פאקט בלאט

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

רענט סטאביליזאציע און רענט קאנטראל #01

אריינפיר

א צאל ניו יארק סטעיט קאמיוניטיס האבן רענט רעגולאציע פראגראמען באקאנט אלס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע. צוויי געביטן פון רענט רעגולאציע זענען צו באשיצן טענענטס אין פריוואט-געאייגנטע געביידעס פון אומלעגאלע רענט העכערונגען ווי אויך צו ערלויבן די אייגנטומער צו אנהאלטן זייער געביידעס בשעת'ן אריינברענגען א נארמאלע ריוח.

רענט קאנטראל איז דער עלטערע פון די צוויי סיסטעמס פון רענט רעגולאציע. עס גייט צוריק ביז די וואוינארט מאנגל גלייך נאך דער צווייטער וועלט קריג און געוועגליך איז נוגע פאר געביידעס געבויעט געווארן איידער 1947. רענט סטאביליזאציע דעקט געוועגליך געביידעס וואס זענען געבויעט געווארן נאך 1947 און איידער 1974, און דירות אראפגענומען פון רענט קאנטראל. עס דעקט אויך געביידעס וואס באקומען J-51, 421-a, און 421-g שטייער בענעפיטן. די שטייער בענעפיט פראגראמען האבן זייער אייגענע אנווייזונגען לגבי וועלכע דירות זענען געדעקט. אינדרויסן פון ניו יארק סיטי, איז רענט סטאביליזאציע אויך באקאנט אלס ETPA, קורץ פאר עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט און גייט אן אין געוויסע לאקאליטעטן אין נאסאו, וועסטשעסטער, ראקלאנד, און אלסטער קאונטיס. מיט דער אנטוויקלונג פון דער וואוינארט סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) אויף יוני 14, 2019, קען סיי וועלכע לאקאליטעט אין ניו יארק סטעיט ארייגלייגן רענט סטאביליזאציע אין קראפט אויב "א דעקלאראציע פון עמערדזשענסי" לגבי אוועילעבל דירות ווערט געמאכט אין די ספעציפישער לאקאל אין פארבינדונג מיט די עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט (ETPA) פון 1974. "א דעקלאראציע פון עמערדזשענסי" קען געמאכט ווערן אויב דער ראטע פון ליידיגע דירות פאר די האוזינג אקאמידאציעס אדער א קלאס פון האוזינג אקאמידאציעס אין דער מאניסיפאליטעט איז ווייניגער ווי פינף פערצענט.

עס איז דער פאראנטווארטליכקייט פון דער לאקאל צו פארזיכערן און באקומען אן אנקעטע פון די האוזינג אקאמידאציעס צו באשטימען דער עקזיסטענץ פון אן עמערדזשענסי.

איידער יוני 14, 2019, זענען די רענט געזעצן צוגעשטעלט פאר דער די-רעגולאציע פון דירות געווען באזירט אויף רענטס וואס האבן איבערגעשטיגן א געוויסע סומע אדער באזירט אויף איינוואוינערס' אינקאם און רענטס איבערשטייגנדיג געוויסע סומעס. אין איינקלאנג מיט HSTPA, זענען די אופנים פון די-רעגולאציע אראפגענומען געווארן פון יוני 14, 2019.

<u>רענט סטאביליזאציע</u>

רענט סטאביליזאציע שטעלט צו באשיצונגען פאר טענענטס אויסער באגרעניצונגען אויף דער סומע פון די רענט העכערונגען. טענענטס זענען בארעכטיגט צו באקומען פארלאנגטע סערוויסעס, צו באנייען זייער ליעסעס, און מעגן נישט ווערן ארויסגעווארפן אויסער צוליב סיבות וואס זענען ערלויבט לויט דער געזעץ. ליעסעס קענען ווערן באנייט פאר א טערמין פון איינס ביז צוויי יאר, לויטן אויסוואל פונעם טענענט. טענענטס קענען אריינגעבן רעלעוואנטע קלאגעס אויף אן אויסוואל פון פארמס אנטוויקלט דורך דער דיוויזיע פון האוזינג און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Houshing and Community Renewal, DHCR). DHCR דארף שיקן די קלאגע צום אייגנטומער, צוזאמנעמען באווייז און נאכדעם ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וועלכער איז אויסגעשטעלט צו אפיעל.

אויב א טענענט'ס רעכטן ווערן פארלעצט, קען DHCR אראפלאזן רענטס און ארויסגעבן ציווילע געלט-שטראפן קעגן דער אייגנטומער. רענטס קענען אראפגעלאזט ווערן אויב סערוויסעס ווערן נישט אנגעהאלטן. אין פעלער פון בעטן צופיל געלט, קען DHCR אפשאצן געלט-שטראפן פון ריבית אדער דריי-פאכיגער שאדן באצאלבאר פאר'ן טענענט.

וועבסייט: www.hcr.ny.gov

רענט העכערונגען

די רענט אנווייזונגען באורדס (איינס אין ניו יארק סיטי, איינס אין קינגסטאן סיטי, און איינס באזונדער אין נאסאו, וועסטשעסטער, און ראקלאנד קאונטיס) האבן אלע באשטימט ראטעס פאר רענט העכערונגען אין סטאביליזירטע דירות. די אנווייזונגען ווערן באשטימט איין מאל א יאר און זענען גילטיג פאר באנייאונג ליעסעס אנגעהויבן אויף אדער נאך אקטאובער 1 פון יעדע יאר. גילטיג יוני 14, 2019, איז נישט דא קיין סטאטוטארי וועיקענסי ראטע און נישט קיין רענט אנווייזונגען באורד וועיקענסי ראטע. אבער, אויב באפולמעכטיגט דורך די רענט אנווייזונגען באורד, קען אן איין אדער צווי יאריגע ליעס אנווייזונגען ראטע אויך אנגיין פאר וועיקענסי ליעסעס.

סיי אין ניו יארק סיטי און די ETPA געדעקטע קאמיוניטיס, קען רענטס ווערן געהעכערט בשעת דער ליעס צייט-אפשניט אין איינע פון דריי וועגן, ביז ווילאנג דער ליעס זאגט אז מען וועט צאלן א העכערונג בשעת דער ליעס טערמין:

1. מיט דער שריפטליכער צושטימונג פון דער טענענט וואס וואוינט דארט, אויב דער אייגנטומער העכערט סערוויסעס אדער געצייג, אדער מאכט פארבעסערונגען צו א דירה;

2. מיט DHCR באשטעטיגונג, אויב דער אייגנטומער אינסטאלירט א גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען דורכאויס א געביידע; אדער

3. אין פעלער פון שוועריקייט מיט DHCR באשטעטיגונג.

רענט איבערשטייגונגען

פאר רענט סטאביליזירטע דירות, קענען אייגנטומער ווערן באפוילן צוריקצובאצאלן איבריגע רענט באזירט אויף א געפינס פון רענט איבערשטייגונג. א געפינס דורך DHCR אז אן אייגנטומער האט בכוונה גערעכנט מער רענט קען רעזולטירן אין דער אפשאצונג פון טרעבל (דריי-פאכיגע) שאדן וואס מען דארף צוריקבאצאלן צום טענענט. ביים דורכפירן דער HSTPA, האט דער צייט וואס מען קען צוזאמנעמען דער צופיל-גערעכנטע רענט געהעכערט געווארן פון פיר ביז זעקס יאר און דער אלגעמיינע צייט-אפשניט פון רענט היסטאריע איבערזיכט (אויסגעשטעלט צו אויסנאמען) געהעכערט געווארן פון פיר יאר צו זעקס יאר. איידער-HSTPA ארייגעגעבענע קלאגעס וועלן איבערגעקוקט ווערן אין איינקלאנג מיט דער געזעצן אין קראפט אין דער צייט ווען עס איז אריינגעגעבן געווארן, וועלכע באגרעניצט דער רענטל איבערזיכט צו פיר יאר.

רענט פארמינערונגען פאר פארמינערונג פון סערוויסעס

רענטס קענען ווערן אראפגעלאזט אויב דער אייגנטומער שטעלט נישט צו פארלאנגטע סערוויסעס, אדער פארפעלט צו מאכן די נויטיגע פאררעכטונגען פאר איין דירה אדער פאר די גאנצע געביידע. ביישפילן פון אזעלכע אומשטענדן זענען פעלער פון מאנגל אין הייצונג/הייסע וואסער, נישט-ריינע געמיינזאמע פלעצער (קארידארן, לאביס), און צובראכענע טיר שלעסער. אויב א טענענט באקומט א רענט פארמינערונג פון DHCR, קען דער אייגנטומער נישט נעמען קיין שום רענט העכערונגען ביז ווען סערוויסעס הויבן זיך צוריק אן און DHCR גיבט צוריק דער רענט.

הארעסמענט

דער געזעץ פארבאט הארעסמענט פון רענט-רעגולירטע טענענטס. אייגנטומער געפונען שולדיג פון בכוונה'דיגע שריט צו צווינגען א טענענט ארויסצוגיין פון א דירה קען ווערן אפגעזאגט געזעצליכע רענט העכערונגען און קען מעגליך זיין אויסגעשטעלט צו ציווילע און קרימינאלע געלט-שטראפן. אייגנטומערס געפונען שולדיג פון טענענט הארעסמענט זענען אויסגעשטעלט צו געלט-שטראפן.

רענט רעגיסטראציע

ביז 90 טעג נאך א דירה ווערט ערשט אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזאציע איז אן אייגנטומער געפאדערט צו פיילן אן ערשטער רעגיסטראציע. נאך דער ערשטער רעגיסטראציע, מוזן אייגנטומערס פיילן א יערליכע רעגיסטראציע סטעיטמענט געבנדיג דער אפריל 1 רענט פאר יעדע דירה און צושטעלנדיג פאר טענענטס א קאפיע פון זייער דירה'ס רעגיסטראציע בויגן.

רענט קאנטראל

רענט קאנטראל באגרעניצט דער רענט וויפיל אן אייגנטומער מעג רעכענען פאר א דירה און באגרעניצט דער רעכט פון סיי וועלכער אייגנטומער צו ארויסווארפן טענענטס. טענענטס זענען אויך בארעכטיגט צו באקומען וויכטיגע סערוויסעס. אייגנטומערס זענען נישט געפאדערט צוצושטעלן באנייאונג ליעסעס, וויבאלד טענענטס זענען גערעכנט ווי "סטאטוטארי" טענענטס. טענענטס קענען אריינגעבן רעלעוואנטע קלאגעס אויף פארשידענע פארמס אנטוויקלט דורך DHCR. DHCR דארף אדרעסירן דער קלאגע אויפ'ן אייגנטומער, צאמנעמען באווייז און נאכדעם ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וועלכער איז אויסגעשטעלט צו אפיעל.

אויב א טענעטס רעכטן ווערן פארלעצט, קען DHCR פארמינערן רענטס און ארויסגעבן ציווילע געלט-שטראפן קעגן דער אייגנטומער. רענטס קענען פארמינערט ווערן אויב סערוויסעס ווערן נישט אנגעהאלטן. אין פעלער פון נעמען צופיל געלט, קען DHCR אראפשטעלן וויפיל רענט מען קען נעמען לויט'ן געזעץ.

רענט העכערונגען

אין ניו יארק סיטי, ארבעט רענט קאנטראל אונטער דער מאקסימום באזיס רענט (MBR) סיסטעם. א מאקסימום באזיס רענט איז פעסטגעשטעלט פאר יעדע דירה און ווערט געטוישט יעדע צוויי יאר צו אפשפיגלען ענדערונגען אין אפערירנדע קאסטן. אייגנטומערס, וועלכע סערטיפיצי'ען אז זיי שטעלן צו וויכטיגע סערוויסעס און האבן אראפגענומען פארלעצונגען, זענען בארעכטיגט צו הייבן רענטס מיט דער דורכשניט פון די פינף לעצטיגע רענט אנוויזונגען באורד יערליכע רענט העכערונגען פאר איין-יאריגע באנייאונג ליעסעס אדער 7.5 פערצענט יעדע יאר ביז זיי דערגרייכן דער MBR, וועלכע עס איז ווייניגער. טענענט קענען זיך קעגנשטעלן צו דער פארגעשטעלטע העכערונג אויפ'ן באזיס אז דער געביידע האט פארלעצונגען אדער אז דער אייגנטומער'ס אויסגאבן בארעכטיגן נישט קיין העכערונג.

אינדרויסן פון ניו יארק סיטי, באשטימט דער ניו יארק סטעיט אפטיילונג פון האוזינג און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) די מאקסימום ערלויבטע ראטעס פון רענט העכערונגען אונטער רענט קאנטראל אויסגעשטעלט צו די באגרעניצונגען פון דער יערליכע רענט אנוויזונגען באורד העכערונגען. אייגנטומערס קענען זיך איינגעבן פאר די העכערונגען פון צייט צו צייט.

רענטס קענען אויך געהעכערט ווערן אין איינע פון די דריי וועגן, סיי אין און אינדרויסן פון ניו יארק סיטי:

1. מיט דער שריפטליכע אינפארמירטע צושטימונג פון דער טענענט וואס וואוינט דארט, אויב דער אייגנטומער העכערט סערוויסעס אדער געצייג, אדער מאכט פארבעסערונגען פאר א דירה;

2. מיט DHCR באשטעטיגונג, אויב דער אייגנטומער אינסטאלירט א גרויסע קאפיטאל פארבעסערונג דורכאויס א געביידע; אדער

3. אין פעלער פון שווערקייט מיט DHCR באשטעטיגונג.

רענט איבערשטייגונגען

פאר רענט קאנטראלירטע דירות, וועלן קלאגעס אריינגעגעבן דורך טענענטס רעזולטירן אין א באפעל דורך דער DHCR וואס באשטעטיגט דער מאקסימום רענט וואס מען קען צאמנעמען און פירט אויס אז יעדע איבערשטייג דארף צוריקגעצאלט ווערן אין א צייט-אפשניט פון נישט מער ווי צוויי יאר איידער דער אריינגעבן דער קלאגע. אויב דער צוריקבאצאלונג ווערט נישט געמאכט, קען דער טענענט ווייטער גיין אין געריכט צו אויסרעכענען דעם איבערשטייג און ענפארסירן דער באפעל.

רענט פארמינערונג פאר ווייניגער סערוויסעס

ביטע זעט דער אפטיילונג אויבן אונטער רענט סטאביליזאציע.

הארעסמענט

ביטע זעט דער אפטיילונג אויבן אונטער רענט סטאביליזאציע.

רענט רעגיסטראציע

דירות אויסגעשטעלט צו רענט קאנטראל זענען נישט געפאדערט צו ווערן רעגיסטרירט יערליך מיט DHCR.

קוועלער:
ניו יאָרק סיטי רענט סטאביליזאציע קאוד
טענענט באשיצונג רעגולאציעס
ניו יאָרק סיטי רענט און עוויקשאן רעגולאציעס
ניו יאָרק סטעיט רענט און עוויקשאן רעגולאציעס

פאר נאך אינפארמאציע אדער הילף, קענט איר באזוכן דער בארא 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
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