

This document has been translated from the English language to the Yiddish language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

די דאקומענט איז איבערגעזעצט געווארן פונעם ענגלישע שפראך צו דער אידישער שפראך. די איבערזעצונג איז צוגעשטעלט בלויז אלס א וועגווייזער צו די ענגלישע בויגן וואס גייט מיט דעם און איז נישט געמאכט צו ערזעצן דאס באנוץ פונעם ענגלישע בויגן. דער אפיס פאר רענט אדמיניסטראציע (Office of Rent Administration, ORA) האט איבערגעזעצט דעם דאקומענט כדי ארויסצוהעלפן באנוצערס מיט באגרעניצטע באקאנטשאפט מיט ענגליש. ביטע באמערקט אז די איבערזעצונג איז דורך א קאנטראקאר פונעם אפיס פון אלגעמיינע סערוויסעס. ORA גאראנטירט נישט די פונקטליכקייט פונעם איבערזעצונג.



פאררעכטונג דאטום: סעפטעמבער 2019
ניו יארק סיטי ליעס ריידער פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס

פארפעלונג פון אן אייגנטומער צוצולייגן א קאפיע פון דעם ריידער צום טענענט'ס ליעס אן א סיבה קען רעזולטירן אין א געלט שטראף אדער אנדערע באגרעניצונגען

מעלדונג

די ריידער, מיט דעם מעלדונג, מוז ווערן צוגעלייגט צו אלע וועיקענסי און באנייאונג ליעסעס פאר רענט סטאביליזירטע דירות. די ריידער איז צוגעגרייט געווארן אין איינקלאנג מיט אפטיילונג (d) 26-511 פון דער ניו יארק סיטי רענט סטאביליזירונג געזעץ.

די ריידער מוז זיין געדרוקט אין א מאס גרעסער ווי דער דרוק פונעם ליעס צו וועלכער די ריידער איז באהאפטן. די פאלגנדע שפראך מוז ערשיינען אין 'באלד' דרוק אויפ'ן ליעס: **"בייגעלייגטע ריידער שטעלט פאר רעכטן און פליכטן פון טענענטס און אייגנטומערס אונטער די רענט סטאביליזאציע געזעץ."**

די ריידער איז געווארן גע'אפדעיט צו אפשפיגלען די ענדערונגען וואס איז געמאכט געווארן דורך דער האווינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) פון 2019.

אפטיילונג 1 (אויב דאס איז א באנייאונגס ליעס, דאן פולט נישט אויס אפטיילונג 1, גייט צו אפטיילונג 2)

אויב קעסטל A איז אנגעצייכנט, מוז דער אייגנטומער צייגן וויאזוי די רענטאל סומע צוגעשטעלט פאר אין דעם וועיקענסי ליעס איז אויסגערעכנט געווארן איבער די פריערדיגע לעגאלע רעגולירטע רענט דורך אויספולן די פאלגנדע טאוול. אין צוגאב, מוז דער אייגנטומער אויספולן די מעלדונג צו טענענט אנטפלעקונג פון בעדבאג פארשפרייטונג היסטאריע, ווי געפאדערט דורך דער NYC האווינג מעינטענענץ קאוד אפטיילונג 27-2018.1, וועלכע איז געפאדערט צו געגעבן ווערן צום טענענט מיט דעם ליעס ריידער.

סײ וועלכע העכערונג העכער ווי דער פריערדיגע לעגאלע רעגולירטע רענט מוז זיין אין איינקלאנג מיט ענדערונגען ערלויבט דורך דער רענט געזעצן און רענט סטאביליזירונג קאוד.

וועיקענסי ליעס רענט רעכענונג

סטאטוס פון דירה און לעצטע טענענט (אייגנטומער צו צייכענען און אויספולן פאסיגע קעסטל - (A), (B), (C), אדער (D). וועלט אויס בלוז איינס.)

(A) דער דירה איז געווארן רענט סטאביליזירט ווען דער פריערדיגער טענענט איז ארויסגעגאנגען.

אדרעס: _____ X _____ אפארטמענט # _____ X

1. פריערדיגע לעגאלע רעגולירטע רענט \$ _____ X

2. גיידליין העכערונג באזירט אויף (1 יאר) אדער (2 יאר) ליעס. רינגלט ארום איינס. (X %) (באמערקונג: א גיידליין העכערונג, אויב באפולמעכטיגט דורך דער רענט גיידליינס באורד, קען נאר גענומען ווערן איינמאל אין א גיידליין יאר)

3. איינצלנע דירה פארבעסערונגען (Individual Apartment Improvements, IAI)

כדי צאמצונעמען רענט העכערונג פאר דער IAI, מוזט איר אויספולן דער פונקטליכע ליסטע אונטן און אריינלייגן די העכערונג אין ליניע G-3 (אונטן).

טענענט פארלאנג פאר דאקומענטאציע

צייכנט דעם קעסטל אויב איר ווילט יעצט בעטן, פונעם אייגנטומער, קאפיעס פון דאקומענטאציע (ד.מ. בילס, אינוואויסעס, קענסעלד טשעקס, אדג.) וועלכע מאכט קלאר און שטיצט די איינצלנע דירה פארבעסערונגען (ען) קאסט געשילדערט אין דעם ריידער. אויב איר בעט עס נישט יעצט, האט איר דעם געזעצליכן רעכט עס צו פארלאנגען ביז 60 טעג פון ווען דער ליעס גייט אריין אין קראפט, דורך סערטיפייד פאסט און דער אייגנטומער מוז דאן צושטעלן די דאקומענטאציע ביז 30 טעג אדער דורך סערטיפייד פאסט אדער דורך פערזענליכע דעליווערי מיט אן אונטערגעשריבענע דערהאלטונג ריסיט דורכ'ן טענענט. (קוקט איבער ריידער אפטיילונג 3, פראוויזיע 4 - אנדערע רענט העכערונגען, איינצלנע דירה פארבעסערונגען.)

באמערקונג: איידער איר פולט אויס דעם אפטיילונג, קוקט איבער די IAI באגרעניצונגען געשילדערט אין אפטיילונג 3, פראוויזיע 4 פון דעם דאקומענט.

ארטיקלען

A-3. באדע-צימער איבערבוי (צייכנט אלע ארטיקלען וואס זענען נוגע)

גענצליכע איבערבוי (אויב דעם קעסטל איז געצייכנט זענט איר נישט געפאדערט צו צייכענען יעדע ארטיקל באזונדער)

אדער

איינצלנע ארטיקלען (צייכנט אלע ארטיקלען וואס זענען נוגע)

סינק

שאווער קערפער

טוילעט

וואנע

פלאמבינג

שאפעס

וועניטי

ערד און/אדער וואנט באלאטעס

עפעס אנדערש (שילדערט) _____ X

_____ X .A-3 סך הכל קאסטן פאר טיילן און ארבעט

B-3. קאך איבערבוי (צייכנט אלע ארטיקלען וואס זענען נוגע)

גענצליכע איבערבוי (אויב דעם קעסטל איז געצייכנט זענט איר נישט געפאדערט צו צייכענען יעדע ארטיקל באזונדער)

אדער

איינצלנע ארטיקלען (צייכנט אלע ארטיקלען וואס זענען נוגע)

סינק

גאז

פרידזשידער

די-ש-וואשער

שאפעס

פלאמבינג

ערד און/אדער ערד באלאטעס

קאונטער-פלאכן

עפעס אנדערש (שילדערט) _____ X

_____ X .B-3 סך הכל קאסטן פאר טיילן און ארבעט

C-3. עפעס אנדערש (צייכנט אלע ארטיקלען וואס זענען נוגע)

טירן

פענסטערס

הייצונגען

לעקטערס

עלעקטרישע ארבעט

שיטראק

עפעס אנדערש (שילדערט) _____ X

_____ X .C-3 סך הכל קאסטן פאר טיילן און ארבעט

_____ X .D-3 **D-3. סוב-סך הכל קאסטן פאר טיילן און ארבעט (סומע פון B-3, A-3, און C-3)**

_____ X .E-3 **E-3. סך הכל קאסטן פאר טיילן און ארבעט פאר איידער IAI'ס צאמגענומען אויף אדער נאך יוני 14, 2019 (אויסער D-3)**

_____ X .F-3 **F-3. אויסרעכענען די ערלויבטע IAI העכערונג פאר די אינסטאלירונג: E-3 - \$15,000**

_____ X .G-3 **G-3. סך הכל IAI רענט העכערונג (1/168סטע אדער 1/180סטע פון ליניע D-3 אדער ליניע F-3, וועלכע עס איז ווייניגער)**

באמערקונג: 1/168סטע אויב דער געביידע האט 35 יוניטס אדער ווייניגער. 1/180סטע אויב דער געביידע איז מער ווי 35 יוניטס.

4. נייע לעגאלע רעגולירטע רענט (סומע פון 1, 2 און 3-G)
 4A. געוואונטשענע רענט* (אויב גערעכנט)

X	\$	X	\$
X	\$	X	\$

5. עיר קאנדישאנער צוגעלייגטע קאסטן:

6. אפלייענץ צוגעלייגטע קאסטן (טענענט-אינסטאלירטע וואש-מאשין, דרייער, דיש-וואשער)

7. נאך סערוויסעס גערעכנט (צ.ב. גאראדזש)

8. עפעס אנדערש (שרייבט וואס X)

9. נייע טענענט'ס סך הכל באצאלונג

*אויב א "געוואונטשענע רענט" ווערט גערעכנט, ביטע ליינט פראוויזיע #17 פון דעם ריידער.

(B) דער דירה איז געווען רענט קאנטראלירט אינעם צייט וואס דער פריערדיגער טענענט איז ארויסגעגאנגען. דער טענענט איז דער ערשטער רענט סטאביליזירטע טענענט און די רענט וואס איז איינשטימיג און געשריבן אינעם ליעס צו וואס דאס ריידער איז בייגעלייגט איז \$ X. דער אייגנטומער איז בארעכטיגט צו רעכענען א מארקעט רענט צו די ערשטער רענט סטאביליזירטע טענענט. דער ערשטער רענט גערעכנט פון דער ערשטער רענט סטאביליזירטע טענענט ווערט דער ערשטע לעגאלע רעגולירטע רענט פאר די דירה אונטער די רענט סטאביליזירונג סיסטעם. אבער, אויב דער טענענט האט א סיבה צו גלייבן אז די רענט שטייגט איבער א "יושר'דיגע מארקעט רענט", קען דער טענענט איינגעבן א "יושר'דיגע מארקעט רענט אפיעל" מיט DHCR. דער אייגנטומער איז געפאדערט צו געבן פאר'ן טענענט מעלדונג, אויף DHCR בויגן RR-1, פונעם רעכט צו איינגעבן אזא אפיעל. די מעלדונג מוז געשיקט ווערן דורך סערטיפייד פאסט. א טענענט האט נאר 90 טעג, פון ווען דער מעלדונג איז געשיקט געווארן צום טענענט דורכ'ן אייגנטומער מיט סערטיפייד פאסט, צו פילן אן אפיעל. אויב נישט, ווערט די רענט געשריבן אויפ'ן רעגיסטראציע בויגן די ערשטע לעגאלע רעגולירטע רענט.

(C) די רענט פאר דעם דירה איז אן ערשטע אדער איבערגעמאכטע רענט אין איינקלאנג מיט א רעגירונגס פראגראם. (שרייבט וועלכע פראגראם X)

(D) עפעס אנדערש X

אפטיילונג 2 - דעם אפטיילונג מוז אויסגעפולט ווערן פאר וועיקענסי און באנייאונג ליעסעס

ליעס ריידער פאר דער האוזינג אקאמידאציע:

X

X

(דרוקט האוזינג אקאמידאציע'ס אדרעס און דירה נומער)

X

ליעס ענדע דאטום: X

X

ליעס דאטום:

דער טענענט געשריבן אין דעם ליעס טוט דא באשטעטיגן די צייטליכע דערהאלטונג פון דעם אויבנדערמאנטן ליעס ריידער פאר די האוזינג אקאמידאציע וואס שטייט אויבן.

X

דרוקט נאמען פון טענענט(ס)

X

אונטערשריפט(ן) און דאטום

אויסגעשטעלט צו שטראפן דורכ'ן געזעץ, דער אייגנטומער פונעם האוזינג אקאמידאציע טוט דא באשטעטיגן אז די ריידער אויבן ווערט געגעבן צום טענענט צוזאמען מיט'ן אונטערשרייבן דעם ליעס און די אינפארמאציע צוגעשטעלט דורך דער אייגנטומער דערין איז ריכטיג און פונקטליך באזירט אויף די רעקארדס.

X

דרוקט נאמען פון אייגנטומער אדער אייגנטומער'ס אגענט

X

אונטערשריפט און דאטום

דאס ריידער איז ארויסגעגעבן דורך די ניו יארק סטעיט אפטיילונג פון האוזינג און קאמיוניטי באנייאונג (NYS Division of Housing and Community Renewal, DHCR), אין איינקלאנג מיט די רענט סטאביליזירונג געזעץ ("RSL") און רענט סטאביליזירונג קאוד ("RSC"). אין אלגעמיין מעלדט עס פאר טענענטס און אייגנטומערס וועגן זייער פשוט'ע רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן אונטער דער RSL.

די ריידער ענטהאלט נישט יעדע כלל וואס איז נוגע פאר רענט סטאביליזירטע דירות. עס איז נאר געמאכט פאר אינפארמאציע און זיינע באדינגונגען זענען נישט א טייל פון און טוישן נישט דער ליעס. אבער עס מוז ווערן באהאפטן אלס א ביילאגע צו דער ליעס. אנדערשווייז ערזעצט עס נישט און טוישט נישט מער פונקטליכע אדער גענצליכע אפטיילונגען פונעם RSL, דער RSC, סיי וועלכע באפעל פון DHCR, אדער סיי וועלכע באפעל פון דער ניו יארק סיטי רענט גיידליינס באורד וואס פירט דעם טענענטס. דער אייגנטומער מוז אויספאלגן אלע גילטיגע סטעיט, פעדעראלע און ארטיגע ישר'דיגע האוזינג געזעצן און נאן-דיסקרימינאציע פאדערונגען.

דער אפענדיקס רעכנט אויס ארגאניזאציעס וועלכע קענען העלפן טענענטס און אייגנטומערס וואס האבן פראגעס, קלאגעס אדער פארלאנגען אין פארבינדונג מיט טעמעס געדעקט אין דעם ריידער.

טענענטס זאלן האלטן א קאפיע פון דעם ריידער און פון סיי וועלכע ליעס וואס זיי שרייבן אונטער און פארזיכטיג איבערגיין די סיכום פון געזעצליכע רענט העכערונגען געשילדערט. סיי וועלכע טענענטס וואס גלייבט אז די רענט וואס מען רעכנט זיי איז מעגליך נישט-געזעצליך קען בעטן א רענט היסטאריע פון זייער דירה פון (DHCR www.hcr.ny.gov). נאכ'ן איבערגיין די רענט היסטאריע, קען דער טענענט מאכן א קלוגע באשלוס אויב ער זאל פיילין בויגן RA-89 "טענענט'ס קלאגע פון רענט און/אנדערע ספעציפישע איבערשטייגן אין א רענט סטאביליזירטע דירה."

1. באנייאונג ליעסעס

דער אייגנטומער האט א רעכט צו העכערן די רענט ווען א טענענט באנייט א ליעס ("באנייאונג ליעס"). יעדע יאר, גילטיג אקטאבער 1, באשטימט דער ניו יארק סיטי רענט גיידליינס באורד דער פערצענט פון מאקסימום ערלויבטע העכערונג אויף די דעמאלס-דיגע סעפטעמבער 30טע רענט פאר ליעסעס וואס הויבן זיך אן דורכאויס דער יאר פאר וועלכע דער גיידליינס באפעל איז אין קראפט. דער דאטום וואס א ליעס הויבט זיך אן באשטימט וועלכע גיידליינס באפעל איז נוגע.

גיידליינס באפעלן שטעלן צו העכערונגען פאר באנייאונג ליעסעס. דער טענענט וואס באנייט דער ליעס קען אויסוועלן פאר ווי לאנג עס צו באנייען. באזונדערע פערצענטן ווערן באשטימט פאר רענט העכערונגען פאר ליעסעס פון איין אדער צוויי יאר. פאר נאך אינפארמאציע זע DHCR פאקט בלאט #26.

2. וועיקענסי ליעסעס

דער אייגנטומער האט דער רעכט צו העכערן די פריערדיגע לעגאלע רעגולירטע רענט ווען א נייע טענענט הויבט אן א ליעס פאר'ן ערשטן מאל און דאס ווערט אנגערופן א וועיקענסי ליעס. דער טענענט קען אויסוועלן צווישן א איין אדער צוויי-יאר ליעס טערמין. דער ערלויבטע העכערונג איז באשטימט דורך דער רענט גיידליינס באורד. אבער, נישט מער ווי איין גיידליין באורד העכערונג מעג צוגעלייגט ווערן פער גיידליין יאר. געזעצליכע הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען און איינצלנע דירה פארבעסערונגען מעגן אויך ווערן צוגעלייגט צו די רענט.

3. סעקיויריטי דעפאזיט

אן אייגנטומער מעג צאמנעמען א סעקיויריטי דעפאזיט וואס איז נישט העכער ווי איין מאנאט'ס רענט. ווען די רענט ווערט געהעכערט, מעג דער אייגנטומער רעכענען א צוגעקומענע סומע צו ארויפברענגען די סעקיויריטי דעפאזיט ביזן פולע סומע פון די געהעכערטע רענט צו וועלכע דער אייגנטומער איז בארעכטיגט. אויב א געוואונטשענע רענט ווערט גערעכנט, קען דער סומע אויפ'ן סעקיויריטי דעפאזיט צאמגענומען נישט זיין העכער ווי די געוואונטשענע רענט.

א סעקיויריטי דעפאזיט מוז ווערן דעפאזיטעד אין א טראסט אקאונט וואס רעכנט ריבית אין א ניו יארק סטעיט באנקינג אדמיניסטראציע. דער טענענט האט דער אויסוואל פון צולייגן די ריבית צו דער רענט, לאזן די ריבית אינעם באנק אדער באקומען די ריבית יערליך. פאר נאך אינפארמאציע זע DHCR פאקט בלאט #9.

4. אנדערע רענט העכערונגען

אין צוגאב צו גיידליין העכערונג, מעג דער רענט געהעכערט ווערן אויף שטענדיג באזירט אויף די פאלגנדע:

(A) **איינצלנע דירה פארבעסערונגען (Individual Apartment Improvements, IAI)** - ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א נייע אפלייענס אדער מאכט א פארבעסערונג צו א דירה קען דער אייגנטומער זיין בארעכטיגט צו אן IAI רענט העכערונג. טענענט שריפטליכע צושטימונג פאר די פארבעסערונג און רענט העכערונג איז נאר נויטיג אויב דער דירה איז באוואוינט דורך א טענענט. עס איז נישט געפאדערט פאר א ליידיגע דירה.

אין געביידעס מיט 35 יוניטס אדער ווייניגער, איז דער העכערונג באגרעניצט צו 1/168טע פון די קאסטן פון די פארבעסערונג. אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, איז דער העכערונג באגרעניצט צו 1/180טע פון די קאסטן פאר פארבעסערונג.

נישט מער ווי דריי IAI העכערונגען מעגן צאמגענומען ווערן אין לויף פון א 15-יאריגע צייט אפשניט און די סך הכל קאסטן פון די פארבעסערונגען וואס זענען בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג אויסרעכענונג קען נישט איבערשטייגן \$15,000. ארבעט מוז געטון ווערן דורך א לייסענסי'ד קאנטראקטער און עס איז דא א פארבאט אויף אייניגע אייגנטומערשאפט צווישן דער קאנטראקטער און דער אייגנטומער. דער דירה מוז זיין באפרייט און ליידיג פון פארבליבענע געפארפולע און זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען. דער שריפטליכע צושטימונג געגעבן דורכן באוואוינטן טענענט מוז זיין אויף א DHCR בויגן. אן איבערגעזעצטע ווערסיע אין די הויפט 6 שפראכן גערעדט אויסער ענגליש וועט ווערן אוועילעבל איבערצוקוקן אויף DHCR'ס וועבסייט. אייגענטמערס זענען געפאדערט אנצוהאלטן שטיצנדע דאקומענטאציע און בילדער פאר אלע IAI אינסטאלאציעס, וועלכע אנגעהויבן יוני 14, 2020 וועלן אריינגעגעבן ווערן און געהאלטן ווערן דורך DHCR אין אן עלעקטראנישער פארמאט. דער IAI רענט העכערונג איז צייטווייליג, וויבאלד עס מוז אראפגענומען ווערן פון די רענט אין 30 יאר און דער לעגאלע רענט מוז ווערן אדזשוסטעד ביי דעם צייט פאר גיידליין העכערונגען וואס זענען פריער געווען צוזאמען אויף א רענט וואס האט ענטהאלטן דער IAI.

דער DHCR ליעס ריידער געגעבן פאר וועיקענסי ליעס טענענטס ענטהאלט מעלדונג צום טענענט לגבי דער רעכט צו פארלאנגען פונעם אייגנטומער דורך סערטיפייד פאסט איינצלנע דירה פארבעסערונגען (IAI'ס) שטיצנדע דאקומענטאציע אין דער צייט וואס דער ליעס ווערט געגעבן אדער ביז 60 טעג פון אריינלייגן דער ליעס אין קראפט. דער אייגנטומער זאל צושטעלן די דאקומענטאציע ביז 30 טעג פון די פארלאנג פערזענליך אדער דורך סערטיפייד פאסט. א טענענט וועלכע באקומט נישט דער דאקומענטאציע אויפן פארלאנג קען איינגעבן בויגן RA-90 א "טענענט'ס קלאגע פון אייגנטומער'ס פארפעלונג צו באנייען ליעס און/אדער פארפעלן צו געבן א קאפייע פון אונטערגעשריבענע ליעס" כדי צו באקומען א DHCR באפעל וואס באפעלט צו געבן די IAI שטיצנדע דאקומענטאציע. (קוקט איבער ריידער אפטיילונג 1, איינצלנע דירה פארבעסערונגען.)

IAI רענט העכערונגען קענען נישט ווערן צאמגענומען אויב א DHCR באפעל פארמינערנדיג רענט פאר פארמינערטע סערוויסעס איז אין קראפט און האט א פריערע גילטיגע דאטום. עס קענט ווערן צאמגענומען שפעטער אויפן גילטיגע דאטום פון א DHCR באפעל וואס שטעלט צוריק דעם רענט.

(B) הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI) - אן אייגנטומער איז ערלויבט צו העכערן די רענט צו צוריקבאקומען די אויסגאבעס פון די געביידע-ברייטע הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען, אזויווי דאס איבערפלאצירונג פון א בוילער אדער נייע פלאמבינג. הויפט קאפיטאל פארבעסערונג רענט העכערונגען זענען פארבאטן אין געביידעס וואס האבן 35% אדער ווייניגער רענט רעגולירטע דירות. דער אייגנטומער מוז איינגעבן אן אפליקאציע מיט DHCR און אלע שטיצנדע דאקומענטאציע ווערן גרונטליך איבערגעקוקט.

DHCR קען ארויסגעבן א באפעל אפזאגנדיג דעם העכערונג אדער ערלויבנדיג דעם העכערונג אין טייל אדער אינגאנצן און שיקן דעם באפעל צום אייגנטומער און אלע טענענטס אינעם געביידע. דער רענט העכערונג באשטעטיגט דורך דער DHCR באפעל ווערט צאמגענומען פון פאראויס, אויפן ערשטן טאג פון דער ערשטן מאנאט 60 טעג נאכן ארויסגעבונג. עס זענען נישט דא קיין צוריקגייענדע רענט העכערונגען. דער צאמנעמונג פון די העכערונג איז באגרעניצט צו א 2% באגרעניצונג/יערליגע פעיז-אין. דער 2% באגרעניצונג גייט אויך אן פאר MCI רענט העכערונגען נאכנישט צאמגענומען וועלכע זענען באשטעטיגט געווארן אויף אדער נאך יוני 14, 2012. ווען עס ווערט ליידיג, קען דער פארבליבענע סומע פון די העכערונג צוגעלייגט ווערן צום לעגאלע רענט. אין געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער יוניטס, ווערט די קאסט צוריקגעצאלט איבער א 12-יארי צייט אפשניט. אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, ווערט דער קאסט צוריקגעצאלט איבער 12 1/2 יאר. דער געביידע מוז זיין באפרייט און ליידיג פון פארבליבענע געפארפולע און זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען. דער MCI רענט העכערונג איז צייטווייליג און מוז אראפגענומען ווערן פון די רענט אין 30 יאר, און דער לעגאלע רענט מוז ווערן אדזשוסטעד ביי דעם צייט פאר גיידליין העכערונגען וואס זענען פריער געווען צוזאמען אויף א רענט אריינרעכענענדיג דער MCI רענט העכערונג.

וועיקענסי ליעס טענענטס זאלן ווערן געמאלדן אין זייער ליעס וועגן אנגייענדע MCI אפליקאציעס.

(C) שוועריקייט - אן אייגנטומער קען זיך איינגעבן צו העכערן די רענטס פון אלע רענט סטאביליזירטע דירות באזירט אויף שוועריקייט ווען:

1. די רענטס זענען נישט גענוג צו ערמעגליכן די אייגנטומער צו אנהאלטן בערך די זעלבע מעסיגע יערליכע נעט איינקומפט פאר א יעצטיגע דריי-יארי צייט אפשניט אין פארגלייך מיט'ן נעט איינקומפט וועלכע איז געווען מעסיג איבער די צייט אפשניט פון 1968 ביז 1970, אדער פאר די ערשטע דריי יאר פון פירונג אויב דער געביידע איז פארענדיגט געווארן נאך 1968, אדער פאר די ערשטע דריי יאר וואס דער אייגנטומער האט געהאט דעם געביידע אויב דער אייגנטומער קען נישט באקומען רעקארדס פון די יארן 1968-1970; אדער
2. וואו די יערליכע גראס רענטאל איינקומפט שטייגט נישט איבער דער יערליכע מעינטענענס אויסגאבן מיט א סומע אייניג צו כאטש 5% פון די גראס איינקומפט.

אויב אן אפליקאציע פאר א רענט העכערונג באזירט אויף א הויפט קאפיטאל פארבעסערונג אדער שוועריקייט ווערט געגעבן, קען דער אייגנטומער רעכענען די העכערונג בשעת דער טערמין פון אן אנגייענדע ליעס נאר אויב דער ליעס ענטהאלט א קלאוס וואס ספעציפיש באפולמעכטיגט דעם אייגנטומער אזוי צו טון.

5. רענט רעגיסטראציע

(A) ערשטע

אן אייגנטומער מוז אריינשרייבן א דירה'ס רענט און סערוויסעס מיט DHCR ווען די געביידע ווערט ערשט אויסגעשטעלט צום RSL אין איינקלאנג צו סיי וועלכע פארבינדענע רעגולאטארי אפמאכן און/אדער שטייער בענעפיט פראגראמען.

(B) יערליך

דער יערליכע רעגיסטראציע מוז ווערן געפיליט מיט DHCR נישט שפעטער ווי אפריל 1 פון יעדע יאר. ביים צייט פונעם פיילינג, מוז דער אייגנטומער צושטעלן א טענענט'ס קאפיע פאר יעדע טענענט.

(C) שטראפן

פארפעלונג צו רעגיסטרירן קען רעזולטירן אין שטראפן, רענט נידערונגען, און אנדערע שטראפן ווי ערלויבט לויט'ן געזעץ.

6. באנייאונג ליעסעס

א טענענט האט א רעכט צו א באנייאונג ליעס, מיט געוויסע אויסנאמען (זע באדינגונג 10 פון דעם ריידער, "ווען אן אייגנטומער קען זיך אנטזאגן פון באנייען א ליעס").

כאטש 90 טעג און נישט מער ווי 150 טעג פארן אויסלויף פונעם ליעס, מוז דער אייגנטומער מעלדן דעם טענענט שריפטליך אז דער ליעס וועט באלד אויסלויפן. דער מעלדונג מוז אויך געבן פאר'ן טענענט דער אויסוואל פון אן איין אדער צוויי-יאר ליעס אויפ'ן ערלויבטע גיידליינס העכערונג. נאכ'ן דערהאלטן דעם מעלדונג, האט דער טענענט אלעמאל 60 טעג אנצונעמען דער אייגנטומער'ס פארשלאג, נישט געוואנדן אויב דער פארשלאג איז געמאכט אין די אויבנדערמאנטן צייט אפשניט, אדער אפילו נאכ'ן אויסלויף פונעם ליעס טערמין.

ס'וועלכע באנייאונג ליעס, אויסער דער צאל רענט און לענג פונעם טערמין, מוז זיין אויפ'ן זעלבע טערמינען און באדינגונגען ווי די אויסגעלאפענע ליעס, און א גענצליך אויסגעפולטע קאפיע פונעם זעלבן מוז געגעבן ווערן צום טענענט דערין 30 טעג פונעם אייגנטומער'ס דערהאלטונג פון די באנייאונג ליעס אדער באנייאונג בויגן אונטערגעשריבן דורך דער טענענט. אויב דער אייגנטומער שיקט נישט צוריק קיין קאפיע פון דער גענצליך אויסגעפולטע באנייאונג ליעס בויגן צו דער טענענט ביז 30 טעג פון באקומען דער אונטערגעשריבענע באנייאונג ליעס פון דער טענענט, איז דער טענענט פאראנטווארטליך צו באצאלן דער נייע ליעס רענט, און קען איינגעבן א "טענענט'ס קלאגע פון אייגנטומער'ס פארפעלונג צו באנייען ליעס און/אדער פארפעלונג צו געבן א קאפיע פון אונטערגעשריבענע ליעס" (DHCR בויגן RA-90). DHCR זאל באפעלן פאר'ן אייגנטומער צו געבן א קאפיע פונעם באנייאונג ליעס אדער בויגן. אויב דער אייגנטומער פאלגט נישט ביז 20 טעג פון דעם באפעל, זאל דער אייגנטומער נישט זיין בארעכטיגט צאמצונעמען א רענט גיידליין העכערונג ביז דער ליעס אדער בויגן ווערט צוגעשטעלט.

עס איז אומלעגאל פאר אן אייגנטומער צו פארלאנגען א רענט סטאביליזירטע טענענט צו ארויסגעבן אימיגראציע סטאטוס אינפארמאציע אדער א סאושעל סעקיריטי נומער אלץ א תנאי צו באנייען זייער ליעס. (פאר נאך אינפארמאציע אויף די רעכטן פון פרעמד-געבוירענע טענענטס זע DHCR פאקט בלאט #45.)

אויב א טענענט וויל בלייבן וואוינען נאכ'ן אויסלויף פונעם ליעס, קען דער טענענט זיך נישט אפזאגן פון אונטערגעשריבן א פאסיגע באנייאונג ליעס. אויב דער טענענט זאגט זיך אפ פון אונטערגעשריבן א פאסיגע באנייאונג ליעס, קען ער אדער זי זיין אויסגעשטעלט צו אן עוויקשין פארהאנדלונג.

אן אייגנטומער קען צולייגן צו א באנייאונג ליעס די פאלגנדע באדינגונגען אפילו אויב די באדינגונגען זענען נישט געווען אויפ'ן טענענט'ס פריערדיגע ליעס:

(A) די רענט מעג ווערן אדזשוסטעד דורכ'ן אייגנטומער אויפ'ן באזיס פון רענט גיידליינס באורד אדער DHCR באפעלן;

(B) אויב דער אייגנטומער אדער דער ליעס גיבט ערלויבעניש צו פארדינגען אדער אוועקגעבן, קען דער אייגנטומער רעכענען א פארדינגונג ערלויבעניש פאר א סוב-טענענט אדער איבערנעמען, נאר אויב דער הויפט ליעס איז א באנייאונג ליעס. אבער, די פארדינגונג ערלויבעניש קען גערעכנט ווערן אפילו אויב דער באדינגונג איז נישט צוגעלייגט צום באנייאונג ליעס. (פארדינגען איז אדורכגערעדט אין באדינגונג 9 פון דעם ריידער);

(C) (1) אויב דער געביידע אין וועלכע די דירה געפונט זיך באקומט (1-15) a-421 שטייער בענעפיטן, מעג א קלאוס צוגעלייגט ווערן וואס שטעלט צו יערליכע אדער אנדערע פעריאדישע רענט העכערונגען איבער די ערשטע רענט אויף א מעסיגע ראטע פון נישט מער ווי 2.2% פון די סומע פון די ערשטע רענט פער יאר נישט צו איבערשטייגן ניין 2.2% העכערונגען. די רעכענונגען זאל נישט ווערן א טייל פון די געזעצליכע רעגולירטע רענט; אבער, די גאנצע 2.2% העכערונגען גערעכנט פאר די ענדע פונעם שטייער בענעפיטן קען פארזעצן צו ווערן צאמגענומען אלס א באזונדערע אפצאל;

(2) באדינגונגען פאר רענט העכערונגען אויב באפולמעכטיגט אונטער אפטיילונג 423 פון די אמתי'ע פראפערטי שטייער געזעץ: א קלאוס קען צוגעלייגט ווערן צושטעלן א יערליכע אדער אנדערע פעריאדישע רענט העכערונג איבער די לעגאלע רעגולירטע רענט אויב באפולמעכטיגט דורך אפטיילונג 423 פונעם אמתי'ע פראפערטי שטייער געזעץ.

7. באנייאונג ליעס איבערנעמען רעכטן

אין פאל וואס א טענענט גייט ארויס פון דער דירה אויף שטענדיג אינעם צייט פון א באנייאונג ליעס פארשלאג, זענען פאמיליע מיטגלידער וואס האבן געוואוינט מיט'ן טענענט אינעם דירה אלס א הויפט וואוינארט פאר כאטש צוויי יאר איידער די טענענט איז ארויס (איין יאר פאר פאמיליע מיטגלידער וואס זענען עלטערע אדער באגרעניצטע מענטשן), אדער פונעם אנהויב פונעם טענענסי אדער אנהויב פונעם קשר, אויב פאר ווייניגער ווי די צייט אפשניטן, בארעכטיגט פאר א באנייאונג ליעס.

"פאמיליע מיטגליד" מיינט א מאן/ווייב, זון, טאכטער, שטיף זון, שטיף טאכטער, טאטע, מאמע, שטיף טאטע, שטיף מאמע, ברודער, שוועסטער, זיידע, באבע, אייניקל, שווער, שוויגער, איידעם אדער שנור פונעם טענענט.

"פאמיליע מיטגלידער" קען אויך אריינרעכענען סיי וועלכע אנדערע מענטש וואס וואוינט מיטן טענענט אינעם וואוינונג אלס א הויפט וואוינארט, וואס קען אויפוייזן עמאציאנעלע און פינאנציעלע התחייבות און אפהענגיקייט צווישן די מענטש און דעם טענענט. ביישפילן פון אויפוייזן וועלכע ווערן גערעכנט אין באשטימען אויב די עמאציאנעלע אדער פינאנציעלע התחייבות און אפהענגיקייט גייט אן זענען געשריבן אינעם רענט סטאביליזירונג קאוד. באנייאונג ליעס איבערנעמען רעכטן זענען אויך אדורכגערעדט בפרטיות'דיג אין DHCR פאקט בלאט #30.

8. סערוויסעס

שריפטליכע מעלדונג צום אייגנטומער אדער פארוואלטונג אגענט זאל געגעבן ווערן אבער איז **נישט** געפאדערט, איידערן איינגעבן א פארמינערונג אין סערוויס קלאגע מיט DHCR. אייגנטומערס וועלכע האבן נישט באקומען פריערדיגע שריפטליכע מעלדונג פון די טענענט וועלן אבער, געגעבן ווערן מער צייט צו ענטפערן צו א קלאגע איינגעגעבן מיט DHCR. אפליקאציעס באזירט אויף א מאגל פון הייצונג אדער הייסע וואסער מוז באגלייט ווערן מיט א באריכט פון די פאסיגע סיטי אגענטור.

אלע עמערדזשענסי אומשטענדן דארפן נישט פריערדיגע שריפטליכע מעלדונג. זיי רעכענען אריין אבער זענען נישט באגרעניצט צו: ארויסגיין באפעל (5 טעג מעלדונג), פייער (5 טעג מעלדונג), נישט דא קיין וואסער אין גאנצע דירה, טוילעט ארבעט נישט, צאמגעפאלענע אדער צאמפאלנדע דאך אדער ווענט, צאמפאלנדע ערד, נישט דא הייצונג/הייסע וואסער אין גאנצע דירה (פארלעצונג געפאדערט), צובראכענע אדער נישט ארבעטנדע פאדערשטע טיר שלאס, אלע עלעוועיטערס ארבעטן נישט, נישט דא עלעקטריק אין גאנצע דירה, פענסטער צום פייער עסקעיפ (עפנט זיך נישט), וואסער רינט (פליסנדע וואסער, פארפלייצנדיג עלעקטראנישע געצייג), פענסטער-גלאז צובראכן (נישט געשפאלטן), צובראכענע/נישט נוצבארע פייער עסקעיפס, עיר קאנדישען צובראכן (אין זומער). קלאגעס צו DHCR אויפ'ן פאסיגע DHCR בויגן וואס פארמאגן איינע פון די עמערדזשענסי אומשטענדן וועלן ווערן באהאנדלט אלס ערשטע פריאריטעט און וועלן ווערן פראצעסירט די שנעלסטע מעגליך. **עס איז רעקאמענדירט אז טענענטס זאלן נוצן א באזונדערע DHCR בויגן פאר סיי וועלכע פראבלעמאטישע אומשטענדן וועלכע זענען נישט אויפן עמערדזשענסי אומשטענדן ליסטע.**

געוויסע אומשטענדן, וואס ביישפילן פון זיי זענען פארגעשטעלט אינעם רענט סטאביליזירונג קאוד, וועלכע האבן נאר א מינימאלע ווירקונג אויף טענענטס, אפעקטירן נישט דאס באנוץ און הנאה פון די ערטער, און קענען אנגיין אפילו מיט געהעריגע מעינטענענץ פון סערוויסעס. די אומשטענדן קומען נישט צו צום שטאפל פון א פארפעלונג צו אנהאלטן געפאדערטע סערוויסעס. די צייט וואס איז אריבער פון ווען א קעגנגעשטעלטע סערוויס איז נישט צוגעשטעלט געווארן אן קיין קלאגע קען אויך גענומען ווערן אין באטראכט בשעת'ן באשטימען אויב אן אומשטאנד איז נישט וויכטיג. פאר דעם צוועק, אויב עס איז אריבער 4 יאר אדער מער וועט עס גערעכנט ווערן אלס אנגענומענע באווייז אז די אומשטאנד איז נישט וויכטיג.

דער סומע פון סיי וועלכע רענט נידערונג באפוילן דורך דער DHCR זאל אראפגענומען ווערן ביי יעדע קרעדיט, עביעטמענט אדער אפ-סעט אין רענט וועלכע דער טענענט האט באקומען אין איינקלאנג צו אפטיילונג ב-235 פון דער ריעל פראפערטי געזעץ ("ווארענטי אוו האביטאביליטי") וואס איז פארבינדן מיט איינס אדער מער אומשטענדן געדעקט דורך דער DHCR באפעל. פאר נאך אינפארמאציע זע DHCR פאקט בלאט #3, #14 און #37.

9. פארדינגען און אריבערפירן

א טענענט האט די רעכט צו פארדינגען זיין/איר דירה, אפילו אויב אין דער ליעס איז פארבאטן צו פארדינגען, בתנאי אז דער טענענט פאלגט פונקטליך אויס אלע באדינגונגען פון ריעל פראפערטי געזעץ אפטיילונג ב-226. טענענטס וואס פאלגן נישט אויס די פאדערונגען קענען זיין אויסגעשטעלט צו עוויקשין פארהאנדלונגען. אויספאלג מיט אפטיילונג ב-226 איז נישט באשטימט דורך DHCR, נאר דורך א געריכט פון טויגליכע יוריסדיקציע. אויב א טענענט וואס וואוינט אונטער א באנייאונג ליעס פארדינגט זיין/איר דירה, קען דער אייגנטומער צייטווייליג העכערן די רענט דורך די יעצטיגע רענט גיידליינס באורד עדזשוסטמענטס, אפגעזען פון אויב דער אייגנטומער האט געהעכערט די רענט מיט די גיידליינס באורד סומע דערין די פריערדיגע צוועלף מאנאטן. די אפצאל קען ווערן ווייטער געגעבן צום סוב-טענענט. אבער, ווען די סוב-ליעס ענדיגט זיך, זאל דער לעגאלע רעגולירטע רענט צוריקגיין צום לעגאלע רעגולירטע רענט אן די צייטווייליגע העכערונג. די רענט העכערונג איז די ערלויבעניש צוגעשטעלט דורך דער NYC רענט גיידליינס באורד אוועילעבל ווען דער טענענט'ס ליעס הויבט זיך אן, און עס גייט אריין אין קראפט ווען דער טענענט פארדינגט עס.

א טענענט וואס פארדינגט זיין/איר דירה איז בארעכטיגט צו רעכענען פונעם סוב-טענענט די רענט ערלויבט אונטער די רענט סטאביליזירונג געזעץ, און קען רעכענען א 10% העכערע פרייז וואס מען קען באצאלן צום טענענט נאר אויב דער דירה איז גענצליך אויסשטאפירט מיט די טענענט'ס מעבל. וואו דער טענענט רעכנט פונעם סוב-טענענט סיי וועלכע צוגעקומענע רענט אויסער די ערלויבטע פרייז העכערונג און פארדינגונג ערלויבעניש, אויב נוגע, זאל דער טענענט זיין געפאדערט צוריקצוצאלן פארן סוב-טענענט א שטראף פון דריי מאל די רענט איבערפרייז, און קען אויך זיין געפאדערט צו באצאלן ריבית און אדוואקאט'ס אפצאלן. דער טענענט קען אויך זיין אויסגעשטעלט צו עוויקשין פארהאנדלונגען.

אריבערפירונג פון ליעסעס

אין אן אריבערפירונג, פירט א טענענט אריבער זיין גאנצע רעשטע פון זיין אדער איר ליעס צו א צווייטן (דער דערהאלטער), און גיבט אויף אלע זיינע/אירע רעכטן צו וואוינען נאכאמאל אינעם דירה.

אין איינקלאנג צו די באדינגונגען פון ריעל פראפערטי געזעץ אפטיילונג b-226, מעג א טענענט נישט אריבערפירן זיין/איר ליעס אן שריפטליכע צושטימונג פונעם אייגנטומער, אויסער אויב דער ליעס שטעלט אויסדרוקליך צו אנדערשווייז. אויב דער אייגנטומער שטימט צו צום אריבערפירונג פונעם ליעס, קען דער אייגנטומער העכערן די רענט כאילו דער דערהאלטער איז אריין אין א נייע ליעס נאכפאלגנדיג פערמענאנט וועיקענסי. די העכערונג זאל בלייבן א טייל פונעם לעגאלע רעגולירטע רענט פאר סיי וועלכע נאכפאלגנדע באנייאונג ליעס.

אן אייגנטומער איז נישט געפאדערט צו האבן לאגישע סיבות זיך קעגנצושטעלן צום אריבערפירונג. אבער, אויב דער אייגנטומער שטעלט זיך קען אן קיין סיבה, מוז דער אייגנטומער באפרייען דער טענענט פון די רעשטע פונעם ליעס, אויב דער טענענט, מיט 30 טעג מעלדונג צום אייגנטומער, פארלאנגט צו ווערן באפרייט.

אויב דער אייגנטומער איז קעגנשטעליג צום אריבערפירונג און האט יא א לאגישע סיבה זיך קעגנצושטעלן, קען נישט דער טענענט אריבערפירן און דער אייגנטומער איז נישט געפאדערט צו באפרייען די טענענט פונעם ליעס. פאר נאך אינפארמאציע, זע DHCR פאקט בלאט #7.

10. ווען אן אייגנטומער קען זיך אנטזאגן פון באנייען א ליעס

וויילאנג דער טענענט באצאלט די געזעצליכע רענט צו וועלכע דער אייגנטומער איז בארעכטיגט, איז דער טענענט, אויסער פאר די ספעציפישע סיבות וואס שטייען אינעם רענט סטאביליזירונג געזעץ און רענט סטאביליזירונג קאוד, בארעכטיגט צו בלייבן אינעם דירה. אן אייגנטומער מעג נישט האראס'ן א טענענט דורך בכוונה זיך אויפפירן אויף א וועג געאייגנט צו מאכן דער טענענט זיך ארויסציען פון זיין/איר דירה.

אונטן איז אויסגערעכנט עטליכע אבער נישט אלע סיבות פאר עוויקשאן:

אן DHCR צושטימונג, דער אייגנטומער קען זיך אנטזאגן פון באנייען א ליעס און ברענגען אן עוויקשין שריט אין ציווילע געריכט ביים אויסלויף פונעם ליעס צוליב סיי וועלכע פון די פאלגנדע סיבות:

(A) דער טענענט אנטזאגט זיך פון אונטערשרייבן א פאסיגע באנייאונג ליעס פארגעשלאגן דורך דער אייגנטומער;

(B) דער אייגנטומער, צוליב זאפארטע און שטארקע געברויך, זוכט צו צוריקבאקומען דער דירה מיט גוטע כוונות פאר פערזענליכע באנוץ און וואוינונג אלס א הויפט וואוינארט אדער דער פערזענליכע באנוץ און וואוינונג אלס א הויפט וואוינארט פאר מיטגלידער פון דער אייגנטומער'ס נאנטע פאמיליע; נעמט אין אכט אז דער אייגנטומער איז נאר ערלויבט דאס צו טון פאר איין דירה אין א געביידע אויסגעשטעלט צו רעגולאציע.

(C) דער טענענט נוצט נישט דעם דירה אלס זיין אדער איר הויפט וואוינארט. דער אייגנטומער מוז מעלדן דעם טענענט שריפטליך כאטש 90 טעג און נישט מער ווי 150 טעג איידער דער אויסלויף פונעם ליעס טערמין פון דער אייגנטומער'ס כוונה נישט צו באנייען דעם ליעס.

מיט DHCR צושטימונג, דער אייגנטומער קען זיך אנטזאגן פון באנייען א ליעס צוליב סיי וועלכע פון די פאלגנדע סיבות:

(A) דער אייגנטומער זוכט מיט גוטע כוונה צו צוריקבאקומען דעם דירה פאר'ן ציל פון אראפוארפן דעם געביידע און בויען א נייע געביידע; אדער

(B) דער אייגנטומער דארף די דירה אדער די לאנד פאר'ן אייגנטומער'ס פערזענליכע באנוץ אין פארבינדונג מיט א ביזנעס וואס דער אייגנטומער אייגנט און פירט.

א טענענט ווערט געגעבן ווערן א קאפיע פון דער אייגנטומער'ס אפליקאציע און האט א רעכט זיך קעגנצושטעלן. אויב דער אייגנטומער'ס אפליקאציע ווערט געגעבן, קען דער אייגנטומער ברענגען אן עוויקשאן שריט אין ציווילע געריכט.

11. עוויקשאן אין דער צייט וואס דער ליעס איז אין קראפט

דער אייגנטומער מעג ברענגען א שריט אין ציווילע געריכט ארויסצושיקן א טענענט דורכאויס דער טערמין פונעם ליעס פאר די סיבות אויסגערעכנט אינעם רענט סטאביליזירונג געזעץ און רענט סטאביליזירונג קאוד.

אונטן איז אויסגערעכנט עטליכע אבער נישט אלע סיבות פאר עוויקשאן:

(A) צאלט נישט קיין רענט;

(B) פארלעצט א באדייטנדע פליכט פונעם טענענסי;

(C) פירט אדורך אדער ערלויבט א שטערונג;

(D) נוצט אדער וואוינט אינעם דירה אומלעגאל;

(E) האט אן א סיבה נישט ערלויבט פאר'ן אייגנטומער צוטריט צו דער דירה פאר'ן ציל פון מאכן נויטיגע פאררעכטונגען אדער פארבעסערונגען געפאדערט לויט'ן געזעץ אדער באפולמעכטיגט דורך דער DHCR, אדער פאר'ן ציל פון איבערקוקן אדער ווייזן. דער טענענט מוז געגעבן ווערן כאטש 5 טעג מעלדונג פונעם איבערקוקן אדער ווייזן, עס זאל ווערן אויסגעארבעט

פאר'ן באקוועמליכקייט סיי פונעם טענענט און סיי פונעם אייגנטומער, אז דער טענענט זאל קענען זיין אנוועזנד ביים איבערקוקן אדער ווייזן. א טענענט איז נישט געפאדערט צו ערלויבן צוטריט צו איבערקוקן אדער ווייזן אויב אזא פאדערונג וואלט געגאנגען קעגן דער ליעס.

טענענטס זענען געווארנט אז פאראורזאכן פארלעצונגען פון געזונטהייט, זיכערהייט, אדער ריינקייט סטאנדארטן פון האזינג מעינטענענס געזעצן, אדער ערלויבן אזעלכע פארלעצונגען דורך א פאמיליע מיטגליד אדער פונעם הויזגעזונד אדער דורך א באזוכער, קען זיין דאס באזיס פאר א געריכט שריט דורך דער אייגנטומער.

12. מיטארבעטנדע און קאנדאמעניום קאנווערדזשין

טענענטס וועלכע קויפן נישט זייער דירות אונטער א נאן-עוויקשין קאנווערדזשין פלאן זעצן פאר צו זיין באשיצט דורך רענט סטאביליזירונג. קאנווערדזשינס זענען רעגולירט דורך דער ניו יארק סטעיט אטורני דזשענעראל. סיי וועלכע מיטארבעטנדע אדער קאנדאמעניום קאנווערדזשין פלאן אנגענומען פאר פיילינג דורך דער ניו יארק סטעיט אטורני דזשענעראל'ס אפיס וועט ענטהאלטן ספעציפישע אינפארמאציע וועגן טענענט רעכטן און שיצונגען. א ביכל פון אינפארמאציע וועגן די אלגעמיינע טעמע פון קאנווערדזשין איז אוועילעבל פון דער ניו יארק סטעיט אטורני דזשענעראל'ס אפיס.

13. עלטערע בירגער און דיסאביליטי רענט העכערונג אויסנאם פראגראם

טענענטס אדער זייער מאן/ווייב וואס זענען אין עלטער פון 62 יאר, אדער העכער, אדער זענען מענטשן מיט א דיסאביליטי, און וואס זייער הויזגעזונד איינקומפט שטאפל שטייגט נישט איבער די באשטימטע איינקומפט שטאפל קענען מעגליך זיין בארעכטיגט פאר אן אויסנאם פון גיידליין רענט העכערונגען, שוועריגקייט רענט העכערונגען, הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען רענט העכערונגען און רענט נידערונגען פאר DHCR באשטעטיגטע עלעקטרישע סוב-מעטערינג קאנווערדזשינס. די אויסנאם וועט נאר זיין פאר א טייל פון די העכערונג וועלכע פאראורזאכט דאס טענענט'ס רענט צו איבערשטייגן א דריטל פונעם "נעט" הויזגעזונד איינקומפט, און איז נישט אוועילעבל פאר העכערונגען באזירט אויף נייע סערוויסעס אדער געצייג אין דער דירה. פראגעס לגבי דער עלטערע בירגער רענט העכערונג אויסנאם (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) פראגראם און דער דיסאביליטי רענט העכערונג אויסנאם (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) פראגראם קענען געשיקט ווערן צום ניו יארק סיטי דעפארטמענט אויפנאך.

ווען אן עלטערע בירגער אדער מענטש מיט א דיסאביליטי באקומט א רענט העכערונג אויסנאם, קען דער אייגנטומער באקומען א ריעל עסטעיט שטייער קרעדיט פונעם ניו יארק סיטי אינעם זעלבן סומע פונעם טענענט'ס אויסנאם. אפגעזען פון די אויבנדערמאנטע, אן עלטערע בירגער אדער מענטש מיט א דיסאביליטי וואס באקומט א רענט העכערונג אויסנאם דארף נאכאלס באצאלן א גאנצע מאנאט'ס רענט אלס א זיכערהייט דעפאזיט. פאר נאך אינפארמאציע זע DHCR פאקט בלאט #20 און #21.

14. ספעציעלע פעלער און אויסנאמען

עטליכע ספעציעלע כללים אין פארבינדונג מיט סטאביליזירטע רענטס און געפאדערטע סערוויסעס קען אנגיין פאר ניי-געבויעטע געביידעס אויסגעשטעלט צו רעגולאטארי אפמאך און/אדער וועלכע באקומען שטייער עבעיטמענט אדער אויסנאם, און צו געביידעס צוריק-אויפגעבויעט אונטער געוויסע ניו יארק סיטי, ניו יארק סטעיט, פעדעראלע פינאנצן, מארגעדזש אינשווענס פראגראמען, אדער פראיעקט-באזירטע וואוטשערס. דער אויפזענדע רעגירונגס אגענטור וואס באשטימט די ערשטע לעגאלע רענטס קען אויף באשטימען געוואונטשענע רענטס. די כללים וואס שטייען אין דעם ריידער זענען נישט דווקא גילטיג אויף רענט סטאביליזירטע דירות וועלכע געפונען זיך אין האטעלן אדער פערמענאנט האזינג אקאמידיאציעס מיט רעגירונג געפארעמטע סערוויסעס פאר שוואכע מענטשן אדער מענטשן מיט דיסאביליטיס וועלכע זענען אדער זענען געווען היימלאז אדער זענען אין א ריזיקע פון היימלאזיגקייט. א באזונדערע האטעל רעכטן מעלדונג אינפארמירנדיג פערמענאנט האטעל טענענטס און אייגנטומערס פון זייער רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן אונטער די רענט סטאביליזירונג געזעץ איז אוועילעבל פון DHCR.

15. עיר קאנדישאנער צוגעלייגטע קאסטן

אייגנטומערס זענען באפולמעכטיגט צו צאמנעמען צוגעלייגטע קאסטן פון רענט סטאביליזירטע טענענטס פאר דאס באנוץ פון עיר קאנדישאנערס. DHCR גיבט ארויס א יערליכע אפדעיט צו אן אפערעישאנעל בולעטין אין וועלכע די געזעצליכע צוגעלייגטע פרייזן ווערן פעסטגעשטעלט פאר'ן יאר. איין צוגעלייגטע פרייז סומע ווערט באשטימט פאר טענענטס אין געביידעס וואו עלעקטריק איז אריינגערעכנט אינעם רענט. נאך א צוגעלייגטע פרייז ווערט באשטימט פאר טענענטס וואס צאלן פאר זייער אייגענע עלעקטריק. די צוגעלייגטע פרייזן זאלן נישט ווערן א טייל פונעם לעגאלע רעגולירטע רענט. (זע אפערעישאנעל בולעטין 84-4 און פאקט בלאט #27).

16. צוגעלייגטע קאסטן פאר טענענט-אינסטאלירטע וואש מאשינען, דרייערס, און די-וואשערס

אויסער אויב א ליעס גיבט אנדערשווייז אן, זענען אייגנטומערס נישט געפאדערט צו ערלויבן טענענטס צו אינסטאלירן וואש מאשינען, דרייערס אדער די-וואשערס. וואו א טענענט בעט ערלויבעניש פון דער אייגנטומער צו אינסטאלירן אן אפלייענס אדער אפלייענסעס, אפגעזען אויב פערמענאנט אינסטאלירט אדער אויב מען קען עס רוקן, און דער אייגנטומער שטימט צו, קען דער אייגנטומער נעמען א צוגעלייגטע פרייז אדער פרייז. DHCR גיבט ארויס פעריאדישע אפדעיטס צו אן אפערעישאנעל בולעטין וואס באשטימט צוגעלייגטע פרייזן פאר וואש מאשינען, דרייערס און די-וואשערס. איין סעט פון צוגעלייגטע פרייזן ווערט באשטימט פאר טענענטס אין געביידעס וואו עלעקטריק איז אריינגערעכנט אינעם רענט. נאך א סעט פון צוגעלייגטע פרייזן ווערט באשטימט פאר טענענטס וואס צאלן פאר זייער אייגענע עלעקטריק. די צוגעלייגטע פרייזן זאלן נישט ווערן א טייל פונעם רענט. (זע אפערעישאנעל בולעטין 1-2005).

א געוואונטשענע רענט איז א רענט וואס אן אייגנטומער שטימט צו צו רעכענען וואס איז נידריגער ווי דער לעגאלע רעגולירטע רענט וואס דער אייגנטומער קען צאמנעמען געזעצליך. די לעגאלע רעגולירטע רענט איז געפאדערט צו ווערן אריינגעשריבן אינעם וועיקענסי ליעס און אין אלע נאכפאלגנדע באנייאונג ליעסעס כדי צו ווערן אנגעהאלטן. דער HSTPA גילטיג יוני 14, 2019 כאטש ערלויבנדיג ווייטער אז סיי דער געוואונטשענע און לעגאלע רענט זאלן געהעכערט ווערן ביי דער צייט פון א ליעס באנייאונג פאדערט אויך אז סיי וועלכע געוואונטשענע רענט וואס ווערט שוין צאמגענומען מוז ווייטער פארגעשלאגן ווערן ביי דער צייט פון א ליעס באנייאונג. די רענט העכערונג וואס ווערט גענומען ביי א ליעס באנייאונג אויף די געוואונטשענע רענט מוז ווערן באשטימט דורך צושטעלן די פאסיגע גיידליין העכערונג צו די געוואונטשענע רענט. די לעגאלע רענט קען נישט ווערן צאמגענומען ביז א וועיקענסי קומט פאר און קען ווערן פארגעשלאגן צו די נעקסטע נייע וועיקענסי ליעס טענענט, אויב ביידע די לעגאלע רענט און די געוואונטשענע רענט זענען געשריבן אויף די ערשטע ליעס פארשלאגנדיג די געוואונטשענע רענט און יעדע נאכפאלגנדע ליעס פארשלאגנדיג די געוואונטשענע רענט ביז די וועיקענסי. אויסנאמען צו די פאדערונגען קענען זיין נוגע צו געוואונטשענע רענט אוועקגעשטעלט דורך רעגולאטארי צושטימונגען.

18. שפראך צוטריט

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyete kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan) 에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענסי ליעס אדער באנייאונג ליעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג ליעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש.

עס זענען פארהאן געוויסע אפצאלן וואס אייגנטומערס קענען רעכענען טענענטס באזונדער און עקסטער פונעם רענט פאר דער דירה. פונדעסטוועגן, ווערן אפצאלן נישט א טייל פונעם לעגאלע רענט אדער געוואונטשענע רענט, און אייגנטומערס קענען זיי נישט צולייגן פארן ציל פון אויסרעכענען ליעס באנייאונג העכערונגען.

געזעצליכע אפצאלן:

פארשפעטיגונג אפצאלן ווען א קלאויס אינעם ערשטן וועיקענסי ליעס ערלויבט פאר זיי צו ווערן גערעכענט ביז א געוויסע ספעציפירטע דאטום און די פארשפעטיגונג אפצאלן זענען ווייניגער ווי \$50 אדער 5% פונעם מאנאטליכן רענט וואס ווערט יעצט גערעכנט און צאמגענומען. געוואונטשענע רענטס, וועלכע קענען אויך אנגערופן ווערן "צייטליכע רענט," וועלכע ווענדן זיך אין צייטליכע באצאלונג פון רענט אדער ווערן אפגעשטעלט אויב באצאלונג פון רענט איז שפעט זענען נישט ערלויבט.

געזעצליכע אפצאלן קענען נאר גענומען ווערן פון א טענענט אויב באפוילן דורך א ריכטער אין געריכט.

לאגישע אפצאלן פאר אן אפשטאם איבערקוקן ווען מען גיבט זיך איין צו זיין א טענענט וועלכע קען נישט זיין מער ווי \$20 פער טענענט אויסגעשטעלט צום אפשטאם איבערקוקן.

אפצאלן פאר פענסטער גראטעס (\$10 פער גראטעס) זענען ערקלערט אין DHCR פאקט בלאט #25.

אפצאלן פאר סמאוק דעטעקטערס, קארבאן מאנאקסייד דעטעקטערס און נאטורליכע גאז דעטעקטערס זענען פעסטגעשטעלט דורך דער לאקאלע מוניסיפאליטעט.

פאקטישע פרייזן/קאסטן וואס מען איז שולדיג צוליב נישט האבן גענוג געלט אין באנק פאר א טענענט רענט טשעק וואס איז נישט דורכגעגאנגען (געבאונסטע טשעקס) אויב עס שטייט אין די ערשטע ליעס.

אפצאלן באפוילן דורך א NYC אגענטור (Ex-HPD, HCD) וואס פארמאגט איבערזוכט רעכטן לויט א רעגולאטארי אפמאך.

אפצאלן פאר עיר קאנדישאנערס און טענענט-אינסטאלירטע וואש מאשינען, דרייערס, און די-וואשערס זענען געשילדערט אין DHCR'ס אפערעישאנעל בולעטין 4-84 און DHCR אפערעישאנעל בולעטין 1-2005.

אפצאלן פאר סוב-מעטערינג און אנדערע יוטיליטי סערוויסעס. אפצאלן פאר סוב-מעטערינג זענען געשילדערט אין DHCR'ס אפערעישאנעל בולעטין 1-2014.

אומגעזעצליכע אפצאלן:

אפצאלן פאר אפשטאם איבערקוקן אויף רענט סטאביליזירטע טענענטס וועלכע וואוינען שוין דארט.

אפצאלן קענען נישט גערעכענט ווערן פון א טענענט פאר אן אפשטאם איבערקוקן אויף א מעגליכע רום-מעט אדער צוגעקומענע פאמיליע מיטגליד.

פעט פארזיכערונג דעפאזיטס אדער אפצאלן פאר א סערוויס חיה אדער וואס זענען א פארלעצונג פונעם פעיר האווינג אקט.

אפצאלן פאר אייגנטומער-אינסטאלירטע עיר קאנדישאנער בראקעטס זענען פארבאטן.

אפצאלן אריינרעכענענדיג אבער נישט באגרעניצט צו שאדן אפצאלן, פאררעכטן אפצאלן פון אלע סארטן אריינגערעכנט די וואס האבן פאסירט בשעת'ן אראפנעמען שטאטישע פארלעצונגען, פארבן אפצאלן, רייניגן אפצאלן און אנדערע אפצאלן נישט פעסטגעשטעלט דורך אדער מער ווי דער סומע ערלויבט דורך דער רענט רעגולאציעס אדער אנדערע שטאטישע רעגולאציעס זענען פארבאטן. ביטע באמערקט אז דער אומפאסיגקייט פון ארויפלייגן די אפצאלן דורך דער ליעס וועט נישט דווקא אפהאלטן אן אייגנטומער פון זעלבסטשטענדיגעהייט זוכן אנדערע ריליעף אין געריכט פאר נישט פאסיגע אויפפירונג אדער שאדן.

דער \$20 אפצאל וואס דארף באצאלט ווערן דורך אייגנטומערס צום מוניסיפאליטעט פאר יעדע סטאביליזירטע דירה קען נישט ווערן אריבערגעפירט אלס אן אפצאל צום טענענט.

טענענטס וועלכע זענען גערעכנט געווארן פאר אפצאלן און/אדער קאסטן וואס זיי קענען גלייבן זענען אומגעזעצליך אדער אומצייטליך, האבן די רעכט צו איינגעבן א קלאגע פון רענט איבעררעכענונג אויף DHCR בויגן RA-89 און/אדער זוכן הילף אין געריכט.

ביילאגע

טייל אגענטורן וואס קענען צושטעלן הילף

ניו יארק סטעיט אפטיילונג פון האוזינג און קאמיוניטי באנייאונג (DHCR)

DHCR איז א סטעיט אגענטור ערמעגליכט צו אויספירן און פארסירן די רענט געזעצן. טענענטס קענען זיך פארבינדן מיט DHCR אויף אונזער וועבסייט www.hcr.ny.gov אדער דורך באזוכן אונזער פובליק אינפארמאציע אפיס וואס שטייט אונטן פאר הילף.

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

Attorney General of the State of New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

קאנסומער שווינדל און באשיצונג ביורא

- פארשט אויס און ווארנט איבער אומלעגאלע אדער שווינדלדיגע ביזנעס פראקטיקן, אריינגערעכנט איבעררעכענען פון רענט און אומריכטיג באהאנדלען רענט סעקיוויטי דעפאזיטס דורכן אייגנטומער.

ריעל עסטעיט פינאנס ביורא

- פירט און פארזיכערט די געזעצן פון קאאפערטיוו און קאנדאמעניום קאנווערזשנס. פארשט אויס קלאגעס פון טענענטס אין געביידעס וואס גייען אריבער קאאפערטיוו אדער קאנדאמיניום קאנווערזשין אנבאלאנגט קלאגעס פון אומריכטיגע אנטפלעקונגען, האראסמענט, און פארמישנדע אינפארמאציע.

מען קען זיך פארבינדן מיט פארשידענע ניו יארק סיטי אגענטורן אזויווי די האוזינג אויפהאלטן און אנטוויקלונג, פינאנס און געביידעס דורך 311.

DHCR האט באשטעטיגט דעם בויגן און פאנט מאס אזויווי אין איינקלאנג מיט RSC טייל 2522.5(c).