

CITY OF ASBURY PARK  
ONE MUNICIPAL PLAZA  
ASBURY PARK, NEW JERSEY 07712

PHONE: (732) 775-2100  
WWW.CITYOFASBURY PARK.COM



**JOHN MOOR, MAYOR**  
**AMY QUINN, DEPUTY MAYOR**  
EILEEN CHAPMAN, COUNCILPERSON  
YVONNE CLAYTON, COUNCILPERSON  
JESSE KENDLE, COUNCILPERSON

DONNA M. VIEIRO, CITY MANAGER  
MELODY HARTSGROVE, RMC, CITY CLERK

## SOLICITUD DE INGRESOS OPERATIVOS NETOS JUSTOS

### Advertencias e Instrucciones

Un arrendador tiene derecho a recibir un retorno justo de su inversión inmobiliaria en alquiler. Después de haber recibido el aumento previsto en la Ordenanza de nivelación de alquileres, pueden apelar a la Junta de nivelación de alquileres para obtener un aumento de alquiler. La Junta puede otorgar un aumento de alquiler para cumplir con este requisito. El arrendador debe proporcionar pruebas de acuerdo con los estándares reconocidos por la ley y la industria para determinar un rendimiento justo. La Junta se basará en el estándar reconocido de que un propietario debe recibir un ingreso operativo neto comparable a las inversiones multifamiliares después de deducir los gastos operativos razonables y necesarios. Los gastos operativos no incluirán el pago de capital o intereses de la hipoteca, depreciación o amortización. Cualquier aumento otorgado por la Junta tomará el lugar del aumento de alquiler anual permitido y se prorrateará por igual a todas las unidades dentro de la estructura treinta (30) días después de la decisión de la Junta de nivelación de alquileres, siempre que ningún aumento entrará en vigencia con respecto a cualquier inquilino que tenga un contrato de arrendamiento por escrito hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, a menos que el contrato disponga lo contrario.

Además, un arrendador puede solicitar recargos adicionales por servicios o mejoras de capital importantes. Para calificar para un recargo por mejora importante, el reclamante debe mostrar un beneficio al inquilino, en forma de estilo de vida mejorado, conveniencia, facilidad y / o seguridad. El arrendador debe notificar a cada inquilino el costo total de la mejora de capital o servicio completado, el número de años de vida útil de la mejora según lo reclamado por el arrendador para propósitos de depreciación para propósitos de impuestos sobre la renta, el costo de la mejora, el total cantidad de pies cuadrados para el complejo de apartamentos de vivienda o jardín, el total de pies cuadrados ocupados por el inquilino y el recargo de mejora de capital que busca de cada inquilino. El arrendador que busca una mejora de capital o un recargo por servicio deberá apelar por el recargo a la Junta de Nivelación de Rentas, quien determinará si la mejora es una mejora importante y, de ser así, puede permitir que se lleve a cabo dicho aumento y puede ordenar que se cobre el aumento. en pagos mensuales iguales distribuidos a lo largo de la vida útil de la mejora de capital. Si se concede el aumento, no se considerará alquiler y se calculará en aumentos por costo de vida. En cualquier caso, ningún aumento autorizado por este artículo superará el 15% del alquiler del inquilino.

El arrendador debe completar una Hoja de trabajo de ingresos brutos y gastos operativos razonables y necesarios como parte de la presentación de la solicitud para recibir una determinación de ingresos operativos netos justos. Esta hoja de trabajo se puede encontrar en el sitio web de la ciudad de Asbury Park en <https://www.cityofasburypark.com/448/Rent-Leveling>.

Tarifas: Apelación por dificultades:	_____	\$50
Mejoramiento de Capital	_____	\$50
Determinación del Oficial de Regulación de Alquileres:	_____	\$20
Total: \$	_____	

CITY OF ASBURY PARK  
ONE MUNICIPAL PLAZA  
ASBURY PARK, NEW JERSEY 07712

PHONE: (732) 775-2100  
WWW.CITYOFASBURY PARK.COM



JOHN MOOR, MAYOR  
AMY QUINN, DEPUTY MAYOR  
EILEEN CHAPMAN, COUNCILPERSON  
YVONNE CLAYTON, COUNCILPERSON  
JESSE KENDLE, COUNCILPERSON

DONNA M. VIEIRO, CITY MANAGER  
MELODY HARTSGROVE, RMC, CITY CLERK

## SOLICITUD DE INGRESOS OPERATIVOS NETOS JUSTOS

### Formulario de Aplicación

Propietario: \_\_\_\_\_ Dirección: \_\_\_\_\_

Cuadra: \_\_\_\_ Lote: \_\_\_\_ Unidades Totales: \_\_\_\_\_ Fecha del último aumento de alquiler: \_\_\_\_\_

Ingresos Brutos del último Año Calendario: \_\_\_\_\_ % De aumento solicitado: \_\_\_\_\_

INGRESOS BRUTOS (último año calendario) <i>Consulte la Ordenanza de Asbury Park 2021-5 Sección 15-10, C. 2. para obtener instrucciones sobre cómo completar esta sección</i>	
Renta base (todas las unidades)	
Intereses sobre depósitos de garantía	
Comisiones	
Máquina expendedora	
Cargos por pagos atrasados	
Tarifas de mascotas	
Tarifas de estacionamiento	
Tarifas de la piscina	
Cargos clave	
Tarifas del buscador	
Ingresos por reembolsos	
Recargos fiscales	
Recargos por mejoras de capital	
Crédito de apelación fiscal	
	Total

CITY OF ASBURY PARK  
ONE MUNICIPAL PLAZA  
ASBURY PARK, NEW JERSEY 07712

PHONE: (732) 775-2100  
WWW.CITYOFASBURY PARK.COM



JOHN MOOR, MAYOR  
AMY QUINN, DEPUTY MAYOR  
EILEEN CHAPMAN, COUNCILPERSON  
YVONNE CLAYTON, COUNCILPERSON  
JESSE KENDLE, COUNCILPERSON

DONNA M. VIEIRO, CITY MANAGER  
MELODY HARTSGROVE, RMC, CITY CLERK

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO RAZONABLES Y NECESARIOS

**Consulte la Ordenanza de Asbury Park 2021-5 Sección 15-10, C. 3. para obtener instrucciones sobre cómo completar esta sección.**

Impuestos de propiedad			
(Impuestos mantenidos en fideicomiso)			
Reparaciones y mantenimiento programado			
Contratos de servicio (prorratedos durante el período cubierto)			
Fecha de inicio del contrato de servicio (en el último año calendario)			
Duración del contrato de servicio (meses)			
Valor total del contrato de servicio			
Gasto elegible			
Pintura - Interior (prorratedo durante 36 meses)			
Gasto total por año calendario			
Prorratedo (meses)			
Gasto elegible			
Pintura - Exterior (prorratedo durante 60 meses)			
Gasto total por año calendario			
Prorratedo (meses)			
Gasto elegible			
Compra de equipo de mantenimiento (prorratedo a lo largo de la vida útil)			
Gasto total por año calendario			
Prorratedo durante la vida útil (meses)			
Gasto elegible			
Gastos legales y de auditoría			
Los gastos de gestión			
Nivel 1 (Primeros \$ 50,000)	5.00%		
Nivel 2 (próximos \$ 25,000)	4.50%		
Nivel 3 (próximos \$ 100,000)	4.00%		
Nivel 4 (próximos \$ 100,000)	3.50%		
Nivel 5 (monto superior a \$ 250,000)	3.00%		
Gasto elegible			
Otros sueldos			
Publicidad			
Utilidades			
Seguro			

CITY OF ASBURY PARK  
ONE MUNICIPAL PLAZA  
ASBURY PARK, NEW JERSEY 07712

PHONE: (732) 775-2100  
WWW.CITYOFASBURY PARK.COM



JOHN MOOR, MAYOR  
AMY QUINN, DEPUTY MAYOR  
EILEEN CHAPMAN, COUNCILPERSON  
YVONNE CLAYTON, COUNCILPERSON  
JESSE KENDLE, COUNCILPERSON

DONNA M. VIEIRO, CITY MANAGER  
MELODY HARTSGROVE, RMC, CITY CLERK

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO RAZONABLES Y NECESARIOS

**Consulte la Ordenanza de Asbury Park 2021-5 Sección 15-10, C. 3. para obtener instrucciones sobre cómo completar esta sección.**

Gastos totales			
El margen de explotación			
Tasa de rentabilidad neta del capital			

SECCIÓN DE RECARGO POR MEJORA DE CAPITAL

Gasto total gastado / previsto: \_\_\_\_\_ Vida útil esperada (mínimo 5 años): \_\_\_\_\_

Narrativa de mejora de capital que destaca los beneficios para los inquilinos:

**Proporcione documentación de respaldo del gasto propuesto / completado (cotizaciones, factura, etc.)**