

FÈY ENFÒMASYON



Andrew M. Cuomo, Gouvènè

YON PIBLIKASYON POU DIVIZYON ETA
NOUYÒK LOJMAN AK RENOUVELMAN KOMINOTÈ
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

16 Koleksyon sichaj nan Lwe Apatman ki Estabilize nan Vil New York

NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a eksplike kijan lokatè yo ka itilize Lwa Estabilizasyon Lwaye a pou kolekte penalite pou lwaye yo te chaje anplis.

DEFINISYON

Divizyon Renouvèlman Lojman ak Kominote (DHCR): DHCR se ajans Eta Nouyòk ki envesti nan kominote yo, prezève ak pwoteje lojman abòdab epi ranfòse lwa eta kontwòl lwaye ak estabilizasyon lwaye.

Petisyon pou Revizyon Administratif (PAR): Yon defi administratif a yon lòd de administratè lwaye a.

REZIME AK FÈ SAYAN

Lwa sou Estabilizasyon Pri Lwaye a bay de lòt metòd pou yon lokatè kolekte sanksyon frè pou peye lwaye nan men yon pwopriyetè Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote Eta New York bay (DHCR). Tou de egzije yon lòd final de DHCR Eta Nouyòk ki etabli lwaye legal ki reglemante epi ki detèmine yon penalite.

| | |
|-----------------|---|
| Tèm | <ul style="list-style-type: none">• Penalite pou yon frè lwaye anplis se kantite lajan yon pwopriyetè kolekte pi wo pase lwaye legal la reglemante, plis swa enterè oswa domaj triple. |
| Pwosesis | <ul style="list-style-type: none">• Pwopriyetè oswa lokatè ki pa dakò ak desizyon an ka konteste lòd Administratè Lwaye a lè yo ranpli yon Petisyon pou Revizyon Administratif (PAR) ak DHCR oswa avèk Komisyonè ki pran desizyon sou PAR la.• Depo nan tan nan yon PAR kont detèminan nan chaj Administratè Lwaye a pa afekte pati sa a ki nan lòd ajiste lokatè a legal lwe reglemante. Lokatè a ka kòmanse peye lwaye ki pi ba a ki efektif nan premye dat pèman lwaye a aprè emisyon lòd la. |
| Metòd | <ul style="list-style-type: none">• Metòd konpanse: Lokatè a ka dedwi jiska 20% nan penalite a nan lwaye a chak mwa jiskaske penalite a konplètman konpanse.• Metòd Jijman: Metòd JijmanDepoze yon jijman ka lakòz yon privilèj ke yo mete kont pwopriyete reyèl pwopriyetè a. Si pwopriyetè a pa satisfè jijman an, privilèj la ka ranfòse kont pwopriyetè a pa yon cherif konte oswa cherif vil la. |

Sit entènèt: www.hcr.ny.gov

FÈY ENFÒMASYON



Andrew M. Cuomo, Gouvènè

YON PIBLIKASYON NAN DIVIZYON LOJMAN
AK RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ ETA NEW YORK
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

16 Koleksyon sichaj nan Lwe Apatman ki Estabilize nan Vil New York

Lwa sou Estabilizasyon Pri Lwaye a bay de lòt metòd pou yon lokatè kolekte sanksyon frè pou peye lwaye nan men yon pwopriyetè Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote Eta New York bay (DHCR). Yon lokatè ka kòmanse itilize swa youn nan metòd sa yo sèlman apre DHCR bay yon lòd final ki etabli lwaye legal la epi detèmine yon sanksyon.

Penalite pou yon pri lwaye se kantite lajan yon pwopriyetè ranmase anwo lwaye legal kontwole yo, plis swa enterè ki akimile oswa domaj triplet, jan sa apwopriye. Pou plent depoze pandan oswa aprè pasaj Lwa sou Lojman Estabilize ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) 14 Jen 2019, an ka yon sichaj volontè, penalite a egal twa fwa kantite lajan sichaje a ki kòmanse sis ane anvan depozisyon plent lan. Pou plent ki te depoze avan lwa HSTPA la li ap egal twa fwa kantite lajan sichaje a (si se volontèman) kòmanse de ane anvan depozisyon plent lan.

Yon lòd final se yon lòd Administratè Lwaye a ki pa defye administrativman pa depoze yon petisyon apwopriye pou Revizyon Administratif (PAR) avèk DHCR, oswa, si konteste, lòd Komisyonè detèmine PAR a.

Depoze yon PAR nan lespas 35 jou nan lòd Administratè Lwaye a pa pwopriyetè a oswa pwopriyetè a ap anpeche lokatè la kolekte penalite a bay jiskaske Komisyonè a regleman sou PAR la. Apre emèt lòd PAR la, yon pati ki blese ka kòmanse yon pwosedi tribinal Atik 78 (Pratik Lwa ak Règ Sivil) ki pral menm reta kapasite lokatè a pou li depoze lòd la kòm yon jijman (gade Metòd # 2 anba a) jiskaske yon desizyon final rive jwenn pa tribinal la.

Depo nan tan nan yon PAR kont detèminan nan chaj Administratè Lwaye a pa afekte pati sa a ki nan lòd ajiste lokatè a legal lwe reglemante. Se poutèt sa, sòf si Komisyonè a espesyalman bay yon "lòd rete" reta ajisteman nan lwaye a, lokatè a ka kòmanse peye lwaye a pi ba efikas nan dat premye peman lwaye a apre emisyon nan lòd la menm si mèt kay la dosye yon PAR.

Apre 35 jou yo te depoze PAR la ekspire, epi si ni pwopriyetè a ni lokatè a te ranpli yon PAR, lokatè a ka kolekte penalite pri lwaye a plis. Lokatè a dwe chwazi sèlman **youn** de metòd altène yo dekri anba a:

1. Metòd Konpanse

Lokatè a kapab dedwi jiska 20% nan penalite a nan lwaye a chak mwa jouk penalite a se konplètman konpanse. Si 20% nan penalite an depase lwaye mansyèl lokatè a, lokatè a pa bezwen peye okenn lwaye jiskaske tout montan ranbousman yo dwe rekipere. Anvan ou fè egzèsis opsyon sa a, lokatè a ki fè peman an ta dwe rete tann 35 jou apre yo fin bay lòd Administratè Lwaye a. Jan sa endike anwo a, pandan peryòd sa a, nenpòt pati ki afekte nan lòd la ka ranpli yon PAR (Fòm DHCR RAR-2) defi koreksyon nan lòd la. Si yon PAR depoze, penalite yon sichaj pa kapab konpanse jouk lòd PAR a afime ke yon sichaj ki te fèt ak detèmine kantite lajan final la nan penalite a.

2. Metòd Jijman

Depoze yon jijman ka lakòz yon privilèj ke yo mete kont pwopriyete reyèl pwopriyetè a. Si pwopriyetè a pa satisfè jijman an, dwa privilèj la ka aplike kont pwopriyete mèt kay la pa yon cherif konte oswa yon cherif vil la. **Pou itilize opsyon sa a, penalite a dwe depase \$ 1,000, oswa si mwens, lokatè a dwe te deplase soti nan apatman an. Anba opsyon sa a, lokatè a dwe tann 35 jou tou pou peryòd depozisyon PAR la ekspire.**

Aprè peryòd depozisyon PAR 35 jou a ap ekspire san depoze yon PAR oswa 60 jou aprè detèminasyon PAR a ki afime yon prim overcharge epi si pa gen okenn defi tribinal kòmanse nan 60 jou sa yo, lokatè a ap oblije ranpli nan Grefye Konte a yon "Avi Sètifikasyon Penalizasyon Sichaj "Fòm RN-14 DHCR) ak *Judgment Fòm Jijman* (Form RN-14.1 DHCR). Anvan lokatè a ka ranpli fòm sa yo avèk Grefye Konte a, lokatè a dwe voye avi a (Fòm RN-14) anvan li ale nan Seksyon konsomasyon Ka DHCR nan Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433 Lokatè a **pa** ta dwe voye bay DHCR Fòm Jijman an (Fòm RN-14.1). DHCR pral sètifye ke pwopriyete a pa te ranpli yon PAR oswa yon pwosedi pou revizyon jidisyè, oswa, si yo depoze, pwosedi sa yo ki te konkli. DHCR ap remèt lokatè a Avi ranpli a (Fòm RN-14) avèk yon kopi sètifye nan lòd Administratè Lwaye a, epi si sa aplikab, yon kopi sètifye nan lòd PAR la. Lokatè a dwe Lè sa a, ranpli afidavit la ki nan Avi a (Fòm RN-14) ki deklare ke pa gen okenn pòsyon nan penalite a overcharge te **KONPANSE** kont pri lwaye a chak mwa (Metòd # 1 pi wo a).

Lokatè a Lè sa a, depoze Avi a, Fòm Jijman an ak yon kopi sètifye nan lòd pou lajan kach la ak biwo Grefye Konte a nan konte a nan ki pwopriyete a sitiye. Biwo Grefye Konte an pral detèmine jijman an.

Pandan ke pwopriyete anvan yo ki kolekte sichaj yo ansanm ak solidè responsab pou sichaj yo kolekte, ranbousman an nan nenpòt ki frè anplis, ki gen ladan penalite yo kolekte sou oswa apre, 1 avril 1984 se obligasyon nan mèt kay la kounye a eksepte nan sèten ka limite, prensipalman ki enplike lavant jidisyè. Nan ka sa yo limite, pwopriyete anvan yo sèlman responsab pou surcharges aktyèlman kolekte pa yo. Pou pote plent ak twòp chaj yo kolekte anvan 1ye avril 1984, ranbousman ak penalite se obligasyon pwopriyete a ki ranmase resi a.

Pou plis enfòmasyon oswa asistans, ou ka vizite Biwo Lwaye Borough ou a.

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