FÈY ENFÒMASYON

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

14 Rediksyon Pri Lwaye pou Sèvis ki Diminye

NAN YON KOUDÈY

Dekri dwa lokatè yo nan yon rediksyon lwaye si yo fè eksperyans yon diminisyon nan sèvis nan apatman yo oswa nan tout bilding lan.

DEFINISYON

Divizyon Renouvèlman Lojman ak Kominote (DHCR): DHCR se ajans Eta Nouyòk ki envesti nan kominote yo, prezève ak pwoteje lojman abòdab epi ranfòse lwa eta kontwòl lwaye ak estabilizasyon lwaye.

Stabilizasyon lwaye: Règ sa a bay pwoteksyon a lokatè yo san limit sou kantite lwaye a. Lokatè yo gen dwa resevwa sèvis obligatwa yo, pou yo renouvle kontra lwaye yo, epi yo pa ka degèpi yo eksepte pou rezon ke lalwa pèmèt. Kontra lokasyon yo ka renouvle pou yon tèm de youn oubyen de ane, nan chwa lokatè a.

REZIME AK FÈ SAYAN

Yon lokatè ki fè eksperyans sèvis diminye nan yon apatman endividyèl oswa nan bilding lan ka pote plent sou fòm ki apwopriye a.

Pwosesis	• DHCR filtre epi anrejistre plent ki rantre, sèvi yon kopi a mèt kay la epi yo ka enspekte kondisyon ki dekri yo. • DHCR ap bay yon lòd alekri ki ka diminye pri lwaye a epi dirije reparasyon yo.
Tèm ak Rediksyon Lwaye	• Dat efektif pou lokatè lwaye estabilize retwoaktif tounen nan premye jou nan mwa a apre sèvis DHCR nan plent lan sou mèt kay la. Pou lokatè ki kontwole lwaye, dat efektif la se premye jou nan mwa a apre yo fin bay lòd la. • Kantite rediksyon pri lwaye pou lokatè ki estabilize pou lwaye se jeneralman dènye ogmantasyon gid renouvèlman kontra lwaye peye a. Pou lokatè ki kontwole pri lwaye, montan an se yon montan dola DHCR mete. • Pou lokatè ki lwaye-estabilize, yo pa pral bay yon lòd restorasyon lwaye jiskaske yo korije tout sèvis ki nan lis rediksyon lwaye a. Pou apatman lwaye-kontwole, lòd restorasyon lwaye pasyèl ka bay.

FÈY ENFÒMASYON

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

14 Rediksyon Pri Lwaye pou Sèvis ki Diminye

Dwa Lokatè yo lè yon pwopriyetè kay pa sèvis antretyen

Li rekòmande pou yon lokatè ki gen yon rediksyon nan sèvis li nan yon apatman apa oswa nan bilding nan pou li kontakte pwopriyetè toudabò alekri, jan sa detaye nan pwochen paragraf la. Men, preyavi alekri lokatè a dwe bay pwopriyetè kay la pa yon kondisyon ankò. Si lokatè a pa bay li pou pwopriyetè a, DHCR p ap rezon pou anile plent lan, dapre Amannman 2014 nan Kòd Lwaye a. Si avi a pa rezoud pwoblèm nan, lokatè a ka fè yon plent nan Divizyon Lojman ak Renouvèlman Kominote (Division of Housing and Community Renewal (DHCR)].

Pou yon plent endividyèl yon lokatè gendwa sèvi ak *"Aplikasyon Pou Rediksyon Pri Lwaye Baze sou Sèvis Ki Diminye - Apatman Endividyèl"* (DHCR Fòme RA-81) pou plent sou kondisyon apatman w lan. Ou gendwa soumèt plent lan sou Entènèt tou sou www.hcr.ny.gov. Pou plent ki enplike yon rediksyon sou sèvis nan tout yon bilding, yon lokatè oswa yon reprezantan lokatè ka ranpli yon *"Aplikasyon Pou Rediksyon Pri Lwaye ki Baze sou REDIKSYON Sèvis nan Tout yon Bilding"* (DHCR Fòme RA-84). Yon lokatè ka akonpanye li ak yon kopi lèt yo a bay pwopriyetè oswa ajan an avèk prèv adrès postal oswa livrezon (pa egzanp: sètifika Lapòs, resi sètifye lapòs oswa resi siyen yon pwopriyetè oswa yon ajan ki konfime livrezon pèsonèl). Nou ta dwe depoze plent yo nan DHCR pou pi piti 10 jou apre nou te fin ekri lèt la bay pwopriyetè a.

Pou kondisyon ijans, avi alekri pa nesesè pou bay pwopriyetè a avan w depoze yon plent nan DHCR. Kondisyon ijans sa yo se: Lòd pou kite apatman an (avi sou 5 jou), dife (avi sou 5 jou), pa gen dlo nan tout apatman an, twalèt yo pa fonksyone, plafon oswa miray te tonbe ap tonbe, planche tonbe, apatman an pa gen chofaj/dlo cho (vyolasyon obligatwa), seri pòt devan an apatman kraze oswa pa efikas, tout asansè yo pa efikas, pa gen kouran elektrik nan tout apatman an, fenèt pou pase si gen dife (pa louvri), fuit dlo (kaskad dlo, enstalasyon elektrik ki tranpe), vit fenèt ki kase (pa fann), kote pou pase si gen dife kase/pa ka itilize, è-kondisyone an pàn (sezon lete). Plent ki rive nan DHCR ki site nenpòt nan ijans sa yo ap trete kòm yon priyorite prensipal epi n ap travay sou yo san pèdi tan keseswa yo te rive pa Entènèt oswa sou aplikasyon papye. **Pou soumèt dokiman, li rekòmande pou lokatè yo itilize yon fòm DHCR apa pou nenpòt kondisyon ki bay pwoblèm epi ki pa sou lis kondisyon ijans sa a.**

Pwosedi pou lè gen yon Plent akòz Diminisyon nan Sèvis yo

1. DHCR ap egzamine ak rezime aplikasyon sa yo, epi l ap voye ba lokatè a (yo) yon rekonesans avèk nimewo plent/rejis la.

2. Dèle pwopriyetè kay la pou bay repons lan depannde sa ki nan plent lan. Nou voye yon kopi aplikasyon/plent lokatè a ba pwopriyetè kay la epi pwopriyetè kay la resevwa yon kantite tan ki presize pou li bay yon repons. Nan tout tan, DHCR ka akòde yon pwolongasyon tan pou pwopriyetè a bay repons lan.

3. Si repons pwopriyetè kay la enpòtan pou detèminasyon an, DHCR ka voye yon kopi ba lokatè ki resevwa yon kantite tan espesyal pou bay repons. DHCR may pwograme yon enspeksyon pandan y ap travay sou aplikasyon an.

4. Si prèv la endike pwopriyetè kay la pa t fè antretyen nan sèvis ki obligatwa yo, DHCR kapab bay yon lòd alekri k ap mande pwopriyetè kay la pou repare sèvis yo epi pou redui pri lwaye a. Lòd la ap rete anvigè jouk lè pwopriyetè kay la aplike rekòmandasyon DHCR yo epi jouk lè yon Lòd pou Retabli Pri Lwaye a ki jwenn sèvis yo repare. DHCR ka pa bay yon lòd konsènan atik ki pa t endike nan lèt lokatè a voye ba pwopriyetè kay la.

<u>Dwa lokatè yo lè yon pwopriyetè kay pa respekte yon Lòd DHCR akòz Rediksyon Sèvis</u>

Si yon pwopriyetè kay pa repare sèvis yo epi/oswa si li pa korije kondisyon ki endike yo anvan 30 jou apre dat yo bay lòd la, lokatè a ka ranpli yon fòm *"Afimasyon Lokatè pou Non-Konfòmite"* (Fòm RA-22.1 DHRC), pou mande pou yo fè yon pwosedi sou konfòmite. Lokatè a gen otorizasyon tou pou redui pri lwaye li annamoni avèk lòd la.

<u>Pwosedi pou si pwopriyetè kay la pa kapab antre nan apatman an pou fè reparasyon yo</u>

Si yon pwopriyetè kay eseye, men pa t kapab antre nan apatman ki endike a pou korije move kalite sèvis oswa ekipman, pwopriyetè kay la ta dwe endike sa nan repons lan. Depi DHCR resevwa repons lan, li ka mande yon enspektè pou akonpaye pwopriyetè kay la oswa ajan pwopriyetè kay la nan apatman an pou detèmine si lokatè a bay aksè pou antre nan apatman an. Pou DHCR kapab kowòdone enspeksyon an, pwopriyetè kay la ta dwe endike li pa t kapab antre nan apatman an nan repons li soumèt ba DHCR, epitou li ta dwe mete kopi de (2) lèt ba lokatè a pou eseye fè aranjman pou kite li antre nan apatman an. Yo dwe voye chak nan lèt yo nan sèvis lapòs omwen uit (8) jou anvan dat ki pwopoze pou antre nan apatman an, epi yo dwe voye lèt yo sou fòm kourye sètifye, avèk demann pou pote resi tounen. Yo ka bay eksepsyon nan egzijans pou enspeksyon an anba kondisyon pou ijans, kote gen sikonstans espesyal, oswa dapre lòd tribinal la.

Y ap bay refi pou plent lokatè a fè pou sèvis la oswa y ap satisfè aplikasyon pwopriyetè kay la pou reyabilitasyon pri lwaye a, kote lokatè a pa kite pwopriyetè kay la antre nan apatman an nan lè DHCR te fè aranjman pou yon enspeksyon.

<u>Konsekans lòd DHCR pou rediksyon nan pri lwaye pou pri lwaye ki sibvansyone ak lokatè ki peye pri lwaye kontwole</u>

1. <u>Dat kòmansman</u> pou lokatè ki peye pri lwaye estab yo retwo-aktif pou retounen nan premye jou mwa ki vini apre sèvis DHCR pou plent ki fèt sou pwopriyetè kay la. Pou lokatè ki peye pri lwaye kontwole, dat kòmansman an se premye jou mwa ki vini apre yo bay lòd la.

2. Anjeneral, Kantite lajan rediksyon pri lwaye pou lokatè ki peye pri lwaye estab yo se ogmantasyon dapre gid renouvèlman kontra lwaye yo reklame pa twò lontan **(Gade Egzanp #1 ki anba la a)**. Pou lokatè ki peye pri lwaye kontwole, kantite lajan an se sa DHCR fikse a an dola **(Gade Egzanp #2 ki anba la a).**

3. Anjeneral, lòd la entèdi lòt ogmantasyon pri lwaye pou lokatè k ap peye pri lwaye estabilize jouk lè DHCR bay yon lòd pou retabli pri lwaye a. Amannman nan Kòd Pri Lwaye 2014 yo entèdi tou rekouvreman ogmantasyon pri lwaye pou apatman ki vid ak rekouvreman yon ogmantasyon pri lwaye akòz pòsyon yon gwo amelyorasyon kapital ki vin dwe peye apre yo bay lòd pou redui pri lwaye a. Y ap vin dwe peye, pidevan sèlman, apati dat Lòd DHCR bay pou Retabli Pri Lwaye a. Pou lokatè pri lwaye kontwole yo, anjeneral lòd la p ap entèdi ogmantasyon nan Pri Lwaye Maksimòm yo Dwe Peye (MCR) ak ogmantasyon gaz. Ogmantasyon sa yo ka sèlman entèdi si lòd la te jwenn yon sèvis enpòtan te redui. Sèvis sa yo defini kò yon chofaj pandan pati ane a lè lalwa egzije sa, dlo cho, dlo frèt, sèvis sipè-entandan, antretyen pòt devan oswa sekirite pòt antre a (tankou, men pa sèlman, seri pòt ak sonèt), ranmasaj fatra, sèvis asansè, gaz, kouran elektrik, ak lòt sèvis piblik, nan zòn piblik ak prive ki obligatwa, epi "lòt sèvis sa yo lè yo pa bay epi/oswa pa fè antretyen sa ta reprezante yon danje pou lavi oswa sekirite lokatè a oswa lokatè yo, oswa sa pa ta bon pou sante lokatè a oswa lokatè yo."

4. Pou lokatè ki peye lwaye estabilize, yo p ap bay yon lòd pou retabli pri lwaye jouk lè sèvis ki endike nan lòd rediksyon pri lwaye a korije. Pou apatman ki peye lwaye kontwole, yo kapab bay lòd pou retabli pri lwaye pasyèl la. Pwopriyetè kay ki vle fè yon retablisman pri lwaye kapab itilize fòm RTP-19. Fòm sa a disponib tou sou entènèt nan sitwèb www.hcr.ny.gov.

Egzanp

Egzanp # 1

1. Madam Williams, yon lokatè ki peye pri lwaye estab, resevwa yon lòd pou rediksyon pri lwaye pou yon fenèt ki kraze nan dat 15 fevriye 2020. Li gen yon dat kòmansman ki se 1ye desanm 2019.

2. li gen yon renouvèlman kontra lwaye sou dezan anvigè ki te kòmanse 1ye novanm 2019 nan yon pri lwaye $1640 ($1600 + 40.00 (2.50%)). Anvan ogmantasyon dapre gid renouvèlman pri lwaye a, pri lwaye li te $1600.

3. Nan dat 1ye mas 2020, pri lwaye Madam William ap redui a $1600, apati 1ye desanm 2019. Si pwopriyetè kay la pa fè yon Demann Revizyon Administratif (PAR), l ap dwe Madam Williams yon ranbousman $40.00 pou chak nan twa (3) mwa desanm, janvye ak fevriye, pou yon total $120.00. Ranbousman sa a pou twa (3) mwa sa yo pa peyab imedyatman si pwopriyetè kay la fè yon PAR, men, pri lwaye a ap rete redui a $1600.

Egzanp # 2

1. Madam Cohen, yon lokatè ki peye pri lwaye kontwole resevwa yon lòd pou rediksyon pri lwaye pou yon fenèt ki kraze nan dat 15 mas 2020. Pri Lwaye Maksimòm pou li Peye (MCR) se $845.

2. Lòd la endike rediksyon pri lwaye a se pou $8.

3. Nan dat 1ye avril 2020, pri lwaye Madam Cohen ap redui a $837 ($845 - $8). Pa gen retwo-aktivite, epi yo pa dwe li yon ranbousman pou mwa anvan yo.

<u>Pwopriyetè Kay yo oswa Lokatè yo kapab soumèt deklarasyon sou sèman yon achitèk oswa yon enjenyè fè pou sipòte plent yo, repons yo oswa aplikasyon yo</u>

Gade Eksplikasyon Règleman 96-1, Sètifikasyon Twazyèm Pati pou yon diskisyon konplè. Anvan tout bagay, yon pwopriyetè kay ki bay deklarasyon sou sèman ki endike kondisyon yo te korije kapab jwenn refi lokatè yo avèk soumisyon yon deklarasyon a omwen 51% lokatè ki pote plent yo pou endike kondisyon yo toujou la, oswa avèk yon lokatè ki fè yon kont-deklarasyon sou sèman yon achitèk oswa enjenyè lisansye fè.

Sous:
Kòd Vil New York pou Estabilizasyon Pri Lwaye, Seksyon 2523.4
Règleman pou Pwoteksyon Lokatè, Seksyon 2503.4
Règleman Vil New York pou Lwaye ak Degèpisman, Seksyon 2202.16
Règleman Eta New York pou Lwaye ak Degèpisman, Seksyon 2102.4

Dokiman Asosye:
Fèy Enfòmasyon #3, Sèvis ki Obligatwa ak Enpòtan

Pou plis enfòmasyon oswa asistans, ou ka vizite Biwo Lwaye Borough ou a.

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