



# COMMUNICATOR

SECTION 8 TENANT NEWSLETTER

*This newsletter is prepared  
by the New York City  
Housing Authority's Leased  
Housing Department Landlord  
and Tenant Relations Unit*

**Tino Hernandez**  
Chairman

**Earl Andrews Jr.**  
Vice-Chairman

**Joanna Aniello**  
Member

**Douglas Apple**  
General Manager

**Gregory A. Kern**  
Director  
Leased Housing Department

## *Message From The Director*

### **D**ear Tenant:

This issue of *The Communicator* is dedicated to apartment inspections. We want to ensure that you continue to live in a safe and sanitary apartment, one of the main goals of the Leased Housing Department.

Do you recall that before you moved into your present apartment, not only you but also NYCHA staff had the responsibility of inspecting your apartment to make sure

*continued on page 6*

### In This Issue...

- » *Message from the Director*
- » *Did You Miss Your Annual Inspection?*
- » *How are Inspections Done?*
- » *Did Your Apartment Meet HQS?*
- » *You May Be Responsible for Repairs!*
- » *Did You Report the Problem to Your Landlord?*
- » *Was Your Landlord Allowed to Complete the Repairs?*
- » *Another Inspection?*
- » *Verification of Completion of Repairs*
- » *Carbon Monoxide Detectors*
- » *FYI: For Your Information*
- » *Subsidy Funding Gap Reduction Measures*
- » *Q&A*
- » *New Broker's Fee Policy*

New York City Housing Authority  
Leased Housing Department  
90 Church Street  
New York, NY 10007

Presort Standard  
U.S. Postage  
Paid  
New York, NY  
Permit No.  
4119

# Did you miss your Annual Inspection?

An annual apartment inspection is required for all tenants participating in the Section 8 Program and is scheduled 30-120 days before your annual recertification month. The notice of the inspection is mailed to you two weeks prior to the inspection date. If you missed your scheduled inspection or we did not inspect your apartment in almost a year, please contact your borough inspection unit immediately.

Every year, Section 8 tenants are terminated because of missed annual apartment inspections. Termination letters are routinely mailed to you if you are not home for two scheduled inspections. Remember: if you are terminated from the Section 8 Program, you will not be automatically restored.

Below is a chart that lists the notices that are mailed to you in an effort to conduct an inspection:

Notices to the tenant	Information provided to the tenant
N-1 Letter	Notification of the 1st annual inspection date
N-2 Letter	Notification of the 2nd inspection date, if Inspector did not gain access on the 1st visit
T-1 Termination Notice	Inspector did not gain access on the 2nd visit. Tenant should respond within 30 calendar days of the date of the notice.
T-3 Final Notice of Default, Termination of Section 8 subsidy	Inspection still pending. Tenant has 45 calendar days from the date of this <i>Notice</i> to respond and allow access or to request a hearing. Otherwise, subsidy will be terminated.
Subsidy terminated on the 46th day, after the T-3 Notice was issued	Tenant will not receive any more Section 8 subsidy and will be responsible for the full rent to the landlord.

Note: If you have an inspection problem or concern, please call the inspection unit. If you are unable to call, send a letter to the inspection unit, including your telephone number. The inspection staff will contact you about your inspection. (If you receive a T-1 or T-3 termination letter, you must follow the instructions provided in the termination letter.)

## Inspection Units and Telephone Numbers

» **BRONX**  
(718) 329-7927, 7925

» **BROOKLYN**  
(718) 250-9785

» **MANHATTAN**  
(917) 492-8910

» **QUEENS**  
(718) 393-7477

» **STATEN ISLAND**  
(718) 556-2893

## How are Inspections Done?

Inspections are conducted with handheld computers programmed with a standard list of (HQS) violations as well as a list of minor conditions, known as “Pass with Comment” (PC). This computerized data allows us to be more efficient in providing you and your landlord with prompt notification and processing of any found violation(s).

# Did Your Apartment Meet HQS?

**B**efore your apartment first passed inspection, you may recall filling out the Inspection Report which described the appearance and condition of the rooms in your apartment.

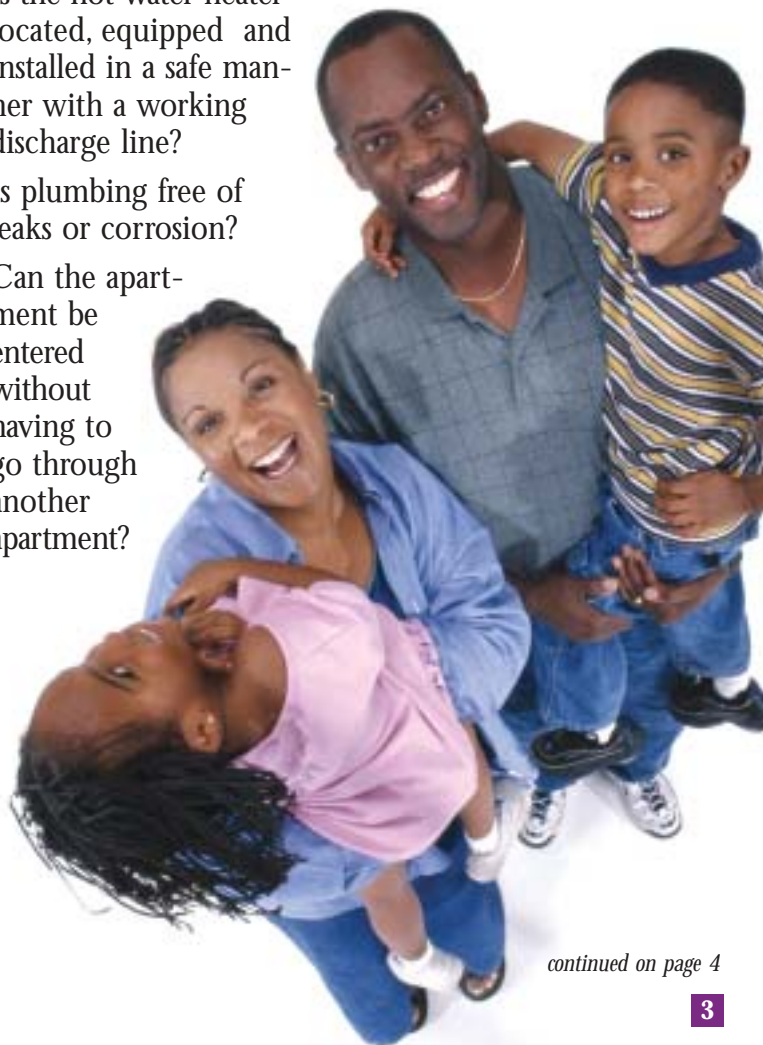
Your active participation in the Section 8 Program requires that you and your family continue to live year-round in an apartment that is safe and sanitary. At the annual inspection, a housing inspector will observe the appearance of the apartment and will check that the conditions that were acceptable and satisfactory at move-in still exist. You can also inspect your apartment in advance of the inspector's visit to help them do a thorough inspection by pointing out any deficiencies you might find.

Here are some helpful tips on spotting any problems that might exist in your apartment:

## What Do We Look For?

- Are there at least two working outlets or one working outlet and one permanent working light fixture in the living room, kitchen and bedrooms?
- Are all rooms free of electrical hazards?
- Are all windows and doors that are accessible from the outside lockable?
- Is there at least one window in the living room and each bedroom, and are all windows free of signs of severe deterioration or missing or broken window panes?
- Are the walls, ceilings and floors in good condition and free of hazardous defects throughout the apartment?
- Are painted surfaces free of defective paint?
- Is there a refrigerator that works and maintains a temperature low enough so food does not spoil over a reasonable period of time?
- Is there a kitchen sink that works with hot and cold water?
- Is there space to store, prepare, and serve food?
- Is there a working oven, and a stove (or range) with top burners that work and light without a match?
- Is there a bathroom with a closing door for privacy?

- Is there at least one permanently installed light fixture?
- Is there a working toilet?
- Is there a working, permanently installed wash basin with hot and cold running water?
- Is there a tub or shower with hot and cold running water?
- Is there ventilation in each bathroom, either a fan exhausting to the outside or a window?
- Is there a working smoke detector(s) and carbon monoxide detector(s) on each floor of the unit?
- Is the foundation sound and free of hazards?
- Are all stairs and rails sound and free of hazards?
- Are the roof, gutters, and downspouts, exterior surfaces, and chimney sound and free of hazards?
- Is the heating equipment capable of providing adequate heat to all rooms used for living?
- Is the hot water heater located, equipped and installed in a safe manner with a working discharge line?
- Is plumbing free of leaks or corrosion?
- Can the apartment be entered without having to go through another apartment?



*continued on page 4*

- Is there an alternative fire exit from this building that is not blocked and meets local or state regulations as an acceptable exit?
- Is the apartment free of rats or severe infestation by mice, vermin or other insects?
- Is the apartment free of tripping hazards?

*This list is not exclusive. There may be other items not listed which may fail the apartment.*

## YOU MAY BE RESPONSIBLE FOR REPAIRS!

**E**ffective January 17, 2002, NYCHA implemented a tenant-caused damage(s) policy, which holds Section 8 participants responsible for HQS violations that were caused by you or members of your household. These violations are also programmed into the inspector's hand-held computer and will cause your apartment to fail inspection. The repairs must then be completed by you (or, as a practical matter, by your landlord through some acceptable arrangement with you). In any event, if repairs are not done and verified within 30 days after inspection, subsidy payments to the owner shall not be suspended. Instead, our enforcement option involves initiating termination of your voucher for lease and Housing Assistance Payment Contract violations. **Don't let this happen to you!**

### **Below is a sampling of tenant-caused violations:**

- Double-key cylinder lock on apartment entrance door
- Frayed/damaged electric cord (tenant-owned)
- No gas and/or electricity (if tenant pays for this utility)
- Overloaded electrical outlet

- Obstructions blocking fire escape
- Obstructions blocking fire exits
- Illegal window gate on fire escape window
- Heavy accumulation of garbage or debris on floor
- No refrigerator — if tenant's responsibility
- Battery operated smoke detector(s) and carbon monoxide detector(s) missing or out of order
- Room temperature below 68 degrees during heating season if heating is provided by tenant
- Excessive stove grease/dirt (fire hazard)

If your apartment fails the annual inspection for one of the above listed reasons, a letter will be mailed to both you and the owner describing the HQS violation(s) that require correction. You are therefore responsible for these damages and your subsidy will not be suspended if not corrected within 30 days. However, please be reminded that you can be terminated from the Section 8 program if you fail to complete the repairs.

**Note: Your landlord can also request a review of any violations that are believed to be tenant-caused by presenting proof to the borough office inspection unit. The supervisor will then determine if the violation(s) should be corrected by the landlord or the tenant.**

## DID YOU REPORT THE PROBLEM TO YOUR LANDLORD?



YES  NO  **We hope you answered YES!**

If you need repairs done in your apartment, you should report the problem to your landlord immediately. Reporting your problem to your landlord can possibly prevent suspension of your subsidy by giving the landlord the opportunity to make the repairs you need before we conduct our inspection. Your landlord cannot be expected to correct a condition that you have not told him or her about.

If the problem is not fixed after you first notify your landlord, contact him/her again and keep the following records:

1. **Date and time** of the phone call to the landlord
2. **Name of person** who took the information
3. **Date and time of the maintenance appointment.** If the scheduled date is over a week away, re-confirm the appointment as the date gets closer.

Be specific when describing the repairs that you need. If this is a recurring problem, remind the landlord about any previous work that had been **completed**.

## Was Your Landlord Allowed to Complete the Repairs?

One of the goals of the Section 8 Program is to ensure that you continue to live year-round in a safe and sanitary apartment. For this reason, we require that your landlord repair HQS violations within 30 days of the inspection date or the subsidy will be suspended.

Your landlord may require **timely** access to the apartment to complete the necessary repairs to avoid suspension of subsidy. Therefore, you should allow access for completion of repairs of your apartment providing that your landlord makes the necessary and reasonable arrangements. Your refusal or failure to allow access to complete the repair(s) may lead to your termination from the Section 8 Program.

## Another Inspection? It's No Mistake

You might receive a letter from the Leased Housing Department Quality Control Unit scheduling you for another inspection, just a few months after your annual or transfer inspection. It's no mistake.

The Quality Control Unit is responsible for monitoring the quality of inspections that were completed by the borough housing inspectors. This type of inspection is an important HUD requirement and one method of maintaining the standards and quality of our inspections.

So how were you selected? You were randomly selected from our master list of inspections. We realize that another inspection creates an additional burden on your time but it is very important that you keep this appointment with us. We appreciate your cooperation in working with us to ensure that Section 8 Program standards are met.



# Message From The Director

continued from page 1

that it was safe and sanitary for you and your family to move into it? That inspection had to meet Housing Quality Standards (HQS) as set by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).

But once is not enough! We are responsible for making sure that your apartment continues to meet HQS. Each year, every year. That is why we must make those annual visits to your home. We ask your cooperation in working with us to ensure that you and your landlord maintain quality standards in your apartment and building.

In this issue we discuss the importance of apartment inspection, why they are necessary, how inspections are done and what we look for. We also talk about your obligations and responsibility as a Section 8 tenant.

We hope that the information contained in this issue of the Communicator will help you understand the importance of the inspection process.

Remember, as an active participant of this program we have to inspect your apartment annually as a requirement to remain on the program.

Your participation and your safety are important to us!

Gregory A. Kern

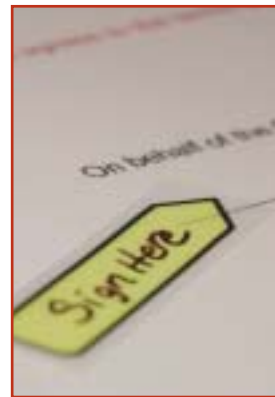
*Gregory A. Kern*

Director

## VERIFICATION AND COMPLETION OF REPAIRS

If your apartment fails inspection, a notice listing the reasons for failure (**NE-1**) is mailed to your landlord and a copy to you. Your landlord is required to correct the violation(s) **within 30 days of the inspection date** or your subsidy share will be suspended.

After completion of repairs, verification is done by **one** of the following methods:



- Reinspection of the apartment (*or*)
- **You and your landlord complete the certification form attached to the NE-1** (*or*)
- Submitted work order(s) signed by you and the landlord

Note: It is very important that after the repair(s) are completed and your landlord requests to have the **certification form** signed, it is done **immediately**. Once the inspection department receives the signed **certification form**, a reinspection will not be required.

## Carbon Monoxide Detectors

On November 1, 2004 new legislation requiring landlords to install carbon monoxide (CO) detectors in almost every apartment went into effect in New York City. CO detectors must be installed within 15 feet of the primary entrance of each bedroom. Unlike smoke detectors, they do not have to be installed on or near the ceiling.

The installation of a combination smoke alarm/CO detector is allowed. Once the appropriate detector is installed, it is your responsibility to maintain any battery powered detector by periodically changing the battery.

# FYI: For Your Information

## HEATING SEASON TEMPERATURE REQUIREMENT

The heating season runs from October 1 through May 31. All landlords are required to have a proper functioning heating system to supply each room in the apartment with adequate heat. The required heat in Section 8 apartments is the same as New York City code standards.

Below are the required heating standards:

If the Temperature Outside is	Time	Apartment Temperature must be
Below 55	6:00 AM to 10:00 PM	68° or above
Below 40	10:00 PM to 6:00 AM	55° or above

Note: A drafty window can affect the temperature in your apartment by making it much cooler. If you have drafty windows, notify your landlord.

## Subsidy Funding Gap Reduction Measures



The following measures have been implemented by NYCHA to reduce its projected Section 8 Program subsidy funding gap:

- The maximum rents for all transfers have been adjusted to 100% of HUD's Fair Market Rents and/or the rent for the

current apartment.

- The minimum amount of rent tenants must pay to landlords has been increased from \$25 to the statutory maximum of \$50 per month.
- The amount of rent increase for non-regulated apartments has been reduced to match the levels set by the NY State Division of Housing and Community Renewal at lease renewals when Section 8 leases are renewed, with lease terms limited to one year.
- Subsidy payments to landlords will begin on the first day of the month following initial occupancy rather than starting from the first day of moving into the apartment. Tenants who move in before the 1st of the month will be liable for the total rent owed to their landlords for this period.
- Full rent increases to landlords for new tenant leases, or payments due on lease renewals, will be approved only if all required documents are submitted in a timely fashion.
- Tenants on full public assistance will pay an increased rent share to their landlords. These increases will **not** be paid from the tenant's basic allowance. Tenants will be required to request the increased rent from HRA once they receive their rent change notices. These changes will take place one month after their annual income recertification dates.
- NYCA will approve non-emergency transfers only when the subsidy costs for the new apartment are lower than the subsidy costs at the current apartment.

## New Broker's Fee Policy

On September 1, 2003 due to NYCHA's budget limitations, our broker fee policy was changed.

Fees are now paid to registered brokers for their assistance in two instances ONLY:

1. Tenants transferring because of suspended subsidy due to HQS violation. (Inspector failed the apartment for serious violation(s).
2. Disabled person requesting reasonable accommodation for rentals or transfers in appropriate circumstances and on a case by case basis.

Vouchers issued to applicants and tenants who qualify for the broker's fee are stamped across the top with the words "Eligible For Brokers Fee". A broker's fee is not paid for regular rental or any other type of transferring tenant.



# YOU HAVE QUESTIONS? WE HAVE ANSWERS!

**Q If my refrigerator is broken, is the landlord required to give me a new one?**

**A No.**  
The landlord is required to give you a refrigerator in good condition. However, if you and the landlord agree to install a new one, you could be charged 1/40th of the cost. Remember to report this to your housing assistant.

**Q Is the landlord responsible for changing the batteries in the smoke detector and/or carbon monoxide detector?**

**A No.**  
The changing of the battery in the detectors is your responsibility.

**Q Do I have to be home for my apartment inspection?**

**A No.**  
You can leave a responsible adult 18 years or older in the apartment.

**Q The inspector finds minor conditions in my apartment. Will the subsidy get suspended?**

**A No.**  
Minor conditions will not suspend the payment to the landlord. However, if they go unrepaired, the

lease will not be renewed until the repairs are completed.

**Q I am not receiving mail because my mailbox is broken. What should I do?**

**A** You should contact your landlord to request the repair or replacement of the mailbox.

**Q If I am in the process of transferring to a new apartment because of unrepaired violations, and the landlord requests permission to repair, am I required to give him access?**

**A** Yes, even if you were approved to transfer, you must allow access to complete the repairs.

**Q If the inspector doesn't arrive within the scheduled time, what should I do?**

**A** If the inspector doesn't arrive, he might be delayed due to traffic or extra time needed for an earlier inspection. Please give him some additional time to appear. After 30 minutes, please call the borough inspection unit to report the delay.

## Leased Housing Department

## BOROUGH OFFICE INFORMATION

### » BROOKLYN

350 Livingston Street  
Brooklyn, NY 11217  
718-250-9778  
or 250-9700  
Diane Figueroa,  
Borough Director

### » BRONX

1 Fordham Plaza  
3rd floor  
Bronx, NY 10458  
718-329-7701  
Edwin Robles,  
Borough Director

### » MANHATTAN

55 West 125th Street  
8th floor  
New York, NY 10027  
917-492-8900  
Sonia Thompson,  
Borough Director

### » QUEENS

59-17 Junction Blvd  
2nd floor  
Corona, NY 11368  
718-393-7400  
Tempest Sanders,  
Borough Director

### » STATEN ISLAND

120 Stuyvesant Place  
Staten Island, NY 10301  
718-556-2682  
Sonia Thompson,  
Borough Director



# COMUNICADOR

REVISTA INFORMATIVA PARA EL INQUILINO DE LA SECCIÓN 8

*Esta revista informativa fue preparada por la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, Departamento de Arrendamiento, Unidad de Relaciones del Propietario y del Inquilino*

**Tino Hernandez**  
Presidente

**Earl Andrews Jr.**  
Vice-Presidente

**Joanna Aniello**  
Miembro

**Douglas Apple**  
Gerente General

**Gregory A. Kern**  
Director  
Departamento de Arrendamiento

## En Esta Edición...

- » *Mensaje por Parte del Director*
- » *¿No Cumplió con la Cita para la Inspección Anual?*
- » *¿Cómo Se Realizan las Inspecciones?*
- » *¿Reune Su Apartamento los Requisitos Exigidos por el Estandar de Calidad de la Vivienda (HQS)?*
- » *Usted Puede Ser Responsable por las Reparaciones*
- » *¿Reportó el Problema con su Casero?*
- » *¿Se le Permitió al Casero Terminar las Reparaciones?*
- » *¿Otra Inspección?*
- » *Verificación del Complemento de Reparaciones*
- » *Detectores de Monóxido de Carbono*
- » *Para Su Información*
- » *Diferencia Entre el Fondo de Subsidio Causada Por Medidas de Reducción*
- » *Preguntas y Respuestas*
- » *Regulación Nueva con Respecto a los Pagos a los Agentes de Arrendamiento o Bienes Raíces*

## Mensaje por Parte del Director

### **E**stimado Inquilino:

Esta edición del *Comunicador* esta dedicada a la inspección de apartamentos. Una de las metas principales del Departamento de la Vivienda Arrendada es asegurar que usted continúe viviendo en un apartamento seguro y en condiciones higiénicas.

¿Se recuerda usted que antes de mudarse al apartamento, tanto usted como los empleados de NYCHA tuvieron la responsabilidad de inspeccionar el apartamento para confirmar su seguridad y buen estado higiénico para usted y los suyos? Dicha inspección fue realizada de acuerdo a los Estándares de Calidad de Vivienda (sus siglas en inglés, HSQ) establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (sus siglas en inglés, HUD).

¡Pero inspeccionar una sola vez el apartamento no es suficiente! Nosotros también somos responsables de asegurarnos que su apartamento continúe funcionando bajo los Estándares de Calidad de Vivienda año tras año, por lo que debemos realizar visitas anuales a su apartamento. Solicitamos su cooperación en ayudarnos para asegurar que usted y su casero mantengan los estándares de calidad de vivienda en su apartamento y edificio.

En esta edición discutimos la importancia de inspeccionar los apartamentos, la necesidad de dicha inspección y de cómo realizan los inspectores tal inspección y lo que buscan. Además discutiremos su obligación y responsabilidad como inquilino de Sección 8.

*continúa en la página 6*

# ¿NO CUMPLIÓ CON LA CITA PARA LA INSPECCIÓN ANUAL?

Se requiere que se inspeccionen anualmente todos los apartamentos de todos los inquilinos participantes del programa de Sección 8, y que está programada desde los 30 a 120 días antes de su re-certificación mensual del año. Este aviso de la cita de la inspección se envía por correo dos semanas antes de la fecha de la inspección. Si usted pierde la cita programada para la inspección o si nosotros no hemos inspeccionado su apartamento por casi un año, por favor póngase en contacto de inmediato con la unidad de inspección de su condado.

Cada año algunos inquilinos son cancelados del Programa de Sección 8 porque no cumplen con la cita de la inspección anual. Si usted no se encuentra en casa durante las dos citas programadas para la inspección, eventualmente usted recibirá por correo cartas de cancelación de su inquilinato. Recuerde: Si usted es excluido del programa de Sección 8, no será reintegrado automáticamente.

De seguido se encuentra un cuadro que enumera todos los tipos de avisos o cartas que se envían por correo como parte del esfuerzo de realizar las inspecciones.

Avisos a los Inquilinos	Información Proveída a los Inquilinos
Carta N-1	Notificación de la primera fecha de Inspección Anual
Carta N-2	Notificación de la segunda fecha de Inspección anual, debido a no tener acceso al apartamento en la primera visita programada
Aviso de Cancelación T-1	El inspector no tuvo acceso al apartamento durante la segunda visita programada. El Inquilino debe responder en 30 días laborables a partir de la fecha del aviso.
Aviso Final de Falta, Cancelación del Subsidio de Sección 8 T-3.	La Inspección Está aún Pendiente. El Inquilino tiene 45 días laborables a partir de la fecha del aviso para responder y permitir acceso a su apartamento o solicitar una audiencia. De otro modo, el subsidio será cancelado.
Cancelación del Subsidio al cumplirse 46 días después de la entrega del Aviso T-3.	El Inquilino no recibirá más subsidio de Sección 8 y es desde este momento responsable de pagar a su casero todo el valor de renta.

Aviso: Si usted tiene un problema de inspección o alguna preocupación, por favor llame a la Unidad de Inspección. Si no puede llamar, envíe una carta a la unidad de inspección, incluyendo su número de teléfono. El personal de inspección se pondrá en contacto con usted (si usted recibe la carta con el aviso de cancelación T1 o T3, siga las instrucciones indicadas en la carta de cancelación.)

## Unidades de Inspección y Número de Teléfono

» **BRONX**

(718) 329-7927, 7925

» **BROOKLYN**

(718) 250-9785

» **MANHATTAN**

(917) 492-8910

» **QUEENS**

(718) 393-7477

» **STATEN ISLAND**

(718) 556-2893

## ¿CÓMO SE REALIZAN LAS INSPECCIONES?

Las inspecciones son realizadas con computadoras portátiles programadas con una lista estandarizada de violaciones (**HQS**) así como también de violaciones menores conocidas como “**Aprobación de Inspección con Comentarios**” (**PC**). Estos datos computarizados permiten realizar una inspección más eficiente y proveerle a usted y a su casero una notificación rápida que permita procesar cualquier violación(es).

# ¿Reune Su Apartamento los Requisitos Exigidos por el Estandar de Calidad de la Vivienda (HQS)?

Antes que su apartamento pase la primera inspección, usted recordará que completó un Reporte de Inspección, el cual describió la apariencia y condición en que se encontraban los cuartos de su apartamento.

Su activa participación en el programa de Sección 8 requiere que usted y su familia continúen viviendo todo el año en este apartamento seguro y en buenas condiciones higiénicas. En la inspección anual, un inspector de la Autoridad de la Vivienda observará la apariencia de su apartamento y verificará que las condiciones de higiene continúen siendo aceptables y satisfactorias como cuando eran el día en que se mudo a su actual apartamento. Usted además puede inspeccionar su apartamento con tiempo y antes de la visita del inspector para que así le ayude al inspector a realizar la inspección indicándole todas las deficiencias que encontró en su apartamento.

Aquí le damos unos consejitos útiles para localizar algún problema que pueda existir en su apartamento:

## ¿Qué Se Espera Encontrar?

- ¿Existen al menos dos enchufes que funcionan o un enchufe en buenas condiciones y una instalación fija de electricidad en la sala, cocina o habitaciones?
- ¿Están todas las habitaciones libres de peligros eléctricos?
- ¿Son todas las ventanas y puertas, que dan acceso a los exteriores, fáciles de cerrar con llave?
- ¿Existe al menos una ventana en la sala y en cada habitación, y están todas las ventanas sin señales de deterioro severo o que les faltan o tienen los vidrios rotos?
- ¿Se encuentran las paredes, techos y pisos de toda la unidad en buenas condiciones y libres de defectos peligrosos?
- ¿Están las superficies pintadas sin pinturas defectuosas?
- ¿Hay algún refrigerador que funcione bien y mantiene la temperatura suficientemente fría para que no se malogren las comidas dentro de un período razonable de tiempo?
- ¿Hay un lavadero de cocina en buenas condiciones que tenga el agua fría y caliente?
- ¿Hay algún horno en buenas condiciones, y una estufa (o cocina) con los quemadores o mecheros que prenden bien sin usar fósforos?

- ¿Hay un baño que tiene una puerta que cierra bien para mayor privacidad?
- ¿Hay al menos una instalación permanente de alumbrado fijo?
- ¿Está el inodoro trabajando en buenas condiciones?
- ¿Hay una bañera instalada permanentemente con agua fría y caliente que funcione?
- ¿Hay una bañera o regadera con agua fría y caliente que funcione?
- ¿Hay ventilación en cada baño, un ventilador que extraiga el aire hacia el exterior o una ventana?
- ¿Hay un detector de humo que funcione y un detector de monóxido de carbono en cada piso de la unidad?
- ¿Está el fundamento de la unidad firme y libre de peligros?
- ¿Están todas las escaleras y barandillas de escaleras firmes y libres de peligros?
- ¿Están los techos, canalones y tubos de bajada de agua, superficies exteriores y chimeneas firmes y libres de peligros?
- ¿Está el sistema de radiadores capacitado para proveer una adecuada calefacción en todos los cuartos que habita el inquilino?



continued on page 4

- ¿Está el sistema de agua caliente instalado, equipado y ubicado de una manera segura dentro de la línea de funcionamiento de descarga apropiada?
- ¿Está el sistema de la plomería libre de agujeros o corrosiones?
- ¿Se puede ingresar al apartamento sin tener que ir a otro apartamento para estar adentro?
- ¿Hay alguna salida de escape de incendios alternativa en este edificio que no este bloqueada y que se encuentre dentro de las regulaciones exigidas de la ciudad y estado, y considerada como una salida de escape aceptable?
- ¿Está la unidad libre de ratas o de plagas producidas por ratones, bichos u otros insectos?
- ¿Está la unidad libre de peligros de tropiezos?

***Esta lista no es exclusiva. Pueden existir otros puntos no enumerados, los cuales pueden estar malogrados en la unidad.***

## ¡USTED PUEDE SER RESPONSABLE POR LAS REPARACIONES!

A partir del 7 de enero del 2002, NYCHA implementó una regulación con respecto a daños causados por el inquilino, la cual responsabiliza a los inquilinos participantes de Sección 8 o a sus familiares de violar los estándares de calidad de vivienda si estos causan daños a la unidad. Estas violaciones son además programadas en la computadora portátil del inspector y ocasionarían que su apartamento no pase la inspección. Las reparaciones entonces deben ser completadas (o de manera práctica por el casero, luego de llegar un acuerdo con el inquilino). De cualquier modo, si las reparaciones no son completadas y verificadas dentro de los 30 días después de la inspección, el pago del subsidio al dueño no será suspendido. Sin embargo, para reforzar el cumplimiento de las reparaciones, optaríamos por iniciar el proceso de cancelación del comprobante del contrato de arrendamiento del inquilino y de las violaciones del contrato de pago de la Asistencia de Vivienda. **¡No permita que esto le ocurra!**

- Obstáculos que bloquean las salidas de incendios
- Rejas de ventanas instaladas ilegalmente en las ventanas de escape de incendios
- Acumulación enorme de basura o desperdicios en los pisos.
- No hay un refrigerador — si es la responsabilidad del inquilino
- Falta de un detector(es) de humo con batería que funcione y de un detector de monóxido de carbono o que ambos no funcionen.
- La temperatura del cuarto a 68°. grados durante la temporada de uso de calefacción si es que la calefacción es proveída por el mismo inquilino
- Exceso de grasa en la estufa/suciedad (que cause peligro de incendio)

Si su apartamento no cumple con la inspección anual por una de las razones indicadas arriba, enviaremos por correo una carta a los dos; a usted y al dueño indicando las violaciones cometidas contra los estándares de la Calidad de Vivienda (HQS) las cuales deben ser corregidas. Usted es entonces responsable de estos daños y su subsidio no será suspendido si no se cumplen con las reparaciones dentro de los 30 días. Sin embargo, recuerde que usted puede ser cancelado del programa de Sección 8 si no cumple con completar las reparaciones.

**Aviso: Su casero puede además solicitar una revisión de violaciones que se cree que fueron causadas por el inquilino, presentando pruebas de estas violaciones a la oficina de la unidad de inspección. El supervisor determinará entonces si la violación(es) debe ser corregida por el casero o por el inquilino.**

### Abajo se encuentra una lista de ejemplos de las violaciones cometidas por los inquilinos:

- Cerradura cilíndrica de doble llave en la puerta de entrada del apartamento
- Cordón eléctrico malogrado o deshilachado ( del inquilino)
- Falta de gas/electricidad (si el inquilino paga por los servicios)
- Obstáculos que bloquean las salidas de escape de incendios.



## ¿REPORTÓ EL PROBLEMA CON SU CASERO?



SÍ  NO  Espero que su respuesta sea **Sí**

Si necesita que se realicen reparaciones en su apartamento, usted debe reportar el problema con su casero inmediatamente. Al reportar el problema con su casero podría posiblemente prevenir la suspensión del subsidio al brindarle a su casero la oportunidad de realizar las reparaciones antes que nosotros realizamos la inspección. No debe esperar que su casero haga las reparaciones si usted no le aviso.

Si las reparaciones no se realizaron aún después que usted le aviso a su casero, póngase en contacto con su casero nuevamente y mantenga la siguiente información:

1. **Fecha y hora** que realizó la llamada telefónica a su casero
2. **Nombre de la persona** que tomo la información
3. **Fecha y hora de la cita para realizar la reparación.** Si la fecha se pasó más de una semana, reconfirme la cita cuando se aproxime el día.

Sea específico cuando describa el tipo de reparaciones que se necesitaba realizar. Si este es un problema constante, recuérdelo al casero de cualquier tipo de trabajo que se **realizo** anteriormente.

## ¿Se le Permitió al Casero Terminar las Reparaciones?

Una de las metas del Programa de Sección 8 es asegurar que usted continúe viviendo en una vivienda segura y sana durante todo el año. Por lo tanto, nosotros requerimos que su casero repare todas las violaciones estipuladas por el HQS dentro de un periodo de 30 días si no quiere que se le suspenda el subsidio que recibe.

Su casero pueda que requiera a **tiempo** acceso a su apartamento para completar las reparaciones necesarias para evitar que se suspenda el subsidio. Por lo tanto, usted debe permitir acceso para poder completar las reparaciones que necesita en su apartamento proveyendo que su casero haga las reparaciones necesarias y arreglos razonables. El rehusar o fallar en dar acceso al casero para que pueda ordenar y completar las reparaciones puede conducir a que su afiliación con el programa de Sección 8 se cancele.

## ¿OTRA INSPECCIÓN? NO ES CONSIDERADO UN ERROR

Usted podría recibir una carta del Departamento de Vivienda Arrendada Unidad de Control de Calidad para otra cita de inspección después de algunos meses de su primera inspección anual o de la inspección de transferencia. Esto no es considerado un error.

La Unidad de Control de Calidad es responsable de monitorizar la calidad de las inspecciones que fueron completadas por los inspectores de la Autoridad de Vivienda de los condados. Este tipo de inspección es un requisito importante de HUD y es un método para mantener los estándares de calidad de nuestra inspección.

Entonces, ¿Cómo fue usted seleccionado? Usted fue seleccionado al azar de nuestra lista principal de inspecciones. Nosotros nos dimos cuenta que otra inspección crearía una carga adicional en su tiempo, pero al mismo tiempo es muy importante que usted mantenga esta cita con nosotros. Agradecemos su cooperación por ayudarnos en asegurar que se cumpla con los estándares de calidad de vivienda del programa de Sección 8.



# Mensaje por Parte del Director

viene de la página 1

Esperamos que la información que contiene esta edición del *Comunicador* le ayude a entender la importancia del proceso de inspección.

Recuerde, que como participante activo de este programa de Sección 8, tenemos que inspeccionar su apartamento anualmente siendo este un requisito para que usted pueda permanecer en el programa.

¡Su participación y su seguridad son importantes para nosotros!

Atentamente,

*Gregory A. Kern*

Gregory A. Kern

## VERIFICACION DEL COMPLETAMENTO DE REPARACIONES

Si su apartamento no pasa la inspección una notificación enumerando las razones por las cuales no se aprobó la inspección (**NE-1**) le será enviada a su casero y una copia a usted. Se requiere que su casero termine las reparaciones **dentro de un periodo de 30 días desde la fecha en que se realizó la inspección**, de otra forma, la parte de su subsidio será cancelada.

Después de haberse completado las reparaciones se verificará tal hecho por medio de **uno** de los siguientes métodos:



- Re-inspección de su apartamento.
- **Tanto usted como su casero, deben completar el formulario incluido NE-1 o,**
- Presentar las órdenes de los trabajos firmados por usted y su casero.

Aviso: Es importante que cuando las reparaciones se completen y su casero solicite su firma del **formulario de certificación** se firme de **inmediato**. Una vez que el departamento de inspección reciba este **formulario** otra inspección no será necesario.

## DETECTORES DE MONÓXIDO DE CARBONO

El primero de noviembre del 2004, una nueva legislación se hizo efecto en la ciudad de Nueva York requiriendo a todos los caseros que instalaran detectores de Monóxido de Carbono (CO) en los apartamentos. Dichos detectores deben ser instalados a no menos de 15 pies de distancia de la entrada de cada dormitorio. A diferencia de los detectores de humo, estos detectores de monóxido de carbono no tienen que instalarse en los techos. Se esta permitido la instalación combinada de ambos detectores: los de humo y los de monóxido. Cuando el detector sea instalado, es su responsabilidad de mantener las baterías activas examinándolas periódicamente.

# Para Su Información

## REQUISITOS CON RESPECTO AL CAMBIO DE TEMPERATURA DEBIDO A LA ESTACIÓN

La estación en la que se debe dispensar calefacción empieza desde el 1 de octubre al 31 de mayo. Todo casero debe tener un buen sistema de calefacción y que funcione apropiadamente. Los apartamentos en el programa de Sección 8 están regidos por el mismo código de calefacción que rige a la ciudad de Nueva York. A continuación se encuentran los estándares requeridos de calefacción:

Si la Temperatura Afuera es de:	Horas	La Temperatura en los Apartamentos debe ser de
Bajo los 55°	6:00 AM a 10:00 PM	68° 0 más alta
Bajo los 40°	10:00 PM a 6:00 AM	55° 0 más alta

Aviso: Una ventana medio abierta puede afectar la temperatura dentro de su apartamento convirtiéndolo en más frío. Si tiene alguna ventana que no cierre bien y por la cual penetre el frío, infórmele a su casero.

## Diferencia Entre el Fondo de Subsidio Causada Por Medidas de Reducción



Las siguientes medidas han sido implementadas por NYCHA para reducir la brecha o diferencia proyectada en el subsidio del Programa de Sección 8.

- Nuevas solicitudes de arrendamientos y transferencias han sido ajustadas a un ciento por ciento del Mercado Justo del Valor de Arrendamientos de HUD.
- El valor mínimo del arrendamiento que el inquilino debe pagar a su casero, ha sido aumentado de \$25 a \$50 mensuales como máximo.

- El valor de arrendamiento de apartamentos que no son regularizados se ha reducido con la intención de equiparar los niveles establecidos por la División de Viviendas del Estado de Nueva York y Restauración de Comunidad limitando el contrato de arrendamiento por un año en el periodo de la renovación del contrato.
- Los pagos de subsidio a los caseros comenzarán el primer día del mes siguiente del comienzo de ocupación más que del primer día de mudanza al apartamento. Los inquilinos que se muden antes del primer día del mes al apartamento serán responsables de pagar al casero por tal período.
- Aumentos de arrendamientos por los caseros en nuevos contratos o pagos de renovación de contratos serán aprobados solamente si todos los documentos requeridos son presentados a tiempo.
- Los inquilinos que solamente tienen como ingreso asistencia pública, pagarán un aumento de renta a sus caseros. Este aumento no se pagará de la asignación básica de pago del inquilino. Los inquilinos tendrán que solicitar la cantidad del aumento a la oficina de Administración de Recursos Humanos (HRA sus siglas en inglés) cuando reciban la notificación de cambio de renta. Estos cambios tomarán efecto el mes después de la fecha de recertificación del ingreso anual.
- NYCHA aprobará traslados que no sean de emergencia solamente cuando el costo del subsidio del apartamento nuevo es igual o menos del costo del subsidio del apartamento actual.

# Regulación Nueva con Respecto a los Pagos a los Agentes de Arrendamiento o Bienes Raíces

El primero de septiembre del 2004, a causa de las limitaciones impuestas sobre el estado del presupuesto de NYCHA, las regulaciones con respecto a los pagos a los agentes de arrendamiento, fueron cambiadas.

Los pagos u honorarios por servicios deparados por dichos agentes serán basados SOLAMENTE sobre dos circunstancias:

1. Residentes quienes hayan sido transferidos por suspensión de subsidio provenientes de violaciones.
2. Personas incapacitadas requiriendo una acomodación razonable, arrendamientos o transferencias bajo las circunstancias apropiadas y dependiendo de cada caso.

Comprobantes emitidos a solicitantes e inquilinos quienes califiquen para recibir los pagos para los agentes de bienes raíces estarán identificados con un sello en la parte de arriba con las palabras "Eligible for Brokers Fee (Elegible para Honorario de Agentes)". Los honorarios de agentes no son pagados por arrendamientos regulares u otro tipo de transferencia de inquilinos.



## PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**P** ¿Si se me daña la nevera, debo requerir por otra nueva al casero?

**R** No.

El casero debe proveerle una nevera en buenas condiciones. Sin embargo, si ud. y su casero estan de acuerdo en instalar una nueva, puede que se le cobre a usted 1/40 del costo. Recuerde de reportar esto a su asistente de vivienda.

**P** ¿Es el casero responsable de cambiar las baterías del detector de humo y / o de monóxido de carbono?

**R** No.

Usted es responsable de cambiar las baterías.

**P** ¿Debo estar presente para la inspección de mi apartamento?

**R** No.

Usted puede dejar a una persona responsable y mayor de 18 años de edad.

**P** ¿Si el inspector encuentra fallas pequeñas en mi apartamento se me suspenderá el subsidio?

**R** No.

Condiciones menores no causarán la suspensión del subsidio a su casero. Sin embargo, si no se repara la situación el contrato de arrendamiento no será renovado hasta que las reparaciones no se hayan completado.

**P** No puedo recibir el correo por estar la caja rota. ¿Qué puedo hacer?

**R** Debe comunicarse con su casero para que la repare.

**P** Estoy en la transición de trasladarme a otro apartamento por violaciones de falla de reparaciones pero el casero me pide permiso para hacer las reparaciones. ¿Tengo que darle acceso al apartamento?

**R** Sí. Aun cuando usted haya sido aprobado (a) para una transferencia, usted debe permitirle al casero acceso para completar reparaciones.

**P** Si el inspector no llega a tiempo como programado, ¿Qué debo hacer?

**R** Si el inspector no llega a tiempo pueda ser que se haya retardado por el exceso del tráfico o que haya necesitado más tiempo para una inspección previa. Por favor, déle tiempo a que aparezca. Si después de 30 minutos de espera, no ha llamado, llame entonces a la Unidad de Inspección del Condado para reportar la tardanza.

### Leased Housing Department

#### » BROOKLYN

350 Livingston Street  
Brooklyn, NY 11217  
718-250-9778  
or 250-9700  
Diane Figueroa,  
Borough Director

#### » BRONX

1 Fordham Plaza  
3rd floor  
Bronx, NY 10458  
718-329-7701  
Edwin Robles,  
Borough Director

#### » MANHATTAN

55 West 125th Street  
8th floor  
New York, NY 10027  
917-492-8900  
Sonia Thompson,  
Borough Director

#### » QUEENS

59-17 Junction Blvd  
2nd floor  
Corona, NY 11368  
718-393-7400  
Tempest Sanders,  
Borough Director

#### » STATEN ISLAND

120 Stuyvesant Place  
Staten Island, NY 10301  
718-556-2682  
Sonia Thompson,  
Borough Director

### BOROUGH OFFICE INFORMATION

### LANDLORD AND TENANT RELATIONS UNIT

Margaret Ruiz – Deputy Director Harriett Brown – Assistant Director Carlos R. Pinder – Manager