



פאקט בלאט

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

#05 וועקענסי ליעסעס אין רענט סטאביליזירטע דירות

אין א בליק

די דאזיגע פאקט בלאט ערקלערט וואס צו ערווארטן ווען עמיצער דינגט דאס ערשטע מאל א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט.

אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי רינעל (DHCR)

אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי רינעל (DHCR): איז ניו יארק סטעיט'ס אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, פרעזערווירט און באשיצט אפארדעבעל האווינג און טוט אינפארסירן די סטעיט'ס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע געזעצן.

אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAIs): ווען אן אייגענטומער אינסטאלירט א נייער אפליינעס אדער מאכט א פארבעסערונג פאר א דירה, קען דער אייגענטומער מעגליך זיין בארעכטיגט פאר אן IAI רענט העכערונג.

מעידזשאר קעפיטעל פארבעסערונגען (MCIs): פארבעסערונגען דורכאויס א גאנצע געביידע א שטייגער ווי בילערס, פענסטער, און דעכער.

רענט סטאביליזירונג: רעגולאציעס וואס שטעלן צו באשיצונג פאר טענענטס אויסער צוימונגען אויף רענט פרייזן. טענענטס זענען בארעכטיגט צו ערהאלטן די פארלאנגטע סערוויסעס, צו באנייען זייער ליעס, און טארן נישט ווערן ארויסגעווארפן אויסער ווען דאס געזעץ ערלויבט. א טענענט מעג אויסוועלן א ליעס טערמין פון איינס אדער צוויי יאר.

סך הכל און הויכפונקטן

ווען עמיצער דינגט צום ערשטן מאל א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט, שרייבן די אייגענטומער און טענענט אונטער א "וועקענסי ליעס". דער דאזיגער געשריבענעם ליעס איז א קאנטראקט צווישן דעם אייגענטומער און דעם טענענט וואס שטעלט קלאר די טערמינען און באדינגונגען פונעם רענטל. דאס רעכנט אריין די לענג פון די ליעס, און די רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן פונעם טענענט און אייגענטומער.

<p>• די רענט סטאביליזירונג געזעץ לאזט דער טענענט (אויך גערופן "וועקענסי ליעס טענענט") אויסוועלן צווישן אן איין אדער צוויי-יעריגע ליעס.</p> <p>• די האווינג סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019, גילטיג פון יוני 14 2019, פארמיידט אייגענטומער פון דע-רעגולירן רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס ווען טענענטס ציען זיך ארויס.</p> <p>• HSTPA עלימינירט די סטאטוטורי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליין באורדס צו אוועקשטעלן א באזונדערע וועקענסי ראטע. דאך אבער איז דער אייגענטומער ערלויבט צו צולייגן אן איין אדער צוויי-יעריגע ליעס גיידליין וואס איז באשטעטיגט געווארן דורך א רענט גיידליינס באורד. דער אייגענטומער טאר נישט צולייגן מער ווי איינס פון די דאזיגע גיידליין ענדערונגען אין די זעלבע יאר.</p>	<p>רודעצארפ</p>
<p>• דער אייגענטומער קען זיין בארעכטיגט צו העכערן די רענט פאר געזעצליכע IAIס און MCIס אויף אפארטמענטס וואס זענען ליידיג.</p>	<p>טנער ראפ הביס נעגורעכעה</p>
<p>• וועקענסי ליעס רענט העכערונגען טארן נישט ווערן איינקאסירט אויב א DHCR פארארדענונג וואס רעדוצירט די רענט פאר פארמינערטע סערוויסעס איז אין קראפט.</p> <p>• אויב אן אפארטמענט איז ליידיג אדער ווערט ליידיג דורכאויס די צייט ווען דער אייגענטומער ווארט אויף א באשטעטיגונג פון אן אפליקאציע פאר אן MCI, מוז דער אייגענטומער לאזן וויסן פאר דער אריינקומענדער טענענט איבער די פלאנירטע פארבעסערונגען.</p>	<p>סעיצאלוגער ערעדנא</p>



פאקט בלאט

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

#05 וועקענסי ליעסעס אין רענט סטאביליזירטע דירות

ווען א מענטש דינגט די ערשטע מאל א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט, שרייבן די אייגענטומער און דער טענענט אונטער א וועקענסי ליעס. די דאזיגע ליעס איז א קאנטראקט צווישן דעם אייגענטומער און דעם טענענט וועלכע שטעלט קלאר די טערמינען און באדינגונגען פונעם ליעס, אריינגערעכענט די לענג פונעם ליעס, און די רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן פונעם טענענט און אייגענטומער. דער רענט סטאביליזירונג געזעץ געבט פארן נייעם טענענט, אויך גערופן וועקענסי ליעס טענענט, די אויסוואל צווישן אן איין אדער צוויי-יאריגע ליעס טערמין.

די האווינג סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019 אין קראפט פון יוני 14, 2019 עלימינירט די סטאטוטורי וועקענסי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליין באורדס צו אוועקשטעלן א באזונדערע וועקענסי ראטע. דאך אבער, אויב אויטאריזירט דורך די באורד, קען אן איין אדער צוויי יאריגע ליעס גיידליין איינגעגעבן און צוגעלייגט ווערן צום פאריגן טענענט'ס לעגאלע רענט. דער גיידליין איז אויסגעשטעלט צום באגרעניצונג אז נישט מער ווי איין גיידליין איינשטעלונג מעג ווערן צוגעלייגט אין איין גיידליין יאר. געזעצליכע צייטווייליגע העכערונגען פאר מעידזשאר קעפיטעל פארבעסערונגען (MCI) און אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAI) מעגן אויך ווערן צוגעלייגט צו די רענט. לעצטיגע ליעס גיידליינס קען מען טרעפן אין DHCR פאקט בלאט #26.

מיטן ליעס, דארף א טענענט צו באקומען א רענט סטאביליזירונג ליעס ריידער/ביילאגע וואס זאגט וויאזוי די רענט איז אויסגערעכנט געווארן און טוט פעסטשטעלן אז סיי וועלכע העכערונג גייט אין שפאן מיט די רענט סטאביליזירונג געזעץ און קאוד. די וועקענסי ליעס ריידער/ביילאגע וואס איז אויסגעפילט געווארן דורכן אייגענטומער מוז אנטהאלטן דעטאלן איבער די אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAI) רענט העכערונג חשבון. די ריידער/ביילאגע מוז אויך אנטהאלטן א מעלדונג וואס טוט אינפארמירן וועקענסי ליעס טענענטס איבער זייערע רעכטן צו פארלאנגען פונעם אייגענטומער דאקומענטאציע וואס ערקלערט די און שטיצט דעם IAI העכערונג, אדער בשעת ווען די ליעס ווערט אויסגעפירט אדער דורכאויס 60 טעג פון ווען די ליעס איז אויסגעפירט געווארן.

עס זענען פאראן אנדערע אומשטענדן ביי וועלכע עס קענען גענוצט ווערן פארשידענע מעטאדן צו אוועקשטעלן וועקענסי ליעס רענטס.

1. אויב אן אפארטמענט איז געווען ליידיג אדער צייטווייליג פריי אויפן גרונד דאטום און פאר איין אדער מער יאר בעפאר דעם, קען דער אייגענטומער זיין בארעכטיגט צו די פאלגענדע רענט העכערונגען: נאכאנאנדע צוויי יאר רענט גיידליין העכערונגען פאר יעדע צוויי יאר באזונדער וואס דער אפארטמענט איז געווען ליידיג פון די צייט וואס די לעצטע רענט סטאביליזירטע טענענט האט זיך ארויסגעצויגן ביז דאס אונטערשרייבן דעם אנגעבענדן ליעס, סיי וועלכע אנדערע געזעצליכע העכערונגען א שטייגער ווי מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונגען און סיי וועלכע אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען וואס זענען געמאכט געווארן בעפאר דעם באטרעפנדער טענענט האט זיך אריינגעצויגן.

2. אויב איז אן אפארטמענט א ניי איבערגעבויטע איינהייט אדער א נייע אפארטמענט צוליב וואס די געוועזענע דרויסנדיגע מאסן זענען גענצליך פארענדערט געווארן, קען דער אייגענטומער זיין בארעכטיגט צו שטעלן א פירסט (פארהאנדלעטע) רענט

ווען אן אייגענטומער אינסטאלירט א נייע אפליינעס אדער מאכט א פארבעסערונג אין אן אפארטמענט קען דער אייגענטומער זיין בארעכטיגט צו אן אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג (IAI) רענט העכערונג. שריפטליכע צושטימונג אויף די פארבעסערונג און רענט העכערונג ווערט נישט פארלאנגט פאר א ליידיגע אפארטמענט, אבער HSTPA טוט יא פארלאנגען אז DHCR זאל געמאלדן ווערן דערוועגן אויף א DHCR- פארטיילטע בויגן.

אין איינקלאנג מיט HSTPA, זענען רענט אין געביידעס מיט 35 איינהייטן אדער ווייניגער וואס מען וויל העכערן פאר אן IAI באגרעניצט צו 1/168 פראצענט פון די קאסטן פון די פארבעסערונגען. אין געביידעס מיט מער ווי 35 איינהייטן, איז רענט העכערונג פאר אן IAI באגרעניצט צו 1/180 פראצענט פון די קאסטן פאר פארבעסערונגען.

עס מעגן נישט איינגעמאנט ווערן מער ווי דריי IAI העכערונגען אין לויף פון א 15-יאריגע פעריאד און די גאנצע קאסטן פון די פארבעסערונגען וואס ערמעגליכט א רענט העכערונג אויסרעכענונג קען נישט איבערגיין מער ווי \$15,000.

באזירט אויף די רענט קאוד אמענדמענט פון 2014, קענען נישט וועקענסי ליעס רענט העכערונגען ווערן איינגעמאנט אויב א DHCR פארארדענונג וואס רעדוצירט רענט פאר פארמינערטע סערוויסעס איז אין קראפט.

גילטיג אוגוסט 30, 2010, אין ניו יארק סיטי, אין איינקלאנג מיט די NYC האויזינג מעינטענענטס קאוד אפטיילונג 27-2018.1 מוז אן אייגענטומער אויסשטאטן יעדן טענענס וואס שרייבט אונטער א וועקענסי ליעס מיט א מעלדונג פארטיילט דורך די DHCR וואס שטעלט פאר די פראפעסיס בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע פאר די פארגאנגענע יאר. DHCR האט פארטיילט א מעלדונג- "מעלדונג צום טענענט אויפדעקונג פון בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע" (DBB-N). פאר וועקענסי ליעס טענענטס אין אפארטמענטס וואס זענען נישט אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזירונג, דארף דער מעלדונג (DBB-N) געגעבן ווערן פארן טענענט. פאר וועקענסי ליעס טענענטס אין רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, וועט DHCR פארלאנגן אז דער נאטיץ (DBB-N) זאל ווערן בייגעלייגט צו די רענט סטאביליזירונג ליעס ריידער, דורך די אייגענטומער, און געגעבן ווערן אינאיינעם מיט די ריידער און א קאפיע פון די וועקענסי ליעס אויפן נייעם טענענט. א טענענט וואס ערהאלט נישט קיין אויסגעפילטע בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע קען אריינגעבן א "טענענט קאמפלעינט אויף אייגענטומערס פארפעלונג צו אויפדעקן בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע" (ביוגן DBB-NO).

אויב אן אפארטמענט איז ליידיג אדער ווערט ליידיג בשעת ווען אן אפליקאציע צו DHCR פאר א מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונג (MCI) רענט העכערונג איז נאך פענדיג (ווארט צו ווערן באשטעטיגט), מוז דער אייגענטומער צואוויסן טון פאר סיי וועלכע אריינקומענדע טענענט איבער די גרונדן פונעם אריינגעשיקטן אפליקאציע, און אז די רענט גייט געהעכערט ווערן אין פאל די MCI אפליקאציע ווערט אנגענומען. פארפעלן צו אריינרעכענען די מעלדונג פון צוקונפטיגע רענט העכערונג אין וועקענסי ליעסעס וועט רעזולטירן אז קיין שום MCI העכערונג וועט נישט קענען ווערן באשטעטיגט דורכאויס דעם טערמין פון די וועקענסי ליעס. אן אייגענטומער וואס בעט יא העכערונג אן אזא מעלדונג וועט זיין אויסגעשטעלט צו איבעררעכונג שטראפן.

א צופרידנשטעלנדע MCI מעלדונג זאך איז עפעס וואס שטעלט צו "אן אפליקאציע פאר א מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונג רענט העכערונג איז געווארן אריינגעגעבן אונטער דאקעט נומ. _____ מיט DHCR באזירט אויף די פאלגענדע ארבעט: _____ . אויב זאל DHCR ארויסגעבן א פארארדענונג ערלויבנדיג רענט העכערונג, וועט די רענט וואס ווערט דא אויסגערעכנט ווערן געהעכערט לויט די רעגולאציעס.

צו באזוכן א בארא רענט אפיס, בלויז מיט אן אפוינטמענט, ביטע פארבינדט אייך מיט:

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