



# פאקט בלאט

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

## #16 איינמאנען איבעררעכענונגען אין רענט סטאביליזירטע דירות אין ניו יארק סיטי

### אין א בליק

דעם פאקט בלאט ערקלערט וויאזוי טענענטס קענען נוצן די רענט סטאבילירונג געזעץ צו איינמאנען שטראפונגען פאר רענט וואס זיי זענען געווארן איבערגערעכנט.

### אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי רינוועל (DHCR):

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 געזעץ.

פעטציע פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (PAR) און אדמיניסטראטיווע טזשאלענדזש פאר א פארארדענונג פון די רענט אדמיניסטראטאר.

### סך הכל און הויכפונקטן

די רענט סטאביליזירונג געזעץ שטעלט צו צוויי אלטערנעט מעטאדן פאר א טענענט צו איינמאנען רענט איבעררעכענונגען שטראפן פון אן אייגענטומער. ביידע פארלאנגען אן ענדגילטיגע פארארדענונג פון די ניו יארק סטעיט DHCR וואס שטעלט אוועק די לעגאל רעגולירטע רענט און באשטימט א שטראף.

<p>• די שטראף פאר רענט איבעררעכונג איז די סומע וויפיל דער אייגענטומער האט איינגעמאנט העכער די לעגאל רעגולירטע רענט, אין צוגאב צו אדער ריבית אדער דריי פאכיע שאדן.</p>	<p><b>טערמינען</b></p>
<p>• אייגענטומער אדער טענענטס וואס שטימען נישט צו צום באשלוס קענען טזשאלענדזשען די רענט אדמיניסטראציע'ס פארארדענונג דורכן אריינגעבן א פעטציע פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (PAR) צו DHCR אדער צום קאמישענער וואס פארפיגט אויפן PAR.</p> <p>• א PAR פיילינג וואס טזשאלענדזשט די איבעררעכענונג באשטימונג טוט נישט אפעקטירן דער חלק פונעם פארארדענונג וואס פארענדערט דעם טענענט'ס לעגאל רעגולירטע רענט. דער טענענט קען אנהויבן באצאלן די נידריגערע רענט וואס איז אין קראפט פון די ערשטע באצאלונג דאטום נאכפאלגענדיג די ארויסגעבונג פונעם פארארדענונג.</p>	<p><b>פראצעדור</b></p>
<p>• אויסגלייכן מעטאד דער טענענט קען אראפרעכענען ביז 20% פונעם שטראף פון די חודשליכע רענט ביז ווען די שטראף איז אינגאנצן אויסגעגליכן.</p> <p>• פאראורטיילונג מעטאד: די פיילינג פאר אן אורטייל קען רעזולטירן אז א ליען וועט געלייגט ווערן קעגן דעם אייגענטומער'ס ריעל פראפעטי. אויב דער אייגענטומער שטעלט זיך נישט צו צום אורטייל, קען דער ליען אינפארסירט ווערן קעגן דעם אייגענטומער'ס פראפערטי דורך א קאונטי שעריף אדער דער סיטי שעריף.</p>	<p><b>מעטאדן</b></p>



# פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון דער אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי באנייאונג אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

## #16 איינמאנען איבעררעכענונגען אין רענט סטאביליזירטע דירות אין ניו יארק סיטי

די רענט סטאביליזירונג געזעץ שטעלט צו צוויי באזונדערע מעטאדן פאר א טענענט צו איינמאנען רענט איבעררעכענונגען שטראפן פון אן אייגנטומער געגעבן דורך די ניו יארק סטעיט אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי באנייאונג (DHCR). א טענענט קען זיך אנהויבן באנוצן מיט איינע פון די צוויי מעטאדן בלויז נאך דעם וואס די DHCR האט ארויסגעגעבן אן ענדגילטיגער פארארדענונג וואס שטעלט אוועק די לעגאל רעגולירטע רענט און באשטימונג פון א שטראף.

די שטראף פאר רענט איבעררעכונג איז די סומע וויפיל דער אייגענטומער האט איינגעמאנט העכער די לעגאל רעגולירטע רענט, אין צוגאב צו אדער אנגעזאמעלטע ריבית אדער דריי פאכגע שאדן, געוואנדן ווי פאסיג. פאר קאמפלעינטס וואס זענען אריינגעגעבן געווארן בשעת אדער נאך די באשטעטיגונג פון די האווינג סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (HTSPA) אום יוני 14, 2019, אין פאל עס איז א בכוונה'דיגע איבעררעכענונג, וועט די שטראף אויסקומען צו דריי מאל מער ווי די סומע וואס איז געווארן איבערגערעכענט אנגעהויבן פון זעקס יאר איידער די פיילינג פונעם קאמפלעינט. פאר בעפאר - HTSPA אריינגעגעבענע קאמפלעינטס וועט די שטראף אויסקומען צו דריי מאל מער ווי די סומע וואס איז געווארן איבערגערעכענט (אויב בכוונה) אנגעהויבן פון צוויי יאר איידער די פיילינג פונעם קאמפלעינט.

אן ענדגילטיגע באפעל איז א רענט אדמיניסטראטערס באפעל וועלכע איז נישט קעגנגעשטעלט אדמיניסטראטיווליק מיט פיילין א צייטליכע פעטישען פאר אדמיניסטראטיווע איבערקוק (PAR) מיט DHCR, אדער, אויב קעגנגעשטעלט, דאס באפעל ארויסגעגעבן דורך דער קאמישאנער באשטימנדיג דעם PAR.

פיילין א PAR ביז 35 טעג פון דעם רענט אדמיניסטראטערס באפעל דורך דער אייגנטומער אדער טענענט וועט פארמיידן דער טענענט פון צאמנעמען דער געגעבענע שטראף ביז דער קאמישאנער אורטיילט אויפן PAR. נאכפאלגנדיג די ארויסגעבונג פונעם PAR באפעל, קען א באטראפענע צד אנהויבן אן 'ארטיקל 78' (ציווילע פראקטיס געזעץ און אנווייזונגען) געריכט פארהאנדלונג וועלכע וועט ענליכערהייט אפשטופן די טענענטס מעגליכקייט צו פיילין דער באפעל אלס אן אורטייל (זע מעטאד #2 אונטן) ביז אן ענדגילטיגע באשטימונג איז דערגרייכט דורך דער געריכט.

דאס צייטליכע פיילינג פון א PAR אקעגן דער רענט אדמיניסטראטערס איבעררעכענונג באשטימונג טוט נישט אפעקטירן דער טייל פונעם באפעל וואס פארענדערט דעם טענענטס לעגאלע רעגולירטע רענט. דעריבער, אויסער אויב דער קאמישאנער גיבט ספעציפיש ארויס א "פארבלייבן באפעל" אפשטופנדיג דעם פארענדערונג צום רענט, קען דער טענענט אנהויבן באצאלן די נידריגערע רענט וואס איז אין קראפט פון די ערשטע באצאלונג דאטום נאכפאלגנדיג די ארויסגעבונג פונעם באפעל אפילו אויב דער אייגנטומער פיילט א PAR.

נאך דער 35 טעג פאר פיילין דער PAR זענען אויסגעלאפן, און אויב סיי דער אייגנטומער און סיי דער טענענט האבן נישט גע'פיילט א PAR, קען דער טענענט איינמאנען דאס רענט איבעררעכענונג שטראף. דער טענענט מוז אויסוועלן בלויז **איינס** פון די צוויי באזונדערע מעטאדן געשילדערט אונטן:

### 1. אויסצאלן מעטאד

דער טענענט קען אראפרעכענען ביז 20% פונעם שטראף פון די מאנאטליכע רענט ביז ווען די שטראף איז אינגאנצן אויסגעצאלט. אויב 20% פונעם שטראף איז מער ווי דער טענענטס מאנאטליכע רענט, דארף דער טענענט נישט באצאלן קיין רענט ביז דער פולקאמע סומע פון דער ריפאונד שולדיג איז אויסגעצאלט. איידער אויספירן דעם אפציע, מוז דער איבער-גערעכענטע טענענט ווארטן 35 טעג פון דעם ארויסגעבונג פון די רענט אדמיניסטראטערס באפעל. ווי עס שטייט אויבן, דורכאויס דעם צייט אפשניט, קען סיי וועלכער צד וואס איז געשטערט דורך דעם באפעל פיילין א PAR (DHCR בויגן 2-PAR) קעגנשטעלנדיג די גערעכטיגקייט פון דעם באפעל. אויב א PAR איז גע'פיילט, קען דער איבעררעכענונג שטראף נישט אויסגעצאלט ווערן ביז דער PAR באפעל באשטעטיגט אז אן איבעררעכענונג האט פאסירט און באשטימט דער ענדגילטיגע סומע פון דעם שטראף.

## 2. אורטייל מעטאד

דאס פיילינג פאר אן אורטייל קען רעזולטירן אז א ליען זאל געלייגט ווערן קעגן דעם אייגנטומער'ס ריעל פראפעטי. אויב דער אייגנטומער שטעלט זיך נישט צו צום אורטייל, קען דער ליען אינפארסירט ווערן קעגן דעם אייגנטומער'ס פראפערטי דורך א קאונטי שערף אדער דער סיטי שערף. **צו נוצן דעם אפציע, מוז דער שטראף זיין מער ווי \$1,000, אדער אויב ווייניגער, מוז דער טענענט שוין זיין אוועקגעצויגן פון דעם דירה. אונטער דעם אפציע, מוז דער טענענט אויך ווארטן 35 טעג פאר דער PAR פיילינג צייט אפשניט אויסצולויפן.**

נאך דער 35 טאג גע PAR פיילינג צייט אפשניט לויפט אויס אן דאס פיילינג פון א PAR אדער 60 טעג נאך דער באשטימונג פון דער PAR וואס באשטעטיגט אן איבעררעכענונג גרענט און אויב קיין שום געריכט קעגנשטעלונג הויבט זיך נישט אן אין דעם 60 טעג, וועט דער טענענט זיין געפאדערט צו פיילן מיט דער קאונטי קלערק א "מעלדונג פון סערטיפיקאציע פון איבעררעכענונג שטראפן" (DHCR בויגן RN-14) און דער אורטייל בויגן (DHCR בויגן RN-14.1). איידער דער טענענט קען פיילן די בויגנס מיט דער מיט דער קאונטי קלערק מוז דער טענענט ערשט שיקן דעם מעלדונג (בויגן RN-14) צו DHCR'ס איבעררעכענונג קעיס אינטעיק אפטיילונג צו Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. דער טענענט זאל **נישט** שיקן צו DHCR דעם אורטייל בויגן (בויגן DHCR RN-14.1) וועט באשטעטיגן אז דער אייגנטומער האט נישט גע'פיילט א PAR אדער א פארהאנדלונג פאר געריכטליכע איבערקוקן, אדער, אויב גע'פיילט, אז די פארהאנדלונגען זענען שוין געענדיגט. DHCR וועט צוריקשיקן די פארענדיגטע מעלדונג (בויגן RN-14) צום טענענט מיט א סערטיפייד קאפיע פונעם רענט אדמיניסטראטער'ס באפעל, און אויב נוגע, א סערטיפייד קאפיע פונעם PAR באפעל. דער טענענט מוז דאן אויספולן דעם אפידאוויט ענטהאלטן אין דעם מעלדונג (בויגן RN-14) זאגנדיג אז קיין שום טייל פונעם איבעררעכענונג שטראף איז נישט **אויסגעצאלט געווארן** קעגן דעם מאנאטליכן רענט (מעטאד #1 אויבן).

דער טענענט פיילט דאן דעם מעלדונג, דעם אורטייל בויגן און א סערטיפייד קאפיע פונעם איבעררעכענונג באפעל מיטן קאונטי קלערק'ס אפיס אינעם קאונטי וואו דער פראפערטי געפונט זיך. דער קאונטי קלערק'ס אפיס וועט דאן דאקעטן דעם אורטייל.

כאטש פריערדיגע אייגנטומערס וואס האבן גענומען איבעררעכענונגען זענען אייניג און שטארק פאראנטווארטליך פאר די איבעררעכענונגען וועלכע זיי האבן גענומען, איז דער ריפאונד פאר סיי וועלכע איבעררעכענונגען, אריינגערעכנט שטראפן גענומען אויף אדער נאך אפריל 1, 1984 דער פליכט פון די יעצטיגע אייגנטומער אויסער אין געוויסע באגרעניצטע פעלער, בעיקר אין פארמישונג מיט געריכטליכע פארקויפן. אין די באגרעניצטע פעלער, זענען פריערדיגע אייגנטומערס נאר פאראנטווארטליך פאר איבעררעכענונגען וועלכע זיי האבן פערזענליך צאמגענומען.

פאר קלאגעס גע'פיילט און איבערגערעכנט איידער אפריל 1, 1984, זענען ריפאונדס און שטראפן דער פליכט פונעם אייגנטומער וואס נעמט צאם דער איבעררעכענונג.

*צו באזוכן א באראו רענט אפיס, בלויז מיט אן אפאונטמענט, 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