

Housing Stability & Tenant Protection Act of 2019

Ley de Estabilidad de Vivienda y Protección del Inquilino de 2019

Extends and Makes Permanent Rent Regulation Laws

Extiende y hace que las leyes de regulación de alquileres permanentes

- **Makes permanent the state's rent regulation laws, including the Emergency Tenant Protection Act of 1974 (ETPA), which provide the process by which local governments declare a housing emergency and administer their rent regulation program.**

Hace permanentes las leyes estatales de regulación de alquileres, incluida la Ley de 1974 de protección de inquilinos en una emergencia (ETPA), que establece el proceso mediante el cual los gobiernos locales declaran una emergencia de vivienda y administran su programa de regulación de alquileres.

Repeals High Rent Vacancy Deregulation & High Income Deregulation

Deroga la desregulación de vacantes de alquiler alto y la desregulación de ingresos altos

- **Repeals statutes that currently allow units to be deregulated on vacancy if the rent reaches \$2,744 in New York City, or a corresponding amount in counties outside of the city, as well as if the rent reaches that threshold and the tenants earn more than \$200,000 per year for more than 2 years.**

Deroga los estatutos que actualmente permiten que las unidades se desregulen en una vacante si la renta llega a \$ 2,744 en la ciudad de Nueva York, o una cantidad correspondiente en condados fuera de la ciudad, así como si la renta alcanza ese límite y los inquilinos ganan más de \$ 200,000 por año por más de 2 años.

Repeals Vacancy & Longevity Bonuses

Deroga los bonos de vacancia y de longevidad

- **Repeals the statutory vacancy bonus, which allows landlords of rent regulated units to collect an automatic increase in rent of up to 20% on vacancy.**
- **Repeals the vacancy longevity bonus, which allows landlords of rent regulated units that have not claimed a vacancy increase for eight or more years to collect an automatic rent increase of 0.6 % multiplied by the number of years since the last vacancy.**

Deroga el bono legal de vacancia, que permite a los arrendadores de unidades de renta regulada cobrar un aumento automático de la renta de hasta el 20% en la vacante.

Deroga el bono de longevidad de vacante, que permite a los arrendadores de unidades de renta regulada que no hayan reclamado un aumento de vacante durante 8 años o más, cobrar un aumento de alquiler automático de 0.6 % multiplicado por el número de años desde la última vacante.

- **Prohibits local Rent Guideline Board (RGBs) from setting their own vacancy and longevity bonuses, and from adjusting rent increases for reasons not in the statute.**
Prohíbe que las juntas locales de pautas de alquiler (Rent Guideline Board (RGB)) establezcan sus propios bonos de vacante y longevidad, y que ajusten los aumentos de alquiler por razones que no están en el estatuto.

Reforms Preferential Rent
Reformas de Renta Preferencial

- **Prohibits owners who offer tenants a “preferential rent,” or rent below the legal regulated rent, from discontinuing the use of preferential rent or raising the rent to the full legal amount upon lease renewal.**
Prohíbe a los propietarios que ofrecen a los inquilinos un “alquiler preferencial”, o alquiler por debajo del alquiler legal regulado, que suspenda el uso del alquiler preferencial o que aumente el alquiler al monto legal completo al renovar el contrato de arrendamiento.
- **Landlords may charge any rent up to the full legal regulated rent once the tenant vacates the unit, as long as the tenant did not vacate due to the owners failure to maintain the unit.**
Los arrendadores pueden cobrar cualquier alquiler hasta el alquiler legal completo regulado una vez que el inquilino abandona la unidad, siempre que el inquilino no desocupe debido a que los propietarios no mantuvieron la unidad.

Extends Rent Overcharge Look-Back to 6 Years
Extiende el recargo del alquiler excesivo a 6 años

- **Eliminates the statute of limitations for tenants who claim their landlords have overcharged them, and extends the “look-back” period from four years to six years.**
Elimina el estatuto de limitaciones para los inquilinos que afirman que sus propietarios les han cobrado en exceso, y extiende el período de "retroceso" de cuatro años a 6 años.
- **Removes the ability for owners to avoid treble damages if they voluntarily return the amount of the rent overcharge prior to a decision being made by a court or the Department of Housing and Community Renewal (DHCR).**
Elimina la posibilidad de que los propietarios eviten daños triples si devuelven voluntariamente el monto de la sobrecarga del alquiler antes de que un tribunal o el Departamento de Renovación de la Comunidad (DHCR) tomen una decisión.

Establishes Statewide Option for the ETPA

Establece Opción Estatal para la ETPA

- **Expands eligibility for coverage under the ETPA to every county in New York State by removing geographic limitations, allowing any municipality to opt-in to rent stabilization if there is a housing emergency in which the rental vacancy rate is 5% or less.**
Expande la elegibilidad para la cobertura bajo la ETPA a todos los condados del estado de Nueva York mediante la eliminación de limitaciones geográficas, lo que permite a cualquier municipio optar por la estabilización de alquileres si hay una emergencia de vivienda en la que la tasa de vacantes de alquiler es del 5% o menos.

Provides Relief from Large Rent Increases for Rent-Controlled Tenants

Proporciona alivio contra grandes aumentos de alquiler para inquilinos de alquiler controlado

- **Limits rent-controlled rent increases to the lesser of 7.5% or a level equal to the average of the previous five RGB increases for one-year stabilized renewal leases.**
Limita los aumentos de renta controlada al menor del 7.5% o un nivel igual al promedio de los 5 aumentos anteriores del RGB para la renovación de arrendamiento estabilizados de un año.
- **Prohibits fuel adjustments or pass-along increases for rent-controlled tenants.**
Prohíbe los ajustes de combustible o pasar los aumentos a los inquilinos con renta controlada.

Reforms the Owner Use Exception

Reforma la excepción de uso del propietario

- **Limits the "owner use" provision to the use of a single unit of rent regulated housing stock by the owner or their immediate family as their primary residence.**
Limita la disposición de "uso por el propietario" al uso de una sola unidad de alquiler de viviendas reguladas por el propietario o su familia inmediata como su residencia principal.
- **Provides tenants with cause of action if they are evicted because the landlord makes a fraudulent claim about the intended use of the unit.**
Proporciona a los inquilinos una causa de acción si son desalojados porque el propietario hace un reclamo fraudulento sobre el uso previsto de la unidad.

Keeps Stabilized Apartments Rented to Nonprofits in the Stabilization System

Mantiene en el sistema de estabilización los apartamentos estabilizados alquilados a organizaciones sin fines de lucro

- **Requires units to remain rent-stabilized if they are provided by nonprofits to individuals who are, were or are at risk of becoming homeless.**
Requiere que las unidades permanezcan con renta estabilizada si las proporcionan organizaciones sin fines de lucro a personas que están, estuvieron o están en riesgo de quedarse sin hogar.

Reforms Major Capital Improvement (MCI) Increases

Reforma los aumentos por importante mejoras de capital (MCI)

- **Caps the annual MCI rent increase at 2% statewide, down from the current 6% in New York City and 15% in other counties currently covered by ETPA.**
Limita el aumento anual de la renta por MCI a 2% en todo el estado, por debajo del actual 6% en la ciudad de Nueva York y el 15% en otros condados actualmente cubiertos por ETPA.
- **Caps any MCI rent increases approved within the last 7 years at the lower percentage beginning in September 2019.**
A partir de septiembre 2019, limita al porcentaje más bajo los aumentos de renta por MCI aprobados en los últimos 7 años.
- **Removes MCI increases and RGB increases based on an MCI after 30 years, instead of allowing them to remain in effect permanently.**
Elimina después de 30 años los aumentos por MCI y los aumentos de RGB basados en un MCI, en lugar de permitir que permanezcan vigentes permanentemente.
- **Tightens the rules governing the spending that qualifies for an MCI increase.**
Restringe las reglas que rigen el gasto que califica para un aumento por MCI.
- **Strengthens enforcement by requiring that 25% of MCIs be inspected and audited by DHCR annually.**
Refuerza el cumplimiento al exigir que el 25% de los MCI sean inspeccionados y auditados anualmente por la DHCR.
- **Lowers rent increases by lengthening the MCI formula's amortization period.**
Reduce los aumentos de renta al alargar el período de amortización de la fórmula MCI.

Reforms Individual Apartment Improvement (IAI) Increases

Reforma los aumentos de mejoras de apartamentos individuales (IAI)

- **Caps the amount of reimbursable IAI spending at \$15,000 over a 15 year period, for up to 3 separate IAIs.**
Limita la cantidad de gastos reembolsables del IAI a \$15,000 durante un período de 15 años, para un máximo de 3 IAI por separado
- **Removes IAI increases and RGB increases based on the IAI after 30 years, instead of allowing them to remain permanent.**
Elimina los aumentos por IAI y los aumentos de RGB basados en un IAI después de 30 años, en lugar de permitir que permanezcan permanentes.
- **Lowers increases by lengthening the IAI formula's amortization period.**
Disminuye los aumentos al alargar el período de amortización de la fórmula IAI.
- **Strengthens enforcement by requiring DHCR to randomly audit and inspect at least 10% of IAIs annually.**
Fortalece la aplicación exigiendo que DHCR audite e inspeccione al azar al menos el 10% de los IAI anualmente.

Establishes Stronger Housing Security and Tenant Protections Statewide

Establece una seguridad de vivienda y protecciones más fuertes para los inquilinos en todo el estado

- **Strengthens the existing retaliatory eviction law by prohibiting retaliatory eviction by a landlord against a tenant who makes a good faith complaint to them alleging a violation of the warranty of habitability, and requiring the landlord to prove that an eviction is not retaliation if it occurs within 1 year, rather than only 6 months, of the tenant making a good faith complaint.**
Refuerza la ley existente de desalojo por represaria al prohibir el desalojo por represaria de parte de un propietario contra un inquilino que les presenta una queja de buena fe alegando una violación de la garantía de habitabilidad, y exigiendo que el propietario demuestre que un desalojo no es una represaria si ocurre dentro de 1 año, en lugar de solo 6 meses, desde que el inquilino presente una queja de buena fe.
- **Sets a standard period of time for a landlord to provide notice of refusal to renew or of a rent increase greater than 5%, depending on length of tenancy.**
Establece un período de tiempo estándar para que un propietario notifique su negativa a renovar o para aumentar su renta en más del 5%, dependiendo de la duración del alquiler.
- **Requires landlords to make a reasonable, good faith attempt at re-letting a unit if a tenant vacates before their lease expires.**
Requiere que los propietarios realicen un intento razonable y de buena fe para volver a permitir el alquiler de una unidad si el inquilino desaloja antes de que expire su contrato de arrendamiento.

- **Protects tenants by prohibiting landlords from using databases of court information to blacklist tenants.**
Protege a los inquilinos al prohibirles a los propietarios usar información de las bases de datos de la corte para poner en la lista negra (Black List) a los inquilinos.
- **Reforms the eviction process so tenants have more time to pay rent owed, fix lease violations or get a lawyer before losing their home, and also gives them more time to find a new home if necessary.**
Reforma el proceso de desalojo para que los inquilinos tengan más tiempo para pagar el alquiler adeudado, arreglar las infracciones al arrendamiento o buscar un abogado antes de perder su hogar, y también les da más tiempo para encontrar un nuevo hogar si es necesario.
- **Limits security deposits to one month's rent, gives the tenants the right to ask for a walkthrough inspection with the landlord before and at the end of occupancy, and requires the landlord to provide an itemized account of why any security deposit is retained.**
Limita los depósitos de seguridad a un mes de alquiler, le da a los inquilinos el derecho de solicitar un recorrido de inspección con el propietario antes y al final de la ocupación, y le exige que proporcione una cuenta detallada de por qué se retiene cualquier depósito de seguridad.
- **Expands the circumstances under which a judge may consider a hardship and stay an eviction proceeding.**
Expande las circunstancias bajo las cuales un juez puede considerar una dificultad y suspender un proceso de desalojo.

Reform Condo and Co-Op Conversion

Reforma de Conversión a Condo y Co-Op

- **Eliminates "eviction plans," which allow non-purchasing tenants to be evicted, and reforms non-eviction plans.**
Elimina los "planes de desalojo", que permiten desalojar a los inquilinos que no compran, y reforma los planes de no desalojo.
- **Requires 51% of current tenants to approve a non-eviction plan, as opposed to 15% of tenants or outside purchasers under current law.**
Requiere que el 51% de los inquilinos actuales apruebe un plan de no desalojo, en vez del 15% de los inquilinos o compradores externos según la ley actual.

Establishes Protections for Mobile & Manufactured Home (MMH) Tenants

Establece Protecciones para Inquilinos de Casas Móviles y Manufacturadas (MMH)

- **Limits rent increases to 3%, or 6% only if due to increased operating expenses, property taxes or capital improvements. Tenants could challenge increases over 3% in court.**
Limita los aumentos de renta al 3%, o al 6% sólo si se debe a un aumento en los gastos operativos, impuestos a la propiedad o mejoras de capital. Los inquilinos podrían impugnar aumentos de más del 3% en los tribunales.
- **Establishes rent-to-own regulations to protect MMH tenants attempting to purchase a home from an MMH park owner or operator.**
Establece regulaciones de alquiler con opción a compra para proteger a los inquilinos de MMH que intentan comprar una casa de un propietario o administrador de un parque de MMH.
- **Strengthens protections against evictions from parks for the purpose of changing the use of the land.**
Fortalece las protecciones contra los desalojos de los parques con el propósito de cambiar el uso de la tierra.