



VILLAS DE MOUNT PROSPECT

SUMARIO DE LOS DERECHOS DEL INQUILINO Y PROPIETARIO

¿Cuál es el propósito de este documento? [Sec. 23.1801]

• Este documento ha sido creado para explicar claramente los derechos y obligaciones entre el propietario y el inquilino en el caso de rentar un apartamento en la Villa. Este documento puede ser usado como una guía para un mejor entendimiento del Artículo XVIII del Códigos de Regulación Residencial entre el inquilino y el propietario de la Villa. Para información más específica, por favor consultar el Artículo XVIII antes de tomar acción alguna. Se recomienda asesoramiento profesional en caso de acción legal.

¿QUE UNIDADES ESTÁN CUBIERTAS DENTRO DE ESTE DECRETO? [Sec. 23.1802]

• Los derechos, obligaciones y remedios establecidos en este documento son aplicables a los multifamiliares y complejos residenciales de la Villa.

¿QUE UNIDADES NO ESTÁN CUBIERTAS EN ESTE DECRETO? [Sec. 23.1802]

• Los derechos de los inquilinos y propietarios establecidos en este documento se aplican a todas las propiedades rentables, con excepción:

- 1) Residencias médicas ya sean públicas o privadas, geriátricas, educativas, religiosas, asilos de ancianos e instituciones de retiro.
 - 2) Ocupantes dentro de contratos de venta de unidades de viviendas, si el ocupante es el comprador;
 - 3) Residencias de cuidado hospitalario
 - 4) Hoteles o moteles.
 - 5) Renta de viviendas (single family home).
- Las inspecciones del interior de edificios de apartamentos de menos de diez (10) años de construcción no son un requisito.

CONTRATO DE RENTA [Sec. 23.1804] y [Sec. 23.1814]

- Los propietarios y arrendatarios pueden incluir acuerdos de renta, términos y condiciones adicionales a las incluidas en este documento.
- Todos los acuerdos o contratos de renta entre el propietario y el inquilino deberán ser presentados por escrito, firmados y fechados por ambas partes. Copias firmadas deberán ser presentadas a la fecha de firmar, por ambas partes.
- La renta deberá ser pagada sin demanda o aviso a la fecha y lugar estipulados por ambas partes.
- Si el inquilino no esta sujeto a un contrato escrito, el alquiler será semanal, si el pago es semanal o mensual si el pago es mensual.
- El propietario deberá notificar al inquilino que la unidad esta sujeta a inspecciones regulares y/o investigaciones de quejas o violaciones.
- Si el propietario omite firmar el contrato de renta, pero acepta la renta de parte del inquilino, los términos del contrato de renta han sido aceptados.
- Si el inquilino omite firmar el contrato de renta, pero hace los pagos de renta al propietario, los términos del contrato de renta han sido aceptados.
- Ningún contrato podrá contener ninguno de los siguientes términos:
 - 1) Omisión de los derechos y remedios estipulados por el Código de la Villa;
 - 2) Autorización al propietario para inculpar al inquilino en corte de ley;
 - 3) Excusar o proteger al propietario o inquilino de cualquier obligación legal o de costos conectados a esta obligación.
- El propietario debe de notificarle por escrito que el piensa terminar el contrato de renta. Si el contrato de renta es de mes a mes, tiene derecho a un aviso, por escrito 30 días antes. Si el contrato de renta es de ano por ano, usted tiene derecho a un aviso por escrito 60 días antes.
- Si el propietario falla en notificar al inquilino de la terminación de el contrato de renta, en un plazo apropiado, el contrato de renta no podrá ser terminado, hasta que el propietario haya notificado al inquilino por nota escrita con suficiente días de anticipación al desalojo.
- El derecho del propietario a terminar el contrato de renta será obsoleto si hay una prueba escrita firmada y fechada por ambas partes, de que el propietario ha aceptado la renta de el inquilino que violó los términos del contrato de arrendamiento.
- Una copia de este documento y de la los requisitos de ocupación de la Villa deberá ser entregada al inquilino con el contrato de arrendamiento.

OBLIGACIONES DEL INQUILINO [Sec. 23.1805]

Todos los inquilinos deberán:

- Cumplir con las obligaciones impuestas específicamente por el Código Municipal
- Mantener la unidad limpia y segura.
- Usar todos los equipos y facilidades de manera razonable.
- No perturbar la paz de los residentes.
- Proporcionar al proporcionar al propietario acceso razonable a la unidad.
- El inquilino no podrá rentar la unidad de forma total o parcial siempre y cuando el inquilino haya ocupado la unidad for más de un día en un período de 30 días.

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO [Sec. 23.1806]

- El propietario deberá pagar intereses en los depósitos de renta o renta adelantada en complejos de más de 25 unidades y con un período de 30 días del término del contrato.
- Dentro de en un plazo no mayor de 45 días al desalojo, el propietario deberá regresar todos los depósitos, intereses y deducir el costo de las reparaciones y renta no pagada.
- Una lista detallada de los daños y la deducción del depósito deberá ser proporcionada en 30 días.
- A petición, una inspección será conducida por el propietario y el inquilino al comienzo del contrato de renta y al final del contrato de renta.
- Al inicio del contrato el propietario deberá proporcionar al inquilino con la siguiente información:
 - 1) Nombre, dirección y número de teléfono de el dueño o gerente.
 - 2) Nombre de la persona autorizada a recibir avisos legales o denuncias escritas.
- Si la persona encargada falla en proveer esta información, entonces la persona encargada es responsable.

- Los propietarios deberán informar a los inquilinos y a futuros inquilinos, por escrito, acerca de violaciones recientes y presentes al código de construcción.
- El propietario deberá mantener la propiedad de acuerdo con todas las provisiones aplicables a el Código de la Villa y hacer todas las reparaciones necesarias con prontitud para cumplir sus obligaciones
- El propietario y el inquilino podrán aceptar que el inquilino haga las reparaciones y mantenimiento de la unidad, siempre y cuando no disminuya la obligación del propietario a este u otros inquilinos. El acuerdo deberá ser escrito y firmado por ambas partes.
- Si el propietario vende el complejo o la unidad, y debidamente informa a los inquilinos, el propietario o gerente no es responsable de los términos del contrato. Sin embargo, el propietario es responsable en devolver cualquier dinero o propiedad depositada como depósitos de renta o renta anticipada.
- De ser requerido, el propietario deberá proveer un recibo escrito de cualquier pago hecho (por ejemplo, renta, depósitos de seguridad, etc.,)

REGLAS DE LOS APARTAMENTOS [Sec. 23.1806]

- El propietario podrá hacer reglas concernientes a la ocupación de las unides siempre y cuando las reglas:
 - 1) Son para el beneficio general o para el mejoramiento de la unidad o complejos;
 - 2) Son razonablemente relacionadas al propósito por el cual fueron hechas;
 - 3) Se aplican a todos los inquilinos en el complejo;
 - 4) Justamente notifica al inquilino de sus obligaciones;
 - 5) No son usadas por el arrendatario para evadir sus obligaciones;
 - 6) Son adjuntas a el contrato de arrendamiento, de manera que le inquilino tiene conocimiento de ellas al momento de firmar el contrato de renta;
- Si una regla es modificada o adoptada después de que el inquilino firma el contrato de renta, esta regla no afecta al inquilino sólo con su consentimiento a ella o si el estado o leyes federales asi lo requieren.

DERECHO DE ACCESO DEL PROPIETARIO [Sec. 23.1806] y [Sec. 23.1811]

- El propietario no podrá abusar el derecho de acceso a la propiedad rentada o usar su derecho de acceso para acosar al inquilino. Excepto en caso de emergencia, el propietario deberá anunciar de manera razonable su entrada a la unidad:
 - 1) A conducir inspecciones;
 - 2) Con la Villa durante inspecciones anuales, renovación de licencias o durante investigaciones o quejas;
 - 3) A hacer reparaciones;
 - 4) A proveer los servicios necesarios;
 - 5) A mostrar la propiedad a posibles compradores, acreedores, inquilinos o comerciantes;
- Si el inquilino niega acceso legal, el propietario podrá obtener un mandato para autorizar la entrada o terminar el contrato de arrendamiento. El propietario podrá demandar por posesión y hasta dos meses de renta y cualquier daño que la corte pueda adjudicar.
- Si el propietario de manera ilegal o de manera legal acosa al inquilino, el inquilino podrá obtener un mandato para prevenir el acceso o terminar el contrato de renta. El inquilino podrá demandar por posesión y hasta dos meses de renta y cualquier daño que la corte pueda adjudicar.
- Cualquier persona encontrada culpable en violación a esta Sección podrá ser multada no menos de \$200.00 y no más de \$500.00. Cada día que la violación continúe, deberá ser considerado como una ofensa adicional y multarse por consiguiente.

REMEDIOS DEL PROPIETARIO [Sec. 23.1807] y [Sec. 23.1811]

- Si el total de la renta no es pagada antes de los cinco días de aviso, el inquilino puede ser desalojado o el dueño puede cobrar un encargo que es cinco porcinitos (5%) de la renta.
- Si los diez días de aviso del propietario para corregir la violación del contrato es ignorado, el inquilino puede ser desalojado y también demandado por el resto de la renta.
- Si el inquilino rompe el código o falla en mantener la unidad limpia, segura y libre de disturbios, o causa cierto tipo de daño a el edificio, el propietario podrá entrar a la unidad, arreglar el problema y hacer los cargos al inquilino.
- Si el contrato de renta es terminado, el propietario puede llevar al inquilino a la corte y recobrar cualquier pérdida monetaria o a la propiedad.
- El propietario puede demandar por posesión si:
 - 1) La violación al código ha sido causada por el inquilino, la familia del inquilino o un invitado;
 - 2) Si el inquilino esta atrasado en el pago de la renta.
- Si el inquilino sé rehusa a abandonar la unidad, después de terminado el contrato, el propietario puede demandar por posesión y hasta dos meses de renta y cualquier daño que la corte pueda adjudicar.

APARTAMENTOS ABANDONADOS

[Sec. 23.1807]

- Si el inquilino está ausente de la unidad por más de 10 días consecutivos sin notificar al propietario, éste podrá asumir que el inquilino ha abandonado la unidad.
- Si el inquilino abandona el apartamento, el propietario podrá:
 - 1) Terminar el contrato de arrendamiento y proceder en recobrar las pérdidas en corte.
 - 2) Rentar la unidad al precio que el inquilino anterior había pagado. Si la unidad es rentada, el inquilino es sólo responsable de la renta de la unidad mientras estaba desocupada. De no ser rentada, el inquilino es responsable en pagar la renta hasta la terminación del contrato. Adicionalmente el inquilino es responsable de la publicidad y gastos moderados de redecoración.
- El propietario podrá deshacerse de la propiedad abandonada de la manera que el crea conveniente. Si los artículos son vendidos, cualquier ganancia de la venta deberá ser acreditado a la deuda del inquilino.

REMEDIOS DEL INQUILINO [Sec. 23.1808] y [Sec. 23.1804]

- Si el propietario falla en cumplir el honor de las obligaciones estipuladas en el contrato de renta o en el código de la Villa, el inquilino podrá recobrar cualquier daño en corte de ley.
- El inquilino puede dar aviso al arrendatario de que el contrato será terminado si:
 - 1) Si a no falla del inquilino, la familia del inquilino o invitados, el propietario no cumple con lo estipulado en el contrato de renta.
 - 2) El arrendatario no provee una vivienda habitable.
- Si el inquilino termina el contrato de renta de manera legal, el propietario deberá regresar los depósitos de renta, renta e intereses a el inquilino.
- Si la unidad no esta disponible al inicio del contrato de renta, la renta será retenida y el inquilino podrá:
 - 1) Con debida anticipación de 5 días, finalizar el contrato.
 - 2) Demandar al propietario por posesión y daños.
 - Si el propietario intencionalmente previene la entrega disponible de la unidad, es posible que el inquilino demande hasta dos meses de renta.
- Términos ilícitos no podrán ser impuestos. El inquilino podrá demandar al arrendatario por daños actuales o dos meses de renta si el arrendatario trata de imponer cláusulas ilegales.
- Si la corte encuentra los términos del contrato de renta injustos, la corte puede conceder los siguientes favores:
 - 1) Negación del contrato de renta;
 - 2) Negación a la cláusula injusta solamente; o
 - 3) Limitar la aplicación de cualquier término para eludir un resultado injusto;
 - 4) Cualquier otro favor que la corte considere apropiado.

FALLA EN PROVEER SERVICIOS NECESARIOS [Sec. 23.1808]

- Si los servicios de gas, electricidad, calefacción, servicios sépticos no son proporcionados de acuerdo al contrato de renta y de existir un peligro inmediato de los residentes sin causa alguna por parte del inquilino, la familia del inquilino o invitado; el arrendatario podrá notificar al propietario y solicitar las reparaciones de los servicios y el reemplazo de la unidad a costo del propietario.
- Si el propietario falla en restaurar los servicios o proveer una vivienda temporal en las próximas 36 horas de haber recibido noticia, el arrendatario podrá:
 - 1) Hacer las reparaciones y con previa presentación de los recibos pagados, deducir los gastos de reparación de la renta mensual.
 - 2) Establecer demanda en contra del propietario y recobrar los daños en base a la devaluación de la propiedad.
 - 3) Encontrar una vivienda temporal sin costo durante el período de reparaciones. El inquilino podrá recobrar de el propietario el costo de la vivienda temporal hasta el equivalente de la renta o la porción de la renta correspondiente.
- Si la Villa o cualquier departamento de la Villa hace algún gasto para remediar la situación, la Villa tendrá derecho al reembolso de los fondos o de cualquier cantidad recuperada del propietario por el inquilino.
- Si el propietario falla en corregir la violación citada por la Villa y las condiciones de la premisa no son adecuadas para su utilización, el inquilino podrá
 - 1) Previa notificación, retener un porcentaje de la renta que no sea mayor a las reparaciones y que no exceda el 75% de la renta. Previo aviso de 7 días es requerido.
 - 2) Si después de 21 días de notificación el asunto no ha sido resuelto, el propietario o inquilino podrá recobrar los daños en la corte.
- El inquilino no podrá retener la renta si las reglas violadas en el código, son responsabilidad de el inquilino, la familia del inquilino o invitado.
- En caso de que las fallas sean en un área común, la Villa podrá contactar a los afectados por correo.
- En caso de que el propietario tome acción el inquilino podrá apelar o presentar una demanda.

FUEGO, FATALIDADES Y DAÑOS [Sec. 23.1809]

Si el inquilino, la familia del inquilino o invitado no son causantes del fuego o el accidente, el inquilino podrá:

- 1) Morar en la unidad, si es legal, pero si el inquilino que estando en la propiedad se le niega el uso de una porción de la unidad debido a daños, el/ella tendrán derecho a reducir el pago de la renta de acuerdo al valor devaluado de la unidad.
 - 2) Mudarse inmediatamente, pero si esta es la acción a seguir, el inquilino deberá proveer al propietario con nota escrita de la intención de terminar el contrato de renta dentro de un período de 14 días posterior a la mudanza.
 - 3) Aceptar una vivienda o unidad temporal, por parte del propietario, de ser disponible.
- Si el contrato de renta es terminado en consecuencia de fuego u otra fatalidad, el propietario deberá devolver los depósitos, renta e intereses al inquilino. Al calcular la renta, la fecha de terminación deberá ser igual a la fecha del fuego.

REPRESALIAS [Sec. 23.1809]

- El propietario no podrá tomar acción de represalia en contra de el inquilino debido a que el inquilino:
 - 1) Se queja o testifica de buena fe a agencia del gobierno o hace cargos oficiales con la responsabilidad de hacer efectivo el uso de dicho código; o
 - 2) Se queja ante el propietario de violaciones dentro de las sub-secciones 23.1806 C4 or D; o
 - 3) Organiza o se hace miembro de una asociación de inquilinos o asociación similar; o
 - 4) Trata o hacer uso de cualquier derecho o remedio, otorgado al (inquilino) dentro de este documento.
- Si el propietario viola esta cláusula, el inquilino tiene el derecho a demandar por posesión o terminar el contrato de renta. El inquilino podrá recobrar hasta 2 meses de renta y cualquier daño que la corte pueda adjudicar. Si el contrato es terminado dentro de esta sección el propietario deberá regresar todos los depósitos, intereses y renta.

ENCERRAMIENTOS [Sec. 23.1811]

Es ilegal que el propietario niege la entrada al inquilino, cambie las cerraduras, remueva la puerta de la propiedad rentada, corte la calefacción, agua, servicios, o cualquier acción que interfiera con el uso del apartamento por parte del inquilino.

Esta sección no se aplica a:

- 1) Si el propietario sigue las leyes del estado pertinente al acceso a la fuerza o evicción; o
- 2) Si el propietario sigue las leyes del estado pertinente a la morosidad de la renta y presenta prueba al gerente de la Villa, de que una demanda ha sido presentada; o
- 3) El propietario está actuando con orden de la corte; o
- 4) El propietario lo hace en un esfuerzo de hacer las reparaciones necesarias; o

5) El apartamento ha sido abandonado.

- Si la corte encuentra el propietario culpable de violación, el inquilino está autorizado a recobrar posesión de la unidad, toda propiedad personal y puede ser otorgado hasta 2 meses de renta y cualquier daño adjudicado por la corte o el inquilino podrá terminar el contrato de renta enviando nota escrita a el propietario dentro de los 3 días posteriores a la violación. Si el contrato es terminado, el propietario deberá devolver los depósitos, intereses y renta.

LA ACCION CIVIL POR LA ALDEA PARA IMPONER CONFORMIDAD [Sec. 23.1812]

Si es encontrado que un propietario o el arrendatario viola cualquier provisión del Código de Aldea, la Aldea puede traer una acción civil y tenerle el derecho a uno o a más de lo Siguiente: una permanente o mandato temporario, refrenando orden, la cita de un receptor, y de los daños.

LICENCIA PARA OPERAR ESTRUCTURAS MULTIFAMILIARES [Sec. 23.1814] y [Sec.23.1815]

- Una licencia es requerida para operar multifamiliares o edificios para la renta.
- Es ilegal para el propietario o el inquilino firmar renta de una unidad dentro de un complejo o edificio que no tenga licencia o cuya licencia ha sido revocada. • Es ilegal para toda persona en ocupar, renovar, ofrecer renta o permitir la ocupación de un edificio vacante que no tenga licencia o cuya licencia ha sido revocada.

INSPECCIONES POR LA VILLA [Sec. 23.1816]

Un 20% del interior de todas las unidades deberá ser revisado cada año y un total de todas las unidades cada cinco años.

Un incentivo será disponible para edificios que no presentan deficiencias, de la siguiente manera:

- a) 12 ó menos unidades en una inspección, no inspecciones en los años siguientes a la licencia;
 - b) 13-19 unidades; una unidad inspeccionada;
 - c) 20 ó más unidades, 5% de todas las unidades.
- Este incentivo será efectivo solamente mientras deficiencias menores encontradas sean corregidas de manera eficiente e inmediata.
 - Deficiencias pueden ser encontradas durante inspecciones de rutina o previa petición.
 - Si el dueño, inquilino u otra persona se niega a la inspección, ante la aprobación del gerente de la Villa, el inspector obtendrá una orden administrativa que autorice la inspección.
 - La licencia puede ser negada si la propiedad no pasa la inspección.
 - El dueño será informado con 30 días de anticipación a la inspección. Es un requisito que el dueño informe al inquilino con 72 horas de anticipación antes de la inspección.

REVOCACIÓN O NEGACIÓN DE LA LICENCIA [Sec. 23.1821]

- Si una licencia es revocada o negada, el inspector deberá notificar al propietario, dueño y a todos los residentes del edificio(s) que los contratos no podrán ser renovados y nuevos contratos no podrán ser firmados hasta que el edificio sea aprobado para renovar la licencia.

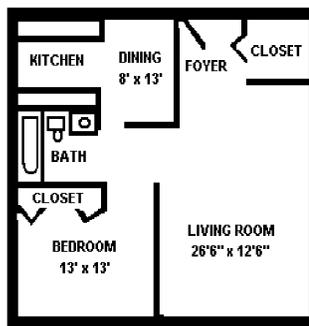
CALCULANDO LOS LIMITES DE OCUPANTES

- Es prohibido la sobre ocupación de gente. Un ocupante esta permitido por cada 50 pies cuadrados en el área de dormir. Principalmente, el área para dormir se clasifica como recamaras. Sin embargo, el área del comedor o la sala es más grande que el área más pequeña que se describe en la tabla 404.5, entonces la diferencia entre esa área y el mínimo requerido se puede aplicar la área para dormir.

TABLA 404.5
CONDICIÓN MÍNIMO DE ÁREA

ESPACIO	ÁREA MÍNIMO EN PIE CUADRADO		
	1-2 ocupantes	3-5 ocupantes	Mas de 6
LA SALA	No-condición	120	150
COMEDOR	No-condición	80	100
COCINA	50	50	60

Los cálculos son difíciles cuando la sala o el comedor son más grandes que los requeridos en la tabla 404.5. Para obtener ayuda favor llamar al departamento de salubridad ambiental al teléfono (847) 870-5668. Un ejemplo para calcular el área esta escrito abajo.



El largo de un recamara es de 13 pies y el ancho de la recamara es 13 pies. 13 pies X 13 pies = 169 pies cuadrados / 50 pies cuadrados por ocupante = Tres ocupantes.

El largo de la sala es de 26 ½ pies y el ancho es de 12 ½ pies 26 ½ pies X 12 ½ pies = 332 pies cuadrados eso es un total de 182 pies cuadrados de exceso de un mínimo de 150 pies cuadrados de área de la sala por 6 o más ocupantes como se muestra en la tabla 404.5

El largo del comedor es 13 pies X 8 pies = 104 pies cuadrados esto es 4 pies cuadrados en exceso del mínimo de 100 pies cuadrados por 6 ocupantes o mas. Ya que el área de la sala excede 182 pies cuadrados, un exceso mínimo de 70 pies cuadrados por un ocupante, el exceso de espacio puede ser usado para calcular el área de dormir para ocupantes adicionales. 182 pies cuadrados en el área de la sala / 50 pies cuadrados por ocupantes = Tres ocupantes El total de ocupantes seria de seis.

Los dueños pueden permitir menos ocupantes que este código.