Housing Complaints: Know Your Rights
Querellas de vivienda: Conozca sus derechos

A message from…

Assemblymember
Victor M. Pichardo

Dear Tenant:

As your representative in the state Assembly, one of my primary concerns is how rent and housing laws affect you.

This brochure explains some of the most frequently asked questions about tenants' rights. If you want more details or need help, please contact my office or you can contact New York City's Citizen Service Center at 311 (311 can be accessed outside of New York City by calling 212-NEW-YORK) and ask for the Department of Housing Preservation and Development (HPD).

Remember, as a tenant you do have rights and I pledge to do all I can to continue to protect them. Please call me if you have questions about this or any other matter.

Sincerely,

Victor M. Pichardo
Member of Assembly

Un mensaje del…

Asambleísta
Victor M. Pichardo

Estimados inquilinos:

Como su representante en la Asamblea estatal, una de mis preocupaciones principales es cómo les afectan a ustedes las leyes de alquiler y vivienda.

Este folleto explica algunas de las preguntas más frecuentes sobre los derechos de los inquilinos. Si desean más detalles o necesitan ayuda, comuníquense con mi oficina o con el Centro de Servicios para Ciudadanos de la Ciudad de Nueva York al 311 (si están fuera de la ciudad de Nueva York pueden conectarse con el 311 marcando 212-NEW-YORK) y pidan hablar con el Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (HPD).

Recuerden que como inquilinos ustedes sí tienen derechos, y yo estoy comprometido a hacer todo lo posible para seguir protegiéndolos. No dejen de llamarme si tienen alguna pregunta sobre éste o cualquier otro asunto.

Atentamente,

Victor M. Pichardo
Miembro de la Asamblea

Important Numbers / Números de teléfono importantes

New York City Citizen Service Center: 311
..... TTY 212-504-4115

Outside NYC call: 212-NEW-YORK

NYC Housing Authority:.....212-306-3000

Legal Aid Society –
Bronx Housing Court Office:.....718-681-8712

Housing Court Answers.....212-962-4795

NYC Department of Housing
Preservation and Development:..... www.nyc.gov
Select "Housing – HPD" from the City Agency pull-down menu

Centro de Servicios para Ciudadanos de la Ciudad de Nueva York: 311
..... TTY 212-504-4115

Fuera de la ciudad de Nueva York: 212-NEW-YORK

Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York:.....212-306-3000

Sociedad de Asistencia Legal –
Oficina del Tribunal de Vivienda del Bronx:.....718-681-8712

Respuestas del Tribunal de Vivienda: 212-962-4795

Depto. de Conservación y Desarrollo de
Vivienda de la Ciudad de NY:..... www.nyc.gov
Seleccione "Housing – HPD" del menú despegable de la Agencia de la Ciudad

District Office/Oficina de Distrito:
2175 Jerome Avenue, Suite C, Bronx, NY 10453
Tel: 718-933-6909 • Fax: 718-933-2613

Albany Office/Oficina en Albany:
Legislative Office Building, Room 920, Albany, NY 12248
Tel: 518-455-5511 • Fax: 518-455-5449

Important Information about New York City's Rent and Housing Laws
Información importante sobre las leyes de alquiler y vivienda de la ciudad de Nueva York

Can I be evicted?

If you live in a rent-regulated apartment, as long as you pay your rent on time and do not violate your lease or your obligations under the rent laws, such as destroying property and conducting illegal activities, you cannot be evicted except under limited circumstances. An example of one of these limited circumstances is where the landlord seeks the apartment for his or her family's personal use or if the owner wants to demolish the building.

These situations are governed by special rules. The landlord may not legally force you to leave without a court order. In any case, you must be notified of the action and have an opportunity to answer. If you receive notice from your landlord of an eviction action, do not panic, but do not delay. You will usually have five days in which to file an answer in court and you will probably need legal assistance.

How to make a housing complaint?

- **Speak to the Landlord.** Your landlord is required by law to maintain your building, keep your apartment in good repair, and maintain essential services including heat and hot water.
- **Write to the Landlord.** If your landlord fails to respond to your complaint, write your landlord or his agent by certified mail, return receipt requested. Always keep copies of your correspondence.
- **How to take action…** If your landlord does not act in a reasonable period of time (determined by the urgency of the problem), take the following steps:
  - **Seek a Rent Reduction.** If you are rent-controlled or rent-stabilized, you may file a complaint with NYS Homes & Community Renewal (NYSHCR), www.nyshcr.org, which will investigate. If your complaint is found to be valid, the landlord will be ordered to correct it. Application forms are available from my community office or the local NYSHCR office.
  - **Call the Citizen Service Center at 311.** While awaiting action on your rent reduction, call the city's Citizen Service Center at 311 to reach the Department of Housing Preservation and Development (HPD) Central Complaint Bureau, or write by certified mail, return receipt requested.

    If repairs aren't made, an inspector from the Complaint Bureau will be sent to verify and classify the violations. Class A violations (nonhazardous) must be corrected in 90 days; Class B violations (hazardous) must be corrected in 30 days; and Class C violations (immediately hazardous, including lack of heat and hot water) within 24 hours. These time frames are initiated when the landlord receives notice from the city of the verified violation. The city's Emergency Repair Program may repair a Class C violation and bill the landlord. Tenants can ask about the status of emergency repair work in their apartments by calling 718-623-9912.

    If the city sends an inspector and no one is at home, a card will be left with a phone number so you can make an appointment.

    After inspection, if violations were recorded, the landlord gets a copy of the violations and must certify they have been corrected within the appropriate time period. The city should then send you a copy of the landlord's certification. If improperly certified, the city can reinspect your apartment and take the landlord to Housing Court to force compliance.
  - **Go to Housing Court.** Even while waiting for the city to act upon your complaint, you can take it to Housing Court: immediately (as in emergencies); 30 days after making your complaint (if the city has not sent an inspector and recorded violations); or if the city has recorded violations and the landlord's time to repair them has expired.

    To file your petition, pay a $45 fee at the clerk's office in the Housing Part of Civil Court. This fee can be waived if the tenant cannot afford to pay. Legal help is not required, but it is advisable.

    If conditions are dangerous, one-third of the tenants in a building can jointly ask the court to appoint someone to collect rents and make repairs. This is called an Article 7A proceeding and usually requires legal help.

    You can obtain a list of the outstanding recorded violations in your building for free by writing to the Housing Part of Civil Court, 111 Centre Street, New York, NY 10013. To find the name and address of your landlord or his/her agent, contact the Registration Division of the Office of Rent and Housing Maintenance, Division of Code Enforcement at 311, outside of New York City, 212-NEW-YORK.

...Other actions to think about

- **Can I withhold the rent?** If there are serious violations the landlord has failed to correct, an often-used tactic is to withhold your rent. Do this only after conferring with an attorney or experienced tenants' organization. The following is a general synopsis of what this action would entail.

  Notify your landlord by certified mail; return receipt requested that you intend to withhold your rent unless specific repairs are made. If no repairs are made and your landlord is unresponsive, continue to notify your landlord and withhold rent. Set aside your rent money to pay the back rent immediately if the court orders you to do so. This is very important because in many cases the law requires tenants to deposit their rent into court accounts. The landlord will probably bring action in Housing Court to evict you for nonpayment. If you receive such a notice, don't panic, but act quickly. You will only have five days to file an answer in court and you will probably need legal help.

  Once in court, your defense is the landlord's refusal to make repairs. If the judge agrees, repairs can be ordered. The judge may permit you to keep all or part of the rent money or direct you to deposit the rent money with the court. If the court decides the problem is not severe enough to justify withholding rent, you will have to pay the back rent or be evicted. You may also be required to pay the landlord's court costs and legal fees.
- **Can I make repairs myself and deduct the cost from the rent?** Another successful tactic is to make emergency repairs and then either deduct the cost from the rent or sue the landlord in Small Claims Court to recover the costs. You must keep

Continued on page 4

Important Information about New York City's Rent and Housing Laws
Información importante sobre las leyes de alquiler y vivienda de la ciudad de Nueva York

¿Puedo ser desahuciado?

Si usted vive en un apartamento de alquiler regulado, siempre y cuando pague el alquiler a tiempo, y no viole su contrato ni sus obligaciones según las leyes de control de alquiler, como por ejemplo, destruyendo la propiedad o llevando a cabo actividades ilegales, no puede ser desahuciado excepto bajo ciertas circunstancias limitadas. Un ejemplo de esas circunstancias es si el dueño del apartamento lo solicita para uso personal o el de su familia o si quiere demoler el edificio.

Estas situaciones se rigen por reglas especiales. Legalmente, el propietario del edificio no puede obligarlo a mudarse sin una orden judicial. Pero en cualquier caso, deberá notificarle a usted sobre la acción y darle oportunidad para responder. Si recibe una notificación del propietario sobre una acción de desahucio, no se desespere, pero no pierda tiempo. Usualmente tendrá cinco días para presentar su respuesta ante el tribunal y es probable que necesite asistencia legal.

¿Cómo presentar una querella de vivienda?

- **Hable con el propietario.** Al propietario se le requiere por ley darle mantenimiento al edificio, mantener su apartamento en buen estado y mantener servicios esenciales, como calefacción y agua caliente.
- **Escríbale a su propietario.** Si no responde a su querella, escríbale directamente al propietario, o a su agente, por correo certificado con acuse de recibo. Siempre guarde copia de toda correspondencia enviada y recibida.
- **Cómo tomar acción…**Si el propietario no toma acción dentro de un tiempo razonable (según la urgencia del problema), haga lo siguiente:
  - **Gestione una reducción de alquiler.** Si su alquiler está controlado o estabilizado, puede presentar una querella ante la División de Renovación de Comunidades y Viviendas del Estado de Nueva York (NYSHCR, por sus siglas en inglés), www.nyshcr.org, la cual investigará el caso. Si se encuentra que la querella es válida, se le ordenará al dueño corregir el problema. Obtenga una solicitud en mi oficina de la comunidad o en la oficina local de la NYSHCR.
  - **Llame al Centro de Servicios para Ciudadanos al 311.** Mientras espera la decisión sobre su reducción de alquiler, llame al Centro de Servicios para Ciudadanos al 311, para comunicarse con la Oficina Central de Querella del Departamento de Conservación y Desarrollo de Viviendas (HPD, por sus siglas en inglés), o envíe una carta certificada con acuse de recibo.

    Si no se hacen las reparaciones, la Oficina de Querella enviará a un inspector a verificar y clasificar las violaciones. Las violaciones Clase A (no peligrosas) deben ser corregidas dentro de 90 días; las violaciones Clase B (peligrosas), dentro de 30 días; y las Clase C (de peligro inmediato, como no tener calefacción o agua caliente), deben ser corregidas dentro de 24 horas. Estos períodos se cuentan desde que el dueño recibe la notificación de la ciudad verificando la violación. El Programa de Reparaciones de Emergencia de la ciudad puede corregir una violación Clase C y cobrarle al dueño. Los inquilinos pueden preguntar sobre el estatus de los trabajos de reparación de emergencia llamando al 718-623-9912.

    Si la ciudad envía un inspector y no hay nadie en casa, dejará un número telefónico para que usted haga una cita.

    Si después de la inspección, se documentan violaciones, el dueño recibe una copia de la lista de violaciones y deberá certificar que han sido corregidas dentro del tiempo indicado. La ciudad debe enviarle a usted una copia de la certificación del dueño. Si este proceso de certificación no se lleva a cabo debidamente, la ciudad puede volver a inspeccionar su apartamento y llevar al dueño ante el Tribunal de Vivienda para obligarlo a cumplir.
- **Acuda al Tribunal de Vivienda.** Aún mientras espera a que la ciudad actúe sobre su querella, puede acudir al Tribunal de Vivienda: inmediatamente (en casos de emergencia); a los 30 días de someter su querella inicial ante la Oficina de Querella (si la ciudad no ha enviado a un inspector a verificar las violaciones); o al vencer el período concedido, si las violaciones fueron verificadas y el dueño no ha hecho las reparaciones.

  Al presentar su petición, deberá pagar un cargo de $45 en la oficina del secretario del tribunal, en la sección de Vivienda del Tribunal Civil. Este cargo puede ser eliminado si el inquilino no lo puede pagar. Aunque no es necesario, es recomendable tener asistencia legal.

  Si las condiciones son peligrosas, una tercera parte de los inquilinos del edificio puede solicitar en conjunto que el tribunal nombre a una persona para cobrar el alquiler y hacer las reparaciones. Esto se conoce como un procedimiento del Artículo 7A y por lo general requiere ayuda legal.

  Usted puede obtener una lista gratis de las violaciones pendientes registradas en su edificio, escribiendo a: Housing Part of the Civil Court, 111 Centre Street, New York, NY 10013. Si necesita buscar el nombre y la dirección del dueño de su edificio o su agente, llame a la División de Inscripciones de la Oficina de Alquileres y Mantenimiento de Viviendas, División de Cumplimiento de Códigos al 311, si está fuera de la ciudad de Nueva York, marque el 212-NEW-YORK.

...Otras acciones a considerar

- **¿Puedo retener el alquiler?** Si existen violaciones serias que el dueño no ha corregido, una táctica común es dejar de pagar el alquiler. Pero antes de hacerlo, consulte con un abogado o una organización de inquilinos con experiencia. El siguiente resumen explica los pasos que debe dar.

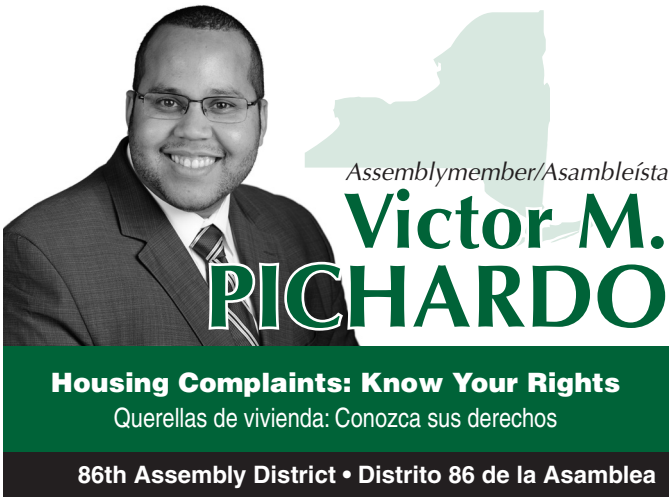
  Notifíquele al dueño por correo certificado con acuse de recibo, que usted tiene la intención de retener el alquiler si no hace las reparaciones necesarias. Si no se corrigen las violaciones y el dueño no responde, siga notificándole por escrito y no pague el alquiler. Separe el dinero del alquiler para poder pagar de inmediato si el tribunal se lo ordena. Esto es muy importante porque en muchos casos, la ley requiere que los inquilinos depositen el alquiler en cuentas del tribunal. Es probable que el dueño comience una acción de desahucio por falta de pago ante el Tribunal de Vivienda. Si usted recibe una notificación de este tipo, no pierda la calma, pero actúe

Continúa en la página 4

Continued from page 2

records of your attempts to contact the landlord and of your expenses. This procedure is risky and involves some unresolved legal issues. Do this only after conferring with an attorney or an experienced tenants' organization. Again, the landlord may evict you for nonpayment of rent.

In addition, tenants can purchase fuel when the landlord fails to provide heat (you must follow specific procedures set in the law). If that occurs, the amount paid by each tenant can be deducted from the rent.



Viene de la página 3

rápidamente. Tendrá sólo cinco días para radicar su respuesta ante el tribunal y probablemente, necesite ayuda legal.

Al llegar el caso al tribunal, su defensa será la negativa del dueño a hacer las reparaciones. Si el juez está de acuerdo con usted, puede ordenarle al dueño hacer las reparaciones. El juez puede permitir que usted retenga toda o parte del alquiler, o puede ordenar que deposite el dinero en el tribunal. Pero si decide que la severidad del problema no justifica la falta de pago, usted tendrá que pagar todo el alquiler atrasado o podría ser desahuciado. También le pueden requerir el pago de costos y los gastos legales del propietario.

- **¿Puedo hacer las reparaciones y descontarlas del alquiler?** Otra táctica exitosa es hacer las reparaciones de emergencia y descontarlas del alquiler, o demandar al dueño en el Tribunal de Pequeños Reclamos para recuperar los gastos. Guarde evidencia de todos sus gastos e intentos de comunicarse con el dueño. Este procedimiento es un poco arriesgado y trata algunos asuntos legales que no han sido resueltos. Antes de hacerlo debe consultar con un abogado o una organización de inquilinos con experiencia. En este caso, el propietario también puede intentar desahuciarlo por no pagar el alquiler.

  Además, si el dueño deja de proveer calefacción, los inquilinos pueden comprar combustible (según los procedimientos específicos establecidos por ley). Si eso ocurre, la cantidad que pague cada inquilino puede ser descontada del alquiler.