פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון די אפטיילונג פון האוזינג און
קאמיוניטי רינועל אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

#26 אנווייזונגען פאר רענט העכערונגען פאר רענט סטאביליזירטע דירות

אין א בליק

דעם פאקט בלאט קען גענוצט ווערן אינאיינעם מיט א רענט רעגיסטראציע היסטאריע פון א דירה צו העלפן באשטימען אויב דער דירה'ס רעגיסטראציע סטאטוס און רענט זענען געזעצליך.

באדייטן

האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019: דער אקט, וועלכע איז אריין אין קראפט יוני 14, 2019, האט געטוישט וויאזוי רענט קען געהעכערט ווערן און האט געטוישט פארמיולעס פאר וועיקענסי ליעסעס, הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI) און אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (Individual Apartment Improvements, IAI).

אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (IAI'ס): ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א נייער אפלייענס אדער מאכט א פארבעסערונג פאר א דירה, קען דער אייגנטומער מעגליך זיין בארעכטיגט פאר אן IAI רענט העכערונג.

הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI'ס): געביידע פארבעסערונגען אזויווי בוילערס, פענסטערס און דעכער.

וועיקענסי ליעסעס: ווען א מענטש דינגט א רענט סטאביליזירטע דירה פארן ערשטן מאל, שרייבן דער אייגנטומער און טענענט אונטער א וועיקענסי ליעס.

סיכום און הויכפונקטן

דער האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019 האט געטוישט וויאזוי רענט קען געהעכערט ווערן און האט געטוישט פארמיולעס פאר וועיקענסי ליעסעס, הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI) און אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (Individual Apartment Improvements, IAI).

MCI און IAI רענט העכערונגען זענען יעצט צייטווייליג און דער סומע וואס קען ווערן צאמגענומען פאר IAI'ס איז באגרעניצט.

אויסוואלן	•**וועיקענסי ליעסעס:** HSTPA האט אראפגענומען דער סטאטוטארי וועיקענסי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליינס באורד צו אראפשטעלן א באזונדערע וועיקענסי ראטע. אבער, אויב אויטאריזירט דורך די רענט גיידליינס באורד, מעג דער אייגנטומער צולייגן אן איינס- אדער צוויי-יאריגע ליעס גיידליין צו אלע ליעסעס. דער אייגנטומער קען נישט צולייגן מער ווי איין גיידליינס אדזשוסטמענט דערין דעם זעלבן גיידליין יאר. •**באנייאונג ליעסעס:** ווען א טענענט שרייבט אונטער א באנייאונגס ליעס, קענען זיי אויסוועלן צווישן אן איינס- אדער צוויי-יאריגע אויסוואל און דער ערלויבטע העכערונג איז באשטימט דורך דער לאקאלע רענט גיידליינס באורד. •**פארבעסערונגען:** געזעצליכע רענט העכערונגען פאר IAI'ס און/אדער MCI'ס קענען אריינגענומען ווערן אין רענט העכערונגען.
באגרעניצונגען	• אונטער HSTPA, זענען דא באגרעניצונגען אויף צוקומפטיגע MCI העכערונגען, אזויווי: א יערליכע 2% רענט העכערונג דעקל, מען קען נאר צוריקבאקומען לאגישע קאסטן, און MCI רענט העכערונגען זענען פארבאטן אין געביידעס וואס האבן 35% אדער ווייניגער רענט-באוואוינטע דירות. • אין געביידעס מיט 35 יוניטס אדער ווייניגער, קענען אייגנטומער העכערן דער רענט פאר אן IAI ביז 1/168טע פון דער פרייז פון דעם פארבעסערונג. • אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, קענען אייגנטומער העכערן דער רענט פאר אן IAI ביז 1/180טע פון דער פרייז פון דעם פארבעסערונג. • אייגנטומער קענען צאמנעמען נישט מער ווי דריי IAI העכערונגען אין א 15-יאר צייט אפשניט, און דער סך הכל קאסטן פון די פארבעסערונגען בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג רעכענונג קען נישט אריבערגיין $15,000. • דער שריפטליכע צושטימונג געגעבן דורכן באוואוינטן טענענט פאר אן IAI רענט העכערונג מוז זיין אויפן DHCR בויגן.

פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון די אפטיילונג פון האוזינג און
קאמיוניטי רינועל אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

#26 אנווייזונגען פאר רענט העכערונגען פאר רענט סטאביליזירט דירות

אריינפיר

דער פאקט בלאט וועט ווערן אפדיעט'ד יערליך אפצושפיגלען די נייע ניעס גיידליינס ראטעס. עס קען ווערן איבערגעקוקט אינאיינעם מיט א רענט רעגיסטראציע היסטאריע פון א דירה צו העלפן באשטימען אויב דער דירה'ס רעגיסטראציע סטאטוס און די רענט וואס ווערט גערעכנט זענען גענוצליך. דער דירה רענט רעגיסטראציע היסטאריע און א רענט איבערפרייז קלאגע בויגן קען פארלאנגט ווערן אנליין אויף www.hcr.ny.gov אדער ביי א בארא רענט אפיס.

דער האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019, וועלכע איז אריין אין קראפט יוני 14, 2019, האט געטוישט וויאזוי רענט קען געהעכערט ווערן און האט געטוישט פארמיולעס פאר וועיקענסי ליעסעס, הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (Major Capital Improvements, MCI) און אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (Individual Apartment Improvements, IAI). MCI און IAI רענט העכערונגען זענען יעצט צייטווייליג און דער סומע וואס קען ווערן צאמגענומען פאר IAI'ס איז באגרעניצט. HSTPA האט אראפגענומען הויכע רענט וועיקענסי און הויכע רענט הויכע איינקומפט דירעגולאציע און מאכט געוואוטשענע רענטס דער באזיס פאר צאמנעמונג פאר דער לענג פון די טענענסי. עס פארלענגערט אויך דער רענט איבערפרייז איבערקוק צייט אפשניט פון פיר ביז זעקס יאר פאר קלאגעס איינגעגעבן אויף אדער נאך דער ארויסגעבונג פון HSTPA.

איידער HSTPA, האבן דירות געקענט זיין דירעגולאטירט אויב רענטס האבן דערגרייכט געוויסע יערליכע אדזשוסטירטע דירעגולאציע שטאפלען (באזירט אויף א וועיקענסי פאסירונג אדער הויזגעזונד איינקומפט שטאפלען). איינמאל א דירה איז געווען דירעגולאזירט האבן אייגנטומער געקענט רעכענען מארקעט רענטס און דער טענענט וואלט מער נישט געווען באשיצט אונטער רענט סטאביליזאציע. אין צוגאב, האט אן אייגנטומער געקענט, ווען באנייען דעם ליעס, העכערן א טענענט'ס געוואונטשענע רענט צו די לעגאלע רעגולאטירטע רענט. אין אלגעמיין, בשעת'ן פראצעסירן א קלאגע פון רענט איבערפרייז, איז DHCR פריער געווען באגרעניצט צו איבערקוקן די פריעדיגע פיר יאר פון רענט היסטאריע און שטראפן האבן נאר געקענט אפגעשאצט ווערן פאר ביז פיר יאר.

וועיקענסי ליעס

HSTPA האט אראפגענומען דער סטאטוטארי וועיקענסי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליינס באורד צו אראפשטעלן א באזונדערע וועיקענסי ראטע.

אבער, אויב באפולמעכטיגט דורך די רענט גיידליינס באורד, מעג דער אייגנטומער צולייגן אן איין- אדער צוויי-יאריגע ליעס גיידליין צו אלע ליעסעס. דער אייגנטומער קען נישט צולייגן מער ווי איין גיידליין עדזשאסטמענט אינערהאלב דעם זעלבן גיידליין יאר. געזעצליכע צייטווייליגע העכערונגען פאר הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI) און אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (IAI) מעגן אויך צוגעלייגט ווערן צו דער רענט.

א DHCR רענט סטאביליזאציע ליעס ריידער/ביילאגע זאל בייגעלייגט ווערן צו דער ליעס און עס זאל ענטהאלטן אינפארמאציע אויף וויאזוי דער רענט איז אויסגערעכנט געווארן און אויף סיי וועלכע פארבינדענע אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען.

באנייאונג ליעס

ווען א טענענט שרייבט אונטער א באנייאונגס ליעס, קענען זיי אויסוועלן צווישן אן איינס- אדער צוויי-יאריגע אויסוואל און דער עלויבטע העכערונג איז באשטומט דורך דער לאקאלע רענט גיידליינס באורד. (זע די לעצטיגע ליעס גיידליינס ראטעס טאוול.) גילטיג יוני 14, 2019 אייגנטומערס וועלכע נעמען צאם א געוואונטשענע רענט, ווען זיי באנייען דעם ליעס, קענען העכערן דער לעגאלע און געוואונטשענע רענטס דורך די געזעצליכע ראטע העכערונגען אבער נאר צאמנעמען א העכערונג באזירט אויפן געוואונטשענע רענט. דער העכערער שטאפל רעגולאטירטע רענט און פארבינדענע העכערונגען קענען נאר ווערן צאמגענומען ווען דער דירה ווערט ליידיג און פארדינגען צו א נאכפאלגנדע טענענט. זע פאקט בלאט #40 פאר מער פרטים.

אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (IAI)

ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א נייער אפלייאנס אדער מאכט א פארבעסערונג פאר א דירה, קען דער אייגנטומער מעגליך זיין בארעכטיגט פאר אן IAI רענט העכערונג. טענענט שריפטליכע צושטימונג פאר די פארבעסערונג און רענט העכערונג איז נאר נויטיג אויב דער דירה איז באוואוינט דורך דעם טענענט בשעת דער פארבעסערונג.

געשריבענע צושטימונג איז נישט פארלאנגט פאר א ליידיגע דירה.
אין געביידעס מיט 35 יוניטס אדער ווייניגער, קענען אייגנטומער העכערן דער רענט פאר אן IAI ביז 1/168טע פון דער פרייז פון דעם פארבעסערונג. אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, קענען אייגנטומער העכערן דער רענט פאר אן IAI ביז 1/180טע פון דער פרייז פון דעם פארבעסערונג.

נישט מער ווי דריי IAI העכערונגען קענען ווערן צאמגענומען אין א 15-יאר צייט אפשניט, און דער סך הכל קאסטן פון די פארבעסערונגען בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג רעכענונג קען נישט אריבערגיין $15,000. ארבעט מוז געטון ווערן דורך א לייסענס'ד קאנטראקטער און עס איז דא א פארבאט אויף איניגע אייגנטומערשאפט צווישן דער קאנטראקטער און דער אייגנטומער. דער דירה מוז זיין באפרייט און ליידיג פון פארבליבענע געפארפולע און זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען. דער שריפטליכע צושטימונג געגעבן דורכן באוואוינטן טענענט מוז זיין אויף א DHCR בויגן. אן איבערגעזעצטע ווערסיע אין די הויפט 6 שפראכן גערעדט אויסער ענגליש וועט ווערן אוועילעבל איבערצוקוקן אויף DHCR'ס וועבסייט. אייגענטומערס זענען געפאדערט אנצוהאלטן שטיצנדע דאקומענטאציע און בילדער פאר אלע IAI אינסטאלאציעס, וועלכע אנגעהויבן יוני 14, 2020 וועלן אריינגעגעבן ווערן צו און געהאלטן ווערן דורך DHCR אין אן עלעקטראנישער פארמאט. דער IAI רענט העכערונג פאר פארבעסערונגען צאמגענומען נאך יוני 14, 2019 איז צייטווייליג און מוז אראפגענומען ווערן פון די רענט אין 30 יאר, און דער לעגאלע רענט מוז ווערן אדזשוסטעד ביי דעם צייט פאר גיידליין העכערונגען וואס זענען פריער געווען צוזאמען אויף א רענט אריינרעכענענדיג דער IAI.

דער DHCR ליעס ריידער ביגעלייגט מיט דעם וועיקענסי ליעס מוז מעלדן דעם טענעט פון דער רעכט צו פארלאנגען פונעם אייגנטומער דורך סערטיפייד פאסט אינדיווידועלע דירה פארבעסערונגען (IAI'ס) שטיצנדע דאקומענטאציע אין דער צייט וואס דער ליעס ווערט צוגעשטעלט אדער ביז 60 טעג פון דער אויספירונג פון דעם ליעס. דער אייגנטומער זאל צושטעלן די דאקומענטאציע ביז 30 טעג פון די פארלאנג פערזענליך אדער דורך סערטיפייד פאסט. א טענענט וועלכע באקומט נישט דער דאקומענטאציע אויפן פארלאנג קען איינגעבן בויגן RA-90 א "טענענט'ס קלאגע פון אייגנטומער'ס פארפעלונג צו באנייען ליעס און/אדער פארפעלן צו געבן א קאפיע פון אונטערגעשריבענע ליעס"כדי צו באקומען א DHCR באפעל וואס באפעלט צו געבן די IAI שטיצנדע דאקומענטאציע.

IAI רענט העכערונגען קענען נישט ווערן צאמגענומען אויב א DHCR באפעל פארמינערנדיג רענט פאר פארמינערטע סערוויסע איז אין קראפט און האט א פריערע גילטיגע דאטום. עס קען ווערן צאמגענומען שפעטער אויפן גילטיגע דאטום פון די DHCR באפעל וואס שטעלט צוריק דעם רענט.

הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI)

אן אייגנטומער איז ערלויבט רענט העכערונגען צו צוריקבאקומען די אויסגאבעס פון די געביידע-ברייטע הויפט קאפיטאל פארבעסערונגען, אזוויי דאס איבערפלאצירונג פון א בוילער אדער נייע פלומבינג. דער אייגנטומער מוז איינגעבן אן אפליקאציע מיט DHCR און DHCR קען ארויסגעבן א באפעל אפזאגנדיג דעם העכערונג אדער ערלויבנדיג דעם העכערונג אין טייל אדער אינגאנצן. נאכן איבערקוקן אן MCI אפליקאציע וועט DHCR ארויסגעבן א באפעל און עס געבן פארן אייגנטומער און פאר אלע טענענטס אינעם געביידע.

אונטער HSTPA, זענען דא באגרעניצונגען אויף צוקומפטיגע MCI העכערונגען, אזוויי: מען קען נאר צוריקבאקומען לאגישע קאסטן, און MCI רענט העכערונגען זענען פארבאטן אין געביידעס וואס האבן 35% אדער ווייניגער רענט-באוואוינטע דירות. דער רענט העכערונג באשטעטיגט דורך דער DHCR ווערט צאמגענומען פון פאראויס, אויפן ערשטן טאג פון דער ערשטן מאנאט 60 טעג נאכן ארויסגעבונג. עס זענען קיינישט דא צוריקגייענדע רענט העכערונגען. דער צאמנעמונג פון די העכערונג איז באגרעניצט צו א 2% דעקל/יערליכע פעיז-אין. דער 2% דעקל גייט אויך אן פאר MCI רענט העכערונגען נאכנישט צאמגענומען וועלכע זענען באשטעטיגט געווארן אויף אדער נאך יוני 14, 2012. דער ערשטער באנייאונג ליעס גילטיג נאך יוני 14, 2019 מוז אפשפיגלען נישט מער ווי א 2% העכערונג. ווען עס ווערט ליידיג, קען דער פארבליבענע סומע פון די העכערונג צוגעלייגט ווערן צום לעגאלע רענט. אין געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער יוניטס, ווערט דער קאסט פון דער MCI צוביסלעך צוריקגעצאלט איבער א 12-יאר צייט אפשניט. אין געביידעס מיט מער ווי 35 יוניטס, ווערט דער קאסט פון דער MCI צוביסלעך צוריקגעצאלט איבער 12 ½ יאר. דער געביידע מוז זיין באפרייט און ליידיג פון פארבליבענע געפארפולע און זאפארטיגע געפארפולע פארלעצונגען. דער MCI רענט העכערונג איז צייטווייליג און מוז אראפגענומען ווערן פון די רענט אין 30 יאר, און דער לעגאלע רענט מוז ווערן אדזשוסטעד ביי דעם צייט פאר גיידליין העכערונגען וואס זענען פריער געווען צוזאמען אויף א רענט אריינרעכענענדיג דער MCI רענט העכערונג. וועיקענסי ליעס טענענט זאלן ווערן געמאלדן אין זייער ליעס וועגן אנגייענדע MCI אפליקאציעס.

לעצטיגע ליעס גיידליינס ראטעס

- איידער דער גילטיגע דאטום פון די האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019, יוני 14, 2019, האבן די גיידליינס געווען גילטיג נאר פאר ליעס באנייאונגען.
- נאך יוני 14, 2019, אויב באפולמעכטיגט דורך דער רענט גיידליינס באורד, וועלן די גיידליין ראטעס מעגליך אויך אנגיין פאר אלע ליעסעס.

גילטיגע דאטום פון באנייאונג ליעס:	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (טענענט באצאלט אדער הייצונג אדער הייסע וואסער)	
	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר
10/1/14-9/30/15	1.00%	2.75%	1.00%	1.50%	1.00%	4.00%	1.50%	2.50%	1.20%	2.00%
10/1/15-9/30/16	0.00%	2.00%	1.25%	1.75%	1.25% + $25.00 פאר רענטס $950.00 אדער וויניגער	1.50% + $25.00 פאר רענטס $950.00 אדער וויניגער	1.75%	2.75%	1.40%	2.20%
10/1/16-9/30/17	0.00%	2.00%	0.50%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	0.40%
10/1/17-9/30/18	1.25%	2.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.50%	1.00%	1.50%	0.80%	1.20%
10/1/18-6/13/19	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00% 0.00%[1]	3.00% 1.00%[1]	1.60% 0.00%[1]	2.40% 0.80%[1]
6/14/19-9/30/19	1.50%	2.50%	1.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00% 0.00%[1]	3.00% 1.00%[1]	1.60% 0.00%[1]	2.40% 0.80%[1]
10/1/19-9/30/20	1.50%	2.50%	1.50%[G]	2.50%[G]	0.00%	0.00%	1.75%	2.75%	1.75%	2.75%
10/1/20-9/30/21	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]
10/1/21-9/30/22	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] **דער גיידליין העכערונג איז אויטאריזירט פאר אלע ליעסעס.**
[1] **די העכערונגען גייען נאר אן פאר די Village of Ossining אין Westchester County.**
[2] **0% פאר דער ערשטער יאר פון דעם ליעס און 1% פאר דער צווייטער יאר פון דעם ליעס.**
[3] **0% פאר די ערשטע זעקס (6) מאנאטן פונעם ליעס און 1.5% פאר די לעצטע זעקס (6) מאנאטן פונעם ליעס.**

היסטארישע וועיקענסי ליעס ראטעס

• אין פארבינדונג מיט דער האוזינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט פון 2019, גילטיג יוני 14, 2019, איז מער נישט דא א באזונדערע סטאטוטארי וועיקענסי ראטע אדער א באזונדערע רענט גיידליינס באורד וועיקענסי ראטע.

גילטיגע דאטום פון וועיקענסי ליעס	NYC		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (טענענט באצאלט אדער הייצונג אדער הייסע וואסער)	
	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר	1 יאר	2 יאר
10/1/12 - 9/30/13[1]	18.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
10/1/13 - 9/30/14[1]	16.25%	20.00%	19.50%	20.00%	18.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
10/1/14 - 9/30/15[1]	18.25%	20.00%	19.50%	20.00%	17.50%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
10/1/15 - 9/30/16[1]	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.75%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
10/1/16 - 9/30/17[1]	18.00%	20.00%	19.50%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%
10/1/17 - 9/30/18[1]	19.25%	20.00%	20.00%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%
10/1/18 - 6/13/19[1]	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%

[1] איידער יוני 14, 2019, האט דער רענט אקט פון 2015 אוועקגעשטעלט אז אויב א געוואונטשענע ליעס איז גערעכנט געווארן און געצאלט געווארן דורך דער פריערדיגע טענענט, דאן איז דער אייגנטומער בארעכטיגט צו העכערן די לעגאלע רעגולאטירטע רענט מיט נישט מער ווי איינס פון די פאלגנדע וועיקענסי ליעסעס:

לעצטע וועיקענסי ליעס האט זיך אנגעהויבן:	וועיקענסי העכערונג:
ווייניגער ווי 2 יאר צוריק	5%
ווייניגער ווי 3 יאר צוריק	10%
ווייניגער ווי 4 יאר צוריק	15%
4 אדער מער יאר צוריק	20% (פאר א צוויי-יאריגע ליעס) **אדער** דער % וואס שטייט פאר דער גילטיגע דאטום און קאונטי אין דער טאוול אויבן (פאר אן איין-יאריגע ליעס)

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

וועבסייט: www.hcr.ny.gov