



פאקט בלאט

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

#24 הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI)

אין א בליק

דער פאקט בלאט שילדערט אייגנטומערס' רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן ווען הייבנדיג די רענט נאכן אפגרעיד'ן א געביידע וואס איז אויסגעשטעלט צו רענט-סטאביליזאציע אדער רענט-קאנטראל געזעצן.

באדייטן

אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR): איז דער ניו יארק סטעיט אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, האלט אן און באשיצט אפארדעבל האווינג און ענפארסירט דער סטעיט'ס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע געזעצן.

הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI): געביידע פארבעסערונגען אזויווי בילערס, פענסטערס און דעכער.

סיכום און הויכפונקטן

MCI'ס זענען געביידע-ברייטע פארבעסערונגען צו סיסטעמס אזויווי בילערס, פענסטערס, נייע עלעקטרישע דראטן, פלאמבינג און דעכער. אומנויטיגע פארבעסערונגען געמאכט פאר שיינקייט אדער ארבעט געטון אין אינדיווידועלע דירות וואס איז נישט אנדערשווייז א פארבעסערונג פאר די גאנצע געביידע זענען נישט בארעכטיגט פאר MCI'ס.

פאדערונגען	<ul style="list-style-type: none"> צו זיין בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג, מוז דער MCI זיין א נייע אינסטאלאציע און נישט א פאררעכטונג צו אלטע געצייג. יעדע MCI קאסט וואס מען קלעימ'ט דארף ווערן געשטיצט מיט באדייטנדע דאקומענטאציע.
קוואליפיקאציעס	<ul style="list-style-type: none"> טענענטס האבן 60 טעג צו ענטפערן אויפ'ן אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע. MCI העכערונגען זענען פארבאטן פאר געביידעס מיט 35% אדער ווייניגער רענט רעגולירטע יוניטס. MCI העכערונגען זענען פארבאטן אויב עס זענען דא געפארפולע פארלעצונגען אויפ'ן פייל מיט דער לאקאלער מוניסיפאליטעט אין צוגאב צו זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען. MCI העכערונגען, וועלכע פלעגן זיין געקעפלט ביי 6% אדער 15%, זענען יעצט געקעפלט ביי 2% פער יאר, און קענען נאר ווערן צאמגענומען איינמאל DHCR גיבט ארויס א שריפטליכע באפעל ערלויבנדיג א רענט העכערונג. MCI קען געגעבן ווערן באזירט אויף לאגישע קאסטן. געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער יוניטס ווערן אויסגעשפרייט איבער 12 יאר, געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס ווערן אויסגעשפרייט איבער 21 יאר. MCI העכערונגען זענען גילטיג און קענען ווערן צאמגענומען אויפ'ן ערשטן טאג פון דעם ערשטן מאנאט נאכפאלגנדיג 60 טעג פון דער פאסט אדרעס פון דער באפעל. MCI העכערונגען זענען צייטווייליג און מוזן אראפגענומען ווערן פון די רענט 30 יאר נאך דעם דאטום וואס דער העכערונג איז אריין אין קראפט אריינגערעכנט סיי וועלכע העכערונגען וואס דער לאקאלער רענט גיידליינס באורד האט געגעבן.



פאקט בלאט

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

#24 הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI)

באדייטן

ווען אייגנטומערס מאכן פארבעסערונגען אדער אינסטאלאציעס צו א געביידע וואס איז אויסגעשטעלט צו די רענט סטאביליזאציע אדער רענט קאנטראל געזעצן, קענען זיי זיך איינגעבן צו די דיוויזיע פון האווינג און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) פאר באשטעטיגונג צו העכערן די רענטס פון די טענענטס. ווען דער פארבעסערונג אדער אינסטאלאציע קומט נאך געוויסע פאדערונגען וועט עס ווערן גערעכנט ווי א הויפט קאפיטאל פארבעסערונג (MCI). צו זיין בארעכטיגט אלס א MCI, מוז דער פארבעסערונג אדער אינסטאלאציע:

1. ווערן ווערד ווייניגער אין איינקלאנג מיטן אינטערנעל רעוועניו קאוד, אויסער פאר געהעריגע פאררעכטונגען;
2. זיין נויטיג פאר אנהאלטונג, ענערגיע שנעלקייט, פונקציאנירונג אדער געבוי פון דעם גאנצן געביידע;
3. דירעקט אדער אומדירעקט אפעקטירן אלע טענענטס; און,
4. נאכקומען אלע פאדערונגען פארגעשטעלט אינעם נוצבארע לעבן סקעדזשול ענטהאלטן אין דעם גילטיגע רענט רעגולאציעס.

עטליכע ביישפילן פון MCI זאכן רעכענען אריין בוילערס, פענסטערס, נייע עלעקטרישע דראטן, פלאמבינג און דעכער. אומנויטיגע פארבעסערונגען געמאכט פאר שיינקייט אדער ארבעט געטון אין אינדיווידועלע דירות וואס איז נישט אנדערשווייז א פארבעסערונג פאר די גאנצע געביידע זענען נישט בארעכטיגט פאר MCI. DHCR קען מעגליך געבן א רענט העכערונג באזירט אויף די אקטועלע, באשטעטיגטע און לאגישע אויסגאבע פון די פארבעסערונג און אינסטאלאציע.

צו זיין בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג, מוז דער MCI זיין א נייע אינסטאלאציע און נישט א פאררעכטונג צו אלטע געצייג. געוויסע פראצעדורן קוואליפיצירן אויך אלס MCI, אזויווי "פוינטינג" א געביידע. DHCR פאקט בלאט # 33 "נוצבארע לעבן סקעדזשול" ענטהאלט א טיילווייזע ליסטע פון אינסטאלאציעס וואס קוואליפיצירן פאר MCI רענט אדזשוסטמענטס. אלע אפליקאציעס פאר MCI רענט אדזשוסטמענטס מוזן איינגעגעבן ווערן ביז צוויי יאר פון די אינסטאלאציע.

אפליקאציע און דאקומענטאציע

אן אייגנטומער מוז איינגעבן אן אייגנטומער'ס אפליקאציע פאר רענט העכערונג באזירט אויף הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (DHCR בויגן RA-79) אוועילעבל פון DHCR באראו רענט אפיסעס אדער פון די הויפט אפיס ביי Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, אדער פון די DHCR וועבסייט.

קליינע געביידע אייגנטומערס זענען געמוטיגט זיך צו פארבינדן מיט דער DHCR'ס SBO יוניט פאר טעכנישע הילף איידער'ן אויספולן דעם אפליקאציע. **אלע אייגנטומערס און דער מענעדזשינג אגענט אין קאאפעראטיווע/קאנדאמיניום קארפאראציעס דארפן פארזיכטיג איבערגיין די MCI אנווייזונגען (RA-79 אנווייזונגען) ווען אויספולנדיג די אפליקאציע (RA-79) וויבאלד זיי זענען מער פרטיות'דיג ווי דער פאקט בלאט, וועלכע ענטהאלט אלגעמיינע אינפארמאציע.**

דער אויסגעפולטע אפליקאציע מוז ענטהאלטן:

1. א פונקטליכע ליסטע פון די ארבעט געטון און א שילדערונג אדער ערקלערונג פון די סיבה אדער צוועק פון דעם ארבעט;
2. סערטיפיקאציעס צוגעשטעלט דורך דעם אייגנטומער און קאנטראקטערס לגבי די קאסטן פון די ארבעט און די דאטומס וואס דער ארבעט האט זיך אנגעהויבן און געענדיגט;

3. באווייז פון באצאלונג;
4. קאפיעס פון אלע נויטיגע באשטעטיגונגען פון גילטיגע רעגירונגס אגענטורן פאר די ארבעט געטון;
5. א באשטעטיגונג אז דער געביידע איז ריין פון סיי וועלכע געפארפולע אדער זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען מיט דער גילטיגע לאקאלע מוניסיפאליטעטן;
6. א ליסטע פון טענענטס מיט זייער רענט-רעגולירטע סטאטוס.

קעיס פראצעסירונג

1. ווען אן אייגנטומער גיבט אריין אן MCI אפליקאציע, מעלדט DHCR די טענענטס און גיבט זיי א געלעגנהייט אריינצוגעבן שריפטליכע ענטפערס צו דעם אפליקאציע. זיי ווערן אנגעזאגט צו באשרייבן די גילטיגע אינסטאלאציע(ס) די מערסטע ספעציפיש וואס מעגליך. טענענטס קענט פארלאנגען א פארלעגערונג פון צייט צו ענטפערן אויף די אפליקאציע.
2. דער אייגנטומער מעג האלטן א קאפיע פון די אפליקאציע מיט אלע שטיצנדע דאקומענטאציע אויפן פלאץ אז די טענענטס זאלן עסקענען איבערקוקן. דאך וועט א גאנצע קאפיע פון די MCI אפליקאציע מיט אלע שטיצנדע דאקומענטאציע אלעמאל זיין אוועילעבל ביי די DHCR פאר טענענט איבערקוקן אויפן שריפטליכן פארלאנג. DHCR וועט איבערקוקן די אפליקאציע, באטראכטן די טענענט ענטפערס און קען מעגליך פארלאנגען נאך דאקומענטאציע אויב באשטימט אלס נויטיג.
3. ווען פראצעסירונג איז געענדיגט, וועט DHCR ארויסגעבן א באפעל אדער ערלויבנדיג א רענט העכערונג פאר די גאנצע פארלאנגטע סומע, א טיילווייזע סומע, אדער אפזאגנדיג דעם פארלאנג. דער אייגנטומער און די טענענטס וועלן ווערן געמאלדן דורך די DHCR פון די סומע פון די רענט העכערונג פער צימער אינאיינעם מיט די סך הכל סומע וואס איז נוגע פאר יעדע דירה אין צוגאב צו די פארבינדענע טערמינען און באדינגונגען אין א שריפטליכע באפעל.

שטאטישע באשטעטיגונגען און טענענט ענטפערס

1. אויב דער אינסטאלאציע האט באקומען די געפאדערטע באשטעטיגונג פון נאך א רעגירונגס אגענטור, וועלן טענענט ענטפערס גענומען ווערן אין באטראכט אבער וועלן מעגליך נישט פאראורזאכן אן אפזאג פון די אפליקאציע. אין אזעלכע פעלער, וועלן די טענענטס מעגליך ווערן רעפערירט צו די אנדערע רעגירונגס אגענטור פאר פאסיגע שריט. ביישפילן: אין ניו יארק סיטי, דארפן אינסטאלאציעס פון בוילערס, פלאמבינג, און נייע דראטן באקומען די באשטעטיגונג פון די דעפארטמענט אוו בילדינג.
2. אויב דער אינסטאלאציע האט נישט געדארפט די באשטעטיגונג פון אן אנדערע רעגירונגס אגענטור, קען דער אייגנטומער ענטפערן די טענענטס קלאגעס דורך אריינגעבן אן אפידאוויט דורך א זעלבסט-שטענדיגע לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר אז דער אינסטאלאציע איז פריי פון סיי וועלכע פעלער. די טענענטס קענען נאך אלס אפ-פרעגן די אפידאוויט דורך אריינגעבן א באשטעטיגונג דורך כאטש 51% פון די וואס האבן זיך ערשט באקלאגט, אז דער אינסטאלאציע איז נאך אלס פראבלעמאטיש אדער קענען זיי אריינגעבן א קעגנ-אפידאוויט דורך א לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר. דער אפידאוויט מוז האבן די אריגינעלע אונטערשריפט און פראפעסיאנאלע סטעמפל פון די ארכיטעקט אדער ענדזשיניר, נישט א קאפיע.

DHCR וועט נעמען אין באטראכט די באשטעטיגונג דורך כאטש 51% פון די אריגינעלע באקלאגערס אדער די טענענטס' קעגנ-אפידאוויט מיטן באשליסן אדער אפזאגן דער MCI אפליקאציע. DHCR וועט מעגליך דורכפירן אן אינספעקשאן צו העלפן דערגרייכן א באשלוס.

ביישפיל: אינסטאלאציע פון פענסטערס, דעכער און לאבי טירן דארפן נישט באשטעטיגונג פון אנדערע רעגירונגס אגענטורן.

האלטן א רעקארד און באווייז פון באצאלונג

כדי צו פארשנערלעך די פראצעדור, ווערן אייגנטומערס שטארק געבעטן צו צאלן פאר אלע MCI אויסגאבעס מיט א טשעק. אויב קעש באצאלונגען ווערן געמאכט פאר ערלויבטע MCI אויסגאבעס, מוזן זיי ווערן געשטיצט דורך באדייטנדע דאקומענטאציע. יעדע גע'קלעימ'טע MCI אויסגאבע מוז ווערן געשטיצט דורך באדייטנדע דאקומענטאציע וועלכע זאלן אריינרעכענען גע'קענסעל'טע טשעק(ס) מיט פארבינדענע באנק סטעיטמענט(ס) ווייזנדיג האנדל אינעם זעלבן צייט פון פארענדיגן דאס ארבעט אדער באווייז פון עלעקטראנישע באצאלונג, קאפיעס פון געהאנדלטע באנק טשעקס און/אדער געהאנדלטע געלט ארדערס געמאכט באצאלבאר פארן קאנטראקטער, אינוואויס ריסיט(ס) געצייכנט פולקאם באצאלט אינעם זעלבן צייט פון פארענדיגן דאס ארבעט, אונטערגעשריבענע קאנטראקט אפמאך(ן), אונטערגעשריבענע טוישן ארדערס, און קאנטראקטער'ס אפידאוויט צייגנדיג אז דער אינסטאלאציע איז געענדיגט געווארן און פולקאם באצאלט געווארן.

ווען עס טרעפט זיך אז א גע'קלעימ'טע אויסגאבע דארף נאך אויספארשונג, וועט דער DHCR מעגליך פארלאנגען אז דער אייגנטומער זאל צושטעלן נאך דאקומענטאציע. וואו באווייז איז נישט גענוג באדייטנד, וועט דער אונטערשייד צווישן די גע'קלעימ'טע אויסגאבע און די באדייטנדע/לאגישע אויסגאבע נישט ערלויבט ווערן.

נאך אינפארמאציע קען מען טרעפן אונטער DHCR אפעראציאנאלע בולעטין 1-2017 אוועילעבל אויף אונזער וועבסייט אויף www.hcr.gov/rent-operational-bulletins לגבי באווייז פון באצאלט, איין-מאליגע סומע אויסגאבעס, אידענטיטעט פון ריבית, און קעש באצאלונגען.

פארלעצונגען

DHCR קען אפזאגן די אפליקאציע אינגאנצן אדער טיילווייז, אויב דער אייגנטומער האלט נישט אן אלע געפאדערטע סערוויסעס, אדער אויב עס זענען דא ארטיגע געפארפולע אדער זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען וואס גייען אן אין איינקלאנג מיט דער NYC האזינג מעינטענענס קאוד NYC (HPD), געביידע קאוד NYC (DOB), פייער קאוד (FDNY), יוניפארם פייער פארמיידונג & געביידע קאוד (ETPA קאונטיס). געוויסע טענענט-פאראורגעזאכטע פארלעצונגען קענען ווערן ארויסגעלאזט. אן MCI רענט העכערונג וועט נישט ווערן באשטעטיגט אויב עס איז דא א DHCR טרעפונג פון האראסמענט וואס גייט אן אויף דעם געביידע אדער אויב עס איז דא א DHCR ארויסגעגעבענע געביידע-ברייטע רענט פארמינערונג באפעל אין קראפט, באזירט אויף א פארמינערונג אין סערוויסעס. DHCR וועט פארשנעלעך סיי וועלכע אייגנטומער גע'פייל'טע רענט צוריקלייגן אפליקאציעס. א טענענט וועמענס דירה האט אן אינדיווידועלע רענט פארמינערונג באפעל אין קראפט, באזירט אויף א פארמינערונג אין סערוויסעס וועט זיין אויסגעלאזט פון די MCI רענט העכערונג ביז דער רענט ווערט צוריקגעלייגט דורך DHCR.

J-51 שטייער בענעפיטן

אויב דער אייגנטומער פון דירות אין ניו יארק סיטי באקומט א שטייער אויסנאם (J-51) פאר די MCI, וועט דער רענט העכערונג פארמינערט ווערן מיט א טייל פון די ווערד פון די שטייער אויסנאם. דער רענט איז צייטווייליג פארמינערט אין דער MCI פראצעדורן אדער ביי א שפעטער דאטום אין א שטייער אויסנאם איבערמאכן פארהאנדלונג. דער רענט גייט צוריק ביים ענדע פון די שטייער אויסנאם צייט אפשניט נאכפאלגנדיג א DHCR ארויסגעגעבענע רענט צוריקקער באפעל פאר רענט קאנטראלירטע דירות און אן אייגנטומער גע'פייל'טע מעלדונג פאר רענט סטאביליזירטע דירות.

MCI רענט העכערונגען און וועיקענסי און באנייאונג ליעסעס

אויב א דירה איז ליידיג אדער ווערט ליידיג בשעת דער MCI אפליקאציע האלט אינמיטן, מוז דער אייגנטומער מעלדן סיי וועלכע אריינקומענדע טענענט אז דער טענענט'ס רענט וועט ארויפגיין אויב דער MCI אפליקאציע ווערט באשטעטיגט. פארפעלונג צו צייגן די ערווארטענע רענט העכערונג אין די וועיקענסי ליעס וועט פאראורזאכן אז קיין MCI העכערונג וועט נישט ערלויבט ווערן פאר דער דירה ביז דער ליעס ווערט באנייט. אויב אן אייגנטומער נעמט די רענט העכערונג אן קיין ריכטיגע מעלדונג, איז דער אייגנטומער איינגעשטעלט צו איבערפרייז שטראפן.

א וועיקענסי ליעס קלאוס וואס מעלדט ריכטיג איין פארן אריינקומענדע טענענט לגבי אן אנגייענדע MCI אפליקאציע איז איינס וואס שטייט אזוי: "אן אפליקאציע פאר א הויפט קאפיטאל פארבעסערונג רענט העכערונג איז גע'פייילט געווארן מיט DHCR באזירט אויף די פאלגנדע ארבעט: _____, דאקעט # _____ . זאל דער DHCR ארויסגעבן א באפעל ערלויבנדיג די רענט העכערונג, וועט די רענט וואס שטייט אויף דעם ליעס געהעכערט ווערן."

אויב דער DHCR באשטעטיגט אן אפליקאציע פאר א רענט העכערונג באזירט אויף אן MCI, קען דער אייגנטומער אדזשוסט'ן די רענט בשעת דער טערמין פון די אנגייענדע ליעס נאר אויב דער ליעס ענטהאלט א קלאוס וואס ספעציפיש באפולמעכטיגט דעם אייגנטומער אזוי צו טון. א צופרידנשטעליגע ליעס קלאוס וועט צושטעלן ווי פאלגנד: "דער רענט פעסטגעשטעלט אין דעם ליעס קען ווערן געהעכערט אדער פארמינערט דורך א באפעל פון די DHCR אדער די רענט גיידליינס באורד."

וויאזוי האט דער האזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט פון 2019 אפעקטירט MCI קעיס פראצעדורן און רענט העכערונגען?

- טענענטס האבן 60 טעג צו ענטפערן אויפ'ן אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע.
- MCI העכערונגען זענען פארבאטן פאר געביידעס מיט 35% אדער ווייניגער רענט רעגולירטע יוניטס.
- MCI העכערונגען זענען פארבאטן אויב עס זענען דא געפארפולע פארלעצונגען אויפ'ן פייל מיט דער לאקאלער מוניסיפאליטעט אין צוגאב צו זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען.
- MCI קען געגעבן ווערן באזירט אויף לאגישע קאסטן.
- געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער יוניטס ווערן אויסגעשפרייט איבער 12 יאר, געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס ווערן אויסגעשפרייט איבער 21 12 יאר.
- MCI העכערונגען זענען גילטיג און קענען ווערן צאמגענומען אויפ'ן ערשטן טאג פון דעם ערשטן מאנאט נאכפאלגנדיג 60 טעג פון דער פאסט אדרעס פון דער באפעל.
- MCI העכערונגען זענען צייטווייליג און מוזן אראפגענומען ווערן פון די רענט 30 יאר נאך דעם דאטום וואס דער העכערונג איז אריין אין קראפט אריינגערעכנט סיי וועלכע העכערונגען וואס דער לאקאלער רענט גיידליינס באורד האט געגעבן.
- MCI העכערונגען, וועלכע פלעגן זיין געקעפלט ביי 6% אדער 15%, זענען יעצט געקעפלט ביי 2% פער יאר.

1. וואס איז אן MCI?

א הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI) איז א פארבעסערונג אדער אינסטאלאציע וואס פארבעסערט די אויבנאויף אומשטענדן פון א געביידע וואס איז אויסגעשטעלט צו די רענט סטאביליזאציע אדער רענט קאנטראל געזעצן. ביישפילן פון MCI'ס רעכענען אריין נייע דעכער, בוילערס, פענסטערס, פלאמבינג אדער עלעקטרישע דראטן. א פולע ליסטע פון אנדערע ביישפילן פון MCI'ס קענען געפונען ווערן אונטער DHCR פאקט בלאט #33 אוועילעבל אויף www.hcr.ny.gov/fact-sheets.

די באשטעטיגטע קאסטן פון MCI'ס קענען ארויפגעלייגט ווערן אויף רענט רעגולירטע טענענטס דורך א רענט העכערונג צו אייער מאנאטליכע רענט. דער געביידע אייגנטומער קען נאר נעמען די רענט העכערונג פון טענענטס נאך זיי באקומען באשטעטיגונג פון די NYS דיוויזיע פון האווינג און קאמיוניטי באנייאונג (NYS Division of Housing and Community Renewal, DHCR) דורך נאכקומען געוויסע געפאדערטע באדינגונגען.

2. וועלכע סארט ארבעט קוואליפיצירט פאר אן MCI רענט העכערונג?

MCI'ס מוזן צופרידנשטעלן עטליכע פאדערונגען. דער ארבעט מוז בענעפיטן די גאנצע געביידע, נישט נאר אפאר דירות, און עס מוז אריינמישן די איבער-פלאצירונג פון איינע פון די געביידע'ס הויפט סיסטעמס. דער MCI ארבעט מוז זיין פאר די אנגיין, אנהאלטונג, און מעינטענענס פון די געביידע. MCI'ס מוזן אראפגיין אין ווערד ווי צוגעשטעלט דורך די אינטערנעל רעוועניו קאוד. אין צוגאב, מוז דער פארבעסערונג זיין נויטיג פאר אנהאלטונג, ענערגיע שנעלקייט, פונקציאנירונג אדער געבוי פון דעם גאנצן געביידע און נישט פאר אנגייענדע קאסטן אדער אומנויטיגע פארבעסערונגען געמאכט פאר שיינקייט אדער סיי וועלכע גרופע ארבעט געטון אין אינדיווידועלע דירות וואס איז נישט אנדערשווייז א פארבעסערונג פאר די גאנצע געביידע.

DHCR וועט נישט ערלויבן א MCI רענט העכערונג פאר געווענליכע פאררעכטונגען וועלכע האלט נאר די געביידע אין געהעריגע ארבעטן סדר. אין צוגאב, מוז דער געביידע אייגנטומער פארזיכערן אז דער MCI ארטיקל וואס ווערט איבער-פלאצירט אדער דער ארבעט וואס ווערט געענדיגט איז לענגער ווי די DHCR'ס "נוצבארע לעבן סקענדזשול" וועלכע קען געפונען ווערן אונטער DHCR פאקט בלאט #33 אוועילעבל אויף www.hcr.ny.gov/fact-sheets. דער "נוצבארע לעבן סקענדזשול" שטעלט צו די צאל יארן וואס א יוטיליטי אדער געבוי אין א געביידע דארף זיך האלטן איידער מען קען עס איבער-פלאצירן און עס מאכן בארעכטיגט פאר א MCI רענט העכערונג. צום ביישפיל, א פעקל אדער אייזענע בוילער קען נאר זיין בארעכטיגט פאר אן MCI רענט העכערונג אויב דער אייגנטומער איבער-פלאצירט עס נאך 25 יאר, די געווענליכע אפגעשאצטע לעבנס-שפאן געפונען אין די נוצבארע לעבן סקענדזשול, און נישט יעדע 5 יאר.

3. וויאזוי וועל איך וויסן אויב מיין געביידע אייגנטומער האט זיך איינגעגעבן פאר אן MCI רענט העכערונג?

אויב דער געביידע אייגנטומער גיבט זיך איין פאר אן MCI רענט העכערונג, וועלן אלע רענט רעגולירטע טענענטס אין די געביידע געשיקט ווערן א מעלדונג דורכן פאסט פון DHCR וואס נעמט צאם די אפליקאציע פרטיות'דיג. דאס מעלדונג וועט ענטהאלטן אינפארמאציע וועגן די פארבעסערונג, אריינגערעכנט די ארבעט דאטומס און די גע'קלעמטע קאסטן. אין צוגאב, וועט די מעלדונג ענטהאלטן די צאל צימערן אין אייער דירה. באמערקט אז ביי דעם שטאפט, האט דער DHCR נאכנישט באשטימט אויב דער MCI וועט ווערן ערלויבט, טיילווייז ערלויבט, אדער אפגעזאגט.

4. קען איך ענטפערן צו און זיך קעגנשטעלן צו מיין געביידע אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע?

יא. טענענטס קענען אינדיווידועל און/אדער אלס טייל פון א טענענט'ס אסאסיאציע זיך צוריק-טענה'ן און זיך קעגנשטעלן צום אפליקאציע איידער דער MCI רענט העכערונג איז ערלויבט און צוגעלייגט צום טענענט'ס מאנאטליכע רענט. טענענט'ס וועלן באקומען 60 טעג פון די דאטום אויפ'ן מעלדונג צו ענטפערן צום געביידע אייגנטומער'ס MCI רענט העכערונג אפליקאציע.

5. קען איך איבערקוקן מיין געביידע אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע?

טענענטס קענען איבערקוקן דער קאפיע פון די אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע וואס ליגט ביי די DHCR און קענען דאס טון דורך אויספולן א רעקארדס צוטריט (REC-1) פארלאנג בויגן, אוועילעבל מיט אנווייזונגען אויף: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

שיקט אריין די פארלאנג צו:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
Union Hall Street, 6th Floor 92-31
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

טענענטס קענען בעטן איבערצוקוקן די אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע ביים DHCR'ס גערך פלאזא אפיס ביים אדרעס וואס שטייט אויבן אדער פארלאנגען אז א קאפיע זאל געשיקט ווערן צו זיי. אין צוגאב, איב דער אייגנטומער האט געלייגט א קאפיע מיט אלע שטיצנדע דאקומענטן ביים אויסגעשטעלטע געביידע, קענען די טענענטס עס איבערקוקן אויפ'ן פלאץ.

6. קען איך באקומען א צייט פארלענגערונג צו ענטפערן דער MCI אפליקאציע?

טענענטס קענען בעטן, פאר א גוטע צוועק, א צוגעקומענע 30 טעג פארלענגערונג צו ענטפערן צו די אפליקאציע. טענענטס דארפן אויסרעכענען די סיבה פארוואס א פארלענגערונג איז נויטיג. שיקט אריין די פארלאנג צו:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
Union Hall Street, 6th Floor 92-31
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

מאכט זיכער צו אריינשריבן אייער דאקעט נומער אין אייער פארלאנג.

7. וועלכע טענענטס ענטפערס/קעגנשטעלונגען וועט DHCR נעמען אין באטראכט?

DHCR וועט איבערגיין אלע טענענט ענטפערס. טענענטס קענען זיך קעגנשטעלן צום באשטעטיגונג פון די אפליקאציע פאר עטליכע סיבות אזוי: פעלערס אין די אינסטאלאציע פון די נייע געצייג, נישט פאסיגע קאסטן דאקומענטאציע, קלאגעס פון האראסמענט דורך דער אייגנטומער, אנגייענדע מעינטענענס אדער געביידע פארלעצונגען פון רעקארד, פעלער פון געביידע רעגיסטראציע, דער ארויסגעבונג פון DHCR רענט פארמינערונג באפעלן, פעלער צו נאכקומען נוצבארע לעבן פאדערונגען פאר די ארטיקל וואס וועט איבער-פלאצירט, נישט פאסיגע דירה צימער צאל. עטליכע ספעציפישע סיבות פאר זיך קעגנשטעלן צו א MCI קען אריינעמען, אבער זענען נישט באגרענעצט צו:

- דער ארבעט בענעפיט נישט אלע טענענטס אדער בענעפיט נישט די גאנצע געביידע. צום ביישפיל: די פענסטערס זענען נאר איבערגעמאכט געווארן אויפן דריטן שטאק פון א זעקס-שטאקיגע געביידע.
- דער ארבעט האט נישט אויסגעפעלט און איז אין נאטור נאר פאר שיינקייט.
- דער ארבעט איז געטון געווארן אויף א סיסטעם וואס האט נישט אויסגעלעבט זיין נוצבארע לעבן, דער אייגנטומער האט פריער באקומען א MCI רענט העכערונג פאר די אינסטאלאציע, און די געביידע אייגנטומער האט נישט באקומען א וועיווער פון DHCR צו איבערמאכן דעם סיסטעם.
- דער ארבעט איז פאר געהעריגע פאררעכטונגען און נישט פאר אנגיין, אנהאלטונג, און מעינטענענס פון די געביידע. צום ביישפיל, דער אייגנטומער פאררעכט געוויסע טיילן פון די דאך און מאכט נישט איבער די גאנצע דאך סיסטעם.
- דער ארבעט וועט נישט אראפגיין אין ווערד לויט די אינטערנעל רעוועניו קאוד.
- דער MCI ארטיקל איז פראבלעמאטיש, נישט געענדיגט אדער געענדיגט אויף א נישט-ארבעטס אנגענומענע אופן.
- דער געביידע אייגנטומער האט נישט ריכטיג אראפגעשריבן די קאסטן אדער נישט ריכטיג אויסגערעכנט די קאסטן.
- דער געביידע אייגנטומער האט האראס'ט טענענטס. זע DHCR פאקט בלאט #17 אוועילעבל אויף www.hcr.ny.gov/fact-sheets פאר נאך אינפארמאציע און פייליט א באריכט אויב נויטיג מיט DHCR.
- עס זענען געווען געפארפולע אדער זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען אויף פייל מיט די לאקאלע מוניסיפאליטעט אויפ'ן דאטום וואס דער אייגנטומער האט גע'פייליט די MCI אפליקאציע. איר קענט באזוכן HPD'ס וועבסייט אדער DOB'ס וועבסייט ווייזנדיג די פארלעצונגען.
- דער אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע איז גע'פייליט געווארן מער ווי צוויי יאר נאך די ארבעט איז געענדיגט געווארן.
- אייגנטומער האט נישט באקומען די פאסיגע באשטעטיגונגען פון די לאקאלע מוניסיפאליטעט ווי געפאדערט לויטן געזעץ.
- אייגנטומער האט באקומען א רעגירונגס גרענט אדער אינשורענס איינקומפט צו צאלן פאר טייל פון די ארבעט.
- דער ארבעט גע'קלעמיט דורך די אייגנטומער האט בענעפיטירט א קאמערשל ענטיטי און דער אייגנטומער האט נישט ריכטיג צוטיילט דער MCI קאסטן צו דער קאמערשל פלאץ.
- דער געביידע אייגנטומער האלט נישט ריכטיג אן אלע געפאדערטע סערוויסעס אין די געביידע, אזויווי צושטעלן גאז, הייצונג, הייסע וואסער, א.ד.ג.
- דער אייגנטומער האט געענדיגט די MCI ארבעט אין באזונדערע שטאפלען אויסגעשפרייט איבער אסאך יאר.
- טייל אדער דער גאנצע ארבעט איז געטון געווארן דורך דער סופעראינטענדענט אדער איינע פארבינדן צום אייגנטומער.
- דער אייגנטומער'ס MCI אפליקאציע האט נישט אריינגערעכנט א אונטערגעשריבענע אפידאוויט פון אלע קאנטראקטערס צו אויפווייזן אז זיי האבן געענדיגט די ארבעט און פולקאם באצאלט געווארן.
- טייל פון די MCI קאסטן איז געווען אוממעגליך צו פארשטיין אדער פיילינג קאסטן.

8. קען איך צושטעלן קעגנשטעלונגען צו אן MCI אפליקאציע נאך איך האב אריינגעגעבן מיין ערשטע ענטפער?

יא. טענענטס קענען פארזעצן אריינצוגעבן באווייזן צו DHCR אויפן באזיס זיך קעגנשטעלן צום MCI אפליקאציע אפילו נאך זיי האבן גע'פייילט'ט זייער ערשטע ענטפער, ביז א DHCR באפעל ווערט ארויסגעגעבן. מאכט זיכער צוצולייגן דער דאקעט נומער אזוי אז דער DHCR אפיס זאל וויסן וועלכע MCI אפליקאציע איר מיינט.

9. קען מיין געביידע אייגנטומער הייבן מיין רענט איידער דער DHCR באשטעטיגונג?

ניין. דער אייגנטומער מוז אריינגעבן אן אפליקאציע צו DHCR און עס מוז ווערן גרונטליך אריבערגעקוקט. DHCR מוז ארויסגעבן א שריפטליכן באפעל צו די טענענטס און דער אייגנטומער ערלויבנדיג אדער אפזאגנדיג די אפליקאציע און דער באפעל זאגט דער סומע פון די MCI רענט העכערונג.

10. וויאזוי ווערט דער MCI רענט העכערונג אויסגערעכנט?

דער MCI רענט העכערונג ווערט אויסגערעכנט ווי פאלגנד:

דער קאסט גע'קלעמט'ט דורך אן אייגנטומער (קלעימד קאסט) איז איבערגעקוקט און באשטעטיגט דורך DHCR און איז פארמינערט דורך: סיי וועלכע ארטיקלען וועלכע קוואליפיצירן נישט אלס MCI'ס, קאסטן וואס דער אייגנטומער האט נישט קיין באווייז דערויף, און אינשורענס באצאלונגען און/אדער רעגירונגס גרענטס וואס האבן געצאלט פאר טייל פון די MCI.

דאס קומט אן צו דער באשטעטיגטע קאסט, וואס איז אדער דער סומע פון די קלעימד קאסט מינוס דער פארמינערונגען געמאכט דורך דער DHCR אדער דער לאגישע קאסט פון די אינסטאלאציע. דער באשטעטיגטע קאסט איז דאן אדזשוסטעד אויב דער MCI האט בענעפעטירט סיי וועלכע קאמערשעל פלאץ ביי די געביידע ביי דער געקעסטלטע פיס פון די קאמערשעל פלאץ אין פארגלייך צו די גאנצע געביידע. דער נעט באשטעטיגטע קאסט איז דאן צוטיילט (אויסגעשפרייט) איבער די צייט אפשניט ספעציפיצירט דורך דעם געזעץ (144 מאנאטן פאר געביידעס פון 35 אדער ווייניגער יוניטס און 150 מאנאטן פאר א געביידע גרעסער ווי 35 יוניטס). די סומע ווערט ווייטער צוטיילט צו די סך הכל צאל צימערן אין דער געביידע. דאס גיבט אונז די פער צימער, פער מאנאט רענט העכערונג. דער דירה רענט העכערונג ווערט אויסגערעכנט דורך מאכן דעם סומע מאל די צאל צימערן אין די דירה.

MCI חשבון טאוול

שילדערונג	חשבון
1. אייגנטומער קלעימיט \$227,000 פון קאפיטאל ארבעט	\$227,000
סוב-טאטאל (קלעימד קאסט)	\$227,000
2. אודיט צייגט \$35K פון אוממעגליכע קאסטן (ד.מ. נישט באדייטנד, באצאלט דורך אינשורענס, באצאלט דורך רעגירונגס גרענטס, אדג.); קלעים פארמינערט מיט \$35K	-\$35,000
סוב-טאטאל (באשטעטיגטע קאסט)	\$192,000
3. קאמערשל פלאץ נעמט אויף 10% פון די פלאץ פון די געביידע; קלעים איז ווייטער פארמינערט מיט 10%	-\$19,200
סוב-טאטאל (נעט באשטעטיגטע קאסט)	\$172,800
4. געביידע האט 30 יוניטס איז, אזויווי ספעציפֿיצירט לויטן געזעץ, ווערט נעט באשטעטיגטע קאסט אויסגעשפּרייט איבער 144 מאנאטן	÷144
סוב-טאטאל (סך הכל געביידע פער מאנאט העכערונג)	\$1,200
5. געביידע האט 120 צימערן (40 דירות מיט 3 צימערן יעדע איינס) איז סך הכל העכערונג צוטיילט אויף 120	÷120
סך הכל (פער צימער פער מאנאט העכערונג)	\$10

11. DHCR האט ערלויבט דער MCI רענט העכערונג און איך בין נישט איינשטימיג מיט DHCR'ס באשלוס. וואס קען איך טון?

טענענטס קענען אייגעבן אן אפיעל ביז 35 טעג פון די דאטום וואס שטייט אויפן DHCR באפעל וואס ערלויבט דאס MCI רענט העכערונג. רעכנט אויס סיי וועלכע טעותים אדער גרייזן וואס DHCR האט מעגליך געמאכט בשעת'ן ארויסגעבן דעם באפעל. דאס איבערקוק אין דעם אפיעל איז געווענליך באגרעניצט צו די פאקטן אדער באווייז וואס איז פארגעשטעלט געווארן צו DHCR בשעת די MCI קעים פראצעדור. אויב איר ווילט אריינגעבן נאך פאקטן אדער באווייז אויפן אפיעל זאל די מאטריאל ווערן אידענטיפֿיצירט מיט אייער סיבה פארוואס עס זאל יעצט ווערן אנגענומען און איבערגעקוקט. די אפליקאציע צו פֿייל'ן דער אפיעל, DHCR'ס פעטישען פאר אדמיניסטראטיווע איבערקוק בויגן 2-RAR, איז אוועילעבל אויף www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. טוט פֿייל'ן אן אפיעל אפשטעלן דער אייגנטומער פון צאמנעמען די רענט העכערונג?

ניין. דער אייגנטומער איז בארעכטיגט לויטן געזעץ צאמנעמען די רענט העכערונג.

13. וויאזוי איז דאס העכערונג נוגע צו מיין רענט?

DHCR'ס MCI באפעל וועט אויסרעכענען דאס רענט העכערונג פאר אייער דירה און ווען דער העכערונג קען ווערן צאמגענומען. דער MCI רענט העכערונג איז באגרעניצט צו 2% פון אייער רענט וואס איז געווען אין קראפט ווען דער אייגנטומער האט גע'פייילט דער אפליקאציע (אין די MCI באפעל, רופט דאס דער DHCR 'רענט ראל דאטום') בשעת סיי וועלכע 12-מאנאטיגע צייט אפשניט פון דעם צאמנעמען דאטום אויפן באפעל. סיי וועלכע סומע וואס איז מער ווי 2% פון די רענט קען נאר ווערן צאמגענומען אין צוקומפטיגע 12-מאנאטיגע צייט אפשניטן.

14. פארוואס דארף איך באצאלן דער MCI העכערונג אויב מיין רענט איז שוין באשטימט אין מיין ליעס?

אפילו אויב אייער רענט איז שוין באשטימט דורך אייער ליעס, קען דער אייגנטומער נאך אלס העכערן די רענט באזירט אויף אן MCI רענט העכערונג באפוילן דורך DHCR. דער DHCR ארויסגעגעבענע סטאנדארט ליעס באנייאונג בויגן ענטהאלט ווערטער וואס זאגן "דער רענט, באזונדערע אפצאלן און סך הכל באצאלונג צוגעשטעלט פאר אין דעם באנייאונג ליעס קען געהעכערט ווערן אדער פארמינערט ווערן דורך באפעל אדער יערליכע אפדעיט פון די DHCR אדער רענט גיידליינס באורד."

15. דארף איך באצאלן א רענט העכערונג אויב איך באקום SCRIE/DRIE?

ניין. טענענטס אין ניו יארק סיטי וועלכע באקומען סיניאר סיטיזען רענט העכערונג אויסנאם (SCRIE) אדער דיסאביליטי רענט העכערונג אויסנאם (DRIE) זאלן רופן 311 צו באקומען אינפארמאציע וועגן זייער רענט אויסנאם נאך אן MCI באפעל. טענענטס אינדרויסן פון ניו יארק סיטי זאלן זיך פארבינדן מיט זייער לאקאלע SCRIE/DRIE אפיס צו באקומען אינפארמאציע וועגן זייער רענט אויסנאם נאך אן MCI באפעל. טענענטס זאלן מאכן א קאפיע פון דער MCI באפעל און עס שיקן צו זייער SCRIE/DRIE אפיס אזוי אז זייער אויסנאם זאל קענען ווערן אפדעיט'ד.

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