



Metropolitan
Tenants
Organization



City of
EvanstonTM

Derechos de los Inquilinos durante COVID-19

En este momento, revisaremos las protecciones actuales de los inquilinos, así como la legislación reciente, las órdenes y otras moratorias implementadas para ayudar a aliviar la situación debido al COVID-19.

Derechos de los Inquilinos durante COVID-19

- ❑ Órdenes de Quedarse en Casa
- ❑ Evanston RLTO durante COVID-19
- ❑ Servicios de calor y esenciales (gas, luz, calor, agua)
- ❑ Desalojos durante COVID-19
- ❑ Panel Q y A

El Gobernador Pritzker ha emitido una orden de 'QUEDATE EN CASA'.

- ❑ Esta orden ejecutiva no aplica a los servicios esenciales por los que puede necesitar salir de su casa, incluidas visitas al médico, visitas al veterinario, supermercados, estaciones de gasolina, farmacias, infraestructura esencial y transporte público.
- ❑ Esta orden ejecutiva no le prohíbe mudarse a una nueva casa o apartamento nuevo
- ❑ Esta orden prohíbe el propietario a mostrar unidades ocupadas de inquilinos

Comunicándose con el propietario



- ❑ Durante este tiempo, es importante mantener todas las comunicaciones con el propietario por escrito (correo electrónico, carta y texto).
- ❑ Documenta todo los solicitudes de reparación y mantenimiento .
- ❑ ¡Evite pagos en efectivo sin recibos! Tenemos ejemplos para usar
- ❑ Solicite recibos, envíe un giro postal / cheque o envíe el dinero electrónicamente.
- ❑ Si usted o el propietario están negociando un alquiler reducido o un aplazamiento del alquiler debido al virus, ¡obtenga ese acuerdo por escrito con una carta o un correo electrónico!
- ❑ Si el arrendador no está dispuesto a reducir o diferir los pagos de la renta, pregunte si él o ella ha investigado su derechos hipotecarios; es posible que no sepan que, según la Ley CARES, pueden retrasar el pago de su hipoteca sin penalización hasta 360 días, lo que podría permitirles ser más flexibles. Usted también puede aprovechar los beneficios de desempleo y alivio suplementario, y puede ser protegido temporalmente contra el desalojo por una moratoria estatal, del condado o federal.

Ordenanza de propietarios e inquilinos residenciales de Evanston (RLTO)

¿Qué es el RLTO?

- Ordenanza comprehensiva que cubre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios.
- Cubre el derecho a reparación, protección contra represalias, derecho a organizarse y más.
- Códigos municipales de Evanston y el RLTO se siguen aplicando durante la crisis de COVID-19!

Contratos de alquiler

***Aplica a RLTO y no RLTO**



Arrendamientos escritos (generalmente 1 año).

- Ambas partes vinculadas por el período de arrendamiento. Sin cambios de reglas, sin aumentos de renta.

El propietario debe:

- Los propietarios de RLTO deben proveer un resumen de la Ordenanza de Evanston.
- Proveer la dirección y el número de teléfono del propietario.
- Proveer un formulario de divulgación de plomo.
- Proveer la lista de violaciones del código municipal del año pasado.

Oral

- También conocido como el acuerdo de "mes-a-mes"
- El inquilino y el propietario deben notificar con 30 días de anticipación para rescindir el alquiler.
- El arrendador puede cambiar las condiciones de alquiler (reglas, alquiler, etc.) mediante un aviso por escrito de 30 días al inquilino.
- El aviso de 30 días debe coincidir con el período de alquiler, es decir, el inquilino debe tener al menos 30 días de aviso.
- ¡Durante el COVID-19, sugerimos que los inquilinos obtengan contratos de alquiler por escrito!

Manteniendo su apartamento



Los propietarios bejo el RLTO y no bejo RLTO son responsables de:

- Mantener el edificio según los estándares establecidos en el Código de Municipal de Evanston
- Desgaste normal (pisos desgastados, el metal se oxida)
- Mantenimiento de áreas comunes
- Reparaciones o mejoras prometidas en el contrato de arrendamiento (¡deben escribirse en el contrato de arrendamiento!)

¿Qué pasa si el propietario no hace las reparaciones?



Carta de reparación y deducción

1. Escriba una carta y conserve una copia (envíela al propietario / gerente por correo certificado)
2. Espere 14 días después de la recepción por parte del arrendador.
3. Contrate a un técnico profesional o compre componentes y repare.
4. Pague el resto del alquiler después de deducir los costos y entregue al propietario una copia de los recibos; mantener el original La deducción **no puede exceder el monto mayor de \$ 200 o la mitad del alquiler mensual.**
5. Guarde una copia de todos los recibos.

¿Qué pasa si el propietario no hace las reparaciones?

Reducción de alquiler

1. Comiencen un reporte con los inspectores de la ciudad de Evanston con **847-866-2932**. Pide numero de confirmacion con ellos.
2. Después de citar la violación del edificio, escriba una carta al dueño dándole 14 días para corregir los problemas. Comience los 14 días cuando confirme que la recibieron
3. Si el propietario no soluciona los problemas, reduzca el alquiler el próximo mes para reflejar el valor perdido de su apartamento



*** Si se deduce demasiado dinero del alquiler, podría resultar en un desalojo si el juez determina que el dinero retenido no era razonable (en general, mantenga la deducción al 20% del alquiler o menos).**

¿Qué pasa si el propietario no hace los reparaciones?

Terminar el contrato

1. Escribir carta y guardar una copia
2. Espere 14 días después del mandar la carta
3. Enviar carta de seguimiento rescindiendo el contrato de arrendamiento
4. Tiene que moverse entre 30 días

Calefacción y servicios esenciales

(Gas, electricidad, calefacción, agua caliente / corriente)



- ❑ Todos los propietarios deben seguir los requisitos del Código Municipal de Evanston para proveer calefacción del **15 de septiembre al 1 de junio**.
 - **Las temperaturas mínimas son:**
 - 8:30am -10:30pm : 68 grados**
 - 10:30pm - 8: 30pm: 66 grados**
- ❑ Para situaciones peligrosas, llame al Departamento de Salud y Servicios Humanos al 847-448-4311, Lunes a Viernes.
- ❑ For heat emergencies after hours (including weekends) call the Police non-emergency number at 847-866-5000 and ask for the Property Maintenance Inspector on call to be paged.

Calefacción y servicios esenciales

(Gas, calefacción, agua caliente / corriente)



- ❑ **La Comisión de Comercio de Illinois** ordenó una moratoria sobre las desconexiones de servicios públicos y la evaluación de los cargos por pagos atrasados hasta que el Gobernador anuncie el fin de la emergencia COVID-19.
- ❑ **Com Ed** (www.comed.com) 800-334-7661 no desconectará los servicios ni impondrá cargos por pagos atrasados hasta el 1 de mayo
- ❑ **Nicor Gas** (www.nicorgas.com) 888-642-6748, sin desconexiones por falta de pago hasta finales de abril. Los clientes también pueden llamar para extender las fechas de vencimiento

Remedios para inquilinos para problemas de calor y servicios esenciales–

Llame al 311 y solicite una inspección. Después, envíe un aviso por escrito al propietario. Si el propietario no ha restablecido el servicio dentro 7 días, los inquilinos pueden:

- Terminar el contrato
- Pagar el costo de los servicios y reducirlo la del renta
- Procurar vivienda sustituta (Propietario debe pagar) hasta que se solucione los problemas

Derecho del inquilino a la privacidad



- ❑ Los propietarios deben proveer a los inquilinos un aviso de 2 días si desean ingresar a la unidad (excepto emergencias)
- ❑ La entrada debe realizarse entre las 8 a.m. y las 8 p.m. (A no ser que se acuerde de otra manera)
- ❑ Los inquilinos pueden pedir estar presentes y rechazar con buena causa.
- ❑ Los propietarios pueden tener llaves de su unidad.
- ❑ Debido al virus y la orden de permanencia en el hogar del gobernador, los propietarios **NO** deben visitar a los inquilinos en este momento a menos que se necesiten reparaciones esenciales (emergencia)
- ❑ Todavía no está claro cómo la emergencia de COVID-19 impacta el derecho de entrada del propietario. Si cree que la entrada del propietario no es necesaria y pone en peligro su salud, notifique al propietario por escrito sobre por qué cree que la entrada no es razonable y comuníquese con MTO y / o LCBH para obtener más ayuda.

Ley de hogares seguros y la Ley de violencia contra las mujeres (VAWA)



La orden de permanencia en el hogar del gobernador **NO prohíbe** que las víctimas de violencia doméstica abandonen sus hogares para quedarse en un lugar seguro y alternativo.

La Ley de **Casas Seguras** se aplica a TODOS los inquilinos del mercado privado, incluidos aquellos con vales de la Sección 8.

- La Ley de Casas Seguras permite a las víctimas de abuso terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo y mudarse.
- Los inquilinos que usen adecuadamente la ley no serán responsables del alquiler después de que se vayan.
- Debe mostrar "amenaza inminente creíble" + notificar al arrendador al menos 3 días antes o después de que se mude.
- Si es víctima de violencia sexual, no necesita mostrar evidencia de una amenaza inminente creíble antes de rescindir su contrato de arrendamiento. Simplemente proporcione un aviso 3 días antes o después de su mudanza, junto con evidencia (es decir, informe policial, registros médicos o judiciales, o una declaración de una organización de servicios a las víctimas)

La Ley de **violencia contra la mujer (VAWA)** se aplica a los residentes de viviendas públicas.

- Protege a las víctimas de violencia doméstica o sexual, acoso y violencia en el noviazgo (así como a familiares directos o miembros del hogar).
- La violencia doméstica o sexual, el acoso y la violencia en el noviazgo no otorgan al propietario el derecho de desalojar a alguien si la víctima es un inquilino o un familiar inmediato del inquilino.
- Los propietarios no pueden usar el historial del solicitante como víctima bajo VAWA como una razón para negarse a alquilarles.

Descripción General del Proceso de Desalojo

- **Aviso de terminación:** el arrendador primero debe entregarle un aviso por escrito que finalice su arrendamiento. El aviso puede proporcionar 5, 10, 30 o 90 días, según el motivo del aviso.
- **Queja de desalojo (presentación):** después de que la notificación por escrito haya expirado, el propietario puede presentar documentos ante el tribunal para comenzar un caso de desalojo.
- **Servicio de citación:** una copia de la queja de desalojo y una "citación" que le dice al inquilino cuándo y dónde se escuchará el caso debe ser entregado al inquilino por el sheriff o por un servidor de procesos designado por el tribunal. Si no se puede encontrar al inquilino, la citación también puede ser entregada mediante "publicación".
- **Procedimiento judicial:** en la fecha prevista en la citación, o en una fecha posterior establecida por el tribunal, el juez o jurado considerará la evidencia del propietario que justifique el desalojo, así como cualquier defensa que el inquilino pueda tener.
- **Orden de desalojo:** si el juez o el jurado determina que el inquilino debe ser desalojado, se emitirá una orden de desalojo que indique que el propietario tiene derecho a la posesión.
- **Cumplimiento por parte del Sheriff:** SOLO el Sheriff del Condado de Cook puede hacer cumplir la orden de desalojo y, de hecho, eliminar a los inquilinos de la propiedad. El propietario no puede bloquear a los inquilinos.

COVID 19 Cambios: Proceso de desalojo

Servicios:

- En este momento, no hay una barra municipal o estatal para atender las demandas de alquiler y otros avisos de terminación. Sin embargo, en edificios con **hipotecas respaldadas por el gobierno federal**, la Ley CARES aprobada por el Congreso Y promulgada el 27 de marzo de 2020 prohíbe la emisión de avisos de rescisión por 120 días, y exige que los inquilinos reciban un aviso de al menos 30 días.

Procedimientos actuales de desalojo

- El Tribunal de Circuito del Condado de Cook ha emitido una Orden Administrativa General que pospone todos los casos de desalojo en curso durante al menos 30 días, a menos que ambas partes acuerden que hay una emergencia que requiere que el caso sea escuchado.
- No se llevarán a cabo casos de desalojo hasta el **1 de Junio de 2020** a más tardar.

Órdenes de desalojo

- Según la orden administrativa general del Tribunal, no se pueden ejecutar órdenes de desalojo hasta el 1 de Junio de 2020.
- El alguacil Tom Dart ha anunciado que sus agentes no ejecutarán órdenes de desalojo en el condado de Cook hasta después del **1 de Junio**.
- La Orden Ejecutiva del Gobernador en respuesta a COVID-19 también prohíbe independientemente la ejecución de las órdenes de desalojo hasta el **1 de Junio**.

COVID 19 Cambios: Proceso de desalojo

Qué significa esto para mí?

- **No está exento de pagar el alquiler.**

- A pesar de que los casos de desalojo no avanzan actualmente y las órdenes de desalojo no se aplican, no existe una ley o política que exija a los propietarios que perdonen la renta no pagada.
- A menos que su arrendador tenga una hipoteca respaldada por el gobierno federal, aún puede darle un aviso de 5 días y presentar un caso de desalojo en su contra si no paga el alquiler o no logra un acuerdo de pago.

- Si **no puede** pagar el alquiler, debe intentar llegar a un acuerdo con el propietario.

- Si no puede llegar a un acuerdo con su arrendador y no sabe si tiene derecho a protección bajo la Ley CARES, puede estar en riesgo de desalojo. Sin embargo, las moratorias vigentes probablemente retrasarán sustancialmente el proceso de desalojo, y la respuesta a esta crisis en todos los niveles del gobierno continúa evolucionando. Las moratorias actuales pueden extenderse y / o ampliarse para brindar a los inquilinos un alivio adecuado. Póngase en contacto con MTO o LCBH para obtener información actualizada sobre sus derechos y opciones.

- Si **ya tiene un caso de desalojo pendiente en la corte**, debe buscar el caso en línea o llamar al secretario de la corte para averiguar cuándo será su próxima cita en la corte. Tenga en cuenta que el cierre de la corte puede extenderse por otra orden administrativa si la crisis continúa.

- Si **ya tiene una orden de desalojo en su contra**, el Sheriff no ejecutará la orden hasta después del 31 de Mayo.

OBSERVA TU CASO

Si usted piensa que su casero puede haber presentado un caso en su contra:

- La mayoría de los condados en Illinois proveer ven registros en línea
- El condado de Cook está en: <http://www.cookcountyclerkofcourt.org/NewWebsite>
- Barra superior: seleccione "Búsqueda de casos judiciales"
- Presione el botón "iniciar búsqueda" debajo del encabezado de Búsqueda de relaciones domésticas / manutención de menores

Luego: Seleccione "División Civil" del menú desplegable

Seleccione "Buscar por nombre"

En el cuadro en blanco ingrese su apellido, luego espacio y luego primero

Seleccione "Demandado"

Seleccione "Iniciar nueva búsqueda"

Si se ha presentado un caso en su contra, aparecerá y luego haga clic en ese número de caso para ver qué sucedió en el caso

Declaración sobre la huelga de alquileres /Congelamiento de alquileres / Congelamiento de hipotecas

- En este momento, ninguna ley federal, estatal de Illinois, del condado de Cook o de Evanston no perdona el alquiler
- Múltiples esfuerzos de organización están en marcha pidiendo perdón de alquiler para los inquilinos afectados por la emergencia COVID-19, y perdón de hipoteca para los propietarios. Sin embargo, hasta que se adopten esas políticas, es importante comprender que la interrupción actual de las órdenes de desalojo y la ejecución de los desalojos no detiene la acumulación de reclamos de alquiler. A partir de ahora, las reclamaciones por alquiler impago debido a la pérdida de ingresos aún se pueden presentar, y se pueden presentar una vez que los tribunales se abran nuevamente.
- Debido a la Ley de Prevención de Control de Rentas de Illinois, la Ciudad de Chicago puede tener prohibido promulgar una ordenanza que congele el pago de la renta y la hipoteca. Puede ser necesario que la legislatura estatal revoque o suspenda la operación de ese estatuto antes de que la Ciudad pueda tomar estas medidas importantes para proteger a los inquilinos de Chicago.

Important Links

- La Orden Administrativa General del Tribunal de Circuito:
<http://www.cookcountycourt.org/Portals/0/Chief%20Judge/General%20Administrative%20Orders/GAO%202020-01.pdf?ver=2020-03-16-163631-480>
<https://lcbh.org/news/what-court-s-general-administrative-order-2020-01-means-tenants>
- Orden ejecutiva del gobernador en respuesta a COVID-19:
<https://www.documentcloud.org/documents/6816325-EO-2020-10.html>
- La Ley CARES : <https://assets.documentcloud.org/documents/6819239/FINAL-FINAL-CARES-ACT.pdf>
 - Las secciones de la Ley CARES que tratan la tolerancia hipotecaria y la moratoria de desalojo son 4022-4024 (páginas 567-578).

Búsqueda de préstamos hipotecarios federales

<https://ww3.freddiemac.com/loanlookup/>
<https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>

LOCKOUTS

¿Qué es un bloqueo?

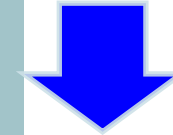
- Cambio de cerraduras
- Bloqueo de cerraduras
- Retirar puertas
- Eliminar ventanas
- Cerrar las utilidades (agua, luz, gas, etc)
- Sacar las cosas de la propiedad
- Hacer un apartamento inhabitable

Bloqueo

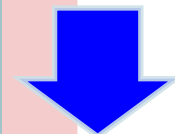
Paso 1: Llame a la policía: debe estar presente en las instalaciones



Paso 2: Si el propietario rechaza la solicitud de la policía de proporcionar acceso, pídale al oficial que arreste al propietario por no finalizar el bloqueo. Si el propietario no está disponible, pídale al oficial que llame al propietario y solicite un informe policial o misceláneo. X tarjeta



Paso 3: Si el oficial no ayuda (1) Solicite ayuda a un superior, (2) Informe de la Orden Especial de Policía 93012 y (3) Informe al Oficial a la Autoridad de Revisión de la Policía Independiente (IPRA) si es necesario (Pregunte el número de credencial y nombre)



Paso 4: Jurar la orden de detención (en estación de policía)



Paso 5: Consulte al abogado (el inquilino puede demandar a LL para exigir acceso y / o daños por dinero)

Cierre de servicios públicos y acoso

- El cierre intencional de servicios públicos por parte del propietario es un BLOQUEO.
- Los inquilinos pueden contactar al departamento de policía local
- Otras formas de acoso, como entrada incorrecta o entrada repetida / innecesaria.

Remedios para inquilinos

- Derecho a presentar una petición de emergencia ante el tribunal:
 - No es ideal en este momento, requiere comparecencia en la corte. El personal reducido de la corte puede ralentizar el proceso.
- Contacte al Departamento de Policía
- Comuníquese con Asistencia Legal Local para obtener ayuda para notificar al arrendador sobre acciones ilegales y exigir el acceso y / o la restauración de los servicios.

Represalias

- Si vive en un edificio RLTO, es ilegal que el arrendador tome represalias contra usted porque se quejó de las malas condiciones o las prácticas ilegales del arrendador ante el arrendador, la Ciudad, el concejal o cualquier agencia gubernamental, una organización comunitaria o Los medios de comunicación.
- También es ilegal tomar represalias contra un inquilino que ejerce sus derechos y recursos legales: La conducta de represalia prohibida incluye:
 - Terminando su arrendamiento
 - Incrementando su renta
 - Servicios decrecientes
 - Amenazando con desalojarlo
 - Presentar un caso de desalojo en su contra
 - Negarse a renovar su contrato de arrendamiento
- Si cree que su arrendador está tomando represalias contra usted porque se quejó o intentó ejercer sus derechos, debe comunicarse con MTO, LCBH u otra organización local de asistencia legal para obtener ayuda.

Contacta Con Nosotros!

- ❑ Use la aplicación gratuita para inquilinos de MTO :
www.SquaredAwayChicago.com
- ❑ Llame a la línea directa de MTO: 773-292-4988 (de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.)
- ❑ Llame a la línea directa de Evanston 847-448-4311
- ❑ Comuníquese con una agencia de asistencia legal si se encuentra en una demanda o la está demandando.
- ❑ Todos los inquilinos no cubiertos por la RLTO deben llamar a la línea directa de MTO para recibir asesoramiento (773) 292-4988