

Important Information About Affordable Housing

Información importante sobre la vivienda asequible



Assemblywoman / Asambleísta

Latoya Joyner

Important Information You Should Know About Your Rights As A Tenant...

Recently passed state legislation strengthens protections for tenants and helps keep housing affordable for more New Yorkers by enhancing important tenant protections. It also protects our families by renewing rent regulations for four more years. This brochure includes helpful information for tenants that is focused on your rights and recent changes to state law that assist tenants.



Información importante que usted debe de saber sobre sus derechos como inquilino...

Legislación estatal aprobada recientemente fortalece las protecciones para los inquilinos y ayuda a mantener la vivienda asequible para más neoyorquinos al mejorar las protecciones importantes para los inquilinos. La legislación también protege a nuestras familias al renovar las regulaciones de alquiler por cuatro años más. Este folleto incluye información útil para los inquilinos enfocada en sus derechos y en los cambios recientes a la ley estatal que ayudan a los inquilinos.

Saving Tenants Money—*Making Housing More Affordable*

Extending rent regulation for another four years, state legislation enacted in June 2015 with the support of Assemblywoman Latoya Joyner makes major changes in how Major Capital Improvements (MCIs) are calculated. As a result of the changes, tenants will save a significant amount of money in their monthly housing cost. **For example is a tenant lives in a building of more than 35 apartments, they will save more than 22 percent every month on the cost of that MCI. This monthly savings will last for their entire time as a tenant in that apartment.**

Tenants living in buildings with 34 apartments or less will also save money when paying MCIs. For them, the savings will be 12.5 percent every month on the cost of their MCI. **These monthly savings will help families make ends meet for the entire time they live in their apartments.**

This is real money that will be kept in the pockets of families throughout our community to help them make ends meet and obtain a better quality of life.

Ahorrándoles dinero a los inquilinos— haciendo la vivienda más asequible

Al extender las regulaciones de alquiler por cuatro años más, la legislación estatal aprobada en junio del 2015, con el apoyo de la asambleísta Latoya Joyner, hace cambios importantes sobre cómo se calculan las Mejoras Capitales Mayores (MCI, por sus siglas en inglés). Como resultado de estos cambios, los inquilinos ahorrarán una cantidad muy importante de dinero en sus gastos mensuales de vivienda. **Por ejemplo, si un inquilino vive en un edificio de más de 35 apartamentos, ahorrará más del 22 por ciento cada mes en los costos de las MCI. Este ahorro mensual durará todo el tiempo que el inquilino ocupe ese apartamento.**

Los inquilinos que viven en edificios de 34 apartamentos o menos también ahorrarán dinero cuando paguen por las MCI. Para ellos, los ahorros serán del 12.5 por ciento cada mes en los costos de sus MCI. **Estos ahorros mensuales ayudarán a las familias a solventar sus gastos durante el tiempo que ocupen sus apartamentos.**

Esto es dinero verdadero que se mantendrá en los bolsillos de las familias a través de nuestra comunidad para ayudarlos a cumplir con sus gastos y obtener una mejor calidad de vida.

Keeping Housing Affordable for Seniors and the Disabled

Seniors and the disabled can face the greatest number of issues as they try to find and maintain affordable, quality housing that meets their needs. **Recognizing this important need on July 1, 2014 the annual income limit for both SCRIE and DRIE were raised to \$50,000.** This increase makes many more households eligible to participate in these two valuable programs.

This importance of keeping housing affordable for our seniors and disabled has also led to the passage of legislation supported by Assemblywoman Latoya Joyner that strengthens their protections.

Legislation passed by both houses of the State Legislature during the 2015 session would:

- Give grieving families more time to transfer benefits from SCRIE and DRIE recipients by extending the deadline from 60 days to six months
- Require landlords to notify tenants about the availability of SCRIE and DRIE programs as part of their annual lease renewal
- Ensure that SCRIE and DRIE recipients are not dropped from the programs because of changes made by the New York City Department of Finance.



Manteniendo la vivienda asequible para los ancianos y para las personas con discapacidades

Los ancianos y las personas con discapacidades enfrentan una gran cantidad de asuntos al tratar de encontrar y mantener vivienda asequible de calidad que cumpla con sus necesidades. **Reconociendo esta importante necesidad, el límite del ingreso anual tanto para la Exención de Aumentos de Alquiler para Envejecientes (SCRIE, por sus siglas en inglés) como para la Exención de Aumentos de Alquiler por Discapacidad (DRIE, por sus siglas en inglés) aumentó a \$50,000 el 1º de julio de 2014.** Este aumento permite que más hogares sean elegibles para participar en estos valiosos programas.

La importancia de mantener vivienda asequible para nuestros ancianos y personas discapacitadas también ha conllevado a la aprobación de legislación apoyada por la asambleísta Latoya Joyner que fortalece sus protecciones.

Legislación aprobada por ambas Cámaras de la Legislatura estatal durante la Sesión Legislativa del 2015:

- Otorgaría a las familias en duelo más tiempo para transferir los beneficios de SCRIE y DRIE otorgándoles a los beneficiarios una prórroga en la fecha límite de 60 días a seis meses
- Requeriría que los caseros notifiquen a los inquilinos sobre la disponibilidad de los programas de SCRIE y DRIE como parte de la renovación anual de su contrato de arrendamiento



- Aseguraría que los beneficiarios de SCRIE y DRIE no sean expulsados de los programas por cambios hechos por el Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York.

Protecting Yourself Against Harassment

Often tenants feel that unscrupulous landlords are harassing them as a way of forcing families to leave buildings where they have lived for many years. The resulting vacancy makes it possible for landlords to raise rents even higher and Assemblywoman Latoya Joyner is very concerned about the impact that is having upon families throughout our community. **With her support, state law has been changed to increase the penalties for landlords who harass tenants.**

The new law strengthens protections for tenants by increasing civil penalties for tenant harassment by landlords who violate an order from New York State Homes and Community Renewal to a fine of between \$1,000 and \$2,000 for a first offense; and a fine between \$2,000 and \$3,000 for any subsequent offense.

Harassment that leads to a tenant vacating their apartment is a serious matter and the civil penalties for those offenses have been raised as well. Those higher fines are:

- Landlord harassment leading to the tenant vacating their apartment will result in the landlord receiving between a \$2,000 to \$3,000 fine.
- Civil penalties rise to between \$10,000 and \$11,000 for any subsequent offense by a landlord or for a violation directed at the tenants of more than one housing accommodation.

If you are experiencing harassment by your landlord—please don't be afraid. **You can fight to protect your rights by reaching out to Assemblywoman Latoya Joyner's district office and seeking assistance.** They will refer you to free civil legal services who have experience in defending the rights of tenants as we seek to get you the justice you deserve.

Assemblywoman Joyner's district office is located at 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, New York 10451, by calling (718) 538-2000, or by emailing joynerl@assembly.state.ny.us.

Protéjase contra el acoso

A menudo muchos inquilinos sienten que propietarios inescrupulosos los acosan para obligarlos a desocupar los edificios en los que han vivido por muchos años. Cuando las unidades quedan vacantes a los propietarios se les facilita aumentar los alquileres aún más y la asambleísta Latoya Joyner está muy preocupada sobre el impacto que esta situación tiene en las familias de toda nuestra comunidad. **Con su apoyo, la ley estatal ha sido cambiada para aumentar los castigos para los propietarios que acosan a los inquilinos.**

La nueva ley fortalece las protecciones para los inquilinos al aumentar los castigos civiles para los propietarios que acosen a los inquilinos al violar una orden de la División de Renovación de Comunidades y Viviendas (DHCR, por sus siglas en inglés) con una multa de entre \$1,000 y \$2,000, por una primera ofensa; y una multa entre \$2,000 y \$3,000 por cualquier ofensa subsiguiente.

El acoso que conlleve a que un inquilino desocupe su apartamento es un asunto serio y los castigos civiles por estas ofensas también han sido aumentados. Los cambios en las multas son los siguientes:

- El acoso por parte de un propietario que conlleve a que un inquilino desocupe su apartamento resultará en que el propietario reciba una multa de entre \$2,000 y \$3,000
- Los castigos civiles aumentarán de entre \$10,000 y \$11,000 por cualquier ofensa subsiguiente cometida por un propietario o por una violación dirigida a los inquilinos de más de una vivienda

Si usted está experimentado cualquier tipo de acoso por parte de un propietario—por favor, no tenga miedo. **Usted puede luchar para proteger sus derechos, comunicándose con la oficina de distrito de la asambleísta Latoya Joyner y buscando ayuda.** Ellos lo referirán a servicios legales civiles gratis que tienen experiencia defendiendo los derechos de los inquilinos mientras nosotros tratamos de obtener la justicia que usted se merece.

Comuníquese con la oficina de distrito de la asambleísta Joyner ubicada en el 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, New York 10451, llame al (718) 538-2000 o envíe un correo electrónico a joynerl@assembly.state.ny.us.





Housing Specialists Are Available to Assist You

Assemblywoman Latoya Joyner's office is here to help if you need housing-related assistance. Housing specialists are available on Thursday from 11:00 a.m. – 3:00 p.m.

Please contact us by calling (718) 538-2000, or stopping by Assemblywoman Joyner's district office, located at 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, NY 10451.

Especialistas en vivienda están disponibles para ayudarle

Si necesita ayuda relacionada con la vivienda, la oficina de la asambleísta Latoya Joyner está aquí para ayudarle. Los especialistas en vivienda están disponibles los jueves de 11:00 a.m. a 3:00 p.m.

Favor de comunicarse con nosotros llamando al (718) 538-2000 o visítennos en la oficina de distrito de la asambleísta Joyner ubicada en el 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, New York 10451.



Assemblywoman

**Latoya
Joyner**

Important Information About
Affordable Housing

Housing Specialists Are Here to Assist You!

Assemblywoman Latoya Joyner's office is here to help you with housing-related issues. Housing specialists are available on Thursdays from 11:00 a.m.–3:00 p.m. Please contact us by calling (718) 538-2000, or stopping by Assemblywoman Joyner's district office, located at 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, NY 10451.

Walk-ins and appointments accepted!!

¡Los especialistas en vivienda están aquí para ayudarle!

La oficina de la asambleísta Latoya Joyner está aquí para ayudarle con asuntos relacionados a la vivienda. Los especialistas en vivienda están disponibles los jueves de 11:00 a.m. a 3:00 p.m. Favor de comunicarse con nosotros llamando al (718) 538-2000 o visítennos en la oficina de distrito de la asambleísta Joyner ubicada en el 910 Grand Concourse, Suite 1JK, Bronx, New York 10451.

¡Las citas y visitas sin cita previa son bienvenidas!