

FÈY ENFÒMASYON



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

5 Lwaye Vakan nan Apatman Estabilize pou Lwe

NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a eksplike kisa pou atann lè yon moun premye lwe yon apatman lwaye-estabilize.

DEFINISYON

Divizyon Renouvèlman Lojman ak Kominote (DHCR): DHCR se ajans Eta Nouyòk ki envesti nan kominote yo, prezève ak pwoteje lojman abòdab epi ranfòse lwa eta kontwòl lwaye ak estabilizasyon lwaye.

Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAIs): Lè yon pwopriyete enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman mèt kay la kapab gen dwa a yon ogmantasyon pri lwaye IAI.

Gwo Amelyorasyon Kapital (MCIs): Amelyorasyon nan tout bilding tankou chodyèr, fenèt ak twati.

Stabilizasyon lwaye: Règ sa a bay pwoteksyon a lokatè yo san limit sou kantite lwaye a. 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. Lokatè a ka chwazi yon tèm de youn oubyen de ane pou kontra-lwaye a.

REZIME AK FÈ SAYAN

Lè yon moun lwe yon apatman lwaye estabilize pou premye fwa, mèt kay la ak lokatè a siyen yon "kontra lwaye vid". Kontra lwaye sa a se yon kontra ant pwopriyete a ak lokatè a ki endike tèm yo ak Sa yo enkli longè kontra-lwaye a, ak dwa yo ak responsablite lokatè a ak mèt kay la.

Pwosesis	<ul style="list-style-type: none">• Lwa Estabilizasyon Lwaye a kite nouvo lokatè a (yo rele tou lokatèm lweyaj vakan an) chwa yon tèm yon kontra yon lane oswa de lane.• Lwa sou Estabilite Lojman ak Lwa Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) nan 2019, ki efikas 14 jen 2019, anpeche mèt pwopriyete yo nan dérèglementation apatman lwaye-estabilize lè lokatè deplase soti.• HSTPA elimine pousantaj legal pòs vid la epi li pa pèmèt Komite Gid pou Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, mèt kay la ka ajoute yon gid kontra lwaye youn oubyen de ane ki te apwouve pa yon Komisyon Konsèy Lwaye. Pwopriyete a pa ka ajoute plis pase youn nan ajisteman gid sa yo nan menm ane a.
Reasons for lwaye ogmante	<ul style="list-style-type: none">• Mèt kay la ka gen dwa lwe ogmantasyon pou IAI legal ak MCIs sou apatman ki te vid.
Lòt règ	<ul style="list-style-type: none">• Ogmantasyon pri lwaye vakan pa ka kolekte si yon Lòd DHCR diminye pri lwaye pou diminye sèvis anvigè.• Si yon apatman vid oswa vin vid pandan mèt kay la ap tann apwobasyon yon aplikasyon pou yon MCI, mèt kay la dwe notifiye nenpòt lokatè ki fèk ap rantre sou amelyorasyon ki planifye yo.

Sit entènèt: www.hcr.ny.gov

FÈY ENFÒMASYON



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

#5 Lwaye Vakan nan Apatman Estabilize pou Lwe

Lè yon moun lwe yon apatman lwaye estabilize pou premye fwa, mèt kay la ak lokatè a siyen yon LWEYAJ VAKAN. Kontra lwaye alekri sa a se yon kontra ant pwopriyetè a ak lokatè a ki deklare tèm ak kondisyon kontra lwaye a, tankou longè kontra lwaye a, ak dwa ak responsablite lokatè a ak pwopriyetè a. Lwa Estabilizasyon Lwaye a bay nouvo lokatè a (yo rele tou lokatèm lweyaj vakan an) chwa yon tèm yon kontra yon lane oswa de lane.

Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon lokatè (HSTPA) ki soti nan ane 2019 ki te 14 jen, 2019 te elimine kantite pòs legal yo epi yo pa pèmèt Komite Gid Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, si konsèy la otorize, yon gid oswa kontra-lwaye pou yon ane ka aplike epi ajoute nan lwaye legal la lokatè anvan an. Gid sa a se sijè a limit la ke pa gen plis pase yon ajisteman gid yo ka ajoute nan yon sèl ane gid. Ogmantasyon legal tanporè pou Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI) ak Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAI) ka ajoute tou nan pri lwaye a. Nou ka jwenn dènye règleman kontra-lwaye yo nan Fèy Enfòmasyon DHCR # 26.

Avèk kontra lwaye a, yon lokatè ta dwe resevwa yon avenan/Addenda Estabilizasyon Lwaye ki deklare kijan lwaye a te kalkile epi ki deklare ke tout ogmantasyon konfòm ak Lwa e ak Kòd Estabilizasyon Lwaye a. Lokatè ki ap Sòti a/Addenda ke pwopriyetè kay la fini an dwe gen detay sou kalkil ogmantasyon pri lwaye yon bilding endividyèl (IAI). Kavalye/Addenda yo dwe genyen tou yon avi pou enfòmè Lokatè ki ap sòti a gen dwa pou mande pwopriyetè a dokiman ki klarifye ak sipòte ogmantasyon IAI a, swa nan moman kontra a ap egzekite a oswa nan lespas 60 jou ekzekisyon li.

Gen lòt sitiyasyon kote diferan metòd ka itilize pou etabli pri lwaye ki gen pòs vid.

1. Si yon apatman te vid oswa tanporèman egzante sou dat baz la epi pou youn oswa plizyè ane avan sa, pwopriyetè a ka gen dwa pou ogmante pri lwaye sa yo: ogmantasyon chak dezan anplis ane ke apatman an te vid depi lè dènye lokatè a te sòti a jiskaske yo te siyen kontra lweyaj la, nenpòt ki lòt ogmantasyon legal tankou Amelyorasyon Gwo Kapital ak nenpòt amelyorasyon Apatman endividyèl ki te fèt anvan lokatè a te rantre nan kay la.
2. Si yon apatman se yon inite ki fèk konstwi oswa yon nouvo apatman paske dimansyon anvan yo te chanje anpil, pwopriyetè a gen dwa pou li mete yon lwaye premye (negosye).

Lè yon pwopriyetè enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman pwopriyetè a kapab gen dwa pou yon ogmantasyon lwaye pou IAI. Konsantman ekri pou amelyorasyon ak ogmantasyon pri lwaye a pa obligatwa pou yon apatman vid, men HSTPA mande pou DHCR enfòmè sou yon fòm pibliye DHCR.

Dapre HSTPA, nan bilding ki gen 35 inite oswa mwens, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1/168èm nan pri a nan amelyorasyon la. Nan bilding ki gen plis pase 35 inite, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1 / 180èm nan pri amelyorasyon an.

Pa gen plis pase twa IAI ogmantasyon ka kolekte nan yon peryòd 15-ane ak pri total nan amelyorasyon yo kalifye pou yon kalkil ogmantasyon pri lwaye pa ka depase \$ 15,000.

Selon Modifikasyon yo fè nan Kòd Lwaye a an 2014, ogmantasyon pri lwaye kay la pa ka kolekte si yon Lòd DHCR redwi lwaye pou diminye sèvis ki anvigè yo.

Efektif 30 Out 2010, nan Vil Nouyòk, dapre Seksyon 27-2018.1 Seksyon NYC Lojman Antretyen yon pwopriyete dwe bay chak lokatè siyen yon kontra lwaye vakan yon avi ki pibliye pa DHCR ki tabli istwa enfektasyon pinèz nan pwopriyete a pou ane anvan an. DHCR te pibliye yon avi - "Avi Divilgasyon pou Lokatè de Istwa Envestigasyon Pinèz" (DBB-N). Pou lokatè kontra-lwaye vid nan apatman yo pa sijè a estabilizasyon lwaye, yo dwe resevwa avi sa a ki siyen (DBB-N) pa lokatè a. Pou lokatè ki gen kay vid nan apatman lwaye stabilize yo, DHCR pral egzije pou avi sa a (DBB-N) tache ak tout papye lojman pou Estabilizasyon Lwe, pa pwopriyete yo, ak sèvi ansanm ak plan an ak yon kopi kontra lokasyon an sou nouvo lokatè a. Yon lokatè ki pa resevwa yon Istwa Envestigasyon Pinèz ka ranpli epi depoze yon "Plent Lokatè pou Pwopriyete a ki pa respekte regleman Istorisite Envestigasyon Pinèz la (Fòm DBB-NO).

Si yon apatman vid oswa vin vid pandan yon aplikasyon pou DHCR pou yon Ogmantasyon Lwaye Majè (MCI) annatant, pwopriyete a dwe avize tout lokatè ki fèk ap rantre de baz pou aplikasyon ki te deja ranpli a, epi lwaye a ap ogmante si yo apwouve aplikasyon MCI. Si ou pa enkli avi sa a nan ogmantasyon lwaye ki prevwa nan lokasyon pòs vid, sa pral lakòz okenn ogmantasyon MCI ke yo pa apwouve pou apatman sa a pandan peryòd kontra lokasyon an. Yon pwopriyete ki chaje ogmantasyon sa yo san notifikasyon sa a pral sijè a sanksyon.

Yon kloz notifikasyon satisfèzan MCI nan yon kontra lwaye se youn ki bay, "Yon aplikasyon pou yon Ogmantasyon Majè Lwaye pou amelyorasyon pri lwaye a te depoze sou Nimewo Dosye a. _____ ak DHCR ki baze sou travay sa yo: _____. DHCR ta dwe bay yon lòd pou ogmantasyon lwaye a, lwaye ki prevwa nan kontra a pra l ogmante an konsekans. "

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