This document has been translated from the English language to the Spanish language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is 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 contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

El presente documento se tradujo de inglés a español. Esta traducción se proporciona solamente como guía de su forma en inglés correspondiente y no está diseñada para sustituir el documento en inglés. La Oficina de Administración de Alquileres (Office of Rent Administration u ORA) envió a traducir el presente documento para ayudar a los usuarios con dominio limitado del inglés. Tenga en cuenta que la traducción la realizó un contratista de la Oficina de Servicios Generales (Office of General Services). La ORA no garantiza la precisión de la traducción.

Es exclusivamente para fines informativos

Estado de Nueva York (State of New York)
División de Renovación de Viviendas y Comunitaria (Division of Housing and Community Renewal, DHCR)
Oficina de Administración de Alquileres (Office of Rent Administration)
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Sitio web: www.nyshcr.org
Correo electrónico: rentinfo@nyshcr.org

Fecha de revisión: Febrero de 2018

Cláusula del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de la Ciudad de Nueva York para arrendatarios con alquiler estabilizado

EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE UN PROPIETARIO DE ADJUNTAR UNA COPIA DE LA PRESENTE CLÁUSULA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ARRENDATARIO SIN CAUSA PUEDE RESULTAR EN UNA MULTA U OTRAS SANCIONES

AVISO

La presente Cláusula, con este Aviso, se debe adjuntar a todos los contratos de arrendamiento por desocupación y renovación de los apartamentos con alquiler estabilizado. La presente Cláusula se preparó de conformidad con la Sección 26-511 (d) de la Ley de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de Nueva York (New York City Rent Stabilization Law, RSL).

La presente Cláusula debe publicarse en un tamaño de letra más grande que el tamaño de la impresión del contrato de arrendamiento al que se adjunta la Cláusula. El siguiente texto debe aparecer en negrita en la portada de cada contrato de arrendamiento: "**LA CLÁUSULA ADJUNTA ESTABLECE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS Y PROPIETARIOS DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES"**.

Sección 1 (si se trata de un contrato de renovación de arrendamiento, no complete la sección 1, pase a la sección 2)

Si la Casilla A está marcada, el propietario **DEBE** completar la tabla siguiente para mostrar de qué manera se calculó el importe del alquiler previsto en dicho contrato de arrendamiento por desocupación por encima del alquiler regulado legal anterior. El propietario no tiene derecho a cobrar un alquiler que exceda del alquiler legal regulado. Para obtener información adicional consulte la Hoja Informativa N.° 5 de la DHCR. Además, el propietario **DEBE** completar el aviso de Divulgación del Historial de Infestación de Chinches para el arrendatario, como lo exige la Sección 27-2018.1 del Código de Mantenimiento de Viviendas (Housing Maintenance Code) de NYC, que se debe entregar al arrendatario con la presente Cláusula del Contrato de Arrendamiento.

CUALQUIER AUMENTO POR ENCIMA DEL ALQUILER REGULADO LEGAL ANTERIOR DEBE ESTAR DE ACUERDO CON LOS AJUSTES PERMITIDOS POR LA JUNTA DE LINEAMIENTOS DE ALQUILERES (RENT GUIDELINES BOARD, RGB) Y EL CÓDIGO DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES (THE RENT STABILIZATION CODE, RSC).

CÁLCULO DE ALQUILER PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR DESOCUPACIÓN:

Estado del apartamento y último arrendatario (el propietario debe marcar la casilla correspondiente: (A), (B), (C) o (D)).

[X] (A) Este apartamento contaba con alquiler estabilizado cuando el último arrendatario se mudó. Si el último arrendamiento estabilizado fue hace más de 4 años antes de la firma del presente contrato, consulte la Sección 2526.1(a)(3)(iii) del RSC o la Hoja Informativa N.° 5 de la DHCR que pueden dar derecho al propietario a imponer aumentos adicionales según los lineamientos de alquileres sobre el último arrendamiento estabilizado.

Dirección: X Apto. núm. X

1. Alquiler regulado legal anterior $ X

(i) Los aumentos adicionales según los lineamientos de alquileres **solo** se aplican si el último arrendamiento estabilizado fue más de 4 años antes de la firma del presente contrato de arrendamiento. $ X

2. Aumento reglamentario por desocupación

(i) Aumento con base en contrato de arrendamiento (1 año) (2 años) (encierre uno en un círculo) (X %) $ X

(ii) Aumento con base en el período de duración (8 años o más) desde la última concesión por desocupación o en ausencia de la concesión por desocupación, el número de años que el apartamento ha estado sujeto a la estabilización. (0.6% x número de años) $ X

(iii) Aumento basado en baja cantidad de alquiler. Si aplica, complete (a) o (b), pero no ambos.

(a) El alquiler regulado legal anterior fue de menos de $300 - aumento adicional de $100, escriba 100 $ X

Es exclusivamente para fines informativos

(b) Si el alquiler regulado legal anterior fue de $300 o más pero menos de $500 (1) $100
la suma de (i) y (ii) (2) X
(1) menos (2). Si es menos de cero, escriba cero (3) X

Cantidad de la línea (3) $ X

3. Concesión por desocupación, siempre que lo permita la Junta de Lineamientos de Alquileres de NYC (X %) $ X

4. Ajuste complementario de los lineamientos, si lo permite la Junta de Lineamientos de Alquileres de NYC $ X

5. **Mejoras a apartamentos individuales (Individual Apartment Improvements, IAI)**

Solicitud de documentación por parte del arrendatario

[X] Marque la casilla si desea solicitar en este momento que el propietario provea copias de la documentación (por ejemplo, estados de cuenta, facturas, cheques cancelados, etc.) que aclaren y apoyen el costo de las mejoras a apartamentos individuales que se detallan en la presente cláusula. **Si usted no las solicita ahora, tiene el derecho legal de solicitarlas en un plazo de 60 días de la ejecución del contrato de arrendamiento, por correo certificado y el propietario debe entonces proporcionar la documentación dentro de 30 días, ya sea por correo certificado o mediante entrega personal con acuse de recibo firmado por el arrendatario. (Consulte la Disposición 4, Sección 3 de la Cláusula: Otros aumentos de alquiler, mejoras a apartamentos individuales).**

Artículos

A. Renovación del baño (marque todos los artículos aplicables)

[X] Renovación completa (si marca esta casilla no es necesario marcar los artículos individuales)
O
[X] Artículos individuales (Marque todos los artículos que correspondan)
[X] Lavamanos
[X] Regadera/ducha
[X] Inodoro
[X] Bañera
[X] Plomería
[X] Gabinetes
[X] Tocador
[X] Pisos y/o azulejos
[X] Otros (especificar) X Costos totales de piezas y mano de obra X

* Aumento de alquiler total (1/40 o 1/60) **(A)**

B. Renovación de la cocina (marque todos los artículos aplicables)

[X] Renovación completa (si marca esta casilla no es necesario marcar los artículos individuales)
O
[X] Artículos individuales (Marque todos los artículos que correspondan)
[X] Fregadero
[X] Estufa
[X] Refrigerador
[X] Lavavajillas
[X] Gabinetes
[X] Plomería
[X] Piso y/o azulejos
[X] Encimeras
[X] Otros (especificar) X Costos totales de piezas y mano de obra X

* Aumento de alquiler total (1/40 o 1/60) **(B)**

C. Otros (marque todos los artículos aplicables)

[X] Puertas
[X] Ventanas
[X] Radiadores
[X] Lámparas y luces
[X] Trabajo eléctrico
[X] Tablaroca
[X] Otros (especificar) X Costos totales de piezas y mano de obra X

* Aumento de alquiler total (1/40 o 1/60) **(C)**

$ X
Aumento de alquiler total por IAI
Suma de (A), (B) y (C)

*1/40 parte si el edificio tiene 35 o menos unidades. 1/60 parte si el edificio tiene más de 35 unidades.

Es exclusivamente para fines informativos

6. Nuevo alquiler regulado legal $ X

*6A. Alquiler preferencial (si se cobra) $ X $ X (ingrese 6 o 6A)

7. Sobrecargos por aire acondicionado: $ X

8. Sobrecargos por electrodomésticos (el arrendatario instaló lavadora, secadora, lavavajillas) $ X

9. Servicios adicionales cobrados (por ejemplo, garaje) $ X

10. Otro (especifique X) $ X

11. Pago total de nuevo arrendatario $ X

*Si se está cobrando un "alquiler preferencial", lea la disposición N.º 20 de la presente Cláusula.

[X] (B) Este apartamento tenía Alquiler Controlado cuando el último arrendatario se mudó. Este es el primer arrendatario con alquiler estabilizado y el alquiler acordado y establecido en el contrato de arrendamiento al que se adjunta la presente Cláusula es $ X. El propietario tiene derecho a cobrarle un alquiler de mercado al primer arrendatario con alquiler estabilizado. El primer alquiler cobrado al primer arrendatario con alquiler estabilizado se convierte en el alquiler regulado legal inicial del apartamento bajo el sistema de estabilización de alquileres. Sin embargo, si el arrendatario tiene motivos para creer que este alquiler excede de un "alquiler justo de mercado", el arrendatario puede presentar una "Apelación de alquiler justo de mercado" ante la DHCR. Se requiere que el propietario dé aviso al arrendatario, mediante el Formulario RR-1 de la DHCR, del derecho a presentar dicha apelación. El aviso debe enviarse por correo certificado. El arrendatario solo tiene 90 días después que el propietario le haya enviado 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.

[X] (C) El alquiler de este apartamento es un Alquiler Inicial o Reestructurado conforme a un Programa de Gobierno. (Especifique el programa X) $ X.

-o bien-

[X] (D) Otro X $ X.

(Especifique, por ejemplo, un alquiler "inicial" o de mercado después de la renovación de un apartamento individual donde las dimensiones exteriores del apartamento se hayan alterado sustancialmente).

Sección 2 - Esta sección debe completarse para contratos de arrendamiento por desocupación y renovación

Cláusula del Contrato de Arrendamiento para la unidad de vivienda:

X

X

(Escriba en letra de imprenta la dirección y el número de apartamento de la unidad de vivienda)

Fecha de inicio del contrato de arrendamiento: X

Fecha de finalización del contrato de arrendamiento: X

Vigencia del contrato de arrendamiento: X

El arrendatario nombrado en el contrato de arrendamiento por este medio reconoce la recepción contemporánea de la cláusula de arrendamiento anterior para la unidad de vivienda indicada.

X
Escriba en letra de imprenta el nombre del (de los) arrendatario(s)

X
Firma(s) y fecha

So pena de las sanciones estipuladas por la ley, el propietario de la unidad de vivienda certifica que la cláusula anterior se proporciona de manera contemporánea al arrendatario con la firma del contrato de arrendamiento y la información proporcionada por el propietario en este documento es verdadera y exacta con base en sus registros.

X
Escriba en letra de imprenta el nombre del propietario o agente del propietario

X
Firma y fecha

Es exclusivamente para fines informativos

Sección 3 - DISPOSICIONES

INTRODUCCIÓN:

La presente Cláusula la publica la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) del Estado de Nueva York, de conformidad con la Ley de Estabilización de Alquileres (RSL) y el Código de Estabilización de Alquileres (RSC). Por lo general, informa a arrendatarios y propietarios sobre sus derechos básicos y responsabilidades bajo la RSL.

Esta Cláusula no contiene todas las normas aplicables a los apartamentos con alquiler estabilizado. Es meramente informativa y sus disposiciones no forman parte y no modifican el contrato de arrendamiento. Sin embargo, se deberá adjuntar como anexo al contrato de arrendamiento. De otro modo no sustituye ni modifica las secciones más exactas o completas de la RSL, el RSC, cualquier orden de la DHCR, o cualquier orden de la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de Nueva York que rigen el presente arrendamiento. El propietario debe cumplir con todas las leyes de equidad de vivienda locales, estatales y federales que correspondan y con los requisitos de no discriminación.

El Apéndice enumera las organizaciones que pueden proporcionar asistencia a los arrendatarios y propietarios que tienen preguntas, quejas o peticiones en relación con los temas tratados en la presente Cláusula.

Los arrendatarios deben guardar una copia de la presente Cláusula y de cualquier contrato de arrendamiento que firmen.

1. LINEAMIENTOS SOBRE AUMENTOS PARA LOS CONTRATOS DE RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO:

El propietario tiene derecho a aumentar el alquiler cuando el arrendatario renueva un contrato de arrendamiento (un "contrato de renovación de arrendamiento"). Cada año, a partir del 1 de octubre, la Junta de Lineamientos de Alquileres de la Ciudad de Nueva York establece el porcentaje de incremento máximo permitido sobre el alquiler inmediatamente anterior del 30 de septiembre, para los alquileres que iniciarán durante el año para el cual la orden de lineamientos está en vigor. La fecha en que comienza un contrato de arrendamiento determina qué orden de lineamientos aplica.

Las órdenes de lineamientos proporcionan los aumentos para los Contratos de Renovación de Arrendamiento. El arrendatario de renovación puede elegir la duración del contrato de arrendamiento. Diferentes porcentajes se establecen para los aumentos de alquiler para los contratos de arrendamiento de 1 o 2 años. La orden de lineamientos puede incorporar disposiciones adicionales, como un ajuste complementario de bajo alquiler. Para obtener información adicional, consulte la Hoja Informativa N.º 26 de la DHCR.

2. AUMENTOS DE DESOCUPACIÓN PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR DESOCUPACIÓN:

El propietario tiene derecho a aumentar el alquiler regulado legal anterior cuando un nuevo arrendatario participa en un contrato de arrendamiento ("contrato de arrendamiento por desocupación"). El alquiler regulado legal inmediatamente anterior a la desocupación puede incrementarse por aumentos de desocupación reglamentarios de la siguiente manera:

Si el contrato de arrendamiento por desocupación es por un periodo de 2 años, 20% del alquiler regulado legal anterior; o si el contrato de arrendamiento por desocupación es por un periodo de 1 año, el incremento será del 20% del alquiler regulado legal anterior menos una cantidad igual a la diferencia entre:

a) El lineamiento para contratos de renovación de arrendamiento de 2 años promulgado por la Junta de Lineamientos de Alquileres (RGB) de la Ciudad de Nueva York que se aplica al alquiler regulado legal anterior y

b) El lineamiento para contratos de renovación de arrendamiento de 1 año promulgado por la RGB que se aplica al alquiler regulado legal anterior.

Incrementos adicionales están disponibles para los propietarios cuyo alquiler regulado legal se aumentó la última vez por una concesión por desocupación ocho o más años antes de la celebración del contrato de arrendamiento por desocupación en cuestión; o bien, si no se ha tomado una concesión por desocupación, el número de años que el apartamento ha sido sujeto a la estabilización. En general, este incremento equivale a 0.6%, multiplicado por el alquiler regulado legal anterior, multiplicado por el número de años transcurridos desde el último aumento por desocupación.

Si el alquiler regulado legal anterior era menos de $300, el incremento total por desocupación será según lo calculado anteriormente, **más** $100 adicionales. Si el alquiler regulado legal anterior era al menos de $300, y no más de $500, en ningún caso el incremento total por desocupación puede ser inferior a $100.

Una orden de la RGB podrá autorizar una "concesión" por desocupación adicional, que es independiente del aumento reglamentario por desocupación que un propietario puede cobrar. El arrendatario tiene la opción de que el contrato de arrendamiento por desocupación sea por un plazo de 1 o 2 años. Para obtener información adicional consulte las Hojas Informativas N.° 5 y 26 de la DHCR.

De conformidad con la Ley de Alquileres (Rent Act) de 2011, a partir del 24 de junio del 2011, los propietarios pueden imponer y cobrar no más de un (1) aumento de alquiler por contrato de arrendamiento por desocupación en un año calendario (1 de enero al 31 de diciembre).

Es exclusivamente para fines informativos

3. DEPÓSITOS DE GARANTÍA:

Un propietario puede cobrar un depósito de garantía no superior a un mes de alquiler. Sin embargo, si el actual arrendatario se mudó al apartamento antes de la fecha en que el apartamento tuviera alquiler estabilizado, y el propietario cobró más de un mes de alquiler como garantía, el propietario puede seguir conservando un depósito de garantía de hasta dos meses de alquiler para ese arrendatario solamente. Si se aumenta el alquiler, el propietario puede cobrar una cantidad adicional para llevar el depósito de garantía hasta el importe total del aumento del alquiler al que el propietario tiene derecho.

Un depósito de garantía debe depositarse en una cuenta de fideicomiso que devengue intereses en una entidad bancaria en el Estado de Nueva York. El arrendatario tiene la opción de aplicar el interés al alquiler, dejar el interés en el banco o recibir el interés anualmente. Para obtener información adicional consulte la Hoja Informativa N.° 9 de la DHCR.

4. OTROS AUMENTOS DE ALQUILER:

Además de los lineamientos y los aumentos reglamentarios por desocupación, el alquiler puede aumentar de forma permanente en base a lo siguiente:

(A) **Mejoras a apartamentos individuales (IAI)**: cuando un propietario instala un electrodoméstico nuevo o hace una mejora a un apartamento, el propietario tendrá derecho a aumentar el alquiler de ese apartamento por el nuevo aparato o mejora. Si el apartamento está ocupado por un arrendatario, el propietario solo puede cobrar un aumento de alquiler por la mejora al apartamento individual si el arrendatario consiente por escrito pagar un aumento por la(s) mejora(s). Sin embargo, si el apartamento está desocupado, no se requiere el consentimiento del arrendatario.

De conformidad con la Ley de Alquiler de 2011, a partir del 24 de septiembre de 2011, en edificios que contengan más de 35 apartamentos, el propietario puede cobrar un aumento de alquiler permanente equivalente a la 1/60 parte del costo de la Mejora al Apartamento Individual (IAI). En los edificios que contengan 35 apartamentos o menos, el propietario puede cobrar un aumento de alquiler permanente equivalente a la 1/40 parte del costo de la IAI, como previamente se le había permitido.

Por ejemplo, si se instala una nueva lavavajillas en un apartamento desocupado, en un edificio de 100 unidades, y el costo es $900, el alquiler se puede aumentar en $15 (1/60 parte de $900). La misma instalación en un edificio de 20 unidades daría lugar a un aumento de alquiler de $22.50 (1/40 parte de $900). El incremento, si es que tiene lugar en una unidad desocupada, se agrega al alquiler legal después de la aplicación del incremento reglamentario por desocupación, no antes. (Consulte la Hoja Informativa N.º 12 para obtener información adicional).

Las Enmiendas al Código de Alquiler de 2014 requieren que la Cláusula del Contrato de Arrendamiento de la DHCR que se ofrezca a los arrendatarios con un contrato de arrendamiento por desocupación contenga la notificación al arrendatario del derecho a pedirle al propietario por correo certificado la documentación de apoyo de las mejoras al apartamento individual (IAI) en el momento en que se ofrezca el contrato de arrendamiento o dentro de los 60 días a partir de la ejecución del contrato de arrendamiento. El propietario deberá proporcionar dicha documentación en los 30 días siguientes a dicha solicitud en persona o por correo certificado. Un arrendatario a quien no se le proporcione dicha documentación cuando la solicite puede presentar el formulario RA-90 "Queja del arrendatario por el incumplimiento del propietario de renovar el contrato de arrendamiento y/o no proporcionar la copia de un contrato de arrendamiento firmado" (Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a copy of a Signed Lease) para recibir una orden de la DHCR que dirija la entrega de la documentación de apoyo de IAI. (Consulte la Sección 1 de la Cláusula, Mejoras a apartamentos individuales).

(B) **Mejoras capitales importantes (Major Capital Improvements, MCI)**: a un propietario se le permite un aumento del alquiler por mejoras capitales importantes en todo el edificio, tales como el reemplazo de una caldera o tuberías nuevas. El propietario debe recibir la aprobación por parte de la DHCR que permitirá al propietario aumentar los alquileres prorrateados por la 1/84 parte del costo de la mejora. El propietario no está obligado a obtener el consentimiento del arrendatario. A los arrendatarios se les notifica con un aviso de la solicitud del propietario y tienen derecho a oponerse a la solicitud de MCI por determinados motivos. Para obtener información adicional consulte la Hoja Informativa N.° 24 de la DHCR.

(C) **Dificultades**: un propietario puede solicitar aumentar los alquileres de todos los apartamentos con alquiler estabilizado por motivos de dificultad cuando:

1. los alquileres no son suficientes para que el propietario pueda mantener aproximadamente el mismo ingreso neto anual promedio durante un periodo actual de tres años, en comparación con los ingresos netos anuales que prevalecieron en promedio durante el periodo de 1968 a 1970, o durante los tres primeros años de operación si el edificio fue terminado en 1968, o durante los tres primeros años que el propietario tuvo posesión del edificio si el propietario no puede obtener los registros orrespondientes a los años 1968 a 1970; o
2. el ingreso de alquiler bruto anual no excede los gastos operativos anuales por una suma equivalente a cuando menos el 5% de tales ingresos brutos.

Si se concede la solicitud de un aumento del alquiler con base en una mejora capital importante o por motivos de dificultad, el propietario puede cobrar el incremento durante el plazo de un contrato de arrendamiento existente solo si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula específica que autoriza al propietario a hacerlo.

Un aumento con base en una mejora capital importante o dificultades no podrá exceder del 6% en cualquier periodo de 12 meses. Cualquier aumento autorizado por la DHCR que supere estas limitaciones anuales se puede cobrar en los próximos años.

Es exclusivamente para fines informativos

5. REGISTRO DE ALQUILER:

(A) **Inicial**
Cuando el edificio se somete por primera vez a la Ley de Estabilización del Alquiler (Rent Stabilization Law, RSL) y en cumplimiento con cualquier acuerdo reglamentario o programas de beneficio fiscal, un propietario debe registrar el alquiler y los servicios de un apartamento ante la División de Vivienda y Renovación Comunitaria (Division of Housing and Community Renewal, DHCR).

(B) **Anual**
La actualización anual del registro inicial debe presentarse ante la DHCR a más tardar el 31 de julio con información vigente al 1 de abril de cada año. En el momento de dicha presentación, el propietario debe proporcionar a cada arrendatario la copia del arrendatario. Los montos de alquiler registrados anualmente se pueden impugnar mediante la presentación ante la DHCR de una "*Queja del arrendatario por cobro excesivo y/o exceso de depósito de garantía*" *(Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit)* (Formulario RA-89 de la DHCR) En general, el historial de alquiler que precede el periodo de 4 años antes de la presentación de la queja no será examinado. No obstante, las Enmiendas del Código de Alquiler de 2014 previenen ciertas excepciones, incluidos los historiales que involucran alquileres preferenciales.

(C) **Sanciones**
La falta de registro debe prohibir que un propietario solicite o cobre cualquier tipo de aumento de alquiler hasta que se realice dicho registro, salvo aquellos aumentos de alquiler que eran admisibles ante la falta de registro. Sin embargo, no se impondrán daños triples contra un propietario que cobre un aumento de alquiler, pero que no se haya registrado, cuando el exceso de cobro resulte únicamente a causa de que el propietario no presente la declaración de registro inicial o anual adecuada u oportuna. Si el propietario presenta una declaración de registro tardía, cualquier aumento de alquiler cobrado con anterioridad al registro tardío que habría sido lícito, salvo por la falta de registrarse a tiempo y de manera correcta, no se contará como un exceso de cobro.

6. CONTRATOS DE RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO:

El arrendatario tiene derecho a un contrato de renovación de arrendamiento, con algunas excepciones (consulte la disposición 11 de la presente Cláusula, "Cuándo un propietario puede negarse a renovar un contrato de arrendamiento").

Por lo menos 90 días y no más de 150 días antes del vencimiento de un contrato de arrendamiento, el propietario está obligado a notificar al arrendatario por escrito que el contrato está a punto de vencer. Ese aviso también debe ofrecer al arrendatario la opción de un contrato de arrendamiento de 1 o 2 años con el aumento permisible de los lineamientos. Tras recibir el aviso, el arrendatario siempre tiene 60 días para aceptar la oferta del propietario, independientemente de si la oferta se hace dentro del periodo mencionado anteriormente, o incluso más allá del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.

Se requiere que cualquier contrato de renovación de arrendamiento, excepto por el importe del alquiler y la duración de su plazo, se haga bajo los mismos términos y condiciones que el contrato de arrendamiento vencido, y una copia totalmente ejecutada del mismo se debe proporcionar al arrendatario dentro de los 30 días a partir de que el propietario reciba el contrato de renovación de arrendamiento o el formato de renovación firmado por el arrendatario. Si el propietario no devuelve una copia de dicho Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento debidamente firmado al arrendatario dentro de los 30 días de recibir el contrato de renovación de arrendamiento firmado por el arrendatario, el arrendatario es responsable de pagar el alquiler del nuevo contrato de arrendamiento y puede presentar una *"Queja del arrendatario por el incumplimiento del propietario de renovar el contrato de arrendamiento y/o no proporcionar la copia de un contrato de arrendamiento firmado"* (Formulario RA-90 de la DHCR). La DHCR ordenará al propietario que proporcione la copia del contrato de renovación de arrendamiento o su formulario. Si el propietario no cumple dentro de los 20 días de dicha orden, el propietario no tendrá derecho a cobrar un aumento de lineamientos de alquiler hasta que se proporcione el contrato de arrendamiento o formulario.

Es ilegal que un propietario, como condición para renovar el contrato de arrendamiento, le solicite a un inquilino con renta estabilizada que le proporcione información sobre su estado inmigratorio o su número de Seguro Social. (Para obtener información adicional sobre los derechos de los inquilinos nacidos en el extranjero, consulte la Hoja Informativa n.º 45 de la DHCR).

Si un arrendatario desea seguir ocupando la vivienda después del vencimiento del contrato de arrendamiento, el arrendatario no puede negarse a firmar un contrato de renovación de arrendamiento adecuado. Si el arrendatario se niega a firmar un contrato de renovación de arrendamiento adecuado, él o ella puede estar sujetos a un procedimiento de desalojo.

Un propietario puede añadir a un contrato de renovación de arrendamiento las siguientes cláusulas incluso si tales cláusulas no se incluyeron en el contrato de arrendamiento anterior del arrendatario:

(A) el alquiler puede ser ajustado por el propietario con base en la Junta de Lineamientos de Alquileres u órdenes de la DHCR;

(B) si el propietario o el contrato de arrendamiento concede permiso para subarrendar o ceder, el propietario podrá cobrar una concesión de subarrendamiento por desocupación por un subarrendatario o cesionario, siempre que el contrato de arrendamiento primo sea un contrato de renovación de arrendamiento. Sin embargo, esta concesión de subarrendamiento por desocupación puede cobrarse aunque dicha cláusula no se añada al contrato de renovación de arrendamiento. (El subarrendamiento se plantea en la disposición 10 de la presente Cláusula);

Es exclusivamente para fines informativos

(C) (1) si el edificio en el que se encuentra el apartamento está recibiendo beneficios fiscales de conformidad con la Sección 421-a de la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles (Real Property Tax Law), se puede añadir una cláusula que prevea un aumento de alquiler periódico anual u otro aumento sobre el alquiler inicial a una tasa promedio de no más de 2.2% del monto del alquiler inicial anual que no deberá exceder de nueve aumentos de 2.2 por ciento. Dicho cobro no podrá formar parte del alquiler regulado legal; sin embargo, los incrementos acumulados del 2.2 por ciento cobrados antes de la terminación de los beneficios fiscales podrán seguirse cobrando como un cargo separado;

(2) si las disposiciones para los de aumentos de alquiler están autorizadas bajo la Sección 423 de la Ley del Impuestos sobre Bienes Inmuebles, se puede añadir una cláusula que prevea un aumento de alquiler periódico anual u otro aumento sobre el alquiler regulado legal si está autorizado por la Sección 423 de la Ley del de Impuestos sobre Bienes Inmuebles;

(D) si el Fiscal General, conforme a la Sección 352-eeee de la Ley General de Comercio (General Business Law), ha aceptado presentar un Plan de Desalojo para convertir el edificio en propiedad cooperativa o un condominio, una cláusula puede añadirse siempre que el contrato pueda cancelarse al vencimiento de un periodo de 3 años después de que el Plan se declare en vigor. (El propietario debe dar al arrendatario por lo menos 90 días de aviso de que el periodo de 3 años ha vencido o está por vencer).

(E) si está pendiente un procedimiento basado en la Petición de Liberalización del Propietario (Owner's Petition for Decontrol, OPD) se puede añadir una cláusula siempre que el contrato de arrendamiento ya no esté en vigor a los 60 días a partir de la Orden de Liberalización de la DHCR, o si una Petición de Revisión Administrativa (Petition for Administrative Review, PAR) se presenta contra dicha orden, a los 60 días a partir de la emisión de una orden de la DHCR para descartar o negar la PAR, (consulte la disposición 18 de la presente Cláusula, "Contratos de renovación de arrendamiento ofrecidos durante la tramitación de procedimientos de los desregulación por altos ingresos").

7. DERECHOS SUCESORIOS DEL CONTRATO DE RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO:

En el caso de que el arrendatario haya desocupado definitivamente el apartamento en el momento de la oferta del contrato de renovación de arrendamiento, los miembros de la familia que hayan vivido con el arrendatario en el apartamento como su residencia principal durante al menos dos años inmediatamente anteriores a tal desocupación permanente (un año para los miembros de la familia que sean ciudadanos de la tercera edad (ancianos) y personas con discapacidad), o a partir del inicio del arrendamiento o comienzo de la relación, si es por menos de esos periodos, tienen derecho a un contrato de renovación de arrendamiento.

"Miembro de la familia" incluye cónyuge, hijo, hija, hijastro, hijastra, padre, madre, padrastro, madrastra, hermano, hermana, abuelo, abuela, nieto, nieta, suegro, suegra, nuero o nuera del arrendatario.

"Miembro de la familia" también puede incluir a cualquier otra persona que viva con el arrendatario en el apartamento como su residencia principal, que pueda demostrar el compromiso y la interdependencia emocional y financiera entre dicha persona y el arrendatario. Los ejemplos de pruebas que se consideran para determinar si tal compromiso e interdependencia emocional y financiera existieron se establecen en el Código de Estabilización de Alquileres. Los derechos sucesorios del contrato de renovación de arrendamiento también se tratan en detalle en la Hoja Informativa N.º 30 de la DHCR.

8. SERVICIOS:

La notificación por escrito al propietario o agente administrativo debe proporcionarse, pero **NO** es obligatorio hacerlo, antes de presentar una queja de reducción servicios con DHCR. A los propietarios que no hayan recibido una notificación previa por escrito por parte del arrendatario se les dará un plazo adicional para responder a una queja presentada ante la DHCR. Las solicitudes que se basen en la falta de calefacción o agua caliente deben estar acompañadas de un informe de la agencia correspondiente de la ciudad.

Todas las condiciones de emergencia no requieren notificación previa por escrito. Estas incluyen pero no se limitan a: orden de desalojo (notificación de 5 días), incendio (notificación de 5 días), falta de agua en todo el apartamento, falta de funcionamiento del inodoro, derrumbe o colapso del techo o de las paredes, colapso del piso, falta de calefacción/agua caliente en todo el apartamento (violación es necesaria), cerradura de la puerta principal del apartamento está rota o no funciona, todos los ascensores no funcionan, falta de electricidad en todo el apartamento, ventana de incendios (no se abre), fuga de agua (agua en cascada, accesorios eléctricos empapados), ventana de vidrio rota (no agrietada), escaleras de incendio rotas/inutilizables, aire acondicionado roto (temporada de verano). Las quejas a la DHCR en el formulario de la DHCR correspondiente que citan alguna de estas condiciones de emergencia serán tratadas como primera prioridad y serán procesadas lo antes posible. **Se recomienda que los arrendatarios utilicen un formulario de la DHCR separado para cualquier condición problemática que no se encuentre en esta lista de condiciones de emergencia.**

Ciertas condiciones, ejemplos de las cuales se establecen en el Código de Estabilización de Alquileres, que solo tienen un impacto mínimo en los arrendatarios, no afectan el uso y disfrute de los predios y pueden existir a pesar de un mantenimiento regular de los servicios. Estas condiciones no ascienden al nivel de una falta de mantenimiento de los servicios requeridos. El paso del tiempo durante el cual un servicio en disputa no se proporcionó sin queja se puede considerar para determinar si una condición es mínima. Para ello, el paso de 4 años o más se considerará como prueba de presunción que la condición es mínima.

El monto de cualquier rebaja en el alquiler ordenada por la DHCR se reducirá mediante cualquier crédito, reducción o compensación en el alquiler que el arrendatario haya recibido de conformidad con la Sec. 235-b de la Ley de la Propiedad Inmueble (Real Property Law) ("Garantía de habitabilidad") que se relaciona con una o más condiciones contempladas en la Orden de la DHCR. Para obtener información adicional consulte las Hojas Informativas N.º 3, 14 y 37 de la DHCR.

Es exclusivamente para fines informativos

9. SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN:

El arrendatario tiene derecho a subarrendar su apartamento, aunque el subarrendamiento esté prohibido en el contrato de arrendamiento, siempre que el arrendatario cumpla estrictamente con lo dispuesto en la Sección 226-b de la Ley de la Propiedad Inmueble. Los arrendatarios que no cumplan con estos requisitos pueden estar sujetos a los procedimientos de desalojo. El cumplimiento de la Sección 226-b no está determinado por la DHCR, sino por un tribunal de jurisdicción competente. Si un arrendatario en ocupación bajo un contrato de renovación de arrendamiento subarrienda su apartamento, el propietario puede cobrar al arrendatario la concesión de subarrendamiento proporcionada por la Junta de Lineamientos de Alquileres de NYC. Este cargo se puede transmitir al subarrendatario. Sin embargo, al término del subarrendamiento, el alquiler regulado legal revertirá al alquiler regulado legal sin la concesión de subarrendamiento. El aumento del alquiler es la concesión prevista por la Junta de Lineamientos de Alquileres de NYC disponible cuando comenzó el contrato de renovación de arrendamiento del arrendatario y entra en vigor cuando el subarrendamiento se lleva a cabo. Si un arrendatario en ocupación bajo un contrato de arrendamiento por desocupación subarrienda, el propietario no tiene derecho a ningún aumento de alquiler durante el subarrendamiento.

Un arrendatario que subarriende su apartamento tiene derecho a cobrar le al subarrendatario el alquiler permitido por la Ley de Estabilización de Alquileres, y puede cobrar un sobrecargo del 10% pagadero al arrendatario únicamente si el apartamento subarrendado está totalmente amueblado con muebles del arrendatario. Cuando el arrendatario cobra al subarrendatario cualquier alquiler adicional por encima de dicho sobrecargo y concesión de subarrendamiento, en su caso, no se requerirá que el arrendatario pague al subarrendatario una sanción de tres veces el cobro excesivo del alquiler, y también puede ser obligado a pagar intereses y honorarios de abogados. El arrendatario también puede estar sujeto a un procedimiento de desalojo.

Cesión de contratos de arrendamiento

En una cesión, un arrendatario transfiere todo el resto de su contrato de arrendamiento a otra persona (el cesionario), y renuncia a todos sus derechos para volver a ocupar el apartamento.

De conformidad con lo dispuesto en la Sección 226-b de la Ley de la Propiedad Inmueble, el arrendatario no puede ceder su contrato sin el consentimiento por escrito del propietario, a menos que el contrato disponga expresamente otra cosa. Si el propietario consiente en la cesión del contrato de arrendamiento, el propietario podrá cobrar al cesionario una concesión por desocupación, el alquiler que el propietario pudo haber cobrado si el contrato de renovación de arrendamiento hubiese sido un contrato de arrendamiento por desocupación. Tal concesión por desocupación se mantendrá como parte del alquiler regulado legal para cualquier contrato de renovación de arrendamiento posterior. El aumento del alquiler es la concesión por desocupación disponible cuando comenzó el contrato de renovación de arrendatario y entra en vigor cuando la cesión se lleva a cabo.

Un propietario no está obligado a tener motivos razonables para negarse a dar su consentimiento a la cesión. Sin embargo, si el propietario niega injustificadamente su consentimiento, el propietario debe liberar al arrendatario de la parte restante del contrato de arrendamiento, si el arrendatario, con 30 días de aviso al propietario, pide ser liberado.

Si el propietario se niega a dar su consentimiento para una cesión y no tiene motivos razonables para retener el consentimiento, el arrendatario no puede ceder y el propietario no está obligado a liberar al arrendatario del contrato de arrendamiento. Para obtener información adicional consulte la Hoja Informativa N.° 7 de la DHCR.

10. CUÁNDO UN PROPIETARIO PUEDE NEGARSE A RENOVAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Siempre y cuando el arrendatario pague el alquiler legal al que el propietario tiene derecho, el arrendatario, a excepción de los motivos específicos establecidos en la Ley de Estabilización de Alquileres y el Código de Estabilización de Alquileres, tiene derecho a permanecer en el apartamento. Un propietario no puede acosar a un arrendatario mediante la participación en un curso intencional de conducta con la intención de que el arrendatario se mude de su apartamento.

A continuación se enumeran algunas pero no todas las causas de desalojo:

Sin el consentimiento de la DHCR, el propietario puede negarse a renovar un contrato de arrendamiento y presentar una acción de desalojo en el Tribunal Civil al vencimiento del contrato de arrendamiento sobre cualquiera de los siguientes motivos:

(A) el arrendatario se niega a firmar un contrato de renovación de arrendamiento adecuado ofrecido por el propietario;

(B) el propietario requiere el apartamento de buena fe para uso personal o para el uso personal de los miembros de la familia inmediata del propietario;

(C) el edificio es propiedad de un hospital, convento, monasterio, asilo, institución pública, universidad, escuela, dormitorio o cualquier institución operada exclusivamente para fines benéficos o educativos y la institución requiere el apartamento para uso residencial o no residencial según sus fines educativos o de caridad; o

(D) el arrendatario no ocupa el apartamento como su residencia principal. El propietario debe notificar al arrendatario por escrito al menos 90 y no más de 150 días antes del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de la intención del propietario de no renovar el contrato de arrendamiento.

Es exclusivamente para fines informativos

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

(A) el propietario busca de buena fe recuperar la posesión de la vivienda con el propósito de demoler el edificio y construir un edificio nuevo; o

(B) el propietario requiere el apartamento o la tierra para uso propio del propietario en relación con un negocio que el propietario posee y opera.

Un arrendatario será notificado con una copia de la solicitud del propietario y tiene derecho a objetar. Si se concede la solicitud del propietario, el propietario puede presentar una acción de desalojo en el Tribunal Civil.

11. DESALOJO MIENTRAS EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTÁ VIGENTE:

El propietario puede interponer un recurso en el Tribunal Civil para desalojar a un arrendatario durante el plazo del arrendamiento por los motivos expuestos en la Ley de Estabilización de Alquileres y el Código de Estabilización de Alquileres.

A continuación se enumeran algunas pero no todas las causas de desalojo:

(A) no paga el alquiler;

(B) viola una obligación sustancial del arrendamiento;

(C) comete o permite una molestia pública;

(D) utiliza u ocupa el apartamento de forma ilegal;

(E) le ha negado injustificadamente al propietario el acceso al apartamento con el fin de hacer las reparaciones necesarias o mejoras requeridas por la ley o autorizados por la DHCR, o con el propósito de inspección o exhibición. Al arrendatario se le debe notificar por lo menos con 5 días de anticipación sobre cualquier inspección o exhibición, a convenir en la conveniencia mutua del arrendatario y el propietario, para que el arrendatario esté presente en la inspección o exhibición. Un arrendatario no puede ser obligado a permitir el acceso para la inspección o exhibición si tal requisito fuese contrario al contrato de arrendamiento; o

(F) ocupa un apartamento situado en una cooperativa o un condominio de conformidad con un Plan de Desalojo. (Consulte la subdivisión (D) de la disposición 7 de la presente Cláusula, “Contratos de renovación de arrendamiento”). Un arrendatario no comprador en virtud de un Plan de No Desalojo no puede ser desalojado, por los motivos expuestos en (A) - (E) anteriores.

A los arrendatarios se les advierte que violar las normas de salud, seguridad o saneamiento de las leyes de mantenimiento de viviendas, o permitir tales violaciones por un miembro de la familia o del hogar o por un invitado, puede ser la base para una acción judicial por parte del propietario.

12. CONVERSIÓN A COOPERATIVA Y CONDOMINIO:

Los arrendatarios que no compren sus apartamentos bajo un Plan de Conversión de No Desalojo siguen siendo protegidos por la Estabilización de Alquileres. El Fiscal General del Estado de Nueva York regula las conversiones. Cualquier plan de conversión a cooperativa o condominio aceptado para su presentación por la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York incluirá información específica sobre los derechos y protecciones de los arrendatarios. Un folleto informativo sobre el tema general de la conversión está disponible en la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York.

Un adulto mayor o una persona discapacitada en un edificio que está siendo convertido a propiedad en cooperativa o a condominio de conformidad con un Plan de Desalojo es elegible para la exención de la obligación de comprar su apartamento para permanecer en ocupación. Esta exención está disponible para adultos mayores o para personas con discapacidad con impedimentos que se esperan ser permanentes, que les impiden participar en cualquier empleo sustancial. Un Plan de Conversión aceptado para su presentación en la oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York debe contener información específica sobre esta exención.

13. PROGRAMA DE EXENCIÓN DE AUMENTO DEL ALQUILER PARA ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDADES:

Los arrendatarios o sus cónyuges de 62 años de edad o más, o sean personas con discapacidad, y cuyo nivel de ingreso familiar no supere el nivel de ingresos establecido pueden calificar para una exención de los aumentos de alquiler por Lineamientos, aumentos de alquiler por dificultades, aumentos de alquiler por mejoras capitales importantes y reducciones de alquiler por conversiones de medición eléctrica prorrateada aprobadas por la DHCR y desregulación por alto alquiler y altos ingresos. Esta exención solo será por una parte del aumento que causa que el alquiler del arrendatario exceda una tercera parte de los ingresos “netos” del hogar, y no está disponible para los aumentos basados en nuevos servicios o equipos dentro del apartamento. Las preguntas sobre el programa de Exención de Aumento de Alquiler para Adultos Mayores (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) y el programa de Exención de Aumento de Alquiler para Personas con Discapacidad (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) pueden dirigirse al Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York.

Cuando se concede a un adulto mayor o una persona con discapacidad una exención de aumento de alquiler, el propietario puede obtener un crédito fiscal inmobiliario de la Ciudad de Nueva York igual a la cantidad de la exención del arrendatario. Sin perjuicio de lo anterior, un adulto mayor o una persona con discapacidad que reciba una exención de aumento de alquiler siguen estando obligadas a pagar el alquiler de un mes completo como depósito de garantía. Para obtener información adicional consulte las Hojas Informativas N.° 20 y 21 de la DHCR.

Es exclusivamente para fines informativos

14. CASOS ESPECIALES Y EXCEPCIONES:

Algunas normas especiales relativas a los alquileres estabilizados y servicios requeridos pueden aplicarse a los edificios de nueva construcción que reciben reducción o exención fiscal, y a los edificios remodelados bajo ciertos programas de financiación o seguros hipotecarios federales de la Ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York. Las normas contempladas en la presente Cláusula no se aplican necesariamente a apartamentos con estabilización de alquiler ubicados en hoteles. Un Aviso de los Derechos de Hotel independiente que informa a los propietarios y arrendatarios permanentes de hoteles de sus derechos básicos y responsabilidades bajo la Ley de Estabilización de Alquileres está disponible en la DHCR.

15. DESREGULACIÓN DE ALQUILER POR ALTOS INGRESOS:

Tras la emisión de una orden de la DHCR, los apartamentos que: (1) estén ocupados por personas que tengan un ingreso anual total de más de $200,000 por año por cada uno de los dos años naturales anteriores y (2) tengan un alquiler regulado legal de $2,500 o más por mes, ya no estarán sujetos a la regulación de alquiler ("Desregulación de alquiler por altos ingresos"). La Ley de Estabilización de Alquileres permite a un propietario presentar una Petición de Desregulación de Alquiler por Altos Ingresos sobre una base anual. Como parte del proceso, se requerirá que el arrendatario identifique a todas las personas que ocupan el apartamento como su residencia principal que no sea de forma temporal, con exclusión de los empleados de buena fe de los arrendatarios y subarrendatarios, y certifique si el total del ingreso anual fue de más de $200,000 en cada uno de los dos años naturales anteriores. Si el arrendatario no puede proporcionar la información solicitada al DHCR, se emitirá una orden de desregulación. Si el arrendatario proporciona la información solicitada y certifica que los ingresos totales anuales no superaron los $200,000, el Departamento de Impuestos y Finanzas del Estado de Nueva York revisará si el apartamento está ocupado por personas que tienen un ingreso anual total de más de $200,000 en cada uno de los dos años naturales anteriores. **Los propietarios no pueden notificar los Formularios de Certificación de Ingresos y/o la Petición de Desregulación de Alquiler por Altos Ingresos sobre un apartamento donde el arrendatario es el beneficiario de una Exención de Aumento de Alquiler para Adultos Mayores (SCRIE) o una Exención de Aumento de Alquiler para Personas con Discapacidad (DRIE).**

De conformidad con la Ley de Alquiler de 2011, los umbrales para la desregulación se cambiaron a $2,500 en alquiler y $200,000 en ingresos anuales. Antes de esto, los umbrales habían sido de $2,000 en alquiler y $175,000 en ingresos anuales. Para la Desregulación por alto alquiler y altos ingresos, la fecha de vigencia es el 1 de julio del 2011, lo que significa que comenzará a aplicarse a las solicitudes presentadas en el ciclo de 2012, no a las solicitudes presentadas antes del 1 de julio de 2011.

16. DESREGULACIÓN DE ALTO ALQUILER POR DESOCUPACIÓN(High-Rent Vacancy Deregulation, HRVD):

Si el apartamento está desocupado y el alquiler puede incrementarse legalmente a un alquiler regulado legal (Estabilización de Alquileres) o alquiler máximo (Control de Alquileres) de $2,500 o más por mes, dicho apartamento califica para la desregulación permanente, y por lo tanto para la eliminación de toda regulación de alquileres. Para la desregulación de alto alquiler por desocupación, la fecha efectiva para el cambio de umbral de $2,000 a $2,500 es el 24 de junio de 2011.

De conformidad con las Enmiendas del Código de Alquiler de 2014, el primer arrendatario del apartamento después de que se desregule debe ser notificado por el propietario con un Aviso de la DHCR (HRVD-N). Se requiere que el aviso contenga el motivo de la desregulación, el último alquiler regulado y el cálculo del nuevo alquiler que calificó para la desregulación. Además, el propietario está obligado a notificar al arrendatario con una copia de una declaración de registro presentada ante la DHCR que indica el estado desregulado y el último alquiler regulado legal. (Consulte la Hoja Informativa N.º 36).

17. CONTRATOS DE RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO OFRECIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESREGULACIÓN POR ALTOS INGRESOS:

Cuando un Procedimiento de Desregulación por Altos Ingresos está pendiente ante la DHCR y el propietario está obligado a ofrecer un contrato de renovación de arrendamiento al arrendatario, una cláusula adicional se puede anexar y notificar con el "Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento" (RTP-8) de la Ley de Estabilización de Alquileres. Si se anexa y notifica, pasará a formar parte del Aviso y Contrato de Renovación de Arrendamiento, y los modificará. El texto de la cláusula se expone a continuación y no podrá ser modificado ni alterado sin la aprobación de la DHCR.

AVISO AL ARRENDATARIO:

De conformidad con la Sección 5-a de la Ley de Protección de Arrendatarios ante Emergencias (Emergency Tenant Protection Act), o la Sección 26-504.3 de la Ley de Estabilización de Alquileres, el propietario ha iniciado un procedimiento ante la DHCR para la desregulación de su apartamento mediante la presentación de una Petición por el Propietario de Desregulación de Alquiler por Altos Ingresos el _____X_____ de 20__X__.
(Fecha)

Ese procedimiento está en trámite ante la DHCR. Si la DHCR concede la petición de desregulación, el presente contrato de renovación de arrendamiento se cancelará y se dará por terminado después de 60 días a partir de la fecha de la emisión de una orden que conceda dicha petición. En el caso de que usted presente una Petición de Revisión Administrativa (PAR) de la orden de desregulación, o si ya presentó tal PAR y está pendiente ante la DHCR en el momento de recibir el presente Aviso, y la PAR es posteriormente sobreseída o denegada, el presente contrato de renovación de arrendamiento se cancelará y se dará por terminado después de 60 días a partir de la emisión por parte de la DHCR de una orden de sobreseimiento o denegación de la PAR.

Tras la rescisión del presente contrato de renovación de arrendamiento, la responsabilidad de las partes de la ejecución ulterior de los términos, convenios y condiciones del presente contrato de renovación de arrendamiento cesará inmediatamente.

Es exclusivamente para fines informativos

18. SOBRECARGOS POR AIRE ACONDICIONADO:

Los propietarios están autorizados a cobrar sobrecargos de alquiler de arrendatarios con estabilización de alquiler para el uso de aparatos de aire acondicionado. La DHCR emite una actualización anual de un Boletín de Operativo en la que los sobrecargos legales se establecen para el año. Una cantidad de sobrecargo se establece para los arrendatarios en los edificios donde la electricidad está incluida en el alquiler. Otro sobrecargo se establece para los arrendatarios que pagan su propia electricidad. Tales sobrecargos no podrán formar parte del alquiler regulado legal. (Consulte el Boletín de Operativo 84-4 y la Hoja Informativa N.° 27).

19. SOBRECARGOS POR LAVADORAS, SECADORAS Y LAVAVAJILLAS INSTALADAS POR LOS ARRENDATARIOS:

A menos que un contrato de arrendamiento disponga lo contrario, los propietarios no están obligados a permitir a los arrendatarios a instalar lavadoras, secadoras ni lavavajillas. Cuando un arrendatario solicita la autorización del propietario para instalar dicho electrodoméstico o electrodomésticos, ya sean portátiles o fijos, y el propietario consiente, el propietario podrá cobrar un sobrecargo o sobrecargos. La DHCR emite actualizaciones periódicas en un Boletín Operativo que establece sobrecargos por lavadoras, secadoras y lavavajillas. Un conjunto de sobrecargo se establece para los arrendatarios en los edificios donde la electricidad está incluida en el alquiler. Otro conjunto de sobrecargos se establece para los arrendatarios que pagan su propia electricidad. Tales sobrecargos no podrán formar parte del alquiler. (Consulte el Boletín Operativo 2005-1)

20. ALQUILER PREFERENCIAL:

Un alquiler preferencial es un alquiler que un propietario se compromete a cobrar una cantidad que es inferior al alquiler regulado legal que el propietario podría cobrar legalmente. Se requiere que el alquiler regulado legal se incorpore en el contrato de arrendamiento por desocupación y todos los contratos de renovación de arrendamiento posteriores. Los términos del contrato de arrendamiento pueden afectar el derecho del propietario a rescindir un alquiler preferencial. Si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula que el alquiler preferencial continuará durante el plazo del arrendamiento, no solo durante el plazo del arrendamiento específico, entonces el alquiler preferencial no se puede rescindir para ese contrato de arrendamiento. El alquiler preferencial sigue siendo la base para futuros aumentos de alquiler. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento es silencioso y no contenía una cláusula que aclarara si el alquiler preferencial era durante el "plazo del contrato de arrendamiento" o "todo el plazo del arrendamiento", entonces el propietario puede rescindir el alquiler preferencial en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento. Por lo general, no se examinará el historial de alquiler anterior al periodo de 4 años en la presentación de una queja sobrecargo. Sin embargo, las Enmiendas del Código de Alquiler de 2014 establecen que cuando un propietario afirma que el alquiler que se cobra es "preferencial", la DHCR examinará el contrato de arrendamiento y el historial de alquiler inmediatamente antes de dicho alquiler preferencial, incluso si es antes de los 4 años, para garantizar que el alquiler "legal" más alto se calcule correctamente y es legal. (Consulte la Hoja Informativa N.º 40).

21. ACCESO A IDIOMAS:

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.nyshcr.org. 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 DHCP también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

22. TARIFAS

Existen ciertas tarifas que los propietarios les pueden cobrar a los inquilinos por separado y aparte del alquiler del apartamento. Sin embargo, las tarifas de cualquier tipo no forman parte del alquiler legal ni del alquiler preferencial y no se pueden tomar en cuenta para fines del cálculo de los aumentos de alquiler en la renovación de los contratos de alquiler.

Tarifas legales:

Tarifas por pago tardío en donde una cláusula del contrato de alquiler por desocupación inicial les permite que se cobren antes de una fecha específica determinada y que los cargos por pago tardío no sean mayores que el 5 % del alquiler mensual que se cobre actualmente. No se permiten los alquileres preferenciales, que también se conocen como "pago puntual del alquiler", los cuales están condicionados al pago puntual del alquiler o los cuales se rescindan debido al pago tardío del alquiler.

Se podrá hacer el cobro de honorarios legales si lo ordena el juez de un tribunal.

Se pueden cobrar tarifas razonables para la verificación de antecedentes cuando esté presentando una solicitud como inquilino.

Al inquilino en ocupación que esté solicitando un subarrendamiento se le pueden cobrar tarifas para la investigación de un posible subinquilino (revisión de antecedentes, investigación crediticia, verificación de empleo).

Las tarifas por protecciones de ventanas ($10 por protección) se detallan en la Hoja Informativa N.º 25 de la DHCR.

Es exclusivamente para fines informativos

La municipalidad local establece las tarifas por detectores de humo, detectores de monóxido de carbono y detectores de gas natural.

Las tarifas o cargos incurridos debido a que el inquilino pagó el alquiler con un cheque que no pagaron debido a que no tenía suficientes fondos (cheque sin fondos), si esta disposición se incluyó dentro del contrato de arrendamiento inicial.

Las tarifas impuestas por la Agenda de la Ciudad de Nueva York (Ex-HPD, HDC) que posee la autoridad de supervisión, en virtud del acuerdo reglamentario.

Las tarifas por aire acondicionado y máquinas lavadoras, secadoras y lavavajillas que instale el inquilino se detallan en el Boletín Operativo 84-4 de la DHCR y en el Boletín Operativo 2005-1 de la DHCR.

Tarifas por submedición u otros servicios públicos. Las tarifas por submedición se detallan en el Boletín Operativo 2014-1 de la DHCR.

Tarifas ilegales:

Las tarifas por verificación de antecedentes para los inquilinos de renta estabilizada que ocupen un inmueble.

Estas tarifas no se le pueden cobrar al inquilino por la verificación de antecedentes que se realice para un posible compañero de vivienda o para otro miembro de la familia.

Las tarifas o depósitos en garantía para mascotas propuestos para un animal de servicio o que infrinjan la ley de equidad de vivienda.

Se prohíbe el cobro de tarifas por soportes para aire acondicionado que instale el propietario.

Se prohíbe el cobro de tarifas incluyendo, pero sin limitarse a: cobros por daños, cobros por reparación de cualquier tipo incluyendo aquellos incurridos para subsanar las infracciones municipales, cobros por pintura, cobros por limpieza y otros cobros que no estén establecidos o que excedan la cantidad permitida en los reglamentos de alquiler o en otros reglamentos municipales. Tenga en cuenta que la prohibición de imponer estas tarifas a través del contrato de alquiler no necesariamente impide que un propietario busque por su cuenta obtener otra compensación en tribunales por una conducta inaceptable o por daños.

El pago de la tarifa de diez dólares que los propietarios deben pagar a la municipalidad por cada apartamento con alquiler estabilizado no se puede transferir al inquilino.

Los inquilinos a quienes se les hayan hecho cobros o recargos que consideren ilegales o inoportunos, tienen el derecho a presentar una queja sobre el recargo en el alquiler en un formulario DHCR RA-89 o pueden buscar una solución judicial.

Es exclusivamente para fines informativos

Apéndice

Algunas agencias que pueden proporcionar asistencia

División de Vivienda y Renovación Comunitaria (DHCR) del Estado de Nueva York

La DHCR es una agencia estatal facultada para administrar y hacer cumplir las leyes de alquiler. Los arrendatarios pueden contactar a la DHCR en nuestro sitio web: www.nyshcr.org o pueden visitar una de nuestras Oficinas de Información Pública que se indican a continuación para obtener ayuda.

Queens
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

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

Bronx
One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Brooklyn
55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

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

Oficina de Protección contra Fraudes al Consumidor (Consumer Frauds and Protection Bureau)

- investiga y prohíbe las prácticas comerciales ilegales o fraudulentas, incluyendo el cobro excesivo de alquiler y el mal manejo de los depósitos de garantía de alquiler por parte de los propietarios.

Oficina de Financiamiento Inmobiliario (Real Estate Financing Bureau)

- administra y hace cumplir las leyes que rigen las conversiones a cooperativas y condominios. Investiga las quejas de los arrendatarios en los edificios en proceso de conversión a cooperativas o condominios sobre los alegatos de la divulgación indebida, acoso e información engañosa.

Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (Housing Preservation and Development, HPD) de la Ciudad de Nueva York: - www.nyc.gov/hpd

División de Cumplimiento del Código (Division of Code Enforcement)
Oficina Principal
100 Gold Street, New York, N.Y. 10038

- aplicación de las normas de mantenimiento de viviendas.

Oficina Central de Quejas (Central Complaint Bureau) de la Ciudad de Nueva York
215 West 125th Street, New York, N.Y. 10027

- recibe quejas telefónicas relativas a las normas de mantenimiento físico, salud, seguridad y saneamiento, incluido el servicio de emergencia de calefacción y agua caliente. Este servicio está disponible las 24 horas al día. Sin embargo, las quejas en cuanto al servicio de emergencia de calefacción se reciben solo entre el 1 de octubre y el 31 de mayo de cada año.

Departamento de Finanzas (Department of Finance) de la Ciudad de Nueva York - www.nyc.gov/finance

Exención SCRIE/DRIE
59 Maiden Lane, 19th Floor, New York, New York, 10038

- administra el programa de Exención de Aumento del Alquiler para Adultos Mayores y el programa de Exención de Aumento del Alquiler para Personas con Discapacidad.

Oficina del Alcalde para Personas con Discapacidad (Mayor's Office for People with Disabilities) - www.nyc.gov/mopd

- 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038

Junta de Lineamientos de Alquileres (RGB) de la Ciudad de Nueva York: - www.housingnyc.com
51 Chambers Street, Room 202, New York, N.Y. 10007

- promulga el porcentaje anual de aumento del alquiler de apartamentos con alquiler estabilizado y proporciona información sobre las órdenes de lineamientos.

Copias de las leyes de alquiler del Estado de Nueva York y de la Ciudad de Nueva York están disponibles en la sección de negocios de algunas bibliotecas públicas o en NYS.gov. Una persona debe llamar o escribir a una biblioteca pública para determinar la biblioteca exacta que tiene dicho material legal.

La DHCR ha aprobado este formulario y el tamaño de fuente, dado que cumple con la sección 2522.5(c) del RSC.

Es exclusivamente para fines informativos