

- Traiga a nuestras oficinas “Tenant Resource Center” su contrato de renta y cualquier “Adiciones Separadas” (separate addendums) y nosotros podremos ayudarle a revisarlas.
- Obtenga copias de su contrato de renta inmediatamente después de firmarlo.

Acuerdos entre Compañeros de Apartamentos

Muchos inquilinos, incluso amigos cercanos, terminan teniendo conflictos. Para prevenir estos conflictos acerca novios/novias mudándose al apartamento, limpieza, subalquilar, mascotas, ruidos, fumadores, etc., usted y sus compañeros de apartamento deberían considerar seriamente de completar una forma de Acuerdos de Compañeros de Apartamento (Roommate Agreement). En el caso de desacuerdos acerca de cuanto debe por las cuentas de utilidades o renta, estos acuerdos entre compañeros de apartamento es la mejor manera de demostrar quien es responsable y por que parte de las cuentas si usted terminará en corte. Por una copia del Acuerdo de Compañeros de Apartamento (Roommate Agreement) pase por nuestras oficinas o visite nuestra página de internet: <http://www.tenantresourcecenter.org>.

Mudándose al Apartamento

Lista de revisión (check-in form)

El propietario debe entregarle a usted una Lista de Revisión cuando se mude al apartamento. Asegúrese de completarla ya que esto determinará cuanto dinero le devolverán de su depósito de seguridad. Cerciórese de poner por escrito, tomar fotografías o hacer un video de todos los daños existentes, como: manchas en la carpeta, ralladuras en el piso, gavetas del refrigerador que faltan, etc. El propietario debe darle al menos siete días para completar esta forma.

Si usted no recibió una Lista de Revisión, haga su propia lista, tome fotografías o un video, envíe una copia al propietario, firmada, con fecha y una nota explicando que usted completo su propia Lista de Revisión porque el propietario no le proporcionó una.

Apartamento Sucio

Si el apartamento está sucio, tiene dos opciones: no lo limpie y notifique al propietario inmediatamente para que lo limpien, o puede negociar con el propietario para que le devuelva el gasto de la limpieza. Asegúrese de hacer el acuerdo, incluyendo el costo por hora, por escrito.

Problemas Comunes en el Apartamento

Reparaciones y plagas. Si algo necesita ser reparado, llame al propietario. Si no es muy urgente, escriba una carta con una fecha límite para completar la reparación. Conserve una copia para sus archivos. Si el propietario aún no responde, llame al Inspector de Edificios. El inspector revisará su apartamento y le dará una orden al propietario para hacer las reparaciones que estén violando las reglas. Si el propietario no ha completado las reparaciones para la fecha designada, usted puede ser elegible para descuentos en su renta. No haga sus propios descuentos o ni deje de pagar la renta ya que puede llegar a recibir una orden de desalojo. Usted debe esperar una noticia de la oficina del Inspector de Edificios y comenzar el proceso completando una forma de Descuento de la Renta antes de hacer algún descuento en su renta.

El propietario entrando a su apartamento. Si el propietario entra a su apartamento sin un aviso de al menos 24 horas (excepto en emergencias), usted debe escribir una carta a él / ella mencionando las fechas de la entrada ilegal como también la ley que lo prohíbe (Madison General Ordinance 32.05). Si esto continúa, llame al: 224-4953 para presentar un reclamo con “Protección al Consumidor” (Consumer Protection), los que enviarán al propietario una advertencia por escrito. Usted también puede llamar a la policía si usted está en su apartamento cuando el propietario intenta entrar ilegalmente.

Represalias. Es ilegal que un propietario intente una represalia en contra de un inquilino que ha ejercido sus derechos. El propietario no puede poner una orden de desalojo, aumentar la renta o amenazar de no rentar o renovar el contrato de renta solamente porque usted solicitó reparaciones o llamó al Inspector de Edificios. Si usted piensa que el propietario está amenazándolo, comuníquese con el Centro de Recursos para Inquilinos (Tenant Resource Center) para más información.

Nota: Es muy importante que mantenga un registro de todas las fechas y detalles de cualquier problema como: reparaciones, acoso o entrada ilegal del propietario. De esta manera, si usted algún día termina en corte o necesita mencionar fechas, tendrá toda la documentación y no necesitará hacer memoria o recordar fechas u horas.

Depósito de Seguridad

El depósito de seguridad es el dinero que usted le entrega al propietario en caso de que ocurran daños a la propiedad durante el periodo de su residencia o para cubrir renta atrasada. El depósito no debe ser más de un mes de renta. A continuación algunas cosas para tomar en cuenta acerca de los depósitos de seguridad:

Si su depósito de seguridad fue más de la mitad de un mes de renta, el propietario debe agregar un interés anual simple del 0.81% por contratos firmados en el año 2004 y 0.72% por contratos firmados en el año 2005, comenzando desde la fecha que usted pagó el depósito y usando el porcentaje que aplica en esa fecha por todo el periodo del contrato. Los porcentajes cambian cada primero de enero, y puede encontrarlo en la página de internet de la Ciudad de Madison: <http://www.cityofmadison.com/BI/WIFDIIntRate.pdf>. Por contratos firmados antes del primero de enero del año 2004, el porcentaje de interés es del 5 % (por cada mes que la renta fue pagada a tiempo).

Si el propietario no le proporcionó una Lista de Revisión al mudarse dentro o fuera del apartamento (check-in or check-out form) él/ella no puede deducir por costos de limpieza o daños.

El propietario debe devolverle su depósito de seguridad o una lista por escrito con la descripción de todas las deducciones en un periodo de 21 días desde la fecha en que su contrato de renta terminó o la fecha en que usted notificó al propietario por escrito que usted se mudaría fuera del apartamento. Si él/ella no lo hace, usted puede presentar una demanda hasta por el triple de los daños más el costo de la corte y los honorarios del abogado. Si el propietario hace las deducciones pida los recibos por todas las deducciones para asegurarse de que él/ella están deduciendo equitativamente. Usted también puede pedir copias de las deducciones de los depósitos de seguridad de inquilinos previos.

¡Muchas gracias a Centro Hispano por la traducción de este folleto! 11/05

El Centro de Recursos para Inquilinos es una organización sin fines de lucro que se dedica a promover relaciones positivas entre propietarios e inquilinos. Al proveer información y referidos, educación sobre los derechos y responsabilidades de alquiler, y acceso a servicios de intervención, le brindamos a la comunidad la habilidad de obtener y mantener viviendas de calidad a costos permisibles.

La Guía Rápida de Renta en Madison



Centro de Recursos para Inquilinos

1202 Williamson St., Suite A
Madison, WI 53703

Horario: 9:00 a.m.–6:00 p.m., de lunes a viernes

Consultas (608) 257-0006

Número gratuito fuera del Condado de Dane

(877) 238-RENT (7368)

Oficina Administrativa (608) 257-0143

Fax (608) 286-0804

Intervención (608) 257-2799

asktrc@tenantresourcecenter.org

www.tenantresourcecenter.org

Oficina de Ayuda de Vivienda

1819 Aberg Ave. Cuarto 2

(Dane County Job Center)

Horario: 8:00 a.m.–4:30 p.m., de lunes a viernes

Teléfono (608) 242-7406

Fax (608) 242-7490

Si necesita un intérprete, materiales en formatos alternativos, u otras acomodaciones para acceder nuestros servicios, llame a la oficina administrativa del Centro de Recursos para Inquilinos al (608) 257-0143.

Ninguna parte de este panfleto debe ser considerada como consejo legal, ni tampoco reemplaza el deber del propietario y del inquilino de conocer la ley. Si usted requiere asistencia legal, debe obtener los servicios de un abogado de vivienda.

La información en este folleto es aplicable sólo para la Ciudad de Madison.

No Rente Temprano

No se preocupe de esperar hasta la primavera para rentar. ¿Por qué?

1. Conflictos con los compañeros de apartamento.

Mientras más temprano usted firme un contrato de renta, mayor son las posibilidades de que se presenten problemas con sus futuros compañeros de apartamento. Recuerde, usted estará viviendo con esas personas por todo un año.

2. Problemas potenciales del apartamento. Después de vivir en el apartamento por un tiempo, usted puede encontrar algunos problemas mayores como fallas en el sistema de calefacción o un sótano que se inunda en la primavera. Si usted renueva su contrato temprano, tendrá que quedarse allí por un segundo año.

3. Planes futuros desconocidos. Usted puede encontrar una gran oportunidad para estudiar en el exterior, una cooperativa o un puesto interno, pero si usted ya firmó un contrato de renta podría estar obligado a pagar renta en Madison mientras está viviendo fuera de la ciudad.

4. Alquiler más bajo. Muchos propietarios reducen los precios de la renta cuando se acerca el verano, y siempre habrá apartamentos vacantes en Agosto.

5. Una vez firmado el contrato, usted está comprometido. Usted no puede romper un contrato de renta sin consecuencias. No hay un “período de gracia de 3 días”, no hay una excusa médica, ninguna excepción de transferencia de escuela, y ni siquiera la muerte lo libera del contrato. Aunque el propietario debe intentar rentar el apartamento después que usted se mude, él/ella puede cobrarle a usted por todos los gastos (el costo de mostrar el apartamento no debe ser incluido), más la renta mientras el apartamento está vacante. El subalquilar es una opción, pero usted todavía será responsable por el apartamento, y puede ser difícil encontrar personas de confianza que ocupen su lugar.

Conozca el Propietario y el Apartamento antes de Rentar

¡Encuentre un buen propietario y un buen apartamento!

• **Inquilinos actuales.** Visite el lugar y converse con las personas que están actualmente viviendo allí; si ellos tienen o han tenido problemas con el propietario o el apartamento, probablemente van a querer conversar con usted.

- **Evaluaciones de los estudiantes de la Universidad de Wisconsin.** Lea los comentarios de los estudiantes acerca de los propietarios y apartamentos en la red de internet: www.asm.wisc.edu.
- **Protección al Consumidor (Consumer Protection).** Averigüe si algún inquilino ha presentado reclamos en contra del propietario. Esto sólo toma unos minutos; sólo llame al Departamento de Agricultura y Comercio, Protección al Consumidor al: **224-4953**
- **Inspector de Edificios.** Investigue si algún inquilino anteriormente ha reportado problemas de reparación llamando al: **266-4551**
- **Centro de Recursos para Inquilinos (Tenant Resource Center).** Visite las oficinas para informarse sobre los reclamos que han presentado los inquilinos.

Revise el Apartamento

La lista a continuación son algunas de las cosas para tomar en consideración y preguntas para hacer cuando se está revisando el apartamento. Siempre es mejor hacer esta revisión en persona en lugar de preguntar, ya que las respuestas que usted reciba podrían ser inexactas. Tome nota para no olvidar nada.

- ¿Tienen acceso a lavadoras?, ¿Cuánto es el costo para lavar la ropa?
- ¿Tiene lo básico? (refrigerador, estufa (cocina)) y ¿trabajan? o ¿están en buenas condiciones?
- ¿Tiene agua caliente, y buena presión de agua?
- Los techos o las paredes, ¿tienen manchas o grietas? Esto puede indicar canales defectuosos de lluvia, o una gotera en el techo o en la plomería, lo que puede causar un derrumbamiento.
- ¿Los edificios tienen detectores de humo que están funcionando correctamente?
- Las chapas y cerraduras del apartamento y las de las puertas exteriores ¿están funcionando correctamente?
- ¿Tienen ventanas a prueba de tormentas o pantalla de ventana?, ¿Tienen seguro?
- ¿Las ventanas tienen persianas?, si no, ¿el propietario las proveerá? Por supuesto, pida esto por escrito.
- ¿Hay cucarachas? Abra gabinetes e inmediatamente revise con una linterna si hay cucarachas o huevos.
- ¿Hay ratones? Revise gabinetes y closet por excremento.
- ¿Hay conexiones de teléfono en cada habitación?, ¿Cuántas líneas de teléfono hay?, ¿DSL puede ser instalado?
- ¿Hay acceso a televisión por cable?, ¿Dónde están las conexiones?
- ¿Hay estacionamiento?, ¿Cuánto es el costo?, ¿Cómo se hacen cumplir las reglas del estacionamiento?
- ¿Las mascotas están permitidas?, ¿Hay alguna cuota mensual por mascotas?

- ¿Qué utilidades están incluidas con la renta (gas, electricidad, agua, cable, teléfono)? Si el gas o la electricidad no están incluidos, llame a MG&E al: 252-7222 para averiguar el promedio de la cuenta por ese apartamento. Podrían ser cientos de dólares por mes en invierno.

Obtenga TODAS las promesas POR ESCRITO!!! Las promesas verbales significan casi nada. Si el propietario está de acuerdo a hacer reparaciones, esto debe estar por escrito con una fecha específica (ejemplo, para cuando se mude), incluido en el contrato de renta.

“Depósito”

Muchos propietarios requieren este depósito (generalmente desde \$ 20.00 hasta un mes de renta) antes de que ellos consideren su aplicación. Que pasa con el dinero depende de en cual de las siguientes situaciones usted se encuentra:

Si usted es aceptado y usted todavía está interesado en el apartamento: El propietario debe devolver el depósito, incluirlo con su depósito de seguridad o usarlo como un mes de renta.

Si usted es aceptado pero ya no está interesado en el apartamento: El propietario puede deducir los costos de re-alquilar del apartamento (ejemplo: propaganda). Si esto pasa, asegúrese de pedir recibos de todos los gastos. Usted puede terminar perdiendo todo el depósito, así es que no pague depósito a menos que esté seguro de querer rentar el apartamento!

Si usted retira su aplicación antes de ser aceptado o rechazado: El propietario debe devolver todo el depósito al día siguiente.

Si su aplicación es rechazada: El propietario debe devolver todo el depósito para el próximo día. Ellos también tienen que proveer una explicación por escrito de porque su aplicación fue rechazada, si usted solicitó en su aplicación ser informado. Si usted siente que ha sido discriminado, llame a: Comisión de Igualdad de Oportunidades al: 266-4910 o al Centro Equitativo de Vivienda de Madison llame al número gratis (877) 647-FAIR.

Firmar el Contrato

Si usted tiene preguntas acerca de su contrato, traiga el contrato a nuestras oficinas. Podemos ayudarle a descifrar o aclarar sus dudas, si hay reparaciones por hacer le podemos ayudar a ponerlas por escrito e inspeccionar por

irregularidades. La siguiente es una lista de algunas de las cosas mas comunes a las que debería prestar mas atención:

El total de la renta, la dirección del apartamento, fechas en blanco, del inicio o término del contrato. Si alguna de esta información no se encuentra en el contrato, el propietario puede intentar darle un apartamento diferente, subirle la renta o terminar su contrato con un aviso de sólo 28 días.

Establezca las cuotas de limpieza. Generalmente los propietarios deben proveer recibos como prueba de cualquier costo de limpieza. Preestablecer los costos es la mejor manera de prevenir o de evitar cobros excesivos. Intente sacar esta parte del contrato.

Cuotas por la limpieza de carpeta o pintura. El propietario no debe descontar de su depósito por la limpieza rutinaria de carpeta o pintura, a menos que el daño esté fuera del desgaste normal. El contrato no debe requerir que usted pague por una limpieza de carpeta rutinaria al vencer su contrato.

Las responsabilidades por reparaciones es suya. Esto es ilegal. El propietario es responsable por reparaciones de la estructura y servicios suministrados.

El propietario puede agregar o cambiar las reglas durante el transcurso del contrato. En este caso, el propietario puede cambiar las reglas a beneficio de él / ella. Una de las reglas puede ser que no debe poner muebles en la terraza, o no debe usar las lavadoras después de las 8:00 p.m. Remueva estas cláusulas del contrato. Si a usted le presentan cambios durante el contrato, usted no tiene que firmar.

Adiciones separadas. Cualquier cosa que usted no ha firmado, no lo compromete. Sea cuidadoso con esas adiciones si decide firmarlas, porque a menudo contienen estipulaciones a favor del propietario. Común que con cualquier cosa en la forma “ESTIPULACIONES DE RENTA NO-REGLAMENTARIAS” (NONSTANDARD RENTAL PROVISIONS) usted estará renunciando a sus derechos de inquilino en el Estado de Wisconsin.

En resumen:

- Lea el contrato de renta cuidadosamente, y preste especial atención a las cosas mencionadas anteriormente.
- Asegúrese de poner por escrito si hay reparaciones por hacer, y la fecha para la cual las reparaciones deben estar terminadas, **antes de firmar el contrato.**