

FÈY ENFÒMASYON



Andrew M. Cuomo, Gouvènè

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

#24 Gwo Amelyorasyon Prensipal ki fèt Nan Lwaye yo (MCI)

NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a dekri dwa pwopriyetè yo ak responsablite lè ogmante pri lwaye apre amelyore yon bilding ki nan sijè a lwa-estabilizasyon oswa lwaye-kontwòl lwa.

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.

Gwo Amelyorasyon Kapital (MCIs): Amelyorasyon nan tout bilding tankou chodyèr, fenèt ak twati.

REZIME AK FÈ SAYAN

MCIs yo se amelyorasyon nan bilding lajè nan sistèm tankou chodyèr, fenèt yo, rewiring elektrik, plonbri ak twati kay yo. Amelyorasyon kosmetik ki pa nesèsè oswa travay ki fèt nan apatman endividyèl ki pa otreman yon amelyorasyon pou tout bilding lan pa elijib pou MCI yo.

Kondisyon	<ul style="list-style-type: none">• Pou w elijib pou yon ogmantasyon lwaye, MCI la dwe yon nouvo enstalasyon pa yon reparasyon pou ansyen ekipman.• Nenpòt reklamasyon MCI dwe sipòte pa dokimantasyon adekwa.
Kalifikasyon	<ul style="list-style-type: none">• Lokatè yo gen 60 jou pou reponn aplikasyon MCI pwopriyetè a.• Ogmantasyon MCI entèdi pou bilding yo avèk 35% oswa mwens inite règleman.• Ogmantasyon MCI yo entèdi si gen vyolasyon danjere nan dosye a avèk minisipalite lokal la anplis de vyolasyon ki danjere imedyatman.• Ogmantasyon MCI, ki te plafonnen anvansa nan swa 6% oswa 15%, kounye a plafonnen nan 2% pa ane, and can only be collected once DHCR issues a written order granting a rent increase.• Yo ka akòde ogmantasyon MCI baze sou depans rezonab yo.• Building ki gen 35 oswa mwen unite pou amòti nan 12 lane, bilding ki gen plis pase 35 inite yo amortize sou 12 1/2 ane.• Ogmantasyon MCI yo efektif epi li kolekte nan premye jou premye mwa ki vini apre 60 jou apati dat yo te voye lòd sa pa lapòs.• Ogmantasyon MCI la tanporè e li dwe soti nan lwaye a 30 ane apre dat ogmantasyon an te vin efektif enkliziv nan nenpòt ogmantasyon gid konsèy sou lwaye lokal la te akòde.

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

#24 Gwo Amelyorasyon Prensipal ki fèt Nan Lwaye yo (MCI)

Definisyon

Lè pwopriyetè yo fè amelyorasyon oswa enstalasyon nan yon bilding ki sijè a estabilizasyon lwaye oswa lwa sou kontwòl lwaye, yo ka aplike nan Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominotè [Division of Housing and Community Renewal (DHCR)] pou yo jwenn apwobasyon pou monte lwaye lokatè yo. Lè amelyorasyon oswa enstalasyon an reponn a sèten egzijans yo pral konsidere l kòm Yon gwo Amelyorasyon Prensipal ki fèt nan kay yo (MCI). Pou w kalifye kòm yon MCI, amelyorasyon oswa enstalasyon an dwe:

1. amòti konfòmeman avèk Kòd Internal Revenue, ot ke pou reparasyon nòmral;
2. esansyèl pou konsèvasyon, efikasite enèji, fonksyonalite oswa enfrasitriki tout bilding lan;
3. dirèkteman oswa endirèkteman benefisyè tout lokatè yo; ak,
4. reponn a egzijans ki etabli nan orè lavi itil ki genyen nan Règleman Lwaye aplikab yo.

Men kèk egzanp atik MCI yo gen ladan chodyè, fenèt, repase fil elektrik, plonbri ak twati yo. Amelyorasyon kosmetik ki pa nesèsè oswa travay ki fèt nan apatman endividyèl ki pa otreman yon amelyorasyon pou tout bilding lan pa elijib pou MCI yo. DHCR ka akòde yon ogmantasyon lwaye baze sou depans aktyèl, verifiye ak rezonab sou amelyorasyon ak enstalasyon an.

Pou w elijib pou yon ogmantasyon lwaye, MCI la dwe yon nouvo enstalasyon men se pa dwe pa yon reparasyon pou ansyen ekipman. Gen kèk pwosedi ki kalifye kòm MCI egalman, tankou “pwente” yon bilding. Fèy Enfòmasyon DHCR #33 “Orè dire lavi itil” sa ki gen ladan yon lis pasyèl enstalasyon ki kalifye pou ajisteman lwaye MCI. Yo dwe ranpli tout aplikasyon yo nan lespas dezan enstalasyon an.

Dokimantasyon ak Aplikasyon

Yon pwopriyetè dwe ranpli yon APLIKASYON PWOPRIYETÈ POU OGMANTASYON LWAYE BAZE SOU GWO AMELYORASYON KAPITAL (fòm DHCR RA-79) disponib nan Awondisman Biwo Lwaye DHCR oswa nan biwo santral Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, oswa sou sit entènèt DHCR.

Yo ankouraje kèk pwopriyetè ti bilding pou kontakte Inite DHCR SBO pou asistans teknik anvan ou depoze aplikasyon an. **Tout pwopriyetè ak ajan jesyon koperativ/kòporasyon kondominyòm dwe egzamine avèk anpil atansyon enstriksyon MCI a (Enstriksyon RA-79) pandan yap ranpli aplikasyon (RA-79) kòm yo pi detaye pase fèy enfòmasyon sa a, sa ki gen ladan enfòmasyon jeneral.**

Aplikasyon ranpli a dwe gen ladan:

1. yon lis detaye sou travay ki fèt ak yon deskripsyon oswa eksplikasyon sou rezon oswa bi travay sa a;
2. sètifikasyon pwopriyete ak kontrakte yo founi osijè depans travay ak dat travay la te kòmanse ak fini;
3. prèv peman;
4. kopi tout apwobasyon nesese ki soti nan ajans gouvènman yo pou travay la fèt;
5. yon afimasyon ke bilding lan pa gen okenn vyolasyon ki gen danje ladan oswa ki pa imedyat avèk minisipalite lokal ki aplikab yo;
6. yon lis lokatè yo avèk estati lwaye règleman te respekte yo.

Tretman Dosye

1. Lè yon pwopriyete soumet yon aplikasyon MCI, DHCR enfòmè lokatè yo epi ba yo yon opòtinite pou soumet repons alekri sou aplikasyon an. Yo resevwa enstriksyon pou fè kòmantè sou sijè enstalasyon an(yo) osi presiz ke posib. Lokatè yo ka mande yon ekstansyon tan pou reponn a aplikasyon an.
2. Pwopriyete a ka kenbe yon kopi aplikasyon an avèk tout dokiman sipò sou lokal yo kidonk lokatè yo ka egzamine l. Men, yon kopi konplè aplikasyon MCI avèk tout dokiman sipò yo pral toujou disponib nan DHCR pou egzaminasyon lokatè sou demann alekri. DHCR pral egzamine aplikasyon an, konsidere repons lokatè a e yo ka mande lòt dokiman adisyonèl si yo jije nesese.
3. Lè tretman an fini, DHCR pral emèt yon lòd swa pou akòde yon ogmantasyon lwaye pou montan total yo mande a, yon montan pasyèl, oswa refize demann lan. DHCR pral enfòmè pwopriyete a ak lokatè yo sou kantite lajan ogmantasyon lwaye a pou chak chanm ansanm avèk montan total ki aplikab pou chak apatman anplis de tèm ak kondisyon ki an rapò nan yon lòd alekri.

Apwobasyon minisipal ak Repons Lokatè

1. Si enstalasyon an te resevwa apwobasyon ki nesese a nan men yon lòt ajans gouvènman, yo pral pran an konsiderasyon repons lokatè a, san toutfw a antrene refi demann lan. Nan ka sa yo, yo ka refere lokatè yo nan lòt ajans gouvènman pou aksyon apwopriye. Egzanp: Nan Vil New York, enstalasyon chodye yo, plonbri ak kab bezwen apwobasyon Depatman an.
2. Si enstalasyon an pa bezwen apwobasyon nan yon lòt ajans gouvènman, pwopriyete a ka reponn a plent lokatè yo lè ou soumet yon afidavit ki soti nan men yon achitèk ki gen lisans oswa enjanyè ke enstalasyon an pa gen okenn defo. Lokatè yo ka refize afidavit la lè yo soumet yon deklarasyon nan omwen 51% pami sila yo ki te pote plent orijinalman, ke enstalasyon an toujou andomaje oswa yo ka soumet yon lòt afidavit atravè yon achitèk ki gen lisans oswa enjanyè. Afidavit la dwe gen ladan siyati orijinal ak so pwofesyonèl achitèk oswa enjanyè a, pa yon kopi.

DHCR pral konsidere deklarasyon an pa omwen 51% pami sila yo ki te pote plent orijinalman lòt afidavit nan deside pou apwouve oswa refize aplikasyon MCI la. DHCR ka fè yon enspeksyon pou ede atenn desizyon l.

Egzanp: Enstalasyon fenèt, twati ak pòt dantre pa bezwen apwobasyon nan lòt ajans gouvènman yo.

Prèv paman ak kenbe Dosye

Nan fason pou akselere tretman an, yo ankouraje pwopriyetè yo fòtman pou peye pou tout depans MCI yo pa chèk. Si yo fè paman lajan kach pou depans MCI ki akseptab, dwe gen dokimantasyon adekwat kòm prèv. Nenpòt reklamasyon pou depans MCI dwe gen dokimantasyon adekwat kòm prèv sa ki ta dwe gen ladan plizyè chèk anile avèk relve bankè ki gen rapò ki montre negosyasyon anmenmtan ke achèyman travay la prèv paman elektwonik, kopi chèk bankè ki negosye ak/oswa manda postal ki negosye ki peye nan lòd kontraktè a, resi fakti ki make kòm peye okonplè anmenmtan achèyman travay, akò kontra siyen, modifikasyon siyen, ak afidavit kontraktè ki endike ke enstalasyon an te fini epi peye entegralman.

Chak fwa yo jwenn yon reklamasyon pou pri mande pou plis ankèt, DHCR ka mande pou pwopriyetè a bay lòt dokimantasyon. Lè prèv la pa jistifye adekwatman, diferans ant pri yo te reklame ak depans rezonab/ak jistifye pral rejte.

Wap jwenn plis enfòmasyon sou Bilten Operasyonèl dapre DHCR 2017-1 disponib sou sit entènèt nou an nan www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins osijè prèv paman, depans fòfètè, idantite enterè, ak paman lajan kach.

Vyolasyon

DHCR ka refize aplikasyon an annantye oswa an pati, si pwopriyetè a pa kenbe tout sèvis ki obligatwa yo, oswa si gen vyolasyon danje aktyèl oswa imedyat konfòmeman a kòd Antretyen Lojman NYC (HPD), NYC Kòd Bilding (DOB), NYC Kòd Dife (FDNY), Prevansyon Estanda pou Dife & Kòd Bilding (ETPA Konte yo). Yo kapab eksepte sèten vyolasyon lokatè yo koze. Yon ogmantasyon lwaye MCI pa pral apwouve si gen yon konstataasyon DHCR sou arasman an sispan sou bilding lan oswa si gen yon òdonans rediksyon lwaye DHCR onivo tout bilding lan ki anvigè baze sou yon diminisyon nan sèvis yo. DHCR pral akselere nenpòt aplikasyon restorasyon lwaye ke pwopriyetè a te depoze. Yon lokatè ke apatman an gen yon lòd rediksyon lwaye endividyèl anvigè, baze sou yon diminisyon nan sèvis pral egzan nan ogmantasyon lwaye MCI jiskaske DHCR fin restore lwaye a.

J-51 Benefis-Taks

Si pwopriyetè apatman yo nan Vil New York resevwa yon rediksyon taks (J-51) pou MCI, ogmantasyon lwaye a redwi pa yon pati nan valè rediksyon taks la. Lwaye a redwi tanporèman nan pwosedi MCI oswa nan yon lòt dat nan yon pwosedi Modifikasyon rediksyon taks. Lwaye a restore nan fen peryòd rediksyon taks la konfòmeman a yon lòd restorasyon DHCR pou apatman lwaye kontwole yo e yon pwopriyetè depoze yon avi pou apatman lwaye estabilize yo.

Renouvèlman lwaye ak Apatman Vid ak Ogmantasyon Lwaye MCI

Si yon apatman vid oswa vin vid pandan aplikasyon MCI la annatant, pwopriyetè a dwe enfòm nenpòt lokatè kap rantre ke lwaye a pral monte si yo apwouve aplikasyon MCI la. Si ou pa endike ogmantasyon lwaye antisipe sa nan kontra lokasyon inite vid la, sa pral lakòz yo pa apwouve okenn ogmantasyon MCI pou apatman sa a jiskaske kontra lwaye a renouvle. Si yon pwopriyetè chaje ogmantasyon lwaye san notifikasyon apwopriye, pwopriyetè a riske penalite pou sichaj.

Yon kloz kontra lwaye apatman vid ki enfòm avèk satisfaksyon yon lokatè kap antre sou yon aplikasyon MCI annatant se yon bagay ki founi nan fason sa a: “Aplikasyon pou yon gwo amelyorasyon kapital lwaye ogmantasyon pri lwaye ki te depoze avèk DHCR te baze sou travay ki annaprè a: _____, Dosye # _____. Si DHCR ta bay yon lòd pou akòde ogmantasyon lwaye a, lwaye ki site nan kontra lwaye sa a pral ogmante. ”

Si DHCR la apwouve yon aplikasyon pou yon ogmantasyon lwaye ki baze sou yon MCI, pwopriyetè a ka ajiste lwaye a pandan tèm yon kontra lwaye ki egziste deja sèlman si kontra lwaye a gen ladan yon kloz ki spesifikman otorize pwopriyetè a pou fè sa. Yon kloz kontra lwaye satisfèzan ta bay sa ki annaprè yo: “Lwaye ki etabli nan prezan kontra lwaye sa a ka ogmante oswa diminye pa yon lòd DHCR oswa Konsèy sou Gid Lwaye.”

Kijan Lwa 2019 sou Pwoteksyon Lokatè & Lojman Stabilite (HSTPA) afekte tretman dosye MCI ak ogmantasyon lwaye?

- Lokatè yo gen 60 jou pou reponn aplikasyon MCI pwopriyetè a.
- Ogmantasyon MCI entèdi pou bilding yo avèk 35% oswa mwens inite règlemante.
- Ogmantasyon MCI yo entèdi si gen vyolasyon danjere nan dosye a avèk minisipalite lokal la anplis de vyolasyon ki danjere imedyatman.
- Yo ka akòde ogmantasyon MCI baze sou depans rezonab yo.
- Bilding yo ki genyen 35 oswa mwens inite yo amòti sou 12 zan, bilding yo ki gen plis pase 35 inite yo amòti sou 12 zan ½.
- Ogmantasyon MCI yo efektif epi li kolekte nan premye jou premye mwa ki vini apre 60 jou apati dat yo te voye lòd sa pa lapòs.
- Ogmantasyon MCI la tanporè e li dwe soti nan lwaye a 30 ane apre dat ogmantasyon an te vin efektif enkliziv nan nenpòt ogmantasyon gid konsèy sou lwaye lokal la te akòde.
- Ogmantasyon MCI, ki te plafonnen anvansa nan swa 6% oswa 15%, kounye a plafonnen nan 2% pa ane.

**#24 Amelyorasyon Prensipal ki fèt Nan Lwaye yo (MCI)
ANÈKS: Kesyon ak Repons**

1. Kisa yon MCI ye?

Yon gwo Amelyorasyon Kapital nan kay (MCI) se yon amelyorasyon oswa enstalasyon ki amelyore kondisyon yon bilding anjeneral ki sijè nan estabilizasyon lwaye oswa lwa ki kontwole lwaye a. Egzanp MCI yo gen ladan nouvo twati, chodyè, fenèt, plonbri oswa nouvo kab elektrik. Ou ka jwenn yon lis konplè sou lòt MCI yo anba Fèy Enfòmasyon #33 DHCR ki disponib nan www.hcr.ny.gov/fact-sheets

Yo ka pase depans verifiye MCI yo sou lokatè lwaye règleman yo atravè yon ogmantasyon lwaye nan lwaye chak mwa ou. Pwopriyetè bilding lan ka chaje lokatè a sèlman pou ogmantasyon lwaye MCI apre yo fin resevwa apwobasyon nan Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominotè (DHCR) lè yo reponn a diferan kritè obligatwa.

2. Ki kalite travay ki kalifye pou yon ogmantasyon lwaye MCI?

MCI yo dwe satisfè plizyè egzijans. Travay la dwe benefisyè tout bilding lan, pa sèlman kèk apatman, e li dwe gen ladan ranplasan youn pami gwo sistèm bilding lan. MCI la dwe fèt pou rezon fonksyonman, konsèvasyon, ak antretyen bilding lan. MCI yo dwe amòti jan li founi pa Kòd Internal Reveue. Anplis, amelyorasyon an dwe esansyèl pou konsèvasyon, efikasite enèji, fonksyonalite oswa enfastrikti tout bilding lan e non pa pou depans fonksyonèl oswa amelyorasyon kosmetik ki pa nesèsè oswa pou nenpòt gwoup travay ki fèt nan apatman endividyèl ki pa otreman yon amelyorasyon nan tout bilding lan.

DHCR pap akòde yon ogmantasyon lwaye MCI pou reparasyon nòmal sa kap sèlman kenbe bilding lan nan kondisyon fonksyonman adekwat. Anplis, pwopriyetè bilding lan dwe asire ke atik MCI ki te ranplase yo oswa travay ki fini fèt yo te depase "Orè Lavi Itil" DHCR sa ou kapab jwenn nan Fèy Enfòmasyon DHCR #33 disponib nan www.hcr.ny.gov/fact-sheets. "Orè Lavi Itil" la bay yon kantite tan itilite oswa estrikti nan bilding lan e li ta dwe dire anvan li ranplase e kidonk elijib pou yon ogmantasyon lwaye MCI. Pa egzanp yon pake oswa chodyè asye ka elijib sèlman pou yon ogmantasyon lwaye MCI si pwopriyetè a ranplase l apre 25 ane, estimasyon jeneral sou kantite tan lavi dirab, ou ka jwenn li nan Orè Lavi itil, e non pa chak 5 ane.

3. Kijan map fè konnen si bilding mwen an te aplike pou yon ogmantasyon MCI?

Si pwopriyetè bilding lan te aplike pou yon ogmantasyon lwaye MCI, DHCR pral voye yon avi pa lapòs bay tout lokatè lwaye règleman yo ki rezime aplikasyon an andetay. Avi sa a pral gen ladan enfòmasyon sou amelyorasyon an, sa ki gen ladan dat travay yo ak depans ki reklame yo. Anplis, avi sa a pral gen ladan kantite chanm yo nan apatman w lan. Remake nan etap sa a, DHCR potko detèmine si li pral akòde MCI la, akòde pasyèlman, oswa refize.

4. Èske mwen ka reponn oswa konteste aplikasyon MCI pwopriyetè bilding mwen an?

Wi. Lokatè yo kapab endividyèlman ak/oswa fè pati nan yon kontestasyon Asosyasyon Lokatè a epi opoze aplikasyon sa a anvan yo akòde ogmantasyon lwaye MCI la epi ajoute nan lwaye chak mwa yon lokatè. Lokatè yo pral genyen 60 jou apati dat ki sou avi sa a pou yo reponn aplikasyon ogmantasyon lwaye MCI pwopriyetè bilding lan.

5. Èske mwen ka egzamine aplikasyon MCI pwopriyetè bilding mwen an?

Lokatè yo ka egzamine kopi aplikasyon MCI pwopriyetè a ki nan posesyon DHCR e yo ka fè sa a lè yo ranpli yon fòm demann Aksè Dosye (REC-1), disponib avèk enstriksyon nan: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

Soumèt demann lan nan:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6yèm Etaj
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

Lokatè yo ka mande pou egzamine aplikasyon MCI pwopriyetè a nan biwo DHCR Plaza Gertz nan adrès ki endike anwo a oswa mande pou yo voye yon kopi ba yo pa lapòs. Anplis, si pwopriyetè a mete yon kopi avèk tout dokiman sipò yo nan bilding lokatè a, lokatè yo ka egzamine l sou plas.

6. Èske mwen ka gen yon ekstansyon pou m reponn aplikasyon MCI la?

Lokatè yo ka mande, pou bon rezon, yon lòt ekstansyon 30 jou pou reponn aplikasyon an. Lokatè yo dwe di pou ki rezon yon ekstansyon nesèsè. Soumèt demann lan nan:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6yèm Etaj
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

Asire ke ou mete nimewo dosye w nan demann ou an

7. Ki repons lokatè/difikilte DHCR pral konsidere?

DHCR pral egzamine tout repons lokatè yo. Lokatè yo ka konteste apwobasyon aplikasyon an pou yon kantite rezon tankou: domaj nan enstalasyon yon nouvo ekipman, dokimantasyon sou pri ki pa apwopriye, plent pwopriyetè a sou arasman, antretyen eksepsyonèl oswa vyolasyon dosye bilding, manke enskripsyon anrejistreman bilding, emisyon lòd rediksyon lwaye DHCR, si ou pa satisfè egzijans dire lavi itil pou atik ki te ranplase, kantite enkòrèk chanm apatman. Sèten motif spesifik ki pèmèt ou konteste yon MCI ka gen ladan, men ki pa limite nan:

- Travay la pa benefisye lokatè yo oswa li pa benefisye tout bilding lan. EGZANP: Yo te ranplase fenèt yo sèlman nan twazyèm etaj yon bilding sis etaj.
- Travay la pa t nesèsè e li sèlman kosmetik nan nati.
- Travay la te fèt nan yon sistèm ki pa t depase dire lavi itil, pwopriyetè a anvansa te resevwa yon ogmantasyon lwaye MCI pou enstalasyon sa a, e pwopriyetè bilding lan pa t resevwa yon egzansyon nan men DHCR pou ranplase sistèm lan.
- Travay la se pou reparasyon nòmal e li pa pou fonksyonman, konsèvasyon, ak antretyen bilding lan. Egzanp, pwopriyetè a korije sèten pati nan twati a e li pa ranplase tout sistèm twati a.
- Travay la pa amòti dapre Kòd Internal Revenue.
- Atik MCI la andomaje, enkonplè oswa konplete nan yon fason ki pa konfòm.
- Pwopriyetè bilding lan pat dokimante pri yo komsadwa oswa li pa t kalkile pri yo nan fason apwopriye.
- Pwopriyetè bilding lan te arase lokatè yo. Gade Fèy Enfòmasyon #17 DHCR disponib nan www.hcr.ny.gov/fact-sheets pou w jwenn plis enfòmasyon epi depoze yon rapò si sa nesèsè avèk DHCR.
- Te gen vyolasyon danjere oswa vyolasyon danjere imedyat nan dosye a avèk minisipalite lokal la nan dat pwopriyetè a te depoze yon aplikasyon MCI. Ou ka vizite sit entènèt HPD oswa sit entènèt DOB kap montre vyolasyon sa yo.
- Aplikasyon pwopriyetè MCI la te depoze depi plis pase dezan apre travay la te fini.
- Pwopriyetè a pat jwenn apwobasyon apwopriye nan men minisipalite lokal la jan li obilgatwa dapre lalwa.
- Pwopriyetè a te resevwa yon sibvansyon gouvènman oswa yon pwodui asirans pou peye pou kèk travay.
- Travay pwopriyetè a reklame a te benefisye yon antite komèsyal e pwopriyetè a pat atribye pri MCI la komsadwa nan espas komèsyal la.
- Pwopriyetè bilding lan pat kenbe tout sèvis yo nan bilding lan, tankou bay gaz, chofaj, dlo cho, elatriye.
- Pwopriyetè a te konplete travay MCI la nan diferan etap pwopaje sou plizyè ane.
- Sipè-entandan te fè kèk oswa tout travay yo oswa yon lòt moun ki gen rapò avèk mèt kay la.
- Aplikasyon MCI pwopriyetè a pa t gen ladan yon afidavit siyen ki soti bò kote tout kontraktè yo pou pwouve yo fini travay la e yo te peye yo tout lajan yo.
- Kèk nan depans MCI yo pa kalifye oswa te depoze frè yo.

8. Èske mwen ka ajoute kontestasyon nan yon aplikasyon MCI apre mwen te soumèt premye repons mwen?

Wi. Lokatè yo ka kontinye soumèt prèv nan DHCR sou baz pou rejte aplikasyon MCI menm apre yo fin depoze repons inisyalyo, jiskaske DHCR pibiye yon lòd. Asire ke ou ajoute Nimewo Dosye a kidonk biwo DHCR ka konnen avèk ki aplikasyon wap fè referans.

9. Èske pwopriyetè bilding mwen an ogmante lwaye m anvan apwobasyon DHCR?

Non. Pwopriyetè a dwe soumèt yon aplikasyon nan DHCR e li dwe egzamine l an pwofondè. DHCR dwe bay lokatè a yon lòd alekri e pwopriyetè a akòde oswa refize aplikasyon an e lòd la bay kantite lajan ogmantasyon lwaye MCI la.

10. Kijan yo kalkile ogmansyon lwaye MCI la?

Ogmantasyon lwaye MCI la kalkile nan fason ki annaprè a:

Pri pwopriyetè a reklame (Depans reklame) DHCR odite ak verifye e li redwi pa nenpòt atik ki pa kalifye kòm MCI yo, depans ke pwopriyetè a pa ka pwouve, ak peman asirans ak/oswa sibvansyon gouvènman te peye pou yon pati nan MCI la.

Sa koresponn nan Pri Apwouve sa ki swa montan lajan reklame a mwens dediksyon DHCR fè oswa pri rezonab enstalasyon an. Pri apwouve a apresajiste si MCI benefisyè nenpòt espas komèsyal nan bilding lan pa pye kare nan espas komèsyal an relasyonavèk tout bilding lan. Pri nèt apwouve a kidonk amòti (pwopaje) sou yon peryòd tan ki spesifye pa lalwa (144 mwa pou bilding ki gen 35 oswa mwens inite ak 150 mwa pou yon bilding ki gen plis pase 35 inite). Kantite lajan sa apresajidivize pa kantite chanm total nan bilding lan. Sa ba nou pou chak chanm, ogmantasyon lwaye pou chak mwa. Wap jwenn ogmantasyon lwaye apatman an lè ou multipliyekantite lajan sa pa kantite chanm nan apatman an.

TABLO KALKIL MCI

Deskripsyon	Kalkil
1. Pwopriyetè reklame \$227,000 nan travay kapital.	\$ 227,000
Sou total (pri reklame)	\$ 227,000
2. Verifikasyon montre \$35,000 depans ki pa kalifye (sètadi ki pa jistifye, peye pa yon asirans, peye pa yon sibvansyon gouvènmantal, elatriye); reklamasyon redwi pa \$35,000	-\$35,000
Sou total (pri reklame)	\$192,000
3. Espas komèsyal konte pou 10 % nan zòn bilding; reklamasyon redwi anplis pa 10%	-\$19,200
Sou total (pri nèt apwouve)	\$172,800
4. Bilding nan gen 30 inite, kidonk jan li spesifye nan lwa a, depans total apwouve a amòti sou 144 mwa.	÷144
Sou total (ogmantasyon total bilding pa mwa)	\$ 1.200
5. Bilding lan gen 120 chanm (40 apatman avèk 3 chanm chak) kidonk total la ogmante divize pa 120	÷120
Total (ogmantasyon pa mwa pou chak chanm)	\$10

11. DHCR akòde ogmantasyon lwaye MCI la e mwen pa dakò avèk desizyon DHCR la. Kisa mwen ka fè?

Lokatè yo ka depoze yon apèl nan lespas 35 jou apati dat lòd DHCR la ki akòde ogmantasyon lwaye MCI la. Presize nenpòt erè oswa fòt ke DHCR te ka fè lè li tap bay lòd sa a. Egzaminasyon nan pwosesis apèl la jeneralman limite nan fè oswa prèv ki prezante bay DHCR pandan pwosesis dosye MCI la. Si wap chèche pou soumèt nouvo fè oswa prèv pou kontestasyon materyèl sa yo ta dwe idantifye rezon ki fè kounye a yo ta dwe aksepte ak revize l. Aplikasyon pou depoze apèl la, fòm RAR-2 Revizyon Administrativ pou Petisyon DHCR, disponib nan www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. Èske depozisyon apèl la ap anpeche pwopriyetè a kolekte ogmantasyon lwaye a?

Non. Pwopriyetè a gen dwa dapre lalwa pou kolekte ogmantasyon lwaye a.

13. Kijan ogmantasyon sa a aplike nan lwaye mwen an?

Lòd MCI DHRI pral presize ogmantasyon lwaye a pou apatman w ak lè yap kolekte kalite ogmantasyon sa a. Ogmantasyon lwaye MCI la limite nan 2% nan lwaye w ki te anvigè lè pwopriyetè a te depoze aplikasyonan (nan lòd MCI, DHCR refere nan sa kòm dat yo te kalkile lwaye a) pandan nenpòt 12 mwa peryòd apati dat rekouvremant lòd la. Nenpòt kantite lajan ki plis pase 2% nan lwaye a yo ka kolekte l sèlman nan pwochen peryòd 12 mwa yo.

14. Poukisa mwen gen pou peye ogmantasyon MCI la lè lwaye m te deja fikse nan kontra lwaye m?

Menmsi lwaye w te fikse nan kontra lwaye w, pwopriyetè a ka toujou ogmante lwaye a baze sou yon lwaye MCI ogmantasyon DHCR òdone. DHCR pibliye fòm renouvèlman lwaye estanda gen langaj ki deklare “Lwaye a, chaj separe ak peman total yo founi nan renouvèlman kontra lwaye sa a ka ogmante oswa diminye pa lòd oswa mizajou chak ane DHCR oswa Gid Konsèy sou Lwaye a.”

15. Èske mwen gen pou m peye yon ogmantasyon lwaye si mwen resevwa SCRIE/DRIE?

Non. Lokatè yo nan Vil New York yo ki resevwa Egzansyon nan Ogmantasyon Lwaye pou granmoun [Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)] oswa Egzansyon Ogmantasyon Lwaye pou Andikap [Disability Rent Increase Exemption (DRIE)] ta dwe rele 311 pou yo resevwa enfòmasyon sou egzansyon lwaye yo apre yon lòd MCI. Lokatè yo andeyò Vil New York ta dwe kontakte biwo SCRIE/DRIE lokal yo pou yo resevwa enfòmasyon sou egzansyon lwaye yo apre yon lòd MCI. Lokatè yo ta dwe fè yon kopi nan lòd MCI a epi voye l nan biwo SCRIE/DRIE yo a kidonk yo ka mete egzansyon yo ajou.

Pou w jwenn plis enfòmasyon, ou ka vizite Biwo Lwaye Awondisman w lan.

Queens

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

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Anwo Manhattan

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

Anba Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601