

FÈY ENFÒMASYON



YON PIBLIKASYON NAN DIVIZYON LOJMAN AK
RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ ETA NEW YORK
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

1 Estabilizasyon ak Kontwòl Lwaye

Entwodiksyon

Yon kantite kominote nan Eta New York gen pwogram règleman lwaye ke yo rele li kontwòl lwaye ak estabilizasyon lwaye. De aspè nan règleman lwaye yo se pwoteje lokatè nan bilding prive yo de ogmantasyon lwaye ilegal ak pèmèt mèt pwopriyete yo kenbe bilding yo pandan y ap ka akonpli yon pwofi rezonab.

Kontwòl Lwaye se pi ansyen sistèm nan règleman lwaye. Li dat tounen nan akòz mank nan lojman imedyatman apre Dezyèm Gè Mondyal la epi jeneralman aplike nan bilding konstwi anvan 1947. Estabilizasyon lwaye jeneralman kouvri bilding ki te bati apre 1947 ak anvan 1974, ak apatman yo retire nan kontwòl lwaye. Li kouvri tou bilding ki resevwa benefis taks J-51, 421-a ak 421-g. Pwogram benefis taks sa yo gen pwòp règleman espesifik yo sou ki apatman yo kouvri. Deyò Vil New York, estabilizasyon lwaye yo rele l tou ETPA, epi li aplikab nan kèk lokalite nan konte Nassau, Westchester ak Rockland. Avèk pwomosyon Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) nan dat 14 jen 2019, nenpòt ki lokalite nan Eta New York kapab adopte yon estabilizasyon lwaye si yo fè "yon deklarasyon ijans" konsènan apatman ki disponib nan lokalite sijè a dapre Ijans lan. Lokatè Pwoteksyon Lwa (ETPA) nan 1974. "Yon deklarasyon ijans" ka fèt si pousantaj pòs vid pou akomodasyon lojman yo oswa yon klas nan lojman akomodasyon nan tankou minisipalite a se mwens pase senk pousan.

Se responsablite lokalite a pou sekirize ak jwenn yon sondaj sou aranjman lojman yo pou detèmine egzistans yon ijans.

Anvan 14 Jen 2019, lwa yo lwaye bay pou déréglèmentation nan apatman ki baze sou pri lwaye depase yon papòt sèten oswa ki baze sou revni okipan yo ak pri lwaye depase sèten limit. Dapre HSTPA, fòm sa yo nan déréglèmentation yo te aboli kòm nan, 14 Jen 2019.

STABILIZASYON LWAYE

Estabilizasyon lwaye bay pwoteksyon lokatè yo san limit sou kantite lajan lwaye a ogmante. 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. Lwaye yo ka renouvle pou yon manda youn oswa de ane, de chwa lokatè a. Lokatè yo kapab pote plent ki enpòtan sou yon varyete fòm ki te kreye pa Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote (DHCR). DHCR oblije sèvi plent lan sou pwopriyete a, ranmase prèv ak Lè sa a, bay yon lòd ekri ki se sijè a apèl.

Si yo vyole dwa yon lokatè, DHCR kapab redwi pri lwaye yo epi preleve sanksyon sivil kont pwopriyetè a. Pri lwaye yo ka redwi si sèvis yo pa konsève. Nan ka sichaj, DHCR kapab evalye sanksyon enterè oswa domaj triplè yo peye lokatè a.

Lwaye Ogmante

Komite Gid pou Lwaye yo (youn nan Vil New York ak youn nan konte Nassau, Westchester, ak Rockland). Direktiv sa yo tabli yon fwa pa ane epi yo efikas pou renouvèlman kòmanse 1ye oktòb chak ane. Efektif 14 Jen 2019, pa gen okenn pousantaj legal pòs vid ak pa gen okenn direktiv lwaye to pòs vid pòs la. Sepandan, si règleman lwaye yo otorize, yon kontra-lwaye yon-oswa-de-ane kapab tou ap aplike nan pòs vid.

Tou de nan vil New York ak nan kominote ki kouvri ETPA yo, pri lwaye yo ka ogmante pandan peryòd la kontra-lwaye nan nenpòt youn nan twa fason sa yo, osi lontan ke kontra lwaye a bay pou koleksyon an nan yon ogmantasyon pandan tèm nan kontra-lwaye:

1. avèk konsantman ekri lokatè a nan lokatè, si pwopriyetè a ogmante sèvis oswa ekipman, oswa fè amelyorasyon nan yon apatman;
2. avèk apwobasyon DHCR, si pwopriyetè a enstale yon gwo amelyorasyon kapital nan tout bilding lan; oswa
3. nan ka difikilte avèk apwobasyon DHCR.

Sichaj Lwaye

Pou lwaye apatman estabilize, pwopriyetè yo ka bay lòd pou ranbouse depans lwaye yo kolekte ki baze sou yon twouvay nan yon sichaj lwaye. Yon twouvay ke DHCR fè nan yon sichaj lwaye pwopriyetè fè volontèman ka lakòznan evalyasyon domaj (trip) peyab a lokatè a. Avèk pasaj HSTPA, koleksyon lwaye anplis te ogmante de kat a sis ane ak peryòd jeneral revizyon istwa lwaye a (sijè a eksepsyon) ogmante de kat ane a sis ane. Plent ke Pre-HSTPA te depoze yo pral revize an akò avèk lwa ki anvigè nan moman depozisyon an, sa ki limite revizyon lwaye an a kat ane.

Rediksyon Lwaye pou Diminye nan Sèvis

Pri lwaye yo ka redwi si pwopriyetè a pa bay sèvis ki nesèsè yo, oswa echwe yo fè reparasyon ki nesèsè pou yon apatman endividyèl oswa sou yon baz bilding-lajè. Egzanp de kondisyon sa yo se mank de chalè/dlo cho, zòn komen sanitè (koulwa, gwoup), ak kadna pòt kase. Si yon lokatè resevwa yon rediksyon lwaye nan DHCR, pwopriyetè a pa ka kolekte okenn pri lwaye ogmante jiskaske sèvis yo retabli ak DHCR remete lwaye a.

Arasman

Lalwa entèdi asèlman lokatè ki gen lwaye reglemante. Pwopriyetè yo jwenn koupab nan aksyon entansyonèl pou fòse yon lokatè pou kite yon apatman ka refize ogmante lwaye legal epi yo ka sijè a tou de sivil ak kriminel penalite. Pwopriyetè yo jwenn koupab nan arasman lokatè yo sijè a amann.

Anrejistreman Lwaye

Nan 90 jou apre yon apatman premye vin sijè a lwaye estabilizasyon, yon pwopriyetè yo gen obligasyon pou ranpli yon premye enskripsyon. Apre premye enskripsyon an, pwopriyetè yo dwe depoze yon deklarasyon anrejistreman anyèl pou bay lwaye 1ye Avril pou chak inite epi bay lokatè yo yon kopi fòm enskripsyon apatman an.

KONTWÒL LWAYE

Kontwòl lwaye limite lwaye a yon pwopriyetè ka fè ou peye pou yon apatman epi li mete restriksyon sou dwa nenpòt mèt kay pou mete lokatè yo deyò. Lokatè yo gen dwa tou pou resevwa sèvis esansyèl. Pwopriyetè pa oblije ofri renouvèlman lwe, kòm lokatè yo konsidere kòm "legal" lokatè. Lokatè yo ka pote plent enpòtan yo sou yon varyete fòm DHCR ki kreye. DHCR oblije sèvi plent lan sou pwopriyetè a, ranmase prèv epi ka bay yon lòd ekri ki se sijè a apèl.

Si yo vyole dwa yon lokatè, DHCR kapab redwi pri lwaye yo epi preleve sanksyon sivil kont pwopriyetè a. Pri lwaye yo ka redwi si sèvis yo pa konsève. Nan ka twòp, DHCR kapab etabli lwaye koleksyon legal la.

Lwaye Ogmante

Nan Vil New York, kontwòl lwaye opere anba sistèm Lwaye de Baz Maksimòm (MBR). Yon lwaye baz maksimòm etabli pou chak apatman ak ajiste chak dezan pou reflete chanjman nan depans fonksyonman. Pwopriyetè yo, ki sètifye ke yo ap bay sèvis esansyèl e yo te retire vyolasyon yo, gen dwa pou yo ogmante pri lwaye pi piti swa mwayèn nan senk dènye rekòmandasyon lwaye anyèl Komisyon Konsèy Lwaye pou lwaye renouvèlman yon ane oswa 7.5 pousan chak ane jiskaske yo rive nan MBR la. Lokatè yo kapab konteste ogmantasyon yo pwopoze a poutèt rezon bilding lan genyen oswa depans pwopriyetè a pa garanti yon ogmantasyon.

Deyò Vil New York, Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominotè Eta New York (DHCR) detèmine kantite maksimòm kantite lajan lwaye ki ogmante nan lwaye kontwole lwaye a sijè a limit nan tablo konsèy anyèl la ogmante. Pwopriyetè yo ka aplike pou ogmantasyon sa yo detanzantan.

Pri lwaye yo kapab ogmante tou nan nenpòt youn nan twa fason, tou de anndan ak deyò Vil New York:

1. avèk konsantman enfòmè ekri lokatè a ki nan kay la, si pwopriyetè a ogmante sèvis oswa ekipman, oswa fè amelyorasyon nan yon apatman;
2. avèk apwobasyon DHCR, si pwopriyetè a enstale yon gwo amelyorasyon kapital nan tout bilding lan; oswa
3. nan ka difikilte avèk apwobasyon DHCR.

Sichaj Lwaye

Pou apatman lwaye kontwole yo, plent lokatè yo soumèt yo pral lakòz nan yon lòd DHCR ki etabli maksimòm Lwe koleksyon an epi dirije ke nenpòt ki chaje adisyonèl ranbouse pou yon peryòd ki pa pi plis pase de ane anvan ou depoze plent lan. Si ranbousman an pa fèt, lokatè a ka ale nan tribinal pou kalkile sichaj la epi ranfòse lòd la.

Rediksyon Lwaye pou Diminye nan Sèvis

Tanpri, gade nan seksyon an pi wo a sou pri lwaye Estabilizasyon.

Arasman

Tanpri, gade nan seksyon an pi wo a sou pri lwaye Estabilizasyon.

Anrejistreman Lwaye

Apatman ki sijè pou Kontwòl Lwaye pa oblije anrejistre chak ane nan DHCR.

Sous:

Kòd Estabilizasyon Lwaye Vil New York

Règleman Pwoteksyon Lokatè

Règleman sou Degèpisman ak Lwaye Eta New York

Règleman sou Degèpisman ak Lwaye Eta New York

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