

PROCESS



1. **Hearing** within **60 days** of application.
2. **Written decision** within **30 days** of hearing.
3. **Appeals go to the Passaic City Council** within **20 days**.



Hardship & Capital Improvements

- **Hardship:** Landlords may apply for relief if the 3% cap prevents a fair return. Financial documentation is required.
- **Capital Improvements:** A surcharge may be sought for major investments (e.g., new roof, HVAC, plumbing). **Routine maintenance does not qualify.**

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQS)

Q: Can I increase rent after a tenant moves out?

A: No. "Vacancy Control" means the base rent and its increase history follow the unit.*

Q: Can I increase rent more than once a year?

A: No. Only one increase is permitted in any 12-month period.*

**Unless Exempted by the Rent Leveling Board*

Q: What if I don't register my tenants?

A: You will be prohibited from implementing any rent increases until registration is current.

Q: How do property tax pass-throughs work?

A: A proportionate share of a tax increase may be passed through to tenants, based on their unit's square footage. Must be clearly itemized.

$$\frac{\text{Total Property Tax Increase}}{\text{Total Building's Sq. Ft.}} \times \frac{\text{Tenant's Sq. Ft.}}{\text{Total Building's Sq. Ft.}} = \text{Tenant's Annual Tax Payment}$$

$$\frac{\text{Tenant's Annual Tax Payment}}{12} = \text{Monthly Increase for Property Tax Pass-Through}$$

*On Top of 3% Increase

Contact the Rent Leveling Board for Applications, Questions, & Disputes

Address: 330 Passaic St
Passaic, NJ 07055

Email: rentleveling@cityofpassaicnj.gov

Phone: (973) 833-8610

www.cityofpassaic.com/512/Rent-Leveling



CITY OF PASSAIC
MAYOR HECTOR C. LORA
& PASSAIC CITY COUNCIL

RENT STABILIZATION ORDINANCE OF 2025

ORD. NO. 2494-25
AMENDING ORD. NO. 934-86



A GUIDE FOR LANDLORDS

KEY PROVISIONS & RENT INCREASE CAP

- **General Cap:** 3% maximum annual rent increase for most tenants.
- **Long-Term Tenant Cap:** Tenants residing since Dec. 9, 1999 or earlier are capped at a \$25.00 increase or consumer price index (CPI) whichever is less.
- **Senior Long Term Tenant Cap:** Tenants who have resided in their apartment since December 9, 1999, are 65 years of age or older, and meet other income requirements (50k per year) are strictly capped at a \$25.00 increase, including any proportionate share of a tax increase. *(Household of 2 or less, at least one resident over 65)*
- **Vacancy Control:** The base rent carries over to new tenants.
- **Frequency:** Rent may be increased only once every 12 months, regardless of tenant turnover.
- Example of 3% Cap:
 - **Current Rent:** \$1,500 → Max Increase: \$45 → New Rent: \$1,545

SUNSET CLAUSE

This ordinance is designed to remain in effect for six years from its adoption in 2025, meaning it will apply to 2031.

EXEMPT PROPERTIES



The ordinance does **NOT** apply to:

- **Single Family and Owner Occupied 2-family homes.** (The property must serve as the landlord's primary residence for the majority of the year)
- **Condos/co-ops:** A single condominium or cooperative unit where the owner either does not own any other unit in the same building/complex or where the subject Landlord owns two units and the second unit is owner-occupied.
- **Rooming houses with accommodations at or less than \$75** (Heat provided) or **\$60** (Heat not provided).
- Properties under a **PILOT** agreement.
- **New Construction** (built after 1996). Exemption lasts for 30 years or until mortgage is paid, whichever occurs first.

RENT LEVELING BOARD

The Board oversees the ordinance, reviews applications, and resolves disputes.

To request a rent increase above 3%, you must apply to the Rent Leveling Board for:

- Capital Improvements
- Hardship

BOARD COMPOSITION:

The Board is made up of 3 Regular Members & 3 Alternate Members appointed by the City Council.

Alternates only serve in the absence of a regular member.

- Landlord Representative
- Tenant Representative
- Expert/Public Representative
- 3 Alternate Members



PROCESO



1. **Audiencia** dentro de los **60 días** después de la solicitud.
2. **Decisión escrita** dentro de los **30 días** después de la audiencia.
3. **Las apelaciones se presentan ante el Concejo Municipal de Passaic** en un plazo de **20 días**.



Dificultades y Mejoras de Capital

- **Dificultades económicas:** Los propietarios pueden solicitar una exención si el límite del 3% impide un retorno justo. Se requiere documentación financiera.
- **Mejoras de Capital:** Se puede solicitar un recargo por inversiones grandes (por ejemplo, techo nuevo, sistema de climatización, plomería). **El mantenimiento rutinario no califica.**

PREGUNTAS FRECUENTES

P: ¿Puedo aumentar la renta después de que un inquilino se mude?

R: No. "Control de vacantes" significa que la renta base y su historial de aumento siguen a la unidad.*

P: ¿Puedo aumentar la renta más de una vez al año?

R: No. Solo se permite un aumento cada 12 meses.*

**A menos que esté exento por la Junta de Nivelación de Alquileres*

P: ¿Qué pasa si no registro a mis inquilinos?

R: Se le prohibirá implementar cualquier aumento de renta hasta que el registro esté actualizado.

P: ¿Cómo funcionan las transferencias de impuestos sobre la propiedad?

R: Una parte proporcional del aumento de impuestos puede transferirse a los inquilinos, según el tamaño de su unidad. Debe estar claramente detallado.

$$\text{Aumento total del impuesto sobre la propiedad} \times \frac{\text{Pies cuadrados del inquilino}}{\text{Pies cuadrados del edificio}} = \text{Pago anual de impuestos del inquilino}$$

$$\text{Pago anual de impuestos del inquilino} \div 12 = \text{Aumento mensual del impuesto transferible}$$

*Además del aumento del 3%

Comuníquese con la Junta de Nivelación de Alquileres para:

Solicitudes, Preguntas y Disputas

Dirección: 330 Passaic St
Passaic, NJ 07055

Correo electrónico: rentleveling@cityofpassaicnj.gov

Teléfono: (973) 833-8610

www.cityofpassaic.com/512/Rent-Leveling



CIUDAD DE PASSAIC
ALCALDE HECTOR C. LORA
Y EL CONSEJO MUNICIPAL DE PASSAIC

ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE 2025

ORDENANZA N° 2494-25 QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 934-86



UN GUÍA PARA PROPIETARIOS

DISPOSICIONES CLAVES Y LÍMITE DEL AUMENTO DE RENTA

- **Límite general:** aumento máximo de renta anual de 3% para la mayoría de los inquilinos.
- **Límite para inquilinos a largo plazo:** los inquilinos que residen en su apartamento desde el 9 de diciembre de 1999 o antes tienen un límite de aumento de \$25 o el índice de precios al consumidor (IPC), lo que sea menor.
- **Límite para inquilinos de largo plazo y mayores de edad:** Los inquilinos que residan en su apartamento desde el 9 de diciembre de 1999, tengan 65 años o más y cumplan otros requisitos de ingresos (50,000 dólares al año) tienen un límite estricto de aumento de \$25, incluyendo cualquier parte proporcional de un aumento de impuestos. (Hogar de 2 o menos personas, al menos un residente mayor de 65 años).
- **Control de vacantes:** la renta base se transfiere a los nuevos inquilinos.
- **Frecuencia:** La renta puede incrementarse solo una vez cada 12 meses, independientemente de la rotación de inquilinos.
- Ejemplo de límite del 3%:
 - **Renta actual:** \$1,500 → Aumento máximo: \$45 → Nuevo alquiler: \$1,545

CLÁUSULA DE EXTINCIÓN

Esta ordenanza está diseñada para permanecer en vigor durante seis años a partir de su adopción en 2025, lo que significa que se aplicará hasta 2031.

PROPIEDADES EXENTAS



La ordenanza NO se aplica a:

- **Casas de una familia y casas de dos familias ocupadas por el propietario.** (La propiedad debe ser la residencia principal del propietario durante la mayor parte del año).
- **Condominios/cooperativas:** Un solo condominio o unidad cooperativa donde el propietario no posee ninguna otra unidad en el mismo edificio/complejo o donde el propietario en cuestión posee dos unidades y la segunda unidad está ocupada por el propietario.
- **Casas de huéspedes con alojamiento por un valor igual o inferior a \$75** (calefacción incluida) o **\$60** (calefacción no incluida).
- Propiedades bajo contrato PILOT.
- **Nueva construcción** (construida después de 1996). La exención dura 30 años o hasta que se pague la hipoteca, lo que ocurra primero.

JUNTA DE NIVELACIÓN DE ALQUILERES

La Junta supervisa la ordenanza, revisa las solicitudes y resuelve disputas.

Para solicitar un aumento de alquiler superior al 3%, debe presentar ante la Junta de Nivelación de Alquileres evidencia de lo siguiente:

- Mejoras de capital
- Dificultades

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA:

La Junta está compuesta por tres miembros titulares y tres suplentes designados por el Concejo Municipal. Los suplentes solo ejercen sus funciones en ausencia de un miembro titular.

- Representante del Propietario
- Representante del Inquilino
- Experto/Representante Público
- 3 Miembros Suplentes

