

# FÈY ENFÒMASYON



YON PIBLIKASYON NAN DIVIZYON LOJMAN AK  
BIWO RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ ETA NEW YORK  
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

## # 5 Lwaye Vakan nan Apatman Estabilize pou Lwe

### NAN YON KOUDÈY

Fèy Enfòmasyon sa a eksplike kisa pou atann lè yon moun premye lwe yon apatman lwaye-estabilize.

### 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.

**Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAIs):** Lè yon pwopriyete enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman mèt kay la kapab gen dwa a yon ogmantasyon pri lwaye IAI.

**Gwo Amelyorasyon Kapital (MCIs):** Amelyorasyon nan tout bilding tankou chodyèr, fenèt ak twati.

**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. Lokatè a ka chwazi yon tèm de youn oubyen de ane pou kontra-lwaye a.

### REZIME AK FÈ SAYAN

Lè yon moun lwe yon apatman lwaye estabilize pou premye fwa, mèt kay la ak lokatè a siyen yon "kontra lwaye vid". Kontra lwaye sa a se yon kontra ant pwopriyete a ak lokatè a ki endike tèm yo ak Sa yo enkli longè kontra-lwaye a, ak dwa yo ak responsablite lokatè a ak mèt kay la.

<b>Pwosesis</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lwa Estabilizasyon Lwaye a kite nouvo lokatè a (yo rele tou lokatèm lweyaj vakan an) chwa yon tèm yon kontra yon lane oswa de lane.</li><li>• Lwa sou Estabilite Lojman ak Lwa Pwoteksyon Lokatè (HSTPA) nan 2019, ki efikas 14 jen 2019, anpeche mèt pwopriyete yo nan dérèglementation apatman lwaye-estabilize lè lokatè deplase soti.</li><li>• HSTPA elimine pousantaj legal pòs vid la epi li pa pèmèt Komite Gid pou Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, mèt kay la ka ajoute yon gid kontra lwaye youn oubyen de ane ki te apwouve pa yon Komisyon Konsèy Lwaye. Pwopriyete a pa ka ajoute plis pase youn nan ajisteman gid sa yo nan menm ane a.</li></ul>
<b>Reasons for lwaye ogmante</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mèt kay la ka gen dwa lwe ogmantasyon pou IAI legal ak MCIs sou apatman ki te vid.</li></ul>
<b>Lòt règ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ogmantasyon pri lwaye vakan pa ka kolekte si yon Lòd DHCR diminye pri lwaye pou diminye sèvis anvigè.</li><li>• Si yon apatman vid oswa vin vid pandan mèt kay la ap tann apwobasyon yon aplikasyon pou yon MCI, mèt kay la dwe notifiye nenpòt lokatè ki fèk ap rantre sou amelyorasyon ki planifye yo.</li></ul>

Sit entènèt: [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov)

# FÈY ENFÒMASYON



YON BIBLIKASYON NAN DIVIZYON LOJMAN AK  
BIWO RENOUVÈLMAN KOMINOTÈ ETA NEW YORK  
BIWO ADMINISTRASYON LWAYE

## #5 Lwaye Vakan nan Apatman Estabilize pou Lwe

Lè yon moun lwe yon apatman lwaye estabilize pou premye fwa, mèt kay la ak lokatè a siyen yon LWEYAJ VAKAN. Kontra lwaye alekri sa a se yon kontra ant pwopriyetè a ak lokatè a ki deklare tèm ak kondisyon kontra lwaye a, tankou longè kontra lwaye a, ak dwa ak responsablite lokatè a ak pwopriyetè a. Lwa Estabilizasyon Lwaye a bay nouvo lokatè a (yo rele tou lokatèm lweyaj vakan an) chwa yon tèm yon kontra yon lane oswa de lane.

Lwa sou Estabilite Lojman ak Pwoteksyon lokatè (HSTPA) ki soti nan ane 2019 ki te 14 jen, 2019 te elimine kantite pòs legal yo epi yo pa pèmèt Komite Gid Lwaye yo etabli yon pousantaj pòs separe. Sepandan, si konsèy la otorize, yon gid oswa kontra-lwaye pou yon ane ka aplike epi ajoute nan lwaye legal la lokatè anvan an. Gid sa a se sijè a limit la ke pa gen plis pase yon ajisteman gid yo ka ajoute nan yon sèl ane gid. Ogmantasyon legal tanporè pou Gwo Amelyorasyon Kapital (MCI) ak Amelyorasyon Apatman Endividyèl (IAI) ka ajoute tou nan pri lwaye a. Nou ka jwenn dènye règleman kontra-lwaye yo nan Fèy Enfòmasyon DHCR # 26.

Avèk kontra lwaye a, yon lokatè ta dwe resevwa yon avenan/Addenda Estabilizasyon Lwaye ki deklare kijan lwaye a te kalkile epi ki deklare ke tout ogmantasyon konfòm ak Lwa e ak Kòd Estabilizasyon Lwaye a. Lokatè ki ap Sòti a/Addenda ke pwopriyetè kay la fini an dwe gen detay sou kalkil ogmantasyon pri lwaye yon bilding endividyèl (IAI). Kavalye/Addenda yo dwe genyen tou yon avi pou enfòmè Lokatè ki ap sòti a gen dwa pou mande pwopriyetè a dokiman ki klarifye ak sipòte ogmantasyon IAI a, swa nan moman kontra a ap egzèkite a oswa nan lespas 60 jou ekzekisyon li.

Apati 15 Desanm 2022, dapre Seksyon 610, Lwa Sou Finansman Lojman Prive (PHFL) a, pwopriyetè lojman ki pa chè yo ap ka touche lwaye reyèl yo ki pi wo pase lwaye legal yo, si kondisyon annapre yo ranpli: yon ajans eta a oswa vil la oswa lòt enstitisyon legal dwe bay yon apwobasyon presi nan yon antant legal, ki nouvo oswa ki gen chanjman, e yon pwogram gouvènman an ki bay ko bay èd pou lwaye pou apatman an. Gade Avi DHCR RA-LR3 a pou w jwenn plis detay sou sa. Souvan pwopriyetè yo ap resevwa èd pou lwaye yo san yo pa bezwen yon antant ofisyèl legal ak eta a oswa vil la pou devlopman an. Anplis, yon antant legal ka pa ka pa oblije bay otorizasyon pou lwaye ki pi chè sa yo annamoni ak tout oswa kèk kategori èd. Nitou pa gen okenn sitiyasyon ki oblije pou yon lwaye reyèl pi chè pase pri lwaye legal ki fiks yo ka touche a. Pwopriyetè yo dwe konnen, pa egzanp FHEPS oswa seksyon 8 la poukò l, tikè yo bay pou chwa lojman ka pa toujou kalifye pou yon lwaye reyèl ki pi chè.

Gen lòt sitiyasyon kote diferan metòd ka itilize pou etabli pri lwaye ki gen pòs vid.

1. Si yon apatman te vid oswa tanporèman egzante sou dat baz la epi pou youn oswa plizyè ane avan sa, pwopriyetè a ka gen dwa pou ogmante pri lwaye sa yo: ogmantasyon chak dezan anplis ane ke apatman an te vid depi lè dènye lokatè a te sòti a jiskaske yo te siyen kontra lweyaj la, nenpòt ki lòt ogmantasyon legal tankou Amelyorasyon Gwo Kapital ak nenpòt amelyorasyon Apatman endividyèl ki te fèt anvan lokatè a te rantre nan kay la.

2. Si yon apatman se yon inite ki fèk konstwi oswa yon nouvo apatman paske dimansyon anvan yo te chanje anpil, pwopriyetè a gen dwa pou li mete yon lwaye premye (negosye).

Lè yon pwopriyetè enstale yon nouvo aparèy oswa fè yon amelyorasyon nan yon apatman pwopriyetè a kapab gen dwa pou yon ogmantasyon lwaye pou IAI. Konsantman ekri pou amelyorasyon ak ogmantasyon pri lwaye a pa obligatwa pou yon apatman vid, men HSTPA mande pou DHCR enfòmè sou yon fòm pibliye DHCR.

Dapre HSTPA, nan bilding ki gen 35 inite oswa mwens, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1/168èm nan pri a nan amelyorasyon la. Nan bilding ki gen plis pase 35 inite, kantite lajan lwaye a ka ogmante pou yon IAI limite a 1 / 180èm nan pri amelyorasyon an.

Pa gen plis pase twa IAI ogmantasyon ka kolekte nan yon peryòd 15-ane ak pri total nan amelyorasyon yo kalifye pou yon kalkil ogmantasyon pri lwaye pa ka depase \$ 15,000.

Selon Modifikasyon yo fè nan Kòd Lwaye a an 2014, ogmantasyon pri lwaye kay la pa ka kolekte si yon Lòd DHCR redwi lwaye pou diminye sèvis ki anvigè yo.

Efektif 30 Out 2010, nan Vil Nouyòk, dapre Seksyon 27-2018.1 Seksyon NYC Lojman Antretyen yon pwopriyetè dwe bay chak lokatè siyen yon kontra lwaye vakan yon avi ki pibliye pa DHCR ki tabli istwa enfektasyon pinèz nan pwopriyetè a pou ane anvan an. DHCR te pibliye yon avi - "Avi Divilgasyon pou Lokatè de Istwa Envestigasyon Pinèz" (DBB-N). Pou lokatè kontra-lwaye vid nan apatman yo pa sijè a estabilizasyon lwaye, yo dwe resevwa avi sa a ki siyen (DBB-N) pa lokatè a. Pou lokatè ki gen kay vid nan apatman lwaye stabilize yo, DHCR pral egzije pou avi sa a (DBB-N) tache ak tout papyè lojman pou Estabilizasyon Lwe, pa pwopriyetè yo, ak sèvi ansanm ak plan an ak yon kopi kontra lokasyon an sou nouvo lokatè a. Yon lokatè ki pa resevwa yon Istwa Envestigasyon Pinèz ka ranpli epi depoze yon "Plent Lokatè pou Pwopriyetè a ki pa respekte regleman Istorisite Envestigasyon Pinèz la (Fòm DBB-NO).

Si yon apatman vid oswa vin vid pandan yon aplikasyon pou DHCR pou yon Ogmantasyon Lwaye Majè (MCI) annatant, pwopriyetè a dwe avize tout lokatè ki fèk ap rantre de baz pou aplikasyon ki te deja ranpli a, epi lwaye a ap ogmante si yo apwouve aplikasyon MCI. Si ou pa enkli avi sa a nan ogmantasyon lwaye ki prevwa nan lokasyon pòs vid, sa pral lakòz okenn ogmantasyon MCI ke yo pa apwouve pou apatman sa a pandan peryòd kontra lokasyon an. Yon pwopriyetè ki chaje ogmantasyon sa yo san notifikasyon sa a pral sijè a sanksyon.

Yon kloz notifikasyon satisfèzan MCI nan yon kontra lwaye se youn ki bay, "Yon aplikasyon pou yon Ogmantasyon Majè Lwaye pou amelyorasyon pri lwaye a te depoze sou Nimewo Dosye a. \_\_\_\_\_ ak DHCR ki baze sou travay sa yo: \_\_\_\_\_. DHCR ta dwe bay yon lòd pou ogmantasyon lwaye a, lwaye ki prevwa nan kontra a pra l ogmante an konsekans. "

*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