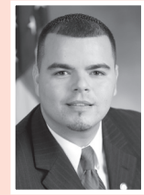
Assemblyman

Marcos A. Crespo

Working to Improve Our Neighborhoods



Winter 2013

Dear Neighbor,

Once again, I write to you, as your elected Assemblyman representing the 85th Assembly District in the Bronx. Let me thank you for your continued support and for allowing me the privilege of working to improve our neighborhoods and communities.

I also wanted to take this opportunity to inform you of some of the initiatives my office has been working on, along with other organizations, to further our efforts of making the Bronx a better place to live and work.

The following is a summary of improvements we were able to get for certain buildings in the district while working with the Neighborhood Initiative Development Corporation (NIDC).

Below you will also find information regarding how to get repairs in your apartment, security deposits and the contact numbers to organizations that will be able to help when facing housing issues.

Please remember that I am here to serve you. Should you have any questions or concerns regarding this or any other issues, please contact my office at 718-893-0202.

Sincerely,

Marcos A. Crespo
Member of Assembly
85th District

Estimados vecinos:

Una vez más, me dirijo a ustedes como su Asambleísta electo representando al Distrito 85 de la Asamblea en el Bronx. Les agradezco su continuo apoyo y el privilegio de permitirme trabajar para mejorar nuestros vecindarios y comunidades.

También aprovecho esta oportunidad para informarles sobre algunas de las iniciativas en las que mi oficina ha estado trabajando junto con otras organizaciones para promover nuestros esfuerzos de hacer del Bronx un mejor lugar para vivir y trabajar.

El siguiente es un resumen de las mejoras que logramos para ciertos edificios en el distrito con la colaboración de la Corporación de Desarrollo de Iniciativas para la Comunidad (NIDC, por sus siglas en inglés).

Más adelante también encontrarán información sobre cómo obtener reparaciones para su apartamento, detalles sobre los depósitos de garantía y números telefónicos de organizaciones que podrán ayudarles al enfrentar asuntos de vivienda.

Recuerden que estoy aquí para servirles. Si tienen alguna pregunta o preocupación sobre éste o cualquier otro asunto, favor de comunicarse con mi oficina llamando al 718-893-0202.

Atentamente,

Marcos A. Crespo
Miembro de la Asamblea
Distrito 85

Summary of Building Interventions/Mediations

1158 Boynton Avenue

The outside of the building looked decent. The front gate and door were locked. We inspected one-third of the apartments and some had troubling violations. For instance, in 5F there were exposed wires everywhere. The other apartments had similar issues. There were exposed wires in the hallways of the building as well.

At the request of some of the tenants, we held a tenant meeting on Wednesday, March 6, 2013 and collected complaint forms, which we copied and mailed to the owner. We spoke to the property owner who stated he was willing to make the repairs and we have been monitoring the progress of the work being done.

continued on page 2

Resumen de las iniciativas de intervención y mediación en los edificios

1158 de la avenida Boynton

El exterior del edificio se veía bien. La reja y la puerta principal tenían seguro. Inspeccionamos una tercera parte de los apartamentos y algunos tenían violaciones preocupantes. Por ejemplo, en el apartamento 5F habían cables expuestos por dondequiera. Los otros apartamentos tenían problemas similares y también había cables expuestos en los pasillos del edificio.

A petición de algunos de los inquilinos, hicimos una reunión el miércoles 6 de marzo de 2013 y colectamos formularios de quejas, a los que les sacamos copias y enviamos por correo al dueño. Hablamos

continúa en la pág. 2

Assemblyman Crespo along with Legal Services NYC hosted a legal forum around civil, criminal and juvenile rights in his district office where constituents had an opportunity to learn their rights and ask questions regarding any particular issue they are having.

El asambleísta Crespo junto con Servicios Legales de la Ciudad de Nueva York auspiciaron un foro legal sobre los derechos civiles, criminales y de los menores en su oficina de distrito donde los constituyentes tuvieron la oportunidad de aprender sobre sus derechos y hacer preguntas sobre los asuntos específicos que están enfrentando.

continued from page 1

1742 -50 East 172nd Street

Inspected the building, which with the exception of exposed wires throughout the building and loose mailboxes, the building itself was not bad. The conditions of the apartment were not so good. Each tenant who allowed us to inspect their apartment had more than a few issues from mold on walls to warped floors and lack of adequate heat in the winter.

This is another Piller building so these repairs should get done, but since he has other buildings to complete, it may be some time before he can get to it. We will stay on top of it to make sure he gets to it soon.

1770-72 East 172nd Street

The building looked fine. We inspected apartments and found many of the same complaints: mold, leaks, vermin, roaches, etc.

We mailed copies of the complaint forms to the owner followed by a phone call. Work started in some of the apartments and they applied for a dismissal inspection so we are optimistic that work was done properly and violations will be dismissed.

1314 Elder Avenue

We inspected this building due to many tenants coming to the office with complaints. We found many issues in this building and in individual apartments. We held a meeting and collected complaint forms which we copied and mailed to the owner. Many of the issues they want addressed are the lack of a live-in super, there is no sufficient heat or hot water in the winter and there is no real security in the building; there was a shooting there a few months prior.

Many of the tenants are undocumented and afraid of the owner, but they agreed to have us send him their complaints. As of yet, the owner has not contacted us and we feel that we may have to take further action to get repairs done.

1149 Stratford Avenue

The outside condition of the building was good but the inside was another story. The front door was unlocked, four mailboxes were broken, the floors were cracked throughout, and there was some graffiti on the walls.

We spoke to the landlord after sending him copies of the complaint forms we collected from inspecting the apartment and he was willing to make the necessary repairs.

We received a letter from him with a list of the repairs he completed. We will continue to monitor for the work that still needs to be completed.

1151 Stratford Avenue

This building is owned by the same people who own 1149 Stratford. We inspected apartments and collected complaint forms which we also mailed to the owner. The complaints consisted of defective kitchen cabinets, cracks in walls and bathroom tiles, inadequate heat in the winter and leaks throughout.

We are confident that we can work with the owner to make all necessary repairs and will continue to keep in contact with them until all the work needed is completed.

viene de la pág. 1

con el dueño de la propiedad que afirmó que estaba dispuesto a hacer las reparaciones y hemos estado monitoreando el progreso de los trabajos realizados.

1742 -50 de la Calle 172 Este

Inspeccionamos el edificio; a excepción de cables expuestos por todos lados y de buzones flojos, el edificio en sí no estaba tan mal. Las condiciones de los apartamentos no eran las mejores. Cada inquilino que nos permitió inspeccionar su apartamento tenía más que unos cuantos problemas de moho en las paredes, pisos deformados y falta de calefacción apropiada en el invierno.

Este es otro edificio del Sr. Piller, así que las reparaciones se deben realizar, pero en vista de que él tiene que reparar otros edificios puede pasar algún tiempo antes de que pueda hacerlo. Estaremos monitoreando este problema para asegurar que lo haga pronto.

1770-72 de la Calle 172 Este

El edificio se veía bien. Inspeccionamos los apartamentos y encontramos muchas de las mismas quejas: moho, goteras, sabandijas, cucarachas, etc.

Enviamos copias de los formularios de quejas al propietario; seguido por una llamada telefónica. Los trabajos de reparación se iniciaron en algunos de los apartamentos y los encargados han solicitado retirar otra inspección, así que esperamos que las reparaciones se hayan completado correctamente y las violaciones sido resueltas.

1314 de la avenida Elder

Inspeccionamos este edificio debido a que muchos inquilinos llegaban a la oficina con quejas. Encontramos muchos problemas en este edificio y en apartamentos individuales. Tuvimos una reunión y colectamos los formularios de quejas, a los cuales les sacamos copias y enviamos por correo al dueño. Algunos de los problemas que los inquilinos reportaron incluyen la falta de una persona encargada que viva en el edificio, la falta de calefacción o agua caliente en el invierno y la falta de seguridad en el edificio; hubo un tiroteo hace unos meses.

Muchos de los inquilinos son indocumentados y le tienen miedo al dueño, pero estuvieron de acuerdo en que le enviáramos sus quejas. Hasta ahora, el dueño no se ha comunicado con nosotros y consideramos que vamos a tener que tomar otras acciones para lograr que se hagan las reparaciones.

1149 de la avenida Stratford

La condición del exterior del edificio era buena, pero el interior era otra historia. La puerta principal no tenía seguro, cuatro buzones estaban rotos, los pisos estaban agrietados por todas partes y había grafiti en las paredes.

Hablamos con el dueño después de enviarle copias de los formularios de quejas que colectamos al inspeccionar el apartamento y él estuvo dispuesto a hacer las reparaciones necesarias.

Recibimos una carta de él con una lista de las reparaciones que completó. Continuaremos monitoreando el trabajo que todavía hay que hacer.

1151 de la avenida Stratford

Este edificio es propiedad de las mismos dueños del 1149 de la calle Stratford. Inspeccionamos los apartamentos y colectamos formularios de quejas, los cuales enviamos por correo a los dueños. Las quejas consistían en: gabinetes de cocina defectuosos, grietas en las paredes y en los azulejos del baño, falta de calefacción durante el invierno y goteras en el edificio.

Estamos seguros de que podemos trabajar con los dueños para hacer todas las reparaciones necesarias y nos mantendremos en comunicación con ellos hasta que todo el trabajo necesario sea completado.

In need of repairs? Here's what to do:

New York tenants are legally entitled to rental property that meets basic structural, health and safety standards. If a landlord fails to take care of important maintenance, such as a broken heater or a leak, you have several important legal rights, including:

1. The right to withhold rent until repairs are made (after the repairs are made, you must pay all the back rent), and
2. The right to "repair and deduct"—that is, to hire a repair person to fix a serious defect that makes a unit unfit (or buy a replacement part or item and do it yourself) and deduct the cost from your rent. If you choose this option, please make sure that you keep all receipts from the store where the items were bought and the invoice from the repair person on the business letterhead. I will also advise you to let the landlord know in writing before you start working on the repairs.

Furthermore, tenants have the right to file a formal complaint with Division of Housing and Community Renewal (DHCR) for decreased services. Please note that you must first try to resolve this problem with your landlord by writing; in this letter you will thoroughly explain the issue you are facing and what you expect him/her to do.

For an individual complaint, a tenant may use an "Individual Tenant Statement of Complaint of Decrease in Services" (DHCR Form RA-81) for complaints about conditions in the apartment. For complaints involving a decrease in building-wide services, a tenant or tenant representative may file a "Statement of Complaint of a Decrease in Building-wide Services" (DHCR Form RA-84).

A tenant must use the correct form for their complaint and attach a copy of their letter to the owner or agent with proof of mailing or delivery. Complaints must be filed with DHCR not less than 10 days nor more than 60 days from the date the letter was written to the owner.

However, for some emergency conditions, prior written notice to the owner is not required before filing a complaint with DHCR. For more information regarding these emergency conditions, please visit DHCR's website at http://www.nyshcr.org or call them at 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

Rent security deposits

Virtually all leases require tenants to give their landlords a security deposit. The security deposit is usually one month's rent. If a lease is renewed and the rent increased, the owner is permitted to collect additional money from the tenant in order to bring the security deposit up to the new monthly rent. A landlord may use the security deposit as a reimbursement for the reasonable cost of repairs beyond normal wear and tear, if the tenant damages the apartment, or a reimbursement for any unpaid rent.

The landlord must return the security deposit, less any lawful deduction, to the tenant at the end of the lease or within a reasonable time thereafter. The landlord is obligated to return the security deposit whether or not the tenant asks for its return. To avoid any disputes, the tenant should thoroughly inspect the apartment with the landlord before moving in and document any pre-existing conditions. Upon vacating, the tenant should leave the apartment in clean condition, removing all personal belongings and trash from the apartment, and making any minor repairs needed.

Landlords, regardless of the number of units in the building, must treat the deposits as trust funds belonging to their tenants and they may not commingle deposits with their own money. Landlords of buildings with six or more apartments must put all security deposits in New York bank accounts earning interest at the prevailing rate. Each tenant must be informed in writing of the bank's name and address and the amount of the deposit.

Landlords are entitled to collect annual administrative expenses of one percent of the deposit. All other interest earned on the deposits belongs to the tenants. Tenants must be given the option of having this interest paid to them annually, applied to rent, or paid at the end of the lease term. If the building has fewer than six apartments, a landlord who voluntarily places the security deposits in an interest-bearing bank account must also follow these rules.

If the building is sold, the landlord must transfer all security deposits to the new owner within five days, or return the security deposits to the tenants. Landlords must notify the tenants, by registered or certified mail, of the name and address of the new owner. Purchasers of rent-stabilized buildings are directly responsible to tenants for the return of security deposits and any interest. This responsibility exists whether or not the new owner received the security deposits from the former landlord.

Purchasers of rent-controlled buildings or buildings containing six or more apartments where tenants have written leases are directly responsible to tenants for the return of security deposits and interest in cases where the purchaser has "actual knowledge" of the security deposits. The law defines specifically when a new owner is deemed to have "actual knowledge" of the security deposits. See General Obligations Law Article 7, Title 1.

When problems arise regarding security deposits, tenants should first try to resolve them with the landlord before taking other action. If a dispute cannot be resolved, tenants may contact the general helpline of the Office of the Attorney General Eric T. Schneiderman at 1-800-771-7755.

¿Necesita reparaciones? Esto es lo que debe hacer:

Por ley, los inquilinos de Nueva York tienen el derecho a alquilar propiedades que cumplan con los estándares básicos de estructura, salubridad y seguridad. Si el dueño incumple al no hacerse cargo de asuntos importantes de mantenimiento, tales como la reparación de la calefacción o una gotera, usted tiene varios derechos legales importantes, incluyendo:

1. El derecho a no pagar alquiler hasta que se hayan hecho las reparaciones (después de que las reparaciones se hayan hecho, usted debe pagar por completo el alquiler atrasado), y
2. El derecho a "reparar y deducir" —esto significa, contratar a una persona para arreglar un problema serio que esté haciendo de la unidad un lugar inadecuado para vivir (o comprar una pieza o artículo de repuesto y hacer la reparación usted mismo) y deducir el costo del alquiler. Si escoge esta opción, asegúrese de conservar todos los recibos de la tienda donde compró las piezas, y el nombre y la factura de la persona que hizo las reparaciones. También le aconsejo que le haga saber al dueño por escrito antes de comenzar las reparaciones.

Además, los inquilinos tienen el derecho a presentar una queja formal ante la División de Renovación de Comunidades y Viviendas (DHCR, por sus siglas en inglés) por reducción de los servicios. Por favor, tenga en cuenta que primero debe tratar de resolver este problema con el dueño por escrito; en esta carta usted le explicará detalladamente los problemas que está enfrentando y que es lo que espera que él o ella haga.

Para quejas individuales sobre las condiciones del apartamento, el inquilino puede llenar el formulario "Individual Tenant Statement of Complaint of Decrease in Services" (Formulario RA-81 de la DHCR). Para quejas sobre la reducción de servicios en todo el edificio, el inquilino o el representante de inquilinos puede llenar el formulario "Statement of Complaint of a Decrease in Building-wide Services" (Formulario RA-84 de la DHCR).

El inquilino debe usar el formulario correcto para presentar su queja y adjuntar una copia de su carta al dueño o agente con prueba de que fue enviada o entregada. Las quejas deben ser presentadas ante la DHCR no antes de 10 días ni más de 60 días desde que la carta fue escrita al dueño.

Sin embargo, para algunas situaciones de emergencia, no se requieren avisos previamente escritos al dueño antes de presentar una queja ante la DHCR. Para más información sobre estas situaciones de emergencia, favor de visitar el sitio Web de la DHCR: http://www.nyshcr.org o llamar al 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

Depósitos de garantía

Prácticamente, todos los contratos de arrendamiento requieren que los inquilinos den un depósito de garantía a los dueños. Usualmente los depósitos de garantía son un mes de alquiler. Si el contrato de arrendamiento es renovado y el alquiler aumenta, al dueño se le permite colectar una cantidad de dinero adicional del inquilino para que el depósito de garantía esté acorde con la nueva cantidad del alquiler a pagar. El dueño puede usar el depósito de garantía como un reembolso por el costo razonable de reparaciones que van más allá del deterioro normal si el inquilino causa daños al apartamento, o como reembolso por el alquiler que no haya sido pagado.

El dueño debe devolver el depósito de garantía, menos cualquier deducción legal, al inquilino al finalizar el contrato de arrendamiento o dentro de período de tiempo razonable. El dueño tiene la obligación de devolver el depósito de garantía aunque el inquilino no lo solicite. Para evitar cualquier conflicto, el inquilino debe inspeccionar minuciosamente todo el apartamento junto al dueño antes de mudarse y documentar cualquier condición preexistente. Al desocupar el apartamento, el inquilino debe dejarlo en condiciones limpias, sacar todas las pertenencias personales al igual que la basura y hacer cualquier reparación menor necesaria.

Los dueños, independientemente del número de unidades en el edificio, deben de manejar los depósitos como fideicomisos pertenecientes a sus inquilinos y no deben de mezclar los depósitos con su propio dinero. Los dueños de los edificios con seis o más apartamentos deben de consignar los depósitos de garantía en cuentas de bancos en Nueva York ganando intereses conforme a la tasa de interés vigente. Cada inquilino debe de ser informado por escrito del nombre y la dirección del banco, y la cantidad del depósito.

Los dueños tienen el derecho a colectar gastos administrativos anuales de uno por ciento del depósito. Todos los intereses ganados en los depósitos pertenecen a los inquilinos. El inquilino debe de tener la opción de escoger si quiere que los intereses se le paguen anualmente, se le haga un descuento en el alquiler, o se le pague al finalizar el contrato de arrendamiento. Si el edificio tiene menos de seis apartamentos, el dueño que de forma voluntaria consigne los depósitos en una cuenta de banco que gane intereses debe de seguir las mismas reglas.

Si el edificio se vende, el dueño debe de transferir todos los depósitos de garantía al nuevo dueño dentro de cinco días, o devolver los depósitos de garantía a los inquilinos. Los dueños deben de notificar a los inquilinos, por correo certificado o registrado, el nombre y la dirección del nuevo dueño. Los compradores de edificios con alquiler estabilizado son directamente responsables de devolver los depósitos de garantía y cualquier interés ganado. Esta responsabilidad existe así el nuevo dueño reciba o no los depósitos de garantía de parte del antiguo dueño.

Los compradores de edificios con alquiler controlado o de edificios de más de seis apartamentos donde los inquilinos tienen contratos de arrendamiento por escrito son directamente responsables de devolver los depósitos de garantía a los inquilinos y los intereses en los casos donde el comprador tiene "conocimiento real" de los depósitos de garantía. La ley define específicamente cuando un nuevo dueño es considerado a tener "conocimiento real" de los depósitos de garantía. Ver el Artículo 7, Título 1 de las Leyes Generales de Obligaciones.

Cuando surjan problemas concernientes a los depósitos de garantía, el inquilino primero debe de tratar de resolverlos con el dueño antes de tomar cualquier otra acción. Si una disputa no se puede resolver, el inquilino puede comunicarse con la línea de ayuda general de la oficina del fiscal general Eric T. Schneiderman al 1-800-771-7755.

Organizations that can help

Attorney General Eric T. Schneiderman
1-800-771-7755 • 212-416-8000

Division of Housing and Community Renewal (DHCR)
Bronx Borough Rent Office
2400 Halsey Street, 1st Floor, Bronx NY 10461
718-430-0880

Neighborhood Initiatives Development Corporation (NIDC)
2523 Olinville Avenue, Bronx, NY 10467
718-231-9800 • Fax: 718-231-9898

Northwest Bronx Community and Clergy Coalition
103 East 196th Street, Bronx, NY 10468
718-584-0515

West Bronx Housing and Neighborhood Resource Center
3176 Bainbridge Avenue, Bronx, NY 10467
718-798-0929

Department of Housing Preservation and Development (HPD)
100 Gold Street, New York, NY 10038
311

You can also access the NYC Department of Information Technology and Telecommunications at http://gis.nyc.gov/doitt/nycitymap/ and type in your address to find other elected officials that can be of help.

Organizaciones que pueden ayudar

Fiscal General Eric T. Schneiderman
1-800-771-7755 • 212-416-8000

División de Renovación de Comunidades y Viviendas (DHCR)
Oficina de Alquiler del Condado del Bronx
2400 Halsey Street, 1st Floor, Bronx NY 10461
718-430-0880

Corporación de Desarrollo de Iniciativas para la Comunidad (NIDC)
2523 Olinville Avenue, Bronx, NY 10467
718-231-9800 • Fax: 718-231-9898

Coalición del Clero y la Comunidad del Noreste del Bronx
103 East 196th Street, Bronx, NY 10468
718-584-0515

Centro de Recursos de Vivienda y la Comunidad del Oeste del Bronx
3176 Bainbridge Avenue, Bronx, NY 10467
718-798-0929

Departamento de Conservación y Desarrollo de Vivienda (HPD)
100 Gold Street, New York, NY 10038
311

Para encontrar otros oficiales electos que les puedan ayudar, visiten el sitio Web del Departamento de Tecnología de Información y Telecomunicaciones de la Ciudad de Nueva York: http://gis.nyc.gov/doitt/nycitymap/ e ingresen su dirección.

Assemblyman
Marcos A. Crespo
Community Improvements

Winter 2013

Marcos A. Crespo

Room 454 Legislative Office Building, Albany, NY 12248 • 518-455-5514
1163 Manor Avenue, Bronx, NY 10472 • 718-893-0202
Email: crespom@assembly.state.ny.us