פאקט בלאט

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

#05 וועקענסי ליעסעס אין רענט סטאביליזירטע דירות

אין א בליק

די דאזיגע פאקט בלאט ערקלערט וואס צו ערווארטן ווען עמיצער דינגט דאס ערשטע מאל א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט.

אפטייטשונגען

אפטיילונג פון האוזינג און קאמיוניטי רינועל (DHCR): (DHCR) איז ניו יארק סטעיט'ס אגענטור וואס אינוועסטירט אין קאמיוניטיס, פרעזערווירט און באשיצט אפארדעבעל האוזינג און טוט אינפארסירן די סטעיט'ס רענט קאנטראל און רענט סטאבעליזאציע געזעצן.

אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAIs): ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א נייער אפלייענס אדער מאכט א פארבעסערונג פאר א דירה, קען דער אייגנטומער מעגליך זיין בארעכטיגט פאר אן IAI רענט העכערונג.

מעידזשאר קאפיטעל פארבעסערונגען (MCIs): פארבעסרונגען דורכאויס א גאנצע געביידע א שטייגער ווי בוילערס, פענסטער, און דעכער.

רענט סטאביליזירונג: רעגולאציעס וואס שטעלן צו באשיצונג פאר טענענטס אויסער צוימונגען 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. א טענענט מעג אויסוועלן א ליעס טערמין פון איינס אדער צוויי יאר.

סך הכל און הויכפונקטן

ווען עמיצער דינגט צום ערשטן מאל א רענט סטאבילזירטע אפארטמענט, שרייבן די אייגענטומער און טענענט אונטער א "וועקענסי ליעס". דער דאזיגער געשריבענעם ליעס איז א קאנטראקט צווישן דעם אייגענטומער און דעם טענענט וואס שטעלט קלאר די טערמינען און באדינגונגען פונעם רענטל. דאס רעכנט אריין די לענג פון די ליעס, און די רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן פונעם טענענט און אייגענטומער.

פראצעדור	• די רענט סטאביליזירונג געזעץ לאזט דער טענענט (אויך גערופן "וועקענסי ליעס טענענט") אויסוועלן צווישן אן איין אדער צוויי-יעריגע ליעס. •די האוזינג סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019, גילטיג פון יוני 14 2019, פארמיידט אייגענטומער פון דע-רעגולירן רענט סטאבילזירטע אפארטמענטס ווען טענענטס ציען זיך ארויס. •HSTPA עלימינירט די סטאטוטורי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליין באורדס צו וואקשטעלן א באזונדערע וועקענסי ראטע. דאך אבער איז דער אייגענטומער ערלויבט צו צולייגן אן איין אדער צוויי-יעריגע ליעס גיידליין וואס איז באשטעטיגט געווארן דורך א רענט גיידליינס באורד. דער אייגענטומער טאר נישט צולייגן מער ווי איינס פון די דאזיגע גיידליין ענדערונגען אין די זעלבע יאר.
סיבה פאר רענט העכערונגען	• דער אייגענטומער קען זיין בארעכטיגט צו העכערן די רענט פאר געזעצליכע IAIs און MCIs אויף אפארטמענטס וואס זענען ליידיג.
אנדערע רעגולאציעס	•וועקענסי ליעס רענט העכערונגען טארן נישט ווערן איינקאסירט אויב א DHCR פאראָרדענונג וואס רעדוצירט די רענט פאר פארמינערטע סערוויסעס איז אין קראפט. •אויב אן אפארטמענט איז ליידיג אדער ווערט ליידיג דורכאויס די צייט ווען דער אייגענטומער ווארט אויף א באשטעטיגונג פון אן אפליקאציע פאר אן MCI, מוז דער אייגענטומער לאזן וויסן פאר דער אריינקומענדער טענענט איבער די פלאנירטע פארבעסערונגען.

פאקט בלאט

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

#05 וועקענסי ליעסעס אין רענט סטאביליזירטע דירות

ווען א מענטש דינגט די ערשטע מאל א רענט סטאביליזירטע אפארטמענט, שרייבן די אייגענטומער און דער טענענט אונטער א וועקענסי ליעס. די דאזיגע ליעס איז א קאנטראקט צווישן דעם אייגענטומער און דעם טענענט וועלכע שטעלט קלאר די טערמינען און באדינגונגען פונעם ליעס, אריינגערעכענט די לענג פונעם ליעס, און די רעכטן און פאראנטווארטליכקייטן פונעם טענענט און אייגענטומער. דער רענט סטאביליזירונג געזעץ געבט פארן נייעם טענענט, אויך גערופן וועקענסי ליעס טענענט, די אויסוואל צווישן אן איין אדער צוויי-יאריגע ליעס טערמין.

די האוזינג סטאביליטעט און טענענט באשיצונג אקט (HSTPA) פון 2019 אין קראפט פון יוני 14, 2019 עלימינירט די סטאטוטורי וועקענסי ראטע און ערלויבט נישט רענט גיידליין באורדס צו אוועקשטעלן א באזונדערע וועקענסי ראטע. דאך אבער, אויב אויטאריזירט דורך די באורד, קען אן איין אדער צוויי יאריגע ליעס גיידליין איינגעגעבן און צוגעלייגט ווערן צום פאריגן טענענט'ס לעגאלע רענט. דער גיידליין איז אויסגעשטעלט צום באגרעניצונג אז נישט מער ווי איין גיידליין איינשטעלונג מעג ווערן צוגעלייגט אין איין גיידליין יאר. געזעצליכע צייטווייליגע העכערונגען פאר מעידזשאר קעפיטעל פארבעסערונגען (MCI) און אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAI) מעגן אויך ווערן צוגעלייגט צו די רענט. לעצטיגע ליעס גיידליינס קען מען טרעפן אין DHCR פאקט בלאט #26.

מיטן ליעס, דארף א טענענט צו באקומען א רענט סטאביליזירונג ליעס ריידער/ביילאגע וואס זאגט וויאזוי די רענט איז אויסגערעכנט געווארן און טוט פעסטשטעלן אז סיי וועלכע העכערונג גייט אין שפאן מיט די רענט סטאביליזירונג געזעץ און קאוד. די וועקענסי ליעס ריידער/ביילאגע וואס איז אויסגעפילט געווארן דורכן אייגענטומער מוז אנטהאלטן דעטאלן איבער די אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען (IAI) רענט העכערונג חשבון. די ריידער/ביילאגע מוז אויך אנטהאלטן א מעלדונג וואס טוט אינפארמירן וועקענסי ליעס טענענטס איבער זייערע רעכטן צו פארלאנגען פונעם אייגענטומער דאקומענטאציע וואס ערקלערט די און שטיצט דעם IAI העכערונג, אדער בשעת ווען די ליעס ווערט אויסגעפירט אדער דורכאויס 60 טעג פון ווען די ליעס איז אויסגעפירט געווארן.

גילטיג דעצעמבער 15, 2022, טוט די פריוואטע האוזינג פינאנץ געזעץ (PHFL) אפטיילונג 610 ערלויבן אייגנטומער פון אפארדעבל האוזינג פראפערטיס צו זאמלען פאקטישע רענטס וואס זענען העכער ווי לעגאלע רענטס, אויב מען קומט נאך די פאלגנדע צוויי באדינגונגען: א סטעיט אדער מיוניסיפאל אגענטור אדער אנדערע סטאטוטארי-באשטימטע פארטיי מוז ארויסגעבן ספעציפישע באשטעטיגונג אין א רעגיולעטארי אפמאך, סיי נייע אדער פארראכטן, און א רעגירונג פראגראם שטעלט צו רענטל הילף פארן אפארטמענט. זיי DHCR מעלדונג RA-LR3 פאר מער פרטים. אפטמאל קען רענטל הילף ווערן צוגעשטעלט פאר אייגנטומער אן קיין הויפט סטעיט אדער מיוניסיפאל רעגיולעטארי אפמאך פאר די דעוועלאפמענט. אין צוגאב, קען א רעגיולעטארי מעגליך נישט ספעציפיש אויטאריזירן די העכערע רענטס לגבי אלע אדער געוויסע סארטן רענטל הילף. קיינע איינע פון די אומשטענדן מאכן אז א פאקטישע רענט העכער ווי די לעגאלע סטאביליזירטע רענט זאל קענען געמאנט ווערן. אייגנטומער זאלן וויסן אז צום ביישפיל, FHEPS אדער אינדיווידועלע סעקשאן 8 האוזינג טשויס וואוטשערס זענען מעגליך נישט שטענדיג קוואליפיצירט פאר א פאקטישע העכערע רענט.

עס זענען פאראן אנדערע אומשטענדן ביי וועלכע עס קענען גענוצט ווערן פארשידענע מעטאדן צו אוועקשטעלן וועקענסי ליעס רענטס.

1. אויב אן אפארטמענט איז געווען ליידיג אדער צייטווייליג פריי אויפן גרונד דאטום און פאר איין אדער מער יאר בעפאר דעם, קען דער אייגענטומער זיין בארעכטיגט צו די פאלגענדע רענט העכערונגען: נאכאנאנדע צוויי יאר רענט גיידליין העכערונגען פאר יעדע צוויי יאר באזונדער וואס דער אפארטמענט איז געווען ליידיג פון די צייט וואס די לעצטע רענט סטאביליזירטע טענענט האט זיך ארויסגעצויגן ביז דאס אונטערשרייבן דעם אנגעבענדן ליעס, סיי וועלכע אנדערע געזעצליכע העכערונגען א שטייגער ווי מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונגען און סיי וועלכע אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונגען וואס זענען געמאכט געווארן בעפאר דעם באטרעפנדער טענענט האט זיך אריינגעצויגן.

2. אויב איז אן אפארטמענט א ניי איבערגעבויטע איינהייט אדער א נייע אפארטמענט צוליב וואס די געוועזענע דרויסנדיגע מאסן זענען גענצליך פארענדערט געווארן, קען דער אייגענטומער זיין בארעכטיגט צו שטעלן א פוירסט (פאראנדלטע) רענט

ווען אן אייגנטומער אינסטאלירט א נייע אפלייענס אדער מאכט א פארבעסערונג אין אן אפארטמענט קען דער אייגנטומער זיין בארעכטיגט צו אן אינדיווידועלע אפארטמענט פארבעסערונג (IAI) רענט העכערונג.
שריפטליכע צושטימונג אויף די פארבעסערונג און רענט העכערונג ווערט נישט פארלאנגט פאר א ליידיגע אפארטמענט, אבער HSTPA טוט יא פארלאנגען אז DHCR זאל געמאלדן ווערן דערוועגן אויף א DHCR- פארטיילטע בויגן.

אין איינקלאנג מיט HSTPA, זענען רענט אין געביידעס מיט 35 איינהייטן אדער ווייניגער וואס מען וויל העכערן פאר אן IAI באגרעניצט צו 1/168 פראצענט פון די קאסטן פון די פארבעסערונגען. אין געביידעס מיט מער ווי 35 איינהייטן, איז רענט העכערונג פאר אן IAI באגרעניצט צו 1/180 פראצענט פון די קאסטן פאר פארבעסערונגען.

עס מעגן נישט איינגעמאנט ווערן מער ווי דריי IAI העכערונגען אין לויף פון א 15-יאריגע פעריאד און די גאנצע קאסטן פון די פארבעסערונגען וואס ערמעגליכט א רענט העכערונג אויסרעכענונג קען נישט איבערגיין מער ווי $15,000.

באזירט אויף די רענט קאוד אמענדמענט פון 2014, קענען נישט וועקענסי ליעס רענט העכערונגען ווערן איינגעמאנט אויב א DHCR פאראדענונג וואס רעדוצירט רענט פאר פארמינערטע סערוויסעס איז אין קראפט.

גילטיג אוגוסט 30, 2010, אין ניו יארק סיטי, אין איינקלאנג מיט די NYC האוזינג מעינטענענטס קאוד אפטיילונג 27-2018.1 מוז אן אייגענטומער אויסשטאטן יעדן טענענס וואס שרייבט אונטער א וועקענסי ליעס מיט א מעלדונג פארטיילט דורך די DHCR וואס שטעלט פאר די פראפעטי'ס בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע פאר די פארגאנגענע יאר. DHCR האט פארטיילט א מעלדונג- "מעלדונג צום טענענט אויפדעקונג פון בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע" (DBB-N). פאר וועקענסי ליעס טענענטס אין אפארטמענטס וואס זענען נישט אויסגעשטעלט צו רענט סטאביליזירונג, דארף דער מעלדונג (DBB-N) געגעבן ווערן פארן טענענט. פאר וועקענסי ליעס טענענטס אין רענט סטאביליזירטע אפארטמענטס, וועט DHCR פארלאנגן אז דער נאטיץ (DBB-N) זאל ווערן בייגעלייגט צו די רענט סטאביליזירונג ליעס ריידער, דורך די אייגענטומער, און געגעבן ווערן אינאיינעם מיט די ריידער און א קאפיע פון די וועקענסי ליעס אויפן נייעם טענענט. א טענענט וואס ערהאלט נישט קיין אויסגעפילטע בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע קען אריינגעבן א "טענענט קאמפלעינט אויף אייגענטומערס פארפעלונג צו אויפדעקן בעדבאג אינפעסטאציע היסטאריע" (בויגן DBB-NO).

אויב אן אפארטמענט איז ליידיג אדער ווערט ליידיג בשעת ווען אן אפליקאציע צו DHCR פאר א מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונג (MCI) רענט העכערונג איז נאך פענדינג (ווארט צו ווערן באשטעטיגט), מוז דער אייגענטומער צואווייסן טון פאר סיי וועלכע אריינקומענדע טענענט איבער די גרונדן פונעם אריינגעשיקטן אפליקאציע, און אז די רענט גייט געהעכערט ווערן אין פאל די MCI אפליקאציע ווערט אנגענומען. פארפעלן צו אריינרעכענען די מעלדונג פון צוקונפטיגע רענט העכערונג אין וועקענסי ליעסעס וועט רעזולטירן אז קיין שום MCI העכערונג וועט נישט קענען ווערן באשטעטיגט דורכאויס דעם טערמין פון די וועקענסי ליעס.
אן אייגענטומער וואס בעט יא העכערונג אן אזא מעלדונג וועט זיין אויסגעשטעלט צו איבעררעכנונג שטראפן.

א צופרידנשטעלנדע MCI מעלדונג זאץ איז עפעס וואס שטעלט צו "אן אפליקאציע פאר א מעידזשאר קעפיטאל פארבעסערונג רענט העכערונג איז געווארן אריינגעגעבן אונטער דאקעט נומ._____________ מיט DHCR באזירט אויף די פאלגענדע ארבעט:_____________________. אויב זאל DHCR ארויסגעבן א פאראדענונג ערלויבנדיג רענט העכערונג, וועט די רענט וואס ווערט דא אויסגערעכנט ווערן געהעכערט לויט די רעגולאציעס.

צו באזוכן א בארא רענט אפיס, בלויז מיט אן אפוינטמענט, ביטע פארבינדט אייך 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