

Ley de Buena Causa: ¿Eres elegible y cómo funciona?



La ley de Buena Causa (GCE) de Nueva York protege a algunos inquilines de enormes aumentos de alquiler y exige que el propietario tenga una razón justificada para desalojar a un inquilino. Vigente a partir del 20 de abril 2024

ELEGIBILIDAD

Está cubierto por la nueva ley si: si no vive en un condominio o edificio cooperativo; su edificio fue construido antes de 2009; alquile de un propietario quien tiene 10 o más unidades residenciales en el estado de Nueva York; el propietario no vive en su edificio (a menos que el edificio tiene 11 o más unidades); su alquiler es inferior al 245% del Tarifa justa del mercado (por ejemplo menos de \$6,005 para un apt de 1 dormitorio); si no vive en su apartamento como parte de su contrato de trabajo; si no tiene un caso de desalojo en su contra que se haya iniciado antes del 20 de Abril de 2024; y no vive en vivienda prefabricada.

¿Estoy protegido si vivo en NYCHA, un edificio de Section 8, o otro apt regulado?

Sí su alquiler está regulado, vive en un desarrollo de NYCHA o de Section 8 o en un desarrollo económico o subsidiado por el gobierno federal, el arrendador sólo puede desalojarlo por una buena razón y existen limitaciones sobre cuánto aumentará el alquiler. Debido a que ya tiene protecciones, no está cubierto por esta nueva ley.

COMO CALCULAR SI SU AUMENTO DE ALQUILER ES DEMASIADO ALTO

Los nuevos aumentos de alquiler pueden oscilar entre el 5% y el 10% según una fórmula que tiene en cuenta la inflación. Esto se llama aumento razonable del alquiler. La agencia estatal de vivienda tendrá que publicar el aumento razonable del alquiler cada año. Estimamos que este año es 8.82%. Si le ofrecen un nuevo contrato de arrendamiento después del 20 de abril con un monto superior al 8.82%, debe informarle a su arrendador que hay una nueva ley. Los propietarios pueden aumentar el alquiler más que el aumento razonable, pero deben explicar por qué y señalar los aumentos en sus costos o las reparaciones sustanciales que hicieron al apartamento o edificio.

¿CUÁLES SON LAS "BUENAS CAUSAS" PARA EL DESALOJO?

Falta de pago del alquiler, a menos que el alquiler no sea razonable; Violación de una obligación sustancial del alquiler; Molestia legal; Daño malicioso o gravemente negligente a las instalaciones o al edificio; La ocupación está en violación de la ley y se ha emitido una orden de desalojo, a menos que la condición haya sido creada por el propietario, por negligencia u otra causa; Uso ilegal del local; Rechazo injustificado de acceso para obtener reparaciones necesarias; Si el propietario quiere ocupar el local como residencia principal; Demolición; Si el propietario quiere retirar el apartamento del mercado de viviendas de alquiler; y el inquilino no acepta cambios razonables en un contrato de arrendamiento.

EL AVISO

A partir de 20 de agosto 2024, su propietario debe notificar si está cubierto por GCE cuando firma o renueva su contrato de alquiler o si aumenta su alquiler por encima del estándar razonable (8.82%) o inicia un proceso de desalojo en su contra.

- Estos avisos deberán incluirse en sus contratos de arrendamiento y en cualquier aviso o documento judicial.
- El aviso debe indicar: si el arrendamiento está sujeto a GCE y si no, por que no está sujeto; justificación del aumento por más del estándar razonable; si el arrendamiento está sujeto a GCE y el propietario no renueva, cuál es la base para no renovar.



Para más información, visite:

maketheroadny.org