פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון ניו יארק סטעיט אפטיילונג
פון האוזינג און קאמיוניטי באנייאונג
אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

18 אפיעלן א רענט אדמיניסטראטער׳ס באפעל:
פעטיציע פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (PAR)

די פאקט בלאט ענטהאלט אלגעמיינע אינפארמאציע אויף דעם טעמע און טוט נישט איבערנעמען די אנווייזונגען געגעבן אויף די לעצטע זייט פון די פעטיציע פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (PAR) בויגן, סיי וועלכע באדייטנדע DHCR פאליסי דערקלערונגען, אדווייזערי מיינונגען, אפעראציענעלע בולעטינס אדער פאדערונגען פון די רענט סטאביליזאציע געזעצן און קאודס.

אן אייגנטומער, טענענט, אדער אנדער פארטיי צו די פראצעס וואס וויל אפיעלן א DHCR רענט אדמיניסטראטער׳ס באפעל קען ארייניגעבן א פעטיציע פאר אדמיניסטריווע איבערזיכט (PAR) מיט DHCR.

אריינגעבן פאדערונגען

- **אריינגעגעבן אינערהאלב 35 טעג פון די רענט אדמיניסטראטער׳ס באפעל ארויסגעבונג דאטום און נישט די דאטום באקומען דורך סיי וועלכע פארטיי. עס איז נישט דא קיין פארלענגערונגען צו די אריינגעבן דאטום פאדערונג.** פונדעסטוועגן, קענען PAR אריינגעבונגען ווערן געטוישט ווי געשילדערט אין דעם אפטיילונג"**טוישן א PAR אריינגעבונג.**"

- אריינגעגעבן אויף א *פעטיציע פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (PAR) בויגן* (DHCR בויגן RAR-2) און זיין אויסגעפילט און אונטערגעשריבן דורך דעם פעטיציאנער אדער אן אנדערע באשטימטע פארשטייער. גענוג קאפיעס פון דעם אויסגעפילטן PAR בויגן, שטיצנדע דאקומענטאציע און דעם DHCR באפעל וואס ווערט אפיעליט זענען פארלאנגט צו ווערן בייגעלייגט. אייגנטומער וועלכע געבן אריין PARs פון באפעלן וואס אפעקטירט מערערע טענענטס זאלן אריינלייגן גענוג קאפיעס פאר DHCR צו סערווירן אויף יעדע אפעקטירטע טענענט. אייגנטומער ווערן אויך פארלאנגט אריינצוגעבן א זעלבסט-קלעבעדיגע 4" ברייט און 1" הויך מעילינג לעיבעל אדרעסירט צו יעדע אפעקטירטע טענענט, אויב עס זענען דא מערערע טענענטס.

- ספעציפיצירט די אנגעגעבענע גרייזן און רעכנט אויס די ענינים איבער וועלכע דער באפעל זאל ווערן איבערגעקוקט. דאס איבערקוק אין דעם PAR פראצעס איז געווענליך באגרעניצט צו די פאקטן אדער באווייז וואס איז פארגעשטעלט געווארן צו די רענט אדמיניסטראטער, וועלכע מוז אויך אויפגעברענגט ווערן אין די PAR. אויב איר ווילט אריינגעבן נייע פאקטן אדער באווייז אויפן PAR, זאל די מאטריאל ווערן אידענטיפיצירט מיט אייער סיבה פארוואס עס זאל יעצט ווערן אנגענומען און איבערגעקוקט, כדי צו בעסער פראצעסירן אייער PAR.

- **מוז ווערן פערזענליך אריינגעגעבן אדער געשיקט דורך פאסט צו Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** אויב די PAR ווערט פערזענליך געשיקט, מוז עס ווערן באקומען אינערהאלב די 35- טעג אריינגעבן צייט-אפשניט. אויב די PAR ווערט געשיקט דורך פאסט, מוז עס זיין געפאסטמארקט אינערהאלב די פארלאנגטע אריינגעבן צייט -פשניט. אויב א פריוואטע פאסטעדזש מיטער ווערט גענוצט און דער ענוועלאופ האט נישט קיין אפיציעלע U.S. פאוסטעל סערוויס פאסטמארק, מוז די PAR ווערן ערהאלטן דורך DHCR אינערהאלב די פארלאנגטע צייט-אפשניט אדער מוז ווערן באגלייט דורך באווייז אז עס איז געשיקט געווארן אינערהאלב די פארלאנגטע צייט-אפשניט. PARs ערהאלטן נאך די צייט באגרעניצונג וועלן ווערן ארויסגעווארפן.

- קען ווערן אריינגעגעבן דורך צוויי אדער מער אייגנטומער אדער טענענטס (א דזשאונט PAR), וואו כאטש איין גרונט איז שייך צו אלע פערזאנען וואס געבן אריין און דארף ווערן באשטעטיגט דורך יעדע פערזאן וואס נעמט אנטייל נאכדעם. אויפ׳ן קאמיסיאנער׳ס באשלוס, קען די PAR ווערן באהאנדלט אלץ דזשאונט אדער עטליכע, און צוויי אדער מער PARs וואס האבן כאטש איין זאך די זעלבע קען ווערן צאמגעשטעלט.

פראצעסירן א PAR

- ביים ערהאלטן די PAR, טוט דער DHCR עס איבערקוקן צו באשליסן אויב עס וועט ווערן אנגענומען, צוריקגעוויזן אדער ארויסגעווארפן.

- אויב די PAR אריינגעבונג איז פראצעדורפיל פעלערהאפטיג, וועט עס פאראורזאכן אין די ארויסגעבן פון א צוריקווייז באפעל וועלכע געבט פאר די פארטיי וואס געבט אריין דעם אפיעל אנווייזונגען אויף וואס דארף ווערן פארראכטן און געבט א צייט פעריאד צו אריינגעבן א פארראכטענע און אויסגעפילטע PAR.

- איינמאל א PAR ווערט אנגענומען פאר אריינגעבונג, ווערט א קאפיע פונעם אויסגעפילטן PAR סערווירט דורך DHCR אויף די קעגנגדע פארטיי מיט א בויגן וועלכע ערלויבט יעדע פארטיי צו ענטפערן צום DHCR אינערהאלב א ספעציפיצירטע צייט אפשניט.

- DHCR קען אויך שיקן אנדערע ענטפערס און אריינגעבונגען, מיט א געלעגנהייט צו קאמענטירן, צו אנדערע אפעקטירטע פארטייען, ווי אויסגעפעלט. DHCR וועט דאן איבערקוקן אלע די איינגעבונגען, פארלאנגען מער אינפארמאציע אויב נויטיג, און ארויסגעבן א באשלוס אין די אויפן פון א געשריבענע באפעל אונטערגעשריבן דורך דעם דעפיוטי קאמיסיאנער.

- געוואנדן אויף די פאל אונטער איבערזיכט, קען דער באפעל זיין א גרענט, גרענט אין טייל, טערמינאציע, ארויסווארפן אדער א רימענד צו די רענט אדמיניסטראטער.

געזעצליכע איבערזיכט

- איימאל די באפעל אונטערגעשריבן דורך דעם דעפיוטי קאמיסיאנער ווערט ארויסגעגעבן, קען עס ווייטער ווערן אפיעליט דורך סיי וועלכע פארטיי, דורך אריינגעבן א פראצעדור אין געריכט אונטער ארטיקל 78 פון די ציווילע איינפירונג געזעץ און פארשריפטן זוכנדיג געזעצליכע איבערזיכט אין דעם ענין. ביים איבערזיכט, קען דער NYS סופרים געריכט באשטעטיגן אדער צוריקווייזן דעם PAR באפעל אינגאנצן אדער אין טייל. דער געריכט קען אויך רימענדן די PAR באפעל צו DHCR פאר וייטערדיגע באהאנדלונג. **די דעדליין אריינצוגעבן פאר "ארטיקל 78 פראצעס" מיט די געריכט איז אינערהאלב 60 טעג פון די ארויסגעבן דאטום פון דעם דעפיוטי קאמיסיאנער׳ס באפעל.** א באפעל פון פעטיציע מוז ווערן סערווירט אויף DHCR, קאונסיל׳ס אפיס, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 און ביים אפיס פון די ניו יארק סטעיט אטארני גענעראל. עס איז ראטזאם זיך דורכצושמועסן מיט אן אדוואקאט אין פריוואטע פראקטיס איידער די פראצעס.

טוישן א PAR אריינגעבונג

- אין אלגעמיין, איז דא צוויי סארטן אמענדמענטס, אן אמענדמענט אלץ א רעכט און אן אמענדמענט פאר גוטע סיבה ווי אויפגעוויזן.

- א באקאנטע בײשפיל פון אן אמענדמענט אלץ רעכט איז ווען דער פעטיציאנער האט אריינגעגעבן א רעקארדס צוטריט פארלאנג/FOIL צו איבערקוקן די רענט אדמיניסטראטער קעיס פייל, בשעת די 35- טעג צייט באגרעניצונג צו אריינגעבן די PAR טוט אנגיין. אין די פאל, מוז די PAR ווערן אריינגעגעבן אינערהאלב די 35- טעג צייט באגרעניצונג און זאל אריינרעכענען א דערקלערונג אז א רעקארדס צוטריט פארלאנג/FOIL איז פענדינג, און ווייטער דערקלערן אז איינמאל דער פייל וועט ווערן איבערגעקוקט, וועט מען אריינגעבן אן אמענדעד אריינגעבונג צום DHCR. א קאפיע פון די רעקארס צוטריט פארלאנג/FOIL זאל זיין בייגעלייגט צו די PAR.

- באקאנטע בײשפילן פון גוטע סיבה ווי אויפגעוויזן רעכנט אריין דאס אויפנעמען פון אן אדוואקאט נאך די ערשטע PAR אריינגעבונג, צו פארררעכטן גרייזן אדער נייע געפונענע באווייז וואס וואלט נארמאלערהייט נישט געקענט געגעבן ווערן פריער. די סארט אמענדמענט מוז ווערן געמאכט שריפטליך צו דעם PAR אנפירער.

- אויב א פארטיי פארלאנגט א פארלענגערונג פון צייט אריינצוגעבן אן ענטפער, מוז עס זיין געמאכט שריפטליך און אנווייזן פארוואס די פארלענגערונג ווערט פארלאנגט.

- **פאר א מער דעטאלירטע דיסקוסיע איבער די טעמע, ביטע זעט די DHCR אדוויזערי מיינונג 92-1 אמענדמענטס, סופלעמענטס, פארלענגערונגען און איבערפיילינג פון PAR's.**

אפעקטן פון א PAR ארייגעבונג אויף רענטס אדזשוסטמענט/אויפגעשטעלט אין רענט אדמיניסטראטער באפעלן

- אין אלגעמיין, האט א PAR אריינגעבונג (וואס איז נישט צוריקגעוויזן דורך DHCR) די אפעקט פון לייגן א סטעי (פרירונג) אויף די רעטרא-אקטיווע (פריערדיגע) טייל פון די רענט אדזשאסטמענט אבער נישט אויף די פרא-אקטיווע (ווייטערדיגע) טייל.

ביישפיל 1

מיס סמיט באקומט א רענט רעדוקציע באפעל פאר פארמינערונג אין סערוויסעס ארויסגעגעבן דורך א DHCR רענט אדמיניסטראטער אום יוני 15, 2021, וואס האט א פריערדיגע (רעטרא-אקטיווע) גילטיגע דאטום פון פעברואר 1, 2021. די אייגנטומער אפיעלט די באשלוס און געבט אריין א PAR. אום יולי 1, 2021, איז מיס סמיט בארעכטיגט צו די ווארשיינליכע טייל פון די רענט רעדוקציע באפעל און קען צאלן רענט וואס איז געווארן ווייניגער דורך א פארשריפט אדזשאסטמענט. פונדעסטוועגן, איז זי נישט בארעכטיגט צו די פארבינדענע ריפאנד, גייענדיג צוריק צו פעברואר 1, 2021. אויב די אייגנטומער׳ס PAR ווערט נאכגעגעבן, וועט מיס סמיט זיין שולדיג פאר די אייגנטומער סיי וועלכע רענט רעדוקציעס זי האט גענומען פריער. אויב די אייגנטומער׳ס PAR ווערט צוריקגעוויזן, וועט דער אייגנטומער זיין שולדיג פאר מיס סמיט די פריערדיגע רענט אדזשאסטמענטס/ריפאנד.

ביישפיל 2

מר. דזשאונס באקומט א רענט איבערצאלונג באפעל ארויסגעגעבן דורך א DHCR רענט אדמיניסטראטער אום אוגוסט 10, 2021, וואס מאכט נידריגער די לעגאלע רענט פון $1,800 צו $1,500 און באפעלט א ריפאנד פון $10,000 פאר פריערדיגע באצאלטע איבערצאלונגען, דער אייגנטומער אפיעלט די באשלוס און געבט אריין א PAR. אום סעפטעמבער 1, 2021, איז מר. דזשאונס בארעכטיגט צו די ווארשיינליכע טייל פון די איבערצאלונג באפעל און קען צאלן די נייע אויפגעשטעלטע לעגאלע רענט פון $1,500. פונדעסטוועגן, איז ער נישט בארעכטיגט צו זאמלען די פריערדיגע טייל פון די באפעל, וועלכע איז די ריפאנד פון $10,000. אויב די אייגנטומער׳ס PAR ווערט נאכגעגעבן, וועט מר. דזשאונס זיין שולדיג פאר די אייגנטומער סיי וועלכע רענט אדזשאסטמענטס ער האט גענומען פריער. אויב די אייגנטומער׳ס PAR ווערט צוריקגעוויזן, וועט דער אייגנטומער זיין שולדיג פאר מר. דזשאונס די פריערדיגע רענט אדזשאסטמענטס/ריפאנד.

קוועלער:
ניו יאָרק סיטי רענט סטאביליזאציע קאוד, טיילן 2529, טייל 2530
טענענט שוץ רעגולאציעס, טייל 2510
DHCR אדוויזערי מיינונג 92-1
DHCR אפערעישאנעל בולעטין 90-1

פאר מער אינפארמאציע אדער הילף, קענט איר באזוכן אייער בארא רענט אפיס.

Queens
Union Hall Street 92-31
6׳טע שטאק
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
Beaver Street 25
New York, NY 10004

Brooklyn
Hanson Place 55
6׳טע שטאק
Brooklyn, NY 11217

Bronx
Fordham Plaza 1
4׳טע שטאק
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
W. 125th Street 163
5׳טע שטאק
New York, NY 10027

Westchester
South Broadway 75
3׳טע שטאק
White Plains, NY 10601

וועבזייטל: www.hcr.ny.gov