

Acuerdo de Conciliación con Castellan

Viviendas del Estado de Nueva York y la Unidad de Protección de Inquilinos de Renovación Comunitaria (" TPU ") ha entrado en un acuerdo con Castellan Real Estate Partners / Liberty Place Property Management ("Castellan") para revisar completamente sus políticas, procedimientos y prácticas relativos a la propiedad y la gestión de los edificios residenciales en la ciudad de Nueva York. El acuerdo responde a las numerosas quejas recibidas el TPU alegando que Castellan estaba requiriendo inquilinos para producir un número de seguro social, prueba de su estatus de ciudadanía y / o hacer más de \$ 40.000 por año para renovar su contrato de arrendamiento y / o permanecer en sus apartamentos. El Acuerdo de Conciliación Castellan trata de abordar estas preocupaciones.

¿Cómo debe Castellan cambiar sus políticas y procedimientos ?

Castellan debe dejar de participar en una conducta destinada a forzar a los inquilinos de su apartamento de alquiler regulado. Castellan debe desarrollar e implementar políticas y procedimientos que están sujetos a la aprobación de TPU y aborden, por ejemplo:

Los números de Seguro Social y otra información personal:

- Castellan no discriminará a los inquilinos en función de su estado de ciudadanía real o percibida o extranjera.
- La falta de número de seguro social de un inquilino no puede ser utilizado para desalojar o tomar represalias contra un inquilino.

Devolución de documentos:

- A petición, Castellan regresará ningún documento que se presentó al castellano como parte de su práctica renovación de la concesión que solicitó números de seguro social , prueba de ciudadanía y la información financiera / económica.
- Castellan certificará que no van a utilizar los documentos para dañar o amenazar a los inquilinos y que no van a compartir la información obtenida de los documentos.

Colección de Alquiler:

- Castellan debe desarrollar políticas y procedimientos para asegurarse de que no están cobrando los inquilinos en alquiler no debido.
- Castellan, a solicitud del Residente, deberá aportar un desglose alquiler completo de todas las cantidades vencidas y debidas.

Opcionales Acuerdos o acuerdo de compra 'Buy-Out':

- Todos los acuerdos de compra 'Buy-Out' debe ser aprobado por el Monitor.
- Los inquilinos no pueden ser obligados a aceptar un acuerdo de compra 'Buy-Out'.
- Los inquilinos no pueden ser represalias por negarse una oferta.
- El acuerdo de compra de participaciones se debe traducir en el idioma principal del Inquilino.

Derechos de Sucesión:

- Las personas pueden demostrar que legalmente co-residían en un apartamento y tienen derecho a los derechos de sucesión al presentar Castellan con documentos tales como declaraciones de impuestos, licencia de conducir, extractos bancarios, remanente y por falta de pago, etcétera.
- Castellan debe desarrollar políticas y procedimientos para asegurar que no se inicien los procedimientos de desalojo frívolas.

Línea telefónica y correo electrónico de comunicación:

- Castellan operará una línea telefónica de servicio al cliente para responder a las preguntas de los residentes. Castellan proporcionará a la persona que llama con un número de seguimiento.
- Castellan se comunicará con inquilinos en Inglés o Español a solicitud del arrendatario.
- Castellan aportará la documentación escrita a inquilinos en Inglés, español o el idioma principal del Inquilino.

¿El TPU supervisar la aplicación de las Políticas y Procedimientos de la Castellana?

Todas las nuevas políticas y procedimientos de la Castellan deberán presentarse a la TPU para su revisión y aprobación. Un monitor independiente garantizará que Castellan permanece en el cumplimiento de este acuerdo de solución y de sus políticas y procedimientos para un período de al menos dos años. El monitor está sujeta a la aprobación de TPU y puede ser terminado por TPU si él o ella no está actuando de manera satisfactoria el trabajo. El monitor y Castellan reportarán a TPU para la duración del acuerdo para garantizar su cumplimiento.

¿Voy a tener acceso al Monitor?

Los inquilinos y los defensores de inquilinos tendrán acceso y podrán reunirse con el Monitor. Los inquilinos pueden presentar quejas al Monitor.

¿Quien revisará Reclamo de Compensación Los residentes individuales?

Los residentes actuales y anteriores que creen que fueron sometidos a conducta ilícita de parte de Castellan podrán presentar una reclamación de indemnización monetaria. El monitor,

que también es asegurar el cumplimiento de Castellan con el acuerdo de liquidación y sus políticas y procedimientos, se encargará de supervisar el proceso de reclamaciones, evaluar la elegibilidad de los residentes a recibir una indemnización y determinar la cantidad apropiada de los fondos que se concederá.

¿Soy elegible para la compensación?

Con el fin de ser elegible para la compensación, el demandante debe cumplir con los siguientes criterios:

- (a) La parte demandante vivía en un edificio de Castellan mientras Castellan propiedad y / o administrado la propiedad; y
- (b) El demandante dejó vacante su apartamento debido a la comunicación de Castellan que el reclamante tuvo que desalojar o no tenían derecho a permanecer en su apartamento basada en el origen de la Demandante real o percibida nacional, extranjería , estado de ciudadanía o de los ingresos; o
- (c) El demandante sufrió daños debido a la comunicación de Castellan que el reclamante tuvo que desalojar o no tenían derecho a permanecer en su apartamento basada en el origen de la Demandante real o percibida nacional, extranjería , estado de ciudadanía o de los ingresos como un intento de hacer que el renta regulada Residente(s) para desocupar su apartamento o renuncia a ningún derecho otorgado en virtud del Código de Estabilización de Alquileres.

¿Cuánto dinero tengo derecho?

Residentes antiguos y actuales Elegibles de la propiedad de Castellan tienen derecho a una compensación mínima de 2,500 dólares, más una cantidad monetaria que refleja el daño económico que se incurra como consecuencia directa, indirecta y consecuentes de la conducta de del dueño Castellan mencionado anteriormente. Ejemplos de daño incluyen: pérdida de salarios debido a despegar de trabajo, honorarios de abogados, gastos de mudanza, cualquier aumento de los costos de vivienda (por ejemplo, los aumentos de alquiler mensual) incurridos después de mudarse fuera del edificio de la propiedad de Castellan.

¿Y si soy un ex residente y quiero volver a una Castellan Apartamento en vez de aceptar una compensación monetaria?

Un ex residente de Castellan que dejó vacante su apartamento como resultado de la conducta de Castellan puede optar por volver a otro apartamento de propiedad de Castellan similar a la anteriormente desocupado, si está disponible.

¿Cómo presento una reclamación?

Dentro de los 90 días de la notificación de que el Fondo Monetario está disponible, los solicitantes elegibles deben presentar por escrito y firmadas al Monitor de que cumplen los criterios de elegibilidad y una prueba suficiente de que liberar a partir de su apartamento o el daño sufrido por las acciones de la Castellan. Demandantes potenciales también deben presentar información que refleje cualquier daño que hayan sufrido, como los salarios perdidos debido a despegar trabajo, honorarios de abogados, gastos de mudanza, ningún aumento de costos de vivienda (por ejemplo, los aumentos de alquiler mensual) incurridos después de mudarse fuera del edificio de Castellan.

¿Qué sucede si Castellan sigue acosarme?

Durante al menos dos años, un monitor se asegurará de que Castellan permanece en el cumplimiento de la ley, el Acuerdo de conciliación y sus Políticas y Procedimientos. Un residente puede presentar una queja alegando una violación del Acuerdo de Conciliación y Políticas y Procedimientos de la Castellan. Si el monitor y el TPU determinan que las acciones de la Castellan hacia el Residente no estaba en conformidad con el Convenio del Acuerdo y sus Políticas y Procedimientos resultado en daño al Residente, Castellan tendrá que compensar monetariamente el Residente.