



אפערעישאנעל בולעטין 2016-1 איבערגעמאכט (פערואר 3, 2020)

איינצלנע דירה פארבעסערונגען (IAI)**איבערבליק**

די אפערעישאנעל בולעטין איז געווארן אפדעיטעד צו אפשפילגען די ענדערונגען וואס זענען געמאכט געווארן צו די רענט געזעצן דורך דער האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) פון 2019 אנבאלאנגט איינצלנע דירה פארבעסערונגען (IAI).

פאר IAI אריינשטעלונגען וואס הויבן זיך אן אום אדער נאכן דאטום פון דורכפירן דעם HSTPA אום יוני 14, 2019, זענען אייגנטומער פארלאנגט צו אריינגעבן א מעלדונג פארם, פארבינדענע פאר און נאך בילדער און א טענענט'ס אינפארמירט צושטימונג פארם, געשילדערט אין דעם דאקומענט.

דער אפערעישאנעל בולעטין שטעלט צו אנווייזונגען פאר אייגנטומער און טענענטס פון אפארטעמענטס אויסגעשטעלט צו רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע אין און אינדרויסן פון ניו יארק סיטי איבער וויאזוי DHCR וועט איבערקוקן און אינסטאלירן IAI ווען א קלאגע פון רענט איבער-רעכענונג ווערט אריינגעגעבן געווארן אדער עס איז דא אן אויספארשונג בנוגע IAI אריינשטעלונגען. לויט די רענט סטאביליזאציע קאוד טייל 2522.4(a)(1), טענענט באשיצונג רעגולאציעס טייל NYC 2502.4(a)(4), רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס טייל 2202.4 און NYS רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס טייל 2102.3, איז אן אייגנטומער בארעכטיגט צו א רענט העכערונג פאר אן IAI ווען עס איז געווען א מערקווערדיגע פארמערונג פון וואוינונג פלאץ, א העכערונג אין סערוויסעס צוגעשטעלט דורכן אייגנטומער, פארבעסערונגען אינסטאלירט אין די האוזינג וואוינונג, אדער נייע מעבל איז צוגעשטעלט געווארן דורכן אייגנטומער. דער אפערעישאנעל בולעטין שטעלט צו די באדינגונגען וואס וועלן גענוצט ווערן ביים אפשאצן אן אייגנטומער'ס באווייז פאר IAI אויסגאב וואס זענען אריינגעגעבן געווארן צו DHCR אין אן איבעררעכענונג פראצעס און אנדערע אויספארשונגען.

לויט די HSTPA, פאר באשטעטיגטע IAI רענט העכערונגען וואס גייען אריין אין קראפט אום אדער נאך יוני 14, 2019, אין א געביידע וואס האט 35 אדער ווייניגער אפארטמענטס, איז די ערלויבטע העכערונג אין די לעגאלע רעגולירטע רענט אן 1/168 סטל פון די גאנצע קאסט וואס דער אייגנטומער האט געהאט. פאר IAI העכערונגען אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, איז דער ערלויבטע העכערונג א 1/180 סטל פון די קאסטן פאר פארבעסערונג. די רענט העכערונגען מוזן אראפגענומען ווערן פון די לעגאלע רעגולירטע רענט 30 יאר פון דעם דאטום וואס דער העכערונג איז אריין אין קראפט, אריינגערעכנט סיי וועלכע העכערונגען וואס דער לאקאלער רענט גיידליינס באורד האט געגעבן. IAI העכערונגען זענען באזירט אויף די גאנצע אויפגעוויזענע קאסטן פון א פארבעסערונג אריינגערעכנט אינסטאלירן קאסטן אבער נישט פינאנס קאסטן און נישט סיי וועלכע קאסטן

דער דאקומענט ווערט ווידער ארויסגעגעבן בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן.

דער אריינעלן דאקומענט וואס ענטהאלט אונטערשריפטן פון באפולמעכטיגונג איז געפייליט ביים DCHR'ס אפיס פון רענט אדמיניסטראציע.

וואס שטייגן איבער נארמאלע קאסטן לויט ווי אוועקגעשטעלט ביי DHCR. אייגנטומער זענען באגרעניצט צו א געזאמעלטע קאסט פון \$15,000 (פופצן טויזענט דאלער) וואס קען ווערן אויסגעגעבן אויף נישט מער ווי דריי באזונדערע איינצלע אפארטמענט פארבעסערונגען אין א פופצן יאר צייט אפשניט.

אויב די IAI איז פארענדיגט געווארן פאר יוני 14, 2019 און די רענט העכערונג פאר יענע IAI איז געווארן גילטיג פאר יוני 14, 2019, איז די IAI אונטער די געזעץ וואס איז געווען אין קראפט פארן דורכפירן די HSTPA. פאר IAI וואו די ארבעט איז פארענדיגט געווארן נאך יוני 14, 2019 און די רענט העכערונג פאר יענע IAI איז גילטיג געווארן נאך יוני 14, 2019, איז די רענט העכערונג באזירט אויף די נייע HSTPA רעכענונג פארמולעס און פארבינדענע באגרעניצונגען. אויב אן IAI איז פארענדיגט געווארן פאר יוני 14, 2019 אבער די רענט העכערונג פאר יענע IAI איז נישט אריין אין קראפט ביז נאך יוני 14, 2019 איז די IAI רענט העכערונג באזירט אויף די נייע HSTPA רעכענונג פארמולעס אבער די IAI ווערט נישט גערעכנט פאר די \$15,000 באגרעניצונג און/אדער די דריי אינסטאלירן אין א 15 יאר צייט אפשניט. די פאלגנדע איז גילטיג פאר ליעסעס צוגעשטעלט אדער איינגעפירט פאר יוני 14, 2019 אבער אנגעהויבן אום יוני 14, 2019 אדער שפעטער און נוצן די אלטע רעכענונג פארמולע. אייגנטומער מוזן אינערהאלב 150 טעג פון דעם אפערעישאנעל בולעטין צושטעלן זייער טענענט מיט אן איבערגעמאכטע ליעס ווי אויך צוריקגעבן סיי וועלכע פארלאנגטע געלט באזירט אויף סיי וועלכע פארלאנגטע נייע רעכענונג פון די רעכענונג פארמולע און די לעגאלע רענט.

HSTPA פארלאנגט אויך אז אויב אן אייגנטומער דארף אויפנעמען א זעלבסטשטענדיגע קאנטראקטאר און פלאנט צו רעכענען פארבינדענע אינסטאלירן קאסטן צו ווערן אריבערגעפירט צום טענענט, מוז דער קאנטראקטאר זיין לייסענסד. עס קען נישט זיין קיין געמיינזאמע אייגנטומערשאפט צווישן די אייגנטומער און די קאנטראקטאר אדער ווענדאר. אויך מוז דער אייגנטומער גענצליך פאררעכטן סיי וועלכע און אלע פארבליבענע געפארפולע אדער יעצטיגע געפארפולע פארלעצונגען פון די יוניפארם פייער פארמיידונג און געביידע קאד (Uniform Fire Prevention and Building Code - Uniform Code) ניו יארק סיטי פייער קאד, אדער ניו יארק סיטי געביידע און האזינג אויפהאלטן קאדס (New York City Building and Housing Maintenance Codes) וואס זענען פארבינדן מיט די אפארטמענטס.

אייגנטומערס פון אפארטמענטס אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזאציע אדער רענט קאנטראל מוזן עלעקטראניש פיילין דעם DHCR פארם RN-19N אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג: מעדלונג, פאר IAI געמאכט אין ליידיגע און באוואוינטע אפארטמענטס. דער מעדלונג פארם מוז מיטקומען מיט בילדער פון פארדעם און נאכדעם. דער מעדלונג און בייגעלייגטע בילדער וועלן ווערן געמאכט א טייל פון די רענט רעגיסטראציע רעקארד פאר א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט און טייל פון די העכסטע באזע רענט געביידע פראפייל פאר א רענט קאנטראלירטע אפארטמענט. אין איינקלאנג מיט HSTPA, מוז אזא מעדלונג פאר יעדע IAI אריינרעכענען א פונקטליכע ליסטע פון די ארבעט וואס איז געמאכט געווארן און א שילדערונג אדער ערקלערונג פון די סיבה אדער צוועק פון דעם ארבעט; DHCR האלט אן די רעכט צו פארלאנגען סיי וועלכע פארבינדענע אינפארמאציע אפילו אויב שוין פריער צוגעשטעלט, וואו עס אפעקטירט די אויסגלייכן פון לעגאלע רעגולירטע רענטס. טראץ דעם וואס HSTPA פארלאנגט פיילין דאקומענטאציע אנבאלאנגט IAI, טוט עס אויך קלאר דערקלערן אז די פיילינגס באפרייען נישט אן אייגנטומער פון זיין אדער איר פליכט צו אויפהאלטן ריכטיגע דאקומענטאציע פון אלע פארבעסערונגען געמאכט פאר סיי וועלכע רענט העכערונגען פון IAI.

אין צוגאב צום מעדלונג פארם, זענען אייגנטומערס פון אפארטמענטס אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזאציע אדער רענט קאנטראל עלעקטראניש פיילין דעם DHCR פארם RN-19C אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג: טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג פאר IAI געמאכט אין באוואוינטע אפארטמענטס. אויב עס איז פארהאן א טענענט וואס וואוינט אין אן אפארטמענט ווען די פארבעסערונגען ווערן אינסטאלירט, איז נישט ערלויבט קיין רענט העכערונג אן דער טענענט'ס שריפטליכע אינפארמירטע צושטימונג צו די רענט העכערונג. פאר IAI אינסטאלירט אין באוואוינטע אפארטמענטס פאר דער פעברואר 3, 2020 ארויסגעבן פון DHCR פארם RN-19C, קענען אייגנטומערס ערזעצן די טענענט אונטערגעשריבענע צושטימונג וואס זיי האבן דאן אויסגעפירט, וואס איז פריער געווען פארלאנגט דורכן געזעץ. פארם RN-19C מוז ווערן אויסגעפירט און

געפיילטע מיט DHCR אין ענגליש. קאפיעס פונעם פארם זענען אוועילעבל פאר טענענט'ס צו איבערקוקן אין זיבן אנדערע שפראכן אויף www.hcr.ny.gov. ווען די IAI ווערט אינסטאלירט ווען אן אפארטמענט איז ליידיג, איז דער טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג נישט פארלאנגט.

פאר רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, מוז סיי וועלכע העכערונג באזירט אויף אן IAI וואס איז פריער באריכטעט געווארן צו DHCR אין די מעלדונג פארם און/אדער טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג פארם אויך ווערן באריכטעט אין די נעקסטע יערליכע רעגיסטראציע פיילינג פאר יענע אפארטמענט. אויך, אויב די IAI זאכן זענען אינסטאלירט געווארן ווען די אפארטמענט איז געווען ליידיג, דארף מען רעכענען די גאנצע קאסטן אין די רענט רעכענונג צוגעשטעלט דורך אן אייגנטומער אין די NYC ליעס ריידער אדער ETPA סטאנדארט ליעס ביילאגע. שטיצנדע דאקומענטאציע אזויווי אינוואזיסעס און בילס, וואס מוז נישט ווערן צוגעשטעלט עלעקטראניש צו DHCR, קען אויך ווערן פארלאנגט דורכן טענענט פונעם אייגנטומער. פאר רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, מוז סיי וועלכע העכערונג באזירט אויף אן IAI וואס איז פריער באריכטעט געווארן צו DHCR אין די אויבנדערמאנטע פארם אויך ווערן באריכטעט אין די פאסיגע מאקסימום באזע רענט באריכטן פארעמס.

אין איינקלאנג מיט HSTPA, זענען אלע אופנים פון די-רעגולאציע, סיידן די אויסנאם פון 421-a (16) אפארטמענטס, אראפגענומען געווארן פון יוני 14, 2019. פאר אפארטמענטס וואס זענען פריער די-רעגולירט געווארן אין איינקלאנג מיט הויכע-רענט וועיקענס, זענען א ליסטינג פון IAI און זייער פולע קאסט פארלאנגט געווארן צו ווערן אריינגערעכנט אין די מעלדונג פון די-רעגולאציע סערווירט צום טענענט. דער מעלדונג פון די-רעגולאציע און פארבינדענע IAI באריכטן פארלאנגונגען זענען נאך גילטיג פאר 421-a (16) אפארטמענטס.

ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א פארבעסערונג, ווערט דער זאך א פארלאנגטע סערוויס. אייגנטומערס זענען פארלאנגט צו אויפהאלטן און באשטעטיגן יערליך צום DHCR אז אלע פארלאנגטע סערוויסעס, אריינגערעכנט IAI, ווערן אויפגעהאלטן. ווען אן אייגנטומער פארפעלט צו אויפהאלטן סערוויס אדער האקט אפ די סערוויס אן ערלויבעניש פון DHCR, קען א רענט פארמינערונג ווערן פארלאנגט דורכן אגענטור. DHCR וועט פירן די רענט און באפעלן צו צוריקדרייען די רענט צו די פריערדיגע אנגעוויזענע רענט אויסגלייכונג אריינגערעכנט סיי וועלכע רענט העכערונג וואס זענען דערווייל געווען אין יענע צייט אפשניט ביז דער אגענטור געפינט אז יענער'ס סערוויס איז צוריקגעשטעלט געווארן נאך דער אייגנטומער'ס אפליקאציע. זעט DHCR'ס פאקט בלאט #35 אויף די **זאמלונג פון גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI) און אדער אינדיוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג (IAI) רענט העכערונג וואו די רענט איז פארמינערט געווארן צוליב א פארמינערונג פון סערוויסעס און רענט פארמינערונג פאר פארמינערטע סערוויסעס**, און DHCR'ס אפערעישאנעל בולעטין **2014-2 אויף די זאמלונג פון MCI/IAI פארבעסערונג העכערונג וואו די רענט איז פארמינערט געווארן צוליב א פארמינערונג פון סערוויסעס**.

1. באווייז פון אינסטאלירן און באצאלן

א. אנגענומענע פארעמס פון באווייז:

געצייכענטע אינדיוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג זענען פארלאנגט צו ווערן געשטיצט מיט גענוג און ספעציפישע דאקומענטאציע. די דאקומענטאציע זאל ווערן אויפגעהאלטן אין די אייגנטומער'ס פיילס און זאל אריינרעכענען:

1. קענסעלד טשעק(ס) (ביידע זייטן) וואס פאסט מיט די צייט פון פארענדיגן די ארבעט אדער באווייז פון עלעקטראנישע באצאלונג;
2. אינוואזיס ריסייעט געצייכענט "גענצליך באצאלט" וואס פאסט מיט די צייט פון פארענדיגן די ארבעט;
3. אונטערגעשריבענע קאנטראקט; און
4. קאנטראקטאר'ס אפידיעוויט אז די אינסטאלירן איז געמאכט געווארן און גענצליך באצאלט.
5. בילדער פון פארדעם און נאכדעם.

די דאקומענטאציע פארלאנגונגען קומט נאך די סטאנדארטן פון באווייז אין די DHCR'ס אפערעישאנעל בולעטין 2017-1 אויף גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען - באשטעטיגונג פון קאסט/באצאלונג. אבער, קראנטע פראצעסירונג האט געוויזן אז מער פון איין סארט באווייז איז נארמאל ווי איידער אן אויסנאם. דערפאר, זאל אן

אייגנטומער אריינגעבן וויפיל פון די פיר פארעמעס פון באווייז אויסגערעכנט אלס באווייז וואס דער אייגנטומער קען צושטעלן. DHCR'ס באטראכטונגען מוזן נישט זיין באגרעניצט צו די פיר זאכן וויבאלד דאס איבערגיין פון IAI שליסט איין פיל פאקטן און איז אן אייגנארטיגע פראצעס אפגעזען אויב עס איז טייל פון אן אדמיניסטראטיווע פארהאנדלונג אדער אן אייגענע אויספארשונג. אויך, טוט אן IAI איבערגאנג אריינרעכענען DHCR'ס אפשצונג פון די צוגעשטעלטע באווייז אזוי אז עס איז נישט דא א גאראנטי אז סיי וועלכע שטיקל באווייז ווערט ארויסגעווארפן. צום ביישפיל, אן אינוואויס אדער קאנטראקט וואס איז ווייניגער ווי גענצליך ספעציפיש וועט נישט זיין גענוג. אין יעדע פאל האט DHCR די אוטאריטעט צו פארלאנגען אינפארמאציע וואס עס גלויבט פעלט אויס צו אנקומען צו א ריכטיגע באשלוס אריינגערעכנט בעטן פאר נאך באווייז וואס צייגט אז די אינסטאלירן איז פארענדיגט, גענצליך באצאלט, און יעדנפאלס פאסיג צו שטיצן א רענט העכערונג. נאך דאקומענטאציע זאל ווערן צוגעשטעלט יעדעס מאל אויב מעגליך, און זאל ווערן צוגעשטעלט ווי פארלאנגט צו פארמיידן אן אויסגעצויגענע אדמיניסטראטיווע אדער אויספארשונג פארהאנדלונג. אויב אן אייגנטומער קען נישט צושטעלן דער זאך אדער זאכן פארלאנגט, דאן מוז מען צושטעלן אן ערקלערונג און DHCR וועט באשטימען אויב די געגעבענע באווייז איז גענוג.

ב. איין-מאליגע קאסטן

ווען אויסגעפרעגט איבער אן IAI, אזויווי אין אן איבעררעכענונג פארהאנדלונג, מוז אן אייגנטומער צושטעלן באווייז פון די קאסטן פאר יענע זאך. דערפאר, ווען אן אייגנטומער זוכט א רענט העכערונג פאר מער פון איין זאך פון ארבעט, קען אן איין-מאליגע קאסטן ביל נישט זיין גענוג. DHCR האט די רעכט צו אננעמען אן איין-מאליגע קאסט ביל אונטער געוויסע אומשטענדן וואו, צום ביישפיל, DHCR באשטימט אז:

1. די באווייז אריינגעגעבן שטעלט פאר אז אלע די ארבעט איז געמאכט געווארן זענען געווען אלס א קאארדינירטע פראיעקט וואס איז צופרידנשטעלנד פארענדיגט; און
2. יעדע זאך פון ארבעט איז אדער א "פארבעסערונג" אדער אן איינפאכע פאררעכטונג און אויפהאלטונג וואס איז געמאכט געווארן אין פארבינדונג מיט און אלס א נויטיגע טייל פון, אן ערלויבטע IAI.

אפילו די קאארדינירטע פראיעקטן זענען בעסט געשטיצט דורך אויסגערעכנטע באווייז און ווען עס איז נישט פארהאן אזא אויסרעכענונג, קען דאס צופירן צו מער אונטערזוכונג אדער אפזאגן.

וואו באווייז איז נישט גענוג באדייטנד לויט DHCR'ס אפשצונג, קען דער IAI העכערונג ווערן אפגעזאגט אינגאנצן אדער וועט דער אונטערשייד צווישן די גע'קלעמ'טע אויסגאבע און די באדייטנדע אויסגאבע נישט ערלויבט ווערן געוואנדן אויף די רעזולטאטן פון DHCR'ס איבערוזכט פון די דאקומענטאציע.

2. נוצליכע לעבן

די RSL באשטימט אז אן אייגנטומער וואס באקומט אן העכערונג פאר אן IAI איז נישט בארעכטיגט צו נאך א העכערונג באזירט אויף דאס אריינשטעלן פון ענליכע געצייג אדער מעבל דורכאויס די נוצליכע לעבן פון אזא שטיקל געצייג אדער מעבל. אנדערש ווי גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען, וואס האבן א נוצליכע לעבן צייט אין די RSC, וועט DHCR'ס באשלוס אויב אן IAI'ס נוצליכע לעבן איז ערפילט געווארן זיין באזירט אויף די פאקטן פון יעדע פאל.

וואו די נוצליכע לעבן פון אן IAI איז אונטער וואך און די אינסטאלירן איז געמאכט געווארן ווען די דירה איז געווען ליידיג, אדער אריינגערעכנט אין א וועיקענסי ליעס, קען DHCR פארלאנגען אז דער אייגנטומער זאל אריינגעבן דאקומענטאציע צו אויפווייזן אז די נוצליכע לעבן פון די אלטע געצייג אדער מעבל איז אויסגענוצט געווארן.

3. אידענטיטעט פון אינטערעס

אין איינקלאנג מיט HSTPA, וועט נישט ערלויבט ווערן אז די קאסטן פאר אן IAI זאלן באצאלט ווערן צו א מענטש אדער ארגאניזאציע וואס טיילט מיט אן אידענטיטעט פון אינטערעס מיטן אייגנטומער אדער מענעדזשינג אגענט.

אידענטיטעט פון אינטערעס מיינט סיי וועלכע אנדערע פארבינדונג (דאס מיינט באזירט אויף פאמיליע פארבינדונגען אדער פינאנציעלע אינטערעס) צווישן די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט און דער קאנטראקטאר, סופלייער אדער אינסטאלער(ס) וואס האבן אינסטאלירט אדער צוגעשטעלט די פארבעסערונג. די באציאונגען רעכענען אריין:

1. ווען דער אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט זעט אויס צו האבן א פינאנציעלע אינטערעס אין סיי וועלכע איינהייט וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער די פארבעסערונג אדער ארבעט) וואס איז אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג;
2. ווען אן אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט (אדער איינס אדער מער פון זייערע באאמטע, דירעקטארס, סטאקהאלדערס, אדער שותפים פון א קארפאראציע אדער שותפות) זעט אויס צו האבן א פאמיליע פארבינדונג אדער איז אבאאמטער, דירעקטאר, סטאקהאלדער, אדער שותף ביי סיי וועלכע איינהייט וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער פארבעסערונג אדער ארבעט) וואס איז אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג;
3. ווען עס זעט אויס צו זיין זייטיגע האנדלונג צושטימונגס אדער קאנטראקטס וואס זענען געמאכט געווארן אדער גענומען אין באטראכט וואס קענען טוישן אדער קענסלען סיי וועלכע פון די קאסטן פון די IAI (אדער די פארבעסערונג אדער ארבעט) אדער עס זעט אויס אז מען איז אריין אין די זייטיגע דיעלס, צושטימונגס אדער קאנטראקטס נאנט צו די צייט פון די IAI;
4. ווען סיי וועלכע אנדערע פארבינדונג זעט אויס צו עקזיסטירן צווישן די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט און דער קאנטראקטאר, סאבאקאנטראקטאר, אדער סיי וועלכע מענטש וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער ארבעט אדער געצייג) אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג סיידין די קאנטראקט פאר געצייג אדער ארבעט אנבאלאנגט דעם IAI, וואס קען געגעבן ווערן צו די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, קאנטראלירן אדער באאיינפלוסן איבער דעם קאנטראקטאר אדער אינסטאלער; און
5. ווען א מענטש אדער מענטשן וואס באקומען באצאלונג פארן IAI (אדער געצייג אדער ארבעט) זען אויס צו זיין ארבעטערס פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט אבער די באצאלונגען זענען נישט געמאכט געווארן צו זיי אין צוגאב צו די געהאלט אדער באצאלונג פאר אנדערע ארבעט צוגעשטעלט צו די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט.

אויב עס באשולדיגט אדער געטראפן אז א פארבעסערונג צו אן אפארטמענט איז געמאכט געווארן דורך אן ארבעטער פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, און/אדער נייע געצייג איז אינסטאלירט געווארן דורך אן ארבעטער פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, פעיראל רעקארדס אריינגערעכנט שעות געארבעט אויפן IAI און די סדר פון באצאלונג פאר די ארבעט וועלן ווערן פארלאנגט. דער אייגנטומער וועט ווערן פארלאנגט צו באווייזן אז דער ארבעטער איז באצאלט געווארן פאר די ארבעט באזונדער פון, און אין צוגאב צו זיין/איר נארמאלע געהאלט.

4. קעש באצאלונגען

פאר IAI'ס געמאכט געווארן וואו עס זענען דא סך הכל קעש באצאלונגען פאר אן IAI אין א סומע וואס איז מער ווי \$10,000, וועט די איבערזוכט פון די שטיצנדע באווייז פארן רענט העכערונג זיין מער שטרענג. DHCR וועט פארלאנגן ווייטערדיגע באווייז פון באצאלונג אין די פארם פון באנק דאקומענטאציעס וואס באשטעטיגט דאס ארויסנעמען פון די געלטער, אריינגערעכנט באווייז פון וויאזוי די געלטער זענען ארומגעפירט געווארן. די באווייז, אריינגערעכנט דאקומענטאציע פארלאנגט דורך די אינטערנעל רעוועניו קאוד, וועט זיין אין צוגאב צו די אפידיעוויטס פון ריסייט דורכן ווענדאר/קאנטראקטאר וואו נארמאלע ריסייטס ארויסגעגעבן דורכאויס ביזנעס זענען נישט אוועילעבל.

5. וואס קוואליפיצירט אלס אן אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג?

א. זאכן וואס קענען קוואליפיצירן אלס אן IAI

די RSC שטעלט צו אין אלגעמיין אז אפארטמענט פארבעסערונגען, נייע געצייג אדער נייע סערוויסעס זענען גערעכנט פארבעסערונגען גילטיג פאר אן IAI רענט העכערונג. די ליסטע צוגעשטעלט אונטן איז געאייגענט צו צושטעלן ביישפילן פון קוואליפיצירנדע IAI'ס; דער ליסטע איז נישט געאייגענט צו זיין פולקאם און איז נישט באדייטנד אין אלע פעלער. ביטע באמערקט אז זאכן וואס זענען נישט אויפן ליסטע אונטן קענען אויך קוואליפיצירן.

1. גענצליכע בית הכסא מאדערניזירונג אדער איבערמאכונג, אריינגערעכנט פיקסטשורס אינסטאלירט אלס טייל פון אזא פראיעקט, און אלע פארבן און פלאסטערן אויב א טייל פון די מאדערניזירונג אדער איבערמאכונג
2. גענצליכע קאך מאדערניזירונג אדער איבערמאכונג, אריינגערעכנט פיקסטשורס און אפלייענסעס אינסטאלירט אלס טייל פון אזא פראיעקט
3. נייע עיר קאנדישינער געקויפט און אינסטאלירט דורכן אייגנטומער, אריינגערעכנט דראטן און אויטלעט פארן עיר קאנדישינער וואו עס איז נישט געווען פון פריער
4. נייע וואש מאשין און/אדער דרייער, אריינגערעכנט דראטן און אויטלעט וואו עס איז פריער נישט געווען
5. נייע פארקעי פלארינג וואו עס איז פריער נישט געווען
6. נייע אונטער-פלארינג
7. נייע פלארינג, אריינגערעכנט לינאלעום און וויינעל טיילז, ווען א נייע אונטער-פלארינג איז אינסטאלירט
8. נייע טעפיכער
9. נייע אריינגעבויטע קליידער שענק
10. נייע מעבל
11. נייע לעקטער פיקסטשורס וואו עס איז פריער נישט געווען
12. נייע שטורעם טירן
13. נייע שטורעם פענסטערס
14. נייע פענסטערס אויב נישט א טייל פון דורכאויס-דעם-געביידע אינסטאלירונג
15. נייע פולע-לענג סקריןס וואו עס איז פריער נישט געווען
16. באלקאן פארמאכן
17. זיכערהייט אלארם
18. נייע אראפגעלאזטע און/אדער סאונד-פרוף דעכער
19. פארבן און פלאסטערן אויב טייל פון א גרויסער איבערמאכונג
20. אינסטאלירן שיטראק אויב געמאכט דורכאויס די אפארטמענט

אנדערע קאסטן:

די קאסטן פארבינדן מיט אוועקנעמען אדער צעווארפן די זאכן וואס ווערן ערזעצט קענען ווערן אריינגערעכנט אין די סומע גילטיג פאר די רענט העכערונג ווען דאס אוועקנעמען אדער צעווארפן איז נויטיג און איז געמאכט געווארן אין די זעלבע צייט מיט די פארענדיגן פון די ארבעט.

ארכיטעקטורעל אדער ענדזשינירינג סערוויסעס וואס זענען דירעקט פארבינדן מיט אן IAI זענען גערעכנט אלס א טייל פון די ערלויבטע קאסטן וואס קענען ווערן גערעכנט אין א רענט העכערונג ווען די ארבעט פארלאנגט ערלויבעניש פון א רעגיסטרירטע ארכיטעקט (RA) אדער פראפעסיאנעלע ענדזשיניר (PE), פארן באקומען א פערמיט דורך די ניו יארק סיטי דעפארטמענט פון בילדינגס (DOB). מער אינפארמאציע איבער פערמיטס איז אוועילעבל אויף די DOB'ס וועבזייטל.

ב. זאכן וואס קוואליפיצירן נישט אלס אן IAI:

1. סיי וועלכע אוועקנעמען אדער צעווארפן ארבעט וואס ווערט געמאכט דורך אן אייגנטומער אדער ארבעטער פון אן אייגנטומער דורכאויס באשטימטע פליכטן זענען נישט גערעכנט אלס אן אויסגאבע וואס קען ווערן גערעכנט פאר א רענט אויסגלייכונג פאר אן IAI;
2. גענוצטע געצייג, מעבל אדער ערזעצטע זאכן דורך נארמאלע מעינטענענס אדער פאררעכטונג;
3. אינסטאלירונגען אדער ענדערונגען געמאכט דערווייל וואס א טענענט וואוינט דארט אן דער טענענט'ס שריפטליכע צושטימונג; און
4. זאכן וואס ווערן גערעכנט אלס איינפאכע פאררעכטן און אויפהאלטן סיידין די ארבעט איז געמאכט געווארן מיט (און איז א נויטיגע טייל פון) אן ערלויבטע IAI. אויב געמאכט אליין, טוען די פאלגנדע זאכן ווערן גערעכנט אלס פאררעכטונגען און/אדער אויפהאלטונג, און קוואליפיצירן נישט אלס IAI סיידין אריינגערעכנט אין טייל V(A).

- א. אינסטאלירן שיטראק אין ווייניגער ווי די גאנצע אפארטמענט;
- ב. פלאסטערן, פארבן;
- ג. סקרעיפן, שעלאקן אדער צודעקן די פלארס מיט פאליריטען;
- ד. ערזעצן לעקטערס, אויטלעטס אדער סוויטשעס;
- ה. נייע דעכער (זע #18 אויבן).

אויך אויסגעשלאסן פון רעכענען אן IAI רענט העכערונג זענען טוישונגען פארבינדן מיט פינאנסן אדער אינסטאלירן, פארבעסערונגען באצאלט דורך אינשורענס געלטער, און ארבעט קאסטן פאר ארבעט געמאכט דורכן אייגנטומער, אדער אן אייגנטומער'ס ארבעטער(ס), דורכאויס די נארמאלע צייט פון באשטימטע פליכטן.

אין ניו יארק סיטי, וועלן פיזישע טוישונגען געמאכט איבערווייניג אין אן אפארטמענט וואס זענען נארמאלע צושטעלעס און/אדער טוישונגען פאר א דיסעמבער טענענט וואס וואוינט יעצט דארט, אזויווי אריינשטעלן אנכאפן בארס אין בית הכסאות, וואס אין אנדערע פעלער וואלט יא קוואליפיקירט אלס אן אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג העכערונג(ען) נישט זיין אויסגעשטעלט צו אזא רענט העכערונג באזירט אויף די באדינגונגען פון די ניו יארק סיטי מענטשליכע רעכטן געזעץ אנבאלאנגט די רעכטן פון מענטשן מיט א דיסאביליטי. זעט N.Y.C. Admin. Code § 8-107(5). אויב עס זענען דא סיי וועלכע פראגעס, ביטע פארבינדט זיך מיט די NYC קאמיסיע אויף מענטשליכע רעכטן.

7. אנהאלטן רעקארדס

אין אלגעמיין טוען די רענט געזעצן נישט פארלאנגען אן אייגנטומער וואס האט ריכטיג רעגיסטרירט אן אפארטמענט מיט DHCR צו אנהאלטן אדער באווייזן רעקארדס אנבאלאנגט ארויסדינגען פון אן אפארטמענט פאר מער ווי זעקס יאר פאר די לעצטע רענט רעגיסטראציע דערקלערונג. אבער, צוליב די אויסנאמען פון די זעקס-יאר געזעץ, שלאגט מען פאר אז אייגנטומער זאלן האלטן IAI רעקארדס פאר מער ווי זעקס יאר.

8. צוגעלייגטע שאדענס

איבעררעכענען וואס פאסירט צוליב די אפזאגן פון קלעימ'ס IAI זענען אויסגעשטעלט צו צוגעלייגטע שאדנס סיידן דער אייגנטומער קען אויפווייזן אז עס איז נישט געווען ווילנדיג. דער RSL שטעלט די לאסט פון באווייזן אויף דער אייגנטומער צו פעסטשטעלן אז די איבעררעכענונג איז נישט געמאכט געווארן ווילנדיג. דער באשלוס אויב מען זאל ארויפשטעלן צוגעלייגטע שאדנס איז באזירט אויף די DHCR'ס איבערזוכט פון די פאקטן צוגעשטעלט אין די קעיס.

Woody Pascal

דעפיוטי קאמישאנער פאר רענט אדמיניסטראציע
איבערגעמאכט פעברואר 3, 2020