

# Your Rights As A New York City Tenant

Tenants living in privately owned buildings in New York City containing at least three apartments have the rights listed below:

## **Eviction**

Only a marshal or sheriff with a court order can legally perform an eviction in New York against you

- if your landlord has *ever* accepted rent from you, or
- if you have a valid lease for the apartment, even if the lease has expired, or
- if you have lived in the apartment for 30 days or more, even if no rent was paid and there is no lease.

If any of the above criteria apply, it is illegal for anyone other than a city marshal or sheriff to remove you or your possessions, prevent you from entering your apartment, or discontinue essential services such as water, heat, or electricity as a means of forcing you out. You can report such actions to the police, or seek re-entry and a restoration of services by bringing an illegal lockout case at your borough's housing or civil court.

Before having the right to hire a marshal or sheriff, your landlord must first obtain a judgment and a warrant of eviction from a court, and you have the right to defend yourself in the court case. The landlord, court, and marshal, are all separately required to notify you if you are subject to an eviction case. These rights apply to everyone, including roommates, family members, subtenants, and guests.

## **Repairs and Services**

Your landlord must maintain your building in good repair, keep the hallways and public areas clean, paint your apartment every three years, exterminate rats, mice, roaches, bedbugs, other vermin, and deal with any other matter dangerous to life or health, in a timely manner. Your landlord must also maintain electrical, plumbing, sanitary, heating, and ventilating systems, and appliances installed by your landlord, in good working order. These rights cannot be waived.

## **Heat and Hot Water**

Every tenant has the right to hot water all year long at all times at a minimum temperature of 120° F, and to adequate heat, with an inside temperature of 68° F from 6 a.m. to 10 p.m., when the outside temperature is below 55° F, and an inside temperature of 55° F from 10 p.m. to 6 a.m. when the outside temperature is below 40° F, during the period of October 1 through May 31.

## **Roommates**

You have the right to have family members reside with you so long as the apartment does not become overcrowded. If only one person has signed a lease, you also have the right to share your apartment with one other adult not related to you, and that person's dependent children, but overcharging roommates in rent stabilized apartments is prohibited. Exceptions and restrictions to the rights to share your apartment apply to tenants living in subsidized housing and those who receive rental assistance based on income-eligibility. Always check your program's rules before taking in another household member.

## **Subletting**

In privately owned buildings with at least four units, your landlord may not unreasonably deny your request to sublet your apartment. You must follow specific rules when making a request to sublet. Subletting without making a proper request and/or obtaining consent from your landlord may be grounds for eviction. Tenants in subsidized housing, or who receive rental assistance based on income-eligibility, may not have the right to sublet while participating in the programs. Always check your program's rules.

## **Discrimination**

It is illegal for landlords and their agents to discriminate in the rental of housing, or the provision of services, based on actual or perceived race, creed, color, national origin, gender (including gender identity), disability, age, marital or partnership status, the presence of children, lawful occupation, sexual orientation or citizenship status. If your building - or another building owned by your landlord - contains six or more dwelling units, you are also protected against discrimination based on a lawful source of income: The landlord may not refuse to rent to a tenant based on his or her intention to pay the rent using a rent subsidy, or to refuse such subsidy from an existing tenant. If you have been discriminated against, you may contact the New York City Human Rights Commission by calling 311.

## **Taking Your Landlord To Court**

If your landlord does not maintain the building and/or your apartment, or fails to provide reliable services, you can go to your borough's housing court by yourself or with other tenants in your building and start a court case called a Housing Part (HP) Action against your landlord, and request the court to order repairs or the restoration of services. Low-income tenants can ask for the court fees to be waived.

## **Tenant organizations**

You have the right to form, join, and participate in a tenants' organization for the purpose of protecting your rights. Tenants organizations have the right to use common areas of the building, including the lobby if a community room is not available, free of charge for meetings. Your landlord is forbidden by law to harass you for tenant-organizing activities.

## **Seniors and Tenants With Disabilities**

For tenants living in rent stabilized, rent controlled, and Mitchell-Lama apartments: If you are sixty-two years of age or older or a disabled tenant, and you pay one-third or more of your income in rent, and your income falls below a certain income threshold, you can apply to have your rent frozen through the Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) or Disability Rent Increase Exemption (DRIE) programs. You may apply for such programs through the Department of Finance by calling 311. If you are disabled, your landlord must provide reasonable accommodations so that you may enjoy equal access to your housing

## **Additional rights of Rent-Regulated Tenants**

Rent-stabilized and rent-controlled tenants (rent-regulated tenants) have additional rights relating to maximum legal rents, causes for eviction, and leases. Consult the New York State Homes and Community Renewal for more about your rights as a rent-regulated tenant. Call 718-739-6400 or visit [nysdchr.gov/rent](http://nysdchr.gov/rent)

## **Lease renewals and riders**

Landlords can only end the tenancy of rent-regulated tenants for specific reasons set forth in the laws governing rent-regulation. In most cases when tenants are in compliance with their leases, rent-controlled tenants have rights to continuous occupancy, and rent-stabilized tenants must be offered the option of either a one- or two-year renewal lease, but if a renewal is not offered, the old lease remains in effect. Rent-stabilized tenants are not obligated to sign any riders or amendments that change the terms of their original lease.

## **Succession**

Certain family members (including non-traditional family members) who live with a regulated tenant for a period of time before the primary tenant moves or dies have the right to take over the lease for the apartment under the same terms, conditions, and rent levels as the departing tenant.

## **Rent reductions**

Regulated tenants may apply for a reduction of rent with HCR for decreased services or for repairs that are not addressed in a timely manner.

## **Illegal overcharges**

A rent-regulated apartment's unique history determines its legal maximum rent. You can contact HCR to investigate, challenge, and seek a rent adjustment and refund of an overpayment, if you believe that you're being overcharged or if you believe that your apartment was illegally deregulated.

## **The Metropolitan Council on Housing**

[www.metcouncilonhousing.org](http://www.metcouncilonhousing.org)

## **Tenants' Rights Hotline** 212-979-0611

Every Mon and Wed 1:30 - 8:00pm. Fri 1:30pm to 5pm

## **Tenants' Rights Clinic**

Every Tuesday Arrive before 6:30

61 E 4<sup>th</sup> St. NY, NY btwn Bowery and 2<sup>nd</sup> Ave



# Sus Derechos Como Inquilino De La Ciudad De Nueva York

Los inquilinos que viven en edificios de propiedad privada de la Ciudad de Nueva York que contengan al menos tres apartamentos, tienen los siguientes derechos:

## El desalojo

Sólo un mariscal o alguacil con una orden judicial legalmente puede realizar un desalojo en Nueva York contra usted si

- el dueño ha aceptado alquilar, o
  - usted posee un contrato de arrendamiento por el apartamento, aunque el contrato ha expirado, o
  - usted ha vivido en el apartamento por 30 días o más, incluso si no fue pagado ningún alquiler y no hay ningún contrato de arrendamiento.
- Si algunos de los criterios anteriores se aplican, es ilegal para cualquier persona que no sea de un mariscal o alguacil de la ciudad quita usted o sus pertenencias, le impide entrar en su apartamento, o interrumpir los servicios esenciales como agua, calefacción o electricidad como medio de echarle. Puede registrar tales acciones a la policía o buscar re-entrada y restauración de los servicios por llevar un caso de cierre patronal ilegal en corte de vivienda en su boro o en la corte civil.

Antes de tener el derecho de contratar a un mariscal o alguacil, su propietario debe primero obtener un juicio y una orden de desalojo de una corte, y usted tiene el derecho a defenderse en el juicio. El propietario, corte, y mariscal, todos por separado deben notificarle si usted está sujeto a un caso de desalojo. Estos derechos se aplican a todos, incluyendo compañeros de habitación, miembros de la familia, subinquilinos, y huéspedes.

## Reparaciones y Servicios

El propietario debe mantener su edificio en buen estado, mantener los pasillos y zonas comunes limpias, pintar su apartamento cada tres años, exterminar a las ratas, ratones, cucarachas, chinches, bichos, y ocuparse de cualquier otra materia peligrosa para la vida o la salud, de manera oportuna. El propietario también debe mantener en buenas condiciones los sistemas eléctricos, fontanería, sanitarios, calefacciones y ventilaciones, y aparatos instalados por el dueño. Estos derechos no pueden ser renunciados.

## Calefacción y Agua Caliente

Cada inquilino tiene derecho al agua caliente durante todo el año en todo momento a una temperatura mínima de 120 °F, y al calor adecuado, con una temperatura interior de 68 °F de 6 a.m. a 10 p.m., cuando la temperatura exterior es inferior a 55°F, y una temperatura interior de 55°F a partir de las 10:00 p.m. a 6 a.m. cuando la temperatura exterior es inferior a 40°F, durante el período del 1° de octubre hasta el 31 de mayo.

## Compañera de habitación/cuarto

Usted tiene el derecho de tener miembros de la familia residan con usted siempre y cuando el apartamento no sea superpoblado. Si sólo una persona ha firmado un contrato de arrendamiento, usted también tiene el derecho de compartir su apartamento con otro adulto no relacionados con usted, y que esa persona niños dependiente, pero sobrecarga acompañantes en alquiler apartamentos estabilizados está prohibida. Excepciones y restricciones a los derechos a compartir su apartamento se aplican a los inquilinos que viven en viviendas subvencionadas y aquellos que reciben ayuda para alquiler basada en los ingresos de su elegibilidad. Siempre revise el reglamento del programa antes de tomar un miembro adicional en el hogar.

## Subarrendando

En los edificios de propiedad privada con un mínimo de cuatro unidades, su dueño no puede irrazonablemente negar su petición a subarrendar su apartamento. Usted debe seguir normas específicos cuando se realiza una solicitud a subarrendar. Subarrendamiento sin hacer una solicitud apropiada y/u obtener el consentimiento de su dueño, puede ser motivo de expulsión. Los inquilinos de viviendas subvencionadas, o que reciben ayuda para alquiler basada en los ingresos de su elegibilidad, tal vez no tenga el derecho a subarrendar mientras su participación en estas programas. Siempre revise el reglamento del programa.

## Discriminación

Es ilegal para los propietarios y sus agentes a discriminar en el alquiler de la vivienda, o la prestación de servicios, basado en real o percibido raza, credo, color, origen nacional, sexo (incluyendo la identidad de género), la discapacidad, la edad, el estado civil o la asociación, la presencia de niños, la ocupación legítima, la orientación sexual o el estatus de ciudadanía. Si su edificio - u otro edificio de propiedad por su dueño - contiene 6 o más unidades de vivienda, que también están protegidos contra la discriminación basada en una legítima fuente de ingresos: el arrendador no puede negarse a alquilar a un arrendatario en base a su intención de pagar el alquiler mediante un subsidio de alquiler, o para rechazar dicha subvención del actual inquilino. Si usted ha sido discriminado, puede ponerse en contacto con la Ciudad de Nueva York Comisión de Derechos Humanos llamando al 311.

## La toma de su propietario a tribunal

Si su propietario no mantiene el edificio y/o su apartamento, o no puede proporcionar servicios confiables, puede ir al tribunal del alojamiento de su barrio por usted o con otros arrendatarios en su edificio y comenzar una causa judicial llamado una Acción de 'Housing Part' o HP (como está conocido en inglés) contra su propietario, y solicite que el tribunal pida reparaciones o la restauración de servicios. Los arrendatarios de bajos ingresos pueden pedir los honorarios del tribunal para ser renunciados.

## Organizaciones/Asociaciones de Inquilinos

Usted tiene el derecho a formar, inscribirse, y participar en una organización de inquilinos con el propósito de proteger sus derechos. Asociaciones de inquilinos tienen el derecho a usar áreas de común en el edificio, incluyendo el vestíbulo si la sala comunitaria no está disponible, gratuitos para las reuniones. Su propietario está prohibido por ley a acosarla para actividades de organizar inquilinos.

## Ancianos y Inquilinos con discapacidades

Para los inquilinos que viven en alquiler estabilizado, alquiler controlado, y apartamentos de Mitchell- Lama:

Si usted es 62 años de edad o más, o eres un inquilino discapacitado y pagas un tercio o más de sus ingresos de alquiler y su ingreso está por debajo de un cierto umbral de ingresos, usted puede aplicar para que el alquiler sea congelado a través de los programas de la exención de aumentos de alquiler de ancianos (conocido como SCRIE por sus siglas en inglés) o la exención de aumento de alquiler de discapacidad (conocido como DRIE en inglés). Puede solicitar dichos programas a través del Departamento de finanzas llamando al 311. Si usted está incapacitado, su propietario debe ofrecer adaptaciones razonables para que usted puede disfrutar de igualdad de acceso a la vivienda

## Derechos adicionales de inquilinos en vivienda renta-estabilizada

Inquilinos de renta estabilizada o inquilinos de alquiler controlada (arrendatarios de renta regulada) tienen derechos adicionales relativos a alquileres legales máximos, causas para el desalojo, y arrendamientos. Consulte la New York State Homes and Community Renewal (como conocido en inglés) para más información sobre sus derechos como inquilino regulado de alquiler. Llame al 718-739-6400 o visitar la pagina de web: [nysdhr.gov/rent](http://nysdhr.gov/rent)

## Renovaciones de contratos de alquiler y arrendamientos

Los propietarios sólo pueden terminar la tenencia de un inquilino en un apartamento de alquiler regulado por razones específicas establecidas en las leyes que rigen el alquiler de regulación. En la mayoría de los casos cuando los inquilinos están en el cumplimiento de sus contratos de arrendamiento, los inquilinos de alquiler controlado tienen derechos a la ocupación continua, y inquilinos de renta estabilizada deben ser ofrecido la opción de la renovación de arrendamiento de uno o dos años, pero si la renovación es no ofrecido, el antiguo arrendamiento permanece. Inquilinos de renta estabilizado no están obligados a firmar cualquier cláusula o enmiendas que cambia los términos de su contrato original.

## Sucesión

Ciertos miembros de la familia (incluyendo miembros familiares que no son tradicionales) quien viven con un inquilino en un apartamento que es renta estabilizada por un período de tiempo antes que el inquilino primario se mueve o se muere, tienen el derecho para asumir el control del contrato de arrendamiento bajo los mismos términos, condiciones, y niveles de alquiler como el inquilino que se marcha.

## Reducciones de renta/alquiler

Los arrendatarios regulados pueden solicitar una reducción de alquiler con HCR para servicios disminuidos o para reparaciones que no son dirigidas en una manera oportuna.

## Sobrecargos ilegales

La historia de un apartamento de renta regulada determina su renta máxima legal. Puede comunicarse con Las Viviendas y Renovación de la Comunidad (conocido como HCR en inglés) para investigar, cuestionar y buscar un ajuste de alquiler y devolución de un pago en exceso, si usted cree que está siendo sobrecargada o si cree que su apartamento fue ilegalmente desregulado.

## Consejo Metropolitano de Vivienda

### línea directa de derechos de los inquilinos

lunes y miecoles 1:30-8:00 p.m., viernes 1:30-5:00 pm

### Clínica de Vivienda

todos los martes a las 6:30 en 61 E. 4 St. NY. NY

En Español el primer martes de cada mes

