

FÈY ENFÒMASYON



YON ANONS KI SÒTI NAN DEPATMAN
LOJMAN AK RENOUVELMAN NAN
KOMINOTE NAN ETA NOUYÒK
BIWO KONTWÒL LWAYE

#18 Konteste Yon Manda Yon Moun K ap Jere Lwaye Voye: Demann Pou Revizyon Administratif (PAR):

Fèy enfòmasyon sa a gen enfòmasyon jeneral sou sijè sa a e l pa ranplase enstriksyon ki nan do Fòmilè Demann Pou Revizyon Administratif (PAR) la, nenpòt Deklarasyon anrapò ak Règleman yo ki soti nan DHCR, Opinyon ki Bay Konsèy, Rapò sou Travay K ap Fè yo oswa Egzijans lwa ak règleman pou fikse pri lwaye yo. Yon pwopriyetè, lokatè, oswa lòt moun ki nan yon dosye ki vle konteste manda DHCR yon moun k ap jere lwaye a voye ka ranpli yon Demann Pou Revizyon Administratif (PAR) nan DHCR.

Kondisyon Pou Depoze Demann nan

- **Dwe depoze l nan espas 35 jou ki kòmanse konte apati dat ki sou manda Moun K ap Jere Lwaye a voye a, se pa dat nenpòt nan moun yo resevwa l la. Pa gen okenn posibilite pou pwolonje dat pou depoze demann nan.** Men, demann PAR yo ka chanje jan sa a dekri nan seksyon "Pote Chanjman nan yon dosye PAR."
- Depoze l grasa fòmilè ki rele *Demann Pou Revizyon Administratif (PAR)* la (Fòmilè DHCR RAR-2) e moun k ap fè demann nan ka ranpli l epi siyen l oswa uon moun ki gen otorizasyon antanke reprezantan ka fè sa. Li obligatwa pou gen yon kantite kopi fòmilè PAR ki ase, dokiman ki sèvi kòm prèv ak manda DHCR w ap konteste a e pou w mete yo nan demann ou a. Pwopriyetè k ap ranpli fòmilè PAR yo pou manda ki touche plizyè lokatè yo dwe gen yon kantite kopi DHCR ki sifi pou bay chak lokatè ki touche. Epitou, pwopriyetè yo dwe voye yon etikèt ki ka kole ki 4" e 1" pou lapòs la ka voye l bay chak lokatè, si gen plizyè lokatè.
- Presize erè w di ki genyen an epi di ki pwoblèm ki fè nou dwe resevwa manda a. An jeneral, nan analiz y ap fè nan pwosesis PAR la, gen limit nan detay oswa prèv ou voye bay Moun K ap Jere lwaye a, ki dwe yon eleman n ap analize tou nan PAR la. Si w ap eseye voye nouvo detay koswa prèv pou PAR, pou w ka pi byen fè PAR ou a, dokiman sa yo dwe gen rezon ki fè nou ta dwe akpte l epi analize l.
- **Li dwe depoze an pèsòn oswa pa lapòs nan Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Si se nan men w te remèt PAR, nou dwe resevwa l nan espas 35 jou apati dat ou te depoze l la. Si se pa lapòs ou te voye l ale, dat lapòs la dwe nan delè yo bay pou depoze l la. Si w voye l pa lapòs prive e anvlòp la pa gen yon so ofisyèl lapòs la sou li, e PAR la dwe rive nan delè DHCR mande a oswa ou ka oswa li dwe mache ak prèv ki montre w te voye l pa lapòs nan delè yo bay la. Nou p ap akpte PARS nou resevwa aprè dat limit la.
- Se de oswa plis pwopriyetè oswa lokatè (yon PAR moun met ansanm pou fè), kote gen omwen yon antant an tout moun k ap depoze dosye e l dwe verifye chak moun k ap enskri; Se Komisè a k ap deside si l dwe trete PAR la kòm sa moun met ansanm pou yo fè oswaan gwoup, e de oswa plis PAR ki gen omwen yon objektif yo dakò sou li, ka met ansanm.

Etap pou Trete yon PAR

- Lè DHCR resevwa PAR la, yo analize si y ap aksepte, rejte oswa anile l.
- Si gen erè nan PAR moun nan voye a, y ap voye yon lèt ki di yo rejte demann nan, e k ap gen enstriksyon pou moun ki fè kontestasyon an, k ap di l sa l dwe korije e ba l yon delè pou l voye yon PAR ki korije e ki ranpli.
- Kou nou aksepte PAR la, n ap voye yon kopi nan PAR bay moun ki anfas la ansanm ak yon fòmilè k ap bay chak moun posibilite pou yo reponn DHCR nan yon delè k ap mansyone.
- DHCR ka voye lòt repons ak dokiman tou, ak posibilite pou fè remak, pou moun ki sibi konsekans negatif yo, lè sa a nesèsè. Apre sa, DHCR pral analize tout dokiman yo, mande lòt enfòmasyon si sa nesèsè, epi pran yon desizyon k ap fèt sou fòm a yon manda ekri Komisè Adjwen an ap siyen.
- Kote yo chanje yon dispozisyon anrapò ak kontwòl lwaye, oswa kote yo aplike oswa chanje yon lwa yo vote pandan yon PAR sou pye, desizyon an dwe ann amoni ak lwa a oswa kòd la jan l te ye lè yo te soti manda administratè lwaye a, sof si lwa oswa règleman ki enpòtan pou sa a di yon lòt bagay. Tanpri al gade règleman yo pou w ka jwenn plis espikasyon sou prensip sa a.
- Sa depan de analiz k ap fèt la, manda a ka yon Sibvansyon, yon Sibvansyon Pasyèl, Anilasyon, Rejè oswa Retounen l bay Moun K ap Jere Lwaye a.

Analiz Jidisyè

- Kou yo fin soti manda Komisè Adjwen an siyen an, nenpòt moun ki konsène ka konteste l ankè, lè l depoze yon dosye nan tribinal dapre Atik 78 nan Lwa ak Règleman Pratik Sitwayen, pou yo chèche jwenn analiz jidisyè pou dosye a. Apre yo fin analize l, Pi Gwo Tribinal Eta Nouyòk la ka dakò oswa rejte tout manda PAR la oswa yon pati ladan l. Tribinal la ka voye PAR la tounen nan DHCR pou yo pi byen analize l. **Dat limit pou depoze Dosye Atik 78" sa a nan tribinal yo se nan espas 60 jou apati dat ki sou manda Komisè Adjwen an.** Yo dwe voye yon avi demann bay DHCR, Biwo Avoka a, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 ak nan biwo Avoka Jeneral Eta Nouyòk la. Nou konseye w wè ak yon avoka an prive anvan jijman an.

Chanjman nan yon dosye PAR

- An jeneral, gen de kalite chanjman, yon chanjman dapre lalwa ak yon chanjman paske gen bon rezon pou sa.
- Yon egzanp chanjman ki abitye fèt dapre lalwa se lè moun k ap fè demann nan depoze yon demann pou l gen aksè ak dosye a/FOIL pou l analize dosye Moun k ap Jere Lwaye a, lè 35 jou limit pou depoze a pase. Nan ka sa a, ou ka ranplase PAR la nan espas 35 jou e w dwe met yon deklarasyon ki fè konnen demann pou w gen aksè ak dosye a/FOIL ann atant, e ki di kou yo fin analize dosye a, y ap voye yon dosye ki gen chanjman yo nan DHCR. Ou dwe mete yon kopi demann aksè dosye yo/FOIL ansanm ak PAR la.
- Egzanp bon rezon nou abitye avè yo gen ladan l pran yon avoka apre w fin depoze premye PAR la, pou korije erè yo oswa dekouvri nouvo prèv ou pa t ka bay anvan sa a. Kalite chanjman an sa dwe fèt pa ekri pou w voye bay Direktè PAR la.
- Si yon moun konsène mande pou nou pwolonje tan pou l voye yon repons ale, sa dwe fèt pa ekri epi presize rezon k fè n bezwen plis tan.
- **Pou w jwenn plis enfòmasyon sou sijè sa a, tanpri al li Avi ki Gen Konsèy 92-1 DHCR la, Chanjman yo, Sa k ajoute yo, Plis Tan ak Dosye PAR w ap voye ankò a.**

Konsekans Dosye PAR al Gen sou Manda Moun k ap jere Lwaye fè Anrapò ak Lwaye ki Chanje /ki Fikse

- An jeneral, depoze yon PAR (youn DHCR pa rejte) fè ou ka bloke (fikse) sou pati ki pase deja nan chanjman nan lwaye a, men se pa nan pati k gen pou vini an.

Egzanp 1

Madam Smith resevwa yon rabè nan lwaye a paske gen sèvis ki pat disponib Moun K ap Jere Lwaye DHCR yo te bay nan dat 15 Jen 2021, ki gen yon dat ofisyèl ki pi bonè (ki pase deja) ki se 1ye Fevriye 2021. Pwopriyetè a konteste desizyon an e l ranpli yon PAR. 1ye Jiyè 2021, Madam Smith viv gen dwa ak pati k ap vni pou rapò nan lwaye e li ka peye yon lwaye ki gen rabè sou yo grasa yon enstriksyon chanjman. Men, li p ap gen dwa pou yo remèt li kòb, yo konte pou jou k pase soti 1ye Fevriye 2021. Si yo apwouve PAR pwopriyetè a, Madam Smith ap dwe pwopriyetè a nenpòt rabè nou te pran anvan. Si yo rejte PAR pwopriyetè a, pwopriyetè a ap dwe Madam Smith rabè nou te pran anvan / l ap gen pou l remèt lajan.

Egzanp 2:

Mesye Jones resevwa yon avi Moun K ap Jere Lwaye nan DHCR, nan dat 10 Out 2021, ki te bay rabè sou pri legal lwaye a sot nan \$1,800 pou rive nan \$1,500 epi remèt \$10,000 pou kòb anplis yo te pran yo, Pwopriyetè a konteste desizyon an e l ranpli yon PAR. Nan Dat 1ye septanm 2021, Mesye Jones te dwe resevwa manda pou pati li te peye anplis la e l ka peye nouvo montan ki fikse a ki se \$1,500. Men, li pa gen pou l resevwa pati nan manda a pou jou ki pase, sa ki reprezante yon montan \$10,000 pou yo ta remèt li. Si yo apwouve PAR pwopriyetè a, Mesye Jones ap dwe pwopriyetè a nenpòt rabè nou te pran anvan. Si yo rejte PAR pwopriyetè a, pwopriyetè a ap dwe Mesye Jones a rabè nou te pran anvan / l ap gen pou l remèt lajan.

Kote enfòmasyon yo sòti:

Lwa Ki La Pou Fikse Pri Lwaye yo
Règleman Konsènan Pwoteksyon Lokatè
Opinyon ki Bay Konsèy DHCR 92-1
Relve Fonksyonman 90-1

Pou w jwenn plis enfòmasyon oswa èd, ou ka ale nan Biwo Lwaye Ki nan Komin ou an.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601