



TOP 10 TENANT RIGHTS

1. Read your Lease

Your lease explains what you and your landlord are responsible for. Ask your landlord questions if you don't understand something. Keep your lease somewhere safe in case you need to look at it later. Your lease may help if you have to appear in court or respond to an issue from your landlord.

2. Health and Safety

Your landlord has to make sure your apartment is free of health and safety issues. Tell your landlord right away if there is a problem and keep a record (copy, photograph, or dated notes) of your request. If you ask for repairs and your landlord refuses, contact your local building inspector. This is known as the "Warranty of Habitability" law.

3. Protect Yourself and Your Property

Keeping your apartment clean helps protect your health and your belongings from pests, mold, fire, etc. Make sure batteries in smoke detectors work. The landlord's insurance does not cover your personal belongings – **look into renters' insurance.**

4. Meet State Security Deposit Limits and Return Rules

Security deposits in New Jersey **cannot surpass one and one-half month's rent** and there is an interest requirement.

5. Rent Receipts

Your landlord is required to write a **receipt every time you pay rent** (unless you use a check). Save these receipts (or check copies) somewhere safe so you can always prove that you paid rent.

6. Amount of Notice to Increase Rent

New Jersey landlords must give tenants at least *30 days' notice* (in writing) to increase rent or change another term of a *month-to-month rental agreement*. If you have a *long-term lease*, however, **landlords may not increase the rent until the lease ends** and a new tenancy begins.

7. Rent Control in New Jersey

New Jersey has no statewide rent control law, but Perth Amboy has passed rent control ordinances that cover how much and how often rent can be raised. Our local ordinances allows for a **maximum of a 3% rent increase each year & 2.5% for tenants whose rental charge does not cover water service.** Landlords can apply to the county court for increases above the annual amount—for example, if the landlord is not making a fair rate of return.

8. Give your Landlord Access

Your landlord needs access to your apartment to make repairs and do inspections. The landlord must give you 24 hours' notice for non-emergency access. You are required to let your landlord have access to your apartment if you were given proper notice. Your landlord does not have to give notice in an emergency.

9. Only a Judge Can Evict You

Your landlord has to ask a judge to remove you from your apartment and **only a Sheriff or Marshall may remove you from the property.** If your landlord tries to put you out without taking you to court, they are breaking the law. Contact free legal help if this happens (i.e. Central Jersey Legal Services). If your landlord asks you to go to court, you need to do so. **If you do not go to court, you are more likely to be evicted.** If you appear in court, the judge might offer alternatives to eviction.

10. Retaliation is Illegal

Your landlord cannot retaliate against you for asking that repairs be made or for contacting a building inspector.

10 DERECHOS MAS IMPORTANTES QUE DEBEN SABER LOS INQUILINOS

1. Lea su contrato de arrendamiento

Su contrato de arrendamiento explica de qué son responsables usted y su arrendador. Preguntele al dueño si no entiende algo. Mantenga su contrato de arrendamiento en un lugar seguro en caso de que necesite verlo más tarde. Su contrato de arrendamiento puede ayudarlo si tiene que ir ante un tribunal o responder a un problema de su arrendador.

2. Salud y seguridad

Su arrendador tiene que asegurarse de que su apartamento esté libre de problemas de salud y seguridad. Dígale a su arrendador de inmediato si hay un problema y mantenga un registro (copia, fotografía o notas con fecha) de su solicitud. Si solicita reparaciones y el dueño se niega, comuníquese con el inspector local. Esto se conoce como la ley de "Garantía de Habitabilidad".

3. Protégete y protege tu propiedad

Mantener su apartamento limpio ayuda a proteger su salud y sus pertenencias contra plagas, moho, incendios, etc. Asegúrese de que las baterías de los detectores de humo funcionen. El seguro del propietario no cubre sus pertenencias personales; consulte por un seguro para inquilinos.

4. Cumplir con los límites de depósito de seguridad del Estado y las reglas de devolución

Los depósitos de seguridad en Nueva Jersey no pueden superar el alquiler de un mes y medio y existe un requisito de intereses acumulados.

5. Recibos de alquiler

Se requiere que el dueño escriba un recibo cada vez que usted pague la renta (a menos que use un cheque). Guarde estos recibos (o verifique las copias) en un lugar seguro para que siempre pueda probar que pagó el alquiler.

6. Cantidad de aviso para aumentar el alquiler

Los dueños de casa de Nueva Jersey deben dar a los inquilinos un aviso de al menos 30 días (por escrito) para aumentar el alquiler o cambiar otro término de un contrato de alquiler de mes a mes. Sin embargo, si tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo, los propietarios no pueden aumentar la renta hasta que el contrato de arrendamiento finalice y comience un nuevo arrendamiento.

7. Control de alquileres en New Jersey

Nueva Jersey no tiene una ley estatal de control de alquileres, pero Perth Amboy ha aprobado ordenanzas de control de alquileres que cubren cuánto y con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler. Nuestras ordenanzas locales permiten un máximo de un aumento de alquiler del 3% cada año y 2.5% para inquilinos cuyo cargo de alquiler no cubre el servicio de agua. Los dueños pueden solicitar a la corte del condado aumentos superiores a la cantidad anual, por ejemplo, si el propietario no está obteniendo una tasa de rendimiento justa.

8. Déle a su propietario acceso

El dueño necesita acceso a su apartamento para hacer reparaciones y hacer inspecciones. El dueño debe avisarle con 24 horas de anticipación para el acceso que no sea de emergencia. Se le exige que le permita al dueño tener acceso a su apartamento si se le notificó debidamente. Su arrendador no tiene que avisar en caso de emergencia.

9. Solo un juez puede desalojarte

Su arrendador tiene que pedirle a un juez que lo saque de su apartamento y solo un Sheriff o Marshall puede retirarlo de la propiedad. Si su arrendador trata de expulsarlo sin llevarlo a la corte, están violando la ley. Póngase en contacto con la ayuda legal gratuita si esto sucede (es decir, Servicios Legales de Central Jersey). Si su arrendador le pide que vaya a la corte, debe hacerlo. Si no va a la corte, es más probable que lo desalojen. Si comparece ante el tribunal, el juez podría ofrecer alternativas al desalojo.

10. Las amenazas son ilegales.

Su arrendador no puede hacer amenazas contra usted por pedir que se hagan las reparaciones o por ponerse en contacto con un inspector de edificios.