

Inquilinos de Advantage: La Ciudad No Seguirá Pagando el Arriendo de Advantage

¿Porqué se acabarán los pagos?

En marzo de 2011, la Ciudad de Nueva York le dijo a 16,000 hogares que no pagaría más los subsidios de arriendo. La Sociedad de Ayuda Legal y Weil ganó órdenes de la corte obligando a la Ciudad que pagara los subsidios de Advantage temporalmente. Después de un juicio, la corte ordenó en septiembre 2011 que la Ciudad de Nueva York podía terminar el programa de Advantage y parar de pagar los subsidios de arriendo.

Debido a una orden de la corte, la Ciudad tenía que seguir pagando el arriendo de Advantage hasta enero 2012. La corte después decidió que la Ciudad no tenía que seguir pagando el arriendo después de enero 2012. El 20 de marzo, 2012, la corte dijo que la Ciudad podía terminar los pagos de Advantage. La corte mas alta del estado ahora decidirá si la Ciudad tiene que reestablecer los pagos, pero no lo decidirá por muchas semanas, y por el momento, la Ciudad no tiene que pagar el arriendo.

Creemos que aproximadamente 8,000 hogares serán afectados por el término de los subsidios de arriendo de Advantage.

¿Ahora que debo hacer?

En general, inquilinos de Advantage son responsables por el total del arriendo por los meses que queden en los contratos de arrendamiento.

Si es posible, pídale a un abogado de vivienda o un representante que mire a sus documentos, por ejemplo la carta de certificación, (Advantage certification letter) el anexo al contrato de arrendamiento (Advantage lease rider), la declaración de entendimiento del participante de Advantage (Advantage participant statement of understanding), la declaración de entendimiento del dueño de Advantage (Advantage landlord statement of understanding) la declaración de renovación Advantage (Advantage renewal statement) y otros papeles que usted tenga sobre el alquiler de Advantage.

¿Que hago si el dueño me ofrece un contrato de arrendamiento nuevo? Lo firmo?

Pídale a un abogado o representante que le ayude pensar si usted puede pagar el arriendo antes de firmarlo. Si usted recibe asistencia pública y tiene niños menor de edad en su hogar, es posible que usted sea elegible para un programa llamado FEPS que provee asistencia en pagar el alquiler. Vea a la página 2 por mas información sobre FEPS.

¿Si no puedo pagar el arriendo completo, debo ir a PATH para solicitar albergue?

- No, no abandone su apartamento simplemente porque el programa de Advantage se esta acabando. **Acuérdese, el dueño no lo(a) puede echar sin llevarlo(a) a la Corte de Vivienda.** Vea abajo para ver que debe hacer si es demandado en la Corte de Vivienda.
- Visita a la pagina de web de DHS en www.nyc.gov/dhs para más información sobre sesiones informativas presentados por DHS para proveer "consejería para prevención de desalojo, asistencia legal, fondos de emergencia de corto plazo, y ayuda para obtener asistencia pública y empleo.

¿Qué hago si el dueño dice que no ha recibido los pagos de Advantage de la Ciudad que se deberían haber pagado antes del febrero de 2012?

- Pida una historia de los pagos en su centro de asistencia pública para los meses que vivió en el apartamento. También llame al 311 y pida una investigación.
- Llame a la línea de Prevención de HRA al 212-607-6200 durante horas hábiles.

¿Qué hago se el dueño me demanda en la Corte de Vivienda?

- Vaya a la corte de vivienda y responda a la demanda. Si tiene condiciones malas en su apartamento haga una lista de ellos, lleva la lista cada vez que vaya a la corte y muéstraselo al secretario jurídico y al juez. Si es posible, lleva fotos de las condiciones malas. Puede también llamar al 311 y pedir que HPD inspeccione las violaciones.
- Llame a la oficina de Ayuda Legal en su área.

Bronx	718-991-4600	Queens	718-286-2450
Brooklyn	718-722-3100	Staten Island	347-422-5333
Manhattan	212-426-3000		

- O vaya al Programa de Intervención de Crisis de la Coalición Para Personas Sin Techo (Coalition for the Homeless).

129 Fulton en el sur de Manhattan

Toma el tren 2/3/4/5 a la estación de Fulton Street en Manhattan o el tren A/C/J/Z a la estación Fulton/Broadway/Nassau.

Esta clínica puede aceptar un número limitado de clientes sin cita previa y por orden de llegada. Para asegurar una cita el mismo día, llegue antes de las 8 de la mañana, lunes a viernes.

¿Qué hago si he estado pagando un "side deal" (dinero extra además del arriendo)?

Ese "side deal" fue ilegal. Si tiene prueba de que usted pagó dinero al dueño además del arriendo indicado en el anexo del contrato de Advantage, lleva la prueba a la Corte de Vivienda. Usted debe recibir un crédito por el monto de los "side deals" que pagó.

O puede demandar al dueño en el Tribunal para Controversias de Cuantía Menor (llamado Small Claims Court en inglés). Vaya al sitio de web de la Ciudad de Nueva York de Small Claims Court para mas información. www.nycourts.gov/courts/nyc/smallclaims

¿Soy elegible para el programa FEPS?

Es posible que usted sea elegible para FEPS, si:

- Alguien en su hogar esta recibiendo asistencia en efectivo de asistencia pública **y**
- Tiene un(a) niño(a) con quien tenga parentesco familiar en su hogar *menos de 18 años o menos de 19 años y* atendiendo a la secundaria **y**
- Ha sido demandado en la Corte de Vivienda

O fue desalojado en el último año por falta de pago de arriendo

O tuvo que abandonar su apartamento porque recibió una orden del gobierno de desocuparlo o un procedimiento de ejecución hipotecaria.

- **Y** tiene un acuerdo escrito con el dueño de vivir en el apartamento mínimo un año con un nivel de arriendo que sea menos o igual a las cantidades que siguen (basadas en el número de personas en su hogar). Es preferible pedirle al dueño una carta diciendo que el le dará un contrato de arrendamiento por un año al \$ (arriendo máximo) cada mes cuando el FEPS sea aprobado.

Tamaño de hogar	1	2	3	4	5	6	7	8
Alquiler Máximo	\$800	\$900	\$1050	\$1100	\$1250	\$1350	\$1400	\$1500

(Pregúntale al (a la) dueño(a) si el/ella aceptaría esta renta en el futuro.)

Si piensa que usted califica para el programa de FEPS, llame a unas de las organizaciones en su área en la lista adjuntada. Una de estas organizaciones tiene que llenar el formulario por su parte.

¿Cuánto paga FEPS cada mes?

- Depended de las personas que vivan con usted y cuantos ingresos usted y ellos tengan. Todos en su hogar quienes son elegibles para asistencia pública tienen que recibir asistencia pública o tener un ingreso verificado. Personas que no reciben asistencia pública tienen que pagar un mínimo de 30% de sus ingresos o al menos la parte del arriendo que le corresponden y frecuentemente, el arriendo atrasado.

Número de personas recibiendo asistencia pública	1	2	3	4	5	6	7	8
FEPS y la porción de asistencia pública para vivienda	\$650	\$750	\$850	\$900	\$1000	\$1050	\$1100	\$1200
Responsabilidad del inquilino**	\$150	\$150	\$200	\$200	\$250	\$300	\$300	\$300

**** El subsidio de FEPS NO paga toda la cantidad del alquiler. Familias tiene que pagar lo que falta entre lo que paga el programa y el arriendo. Vea Responsabilidad del inquilino arriba.**

¿Qué hago si estoy atrasada en el pago del arriendo?

Si usted no tiene dinero para pagar el arriendo atrasado, FEPS pagará el arriendo atrasado al dueño LIMITADO A LOS NIVELES DE ARRIENDO DE ADVANTAGE hasta un monto de \$7,000. Si el dueño la demanda en la corte de vivienda para desalojarla y usted debe dinero además de la porción de asistencia pública para vivienda, todavía podría ser elegible para FEPS si el dueño la deja quedarse por un año. Es preferible pedirle al dueño una carta diciendo que el le dará un contrato de arrendamiento por un año al \$ (arriendo máximo) cada mes cuando el FEPS sea aprobado.

Si el dueño la demanda y rehúsa darle un contrato de arrendamiento con un nivel de arriendo menos o igual a los niveles de FEPS dichas arriba o rehúsa retirar el arriendo atrasado, y usted es elegible para FEPS, es posible que usted sea elegible para mudarse a un apartamento nuevo. Acuérdese, tiene que ser aprobado por FEPS **antes** de mudarse a un apartamento nuevo. Contacte a una organización que procese aplicaciones de FEPS tan pronto usted sea demandado para discutir sus opciones.

También puede llamar al 311 y pedir hablar con HomeBase para discutir sus opciones.

Organizaciones Que Ayudan Procesar Aplicaciones de FEPS en NYC

El gobierno contrata con algunas agencias para hacer las aplicaciones de FEPS. Usted debe contactar una organización que procesa aplicaciones de FEPS en su área lo mas pronto posible ya cuando sea demandado, dado que el proceso de aplicación toma varias semanas y la espera para una cita puede durar varias semanas. **Residentes de Staten Island tiene que ir a Manhattan por una cita. Por favor llame para hacer una cita. La mayoría de oficinas no aceptan clientes sin cita previa.**

Bronx			
Organización	Dirección	Número de Teléfono	Número de Fax
BronxWorks-Hunts Point Multi Service Center **	630 Jackson Avenue Bronx, NY 10455	718-637-2630	
Brooklyn			
Organización	Dirección	Número de Teléfono	Número de Fax
CAMBA ** Center #67 Linden	45 Hoyt St, Primer Piso Brooklyn, NY 11201	718-237-6329	718-694-2025
Manhattan			
Organización	Dirección	Número de Teléfono	Número de Fax
Catholic Charities Community Services** Center #26 St. Nicolas	132 West 125th St. Cuarto 301, NY, NY 10027	212-666-8401	212-666-8406
Catholic Charities Community Services** Center #13 Waverly	12 West 14 St. Cuarto Piso, NY, NY 10011	212-337-0213	212-337-0211
Catholic Charities Community Services** Center #23 East End	2322 Third Avenue, Cuarto Piso, Fl. NY, NY 10035	212-860-891	212-860-4219
Queens			
Organización	Dirección	Número de Teléfono	Número de Fax
Queens Community House – Eviction Prevention Unit **	Llame por una cita	718-883-7701, 7702 , 7703, 7704, 7705	
Staten Island			
Organización	Dirección	Número de Teléfono	Número de Fax
Catholic Charities –Center #13 Waverly ** (Note: must go to Manhattan)	12 West 14th Street Cuarto Piso NY, NY	212-337-0213	212-337-0211

**Estas organizaciones le ayudarán a someter su aplicación de FEPS para mudarse a un apartamento nuevo si usted fue demandado y desalojado. También le ayudarán si fue demandado, abandonó su hogar y calificaba para FEPS cuando fue demandada y sigue calificando. Si usted está en un albergue, necesita encontrar un apartamento nuevo y procesar la aplicación de FEPS dentro de 6 meses de haber perdido su hogar. Si no está en un albergue sino viviendo con otra familia en la casa de ellos, tiene 12 meses para procesar su aplicación.

Estas organizaciones también le ayudarán si tiene que modificar o restablecer los pagos de FEPS dado a un cambio de ingresos, de personas viviendo en su hogar, o si los pagos de FEPS fueron cancelado en el último año. También le ayudarán si tiene que mudarse dado a razones de seguridad, salud o necesita mudarse a un apartamento más barato. **Todos cambios se tienen que reportar inmediatamente a estas organizaciones. Primero, mudanzas tienen que ser aprobados antes de mudarse.

También, estas organizaciones y otros proveedores de servicios legales como La Sociedad de Ayuda Legal, le ayudaran a procesar su aplicación de FEPS si la están representando en un caso relacionado.