Assemblywoman / Asambleísta

Davila:

NEW RENT LAWS SHIFT POWER

from landlords

to tenants!

¡LAS NUEVAS LEYES DE ALQUILER TRANSFIEREN EL PODER

de los caseros

a los inquilinos!

New York State Assembly, Albany, NY 12248

PRSRT STD.
U.S. Postage
PAID
Albany, NY
Permit No. 75

– Assemblywoman Maritza Davila

"These permanent protections put tenants first and continue our fight to **ensure everyone has a safe, affordable place to call home.**"

"Estas protecciones permanentes colocan a los inquilinos primero y continúan nuestra lucha para **asegurar que todos tengamos un lugar seguro y asequible que podamos llamar hogar**".

– Asambleísta Davila

249 Wilson Avenue • Brooklyn, NY 11237
718-443-1205 • davilam@nyassembly.gov

Assemblywoman Davila makes history:

RENT STABILIZATION AND RENT CONTROL ARE NOW PERMANENT!

RENT REFORMS prevent unfair increases and save tenants money

- Eliminates the vacancy bonus and prevents local rent guidelines boards (RGBs) from setting their own vacancy bonuses
- Limits rent-controlled rent increases and prohibits pass-alongs of fuel costs to rent-controlled tenants
- Eliminates vacancy deregulation, which allowed a landlord to remove an apartment from rent stabilization if it became vacant and the monthly rent exceeded $2,774.76
- Protects preferential rent for a current tenant and ensures all future increases are based on the preferential rate, not the legally permissible rent
- Caps major capital improvement (MCI) rent increases at 2%, down from 6%, and limits individual apartment improvement (IAI) rent increases
- Adjusts the cap on annual MCI rent increases approved within the last 7 years from 6% to 2% for any tenant who was in place when the MCI was approved, which could save tenants hundreds of dollars each year
- Directs the state Division of Housing and Community Renewal (DHCR) to audit and inspect 25% of approved MCIs annually
- Extends the recovery of overcharge penalties from 4 to 6 years and eliminates the statute of limitations for filing
- Halts eviction plans for non-purchasing tenants in condo and co-op conversions and gives non-purchasing tenants in non-eviction plans more time to find a new home
- Limits landlord recovery of rent-regulated apartments for personal use to one unit

La asambleísta Davila hace historia:

¡LA ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER Y EL CONTROL DE ALQUILER AHORA SON PERMANENTES!

LAS REFORMAS DE ALQUILER previenen aumentos injustos y les ahorran dinero a los inquilinos

- Eliminan los bonos por unidades vacantes y previenen que las Juntas de Directrices de Alquiler locales (RGB, por sus siglas en inglés) establezcan sus propios bonos por unidades vacantes
- Limitan los aumentos de alquiler para las unidades con control de alquiler y prohíben que los gastos de combustible sean transferidos a los inquilinos con control de alquiler
- Retiran la disposición sobre la eliminación del control de alquiler de unidades vacantes, que les permitía a los caseros remover la estabilización de alquiler de un apartamento si quedaba vacante y si el alquiler mensual excedía los $2,774.76
- Protegen el alquiler preferencial para los inquilinos actuales y aseguran que todos los futuros aumentos se basen en el índice preferencial, no en el alquiler permisible legalmente
- Limitan los aumentos al alquiler por Mejoras Capitales Importantes (MCI, por sus siglas en inglés) a 2%, una reducción del 6% inicial, y limitan los aumentos al alquiler por Mejoras a Apartamentos Individuales(IAI, por sus siglas en inglés)
- Ajustan el límite de los aumentos anuales al alquiler por MCI aprobados dentro de los últimos 7 años de 6% a 2% para cualquier inquilino que estaba en su unidad cuando se aprobaron las MCI, lo cual podría ahorrarles miles de dólares a los inquilinos cada año
- Ordenan a la División de Renovación de Comunidades y Vivienda del estado (DHCR, por sus siglas en inglés) a revisar e inspeccionar el 25% de las MCI aprobadas anualmente.
- Extienden el período para la recuperación de penalidades por sobrecargos de 4 a 6 años y eliminan el estatuto de limitaciones para solicitarlo
- Detienen los planes de desalojo para los inquilinos que no compren sus apartamentos en edificios que se están convirtiendo en condominios y en cooperativas, y les otorga a los inquilinos que no compren sus apartamentos más tiempo para encontrar un nuevo hogar bajo un plan para evitar el desalojo
- Limitan a una sola unidad el número de apartamentos con regulación de alquiler que un casero puede recuperar para uso personal

Ending the Vacancy Bonus

Example in Real Dollars

CURRENT LAW WITH VACANCY BONUS

Previous Rent = $1,350 + 20% Vacancy Bonus = $1,620 + $53 IAI* = $1,673 New Vacancy Lease = $1,673 + MCI* Capped 6% $100.38 = Current Rent $1,773.38

NEW LAW WITHOUT VACANCY BONUS

Previous Rent = $1,350 + $27.28 IAI = $1,377.28 New Vacancy Lease = $1,377.28 + MCI Capped 2% $27.55 = New Rent $1,404.83

Estimated Monthly Savings

$368.55

Source: NYSHCR
*NYC Median MCI/IAI

Eliminando el Bono por Unidad Vacante

Ejemplo en Dólares

LEY ACTUAL CON EL BONO POR UNIDAD VACANTE

Alquiler Previo = $1,350 + Bono de 20% por Unidad Vacante = $1,620 + $53 en IAI* = $1,673 Contrato Nuevo por Unidad Vacante = $1,673 + Límite al Aumento del Alquiler por MCI* de 6% = $100.38 = Alquiler Actual $1,773.38

NUEVA LEY SIN EL BONO POR UNIDAD VACANTE

Alquiler Previo = $1,350 + $27.28 en IAI = $1,377.28 Contrato Nuevo por Unidad Vacante = $1,377.28 + Límite al Aumento del Alquiler por MCI de 2% $27.55 = Alquiler Actual $1,404.83

Ahorros Estimados Mensualmente

$368.55

Fuente: NYSHCR
*NYC Median MCI/IAI

Assemblywoman Davila delivered the

STRONGEST tenant protections ever

- Prohibits retaliatory eviction against a tenant who makes a good faith complaint to the landlord alleging uninhabitable conditions
- Prevents landlords from using a database of court information to blacklist prospective tenants
- Requires landlords of unregulated units to provide adequate notice when refusing to renew a lease
- Limits security deposits to one month's rent and requires any deposit to be refundable
- Requires landlords make a good faith effort to re-rent a unit after a tenant breaks the lease to help mitigate damages
- Limits background check fees to $20 and prohibits lease application fees

La asambleísta Davila logró las

protecciones MÁS FIRMES en la historia para los inquilinos

- Prohíben el desalojo por represalias en contra de inquilinos que se quejen de buena fe con el casero, alegando condiciones inhabitables
- Previenen que los caseros utilicen una base de datos con información del tribunal para negarles vivienda a posibles inquilinos
- Requieren que los caseros de unidades sin regulación de alquiler provean notificación adecuada cuando se rehúsen a renovar un contrato de arrendamiento
- Limitan los depósitos de garantía a un mes de alquiler y requieren que cualquier depósito sea reembolsable
- Requieren que los caseros hagan un esfuerzo de buena fe para volver a alquilar una unidad después de que un inquilino rompa el contrato para ayudar a mitigar los daños
- Limitan las tarifas por verificaciones de antecedentes penales a $20 y prohíben las tarifas por solicitudes de arrendamiento