

Rental Landlord Tenant Ordinance

Ordenanza para el Arrendamiento entre
Propietarios e Inquilinos



in partnership with



OurHermosa.Org
**HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION**

Who does the RLTO apply to?

- All rental units **except** when the building is **owner-occupied** with six or fewer units. Many provisions of the RLTO apply to ALL units regardless of whether they are owner-occupied i.e., lockouts.



OurHermosa.Org
HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION



¿A quién se le aplica la ordenanza RLTO?

A todas las unidades de alquiler **excepto** cuando el edificio está **ocupado por el propietario** con seis unidades **o menos**. Muchas disposiciones de la RLTO se aplican a **TODAS** las unidades independientemente de si están ocupadas por el propietario.

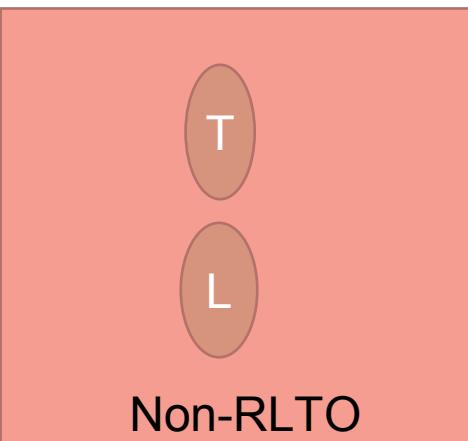
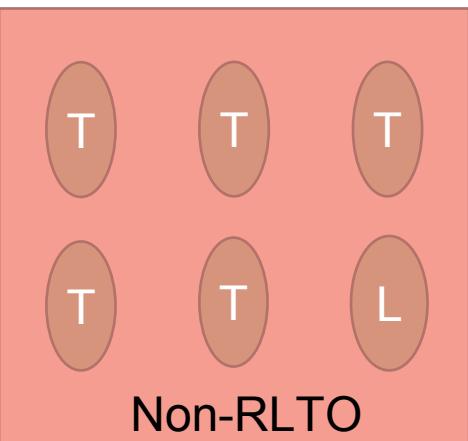


OurHermosa.Org
HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION

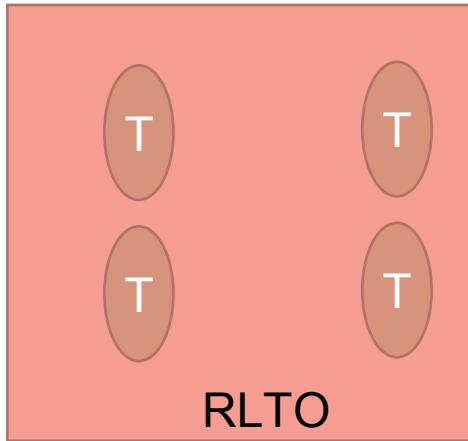


Who does the RLTO apply to?

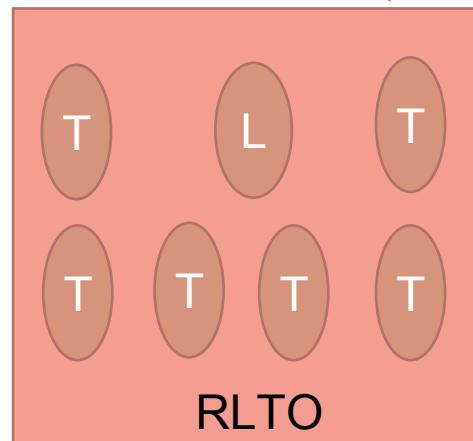
6 units or less with the owner living
on the property.



Building of
less than 6
units with no
owner living
on the
property.

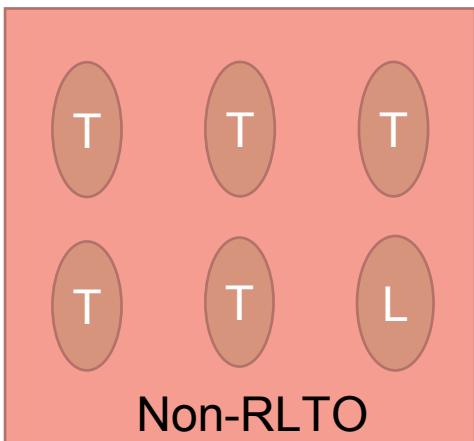


6+ units with
owner living
on property.

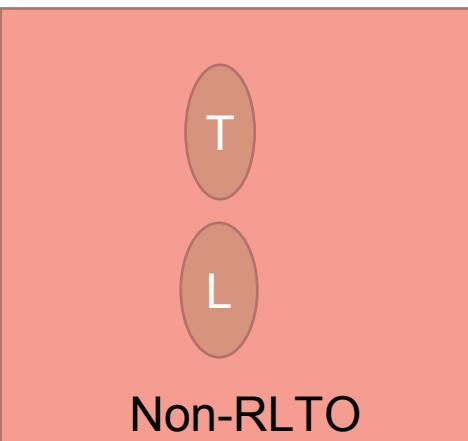


¿A quién se le aplica la RLTO?

6 unidades o menos con el propietario viviendo en la propiedad.

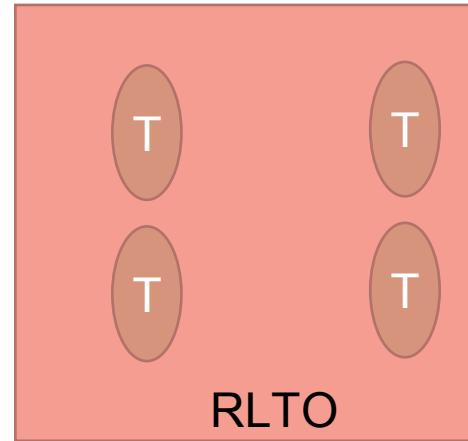


Non-RLTO



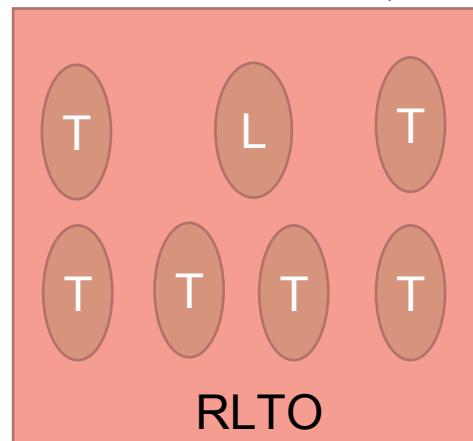
Non-RLTO

Edificio de menos de 6 unidades sin el propietario viviendo en la propiedad.



RLTO

Más de 6 unidades con el propietario viviendo en la propiedad.



RLTO

- All tenants (including Section 8 and HUD are covered by RLTO with the following exceptions:
 - Owner occupied buildings of 6 units or less
 - Hotels, motels, SROs, (places where tenants pay rent on less than a monthly basis)
 - Condominiums and co-ops – unless rented
 - Employees who work in exchange for rent i.e., managers, janitors
- If the tenant is not covered by RLTO, the tenant still has rights! All buildings must comply with the **Chicago Building Code**, and the RLTO's prohibition on lockouts and other interruptions of tenancy applies to **ALL** Chicago Rental Units



OurHermosa.Org
HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION

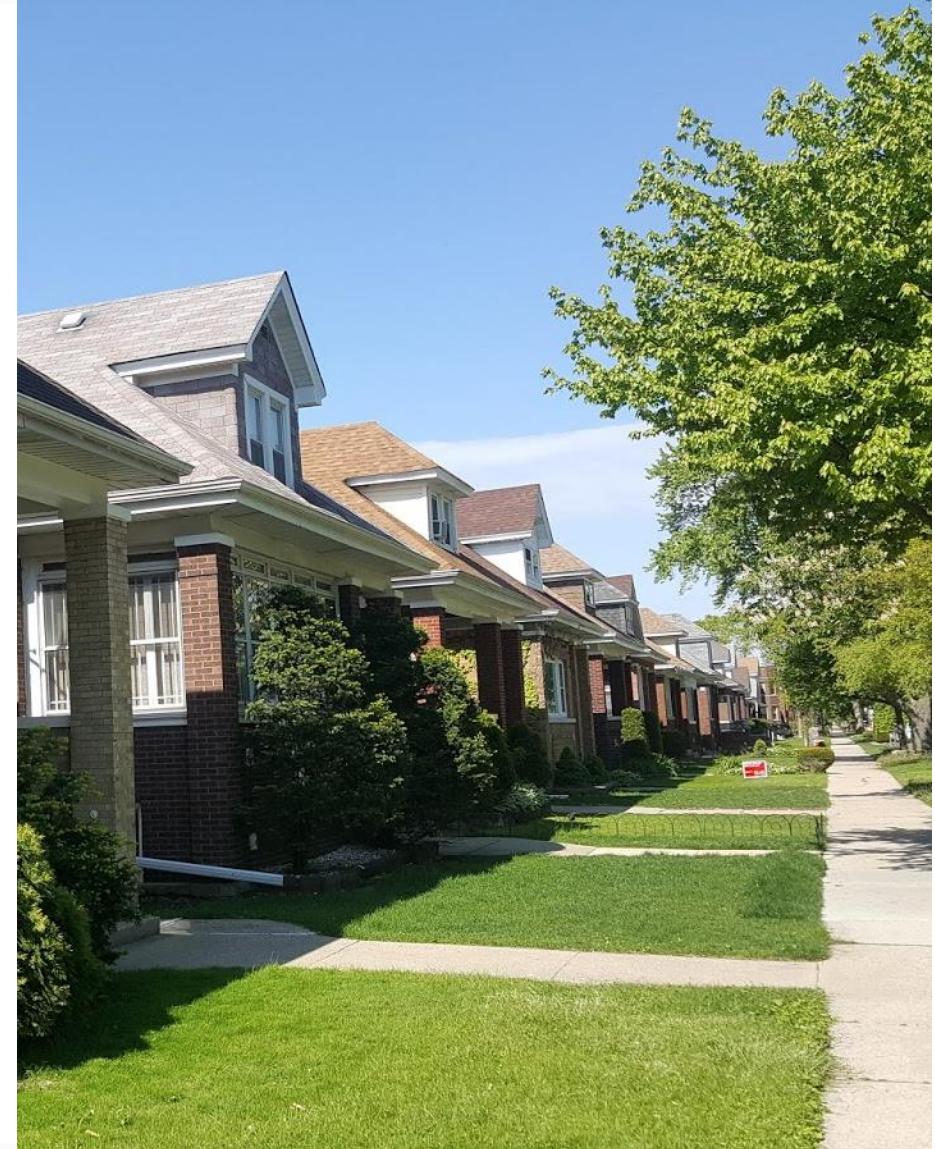


Todos los inquilinos (incluyendo la Sección 8 y HUD están cubiertos por la ordenanza RLTO con las siguientes excepciones:

- ◆ Edificios ocupados por propietarios de 6 unidades o menos.
- ◆ Hoteles, moteles, SRO (lugares donde los inquilinos pagan el alquiler menos de una vez al mes).
- ◆ Condominios y cooperativas, a menos que sean alquiladas.
- ◆ Empleados que trabajan a cambio de un alquiler, es decir, gerentes, conserjes.
- ◆ Si el inquilino no está cubierto por la ordenanza RLTO, ¡el inquilino de cualquier forma tiene derechos! Todos los edificios deben cumplir con el **Código de Construcción de Chicago**, y la prohibición de cierres por los dueños y otras interrupciones de arrendamiento de la RLTO que se aplica a **TODAS** las unidades de alquiler en Chicago.

What are a tenant's responsibilities?

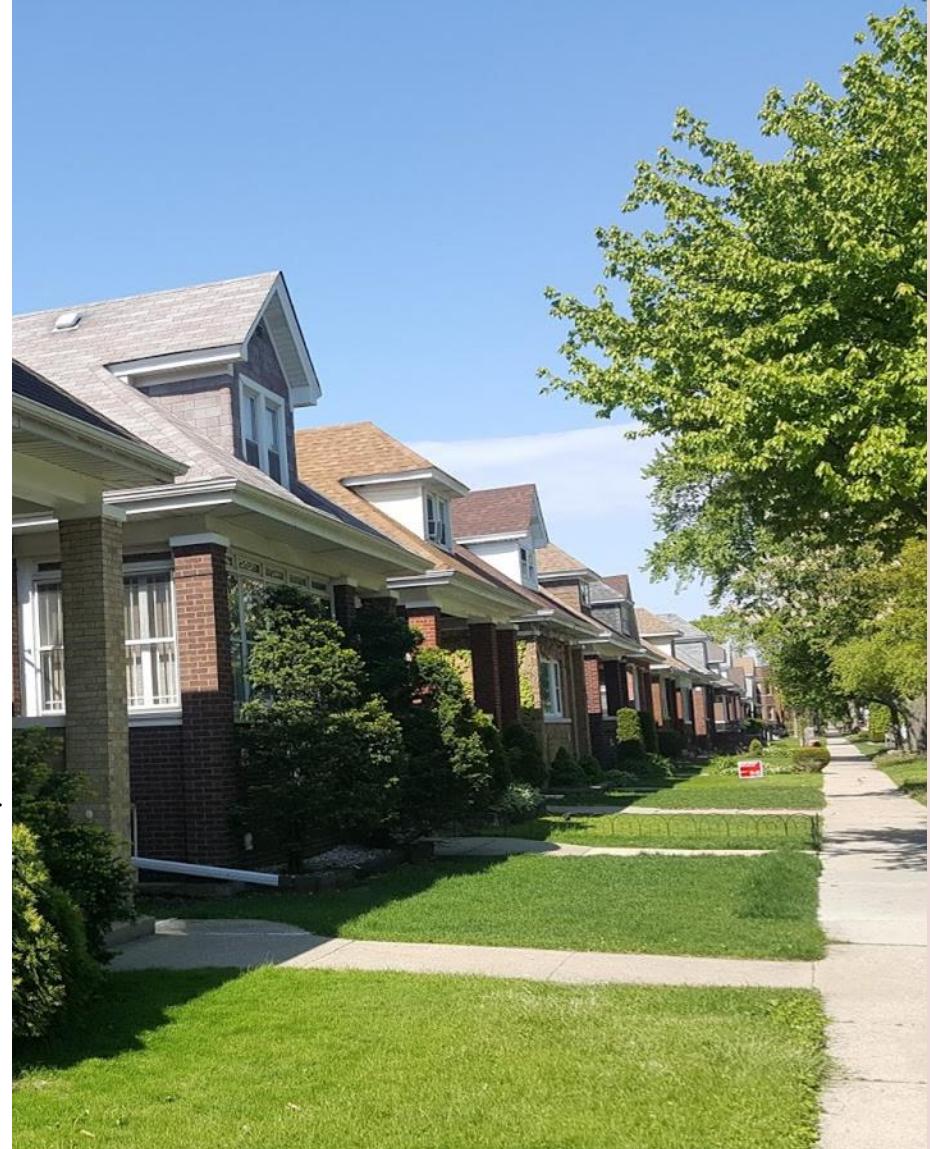
- Buying and installing working batteries in smoke and carbon monoxide detectors **within** the unit
- Keeping the unit safe and clean
- Using all equipment and facilities in a reasonable manner
- Not deliberately or negligently damaging the unit
- Not disturbing other residents



TENANTS

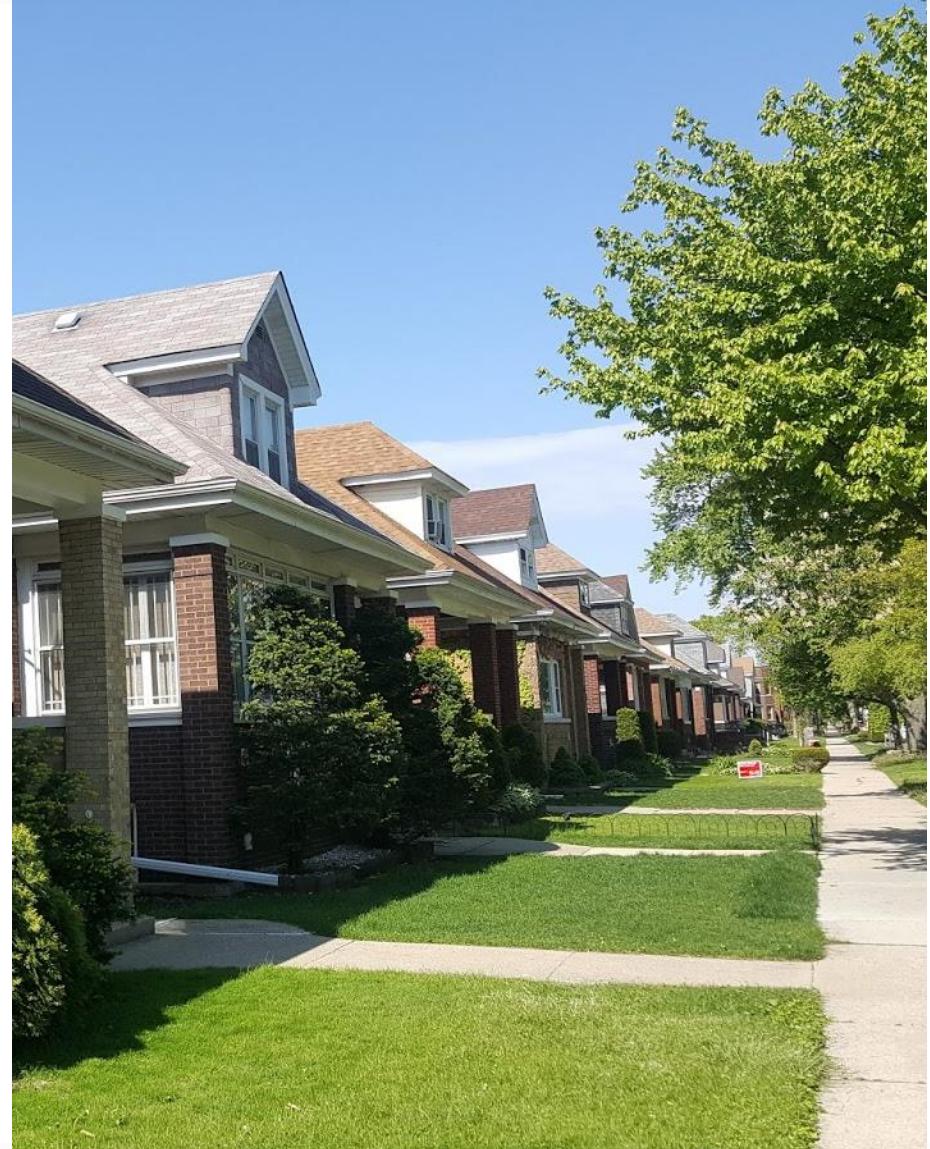
¿Cuáles son las responsabilidades de un inquilino?

- ◆ Comprar e instalar baterías que funcionan en detectores de humo y monóxido de carbono **dentro** de la unidad.
- ◆ Mantener la unidad segura y limpia.
- ◆ Usar todos los equipos e instalaciones de manera responsable.
- ◆ No dañar deliberada o negligentemente la unidad.
- ◆ No molestar a otros residentes.



What are a landlord's responsibilities?

- Provide written notice of the owner's or managers name, address, and telephone number
- Give new or renewing tenants notice of code citations issued by the city
- Maintain the property in compliance with the municipal code
- To not **enforce** prohibited lease provisions i.e., excessive late fees



¿Cuáles son las responsabilidades de un arrendador?

- Proporcione un aviso por escrito con el nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario o de las personas encargadas de la propiedad.
- Notificar a los actuales y nuevos inquilinos del código y cláusulas emitidas por la Ciudad de Chicago.
- Mantener la propiedad de acuerdo al código y cláusulas emitidas por la Ciudad de Chicago.
- No hacer cumplir las disposiciones de arrendamiento prohibidas, es decir, cargos por mora excesivos

Fair Notice Ordinance

- When a landlord wants to either raise the rent or terminate the lease, they must provide the tenant with written notice of:
 - 30 days for tenants who have lived in the unit less than 6 months
 - 60 days for tenants who have lived in the unit for more than 6 months but less than 3 years
 - 120 days for tenants who have lived in the unit for more than 3 years



LANDLORD

Fair Notice Ordinance

(Ordenanza de Notificación Justa)

Cuando un arrendador desea aumentar el alquiler o rescindir el contrato de arrendamiento, debe proporcionar al arrendatario un aviso por escrito de:

- 30 días para inquilinos que han vivido en la unidad menos de 6 meses.
- 60 días para inquilinos que han vivido en la unidad por más de 6 meses pero menos de 3 años.
- 120 días para inquilinos que han vivido en la unidad por más de 3 años.



OurHermosa.Org
HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION



Security Deposits- Start of Lease

1.

A landlord must give a tenant a **receipt** for a security deposit including the owner's name, date it was received, and a description of the dwelling unit. The receipt must be signed by the person accepting the security deposit.

2.

A landlord must have all security deposits in a **federally insured interest-bearing account** in a financial institution located in Illinois. Security deposits and interest shall not be commingled with the assets of the landlord.

Depósitos de seguridad: inicio del arrendamiento.

1. El propietario debe entregar al inquilino un **recibo** por un depósito de seguridad que incluya: el nombre del propietario, la fecha en que se recibió y una descripción de la unidad de vivienda. El recibo debe estar firmado por la persona que acepta el depósito de seguridad.

2. Un arrendador debe tener todos los depósitos de seguridad en una cuenta que devengue intereses asegurada por el **gobierno federal en una institución financiera ubicada en Illinois**. Los depósitos de seguridad y los intereses no se mezclarán con los bienes del arrendador.

Security Deposits- Start of Lease (continued)

- 3. A written rental agreement must specify the financial institution where the security deposit will be deposited.** If there is no written rental agreement, the landlord must provide the tenant with written notice of the information within 14 days of the receipt of the security deposit.
- 4. A landlord must pay interest each year on security deposits** and prepaid rent held for more than six months. The rate of interest a landlord must pay is set each year by the City Comptroller.

Depósitos de seguridad: inicio del arrendamiento.

(continuado)

3. Un contrato de alquiler por escrito debe especificar la institución financiera donde se depositará el depósito de seguridad. Si no hay un contrato de alquiler por escrito, el propietario debe proporcionarle al inquilino un aviso por escrito de la información dentro de los 14 días posteriores a la recepción del depósito de seguridad.

4. Un propietario debe pagar intereses cada año sobre los depósitos de seguridad y el alquiler pagado por adelantado durante más de seis meses. La tasa de interés que un arrendador debe pagar la establece cada año el Contralor de la Ciudad.

Security Deposits- End of Lease

5.

Before expenses for damages can be deducted from the security deposit, the landlord must provide the tenant with an itemized statement of the damages within 30 days of the date the tenant vacates the dwelling unit.

6.

A landlord must return all security deposits and required interest, if any, minus unpaid rent and expenses for damages, within 45 days from the date the tenant vacates the unit.

7.

Subject to correcting a deficient amount of interest paid to a tenant on a security deposit if a landlord fails to comply with specified security deposit requirements the tenant shall be awarded damages in an amount equal to two times the security deposit plus interest

Depósitos de seguridad: fin del contrato de arrendamiento.

5. Antes de que los gastos por daños puedan deducirse del depósito de seguridad, el arrendador debe proporcionar al arrendatario una declaración detallada de los daños dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el arrendatario desocupe la unidad de vivienda.

6. El propietario debe devolver todos los depósitos de seguridad y los intereses requeridos, si corresponde, menos el alquiler no pagado y los gastos por daños, dentro de los 45 días a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la unidad.

7. Sujeto a la corrección de una cantidad deficiente de interés pagada a un inquilino sobre un depósito de seguridad si el propietario no cumple con los requisitos específicos del depósito de seguridad, se otorgará al inquilino daños por un monto equivalente a dos veces el depósito de seguridad más intereses

Tenant Remedies

For property maintenance, the tenant may request in writing that the landlord make repairs within 14 days and if the landlord fails to do so the tenant may:

- withhold an amount of rent that reasonably reflects the reduced value of the unit (i.e., one room's worth of rent)
- have the repairs made and deduct up to \$500 or $\frac{1}{2}$ of the month's rent whichever is more. Repairs must be done in compliance with the Code and a receipt must be provided to the landlord
- file suit against the landlord for damages and injunctive relief for major defects that make the premises uninhabitable the tenant may immediately terminate the lease

Recursos del inquilino.

Para el mantenimiento de la propiedad, el arrendatario puede solicitar por escrito que el arrendador haga las reparaciones dentro de los 14 días y, si el arrendador no lo hace, el arrendatario puede:

- Retener una cantidad de alquiler que refleje razonablemente el valor reducido de la unidad (es decir, el valor de alquiler de una habitación).
- Haga las reparaciones y deduzca hasta \$500 o la mitad del alquiler mensual, lo que sea mayor. Las reparaciones deben realizarse de conformidad con el Código y se debe proporcionar un recibo al arrendador.
- Entablar una demanda contra el arrendador por daños y perjuicios y medidas cautelares por defectos mayores que hacen inhabitable el inmueble el arrendatario puede rescindir inmediatamente el contrato de arrendamiento

Failure to Provide Essential Services

If an essential service is not provided, or if the landlord fails to maintain the building to such an extent that such failure constitutes an immediate danger to the health and safety of the tenant, after giving written notice, the tenant may do **ONE of the following:**

- **Procure substitute service**, and upon presenting paid receipts to the landlord, deduct the cost from the rent
- **File suit against the landlord** and recover damages based on the reduced value of the dwelling unit
- **Procure substitute housing** and be excused from paying rent for that period. The tenant may also recover from the landlord the cost of substitute housing up to an amount equal to the monthly rent for each month or portion thereof

Falta de prestación de servicios esenciales

Si no se proporciona un servicio esencial, o si el propietario no proporciona el mantenimiento del edificio hasta el punto de que dicha falla constituya un peligro inmediato para la salud y la seguridad del inquilino, después de dar aviso por escrito, el inquilino puede tomar **UNA de las siguientes acciones:**

- **Procurar el servicio sustitutorio**, y al presentar los recibos pagados al arrendador, deducir el costo de la renta.
- **Presentar una demanda contra el arrendador** y recuperar los daños en función del valor reducido de la unidad de vivienda.
- **Procurar vivienda sustituta** y ser dispensado del pago de renta por ese período. El arrendatario también podrá recuperar del arrendador el costo de la vivienda sustituta, hasta una cantidad igual a la renta mensual de cada mes o parte del mismo.

Failure to Provide Essential Services (continued)

- **Request that the landlord correct the failure within 24 hours** and if the landlord fails to do so, withhold the monthly rent an amount that reasonably reflects the reduced value of its premises. Rent withholding cannot start until after the 24 hours expires and applies only to days past the 24-hour waiting period
- **Request that the landlord correct the failure within 72 hours** and if the landlord fails to do so, terminate the rental agreement. If the rental agreement is terminated, the tenant must deliver possession and move out within 30 days, or the notice of termination is considered withdrawn.

Falta de prestación de servicios esenciales (continuación)

- **Solicitar que el arrendador corrija la falla dentro de las siguientes 24 horas** y si el arrendador no lo hace, retener de la renta mensual una cantidad que refleje razonablemente el valor reducido de su unidad. La retención del alquiler no puede comenzar hasta después de que expiren las 24 horas y se aplica sólo a los días después del período de espera de 24 horas
- **Solicitar que el arrendador corrija la falla dentro de las siguientes 72 horas** y si el arrendador no lo hace, rescindir el contrato de alquiler. Si se rescinde el contrato de alquiler, el inquilino debe entregar la posesión y mudarse dentro de los 30 días, o se considerará retirada la notificación de rescisión.

Landlord Remedies

1.

If the tenant fails to pay rent on time, the landlord may charge a late fee of \$10/month on rents under \$500 plus 5% per month on that part of the rent that exceeds \$500

Example: \$700 monthly rent, the late fee is \$10 plus 5% of \$200.00 or \$20.00 total

2.

If the tenant fails to comply with the Code or the rental agreement, the landlord, after giving 10 days written notice to the tenant, may terminate the rental agreement if the tenant fails to correct the violation.

3.

A tenant shall permit reasonable access to a landlord upon receiving two days' notice by mail, telephone, written notice, or other means designed in good faith to provide notice.

Soluciones para el propietario

1.

Si el inquilino no paga el alquiler a tiempo, el arrendador puede cobrar un recargo por atraso de \$10/mes en alquileres inferiores a \$500 más el 5 % mensual sobre la parte del alquiler que exceda los \$500

Ejemplo: alquiler mensual de \$700, el recargo por mora es de \$10 más el 5 % de \$200,00 o \$20,00 en total

2.

Si el inquilino no cumple con el Código o el contrato de alquiler, el propietario, después de dar un aviso por escrito de 10 días al inquilino, puede rescindir el contrato de alquiler si el inquilino no corrige la infracción.

3.

Un inquilino deberá permitir el acceso razonable a un arrendador al recibir un aviso de dos días por correo, teléfono, aviso por escrito u otros medios diseñados de buena fe para proporcionar un aviso.

Landlord Remedies



4.

In the event of an emergency or where repairs elsewhere unexpectedly require access, the landlord must provide notice within two days after entry.

5.

A general notice to all affected tenants may be given in the event repair work on common areas or other units may require such access.



Soluciones para el propietario

4.

En caso de una emergencia o cuando las reparaciones en otro lugar requieran acceso inesperado, el propietario debe dos días antes de la fecha entrada.

5.

Se puede dar un aviso general a todos los inquilinos afectados en caso de que los trabajos de reparación en áreas comunes u otras unidades requieran dicho acceso.

Lockouts & Retaliatory Conduct

1.

It is illegal for a landlord to lock out a tenant, change locks, remove doors of a rental unit, cut off heat, utility, or water service, or anything which interferes with the tenant's use of the apartment.

2.

The landlord shall be fined \$200 to \$500 for each day the lockout occurs or continues.

The tenant may sue the landlord to recover possession of the unit and twice the actual damages sustained or two months rent, whichever is greater.

3.

A tenant has the right to complain or testify in good faith about their tenancy to governmental agencies or officials, police, media, community groups, tenant unions, or the landlord. A landlord is prohibited from retaliating by terminating or threatening to terminate a tenancy, increasing rent, decreasing services, bringing or threatening to bring an eviction action, or refusing to renew a lease agreement.

Cierres de la propiedad y represalias

1. Es ilegal que un arrendador cierre con llave a un inquilino, cambie las cerraduras, retire las puertas de una unidad de alquiler, corte la calefacción, los servicios públicos o el servicio de agua, o cualquier cosa que interfiera con el uso del apartamento por parte del inquilino.
2. El arrendador será multado con \$200 a \$500 por cada día que ocurra o continúe el cierre. El arrendatario puede demandar al arrendador para recuperar la posesión de la unidad, y reclamar el pago doble por los daños sufridos o dos meses de alquiler, lo que sea mayor.

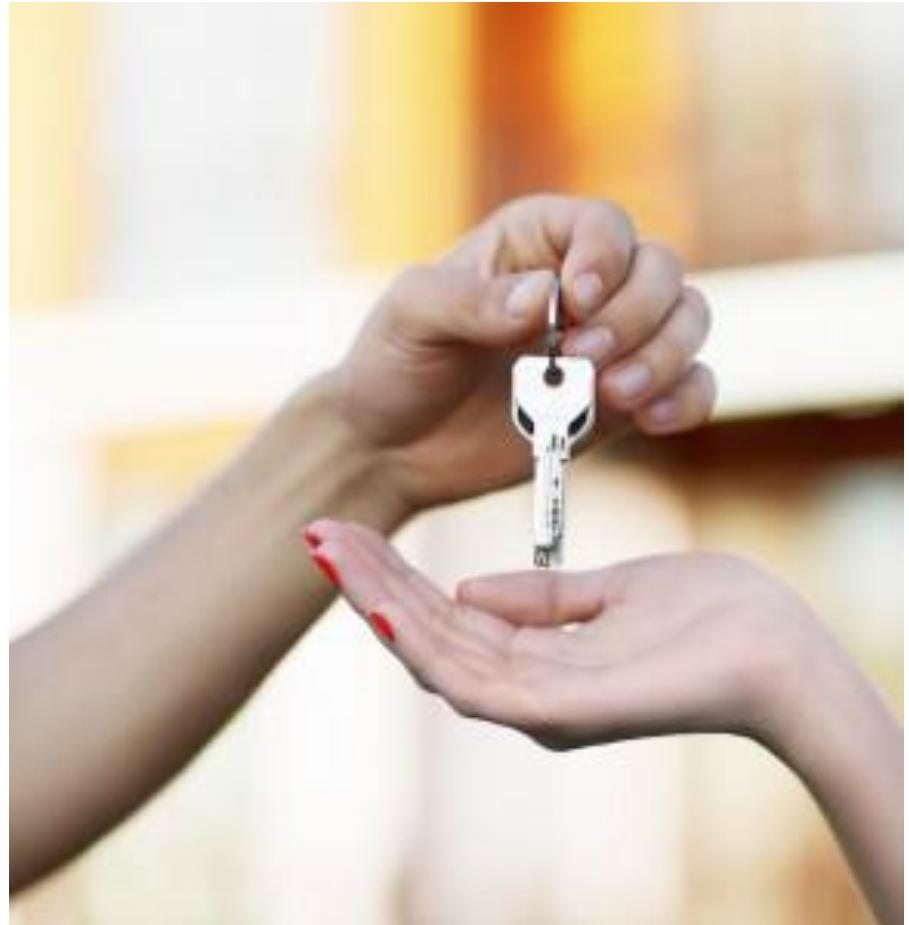
Cierres de la propiedad y represalias

3.

Un inquilino tiene derecho a quejarse o testificar de buena fe sobre su arrendamiento ante agencias o funcionarios gubernamentales, policía, medios de comunicación, grupos comunitarios, sindicatos de inquilinos o el propietario. Un arrendador tiene prohibido tomar represalias, o amenazar con rescindir un arrendamiento, aumentar el alquiler, disminuir los servicios, o amenazar con iniciar una acción de desalojo, o negándose a renovar un contrato de arrendamiento.

Subleases and Ending Leases

- The landlord must **accept a reasonable subtenant** offered by the tenant without charging additional fees
- If a tenant moves prior to the end of the rental agreement, the landlord **must make a good faith effort to find a new tenant** at a fair rent
- If the landlord is unsuccessful in re-renting the unit, **the tenant remains liable for the rent** under the rental agreement, as well as the landlord's cost of advertising.



Subarrendamientos y arrendamientos finales

- ◆ El arrendador **debe aceptar un subarrendatario razonable** ofrecido por el arrendatario sin cobrar cargos adicionales
- ◆ Si un inquilino se muda antes de la finalización del contrato de alquiler, el propietario debe hacer un **esfuerzo de buena fe para encontrar un nuevo inquilino** a un alquiler justo.



Subarrendamientos y arrendamientos finales

- Si el arrendador no logra volver a alquilar la unidad, **el arrendatario sigue siendo responsable del alquiler** según el contrato de alquiler, así como del costo de publicidad del arrendador.



Thank you!
¡Gracias!

Stay Connected!/Para más información
contacte a
northwestcenterchicago.org/housing

773-234-2353



OurHermosa.Org
HERMOSA
NEIGHBORHOOD
ASSOCIATION

NORTHWEST SIDE
COMMUNITY
DEVELOPMENT
CORPORATION

