



Renouvèlman
Kay ak Kominote

Apèsi

Lwa Pwoteksyon Lokatè & Stabilite Lojman 2019 se yon aktyalizasyon konplè lwa règleman lwaye New York la.

Sa ki anba la a se yon apèsi de kèk nan chanjman ki pi enpòtan yo ak enpak sou lwaye lokatè reglemante:

LWAYE PREFERANSYÈL

- Si ou se yon lokatè ki gen pri lwaye estabilize epi mèt kay ou te ofri ou yon pri lwaye pi ba pase lwaye legal ki kontwole, ou gen yon pri lwaye preferansyèl.
- Lokatè ki peye yon pri lwaye preferansyèl sou jen 14, 2019, si wi ou non kontra lwaye yo te kòmanse anvan, sou, oswa apre dat sa a, pa ka gen pri lwaye yo ogmante a lwaye a legal kontwole nan pwochen renouvèlman kontra lwaye a.
- Yon fwa yon lokatè vakye yon apatman, pwopriyete a ka chaje legalman lwaye pwochen yo legalman, eksepte nan sikonstans trè limite.

Ogmantasyon Lwaye Vakan

- Pwopriyete yo pa kapab aplike ankò yon ogmantasyon 20% nan yon apatman lwaye sou pòs vid. Anplis, pa gen okenn lwaye gid-lyi Konsèy pèmèt yo mete yon ogmantasyon pòs vid separe. Si Komisyòn Konsèy la otorize, yo ka aplike yon gid kontra-lwaye yon ane oswa de lane.

Gwo Amelyorasyon Kapital

- Ogmantasyon pri lwaye akòz Amelyorasyon Kapital Gwo (amelyorasyon nan bilding yo tankou chodyèr, fenèt ak twati, ki rele MCIs) dwe retire nan pri lwaye a 30 ane apre dat ogmantasyon an vin efektif pou enkli nenpòt ogmantasyon ki akòde nan Komite Gid pou Lwaye yo. epi p ap yon ogmantasyon pri lwaye pèmanan ankò.
- Ogmantasyon nan pri lwaye akòz MCIs yo limite a pa plis pase 2% pi wo a pri lwaye lokatè a nan plas

nan moman an MCI a te bay. Nan Vil New York, sa a se yon diminyon nan yon pri lwaye ogmantasyon 6%. Nan Lwa sou pwoteksyon lokatè l'ans, sa a se yon diminyon nan yon bouchon 15%.

- Plafon 2% a aplike pou MCIs ki egziste yo pou nenpòt renouvèlman kontra lwaye ki kòmanse nan oswa apre 14 Jen 2019. Se poutèt sa, si yo te akòde yon MCI nan sèt dènye ane yo, nenpòt ogmantasyon nan lavni ki baze sou MCIs sa yo pral sijè a limit la 2% anyèl la..
- Depans MCI yo chak mwa pase sou lokatè yo pral kounye a tou pi ba paske fòmil la pou kalkile depans chanje. Peryòd amortisman an pou MCIs yo te pwolonje a 12 ane pou bilding ki gen 35 oswa mwens inite ak 12,5 ane pou bilding ki gen plis pase 35 inite.
- Fado pou detèmine ki sa ki konsidere kòm yon ICM chanje anpil ak depans sa yo apwouve pou ICM yo pral baze sou yon orè pri rezonab ki pral kreye pa UNHCR.
- HCR pral chak ane enspekte ak verifye 25% nan tout MCIs apwouve yo.

Kontwòl Lwaye

- Ogmantasyon pri lwaye pou lokatè yo nan apatman lwaye kontwole yo pral kounye a ap kalkile lè yo kalkile yon mwayèn sou ogmantasyon dènye senk ane yo pou lwe renouvèlman lwe estabilize lwe yo, tabli pa Komite a Gid pou Lwaye.
- Lokatè ki lwe kontwole yo p'ap peye ankò oswa yo gen lwaye yo ogmante pa pase gaz nan tout chaj yo.

hcr.ny.gov

Liy enfòmasyon lwaye 718-739-6400

RuthAnne Visnauskas, Komisyònè/CEO

2/10/2019



Apèsi

Lwa Pwoteksyon Lokatè & Stabilite Lojman 2019

Amelyorasyon Apatman Endividyèl

- Ogmantasyon pri lwaye akòz Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAIs) dwe retire nan pri lwaye a 30 ane apre dat ogmantasyon an vin efektif pou enkli nenpòt ogmantasyon ki akòde nan Konsèy la Gid pou Lwaye yo epi yo p ap yon ogmantasyon lwaye pèmanan ankò.
- Ogmantasyon nan lwaye akòz IAIs yo limite fòmil sa a: maksimòm de \$ 15,000 nan amelyorasyon sou yon peryòd 15-ane nan pa plis pase twa IAIs separe.
- Pwopriyetè yo dwe klè vyolasyon danjere nan apatman anvan yo aplike yon ogmantasyon pri lwaye IAI.
- IAIs ranpli pandan y ap yon apatman ki okipe yo dwe pwouve pa konsantman enfòmè ekri ak Uploaded pa mèt kay la nan yon baz done santralize.
- Depans yo IAI chak mwa pase sou lokatè yo pral kounye a tou pi ba paske fòmil la pou kalkile depans chanje. Peryòd amòtisman pou IAIs yo te pwolonje a 14 ane pou bilding ak 35 oswa mwens inite ak 15 ane ak bilding ki gen plis pase 35 inite.

Sichaj Lwaye

- Lokatè kounye a gen sis ane pou reklame yon sichaj lwaye. Anvan sa, yon lokatè te kapab sèlman fè reklamasyon ke yo te peye twòp lajan nan yon fenèt kat ane ak reklamasyon domaj pou peryòd kat ane sa a.
- Peryòd pou yon lokatè ka resevwa domaj, ki gen ladan triplet (trip) domaj, kòm yon rezilta nan yon overcharge volontè, ki te pwolonje a sis ane.
- Pwopriyetè yo pa kapab evite domaj triplè yo senpleman paske yo ranbouse yon twòp frè apre yon plent te depoze.

Dispozisyon Okipasyon Pwopriyetè

- Pwopriyetè yo ki chwazi pou yo rete nan yon bilding yo posede ka okipe kounye a yon inite lwaye reglemante pou tèt yo oswa manm fanmi yo. Rezidan ki te nan plas pou 15 ane oswa ki granmoun aje oswa ki enfim gen pwoteksyon adisyonèl dapre chanjman ki fèt nan dispozisyon lokatè pwopriyetè.

Lojman Sekirize ki pa la pou fè Pwofi

- Sèten kòporasyon san bi likratif lwe apatman ki lwe dapre kontra gouvènman an pou bay moun ki vilnerab oswa moun ki gen andikap oswa moun ki sanzabri oswa ki gen risk pou sanzabri ak rezidan yo resevwa pwoteksyon lokatè anba lwa estabilizasyon lwaye a.

Dekontwòl Lwaye Elve/Revni Wo

- Apatman yo pa kapab retire yo nan estabilizasyon lwaye paske pri lwaye yo depase yon sèten kantite oswa paske revni lokatè a monte pi wo pase yon sèten kantite.
- Yo anile dispozisyon pou lwaye a pou lwaye a pou yon apatman, lè pri lwaye a pou apatman an lè pri lwaye apatman an te travèse yon papòt etabli ak apatman an te vin vid.
- Pwovizyon dekontrole pòs vid ki gen gwo revni, ki mete fen nan règleman lwaye pou yon apatman lè revni yon lokatè a se \$ 200,000 oswa pi wo nan de ane kalandriye yo anvan yo ak lwaye pou apatman sa a janbe lòt yon papòt etabli, ki te anile.
- Gen yon eksepsyon pou mache inite pousantaj ak yon rediksyon taks 421-a (16), ki pral kontinye trete yo jan yo te anba vèsyon an anvan nan lwa a.
- Inite ke yo te legalman dereglemente anvan 14 Jen 2019 rete dérèglementé.