



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## La calefacción de su unidad de alquiler

Para las unidades de alquiler en la ciudad de Holland, los dueños de viviendas deben proporcionar un sistema de calefacción capaz de proporcionar "calor suficiente" a todas las habitaciones habitables. "Calor suficiente" significa una temperatura ambiente de no menos de 65 grados F, medida en un punto a tres pies por encima del suelo y a tres pies de una pared existente, del 15 de septiembre al 15 de mayo.

Si las temperaturas exteriores caen por debajo de los 0 grados F y el sistema de calefacción está funcionando a plena capacidad, "Calor suficiente" se define como una temperatura ambiente de no menos de 60 grados F.

Fuente: Ordenanza de la Ciudad No. 1341, 7-17-2002. Sección 14-4.17, c

### Qué hacer si no funciona la calefacción

- Llame primero al dueño para darle la oportunidad de resolver el problema. Haga un seguimiento de su llamada telefónica con una carta para asegurarse de que haya documentación. Guarde copias de todas las comunicaciones y apuntes de las discusiones.
- Si el dueño no realiza las reparaciones necesarias en un plazo razonable, notifique a los "Community & Neighborhood Services" [Servicios Comunitarios y Vecinales] llamando al 616-355-1330.
- Véase "Withholding Rent for Repairs" [Retención del alquiler por reparaciones] para más opciones.

Continúa en la siguiente página



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## La calefacción de su unidad de alquiler

### Continúa

#### **Qué hacer si necesita ayuda para pagar su factura de calefacción**

- "Community Access Line of the Lakeshore" (C.A.L.L.) [Línea de acceso comunitario de la orilla del lago] le pone en contacto con servicios sanitarios y humanos esenciales justo en su comunidad. Visite [call-211.org](http://call-211.org) o marque 211 o 877-211-5253 o 231-733-1155 para hablar con un especialista.
- Póngase en contacto con su proveedor de servicios públicos, explíquese su situación, y pregúntele por las opciones para ayudarlo a pagar.
  - "Semco Energy" [Energía Semco]: 800-624-2019, [semcoenergygas.com](http://semcoenergygas.com)
  - "Consumers Energy" [Energía para los Consumidores]: 800-477-5050, [consumersenergy.com](http://consumersenergy.com)
  - "Holland Board of Public Works" [Comisión de Obras Públicas de Holland] 616-355-1500, [customerservice@hollandbpw.com](mailto:customerservice@hollandbpw.com)

Para más información, comuníquese con "Legal Self Help Center" [Centro de Autoayuda Legal] al [www.miottawa.org/courts/legal/](http://www.miottawa.org/courts/legal/)



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## Proteja su Depósito de Seguridad

El DEPÓSITO DE SEGURIDAD es una cantidad de dinero que usted, el inquilino, paga al dueño de la vivienda aparte del primer pago del alquiler.

Según la ley de Michigan, los depósitos de seguridad no pueden exceder 1.5 veces el alquiler mensual. Sólo las tarifas "reembolsables" se consideran depósitos de seguridad.

Los depósitos de seguridad son propiedad legítima del inquilino hasta que el dueño de la vivienda establezca un derecho sobre ellos, generalmente mediante la obtención de una orden judicial.

El dueño debe depositar su depósito de seguridad de usted en una institución financiera regulada (banco o cooperativa de crédito) O depositar una fianza en efectivo para asegurar el depósito entero con el Secretario de Estado.

Dentro de los 14 DÍAS siguientes a su mudanza de usted a la vivienda, el dueño debe proporcionarle una notificación por escrito de TODO lo siguiente:

- Nombre y dirección del dueño;
- Nombre y dirección de la institución financiera donde se mantiene el depósito de seguridad O el nombre y la dirección de la compañía de fianzas y quién presentó la fianza ante el Secretario de Estado;

El dueño debe proporcionarle a usted dos copias en blanco de LA LISTA DE COMPROBACIÓN DEL INVENTARIO al ocupar usted la vivienda. La Lista de Comprobación del Inventario conserva algunas pruebas de la condición de la propiedad cuando la ocupe usted. Usted debe completar y devolver la lista de verificación al dueño dentro de los 7 DÍAS después de ocupar la vivienda. Si usted no lo completa o no lo devuelve y una disputa sobre daños ocurre al final de su contrato de alquiler, será su palabra contra la del dueño. Tome fotos o grabaciones de vídeo de hora/fecha estampadas de la propiedad antes de ocuparla.

Continúa en la siguiente página.



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## Proteja su Depósito de Seguridad

### Continúa

Dentro de los 4 días de desocupar la vivienda o al final de su contrato de alquiler, usted DEBE proporcionar una NOTIFICACIÓN POR ESCRITO de su dirección de reenvío al dueño. Si usted proporciona la dirección de reenvío dentro de los 4 días después de desocupar la vivienda, el dueño tiene 30 DÍAS desde la desocupación para responder. El dueño puede:

- Devolver la cantidad total del depósito por cheque o giro postal, O  
Enviar - por correo - una lista detallada de daños legalmente evaluados contra el depósito y un cheque o giro postal para el saldo restante del depósito, si lo hubiera.

Si usted disputa el reclamo de daños, DEBE responder POR CORREO dentro de los 7 DÍAS posteriores a la recepción de la lista. Usted DEBE responder detalladamente a cada uno de los daños y al importe evaluado.

El dueño ahora tiene dos opciones:

- Puede negociar o mediar un acuerdo con usted, por escrito, O
- Llevar el asunto a los tribunales.

Recuerde: el depósito de seguridad sigue siendo propiedad de usted hasta que el dueño presente un reclamo sobre él, ya sea por acuerdo o por orden judicial. Si el asunto llega a los tribunales, el dueño DEBE PROBAR que usted es responsable de los daños.

Para más información, comuníquese con "Legal Self Help Center" [Centro de Autoayuda Legal] al [www.miottawa.org/courts/legal/](http://www.miottawa.org/courts/legal/)



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## ¿Puede mi dueño de viviendas aumentar mi alquiler?

El dueño de viviendas no puede modificar una disposición del contrato, como el importe del alquiler, una vez iniciado el mismo, a menos que usted dé su consentimiento por escrito.

Excepciones a esto: con un aviso por escrito de 30 días, el dueño puede ajustar el monto de su alquiler SI hay una cláusula en su contrato que permite ajustes. Los ajustes permitidos son:

- Cambios requeridos por leyes, normas, o reglamentos federales, estatales, o locales. Por ejemplo, cambios que requieran la instalación y mantenimiento de equipos de seguridad u otro mantenimiento de rutina a la propiedad.
- Cambios en el monto de los pagos de alquiler para cubrir costos adicionales incurridos por el dueño debido a aumentos en los impuestos a la propiedad, aumentos en los servicios públicos, y aumentos en las primas de seguros de propiedad.

### **Qué hacer si el dueño de su vivienda aumenta su alquiler sin causa**

- Informe usted al dueño, primero.
- Busque asistencia legal para llegar a una resolución.
- Legal Aid of West Michigan [Asistencia Legal del Oeste de Michigan], [www.lawestmi.org](http://www.lawestmi.org) o 616- 394-1380
- Considere la posibilidad de mediación.
- Mediation Services [Servicios de Mediación], [www.mediationservices.works](http://www.mediationservices.works) o 616- 399-1600



# SEA UN INQUILINO INFORMADO

## Retención del alquiler por reparaciones

Hay tres tipos de problemas de mantenimiento:

- Las emergencias requieren acción dentro de las 24 horas y representan una amenaza inmediata para la salud y la seguridad de los ocupantes: fugas de gas, inundaciones, calefacción defectuosa, daños importantes en el techo.
- Los problemas mayores afectan la calidad del entorno residencial, pero no al grado de que la vida de los ocupantes esté inmediatamente en peligro: calentador de agua defectuoso, desagüe obstruido, problema de calefacción en parte de la vivienda.
- Los problemas menores entran en la categoría de molestias: iluminación y/o cerraduras defectuosas, grifos que gotean, plagas domésticas, pintura y papel pintado.

### Qué hacer si el dueño de su vivienda no hace las reparaciones necesarias:

If you have a maintenance problem:

- Notify your landlord and allow a reasonable time for repair. Start with a phone call and follow up with a letter or email to ensure that documentation exists.

Si el dueño no hace las reparaciones necesarias usted tiene 2 opciones:

- Pagar usted mismo la reparación y deducir el coste del alquiler, O
- Retener el alquiler. Para hacerlo legalmente usted debe:
  - Tener el alquiler pagado al día.
  - Informar al dueño por escrito de su intención de retener el alquiler. Véanse ejemplos de cartas en A Practical Guide to Tenants & Landlords [Guía práctica para inquilinos y dueños de viviendas], pp. 43-45.
  - Abra una cuenta de depósito en garantía en un banco.
  - Pague el alquiler en dicha cuenta cuando normalmente se debe.
  - Una vez realizadas las reparaciones, remita el alquiler al dueño.
  - Si no se realizan las reparaciones, presente una queja al City of Holland Housing Inspector [Inspector de Viviendas de la Ciudad de Holland] al [submit.cityofholland.com](mailto:submit.cityofholland.com) o llame al 616-355-1330 o envíe un correo electrónico al [cns@cityofholland.com](mailto:cns@cityofholland.com).