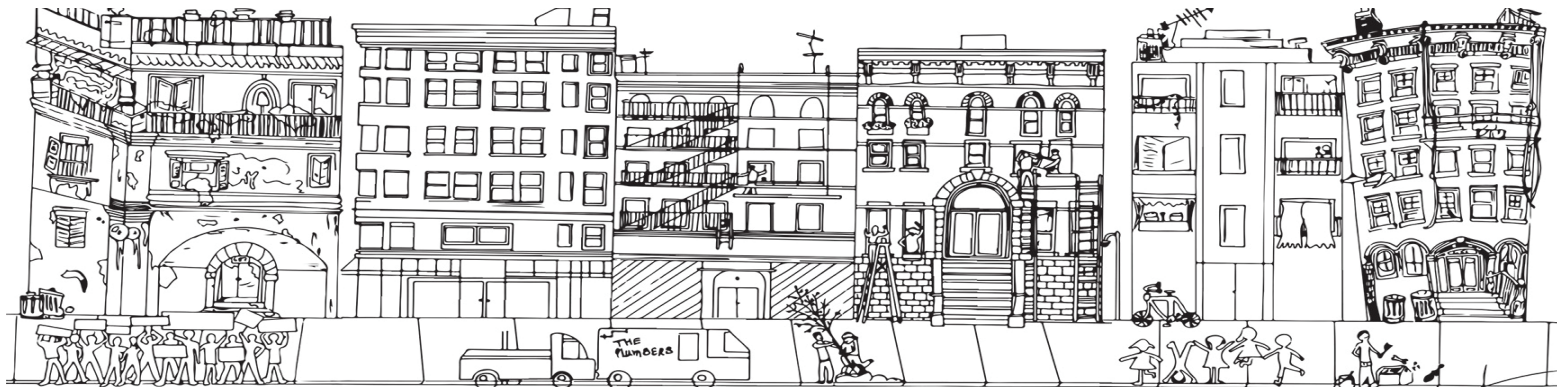




UHAB Member News

Para español vuelta a la página 11

Spring 2017 | Issue 62

CHTU FOUNDING MEMBER HONORED FOR BLACK HISTORY MONTH

“It was an honor to be nominated by the Black History Month Committee at Medgar Evers College,” says Donna Mossman, a founding member of the Crown Heights Tenants Union (CHTU). “The work of CHTU with the support of UHAB is crucial in educating and empowering tenants to fight back and understand that housing is not a luxury, but a right.”

Mossman was honored on February 1st to kick-off the Medgar Evers College Black

History Month, in recognition of her many community contributions. As she notes, Crown Heights, Brooklyn, where she is a long-term resident, “is Ground Zero for gentrification. There are hundreds of tenants, if not thousands, who cannot afford to pay their current rent but cannot afford to move. The 43rd and 42nd Assembly districts have the highest rates of displacement.” And most of those being displaced are lower-income, long-term residents of African and Caribbean descent.

In 2013, Mossman helped found CHTU, a neighborhood coalition of tenant associations that is supported by UHAB, to help residents in jeopardy of losing their

homes learn their rights, stand up, and speak out to improve and strengthen their community. Her tenants’ rights advocacy work and activism have gained her extensive media coverage, including being featured in two major documentaries on housing: Norman Lear’s “America Divided” series, which premiered on EPIX in September 2016, and “Degentrify America,” directed by Nelson George, which debuted on AMC in 2016.

Before her work with CHTU, Mossman spent more than twenty years working with noted national and local community-based organizations,

Continued on p. 3





A MESSAGE FROM OUR EXECUTIVE DIRECTOR

Throughout our decades of direct work with HDFCs, UHAB has seen firsthand the hard work that HDFC shareholders put into running their buildings every day, and we believe that they deserve to be rewarded for their contribution to the affordable housing landscape of New York City. With the hope of allowing original shareholders to age in place affordably and ensuring that HDFCs can continue to serve new generations of low- to moderate-income New Yorkers, we support the idea of passing a new tax break for HDFCs that will help them keep maintenance fees low in the face of rising operating costs.

At the same time, we've worked with many HDFCs that are in distress, either financially or through lack of good governance, and we have realized that the current model of "as needed" technical assistance does not provide the opportunity for ongoing support and intervention with buildings before they face significant challenges, such as compounding municipal debt and the threat of foreclosure.

While we do believe in finding ways to increase oversight of HDFCs while giving them the most generous tax break possible (a 100% tax exemption is what UHAB recommends), we believe that HPD's current proposal will not work if it is passed as-is. Not only will many buildings choose not to sign the regulatory agreement because it is onerous and punitive, but many of those who do sign on will not receive the full property tax exemption that they deserve. Additionally, this proposal does

not include price caps that are affordable to the majority of residents in HDFC-dense neighborhoods such as the South Bronx, East and West Harlem, Hamilton Heights, Washington Heights, South Williamsburg, Bed-Stuy, Crown Heights, and Bushwick.

In short, this proposal does not give credit to the majority of HDFCs that have done a remarkable job preserving their affordable housing. Instead, it offers onerous and punitive requirements. It does not offer enough tax savings to help HDFCs maintain affordable maintenance fees, and it does not go far enough in ensuring that HDFCs maintain affordable resale prices for future shareholders.

We are asking HPD to improve and simplify the proposed regulatory agreement so that it is easier for buildings to comply with, to lower the price caps to be affordable to more New Yorkers, and to offer 100% property tax exemption for any building that signs on.

What does a better regulatory agreement look like? Want to let your Council Member know that you are a shareholder who wants an improved regulatory agreement and deeper tax breaks for HDFCs? Visit www.uhab.coop and read more about the proposed regulatory agreement and what type of action you can take.

Sincerely,

Andy Reicher

Executive Director, UHAB



Interested in money-saving home energy upgrades? Sustainable South Bronx (SSBX) connects owners of 1-4 family homes and multifamily buildings to NYSERDA-certified contractors, and assist them in accessing low-interest loans and discounts on cost-effective measures such as air sealing, insulation, and high efficiency equipment. You can save money and energy while solving problems like rooms that are too hot in summer and cold in winter, poor indoor air quality, and mold and mildew. They work with you and your contractor to help you understand the assessment report and complete subsidy and/or credit applications.

NYC °CoolRoofs provides FREE roof coatings for affordable housing developments and buildings that house nonprofit organizations or city agencies, including HDFC co-ops. The white coating reflects sunlight, cooling the roof, building, and neighborhood. Coating your building's roof can reduce summer cooling costs by up to 30%, while lowering indoor temperatures, reducing carbon emissions, and supporting a program that employs local job seekers. They are now signing up buildings from across all five boroughs for our 2017 season, and we want to work on your building!

SSBX, a division of The HOPE Program, is the Bronx partner for New York State Energy Research and Development Agency (NYSERDA), and the Home Performance with Energy Star program. They are proud to partner with the New York City Department of Small Business Services on NYC °CoolRoofs. We also have full-time job training programs in the Bronx and Brooklyn; contact them for information on the training programs and upcoming start dates.

Contact Matt Caruso at 646-400-5437 / mcaruso@ssbx.org or Alex Schneider at 646-400-5438 / aschneider@ssbx.org.

UHAB's Community Training Center

is now open in the heart of East Harlem!

**2283 Second Avenue
(at 117th Street)
New York, NY 10035**

*Please note, we no longer have an office at 2023 Lexington Avenue.

Call 212-479-3300 for more information.

BLACK HISTORY MONTH

Continued from p. 1

including the National Urban League, NAACP Legal Defense Fund, Inc., Kings County District Attorney Office, SCO Family of Service/Family Dynamics, and The Door – a Center of Alternatives. From 2004 to 2006, she served as the Executive Assistant to the Vice President of Adult and Continuing Education at Medgar Evers College and returned there five years later as the Senior Administrative Assistant for BETA (Bridges to Education, Training and Advancement) in the Out of School Youth (OSY) workforce programs serving disconnected youth. She is currently the Administrative Manager of Liberty Partnerships Program at the college.

UHAB tenant organizers have the privilege of working with Mossman and learning from her long-term experience in civic engagement and housing activism. For more information about CHTU, visit www.crownheightstenantunion.org.

STRENGTHENING COMMUNITIES OF COLOR

Among the most exciting recent developments for UHAB was being awarded a \$32,000 Communities of Color Nonprofit Stabilization Fund grant from the New York Urban League (NYUL) and the City of New York to help build the capacity of our Organizing, Policy, and Research team to recruit, manage, retain, and train volunteer tenant leaders. About 90% of the residents of the buildings we serve are of African descent and/or Latino, with average incomes between 50% and 80% of AMI. People of color comprise about 61% of UHAB's staff.

The NYUL honored its 2017 recipients at a celebratory dinner in February. Staff members and allies of nonprofit organizations—with missions ranging from empowering arts students in Brownsville to providing the necessary boost for Latino high school students to enroll in college—mingled and shared powerful stories about their values and visions.

Councilmember Julissa Ferreras made an inspiring speech about the significant contributions that immigrants and people of color have made to our city, and why they are a defining reason behind what makes New York

City great. She also declared her dedication to continue fighting for and helping those who worked hard to make funding opportunities like this possible, so that they may continue to provide means to organizations that represent our communities.

As UHAB organizer Nancy Torres remarked, “This award will continue to sustain the work we are doing in the communities of Crown Heights, East Harlem, and Inwood by giving our team the ability to hire someone who will work on developing plans for coalition building and cultivating strategies to retain long-term tenant leaders. We are honored to be part of this year's awardees, along other nonprofit organizations whose goals align with ours: strengthening communities of color and strengthening our city.”



GET HELP COMPLYING WITH THE NYC BENCHMARKING LAW

The NYC Benchmarking Help Center (BHC) supports owners of buildings who annually report their energy and water use under the NYC Benchmarking Law by offering a free, one-stop shop for information and assistance. The NYC Benchmarking Law currently requires owners of tax lots with single buildings greater than 50,000 square feet or multiple buildings totaling more than 100,000 square feet to benchmark their energy and water use and submit a report to the City. You can find a list of properties that are required to comply prior to May 1, 2017 online (http://www.nyc.gov/html/gbee/html/plan/1184_comply.shtml#1) along with instructions and self-help training resources.

The BHC staff is also available to owners of buildings larger than 25,000 square feet, who will all have to benchmark their properties starting in 2018. The BHC provides one-on-one guidance, presentations, and trainings that can help participants take some preliminary steps as they prepare to comply with the new benchmarking law by 2018.

For those property owners who need to comply with the Benchmarking Law for 2017, the deadline to avoid a \$500 penalty is coming up on May 1, 2017! If you have any questions or would like more information about how the new law will affect mid-size building owners, send an email to the NYC Benchmarking Help Center at questions@benchmarkinghelpcenter.org or call 212-566-5584.

BECOME A UHAB MEMBER!

Annual UHAB Membership (only \$7.50 per apartment) entitles your building to discounts on UHAB's general low-cost services and resources and free and discounted members-only services and resources (below).

Board members and other shareholders of member HDFCs have access to ongoing support and many money-saving building perks: Participate in free and low-cost energy efficiency programs, receive special invitations to educational seminars, get a discount on the annual NYC Apartment Management Checklist (an invaluable compilation providing official text of city codes with side-by-side plain-English explanations), and receive a free subscription to our quarterly *UHAB Member News*, among other resources and services.

FOR MEMBERS ONLY

Market & Match

UHAB helps advertise your HDFC's vacancies through online listings and we screen applicants. Our goal is to assist you in keeping your co-op healthy and stable by finding community-minded shareholders. **FREE** to UHAB Member HDFCs!

FLIP | Fire and Liability Insurance Program

For more than 30 years, UHAB has partnered with Gallagher Bollinger to provide competitively-priced fire and liability insurance designed especially for HDFCs. *Call for a quote.*

UHAB Fuel

When HDFCs are grouped together, this bulk purchasing power enables UHAB to secure discounts on heating oil and natural gas. In partnership with Ambassador Fuel and Oil Burner Corp & Hess, we offer UHAB member buildings the lowest prices available. *Call for a quote.*

Connected Book\$

UHAB's user-friendly online bookkeeping program, specifically designed for the special needs of HDFCs, empowers you to take control of your building's finances and improve the fiscal health of your co-op. Among UHAB's most popular services, a Connected Books subscription includes training, guidance, and technical support in both English and Spanish (for users from beginner to advanced). *Call for a quote.*

Bookkeeping Services

Need to improve the fiscal health of your co-op? Could you use help recording regular financial transactions and generating reports? UHAB can provide monthly and annual financial reports and assist with quarterly and annual taxes. This service is available in both English and Spanish. *Cost: \$150 per month and up.*

For more information about these or other benefits, contact UHAB Member Services Director Emily Ng at ng@uhab.org or 212-479-3318.

AFFORDABLE HDFC CO-OP SERVICES

Managing and maintaining a successful HDFC co-op takes time, effort, and commitment. For decades, UHAB has been the only independent nonprofit delivering individualized support and resources essential to thriving shared-equity co-ops.

We offer a wide array of free and low-cost services designed to help your Board, other shareholders, and property managers promote your building's long-term affordability, physical stability, and overall health. Some services are free to all HDFCs and property managers. Others are free (or discounted) for UHAB member buildings and some are available only to shareholders of member buildings. **Please consider joining UHAB if your HDFC isn't already a member.**

Prices, calculated to be affordable to HDFC co-ops, vary according to your preferred collaboration with UHAB and the size of your building. Rates could range from \$200 for a single service to \$5,000 and up for Year-Round Support. Any prices listed below are for 2016 and are estimated. Contact us for a quote and to discuss a potential payment plan that suits the budget of your HDFC: help@uhab.org or 212-479-3300.

FREE SERVICES & RESOURCES

Trainings

UHAB provides free English and Spanish classes for HPD's Housing Management & Maintenance Training program, for TIL/ANCP residents, HDFC shareholders, and property managers.

Hone your skills in everything from holding effective Board meetings to satisfying your corporate and regulatory requirements.

Shareholders Forums

Join HDFC co-op leaders and other residents to swap best practices with shareholders of different buildings and to uncover solutions to special challenges.

Meetings are held twice a month, in Brooklyn and Manhattan. Visit www.uhab.coop/calendar to find the next meeting near you.

Online Resources

For our extensive HDFC co-op Resource Library, calendar of events, and Vendor Directory, visit our website (www.uhab.coop).

Subscribe to *UHAB NEWS* for special tips on strengthening affordable co-ops and rentals delivered right to your inbox every month.

LOW-COST SERVICES*

UHAB Workshops

We tailor our workshops to your co-op's needs. Topics could be Conflict Resolution, Board Transparency, and Apartment Resales, for example. UHAB makes house calls! But if you would prefer to meet in our Harlem or Lower Manhattan office, that's fine too. *Call for a quote. (Prices vary according to the number of participants, length of class, and whether one or more workshops are requested.)*

Shareholder Special Meetings

If you need to call a Special Meeting to deal with urgent issues related to finances, maintenance, illegal subletting, or Board mismanagement, for instance, we can help you prepare for it and run it according to the rules and regulations that will ensure its legitimacy. *Call for a price quote.*

**Due to a change in city funding, UHAB no longer provides some services at no cost, but we still offer many free and affordable options.*

Developing or Changing House Rules, Bylaws, and Other Policies

UHAB can provide everything from guidance on creating new late fee and resale policies or amending your Proprietary Lease to advice during shareholder meetings to help you implement the changes correctly. *Cost: \$500 and up.*

Loan Packaging

Does your Board need to develop an affordable plan to improve the financial condition of your HDFC, whether by obtaining a loan for a plumbing upgrade, securing financing to pay overdue property taxes, or restructuring an existing loan? UHAB can help. *Cost: 4% of total loan amount (\$5,000 minimum).*

Tax Reduction Assistance

We can assist your HDFC co-op in saving money by applying for and securing reductions in property taxes. *Cost: 4% of total amount of requested tax relief (\$5,000 minimum).*

Year-Round Support

Throughout the year, UHAB can help ensure that your HDFC is following the many government or lender regulations that allow your co-op to remain healthy and affordable. We can guide your Board in implementing a sound financial plan, overseeing proper building management, or enforcing resale and subletting policies. We provide ongoing support for your Board, including assistance with creating your annual budget, reviewing quarterly financial reports, preparing for and holding your annual Board election, and satisfying lender obligations (such as reporting and notification of lawsuits or liens). *Cost: \$4,800 and up per year.*

Contact help@uhab.org or 212-479-3334 today for more information on these and other affordable services.

Required Annual Reporting

Want assistance with the annual report required by your HPD Regulatory Agreement? UHAB can help your HDFC gather all the documents necessary to complete your certified annual financial audit (including your rent roll, election certification, and budget), prepare the report, and submit it for approval. *Cost: \$600 and up.*

Board Election Preparation, Facilitation, and Certification

We can help you prepare for and facilitate your building's annual election, including all the steps required for certifying it for HPD. *Call for a price quote.*

Financial Assessment and Annual Budget Preparation

After working with your Board on a financial assessment of your HDFC co-op, from checking city records on violations to reviewing your worker compensation payments, UHAB can help you develop a realistic annual budget. *Cost: \$500 to \$2,700 and up.*

Ask UHAB - Troubleshooting and Other Guidance

What questions are inappropriate to ask when interviewing a new building manager? How do you deal with DOB violations, noise complaints, or a shareholder's death? Via site visits, meetings, and consultations by phone and email, we'll help you resolve the tricky issues that crop up in your HDFC. *Call for a price quote.*

2017 HDFC Management Calendar

	JANUARY	FEBRUARY	MARCH	APRIL	MAY	JUNE
REAL ESTATE TAX & WATER BILL PAYMENTS	Jan 1: Semi-annual or 3rd Quarter 2016-17: Real Estate taxes due to the Dept. of Finance (interest-free grace period of 15 days)	 Created by Dilan Choudhury from Noun Project	Recent maintenance increase? Apply for SCRIE if you are above 62 or DRIE if disabled to help cover the difference! (Max annual income: 50,000)	Apr 1: 4th Quarter 2016-17 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days)	May 1: Request for Waiver from filing RPIE (Real Property Income and Expense) Statement due	Jun 1: RPIE statements electronic forms due Summer: Register for Basic and Enhanced STAR!
BOILER	Between Jan-Dec 31st Annual Boiler Inspection must be performed and filed with Dept. of Buildings Note: All violations must be fixed before filing	It's Winter— You must provide heat until the end of May.	<i>NYC Fire Department permit for fuel storage tank is \$90 per year.</i>	Operating Certificate for boilers (from DEP) must be renewed every 3 years. Check your last filing at Dept. of Buildings website	May 31 — Heating season ends	During the summer schedule boiler cleaning!
PAYROLL	by Jan 31: File all 4th quarter & annual reports with NYS & IRS & distribute W-2 forms	by Feb 28: Prepare and distribute 1099s for independent contractors to whom the HDFC pays more than \$600 for the year		by April 30 — 1st quarter Payroll Reports due	? <i>Does your Superintendent have an updated job description and contract?</i>	 Created by Dmitry Mironov from Noun Project
NYC REQUIREMENTS	Distribute Fire Safety Plan to all residents annually by Jan 15 by Jan 17: Annual Window Guard and Lead Paint Notices delivered to all Occupants. Between Jan 1 and Dec 31: Self-inspection of elevators for annual elevator inspection report must be done.	Feb 1st: Local Law 84/09 Benchmarking measuring energy use and efficiency end of third quarter reports Feb 15: Deadline for tenants to return Window Guard and Lead Paint Notices	By March 1 Owners must notify DOHMH of tenants who did not return Window Guard and Lead Paint Notices.	<i>Lead paint inspections must be done before Dec 31</i>	by May 1: Local Law 84/09 Benchmarking reports measuring energy use and efficiency MUST be filed online or you pay a fine. May 21st : Required Annual Multiple Dwelling Registration by HDFC Board Open until September 1st	
BOARD OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES	Review last year's expenses for new budget	Adopt new budget and maintenance increase of at least 2% (per Bylaws).	by Mar 15: Annual Corporate Taxes for 2016 are due.	Distribute your Annual Financial Statement to all shareholders	 Created by Arthur Brian from Noun Project	

UHAB | URBAN HOMESTEADING ASSISTANCE BOARD

JULY	AUGUST	SEPTEMBER	OCTOBER	NOVEMBER	DECEMBER
Jul 1: Semi-annual/1st Quarter 2017-18 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days) July 31: Pay annual water bill (for properties on frontage or DEP per unit Programs)		Sep 1: Last day to file annual income & expense statements with Dept. of Finance Property Division	Oct 1: 2nd Quarter 2017-18 Real Estate taxes due (interest-free grace period of 15 days)	 Created by Alia-Soft from Noun Project	 Created by Sergey Novosyolov from Noun Project
<i>Have you done your Annual Boiler Inspection yet? Log on to DOB Now website to schedule your inspection!</i>	Oil tanks of more than 1,100 gallons must be registered with NYS DEC every 5 years.		Oct 1 — Heating season begins <u>OCTOBER IS CO-OP MONTH!</u>	<i>New schedule of fines for failure to maintain heating law</i>	By Dec 31: Annual Boiler Inspection Report must be filed with Dept. of Buildings
by July 31 — 2nd quarter Payroll Reports due	 Created by mislanou from Noun Project	By Sept 1: Deadline for board to fill out Annual Multiple Dwelling Registration (MDR). Tip: use HPD'S Property Registration Online System (PROS)	by Oct 31 — 3rd quarter Payroll Reports due	Be sure to maintain Disability and Workers Compensation Insurance for your employees. Failure to have insurance penalties are \$2000 for every ten-day period without Workers Comp coverage!!	
 Created by Loren Klein from Noun Project	Aug 1: Local Law 84/09 Benchmarking measuring energy use and efficiency end of first quarter reports	 Created by Theresa Stoodley from Noun Project Install new batteries in all smoke detectors when changing clocks for Daylight Savings.	Oct 1: New rent guidelines order go into effect for rent-stabilized tenants Oct 11: Last day to distribute fire safety plans, if not distributed by 1/15/17 Fire Safety Plan must be posted in lobby and fire safety stickers placed on every apartment door.	Nov 1st: Local Law 84/09 Benchmarking measuring energy use and efficiency end of second quarter reports	By Dec 31: Annual Elevator Inspection third-party Report due with DOB. Annual Lead-based Paint Inspection due. <i>Keep outside lights burning at building entrances from sunset to sunrise each day.</i>
Recycle! Remind shareholders to Recycle paper, bottles and cans.	<i>Have you scheduled Annual Elections for this year?</i>	Contact your CPA to begin planning for annual financial statements	In October — Renew HDFC insurance. Call UHAB to ask for a FLIP quote	<u>HDFCs with Regulatory Agreements</u> must file Annual Reports with HPD. HPD will send reminder letters each year. Call (212)479-3328 or email help@uhab.org for low cost assistance.	

TENANT POWER IN INWOOD

"After my family and I had to be hospitalized in January because of carbon monoxide emissions, I am left with this insecurity that I am not safe in my own home," said tenant Danny Vallecillo. "It is the most basic human right we are asking for: to have assurance that we are safe in our own homes."

For years, the tenants of 3852-3856 10th Avenue, in the Inwood section of northern Manhattan, have been facing negligence, harassment, eviction threats, and conditions ranging from infestations of rats, mice, cockroaches, and spiders to a lack of heat and hot water. Eight months ago, with the assistance of UHAB organizers Nancy Torres and Lena Sclove, they began fighting for their rights. The tenants of both buildings have now partnered with UHAB and the Legal Aid Society to take their landlord to court.

Due to the efforts of the newly formed tenant association, the commissioner of the NYC Department of Housing Preservation and Development (HPD), Maria Torres-Springer, alongside Council Member Ydanis Rodriguez and Public Advocate Letitia James, announced that these two buildings will be placed in the

Alternative Enforcement Program (AEP). This city-enforced annual program identifies the 200 most distressed multiple-dwelling buildings city-wide each year. Now that these buildings are in AEP, there is another agency that will be working with the tenants that will hold the buildings' landlord accountable to make repairs in the apartments. Through this program, if the landlord does not comply, then HPD will arrange to have the repairs made and will bill the landlord for the work.

"I am not only fighting for my individual rights as a tenant and for my family, but also for the community that we have formed in our tenant association; my neighbors are my community and we are all living with bad conditions," said tenant leader Jessica Quiridumbay. "We have to stand together, not only to demand better repairs but to be treated with dignity by management." With the help of UHAB, residents will continue to do just that.

If you are a rent-stabilized tenant and live in East Harlem or Inwood, contact UHAB Tenant Organizer Nancy Torres at 212-479-3326 or ntorres@uhab.org. Office hours: Tuesdays and Thursdays, 3 pm – 6 pm 2285 2nd Avenue, at 117th Street.

STAY IN TOUCH WITH UHAB

CONTACT EMILY AT 212.479.3318 OR NG@UHAB.ORG FOR MORE INFORMATION ON BECOMING A UHAB MEMBER.

FOLLOW US!

Facebook.com/NYCHomesteading
Twitter: @NYCHomesteading
Instagram: @u.h.a.b

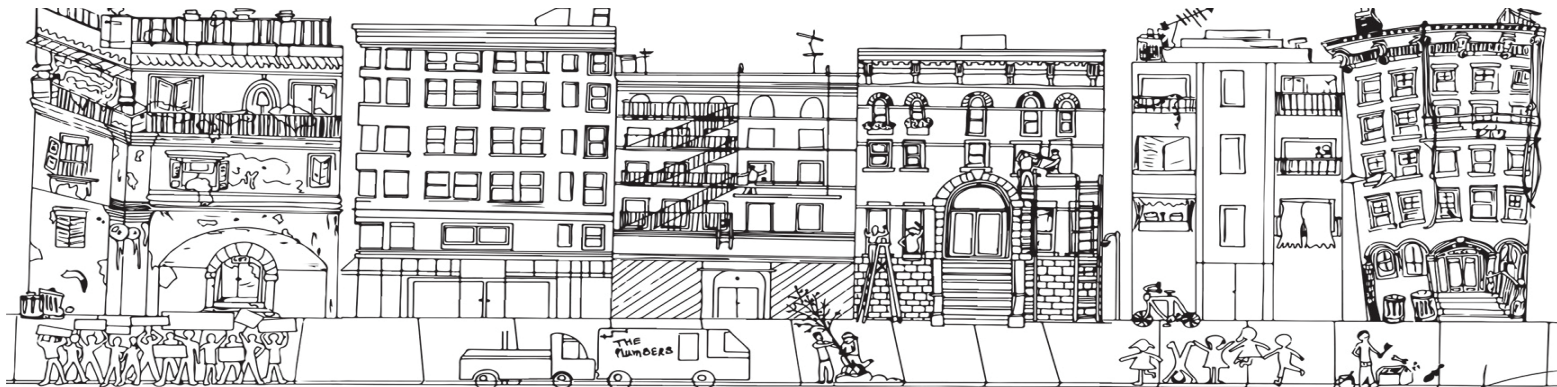


¡SÍGUENOS!

Facebook.com/NYCHomesteading
Twitter: @NYCHomesteading
Instagram: @u.h.a.b

MANTÉNGASE EN CONTACTO CON UHAB

CONTACTE A EMILY A 212.479.3318 O NG@UHAB.ORG PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE LOS BENEFICIOS DE MEMBRESIA A UHAB.



UHAB Noticias de Miembros

For English turn to page 1

primavera 2017 | Papel 62

MIEMBRO FUNDADOR DE LA CHTU ES HONORADA POR EL MES DE LA HISTORIA AFROAMERICANA

“Fue un honor ser nominada por el Comité del mes de la historia Afroamericana en la Colegio Medgar Evers”, dice Donna Mossman, miembro fundador de la Unión de Inquilinos de Crown Heights (CHTU). “El trabajo de CHTU con el apoyo de UHAB es crucial en la educación y habilitación de los inquilinos para luchar y entender que la vivienda no es un lujo, sino un derecho”.

Mossman fue honrada el primero de febrero para dar inicio al mes de la historia Afroamericana del Colegio Medgar Evers, en reconocimiento a sus muchas contribuciones comunitarias. Como señala, Crown Heights, Brooklyn, donde es residente de largo plazo, “es Ground Zero para la gentrificación. Hay cientos de inquilinos, si no miles, que no pueden permitirse el lujo de pagar su renta actual pero no pueden permitirse el lujo de mudarse. Los distritos de

Asamblea 43ª y 42ª tienen las tasas más altas de desplazamiento”. Y la mayoría de los desplazados son residentes de bajos ingresos y de larga duración de ascendencia africana y caribeña.

En 2013, Mossman ayudó a fundar CHTU, una coalición vecinal de asociaciones de inquilinos apoyada por UHAB, para ayudar a los residentes en peligro de perder sus casas y aprender sus derechos, levantarse y hablar para mejorar y fortalecer su comunidad. El trabajo y el activismo de sus defensores de los derechos de los inquilinos han ganado su extensa cobertura en los medios de comunicación, incluyendo dos destacados documentales sobre vivienda: la serie “América Divided” de Norman Lear, que se estrenó en EPIX en septiembre de 2016 y “Degentrify América”, dirigida por Nelson George, que debutó en AMC en 2016. Antes de su trabajo con CHTU, Mossman pasó más de veinte años trabajando con organizaciones locales y nacionales conocidas, incluyendo la Liga Urbana

Continúa a la página 13





LA RESPUESTA DE UHAB SOBRE EL NUEVO ACUERDO REGULATORIO PROPUESTO DE HPD

Durante todos nuestros años trabajando con HDFCs, UHAB ha visto el trabajo que accionistas han hecho para manejar sus edificios cada día. Creemos que ustedes deben ser celebrados por su contribución a la vivienda asequible en la ciudad de Nueva York. Con la esperanza que los accionistas originales tendrán la oportunidad de envejecer en ellas con costos razonables, y asegurar que los HDFCs puedan continuar sirviendo a una nueva generación de Neoyorquinos de bajos o medios ingresos, nosotros apoyamos la idea de dar una nueva exención de impuestos para los HDFCs que les ayudará mantener mantenimientos bajos aunque los costos de operación estén aumentado.

Al mismo tiempo, nosotros hemos trabajado con muchos edificios en apuros, a veces por problemas de finanzas, o por cuestiones gubernamentales. Hemos visto que los programas actuales que proveen asistencia técnica voluntaria “de acuerdo a como necesite” a los edificios no da la oportunidad de apoyo regular e intervención a los edificios antes que hayan retos o dificultades serias, como deudas municipales con interés compuesto y amenaza de ejecución hipotecaria del edificio.

Aunque creemos que sería bueno aumentar la vigilancia de HDFCs mientras se le da exención de impuestos generoso (posiblemente 100% exención de impuestos, lo que UHAB recomienda), también creemos que la nueva propuesta del acuerdo regulatorio de HPD no funcionara como está escrito ahora.

Muchos edificios no van a aceptar un acuerdo regulatorio que es opresivo y punitivo, y los que sí lo aceptan no van a recibir el exención de impuestos

generoso que merecen. Además, esta propuesta no incluye garantías de precios asequibles a la mayoría de residentes en áreas con muchos HDFCs, como el South Bronx, East y West Harlem, Hamilton Heights, Washington Heights, South Williamsburg, Bed-Stuy, Crown Heights, y Bushwick.

Esta propuesta de acuerdo regulatorio no da crédito a la mayoría de los HDFCs que han hecho un trabajo impresionante preservando viviendas asequibles a Neoyorquinos de bajos recursos. Lo que si hace es que ofrece requisitos opresivos y punitivos. También, no ofrece ahorros de impuestos que ayudarán a los HDFCs a mantener mantenimiento bajos, y no hace suficiente para asegurar que los HDFCs mantienen precios asequibles para futuros accionistas.

Estamos pidiendo que HPD mejore y simplifique este acuerdo regulatorio para qué sea más fácil cumplir con las regulaciones, que bajen los precios máximos para que más Neoyorquinos tengan la opción de comprar, y que ofrezcan un exención de impuestos de 100% a cualquier edificio que firma el acuerdo.

¿Quiere ver un acuerdo regulatorio mejor? ¿Quiere que su miembro electo del Consejo de la Ciudad de Nueva York sepa que usted quiere un acuerdo regulatorio mejorado y una exención de impuestos más profundo? Visite www.uhab.coop para más información.

Sinceramente,

Andy Reicher
Executive Director, UHAB



¿Le interesan las mejoras energéticas para ahorrar dinero? Conectamos propietarios de casas familiares 1-4 y edificios multifamiliares a contratistas certificados por NYSERDA, y les ayudamos a acceder a préstamos a bajo interés y descuentos en medidas rentables tales como sellado de aire, aislamiento y equipos de alta eficiencia. Usted puede ahorrar dinero y energía mientras resuelve problemas como las habitaciones que son demasiado calientes en verano y frío en invierno, mala calidad del aire interior, y molde y moho. Trabajamos con usted y su contratista para ayudarle a entender el informe de evaluación y completar las solicitudes de subsidio y / o crédito. NYC° CoolRoofs proporciona revestimientos de techo gratis para desarrollos de viviendas asequibles y edificios que albergan organizaciones sin fines de lucro o agencias de la ciudad, incluyendo las Cooperativas HDFC. El revestimiento blanco refleja la luz solar, enfriando el techo, la construcción y el vecindario. El recubrimiento del tejado de su edificio puede reducir los costos de refrigeración en verano hasta en un 30%, al tiempo que reduce la temperatura de las interiores, reduce las emisiones de carbono y apoya un programa que emplea a los solicitantes de empleo locales. Ahora estamos contratando edificios de los cinco distritos para nuestra temporada 2017, ¡y queremos trabajar en su edificio!

Sustainable South Bronx (SSBX), una división del Programa HOPE, es el socio del Bronx para la Agencia de Investigación y Desarrollo de la Energía del Estado de Nueva York (NYSERDA) y el programa Home Performance with Energy Star. Estamos orgullosos de asociarnos con el Departamento de Servicios para Pequeños Negocios de la Ciudad de Nueva York en NYC ° CoolRoofs. También tenemos programas de entrenamiento de trabajo a tiempo completo en el Bronx y Brooklyn; Póngase en contacto con nosotros para obtener información sobre los programas de formación y las próximas fechas de inicio.

Contacto Matt Caruso at 646-400-5437 / mcaruso@ssbx.org o Alex Schneider at 646-400-5438 / aschneider@ssbx.org

UHAB's Community Training Center

ya está abierto en el Centro de East Harlem!

**2283 Second Avenue
(en el calle 117)
New York, NY 10035**

****Ya no tenemos una oficina en
2023 Lexington Ave.**

Llama 212-479-3300 por más información.

EL MES DE LA HISTORIA AFROAMERICANA

Continuado de la pagina 10

Nacional, el Fondo de Defensa Legal de NAACP, Inc., la Oficina del Fiscal del Distrito del Condado de Kings, la Familia de Servicio de SCO/Dinámica Familiar, Y la Puerta - un centro de alternativas.

De 2004 a 2006, se desempeñó como Asistente Ejecutiva del Vicepresidente de Educación para Adultos y Educación Continua en el Colegio Medgar Evers y regresó allí cinco años después como Asistente Administrativo Senior para BETA (Puentes de Educación, Entrenamiento y Avance) en el Out of School Youth (OSY) que sirven a jóvenes que han abandonado la escuela. Actualmente es Gerente Administrativa de Liberty Partnerships Program en la Colegio Medgar Evers.

Los organizadores de inquilinos en UHAB tienen el privilegio de trabajar con Mossman y aprender de su larga experiencia en el compromiso cívico y el activismo en la vivienda. Para más información sobre CHTU, visite www.crownheightstenantunion.org.

FORTALECIENDO LAS COMUNIDADES DE COLOR

Entre los desarrollos más emocionantes para UHAB de este año fue cuando recibió un premio de \$32,000 de parte del Fondo de Comunidades de Color de Estabilización sin Fines de Lucro de la Liga Urbana de Nueva York (NYUL) y la Ciudad de Nueva York para ayudar en fortalecer la capacidad del Departamento de Organización, Políticas e Investigación a que puedan continuar a contratar, administrar, retener y entrenar a líderes de inquilinos voluntarios. Aproximadamente, 90% de los residentes de los edificios que servimos son de ascendencia africana y / o latinos, con ingresos promedio entre 50% y 80% de AMI. Las personas de color representan 61% del personal de UHAB.

NYUL honró a sus receptores de 2017 en una cena de celebración el principio de Febrero. Miembros del personal y aliados de organizaciones sin fines de lucro-con misiones tan diversas como a empoderar a estudiantes en los artes en Brownsville o empujando a estudiantes latinos de la secundaria para matricularse en la universidad – compartieron espacio y poderosas historias sobre sus valores y visiones.

La Concejala Julissa Ferreras dio un discurso inspirante sobre las contribuciones significantes que los inmigrantes y las personas de color han hecho a nuestra ciudad, ellos han hecho y son parte de

la razón de porque la ciudad de Nueva York es tan extraordinaria. También declaró su dedicación para continuar luchando y ayudando aquellos que trabajan duro para hacer oportunidades de financiamiento como esta posibles, para que puedan seguir proporcionando medios a las organizaciones que representan a nuestras comunidades.

Nancy Torres, organizadora de UHAB, comentó: “Este premio continuará sosteniendo el trabajo que estamos haciendo en las comunidades de Crown Heights, East Harlem y Inwood, dando a nuestro Departamento la habilidad a poder a contratar a alguien que trabajar en construir el desarrollo de planes para coaliciones y cultivando estrategias para retener a los líderes de arrendatarios a largo plazo. Nos sentimos honrados de ser parte de los ganadores de este año, alado de otras organizaciones sin fines de lucro que sus metas están alineadas con las nuestras: fortaleciendo las comunidades de Color.



BUSQUE AYUDA Y CUMPLA CON LA LEY DE EVALUACIÓN COMPARATIVA DE NUEVA YORK

El Benchmarking Help Center (BHC) es un centro de ayuda gratuita para responder sus preguntas y proveerle información sobre la Ley de Evaluación Comparativa de Nueva York (the Benchmarking Law). EL BHC ofrece ayuda a propietarios de grandes viviendas para reportar su consumo de energía y agua y cumplir con su responsabilidad bajo esta ley. La Ley de Evaluación Comparativa de Nueva York actualmente requiere que propietarios de edificios de más de 50,000 pies cuadrados o múltiples edificios que sumen más de 100,000 pies cuadrados, a reportar su consumo de energía y agua a la ciudad de Nueva York. Usted puede encontrar la lista de propiedades cubiertas por esta ley y que necesitan cumplir antes del 1ro de mayo del 2017 a http://www.nyc.gov/html/gbee/downloads/pdf/nyc_benchmarking_law_covered_buildings_list_for_2017_compliance_required.pdf con instrucciones y recursos para autodidactas.

El personal del Benchmarking Help Center también está disponible para ayudar a los propietarios de edificios entre 25,000 y 50,000 pies cuadrados, quienes tendrán que cumplir con la ley comenzando en el 2018. El Benchmarking Help Center está disponible para proveer ayuda individual, hacer presentaciones, y entrenamientos para instruirlo con este procedimiento.

Para aquellos propietarios que necesiten cumplir con esta ley para el 2017, la fecha límite para evitar una penalidad de \$500 es el 1ro de mayo del 2017! Si tiene cualquier pregunta o le gustaría obtener más información acerca de la nueva ley que afectará a propietarios de edificios más pequeños, contacte al Benchmarking Help Center a questionsbenchmarkinghelpcenter.org, o llame al 212-566-5584.

¡ÚNASE A UHAB, Y SÉA MIEMBRO!

Membresía anual de UHAB (sólo \$7.50 por departamento) le concede a su edificio descuentos en los recursos y servicios generales de bajo costo (páginas 1 y 2), además de servicios y recursos exclusivos para miembros, ofrecidos gratuitamente o a bajo costo (abajo). Junta Directiva y otros accionistas de HDFCs miembros tienen acceso al apoyo continuo y muchos beneficios que contribuyen con el ahorro de dinero, como: la participación gratuita o de bajo costo en programas de eficiencia energética; la invitación especial a seminarios educativos; el otorgamiento de un descuento en la Lista de Control de la Administración de Departamentos de Nueva York (o el NYC Apartment Management Checklist, una compilación valiosa del texto oficial del código urbano con explicaciones escritas en un inglés directo y familiar); y la suscripción gratuita al boletín trimestral de Noticias para Miembros (UHAB Member News), entre otros recursos y servicios.

EXCLUSIVO PARA MIEMBROS

Anunciar y Emparejar

UHAB le ayuda a publicar las vacantes de su HDFC en listados en línea, filtrando los candidatos. Nuestra meta es ayudar a mantener su cooperativa saludable y estable al encontrar accionistas que tengan una visión comunitaria. **¡GRATIS a Miembros de HDFCs de UHAB!**

FLIP | Programa de Seguro de Incendio y Responsabilidad Civil

Durante más de 30 años, UHAB se ha asociado con Gallagher Bollinger para proporcionar un programa de seguro de incendio y responsabilidad civil diseñado específicamente para las cooperativas HDFC. *Llame por una cotización.*

UHAB Combustible

Cuando las cooperativas HDFC se agrupan, UHAB consigue descuentos en la compra de combustible y gas natural al por mayor. En pareja con Ambassador Fuel and Oil Burner Corp & Hess, ofrecemos a los edificios miembros de UHAB los precios más bajos disponibles. *Llame por una cotización.*

Libro\$ Conectados

El programa de contabilidad de UHAB en línea es fácil de usar, y está específicamente diseñado para las necesidades particulares de las cooperativas HDFC. Este programa le apodera a controlar las finanzas de su edificio y a mejorar la salud fiscal de su cooperativa. Como uno de los servicios más valorados de UHAB, la suscripción a Libros Conectados (Connected Book\$) incluye entrenamiento, asesoramiento, y apoyo técnico en inglés y español (para usuarios principiantes y avanzados). *Llame por una cotización.*

Servicios de Contabilidad

¿Necesita mejorar la salud fiscal de su cooperativa? ¿Le serviría asistencia con el registro de transacciones financieras y con la producción de informes? UHAB puede proporcionar informes fiscales mensuales y anuales, además de asistir con los impuestos trimestrales y anuales. Este servicio se dispone en inglés y español. *Costo: \$150 por mes, para arriba.*

Para más información sobre estos u otros beneficios, favor de contactar a la Directora de Servicios para Miembros de UHAB, Emily Ng, en: ng@uhab.org o 212-479-3318.

SERVICIOS ECONÓMICOS PARA COOPERATIVAS

Administrar y mantener a una cooperativa HDFC exitosa requiere una combinación de tiempo, esfuerzo, y compromiso. Durante décadas, UHAB ha sido la única organización sin fines de lucro e independiente que ha proporcionado apoyo y recursos para asegurar la prosperidad de las cooperativas de HDFC.

Ofrecemos una variedad de servicios, gratis o de bajo costo, diseñados específicamente para ayudar a su Junta Directiva, sus accionistas, y a su administrador de propiedad a promover la viabilidad económica, la estabilidad física, y la salud general de la cooperativa a largo plazo. Algunos de nuestros servicios son gratuitos para todas las cooperativas HDFC y sus agentes administradores. Otros, son gratis (o se ofrecen con descuento) para los edificios miembros de UHAB. Algunos servicios, están disponibles solamente para accionistas de edificios miembros. **Favor considerar unirse a UHAB si su HDFC no es miembro aun.**

Nuestros precios, han sido calculados para ser asequibles para las cooperativas HDFC y varían de acuerdo a su nivel preferido de colaboración con UHAB y al tamaño de su edificio. Las tarifas pueden variar dependiendo del tipo de servicio, pudiendo fluctuar en un rango de \$200 por un servicio en particular a \$5000 o más por el Programa de Apoyo Anual. Los precios detallados abajo corresponden al 2016 y son estimados. Para una cotización precisa, y para discutir un posible plan de pago adecuado al presupuesto de su HDFC, favor de contactarnos a: help@uhab.org o **212-479-3334**.

SERVICIOS Y RECURSOS GRATUITOS

Entrenamientos

UHAB tiene entrenamientos gratuitos para fortalecer sus edificios y la misma vez manteniendo los costos de edificio mas bajos. Las clases cubren gerencia financiera, gerencia de propiedad, recursos para edificios en problema, como mantener su edificio para bajo recursos, como cumplir con los requisitos y reglamentos de la Cooperativas y muchos mas.

Foros de Accionistas

Reúnase con líderes y accionistas de otros edificios HDFC para intercambiar mejores prácticas y descubrir soluciones a asuntos particulares.

Las reuniones se llevan a cabo dos veces al mes, en Brooklyn y Manhattan. Visite: www.uhab.coop/ calendar para más información de localidad y horarios de las próximas reuniones en su área.

Recursos en Línea

Para acceder a nuestra extensiva Biblioteca de Recursos para Cooperativas HDFC, al calendario de eventos, y al Directorio de Vendedores, visite nuestro sitio de web (www.uhab.coop). Suscríbase a *UHAB NEWS* para recibir consejos mensuales sobre cómo fortalecer a las cooperativas y propiedades de alquiler, directo a su correo electronico.

SERVICIOS A BAJO COSTO*

Talleres de UHAB

Adaptamos nuestros talleres de acuerdo a las necesidades de su cooperativa. Se ofrecen varios temas, tales como Resolución de Conflictos, Transparencia de la Junta Directiva, Reventa de unidades, etc. ¡UHAB viene a su edificio! También ponemos a su disposición nuestras oficinas en Harlem y Wall Street, donde también podemos facilitar nuestros talleres. Llámenos para obtener una cotización. *(Precios varían conforme el número de participantes, la duración de la clase, y la cantidad de talleres que se requieren.)*

Reuniones Especiales de Accionistas

Si necesita convocar una Reunión Especial para tratar temas urgentes (relacionados a las finanzas, al mantenimiento, o a una falta de administración de la Junta Directiva, por ejemplo), podemos ayudar a prepararla y orientarle de acuerdo a las reglas y regulaciones que garanticen su legitimidad. *Llámenos para obtener una cotización.*

*Debido a un cambio en el financiamiento de la ciudad, a partir del 1ro de Noviembre del 2016, UHAB ya no proporciona algunos servicios sin costo, pero todavía ofrecemos muchas opciones gratuitas y a precios asequibles.

Desarrollando o Cambiando Reglas, Estatutos, y Otras Políticas

UHAB proporciona apoyo durante todo el proceso, desde guiar a la creación de nuevas reglas para reventas, los cargos por mora o la modificación de su Arriendo Propietario. UHAB ofrecer consejos durante las reuniones de accionistas para asegurar la correcta implementación de cambios.

Costo: de \$500 en adelante.

Asistencia con la Preparación de Préstamos

¿Necesita su Junta Directiva desarrollar un plan económico para mejorar la condición fiscal de su HDFC, ya sea con un préstamo para actualizar su plomería, asegurar la liquidez para el pago de impuestos atrasados, o para reestructurar un préstamo existente? UHAB puede ayudar.

Costo: 4% del monto total del préstamo (mínimo \$5,000).

Asistencia con la Reducción de Impuestos

Podemos ayudar a su cooperativa HDFC a ahorrar dinero, solicitando y asegurando reducciones en los impuestos a la propiedad. *Costo: 4% del total de la reducción de impuestos solicitada (mínimo \$5,000).*

Apoyo Anual

Durante el año, UHAB puede asegurar que su HDFC cumpla con las variadas regulaciones del gobierno y de los agentes hipotecarios para que mantengan una cooperativa saludable y económicamente asequible. Podemos guiar a su Junta en la implementación de un plan fiscal sólido, supervisando a la administración de su edificio, o haciendo cumplir con reglas de reventa y subarrendamiento. Proporcionamos apoyo continuo para su Junta Directiva, incluyendo asistencia con la creación de un presupuesto anual, la revisión de informes fiscales trimestrales, y la preparación y ejecución de su elección anual de la Junta Directiva, y el cumplimiento de las obligaciones para con los agentes hipotecarios (como los reportes y las notificaciones sobre demandas o gravámenes legales). *Costo anual: \$4,800 en adelante.*

Costo anual: \$4,800 en adelante.
Para más información sobre estos y otros servicios, contactar a: help@uhab.org o 212-479-3334.

Preparación de Informe Anual

¿Quiere asistencia con el informe anual requerido por el Acuerdo Regulatorio de HPD? UHAB puede ayudar a su HDFC a juntar todos los documentos necesarios para completar su auditoría fiscal anual certificada (incluyendo su lista de inquilinos, certificación de elecciones, y presupuesto), preparar el informe, y entregarlo para su aprobación. *Costo: \$600 en adelante.*

Preparación y Certificación de la Elección de su Junta

Podemos preparar y facilitar la elección anual en su edificio, incluyendo todos los pasos requeridos para la certificación de parte de HPD. *Llámenos para obtener una cotización.*

Asesoría Fiscal y Preparación del Presupuesto Anual

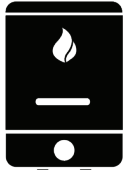
Al trabajar con su Junta directiva en una asesoría fiscal de su cooperativa HDFC, UHAB puede revisar los registros de violaciones de ley y/o los pagos realizados por concepto de compensación del trabajador, así como, ayudar a desarrollar un presupuesto anual realista. *Costo: de \$500 a \$2,700 para arriba.*

Pregúntele a UHAB - Servicio de Diagnóstico y Asesoría

¿Qué preguntas son apropiadas para entrevistar a un posible administrador de propiedad? ¿Cómo se manejan las violaciones del Departamento de Edificios (DOB), las quejas de ruido, o la muerte de un accionista? A través de visitas al edificio, reuniones, y consultas por teléfono y correo electrónico, le ayudaremos a resolver los asuntos complicados que surjan en su HDFC. *Llámenos para obtener una cotización.*

El 2017 HDFC Calendario

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
PAGOS DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD Y POR AGUA/ AL-CANTARILLA DO	1 de ene: Semi-anual o 3er. Trimestre 2016-17 impuestos a la propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)	 Created by Oliver Choudhury from Noun Project ¡Es invierno!—	Si subieron su mantenimiento recientemente, considerará aplicar por SCRIE o DRIE para cubrir la diferencia! (Ingreso anual máximo=\$50,000)	1 de abril: 4to Trimestre 2016-17 impuestos a la propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)	1 de mayo: El permiso de excepción por el RPIE formulario puede ser solicitada	1 de jun: RPIE formulario debe ser entregada Verano: ¡Regístrase por el programa STAR!
CALDERA	Entre el 1ero de ene y dic 31st, la inspección anual de la caldera debe ser efectuada. Nota: Todas las violaciones deben ser arregladas antes de planear la inspección .	El edificio tiene que proveer calefacción hasta el 31 de mayo	<i>Renueve el permiso para el estanque de aceite (\$90 al año) con el NYC Dpto. de Bomberos</i>	Certificado de operación de la caldera (de DEP) debe ser renovado cada tres años. Visite la página electrónica del Dpto. de Edificios de NY para saber su última certificación	31 de mayo — Termina la temporada de calefacción	Haga una cita con el plomero para limpiar su caldera durante el verano!
NOMINA DE SALARIOS	Antes del 31 de ene: Entregue los W-2 a empleados y envíe los reportes de impuestos del 4to trimestre 2016.	Antes del 28 de febrero: entregue la forma 1099 a contratistas independientes a quien el HDFC paga más de \$600 al año.		Antes del 30 de abril — Reporte de impuestos a la nomina de sueldos del 1er trimestre de 2017 debe ser terminado	¿Tiene un contrato escrito con su súper, con una actualizada descripción del trabajo?	 Created by Dmitry Mironov from Noun Project
REQUERIDO POR LA CIUDAD DE NUEVA YORK	Antes de ene 15: Distribuya el plan de seguridad contra el fuego a todos los residentes Antes del 16 de ene: Entregue Aviso Anual de Rejas para las Ventanas y pintura con plomo Entre 1 de ene y el 31 de dic: Inspección anual por la Directiva del ascensor	1ero de feb: Última fecha límite para los datos anuales de la Ley Local 84-09 de Energía de 2016 15 de feb: Plazo para devolver el Aviso Anual de Rejas para las ventanas y pintura con plomo.	Antes del 1 de marzo: Dueños deben reportar al Dpto. de Salud a quienes inquilinos no devolvieron el Aviso de Rejas en las Ventanas.	<i>Inspecciones de la pintura de plomo tiene que ser completo antes del 31 de diciembre</i>	Antes del 1 de mayo: Fecha límite para mandar los datos anuales en el internet de la Ley Local 84-09 de Energía sin ninguna multa. 21 de Mayo: Registración de su HDFC en HPD abre hasta el 1 de septiembre	
RESPONSABILIDADES DE LA DIRECTIVA	Revise los gastos del año pasado para hacer su nuevo presupuesto	Adopte el nuevo presupuesto y un aumento de 2%, o mas, si es necesario	Antes del 15 de mar: Fecha límite para los impuestos corporativos del HDFC 2016	Distribuya el reporte financiero anual a todos los/las accionistas	 Created by Arthur Brian from Noun Project	

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1 de julio: Semi Anual o 1er trimestre 2017-2018 impuestos a la propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días) 31 de julio: Pago del cargo anual de la agua en propiedades con facturación de la fachada		1 de sept: Ultimo día para mandar sus estados de ingresos y gastos al Departamento de Finanzas, División de Propiedades.	1 de octubre: 2do Trimestre 2017-2018 impuestos a la propiedad (periodo de gracia sin interés de 15 días)	 Created by Alta-Sort from Noun Project	 Created by Sergey Novosyolov from Noun Project
<i>¿Ha hecho ya la inspección anual de su caldera? Vete a DOB Now en el internet para programar su inspección!</i>	Tanques de aceite de más de 1,100 galones deben ser registrados con el NYS DEC cada 5 años		1 de octubre— Comienza la estación fría, hay que dar calefacción. OCTUBRE ES EL MES DE COOPERATIVAS	<i>Si no hay suficiente calefacción, el edificio posiblemente tendrá que pagar multas (esquema de multas en el sitio web de HPD)</i>	Antes del 31 de diciembre—El reporte de la inspección anual de la caldera debe ser entregada al Depto. de Edificios
Antes del 31 de jul — Reporte de impuestos a la nomina de sueldos del 2do trimestre 2017 debe ser enviado	 Created by mlatrou from Noun Project	Antes del 1 de sept: El fecha limite para cumplir la obligación de registrar el edificio (el MDR). Usa la sistema de HPD llamado "Sistema de línea de registro de la propiedad de HPD" (PROS)	Antes del 31 de oct — Reporte de impuestos a la nómina de sueldos del 3era trimestre 2017 debe ser enviado	Asegúrense de mantener seguro para la compensación de los trabajadores por sus empleados. Las multas por no tener seguro son \$2000 cada diez días que no tenga la cobertura del seguros de compensación!	
 Created by Loren Klein from Noun Project Reciclar! Recuérdale a sus accionistas de <u>reciclar</u> papeles, botellas, y periódicos..	1 de agosto: Ultimo día para mandar los datos de referencia de la Ley Local 84-09 para evitar la segunda penal	 Created by Theresa Brondley from Noun Project Instala nuevos baterías en todos los detectores de monóxido de carbono y alarma contra humo . Archive el certificado que todos los apts los tiene.	1 de oct: Aumento del alquiler porcentajes en un apt de renta estabilizada se ajustan cada año en este día para inquilinos. 11 de oct: Ultimo día para distribuir el "plan de seguridad en un fuego." Tiene que estar en el vestíbulo y en las puertas de todos los apartamentos anualmente.	1 de nov: Último día para presentar datos de referencia de 2016 para el Ley Local 84-09 sin la tercera penal	Antes del 31 de dic: Reporte anual del asesor externo para la inspección del ascensor anual a DOB. Fecha límite para el reporte de pintura con plomo. Mantiene luces prendidas en las entradas del edificio del anochecer hasta el amanecer.
	¿Ya programaron fecha para las elecciones de este año?	Contacte su contador público para planear su auditorio financiero anual.	En octubre — Renueva el seguro de su HDFO Llama a UHAB para un estimado gratis de FLIP	HDFOs que tienen Acuerdos Regulatorios con HPD deben mandar su reporte anual HPD manda cartas para recordarles cada ano. Llama UHAB en 212-479-3328 o manda un email a help@uhab.org para asistencia de bajos costos.	

EL PODER DE INQUILINOS EN INWOOD

“Después que mi familia y yo tuvimos que ser hospitalizados el sábado, 7 de enero después de ser intoxicados por emisión de monóxido de carbono, he quedado con la incertidumbre que no estoy seguro en mi casa,” dijo inquilino Danny Vallecillo. “Es el derecho humano más básico que estamos pidiendo: tener certeza que estamos seguros en nuestras casas.”

Ha sido años de negligencia, que los inquilinos de 3852-3856 10th Avenue, en Inwood, un barrio en el Norte de Manhattan, han sufrido. Esto incluye acosos y condiciones horribles como infestaciones de ratas, ratones, cucarachas, arañas y la falta de calefacción y agua caliente, y también amenazas de desalojo. Hace ocho meses, ellos empezaron a luchar por sus derechos, con la ayuda de las organizadoras de UHAB, Nancy Torres y Lena Sclove. Los inquilinos de los dos edificios han formado un equipo con UHAB y La Sociedad de Asistencia Legal (Legal Aid) para llevar el propietario del edificio a la corte por toda la negligencia y acoso que han sufrido.

Debido a los esfuerzos de La Asociación de Inquilinos, este mes la comisaria nueva del Department of Housing Preservation & Development (HPD)/Departamento de Preservación & Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York, María

Torres-Springer, junto al miembro del consejo Ydanis Rodriguez y el defensor público Letitia James, anunciaron que estos dos edificios van a estar puesto en el Programa de Aplicación Alternativa (AEP). Este programa esta impuesto por la ciudad, y ellos identifican los 200 edificios multifamiliares más afligidos en la ciudad cada año. Ya que estos edificios están en AEP, otra agencia (HPD) va a estar trabajando junto a los inquilinos para insistir que el dueño del edificio haga las reparaciones necesarias en los apartamentos. Pero si el casero no cumple, el programa AEP exige que HPD puede hacer las reparaciones por si mismo y enviar la cuenta al casero.

“No estoy solamente luchando por mis derechos individuales como inquilino, y por mi familia: pero también por la comunidad que hemos formado con nuestra Asociación de Inquilinos; mis vecinos son mi comunidad y todos nosotros estamos viviendo con malas condiciones,” dijo la líder de inquilinos Jessica Quiridumbay. “Tenemos que unirnos, no solo para exigir reparaciones mejores pero también para ser tratados con dignidad por la gerencia. Con la ayuda de UHAB, los residentes van a continuar luchando.

Si usted Vive en East Harlem o Inwood, Contacte a Organizadora de Inquilinos Nancy Torres a 212-479-3326 o ntorres@uhab.org. Horario de Oficina: Martes y Jueves, 3 pm – 6 pm 2285 2nd Avenue, esquina de 117th Street.