



# פאקט בלאט

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

## #09 דינגען אן אפארטמענט - סעקיוויטי דעפאזיט און אנדערע קאסטן

א סעקיוויטי דעפאזיט איז געלט וואס א טענענט, זייער ערב אדער אנדערע דריטע פארטיי לייגט אראפ פארן אייגנטומער פון אן אפארטמענט פאר די פאררעכטונגען פון סיי וועלכע שאדענס צום אפארטמענט אויף וואס דער טענענט איז פאראנטווארטליך.

דער האווינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019 באגרעניצט די סומע פון א סעקיוויטי דעפאזיט פאר סיי וועלכע אפארטמענט צו איין חודש'ס רענט. עס איז קעגן די געזעץ פאר אן אייגנטומער צו בעטן פאר נאך א סומע געלט פונעם טענענט, ערב אדער דריטע פארטיי. אויב צוויי חדשים סעקיוויטי דעפאזיט איז גענומען געווארן פון א טענענט דורך דעם אייגנטומער ווען די אפארטמענט איז ערשט געקומען אונטער רענט סטאביליזאציע, און דער זעלבע טענענט וואוינט נאך אינעם אפארטמענט, מוז דער אייגנטומער צוריקגעבן צום טענענט די צוגעלייגטע דעפאזיט וואס איז מער ווי איין חודש'ס רענט. די נעקסטע רענט סטאביליזירטע טענענט קעגן נישט פארלאנגט ווערן צו אראפלייגן מער ווי איין חודש'ס רענט אלס סעקיוויטי דעפאזיט. דער טענענט קען אריינגעבן א "טענענט'ס קלאגע פון רענט און/אדער אנדערע ספעציפישע העכערע קאסטן אין א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט" (DHCR פארם RA-89) אויב דער אייגנטומער פארלאנגט אז דער טענענט, אן ערב, אדער סיי וועלכע דריטע פארטיי פארן טענענט זאל באצאלן מער ווי איין חודש'ס סעקיוויטי.

א געביידע אייגענטומער אדער פראפערטי מענעדזשער איז פארבאטן דורכן געזעץ צו בעטן אדער אנדערש פארלאנגען באצאלונג פון א דעפאזיט אדער אנדערע געלטער צו רעזערווירן אן אפארטמענט יוניט. אזאלכע רעזערווירן א שטוב געלטער אדער דעפאזיט, צו עס ווערט באצאלט אדער פארלאנגט פונעם טענענט, אן ערב, אדער אנדערע דריטע פארטיי, זענען קעגן די געזעץ. די פארלאנגען, געלטער, און פאדערונגען ווערן אפטמאל אנגערופן "שליסל געלט".

א בראוקער'ס קאסט איז געלט וואס ווערט פארלאנגט פארן מקח פון רענטן אן אפארטמענט יוניט. עס קען ווערן פארלאנגט און צאמגענומען דורך א לייסענסד ריעל עסטעיט מעקלער אדער סעילס פערזאן. אבער, DHCR קען באשליסן אז א רענט העכערע קאסטן איז גענומען געווארן אויב עס טרעפט אז א געביידע אייגנטומער, פראפערטי מענעדזשער, און זייער אגענט אדער ארבעטערס האבן גענומען א בראוקער'ס קאסט פארן רענטן א יוניט וואס איז אין זייער אייגנטום אדער פארוואלטונג. א קאמפעני און א ריעל עסטעיט מעקלער אדער סעילס פערזאן זענען אויך פארבאטן צו נעמען א בראוקער'ס קאסט פארן רענטן אן אפארטמענט יוניט וואס איז אינעם אייגנטום אדער פארוואלטונג פון א געביידע אייגנטומער אדער פראפערטי מענעדזשער מיט וועמען דער קאמפעני, מעקלער אדער סעילס פערזאן איז פארבינדן.

ווען א ליעס ווערט באנייט אויף א העכערע רענטל סומע, אדער דער רענט גייט ארויף דורכאויס דעם טערמין פון א ליעס, קען דער אייגנטומער נעמען נאך געלט פונעם טענענט צו ארויפברענגען די סעקיוויטי דעפאזיט צו די נייע חודשליכע רענט. כאטש א טענענט קען זיין פטור פון באצאלן א ליעס העכערונג צוליב זיין אדער איר סיניאר סיטיזאן רענט העכערונג פטור (Senior Citizen Rent Increase Exemption - SCRIE) אדער דיסאביליטי רענט העכערונג פטור (Disability Rent Increase Exemption - DRIE) דארף דער טענענט נאכאלס באצאלט די געהעכערטע סעקיוויטי.

דער סעקיוויטי דעפאזיט מוז ווערן געהאלטן דורכן אייגנטומער אין אן אקאונט וואס רעכנט ריבית אין א ניו יארק סטעיט באנק. דער אייגנטומער מוז מעלדן פארן טענענט דעם נאמען און אדרעס פונעם באנק און באצאלן פארן טענענט די פולע יערליכע ריבית, ווייניגער 1% פונעם סעקיוויטי דעפאזיט פער יאר פארן אייגנטומער'ס אדמיניסטראטיווע קאסטן. דער טענענט קען אויסוועלן אויב די ריבית זאל ווערן אראפגערעכנט פונעם רענט, ווערן געהאלטן אין טראסט ביזן ענדע פון טענענסי, אדער ווערן געצאלט איינמאל ביים ענדע פון יעדעס יאר.

א סעקיוריטי דעפאזיט זאל נישט ווערן גענוצט אלס די רענט פונעם לעצטן חודש. ביים ענדע פונעם ליעס, אויב דער טענענט האט אויפגעהאלטן די טערמינען און באדינגונגען פונעם ליעס און געלאזט די אפארטמענטס אין די זעלבע צושטאנד ווי ווען עס איז ערשט געדינגען געווארן, סיידין נארמאלע נוצן, מוז דער אייגנטומער צוריקגעבן די גאנצע סעקיוריטי דעפאזיט. אויב עס זענען געווען שאדענס, מעג דער אייגנטומער רעכענען טייל אדער די גאנצע סעקיוריטי דעפאזיט פאר די קאסטן פון פאררעכטן.

אויב דער טענענט שטימט נישט מיטן אייגנטומער איבער דאס צוריקגעבונג פונעם סעקיוריטי דעפאזיט אדער באצאלונג פון ריבית, קען דער טענענט אנהויבן א פראסידניג אין א קליינע קלאגעס געריכט אדער זיך פארבינדן מיט די קאנסומער סטראשונגען און שוץ ביורא פון די ניו יארק סטעיט'ס אטארני גענעראליס אפיס.

#### קוועלער:

ניו יארק סיטי רענט סטאביליזאציע קאוד, טייל 2525.4  
טענענט שוץ רעגולאציעס, טייל 2505.4  
ניו יארק סיטי רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס, טייל 2205.5  
ניו יארק סטעיט רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס, טייל 2105.5  
האזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019

פאר מער אינפארמאציע אדער הילף, קענט איר באזוכן אייער בארא רענט אפיס.

**Queens**  
92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamiaca, NY 11433

**Lower Manhattan**  
25 Beaver Street  
New York, NY 10004

**Brooklyn**  
55 Hanson Place  
6th Floor  
Bronx, NY 10458

**Bronx**  
1 Fordham Plaza  
4th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Upper Manhattan**  
163 W. 125th Street  
3rd Floor  
New York, NY 10027

**Westchester**  
75 South Broadway  
5th Floor  
White Plains, NY 10601