

Office use only:

DATE SUBMITTED: _____

Anyone using this application **WILL NOT** be charged a broker fee. Make sure that you bring 'copies' of all the required documents, we will not accept originals. Any paperwork submitted with the application will not be returned to the applicant/s.

Borough - Please Indicate Preference: ☐ BRONX ☐ MANHATTAN ☐ BROOKLYN

Choice of Unit: ☐ HOME ☐ Tax Credit ☐ Rent Stabilized ☐ Other _____

of Bedrooms Desired: ☐ Studio ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Other _____

Address you are applying for: _____

Desired Move-in Date: _____

How did you hear about us? _____

NOTICE TO APPLICANTS

ALL PERSONS OVER THE AGE OF 18 WILL BE SUBJECT TO A CREDIT SCREENING REPORT BASED OFF THE APPLICANT'S ELECTION MADE ON THE CREDIT REPORT RELEASE FORM WHICH IS OBTAINED THROUGH YARDI RESIDENT SCREENING. YOU ARE ENTITLED TO OBTAIN A FREE COPY OF CREDIT REPORTS ANNUALLY FROM EACH CREDIT REPORTING AGENCY, AND THERE IS A RIGHT TO DISPUTE ANY INACCURACIES OR INCORRECT INFORMATION IN THE REPORT WITH THE AGENCY LISTING THE REPORT.

PERSONAL INFORMATION:

Applicant's Full Name: _____
First Middle Last

Date of Birth (MM/DD/YY): _____ Social Security Number: _____

Telephone Numbers(s): (_____) _____ (_____) _____

Email Address: _____

Co-Applicant's Full Name: _____
First Middle Last

Date of Birth (MM/DD/YY): _____ Social Security Number: _____

Telephone Numbers(s):

Home (_____) _____ Work (_____) _____ Cell (_____) _____

Email Address: _____

Does the applicant or other family member who will live in the apartment require any kind of reasonable accommodation?

___ Yes ___ No

If yes, explain: _____

FAMILY COMPOSITION*(Use the back of this page if you need to add more members)*

LIST ALL PERSONS WHO WILL LIVE IN THE UNIT (Name)	RELATIONSHIP (Wife, son, Daughter, etc..)	SOCIAL SECURITY #	DATE OF BIRTH (MM/DD/YY)	FULL TIME STUDENT? YES OR NO

APPLICANT RESIDENCE HISTORY

- PRESENT ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

IS THE LEASE IN YOUR NAME? ____ Yes ____ No IF NOT, RELATIONSHIP TO LEASE HOLDER: _____

AT CURRENT ADDRESS FROM: _____ to PRESENT
(Month/Year)

LANDLORD TELEPHONE #: () RENT: \$ _____

LANDLORD OR MANAGEMENT COMPANY ADDRESS: _____

REASON YOU WANT TO MOVE: _____

- PREVIOUS ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

PREVIOUS ADDRESS FROM: _____ TO: _____
(Month/Year) (Month/Year)

WAS THE LEASE IN YOUR NAME? ____ Yes ____ No IF NOT, RELATIONSHIP TO LEASE HOLDER: _____

LANDLORD TELEPHONE #: _____ RENT: \$ _____

LANDLORD OR MANAGEMENT COMPANY ADDRESS: _____

REASON YOU MOVED: _____

CO-APPLICANT RESIDENCE HISTORY

- PRESENT ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

IS THE LEASE IN YOUR NAME? ____ Yes ____ No IF NOT, RELATIONSHIP TO LEASE HOLDER: _____

AT CURRENT ADDRESS FROM: _____ to PRESENT
(Month/Year)

LANDLORD TELEPHONE #: () RENT: \$ _____

LANDLORD OR MANAGEMENT COMPANY ADDRESS: _____

REASON YOU WANT TO MOVE: _____

- PREVIOUS ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

PREVIOUS ADDRESS FROM: _____ TO: _____
(Month/Year) (Month/Year)

WAS THE LEASE IN YOUR NAME? ____ Yes ____ No IF NOT, RELATIONSHIP TO LEASE HOLDER: _____

LANDLORD TELEPHONE #: _____ RENT: \$ _____

LANDLORD OR MANAGEMENT COMPANY ADDRESS: _____

REASON YOU MOVED: _____

CONTACT INFORMATION

IN CASE OF AN EMERGENCY NOTIFY: (Name) _____

RELATIONSHIP _____ TELEPHONE #: _____

ADDRESS _____
(Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

***Please use the back of this application if applicants have more than one job.**

EMPLOYMENT INFORMATION

➤ APPLICANT

Employed Full Time _____ Part Time _____ Unemployed _____ EMPLOYED SINCE: _____
(Month/Year)

PRESENT INCOME (Gross-before taxes): \$ _____ Hourly Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one)

EMPLOYED BY: _____ POSITION: _____

SUPERVISOR NAME: _____ TELEPHONE #: _____

ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

Other source of Income \$ _____ Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one) _____
Type

➤ CO-APPLICANT

Employed Full Time _____ Part Time _____ Unemployed _____ EMPLOYED SINCE: _____
(Month/Year)

PRESENT INCOME (Gross-before taxes): \$ _____ Hourly Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one)

EMPLOYED BY: _____ POSITION: _____

SUPERVISOR NAME: _____ TELEPHONE #: _____

ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

Other source on Income \$ _____ Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one) _____
Type

Do you anticipate any changes in the household income within the next 12 months:

Yes _____ No _____

Please explain:

ADDITIONAL EMPLOYMENT INFORMATION

➤ OTHER ADULT RESIDENT (if applicable)

Employed Full Time _____ Part Time _____ Unemployed _____ EMPLOYED SINCE: _____
(Month/Year)

PRESENT INCOME (Gross-before taxes): \$ _____ Hourly Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one)

EMPLOYED BY: _____ POSITION: _____

SUPERVISOR NAME: _____ TELEPHONE #: _____

ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

Other source on Income \$ _____ Weekly Bi-weekly Monthly Bi-monthly (Circle one) _____

BANK & CREDIT REFERENCES

BANK NAME	ADDRESS	TYPE OF ACCT (Savings, checking, etc...)	ACCOUNT NUMBER	BALANCE \$
				\$
				\$
				\$

CREDIT REFERENCE: _____

ADDRESS: _____
(Address) (Street) (Apt. #) (Borough) (Zip Code)

CONTACT (name): _____ TELEPHONE #: _____

DEAR APPLICANT/S:

PLEASE NOTE CHANGES TO APPLICATION. ALL INFORMATION REQUESTED ON PAGE 5 (OR 6 IF YOU PREFER THE INFORMATION IN SPANISH), **MUST** BE SUBMITTED WITH THIS APPLICATION.

BE INFORMED THAT IF YOU ARE APPLYING FOR ANY OF OUR PROGRAM APARTMENTS, THERE WILL BE ADDITIONAL VERIFICATION AND DOCUMENTATION THAT WE WILL REQUIRE.

ESTIMADO APLICANTE:

FAVOR EN NOTAR LOS CAMBIOS DE ESTA APLICACIÓN. TODA LA INFORMACIÓN REQUISITADA EN LA PAGINA 6 (Ó 5 SI PREFIERE LA INFORMACIÓN EN INGLES) **DEBE DE SER** SOMETIDA CON ESTA APLICACIÓN.

ESTE INFORMADO, QUE SI USTED ESTA APLICANDO PARA ALGUNO DE NUESTROS APARTAMENTOS DE PROGRAMA, HABRA DOCUMENTOS Y VERIFICACIONES ADICIONALES QUE SERAN REQUISITADOS.

*****I certify that I am over 18 years of age. It is agreed that this application is subject to acceptance or rejection at any time by the landlord or his representative at their discretion. I state that the above representations are true.*****

*****I hereby give permission to the landlord or his representative to obtain my credit report in accordance to my election on the Credit Report Release form and my Criminal Background after my application has been conditionally approved per the Fair Chance Housing Law. *****

***** Yo certifico de que soy mayor de la edad de 18 años. Estoy de acuerdo de que esta aplicación sera sujeta a ser aceptada ó rechazada en cualquier momento por el casero ó el representante de este a su discreción. Yo declaro que sobre todo, las representaciones que e dado son ciertas.**

*****Por la presente, doy permiso al propietario o su representante para obtener mi reporte de crediticio de acuerdo con mi elección en el formulario de Autorización de Reporte de Crédito y mis Antecedentes Penales después de que mi solicitud haya sido aprobada condicionalmente según la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda. *****

- **ALL ADULT APPLICANTS OVER THE AGE OF 18 MUST SIGN THIS APPLICATION**
- **TODOS ADULTOS MAÑORES DE 18 AÑOS DEBEN FIRMAR ESTA APLICACIÓN.**

Applicant's Signature: _____ Date: _____

Co-Applicant's Signature: _____ Date: _____

Co-Applicant's Signature: _____ Date: _____

Co-Applicant's Signature: _____ Date: _____

SUBMISSION REQUIREMENTS

YOUR APPLICATION CANNOT BE PROCESSED WITHOUT COPIES OF THESE DOCUMENTS

1. Last Six (6) pay stubs for all working family members. If you do **NOT** receive pay stubs, you **MUST** provide evidence of verifiable income.
2. Last year's tax return and last year's W-2 form. If self-employed, last 2 years tax returns and last (2) year's 1099
3. Last Six (6) recent bank statements
4. Most recent savings account statement
5. Copy of current lease. If you do not have a lease and are living with a friend/relative, you **MUST** provide a **notarized** statement (it must also be signed by the lease holder and should list the address and apartment number)
6. Photo I.D. for all family members over 18 years of age
7. Copy of all children's Birth Certificates who will be living in the apartment
8. Copy of Social Security Cards for all household members
9. Copy of Section 8 Certificate and package (if applicable)
10. Current Public Assistance budget letter (if applicable)
11. SSA award letter for SSA or SSI benefits (if applicable)
12. School verification for all students
13. Money Orders. These are **NON-REFUNDABLE PROCESSING FEES:** for **credit and criminal reports \$20.00 per household.** Money Orders should be made payable to **LEMLE & WOLFF, INC.**

****APPLICANTS ON SECTION 8 OR HOMELESS DO NOT HAVE TO PAY
THE \$20 FEES. *****

******YOUR APPLICATION CANNOT BE PROCESSED IF THE \$20.00 FEE
IS NOT PAID IN ADVANCE IF APPLICABLE******

**BE REMINDED THAT ALL PAPERWORK SUBMITTED WITH THE
APPLICATION WILL NOT BE RETURNED TO APPLICANT/S.**

REQUISITOS DE SUMISIÓN

****SU APLICACIÓN NO PODRÁ SER PROCESADA SIN ESTOS DOCUMENTOS****

1. Los últimos (6) talonarios de pago de cada miembro familiar que trabaja.
La declaración de impuestos del año pasado y el formulario W-2 del año pasado. Si trabaja por cuenta propia,
2. declaraciones de impuestos de los últimos 2 años y el 1099 del último (2) año
3. Copia de su contrato de arrendamiento. Si usted no tiene un contrato de arrendamiento y vive con un familiar o amistad, usted **TIENE** que proporcionar una carta de declaración **notarizada**, de la persona nombrada en el contrato de arrendamiento en donde usted está viviendo.
4. Identificación fotográfica para todos los miembros familiares sobre la edad de 18 años.
5. Copias de certificado de nacimiento para todos los niños que van a vivir en el apartamento.
6. Copias de tarjetas de Seguro Social para todos los miembros familiares.
7. Copia de su Certificado de Sección 8 y su paquete (si es aplicable).
8. Carta de presupuesto corriente de Asistencia Pública (si es aplicable).
10. Carta de premio de SSA para sus beneficios de SSA o SSI (si es aplicable).
11. Verificación para todos los estudiantes.
12. Copia de declaraciones de banco de todas sus cuentas.
13. Giro Postal. Esta cuota de procesamiento **NO ES reembolsada: para crédito y reportes criminales \$20.00 por familiar**. Giro Postal debe de ser echo a: **LEMLE & WOLFE, INC.**

****APLICANTES DE SECCIÓN 8 O SIN HOGAR NO PAGAN ESTAS CUOTAS****

****SU APLICACIÓN NO PODRÁ SER PROCESADA SI LA CUOTA DE \$20.00 NO ESTÁ PAGADA EN AVANSADO SI ES APLICABLE**

**SEA AVISADO QUE TODO LOS PAPELES SUMETIDOS CON LA APLICACION
NO SERÁN REGRESADOS A EL APLICANTE.**

CREDIT REPORT RELEASE

INSTRUCTIONS TO APPLICANT:

Please choose if you want to consent to a credit check or, in place of a credit check, provide evidence that you have paid your full rent for the past twelve (12) months.

If you do are unable to provide the twelve (12) month rental payment history, you may proceed with providing a credit check that was conducted on you within the past 30 days, an additional credit check will not be conducted, and you will not be charged a fee.

Please write your initials next to one of the choices below:

- I am providing a 12-month rent payment history: _____
- I am providing a copy of a credit check conducted within the past 30 days: _____
- I choose to proceed with a credit check (may come with up to \$20 fee): _____

I HEREBY AUTHORIZE LEMLE & WOLFF AND ITS AGENT/S, TO OBTAIN MY CRIMINAL BACKGROUND IN CONNECTION WITH MY RENTAL/SALES APPLICATION. CRIMINAL BACKGROUND CHECKS WILL BE RUN ONLY AFTER THE APPLICANT HAS BEEN CONDITIONALLY APPROVED PER THE FAIR CHANCE HOUSING LAW.

I HEREBY ACKNOWLEDGE RECEIPT OF THE NYC FAIR CHANCE HOUSING NOTICE: CRIMINAL RECORDS.

➤ **Applicant Name** _____

Home Address _____

SS # _____ Date of Birth _____

Email Address: _____

Signature _____ Date _____

➤ **Co-Applicant Name** _____

Home Address _____

SS # _____ Date of Birth _____

Email Address: _____

Signature _____ Date _____

➤ **Co-Applicant Name** _____

Home Address _____

SS # _____ Date of Birth _____

Signature _____ Date _____

➤ THE SIGNATURE OF EACH LEASE ADULT APPLICANT IS REQUIRED

NYC Fair Chance Housing Notice: Criminal Records

As of **January 1, 2025**, in NYC, it is illegal for most housing providers to discriminate on the basis of a conviction history in rentals or sales, including co-ops and condos.

The protections of the NYC Fair Chance Housing Law apply to current tenants as well as applicants.

It is a violation of the Law for covered housing providers to:

Make statements about criminal background checks or criminal records or express limitations on this basis in ads and applications

Treat applicants or tenants differently because of a conviction history except as allowed by the Fair Chance Housing Law.

Covered housing providers **may NEVER** change the terms of a sale or lease because of a conviction history. Covered housing providers **may** revoke a housing offer or decline to renew a lease **ONLY** based on limited kinds of convictions and **ONLY** when they follow the requirements of the Fair Chance Housing Law.

The NYC Fair Chance Housing Law does not require housing providers to run criminal background checks. Any housing provider can accept a renter or buyer without following the steps below. The steps below are only for covered housing providers that choose to run a background check.



If a Covered Housing Provider Chooses to Run a Criminal Background Check: You Have Rights.

Covered housing providers **must first** consider your general housing eligibility (ability to meet lease terms) AND make a conditional offer of housing. **Only after** this conditional offer is it lawful for a covered housing provider to run a criminal background check.

Before conducting a criminal background check, covered housing providers must:

- Make you a conditional offer of housing AND
- Give you a copy of this notice explaining your rights

Housing providers are also responsible for compliance with laws governing the collection and use of personal information, such as Federal and State Fair Credit Reporting Acts.

Conditional Offer of Housing

A conditional offer of housing is a **written lease, rental agreement, or agreement for a sale** that conditionally commits a unit(s) to a renter or buyer and can only be revoked in limited circumstances. Next a covered housing provider chooses either:

NOT to conduct a criminal background check

At this time, the housing provider can either finalize the offer or revoke it for a lawful, non-discriminatory purpose that is unrelated to conviction history.

TO conduct a criminal background check

It is illegal for the housing provider to seek or review your conviction history before you have a conditional offer.



Criminal Background Check

If a covered housing provider chooses to run a criminal background check after making you a conditional offer, they may only consider **very limited** categories of convictions:

- convictions that require registration on a sex offense registry at the time of the background check
- felony convictions from the last 5 years, except those below
- misdemeanor convictions from the last 3 years, except those below

The 3 or 5 years are measured from the **actual date of release OR the sentencing date** (if the sentence does not include jail or prison time), regardless of probation or parole status.

A covered housing provider can **NEVER** consider arrests or pending cases, or:

- convictions that were sealed, expunged, are under an executive pardon or certificate of relief from disabilities, or legally nullified or vacated
- convictions for violations, which are non-criminal offenses such as disorderly conduct
- convictions under federal law or another state's law for conduct related to reproductive or gender affirming care that is lawful in New York State
- convictions under federal law or another state's law for cannabis possession that does not constitute a felony in New York State
- Adjournments in Contemplation of Dismissal (ACDs)
- adjudications as a youthful offender or for juvenile delinquency
- terminations in favor of an individual, including but not limited to, acquittals, reversals upon appeal, and exonerations)
- Dispositions of criminal matters under federal law or another state's law that are comparable to those listed here.

It is illegal for a covered housing provider to consider information in these categories. In addition, tenant screening companies may be held liable under federal fair housing laws for discriminatory decisions by housing providers.

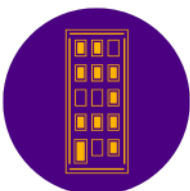


Right to Provide Support for Your Application

After considering only reviewable convictions, a covered housing provider that wants to revoke a housing offer must **FOLLOW THE FAIR CHANCE HOUSING PROCESS** while holding a unit open. They must:

1. Give you a copy of all criminal history information they received and/or reviewed
2. Allow you 5 business days to respond by:
 - pointing out errors in the conviction history
 - identifying any information that should not have been considered (any information outside the lawfully reviewable convictions)
 - sharing information on your background, personal and professional references, and/or any information that supports your application.

You are not required to provide information to support your application at this stage. A housing provider must complete an individualized assessment even if you do not provide supporting information.



Right to an Individualized Assessment of Your Application

A covered housing provider must conduct an individualized assessment of the reviewable convictions, together with any other information that you have timely submitted.



A covered housing provider **CANNOT** revoke a conditional offer of housing after running a criminal background check except in two **limited circumstances**:

After conducting an individualized assessment if they show in writing BOTH:

- a legitimate business interest AND
- how the legitimate business interest is linked to your individual history.

If they show *new information, unrelated to criminal history*, that impacts your qualifications for tenancy and that they did not know at the time of your conditional offer.

Legitimate Business Interest

A covered housing provider's legitimate business interest must be specific and objective. Compliance with a particular lease term is a permissible legitimate business interest. Purely discriminatory motives, stigma, stereotypes, or assumptions never constitute a legitimate business interest.

A covered housing provider that shows a legitimate business interest must also **explain** the link between that interest and your particular individual history in light of the individual information you shared to justify a decision to revoke your conditional offer of housing. **The existence of a conviction alone never creates that link.**

The following are not legitimate business interests and do not establish a sufficient link to justify a housing provider's decision to revoke an offer:

- "I don't want a hot spot for law enforcement"
- "The applicant seems likely to commit another crime and I want tenant safety"
- "This is a family building"
- "We don't want bad guys hanging around"
- "My tenants don't want criminals"
- "My insurance rates will go up"
- "This will impact my property value"

Revoking a Conditional Offer of Housing

Before a covered housing provider can revoke a conditional offer because of your criminal history, the housing provider **MUST** take the following steps:

1. Do an individualized assessment of your reviewable convictions **AND** the information you provided
2. Give you copies of all documents that it received and/or reviewed
3. Give you a written statement that explains:
 - the decision to revoke based on your conviction history **AND** the link to a legitimate business interest
 - how your individual information and circumstances were taken into account

Exemptions for Housing Providers

- Housing provider-occupied properties with 2 or fewer rooms or units are not covered by the NYC Fair Chance Housing Law.
- State or federally funded housing providers, including public housing authorities that are required or authorized to take specific actions related to criminal history **CAN** take such specific actions without violating the NYC Fair Chance Housing Law.

For additional information about tenants' and buyers' rights & housing providers' responsibilities under the NYC Fair Chance Housing Law, and to see this notice in multiple languages, visit [NYC.gov/FairChanceHousing](https://www.nyc.gov/FairChanceHousing).

REMINDER: All New Yorkers have a right to be free from retaliation in housing. It is illegal for housing providers in NYC to punish you or treat you negatively for telling them about your rights or for reporting discrimination or harassment.



Aviso sobre la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC: antecedentes penales

A partir del **1ero de enero del 2025**, en la ciudad de Nueva York, estará prohibido que la mayoría de los proveedores de vivienda discriminen por sus antecedentes penales al alquilar o vender propiedades, incluidas cooperativas y condominios.

Las protecciones de la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC rigen tanto para los arrendatarios actuales como para los solicitantes.

Se considera una violación de la ley que los proveedores de vivienda incluidos en esta ley:

Hagan declaraciones sobre verificaciones de antecedentes o registros penales, o incluyan limitaciones relacionadas en anuncios publicitarios y solicitudes.	Tengan un trato diferente con solicitantes o arrendatarios con antecedentes penales, excepto en los casos permitidos por la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda.
---	--

Los proveedores de vivienda incluidos en esta ley **NUNCA** podrán modificar los términos de una venta o de un contrato de arrendamiento por antecedentes penales. **Podrán** revocar una oferta de vivienda o negarse a renovar un contrato de arrendamiento **SOLO** por ciertos tipos de condenas y **SOLO** cuando cumplan con los requisitos de la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda.

Esta ley no exige a los proveedores de vivienda realizar verificaciones de antecedentes penales. Pueden aceptar a un arrendatario o comprador sin seguir los pasos descritos abajo, los cuales solo aplican a aquellos que opten por realizar la verificación de los antecedentes penales.



Si el proveedor de vivienda decide realizar una verificación de antecedentes penales: usted tiene derechos.

El proveedor de vivienda cubierto por la ley **primero tiene que** evaluar su elegibilidad general para adquirir la vivienda (es decir, su capacidad para cumplir con los términos del contrato) y hacerle una oferta condicional de vivienda. **Solo después**, podrá realizar la verificación de manera legal.

Antes de la verificación de antecedentes penales, los proveedores de vivienda deben:

- hacerle una oferta condicional de vivienda y
- entregarle una copia de este aviso que explica sus derechos.

Además, los proveedores de vivienda deben cumplir con las leyes correspondientes relacionadas con la recopilación y el uso de información personal, como las Leyes Federal y Estatal de Informe Justo de Crédito.

Oferta condicional de vivienda

Una oferta condicional de vivienda es un **contrato o acuerdo de arrendamiento o de venta por escrito** que asigna de manera condicional una o más unidades a un arrendatario o comprador y que solo puede revocarse en ciertos casos. Después de realizar la oferta condicional, el proveedor de vivienda debe elegir una de las siguientes opciones:

NO REALIZAR la verificación de antecedentes penales

El proveedor de vivienda puede confirmar o revocar la oferta únicamente por un motivo legal y no discriminatorio que no esté relacionado con antecedentes penales.

REALIZAR la verificación de antecedentes penales

Es ilegal que el proveedor de vivienda busque o revise sus antecedentes penales antes de hacerle una oferta condicional.



Verificación de antecedentes penales

Si el proveedor de vivienda decide realizar la verificación de antecedentes penales después de haberle hecho una oferta condicional, solo podrá considerar categorías de condenas:

- Condenas registradas como delitos sexuales al momento de la verificación de limitados antecedentes.
- Condenas por delitos graves ocurridos en los últimos cinco años, excepto las incluidas a continuación.
- Condenas por delitos menos graves ocurridos en los últimos tres años, excepto las incluidas a continuación.

Los períodos de 3 o 5 años se calculan a partir de la **fecha de liberación o de la fecha de la sentencia** (si esta no incluye tiempo de detención en una cárcel o prisión), sin importar si la pena fue suspendida o si la persona está en libertad condicional.

El proveedor de vivienda cubierto por la ley **NUNCA** puede considerar arrestos o casos pendientes ni:

- Condenas selladas, eliminadas, indultadas, sujetas a un certificado de exoneración por discapacidades, o legalmente anuladas o revocadas.
- Condenas por infracciones, consideradas delitos no penales, como alteración del orden público.
- Condenas según leyes federales o de otro estado relacionadas con la salud reproductiva o la afirmación de género legales en el estado de Nueva York.
- Condenas según leyes federales o de otro estado por posesión de cannabis que no constituyan un delito grave en el estado de Nueva York.
- Aplazamientos en contemplación de desestimación (ACD).
- Fallos como infractor menor de edad o delincuencia juvenil.
- Resoluciones favorables a la persona, incluidas, entre otras, absoluciones, revocaciones tras apelación y exculpaciones.
- Disposiciones de asuntos penales según leyes federales o de otros estados comparables a las descritas aquí.

El proveedor de vivienda tiene prohibido tomar en cuenta información de estas categorías. Asimismo, según las leyes federales de vivienda justa, las empresas que evalúan a los arrendatarios podrían ser responsables en el caso de que los proveedores de vivienda adopten decisiones discriminatorias.

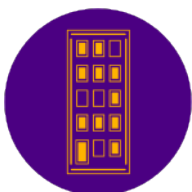


Derecho a presentar información de respaldo para su solicitud

Después de revisar solo las condenas permitidas, el proveedor de vivienda que desee revocar una oferta de vivienda debe **SEGUIR EL PROCESO DE OPORTUNIDAD JUSTA PARA LA VIVIENDA** y mantener la unidad disponible durante dicho proceso. Debe:

1. Entregarle una copia de toda la información sobre antecedentes penales recibida o revisada
2. Otorgar cinco días laborables para lo siguiente:
 - Señalar errores en el historial de las condenas.
 - Identificar cualquier información que no debería haberse considerado (es decir, no está relacionada con las condenas que tienen permitido revisar de manera legal).
 - Compartir información sobre sus antecedentes, referencias personales y profesionales, o cualquier información que respalde su solicitud.

En esta etapa, usted no está obligado a proporcionar información para respaldar su solicitud. El proveedor de vivienda debe completar una evaluación individualizada, incluso si usted no brinda información de respaldo.



Derecho a una evaluación individualizada de su solicitud

El proveedor de vivienda debe realizar una evaluación individualizada de las condenas que tiene permitido revisar, junto con cualquier otra información que usted haya presentado dentro del plazo establecido.



El proveedor de vivienda incluido en esta ley NO PUEDE revocar la oferta condicional de vivienda después de realizar la verificación de antecedentes penales, excepto en dos **casos**:

Después de la evaluación, debe demostrar por escrito que cumple con AMBOS de estos requisitos:

- que tiene un interés comercial legítimo; Y
- que ese interés se vincula a su antecedente penal.

Si presenta *información nueva, que no está relacionada con antecedentes penales*, que afecta su idoneidad para el alquiler y que no conocía al momento de hacerle la oferta condicional.

Interés comercial legítimo

El interés comercial legítimo de un proveedor de vivienda debe ser específico y objetivo. El cumplimiento de un término en particular del contrato de arrendamiento es un interés comercial legítimo permitido. Motivos puramente discriminatorios, estigmas, estereotipos o suposiciones nunca constituyen un interés comercial legítimo.

El proveedor de vivienda que alegue un interés comercial legítimo tiene que **explicar** el nexo entre ese interés y su antecedente específico teniendo en cuenta la información que usted proporcionó para justificar la decisión de revocar su oferta condicional de vivienda. **La existencia de una condena nunca establece ese nexo.**

Los siguientes ejemplos no constituyen intereses comerciales legítimos ni establecen un nexo suficiente para justificar la decisión de un proveedor de vivienda de revocar una oferta:

- “No quiero que este lugar sea un punto frecuente de la policía”.
- “El solicitante parece propenso a cometer otro delito y quiero garantizar la seguridad de los arrendatarios”.
- “Este es un edificio familiar”.
- “No queremos personas problemáticas aquí”.
- “Mis arrendatarios no quieren delincuentes”.
- “Me aumentarán las tarifas del seguro”.
- “Esto afectará el valor de mi propiedad”.

Revocación de una oferta condicional de vivienda

Para que el proveedor de vivienda pueda revocar la oferta condicional a causa de antecedentes penales, **TIENE** seguir los siguientes pasos antes:

1. Realizar una evaluación personal de sus condenas **y** de la información que usted proporcionó.
2. Entregarle copias de todos los documentos que recibió o revisó.
3. Proporcionarle una declaración escrita que detalle lo siguiente:
 - La decisión de revocar la oferta por antecedentes penales **y** el nexo con un interés comercial legítimo.
 - La manera en la que consideró su información y circunstancias personales.

Exenciones para proveedores de vivienda

- Las propiedades ocupadas por el propio proveedor de vivienda con dos o menos habitaciones o unidades no están cubiertas por la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC.
- Los proveedores de vivienda con financiamiento estatal o federal, incluidas las autoridades de vivienda pública, obligados o autorizados a tomar medidas específicas relacionadas con los antecedentes penales, **PUEDEN** adoptar medidas específicas sin violar la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC.

Para obtener más información sobre los derechos de los inquilinos y compradores y las responsabilidades de los proveedores de vivienda según la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC, y para ver este aviso en varios idiomas, visite [NYC.gov/FairChanceHousing](https://www.nyc.gov/FairChanceHousing).



RECORDATORIO: Todos los neoyorquinos tienen derecho a no sufrir represalias en cuestiones relacionadas con la vivienda. En la ciudad de Nueva York, los proveedores de vivienda tienen prohibido castigar o maltratar a los arrendatarios si estos les informan sobre sus derechos o los denuncian por discriminación o acoso.

