacer así por la Dirección de Ejecución de Códigos local o otras administraciones locales, estatales o federales. Desde 1996, se ha aplicado la ley a todas las propiedades de alquiler. Un arrendador o dueño que no da la información adecuada puede ser demandado por el triple de la suma de los daños. Además, el dueño puede estar sujeto a consecuencias civiles y penales.

Alojamiento razonable para la discapacidad

Un arrendador debe permitir la modificación razonable a cargo del inquilino, de manera que una persona con discapacidad puede utilizar el apartamento o casa. Ejemplos incluyen la adición de una rampa, barras de agarre, abridores de nivel de las puertas y manillas de grifo. El arrendador debe aprobar dichas modificaciones antes de que se hizo, y podrá solicitar un depósito de seguridad si va a haber un costo y la necesidad de devolver el apartamento a su estado original cuando el inquilino se mude. Los arrendadores que reciben subsidios federales pueden estar obligados a llevar el depósito de seguridad de la misma para todos los inquilinos.

Además, el arrendador debe permitir que tipo de alojamiento sobre cualquier servicio especial que el inquilino necesita para cumplir con los términos del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, en los términos del contrato de arrendamiento, el inquilino tiene la responsabilidad de mantener la casa limpia. Si una discapacidad física o salud mental impide que el inquilino de ser capaz de limpiar la casa, el inquilino tiene derecho a tener ayuda para limpiar o un trabajador social para ayudar a encontrar el inquilino dicha asistencia. El arrendador no tiene que proporcionar este servicio, pero debe permitir al inquilino la oportunidad de usarlo antes de tomar medidas para expulsar al inquilino. Si el arrendador no permite que el inquilino esta oportunidad, a pesar de que el inquilino ha revelado la incapacidad y pidió alojamiento, el inquilino puede tener una defensa a una acción de desalojo, o el inquilino puede presentar una queja con la administración apropiada (ver Sobre la Obtención de Ayuda o las Páginas Azules de su directorio telefónico).

¿Qué puede esperar una persona con una discapacidad?

El arrendador, gerente de la vivienda, el vendedor o prestador no se le permite hacer preguntas acerca de su discapacidad! Usted tampoco es obligado a proporcionar su historial médico o firmar un documento que permita que otros los ven.

Las preguntas sobre su historial médico y la discapacidad están prohibidos, excepto en las siguientes circunstancias:

Si usted está aplicando para vivienda diseñado para la gente con una discapacidad, es legal para preguntarle si usted califica para dicha unidad.

Si la vivienda está destinada a personas con una determinada discapacidad, es legal para preguntarle si usted califica para una de las prioridades a disposición de las personas con esta discapacidad específica.

Un arrendador puede preguntar si su contrato de alquiler supondría una amenaza directa a la salud o la seguridad de otras personas o si podría causar daños sustanciales y físicas a la propiedad de otras personas, y si una acomodación razonable sería eliminar el riesgo. "Daño físico sustancial" significa algo más que el desgaste normal y los daños a más de un solo elemento de la propiedad.

¿Buscar un apartamento o una casa para alquilar?

¿Busca un apartamento o casa para alquilar?

Pregunte a sus amigos acerca de cualquier "Para Alquilar" signos en su vecindario, y comprobar su propio vecindario en busca de signos. Revise la sección de clasificados de los periódicos locales que cubren las comunidades de los alrededores. La biblioteca pública local tiene copias de los periódicos locales disponibles (ver Sobre la Obtención de Ayuda).

Puedes buscar guías locales apartamento en supermercados y tiendas de conveniencia. Las guías de apartamento será probablemente cerca del boletín de servicio a la comunidad en la parte delantera de la tienda.

Cuando encuentre apartamentos o casas que usted puede permitirse, empezar a buscar en ellos! Tenga en cuenta que no hay una unidad perfecta o el arrendador perfecto. Usted debe tomar notas de los alrededores (barrio, parques, centros comerciales, acceso a las carreteras principales, línea de autobús, etc.) y la calidad de la unidad de alquiler. Sus notas pueden ayudar a comparar diferentes apartamentos o casas.

¿Cómo debo empezar a buscar un apartamento o casa?

Usted tiene la mejor oportunidad de obtener un buen lugar si usted sabe lo que necesita y planificar la manera de conseguirlo. Comience su búsqueda por responder a las siguientes preguntas:

¿Cuánto puede darse el lujo de pagar el alquiler, servicios públicos (gas, electricidad, agua, alcantarillado, recolección de basura, reciclaje, calefacción, cable), y otras necesidades? Una regla general es que la renta debe ser igual a salario bruto de una semana o más o menos una cuarta parte de su ingreso bruto mensual. A medida que más de su ingreso mensual va a pagar la renta, menos tendrá que comprar otras cosas necesarias y pagar las facturas. Si tiene problemas para manejar el dinero o como consecuencia de un presupuesto, asesoramiento de crédito está disponible para ayudarle (ver Sobre la Obtención de Ayuda y ejemplos presupuestados, p. 9).

Cuando se necesita la vivienda? Elija una fecha exacta. Dése el tiempo suficiente para encontrar un lugar.

¿Qué tipo de vivienda necesita? Un apartamento o una casa? ¿Cuánto espacio necesita? ¿Qué muebles o aparatos, lo que usted necesita? Por ejemplo, ¿necesita un patio para los niños, una rampa de acceso para discapacitados, o un primer piso para un miembro de la familia que no pueden usar escaleras?

¿Dónde quieres vivir? Una ciudad en particular? Un área de la ciudad o un barrio en particular? ¿Usted y su familia necesitan ser cerca de lugar de trabajo, la escuela, o líneas de autobús?

La clave del éxito en encontrar y mantener una buena vivienda es: NO ESPERE hasta el último minuto para conseguir ayuda. ¡ACTUE INMEDIATAMENTE!

Si necesita una vivienda inmediata debido a la expulsión o otras circunstancias, es posible que tenga que depender de familiares, amigos o hoteles de forma temporal. Es posible que pueda llegar a un refugio, sino que la mayoría de los refugios cuentan con largas listas de espera.

¿Cómo puedo aprender a administrar el dinero? (ejemplo) single persona

Artículo	7 días	4.3 semanas	12 meses
Arrendamiento	\$94.62	\$410.00	\$4,920.00
Comida	\$46.15	\$200.00	\$2,400.00
Seguro de coche (1 coche)	\$23.08	\$100.00	\$1,200.00
Servicios públicos	\$24.23	\$105.00	\$1,200.00
Transporte/Gas	\$11.14	\$50.00	\$600.00
Gastos médicos	\$4.33	\$18.75	\$225.00
Seguro de inquilino	\$2.88	\$12.50	\$150.00
Otros gastos			
Totales			

Los totales debe ser inferior o igual a su sueldo mensual y anual.

¿Cómo puedo aprender a administrar el dinero? (ejemplo) familia

Artículo	7 días	4.3 semanas	12 meses
Arrendamiento	\$94.62	\$410.00	\$4,920.00
Comida	\$75.05	\$325.00	\$3,900.00
Guardería (cuido de niños)	\$58.14	\$250.00	\$2,600.00
Seguro de coche (2 coches)	\$46.15	\$200.00	\$2,400.00
Servicios públicos	\$34.62	\$150.00	\$1,800.00
Seguro de vida (\$25,000)	\$10.10	\$43.75	\$525.00
Transport/Gas	\$13.85	\$60.00	\$720.00
Gastos médicos	\$13.46	\$58.33	\$150.00
Seguro de inquilino	\$2.88	\$12.50	\$150.00
Otros gastos			
Totales			

Los totales debe ser inferior o igual a su sueldo mensual y anual.

Esto es lo que usted debe esperar

- Un barrio en el que se sienten cómodos viviendo
- Un apartamento o una casa que satisfaga sus necesidades básicas, pero preferiblemente de más que lo básico para la vivienda y la seguridad
- Un arrendador que el respeto, con que se lleva bien, y que se lleva bien con usted

Visitando apartamentos o casas y encontrando el arrendador

- Vístase de manera adecuada. Limpio, aseado y simple es lo mejor. Esto demuestra que el arrendador que usted es responsable y sincero.
- Mantenga una cita cuando lo hace. Si hay una razón por la que debe llegar tarde o cancelar, llame al arrendador y le hizo saber. Simples y buenas maneras como este son importantes.
- Esté listo para llenar una solicitud o hacer un depósito para mantener la unidad en caso de que encuentra lo que busca.

¿Qué buscar en una unidad de alquiler

El arrendador está obligado a mantener un cierto nivel de calidad de la vivienda (ver “¿Qué debo hacer cuando me necesiten reparación?”, página 18). Usted puede querer hablar con los inquilinos de los apartamentos o los vecinos con el fin de tener una idea de cómo el arrendador responde a las necesidades de los inquilinos. Use las listas de control de apartamentos, a partir de la página 38, como una guía para asegurar que usted conseguirá lo que busca.

¿Realmente tiene que saber acerca de todos los elementos de la lista de control para cada unidad de vivienda que visito?

No. ¿Cómo fondo que desea estar con su búsqueda de un apartamento o casa depende de usted. Al tomar su tiempo y revisar los detalles, es posible que tenga menos problemas para hacer frente a más tarde. No hay garantía de que no tendrá problemas. Usted debe sospechar de los lugares que tienen un precio más debajo de otros lugares similares y lugares con muchos problemas.

¿Si me mudo a un apartamento o una casa donde hay problemas? ¿Qué pasa si el arrendador se compromete a arreglarlos?

En general, la respuesta es no. Usted debe tratar de encontrar un lugar que no necesita reparaciones importantes. Incluso si el arrendador se compromete a realizar las reparaciones una vez que usted se mude, no hay garantía de que lo hará. Si las reparaciones son menores (nuevas bombillas de luz o cortina de ducha), entonces no podría hacer una gran diferencia ya que podría solucionar estos problemas usted mismo. Si las reparaciones son importantes (no hay alarma de humo, ventanas rotas, sin calefacción), no debe entrar en el apartamento.

Sin embargo, muchas personas se mueven en lugares con malas condiciones porque el alquiler es barato, el arrendador se compromete a hacer las reparaciones, y necesitan un lugar de inmediato. En este caso, usted quiere asegurarse de que obtiene el arrendador para firmar un acuerdo por escrito que va a hacer las reparaciones en una fecha determinada. Si usted se compromete a hacer parte del trabajo a cambio de una reducción en el alquiler, **demándelo por escrito** o será difícil de probar más adelante. También debe tomar fotos de las reparaciones que se necesitan. Si el arrendador no hace las reparaciones y hay que llevarlo a juicio para tratar de obtener las reparaciones hechas, a continuación, tendrás las fotos y un acuerdo firmado como prueba de las condiciones y su promesa de hacer las reparaciones. Recuerde que debe mantener una copia del acuerdo firmado por el arrendador.

¿Cuánto puede cobrar el arrendador por pagos atrasados?

Aunque los pagos atrasados pueden variar de un arrendador al otro, la suma cobrada debe ser razonable. Por ejemplo, un pago atrasado de \$25 calcular después de un período de gracia de cinco días puede ser razonable, mientras que un pago atrasado de \$25 por día después del primer día del mes puede considerarse excesivo. Usted debe tener cuidado con la firma de un contrato de arrendamiento que incluye tales cargos.

Su apartamento elegido

Su primer paso será llenar una solicitud de alquiler. El arrendador puede cobrar una tasa de solicitud, y revisará la información que le suministre.

Información necesaria para llenar la solicitud de alquiler

- La identificación con una foto.
- Números de Seguro Social, fechas de nacimiento y su nombre completo legal y cualquier adulto(s) a lo largo de 18 años que residen con usted.
- Lugar de trabajo por cada adulto, nombre de la empresa y la dirección correcta, los nombres completos de los supervisores inmediatos, y el ingreso bruto anual o mensual.
- Las cantidades de dinero en: Cuenta(s) bancaria(s), los préstamos bancarios y la deuda de tarjeta de crédito de cualquier adulto que figure en el contrato de arrendamiento. El arrendador las utiliza para comprobar su historial de crédito y evaluar si puede pagar el alquiler.
- Licencia de conducir y matriculación de vehículo, si tienes un coche.
- Historia de alquiler, direcciones y números de teléfono de las personas que vivían con los últimos dos hasta cuatro lugares en los que vivió. Esto puede ayudarle a mostrar al arrendador que usted es una persona responsable.

Para aumentar sus probabilidades de adquirir el apartamento que desea, tenga la información organizada y preparada. Sea honesto con toda la información que da. Los arrendadores tienen el derecho a obtener una historial de crédito y hacer una verificación de antecedentes penales. Si miente en la solicitud o dar información falsa a propósito, usted está cometiendo un fraude. Los cargos criminales se podrá interponer en su contra por dar respuestas o información falsa. Si el arrendador rechaza su solicitud, el arrendador tendrá que explicar la razón. Si la razón indicada, no parece apropiada, contacte NPLS o el servicio de referencia de abogados locales para discutir lo que podrían hacer; (ver Sobre la Obtención de Ayuda).

Negociando con el arrendador

Si el arrendador aprueba el alquiler del apartamento o casa, se le puede pedir que firme un contrato de arrendamiento. Mire la Lista de Control de Arrendamiento, p. 42, asegúrese de pedirle al arrendador a todas sus preguntas sobre el contrato de arrendamiento.

Es posible que pueda negociar con el arrendador para mejorar las condiciones en el apartamento o proporcionar más servicios. Puede ser más difícil hacer esto con los administradores de edificios de apartamento debido a la política de la compañía, pero pregunte! En algún momento, puede que tenga que conformarse con lo que se ofrece, o puede decidir buscar en otra parte.

El tiempo para llegar a acuerdos con el arrendador está después de haber sido aceptado como un inquilino, pero antes de firmar el contrato de arrendamiento. El arrendador suele pedir un depósito de seguridad (hasta dos meses de alquiler) y requieren que usted firme un contrato de arrendamiento en que se indique el acuerdo de que usted está dispuesto a aceptar. Usted puede cancelar el contrato dentro de 72 horas de la firma del contrato de arrendamiento, lo que le permite obtener su depósito de seguridad. Sin embargo, si no está seguro, puede tomar el tiempo para mirar a otros apartamentos o revisar el contrato de arrendamiento con mayores detalles. Póngase en contacto con NPLS o el servicio de referencia de abogados locales para revisar el contrato, responder a sus preguntas y atender sus preocupaciones (ver el Prospecto Sobre la Obtención de Ayuda).

Recuerde que **una vez que usted firme el contrato de arrendamiento** que se encuentra en un contrato por un período de tiempo determinado como se indica en el contrato de arrendamiento. La única manera que usted puede hacer cambios es si usted y el arrendador están de acuerdo en cambiar el contrato por escrito. Si usted no cumple con los requisitos que se espera de usted, el arrendador podrá encontrar otros inquilinos y que requieren que usted se vaya.

Asentándose en su apartamento o casa

¿Cuáles son las responsabilidades de los arrendadores?

El arrendador debe proveer lo siguiente:

- Agua potable / agua en cocina y baño
- Agua caliente
- Calefacción (cuando hace frío)
- Sistema de alcantarillado funcionando
- Cuarto de baño (con bañera o ducha y WC)
- Sistema eléctrico seguro y funcionando
- Cerradura(s) de la puerta(s)
- Apartamento o casa no esté llena de bichos o roedores
- Estado sanitario seguro de la estructura de la casa y fuera de la zona
- Detectores de humo funcionando
- Folleto de información sobre la pintura con base de plomo ('Proteja Su Familia del Plomo en Su Casa')

¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino?

- Pagar el alquiler a tiempo y con regularidad para la longitud total del contrato de arrendamiento.
- Mantenga los cheques cancelados o recibo de giro postal como prueba de cualquier alquiler o depósito de seguridad que usted pagó.
- **Recuerde que debe obtener un recibo** si paga en efectivo o giro postal. **¡Nunca** usted debe pagar el alquiler sin tener algún tipo de recibo de su arrendador!

Se puede decir simplemente:

Recibido \$ _____ de _____ para _____ (mes).

Resto pendiente de pago \$ _____

Fecha _____ Arrendador. _____

- Tenga cuidado de las reparaciones cuando el daño es culpa suya.
- Limpieza del apartamento o casa para mantenerla en buen estado.
- Si se necesitan reparaciones, presentado una solicitud con fecha por escrito al arrendador. Mantenga una copia.
- Mantenga los acuerdos realizados en el arrendamiento, tales como no hacer mucho ruido.

Consejos para recordar cuando se mude

Teléfono, Televisión por Cable y Servicios Públicos

- Usted necesita comunicarse con el teléfono, cable y empresas de servicios públicos y locales para la instalación y conexión de servicios lo que quieras.

Información de Bomberos y Policía

- Encuentre el número de teléfono de bomberos y departamentos de policía locales y los números de emergencia. Ponga estos números por el teléfono por lo que son útiles en caso de emergencia. ¿Está usted en un área de 911?
- Si es posible, tenga al menos un extintor de incendios a mano, de preferencia en la cocina. Conozca cómo operar el extintor. También debe haber un extintor en la sala común de un edificio de múltiples unidades.
- La ley de Pennsylvania requiere que el arrendador provee a cada unidad un detector de humo funcionando. El contrato de arrendamiento establece si el inquilino o el arrendador es responsable de comprobar la alarma de humo y reemplace las baterías cuando sea necesario. Si la alarma no está funcionando, y no es sólo las

baterías agotadas, el inquilino tiene que informar al arrendador por teléfono y por escrito que la alarma de humo tiene que ser reemplazado. El arrendador tiene 72 horas (3 días) para sustituir a la alarma de humo. Si no lo reemplaza dentro de ese plazo, el inquilino puede enviar al arrendador una carta diciendo que compra un detector de humo y descontará el precio del alquiler del mes que viene. Cuando el inquilino paga el alquiler del mes que viene, que debe incluir el recibo de la alarma de humo.

Seguro de Inquilino

- El seguro de su arrendador **no** puede cubrir sus bienes muebles. El arrendador **no** puede ser responsable de sus pertenencias; es responsable. Usted tendrá que obtener un seguro de inquilino para cubrir el robo, pérdida o daño de sus bienes muebles.
- Póngase en contacto con varios agentes de seguros y comparar costos. Una póliza de seguros puede costar \$ 240.00 al año.

Seguridad del Apartamento

Como regla general, llame al número de teléfono de emergencia en su área cuando usted encuentra humo, agua, disparos, o sangre en su apartamento, edificio de apartamentos, o el área circundante inmediata. A continuación, llame al arrendador.

Para evitar que personas ajenas a cabo y evitar robos, compruebe que tiene cerraduras adecuadas y las usa. Un cerrojo es el mejor. Antes de añadir o cambiar las cerraduras, hablar con el arrendador. Su arrendador es permitido legalmente tener un juego completo de llaves de las cerraduras que instala.

Manejo de situaciones mientras que el alquiler

¿Qué pasa si no puedo pagar mi alquiler?

Un arrendador puede desalojar por impago de alquiler. Como inquilino, usted es legalmente responsable de pagar la suma total del alquiler en el momento oportuno. Incluso cuando usted firma el contrato de arrendamiento con otras personas, cada persona puede ser el único responsable por la suma total del alquiler. Por lo tanto, si una de las personas que firmaron el contrato de arrendamiento se muda o no puede pagar el alquiler, la otra persona(s) será responsable de pagar la suma total debida.

El contrato de arrendamiento se fijaron los términos de sus pagos de alquiler. En general, el alquiler se paga el primer día del mes. Si usted no paga su alquiler a tiempo, el arrendador puede presentar una acción de desalojo contra usted. No importa si usted está incapacitado, su dinero fue robado, que acaba de perder su trabajo, es el invierno, y / o tiene hijos. Usted todavía puede ser desalojado por falta de pago del alquiler.

Si no va a poder pagar su alquiler, debe informar a su arrendador de inmediato. Usted no debe esperar hasta el día de su vencimiento o pocos días después. Explique a él o ella por qué no puede pagar el alquiler y pedirle que haga un arreglo de pago. Si el arrendador se compromete a concertar un arreglo de pago, obtenga este acuerdo por escrito y mantenga una copia para sus archivos. Recuerde, si usted no cumple el acuerdo, el arrendador podrá desalojarlo. El proceso de desalojo se discute en la página 26.

Cuando usted tiene una pérdida inesperada de ingresos, es posible que pueda obtener ayuda de una agencia local o el Departamento de Beneficencia Pública para el pago del alquiler (ver el Prospecto Sobre la Obtención de Ayuda).

¿Cuándo puede mi arrendador entrar a mi apartamento?

Como inquilino, usted tiene derecho al uso pacífico y el disfrute tranquilo de la propiedad que está alquilando. Esto significa que a menos que su contrato diga lo contrario o si hay una emergencia grave, el arrendador no debe entrar a la propiedad sin su permiso. Puesto que su arrendador es dueño del edificio en el que vive, tiene derecho a tener las llaves de su apartamento. Sin embargo, esto no significa que el arrendador puede entrar en el apartamento cuando él quiera. El contrato de arrendamiento puede tener un plazo que permita la entrada en la vivienda por el arrendador para hacer reparaciones, realizar las inspecciones, o mostrar la propiedad a los compradores o inquilinos potenciales. Generalmente, si el arrendador necesita para hacer las reparaciones, debe darle por lo menos 24 horas de aviso para hacerlo. Si quiere estar en casa cuando él está ahí, tenga que reorganizar su agenda. Si no le importa si está en casa o no, le puede dar permiso para entrar.

Si hay una emergencia (fugas de agua, tuberías de ruptura, etc.) y su arrendador no puede contactarse, entonces no tiene derecho a entrar para hacer frente a la situación. Se debe dejar una nota para que sepas que alguien estaba allí, pero eso no siempre sucede. Si usted tiene razones para creer que el arrendador estaba en su apartamento, usted debe llamarle y pedirle que explicara por qué estaba allí.

Si no hay reparaciones que deban realizarse y la situación no es una emergencia, el arrendador no debe entrar a su apartamento sin consentimiento previo. Si el arrendador trata de su apartamento con frecuencia y quiere entrar por ninguna razón, tenga que pedir consejo a un abogado, o pregúntele al arrendador por escrito para darle 24 horas de aviso a menos que haya una emergencia.

Problemas con Otros Inquilinos

Si usted tiene problemas con otros inquilinos que le molesten, informe su arrendador del problema por escrito. (Siempre es mejor mantener una copia de cualquier carta que usted envía a su arrendador). Explique el problema en detalle, y pregúntele su arrendador para hacer frente a la situación. Si usted siente que está siendo amenazado por los otros inquilinos, usted puede llamar siempre a la policía. Si no tiene noticias de su arrendador dentro de unos días, haga un seguimiento con otra carta, pidiéndole lo que hizo para corregir la situación. Con suerte, habrías hablado con los inquilinos y les aconsejó que pararan el comportamiento molesto. En algunos casos, el arrendador no se aborará el problema y luego depende de usted si quiere seguir para permanecer en el apartamento.

Recuerde, si usted tiene un contrato, está obligado a sus términos, por tanto si terminarlo y se muda debido a problemas con otros inquilinos, el arrendador puede tomar acción contra usted. Si usted piensa que tendrá que mudarse debido a los problemas, debe llamar a NPLS o un abogado privado para el consejo.

¿Pueden mis familiares o amigos se van a vivir conmigo?

Su contrato se indicará quién está autorizado a residir en su hogar. Usted puede ser desalojado por terminar su contrato si usted permite que otros irse a vivir consigo. Si usted desea tener a alguien que se muda o se quede con usted durante un período prolongado de tiempo, usted debe pedir al arrendador por el permiso. El arrendador quiere aumentar el alquiler para personas adicionales. Si el arrendador se compromete a dejar que alguien más se muda en forma permanente o temporal, usted debe conseguir que el acuerdo por escrito.

¿Qué debo hacer si el arrendador no paga las facturas de servicios públicos?

Si el arrendador es responsable de los pagos de servicios públicos de acuerdo con el contrato de arrendamiento, pero no hace los pagos, todavía usted puede estar protegido contra el cierre de servicios públicos. En Pennsylvania, los servicios públicos están

obligados a notificar al arrendador de una propuesta de cierre. El arrendador debe enviar a la compañía de servicios públicos los nombres y direcciones de los inquilinos que se verían afectados. A continuación, la compañía eléctrica está obligada a proporcionar los inquilinos con 30 días de notificación de una propuesta de cierre del servicio y el derecho del inquilino a la continuidad del servicio mediante el pago de una suma igual a la de facturación más reciente de 30 días. Si se paga antes de la fecha propuesta, los servicios no se darán por terminado. Si se paga después de la terminación, los servicios deben ser restaurados. A partir de entonces, los inquilinos recibirán las facturas cada mes. No se requiere que las facturas se incluya en su nombre.

Si el inquilino(s) ha(n) pagado la factura cuando la responsabilidad del arrendador en virtud del contrato, la suma pagada se deducirá de los pagos de alquiler (véase **Reparación y Deducción**, p. 19).

¿Qué debo hacer cuando necesito reparaciones en mi apartamento o casa?

Hay siete elementos principales que pueden ser capaces de hacer:

- Se mude.
- Haga reparar el problema y restar el costo de su alquiler.
- Póngase en contacto con los funcionarios de código o de salud locales.
- Entable una demanda que le compense por parte del alquiler que ha pagado y más los otros gastos, y / o el reembolso de los bienes dañados o destruidos.
- Retenga el alquiler hasta que el arrendador hace las reparaciones.
- Obtenga una orden judicial para exigir que el arrendador haga las reparaciones.
- Recupere el pago (daños) por el sufrimiento emocional severo; o,
- Use una combinación de estos remedios.

Se mude

- 1) Si un arrendador no provee ciertas cosas para usted que causan un grave problema, como un sistema de alcantarillado funcionando, calefacción cuando hace frío, o agua potable, él puede violar la "Garantía de Habitabilidad", (véase página 5). En estas situaciones, usted tiene el derecho de terminar su contrato de arrendamiento y se muda.
- 2) No acaba de salir. Si va a salir, primero debe escribir a su arrendador, le dice acerca de sus problemas, y le invito a rectificar los problemas dentro de un plazo razonable de tiempo. Trate de ser indicado en la carta, se explica cómo el problema afecta a casa de su familia, salud, limpieza, etc. Mantenga una copia de su carta.

- 3) Si no se soluciona el problema en un plazo razonable, vaya adelante y planeé mudarse.
- 4) Cuando se sabe cuándo va a mudarse, escríbale de nuevo, diciéndole que por no solucionar estos problemas, que ha violado la garantía de habitabilidad, y como resultado, usted se mude. También puede demandar su depósito de seguridad, y algunas alquileres atrasados por el tiempo cuando las condiciones eran malas.
- 5) Probablemente sea una buena idea esperar hasta el día que se van a enviar al arrendador la carta (véase ejemplos de cartas en las páginas 42-46).

Reparación y Deducción

- 1) Reparación y Deducción pueden ser una buena solución para usted si:
 - a) Usted no desea mudarse,
 - b) Su problema es algo concreto que una persona de reparación puede fijar y
 - c) las reparaciones costarán menos de lo que usted paga su alquiler mensual.
- 2) Antes de que usted puede conseguir reparar el problema, el primer paso es escribir a su arrendador, le digo acerca de su problema(s), y le pido que arreglarlo. No se salte este paso, usted debe decirle por escrito, incluso si ya le dije antes sobre el problema. (véase ejemplos de cartas de Reparación y Deducción, páginas 44 y 45.)
- 3) Infórmele sobre el problema en detalle - explíquele cómo afecta la casa de su familia, salud, seguridad, limpieza, etc. Si puede, también tome fotografías y / o videos del problema.
- 4) Siempre mantenga copias de todas sus cartas.
- 5) Permite a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.
- 6) Si no lo arregla, usted debe escribirle otra vez. Dígale que porque él no ha fijado su problema, piensa que lo arregle usted mismo y reste el costo de su alquiler, si no lo repare inmediatamente.
- 7) Si el arrendador no hace nada en un día o dos, llame a compañías y obtenga más o menos tres presupuestos por escrito de cuánto costará la reparación. Elige la compañía con un precio más razonable. Recuerde, usted puede usar la reparación y deducción sólo si se puede pagar por las reparaciones.
- 8) Haga las reparaciones. Obtenga un recibo. Entonces, cuando es el momento de pagar el alquiler, escriba a su arrendador una vez más, diciéndole que ha hecho las reparaciones, y cuánto dinero ha gastado. Déle una copia de su recibo, y las copias de las estimaciones de otros que había obtenido, para que vea que usted gastó una buena suma. Reste la suma que pagó por las reparaciones de la suma de su alquiler usual, y sólo pague al arrendador la diferencia.
- 9) **Importante: sólo gaste el dinero en las reparaciones, no en otra cosa.** Al mes siguiente, tiene que volver a pagar la suma usual.

10) Antes de hacer a las reparaciones, tome fotos o vídeo y asegúrese de que otras personas han visto el problema y sus efectos, de modo que si alguna vez tiene que ir al tribunal, usted tendrá pruebas de que el problema era grave. Además, si usted puede persuadir a las personas de reparación para describir los problemas en sus presupuestos por escrito o recibos, que podrían ser útiles. Póngase en contacto con los funcionarios del código o de la salud y informeles de los problemas.

Juicio por alquiler atrasado y otros gastos

- 1) La demanda por alquiler atrasado y otros gastos puede ser una buena solución para usted si usted ya ha gastado su propio dinero para reparar las cosas, o si se muda y crea que merece algo de alquiler atrasado, porque la casa tenía problemas graves. Usted puede demandar si te vas a quedar en la casa o mudarse.
- 2) Antes de presentar este tipo de demanda, usted debe asegurarse de que usted ha notificado al arrendador de los problemas (por escrito), y le había dado una oportunidad razonable para fijarlos, pero no los ha fijado.
- 3) Esta solución es ir a la Juzgado Magisterial del Distrito y llenar los papeles de demanda. Puede obtener más información acerca de cómo hacer esto de NPLS o un abogado privado.
- 4) Hay muchas cosas que usted puede pedir en esta demanda. Por ejemplo, usted puede solicitar:
 - a) El reembolso de dinero que usted ha gastado para reparar el problema, o para reparar los daños a su propiedad, o hacer su lugar más habitable en las circunstancias;
 - b) Reembolso de una parte o la totalidad de su alquiler atrasado pagado, para el período de tiempo cuando el problema se hace su casa inhabitable (la suma depende de lo mal que haya sido o sea);
 - c) El reembolso de los costos de servicios públicos adicionales, si sus facturas de servicios públicos fueron excepcionalmente elevados debido al problema;
 - d) El reembolso de cualquier dinero que usted gastó si alguna vez tuvo que pagar por vivienda temporera, debido a las malas condiciones;
 - e) Reembolso si sufrió algún daño físico o emocional a causa de las malas condiciones provocadas por el arrendador o su fracaso para solucionar el problema; y / o,
 - f) Reembolso de su propiedad dañada o destruida a causa de las malas condiciones (comida en mal estado, la ropa dañada, o muebles).
- 5) Lleve al tribunal cualquier tipo de fotografías que muestran las malas condiciones. También sería útil para otras personas que han visto las malas condiciones para llegar a su audiencia y testificar a su favor. Si su Dirección de Ejecución de Códigos de Vivienda sabe lo mal que están los problemas, persuadirles a testificar a la audiencia o asegúrese de llevar sus informes con usted (véase ejemplo de carta, p. 42).

- 6) Lo que hay que hacer en la audiencia es demostrar al tribunal que:
 - a) estos problemas han interferido seriamente con su salud, seguridad, limpieza, etc.;
 - b) estos problemas eran culpa de su arrendador o responsabilidad, y,
 - c) el arrendador no ha solucionado los problemas en un tiempo razonable después de que usted le dijo acerca de ellos.
- 7) Llevar al tribunal todos los recibos de sus gastos, el alquiler atrasado, facturas de servicios públicos, y para cualquier otra cosa que estamos pidiendo al tribunal que le dan para tener que manejar este problema.

Retención de Alquiler

- 1) Retención del alquiler puede ser apropiado para usted solamente si:
 - a) Usted no puede pagar las reparaciones, y
 - b) Sus problemas son tan graves que su casa es inhabitable.
 - c) Pero tenga cuidado, porque muchas veces no es la opción más apropiada, y muchos tribunales no ven con buenos ojos la misma. Además, mientras retiene el alquiler que usted debe buscar otro lugar donde vivir, porque el arrendador puede entonces tratar de desalojarlo.
- 2) Ejemplos de lo que **no** habría problemas apropiados para retener el alquiler hay las alfombras rajadas, los grifos agujereados, los inodoros que no se detiene, paredes agrietadas, o una cantidad pequeña o de menor importancia de los insectos o roedores. Ejemplos de lo que podría ser apropiado hay agua caliente, sin calefacción en el invierno, las condiciones peligrosas en la estructura de su casa, un sistema de alcantarillado graves defectos, o una cantidad extrema de roedores u otras infestaciones.
- 3) La manera más segura de retener el alquiler para tratar de que el arrendador de mejorar las condiciones es poner el dinero del alquiler en una cuenta bancaria separada de sus otros fondos. De esta manera, si su arrendador trata de desalojarlo o demandarlo por el dinero, usted puede probar al tribunal que no estaban usando el dinero para otro propósito.
- 4) El primer paso en este proceso sería escribir a su arrendador, le digo acerca de su problema (s), y le pido que arreglarlo. No se salte este paso, usted debe decirle por escrito, incluso si ya le dije antes sobre el problema.
- 5) Infórmele sobre el problema en detalle - explique cómo afecta la casa de su familia, salud, seguridad, limpieza, etc. Si puede, también tome fotografías del problema.
- 6) Siempre mantenga copias de todas sus cartas.
- 7) Permite a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.
- 8) Si no se soluciona el problema, es necesario escribirle de nuevo. Dígale que porque él no ha fijado su problema, su casa es inhabitable, y por lo tanto, usted tiene la

intención de retener el alquiler. Dígale que usted comenzará a pagar el alquiler de nuevo después de que cumpla con sus obligaciones como arrendador (véase ejemplos de cartas en las páginas 44 a 45).

- 9) **No gastar este dinero.** (Para saber cómo gastar su dinero para hacer reparaciones, consulte arriba “Reparación y Deducción”, p. 17). Ponga el dinero en una cuenta **separada**. Usted puede preguntar a su banco local de cómo hacer esto. De esta manera, si su arrendador le lleva al tribunal y gana un juicio contra usted, usted tiene el dinero para pagarlo.

Orden del Tribunal - Ejecución Específica

“Ejecución Específica”, en estas situaciones, significa persuadir un tribunal ordenar que el arrendador haga las reparaciones necesarias a un apartamento. Esto parece como una gran solución, pero desafortunadamente es muy difícil persuadir un tribunal a obligar a un arrendador y asegurar de que hace algo que él no quiera hacer. Como consecuencia, en mayor parte los tribunales optan por no hacerlo. Ejecución específica es algo que debe ser ordenada por un Tribunal de Litigios Ordinarios y no el Juez Magisterial de Distrito. Como resultado, debe contactar a un abogado si tiene alguna pregunta acerca de si esto es posible en su caso.

Recuperando el Pago (Daños) por el Sufrimiento Emocional Severo

Si usted puede probar que el arrendador a causa del fracaso ejecutar las reparaciones de defectos muy graves que crean un peligro para su salud o seguridad, ha causado **intencionalmente o imprudentemente** usted o su familia a sufrir daños emocionales graves, **puede ser** capaz de obtener alguna daño de su arrendador a pagar por este grave sufrimiento emocional. La conducta del arrendador en su fracaso a reparar, por lo general durante un largo período, a pesar de un aviso de usted de los defectos, debe ser “**extrema e indignante**”. El arrendador debe tener **intencionalmente e imprudentemente** le causó serias molestias emocionales y el sufrimiento emocional que sufre debe ser **grave**. Lo mejor sería ponerse en contacto con un abogado si usted desea traer una demanda por daños emocionales severos.

Combinación de los Recursos

Usted puede elegir una combinación de recursos. Cualquiera de las soluciones anteriores solamente puede no ser totalmente adecuadas para usted. Su situación puede permitir el uso de la combinación de diferentes recursos.

Supongamos, por ejemplo, que en los últimos 2 meses usted ha pagado la totalidad del alquiler, pero no han tenido agua caliente. Usted le ha dicho el arrendador de ella, pero él no ha hecho las reparaciones en un plazo razonable de tiempo. En el ínterin, se han encontrado otro lugar donde vivir y tenga la intención para mudarse el próximo mes. ¿Qué puede hacer? Usted puede optar por:

- solicitar que una parte del alquiler de los 2 últimos meses debe ser regresado a usted;
- reducir parte del alquiler de este mes; y
- mudarse el mes que viene sin ser responsable de alquiler en el futuro a su arrendador actual.

Usted debe ser consciente de que ninguna de estas opciones son perfectas ni fáciles. Cualquiera de ellas podría causar que su arrendador para tratar de desalojarlo. Sin embargo, si el arrendador no es realmente proveerle con condiciones sanitarias y de seguridad, no puede desalojarlo solamente para vengarse de ti. Si usted recibe una notificación de desalojo, llame a NPLS o un abogado privado para obtener más ayuda.

Mudándose del Apartamento

Dando Aviso

Como el final de contrato de arrendamiento, deberá discutir la renovación o terminación del contrato de arrendamiento. Si desea mudarse de su apartamento o casa, usted debe dar aviso a su arrendador. Revise su contrato para ver cuánto tiempo de aviso se necesita y cómo debe entregarlo. Su notificación al arrendador debe ser por escrito y debe enviarla por correo certificado o entregarla en persona.

Mudándose

Siga los procedimientos para mudarse en su contrato para asegurarse de terminar sus responsabilidades para el apartamento antes de salir.

- Dé a su arrendador - por escrito - su nueva dirección o una nueva dirección para recibir correo.
- Retire todas sus pertenencias y basura.
- Limpie el apartamento.
- Deje el apartamento a la forma en que fue cuando se mudó.
- Pase por el apartamento y revise la lista de control y las fotos de cuando mudó con el arrendador. Pide el arrendador firmar la lista de control.
- Tome fotos nuevas si se han producido cambios.
- Cierre todas las puertas y ventanas. Luego, devuelva sus llaves al arrendador.

Su Depósito de Seguridad

Propósito

El depósito de seguridad es el dinero que el inquilino da al arrendador al comienzo del alquiler del apartamento o casa. Se destina a cubrir los daños que pudieran ser causados por el inquilino durante el término del contrato de arrendamiento.

La Suma de Su Depósito

En Pennsylvania, el depósito de seguridad puede ser hasta dos meses de alquiler en el primer año. La suma de depósito de seguridad pagada al arrendador debe ser escrito en el contrato de arrendamiento, y usted debe obtener un recibo por el depósito de seguridad para sus archivos. **¡Nunca dé su arrendador el dinero sin recibir un recibo!**

Cuenta Bancaria y El Interés

Si el depósito de seguridad es más de \$100, el arrendador debe ponerlo en una cuenta bancaria después del segundo año y le dará aviso por escrito del nombre y de la dirección del banco y la suma del depósito. Intereses sobre el depósito de seguridad durante el primer año pertenece al arrendador. Después del primer año, el inquilino tiene derecho a los intereses de un depósito de seguridad más de \$100.

Devolviendo Su Depósito

Una de las principales preocupaciones del inquilino que se muda el apartamento es de recuperar el depósito de seguridad completo. Al fin de contrato o cuando usted devuelve el apartamento al arrendador, debe darle su dirección por escrito y entregar las llaves del apartamento.

En Pennsylvania, un arrendador debe realizar una de las siguientes dentro de los treinta (30) días siguientes al final del arrendamiento o la entrega del apartamento (lo que ocurra primero):

- devolver el depósito de seguridad completo, o
- dar al inquilino una lista detallada de los daños y devolver el resto del depósito de seguridad después de los daños.

Si usted no puede dar al arrendador su nueva dirección por escrito, el arrendador no es responsable de devolver el depósito dentro de los treinta (30) días. Si la lista detallada de los daños no se informe por escrito, el arrendador renuncia a su derecho de demandar al inquilino por daños a la unidad.

La Demanda por Su Depósito

La ley de Pennsylvania permite a los inquilinos de demandar por el doble de la suma de su depósito de seguridad si el arrendador se niega indebidamente a devolver el dinero. Usted puede demandar a su arrendador en Juzgado Magisterial del Distrito (Magisterial

District Justice Court = MDJ) de la zona donde está ubicado su apartamento.

El MDJ le ayudará a completar la denuncia. Usted tendrá que pagar las tasas judiciales, si usted es muy pobre en este caso, puede pedir al tribunal que renunciar a las tasas judiciales. Se puede ser ordenado que el arrendador le reembolse con estos costos. Si el arrendador no devuelve el depósito de seguridad dentro de 30 días, el inquilino puede demandar por el doble de la suma retenida en concepto de daños, pero sólo si el inquilino le dio la dirección por escrito al arrendador al final del contrato de arrendamiento. Si este es el caso, asegúrese de decir que usted quiere demandar a su arrendador por daños dobles (pregunte por el doble de la suma del depósito de seguridad).

El MDJ abrirá una audiencia, le dará una copia de su queja, y entregará una copia a su arrendador.

Lleve con usted la siguiente a la audiencia:

- 1) todos los recibos de alquiler (o cheques cancelados),
- 2) el recibo de depósitos de seguridad (o el cheque cancelado), 3) lista de los daños cuando se mudó,
- 4) fotos o videos,
- 5) testigos que vieron que pagó el depósito y / o que conocen la condición de su apartamento cuando usted se mudó y dejó, y
- 6) una copia de la carta que envió al arrendador, dándole su destinatario.

En la audiencia, usted tendrá que probar que:

- 1) que usted pagó todos sus alquileres,
- 2) que usted pagó un depósito de seguridad,
- 3) usted no causó ningún daño, y que usted dejó el apartamento en el mismo estado que estaba cuando usted se mudó, y,
- 4) le dio al arrendador un aviso por escrito de su destinatario.

Siempre es una buena idea hablar con un abogado antes de demandar a su depósito de seguridad. Un abogado puede ayudarle a decidir si usted tiene un buen caso. Si no puede pagar un abogado, usted puede desear mirar el vídeo de NPLS sobre la forma de representarse en el tribunal MDJ. Este vídeo está disponible en todas las oficinas de NPLS, muchas bibliotecas públicas y otros lugares.

Llame a la oficina local de MDJ, NPLS, o el servicio de referencia de abogados local para obtener más información sobre la recuperación de su depósito de seguridad (véase el Prospecto Sobre la Obtención de Ayuda).

El Proceso de Desalojo

El proceso de desalojo es el único medio **legal** por el cual un arrendador puede forzar un inquilino a abandonar su hogar. Los arrendadores suelen presentar acciones de desalojo a causa de una violación de los términos de arrendamiento, tales como la falta de pago del alquiler o daños causados por los inquilinos.

Aviso a dejar

Por lo general, un proceso de desalojo se inicia cuando el arrendador sirve al inquilino un aviso de desalojo por escrito, llamada Aviso a Dejar, que indica que el arrendador quiere que el inquilino dejar el apartamento o casa.

Estos avisos suelen dar al inquilino de entre 10 y 30 días para dejar el hogar. Algunos contratos de arrendamiento se anula el derecho del inquilino a este aviso, pero esta renuncia no pueden ser aplicables si no es clara y en lenguaje sencillo. Revise su contrato de arrendamiento para encontrar si hay una cláusula sobre los avisos requeridos para el desalojo.

Si usted está siendo desalojado por:	El aviso tiene que darle:
La falta de pago del alquiler	10 días
Cierta actividad criminal relacionada con drogas en o cerca de su apartamento por usted, los miembros del hogar o invitados	10 días
Incumplimiento de contrato de arrendamiento que no sea falta de pago del alquiler	15 días
Fin de contrato (un año o menos)	15 días
Fin de contrato (más de un año)	30 días
Inquilino del parque de autocaravana	
Falta de pago entre el 1 de abril y 1 de agosto	15 días
Falta de pago entre el 1 de septiembre y 31 de marzo	30 días

Circunstancias especiales

Las siguientes son situaciones comunes y preguntas que pueden venir después de recibir un aviso de desalojo o después de una decisión de MDJ.

Mi arrendador me ha amenazado con dejarme fuera del hogar.

¿El arrendador puede hacerlo?

El arrendador no se le permite dejarlo fuera de su apartamento, incluso si usted está atrasado en su alquiler. El arrendador debe seguir el procedimiento de desalojo en este folleto, si él quiere que el inquilino a desalojar el apartamento o casa. El arrendador tampoco puede desactivar los servicios del apartamento (por ejemplo, agua, electricidad o calefacción). Si el arrendador ha amenazado con dejarle fuera del hogar, debe llevar consigo una copia de su contrato, si usted la tiene, o copias de facturas de servicios públicos actuales como prueba de que usted vive en el apartamento o casa. Si el arrendador se deje fuera o se apaga servicios, póngase en contacto con NPLS o un abogado privado para la asistencia inmediata (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda). También puede ponerse en contacto con el departamento de policía local, ya que a veces va a intervenir con el arrendador para que usted vuelva al apartamento a la vez.

Mi situación es especial, por lo que no puede ser desalojado, ¿verdad?

Incorrecto. Si usted no paga su alquiler a tiempo o violar su contrato de arrendamiento de alguna manera, el arrendador puede presentar una acción de desalojo contra usted. No importa si usted es una persona mayor, discapacitados, o si tiene varios hijos, tiene las mismas responsabilidades que los otros inquilinos. Si usted tiene una pérdida inesperada de ingresos o de otra explicación razonable por qué se atrasó en el alquiler, el MDJ le puede permitir permanecer en la unidad si usted paga el fallo por dinero en su totalidad. (véase La Posesión Concedida por Incumplimiento de Fallo Monetario ("Pagar para Permanecer") en la página 31).

No tengo adonde ir. ¿Qué debo hacer?

Usted necesita encontrar un lugar para usted y sus pertenencias. Usted no debe dejar sus pertenencias atrás. El arrendador debe salvaguardar sus pertenencias, pero no para una cantidad ilimitada de tiempo y que le puede cobrar una cuota por almacenaje. Sin embargo, un arrendador no puede mantener sus pertenencias hasta que pague el alquiler que debe. Si esto ocurre, entonces póngase en contacto con NPLS o un abogado privado para la asistencia inmediata. (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda). Si usted no puede encontrar un nuevo lugar para vivir, entonces póngase en contacto con la familia o amigos. También debe contactar a los refugios locales, aunque por lo general tienen largas listas de espera (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda). También puede llamar a los hoteles para un lugar temporal para permanecer.

Proceso de desalojo de arrendadores e inquilinos y una agenda de recursos judiciales	
MDJ programa la audiencia	7-15 días después del arrendador presenta una queja
MDJ dictará un fallo a la conclusión de la audiencia o dentro de	3 días
Orden de Posesión se obtiene por parte del arrendador.	Después del día 10 tras el fallo
Oficina de la ejecución de la orden de la posesión de 10 días puede desalojar a los ocupantes en caso de que permanezcan en los locales más de...	10 días después de la entrega de orden
Apelación al Tribunal de Litigios Ordinarios	
Si el juicio afecta a la entrega de la posesión de la propiedad residencial	apelación dentro de 10 días después del juicio
Si el juicio es por dinero, o la posesión de bienes inmuebles no residenciales.	apelación dentro 30 días después del juicio

El Proceso de Desalojo del Juez Magisterial de Distrito

¿Qué es un 'Juez Magisterial' de Distrito?

Un juez magisterial de distrito (MDJ) es un funcionario electo a nivel local que pueden decidir pequeños pleitos civiles, como las cuestiones entre arrendadores e inquilinos. El MDJ también son llamados magistrados o jueces de distrito.

Una queja se presenta ante el MDJ y se programa una audiencia.

El arrendador o el inquilino puede presentar una demanda civil con el MDJ. El arrendador puede presentar una acción de arrendador-inquilino si el que busque el desalojo del inquilino y la posesión de la propiedad. El inquilino recibirá una notificación de la queja y se le dará una fecha para la audiencia dentro de los 7 a 15 días de la fecha de presentación.

¿Debo ir a la audiencia?

¡Sí! Si usted no comparece en la vista, el MDJ se decidirá a favor del arrendador. La audiencia te da la oportunidad de presentar su "defensa" o "reclamación en contrario"

en contra de su arrendador. Hay que ir incluso si usted hizo un acuerdo con el arrendador o el arrendador dijo que la audiencia fue cancelada. Si usted no puede ir en la fecha programada de la audiencia, llame al MDJ y pregunte si la audiencia puede ser reprogramada. El MDJ deben conceder su petición si usted tiene una buena causa.

¿Necesito un abogado?

No. Los abogados no están obligados durante la audiencia aunque puede ser beneficioso para usted tener un abogado presente en la audiencia.

¿Qué pasa en la audiencia?

El MDJ dicta el orden de la audiencia.

La parte que presenta la queja, o el demandante, (arrendador en un caso de desalojo) se presentan pruebas y testimonios y puede llevar a otros testigos. Después de cada testigo, el demandado (inquilino en un caso de desalojo) se da la posibilidad de interrogar al testigo.

El inquilino presenta pruebas y testigos en su defensa y presente todas las pruebas o los testigos de las reclamaciones en contrario. Después de cada uno de los testigos del inquilino, el arrendador se da la oportunidad de interrogar al testigo.

El MDJ escucha a todas las pruebas, ambas partes tienen que presentar y entonces toma una decisión. El MDJ podría tomar una decisión en ese día o puede tomar varios días para tomar una decisión, que cada partido recibe en el correo.

El MDJ está a cargo de la audiencia y debe ser tratado con respeto. Si el MDJ interrumpe para hacer una pregunta o emitir su decisión, escuche atentamente y responda si las preguntas están dirigidas a usted. No interrumpa el MDJ, o sea descortés o poco dispuesto a cooperar.

¿Qué es una “defensa”?

Una defensa es su(s) motivo(s) por qué el arrendador no se debe permitir que lo desaloje. Algunas defensas comunes son que el arrendador no le permiten suficiente, o cualquier otra, previo aviso por escrito a desalojar el apartamento, el apartamento había muchos problemas debido a la falta del arrendador para hacer reparaciones, o las razones de los arrendadores para que el deseo de desalojarlo son falsas.

Usted debe traer cualquier documento que tiene que es relevante para su caso. Por ejemplo, si usted está siendo desalojado por falta de pago del alquiler y tener un acuerdo escrito con el arrendador que puede pagar a plazos, a continuación usted debe traer ese acuerdo a la audiencia. Del mismo modo, si usted no pagó el alquiler debido a las malas condiciones en el apartamento, usted debe traer imágenes de esas condiciones, copias de las cartas que envió al arrendador sobre los problemas y prueba de que el dinero del alquiler está en una cuenta de garantía bloqueada. Estos artículos serán útiles para el MDJ en la toma de una decisión en la materia.

¿Qué es una “reclamación en contrario”?

Usted tiene el derecho también de presentar una muestra queja si usted cree que el arrendador le debe dinero. Por ejemplo, si su propiedad fue dañada a causa de una fuga de agua u otros problemas en el apartamento, usted puede interponer una demanda contra el arrendador por daños monetarios. Usted debe presentar una muestra denuncia ante la audiencia. Usted presenta una muestra queja en el Juzgado Magisterial del Distrito que se haya presentado la reclamación del arrendador. Aunque no existe una tasa de presentación de dicha denuncia, se le tiene que pagar para que la reclamación se notificará a la parte contraria. Usted puede pedirle al juez que le sirven por correo certificado o registrado, o en persona. La tasa por servicio dependerá de la forma en que se sirve. Si usted cree que tiene motivos para presentar una reclamación en contrario, debe llamar a NPLS o un abogado privado para el consejo.

¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si usted tiene un abogado, que repasará la información de abajo y le ayudará a presentar la información en la audiencia en lugar de que usted haga esto por su cuenta. Si usted no tiene un abogado, usted debe practicar a decir su versión del caso. Haga un resumen escrito o lista de control para usar en la audiencia. Sea breve y al grano. Esté preparado para explicar cada una de las pruebas tales como fotografías o recibos y cuando ocurrió las acciones que tomó. Es importante que usted llegue a tiempo a la audiencia y que se visten adecuadamente, como puede ser que para la iglesia o para asistir a una entrevista de trabajo.

Después de La Audiencia

¿Qué pasa después de la audiencia?

Dentro de los 3 días siguientes a la audiencia, el MDJ emitirá una decisión por escrito llamado una Notificación del Fallo. Si el fallo es a su favor, el arrendador está obligado a hacer lo que el MDJ ordenado. Normalmente, esto significa que el arrendador no puede desalojar del apartamento. Si el MDJ falla a favor del arrendador, el fallo será dictado contra usted. Hay tres tipos de fallos que pueden ser emitidas en contra de un inquilino:

- Posesión concedido
- Posesión concedido si incumplimiento del fallo monetario
- Posesión NO se concede sino el fallo de pago otorgado

La notificación le mostrará qué tipo de fallo se dictó en su contra. Usted o el arrendador tiene el derecho de presentar una apelación ante el Tribunal de Litigios Ordinarios en el mismo condado de la oficina del MDJ. Sus derechos de apelación se discuten en mayor detalle en la página 32.

¿Hay alguna manera de evitar el desalojo? **La Posesión Concedida por incumplimiento de Fallo Monetario (“Pagar para Permanecer”)**

Si el fallo es por posesión de dinero concedido por **La Posesión Concedida por Incumplimiento de Fallo Monetario** (“Pagar para Permanecer”) y el dinero adeudado sea

pagado por completo en cualquier momento antes de la fecha de desalojo, usted será capaz de evitar un desalojo y permanecer en el hogar. Si el arrendador se paga en su totalidad, incluidos los gastos de fallo, en los diez días del fallo, no desalojo se programará.

Si usted no paga dentro de diez días o presentar una apelación y pagar una fianza si es necesario, el arrendador puede solicitar una Orden de Posesión (véase la Apelación del Fallo de MDJ en la página 32). La fecha de desalojo se programará diez días después de la Orden de Posesión es colocado en la puerta por un alguacil. Hasta dicha fecha inclusive, puede pagar el fallo en su totalidad para evitar el desalojo.

Si usted paga antes de la fecha de desalojo, usted debe hacer arreglos con el arrendador y el alguacil y mantener un recibo como prueba de pago. Si va a pagar en la fecha del desalojo, usted tendrá que pagar a un alguacil. Asegúrese de tener el dinero adeudado en efectivo. Si intenta pagar con cheque, el alguacil no tendrá el dinero y el desalojo se efectuará según lo previsto.

¿Qué pasa si el fallo es la Posesión Concedida, o no puedo pagar un fallo monetario en mi contra antes del desalojo?

Si el fallo es por **Posesión Concedida**, usted tendrá que dejar la casa en la fecha de desalojo programada incluso si todas las sumas debidas en su totalidad. En estos casos, si usted tiene o no el dinero para pagar, no hace una diferencia. Si no está de acuerdo con la decisión y quiere quedarse en el apartamento, tiene que presentar una apelación ante el Tribunal de súplicas comunes en los diez días siguientes a la fecha el fallo y pagar una fianza, si es necesario (véase la Apelación del Fallo de MDJ, en la página 32).

Si usted no piensa apelar, usted debe hacer planes para mudarse tan pronto como sea posible. Si usted no puede mudarse físicamente antes de la fecha de desalojo programado, por lo menos quite todas sus pertenencias fuera de la unidad de alquiler. Recuerde, usted sólo tendrá minutos para desalojar cuando llega el alguacil. Lo menos que tiene que recoger, más fácil será que se muda.

Si se mude del hogar antes de la fecha de desalojo programado, asegúrese de contactar con el arrendador para hacerles saber que el apartamento estará desocupado y devolver las llaves.

Orden de Posesión

Esta acción puede ser tomada por el arrendador para confiscar su apartamento. Después de que el período de apelación de 10 días ha pasado, el arrendador puede solicitar una Orden de Posesión. Esta orden obliga al inquilino a desalojar el hogar dentro de los 10 días siguientes a la fecha de la notificación por el alguacil. Se entrega ya a mano o mediante fijando el aviso en su puerta si no hay nadie en casa para recibir la notificación. Si el inquilino no desalojar, el alguacil se llega al hogar con el arrendador, el undécimo día y desalojar al inquilino por la fuerza, cerrando el

apartamento. Si el alguacil viene a desalojar, le dará al inquilino sólo 15 minutos para salir del apartamento con cualquier pertenencia que pueda llevar.

¿Qué pasa si el arrendador recibe una orden de posesión, sino un alguacil nunca llega a desalojarme?

A veces, el arrendador recibirá una Orden de Posesión en contra de un inquilino, pero, por alguna razón, no se ejecutará este orden. Esto significa que al alguacil nunca se notifica a venir y hacer su mudanza. Generalmente, esto pasa cuando el arrendador y el inquilino llegan a un acuerdo de pago del dinero adeudado. Si recibe un fallo en su contra y luego conseguir un arreglo de pago con el arrendador, usted debe asegurarse de que el acuerdo de pago se hace por escrito y que el arrendador se compromete a retirar la orden.

Un arrendador puede solicitar la re-emisión de una Orden de Posesión. La petición debe hacerse generalmente durante un plazo de 120 días después la fecha del fallo.

Apelación del fallo de MDJ

Si usted quiere apelar un fallo y permanecer en el apartamento, debe hacerlo dentro de los 10 días después la fecha del fallo. Todas las apelaciones deben ser presentadas en la oficina del protonotario en el juzgado comarcal sobre las formas que puede obtener del protonotario y, en algunos casos, de MDJ.

Si sigue los procedimientos correctos, se le concedió un sobreseimiento, que le permite permanecer en su apartamento durante la apelación. Lo que tienes que hacer para recibir el sobreseimiento depende de sus ingresos.

- Si su ingreso está **por encima** del nivel de Pobreza Federal Directrices sobre Ingreso, se le debe pagar la tasa de presentación, así como una cierta cantidad de dinero como fianza. Esta fianza es por tres (3) meses de alquiler, o la suma del fallo, el que sea menor.
- Si su ingreso está **por debajo** del nivel de Pobreza Federal Directrices, usted no tendrá que pagar la tasa de presentación. Si usted debe el alquiler para el mes en que presente la apelación, están obligados a pagar un tercio del alquiler del mes en el momento de apelación y los dos tercios restantes en 20 días. Se le pedirá que firme una declaración jurada de que sus ingresos están por debajo de las directrices y revelar sus ingresos y gastos del hogar en un formulario proporcionado por el tribunal.

En cualquier caso, usted debe continuar pagando el alquiler cada mes a medida que se debe a la oficina del Protonotario del Tribunal de Litigios Ordinarios local en la que presentó la apelación. Una apelación es una compleja acción legal que requiere que usted presente los documentos legales. Si usted no sigue los procedimientos correctos, el arrendador puede ser capaz de proceder con el desalojo a pesar de su apelación. Usted debe comunicarse con NPLS o un abogado privado para el consejo antes de presentar una apelación.

Si usted no desea permanecer en el apartamento y quiere apelar sólo el fallo monetario, usted tendrá 30 días para presentar una apelación ante el Tribunal de Litigios Ordinarios local. Este procedimiento también se requiere una tasa de presentación, pero es algo un proceso más sencillo que si desea quedarse en el apartamento durante el período de apelación. Si tiene previsto presentar esta apelación, debe ponerse en contacto con NPLS o un abogado privado para el consejo (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda).

¿Qué pasa si hay una falla en mi contra?

Un fallo se quedará en su archivo hasta que se pague en su totalidad. Puede afectar su Historial de crédito, así como su capacidad para obtener una vivienda privada o de subvenciones. Es una buena idea pagar un fallo tan pronto como sea posible para evitar problemas en el futuro. Si no puede pagar el fallo en su totalidad, usted puede arreglar un acuerdo de pago con la oficina de MDJ.

¿El arrendador puede vender mis pertenencias?

Si tiene un fallo en su contra de que usted no paga, el arrendador tiene el derecho de presentar un gravamen sobre su propiedad, solicitando una Orden de Ejecución. Esto permite al arrendador para cobrar su dinero mediante la venta de sus bienes muebles. Esta orden puede ser solicitada de 30 días después de la fecha de fallo o en cualquier momento después de eso. Puede ser reeditado repetidamente dentro de los 5 años después la fecha de fallo.

El alguacil o sheriff le servirá una copia de la orden y haga una lista de sus bienes inmuebles para la venta (llamada "embargo"). Una vez que reciba esta notificación, **no** se les permite vender o disponer de los bienes personales, ya que deben estar disponibles para satisfacer el embargo. El alguacil se programará una venta de sus bienes y le dará aviso de la fecha.

¿Puedo detener la venta de mis pertenencias?

Puede detener o postponer la venta de varias maneras. Usted puede presentar una apelación o una objeción al embargo (venta de sus bienes inmuebles). También puede presentar un "Reclamo para la Exención" en la oficina de MDJ. La ley le permite mantener, como exentos, hasta \$ 300 por valor de los bienes inmuebles, o puede tomar \$ 300 en efectivo de los ingresos de la venta en su lugar. Si usted piensa que todos los bienes que el arrendador quiere vender es igual o inferior a 300 dólares, la venta se anulará y habrá una audiencia por el MDJ para determinar el valor de sus bienes inmuebles. Si el MDJ decide que sus bienes valen más de \$ 300, la venta será reprogramada (la exención es de \$ 300 para un individuo;\$ 600 para esposos).

Si los bienes inmuebles embargadas por el alguacil o del sheriff es la propiedad de otra persona, o por usted y otra parte, la otra parte puede presentar un reclamo de exención y tratar de probar al sheriff que la propiedad no se debe vender, porque no la pertenece a usted.

También puede detener la venta mediante el pago del fallo en su totalidad. Usted debe pagar a través del alguacil o la oficina de MDJ, no directamente al arrendador. También, usted puede considerar la declaración de quiebra. Usted tendrá que consultar con un abogado sobre esta opción. Puede o no puede ser una buena alternativa para usted. Si recibe una orden de ejecución, debe llamar a NPLS o un abogado privado para discutir sus opciones (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda).

¿Puede el arrendador embargar mi sueldo de empleo para satisfacer el fallo monetario en mi contra?

Sí. El arrendador puede presentar una demanda al tribunal para el embargo de su sueldo para pagar el fallo. Se trata de una acción seria. Usted debe recibir la notificación de esta acción que permite que el arrendador quitar el dinero directamente de su cheque del sueldo para pagar el fallo. El arrendador debe cumplir con todas las leyes y normas locales para el embargo de sueldo. El embargo del sueldo no podrá ser superior al 10% de su sueldo, y el embargo no debe causar sus ingresos caen por debajo de ciertos niveles de pobreza. Si recibe una notificación de embargo del sueldo, debe llamar a NPLS o un abogado privado para consejo.

Viviendas Subvencionadas

Hay muchos tipos diferentes de viviendas subvencionadas. Si se aplica a autoridad de vivienda de la ciudad o del condado local, usted puede ser elegible para la vivienda pública convencional (la Autoridad de Vivienda es el arrendador) o el Programa de Vales de Elección de Vivienda (antes llamada "Sección 8").

También hay urbanizaciones que están subvencionados, siempre y cuando el inquilino permanece en la unidad y edificios de gran altura que aceptan personas de la tercera edad y / o personas con discapacidad. Para cada uno de estos programas, el alquiler del inquilino es de aproximadamente 30% de los ingresos mensuales del hogar, y por lo tanto es necesario informar de **todos** los ingresos y los cambios en la composición familiar.

Para muchos inquilinos viviendas subvencionadas les permite pagar el alquiler y evitar la falta de vivienda. Por lo tanto, es importante entender las reglas y regulaciones para evitar el desalojo o pérdida de la subvención. Un inquilino que es desalojado de una vivienda pública o cuyo bono se termina puede ser inelegible para volver a solicitar la asistencia para tres a cinco años.

El Proceso de Desalojo de las Viviendas Públicas

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública por la autoridad de vivienda por "buena causa". "Buena causa" significa violación grave o reiterada del contrato de arrendamiento. Se le permite tener un abogado o representante para las conferencias o audiencias con la autoridad de vivienda.

Notificación de desalojo de la autoridad de vivienda

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública convencional por falta de pago del alquiler y / o violación de los términos del arrendamiento. Bajo la regulación de viviendas, convencional la autoridad de vivienda debe enviarle una Notificación de Terminación Propuesta que explique por qué usted está siendo desalojado. La autoridad de vivienda entregará la notificación de desalojo a cualquier adulto de la familia, o enviarla por correo.

¿Qué debe hacer cuando recibo una notificación de desalojo?

Conferencia informal de resolución

Usted tiene derecho a apelar la terminación propuesta por pedir una conferencia informal de resolución con la autoridad de vivienda. Esta conferencia le da la oportunidad para tratar de resolver el problema con la autoridad de vivienda. Generalmente, usted tiene 10 días a partir de la fecha de la notificación de terminación de pedir la conferencia informal.

Si recibe una Notificación de Terminación, deberá enviar **inmediatamente** una petición por escrito a la autoridad de vivienda para una conferencia informal de resolución. Usted debe llamar a NPLS o un abogado privado para la asistencia.

¿Puedo revisar mi archivo antes de la conferencia informal de resolución?

Sí. Usted tiene ese derecho y debe revisar todos los documentos y registros que son importantes para su conferencia. La autoridad de vivienda debe ponerlos a su disposición. Si desea copias de los registros en su archivo, puede que tenga que pagar por las copias.

¿Qué pasa después de la conferencia informal de resolución?

Se le notificará por escrito de los resultados de la audiencia. Si está satisfecho con la decisión y la resolución del problema, su contrato de arrendamiento continuará. Si no está de acuerdo con la decisión, puede apelar solicitando una audiencia formal.

Audiencia formal

Usted debe dar una petición escrita para una audiencia formal a la oficina principal o de administración de la Autoridad de Vivienda en general, dentro de los 15 días después la decisión de la conferencia informal de resolución. La autoridad a continuación, programa una audiencia formal sobre la queja lo más temprano posible.

Su administrador de la vivienda y los testigos pueden estar presentes en la audiencia. Esta conferencia se realiza ante un oficial de audiencia que escucha a ambos puntos de vista del inquilino y de autoridad de vivienda antes de tomar una decisión al respecto. Es beneficioso tener un abogado presente. Póngase en contacto con NPLS o el servicio de referencia de abogados locales (véase el Prospecto Sobre Obtención de Ayuda).

¿Qué pasa después de la audiencia formal?

El Oficial de Audiencia le enviará una decisión por escrito dentro de 30 días después de la audiencia. La autoridad de vivienda debe seguir la decisión del Oficial de Audiencia. Si el Oficial de Audiencia decide a favor de la autoridad de vivienda, el proceso de desalojo continuará. En estos casos, la autoridad de vivienda van a presentar una queja de arrendador / inquilino para iniciar el proceso de desalojo en la tribunal (véase Proceso de Desalojo, p. 26).

Proceso de Desalojo de Vales de Elección de Vivienda

Housing Choice Voucher Program

Un inquilino en el Programa de Vales de Elección de Vivienda recibe un vale para ser utilizado con un arrendador privado. El arrendador debe aceptar el inquilino y estar dispuestos a participar en el programa. El vale de vivienda es ayuda para el alquiler de la autoridad de vivienda, que paga parte o la mayor parte de su alquiler mensual. Al elegir un arrendador y un apartamento en este programa, se refiere a la Búsqueda de Un Apartamento o Casa Para Alquilar, p. 8.

Con este programa, usted puede perder su vale de la vivienda de dos maneras:

- 1) puede ser desalojado físicamente de su hogar a través de una acción de desalojo presentada por el arrendador en caso de violación del contrato de arrendamiento, y / o
- 2) usted puede perder su subsidio de vivienda por la violación de las reglas de la autoridad de vivienda.

Un arrendador puede desalojar un inquilino con un vale para violaciones graves o reiteradas del contrato de arrendamiento o cualquier otra buena razón, incluyendo falta de pago del alquiler, durante el primer año del contrato de arrendamiento. Después del primer año, ya sea el propietario o el inquilino puede terminar el contrato con un preaviso adecuado a la otra parte. La notificación debe ser enviada a la autoridad de vivienda y el inquilino se obtiene un vale para mudarse a una nueva unidad.

Si me desaloja de mi apartamento, ¿puedo perder mi vale de elección de vivienda?

Sí. Si su arrendador le desaloja, lo más probable perder su subsidio de vivienda. Copias de las acciones presentadas en el tribunal deben ser enviado a la autoridad de vivienda. Si el desalojo es la resultad de las acciones, se le enviará una notificación por escrito que la ayuda de la vivienda está terminada. Una vez que su asistencia de la vivienda se termina, usted ya no es elegible para recibir un vale o cualquier otro tipo de asistencia de la autoridad de vivienda.

A veces, usted puede acordar con una resolución de la autoridad de vivienda para preservar su vale, sobre todo si el arrendador no ha cumplido con el procedimiento adecuado. Si recibe una notificación de desalojo de su arrendador, usted debe llamar a NPLS o un abogado privado para la asistencia.

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo contra mí, ¿puede la autoridad de vivienda dejar de pagar inmediatamente o negarse a expedir un nuevo certificado para mudarse?

No. La decisión de un arrendador para desalojar no es motivo para poner fin a su elegibilidad o dejar de hacer los pagos de alquiler. La autoridad de vivienda debe seguir pagando su parte del alquiler hasta que el inquilino es desalojado.

¿Qué pasa si la autoridad de vivienda quiere terminar mi vale de elección de vivienda?

Si no se rigen por las reglas de la autoridad de vivienda, puedan tomar medidas de suspender el subsidio. Usted recibirá un aviso de esta acción propuesta en el correo. Su subsidio podría ser rescindido por una de las siguientes razones:

- Usted cometió fraude, al no reportar sus ingresos correctos o la composición familiar.
- Usted, su familia o invitados hacen participar en el consumo de drogas o la actividad delictiva.
- Usted no pagó una deuda actualmente adeudado a la Autoridad de Vivienda como parte de un acuerdo.
- Usted violó una regla importante del programa, tales como no presentar información para la re-certificación.

Usted tiene el derecho a apelar esta acción, solicitando una audiencia informal. La subvención continúa hasta después de la audiencia y una decisión hecha. Si la subvención se termina y que desea permanecer en la unidad (y el arrendador lo permite), usted será responsable de pagar la suma total del alquiler.

Casas móviles

La siguiente información se aplica a los dueños de casas móviles que están alquilando lotes, no se aplica a los inquilinos de casas móviles. Para información sobre sus derechos como inquilino en una casa móvil, consulte las otras secciones en este manual.

Reglas y Reglamentos del Parque

El dueño del parque de casas móviles (donde hay espacio para al menos tres casas móviles), podrá establecer reglas y reglamentos razonables para el parque, pero estas reglas deben ser escritos en su contrato y que le ha asignado. Si usted no tiene un contrato por escrito, el dueño debe darle una copia de las normas. El dueño debe fijar también las reglas a la vista.

Desalojos

Sólo puede ser desalojado de un parque de casas móviles por las siguientes razones:
1) falta de pago del alquiler,

- 2) violando las normas del parque de casas móviles a más de una vez en un período de seis meses,
- 3) si el parque se cierra, o
- 4) cambios en su uso.

Usted no puede ser forzado a mudarse sin previo aviso por escrito y una audiencia. El aviso debe indicar las razones por las que le pide que se mude.

Si usted está siendo desalojado por falta de pago del alquiler, un dueño del parque debe darle una notificación de desalojo treinta días (15 días de notificación del 1 de abril y 31 de agosto) antes del procedimiento de desalojo se puede iniciar en su contra.

Si su contrato es por un año o más, usted tiene derecho a un aviso de 90 días, si se le desaloja por un incumplimiento del contrato de arrendamiento o el final del término. Si su contrato es por menos de un año, y se le desaloja por estas razones, usted tiene derecho a un aviso de 30 días.

Si se le desaloja por violar las reglas del parque o del alquiler, el aviso debe indicar exactamente lo que hizo para violar las reglas. Si sólo violan las reglas una vez, no puede ser desalojado, pero usted puede ser desalojado por una segunda violación si el dueño le da el aviso correcto y hace cumplir las reglas contra los demás en el parque.

Otros hechos

Usted está autorizado a comprar productos o servicios de cualquier persona que usted elija, y el dueño del parque no puede dejar de hacerlo.

El dueño del parque no se puede prevenir la venta de su casa móvil, y no puede reclamar ningún derecho por la venta de la casa a menos que usted está de acuerdo.

El dueño del parque no le puede cobrar una cuota por los visitantes o invitados durante la noche que visitan su casa móvil.

Listas de Control

Cocina (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			

Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			
Cocina (gas / eléctrica, ¿funcionando?, ¿limpieza?)			
Refrigerador (libre de escarcha, ¿funcionando?, ¿limpieza?, ¿edad?)			
Congelador (libre de escarcha, ¿funcionando?, ¿limpieza?, ¿edad?)			
Pilas / grifos (¿funcionando?, fugas y presión)			
Gabinete (funcional)			
Lavaplatos, (¿funcionando?)			
Vertedero de basuras (¿funcionando?)			

NOTA: Haga una lista de todos los artículos que deben ser fijos y pide el arrendador repararlos antes de firmar el contrato de arrendamiento y mudarse. Asegúrese de que todos los elementos funcionan adecuadamente, tales como fregaderos, lavabos, inodoros, tomas de corriente, luces, electrodomésticos, cerraduras, horno, aire acondicionado, etc. Esto ayudará a prevenir problemas con el arrendador. Es el apartamento o casa accesible si usted tiene una discapacidad?

Baños (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			
Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			
Inodoros (¿funcionando?, fugas?)			
Ducha/ bañera (¿funcionando?, rajaduras, pintura descascarada)			
Pilas / grifos (¿funcionando?, fugas/ presión)			
Abanico colgante (¿funcionando?, ¿limpiar?)			

Sala de estar (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			
Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			

Cuarto de dormir 1 (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			
Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			
Espacio en el clóset (¿lo suficientemente grande?)			

Cuarto de dormir 2 (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			
Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			
Espacio en el clóset (¿lo suficientemente grande?)			

Otros cuartos (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Techos (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Paredes (grietas, pintura descascarada, huecos)			
Pisos (grietas, huecos, desigual)			
Ventanas (quebradas / cristales y marcos rajados)			
Tomacorrientes (¿funcionando?, ¿cuántos?)			
Aparatos de alumbrado (¿funcionando?)			
Respiraderos de calor (¿funcionando?)			
Espacio en el clóset (¿lo suficientemente grande?)			

General / otros (verificar si)	excelente	muestra desgaste	necesita reparación
Ático, (alumbrado, aislante)			
Sitio para guardar cosas (¿lo suficientemente grande?)			
Horno (¿funcionando?, gas/aceite, ¿edad?)			
Calentador de agua (¿funcionando?, ¿edad?)			
Máquina de lavar & secador (¿funcionando?, ¿edad?)			
Termostato (¿funcionando?, acceso a?)			
Patio/zona de juegos (¿lo suficientemente grande?)			
Fogón (¿funcional?)			

Servicios públicos y otros servicios – ¿que paga? A = arrendador I = inquilino

	Electricidad		Teléfono		Aire acondicionado
	Agua		TV por cable		Reciclaje
	Gas		Basura		Retirada de nieve
	Calefacción		Alcantarilla		Control de plagas

Seguridad y Protección (verificar si)

	Cableado eléctrico (¿cables pelados?)		Detector(es) de humo		Alumbrado (fuera)
	Caja de fusibles (¿acceso a?)		Extintores		Buzón cerrado con llave
	Cerraduras		Escalera de incendios		Ventanas cerradas
			Señales de salida		Estacionamiento / Estacionamiento en la calle
Gestión de políticas: Notificación de la política, Reglas del apartamento, Entrando por la unidad de arrendador y el técnico de reparación.					

Lista de arrendamiento (si no está en el arrendamiento, pida el arrendador de estos artículos)	
	Inquilino (s) nombre
	¿Cuántas personas pueden vivir en la unidad?
	El nombre de arrendador
	¿Que paga por servicios públicos?
	Dirección postal completa y número de unidad (inquilino)
	¿Cómo renovar contrato de arrendamiento?
	Alquiler mensual
	¿Cómo terminar de cierre / apertura de arrendamiento? (Procedimiento de mudanza)
	Procedimientos de mantenimiento de la propiedad
	Fecha de vencimiento de alquiler
	Depósito de seguridad - ¿cuánto?
	¿Dónde pagar el alquiler / a quién pagar?
	Período de arrendamiento / duración (fecha de inicio y final)
	¿El subarriendo permitido? (alquiler a otros)
	Procedimientos de mudanza (limpieza, control de plagas, reparaciones, cambio de cerraduras)
	Notificación para el acceso a la unidad de alquiler por el arrendador / técnico
	Notificación al arrendador de reparaciones necesarias al apartamento
	Lugar para estacionar (estacionamiento en la calle y no en la calle)
	Retirada de nieve
	¿Cuando se cambie las cerraduras?
	Dirección de correo del arrendador y número de teléfono

Ejemplos de Cartas

Primero pedido de reparaciones al arrendador

11 de Marzo del 2010

[Señor o Señora y el nombre y la dirección de su arrendador]

Señor John Smith
250 Main Street
Anytown, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quien es] Estamos sus inquilinos por Los Apartamentos de Poca Altura en Broad Street, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 20 de noviembre 2009.

[Indique el problema] Estamos teniendo un problema con nuestro sistema de alcantarillado y inodoro. Cada vez que suelte el agua, aguas residuales se acumulan en nuestros lavabos y la bañera. Es realmente insalubre y falta de higiene, sobre todo porque tenemos un bebé de 8 meses. Le rogamos que arreglar el problema hasta 20 de marzo 2010.

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Susan y Fred Jones
150 Broad Street, Apt 15
Anytown, PA 19999

Carta indicando que se muda después de arrendador no hace reparaciones críticas

21 de marzo 2010

[Señor o Señora y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
250 Main Street
Anytown, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quien es] Estamos a sus inquilinos por Los Apartamentos de Poca Altura en Broad Street, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 20 de noviembre 2009.

[Repita el problema] El 11 de marzo de 2008, le escribimos para decirles que nuestro baño y sistema de alcantarillado no estaba funcionando bien, y le pidió que lo fija hasta 20 de marzo de 2010. Le dijimos que aguas residuales se acumulan en nuestros lavabos y la bañera del apartamento, lo que hizo el apartamento de muy mala salud y falta de higiene.

[Dígale que no ha solucionado el problema y dígame lo que piensa hacer] A pesar de nuestra carta pidiendo que para solucionar este problema, no ha reparado este problema. Al no se fija, no ha cumplido el contrato de arrendamiento. No podemos seguir viviendo en este apartamento con esta terrible situación, por lo que terminamos nuestro contrato de arrendamiento, y nos mudamos el apartamento a partir de hoy, 21 de marzo 2010.

[Opcional - Otras cosas que usted puede pedir] Le hemos pagado el alquiler durante el mes de marzo de 2010, y pedimos que nos devuelva un reembolso parcial de \$ 125.00 que es igual a nuestra suma de alquiler durante los 10 días restantes del mes. También entendemos que tenemos derecho a un reembolso de nuestro pago del alquiler desde la fecha que no ha cumplido el contrato de arrendamiento que fue 11 de marzo 2010. Por lo tanto, pedimos un reembolso parcial adicional de \$ 125 para el mes de marzo.

Por último, pedimos el reembolso de nuestro depósito de seguridad de \$ 300 que le dimos al comienzo del contrato de arrendamiento. También pedimos por el interés que se ha acumulado desde el depósito de seguridad. El reembolso total debido a nosotros es de \$ 550 más la suma de los intereses devengados por el depósito de seguridad. Nuestra destinataria es: Susan y Fred Jones, 500 Pleasant Blvd. Niceplace, PA 29999.

Le damos las gracias por su atención y respuesta a esto pedido.

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Susan y Fred Jones
150 Broad Street, Apt 15
Anytown, PA 19999

Carta al departamento para la aplicación de código o departamento de salud

27 de marzo 2010

[Señor o Señora y el nombre de Funcionario del Departamento para la Aplicación de Código /del Departamento de Salud y la dirección]

Mr. Henry Brook
Departamento de Salud
581 8th Avenue
Anytown, PA 19999

Estimado Sr. Brook:

[Indique quien es] Somos inquilinos en Sunnysdale Apartamentos en Maple Street, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 1 febrero 2010 a 31 enero 2011.

[Describe el problema] Desde 18 de marzo 2010 nuestro departamento ha tenido un problema muy grave de cucarachas. El problema es tan grave que no podemos mantener la comida tanto en el apartamento. Las cucarachas incluso entran en el refrigerador. Las cucarachas están por todas partes, incluyendo nuestras camas. Como resultado, el apartamento es repugnante para vivir o dormir.

[Dígale que el arrendador no ha solucionado el problema] Se escribió a nuestro arrendador sobre este problema el 20 de marzo y 27 de marzo. A pesar de esto, nuestro arrendador no se ha hecho cargo del problema ni siquiera ha intentado hacerlo.

[Dígale lo que piensa hacer] Nos gustaría presentar una queja en contra de nuestro arrendador para que este asunto pueda ser investigado por su agencia. Nuestro arrendador es el Sr. John Smith, de Sunnysdale Apartments situados a 250 Main Street, Anytown, PA 1999. El número de teléfono del arrendador es (570) 999.9999.

Gracias por su ayuda. Si necesita información adicional, por favor llámenos al (570) 888-8888

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Christine y Tom Miller
250 Main Street, Apt 25,
Anytown, PA 19999

Carta al arrendador cuando el inquilino ejecuta las reparaciones

27 de marzo 2010

[Señor o Señora y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
Sunnysdale Apartments
250 Main Street
Anytown, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quien es] Somos inquilinos en Sunnydale Apartments en Maple Street, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de febrero 2010.

[Describa su problema] Desde 18 de marzo 2010 nuestro apartamento ha tenido un problema muy grave de cucarachas. El problema es tan grave que no podemos mantener la comida tanto en el apartamento. Las cucarachas incluso entrar en el refrigerador. Las cucarachas están por todas partes, incluyendo nuestras camas. Como resultado, el apartamento es repugnante para vivir o dormir adentro.

[Dígale que el que no ha solucionado el problema] Se escribió a usted acerca de este problema el 20 de marzo y pidió que se cuide de este problema el 27 de marzo, mientras estaban de vacaciones. A pesar de esto, usted no ha tomado el cuidado del problema. **[Diga lo que piensa hacer]** Esta carta es notificarle que pensamos a corregir este problema de cucarachas nosotros mismos. Si no se corrige este problema hasta 31 de marzo de 2010, vamos a contratar a un exterminador para deshacerse de las cucarachas, y vamos a deducir los gastos de nuestro pago del alquiler siguiente.

Le agradecemos su cooperación.

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Christine y Tom Miller
250 Main Street, Apt 25,
Anytown, PA 19999

Carta a su arrendador al hacer reparaciones por su cuenta, las estimaciones de gastos y la cuenta

01 de abril 2010

[Señor o Señora y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
Sunnydale Apartments
250 Main Street
Anytown, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quien es] Somos inquilinos en Sunnydale Apartments en Maple Street, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de febrero 2010.

[Dígale que el que no ha solucionado el problema] El 20 de marzo y 22 de 2010 le dijo por escrito que había un problema muy grave de cucarachas en nuestro apartamento, que le hace el lugar insalubre y desagradable. Usted puede incluso ver lo mal que la situación es y sin embargo no hizo nada, ni se ponga en contacto con nosotros, que es una violación del contrato de arrendamiento.

[Dígale lo que ha hecho y cuánto le costará] El 31 de marzo de 2010, nos llamó tres exterminadores locales y pidió que las estimaciones del costo de exterminar a nuestro apartamento. Hemos adjuntado copias de estas estimaciones. El 01 de abril 2010, contratamos a RoachBusters, la compañía de menor precio, para llegar a nuestro

apartamento y exterminarlas. El costo de este servicio es de \$ 50. Una copia del recibo de pago se adjunta.

[Dígale que usted descontará este costo del alquiler] Esta carta es notificarle a usted que hemos pagado los gastos del exterminio, y estamos restando esa suma del alquiler de abril. Por lo tanto, le pagamos \$ 400 para este mes, lo que equivale a la diferencia entre el alquiler mensual y el costo de exterminio.

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Christine y Tom Miller
250 Main Street, Apt 25,
Anytown, PA 19999

Carta al arrendado en case de retención del alquiler / cuenta de garantía bloqueada

23 de abril 2010

[Señor o Señora y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sra. Julie Johnson
Pleasant View Apartments
555 Roosevelt Street
Anytown, PA 19999

Estimada Sra. Johnson:

[Indique quien es] Estamos sus inquilinos en Pleasant View Apartments a 555 Roosevelt Street, Apt.22, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de abril 2010.

[Dígale el problema] Esta carta es para dar seguimiento a nuestra carta de 16 de abril 2010 le pedimos su atención inmediata a la falta de agua caliente en nuestro apartamento. Desde 13 de abril 2010 no hemos sido capaces de usar el apartamento porque el calentador de agua no funciona y no nos permite usar el baño o lavar los platos, utensilios de cocina y ropa.

[Dígale que el problema no se ha solucionado y el apartamento es inhabitable]

Usted tiene una obligación como arrendador que nos proporcione un apartamento con agua caliente. Al no reparar el calentador de agua defectuoso no ha cumplido con el contrato de arrendamiento.

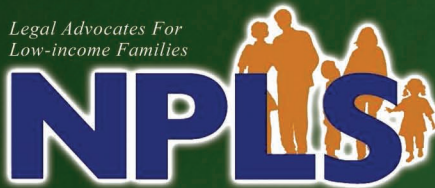
[Dígale lo que piensa hacer] Por lo tanto, no vamos a pagar el alquiler para el mes de mayo de 2010 debido a su falta de reparación del calentador de agua, Tenemos el dinero para el alquiler y le pedimos que nos encuentra en (nombre del banco) el (insertar fecha) para firmar los documentos necesarios para establecer una cuenta de garantía bloqueada según la recomendado por nuestro abogado.

Sinceramente,

[Su (inquilino) nombre y dirección]

Tammy y Joe Thompson
555 Roosevelt Street, Apt 22
Anytown, PA 19999

*Legal Advocates For
Low-income Families*



NORTH PENN LEGAL SERVICES

www.northpennlegal.org