

FÈY ENFÒMASYON



YON BIBLIKASYON POU DIVIZYON ETA
NOUYÒK LOJMAN AK RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

Gid #26 pou Ogmantasyon Lwaye pou Apatman ki gen Lwaye Estabilize

NAN YON KOUDÈY

Fèy enfòmasyon sa a ka itilize ansanm ak yon istwa enskripsyon lwaye nan yon apatman pou ede nan detèmine si estati enskripsyon apatman an ak lwaye yo legal.

DEFINISYON

Estabilite Lojman ak Lwa Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) an 2019: Lwa a, ki te antre an aplikasyon 14 Jen 2019, te fè chanjman nan fason pri lwaye ka ogmante ak chanje fòmil pou kontra-lwaye vid, Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI) ak Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAI).

Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAIs): Lè yon pwopriyete enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman mèt kay la kapab gen dwa a yon ogmantasyon pri lwaye IAI.

Gwo Amelyorasyon Kapital (MCIs): Amelyorasyon nan tout bilding tankou chodyèr, fenèt ak twati.

Kontra-Lwaye Vakan Lè yon moun lwe yon apatman lwaye estabilize la pou premye fwa, mèt kay la ak lokatè a siyen yon kontra lwaye pòs vid.

REZIME AK FÈ SAYAN

Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) an 2019 te fè chanjman nan fason pri lwaye yo ka ogmante ak chanje fòmil pou kontra lwaye pòs vid, MCIs, ak IAIs. Ogmantasyon pri lwaye MCI ak IAI yo kounye a se yon ti tan epi kantite lajan ki ka kolekte pou IAIs la limite.

Opsyon	<ul style="list-style-type: none">• VACANCY LEASES: HSTPA elimine pousantaj legal pòs vid la epi li pa pèmèt Komite Sid pou Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, si Komite sid pou Lwaye a otorize sa, mèt kay la ka ajoute youn oswa de (2) ane gid bay tout kontra lwaye yo. Pwopriyete a pa ka ajoute plis pase youn nan ajisteman gid sa yo nan menm ane a.• RENOUVÈLMAN LWAYE: Lè yon lokatè siyen yon renouvèlman kontra lwaye, yo ka chwazi ant yon sèl oswa de-ane opsyon ak admisib la ogmantasyon se mete nan lokal lwaye direktiv konsèy la.• Amelyorasyon: Ogmantasyon lwaye legal pou IAI ak/oswa MCIs ka pran nan ogmantasyon pri lwaye.
Limitasyon	<ul style="list-style-type: none">• Anba HSTPA, gen limit sou ogmantasyon MCI nan lavni, tankou: yon limit ogmantasyon lwaye anyèl 2%, sèlman pri rezonab yo ka rekipere, ak ogmantasyon pri lwaye MCI yo entèdi nan bilding ki gen 35% oswa mwens apatman ki lwaye reglemante.• Nan bilding ki gen 35 inite oswa mwens, pwopriyete yo ka ogmante pri lwaye a pou yon IAI jiska 1/168th nan depans pou amelyorasyon an.• Nan bilding ki gen 35 inite oswa mwens, pwopriyete yo ka ogmante pri lwaye a pou yon IAI jiska 1/180th nan depans pou amelyorasyon an.• Pwopriyete yo ka kolekte pa plis pase twa ogmantasyon IAI nan yon peryòd 15 ane, ak pri total amelyorasyon ki kalifye pou yon kalkil ogmantasyon pri lwaye pa ka depase \$ 15,000.• Konsantman alekri lokatè a te bay pou yon ogmantasyon lwaye IAI dwe sou yon fòm DHCR.

Sit entènèt: www.hcr.ny.gov

FÈY ENFÒMASYON



YON PIBLIKASYON POU DIVIZYON ETA
NOUYÒK LOJMAN AK RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

Gid #26 pou Ogmantasyon Lwaye pou Apatman ki gen Lwaye Estabilize.

Entwodiksyon

Y ap mete fèy enfòmasyon sa a ajou chak ane pou reflekte nouvo tarif gid kontra-lwaye yo. Li ka revize ansanm ak yon istwa enskripsyon lwaye nan yon apatman pou ede nan detèmine si estati enskripsyon apatman an ak lwaye a ke yo te chaje yo legal. Istwa enskripsyon pou lwaye apatman an ak yon fòm pou pote plent sou pri lwaye ka mande sou entènèt nan www.hcr.ny.gov oswa nan yon Biwo Lwaye Borough.

Lwa sou Estabilite ak Pwoteksyon lokatè (HSTPA) nan 2019, ki te antre an aplikasyon nan 14 jen 2019, te fè chanjman nan fason pri lwaye yo ka leve soti vivan ak chanje fòmil pou lwaye pòs vid, Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI) ak amelyorasyon apatman endividyèl (IAI) Ogmantasyon pri lwaye MCI ak IAI yo kounye a se yon ti tan epi kantite lajan ki ka kolekte pou IAIs la limite. HSTPA elimine pòs Lwaye Segondè ak Deregleman Gwo Revni Segondè Lwaye epi fè pri lwaye preferansyèl baz pou koleksyon pou dire lwaye a. Li te tou pwolonje peryòd revizyon sichaj lwaye a de kat a sis ane pou plent ki te depoze pandan adopsyon HSTPA a.

Anvan HSTPA, apatman yo ta ka deregle si pri lwaye yo te rive sèten nivo dérèglementation chak ane ajiste (ki baze sou yon pòs vid ki rive oswa nivo revni nan kay la). Yon fwa ke yon apatman te dérèglementé pwopriyetè yo te kapab chaje pri lwaye mache ak lokatè a pa ta dwe pwoteje pa estabilizasyon lwaye. Anplis de sa, yon pwopriyetè kapab, sou renouvèlman kontra-lwaye, ogmante lokatè a pri lwaye preferansyèl nan lwaye a legal kontwole. An jeneral, lè wap trete yon plent sou pri lwaye a, DHCR te deja limite pou egzamine kat ane anvan istwa lwaye a ak penalite yo te ka evalye sèlman pou jiska kat ane.

Kontra Lwaye Vakan

HSTPA elimine pousantaj legal pòs vid la epi li pa pèmèt Komite Gid pou Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, si Komite gid pou Lwaye a otorize sa, mèt kay la ka ajoute youn oswa de (2) ane gid bay tout kontra lwaye yo. Pwopriyè a pa ka ajoute plis pase youn nan ajisteman gid sa yo nan menm ane a. Ogmantasyon legal tanporè pou Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI) ak Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAI) ka ajoute tou nan pri lwaye a.

Yo pral atache yon aksidan pou lokasyon / estabilizasyon lwaye DHCR nan kontra lwaye a epi li ta dwe gen enfòmasyon sou kijan yo kalkile pri lwaye a ak sou nenpòt ki amelyorasyon ki gen rapò ak apatman endividyèl.

Renouvèlman Lwaye

Lè yon lokatè siyen yon renouvèlman kontra lwaye, yo ka chwazi ant yon sèl oswa de-ane opsyon ak admisib la ogmantasyon se mete nan lokal lwaye direktiv konsèy la. (Gade Tablo To Endikatif Resan Lwaye.)

Efektif 14 Jen, pwopriyetè 2019 ki ap kolekte yon pri lwaye preferansyèl, sou renouvèlman kontra lwaye a, ka ogmante pri lwaye legal yo ak preferansyèl pa ogmantasyon yo pousantaj legal men sèlman kolekte yon ogmantasyon ki baze sou lwaye a preferansyèl. Yo ka ranmase pi gwo pri lwaye legal la ak ogmantasyon ki asosye yo sèlman lè apatman an vid epi lwe nan yon lokatè ki vin apre a. Gade Fèy Enfòmasyon # 40 lan pou plis detay.

Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAI)

Lè yon pwopriyetè enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman mèt kay la kapab gen dwa a yon ogmantasyon pri lwaye IAI. Lokatè a bay konsantman ekri pou amelyorasyon ak ogmantasyon pri lwaye a sèlman si yon lokatè okipe apatman an nan moman amelyorasyon an. Konsantman ekri pa obligatwa pou yon apatman vid.

Nan bilding ki gen 35 inite oswa mwens, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1/168yèm nan pri a nan amelyorasyon la. Nan bilding ki gen plis pase 35 inite, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1/180èm nan pri amelyorasyon an.

Pa gen plis pase twa IAI ogmantasyon ka kolekte nan yon peryòd 15-ane ak pri total nan amelyorasyon yo kalifye pou yon kalkil ogmantasyon pri lwaye pa ka depase \$ 15,000. Travay la dwe fèt pa yon antreprenè ki gen lisans epi gen yon entèdiksyon sou komen ant antreprenè a ak pwopriyetè a. Apatman an dwe gratis epi klè nan nenpòt ki eksepsyonèl vyolasyon ki gen danje ladan yo ak imedyatman danjere. Konsantman lokatè a te bay konsantman ekri a sou yon fòm DHCR. Yon vèsyon tradui nan top 6 lang yo pale lòt pase angle yo pral disponib pou revize sou sit entènèt DHCR la. Pwopriyetè yo oblije kenbe dokiman ak foto sipò pou tout enstalasyon IAI, ki kòmanse 14 Jen, 2020 yo pral soumèt bay ak estoke nan DHCR nan yon fòm elektwonik. Ogmantasyon pri lwaye IAI pou amelyorasyon yo ranmase apre 14 Jen 2019 se yon ti tan epi yo dwe retire li nan pri lwaye a nan 30 ane, epi yo dwe ajiste lwaye legal la nan moman sa a pou ogmantasyon gid ki te deja konpoze sou yon lwaye ki te gen IAI a.

Rider Kontra Lwaye DHCR ki enkli ak yon kontra lwaye vid dwe notifiye lokatè a dwa pou mande pwopriyetè a pa lapòs sètifye Dokiman Sipòte Amelyorasyon Apatman (IAIs) dokiman sipò yo nan moman yo bay la kontra lwaye a oswa nan 60 jou ki vini apre nan ekzekisyon an nan kontra lwaye a. Pwopriyetè a dwe bay dokiman sa yo nan 30 jou ki vini apre demann sa a an pèsòn oswa pa lapòs sètifye. Yon lokatè ki pa bay dokiman sa a sou demann kapab ranpli fòm RA-90 "Plent lokatè a ki pa Pwopriyetè a pou renouvle Kontra lwaye a ak / oswa li pa bay yon kopi yon kontra siyen siyati" pou resevwa yon lòd DHCR ki dirije founi Dokiman sipò IAI.

Ogmantasyon pri lwaye IAI pa kapab kolekte si yon lòd DHCR pou diminye lwaye pou sèvis diminye an efè epi li gen yon dat pi bonè efikas. Li kapab kolekte prospèktivman nan dat efektif yon lòd DHCR pou repare lwaye a.

Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI)

Yon pwopriyetè a pèmèt ogmantasyon pri lwaye yo pou rekipere depans amelyorasyon kapital gwo bilding lan, tankou ranplasman yon chodyè oswa nouvo plonbri yo. Pwopriyetè a dwe ranpli yon aplikasyon avèk DHCR epi DHCR kapab bay yon lòd pou refize ogmantasyon an oswa akòde yon ogmantasyon an pati oswa an antye. Aprè revizyon yon aplikasyon MCI, DHCR ap bay lòd pou li bay pwopriyetè a ansanm ak tout lokatè nan bilding lan yon lòd.

Anba HSTPA, gen limit sou lavni MCI lavni, tankou: se sèlman depans rezonab yo ka rekupere, ak ogmantasyon pri lwaye MCI yo entèdi nan bilding ki gen 35% oswa mwens lwaye apatman reglemante. Ogmantasyon pri lwaye ki apwouve pa lòd DHCR la ap kolekte prospectively, nan premye jou nan premye mwa a 60 jou apre emisyon an. Pa gen okenn pri lwaye retroaktif ki ogmante. Koleksyon ogmantasyon an limite a sa sèlman yon kap 2%/anyèl etap-an. Kap 2% an aplike tou pou ogmantasyon pri lwaye MCI ki poko ranmase ki te apwouve nan oswa apre 14 jen 2012. Premye kontra-lwaye renouvèlman ki efikas apre 14 jen 2019 dwe reflete pa plis pase yon ogmantasyon 2%. Lè yon lwaye vid, balans ki rete nan ogmantasyon an ka ajoute nan lwaye legal la. Nan bilding ki gen 35 oswa mwens inite, pri MCI a amortize sou yon peryòd 12 ane. Nan bilding ki gen plis pase 35 inite, pri MCI a amortize sou 12 ½ ane. Bilding lan dwe gratis epi klè nan nenpòt ki eksepsyonèl vyolasyon ki gen danje ladan yo ak imedyatman danjere. Ogmantasyon pri lwaye MCI a se yon ti tan epi li dwe retire li nan pri lwaye a nan 30 ane epi yo dwe ajiste lwaye a nan moman sa a pou ogmantasyon gid ki te deja konpoze sou yon pri lwaye ki te gen ladan lwaye ogmantasyon pri lwaye a. Lokatè kontra-lwaye pòs vid yo dwe notifye nan kontra-lwaye yo sou aplikasyon annatant MCI.

Tarif Resan Kontra Lwaye

- Anvan dat efektif Lwa sou Estabilite ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) nan 2019, 14 Jen 2019, direktiv sa yo aplike sèlman nan kontra-lwaye renouvèlman.
- Aprè 14 Jen 2019, si Komisyon Gid pou Lwaye yo otorize, pousantaj gid yo ka aplike pou tout kontra lwaye yo.

Dat Efektif Renouvèlman	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (lokatè peye swa chalè oswa dlo cho)	
	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane
1/10/14-30/9/15	1,00%	2,75%	1,00%	1,50%	1,00%	4,00%	1,50%	2,50%	1,20%	2,00%
1/10/15-30/9/16	0,00%	2,00%	1,25%	1,75%	1,25% + \$ 25.00 pou pri lwaye \$ 950.00 oswa mwens	1,50% + \$ 25.00 pou pri lwaye \$ 950.00 oswa mwens	1,75%	2,75%	1,40%	2,20%
1/10/16-30/9/17	0,00%	2,00%	0,50%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,40%
1/10/17-30/9/18	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%
1/10/18-13/6/19	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
14/6/19-30/9/19	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
1/10/19-30/9/20	1,50%	2,50%	1,50% ^G	2,50% ^G	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%
1/10/20-30/9/21	0,00% ^G	0,00% ^{G,2} 1,00% ^{G,2}	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G
1/10/21-30/9/22	1,50% ^{G,3}	2,50% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G

^G Ogmantasyon gid la otorize pou tout kontra lwaye yo.

¹ Ogmantasyon sa yo aplike sèlman pou Vilaj Ossining nan Konte Westchester.

² 0% pou premye ane kontra-lwaye a ak 1% pou dezyèm ane kontra-lwaye a.

³ 0% pou premye 6 mwa kontra lwaye yo epi 1,50% pou dezyèm 6 mwa lwaye a.

To kontra lwaye Vakan Istorik

- Selon Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon Lokatè 2019 la, anvigè 14 Jen, 2019, pa gen yon pòs leta separe pòs vid oswa yon pousantaj Lwaye Gouvènman pòs vid yo.

Dat Efektif pou Kontra Lwaye Vakan an	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (lokatè peye swa chalè oswa dlo cho)	
	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane	1 Lane	2 Lane
1/10/12-30/9/13 ¹	18,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/13-30/9/14 ¹	16,25%	20,00%	19,50%	20,00%	18,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/14-30/9/15 ¹	18,25%	20,00%	19,50%	20,00%	17,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/15-30/9/16 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,75%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/16-30/9/17 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/17-30/9/18 ¹	19,25%	20,00%	20,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%
1/10/18-13/6/19 ¹	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%

¹ Anvan 14 Jen, 2019, Lwa sou Lwaye an 2015 bay ke si yon lwaye preferansyèl te chaje ak peye lokatè a anvan, Lè sa a, pwopriyetè a gen dwa a ogmante lwaye a legal kontwole pa plis pase youn nan ogmantasyon pòs vid sa yo:

Dènye Kontra Lwaye a te komanse:	Ogmante Pòs vid:
Mwens pase 2 zan de sa	5%
Mwens pase 3 zan de sa	10%
Mwens pase 4 zan de sa	15%
4 oswa plis ane de sa	20% (pou yon kontra-lwaye de ane) OSWA % ki endike pou dat efektif la ak konte a nan tablo ki pi wo a (pou yon kontra-lwaye yon ane)

Pou w jwenn plis enfòmasyon, ou ka vizite Biwo Lwaye Awondisman w lan.

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