

**Morristown United for Healthy Living**

November 26th, 5:30pm – 7:30pm, St. Margaret’s Church

**Agenda**

*Dinner will be served*

5:30 **Welcome & Introductions**

5:45 **Mini Grant Updates and Community Resources**

* Housing Partnership of New Jersey has an orientation of new construction affordable homes: [www.housingpartnershipnj.org](http://www.housingpartnershipnj.org)
* Morristown Neighborhood House is having a community outing on Monday, December 3rd to NJ Devils game. Call to register: 973-331-9119
* Free Tax Preparation through the United Way of Northern NJ. To make an appointment or become a volunteer please call: 973-993-1160 x5
* Morris County Winters Farmers Market starting December 2nd at Alexander Hamilton School

6:00 **Tenant Rights Workshop:**

**Elliot Harris, Esq., Staff Attorney, Legal Services of Northwest New Jersey**

* Owner Occupied Homes (3 or less units) landlords have more rights than non- owner occupied units
* Landlords can screen tenants but cannot deny leases to residents who have section 8 or other vouchers due to race, religion, etc.
* Tenants Rights Handbook of New Jersey is available on the Legal Services of Northwest New Jersey website
* Tenants are not required to have a lease at all but leases can have varied terms; typically tenants pay security (no more than 1 and ½ times the monthly rent). Landlords cannot charge last months rent upfront. Security deposits are held in trust in the event that there is damage to the property.
* Landlords have 30 days after tenant moves out to return the security deposit or must provide written receipt of deduction from security deposit
* Changes to the lease need to be considered reasonable
* Landlord has obligation to provide safe and decent place to live.
* Repairs need to be requested by tenant. If the landlord fails to to fix the repairs tenants can:
  + Repair and deduct the cost from the rent –tenant should provide written notice to landlord in advance
  + Tenants can also withhold rent until the landlord fixes the repair- but tenants should hold onto the money in case they have to go to court
    - Rent abatement is when rent is reduced because a repair was not made but tenant had to live with a bad condition
    - Tenants can contact code enforcement or board of health which can require landlords to make repairs
    - In subsidized building or tenant has a voucher tenants can contact the housing authority
    - Rent strike is when tenants get together and all withhold rent at the same time
* Landlords can charge a late fee without a ‘grace period’ if the tenant is not a senior citizen or receiving public benefits
* Tenants are advised to document conditions of apartment before and after renting it and to pay with check or get a written receipt of payment of rent
* Evictions must go through a court process and a court order granted to evict the tenant. Landlords cannot force tenants out or lock them out without a court order. Tenants can call the police and landlord can be arrested if tenants are locked out without court order.
* If a property is not rent controlled there is no restriction to the rate increase of the lease; increases to rent should be considered ‘reasonable’; tenants can be evicted for not paying the rent increase

For a complete overview of Tenant’s Rights in New Jersey please visit the Legal Services of New Jersey webpage to access the Tenant’s Right’s Handbook in English and Spanish:

<https://www.lsnj.org/PublicationsVideos.aspx?Span=Publicaciones.aspx&Eng=PublicationsVideos.aspx>

7:20 **Close**

**Next meeting: Monday, January 28th, 5:30pm to 7:30pm**

**Morristown Unido para una vida saludable**

26 de Noviembre 5: 30 pm - 7:30 pm, Iglesia de Santa Margarita

**Agenda**

**Se servirá cena**

5:30               **Bienvenida y presentaciones**

5:45               **Mini** **actualizaciones de la** **subvención** **y recursos de la comunidad**

* Housing Partnership of New Jersey tiene una orientación sobre construcciones de nuevas casas: [www.housingpartnershipnj.org](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=http://www.housingpartnershipnj.org)
* Morristown Neighborhood House va a tener una salida comunitaria el lunes 3 de diciembre para ver jugar a los NJ diablos. Por favor llame para registrarse: 973-331-9119
* Preparación gratuita de impuestos a través de United Way of Northern NJ . Para hacer una cita o convertirse en un voluntario, llame al : 973-993-1160 x5
* Mercado de Invierno de los agricultores del Condado de Morris a partir del 2 Diciembre en la escuela Alexander Hamilton.

6:00 **Taller de derechos del inquilino:**

**Elliot Harris, Esq., Abogado del personal, servicios legales del noroeste de Nueva Jersey**

* Hogares ocupados por el propietario (3 o menos unidades) los propietarios tienen más derechos que las unidades no ocupadas por el propietario.
* Los propietarios pueden evaluar a los inquilinos, pero no pueden negar los contratos de arrendamiento a los residentes que tienen la sección 8 u otras ayudas por motivos de raza, religión, etc.
* El Manual de Derechos de los Inquilinos de Nueva Jersey está disponible en el sitio web de Servicios Legales del Noroeste de Nueva Jersey
* No se requiere en absoluto que los inquilinos tengan un contrato de arrendamiento, pero los alquileres pueden tener términos variados; Por lo general, los inquilinos pagan deposito (no más de 1 y ½ veces el alquiler mensual). Los propietarios no pueden cobrar el mes pasado del alquiler por adelantado. Los depósitos de seguridad se mantienen en fideicomiso en caso de que haya daños a la propiedad.
* Los propietarios tienen 30 días después de que el inquilino se mude para devolver el depósito o debe proporcionar un recibo por escrito de la deducción del depósito de seguridad
* Los cambios en el contrato de arrendamiento deben considerarse razonables
* El propietario tiene la obligación de proporcionar un lugar seguro y decente para vivir.
* Las reparaciones deben ser solicitadas por el inquilino. Si el propietario no puede hacer las reparaciones, los inquilinos pueden:
  + Reparar y deducir el costo de la renta, el solicitante debe proporcionar un aviso por escrito al propietario con anticipación
  + Los inquilinos también pueden retener la renta hasta que el propietario arregle la reparación, pero los inquilinos deben guardar el dinero en caso de que tengan que acudir a los tribunales.
    - La reducción del alquiler es cuando el alquiler se reduce porque no se realizó una reparación, pero el inquilino tuvo que vivir con una mala condición
    - Los inquilinos pueden comunicarse con el departamento de salud, lo que puede requerir que los propietarios hagan las reparaciones
    - En un edificio subsidiado o el inquilino tiene un cupón, los inquilinos pueden comunicarse con la autoridad de vivienda
    - La huelga de alquileres es cuando los inquilinos se juntan y todos retienen el alquiler al mismo tiempo
* Los propietarios pueden cobrar una tarifa por pago atrasado sin un "período de gracia" si el inquilino no es una persona mayor o recibe beneficios públicos
* Se aconseja a los inquilinos que documenten las condiciones del apartamento antes y después de alquilarlo y que paguen con cheque o pidan un recibo por escrito del pago del alquiler.
* Los desalojos deben pasar por un proceso judicial y una orden judicial otorgada para desalojar al inquilino. Los propietarios no pueden obligar a los inquilinos a salir o bloquearlos sin una orden judicial. Los inquilinos pueden llamar a la policía y el arrendador puede ser arrestado si los inquilinos son bloqueados sin una orden judicial.
* Si una propiedad no está controlada por la renta, no hay restricciones al aumento de la tarifa del contrato de arrendamiento; los aumentos a la renta deben considerarse 'razonables'; Los inquilinos pueden ser desalojados por no pagar el aumento de la renta.

Para obtener una descripción completa de los derechos de los inquilinos en Nueva Jersey, visite la página web de Servicios Legales de Nueva Jersey para acceder al Manual del derecho de inquilinos en inglés y español:

[https://www.lsnj.org/PublicationsVideos.aspx?Span=Publicaciones.aspx&Eng=PublicationsVideos.aspx](https://translate.google.com/translate?hl=en&prev=_t&sl=en&tl=es&u=https://www.lsnj.org/PublicationsVideos.aspx%3FSpan%3DPublicaciones.aspx%26Eng%3DPublicationsVideos.aspx)

07:20               **La reunión se da por terminada.**

**Próxima reunión:** **lunes, 28 de enero del 2018, 5:30 a 7:30pm**