



אפערעישאנעל בולעטין 2024-2 (איבערגעמאכט אקטאבער 29, 2025)

(ערזעצט אפערעישאנעל בולעטין 2016-1)

**איינצלנע דירה פארבעסערונגען (INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENTS, IAI)****איבערבליק**

די אפערעישאנעל בולעטין ווערט ארויסגעגעבן צו אפשפייגלען די ענדערונגען וואס זענען געמאכט געווארן צו די רענט געזעצן אנבאלאנגט איינצלנע דירה פארבעסערונגען (IAI).

דער אפערעישאנעל בולעטין שטעלט צו אנווייזונגען פאר איינגעטומער און טענענטס פון אפארטמענטס אויסגעשטעלט צו רענט קאנטראל און רענט סטאביליזאציע אין און אינדרויסן פון ניו יארק סיטי איבער וויאזוי DHCR וועט איבערקוקן די אריינשטעלונגען פון IAI ווען א קלאגע פון רענט איבער-רעכענונג איז אריינגעגעבן געווארן אדער עס איז דא אן אויספארשונג אין באציאונג צו IAI אריינשטעלונגען. א איינגטומער קען זיין בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג פאר אן IAI ווען עס איז געווען א מערקווערדיגע פארמערונג פון וואוינונג פלאץ, א העכערונג אין סערוויסעס צוגעשטעלט דורכן איינגטומער, פארבעסערונגען אינסטאלירט אין די האוזינג וואוינונג, אדער נייע מעבל איז צוגעשטעלט געווארן דורכן איינגטומער.

**I. מעלדונג פארמס וואס דארפן ווערן גע'פיל'ט אפגעזען פון סיי וועלכע איבעררעכענונג קלאגע און/אדער אויספארשונג**

איינגטומער פון אפארטמענטס אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזאציע אדער רענט קאנטראל מוזן עלעקטראניש פיל'ן דעם DHCR פארם RN-19N אינדיוויעלע אפארטמענט פארבעסערונג: מעלדונג, פאר IAI געמאכט אין ליידיגע און באוואוינטע אפארטמענטס. אין צוגאב צום מעלדונג פארם, וואו די טענענטס צושטימונג איז פארלאנג, דארפן איינגטומער עלעקטראניש פיל'ן דעם DHCR פארם RN-19C אינדיוויעלע אפארטמענט פארבעסערונג: טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג פאר IAI געמאכט אין באוואוינטע אפארטמענטס. אויב עס איז פארהאן א טענענט וואס וואוינט אין אן אפארטמענט ווען די פארבעסערונגען ווערן אינסטאלירט, דאן איז נישט ערלויבט קיין רענט העכערונג צוליב די בארבעסערונגען אן דער טענענט'ס שריפטליכע אינפארמירטע צושטימונג צו די רענט העכערונג.

איינגטומער קענען באקומען צוטריט צו די פארמס דורך אריינלאגן אין די איינגטומער רענט רעגולאציע אפליקאציע (Owner Rent Regulation Application, ORRA) סיסטעם אנליין אויף <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> און אויסוועלן די אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג מעלדונג אפליקאציע.

די מעלדונג און בייגעלייגטע דאקומענטן וועלן ווערן געמאכט א טייל פון די רענט רעגיסטראציע רעקארד פאר א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט און טייל פון די העכסטע בעיס רענט געביידע פראפיל פאר א רענט קאנטראלירטע אפארטמענט. אזא מעלדונג פאר יעדע IAI אריינרעכענען א פונקטליכע ליסטע פון די ארבעט וואס איז געמאכט געווארן און א שילדערונג אדער ערקלערונג פון די סיבה אדער צוועק פון דעם ארבעט. DHCR קען אייביג פארלאנגען סיי וועלכע פארבינדענע אינפארמאציע אפילו אויב שוין פריער צוגעשטעלט, וואו עס אפעקטירט די אויסגלייכן פון לעגאלע רעגולירטע רענטס. איינגטומער ווערן געראטן צו אנהאלטן ריכטיגע דאקומענטאציע פון אלע פארבעסערונגען געמאכט פאר סיי וועלכע רענט העכערונגען פון IAI.

די דאקומענט ווערט ווידער ארויסגעגעבן בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן.  
דער אריינעלן דאקומענט וואס ענטהאלט אונטערשריפטן פון באפולמעכטיגונג איז גע'פיל'ט ביים DHCR'ס אפיס פון רענט אדמיניסטראציע.

## II. נייע געזעצן גילטיג פון אקטאבער 17, 2024

זייט 2019, זענען sIAI געווען באגרעניצט צו: (א) נישט מער ווי \$15,000; און (ב) נישט מער ווי דריי sIAI אין א -15 יאר צייט אפשניט.

גילטיג פון אקטאבער 17, 2024, טוען טוישונגען צו די געזעץ אוועקנעמען די באגרעניצונג פון דריי באזונדערע sIAI (אויסגעשטעלט צו באגרענוצונגען געשילדערט אונטן פאר געוויסע "צווייטע טיער" sIAI) און שטעלט אוועק א צוויי-טייל סיסטעם פאר sIAI. די טוישונגען קען ערלויבן פארמערונג אין צוריקבאצאלטע קאסטן פאר sIAI ביז \$30,000 (ערשטע-טייל) און \$50,000 (צווייטע-טייל) אין איינקלאנג מיט באדינגונגען אויסגערעכנט אונטן.

## III. רעגולאציעס און באדינגונגען פאר די ערשטע און צווייטע טיילן

### ערשטע טייל - רענט סטאביליזירטער/רענט קאנטראלירטע אפארטמענטס אויסגעשטעלט צו די \$30,000 באדרעניצונג

גילטיג פון אקטאבער 17, 2024, ווערט די IAI באגרעניצונג פון \$15,000 געהעכערט ביז צו \$30,000 אין די ערשטע טייל. די אויסשפרייטונג ראטעס פאר די ערשטע טייל בלייבן די זעלבע אבער די העכערונג איז יעצט פאר אייביג. אין א געביידע וואס פארמאגט 35 אדער ווייניגער אפארטמענטס, איז די ערלויבטע העכערונג אין די לעגאלע רעגולירטע רענט אן 1/168 סטל פון די גאנצע קאסט פון די פארבעסערונגען. אין א געביידע מיט מער ווי 35 אפארטמענטס, איז דער ערלויבטע העכערונג אין די לעגאלע רעגולירטע רענט א 1/180 סטל פון די קאסטן פאר פארבעסערונג.

אייגנטומער מוזן בייליגן מיט די DHCR פארם RN-19N איינצלנע דירה פארבעסערונגען: מעלדונג, בילדער פון "איידער און נאך" פארבינדן צו די sIAI, און DHCR פארם RN 19C איינצלנע דירה פארבעסערונגען: טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג, אויב שייך. די צושטימונגען מוזן ווערן אויסגעפירט אין איינקלאנג מיט די פיילינג אנווייזונגען אין פארם RN-19C איינצלנע דירה פארבעסערונגען: טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג (זעט מעלדונג טערמינען, אפטיילונג I. אויבן).

### צווייטע טייל - ליידיגע רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס וואס זענען געווארן צייטליך רעגיסטרירט אלץ ליידיג פאר 2022, 2023 און 2024 אדער נאכאנאנד אקופירט פאר כאטש 25 יאר זאפארט איידער'ן אנהויב פון די sIAI אויסשטעלונג צו די \$50,000 באגרעניצונג

גילטיג פון אקטאבער 17, 2024, sIAI פון ביז \$50,000 קענען ווערן צוריקבאצאלט אויב זיי זענען געווארן אינסטאלירט (א) אין א ליידיגע אפארטמענט וואס איז געווארן צייטליך רעגיסטרירט אלץ ליידיג אין 2022, 2023 און 2024; אדער (ב) דורכאויס א ליידיגע צייט נאכפאלגנדיג א נאכאנאנדע אקופירונג פאר כאטש 25 יאר וואס איז געשען זאפארט איידער'ן אנהויב פון די sIAI. א אייגנטומער קען ווערן צוריקבאצאלט קאסטן באזירט אויף (א) בלויז איין מאל.

די העכערונג אין די צווייטע טייל איז אויף אייביג און די אויסשפרייטונג ראטעס זענען ווי פאלגענד: אין א געביידע וואס פארמאגט 35 אדער ווייניגער אפארטמענטס, איז די ערלויבטע העכערונג אין די לעגאלע רעגולירטע רענט אן 1/144 סטל פון די גאנצע קאסט פון די פארבעסערונגען. אין א געביידע מיט מער ווי 35 אפארטמענטס, איז דער ערלויבטע העכערונג אין די לעגאלע רעגולירטע רענט א 1/156 סטל פון די קאסטן פאר פארבעסערונג.

פאר ביידע טיילן, דארפן אייגנטומער פייל'ן אנליין אין ORRA אויף <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> און אויסוועלן די אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג מעלדונג. דאן דארפן אייגנטומער אויסוועלן די ערשטע אדער צווייטע טייל.

צו צוריקבאקומען קאסטן פאר sIAI אונטער די צווייטע טייל, דארפן אייגנטומער אויספילן די פאלגנדע שריט:

## שריט 1.

אייגנטומער דארפן ערשט פאדערן באשטעטיגונג פון DHCR צו אוועקשטעלן בארעכטיגונג צו צוריקבאקומען קאסטן אויף פארגעשלגטע IAI.

צו צוריקבאקומען קאסטן אונטער די טייל, האט די IAI געדארפט ווערן אינסטאלירט אין:

- A. א אפארטמענט וואס זענען יעצט ליידיג און זענען געווארן רעגיסטריט צייטליך אלץ ליידיג אין 2022, 2023 און 2024; אדער
- B. א יעצט ליידיגע אפארטמענט נאכפאלגנדיג א נאכאנאנדע אקופירונג פאר כאטש 25 יאר וואס איז געשען זאפארט איידער'ן אנהויב פון די IAI אינסטולירונג.

א אייגנטומער קען ווערן צוריקבאצאלט קאסטן באזירט אויף (א) בלויז איין מאל.

DHCR וועט ארויסגעבן א באשטעטיג בארעכטיגונג אדער זאגט אפ בארעכטיגונג צו ווערן צוריקבאצאלט קאסטן. DHCR'ס באפעל צו באשטעטיגן בארעכטיגונג איך געמאכט בלויז צו באשטימען אויב די אייגנטומער איז בארעכטיגט צו פיל'ן פאר אן IAI מיט די אגענטור און איז נישט א באפעל צו באשטעטיגן א רענט העכערונג.

## שריט 2.

זאפארט איידער'ן אנהויבן די IAI אינסטאלירונג, דארפן אייגנטומער וואס זענען באשטעטיגט בארעכטיגט דורך די DHCR באריכטן צו די DHCR אויף פארם RN-19N איינצלנע דירה פארבעסערונגען: מעלדונג פון זייער פלאן דורכצופירן די IAI ארבעט און באווייז וואס ווייזט אויף אז די פארבעסערונג וועט זיין נויטיג צוליב א שוואכע אומשטאנד, אדער צוליב וואס די ארטיקל(ען) וואס ווערט ערזעצט איז מער נישט נוצבאר. בילדער פון וואס וועט ווערן פארבעסערט, און סיי וועלכע נויטיגע פערמיטס פארלאנגט צו אדורכפירן די פארבעסערונגען, מוזן ווערן אריינגעגעבן. אין צוגאב, דארף די אייגנטומער אריינגעבן א באשטעטיגונג אז עס איז פריי און רייין פון סיי וועלכע DHCR און פון סיי וועלכע געריכט פון פאסיגע יוריסדיקציע געפינסן פון האראסמענט אדער בייזוויליגע רענט איבערפרייז אינערהאלב די לעצטע פינף יאר אין אלע רעזידענשל געביידעס וואס זיי פארמאגן, אריינגערעכנט אבער נישט באגרעניצט צו טיילווייזע אדער בענעפיטירנדע אייגנטומערשאפט.

## שריט 3.

זאפארט נאכ'ן IAI אינסטאלירונג, דארפן אייגנטומער אויספילן די DHCR פארם RN-19N איינצלנע דירה פארבעסערונגען: מעלדונג און אריינגעבן באווייז אז די ארבעט איז פארענדיגט געווארן, וואס מוז אריינעמען נאכ'ן-ארבעט בילדער, אלע גילטיגע אדאקומענטירטע אינוואוס רעסיטס פאר אלע טיילן, ארטיקלען, אפלייענסעס און ארבעט קאסטן און באווייז פון באצאלונג. אייגנטומער דארפן אויך באצאלן די DHCR א 1 פראצענט באצאלונג באזירט אויך די גע'קלעמ'טע קאסטן כדי צו נישט אריבערגיין \$50,000 אזויווי צוגעשטעלט אין די אפליקאציע אנווייזונגען. צום ביישפיל, א \$45,000 IAI וועט טראגן א באצאלונג פון \$450.

פארפעלן צו מאכן די פיל'ינגס וועט פאראורזאכן אז א IAI העכערונג וועט נישט ווערן צוריקבאצאלט.

## IV. נאך רעגולאציע זענען גילטיג צו סיי די ערשטע און די צווייטע טייל

אלע IAI ערלויבטע חודשליכע העכערונגען ווערן א טייל פון די לעגאלע רענט פאר די אפארטמענט. IAI העכערונגען זענען באזירט אויף די גאנצע אויפגעוויזענע קאסטן פון א פארבעסערונג (באגרעניצט צו \$30,000 אדער \$50,000, לויט וואס איז שייך) אריינגערעכנט אינסטאלאציע קאסטן אבער נישט פינאנץ קאסטן און נישט סיי וועלכע קאסטן וואס שטייגן איבער נארמאלע קאסטן. אין צוגאב, אויב א אייגנטומער דארף אויפנעמען א זעלבסטשטענדיגע קאנטראקטאר און פלאנט צו רעכענען פארבינדענע אינסטאלירן קאסטן צו ווערן אריבערגעפירט צום טענענט, מוז דער קאנטראקטאר זיין לייסענסד. עס איז נישט ערלויבט צו זיין אייניגע אייגנטומערשאפט אדער אידענטיטעט פן אינטערעס צווישן די אייגנטומער אין די קאנטראקטאר אדער סיי וועלכע מענטשן וואס ווערן באצאלט פאר די IAI (פאר געצייג אדער ארבעט) (זעט VII אידענטיטעט פון אינטערעסע אונטן). אויך מוז דער אייגנטומער גענצליך פאררעכטן סיי וועלכע און אלע פארבליבענע געפארפולע אדער זאפארטע געפארפולע פארלעצונגען פון די יוניפארם פייער פארמיידונג און געביידע קאוד (Uniform Fire Prevention and Building Code - Uniform Code) ניו יארק סיטי פייער קאוד, אדער ניו יארק סיטי געביידע קאוד

און האווינג אויפהאלטן קאודס (New York City Building and Housing Maintenance Codes) וואס זענען פארבינדן מיט די אפארטמענטס.

#### **א. העכערונגען אונטער נייע און אלטע רעגולאציעס**

אויב א IAI רענט העכערונג איז געווען גילטיג איידער יוני 14, 2019, די IAI ווערט אנגעפירט דורך די געזעץ וואס איז אין קראפט אין יענע צייט, אריינגערעכנט די גילטיגע אויסשפרייטונג ראטע.<sup>1</sup> די IAI ווערן נישט געציילט קעגן די \$30,000 אדער \$50,000 באגרעניצונג אויף IAI אין א -15 יאר צייט אפשניט.

אויב א אייגנטומער האט געהעכערט ביז צו אדער העכער \$15,000 אין IAI אויף אדער נאך יוני 14, 2019, אבער איידער אקטאבער 17, 2024, דאן איז די מאקסימום רענט העכערונג וואס די אייגנטומער איז ערלויבט צו באקומען באזירט בלויז אויף \$15,000 אין איינקלאנג מיט די געזעץ וואס איז דענמאלטס אין קראפט. אויב די אייגנטומער האט אויסגעגעבן ביז צו \$15,000 אין IAI דוראויס יענע צייט אפשניט, קען די אייגנטומער העכערן נאך א סומע פאר נייע פארבעסערונגען געמאכט אום אדער נאך אקטאבער 17, 2024, באזירט אויפ'ן נייע \$30,000 אדער \$50,000 אויסשפרייטונג. די אייגנטומער קען זיין בארעכטיגט פאר א מאקסימום רענט העכערונג גלייך צו די אונטערשייד צווישן \$30,000 אדער \$50,000, לויט ווי עס איז שייך, און פאר די סומע פאר וועלכע די אייגנטומער האט באקומען אן IAI העכערונג אין די פארגענגענהייט זייט יוני 14, 2019.

#### **ב. ליעס באדינגונגען און איינשרייבונג און MBR באריכטן**

פאר רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, מוז סיי וועלכע העכערונג באזירט אויף אן IAI וואס איז פריער באריכטעט געווארן צו DHCR אין די מעלדונג פארם און/אדער טענענט'ס אינפארמירטע צושטימונג פארם אויך ווערן באריכטעט אין די נעקסטע יערליכע רעגיסטראציע פיילינג פאר יענע אפארטמענט. אין צוגאב, אויב די IAI ארטיקלען זענען אינסטאלירט געווארן ווען די אפארטמענט איז געווען ליידיג, דארף מען רעכענען די גאנצע קאסטן אין די רענט רעכענונג צוגעשטעלט דורך אן אייגנטומער אין די NYC ליעס ריידער אדער ETPA סטאנדארט ליעס בילאגע. שטיצנדע דאקומענטאציע אזויווי אינוואיסעס און בילס קען אויך ווערן פארלאנגט דורכן טענענט פונעם אייגנטומער. פאר רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, מוז סיי וועלכע העכערונג באזירט אויף אן IAI וואס איז פריער באריכטעט געווארן צו DHCR אין די אויבנדערמאנטע פארם אויך ווערן באריכטעט אין די פאסיגע מאקסימום בעיס רענט באריכטן פארעמס.

#### **ג. IAI (16) 421-a באדינגונגען**

אלע אופנים פון די-רעגולאציע, אויסער די אויסנאם פאר (16) 421-a אפארטמענטס, זענען אראפגענומען געווארן פון יוני 14, 2019. פאר אפארטמענטס וואס זענען פריער די-רעגולירט געווארן אין איינקלאנג מיט הויכע-רענט ליידיגקייט, זענען א ליסטינג פון IAI און זייער פולע קאסט פארלאנגט געווארן צו ווערן אריינגערעכנט אין די מעלדונג פון די-רעגולאציע סערווירט צום טענענט. דער מעלדונג פון די רעגולאציע און פארבינדענע IAI באריכטן פארלאנגונגען זענען נאך גילטיג פאר (16) 421-a אפארטמענטס.

#### **אלגעמיינע רעגולאציעס פאר אלע IAI**

#### **V. באווייז פון אינסטולאציע און באצאלונגען ווערן נאך אלץ פארלאנגט פאר סיי וועלכע IAI אלץ טייל פון א איבער-רעכענונג קעיס אדער אויספארשונג**

#### **א. אנגענומענע פארעמס פון באווייז:**

געצייכענטע אינדוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג זענען פארלאנגט צו ווערן געשטיצט מיט גענוג און ספעציפישע דאקומענטאציע. די דאקומענטאציע זאל ווערן אויפגעהאלטן אין די אייגנטומער'ס פייילס און זאל אריינרעכענען:

<sup>1</sup> אויף יוני 14, 2019, האט די האווינג סטאביליטי און טענענט באשיצונג אקט (Housing Stability and Tenant Protection Act, HSTPA) געטוישט אויסשפרייטונג ראטעס פון א אייביגע העכערונג באזירט אויף 40% פון די בארעכטיגטע קאסטן פאר געביידעס מיט 35 אדער ווייניגער אפארטמענטס און 60% פון די בארעכטיגטע קאסטן פאר געביידעס מיט מער ווי 35 אפארטמענטס צו א צייטווייליגע העכערונג באזירט אויף 168% פון די בארעכטיגטע קאסטן פאר געביידעס מיט מער ווי 35 אדער ווייניגער אפארטמענטס און 1/180 פון די בארעכטיגטע קאסטן פאר געביידעס מיט מער פון 35 אפארטמענטס.

1. קענסעלד טשעק(ס) (ביידע זייטן) וואס פאסט מיט די צייט פון פארענדיגן די ארבעט אדער באווייז פון עלעקטראנישע באצאלונג.
2. אינוואויס ריסייעט געצייכענט "גענצליך באצאלט" וואס פאסט מיט די צייט פון פארענדיגן די ארבעט.
3. אונטערגעשריבענע קאנטראקט אפמאך.
4. קאנטראקטאר'ס אפידעיוויט אז די אינסטאלירן איז געמאכט געווארן און גענצליך באצאלט.
5. בילדער פון פארדעם און נאכדעם.

א אייגנטומער זאל אריינגעבען אלע פינף אויסגערעכנטע פארעמס פון באווייז. DHCR'ס באטראכטונגען מוזן נישט זיין באגרעניצט צו די פינף זאכן וויבאלד דאס איבערזיכט פון IAI שליטט איין פיל פאקטן און איז אן אייגנארטיגע פראצעס אפגעזען אויס עס איז טייל פון אן אדמיניסטריווע פארהאנדלונג אדער אן אייגענע אויספארשונג.

אין צוגאב, טוט אן IAI איבערזיכט אריינרעכענען DHCR'ס אפשאצונג פון די צוגעשטעלטע באווייז אזוי אז עס איז נישט דא א גאראנטי אז סיי וועלכע שטיקל באווייז ווערן ארויסגעווארפן. צום ביישפיל, אן אינוואויס אדער קאנטראקט וואס איז ווייניגער ווי גענצליך ספעציפיש וועט נישט זיין גענוג. אין יעדע פאל האט DHCR די אוטאריטעט צו פארלאנגען אינפארמאציע וואס עס גלויבט פעלט אויס צו אנקומען צו א ריכטיגע באשלוס אריינגערעכנט בעטן פאר נאך באווייז וואס צייגט אז די אינסטאלירן איז פארענדיגט, גענצליך באצאלט, און יעדנפאלס פאסיג צו שטיצן א רענט העכערונג. נאך דאקומענטאציע זאל ווערן צוגעשטעלט יעדעס מאל אויב מעגליך, און זאל ווערן צוגעשטעלט ווי פארלאנגט צו פארמיידן אן אויסגעצויגענע אדמיניסטריטע אדער אויספארשונג פארהאנדלונג. אויב אן אייגנטומער קען נישט צושטעלן דער זאך אדער זאכן פארלאנגט, דאן מוז מען צושטעלן אן ערקלערונג און DHCR וועט באשטימען אויך די געגעבענע באווייז איז גענוג.

אין די צייט וואס אן איבעררעכענונג פארהאנדלונג באזירט אויף א טענענט באשיצונג איינהייט (TPU) נאך אן אויספארשונג ווערט פראצעסירט, קען די רענט אדמיניסטריטאר פון די איבעררעכענונג פארהאנדלונג איינהייט באגרעניצן איר זעלבסטענדיגע איבערזיכט פון די רענט איבעררעכענונג פארהאנדלונג צו א de novo אנאליז פון די פאקטן און באווייזן וואס זענען געווארן אריינגעגעבן צו די TPU אין די פאריגע אויספארשונג.

## ב. איין-מאליגע קאסטן

ווען אויסגעפרעגט איבער אן IAI, אזויווי אין אן איבעררעכענונג פארהאנדלונג, מוז אן אייגנטומער צושטעלן באווייז פון די קאסטן פאר יענע ארטיקל. דערפאר, ווען אן אייגנטומער זוכט א רענט העכערונג פאר מער פון איין זאך פון ארבעט, קען אן איין-מאליגע קאסטן ביל נישט זיין גענוג. DHCR האט די רעכט צו אננעמען אן איין-מאליגע קאסט ביל אונטער געוויסע אומשטענדן וואו, צום ביישפיל, DHCR באשטימט אז:

1. די באווייז אריינגעגעבן שטעלט פאר אז אלע ארבעט געמאכט געווארן זענען געווען אלס א קאארדינירטע פראיעקט וואס איז צופרידנשטעלנד פארענדיגט; און
2. יעדע זאך פון ארבעט איז אדער א "פארבעסערונג" אדער אן איינפאכע פאררעכטונג און אויפהאלטונג וואס איז געמאכט געווארן אין פארבינדונג מיט אן אלס א נויטיגע טייל פון, אן ערלויבטע IAI. אפילו די קאארדינירטע פראיעקטן זענען בעסט געשטיצט דורך אויסגערעכנטע באווייז און ווען עס איז נישט פארהאן אזא אויסרעכענונג, קען דאס צופירן צו מער אונטערזוכונג אדער אפזאגן. וואו באווייז איז נישט גענוג באדייטנד לויט DHCR'ס אפשאצונג, קען דער IAI העכערונג ווערן אפגעזאגט אינגאנצן אדער וועט דער אונטערשייד צווישן די גע'קלעימטע אויסגאבע און די באדייטנדע אויסגאבע נישט ערלויבט ווערן געוואנדן אויף די רעזולטאטן פון DHCR'ס איבערזוכט פון די דאקומענטאציע.

## VI. נוצבארע לעבן

אן אייגנטומער וואס באקומט אן העכערונג פאר אן IAI איז נישט בארעכטיגט צו נאך א העכערונג באזירט אויף דאס אריינשטעלן פון ענליכע געצייג אדער מעבל דורכאויס די נוצבארע לעבן פון אזא שטיקל געצייג אדער מעבל. אנדערש ווי גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען, וואס האבן א נוצבארע לעבן צייט, וועט DHCR'ס באשלוס אויב אן IAI'ס נוצליכע לעבן איז ערפילט געווארן זיין באזירט אויף די פאקטן פון יעדע פאל.

וואו די נוצבארע לעבן פון אן IAI איז אונטער וואך און די אינסטאלירן איז געמאכט געווארן ווען די דירה איז געווען ליידיג, אדער אריינגערעכנט אין א ליידיגקייט ליעס, קען DHCR פארלאנגען אז דער אייגנטומער זאל אריינגעבן דאקומענטאציע צו אויפווייזן אז די נוצליכע לעבן פון די אלטע געצייג אדער מעבל איז אויסגענוצט געווארן.

## VII. אידענטיטעט פון אינטערעסע/אייניגע אייגנטומערשאפט

די קאסטן פאר אן IAI זאלן באצאלט ווערן צו א מענטש אדער ארגאניזאציע וואס טיילט מיט אן אידענטיטעט פון אינטערעס מיטן אייגנטומער אדער מענעדזשינג אגענט וועלן נישט ווערן ערלויבט.

אידענטיטעט פון אינטערעס מיינט סיי וועלכע אנדערע פארבינדונג (דאס מיינט באזירט אויף פאמיליע פארבינדונגען אדער פינאנציעלע אינטערעסע) צווישן די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט און דער קאנטראקטאר, סופלייער אדער אינסטאלער (O) וואס האבן אינסטאלירט אדער צוגעשטעלט די פארבעסערונג. די באציאונגען רעכענען אריין:

1. ווען דער אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט זעט אויס צו האבן א פינאנציעלע אינטערעס אין סיי וועלכע איינהייט וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער די פארבעסערונג אדער ארבעט) וואס איז אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג.
2. ווען אן אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט (אדער איינס אדער מער פון זייערע אפיצירן, דירעקטארס, סטאקאלטערס, אדער שותפים פון א קאראפארעישאן אדער שותפות) זעט אויס צו האבן א פאמיליע פארבינדונג אדער איז אן אפיציר, דירעקטאר, סטאקאלדער, אדער שותף ביי סיי וועלכע איינהייט וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער פארבעסערונג אדער ארבעט) וואס איז אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג.
3. ווען עס זעט אויס צו זיין זייטיגע האנדלונג צושטימונג אדער קאנטראקטס וואס זענען געמאכט געווארן אדער גענומען אין באטראכט וואס קענען טוישן אדער קענסלען סיי וועלכע פון די קאסטן פון די IAI (אדער די פארבעסערונג אדער ארבעט) אדער וואו עס זעט אויס אז מען איז אריין אין די זייטיגע דיעלס, צושטימונג אדער קאנטראקטס נאנט צו די צייט פון די IAI.
4. ווען סיי וועלכע אנדערע פארבינדונג זעט אויס צו עקזיסטירן צווישן די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט און דער קאנטראקטאר, סאבקאנטראקטאר, אדער סיי וועלכע מענטש וואס באקומט באצאלונג פאר די IAI (אדער ארבעט אדער געצייג) אריינגערעכנט אין די פארלאנגטע רענט העכערונג סייזן די קאנטראקט פאר געצייג אדער ארבעט אנבאלאנגט דעם IAI, וואס קען געגעבן ווערן צו די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, קאנטראלירן אדער באאיינפלוסן איבער דעם קאנטראקטאר אדער אינסטאלער; און
5. ווען א מענטש אדער מענטשן וואס באקומען באצאלונג פארן IAI (אדער געצייג אדער ארבעט) זען אויס צו זיין ארבעטערס פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט אבער די באצאלונגען זענען נישט געמאכט געווארן צו זיי אין צוגאב צו די געהאלט אדער באצאלונג פאר אנדערע ארבעט צוגעשטעלט צו די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט.

אויב עס באשולדיגט אדער געטראפן אז א פארבעסערונג צו אן אפארטמענט זענען געמאכט געווארן דורך אן ארבעטער פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, און/אדער נייע געצייג איז אינסטאלירט געווארן דורך אן ארבעטער פון די אייגנטומער/מענעדזשינג אגענט, פעיראל רעקארדס אריינגערעכנט שעות געארבעט אויפן IAI און די סדר פון באצאלונג פאר די ארבעט וועלן ווערן פארלאנגט. דער אייגנטומער וועט ווערן פארלאנגט צו באווייזן אז דער ארבעטער איז באצאלט געווארן פאר די ארבעט באזונדער פון, און אין צוגאב צו זיין/איר נארמאלע געהאלט.

## VIII. קעש באצאלונגען

פאר IAI'ס געמאכט געווארן וואו עס זענען דא סך הכל קעש באצאלונגען פאר אן IAI אין א סומע וואס איז מער ווי \$10,000, וועט די איבערזוכט פון די שטיצנדע באווייזן פארן רענט העכערונג זיין מער שטרענג. DHCR וועט פארלאנגן ווייטערדיגע באווייזן פון באצאלונג אין די פארם פון באנק דאקומענטאציעס וואס באשטעטיגט דאס ארויסנעמען פון די געלטער, אריינגערעכנט באווייזן פון וויאזוי די געלטער זענען ארומגעפירט געווארן. די באווייזן, אריינגערעכנט דאקומענטאציע פארלאנגט דורך די אינטערנעל רעוועניו קאוד, וועט זיין אין צוגאב צו די אפידעיוויטס פון ריסייעט דורכן ווענדאר/קאנטראקטאר וואו נארמאלע ריסייעטס ארויסגעגעבן דורכאויס ביזנעס זענען נישט אוועילעבל.

## IX. וואס קוואליפיקירט אלס אן אינדיוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג?

א. זאכן וואס קענען קוואליפיקירן אלס אן IAI:

די RSC שטעלט צו אין אלגעמיין אז אפארטמענט פארבעסערונגען, נייע געצייג אדער נייע סערוויסעס זענען גערעכנט פארבעסערונגען גילטיג פאר אן IAI רענט העכערונג. די ליסטע צוגעשטעלט אונטן איז געאייגענט צו צושטעלן ביישפילן פון קוואליפיקירנדע IAI'ס; דער ליסטע איז נישט געאייגענט צו זיין פולקאם און איז נישט באדייטנד אין אלע פעלער. ביטע באמערקט אז זאכן וואס זענען נישט אויפן

1. גענצליכע באדע צימער מאדערניזירונג אדער איבערמאכונג, אריינגערעכנט פיקסטשורס אינסטאלירט אלס טייל פון אזא פראיעקט
2. גענצליכע קאך מאדערניזירונג אדער איבערמאכונג, אריינגערעכנט פיקסטשורס און אפלייענסעס אינסטאלירט אלס טייל פון אזא פראיעקט
3. נייע עיר קאנדישינער געקויפט און אינסטאלירט דורכן אייגנטומער, אריינגערעכנט דראטן און אויטלעט פארן עיר קאנדישאנער וואו עס איז נישט געווען פון פריער
4. נייע וואש מאשין און/אדער דרייער, אריינגערעכנט דראטן און אויטלעט וואו עס איז פריער נישט געווען
5. נייע פארקעי פלארינג וואו עס איז פריער נישט געווען
6. נייע אונטער-פלארינג
7. נייע פלארינג, אריינגערעכנט לינאלעום און וויינעל טיילס, ווען א נייע אונטער-פלארינג איז אינסטאלירט
8. נייע טעפיכער
9. נייע אריינגעבויטע קליידער שענק
10. נייע מעבל
11. נייע לייטינג פיקסטשורס וואו עס איז פריער נישט געווען
12. נייע שטורעם טירן
13. נייע שטורעם פענסטערס
14. נייע פענסטערס אויב נישט א טייל פון דורכאויס-דעם-געביידע אינסטאלירונג
15. נייע פולע-לענג סקרינס וואו עס איז פריער נישט געווען
16. באלאקן פארמאכן
17. זיכערהייט אלארם
18. נייע אראפגעלאזטע און/אדער גערידער-פרוף דעכער
19. פארבן און פלאסטערן אויב טייל פון א גרויסער איבערמאכונג
20. אינסטאלירן שיטראק אויב געמאכט דורכאויס די אפארטמענט

אנדערע קאסטן:

די קאסטן פארבינדן מיט אוועקנעמען אדער צעווארפן די זאכן וואס ווערן ערזעצט קענען ווערן אריינגערעכנט אין די סומע גילטיג פאר די רענט העכערונג ווען דאס אוועקנעמען אדער צעווארפן איז נויטיג און איז געמאכט געווארן אין די זעלבע צייט מיט די פארענדיגן פון די ארבעט.

ארכיטעקטורעל אדער ענדזשינירינג סערוויסעס וואס זענען דירעקט פארבינדן מיט אן IAI זענען גערעכנט אלס א טייל פון די ערלויבטע קאסטן וואס קענען ווערן גערעכנט אין א רענט העכערונג ווען די ארבעט פארלאנגט ערלויבעניש פון א רעגיסטרירטע ארכיטעקט (RA) אדער פראפעסיאנעלע ענדזשיניר (PE), פארן ארויסגעבן פון א פערמיט דורך די ניו יארק סיטי דעפארטמענט פון בילדינגס (DOB). מער אינפארמאציע איבער פערמיטס איז אוועילעבן אויף די DOB'ס וועבזייטל.

## ב. זאכן וואס קוואליפיצירן נישט אלס אן IAI:

1. סיי וועלכע צעווארפן ארבעט וואס ווערט געמאכט דורך אן אייגנטומער אדער ארבעטער פון אן אייגנטומער דורכאויס באשטימטע פליכטן זענען נישט גערעכנט אלס אן אויסגאבע וואס קען ווערן גערעכנט פאר א רענט אויסגלייכונג פאר אן IAI.
2. גענצטע געצייג, מעבל אדער ערזעצטע זאכן דורך נארמאלע מעינטענענס אדער פאררעכטונג.
3. אינסטאלירן אדער טוישן געמאכט דערווייל וואס א טענענט וואוינט דארט אן דער טענענט'ס שריפטליכע צושטימונג; און
4. זאכן וואס ווערן גערעכנט אלס איינפאכע פאררעכטן און אויפהאלטן סיידן די ארבעט איז געמאכט געווארן מיט (און איז א נויטיגע טייל פון) אן ערלויבטע IAI. אויב געמאכט אליין, טוען די פאלגנדע זאכן ווערן גערעכנט אלס פאררעכטונגען און/אדער אויפהאלטונג, און קוואליפיצירן נישט אלס IAI סיידן אריינגערעכנט אין טייל V(A).
  - a. אינסטאלירן שיטראק אין ווייניגער ווי די גאנצע אפארטמענט.
  - b. פלאסטערן, פארבן.

- c. סקרעפן, שעלאקן אדער צודעקן די פלארס מיט פאליריטען.
- d. ערזעצן לעקטערס, אויטלעטס אדער סוויטשעס.
- e. נייע דעכער (זע #18 אויבן).

אויך אויסגעשלאסן פון רעכענען אן IAI רענט העכערונג זענען טוישונגען פארבינדן מיט פינאנסן אדער אינסטאלירן, פארבעסערונגען באצאלט דורך אינשורענס געלטער, און ארבעט קאסטן פאר ארבעט געמאכט דורכן אייגנטומער, אדער אן אייגנטומער'ס ארבעטער(ס), דורכאויס די נארמאלע צייט פון באשטימטע פליכטן.

אין ניו יארק סיטי, וועלן פיזישע טוישונגען געמאכט אינעווייניג אין אן אפארטמענט וואס זענען נארמאלע צושטעלעס און/אדער טוישונגען פאר א דיסעיבלד טענענט וואס וואוינט יעצט דארט, אזויווי אריינשטעלן אנכאפן בארס אין בית הכסאות, וואס אין אנדערע פעלער וואלט יא קוואליפיצירט אלס אן אינדיוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג העכערונג(ען) נישט זיין אויסגעשטעלט צו אזא רענט העכערונג באזירט אויף די באדינגונגען פון די ניו יארק סיטי מענטשליכע רעכטן געזעץ אנבאלאנגט די רעכטן פון מענטשן מיט א דיסאביליטי. זעט N.Y.C. Admin. Code § 8-107(5). אויב עס זענען דא סיי וועלכע פראגעס, ביטע פארבינדט זיך מיט די NYC קאמיסיע אויף מענטשליכע רעכטן.

### IAI X. און נויטיגע סערוויסעס

ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א פארבעסערונג, ווערט דער זאך א פארלאנגטע סערוויס. אייגנטומערס זענען פארלאנגט צו אויפהאלטן און באשטעטיגן יערליך צום DHCR אז אלע פארלאנגטע סערוויסעס, אריינגערעכנט IAI, ווערן אויפגעהאלטן. ווען אן אייגנטומער פארפעלט צו אויפהאלטן סערוויס אדער האקט אפ די סערוויס אן ערלויבעניש פון DHCR, קען א רענט פארמינערונג ווערן פארלאנגט דורכן אגענטור. DHCR וועט פירן די רענט און באפעלן צו צוריקדרייען די רענט צו די פריערדיגע אנגעוויזענע רענט אויסגלייכונג אריינגערעכנט סיי וועלכע רענט העכערונג וואס זענען דערווייל געווען אין יענע צייט אפשניט ביז דער אגענטור געפינט אז יענער'ס סערוויס איז צוריקגעשטעלט געווארן נאך דער אייגנטומער'ס אפליקאציע. זעט DHCR'ס פאקט בלאט #35 אויף די זאמלונג פון גרויסע קאפיטאל פארבעסערונגען (MCI) און/אדער אינדיוידועלע אפארטמענט פארבעסערונג (IAI) רענט העכערונג וואו די רענט איז פארמינערט געווארן צוליב א פארמינערונג פון סערוויסעס און רענט פארמינערונג פאר פארמינערטע סערוויסעס, און DHCR'ס אפערעישאנעל בולעטין 2-2014 אויף די זאמלונג פון MCI/IAI פארבעסערונג העכערונג וואו די רענט איז פארמינערט געווארן צוליב א פארמינערונג פון סערוויסעס.

### XI. אנהאלטן רעקארדס

אין אלגעמיין טוען די רענט געזעצן נישט פארלאנגען אן אייגנטומער וואס האט ריכטיג רעגיסטרירט אן אפארטמענט מיט DHCR צו אנהאלטן אדער באווייזן רעקארדס אנבאלאנגט ארויסדינגען פון אן אפארטמענט פאר מער וויס זעקס יאר פאר די מערסט לעצטיגע רענט רעגיסטראציע דערקלערונג. אבער, צוליב די אויסנאמען פון די זעקס-יאר געזעץ, שלאגט מען פאר אז אייגנטומער זאלן האלטן IAI רעקארדס פאר מער ווי זעקס יאר.

### XII. צוגעלייגטע שאדנס

איבעררעכענען וואס פאסירט צוליב די אפזאגן פון קלעמ'ד IAI זענען אויסגעשטעלט צו צוגעלייגטע שאדנס

**Anthony Tatano**

דעפיוטי קאמישאנער

פאר רענט אדמיניסטראציע

איבערגעמאכט אויף אקטאבער 29, 2025