FÈY ENFÒMASYON

Andrew M. Cuomo, Gouvènè

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

4 Renouvèlman Kontra Lwaye nan Apatman yo Lwe pou Pri ki Estab

NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a eksplike règleman dèyè renouvèlman lwaye pou lokatè ki vle rete nan Apatman lwaye-estabilize.

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.

Lwe Komisyon Konsèy Gid (RGB): Chak minisipalite ki adopte estabilizasyon pri lwaye kreye yon Komisyon Konsèy sou Pri Lwaye (RGB) ki fikse pousantaj admisib pou ogmantasyon pri lwaye nan apatman lwaye estabilize.

Stabilizasyon lwaye: Règ sa a bay pwoteksyon a lokatè yo san limit sou kantite lwaye a. Lokatè yo gen dwa resevwa sèvis obligatwa yo, pou yo renouvle kontra lwaye yo, epi yo pa ka degèpi yo eksepte pou rezon ke lalwa pèmèt. Kontra lokasyon yo ka renouvle pou yon tèm de youn oubyen de ane, nan chwa lokatè a.

REZIME AK FÈ SAYAN

Lokatè yo ka chwazi yon kontra lwaye renouvèlman yon sèl oswa de ane nan yon pousantaj Komisyon Konsèy Direktè Lwaye lokal la fikse. Mèt kay la dwe ofri kontra lwaye renouvèlman an sou yon fòm ki soti nan Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote (DHCR), oswa sou yon faks apwouve nan fòm DHCR la. Men ki jan yon kontra-lwaye renouvle.

Pwosesis	• Nan Vil Nouyòk, mèt kay la dwe poste oswa remèt li alamen *Fòm Renouvèlman Kontra-Lwaye DHCR* (RTP-8) ant 90 ak 150 jou anvan lokasyon aktyèl la ekspire. • Deyò Vil Nouyòk, mèt kay la dwe siyen ak dat yon avi renouvèlman (RTP-8 ETPA), Lè sa a, voye li pa lapòs sètifye ant 90 ak 120 jou anvan lokasyon aktyèl la ekspire. • Aprè yo resevwa òf renouvèlman an, lokatè yo gen 60 jou pou yo chwazi yon tèm kontra-lwaye, siyen kontra-lwaye a, epi retounen li bay mèt kay la. • Lè yon lokatè siyen Fòm Kontra lwaye renouvèlman an epi li remèt li bay mèt kay la, mèt kay la dwe remèt kopi a ki konplètman siyen ak dat li bay lokatè a nan lespas 30 jou.
Dat efektiv	Yon renouvèlman ta dwe antre anvigè sou oswa apre dat li siyen epi retounen a lokatè a - men li pa ta dwe kòmanse pi bonè pase dat ekspirasyon lokasyon aktyèl la.
Pwopriyetè pa retounen yon fòm kontra-lwaye siyen	Si mèt kay la pa retounen yon kopi Fòm Kontra lwaye renouvèlman konplètman egzekite bay lokatè a nan lespas 30 jou apre li resevwa kontra lwaye a ki te siyen nan men lokatè a, lokatè a ta dwe toujou peye nouvo lwaye a. Lokatè a ka depoze yon "Plent lokatè a echèk pwopriyetè a pou renouvle kontra lwaye ak/oswa echèk pou founi yon kopi yon kontra lwaye siyen" (DHCR fòm RA-90).
Fòm renouvèlman dwe gen ladan dokiman sa yo:	**Apatman pou Vil Nouyòk** *New York City LEASE Rider Pou Lokatè Lwaye Estabilize* **Deye Vil Nouyòk:** *Lwa sou Pwoteksyon Lokatè Ijans (ETPA) ADDENDA ESTANDALWAYE Pou lokatè lwaye estabilize* Dokiman sa yo dekri dwa ak obligasyon lokatè yo ak pwopriyetè yo dapre Lwa Estabilizasyon Lwaye a.

FÈY ENFÒMASYON

Andrew M. Cuomo, Gouvènè

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

4 Renouvèlman Kontra Lwaye nan Apatman yo Lwe pou Pri ki Estab

Anjeneral, yo dwe bay lokatè ki nan apatman yo lwe pou pri ki estab yo, posiblite pou renouvle kontra lwaye a. Renouvèlman kontra lwaye a kapab pou yon dire yon ane oswa dezan, daprè chwa lokatè a, epi li nan yon pri Komisyon Gid Lwaye a fikse. Òf renouvèlman kontra lwaye a dwe fèt sou yon fòm ke Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote a kreye oswa sou yon repwodisyon ki jwenn apwobasyonli.

<u>Pwosesis pou Renouvle Kontra Lwaye</u>

1. Nan Vil New York, pwopriyetè a dwe bay avi alekri sou renouvèlman pa sèvis lapòs oswa li kapab bay avi an pèsòn pa plis pase 150 jou epi pa mwens pase 90 jou anvan kontra lwaye ki la deja ekspire sou yon *DHCR Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye (RTP-8)*.

   Pou lokatè ki pa nan Vil New York, yon pwopriyetè dwe toudabò siyen epi ekr dat avi renouvèlman an (RTP-8 ETPA), epi answit voye li nan kourye sètifye pa plis pase 120 jou epi pa mwens pase 90 jou anvan kontra lwaye ki la deja a ekspire.

2. Apre lokatè a resevwa òf renouvèlman an, li gen 60 jou pou chwazi yon dire kontra lwaye, pou li siyen kontra lwaye a, epi pou li retounen li bay pwopriyetè kay la. Pou lokatè ki pa nan Vil New York, yo dwe retounen kontra lwaye a ba pwopriyetè kay la nan kourye sètifye. Si lokatè a pa aksepte renouvèlman kontra lwaye yo ofri li a nan peryòd 60 jou sa a, pwopriyetè kay la ka refize renouvle kontra lwaye a, epi li ka ale nan tribinal la apre ekspirasyon kontra lwaye ki la a, pou fè yo degèpi lokatè a.

3. Lè yon lokatè siyen yon Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye epi retounen li bay pwopriyetè a, pwopriyetè kay la dwe retounen kopi ki gen tout siyati ak dat la bay lokatè a anvan 30 jou. Yon renouvèlman kontra lwaye ta dwe anvigè nan dat oswa apre dat yo siyen li, epi yo ta dwe retounen li ba lokatè a anvan dat ekspirasyon kontra lwaye ki la deja a. Anjeneral, kontra lwaye a ak nenpòt ogmantasyon lwaye ka pa kòmanse retwoaktivman. **(Gade Egzanp #1 ki anba la a)**

<u>Lòt Konsiderasyon</u>

Si pwopriyetè kay la pa retounen yon kopi Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye bay lokatè a anvan 30 jou ki vini apre lè li te resevwa kontra lwaye ki siyen an nan men lokatè a, lokatè a dwe peye nouvo pri lwaye a kanmenm, epi li ka ranpli fòm *"Plent Lokatè poutèt Pwopriyetè Kay pa Renouvle Kontra Lwaye epi/oswa Poutèt Pwopriyetè Kay pa Bay yon Kopi Kontra Lwaye ki Siyen an" [Fòm RA-90 DHCR].*

Renouvèlman kontra lwaye yo dwe toujou gen menm kondisyon avèk kontra lwaye ki ekspire a sof si gen yon chanjman ki nesesè pou respekte yon lwa oswa règleman espesifik. Pwovizyon legal ki ta chanje kontra lwaye ki ekspire a dwe tache oswa klipse nan Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye a. **(Gade Egzanp #2 ki anba la a)**

Lè yon lokatè resevwa yon Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye, dwe genyen yon kopi *Kondisyon Siplemantè Nan Kontra Lwaye Nan Vil New York Pou Lokatè Ki Peye Pri Lwaye Estabilize* (pou apatman Vil New York yo) oswa *Lwa sou Pwoteksyon Lokatè pou Ijans (Emergency Tenant Protection Act , TPA)] DOKIMAN SIPLEMANTÈ SOU KONTRA LWAYE ESTANDA Pou Lokatè ki Peye Pri Lwaye Estabilize* (deyò of NYC). Sa yo pral eksplike kijan yo te kalkile lwaye pwopoze a epi dekri dwa ak obligasyon lokatè ak pwopriyetè yo genyen sou Lwa Estabilizasyon Lwaye a.

Rezon pou Pa Renouvle yon Kontra Lwaye

Yon pwopriyetè kay kapab refize renouvle yon kontra lwaye pou plizyè rezon. Men kèk nan rezon yo:

1. Pwopriyetè a oswa yon manm fanmi pwòch pwopriyetè a bezwen apatman an pou itilizasyon pèsonèl yo ak pou kay prensipal yo. Si lokatè a se yon granmoun aje, oswa yon moun ki andikape, gen règ espesyal ki aplike [Gade Fèy Enfòmasyon yo sou Dwa Espesyal Granmoun Aje ak Dwa Espesyal Moun ki Andikape].

2. Apatman an pa itilize kòm kay prensipal lokatè a.

3. Pwopriyetè kay la vle pran retire apatman an sou mache lwaye a, swa pou demoli bilding nan pou rekonstwiksyon oswa pou itilize bilding nan pou lòt rezon lalwa pèmèt.

Men, lè pwopriyetè kay la pa ofri lokatè a yon renouvèlman kontra lwaye a pou youn nan rezon sa yo, pwopriyetè kay la dwe bay lokatè a avi alekri pou fè lokatè a konnen li p ap renouvle kontra lwaye a pandan peryòd tan kontra lwaye ki dekri nan seksyon "Pwosesis Renouvèlman Kontra Lwaye" Fèy Enfòmasyon ofri a. Si pwopriyetè kay la pa bay lokatè a avi sa a pandan peryòd tan sa a, sa ap bay lokatè a dwa pou yon renouvèlman kontra lwaye a.

Egzanp

Egzanp # 1

1. Kontra lwaye Mesye Rivera te ekspire 31 jiyè 2007. Li pa t resevwa yon òf pou renouvle kontra lwaye a nan yon fason apwopriye, epi li te kontinye peye lwaye li ki se $800.

2. Nan dat 15 me 2008, pwopriyetè kay la ofri li pou yon renouvèlman kontra lwaye k ap kòmanse sou plan retwoaktif nan dat 1ye out 2007 pou yon pri lwaye $834 pou 1 ane oswa $858 pou 2 ane. $34 dola anplis la reprezante yon ogmantasyon 4.25% pou 1 ane, epi $58 dola anplis la reprezante yon ogmantasyon 7.25% pou 2 ane.

3. Nan sitiyasyon sa a, chwa pou dat kòmansman kontra lwaye a se chwa Mesye Rivera. Li kapab mande pou dat kontra lwaye li kòmanse nan:

    a) 1ye out 2007, dat li te ka kòmanse si li te resevwa òf renouvèlman an nan fason ki apwopriye oswa
    b) 1ye septanm 2008, dat premye peman lwaye a ki fèt pa mwens pase 90 jou apre li resevwa òf renouvèlman an.

4. Kit Mesye Rivera fè chwa (a) oswa chwa (b), ogmantasyon dapre gid ki anvigè a ap pi piti nan de (2) pri lwaye posib yo. Nan ka sa a, l ap responsab pou pi piti pri lwaye ki anvigè nan dat 1ye septanm 2008; 3% pou 1 ane oswa 5.75% pou de (2) ane. Answit, ogmantasyon nan lwaye pou $824 pou 1 ane, oswa $846 pou 2 ane, p ap anvigè jouk 1ye septanm 2008.

Egzanp # 2

1. Dezan de sa, Madam Cooper te siyen yon nouvo kontra lwaye ki pa t gen kondisyon oswa dokiman siplemantè konsènan penti, materyèl renouvlab, frè pou reta oswa bèt kay. Lè kontra lwaye li ekspire, pwopriyetè kay la ofri li yon renouvèlman kontra lwaye ki gen plizyè dokiman siplemantè:

    a) Dokiman Siplemantè 1 (Prevansyon Danje Penti Abaz Plon mande pou Madanm Cooper fè pwopriyetè kay la konnen si yon timoun ki genmwens ke 6 zan ap viv nan apatman an.
    b) Dokiman Siplemantè 2 endike kijan lokatè a dwe resikle sèten materyèl tankou papye, katon, ti bwat, boutèy, elatriye.
    c) Dokiman Siplemantè 3 endike lokatè a ap responsab pou peye yon frè $20 pou reta si pwopriyetè kay la resevwa peman lwaye a apre 10yèm jou mwa a.
    d) Dokiman Siplemantè 4 entèdi lokatè a ba bèt kay manje nan apatman an.

2. Nan sitiyasyon sa a, Dokiman Siplemantè 1 ak 2 reprezante dispozisyon legal nan kontra lwaye a paske yo nesesè pou respekte lwa Vil New York sou penti abaz plon ak sou resiklaj.

3. Dokiman Siplemantè 3 ak 4 se dispozisyon yo pa kapab mete nan renouvèlman nouvo kontra lwaye a, paske yo reprezante chanjman enpòtan nan kondisyon lwaye kay la, ki pa t gen yon frè pou peye pou reta ladan oswa yon kondisyon sou bèt kay. Madam Cooper kapab siyen dokiman siplemantè a san li pa renonse okenn dwa, epi li ka pote plent pou renouvèlman kontra lwaye a.

Sous:
Kòd Vil New York pou Estabilizasyon Pri Lwaye, Seksyon 2523.5
Règleman pou Pwoteksyon Lokatè, Seksyon 2503.5

Dokiman Asosye:
Fèy Enfòmasyon #2, Dokiman Siplemantè sou Kontra Lwaye nan Pri Lwaye ki Estab

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