This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: hcr.ny.gov

Este documento ha sido traducido del idioma inglés. Las traducciones se ofrecen exclusivamente como una guía del formulario correspondiente en inglés y no pretenden reemplazar el uso del formulario en inglés. La Oficina de Administración de Alquileres (ORA, por sus siglas en inglés) ha solicitado la traducción de este documento para ayudar a los usuarios con dominio limitado del inglés. Por favor, tenga en cuenta que la traducción ha sido realizada por un contratista de la Oficina de Servicios Generales. La ORA no garantiza la precisión de las traducciones.

Las versiones traducidas se encuentran en el sitio web de la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR, por sus siglas en inglés): hcr.ny.gov

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

State of New York
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Sitio web: www.hcr.ny.gov

Fecha de modificación: enero de 2024

Cláusula adicional de ARRENDAMIENTO para inquilinos con alquiler estabilizado en la Ciudad de New York

EN CASO DE QUE UN PROPIETARIO NO ADJUNTE UNA COPIA DE ESTA CLÁUSULA AL CONTRATO DE UN INQUILINO SIN CAUSA JUSTIFICADA PODRÍA ESTAR EXPUESTO A UNA MULTA U OTRAS SANCIONES

AVISO

Esta Cláusula, con este Aviso, debe adjuntarse a todos los contratos de alquiler por desocupación o renovación para departamentos con alquiler estabilizado. Esta Cláusula fue preparada en los términos de la Sección 26-511(d) de la Ley de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de New York.

Esta Cláusula debe imprimirse en letras más grandes que el texto del contrato de arrendamiento al que se adjunta. El siguiente texto debe aparecer en negritas sobre la primera página de cada contrato de arrendamiento: **"LA CLÁUSULA ADJUNTA ESTABLECE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES".**

Esta Cláusula se ha actualizado para reflejar los cambios fundamentados en la Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección a Inquilinos de 2019.

Sección 1 (Si este es un contrato de renovación, no llene la Sección 1, vaya a la Sección 2)

Si el cuadro A está marcado, el propietario **DEBE** mostrar cómo se ha calculado el monto del alquiler provisto en dicho contrato por desocupación a un monto superior al alquiler regulado legal anterior, llenando la siguiente tabla. Además, el propietario **DEBE** llenar el Aviso de divulgación al inquilino de historial de infestación de chinches, como lo ordena la Sección 27-2018.1 del Código de Mantenimiento de Vivienda de la Ciudad de NY, que debe ser entregado al inquilino junto con esta Cláusula adicional al arrendamiento.

CUALQUIER AUMENTO QUE SEA SUPERIOR AL ALQUILER REGULADO LEGAL ANTERIOR DEBE HACERSE DE CONFORMIDAD CON LOS AJUSTES PERMITIDOS POR LAS LEYES SOBRE ALQUILERES y EL CÓDIGO DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES.

CÁLCULO DEL ALQUILER DE ARRENDAMIENTO POR DESOCUPACIÓN

Situación del departamento y del último inquilino (el propietario debe marcar y llenar el cuadro apropiado - (A), (B), (C), o (D). Elija solamente uno).

☒ (A) Este departamento estaba en alquiler estabilizado cuando el último inquilino lo desocupó.

Dirección: _____X_____ N.° de departamento _____X_____

1. Alquiler regulado legal anterior $_____X_____

2. Ajuste por lineamientos en base a un contrato por (1 año) o (2 años). Encierre uno. (_____%) $_____X_____
   (**Nota:** para contratos de inmuebles desocupados, solo puede aplicarse un ajuste por lineamientos por año calendario)

3. Mejoras al departamento individual (IAI, por sus siglas en inglés)

   Para cobrar un aumento de alquiler por la IAI, **DEBE** llenar la siguiente lista desglosada y escribir el aumento en la **línea 3-G** (abajo).

☒ **Solicitud de documentación del inquilino**

Marque el cuadro si desea solicitar que el propietario le proporcione copias de los documentos (por ejemplo, facturas, cuentas, cheques cancelados, etc.) que aclaren y sustenten el costo de las mejoras al departamento individual que se detallan en esta Cláusula. Si no lo solicita ahora, tiene el derecho legal de solicitarlo por correo certificado dentro de un plazo de 60 días de la firma del presente contrato, y el propietario deberá entregar los documentos dentro de un plazo de 30 días, ya sea por correo certificado o por entrega personal con acuse de recibo firmado por el inquilino. (Consulte la Cláusula, Sección 3, Disposición 4 - Otros aumentos de alquiler, mejoras al departamento individual).

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

Mejoras al departamento individual (IAI)

NOTA: Antes de llenar esta sección, consulte las limitaciones a la IAI que se describen en la Sección 3, Disposición 4 del presente documento.

Elementos

3-A. Renovación de baños (marque todos los que correspondan)

☒ Renovación completa (si esta casilla está marcada, no tiene que marcar los elementos individuales)

O

Elementos individuales (marque todos los que correspondan)

☒ Lavabo
☒ Ducha
☒ Sanitario
☒ Tina
☒ Plomería
☒ Gabinetes
☒ Tocador
☒ Pisos o mosaicos de pared
☒ Otro (describa) _____X_____

Costo total de materiales y mano de obra **3-A.** _____X_____

3-B. Renovación de cocina (marque todos los que correspondan)

☒ Renovación completa (si esta casilla está marcada, no tiene que marcar los elementos individuales)

O

Elementos individuales (marque todos los que correspondan)

☒ Fregadero
☒ Estufa
☒ Refrigerador
☒ Lavavajillas
☒ Gabinetes
☒ Plomería
☒ Pisos o mosaicos de pared
☒ Mostradores
☒ Otro (describa) _____X_____

Costo total de materiales y mano de obra **3-B.** _____X_____

3-C. Otros (marque todos los que correspondan)

☒ Puertas
☒ Ventanas
☒ Radiadores
☒ Iluminación
☒ Trabajos de electricidad
☒ Tablarroca
☒ Otro (describa) _____X_____

Costo total de materiales y mano de obra **3-C.** _____X_____

3-D. Subtotal de costo de materiales y mano de obra (suma de 3-A, 3-B y 3-C) **3-D.** _____X_____

3-E. Costo total de materiales y mano de obra de IAI anteriores cobrados a partir del 14/Jun/19 (excluyendo 3-D) **3-E.** _____X_____

3-F. Cálculo del aumento permisible por IAI para esta instalación: $15,000 – 3-E **3-F.** _____X_____

3-G. Aumento total de alquiler por IAI (1/168 o 1/180 de la línea 3-D o la línea 3-F, LA QUE SEA MENOR) **3-G.** _____X_____

Nota: 1/168 si el edificio tiene 35 unidades o menos. 1/180 si el edificio tiene más de 35 unidades.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

4. Nuevo alquiler regulado legal (suma de 1, 2 y 3-G) $ X

4A. Alquiler preferente* o alquiler real más alto** (si se cobra) $ X $ X

(escriba 4 o 4A)

5. Recargos por aire acondicionado: $ X

6. Recargos por electrodomésticos (lavadora, secadora, lavavajillas, instaladas por el inquilino) $ X

7. Servicios adicionales cobrados (por ejemplo, cochera) $ X

8. Otros (especifique X) $ X

9. Pago total del nuevo inquilino $ X

*Si se está cobrando un "alquiler preferente", lea la disposición 17 de esta Cláusula.
**Si se cobra un “alquiler real más alto”, autorizado en un acuerdo regulador, por favor, lea la Disposición N.° 14 de esta cláusula.

☒ (B) Este departamento tenía alquiler controlado en el momento en que el último inquilino lo desocupó. Este inquilino es el primer inquilino con alquiler estabilizado, y el alquiler acordado y establecido en el contrato de arrendamiento al que se adjunta esta Cláusula es de $ X. El propietario tiene derecho a cobrar un alquiler acorde al mercado al primer inquilino con alquiler estabilizado. El primer alquiler cobrado al primer inquilino con alquiler estabilizado se convierte en el alquiler regulado legal inicial del departamento dentro del sistema de estabilización de alquiler. Sin embargo, si el inquilino tiene motivos para creer que este alquiler es superior a un "alquiler de mercado justo", puede presentar una "Apelación por alquiler de mercado justo" a la DHCR. El propietario está obligado a dar aviso previo al inquilino, usando el formulario RR-1 de la DHCR, del derecho a presentar dicha apelación. El aviso debe entregarse por correo certificado. Un inquilino solamente tiene 90 días desde que el propietario le mande dicho aviso por correo certificado para presentar una apelación. De lo contrario, el alquiler establecido en el formulario de registro se convierte en el alquiler regulado legal inicial.

☒ (C) El alquiler de este departamento es un alquiler inicial o reestructurado en los términos de un programa gubernamental.
(Especifique el programa X) $ X

☒ (D) Otro X $ X
(Por ejemplo: alquiler de departamento nuevo/primer alquiler o departamentos combinados, ver la hoja informativa #5).

Sección 2 – Esta sección debe contestarse en contratos de inmueble desocupado y de renovación

AVISO: Si se cobra un alquiler real más alto autorizado mediante un acuerdo regulador, con relación a la Sección A, B, C o D en la Sección 1 más arriba o en la renovación de un contrato de alquiler, debe adjuntarse el Aviso RA-LR3 de la DHCR al contrato de alquiler.

Cláusula adicional al contrato de arrendamiento para ajustes a la vivienda:

X

X

(Escriba la dirección y el número de departamento del ajuste a la vivienda)

Fecha de inicio del arrendamiento: X Fecha de terminación del arrendamiento: X

Fecha del arrendamiento: X

El inquilino nombrado en el contrato de arrendamiento por este medio acusa recibo contemporáneo de la cláusula adicional al contrato de arrendamiento arriba incluido, para el ajuste a la vivienda arriba descrito.

X

Nombre en letra de molde el o los inquilinos

X

Firma(s) y fecha

Sujeto a las sanciones previstas por la ley, el propietario de la vivienda por este medio certifica que la cláusula anterior se entrega al inquilino al mismo tiempo que la firma del arrendamiento y que la información provista por el propietario en el presente documento es verdadera y correcta de acuerdo con sus registros.

X

Nombre en letra del propietario o del agente del propietario

X

Firma y fecha

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

Sección 3 - DISPOSICIONES

INTRODUCCIÓN:

Esta Cláusula es expedida por la División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de New York (DHCR, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la Ley de Estabilización de Alquileres (RSL, por sus siglas en inglés) y el Código de Estabilización de Alquileres (RSL, por sus siglas en inglés). Informa de manera general a los inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades básicas de acuerdo con la RSL.

Esta Cláusula no contiene todas las reglas aplicables a los departamentos con alquiler estabilizado. Es solamente informativo, y sus disposiciones no forman parte del contrato de arrendamiento, ni lo modifican. Sin embargo, debe estar adjunto como un anexo al contrato de arrendamiento. No reemplaza ni modifica de manera alguna a secciones más exactas o completas de la RSL, el RSC, de cualquier orden de la DHCR o de otra agencia gubernamental con facultades para fijar alquileres, ni a cualquier orden de la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de New York que rige esta ocupación. El propietario debe cumplir todos los requisitos estatales, federales y locales aplicables sobre vivienda equitativa y no discriminación.

El Apéndice incluye organizaciones que pueden brindar asistencia a inquilinos y propietarios que tengan dudas, quejas o peticiones respecto a los sujetos cubiertos en la presente Cláusula.

Los inquilinos deben conservar una copia de esta Cláusula y de cualquier contrato de arrendamiento que firmen, y deben leer detenidamente el resumen de aumentos de alquiler legales descritos. Todo inquilino que crea que el alquiler que se les está cobrando puede ser ilegal puede optar por solicitar un historial de alquileres de su departamento a la DHCR (www.hcr.ny.gov). Después de analizar el historial de alquileres, el inquilino puede tomar una decisión informada respecto a si desea presentar un formulario RA-89 "Queja del inquilino sobre el alquiler u otros sobrecobros específicos en un departamento con alquiler estabilizado".

1. CONTRATOS DE RENOVACIÓN

El propietario tiene derecho a aumentar el alquiler cuando un inquilino renueve un contrato ("contrato de renovación"). Cada año, a partir del 1 de octubre, la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de New York establece el porcentaje de ajuste máximo permisible sobre el alquiler inmediatamente anterior al 30 de septiembre para los contratos que iniciarán durante el año y que están sujetos a las órdenes de lineamientos. La fecha de inicio de un contrato de arrendamiento determina cuál orden de lineamientos se aplica.

Las órdenes de lineamientos otorgan los aumentos para los contratos de renovación. El inquilino que renueva el contrato tiene la opción de elegir la duración del contrato. Se establecen diferentes porcentajes para los aumentos de alquiler en contratos a uno o dos años. Para obtener información adicional consulte la hoja informativa n.° 26 de la DHCR.

2. CONTRATOS DE INMUEBLE DESOCUPADO

El propietario tiene derecho a aumentar el alquiler regulado legal anterior cuando un nuevo inquilino firme un contrato de arrendamiento por primera vez, y a esto se le llama un contrato de arrendamiento de inmueble desocupado. El inquilino puede elegir entre un contrato a uno o a dos años. El ajuste permisible es establecido por la Junta de Lineamientos de Alquileres. Sin embargo, no puede aplicarse más de un ajuste por lineamiento de la junta por año calendario. También pueden sumarse legalmente al alquiler las mejoras de capital importantes y las mejoras al departamento individual.

3. DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Un propietario puede cobrar un depósito de seguridad que no sea mayor a un mes de alquiler. Cuando se aumente el alquiler, el propietario puede cobrar un importe adicional para llevar el depósito de seguridad al importe total del alquiler aumentado al que el propietario tiene derecho. Si se está cobrando un alquiler preferente, el importe del depósito de seguridad cobrado no puede ser mayor al alquiler preferente.

Un depósito de seguridad debe depositarse en una cuenta bancaria que genere intereses en una institución bancaria del Estado de New York. El inquilino tiene la opción de aplicar los intereses al alquiler, dejar los intereses en el banco, o recibir los intereses cada año. Para obtener información adicional consulte la hoja informativa n.° 9 de la DHCR.

4. OTROS AUMENTOS DE ALQUILER

Además de los aumentos por lineamiento, el alquiler puede aumentar permanentemente con fundamento en lo siguiente:

(A) Mejoras al departamento individual (IAI) – Cuando un propietario instale un aparato nuevo o haga una mejora a un departamento, el propietario puede tener derecho a un aumento de alquiler por IAI. Solamente se requiere el consentimiento por escrito del inquilino para la mejora y el aumento de alquiler si el departamento está ocupado por un inquilino. No se requiere para un departamento desocupado.

En edificios con 35 unidades o menor el aumento está limitado a 1/168 del costo de la mejora. En edificios con más de 35 unidades el aumento está limitado a 1/180 del costo de la mejora.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

No pueden cobrarse más de tres aumentos por IAI en un período de 15 años, y el costo inicial de las mejoras elegibles para un cálculo de aumento de alquiler no puede exceder $15,000. Los trabajos deben ser realizados por un contratista autorizado, y está prohibido que el contratista y el propietario tengan propiedades en común. El departamento debe estar libre de infracciones peligrosas e inminentemente peligrosas. El consentimiento escrito otorgado por el inquilino ocupante debe estar en un formulario de la DHCR. Una versión traducida a los principales 12 idiomas hablados adicionales al inglés estará disponible para su revisión en el sitio de internet de la DHCR. Los propietarios están obligados a mantener documentación y fotografías de sustento de todas las instalaciones de IAI, y a partir de 14 de junio de 2020 deberán entregarla a la DHCR para su almacenamiento en formato electrónico. El aumento de alquiler por IAI es temporal y debe eliminarse del alquiler en 30 años y el alquiler legal debe ajustarse en ese momento para recalcular los ajustes porcentuales por lineamientos que se aplicaron previamente a un alquiler que contenía la IAI.

La Cláusula adicional al contrato de arrendamiento de la DHCR que se ofrece a los inquilinos de un arrendamiento de inmueble desocupado contiene una notificación al inquilino de su derecho a solicitar al propietario, por correo certificado, la documentación de sustento de las mejoras al departamento individual (IAI) al momento en que se ofrezca el contrato de arrendamiento o dentro de un plazo de 60 días de su firma. El propietario deberá proporcionar la documentación dentro de un plazo de 30 días de la solicitud, en persona o por correo certificado. Un inquilino que no reciba esa documentación tras solicitarla puede presentar el formulario RA-90 "Queja del inquilino por omisión del propietario de renovar un contrato o de entregar una copia de un contrato firmado" para recibir una orden de la DHCR que exija la entrega de la documentación de sustento de la IAI. (Consulte la Sección 1 de la Cláusula, Mejoras al departamento individual).

(B) Mejoras de capital importantes (MCI) – Un propietario tiene permitido aumentar el alquiler por mejoras de capital importantes que abarquen a todo el edificio, como el reemplazo de una caldera o un sistema de plomería nuevo. Los aumentos de alquiler por mejoras de capital importantes están prohibidos en edificios que contengan 35% o menos de departamentos con alquiler regulado. El propietario debe presentar una solicitud a la DHCR y todos los documentos de sustento son auditados

La DHCR puede expedir una orden denegando el aumento, o concediendo un aumento parcial o total, y notificar la orden al propietario y a todos los inquilinos del edificio. El aumento de alquiler aprobado en la orden de la DHCR se cobra de manera prospectiva, desde el primer día del primer mes después de que transcurran 60 días de su expedición. No hay aumentos retroactivos de alquiler. El cobro del aumento se limita a un tope de 2% cada año, acumulativo. El tope del 2% también se aplica a los aumentos de alquiler por MCI aún no cobrados que fueron aprobados a partir del 14 de junio de 2012. En caso de desocupación, el saldo restante del aumento puede sumarse al alquiler legal. En edificios con 35 unidades o menos, el costo se amortiza en un período de 12 años. En edificios con más de 35 unidades, el costo se amortiza en un período de 12 ½ años. El edificio debe estar libre de infracciones peligrosas e inminentemente peligrosas. El aumento de alquiler por MCI es temporal y debe ser eliminado del alquiler en 30 años, y el alquiler legal debe ajustarse en ese momento para los aumentos por lineamiento que se aumentaron previamente como porcentaje a un alquiler que incluía el aumento de alquiler por MCI.

Los inquilinos con arrendamiento de inmueble desocupado deben ser notificados en su contrato de las solicitudes pendientes de MCI.

(C) Adversidad – Un propietario puede solicitar un aumento a los alquileres de todos los departamentos con alquiler estabilizado debido a adversidad cuando:

1. los alquileres no sean suficientes para permitir que el propietario mantenga aproximadamente el mismo ingreso neto anual promedio durante un período de tres años en curso en comparación con el ingreso neto anual que existía en promedio en el período de 1968 a 1970, o durante los primeros tres años de operación del edificio si fue terminado después de 1968, o durante los primeros tres años en que el propietario tuvo posesión del edificio si el propietario no puede obtener registros de los años 1968-1970; o
2. el ingreso bruto anual por alquileres no excede los gastos de operación anuales por una suma que sea al menos igual al 5% de dicho ingreso bruto.

Si se aprueba una solicitud de aumento de alquiler debido a una mejora de capital importante o debido a adversidad, el propietario puede modificar el aumento alquiler durante el período de un contrato de arrendamiento existente solamente si el contrato contiene una cláusula que lo autoriza explícitamente para hacerlo.

5. REGISTRO DE ALQUILER

(A) **Inicial**
Un propietario debe registrar el alquiler y los servicios de un departamento con la DHCR cuando el edificio por primera vez esté sujeto a la RSL y de conformidad con todos los acuerdos regulatorios y programas de beneficios impositivos.

(B) **Anual**
El registro anual deben presentarse a la DHCR a más tardar el 1 de abril de cada año. En el momento de la presentación, el propietario debe entregar a cada inquilino una copia.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

(C) **Sanciones**
El incumplimiento con el registro de manera oportuna tendrá como resultado las sanciones, reducciones de alquiler o otros remedios que contemple la ley.

6. CONTRATOS DE RENOVACIÓN

Un inquilino tiene el derecho a un contrato de renovación, con algunas excepciones (ver la disposición 10 de la presente Cláusula, "Cuándo un propietario puede negarse a renovar un contrato").

Al menos 90 días y como máximo 150 días antes del vencimiento de un contrato de arrendamiento, el propietario debe notificar al inquilino por escrito que el arrendamiento está por vencer. Ese aviso también debe ofrecer al inquilino la opción de un contrato de arrendamiento por uno o dos años con el ajuste permisible por lineamientos. Después de recibir el aviso, el inquilino siempre tiene 60 días para aceptar la oferta del propietario, ya sea que la oferta se haga dentro de los plazos arriba establecidos o no, e incluso después del vencimiento del período del contrato.

Todos los contratos de renovación, excepto por el importe de la renta y el período, tienen que tener los mismos términos y condiciones que el contrato vencido, y debe entregarse una copia llena y firmada del mismo al inquilino dentro de un plazo de 30 días de que el propietario reciba el contrato de renovación o el formulario de renovación firmado por el inquilino. Si el propietario no devuelve al inquilino una copia del formulario de contrato de renovación llena y firmada antes de que transcurran 30 días de que reciba el contrato de renovación firmado del inquilino, el inquilino será responsable del pago del nuevo alquiler y puede presentar una "Queja de inquilino sobre el incumplimiento del propietario de renovar un arrendamiento y/o incumplimiento de entregar una copia de un contrato firmado" (formulario RA-90 de la DHCR). La DHCR ordenará al propietario que entregue la copia del contrato o formulario de renovación. Si el propietario no cumple antes de que transcurran 20 días de la orden, el propietario no tendrá derecho a cobrar aumentos de alquiler por lineamiento hasta que entregue el contrato o formulario.

Es ilegal que un propietario exija a un inquilino con alquiler estabilizado que proporcione información sobre su situación migratoria o un número de Seguro Social como condición para renovar el arrendamiento. (Para obtener información adicional sobre los derechos de los inquilinos nacidos en el extranjero, consulte la hoja informativa n.° 45 de la DHCR).

Si un inquilino desea continuar ocupando el departamento después del vencimiento del arrendamiento, el inquilino no puede negarse a firmar un contrato de renovación apropiado. Si el inquilino se niega a firmar un contrato de renovación apropiado, puede ser objeto de un procedimiento de desalojo.

Un propietario puede añadir a un contrato de renovación las siguientes cláusulas incluso si no estaban incluidas en el contrato anterior del inquilino:

(A) el propietario puede ajustar el alquiler con base en la Junta de Lineamientos de Alquileres o las órdenes de la DHCR; o las órdenes de otras agencias gubernamentales con facultades para fijar alquileres

(B) si el propietario o el arrendamiento otorgan permiso para subarrendar o ceder, el propietario puede cobrar una cargo por subarrendamiento por subarrendatario o cesionario, siempre y cuando el contrato de arrendamiento principal sea un contrato de renovación. Sin embargo, este cargo por subarrendamiento puede cobrarse incluso si no se añade la cláusula al contrato de renovación. (El subarrendamiento se explica en la disposición 9 de la presente Cláusula);

(C) (1) si el edificio en el que se ubica el departamento está recibiendo beneficios impositivos según 421-a (1-15), puede añadirse una cláusula que contemple un aumento de alquiler anual o periódico sobre el alquiler inicial, a una tasa promedio que no sea mayor al 2.2% del monto de dicha renta inicial por año, sin exceder nueve aumentos del 2.2 por ciento. Dicho cargo no se convertirá en parte del alquiler legal regulado; sin embargo, los aumentos acumulativos del 2.2 por cuento cobrados antes de que terminen los beneficios impositivos pueden seguirse cobrando como un cargo por separado;

(2) disposiciones para aumentos de alquiler si está autorizados por la Sección 423 de la Ley de Impuestos a Bienes Raíces: puede añadirse una cláusula para ordenar un aumento de alquiler anual o periódico sobre el alquiler regulado si lo autoriza la Sección 423 de la Ley de Impuestos a Bienes Raíces.

7. DERECHOS DE SUCESIÓN DEL CONTRATO DE RENOVACIÓN

En caso de que el inquilino haya desocupado permanentemente el departamento al momento de la oferta de renovación, tendrán derecho a renovar el contrato los familiares que hayan vivido con el inquilino en el departamento como su residencia principal al menos dos años inmediatamente previos a la desocupación permanente (un año para familiares que sean adultos mayores o personas discapacitadas), o a partir del inicio de la ocupación o del principio de la relación, si lleva menos de ese período. Se considerará que un inquilino ha desocupado permanentemente el departamento cuando el inquilino haya dejado de residir permanentemente en el departamento.

"Familiares" incluye al cónyuge, hijos, hijas, hijastros, hijastras, padre, madres, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, yerno o nuera del inquilino.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

"Familiar" también puede incluir a cualquier otra persona que viva con el inquilino en el departamento como residencia primaria y que pueda demostrar un compromiso e interdependencia emocional y financiera entre dicha persona y el inquilino. Algunos ejemplos de evidencias que se toman en cuenta para determinar si existió dicho compromiso e interdependencia emocional y financiera se establecen en el Código de Estabilización de Alquileres. Los derechos de sucesión del contrato de renovación también se explican con detalle en la Hoja informativa n.° 30 de la DHCR.

8. SERVICIOS

Debe darse una notificación por escrito al propietario o administrador, aunque **NO** es obligatoria, antes de presentar una queja por reducción de servicios ante la DHCR. Los propietarios que no hayan recibido una notificación previa por escrito del inquilino recibirán tiempo adicional para responder a una queja presentada ante la DHCR. Las solicitudes basadas en falta de calefacción o agua caliente deben estar acompañadas por un informe de la agencia apropiada de la ciudad.

Las condiciones de emergencia no requieren notificación previa. Estas incluyen, entre otras: órdenes de desalojo (5 días de notificación), incendio (5 días de notificación), falta de agua en todo el departamento, sanitario descompuesto, techo o paredes caídos o en proceso de caerse, piso caído, falta de calefacción o agua caliente en todo el departamento (se requiere una infracción), cerradura de la puerta delantera del departamento descompuesta o inoperante, descompostura de todos los elevadores, falta de electricidad en todo el departamento, ventana a la escalera de escape contra incendios (no abre), fuga de agua (agua corriente, agua en las instalaciones eléctricas), vidrio de ventana roto (no agrietado), escapes contra incendios rotos o inoperantes, aire acondicionado descompuesto (época de verano). Las quejas a la DHCR en el formulario apropiado de la DHCR que citen cualquiera de estas condiciones de emergencia se tratarán de manera prioritaria y se procesarán lo antes posible. **Es recomendable que los inquilinos usen un formulario de la DHCR por separado para cada condición problemática que no esté en esta lista de condiciones de emergencia.**

Ciertas condiciones, algunos ejemplos de las cuales aparecen en el Código de Estabilización de Alquileres, que tienen un efecto mínimo sobre los inquilinos, no afectan el uso y disfrute de las instalaciones y pueden existir pese al mantenimiento regular de los servicios. Estas condiciones no llegan al nivel de incumplimiento de mantener los servicios requeridos. El período de tiempo durante el que no se prestó un servicio disputado sin queja puede tomarse en cuenta para determinar si una condición es de minimis. Para este fin, el paso de 4 años o más se considerará evidencia razonable de que la condición es de minimis.

El importe de cualquier reducción de alquiler ordenada por la DHCR se reducirá por el monto de cualquier crédito, descuento o compensación de alquiler que el inquilino haya recibido en los términos de la Sec. 235-b de la Ley de Bienes Raíces ("Garantía de habitabilidad") que se relacione con una o más condiciones cubiertas por la orden de la DHCR. Para obtener información adicional consulte las hojas informativas n.° 3, 14 y 37 de la DHCR.

9. SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN

Un inquilino tiene derecho a subarrendar su departamento, incluso si el subarrendamiento está prohibido en el contrato, siempre y cuando el inquilino cumpla estrictamente con las disposiciones de la Sección 226-b de la Ley de Bienes Raíces. Los inquilinos que no cumplan estos requisitos pueden estar sujetos a un procedimiento de desalojo. El cumplimiento con la Sección 226-b no es determinado por la DHCR, sino por un tribunal competente. Si un inquilino en ocupación con un contrato de renovación subarrienda su departamento, el propietario puede aumentar temporalmente el alquiler por el ajuste vigente de la junta de lineamientos de alquileres, sin importa si el propietario ha aumentado el alquiler por el monto de la junta lineamientos de alquileres en los últimos doce meses. Este cargo puede transferirse al subarrendatario. Sin embargo, al terminar el subarrendamiento el alquiler regulado legal deberá regresar al alquiler regulado legal sin el incremento temporal. El aumento de alquiler es el aumento permitido por la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de NY disponible cuando inició el contrato de arrendamiento del inquilino, y entra en vigor cuando ocurra el subarrendamiento.

Un inquilino que subarriende su departamento tiene derecho a cobrar al subarrendatario el alquiler permitido por la Ley de Estabilización de Alquileres, y puede cobrar un recargo del 10% para pagar al inquilino solamente si el departamento subarrendado está completamente amueblado. Cuando el inquilino le cobre al subarrendatario cualquier alquiler adicional por encima del recargo y el cargo por subarrendamiento, de haberlo, el inquilino tendrá que pagarle al subarrendatario una sanción equivalente a tres veces el sobrecobro del alquiler, y también podría tener que pagar intereses y honorarios de abogados. El inquilino también puede estar sujeto a un procedimiento de desalojo.

Cesión de arrendamientos

En una cesión, un inquilino transfiere la totalidad de su arrendamiento a otra personal (el cesionario), y renuncia a todos sus derechos a volver a ocupar el departamento.

En los términos de lo dispuesto por la Sección 226-b de la Ley de Bienes Raíces, un inquilino no puede ceder su arrendamiento sin el consentimiento por escrito del propietario, salvo cuando el contrato establezca específicamente lo contrario. Si el propietario acepta la cesión del arrendamiento, el propietario puede aumentar el alquiler como si el cesionario estuviera firmando un nuevo contrato después de la desocupación del departamento. Dicho aumento se convertirá en parte del alquiler regulado legal para cualquier contrato de renovación subsecuente.

Un propietario no está obligado a tener causa justificada razonable para negarse a aceptar la cesión. Sin embargo, si el propietario niega su consentimiento de manera irrazonable, el propietario debe liberar al inquilino del resto del arrendamiento, si el inquilino solicita ser liberado dentro de un plazo de 30 días del aviso del propietario.
Si el propietario se niega a aceptar una cesión y tiene causas justificadas para negarse a dar su consentimiento, el inquilino no puede hacer la cesión y el propietario no está obligado a liberar al inquilino del arrendamiento. Para obtener información adicional consulte la hoja informativa n.° 7 de la DHCR.

SOLO CONTIENE INFORMATIVOS

10. CUÁNDO UN PROPIETARIO PUEDE NEGARSE A RENOVAR UN CONTRATO

Mientras un inquilino pague el alquiler legal al que el propietario tiene derecho, el inquilino, salvo por los causales específicos mencionados en la Ley de Estabilización de Alquileres y el Código de Estabilización de Alquileres, tiene derecho a permanecer en el departamento. Un propietario no puede hostigar a un inquilino realizando una serie de acciones intencionales con la intención de hacer que el inquilino se mude del departamento.

A continuación se muestran algunos causales de desalojo, pero no todos:

Sin consentimiento de la DHCR, el propietario puede negarse a renovar un contrato de arrendamiento e iniciar una demanda de desalojo ante un tribunal civil cuando se venza el contrato por cualquiera de los siguientes causales:

(A) el inquilino se niega a formar un contrato de renovación apropiado ofrecido por el propietario;

(B) el propietario, debido a una necesidad inmediata y urgente, desea recuperar el departamento de buena fe para su uso personal y su ocupación como residencia principal o para el uso personal y la ocupación como residencia principal de miembros de la familia inmediata del propietario; tome en cuenta que el propietario solo tiene permitido hacer esto para un departamento en un edificio sujeto a regulación.

(C) el inquilino no ocupa el departamento como su residencia primaria. El propietario debe notificar al inquilino por escrito al menos 90 días y no más de 150 días antes de que venza el contrato de arrendamiento de su intención de no renovar el arrendamiento. Sin embargo, las reglamentaciones sobre alquileres y la Ley de Servicios Sociales proveen protecciones adicionales para las víctimas de violencia doméstica.

Con consentimiento de la DHCR, el propietario puede negarse a renovar un contrato de arrendamiento por cualquiera de los siguientes causales:

(A) el propietario intenta de buena fe recuperar la posesión del departamento con el fin de demoler el edificio y construir uno nuevo; o

(B) el propietario necesita el departamento o el terreno para uso propio del propietario en un negocio que el propietario posee y opera.

Al inquilino se le entregará una copia de la solicitud del propietario y tendrá derecho a objetar. Si la solicitud del inquilino se concede, el propietario puede iniciar una demanda de desalojo en un tribunal civil.

11. DESALOJO MIENTRAS EL ARRENDAMIENTO ESTÁ EN VIGOR

El propietario puede presentar una demanda ante un tribunal civil para desalojar a un inquilino durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento por los causales que se indican en la Ley de Estabilización de Alquileres y el Código de Estabilización de Alquileres.

A continuación se muestran algunos causales de desalojo, pero no todos:

(A) no paga el alquiler;

(B) está infringiendo una obligación importante de la ocupación;

(C) está cometiendo o permitiendo un perjuicio;

(D) está usando u ocupando el departamento ilegalmente

(E) se ha negado sin causa justificada a permitir al propietario el acceso al departamento para hacer reparaciones o mejoras necesarias exigidas por la ley o autorizadas por la DHCR, o para fines de inspección o demostración. El inquilino debe recibir aviso al menos con 5 días de anticipación de dicha inspección o demostración, que deberá acordarse a conveniencia mutua del inquilino y el propietario, para permitir que el inquilino esté presente en la inspección o demostración. Un inquilino no puede ser obligado a permitir el acceso para inspección o demostración si dicha obligación sería una infracción al contrato.

Se advierte a los inquilinos que causar infracciones a las normas de salud, seguridad y sanidad en las leyes de mantenimiento de vivienda, o permitir dichas infracciones a un miembro de la familia o del hogar o a un invitado, puede ser causal para una demanda legal del propietario.

12. CONVERSIÓN A COOPERATIVA Y CONDOMINIO

Los inquilinos que no compren sus departamentos dentro de un plan de conversión sin desalojo siguen estando protegidos por la estabilización de alquiler. Las conversiones son regidas por el Fiscal General del Estado de New York. Cualquier plan de conversión a cooperativa o condominio que sea aceptado por la Oficina del Fiscal General del Estado de New York deberá incluir información específica acerca de los derechos y las protecciones para inquilinos. Hay disponible un folleto informativo sobre el tema general de la conversión en la Oficina del Fiscal General del Estado de New York.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

13. PROGRAMA DE EXENCIÓN A AUMENTOS DE ALQUILER PARA ADULTOS MAYORES Y PERSONAS DISCAPACITADAS

Los inquilinos o sus cónyuges que tengan 62 años de edad o más, o que sean personas con una discapacidad, y cuyo nivel de ingresos del hogar no exceda el nivel de ingresos establecido, pueden ser elegibles para una exención a los ajustes de alquiler por lineamientos, los aumentos de alquiler por adversidad, los aumentos de alquiler por mejoras de capital importantes y las reducciones de alquiler para conversiones a medidores eléctricos secundarios aprobadas por la DHCR. Esta exención solamente se aplicará a una parte del aumento que haga que el alquiler del inquilino exceda a un tercio del ingreso "neto" del hogar, y no está disponible para aumentos basados en nuevos servicios o equipos dentro del departamento. Las preguntas acerca del programa de exención de aumentos de alquiler para la tercera edad (SCRIE, por sus siglas en inglés) y al programa de exención de aumentos de alquiler por discapacidad (DRIE, por sus siglas en inglés) pueden dirigirse al Departamento de Finanzas de la Ciudad de New York.

Cuando un adulto mayor o una persona con una discapacidad reciban una exención a los aumentos de alquiler, el propietario puede recibir un crédito fiscal para bienes raíces de la Ciudad de New York que sea igual al importe de la exención del inquilino. No obstante lo anterior, un adulto mayor o una persona con una discapacidad que reciba una exención al aumento de alquiler aún está obligada a pagar un mes de alquiler completo como depósito de seguridad. Para obtener información adicional consulte las hojas informativas n.° 20 y 21 de la DHCR.

14. CASOS ESPECIALES Y EXCEPCIONES

Algunas reglas especiales referentes a alquileres estabilizados y servicios requeridos pueden aplicarse a los edificios nuevos que estén sujetos a acuerdo regulatorios o que reciban reducciones o exenciones impositivas, y a edificios rehabilitados en los términos de ciertos financiamientos federales, del Estado de New York, de la Ciudad de New York, programas de seguros hipotecarios o cupones para proyectos. La agencia gubernamental que establezca los alquileres iniciales también puede establecer alquileres preferentes. Los acuerdos reguladores emitidos y aprobados por una agencia estatal o municipal, así como por otra parte designada, pueden estipular alquileres reales que sean más altos que los alquileres legales y preferentes, durante el tiempo que el programa gubernamental brinde asistencia para el pago de alquiler del departamento. La porción del inquilino está regida por la agencia que brinda la asistencia para el pago de alquiler y el acuerdo regulador. Cuando finaliza la asistencia para el pago de alquiler, ya sea durante un alquiler vigente o al momento en que se desocupe la propiedad, debe cobrarse el alquiler legal más bajo o preferente, más cualquier ajuste legal, o un alquiler más bajo establecido en el acuerdo regulador, lo que sea menor. Este requerimiento se indica en lenguaje sencillo en el Aviso RA-LR3 de la DHCR, el cual debe adjuntarse en todos los contratos de alquiler en los que se cobren alquileres reales más altos. Las reglas mencionadas en esta Cláusula no necesariamente se aplican a los departamentos con alquiler estabilizado ubicados en hoteles o inmuebles de vivienda permanente con servicios contratados por el gobierno para personas vulnerables o personas con discapacidades que están o estuvieron sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar. La DHCR tiene disponible por separado un aviso de derechos en hoteles que informa a los inquilinos permanentes y a los propietarios de hoteles de sus derechos y responsabilidades básicas de acuerdo con la Ley de Estabilización de Alquileres.

15. RECARGOS POR AIRE ACONDICIONADO

Los propietarios están autorizados para cobrar recargos a los inquilinos con alquiler estabilizado por el uso de aparatos de aire acondicionado. La DHCR publica una actualización anual a un boletín operativo en el que se establecen los recargos legales establecidos para el año. Se establece un importe para el recargo para los inquilinos que residen en edificios en los que la electricidad se incluye en el alquiler. Estos recargos no se convertirán en parte del alquiler regulado legal. Se prohíben los recargos a inquilinos en propiedades en las que el inquilino paga el servicio público de electricidad. (Ver el Boletín operativo 84-4 y la Hoja informativa n.° 27).

16. RECARGOS POR LAVADORAS, SECADORAS Y LAVAVAJILLAS INSTALADAS POR EL INQUILINO

Salvo cuando un contrato de arrendamiento disponga lo contrario, los propietarios no están obligados a permitir que los inquilinos instalen lavadoras, secadoras o lavavajillas. Cuando un inquilino solicite permiso al propietario para instalar dichos aparatos, ya sean permanentes o portátiles, y el propietario otorgue su consentimiento, el propietario puede cobrar un recargo o recargos. La DHCR publica actualizaciones periódicas a un boletín operativo que establece los recargos para lavadoras, secadoras y lavavajillas. Se establece un conjunto de recargos para los inquilinos en edificios en los que la electricidad está incluida en el alquiler. Se establece otro conjunto de recargos para los inquilinos que pagan su propio servicio eléctrico. Dichos recargos no se convertirán en parte del alquiler. (Ver el Boletín operativo 2005-1).

17. ALQUILER PREFERENTE

Un alquiler preferente es un alquiler que un propietario acepta cobrar y que es más bajo que el alquiler regulado legal que el propietario podría cobrar legalmente. El alquiler legal regulado debe estar escrito en el contrato de arrendamiento de inmueble desocupado y en todos los contratos de renovación subsecuentes para preservarse. La HSTPA, que entró en vigor el 14 de junio de 2019, si bien sigue permitiendo que los alquileres preferentes y legales se aumenten al momento de la renovación de un contrato, también ordena que cualquier alquiler preferente que ya se cobre se siga ofreciendo al momento de renovar un arrendamiento. El aumento de alquiler que se cobrará en una renovación de arrendamiento del alquiler preferente debe establecerse aplicando el aumento aplicable por lineamientos al alquiler preferente. El alquiler legal no puede cobrarse hasta que el departamento se desocupe y pueda ser ofrecido al siguiente inquilino como un arrendamiento de inmueble desocupado, siempre y cuando tanto el alquiler legal como el alquiler preferentes se incluyan en el contrato inicial en el que se ofreció el alquiler preferente y en todos los contratos subsecuentes en los que se ofreció el alquiler preferente hasta la desocupación. Pueden aplicare excepciones a estos requisitos en el caso de alquileres preferentes establecidos por acuerdos regulatorios.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

18. ACCESO LINGÜÍSTICO

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에 는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서(Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR'ס שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגלישׁ, ביים ארויסגעבן א וועיקענסי ליעס אדער באנייאונג ליעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג ליעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגלישׁ.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكماله باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur www.hcr.ny.gov. Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

19. CUOTAS

Hay ciertas cuotas que los propietarios pueden cobrar a los inquilinos por separado y ajenas al alquiler del departamento. Sin embargo, las cuotas de cualquier tipo no se vuelven parte del alquiler legal ni del alquiler preferente, y no pueden sumársele para efectos del cálculo de los aumentos de renovación del contrato.

Cuotas legales:

Las cuotas moratorias, cuando una cláusula del contrato de inmueble desocupado inicial permita cobrarlas en una fecha específica y cuando las cuotas moratorias no sean mayores a la cantidad menor entre $50 y el 5% del alquiler mensual que actualmente se está cargado y cobrando. No están permitidos los alquileres preferentes, que también pueden conocerse como "alquiler puntual", que estén condicionados al pago puntual del alquiler o que se cancelen cuando se pague el alquiler de manera tardía.

Solamente pueden cobrarse cuotas legales si así lo ordena un juez.

Cuotas razonables para una investigación de antecedentes cuando solicite ser un inquilino, que no pueden exceder $20 por inquilino sujeto a la investigación de antecedentes.

Las cuotas por protectores de ventanas ($10 por protector) se detallan en la Hoja informativa #25 de la DHCR.

Las cuotas por alarmas contra incendios, detectores de monóxido de carbono y detectores de gas natural son establecidas por el gobierno municipal.

Las cuotas y cargos reales incurridos debido al pago de un cheque con fondos insuficientes por parte del inquilino (cheques rebotados), si esto se contemplaba en el contrato de arrendamiento inicial.

Las cuotas impuestas por la agencia de la Ciudad de NY (Ex-HPD, HDC) que tenga jurisdicción en los términos de un acuerdo regulatorio.

Las cuotas por aires acondicionados y por lavadoras, secadoras y lavavajillas instaladas por el inquilino se detallan en el Boletín Operativo 84-4 de la DHCR, en la Hoja informativa N.° 27 y en el Boletín Operativo 2005-1 de la DHCR.

Las cuotas por medidores secundarios u otros servicios básicos. Las cuotas por medidores secundarios se detallan en el Boletín Operativo 2014-1 de la DHCR.

Cuotas ilegales:

Las cuotas por investigaciones de antecedentes de inquilinos con alquiler estabilizado en ocupación.

No pueden cobrársele al inquilino cuotas por una investigación de antecedentes de un potencial compañero de casa o un miembro adicional de la familia.

Los depósitos de seguridad por mascotas o las cuotas propuestas por un animal de servicio o que constituyan una infracción a la Ley de Vivienda Justa.

Con vigencia desde el 21 de noviembre de 2022, tarifas (recargos) por unidades de aire acondicionado instaladas por el inquilino, si es que el inquilino paga el servicio público de electricidad.

Están prohibidas las cuotas por soportes para aire acondicionado instalados por el propietario.

Cuotas que incluyen, entre otras, cuotas por daños, cuotas por reparaciones de cualquier tipo, incluyendo las incurridas por la remoción de infracciones municipales, cuotas por pintura, cuotas por limpieza y otras cuotas no establecidas por las regulaciones sobre alquileres y otras regulaciones municipales, o que se apliquen por un importe superior al permitido por dichas regulaciones. Tome en cuenta que la prohibición de imponer estas cuotas en el contrato de arrendamiento podría no evitar que un propietario solicite de manera independiente otras reparaciones judiciales por conductas objetables o daños.

La cuota de $20 que los propietarios deben pagar al gobierno municipal por cada departamento estabilizado no puede transferirse como una cuota al inquilino.

Los inquilinos a los que se les hayan cobrado cuotas o sobrecobros que crean que son ilegales o a destiempo tienen derecho a presentar una queja por sobrecobro de alquiler usando el formulario RA-89 de la DHCR y a demandar legalmente.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS

Apéndice

Algunas agencias que pueden brindar asistencia

División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de New York (DHCR, por sus siglas en inglés)

La DHCR es una agencia estatal con facultades para administrar y hacer cumplir las leyes referentes a alquileres. Los inquilinos pueden comunicarse con la DHCR en nuestro sitio de internet: www.hcr.ny.gov o visitando una de nuestras oficina de información pública que aparecen a continuación para recibir asistencia.

Queens
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx
One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan
163 West 125th Street
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

Fiscal General del Estado de New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Oficina de Fraudes y Protección al Consumidor

- investiga y rige las prácticas comerciales ilegales o fraudulentas, incluyendo los sobrecobros de alquiler y el mal uso de los depósitos de seguridad por parte de los propietarios.

Oficina de Financiamiento de Bienes Raíces

- administra y hace cumplir las leyes que rigen las conversiones a cooperativa y condominio. Investiga las quejas de inquilinos sobre presuntas divulgaciones ilegítimas, hostigamiento e información engañosa en edificios que están en proceso de conversión a cooperativa o condominio.

Diversas agencias de la Ciudad de New York, como Preservación y Desarrollo de Vivienda, Finanzas, y Construcción, están disponibles llamando al 311.

La DHCR ha certificado que este formulario y su tamaño de letra cumplen con la Sección 2522.5(c) de RSC.

SOLO CON FINES INFORMATIVOS