



פאקט בלאט

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

#32 ארויסווארפן

אריינפיר

אין ניו יארק סטעיט איז ארויסווארפן א טענענט נאר לעגאל אויב אן אייגנטומער האט געברענגט א געריכט פראסידונג און באקומען אן אורטייל פון באזיץ פונעם געריכט. א שערף, מארשאל אדער קאנסטעבל קען אויספירן א געריכט באפוילענע ארויסווארפן. אן אייגנטומער מעג נישט ארויסווארפן א טענענט דורך נוצן צוואנגס קראפט אדער אנדערע אומלעגאלע מיטלען. סיי וועלכע טענענט וואס פילט אז זיי שטייען אויס צו ווערן ארויסגעווארפן איז באראטן זיך צו פארבינדן מיט אן אטארני אין פריוואטע פראקטיס אדער מיט לעגאלע הילף אדער לעגאלע סערוויסעס אגענטור, צו באשיצן זייערע אינטערעסן.

פון יאנואר 16, 2022 די מאראטאריום אויף קאוויד-פארבינדענע רעזידענציעלע און קאמערציעלע עוויקשנס איז אויסגעלאפן. די גאווערנאר און די סטעיט לעגיסלאטור פרובירן צו אויפקומען מיט אנדערע וועגן צו העלפן אייגנטומער און טענענטס מיט זייערע האווינג פראבלעמען און פארמיידן טענענטס פון נישט האבן קיין פלאץ. די פאקט בלאט וועט ווערן אפדעיטעד ווי נאר נאך אינפארמאציע וועט ווערן אוועילעבל. צו באקומען די אפדעיטעד אינפארמאציע, ביטע באזוכט די ניו יארק קאורט וועבסייט אויף www.nycourts.gov.

טענענט אינפארמאציע

טייל טענענטס קענען קוואליפיצירן פאר אומזיסטע אדער אראפגערעכנטע לעגאלע געהילף. די פאלגענדע רעסורסן זענען אוועילעבל.

- The Legal Aid Society www.legal-aid.org
- Legal Services NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service www.nysba.org
- Law Help NY איז אן אנליין מיטל וואס העלפט נידריגע פארדינענדע ניו יארקערס מיט זייערע לעגאלע פראבלעמען. צו זוכן פאר לעגאלע הילף לויט זיך קאוד, גייט צו www.lawhelp.org/ny

טענענטס קענען זיך אויך פארבינדן מיט די האווינג געריכט אין זייער קאונטי אדער מיטן מארשאל. די פאלגענדע רעסורסן זענען אוועילעבל.

האווינג געריכטן

- 1118 Grand Concourse – בראנקס
- 141 Livingston Street – ברוקלין
- 111 Centre Street – מאנהאטען
- 70 East 121st Street (סדואק פיז טריוורעס) 10035 נוא 10037 –

- קווינס
 - סטעטן איילענד
- 89-17 Sutphin Boulevard –
927 Castleton Avenue –

פאר הילף מיט פראגעס איבער לעגאלע אינפארמאציע, די אלגעמיינע געריכט סיסטעם, אדער סיי וועלכע געריכט-פארבינדענע ענינים, קענט איר שיקן אן אימעיל צו question@nycourts.gov. איר קענט אויך גיין צו nycourts.gov אדער רופן 1-800-COURTNY.

דער אפיס פון ציווילע דזשאסטיס ביי די NYC יומען רעסורסעס אדמיניסטראציע באצאלט פאר אנטי-ארויסווארפן לעגאלע סערוויסעס אין די האויזינג געריכטן און קאמיוניטי אפיסעס איבער ניו יארק סיטי פאר נידריג אינקאם טענענטס וואס שטייען אויס ארויסווארפונג. פאר אינפארמאציע, שיקט אן אימעיל צו civiljustice@hra.nyc.gov אדער רופט 311.

טייל עלטערע בירגער מיט א פענדינג האויזינג געריכט קעיס קענען זיין בארעכטיגט צו באקומען אומזיסטע לעגאלע און סאשעל סערוויסעס דורך די אסיינד קאונסיל פראיעקט (ACP), וואס ווערט געפירט דורך די NYC דעפארטמענט פאר עלטערע (DFTA) און די NYC ציווילע געריכט. פאר אינפארמאציע, קענט איר באזוכן אייער געריכט'ס הילף צענטער.

פאר קאנטאקט אינפארמאציע און אפט געפרעגטע פראגעס איבער מארשאלס אין ניו יארק סיטי, גייט צו www.nyc.gov און צו די לינק פאר די דעפארטמענט אוי אוועסטעיגעישיאנס (DOI), אדער רופט 311.

אייגנטומער אינפארמאציע

אלע אייגנטומערס און זייערע לעגאלע פארשטייער זאלן גוט איבערקוקן די טיילן פון רענט רעגולאציעס וואס גילטן פאר די אומשטאנד וואס מאכט זיי טראכטן פון אנהויבן ארויסווארפן פראסידנינגס.

טייל ארויסווארפן פעלער פארלאנגען די ערלויבעניש פון DHCR, פארן גיין צום געריכט, און אנדערע דארפן נישט. טייל פעלער פארלאנגען דאס אריינגעבן פון אפהאקן מעלדונגען אין ספעציפישע צייט אפשניטן, און אנדערע נישט.

פאר טענענטס אויסגעשטעלט צו רענט קאנטראל, טייל 2204.3(c) פון די NYC רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס, ווערט פארלאנגט אז א קאפיע פונעם מעלדונג פון אפהאקן און אן אפידעיוויט פון סערוויס זאל סערווירט ווערן צום דיסטריקט רענט אפיס, וואס די געריכטן האבן געהאלטן, איז דער אפיס אינעם בארא פון די געריכט פראסידנינג. פאר פראסידנינג אין מאנהעטן, איז עס די DHCR'ס מיינונג אז סערוויס קען זיין אדער אין די לאוער אדער אפער מאנהעטן רענט אפיס. פאר פראסידנינג אין סטעטן איילענד, וואו DHCR האט נישט אן אפיס, איז עס די DHCR'ס מיינונג אז סערוויס קען אויך זיין אין איינער פון די מאנהעטן רענט אפיסעס. די קווינס, בראנקס און ברוקלין אפיסעס וועלן זיין די ארט פון סערוויס פאר פראסידנינג אין זייערע באראס.

קליינע געביידע אייגנטומערס קענען זיך פארבינדן מיט די קליינע געביידע אייגנטומער הילף יוניט ביי Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433 אויב זיי דארפן אינפארמאציע און הילף מיט פארשטיין די פארשידענע ראגולאציעס.

גרונטן פאר ארויסווארפן

- **נישט באצאלן רענט** - דער אייגנטומער דארף נישט די ערלויבעניש פון DHCR פארן אנהויבן געריכט פראסידנינג און דארף נישט סערווירן דעם טענענט מיט אן אפהאקן מעלדונג אינערהאלב א ספעציפישע צייט אפשניט.
- די רענט רעגולאציעס אידענטיפיצירן אנדערע גרונטן פאר וואס אן אייגנטומער מעג אנהויבן ארויסווארפן פראסידנינגס באזירט אויף נישט ריכטיגע שריט פון א טענענט וואס דארף נישט ערשט האבן ערלויבעניש פון DHCR. אבער די אנדערע גרונטן טוען אין אלגעמיין יא פארלאנגען אז דער אייגנטומער זאל סערווירן דעם טענענט מיט אן אפהאקן מעלדונג, נאכאמאל אינערהאלב א ספעציפישע צייט אפשניט.

טייל פון די גרונטן רעכענען אריין:

- פארפעלן צו פאררעכטן א פארלעצונג פון א וויכטיגע פליכט פונעם טענענסי
- שעדיגן די האזינג צושטעל
- נישט געבן צוטריט פארן אייגנטומער צו מאכן נויטיגע פאררעכטונגען

ביישפיל - שעדיגן די האזינג צושטעל

דער טענענט, מר. ווילסאן, האט גענוצט שטארקע מאשינען אינעם אפארטמענט און געשעדיגט די דאך און ווענט און שטערט די באקוועמליכקייט און זיכערהייט פון אנדערע טענענטס.

דער אייגנטומער, מר. דזאמיסאן, אין איינקלאנג מיט די פארטייען'ס ליעסעס, דארף סערווירן מר. ווילסאן מיט א מעלדונג, שילדערן דעם פראבלעם מיט דעטאלן, און אים זאגן אז ער איז פארלאנגט צו פאררעכטן דעם פראבלעם. דאס ווערט אנגערופן א "מעלדונג צו פארהיילן."

אויב עס ווערט נישט פארראכטן, דארף דער אייגנטומער סערווירן דעם טענענט מיט אן אפהאקן מעלדונג כאטש 7 לוח טעג פארן דאטום וואס ער וויל דער טענענט זאל אויפגעבן אייגנטומערשאפט.

נאכן פארלאנגטע צייט אפשניט געשריבן אינעם אפהאקן מעלדונג איז אריבער, מעג דער אייגנטומער אנהויבן לעגאלע פראסידונגס.

- די רענט ראגולאציעס אידענטיפיצירן אנדערע גרונטן אויף וואס אן אייגנטומער מעג זיך אפזאגן פון באנייען א ליעס אדער אפשטעלן טענענסי, אן DHCR ערלויבעניש. זיי פארלאנגען אויך דאס סערווירן פארן טענענט מיט פארלאנגטע אפהאקן מעלדונגען.

טייל פון די גרונטן רעכענען אריין:

- וואוינונג דורך דער אייגנטומער אדער א מיטגליד פון דער אייגנטומער'ס נאנטע פאמיליע. (זעה פאקט בלאט #10)
- צוריקציען פון א יוניט דורך א נישט-פאר-פראפיט איינהייט פארן באנוץ אין פארבינדונג מיט איר צדקה אדער עדיוקעישאנעל צוועקן.
- אין ניו יארק סיטי, דער טענענט נוצט עס נישט אלס א הויפט וואוינארט.

ביישפיל - הויפט וואוינארט

דער אייגנטומער, מר. סמיט, גלויבט אז דער טענענט, מר. דזאוינס, נוצט נישט זיין אפארטמענט אלס זיין הויפט וואוינארט. דער אייגנטומער מוז מעלדן דעם טענענט שריפטליך אז א ליעס באנייאונג אפפער וועט נישט געמאכט ווערן און דער אפהאקן מעלדונג מוז סערווירט ווערן כאטש 90 טעג און נישט מער ווי 150 טעג פארן אויסגיין פונעם ליעס. דער אייגנטומער מוז אויך געבן א 30 טעג מעלדונג פארן טענענט איבער זיין פלאן צו אנהויבן א געריכט אקציע. די צוויי מעלדונגען מעגן ווערן צאמגעשטעלט.

ווי לאנג מר. סמיט האט סערווירט די מעלדונגען אין די ריכטיגע צייט אפשניטן, מעג ער נעמען מר. דזאוינס אין געריכט פאר ארויסווארפן וויבאלד DHCR האט נישט די אוטאריטעט זיך צו אריינמישן. סיי וועלכע קעגנשטעלן פונעם טענענט איבער די צייט פונעם מעלדונג פון נישט באנייען אדער די גערעכטקייט פון די אייגנטומער'ס קלאגעס קענען נאר ווערן באשטעטיגט אין געריכט.

- די רענט רעגולאציעס אידענטיפיצירן אויך גרונטן פאר אפזאגן פון באנייען א ליעס פאר דאס ארויסווארפן פון א טענענט וואס פארלאנגט DHCR ערלויבעניש.

טייל פון די גרונטן רעכענען אריין:

- צוריקציונג פונעם רענטל מארקעט
- ציווארפן (זעה פאקט בלאט #11)
- דאס עלימינירונג פון אומזיכערע האזינג עס צו פאררעכטן אדער צעווארפן אין איינקלאנג מיטן סטעיט אדער פעדעראלע געזעצן.

דער פאקט בלאט ענטהאלט אן איבערבליק און קיצור פון דעם ענין. פאר מער דעטאילירטע אינפארמאציע, ביטע זעהט די קוועלער ציטירט אונטן.

קוועלער:

טענענט שוץ רעגולאציעס, טיילן 2504, 2503
ניו יארק סיטי רענט סטאביליזאציע קאוד, טיילן 2524, 2523
ניו יארק סיטי רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס, טייל 2204
ניו יארק סטעיט רענט און ארויסווארפן רעגולאציעס, טייל 2104

פאר נאך אינפארמאציע אדער הילף, קענט איר באזוכן דער באראו רענט אפיס.

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
Bronx, NY 10458

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5rd Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3th Floor
White Plains, NY 10601