

MANUAL DE DERECHOS DEL INQUILINO

Visite: www.yourlegalaid.org

Contacte: (502) 584-1254



LEGAL
AID EST. 1921
SOCIETY



La misión de la Sociedad de Ayuda Legal (Legal Aid Society) es buscar justicia para las personas en situación de pobreza.

La información contenida en este folleto tiene únicamente fines educativos. No confíe en ello si vive fuera de Louisville, Kentucky. Busque el consejo de un abogado para que le ayude con problemas específicos. Llame a la Sociedad de Ayuda Legal al (502) 584-1254.

TABLA DE CONTENIDO

Capítulo I: Mudarse a su nueva vivienda	3
Capítulo II: Vivir en su vivienda	4
Capítulo III: Mudarse de su vivienda	8
Capítulo IV: Desalojo	10
Capítulo V: Reglas específicas para el programa de Sección 8	13
Capítulo VI: Discriminación de vivienda	14
Capítulo VII: Directorio de recursos	15
Capítulo VIII: Apéndice de modelo	17

Capítulo I: Mudarse a su nueva vivienda

Encuentre un lugar seguro para estas cosas:

- Su contrato de arrendamiento
- Lista de daños del depósito de seguridad
- Copias de la correspondencia con su arrendador
- Copias de los registros de inspección de vivienda
- Recibos de pago de alquiler

Inspeccione su vivienda

- Inspeccione la vivienda junto con el propietario y acuerde un listado completo de daños existentes. Ambos deben firmar y fechar la lista. Pídale a su arrendador que le haga una copia de la lista y guarde la copia en un lugar seguro.

Busque detectores de humo

- Su arrendador debe suministrarlos e instalarlos; usted debe mantenerlos y probarlos.
- Nunca altere ni retire las baterías de un detector de humo.

Pregunte sobre la pintura con plomo

- Su arrendador debe revelar lo que sabe sobre la pintura con plomo si su casa fue construida antes de 1978 y brindarle otra información sobre pintura con plomo.
- Si le preocupa la pintura con plomo, llame al Departamento de Salud de Louisville Metro al (502) 574-6520.

Capítulo II: Vivir en su vivienda

Proteja sus derechos: documente todo

- Cuando lleve buenos registros de todo, podrá demostrar su versión de los hechos en caso de que algo salga mal. Su arrendador mantendrá registros para protegerse, así que usted debería, también.
- Cuando llame a su arrendador, anote la fecha, quién llamó, con quién habló y qué le dijo la persona.
- Solicite recibos firmados y fechados cada vez que pague el alquiler.
- Cuando envíe algo por correo a su arrendador, envíelo por correo certificado. Guarde una copia de lo que envió por correo y del envío y recibos de entrega.

Permitir que el propietario entre a su apartamento

- Usted tiene derecho a la privacidad y su arrendador tiene derecho a acceso a su apartamento.
- Su arrendador debe avisarle con dos días de antelación antes de entrar a su apartamento. Su arrendador puede ingresar sólo en horarios razonables y no debe hacer repetidas solicitudes de entrada.
- En caso de emergencia, el propietario puede entrar a su apartamento sin aviso.
- Si su arrendador le ha dado el aviso adecuado o una emergencia existe, no le impida entrar sin razón.
- No cambie las cerraduras si eso le negaría al propietario acceso a su apartamento. También puede ser una violación del contrato de arrendamiento cambiar las cerraduras.
- Si su arrendador abusa del derecho de acceso, llame a Asistencia Legal al (502) 584-1254. Un modelo de carta sobre el acceso a la propiedad está incluido en el apéndice.

Mantenimiento y reparación de su vivienda

- Las obligaciones de mantenimiento y reparación del arrendador
 - Su arrendador debe hacer reparaciones para mantener su vivienda en condiciones

- habitables; mantener las áreas comunes limpias y seguras; realizar mantenimiento y mejoras especificadas en el contrato de arrendamiento; y mantener la función y seguridad de los electrodomésticos
- Su arrendador debe proporcionar servicios esenciales: LG&E, agua corriente, cantidades razonables de agua caliente y calefacción razonable entre octubre y mayo. Sin embargo, si no paga una factura de servicios públicos de la que es directamente responsable, la empresa puede cortar el servicio.
- El aire acondicionado no es un servicio esencial. Pero si su arrendador se lo proporciona, su arrendador debe mantenerlo.
- Qué hacer si se cortan los servicios esenciales
 - Envíe un aviso escrito a su arrendador mediante el correo certificado, llame a un inspector de vivienda al 574-3321 y llame Metrocall al 311.
 - Si su arrendador se niega a restaurar el servicio esencial, contacte a un abogado. Llame a la Sociedad de Ayuda Legal al (502) 584-1254. Un modelo de carta sobre servicios esenciales es incluido en el apéndice.
- Qué hacer si su arrendador no repara o mantiene su vivienda
 - Es posible que pueda rescindir su contrato de arrendamiento y mudarse de vivienda mediante notificación escrita adecuada (una “carta 14/30”) o hacer las reparaciones necesarias usted mismo y deducir el costo de su alquiler (“reparar y deducir”). Primero, hazte estas preguntas:
 1. ¿El hecho de que su arrendador no realice reparaciones o mantenga las instalaciones afecta materialmente la salud y la seguridad? Puede reparar y deducir o enviar una carta 14/30 solo por problemas que afecten materialmente la salud y la seguridad.
 2. ¿Es necesaria la reparación o el mantenimiento debido a algo que usted, su familia o sus invitados hicieron (o dejaron de hacer)? No podrá reparar ni deducir ni rescindir su contrato de arrendamiento enviando un 14/30

carta para problemas causados por usted, su familia o sus invitados.

3. ¿Cuánto costará repararlo? Si el costo es menor que \$100 o medio mes de alquiler (lo que sea mayor), puede reparar y deducir.

- Cómo enviar una carta 14/30 para finalizar el contrato de arrendamiento

- Una carta 14/30 le dice a su arrendador que tiene 14 días para hacer las reparaciones necesarias; de lo contrario, el contrato de arrendamiento finalizará en 30 días.
- Envíe una carta a su arrendador por correo certificado que especifique las reparaciones o mantenimiento que necesita su vivienda. Indique en la carta que su contrato de arrendamiento terminará 30 días después de recibir la carta si la reparación o el mantenimiento no se completa dentro de los 14 días. En el apéndice se incluye un modelo de carta

- Cómo reparar y deducir

- Envíe un aviso escrito a su arrendador por correo certificado. Indique qué necesita reparación o mantenimiento e infórmele a su arrendador que solucionará el problema en su costa si no se hace la reparación.
- A menos que sea una emergencia, déle a su arrendador 14 días para hacer las reparaciones o realizar el mantenimiento.
- Si su arrendador aún no ha realizado la reparación o el mantenimiento, repare el problema usted mismo o pídale a otra persona que lo haga.
- Cuando se complete el trabajo, envíe a su arrendador una declaración detallada del trabajo completado que usted ha pagado en su totalidad. No podrá deducir el costo de su mano de obra ni por cargos que no haya pagado.
- Deduzca de su alquiler el costo del trabajo, sin exceder \$100 o medio mes de alquiler (lo que sea mayor).
- Si tiene preguntas, debe comunicarse con un abogado. Puede llamar a la Sociedad de Ayuda Legal al (502) 584-1254. En el apéndice se incluye un modelo de esta carta.

Cambios en su contrato de arrendamiento

- Cambios en el monto del alquiler
 - Si tiene un contrato de arrendamiento anual, el monto del alquiler no puede cambiar durante el año a menos que su contrato establezca un aumento.
 - Si tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, se arrendador debe avisarle con 30 días de anticipación en el momento en que vence el alquiler antes de aumentarlo.
 - Si tiene un contrato de arrendamiento de semana a semana, su arrendador debe avisarle con siete días de anticipación en el momento en que vence el alquiler antes de aumentarlo.
 - Busque la ayuda de un abogado o llame a la Sociedad de Ayuda Legal al 584-1254 si desea ayuda para determinar qué tipo de contrato de arrendamiento tiene. En el apéndice se incluye un modelo de carta sobre aumentos de alquiler para los diferentes tipos de arrendamientos periódicos.
- Cambios en las reglas del contrato
 - Si su arrendador inventa una nueva regla después del contrato de arrendamiento ha sido firmado, su arrendador debe notificarle del cambio.
 - Si la nueva regla cambia sustancialmente su contrato de arrendamiento, usted no está sujeto a la nueva regla a menos que la firme.
 - Si no cree que la nueva regla sea justa, pídale a su arrendador una copia escrita y diga que necesita una semana para pensarlo. Busque la ayuda de un abogado o llame a la Sociedad de Ayuda Legal al 584-1254 para averiguar si la nueva regla es aplicable. Un modelo de carta sobre una regla que no se puede hacer cumplir es incluido en el apéndice.

Cómo afrontar colectivamente los problemas entre propietarios e inquilinos

- Si usted tiene problemas con el propietario, es posible que otros inquilinos también los tengan. Pueden resolver sus problemas juntos formando un sindicato de inquilinos. El sindicato puede ayudarle a negociar con su arrendador.
- Comuníquese con el Sindicato de Inquilinos de Louisville al loutenantsunion@gmail.com para obtener más información sobre cómo organizar un sindicato de inquilinos.

Capítulo III: Mudarse de su vivienda

Terminar su contrato de arrendamiento

- Cómo terminar un contrato de arrendamiento, generalmente
 - Si puede terminar su contrato de arrendamiento y cómo hacerlo depende de los términos de su contrato de arrendamiento. Tiene que leer su contrato de arrendamiento para ver que dice. Si termine su contrato de arrendamiento antes de tiempo, es posible que se encuentre responsable por los daños y perjuicios por el impago del alquiler.
 - Para terminar un contrato, Usted necesita dar aviso adecuado al propietario. Envíe el aviso por correo certificado cuando venza el pago del alquiler. Por ejemplo, si su alquiler vence al principio de cada mes, envíe el aviso por correo a tiempo para que su arrendador lo reciba antes del primer día del mes.
- Cómo terminar un contrato de arrendamiento de mes a mes
 - Envíe a su arrendador un aviso escrito que dice que Ud. rescinde el contrato de arrendamiento. Envíelo por correo certificado un mínimo de 30 días antes del vencimiento del alquiler. Por ejemplo, si desea mudarse el 1 de mayo, debe enviar el aviso a tiempo para que el propietario lo reciba antes del 1 de abril. Un modelo de carta para terminar un contrato de mes a mes o semana a semana es incluido en el apéndice.
 - Tanto usted como su arrendador pueden dar un plazo de 30 días para aviso de rescisión de un contrato de arrendamiento de mes a mes.
- Como finalizar un contrato de arrendamiento de semana a semana
 - Envíe a su arrendador un aviso escrito que dice que Ud. rescinde el contrato de arrendamiento. Envíelo por correo certificado un mínimo de 30 días antes del vencimiento del alquiler. Un modelo de carta para terminar un contrato de mes a mes o semana a semana es incluido en el apéndice.
 - Tanto usted como su arrendador pueden dar un plazo de 7 días para aviso de rescisión de un contrato de arrendamiento de semana a semana.
- Cómo finalizar un contrato de arrendamiento a plazo fijo
 - Tiene que leer su contrato de arrendamiento para ver que dice sobre terminar el contrato.

- Es posible que lo penalicen por rescindir su contrato de arrendamiento. La multa por finalizar su contrato de arrendamiento aparecerá en su contrato de arrendamiento.
- Busque la ayuda de un abogado o llame a la Sociedad de Ayuda Legal al 584-1254 si necesita ayuda averiguando como terminar su contrato.
- Terminar su contrato de arrendamiento porque su arrendador no cumple con sus obligaciones de mantenimiento
 - Busque la ayuda de un abogado o llame a la Sociedad de Ayuda Legal al 584-1254. Ellos le asesorarán sobre si puede terminar su contrato de arrendamiento por este motivo y cómo hacerlo.

Inspección de mudanza

- Antes de mudarse, usted y su arrendador deben inspeccionar su vivienda y hacer una lista de cualquier daño que vaya más allá del desgaste normal. Inspeccione todo cuidadosamente antes de firmar la lista. Si no está de acuerdo con la lista, no la firme. Entregue a su arrendador una declaración escrita y firmada que explique por qué Ud. no está de acuerdo.
- Si no se le permite inspeccionar, o si su arrendador no inspecciona, su arrendador no puede quedarse con nada de su depósito de seguridad por daños que no fueron documentados como ocurridos durante su contrato de arrendamiento.
- Si hay daños más allá del desgaste normal, su arrendador debe darle una estimación del costo de las reparaciones antes de pagarlas. Si el presupuesto no es razonable, no lo firme. Escriba una declaración de desacuerdo que explique por qué la estimación no es razonable. Envíelo a su arrendador por correo certificado.
- En el apéndice se incluye un modelo de carta exigiendo el reembolso del depósito de seguridad. Usted y su arrendador pueden resolver cualquier desacuerdo adicional sobre el depósito de seguridad en el Tribunal de Reclamaciones Menores ("Small Claims Court").

Capítulo IV: Desalojo

Su arrendador no puede desalojarlo sin avisarle adecuadamente y luego acudir a la corte. Su arrendador no puede dejarlo afuera, sacar sus cosas o cortar los servicios públicos para intentar obligarlo a mudarse.

Si recibe una petición de desalojo, busque la ayuda de un abogado o llame a Legal Aid Society al (502) 584-1254. Vaya a la corte en la fecha indicada en la petición de desalojo, incluso si usted y su arrendador han llegado a un acuerdo para asegurarse de que se desestime su caso. Planee llegar 30 minutos antes. Si no se presenta o llega tarde, probablemente lo desalojarán. Un desalojo puede dañar su crédito y afectar la disposición del propietario a alquilarle en el futuro.

Razones por las que su arrendador podría intentar desalojarlo

- Falta de pago del alquiler
 - Su arrendador debe notificarle por escrito que su alquiler es con retraso y deberá pagarse en un plazo de siete días. Si paga todo el alquiler y los cargos por pagos atrasados dentro de siete días, su arrendador debe aceptar su pago. Su arrendador no tiene que aceptar un pago parcial o un pago que no incluya cargos por pagos atrasados. Después del período de siete días, su arrendador no tiene que aceptar ningún pago.
 - A continuación, su arrendador debe presentar una petición de desalojo. Ud. recibirá un copia del sheriff o por correo certificado. La petición le dará una fecha para estar en la corte.
 - Si su arrendador no sigue los pasos anteriores, no puede desalojarlo. Preséntese en su cita en la corte y explique por qué su arrendador no puede desalojarlo. Traiga recibos o cheques cancelados que demuestren que usted pagó su alquiler a tiempo. El tribunal no aceptará ingresos de giro postal.
- Incumplimiento del contrato de arrendamiento

- Su arrendador debe notificarle por escrito lo que hizo incumplir el contrato de arrendamiento y que tiene 14 días para corregir el problema. Si lo corrige, su arrendador no puede desalojarlo. Si no corrige el problema, su arrendador puede desalojarlo. Si la misma violación del contrato de arrendamiento ocurre nuevamente en los próximos 6 meses, su arrendador puede notificarle por escrito que el proceso de desalojo comenzará en 14 días. Esta vez, su arrendador no tiene que darle la oportunidad de corregir el problema.
 - A continuación, su arrendador debe presentar una petición de desalojo. Ud. recibirá un copia del sheriff o por correo certificado. La petición le dará una fecha para estar en la corte.
 - Si su arrendador no sigue los pasos anteriores, no puede desalojarlo. Preséntese en su cita en la corte y explique por qué su arrendador no puede desalojarlo. Traiga prueba que Ud. corrigió el problema o que nunca incumplió el contrato.
- Terminación de un contrato de arrendamiento de mes a mes o de semana a semana
 - Si no tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, su arrendador puede pedirle que se mude por cualquier motivo por darle noticia escrita.
 - Si tiene un contrato de arrendamiento de semana a semana, el propietario debe avisarle por escrito al menos siete días antes del vencimiento del alquiler.
 - Si tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, el propietario debe avisarle por escrito al menos treinta días antes del vencimiento del alquiler.
 - Si no se muda después de recibir la notificación adecuada, su propietario puede proceder a desalojarlo.

Represalias

- Su arrendador no puede desalojarlo, amenazar con desalojarlo, aumentar repentinamente su alquiler, disminuir los servicios que se le brindan o cortar los servicios públicos sólo porque usted presentó una queja formal, llamó al departamento de salud o a un inspector de vivienda, o formó una sindicato de inquilinos.
- Si cree que su arrendador está tomando represalias, busque ayuda de un abogado o llame a Legal Aid Society al (502) 584-1254.

Qué hacer en la corte

- Si una de estas cosas es cierta, traiga pruebas y dígaselo al juez:
 - No recibió una notificación escrita de que sería desalojado antes de recibir la petición de desalojo.
 - Su arrendador aceptó el pago después de presentar la petición de desalojo.
 - No le debe alquiler ni recargos por pagos atrasados al propietario.
 - No incumplió con su contrato de arrendamiento o corrigió el problema dentro de los 14 días posteriores a que su arrendador le haya dado aviso escrito de ello.
- Solicite un juicio sin jurado si necesita más tiempo para hablar con un abogado o reunir pruebas.
- Solicite que se desestime el caso si su arrendador no se presenta.

¿Qué sucede si pierde en el tribunal de desalojos?

- Tiene siete días para mudarse o apelar. Si necesita ayuda para encontrar un nuevo lugar para vivir, llame a Legal Aid Society al (502) 584-1254.
- Después de los siete días, su arrendador puede obtener una orden para expulsarlo. Entonces el sheriff tiene diez días para sacarlo.
- Cuando la retirada realmente ocurra, el sheriff supervisará mientras se retiran sus pertenencias.
- Su arrendador no puede tomar sus pertenencias como pago del alquiler ni retenerlas hasta que usted pague el alquiler.
- Su arrendador debe presentar un caso en el Tribunal de Reclamos Menores para obtener un fallo por cualquier alquiler no pagado.

Capítulo V: Reglas Especiales de la Sección 8

Si tiene alguna pregunta sobre la vivienda pública o la Sección 8, llame a la Autoridad de Vivienda Metropolitana de Louisville (LMHA) al (502) 569-3400 (vivienda pública) o al (502) 569-6060 (Sección 8).

No se mude hasta que su nueva vivienda haya sido inspeccionada y aprobada por LMHA. Usted será responsable de pagar el monto total del alquiler si se muda temprano.

Siga estas reglas. Si no lo hace, puede perder su vale de la Sección 8:

- Complete todas las recertificaciones y proporcione toda la información solicitada por la Autoridad de Vivienda de manera oportuna.
- Rescinda su contrato de arrendamiento o muévase únicamente si tiene el permiso de LMHA.
- Informe a LMHA cambios en los ingresos o el tamaño de la familia inmediatamente.
- No deje de pagar su parte del alquiler sin el permiso de LMHA.

Capítulo VI. Discriminación en la vivienda

La discriminación de vivienda es ilegal. Si ha sido discriminado, mantenga un registro de ello. Escribe lo que pasó. Incluya el nombre y título de la persona y el lugar, fecha y hora. Guarde todos los documentos que recibió. Llame a cualquiera de estos números para obtener ayuda:

HUD Fair Housing Division	(502)-582-5251
Kentucky Commission on Human Rights	(502)-595-4024
Kentucky Fair Housing Council	(859)-971-8067
Louisville Metro Human Relations Commission	(502)-574-3631

Capítulo VII: Directorio de recursos

La División de Protección al Consumidor del Procurador General (502) 696-5389 puede investigar situaciones entre propietarios e inquilinos en las que hay dinero involucrado. El problema más común es la devolución del depósito de seguridad. El número de línea directa es (888) 432-9257.

Better Business Bureau (502) 583-6546 le permitirá presentar una queja sobre su arrendador. BBB enviará una carta a su arrendador solicitando una respuesta a la queja. Su queja y la respuesta de su arrendador estarán disponibles para otros, como otros propietarios o inquilinos.

La División de Vivienda Justa de HUD (502) 582-5251 investiga quejas de discriminación en viviendas subsidiadas por el gobierno federal.

La Comisión de Derechos Humanos de Kentucky (502) 595-4024 es la rama del gobierno estatal que hace cumplir Las Leyes de Derechos Civiles de Kentucky. Puede comunicarse con ellos si sospecha que su arrendador ha violado sus derechos civiles.

El Consejo de Vivienda Justa de Kentucky (859) 971-8067 investiga quejas de discriminación de vivienda en todo el estado.

El Servicio de Referencia de Abogados de Kentucky (502) 583-1801 puede referirle a un abogado. Cuando llama, Ud. responderá preguntas que determinan su tipo su asunto legal y su capacidad de pago. Luego se comunica con el abogado al que le remitieron. El abogado le brindará una consulta inicial de 30 minutos de forma gratuita, pero puede cobrarle por asistencia adicional.

Legal Aid Society (502) 584-1254 brinda representación legal gratuita a los inquilinos que cumplen con ciertos requisitos de elegibilidad.

El Departamento de Inspecciones de Louisville Metro (502) 574-3321 inspecciona propiedades para garantizar el cumplimiento de los códigos y reglamentos de construcción. Puede llamarlos para programar una inspección de su casa/apartamento y ellos pueden citar y/o multar al propietario si la propiedad no está en cumplimiento.

El Departamento de Salud Metropolitana de Louisville (502) 574-6520 puede investigar violaciones de los Códigos que plantean riesgos para la salud, como pintura con plomo o moho.

La Autoridad de Vivienda Metropolitana de Louisville administra viviendas públicas y programas de la Sección 8 en el condado de Jefferson. Llame al **(502) 569-3400** si tiene preguntas sobre vivienda pública y al **(502) 569-6060** si tiene preguntas sobre la Sección 8.

La Comisión de Relaciones Humanas de Louisville Metro (502) 574-3661 hace cumplir las leyes antidiscriminatorias de la ciudad. Pueden investigar denuncias de discriminación de vivienda, empleo y alojamiento público, y también delitos de odio.

La Corte de Reclamos Menores (502) 595-4475 resuelve disputas que involucran dinero o bienes personales valorados en \$2.500 o menos. Los procedimientos son informales y no hay juicio con jurado. Puede presentar un reclamo sin un abogado si lo desea. Es el tribunal competente para cuestiones de depósitos de seguridad. Las costas judiciales serán aproximadamente \$50. Puede recuperar estos costos si gana su caso. Favor de notar: si le debe alquiler al propietario cuando se muda, el propietario puede presentar una contrademanda.

Capítulo VIII: Apéndice modelo

Las siguientes páginas son modelos de carta para las varias situaciones discutidas en el manual. Cada modelo tiene una copia en inglés y una traducción en español. Es importante dar la copia en inglés al arrendador y quedarse con una copia si Ud. necesite proveer prueba de sus comunicaciones en el futuro.

ACCESS

Sender Name and Address:

Landlord's Name and Address:

Date:

Dear _____ (Landlord):

You have abused your right of access into my dwelling unit in the following way(s):

- () You entered my dwelling unit when there was no emergency for a purpose other than to inspect the premises; make necessary or agreed upon repairs, decorations, or alterations; or exhibit the dwelling to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.
- () You Entered my dwelling unit other than during an emergency without giving me two (2) days written notice and it was not impracticable to have given that notice.
- () You have used your right of access to harass me by making repeated demands for entry into my dwelling unit.
- () After giving me two (2) days notice of your intent to enter my dwelling unit, you entered at an unreasonable time.

Please be advised that if there is any future abuse of access I will take legal action under Jefferson County Ordinance No. 22, Series 1984, Section 383.700, and may obtain injunctive relief or terminate the rental agreement, and recover actual damages and reasonable attorney's fees.

Sincerely,

ACCESO

Nombre y dirección del remitente:

Nombre y dirección del propietario:

Fecha:

Estimado/a _____ (Propietario/dueño):

Ha abusado de su derecho de acceso a mi unidad de vivienda de la siguiente manera:

- Usted entró en mi unidad de vivienda cuando no había ninguna emergencia con otro propósito que el de inspeccionar las instalaciones; hacer reparaciones, decoraciones o modificaciones necesarias o acordadas; o exhibir la vivienda a compradores, acreedores hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas potenciales o reales.
- Usted entró a mi unidad de vivienda cuando no había una emergencia sin darme un aviso escrito con dos (2) días de anticipación y no era impracticable haber dado ese aviso.
- Ha utilizado su derecho de acceso para acosarme por exigir repetidamente la entrada a mi unidad de vivienda.
- Después de avisarme con dos (2) días de anticipación de su intención de entrar a mi unidad de vivienda, entró en un momento irrazonable.

Tenga en cuenta que si hay algún abuso de acceso en el futuro, emprenderé acciones legales según la Ordenanza n.º 22 del condado de Jefferson, Serie 1984, Sección 383.700, y podré obtener medidas cautelares o rescindir el contrato de alquiler, y recuperar los daños reales y los honorarios razonables de los abogados.

Atentamente,

DENIAL OF ESSENTIAL SERVICES

Date

Dear Landlord:

Contrary to our rental agreement or KRS 383.595, you have willfully failed to supply:

- Heat
 - Running Water
 - Hot Water
 - Electricity
 - Gas
 - Other essential service(s): _____
-
-

Under KRS 383.640, please be advised that unless the situation is immediately remedied, I am entitled and will seek to:

- Obtain reasonable amounts of heat, hot water, running water, electricity, gas or other essential service; deducting their actual and reasonable cost from the rent.
- Recover damages based on the reduction in the fair rental value of the dwelling unit.
- Obtain reasonable substitute housing during the period of your non-compliance, in which case I am excused from paying rent for the period of your noncompliance. I am also entitled to recover reasonable attorney's fees.

Sincerely,

DENEGACIÓN DE SERVICIOS ESENCIALES

Fecha

Estimado/a propietario:

Contrariamente a nuestro contrato de alquiler o KRS 383.595, usted intencionalmente no ha proporcionado:

- Calefacción
 - Agua corriente
 - Agua caliente
 - Electricidad
 - Gas
 - Otros servicios esenciales:
-
-

Según KRS 383.640, tenga en cuenta que, a menos que la situación se solucione inmediatamente, tengo derecho a y buscaré:

- Obtener cantidades razonables de calefacción, agua caliente, agua corriente, electricidad, gas u otro servicio esencial; deduciendo su coste real y razonable del alquiler.
- Recuperar los daños con base en la reducción del valor justo de alquiler de la unidad de vivienda.
- Obtener una vivienda sustituta razonable durante el período de su incumplimiento, en cuyo caso estoy exento de pagar el alquiler durante el período de su incumplimiento. También tengo derecho a recuperar los honorarios razonables de los abogados.

Atentamente,

LANDLORD'S MAINTENANCE OBLIGATIONS

Date

Dear Landlord:

Please be advised that you have not complied with KRS 383.595 and/or our rental agreement which requires you to:

- () Comply with the requirements of applicable building and housing codes materially affecting health and safety.
- () Make all repairs and do whatever is necessary to put and keep the premises in a fit and habitable condition.
- () Keep all common areas of the premises in a clean and safe condition.
- () Maintain in good and safe working order and condition all electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilating, air conditioning and other facilities and appliances, including elevators, supplied or required to be supplied by you.
- () Supply running water and reasonable amounts of hot water at all times and reasonable heat between October 1 and May 1.
- () Our rental agreement also requires that you:

This is a material noncompliance materially affecting my health and safety.

Please be advised that if the above conditions are not corrected within 14 days my lease will terminate in 30 days after the receipt of this notice pursuant to K.R.S. 383.625(1). I hope that we can reach an agreement on the repairs immediately.

Sincerely,

LAS OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO DEL DUEÑO

Fecha

Estimado dueño:

Ud. no ha cumplido con KRS 383.595 y/o nuestro contrato de alquiler que requiere que Ud.:

- Cumpla con los requerimientos de los códigos de vivienda que afectan el salud y la seguridad.
- Haga todos los arreglos y todo necesario para mantener la habitabilidad de la propiedad.
- Mantenga las áreas públicas limpias y seguras.
- Mantenga la electricidad, la plomería, la sanitación, la calefacción, la ventilación, al aire acondicionado, y otras instalaciones, incluyendo ascensores, provistas por Ud. o requeridas ser provistas por Ud.
- Provea agua corriente y cantidades razonables de agua caliente todo el año y calefacción razonable entre octubre 1 y mayo 1.
- Nuestro contrato de alquiler también requiere que Ud.:

Esto es un incumplimiento que afecta materialmente mi salud y mi seguridad.

Si estas condiciones no se arreglen dentro de 14 días, mi contrato terminará en 30 días después del recibo de esta noticia, según KRS 383.625(1). Espero que podamos ponernos de acuerdo inmediatamente con respeto a los arreglos.

Atentamente,

REPAIR AND DEDUCT

Date

Dear Landlord:

According to KRS 383.595, it is the landlord’s obligation “to comply with the requirements of all applicable building and housing codes materially affecting health and safety” and “to make all repairs and do whatever is necessary to put and keep the premises in a fit and habitable condition.”

Please accept this as notice that I am requesting the immediate repair of the defects in my home. If you do not comply with this request within fourteen (14) days [twenty-four (24) hours if it is an emergency] of receipt of this letter, I may have the necessary work done in a professional manner and after submitting to you an itemized statement for the work actually done, I may then deduct the cost from my next month’s rent. I understand that the cost of the repairs cannot exceed one-half of one month’s rent or \$100, whichever is greater.

The defects in need of repairs are: _____

I do/do not consider this an emergency.

I make the request for repairs under the provisions of K.R.S. 383.635 and the provisions of the city or county health or housing codes. In addition, under KRS 383.705, retaliatory conduct is prohibited and I understand that a landlord may not retaliate by increasing the rent, decreasing any services and/or evicting me. If the landlord attempts to retaliate in any of the above ways because I request repairs or complain to a code enforcement agency, I may be entitled to recover an amount of up to three (3) months rent, plus a reasonable attorney’s fee.

I believe that the repairs I am requesting will contribute to the general upkeep of the dwelling and I recognize this to be a mutually beneficial action. I wish to remain as a tenant in my home and to cooperate with you in every way possible. I hope we can reach an agreement on the repairs right away.

Sincerely,

ARREGLAR Y DEDUCIR

Fecha

Estimado dueño:

Según KRS 383.595, es la obligación del dueño “cumplir con los requerimientos de los códigos de vivienda que afectan la salud y la seguridad.” and “hacer todos los arreglos y todo necesario para mantener la habitabilidad de la propiedad.”

Por favor acepta esta carta como aviso que pido el arreglamiento de los defectos en mi hogar inmediatamente. Si Ud. no cumple con mi pedido dentro de catorce (14) días [veinticuatro (24) horas si es una emergencia] después del recibo de esta noticia, yo puedo obtener el trabajo necesario profesionalmente y después de entregar un recibo detallado a Ud. para el trabajo que se ha hecho, puedo deducir el costo de la renta del mes que viene. Entiendo que el costo no puede superar la mitad de un mes de renta o \$100, cualquier es más alto.

Los defectos que necesitan arreglos son:

Considero que esto es/no es una emergencia.

Yo pido estos arreglos según las provisiones de K.R.S. 383.635 y de las provisiones de los códigos de salud o vivencia de la ciudad o del condado. Además, según KRS 383.705, tomar represalias es prohibido y yo entiendo que un dueño no puede tomar represalias por subir la renta, disminuir cualquier servicio, y/o desalojarme. Si el dueño intenta tomar represalias en cualquiera manera mencionada anteriormente porque pido arreglos o quejo a una agencia de aplicación de códigos, es posible que yo tenga derecho de obtener una cantidad hasta la renta de tres (3) meses, más la tarifa del abogado.

Yo creo que los arreglos que pido contribuirían el mantenimiento general de la propiedad y que esto sería beneficioso mutuamente. Quiero quedarme como inquilino en el hogar y cooperar con Ud. en cualquiera manera posible. Espero que podamos ponernos de acuerdo inmediatamente con respeto a los arreglos.

Atentamente,

IMPROPER NOTICE OF RENT INCREASE

Date

Dear Landlord:

According to KRS 383.695, tenants are entitled to receive proper notice of any rent increase. Any rent increase represents termination of the old rental agreement and the beginning of a new rental agreement.

_____ Under a week-to-week rental agreement, Section 383.695(1) provides that a written notice given at least seven (7) days before the periodic rental date specified in the notice.

_____ Under a month-to-month rental agreement, section 383.695(2) requires that a written notice be given at least thirty (30) days before the periodic rental date specified in the notice.

Therefore, since you have failed to provide me the proper notice as defined by the law, I will continue to pay rent under the terms of my old rental agreement.

Sincerely,

AVISO INCORRECTO DE AUMENTO DE ALQUILER

Fecha

Estimado/a propietario:

Según KRS 383.695, los inquilinos tienen derecho a recibir una notificación adecuada sobre cualquier aumento de alquiler. Cualquier aumento de alquiler representa la terminación del antiguo contrato de alquiler y el comienzo de un nuevo contrato de alquiler.

_____ Según un contrato de alquiler de semana a semana, la Sección 383.695(1) establece que se debe entregar un aviso escrito al menos siete (7) días antes de la fecha de alquiler periódico especificada en el aviso.

_____ Según un contrato de alquiler de mes a mes, la sección 383.695(2) exige que se entregue un aviso escrito al menos treinta (30) días antes de la fecha de alquiler periódico especificada en el aviso.

Por lo tanto, dado que no me ha proporcionado la notificación adecuada según la ley, continuaré pagando el alquiler según los términos de mi antiguo contrato de alquiler.

Atentamente,

PROHIBITED RULES AND REGULATIONS

Sender Name and Address:

Landlord's Name and Address:

Date:

Dear _____ (Landlord):

I received notice on the _____ day of _____, 20____, of your adoption or intent to adopt a rule or regulation concerning my use and occupancy of the premises.

Specifically, the rule or regulation being adopted by you is:

Please be advised that in accordance with KRS 383.610, the above rule or regulation is not enforceable because:

- Its purpose is not to promote the convenience, safety, or welfare of the tenants in the premises, preserve your property from abuse, or make a fair distribution of services and facility held out for the tenants generally;
- It is not reasonably related to the purpose for which it is adopted;
- It is not applied to all tenants in the premises in a fair manner;
- It is not clear enough in its prohibition, direction or limitation of my conduct to fairly inform me of what I must or must not do to comply;
- It is for the purpose of evading your obligations;
- I did not have notice of it at the time I entered into the rental agreement or when it was adopted;
- It was adopted after I entered into the rental agreement; it works a substantial modification of my bargain; I did not consent to it in writing; therefore it is not valid.

I wish to remain as a tenant in my home and to cooperate with you in every way possible. I hope that we can reach an agreement immediately. Please contact me at _____ at your earliest convenience.

Sincerely,

REGLAS Y REGULACIONES PROHIBIDAS

Nombre y dirección del remitente:

Nombre y dirección del propietario:

Fecha:

Estimado/a _____ (Propietario/dueño):

Recibí un aviso el _____ día de _____ de 20____, de su adopción o intención de adoptar una reglas o regulación relacionada a mi uso y ocupación del local.

Específicamente, la regla o regulación que usted adopta es:

Tenga en cuenta que, de acuerdo con KRS 383.610, la regla o regulación anterior no es aplicable porque:

- Su propósito no es promover la conveniencia, seguridad o bienestar de los inquilinos en el local, preservar su propiedad del abuso o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones ofrecidos a los inquilinos en general;
- No está razonablemente relacionado al propósito para el cual se adopta;
- No se aplica a todos los inquilinos del local de forma justa;
- No es suficientemente claro en su prohibición, dirección o limitación de mi conducta para informarme de manera justa sobre lo que debo o no debo hacer para cumplir;
- Es con el fin de evadir sus obligaciones;
- No tuve conocimiento de ello en el momento en que firmé el contrato de alquiler o cuando se adoptó;
- Fue adoptado después de que firmé el contrato de alquiler; supone una modificación sustancial de mi trato; no lo consentí por escrito; por lo tanto no es válido.

Deseo permanecer como inquilino en mi casa/apartamento y cooperar con usted en todas las formas posibles. Espero que podamos llegar a un acuerdo inmediatamente. Por favor contácteme al _____ lo antes posible.

Atentamente,

TERMINATION OF TENANCY -- MONTH TO MONTH

Date

Dear Landlord:

Pursuant to KRS 383.695, I am notifying you that I am terminating our month-to-month rental agreement. This notice is given to you at least thirty (30) days before the next periodic rental date which is the _____ day of _____, 20____.

Sincerely,

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO -- MES A MES

Fecha

Estimado/a propietario:

De conformidad con KRS 383.695, le notifico que rescindiré nuestro contrato de alquiler mensual. Este aviso se le entrega al menos treinta (30) días antes de la próxima fecha de alquiler periódico, que es el día _____ de _____ de 20____.

Atentamente,

TERMINATION OF TENANCY – WEEK TO WEEK

Date

Dear Landlord:

Pursuant to KRS 383.695, I am notifying you that I am terminating our week-to-week rental agreement. This notice is given to you at least seven (7) days before the next periodic rental date which is the _____ day of _____, 20____.

Sincerely,

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO – SEMANA A SEMANA

Fecha

Estimado/a propietario:

De conformidad con KRS 383.695, le notifico que rescindiré nuestro contrato de alquiler semanal. Este aviso se le entrega al menos siete (7) días antes de la próxima fecha de alquiler periódico, que es el día _____ de _____ de 20 ____.

Atentamente,

RETURN OF SECURITY DEPOSIT

Date

Dear Landlord:

On the _____ day of _____, 20____, I gave you a security deposit in the amount of \$_____. As of the _____ day of _____, 20____, I have vacated the premises located at: _____.

KRS 383.545, provides that a security deposit is for the purpose of securing the landlord “against financial loss due to damage to the premises occasioned by the tenant’s occupancy other than ordinary wear and tear.”

Please be advised that there was no damage to the premises as a result of my occupancy other than ordinary wear and tear and therefore, under Section 383.580, I am entitled to a return of the full amount of my security deposit. If the full amount of the security deposit is not returned within ten (10) days of receipt of this notice, legal action may be initiated to obtain the full amount.

Please mail my security deposit to:

Name: _____

Street Address: _____

City, State, Zip: _____

Sincerely,

DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO

Fecha

Estimado Dueño:

En el día _____ de _____, 20____, le di un depósito de \$_____. Desde el día _____ de _____, 20____, me he mudado de la propiedad localizada en: _____.

KRS 383.545, provee que el depósito es para “evitar una pérdida financiera debido a daño a la propiedad por falta del inquilino, excluyendo el uso normal.”

No había ningún daño a la propiedad debido a mi tenencia excluyendo el uso normal y por eso, según Sección 383.580, tengo derecho a la devolución total de mi depósito. Si Ud. no devuelve la cantidad total en los diez (10) días después del recibo de esta noticia, se puede iniciar acción legal para obtenerla.

Por favor, mande mi depósito a:

Nombre: _____

Dirección: _____

Ciudad, estado, código postal: _____

Atentamente,



Legal Aid Society

416 W. Muhammad Ali Blvd., Suite 300 Louisville, Kentucky 40202

Phone: (502) 584-1254

Toll Free: (800) 292-1862

Fax: (502) 584-8014

www.yourlegalaid.org

Nuestros servicios siempre son gratis.