פאקט בלאט

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

#40 געוואונטשענע רענטס

אין א בליק

דאס פאקט בלאט ערקלערט די אומשטענדן אונטער וועלכע רענט-סובסידירטע טענענטס קענען באצאלן וויניגער ווי רעגולירטע רענטס.

באדייטן

עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט (Emergency Tenant Protection Act, ETPA): אינדרויסן פון ניו יארק סיטי, איז רענט סטאבילידירונג אויך באקאנט אלס ETPA, קורץ פאר עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט און גייט אן אין געוויסע לאקאלן אין נאסאו, וועסטשעסטער ,ראקלענד, און אלסטער קאונטיס.

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).

סיכום און הויכפונקטן

א געוואונטשענע רענט איז א רענט וואס אן אייגנטומער שטימט צו צו רעכענען וואס איז נידריגער ווי דער לעגאלע רעגולירטע רענט וואס זיי קענען צאמנעמען געזעצליך. דער האוזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019 באשטעטיגט אז טענענטס וואס באצאלן א געוואונטשענע רענט אויף אדער נאך יוני 14, 2019, וועלן עס אנהאלטן ווילאנג זיי דינגען ווייטער דעם פראפערטי.

אייגנטומער פאראנטווארטליכקייטן & טענענט רעכטן	• אייגנטומערס קענען רעכענען די העכערע לעגאלע רעגולירטע רענט נאר ווען דער טענענט פארלאזט דעם דירה פאר אלעמאל. • אן אייגנטומער קען נישט נוצן אדער ענפארסירן קיין שום קלאוס אין א ליעס צו אויפהערן א געוואונטשענע אדער גענידערטע רענט אויב דער טענענט פארפעלט צו באצאלן די געוואונטשענע אדער גענידערטע רענט באצייטנס. • אן אייגנטומער קען נישט נוצן אדער ענפארסירן קיין שום ליעס קלאוס וואס פאדערט אז א גענידערטע רענט זאל באצאלט ווערן אויף א געוויסע וועג, אזוויי עלעקטראנישע באצאלונג.

וועבסייט: www.hcr.ny.gov

פאקט בלאט

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

גערוואונטשענע רענטס #40

א געוואונטשענע רענט איז א רענט וואס אן אייגנטומער שטימט צו צו רעכענען וואס איז נידריגער ווי דער לעגאלע רעגולירטע רענט וואס דער אייגנטומער קען צאמנעמען געזעצליך.

אין איינקלאנג מיטן האוזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019, טענענטס וואס האבן באצאלט א געוואונטשענע רענט אויף יוני 14, 2019, האלטן אן דעם געוואונטשענע רענט לענגאויס דער טענענסי. רענט גיידליינס באורד העכערונגען און אנדער העכערונגען ערלויבט דורך דער רענט סטאביליזירונג געזעץ אדער עמערדזשענסי טענענט באשיצונג אקט זאל צוגעלייגט ווערן צום געוואונטשענע רענט. א טענענט וואס גלייבט אז זיי זענען בארעכטיגט פאר א ליעס באנייאונג מיט א געוואונטשענע רענט אבער ווערט געררעכענט מער ווי דעם סומע קען פיילן א רענט איבעררעכענונג אדער ליעס פארלעצונג קלאגע מיטן DHCR אדער א געריכט פון פארלעסליכע יוריסדיקציע. (**זע ביישפילן אונטן**.) ביטע באמערקט אז געוויסע רעגירונג רעגולאטארי אפמאך/אויסגעצאלטע עפארדעבל האוזינג פראגראמען וועלן מעגליך נישט זיין געבינדן מיט דעם באגרעניצונג; ביטע פארבינדט זיך מיטן סופערוויזינג רעגירונגס אגענטור פאר מער אינפארמאציע.

אייגנטומערס קענען אויפהערן די געוואונטשענע רענט און רעכענען די העכערע לעגאלע רעגולירטע רענט (מיט גילטיגע העכערונגען) נאר ווען דער טענענט פארלאזט דעם דירה פאר אלעמאל. אין צוגאב, מוז די לעגאלע רעגולירטע רענט אויף וועלכע די העכערונגען זענען באזירט אויף אראפגעשריבן ווערן אינעם וועיקענסי אדער באנייאונג ליעס אין וועלכע דער געוואונטשענע רענט איז ערשט גערעכענט געווארן און אין אלע שפעטערדיגע באנייאונג ליעסעס כדי אז דער אייגנטומער זאל קענען רעכענען די פריערדיגע לעגאלע רענט ווען זיי ציען זיך ארויס. רעגיסטראציע מיט DHCR פון דער לעגאלע רעגולירטע רענט אליינס וועט נישט פעסטשטעלן דער לעגאלע רענט פאר צוקומפטיגע באנוץ.

אן אייגנטומער קען נישט נוצן אדער ענפארסירן קיין שום קלאוס אין א רענט-סטאביליזירטע ליעס וואס זאגט אז דער אייגנטומער מעג אויפהערן א געוואונטשענע אדער א גענידערטע רענט אויב דער טענענט פארפעלט צו באצאלן די געוואונטשענע אדער גענידערטע רענט באצייטנס אדער ביז א געוויסע טאג אינעם מאנאט.

אן אייגנטומער קען נישט נוצן אדער ענפארסירן קיין שום אנדערע ליעס קלאוס וואס פאדערט אז דער באצאלונג פון א גענידערטע רענט זאל געטון ווערן דורך א געוויסע אקט פונעם טענענט, אזוויי דער טענענט'ס באצאלונג פונעם רענט עלעקטראניש. אזעלכע ליעס קלאוסעס קענען ווערן קעגנגעשטעלט דורך דער טענענט אין א רענט איבעררעכענונג אדער ליעס פארלעצונג קלאגע מיט DHCR אדער קען איבערגעקוקט ווערן דורך א געריכט פון פארלעסליכע יוריסדיקציע.

__ביישפיל 1:__

מר. דזשאונס האט אונטערגעשריבן א ליעס פאר איין יאר, גילטיג אקטאבער 1, 2018. אינעם ליעס איז געשטאנען א לעגאלע רעגולירטע רענט פון $1,200 און א געוואונטשענע רענט פון $1,000.

1. אויף אקטאבער 1, 2019, ווען מר. דזשאונס' איין-יעריגע ליעס באנייאונג הויבט זיך אן, איז דער לעגאלע רעגולירטע רענט געהעכערט געווארן מיט 1.5% צו $1,218 צוליב די יערליכע רענט גיידליינס באורד העכערונג, און דער געוואונטשענע רענט איז געהעכערט געווארן מיט 1.5% צו $1,015. מר. דזשאונס וועט באצאלן דער $1,015 רענט.

2. אייגנטומערס קענען מער נישט אויפהערן צו נעמען דער געוואונטשענע רענט אינעם צייט פונעם ליעס באנייאונג אין איינקלאנג צום HSTPA פון 2019 וויבאלד דער טענענט'ס ליעס אין קראפט אויף אדער נאך יוני 14, 2019 האט א געוואונטשענע רענט.

ביישפיל 2:

מס. סאנכעז האט א ליעס מיט א געוואונטשענע רענט פון $1,000, וואס דארף אויסלויפן אויף יוני 30, 2019. מס. סאנכעז האט אונטערגעשריבן א איין-יעריגע באנייאונג ליעס אויף אפריל 30, 2019 און האט עס צוריקגעגעבן דעם זעלבן טאג. דער באנייאונג ליעס איז אריין אין קראפט יולי 1, 2019. אינעם ליעס איז געשטאנען א לעגאלע רעגולירטע רענט פון $1,218 אוןא געוואונטשענע רענט פון $1,000.

1. אויף יולי 1, 2019, ווען מס. סאנכעז'ס איין יאר ליעס וועט זיך אנהויבן, וועט דער לעגאלע רעגולירטע רענט געהעכערט ווערן מיט 1.5% פון $1,200 צו $1,218 צוליב דער יערליכע רענט גיידליינס באורד העכערונג. אבער, דער געוואונטשענע רענט וועט אויך געהעכערט ווערן מיט 1.5% צו $1,015. **מס. סאנכעז וועט באצאלן דער $1,015 געוואונטשענע רענט.**

2. כאטש דער באנייאונג ליעס איז אונטערגעשריבן געווארן איידער דער גילטיגע דאטום פונעם HSTPA, איז עס נישט אריין אין קראפט ביז יולי 1, 2019. וויבאלד דער פריערדיגע ליעס אין קראפט אויף יוני 14, 2019 האט געהאט א געוואונטשענע רענט, אין איינקלאנג מיטן HSTPA פון 2019, מוז דער טענענט'ס באנייאונג ליעס זיין באזירט אויף דעם געוואונטשענע רענט.

קוועלער

האוזינג סטאביליטי & טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019

צו באזוכן א בארא 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