

FÈY ENFÒMASYON



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

40 Lwaye Preferansyèl

NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a eksplike sikonstans kote lokatè ki nan lwaye-sibvansyone ka peye mwens pase pri lwaye reglemante.

DEFINISYON

Lwa Pwoteksyon Lokatè Ijans (ETPA): Deyò Vil Nouyòk, estabilizasyon pri lwaye tou ke yo rekonèt kòm ETPA, kout pou Lwa Pwoteksyon Lokatè Ijans, epi li aplikab nan kèk lokalite nan konte Nassau, Westchester ak Rockland ak komin Ulster yo.

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).

REZIME AK FÈ SAYAN

Yon lwaye preferansyèl se yon lwaye ke yon pwopriyetè dakò pou pèman li pi ba pase lwaye legal ki reglemante ke pwopriyetè a ka legalman kolekte. Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) nan 2019 etabli ke lokatè yo peye yon lwaye preferansyèl sou oswa apre 14 Jen 2019, ap kenbe li osi lontan ke yo kontinye lwe pwopriyete a.

Responsablite Pwopriyetè & Dwa Lokatè

- Pwopriyetè yo kapab mete fen nan pri lwaye preferansyèl la epi fè li peye pi gwo pri lwaye reglemante legal la (avèk ogmantasyon aplikab) sèlman lè lokatè a kite kay la yon fason pèmanan.
- Yon mèt pa ka itilize oswa ranfòse nenpòt kloz nan yon kontra-lwaye pou fini yon pri lwaye preferansyèl oswa rabè si lokatè a echwe pou peye pri lwaye preferansyèl la oswa rabè a lè.
- Yon mèt pa ka itilize oswa ranfòse nenpòt kloz kontra lwaye ki egzije yon pri lwaye rabè pou peye pa yon sèten metòd, tankou peman elektwonik.

FÈY ENFÒMASYON



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

40 Lwaye Preferansyèl

Yon lwaye preferansyèl se yon lwaye ke yon pwopriyetè dakò pou pèman li pi ba pase lwaye legal ki reglemante ke pwopriyetè a ka legalman kolekte.

Dapre Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) 2019 la, lokatè ki te peye yon pri lwaye preferansyèl nan dat 14 jen 2019, kenbe lwaye preferansyèl pou lavi lokatè a. Gid Règleman ogmante Kominikasyon ak lòt ogmantasyon ki pèmèt Lwa sou Estabilizasyon Pri Lwaye oswa Lwa sou Pwoteksyon Lokatè Ijans yo dwe aplike nan pri lwaye preferansyèl la. Yon lokatè ki kwè yo gen dwa pou yon renouvelman kontra lwaye ak yon pri lwaye preferansyèl men yo te chaje plis pase kantite lajan sa a ka ranpli yon pri lwaye overcharge oswa kontra lwaye plent vyolasyon nan DHCR oswa yon tribinal ki gen konpetans jiridiksyon. (**Gade Egzanp ki anba a.**) Tanpri sonje ke sèten akò regilasyon gouvènman an / pwogram finans lojman abòdab pa pouvwa dwe mare nan limit sa a; tanpri kontakte ajans gouvènman ki ap sipèvize a pou plis enfòmasyon.

Pwopriyetè yo kapab mete fen nan pri lwaye preferansyèl la epi fè li peye pi gwo pri lwaye reglemante legal la (avèk ogmantasyon aplikab) sèlman lè lokatè a kite kay la yon fason pèmanan. Anplis de sa, dwe lwaye regilasyon legal la ki sou ogmantasyon sa yo ki baze sou dwe ekri nan pòs vid la oswa renouvelman kontra lwaye a ki te pri lwaye a preferansyèl premye chaje ak nan tout renouvelman lwe ki vin apre yo nan lòd pou pwopriyetè a chaje lwaye a anvan legal sou yon pòs vid. Enskripsyon ak DHCR nan lwaye legal ki kontwole pa pou kont li pa pral etabli lwaye legal pou l'nan lavni.

Yon pwopriyetè pa kapab itilize oswa aplike yon kloz nan yon lwaye ki estabilize kontra-lwaye ki bay ki mèt kay la ka mete fen nan yon pri lwaye preferansyèl oswa yon rabè kote lokatè a echwe yo peye pri lwaye a preferansyèl oswa rabè sou tan oswa pa yon sèten jou nan mwa a.

Yon pwopriyetè pa ka itilize oswa ranfòse nenpòt lòt pwopozisyon kontra-lwaye ki kondisyon pèman yon pri lwaye rabè sou pèfòmans nan yon zak lokatè a, tankou pèman lokatè a nan lwaye a elektwonikman. Lokatè sa yo ka fèmen ka sa yo nan kontra lwaye a nan yon plent sou sichaj oswa lwe avèk DHCR oswa yon tribinal ki gen jiridiksyon konpetan ka revize li.

Ekzanp 1:

Mesye Jones te siyen yon kontra lwaye yon sèl ane, efikas, 1 Oktòb 2018. Kontra lwaye a te site yon lwaye legal ki kontwole \$ 1 200 ak yon pri lwaye preferansyèl de \$ 1 000.

1. 1 Oktòb 2019, lè renouvelman kontra-lwaye yon sèl lanne Jones kòmanse, lwaye legal ki kontwole ap ogmante pa 1,5% a \$ 1 218 akòz direksyon anyèl ogmantasyon konsèy lwaye a, ak pri lwaye preferansyèl la ogmante pa 1,5% a \$ 1 015. Mesye Jones ap peye lwaye a \$ 1 015.

2. Pwopriyetè yo pa kapab mete fen nan koleksyon lwaye preferansyèl la nan moman renouvèlman kontra-lwaye a dapre HSTPA 2019 la depi kontra-lwaye lokatè a nan efè sou oswa apre 14 jen 2019 gen yon pri lwaye preferansyèl.

Ekzanp 2:

Madan Sanchez gen yon kontra lwaye ak yon pri lwaye preferansyèl \$ 1,000, ki pral ekspire nan 30/6/19. Madam Sanchez te siyen yon kontra-lwaye ane renouvèlman sou 30/4/2019 e li retounen li menm jou a. Kontra-lwaye renouvèlman an te efektif 1/7/19. Kontra lwaye renouvèlman an te site yon lwaye legal ki kontwole \$ 1 218 men li te fini pri lwaye preferansyèl ki te \$ 1 000.

1. Nan dat 1ye jiyè 2019, lè kontra-lwaye inisyal yon sèl ane renouvèlman Madmwazèl Sanchez la kòmanse, lwaye legal ki kontwole ap ogmante pa 1,5% Soti nan \$ 1 200 a \$ 1 218 akòz direksyon anyèl ogmantasyon konsèy la lwaye. Sepandan, pri lwaye preferansyèl pra l ogmante tou pa 1,5% a \$ 1 015. **Madmwazèl Sanchez ap peye \$ 1 015 pri lwaye preferansyèl la.**
2. Malgre ke kontra renouvèlman lwaye a te siyen anvan dat efektif HSTPA a, li pa te vin efektif jiska 1 jiyè 2019. Kòm kontra lwaye a anvan an efè 14 Jen 2019 te gen yon lwaye preferansyèl, dapre HSTPA a nan 2019, lokasyon an renouvèlman kontra-lwaye yo dwe baze sou ki lwaye preferansyèl.

Sous:

Lwa Pwoteksyon Lokatè & Lojman Stabilite (HSTPA) an 2019

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