

Even with these exemptions, all landlords must follow New Jersey state law regarding leases and evictions.



EVICCTIONS AND VACANCY

Although other legitimate and lawful reasons exist to evict a tenant, Landlords cannot evict tenants simply to charge more rent. If you move out and a new tenant moves in, the 3% cap still applies. All evictions must follow New Jersey’s eviction laws (N.J.S.A. 2A:18-61.1). You can read these laws online at the New Jersey Legislature’s website or through the New Jersey Department of Community Affairs (DCA). Below are tools that have been made available to the public from the State of New Jersey:

<https://evictionguide.dca.nj.gov/en>

WHERE TO GO FOR HELP

If you have questions or believe your rights are being violated, contact:
City of Passaic -
Department of Human Services
City Hall, Passaic, NJ
(973) 365-5751

The **Rent Leveling Board** can review complaints, hold hearings, impose fines, and ensure compliance.

WHY THIS MATTERS

Keeping housing affordable is important to us in Passaic. By lowering the rent cap to 3%, the City is making sure that families can remain in their homes while still providing provisions for responsible landlords to continue to receive a fair return on their investment. This balance helps protect residents today and strengthens the community for tomorrow.



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

TENANT RIGHTS:
RENT STABILIZATION OF 2025

AMENDED TO PROTECT
RESIDENTS AND STRENGTHEN
HOUSING STABILITY

YOUR RIGHTS UNDER THE LAW



The City of Passaic has lowered the cap on rent increases from **6% to 3%**. This means all landlords who are not in the exception of this ordinance may only raise your rent **once every 12 months**, and by no more than **3% of your current rent**.

Landlords are also allowed to pass along a portion of any property tax increase, but they must explain this clearly in writing. This fee cannot be applied retroactively and can only be added at the anniversary date of tenancy.

You have the right to receive **30 days' written notice** before any increase takes effect. That notice must show your current rent, the new rent, and cite the legal authority that allows the increase.

PROTECTIONS FOR TENANTS

This ordinance ensures that tenants are not forced out of their homes through excessive rent increases or harassment.

- Landlords must follow registration requirements and be in compliance with the City's property maintenance code before they can raise rents.
- You have the right to question or challenge an increase before the Rent Leveling Board. To have your case heard and scheduled, you must contact the Rent Leveling Board by either visiting the Human Services Department in person, by sending an email to rentleveling@cityofpassaicnj.gov, or calling (973) 833-8610.
- For more Information regarding the Rent Leveling Board can be found online at: <https://www.cityofpassaic.com/512/Rent-Leveling>
- Immigration status does not erase tenant rights. Federal and state laws—including the Fair Housing Act and NJ Anti-Eviction Act—protect all tenants from harassment, illegal rent hikes, and unsafe living conditions, regardless of immigration status
- Tenants have the right to request repairs and report unsafe conditions. Landlords are required to maintain safe, clean, and livable conditions.
- Landlords may not intimidate or retaliate against lawfully abiding tenants who choose to remain in their homes. If this happens, Contact the City of Passaic Department of Human Service at (973) 365-5751.

WHAT IS EXEMPT?

Not all housing falls under this law.

Any room or combination of rooms in a one-family house, two-family owner-occupied house, a single condominium or cooperative unit in a particular building or complex, are exempt.

Newer buildings constructed after 1996 are exempt for up to 30 years, or until the first mortgage is paid off, whichever comes sooner.

Properties with a **payment in lieu of taxes (PILOT) agreement** remain exempt until that agreement expires. (A PILOT is a special tax agreement between a developer and the City. These agreements usually remain in effect for between 5 and 30 years depending on the terms of the Landlord's agreement. Additionally many PILOT agreements come with a affordable housing component.)



Incluso con estas exenciones, todos los propietarios deben cumplir con la ley estatal de Nueva Jersey con respecto a los arrendamientos y los desalojos.



DESALOJOS Y VACANTES

Aunque existen otras razones legítimas y legales para desalojar a un inquilino, los arrendadores no pueden hacerlo simplemente para cobrar más alquiler. Si usted se muda y un nuevo inquilino se instala, el límite del 3% sigue vigente. Todos los desalojos deben cumplir con las leyes de desalojo de Nueva Jersey (N.J.S.A. 2A:18-61.1). Puede consultar estas leyes en línea en el sitio web de la Legislatura de Nueva Jersey o a través del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA). A continuación, se presentan las herramientas que el estado de Nueva Jersey ha puesto a disposición del público:

<https://evictionguide.dca.nj.gov/es>

DÓNDE ACUDIR PARA OBTENER AYUDA

Si tiene preguntas o cree que se están violando sus derechos, comuníquese con:

Ciudad de Passaic -

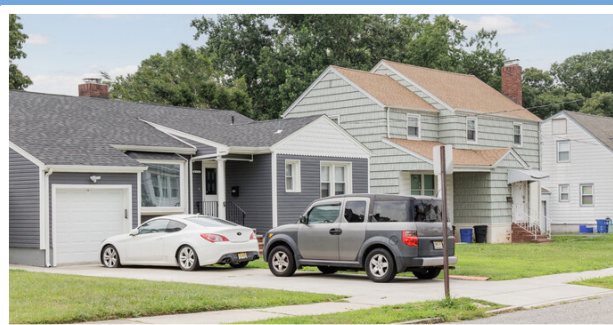
Departamento de Servicios Humanos

Ayuntamiento, Passaic, NJ (973) 365-5751

La Junta de Nivelación de Alquileres puede revisar quejas, celebrar audiencias, imponer multas y garantizar el cumplimiento.

POR QUÉ ESTO ES IMPORTANTE

Para nosotros en Passaic, es importante mantener la vivienda asequible. Al reducir el límite de alquiler al 3%, la ciudad garantiza que las familias puedan permanecer en sus hogares, a la vez que ofrece condiciones para que los propietarios responsables sigan recibiendo una rentabilidad justa de su inversión. Este equilibrio ayuda a proteger a los residentes de hoy y fortalece a la comunidad para el futuro.



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

DERECHOS DEL INQUILINO:
ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE 2025

MODIFICADO PARA PROTEGER A LOS
RESIDENTES Y FORTALECER LA ESTABILIDAD
DE LA VIVIENDA

SUS DERECHOS BAJO LA LEY



La Ciudad de Passaic ha reducido el límite de aumento de alquiler del **6% al 3%**. Esto significa que todos los propietarios que no estén exentos de esta ordenanza solo podrán aumentar el alquiler **una vez cada 12 meses**, y en un máximo del **3% de su alquiler actual**.

Los arrendadores también pueden transferir una parte de cualquier aumento del impuesto predial, pero deben explicarlo claramente por escrito. Esta tarifa no se puede aplicar retroactivamente y solo se puede añadir en la fecha del aniversario anual del alquiler

Tiene derecho a recibir un aviso por **escrito con 30 días** de anticipación a la entrada en vigor de cualquier aumento. Dicho aviso debe indicar su renta actual, la nueva renta y citar la autorización legal que autoriza el aumento.

PROTECCIONES PARA LOS INQUILINOS

Esta ordenanza garantiza que los inquilinos no se vean obligados a abandonar sus hogares mediante aumentos excesivos del alquiler o acoso.

Los propietarios deben cumplir con los requisitos de registro y cumplir con el código de mantenimiento de propiedad de la Ciudad antes de poder aumentar los alquileres.

Tiene derecho a cuestionar o impugnar un aumento ante la Junta de Nivelación de Alquileres. Para que su caso sea atendido y programado, debe comunicarse con la Junta de Nivelación de Alquileres visitando el Departamento de Servicios Humanos en persona, enviando un correo electrónico a rentleveling@cityofpassaicnj.gov o llamando al (973) 833-8610.

- Para obtener más información sobre la Junta de Nivelación de Alquileres, puede encontrarla en línea en: www.cityofpassaic.com/512/Rent-Leveling_
- El estatus migratorio no anula los derechos de los inquilinos. Las leyes federales y estatales, incluyendo la Ley de Vivienda Justa y la Ley Antidesalojo de Nueva Jersey, protegen a todos los inquilinos del acoso, los aumentos ilegales de alquiler y las condiciones de vida inseguras, independientemente de su estatus migratorio.
- Los inquilinos tienen derecho a solicitar reparaciones y denunciar condiciones inseguras. Los propietarios están obligados a mantener condiciones seguras, limpias y habitables.
- Los propietarios no pueden intimidar ni tomar represalias contra los inquilinos que respetan la ley y deciden permanecer en sus hogares. Si esto ocurre llame al Departamento de Servicios Humanos al 973-365-5751.

¿QUÉ ESTÁ EXENTO?

No todas las viviendas caen bajo esta ley.

- Están exentas todas las habitaciones o combinaciones de habitaciones en una casa unifamiliar, una casa de dos familias ocupada por su propietario, un condominio individual o una unidad cooperativa en un edificio o complejo en particular.
- **Los edificios más nuevos** construidos después de 1996 están exentos por hasta 30 años, o hasta que se pague la primera hipoteca, lo que ocurra primero.
- Las propiedades con un acuerdo de **pago en lugar de impuestos (PILOT)** permanecen exentas hasta su vencimiento. (Un PILOT es un acuerdo fiscal especial entre un promotor y la ciudad. Estos acuerdos suelen tener una vigencia de entre 5 y 30 años, según los términos del acuerdo con el arrendador. Además, muchos acuerdos PILOT incluyen un componente de vivienda asequible).

