



פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון די אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי רינעל אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

#04 ליעס באנייאונג אין רענט סטאביליזירטע דירות

אין א בליק

דער פאקט בלאט ערקלערט די פאליסיס אונטער באנייאונג ליעסעס פאר טענענטס וואס ווילן בלייבן אין רענט-סטאביליזירטע דירות.

באדייטן

אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR): איז דער ניו יארק סטעיט אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, האלט אן און באשיצט אפארדעבל האווינג און ענפארסירט דער סטעיטס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע געזעצן.

רענט גיידליינס באורד (RGB): יעדע מאניסיפאליטעט וואס פירט איין רענט סטאביליזאציע מאכט א רענט גיידליינס באורד (RGB) וואס באשטימט דער ערלויבטע ראטעס פאר רענט העכערונגען אין רענט סטאביליזירטע דירות.

רענט סטאביליזאציע: אנווייזונגען וואס שטעלן צו באשיצונגען פאר טענענטס אויסער באגרעניצונגען אויף דער סומע פון די רענט. טענענטס זענען בארעכטיגט צו באקומען פארלאנגטע סערוויסעס, צו באנייען זייער ליעסעס, און מעגן נישט ווערן ארויסגעווארפן אויסער צוליב סיבות וואס זענען ערלויבט לויט דער געזעץ. ליעסעס קענען ווערן באנייט פאר א טערמין פון איינס אדער צוויי יאר, לויטן טענענטס אויסוואל.

סיכום און הויכפונקטן

טענענטס קענען אויסוועלן אן איינס- אדער צוויי-יאריגע באנייאונג ליעס אויף א ראטע באשטומט דורך דער לאקאלע רענט גיידליינס באורד. דער אייגנטומער מוז צושטעלן דער באנייאונג ליעס אויף א בויגן פון דער אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (DHCR), אדער אויף א באשטעטיגטע בויגן ענליך צום DHCR בויגן. דאס איז וויאזוי א ליעס ווערט באנייט.

<ul style="list-style-type: none"> אין ניו יארק סיטי, מוז דער אייגנטומער שיקן דורך פאסט אדער ברענגען פערזענליך א <i>DHCR</i> באנייאונג ליעס בויגן (RTP-8) צווישן 90 און 150 טעג איידער דער יעצטיגע ליעס לויפט אויס. אינדריסן פון ניו יארק סיטי, מוז דער אייגנטומער אונטערשרייבן מיטן דאטום א באנייאונג מעלדונג (RTP-8 ETPA), און עס דערנאך שיקן דורך סערטיפייד פאסט צווישן 90 און 120 טעג איידער דער יעצטיגע ליעס לויפט אויס. נאך זיי באקומען דער באנייאונג בריוו, האבן טענענטס 60 טעג צו אויסוועלן א ליעס טערמין, אונטערשרייבן דעם ליעס, און עס צוריקשיקן צום אייגנטומער. ווען א טענענט שרייבט אונטער דער באנייאונג ליעס בויגן און שיקט עס צוריק צו דער אייגנטומער, מוז דער אייגנטומער צוריקשיקן דער גענצליך אונטערגעשריבענעם קאפיע מיטן דאטום צו דער טענענט ביז 30 טעג. 	<p>פראצעדור</p>
<p>א באנייאונג זאל אריינגיין אין קראפט אויף אדער נאך דער דאטום וואס איז אונטערגעשריבן און צוריקגעשיקט צום טענענט — אבער עס זאל זיך נישט אנהויבן איידער דער אויסלויף דאטום פון דער יעצטיגע ליעס.</p>	<p>גילטיגע דאטום</p>
<p>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 ליעס פון דער טענענט, זאל דער טענענט נאך אלס באצאלן דעם נייעם רענט. דער טענענט קען איינגעבן א "טענענטס קלאגע פון אייגנטומערס פארפעלונג צו באנייען ליעס און/אדער פארפעלן צו געבן א קאפיע פון אונטערגעשריבענע ליעס" (DHCR בויגן RA-90).</p>	<p>אייגנטומער שיקט נישט צוריק קיין אונטערגעשריבענע ליעס בויגן</p>
<p>פאר NYC דירות: ניו יארק סיטי ליעס ריידער פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס אינדריסן פון NYC: עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט (ETPA) סטאנדארד ליעס ביילאגעס פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס די דאקומענטן שילדערן די רעכטן און פליכטן פון טענענטס און אייגנטומערס אונטער די רענט סטאביליזאציע געזעץ.</p>	<p>באנייאונג בויגנס מוזן ענטהאלטן די פאלגנדע דאקומענטן:</p>



פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון די אפטיילונג פון האזינג און קאמיוניטי רינעל אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

#04 ליעס באנייאונג אין רענט סטאביליזירטע דירות

געווענליך, מוז מען צושטעלן באנייאונג ליעסעס פאר טענענטס וועלכע וואוינען אין רענט סטאביליזירטע דירות. ליעסעס קענען ווערן באנייט פאר א טערמין פון איינס אדער צוויי יאר, לויטן אויסוואל פונעם טענענט און איז אויף א ראטע באשטימט דורך דער לאקאלע רענט גיידליינס באורד. דער באנייאונג ליעס אפער מוז ווערן געמאכט אויף א בויגן אנטוויקלט דורך אדער אויף אן ענליכע בויגן באשטעטיגט דורך דער אפטיילונג פון האזינג און קאמיוניטי באנייאונג.

דער ליעס באנייאונג פראצעדור

1. אין ניו יארק סיטי, מוז דער אייגנטומער געבן געשריבענע מעלדונג פון באנייאונג דורך פאסט אדער פערזענליך נישט מער ווי 150 טעג און נישט ווייניגער ווי 90 טעג איידער דער אנגייענדע ליעס לויפט אויס אויף א *DHCR* באנייאונג ליעס בויגן (*RTP-8*).
- פאר טענענטס אינדרויסן פון ניו יארק סיטי, מוז אן אייגנטומער ערשט אונטערשרייבן מיט'ן דאטום דער באנייאונג מעלדונג (*RTP-8 ETPA*), און דאן עס שיקן דורך סערטיפייד פאסט נישט מער ווי 120 טעג און נישט ווייניגער ווי 90 טעג איידער דער אנגייענדע ליעס לויפט אויס.
2. נאך דער באנייאונג אפער ווערט געמאכט, האט דער טענענט 60 טעג צו אויסוועלן א ליעס טערמין, אונטערשרייבן דער ליעס, און עס צוריקשיקן צום אייגנטומער. פאר טענענטס אינדרויסן פון ניו יארק סיטי, מוז דער ליעס צוריקגעשיקט ווערן צו דער אייגנטומער דורך סערטיפייד פאסט. אויב דער טענענט נעמט נישט אן דער באנייאונג ליעס אפער ביז דער 60-טאג צייט אפשניט, קען דער אייגנטומער זיך אפזאגן פון באנייען דער ליעס און קען אויך ווייטער גיין אין געריכט נאך דער אויסלויף פון דער יעצטיגע ליעס, צו ארויסשיקן דער טענענט.
3. ווען א טענענט שרייבט אונטער דער באנייאונג ליעס בויגן און שיקט עס צוריק צום אייגנטומער, מוז דער אייגנטומער צוריקשיקן דער גענצליך אונטערגעשריבענע מיט'ן דאטום קאפיע צו דער טענענט ביז 30 טעג. א באנייאונג זאל אריינגיין אין קראפט אויף אדער נאך דער דאטום וואס איז אונטערגעשריבן און צוריקגעשיקט צום טענענט אבער נישט איידער דער אויסלויף דאטום פון דער אנגייענדע ליעס. אין אלגעמיין, קען דער ליעס און סיי וועלכע רענט העכערונג זיך נישט אנהויבן צוריקצואוועגס. **(זע ביישפיל #1 אונטן)**

אנדערע באטראכטונגען

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 ליעס פון דער טענענט, זאל דער טענענט נאך אלס באצאלן דער נייע רענט, און קען איינגעבן דער "טענענט" ס קלאגע פון אייגנטומער'ס פארפעלן צו באנייען ליעס און אדער פארפעלן צו געבן א קאפיע פון אונטערגעשריבענע ליעס" (*DHCR* בויגן *RA-90*).

באנייאונג ליעסעס מוזן האלטן די זעלבע טערמינען און באדינגונגען ווי דער אויסלויפנדע ליעס אויסער אויב א טויש איז נויטיג כדי צו זיין איינשטימיג מיט א געוויסע געזעץ אדער רעגולאציע. די געזעצן וואס וואלטן געטוישט די אויסלויפנדע ליעס זאל ווערן בייגעלייגט צו דער באנייאונג ליעס בויגן. **(זע ביישפיל #2 אונטן)**

ווען א טענענט באקומט דער ליעס באנייאונג בויגן, מוז א קאפיע פון אדער דער ניו יארק סיטי ליעס ריידער פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס (פאר NYC דירות) אדער דער עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט (*ETPA*) סטאנדארד ליעס ביילאגעס פאר רענט סטאביליזירטע טענענט (אינדרויסן פון NYC) ווערן בייגעלייגט. זיי וועלן ערקלערן וויאזוי דער פארגעשטעלטע רענט איז אויסגערעכנט געווארן און שילדערן די רעכטן און פליכטן פון טענענטס און אייגנטומערס אונטער די רענט סטאביליזאציע געזעץ.

סיבות נישט צו באנייען א ליעס

אן אייגנטומער קען זיך אפזאגן פון באנייען א ליעס פאר עטליכע סיבות, אפאר פון זיי זענען:

1. דער אייגנטומער אדער א מיטגליד פון דער אייגנטומער'ס נאנטע פאמיליע דארף דער דירה פאר זייער פערזענליכע באנוץ און הויפט וואוינארט. אויב דער טענענט איז א סיניאר סיטיזען, אדער באגרעניצט, זענען דא ספעציעלע אנווייזונגען [זע פאקט בלעטער אויף ספעציעלע רעכטן פון סיניאר סיטיזענס און ספעציעלע רעכטן פון באגרעניצטע מענטשן].
 2. דער דירה ווערט נישט גענוצט אלס דער טענענט'ס הויפט וואוינארט.
 3. דער אייגנטומער וויל אראפנעמען דער דירה פון די רענטאל מארקעט, אדער כדי צו אראפוארפן די געביידע פאר ווידער-אויפבויע אדער עס צו נוצן פאר אנדערע צוועקן וועלכע זענען ערלויבט דורך די געזעץ.
- אבער, ווען דער אייגנטומער שטעלט נישט צו א באנייאונג ליעס פאר איינע פון די סיבות, מוז דער אייגנטומער געבן פאר די טענענט שריפטליכע מעלדונג פון נישט-באנייאונג אין דער ליעס-צוגעשטעלטע צייט ראם געשילדערט אין "דער ליעס באנייאונג פראצעדור" אפטיילונג פון די פאקט בלאט. פארפעלונג צו געבן דער מעלדונג פאר דער טענענט אין דער צייט ראם וועט בארעכטיגן דער טענענט צו א באנייאונג ליעס.

ביישפילן

ביישפיל #1

1. מר. ריווערא'ס ליעס איז אויסגעלאפן אויף יולי 31, 2007. ער האט נישט באקומען קיין צייטליכע באנייאונג ליעס אפער און האט ווייטער פארגעזעצט צו באצאל זיין רענט פון \$800.
2. אויף מאי 15, 2008, שלאגט אים דער לענדלארד פאר א באנייאונג ליעס זיך אנצוהויבן צוריקגייענדיג צו אוגוסט 1, 2007 מיט א רענט פון \$834 פאר 1 יאר אדער \$858 פאר 2 יאר. דער צוגעקומענע \$34 רעפרעזענטירט א 4.25% העכערונג פאר 1 יאר, און דער צוגעקומענע \$58 רעפרעזענטירט א 7.25% העכערונג פאר 2 יאר.
3. אין דער סיטואציע, קען מר. ריווערא אויסוועלן דער אנהויב דאטום פון דער ליעס. ער קען פארלאנגען אז דער דאטום וואס דער ליעס הויבט זיך אן זאל זיין:
 - (a) אוגוסט 1, 2007, דער דאטום וואס עס וואלט זיך אנגעהויבן אויב א צייטליכע אפער וואלט געווען געמאכט געווארן אדער
 - (b) סעפטעמבער 1, 2008, דער ערשטער רענט באצאלונג דאטום וואס קומט פאר נישט ווייניגער ווי 90 טעג נאך דער אפער ווערט געמאכט.
4. אויב מר. ריווערא וועלט אויס אפציע (a) אדער (b), וועט דער גילטיגע אנווייזונג העכערונג זיין דער נידריגערע פון די צוויי מעגליכע ראטעס. אין דעם פאל, וועט ער זיין בארעכטיגט פאר די נידריגערע ראטעס גילטיג סעפטעמבער 1, 2008; 3% פאר 1 יאר אדער 5.75% פאר 2 יאר. נאכמער, דער העכערונג אין רענט צו \$824 פאר 1 יאר, אדער \$846 פאר 2 יאר, וועט נישט אריינגיין אין קראפט ביז סעפטעמבער 1, 2008.

1. צוויי יאר צוריק, האט מרת. קופער אונטערגעשריבן א וועיקענסי ליעס וואס האט נישט ענטהאלטן קיין שום סעיפים אדער ריידערס וועגן לעד פארב, ריסייקעלעבל מאטריאלן, פארשפעטיגונג קאסטן, אדער שטוב-באשעפענישן. ביים אויסלויף פון איר ליעס, האט איר לענדלארד צוגעשטעלט א באנייאונג ליעס וועלכע רעכנט אריין עטליכע ריידערס:

- (a) ריידער 1 (פארמיידונג פון לעד-באזירטע פעינט געפארן) פארלאנגט אז מרת. קופער זאל מעלדן דער אייגנטומער אויב א קינד אונטער 6 יאר געפינט זיך אין דער דירה.
- (b) ריידער 2 שילדערט ווי אזוי געוויסע מאטריאלן אזויווי פאפיר, קארדבאורד, קענס, באטלעך, א.ד.ג. מוזן ווערן ריסייקעלד.
- (c) ריידער 3 זאגט אז דער טענענט וועט זיין אויסגעשטעלט צו א \$20 פארשפעטיגונג קאסט אויב דער לענדלארד באקומט דער רענט נאך דער 10'טע טאג אין דער מאנאט.
- (d) ריידער 4 פארבאט צו האלטן שטוב-באשעפענישן אין דער דירה.

2. אין דער סיטואציע, זענען ריידערס 1 און 2 געזעצליכע ביילאגעס צו דער ליעס וויבאלד זיי זענען נויטיג אויסצופאלגן דער ניו יארק סיטי לעד פארב און ריסייקלינג געזעצן.

3. ריידערס 3 און 4 זענט ביילאגעס וואס קענען נישט ווערן צוגעלייגט צו די באנייאונג ליעס וויבאלד זיי ענטהאלטן באדייטנדע טוישן צו דער טערמינען און באדינגונגען פון דער וועיקענסי ליעס, וועלכע האט נישט אריינגערעכנט קיין פארשפעטיגונג קאסט אדער א שטוב-באשעפענישן סעיף. מרת. קופער קען אונטערגעשריבן די ריידער אן מוותר זיין אויף קיין שום רעכטן און קען איינגעבן א ליעס באנייאונג קלאגע.

קוועלער

ניו יארק סיטי רענט סטאביליזאציע קאוד, טייל 2523.5
טענענט שוץ רעגולאציעס, טייל 2503.5

ענליכע מאטריאל

פאקט בלאט #2

**ניו יארק סיטי ליעס ריידער און ETPA סטאנדארט
צוגעלייגטע ליעס פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס**

צו באזוכן א באראו רענט אפיס, בלויז מיט אן אפוינטמענט, ביטע קאנטאקט:

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