



פאקט בלאט

אן אויסגאבע פון די אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי רינוועל אפיס פון רענט אדמיניסטראציע

#14 רענט פארמינערונגען פאר פארמינערטע סערוויסעס

אין א בליק

שילדערט טענענטס' רעכטן פאר א רענט פארמינערונג אויב זיי גייען אדורך א פארמינערונג אין סערוויסעס אין זייער דירה אדער דורכאויס זייער געביידע.

אפטיילונגען

אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג: **Division of Housing and Community Renewal (DHCR)** איז דער ניו יארק סטעיט אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, האלט אן און באשיצט אפארדעבל האווינג און טוט אינפארסירן די סטעיט'ס רענט קאנטראל און רענט סטאביליזירונג געזעצן.

רענט סטאביליזירונג: אנווייזונגען וואס שטעלן צו באשיצונג פאר טענענטס אויסער באגרעניצונגען אויף רענט פרייזן. טענענטס זענען בארעכטיגט צו ערהאלטן די פארלאנגטע סערוויסעס, צו באנייען זייער ליעס, און טארן נישט ווערן ארויסגעווארפן אויסער ווען דאס געזעץ ערלויבט. ליעסער קענען ווערן באנייט פאר א טערמין פון איינס אדער צוויי יאר, לויטן טענענט'ס אויסוואל.

סיכום און הויכפונקטן

א טענענט וואס גייט אריבער פארמינערטע סערוויס אין אן אינדיוידועלע דירה אדער אין דער געביידע מעג אריינגעבן א קלאגע אויף א פאסיגע בויגן.

פראצעדור	- DHCR גייט אדורך און שרייבט אראפ אריינקומענדע קלאגעס, גיבט א קאפי פארן אייגנטומער און קען איבערקוקן די אומשטענדן וואס ווערן געשילדערט. - DHCR וועט ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וואס קען פארמינערן די רענט און אנפירן פאררעכטונגען.
טערמינען פון רענט פארמינערונגען	- דער אפעקטיווע דאטום פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס גייט צוריק צום ערשטן טאג פונעם מאנאט נאכפאלגנדיג DHCR'ס סערוויס פון די קלאגע אויפן אייגנטומער. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער אפעקטיווע דאטום דעם ערשטן טאג פון די מאנאט נאך דער באפעל ווערט ארויסגעגעבן. - דער סומע פון די רענט פארמינערונג פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס איז געווענליך די לעצטע גענומענע באנייאונג ליעס ליעס גיידליין עדזשאסטמענט. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער סומע א דאלער סומע באשטימט דורך DHCR. - פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס, וועט א רענט צוריקשטעלונג באפעל נישט ארויסגעגעבן ווערן ביז אלע סערוויסעס וואס שטייט אויפן רענט פארמינערונג באפעל ווערן פאראכטן. פאר רענט קאנטראלירטע דירות, קענען טיילווייזע רענט צוריקשטעל באפעלן ווערן ארויסגעגעבן.



פאקט בלאט

אין אויסגאבע פונעם אפטיילונג פון האווינג און קאמיוניטי באנייאונג אפיס
פון רענט אדמיניסטראציע

14 # רענט פארמינערונגען פאר פארמינערטע סערוויסעס

טענענט רעכטן ווען אן אייגנטומער האלט נישט אן סערוויסעס

עס איז רעקאמענדירט אז א טענענט וואס גייט אריבער א פארמינערטע סערוויס אין אן אינדיווידועלע דירה אדער אין דער געביידע זאל זיך ערשט פארבינדן מיטן אייגנטומער שריפטליך. אויב שריפטליכע מעלדונג לייזט נישט דעם פראבלעם, מעג דער טענענט אריינגעבן א קלאגע מיט דער אפטיילונג פון וואוינארט און קאמיוניטי באנייאונג (Division of Housing and Community Renewal, DHCR).

פאר אן אינדיווידועלע קלאגע קען דער טענענט נוצן אן "אפליקאציע פאר א רענט פארמינערונג באזירט אויף פארמינערטע פאר קלאגעס וועגן אומשטענדן אין די דירה. דער קלאגע קען אויך אריינגעגעבן (RA-81 בויגן DHCR) "סערוויסעס - אינדיווידועלע דירה פאר קלאגעס ענטהאלטנדיג א פארמינערונג אין סערוויסעס דורכאויס די געביידע, קען א טענענט www.hcr.ny.gov ווערן אנליין אויף אדער טענענט פארשטייער איינגעבן אן "אפליקאציע פאר א רענט פארמינערונג באזירט אויף פארמינערטע געביידע-ברייטע א טענענט קען בילייגן א קאפייע פון זייער בריוו צו דער אייגנטומער אדער אגענט מיט באווייז פון (RA-84 בויגן DHCR) "סערוויסעס פאסט אדער שיקן (צום ביישפיל: סערטיפיקעט פון שיקן דורך פאסט, סערטיפייד פאסט אדער אונטערגעשריבענע ריסיט פון אייגנטומער אדער אגענט באשטעטיגנדיג פערזענליכע דעליווערי).

אנקלאגעס צום DHCR וואס ציטירן סיי וועלכע פון די עמערדזשענסי אומשטענדן וועלן באהאנדלט ווערן אלס ערשטע פריאריטעט און וועלן פראצעסירט ווערן ווי שנעל עס איז מעגליך, סיי אויב זיי ווערן אריינגעגעבן דורך אן אנליין אדער פאפירענע אפליקאציע. די עמערדזשענסי אומשטענדן זענען: ארויסגיין באפעל (5 טעג מעלדונג), פייער (5 טעג מעלדונג), נישט דא קיין וואסער אין גאנצע דירה, טוילעט ארבעט נישט, צאמגעפאלענע אדער צאמפאלנדע דאך אדער ווענט, צאמפאלנדע ערד, נישט דא הייצונג/הייסע וואסער אין גאנצע דירה (פארלעצונג געפאדערט), צובראכענע אדער נישט ארבעטנדע פאדערשטע טיר שלאס, אלע עלעוועיטערס ארבעטן נישט, נישט דא עלעקטריק אין גאנצע דירה, פענסטער צום פייער עסקעיפ (עפנט זיך נישט), וואסער רינט (פליסנדע וואסער, פארפלייצנדיג עלעקטראנישע געצייג), פענסטער-גלאז צובראכן (נישט געשפאלטן), צובראכענע/נישט נוצבארע פייער עסקעיפס, עיר קאנדישען צובראכן (זומער סעזאן). **פאר פאפירענע אריינגעבונגען, איז רעקאמענדירט אז טענענט זאלן נוצן א באזונדערע DHCR פארם פאר סיי וועלכע פראבלעמאטישע אומשטענדן וועלכע זענען נישט אויף די עמערדזשענסי צושטאנד ליסטע.**

פראצעדורן ווען א קלאגע פון פארמינערונג אין סערוויסעס ווערט איינגעגעבן

1. דער DHCR גייט אדורך און שרייבט אראפ די אפליקאציעס און שיקט פארן טענענט(ס) א באשטעטיגונג מיטן קלאגע/דאקעט נומער.
2. דער אייגנטומער'ס צייט אפשניט צו ענטפערן ווענדט זיך אויפן נאטור פון די קלאגע. א קאפייע פון די טענענט'ס אפליקאציע/קלאגע ווערט געשיקט צום אייגנטומער און דער אייגנטומער ווערט געגעבן א ספעציפישע צייט אפשניט אין וועלכע ער קען ענטפערן. דער DHCR קען אלעמאל געבן פארן אייגנטומער א לאגישע פארלענגערונג פון צייט צו ענטפערן.
3. אויב דער אייגנטומער'ס ענטפער איז גילטיג פארן באשטימונג, קען דער DHCR שיקן א קאפייע צום טענענט וועלכע ווערט געגעבן א ספעציפישע צייט אפשניט צו ענטפערן. DHCR קען באשטימען א צייט פאר אן אינספעקשאן דורכאויס דער פראצעדור פון די אפליקאציע.
4. אויב דער באווייז צייגט אז דער אייגנטומער האט פארפעלט אנצוהאלטן געפאדערטע סערוויסעס, קען דער DHCR ארויסגעבן א שריפטליכע באפעל וואס באפעלט דער אייגנטומער צוריקצושטעלן סערוויסעס און פארמינערן די רענט פאר דער דירה. דער באפעל וועט בלייבן אין קראפט ביז דער אייגנטומער גיבט זיך איין צו DHCR און באקומט א רענט צוריקשטעל באפעל וואס טרעפט אז סערוויסעס זענען צוריקגעשטעלט געווארן. DHCR קען נישט ארויסגעבן א באפעל לגבי ארטיקלען וועלכע זענען נישט געווען אין די טענענט'ס אנקלאגע.

טענענט רעכטן ווען אן אייגנטומער פאלגט נישט אויס די DHCR סערוויס פארמינערונג באפעל

אויב אן אייגנטומער האט פארפעלט צוריקצושטעלן סערוויסעס און/אדער פאררעכען די אומשטענדן ספעציפֿיצירט ביז 30 טעג נאכן ארויסגעבונג דאטום פון די באפעל, קען דער טענענט איינגעבן א "טענענט באשטעטיגונג פון נישט-אויספאלגן" (DHCR בויגן RA-22.1), צו פארלאנגען אז אן אויספאלגן פארהאנדלונג זאל ווערן אנגעהויבן. דער טענענט איז אויך באפולמעכטיגט צו פארמינערן זייער רענט אין איינקלאנג מיט דעם באפעל.

פראצעדורן אויב דער אייגנטומער קען נישט באקומען צוטריט צום דירה צו מאכן פאררעכטונגען

אויב אן אייגנטומער האט פרובירט, אבער האט נישט געקענט באקומען צוטריט צו די אויסגעשטעלטע וואוינארט אקאמאדאציע צו פאררעכטן די סערוויס אדער געצייג פארפעלונג, זאל דער אייגנטומער דאס שרייבן אין דער ענטפער. ביים באקומען, קען דער DHCR שיקן אן אינספעקטאר צו באגלייטן דער אייגנטומער אדער דער אייגנטומער'ס אגענט צום וואוינארט אקאמאדאציע צו באשטימען אויב דער צוטריט ווערט צוגעשטעלט. כדי דער DHCR זאל קענען אויסארבעטן די אינספעקשאן, זאל דער אייגנטומער צייגן אז צוטריט איז אפגעזאגט געווארן אין דער ענטפער אריינגעגעבן צום DHCR און זאל אריינרעכענען קאפיעס פון צוויי בריוון צום טענענט פרובירנדיג צו איינארדענען צוטריט. מען האט געמוזט שיקן יעדע פון די בריוון אויף פאסט צום ווייניגסטענס אכט טעג איידער דעם דאטום פארגעשטעלט פאר צוטריט, און דורך סערטיפייד פאסט, ריטורן ריסיט פארלאנגט. אויסנאמען פון די פאדערונגען פאר אינספעקשאן קען ווערן ערלויבט אונטער עמערדזשענסי אומשטענדן, וואו ספעציעלע אומשטענדן גייען אן, אדער אין איינקלאנג מיט געריכט באפעל.

דער טענענט'ס סערוויס קלאגע וועט אפגעזאגט ווערן אדער דער אייגנטומער'ס רענט צוריקשטעל אפליקאציע וועט געגעבן ווערן, פאר אן אינספעקשאן DHCR אין פאל וואס א טענענט פארפעלט צוצושטעלן צוטריט ביים צייט איינגעדארענט דורך דער

רעזולטאטן פון די DHCR רענט פארמינערונג באפעל פאר רענט סטאביליזירטע און רענט קאנטראלירטע טענענטס

1. דער אפּעקטיווע דאטום פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס גייט צוריק צום ערשטן טאג פונעם מאנאט נאכפאלגנדיג DHCR'ס סערוויס פון די קלאגע אויפן אייגנטומער. פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער אפּעקטיווע דאטום דעם ערשטן טאג פון די מאנאט נאך דער באפעל ווערט ארויסגעגעבן.

2. דער סומע פון די רענט פארמינערונג פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס איז געווענליך די לעצטע גענומענע ליעס גיידליין עדשאסטמענט (זע ביישפיל #1 אונטן). פאר רענט קאנטראלירטע טענענטס, איז דער סומע א דאלער סומע באשטימט דורך DHCR (זע ביישפיל #2 אונטן).

3. דער באפעל האלט אפ ווייטערדיגע רענט העכערונגען פאר רענט סטאביליזירטע טענענטס ביז DHCR גיבט ארויס א רענט צוריקשטעל באפעל. טענענטס און אייגנטומער זאלן איבערקוקן די רענט פארמינערונג באפעל צו באשטימען אויב דער זאמלונג פון העכערונגען צוליב א גרויסע קאפיטאל פארבעסערונג און/אדער אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג רענט העכערונג זענען אפּעקטירט. (זעט פארבינדענע פאקט בלאט #35).

פאר רענט קאנטראלירטע דירות, וועט דער באפעל געווענליך נישט אפהאלטן העכערונגען צום מאקסימום רענט צאמצונעמען (Maximum Collectible Rent, MCR). די העכערונג קען נאר ווערן אפּגעהאלטן אויב דער באפעל האט געטראפן אז א נויטיגע סערוויס איז פארמינערט געווארן. די זענען אפּגעטייטשט אלס הייצונג אינעם טייל פונעם יאר וואס עס איז נויטיג לויטן געזעץ, הייסע וואסער, קאלטע וואסער, סופּעראינטענדענט סערוויסעס, מעינטענענס אויף פאדערשטע אדער אריינגאנג טיר פארזיכערונג (אריינגערעכנט, אבער נישט באגרעניצט צו, שלאס און קלינגער), מיסט זאמלונג, עלעוועיטער סערוויס, גאז, עלעקטריסיטי און אנדערע יוטיליטי סערוויסעס, צו סיי פובליק און געפאדערטע פריוואטע ערטער און "אזעלכע אנדערע סערוויסעס ווען פארפעלונג דאס צו צושטעלן און/אדער אנהאלטן וואלט פאראורזאכט א געפאר צום לעבן אדער פארזיכערונג פון, אדער וואלט געווען שעדליך צום געזונטהייט פון דער טענענט אדער טענענטס." טענענטס און אייגנטומער זאלן איבערקוקן די רענט פארמינערונג באפעל צו באשטימען אויב דער זאמלונג פון העכערונגען צוליב א גרויסע קאפיטאל פארבעסערונג און/אדער אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג רענט העכערונג זענען אפּעקטירט. (זעט פארבינדענע פאקט בלאט #35).

4. פאר רענט-סטאביליזירטע טענענטס, וועט א רענט צוריקשטעל באפעל נישט ארויסגעגעבן ווערן ביז אלע סערוויסעס וואס שטייט אויפן רענט פארמינערונג באפעל ווערן פאראכטן. פאר רענט קאנטראלירטע דירות, קענען טיילווייזע רענט צוריקשטעל באפעל ווערן ארויסגעגעבן. אייגנטומערס וועלכע ווילן זיך איינגעבן פאר רענט צוריקשטעלן קענען נוצן בויגן RTP-19. די בויגן איז אויך אוועילעבל אנליין אויף www.hcr.ny.gov.

ביישפיל #1

1. מס. וויליאמס, א רענט סטאביליזירטע טענענט וואס וואוינט אין ניו יארק סיטי, באקומט א רענט פארמינערונג באפעל פאר א צובראכענע פענסטער אויף נאוועמבער 23, 2023. עס האט א גילטיגע דאטום פון סעפטעמבער 1, 2023.
2. זי האט א צוויי-יאריגע באנייאונגס ליעס אין קראפט וואס האט זיך אנגעהויבן אויף אוגוסט 1, 2023 אויף א רענט פון \$2100 (\$2000 + \$100 (5.00%)). איידער דער באנייאונגס ליעס גיידליין העכערונג, איז איר רענט געווען \$2000.
3. אויף דעצעמבער 1, 2023, וועט מס. וויליאמס רענט פארמינערט ווערן צו \$2000, גילטיג סעפטעמבער 1, 2023. אויב דער אייגנטומער גיבט נישט איין א פעטישען פאר אדמיניסטראטיווע איבערזיכט (Petition for Administrative Review, PAR), וועט ער אדער זי אויך זיין שולדיג פאר מס. וויליאמס א \$100 ריפאנד פאר יעדע פון די דריי מאנאטן פון סעפטעמבער, אקטאבער און נאוועמבער; סך הכל \$300. די ריפאנד קען נישט גלייך ווערן צאמגענומען פאר די דריי מאנאטן אויב דער אייגנטומער פייילט א PAR, אבער, דער רענט בלייבט פארמינערט צו \$2000.

ביישפיל #2

1. מס. כהן, א רענט קאנטראלירטע טענענט באקומט א רענט פארמינערונג באפעל פאר א צובראכענע פענסטער אויף אקטאבער 15, 2023. איר מאקסימום רענט צאמצונעמען (Maximum Collectible Rent, MCR) איז \$1650.
2. דער באפעל זאגט אז דער רענט פארמינערונג איז פאר \$8.
3. אויף נאוועמבער 1, 2023, וועט מס. כהן'ס רענט פארמינערט ווערן צו \$1642 (\$1650 - \$8). עס גייט נישט אויף צוריק און מען איז איר נישט שולדיג א ריפאנד פאר די פריערדיגע מאנאטן.

אייגנטומערס אדער טענענטס קענען אריינגעבן אפידאוויטס דורך א לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר צו שטיצן זייער קלאגע, ענטפער אדער אפליקאציע

זע פאליסי דערקלערונג 96-1, דריטע צד סערטיפיקאציע פאר א גענצליכע געשפרעך. אין אמת'ן, קען אן אייגנטומער צוגעשטעלטע אפידאוויט אז אומשטענדן זענען פאראכטן געווארן ווערן קעגנגעשטעלט דורך טענענט מיטן אריינגעבן א דערקלערונג מיט כאטש 51% פון די טענענטס זיך באקלאגן אז דער אומשטענדן גייען נאך אן אדער דורך א טענענט אריינגעגעבענע קעגנדע אפידאוויט דורך א לייסענסד ארכיטעקט אדער ענדזשיניר.

קוועלער

ניו יארק סיטי רענט סטאביליזירונג קאוד
טענענט באשיצונג רעגולאציעס
ניו יארק סיטי רענט און עוויקשאן רעגולאציעס
ניו יארק סטעיט רענט און עוויקשאן רעגולאציעס

פארבינדענע מאטעריאל:

פאקט בלאט #3 געפאדערטע און וויכטיגע סערוויסעס

צו באזוכן א באראו רענט אפיס, בלויז מיט אן אפאונטמענט, ביטע פארבינדט זיך מיט:

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