



Ciudad de Bridgeton
Departamento de Vivienda e Inspecciones
Nivelación de alquileres (control de alquileres)

Declaración de divulgación

Dirección de la propiedad _____

El nombre y la dirección del propietario de la propiedad mencionada anteriormente es
(Si se trata de una corporación, LLC, etc., incluya los nombres, direcciones y números de teléfono de todos los directores)

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Nombre del inquilino(s)

_____	_____	_____
_____	_____	_____

Número de teléfono del inquilino _____

Apartamento o unidad número (si corresponde) _____

Fecha de ocupación inicial: _____

EL PROPÓSITO DE ESTE DOCUMENTO ES INFORMARLE SOBRE SUS DERECHOS

BAJO LA ORDENANZA DE CONTROL DE ALQUILERES DE BRIDGETON.

De conformidad con el Capítulo 277 del Código de la Ciudad de Bridgeton, todas las viviendas /propiedades alquiladas, sin ninguna de las excepciones mencionadas en dicho capítulo, están sujetas al control de alquileres. Por consiguiente, los inquilinos deben conocer la existencia de la Ordenanza (#) con las siguientes disposiciones:

Declaración de divulgación

Los arrendadores están obligados, según la Sección 277-53 (B), a proporcionar a cada inquilino una Declaración Informativa que les informe sobre sus derechos generales como inquilinos en la Ciudad de Bridgeton, cuando corresponda. Los arrendadores deben conservar en los archivos de la Oficina de Nivelación y Estabilización de Alquileres una Declaración Informativa firmada por todos los inquilinos al inicio de su arrendamiento, que describa sus derechos de conformidad con el Capítulo 277-41 y siguientes del Código de la Ciudad de Bridgeton. En ausencia de una Declaración Informativa firmada y fechada por el inquilino, el arrendador también puede demostrar la notificación de la Declaración Informativa proporcionando documentación que acredite que dicha declaración se envió al inquilino por correo certificado.

Registro de Unidades

Una copia de la declaración de registro anual más reciente de los propietarios (Sección 277-44) se encuentra archivada en la Oficina de Nivelación y Estabilización de Alquileres y está disponible para el inquilino si la solicita.

Aumentos de alquiler

Cualquier propietario que busque o implemente un aumento anual del alquiler de conformidad con la Sección 277-47B, deberá notificar dicha acción por escrito al inquilino al menos sesenta (60) días antes de la fecha efectiva del aumento del alquiler.

Ningún arrendador podrá solicitar ni recibir, previo aviso correspondiente al vencimiento de un contrato de arrendamiento o alquiler periódico, un aumento mayor que el aumento porcentual, si lo hubiere, del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado en el cuarto mes anterior al mes en que termina el contrato de arrendamiento o alquiler periódico sobre el Índice de Precios publicado en el decimosexto mes anterior al mes de la terminación.

EJEMPLO DE CÓMO CALCULAR EL AUMENTO DEL ALQUILER

Supongamos que un contrato de arrendamiento o alquiler periódico con una renta de \$400 vence en abril de 2005. Para calcular el monto del aumento de renta permitido, utilice el IPC publicado en el cuarto mes anterior, o diciembre de 2004, que es 293,9 (#1).

A continuación, tome el IPC publicado en el decimosexto mes anterior al mes de terminación, o diciembre de 2003, que es 283,6 (#2) y reste 283,6 de 293,9 = 10,3 (#3).

Para calcular el cambio porcentual del IPC, tome 10,3 (#3) y divídalo por 283,6 (#2) para llegar a 0,3 (#4).

A continuación, multiplique el alquiler actual (\$400) por el cambio porcentual en el IPC o 0,03 = \$12 (#5), que es el aumento permitido.

Agregue el aumento permisible de \$12 al alquiler actual de \$400 para llegar al nuevo alquiler, que es \$412

1	IPC publicado en diciembre de 2004	293.9
2	IPC publicado en diciembre de 2003	-283.6
3	Diferencia en el IPC	10.3
4	Variación porcentual del IPC (0,3 dividido por 283,6 =)	.03
5	El aumento permitido es el alquiler actual (por ejemplo, \$400) multiplicado por 0,03 =	\$12.00
6	El nuevo alquiler es (redondeado al dólar más cercano)	\$412.00

Publicación de reglamentos y avisos

Todos los propietarios también deberán colocar en todo momento una copia de este Artículo V. Reglamento de Nivelación de Alquileres en el vestíbulo u otro lugar visible de las instalaciones y proporcionar una copia a todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento o alquiler inicial dentro de los sesenta (60) días de la promulgación de este Artículo y cualquier modificación futura del mismo.

La notificación deberá incluir, como mínimo, lo siguiente: los cálculos necesarios para calcular el aumento, incluyendo el Índice de Precios en las fechas respectivas, según lo exige la Sección 277-47, el aumento permitido y el aumento de alquiler (si corresponde), el alquiler base del año anterior y la certificación o evidencia de que la vivienda cumple sustancialmente con los códigos aplicables. El incumplimiento de esta disposición resultará en que el alquiler se mantenga al monto anterior hasta que se dé la notificación correspondiente.

Pago en exceso de alquileres / reembolsos

El arrendador reembolsará al inquilino cualquier cantidad de renta cobrada que exceda lo permitido según los términos de este Artículo, abonándola al inquilino durante un período no mayor a tres (3) meses con el monto del exceso de renta pagado, o en caso de que el inquilino ya no ocupe la vivienda, reembolsándola dentro de un (1) mes. Si el arrendador no devuelve el exceso de renta cobrada a un inquilino elegible dentro de los plazos mencionados, este podrá interponer recursos judiciales conforme al derecho estatutario o al derecho consuetudinario, y el arrendador no tendrá derecho a un aumento de renta conforme a este Artículo hasta que el arrendador pague dicho exceso de renta al inquilino, o hasta que el arrendador resuelva el exceso de renta con el inquilino.

Apelaciones por dificultades presentadas por un propietario

Antes de presentar una apelación por dificultades económicas ante la Junta para un aumento o un aumento de mejoras de capital, el arrendador debe colocar en el vestíbulo de cada edificio (si corresponde), o si no hay vestíbulo, en un lugar visible dentro y alrededor de las instalaciones, un aviso de la apelación que establezca los fundamentos de la misma. El aviso debe colocarse al menos quince (15) días antes de la fecha propuesta para la apelación. El arrendador también enviará una notificación por separado, por correo certificado con acuse de recibo o entrega personal, a cada inquilino al menos quince (15) días antes de la fecha propuesta para la apelación por dificultades económicas. Esta notificación incluirá una copia de la solicitud, incluyendo todos los documentos presentados en relación con la apelación, y la fecha, hora y lugar donde se atenderá la apelación. El arrendador enviará una notificación por separado, por correo certificado con acuse de recibo o entrega personal, a cada inquilino al menos sesenta (60) días antes de la

fecha propuesta para cualquier aumento de la apelación por dificultades económicas o aumento de mejoras de capital aprobado por la Junta. Esta notificación incluirá una copia de la decisión de la Junta.

Ningún inquilino estará obligado a firmar ningún aviso de aumento de alquiler, ni ningún contrato de arrendamiento o extensión del mismo, hasta que dicho inquilino haya tenido la oportunidad de revisar los documentos durante un período de al menos diez (10) días.

Estándar de servicio

Durante la vigencia del arrendamiento, el arrendador deberá mantener los mismos estándares de servicio, mantenimiento, mobiliario (si lo hubiera) y equipo (si lo hubiera) en la unidad de vivienda o vivienda y áreas comunes, según lo exija la ley o como se describa en el contrato de arrendamiento o arrendamiento a la fecha de entrada en vigor del contrato o cuando se celebró o inició el arrendamiento. En caso de que el arrendador no proporcione o mantenga dicho servicio/estándar, los inquilinos podrán solicitar a la Junta de Nivelación de Alquileres una reducción en el alquiler, crédito por servicios reducidos y/o derecho a reembolso en los casos en que el inquilino no pueda recibir un beneficio a través de créditos. Un inquilino tendrá prohibido obtener una reducción en el alquiler, crédito para el alquiler o reembolso cuando la Junta de Nivelación de Alquileres haya determinado que el inquilino ha causado daños a la unidad de vivienda, incluyendo cualquier mobiliario y equipo.

Oficial de Regulación de Alquileres

Para ayudar a inquilinos y propietarios con el Programa de Control de Alquileres en la ciudad de Bridgeton, existe un Oficial de Regulación de Alquileres. Puede contactarlo de la siguiente manera:

Nombre: Danielle Deitz

Teléfono: (856) 455-3230 Ext 223

Correo electrónico: DeitzD@cityofbridgeton.com

El Oficial de Regulación de Alquileres mantendrá todos los registros requeridos, proporcionará información y asistencia a los propietarios e inquilinos y reunirá a los inquilinos y propietarios en conferencias formales y sugerirá resoluciones de conflictos entre ellos para ayudarlos a cumplir con el Programa de Control de Alquileres, firmar quejas cuando sea necesario y ayudar a la Junta de Control de Alquileres.

Cualquier persona insatisfecha con la decisión del Funcionario de Regulación de Alquileres podrá apelarla ante la Junta de Nivelación de Alquileres. Dicha apelación deberá presentarse ante el Funcionario de Regulación de Alquileres o la Secretaría Municipal dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de emisión de la decisión. La apelación deberá presentarse por escrito y estar acompañada del pago de la tarifa correspondiente (\$20). El Funcionario de Regulación de Alquileres incluirá la apelación en la agenda de la Junta de Nivelación de Alquileres para su consideración dentro de los sesenta (60) días siguientes a la recepción de la apelación por escrito.

Junta de nivelación de alquileres

277-54 Crea una junta de nivelación de alquileres compuesta por 5 personas.

La Junta de Nivelación de Alquileres tendrá todas las facultades necesarias y apropiadas para llevar a cabo y ejecutar el propósito del Programa de Nivelación de Alquileres, según lo estipulado en el Código Municipal. La Junta escuchará todos los asuntos que le presente el Funcionario de Regulación de Alquileres, incluyendo el derecho a ejercer la autoridad equitativa para apartarse de la interpretación estricta del código en casos en que la justicia y la equidad exijan una intervención equitativa.

La Junta de Nivelación de Alquileres puede emitir y promulgar las reglas y reglamentos que considere necesarios para implementar los propósitos del Programa de Control de Alquileres con respecto a asuntos o audiencias que le presente el Funcionario de Regulación de Alquileres, siempre que dichas reglas y reglamentos no estén en conflicto con el Código o el estatuto estatal, y dichas reglas y reglamentos tendrán fuerza de ley hasta que la Junta las revise, derogue o modifique de vez en cuando en el ejercicio de su discreción, siempre que dichas reglas se presenten ante el Secretario Municipal.

La Junta de Nivelación de Alquileres puede proporcionar información y asistencia a propietarios e inquilinos, incluidos, entre otros, documentos relacionados con la protección de los inquilinos y asistencia para cumplir con las disposiciones de la Ordenanza de Nivelación de Alquileres.

La Junta de Nivelación de Alquileres puede celebrar audiencias y resolver solicitudes y quejas de arrendadores o inquilinos de conformidad con el Código Municipal. Dicha Junta brindará a arrendadores e inquilinos una oportunidad razonable para ser escuchados y presentar documentos o pruebas justificativas antes de tomar cualquier decisión. Todas las decisiones se harán constar mediante una resolución de la Junta, con copia a las partes que consten en el expediente.

Apelaciones de decisiones de la Junta de Nivelación de Alquileres.

Cualquier determinación de la Junta de Nivelación de Alquileres se considerará definitiva. Tanto el arrendador como el inquilino podrán apelar las conclusiones de la Junta ante el Ayuntamiento dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la determinación, presentando una apelación por escrito ante la Secretaría Municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de la Junta.

- Formulario de presentación de ajuste de alquiler/descontrol de vacantes: \$10
- Apelación de la decisión del Oficial de Regulación de Alquileres ante la Junta: \$50
- Apelación de la decisión de la Junta de Nivelación de Alquileres al Ayuntamiento: \$100
- Tarifas adicionales según lo requerido en el Capítulo 277 (Nivelación de alquileres) del Código de la Ciudad

El estado de Nueva Jersey ha descrito los derechos de todos los inquilinos en la Ley de Veracidad en los Alquileres NJSA 46:8-43 y siguientes, que está disponible a través del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey: <https://www.nj.gov/dca/codes/publications/pdf/lti/tir.pdf>

Si tiene alguna pregunta o inquietud adicional con respecto a sus derechos como inquilino bajo La Ordenanza de Control de Alquileres de Bridgeton, comuníquese con el Oficial de Control de Alquileres de Bridgeton al (856) 455-3230 Ext 223 o por correo electrónico a DeitzD@cityofbridgeton.com

Ciudad de Bridgeton

Oficina de Cumplimiento del Código

Yo (nosotros), el/los inquilino(s) suscrito(s), reconocemos la recepción de la Declaración de divulgación según el Ordenanza de control de alquileres, Capítulo 277-53 (B).

Nombre del inquilino (en letra de imprenta)

(Firma del inquilino)

Fecha: _____