



# פאקט בלאט

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

## #14 רענט פארמינערונגען פאר פארמינערטע סערוויסעס

### אין א בליק

שילדערט טענענטס' רעכטן פאר א רענט פארמינערונג אויב זיי גייען אדורך א פארמינערונג אין סערוויסעס אין זייער דירה אדער דורכאויס זייער געביידע.

### אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג

אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (DHCR) איז דער ניו יארק סטעיט אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, האלט אן און באשיצט אפארדעבל האווינג און טוט אינפארסירן די סטעיט'ס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזירונג געזעצן.

**רענט סטאביליזירונג:** אנווייזונגען וואס שטעלן צו באשיצונג פאר טענענטס אויסער באגרעניצונגען 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. ליעסעס קענען ווערן באנייט פאר א טערמין פון איינס אדער צוויי יאר, לויטן טענענטס' אויסוואל.

### סיכום און הויכפונקטן

א טענענט וואס גייט אריבער פארמינערטע סערוויס אין אן אינדיוידועלע דירה אדער אין דער געביידע מעג אריינגעבן א קלאגע אויף א פאסיגע בויגן.

פראצעדור	
<ul style="list-style-type: none"> <li>DHCR גייט אדורך און שרייבט אראפ אריינקומענדע קלאגעס, גיבט א קאפי פארן אייגנטומער און קען איבערקוקן די אומשטענדן וואס ווערן געשילדערט.</li> <li>DHCR וועט ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וואס קען פארמינערן די רענט און אנפירן פאררעכטונגען.</li> </ul>	<p><b>טערמינען פון רענט פארמינערונגען</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דער אפעקטיווע דאטום פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס גייט צוריק צום ערשטן טאג פונעם מאנאט נאכפאלגנדיג DHCR'ס סערוויס פון די קלאגע אויפן אייגנטומער. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער אפעקטיווע דאטום דעם ערשטן טאג פון די מאנאט נאך דער באפעל ווערט ארויסגעגעבן.</li> <li>דער סומע פון די רענט פארמינערונג פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס איז געווענליך די לעצטע גענומענע באנייאונג ליעס גיידליינס העכערונג פרייז. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער סומע א דאלער סומע באשטימט דורך DHCR.</li> <li>פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס, וועט א רענט צוריקשטעלונג באפעל נישט ארויסגעגעבן ווערן ביז אלע סערוויסעס וואס שטייט אויפן רענט פארמינערונג באפעל ווערן פארראכטן. פאר רענט קאנטראלירטע דירות, קענען טיילווייזע רענט צוריקשטעל באפעלן ווערן ארויסגעגעבן.</li> </ul>



# פאקט בלאט

אן אויסגאבע פונעם אפטיילונג פון האויזינג און קאמיוניטי באנייאונג אפיס  
פון רענט אדמיניסטראציע

## #14 רענט פארמינערונגען פאר פארמינערטע סערוויסעס

### טענענט רעכטן ווען אן אייגנטומער האלט נישט אן סערוויסעס

עס איז רעקאמענדירט אז א טענענט וואס גייט אריבער א פארמינערטע סערוויס אין אן אינדיווידועלע דירה אדער אין דער געביידע זאל זיך ערשט פארבינדן מיטן אייגנטומער שריפטליך, ווי געשילדערט אינעם קומענדיגן פאראגראף. **פונדעסטוועגן, איז פריערדיגע שריפטליכע מעלדונג פונעם טענענט צום אייגנטומער מער נישט קיין פאדערונג. פארפעלן עס צוצושטעלן צום אייגנטומער און DHCR וועט זיין קיין סיבה אפצולאזן די קלאגע, אין איינקלאנג מיט דער רענט קאוד פאררעכטונג פון 2014.** אויב שריפטליכע מעלדונג לייזט נישט דעם פראבלעם, מעג דער טענענט אריינגעבן א קלאגע מיט דער אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR).

פאר אן אינדיווידועלע קלאגע קען דער טענענט נוצן אן "אפליקאציע פאר א רענט פארמינערונג באזירט אויף פארמינערטע סערוויסעס - אינדיווידועל דירה" (DHCR בויגן RA-81) פאר קלאגעס וועגן אומשטענדן אין די דירה. דער קלאגע קען אויך אריינגעגעבן ווערן אנליין אויף [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). פאר קלאגעס ענטהאלטנדיג א פארמינערונג אין סערוויסעס דורכאויס די געביידע, קען א טענענט אדער טענענט פארשטייער איינגעבן אן "אפליקאציע פאר א רענט פארמינערונג באזירט אויף פארמינערטע געביידע-ברייטע סערוויסעס" (DHCR בויגן RA-84). א טענענט קען בייליגן א קאפיע פון זייער בריוו צו דער אייגנטומער אדער אגענט מיט באווייז פון פאסט אדער שיקן (צום ביישפיל: סערטיפיקעיט פון שיקן דורך פאסט, סערטיפייד פאסט ריסיט אדער אונטערגעשריבענע ריסיט פון אייגנטומער אדער אגענט באשטעטיגנדיג פערזענליכע דעליווערי). קלאגעס זאלן ווערן גע'פיליט' מיט DHCR נישט ווייניגער ווי 10 טעג פון די דאטום ווען דער בריוו איז געשריבן געווארן צום אייגנטומער.

פאר עמערדזשענסי אומשטענדן, איז פריערדיגע שריפטליכע מעלדונג צום אייגנטומער נישט געפאדערט איידערן איינגעבן א קלאגע מיט DHCR. די עמערדזשענסי אומשטענדן זענען: ארויסגיין באפעל (5 טעג מעלדונג), פייער (5 טעג מעלדונג), נישט דא קיין וואסער אין גאנצע דירה, טוילעט ארבעט נישט, צאמגעפאלענע אדער צאמפאלנדע דאך אדער ווענט, צאמפאלנדע ערד, נישט דא הייצונג/הייסע וואסער אין גאנצע דירה (פארלעצונג געפאדערט), צובראכענע אדער נישט ארבעטנדע פאדערשטע טיר שלאס, אלע עלעוועיטערס ארבעטן נישט, נישט דא עלעקטריק אין גאנצע דירה, פענסטער צום פייער עסקעיפ (עפנט זיך נישט), וואסער רינט (פליסנדע וואסער, פארפלייצנדיג עלעקטראנישע געצייג), פענסטער-גלאז צובראכן (נישט געשפאלטן), צובראכענע/נישט נוצבארע פייער עסקעיפס, עיר קאנדישען צובראכן (אין זומער). קלאגעס צו DHCR וואס פארמאגן איינע פון די עמערדזשענסי אומשטענדן וועלן ווערן באהאנדלט אלס ערשטע פריאריטעט און וועלן ווערן פראצעסירט די שנעלסטע מעגליך, צי אריינגעגעבן אנליין אדער פאפירענע אפליקאציע. פאר פאפירענע אפליקאציעס, איז רעקאמענדירט אז טענענטס זאלן נוצן א באזונדערע DHCR בויגן פאר סיי וועלכע פראבלעמאטישע אומשטענדן וועלכע זענען נישט אויפן עמערדזשענסי אומשטענדן ליסטע.

### פראצעדורן ווען א קלאגע פון פארמינערונג אין סערוויסעס ווערט איינגעגעבן

1. דער DHCR גייט אדורך און שרייבט אראפ די אפליקאציעס און שיקט פארן טענענט(ס) א באשטעטיגונג מיטן קלאגע/דאקעט נומער.
2. דער אייגנטומער'ס צייט אפשניט צו ענטפערן ווענדט זיך אויפן נאטור פון די קלאגע. א קאפיע פון די טענענט'ס אפליקאציע/קלאגע ווערט געשיקט צום אייגנטומער און דער אייגנטומער ווערט געגעבן א ספעציפישע צייט אפשניט אין וועלכע ער קען ענטפערן. דער DHCR קען אלעמאל געבן פארן אייגנטומער א לאגישע פארלענגערונג פון צייט צו ענטפערן.
3. אויב דער אייגנטומער'ס ענטפער איז גילטיג פארן באשטימונג, קען דער DHCR שיקן א קאפיע צום טענענט וועלכע ווערט געגעבן א ספעציפישע צייט אפשניט צו ענטפערן. DHCR קען באשטימען א צייט פאר אן אינספעקשאן דורכאויס דער פראצעדור פון די אפליקאציע.
4. אויב דער באווייז צייגט אז דער אייגנטומער האט פארפעלט אנצוהאלטן געפאדערטע סערוויסעס, קען דער DHCR ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וואס באפעלט דער אייגנטומער צוריקצושטעלן סערוויסעס און פארמינערן די רענט פאר דער דירה. דער באפעל וועט בלייבן אין קראפט ביז דער אייגנטומער גיבט זיך איין צו DHCR און באקומט א רענט צוריקשטעל באפעל וואס טרעפט אז סערוויסעס זענען צוריקגעשטעלט געווארן. DHCR קען נישט ארויסגעבן א באפעל לגבי ארטיקלען וועלכע זענען נישט געווען אין די טענענט'ס בריוו צום אייגנטומער.

## **טענענט רעכטן ווען אן אייגנטומער פאלגט נישט אויס די DHCR סערוויס פארמינערונג באפעל**

אויב אן אייגנטומער האט פארפעלט צוריקצושטעלן סערוויסעס און/אדער פאררעכען די אומשטענדן ספעציפֿיצירט ביז 30 טעג נאכן ארויסגעבונג דאטום פון די באפעל, קען דער טענענט איינגעבן א "טענענט באשטעטיגונג פון נישט-אויספאלגן" (DHCR בויגן RA-22.1). צו פארלאנגען אז אן אויספאלגן פארהאנדלונג זאל ווערן אנגעהויבן. דער טענענט איז אויך באפולמעכטיגט צו פארמינערן זייער רענט אין איינקלאנג מיט דעם באפעל.

## **פראצעדורן אויב דער אייגנטומער קען נישט באקומען צוטריט צום דירה צו מאכן פאררעכטונגען**

אויב אן אייגנטומער האט פרובירט, אבער האט נישט געקענט באקומען צוטריט צו די אויסגעשטעלטע וואוינארט אקאמאדאציע צו פאררעכטן די סערוויס אדער געצייג פארפעלונג, זאל דער אייגנטומער דאס שרייבן אין דער ענטפער. ביים באקומען, קען דער DHCR שיקן אן אינספעקטאר צו באגלייטן דער אייגנטומער אדער דער אייגנטומער'ס אגענט צום וואוינארט אקאמאדאציע צו באשטימען אויב דער צוטריט ווערט צוגעשטעלט. כדי דער DHCR זאל קענען אויסארבעטן די אינספעקשאן, זאל דער אייגנטומער צייגן אז צוטריט איז אפגעזאגט געווארן אין דער ענטפער אריינגעגעבן צום DHCR און זאל אריינרעכענען קאפיעס פון צוויי בריוון צום טענענט פרובירנדיג צו איינארדענען צוטריט. מען האט געמוזט שיקן יעדע פון די בריוון אויף פאסט צום ווייניגסטענס אכט טעג איידער דעם דאטום פארגעשטעלט פאר צוטריט, און דורך סערטיפייד פאסט, ריטורן ריסיט פארלאנגט. אויסנאמען פון די פאדערונגען פאר אינספעקשאן קען ווערן ערלויבט אונטער עמערדזשעסי אומשטענדן, וואו ספעציעלע אומשטענדן גייען אן, אדער אין איינקלאנג מיט געריכט באפעל.

דער טענענט'ס סערוויס קלאגע וועט אפגעזאגט ווערן אדער דער אייגנטומער'ס רענט צוריקשטעל אפליקאציע וועט געגעבן ווערן, אין פאל וואס א טענענט פארפעלט צוצושטעלן צוטריט ביים צייט איינגעארדענט דורך דער DHCR פאר אן אינספעקשאן.

## **רעזולטאטן פון די DHCR רענט פארמינערונג באפעל פאר רענט סטאביליזירטע און רענט קאנטראלירטע טענענטס**

1. דער אַפעקטיווע דאטום פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס גייט צוריק צום ערשטן טאג פונעם מאנאט נאכפאלגנדיג DHCR'ס סערוויס פון די קלאגע אויפן אייגנטומער. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער אפעקטיווע דאטום דעם ערשטן טאג פון די מאנאט נאך דער באפעל ווערט ארויסגעגעבן.

2. דער סומע פון די רענט פארמינערונג פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס איז געווענליך די לעצטע גענומענע באנייאונג ליעס גיידליינס העכערונג פרייז (זע ביישפיל #1 אונטן). פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער סומע א דאלער סומע באשטימט דורך DHCR (זע ביישפיל #2 אונטן).

3. דער באפעל האלט אפ געווענליך ווייטערדיגע רענט העכערונגען פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס ביז DHCR גיבט ארויס א רענט צוריקשטעל באפעל. דער רענט קאוד פאררעכטונג פון 2014 פארבאט ווייטער צאמצונעמען וועיקענסי ליעס רענט העכערונגען און צאמצונעמען דער טייל פון א הויפט קאפיטאל פארבעסערונג רענט העכערונג וואס ווערט אוועילעבל צאמצונעמען נאך דער רענט פארמינערונג באפעל איז ארויסגעגעבן. מען וועט זיי קענען צאמצונעמען, בלויז נאכדעם, פון דער אפעקטיווע דאטום פון דער DHCR רענט צוריקשטעל באפעל. פאר רענט קאנטראלירטע דירות, וועט דער באפעל געווענליך נישט אפהאלטן העכערונגען צום מאקסימום רענט צאמצונעמען (Maximum Collectible Rent, MCR) און פיל העכערונגען. די העכערונגען קענען נאר ווערן אפגעהאלטן אויב דער באפעל האט געטראפן אז א נויטיגע סערוויס איז פארמינערט געווארן. די זענען אפגעטייטשט אלס הייצונג אינעם טייל פונעם יאר וואס עס איז נויטיג לויטן געזעץ, הייסע וואסער, קאלטע וואסער, סופעראינטענדענט סערוויסעס, מעינטענענס אויף פאדערשטע אדער אריינגאנג טיר פארזיכערונג (אריינגערעכנט, אבער נישט באגרעניצט צו, שלאס און קלינגער), מיסט זאמלונג, עלעוועיטער סערוויס, גאז, עלעקטריסיטי און אנדערע יוטיליטי סערוויסעס, צו סיי פובליק און געפאדערטע פריוואטע ערטער און "אזעלכע אנדערע סערוויסעס ווען פארפעלונג דאס צו צושטעלן און/אדער אנהאלטן וואלט פאראורזאכט א געפאר צום לעבן אדער פארזיכערונג פון, אדער וואלט געווען שעדליך צום געזונטהייט פון דער טענענט אדער טענענטס."

4. פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס, וועט א רענט צוריקשטעל באפעל נישט ארויסגעגעבן ווערן ביז אלע סערוויסעס וואס שטייט אויפן רענט פארמינערונג באפעל ווערן פארראכטן. פאר רענט קאנטראלירטע דירות, קענען טיילווייזע רענט צוריקשטעל באפעל ווערן ארויסגעגעבן. אייגנטומערס וועלכע ווילן זיך איינגעבן פאר רענט צוריקשטעלן קענען נוצן בויגן RTP-19. די בויגן איז אויך אוועילעבל אנליין אויף [dmv.ny.gov](http://dmv.ny.gov).

**#1 ביישפיל**

1. מס. וויליאמס, א רענט סטאביליזירטע טענענט, באקומט א רענט פארמינערונג באפעל פאר א צובראכענע פענסטער אויף פעברואר 15, 2008. עס האט א גילטיגע דאטום פון דעצעמבער 1, 2007.
2. זי האט א צוויי-יאריגע באנייאונגס ליעס אין קראפט וואס האט זיך אנגעהויבן אויף נאוועמבער 1, 2007 אויף א רענט פון \$951.75 (\$900 + 51.75%) (5.75%). איידער דער באנייאונגס ליעס גיידליין העכערונג, איז איר רענט געווען \$900.
3. אויף מערץ 1, 2008, וועט מס. וויליאמס רענט פארמינערט ווערן צו \$900, גילטיג דעצעמבער 1, 2007. אויב דער אייגנטומער גיבט נישט איין א פעטישען פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (Petition for Administrative Review, PAR), וועט ער אדער זי אויך זיין שולדיג פאר מס. וויליאמס א \$51.75 ריפאנד פאר יעדע פון די דריי מאנאטן פון דעצעמבער, יאנואר און פעברואר; סך הכל \$155.25. די ריפאנד קען נישט גלייך ווערן צאמגענומען פאר די דריי מאנאטן אויב דער אייגנטומער פיליט א PAR, אבער, דער רענט בלייבט פארמינערט צו \$900.

**#2 ביישפיל**

1. מס. כהן, א רענט קאנטראלירטע טענענט באקומט א רענט פארמינערונג באפעל פאר א צובראכענע פענסטער אויף מערץ 15, 2008. איר מאקסימום רענט צאמצונעמען (Maximum Collectible Rent, MCR) איז \$724.
2. דער באפעל זאגט אז דער רענט פארמינערונג איז פאר \$8.
3. אויף אפריל 1, 2008, וועט מס. כהן רענט פארמינערט ווערן צו \$716 (\$724 - \$8). עס גייט נישט אויף צוריק און מען איז איר נישט שולדיג א ריפאנד פאר די פריערדיגע מאנאטן.

**אייגנטומערס אדער טענענטס קענען אריינגעבן אפידאוויטס דורך א לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר צו שטיצן זייער קלאגע, ענטפער אדער אפליקאציע**

זע פאליסי דערקלערונג 1-96, דריטע צד סערטיפיקאציע פאר א גענצליכע געשפרעך. אין אמת'ן, קען אן אייגנטומער צוגעשטעלטע אפידאוויט אז אומשטענדן זענען פארראכטן געווארן ווערן קעגנגעשטעלט דורך טענענטס מיטן אריינגעבן א דערקלערונג מיט כאטש 51% פון די טענענטס זיך באקלאגן אז דער אומשטענדן גייען נאך אן אדער דורך א טענענט אריינגעגעבענע קעגנדע אפידאוויט דורך א לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר.

צו באזוכן א באראו רענט אפיס, בלויז מיט אן אפאונטמענט, ביטע פארבינדט זיך 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