



איבערבליק

האזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט (Housing Stability & Tenant Protection Act, HSTPA) פון 2019

איז א פארצווייגטע אפדעיט פון ניו יארק'ס רענט רעגולאציע געזעצן.

די פאלגנדע איז אן איבערבליק פון טייל פון די וויכטיגסטע ענדערונגען און זייער ווירקונג אויף רענט רעגולירטע טענענטס:

פרעפערענשל רענט

- אויב איר זענט א רענט סטאביליזירטע טענענט און אייער לענדלארד האט אייך פארגעשלאגן א נידריגערע רענט ווי דער לעגאלע רעגולירטע רענט, האט איר א פרעפערענשל רענט.
- טענענטס וואס באצאלן א פרעפערענשל רענט אום יוני 14, 2019, נישט קיין חילוק אויב זייער ליעס האט זיך אנגעהויבן איידער, אויף, אדער נאך דעם דאטום, קענען נישט האבן דער רענט געהעכערט צו דער לעגאלע רעגולירטע רענט ביי זייער נעקסטע ליעס באנייאונג.
- איינמאל א טענענט פארלאזט א דירה, קען דער אייגנטומער געזעצליך רעכענען ביז דער לעגאלע רעגולירטע רענט פון די נעקסטע טענענט, אויסער אונטער זייער באגרעניצטע אומשטענדן.

וועיקענסי העכערונגען

- אייגנטומערס קענען מער נישט ארויפלייגן קיין 20% העכערונג אויף א דירה רענט ביי וועיקענסי. ווייטער, איז קיין שום רענט גיידליינס באורד נישט ערלויבט צו באשטימען א באזונדערע וועיקענסי העכערונג. אויב באפולמעכטיגט דורך די באורד, קען אן איין אדער צוויי יאריגע ליעס גיידליין ארויפגעלייגט ווערן.

גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI)

- העכערונגען אין רענט צוליב גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען (פארבעסערונגען דורכאויס א געביידע אזויווי בוילערס, פענסטערס און דעכער, באקאנט אלס MCI'ס) מוזן אראפגענומען ווערן פון די רענט 30 יאר נאך דעם דאטום וואס דער העכערונג איז אריין אין קראפט אריינגערעכנט סיי וועלכע העכערונגען וואס דער ארטיגע רענט גיידליינס באורד האט געגעבן און וועט מער נישט זיין א פערמענאנט רענט העכערונג.
- העכערונגען אין רענט צוליב MCI'ס זענען באגרעניצט צו נישט מער ווי 2% איבער די טענענט'ס רענט וואס איז געווען

רענט קאנטראל

- רענט העכערונגען פאר טענענטס אין רענט קאנטראלירטע דירות וועלן יעצט ווערן אויסגערעכנט דורך אויסרעכענען דאס דורכשניט פון די לעצטע פינף יאר' ווערד פון העכערונגען פאר רענט סטאביליזירטע באנייאונגס ליעסעס, באשטימט דורך דער רענט גיידליינס באורד.
- רענט קאנטראלירטע טענענטס וועלן מער נישט באצאלן אדער האבן זייער רענט געהעכערט דורך אריבערגעפירטע רעכענונגען.

אין פלאץ ביים צייט וואס די MCI איז געגעבן געווארן. אין ניו יארק סיטי, איז דאס א נידערונג פון א 6% רענט העכערונג מאקסימום. אין עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט קאונטיס, איז דאס א נידערונג פון א 15% מאקסימום.

- דער 2% מאקסימום גייט אויך אן פאר MCI'ס פאר סיי וועלכע באנייאונגס ליעס אנגעהויבן אויף אדער נאך יוני 14, 2019. דעריבער, אויב א MCI איז געגעבן געווארן פאר די לעצטע זיבן יאר, וועלן סיי וועלכע צוגעקומענע העכערונגען באזירט אויף די MCI'ס זיין אויסגעשטעלט צו די 2% יערליכע מאקסימום.
- די מאנאטליכע MCI קאסטן אריבערגעפירט צו טענענטס וועלן אויך זיין נידריגער יעצט וויבאלד די פארמולא צו אויסרעכענען די קאסטן האט זיך געטוישט. די אויסשפרייטונג צייט אפשניט פאר MCI'ס איז פארלענגערט געווארן צו 12 יאר פאר געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער יוניטס און צו 12.5 יאר פאר געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס.
- די יאך פון באשטימען וואס קוואליפיצירט אלס אן MCI האט זיך באדייטנד געטוישט און די קאסטן באשטעטיגט פאר MCI'ס וועלן זיין באזירט אויף א נארמאלע קאסטן סקעדזשועל וואס וועט ווערן געמאכט דורך HCR.
- HCR וועט יערליך איבערקוקן און אודיט'ן 25% פון אלע באשטעטיגטע MCI'ס.

hcr.ny.gov

רענט אינפארמאציע ליניע 718-739-6400

אויבערבליק

האזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט 2019 פון (Housing Stability & Tenant Protection Act, HSTPA)

נאן-פראפיט פארזיכערטע האזינג

- געוויסע נאן-פראפיט ביזנעסער וועלכע ליעס'ן רענט סטאביליזירטע דירות אין איינקלאנג מיט רעגירונגס קאנטראקטס צו ארויסהעלפן הילפלאזע מענטשן אדער מענטשן מיט דיסאביליטיס אדער מענטשן וועלכע זענען געווען היימלאז אדער זענען אין געפאר פון זיין היימלאז און זייער איינוואוינער ווערן געגעבן וואוינונג שייך אונטער די רענט סטאביליזירונג געזעץ.

הויכע רענט/הויכע אינקאם די-קאנטראל

- דירות קענען מער נישט אראפגענומען ווערן פון רענט סטאביליזירונג צוליב דעם אז זייער רענטס שטייגן איבער א געוויסע סומע אדער צוליב די טענענט'ס אינקאם שטייגט איבער א געוויסע סומע.
- די הויכע רענט וועיקענסי די-קאנטראל באדינגונג, אויפהערנדיג רענט רעגולאציע פאר א דירה ווען די רענט פאר יענע דירה גייט אריבער א באשטימטע גרעניץ און די יוניט ווערט ליידיג, איז צוריקגעצויגן געווארן.
- די הויכע אינקאם וועיקענסי די-קאנטראל באדינגונג, אויפהערנדיג רענט רעגולאציע פאר א דירה ווען א טענענט'ס אינקאם איז \$200,000 אדער העכער אין די צוריקגייענדע צוויי קאלענדאר יארן און רענט פאר יענע דירה איז אריבער א באשטימטע גרעניץ, איז צוריקגעצויגן געווארן.
- עס איז דא אן אויסנאם פאר מארקעט ראטע יוניטס מיט א 421-a(16) שטייער עבעיטמענט, וועלכע וועט פארזעצן צו באהאנדלן ווערן אזוי אונטער די פריערדיגע ווערסיע פון די געזעץ.
- יוניטס וועלכע זענען לויט'ן געזעץ די-רעגולירט געווארן איידער יוני 14, 2019 בלייבן די-רעגולירט.

איינצלע דירה פארבעסערונגען (IAI)

- העכערונגען אין רענט צוליב איינצלע דירה פארבעסערונגען (IAI) מוזן אראפגענומען ווערן פון די רענט 30 יאר נאך דעם דאטום וואס דער העכערונג איז אריין אין קראפט אריינגערעכנט סיי וועלכע העכערונגען וואס דער ארטיגע רענט גיידליינס באורד האט געגעבן און וועט מער נישט זיין קיין פערמענאנטע רענט העכערונג.
- העכערונגען אין רענט צוליב IAI'ס זענען באגרעניצט צו די פאלגנדע פארמולא: א מאקסימום פון \$15,000 אין פארבעסערונגען איבער א 15-יאר צייט אפשניט אין נישט מער ווי דריי באזונדערע IAI'ס.
- אייגנטומערס מוזן אוועקנעמען געפארפולע פארלעצונגען איידער'ן ארויפלייגן אן IAI רענט העכערונג.
- IAI'ס געענדיגט בשעת א דירה איז באוואוינט מוז ווערן אויפגעוויזן דורך אינפארמירטע שריפטליכע צושטימונג און אפלאודעד דורך דער אייגנטומער צו א צענטראלע דאטא-באזע.
- די מאנאטליכע IAI קאסטן אריבערגעפירט צו טענענטס וועלן אויך זיין נידריגער יעצט וויבאלד די פארמולא צו אויסרעכענען די קאסטן האט זיך געטוישט. די אויסשפרייטונג צייט אפשניט פאר IAI'ס איז פארלענגערט געווארן צו 14 יאר פאר געביידעס מיט ווי ווייניגער 35 יוניטס און צו 15 יאר פאר געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס.

רענט איבערשטייגונגען

- טענענטס האבן יעצט זעקס יאר צו קלעימ'ען א רענט איבערשטייגונג. פריער, האט א טענענט נאר געקענט קלעימ'ען אן איבערשטייגונג דערין א פיר-יאר צייט ראם און קלעימ'ען שאדנס פון די פיר-יאר צייט אפשניט.
- די צייט אפשניט פאר וועלכע א טענענט קען באקומען שאדנס, אריינגערעכנט דרייפאכיגע שאדנס, אלס רעזולטאט פון אן איבערשטייגונג בכוונה, איז פארלענגערט געווארן צו זעקס יאר.
- אייגנטומערס קענען מער נישט פארמיידן דרייפאכיגע שאדנס בלויז צוליב דעם אז זיי צאלן צוריק אן איבערשטייגונג נאך א קלאגע ווערט גע'פיל'ט.

אייגנטומער וואוינונג באדינגונגען

- אייגנטומערס וואס וועלן אויס צו וואוינען אין זייער אייגענע געביידע קענען יעצט נאר נוצן איין רענט רעגולירטע יוניט פאר זיך אדער זייער פאמיליע מיטגלידער. איינוואוינער וואס וואוינען שוין דארט פאר 15 יאר אדער זענען עלטער אדער דיסעביעלד האבן צוגעקומענע שייך אין איינקלאנג מיט ענדערונגען אינעם אייגנטומער וואוינונג באדינגונגען.