

2018 Rent Control Plain Language Summary

Rental Property Registration:

Units Which Do Not Register:

- NJ State Licensed Boarding HOUSES
- Public Housing Units
- College Dormitory Rooms/State Fraternities
- Motels and Hotels
- Properties w/o a CCO

Units Which Must Register ANNUALLY but are NOT Rent Controlled

- 2-FAMILY OWNER-OCCUPIED RENTAL UNITS
- SOME MULTI-DWELLINGS
- Project-Based Section 8 units
- Qualified new construction – contact the Rent Control Office for qualifications

Units Which Must Register Annually and ARE Rent Controlled

- All Other Residential Units, including non-owner occupied units, **vacant**, rental units, units under construction who are **not** receiving a Certificate of Occupancy and Rental Units pending sale.

2-family owner-occupied properties are **not rent controlled** but **must register their non-owner occupied unit**. This is done to better monitor all rental units, to have all rental units comply with the code compliance 3-year rental inspections, and to discourage fraud by non-resident owners who want to evade their rent control ordinance.

All registrations, fees and notices must be filed by April 1, of each year. Registration fees are \$25.00 per unit. Any registration received after April 30, will be charged a \$5.00 per unit late fee, unless the unit is rented for the first time.

Base Rent:

A landlord may not increase the base rent on a rental unit more than the maximum annual allowable increase. **The maximum allowable increase for 2018 is 2.5%**

For example, if the 2018 base rent was \$1,000, the maximum rent for a lease starting **in 2018** is **\$1,025.00** ($\$1,000.00 \times 2.5\% = \25.00)

NOTICE OF INCREASE: Any landlord seeking an increase in base rent shall, at least thirty (30) days prior to the date on which the increase is to be effective, notify the continuing tenant in writing of the calculations involved in computing the increase.

Surcharges:

The landlord may seek surcharges for, hardship, and/or capital improvements.

In order to add these surcharges to the base rent payment, the landlord must have the surcharge approved by the Rent Control Board at a public hearing.

Vacancy Decontrol (VDC):

A landlord may raise the rent in excess of the maximum annual increase if:

- The previous tenant has vacated the unit voluntarily or through a legal eviction;
- The landlord has submitted a vacancy decontrol application to the Rent Control Office.

Decontrol to Market Rent - Qualifications

- If the vacating unit **HAS NOT** been granted a “Market” VDC in the past **5 years**
- Owner has made an investment over the past 5 years equal to 15% of last year’s annual rent
- Example: Unit being vacated is renting for \$1,000 per month.
If the unit has not had a “market VDC” in the past 60 months and the owner has invested at least \$1,800 in the unit ($\$1,000 \times 12 \times 15\%$) over the past 5yrs, the owner →
- Qualification: Unit did not take a Vacancy Adjustment the previous year; i.e., you cannot take a vacancy adjustment two years in a row.

← may qualify for a “market” decontrol of the vacating unit.

Vacancy Adjustment – (limited decontrol)

- If the vacating unit **HAS** been granted a “Market” VDC in the past 5 years, the unit **MAY** qualify for a Vacancy Adjustment (Vacancy Adjustment is calculated as: the allowable increase for that year plus 4%. **Example: 2018= 2.5% + 4% = 6.5%**)

Substantial Rehabilitation Decontrol – A vacating unit may be decontrolled to market at any time if the owner invests in improvements worth 20% or more of the assessed improvement value of the unit.

- The 20% investment must have been made in the unit in the past 60 months or since the last market VDC, whichever is shorter.

Notices:

- **All leases (written and oral) must contain the following notice regarding the rent control ordinance:**

“This rental unit is covered by The Rent Control Ordinance of the City of New Brunswick. This ordinance affects the landlord’s ability to raise rents, impose mandatory fees and impose surcharges for various landlord expenses. A tenant can seek a remedy against a landlord for violation of this ordinance before the City’s Rent Control Board. Any questions regarding the Rent Control Ordinance should be addressed to the City of New Brunswick Rent Control Chairperson.”

- **Notices to Tenant at Initial Lease or Lease Renewal**

- The landlord must provide the tenant the following at initial lease or lease renewal
- Base rent increase calculation
- Most recent rent registration filing for the unit
- Any notices for surcharge applications made in the previous 12 months
- Any VDC applications made for the unit in the previous 12 months
- Bilingual plain language summary of rent control requirements (this document)

- **Vacancy Decontrol Notices**

- Notice by landlord to tenant in writing of any VDC application (by regular & certified mail)
- Notarized statement by landlord to Rent Control Board that proper notice to tenant has been made
- Notice by Rent Control Board to landlord and tenant (if occupied) of the approval/disapproval of the VDC application

- **Surcharges**

- Landlord must post notice in the lobby of the surcharge application
- Personal notice to tenant at least 30 days prior to the hearing date (by regular and certified mail)

Complaints:

A complaint about the base rent, surcharges or vacancy decontrol may be made to the Rent Control Office at 25 Kirkpatrick Street, Civic Square Building (next to City Hall). The office may be contacted at 732.745.5050. The Rent Control Board will hold a public hearing on complaints that cannot be resolved amicably between the landlord and tenant(s). Violations of the ordinance are punishable by fines levied by the Municipal Court

Penalties:

- A violation of the ordinance is a municipal ordinance violation and is punishable by a fine, possible jail time or community service.
- Rent Control Board Finding of Overcharged Rent:
 - Return of any overcharged rent to the tenant
 - No base rent increase, VDC or surcharge permitted for next 2 annual leases

The full ordinance is available on-line at

<http://municipalcodes.lexisnexis.com/codes/newbrunswick/>

Click on “Title 5 **BUSINESS LICENSES AND REGULATIONS** then scroll down to Chapter 5.80 **RENT CONTROL**”

The rent control website and forms can be found on-line at

<http://www.cityofnewbrunswick.org/depts/economicdev/rentcontrol.org>

(New Brunswick Rent Control Office): 732.745.5050

2018 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
- Propiedades sin un CCO

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 están 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

Unidades que tienen que matricularse anualmente y tienen el alquiler controlado

El resto de todas las unidades de alquiler, incluye las que no tas ocupado.

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

2-dueño de las propiedades de la familia no se ocupaba de alquiler controlado, pero ahora debe registrar su dueño no las unidades ocupadas. 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.

El Alquiler básico:

El dueño no podrá aumentar el alquiler básico de una unidad de alquiler más del aumento máximo anual permisible. **El aumento máximo permisible para el 2018 es 2.5%**. Por ejemplo, si el alquiler básico del 2012 era \$1,000, el alquiler máximo para un contrato que comienza en el 2018 es **\$1,025.00** ($\$1,000.00 \times 2.5\% = \25.00)

AVISO DE AUMENTO: Cualquier propietario que busca 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 v 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 **2018 es 2.5% + 4% = 6.5% para 2018** 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% o más del valor determinado de 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.

Aviso's:

- **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.”
- Supercargoes
 - 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 la #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.org>

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 despues bajo Chapter 5.80 RENT CONTROL

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