

Assembly Member / Asambleísta
Epstein:

**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



– Assembly Member Epstein

**“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 podemos
llamar hogar**”.**

– Asambleísta Epstein

250 Broadway, Suite 2234 • New York, NY 10007
212-979-9696 • epsteinh@nyassembly.gov

Assembly Member Epstein 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

El asambleísta Epstein hace historia:

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

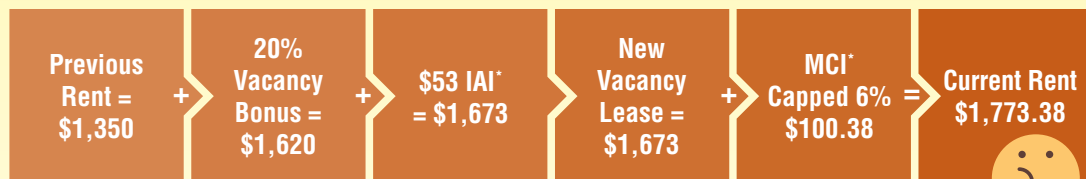
LAS REFORMAS DE ALQUILER previenen aumentos injustos y les ahorran dinero a los inquilinos

- ✓ 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



NEW LAW WITHOUT VACANCY BONUS



Estimated Monthly Savings

\$368.55

Source: NYSHCR
*NYC Median MCI/IAI

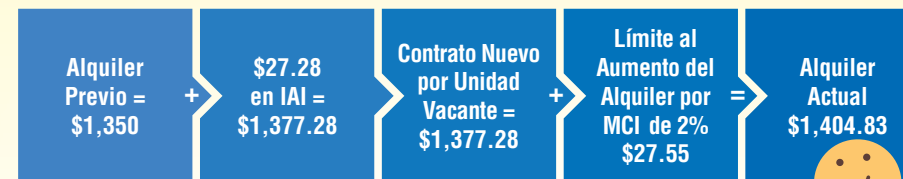
Eliminando el Bono por Unidad Vacante

Ejemplo en Dólares

LEY ACTUAL CON EL BONO POR UNIDAD VACANTE



NUEVA LEY SIN EL BONO POR UNIDAD VACANTE



Ahorros Estimados Mensualmente

\$368.55

Fuente: NYSHCR
*NYC Median MCI/IAI

Assembly Member Epstein 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



El asambleísta Epstein 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

Reguieren 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

Reguieren 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

