

2010 Resumen sobre los alquileres en lenguaje corriente

Matrícula de las propiedades de alquiler:

Unidades que no se tienen que matricular :

- Unidades de casa de huéspedes que tienen licencia del Estado de NJ
- Unidades de vivienda pública
- Cuartos de dormitorios universitarios/ fraternities estado
- Moteles y hoteles
- Casas de una sola familia que están habitadas por el dueño

Unidades que deben matricularse ANUALMENTE para cumplir con la Ordenanza de Inspección Periódica de Vivienda de la Ciudad pero NO tienen el alquiler controlado

- **PROPIEDADES DE ALQUILER DE 2-FAMILIAS QUE ESTAN OCUPADAS POR EL DUEÑO**
- Unidades de Sección 8 que están basadas en un proyecto
- Construcción nueva que califica – *favor de contactar a la Oficina del Control de Alquiler para las calificaciones*

2-dueño de las propiedades de la familia no se ocupaba de alquiler controlado, pero ahora debe registrar su dueño no la unidad ocupados. Esto se hace para un mejor seguimiento de todos, unidad de alquiler, para tener todas las unidades de alquiler de cumplir con el cumplimiento del código 3-inspecciones de alquiler al año y para desalentar el fraude de los propietarios no residentes que quieren evadir sus responsabilidades de control de alquileres.

Unidades que tienen que matricularse anualmente y tienen el alquiler controlado

El resto de todas las unidades de alquiler, incluye las que no están ocupadas.

Todas las matrículas se deben archivar antes del **1ero de abril** de cada año. El costo de matrícula es de **\$25 por unidad**. La inscripción después 30 de Abril se le harán un cargo de \$5.00 por cada unidades.

El Alquiler básico:

El dueño no podrá aumentar el alquiler básico de un unidad de alquiler más del aumento máximo anual permisible. **El aumento máximo permisible para el 2010 es 2.5%**. Por ejemplo, si el alquiler básico del 2009 era \$1,000, el alquiler máximo para un contrato que comienza **en el 2010 es \$1,025.00** ($\$1,000.00 \times 205\% = \25.00)

AVISO DE AUMENTO: Cualquier propietario que buscan un aumento de la renta básica será, por lo menos treinta (30) días antes de la fecha en que el aumento sea efectivo, notificar al inquilino permanente por escrito de los cálculos necesarios para calcular el aumento.

Sobrecargos:

El dueño puede solicitar sobrecargos por dificultades y mejoras de capital.

Para poder añadir estos sobrecargos al pago del alquiler básico, el dueño tiene que obtener la aprobación del sobrecargo en una vista pública de la Junta del Control de Alquiler.

El Descontrol de una unidad vacante (“VDC”):

Un dueño puede aumentar el alquiler en exceso del aumento máximo anual si:

- El inquilino previo ha desalojado la unidad voluntariamente o por un desahucio legal;
- El dueño ha sometido una aplicación de descontrol para la unidad vacante a la Oficina del Control de Alquiler.
- **El Descontrol para ajustar el alquiler al mercado - Calificaciones**
 - Si la unidad que está vacante **NO SE LE HA CONCEDIDO** un “VDC” de mercado en los últimos 5 años
 - El dueño ha hecho una inversión durante los últimos 5 años equivalente a 15% del alquiler anual del año previo.
 - Ejemplo: La unidad que se va a quedar vacante se está alquilando por \$1,000 por mes. Si la unidad no ha tenido un “VDC del mercado” en los últimos 60 meses y el dueño ha invertido por lo menos \$1,800 en la unidad ($\$1,000 \times 12 \times 15\%$) durante los últimos 5 años, el dueño puede calificar para un descontrol de “mercado” de la unidad vacante.

Ajustes a la unidad vacante – (descontrol limitado)

- Si la unidad que se queda vacante se **LE HA CONCEDIDO** un “VDC de mercado” en los últimos 5 años, la unidad PUEDE calificar para un ajuste de vacante.
- Aumento del Ajuste de Vacante: aumento del alquiler básico del **2010 es 2.5% + 4% = 6.5% para 2010**
- Calificación:
 - La unidad no tomó un Ajuste de Vacante el año anterior; por ejemplo, no puede tomar un ajuste de vacante dos años corridos.
- **El descontrol sustancial por rehabilitación –**
 - Una unidad que queda vacante puede ser descontrolada en el mercado en cualquier momento si el dueño invierte en mejoras que tienen un valor de 20% ó más del valor determinado de la la unidad con las mejoras.
 - La inversión de 20% se debe haber hecho en la unidad en los últimos 60 meses o desde el último “VDC, “ cualquiera que sea el periodo más corto.

Avisos:

- Todos los contratos de alquiler (escritos y orales) deben incluir el siguiente aviso sobre el control del alquiler:
“Esta unidad de alquiler está cubierto por la Ordenanza del Control de Alquiler de la Ciudad de New Brunswick. Esta ordenanza afecta la habilidad del dueño de aumentar el alquiler, imponer cargos mandatorios e imponer sobrecargos por varios gastos del dueño. Un inquilino puede buscar un remedio en contra del dueño por una violación de ésta ordenanza delante de la Junta del Control de Alquiler de la Ciudad. Cualquier pregunta con respecto a la ordenanza del control de alquileres se debe presentar al presidente de la Junta del control de alquileres de la Ciudad de New Brunswick.”
- Avisos al inquilino en el contrato inicial o en la renovación del contrato
 - El dueño está obligado a proveerle al inquilino lo siguiente en el contrato inicial o en la renovación del contrato de alquiler
 - El cálculo para los aumentos en el alquiler básico
 - La más reciente matrícula archivada para la unidad
 - Cualquier aviso para la aplicación para sobrecargos que se han hecho en los últimos 12 meses
 - Cualquier aplicaciones de “VDC” hechos para la unidad en los últimos 12 meses
 - El resumen bilingüe en lenguaje corriente de los requisitos del control de alquileres (éste documento)
- Avisos del descontrol de la vacante
 - Aviso por el dueño al inquilino por escrito sobre cualquier aplicación de “VDC” (por correo regular y correo certificado)
 - Una declaración notariada del dueño a la Junta del Control de Alquiler denotando que se ha avisado adecuadamente al inquilino.
 - Aviso por la Junta del Control de Alquileres al dueño y al inquilino (si la unidad está ocupada) de la aprobación o desaprobación de la aplicación de “VDC.”
- Sobrecargos
 - El dueño tiene que fijar un aviso públicamente en el vestíbulo sobre la aplicación para sobrecargos
 - Aviso personal al inquilino por lo menos 30 días antes de la fecha de la vista (por correo regular y correo certificado)

Quejas:

Una queja sobre el alquiler básico, sobrecargos o el descontrol de una unidad vacante se puede presentar a la Oficina del Control del Alquiler en el #25 de la Calle Kirkpatrick, Civic Square Building (al lado de City Hall). Se puede contactar a la oficina llamando al 732.745.5050. La Junta del Control de Alquiler tendrá una vista pública para oír quejas que no se han podido resolver amigablemente entre el dueño y el/los inquilino(s). Las violaciones de la ordenanza son castigables por multas impuestas por la corte municipal.

Penas:

- La violación de la ordenanza es una violación a la ordenanza municipal y es castigable por una multa, posible sentencia de cárcel o servicio a la comunidad.
- Si la Junta del Control de Alquiler determina que se cobró alquiler demás:
 - La devolución al inquilino de cualquier alquiler que se cobró en exceso
 - Ningún alquiler básico, VDC o sobrecargo permitido por los próximos 2 contratos de alquiler anuales

Para obtener los reglamentos completa y los formularios de matrícula y “VDC” están disponibles en el siguiente lugar en la red cibernética: <http://www.cityofnewbrunswick.org/depts/economicdev/rentcontrol.asp>

Para obtener los reglamentos complete están disponibles en el siguiente lugar en la red cibernética: <http://municipalcodes.lexisnexis.com/codes/newbrunswick/>

Chasquido en “Title 5 BUSINESS LICENSES AND REGULATIONS después bajo Chapter 5.80 RENT CONTROL

La Oficina del Control del Alquiler (New Brunswick Rent Control Office): 732.745.5050