

Gid Dwa Lokatè Rezidansyèl

*Dwa Lokatè Ak Pwoteksyon Anba
Lwa Eta Nouyòk*

Chè Zanmi,

Kontra ant yon lokatè ak mèt kay,
si wi ou non ki baze sou yon kontra-
lwaye ekri oswa yon negosyasyon,
se youn nan kontra ki pi komen ak
pi enpòtan fè atravè eta nou an. Li
defini kijan lokatè ap jwi kay yo, ki jan
mèt yo ap kenbe pwopriyete yo, e li
ka menm afekte estabilite yon katye.



Nan Eta Nouyòk, gen plizyè lwa
diferan ki gouvène relasyon sa a, ki ka
varye selon konte a oswa vil kote w ap viv la. Ti liv sa a eksplike
anpil nan lwa sa yo ou bezwen konnen epi li bay resous kote ou
ka jwenn plis enfòmasyon sou pwoblèm pwopriyetè ak lokatè.
Si ou gen kesyon sou nenpòt nan materyèl ki kouvri nan gid sa
a, oswa ou bezwen asistans nou an avèk yon pwoblèm lokatè,
tanpri pa ezite kontakte biwo mwen an nan (800) 771-7755
oswa vizite sit entènèt mwen an nan ag.ny.gov.

Sensèman,

Letitia James

Tablo Kontni

Tip de Lojman	6
Kontra-Lwaye	10
Lwaye	16
Siksesyon oswa Revokasyon Kontra-Lwaye	26
Abitabilite ak Reparasyon	38
Sekirite	44
Sèvis Kouran	50
Pwoteksyon Pèsonèl Lokatè yo	52
Kay Mobil ak Fabrike	58
Jwenn yon Apatman	62
Resous	64



Tip de Lojman

De kalite règleman lwaye nan Eta Nouyòk se kontwòl pri lwaye ak stabilizasyon lwaye. Dwa yon lokatè endividiyèl pral depann, an pati, sou ki règleman aplike, byenke kèk apatman ka gen lwa miltip gouvène lokasyon yo. Pandan ke lokatè nan lwaye reglemanter oswa apatman gouvènman sibvansyone gen dwa espesyal, anpil règleman ak lwa aplike nan tou de apatman reglemanter ak reglemanter.

*Pou chèche konnen si yon apatman reglemanter,
kontakte Divizyon Lojman ak Renouvèlman
Kominote Eta Nouyòk nan*

portal.hcr.ny.gov/app/ask

Lwaye Lojman Reglemente

Kontwòl Lwaye

Kontwòl pri lwaye limite pri lwaye yon pwopriyetè ka chaje pou yon apatman epi mete restriksyon sou dwa mèt kay la pou mete deyò lokatè yo. Pwogram kontwòl lwaye a aplike nan biling rezidansyèl ki te konstwi anvan Fevriye 1947 nan minisipalite ki pa te deklare yon fen nan ijans lojman pou lokasyon apre gè a. Kontwòl pri lwaye toujou anvigè nan Vil Nouyòk ak kèk pati nan konte Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady, ak Westchester.

Pou yon apatman yo dwe anba kontwòl lwaye, lokatè a oswa siksesè legal lokatè a (tankou yon manm fanmi, mari oswa madanm, oswa patnè adilt pou tout lavi) dwe te viv la kontinyèlman depi anvan, 1 Jiyè 1971 (ak nan kèk sitiyasyon depi 1 Avril, 1953). Lè yon apatman kontwole lwaye vid nan Vil Nouyòk oswa pifò lòt lokalite, li vin lwaye estabilize. Nan Vil Nouyòk, chak apatman lwaye kontwole gen yon lwaye baz maksimòm ki ajiste chak dezan pou reflete chanjman nan depans fonksyònman yo, men pri lwaye lokatè yo pa ka depase yon lwaye maksimòm pou kolekte, ki ajiste chak ane epi ki baze sou yon mwayèn nan tan pase a senk ane nan lòd Lwa Komisyon Konsèy Gid pou lwe yon ane oswa 7.5% (kèlkeswa sa ki pi ba a). Lokatè yo ka defye ogmantasyon yo si pri lwaye maksimòm pou kolekte a lwaye baz maksimòm pwopriyetè a depase pri lwaye legal ki reglemente, biling lan gen vyolasyon kòd lojman, depans mèt kay la pa garanti yon ogmantasyon, oswa mèt kay la pa kenbe sèvis esansyèl yo.

Kontwòl Lwaye:

Limite pri lwaye yon pwopriyetè ka chaje pou yon apatman epi mete restriksyon sou dwa mèt kay la pou mete deyò lokatè yo.

Pwogram kontwòl lwaye a aplike nan biling rezidansyèl ki te konstwi anvan Fevriye 1947 nan minisipalite ki pa te deklare yon fen nan ijans lojman pou lokasyon apre gè a.

Estabilizasyon Lwaye

Nan Vil Nouyòk, apatman yo jeneralman anba estabilizasyon lwaye si yo:

- Yon apatman ki pa otreman lwaye kontwole nan yon biling ki te bati anvan, 1 Janvye 1974 ak sis oswa plis inite;
- Yon ansyen apatman lwaye kontwole ki te vin vid san yon siksesè legal;
- Nan yon biling ki gen twa oswa plis apatman konstwi oswa renove anpil sou oswa apre, 1 Janvye 1974 ak benefis taks espesyal, tankou 421-a oswa J-51 rediksyon taks.

Deyò Vil Nouyòk, apatman estabilize lwaye yo jeneralman yo jwenn nan biling ki gen sis oswa plis apatman ki te bati anvan, 1 Janvye 1974.

Konsèy Règleman Lwaye Lokal nan konte Vil Nouyòk, Nassau, Rockland, ak Westchester fikse pou santaj maksimòm pou ogmantasyon pri lwaye yon fwa pa ane ki efikas pou yon lwaye youn oubyen de ane ki kòmanse nan 1ye Oktòb oswa apre chak ane. Lokatè nan apatman lwaye estabilize yo gen dwa pou sèvis esansyèl obligatwa yo ak renouvèlman kontra lwaye sou menm tèm ak kondisyon tankou kontra lwaye orijinal la epi yo pa kapab degèpi eksepte sou teren lalwa pèmèt yo.

Apati 15 Jen 2019, lòt lokalite yo kounye a kapab adopte pwòp lwa estabilizasyon lwaye yo si lokalite a deklare yon ijans lojman.



Lojman Gouvènman Finanse

Pwogram lojman Mitchell-Lama bay lojman lokasyon ak koperativ pou lokatè revni mwayen nan tout eta a. Lokatè yo dwe ranpli kondisyon elijibilite yo, tankou revni, gwochè fanmi, ak gwochè apatman pou devlopman leta ak patwone Mitchell-Lama.

Lojman Piblik se yon pwogram federal finanse nan ki otorite leta-chartered devlope ak jere devlopman lojman piblik, sijè a lwa federal, eta, ak lokal yo ak règleman yo. Lokatè nan lojman piblik yo gen dwa a yon pwosesis doleyans administratif administre pa otorite lojman lokal la anvan lokasyon yo ka sispann pou kòz. Sepandan, lokatè yo ka mennen nan tribinal dirèkteman pou pèman lwave san yon odyans administratif.

Seksyon 8 Pèman Asistans Lojman pwogram se yon lwave federal ak pwogram sibvansyon ipotèk ki ede fanmi ki kalifye ki pa gen anpil revni oswa ki deplase, granmoun aje yo, ak moun k ap viv ak andikap nan jwenn lojman nan tout peyi. Fanmi resevwa yon sibvansyon lokasyon, ke yo rekonèt kòm yon peman asistans lojman, oswa yon sibvansyon ipotèk nan direksyon peman yo achte yon kay, ki egal a diferans ki genyen ant pati yo nan pri lwave a, (ki baze sou revni yo) ak lwave a apwouve oswa ipotèk pou inite a. Fanmi ak moun ki kalifye yo sijè a limit revni legal yo.

Tip de Lojman

- **wopriyetè ak lokatè kay pak fabrike ak mobil yo'** eji pa Lwa sou pwopriyete Imobiliye § 233 ("Deklarasyon Dwa Pwopriyetè Kay Mobil"). Divizyon Lojman ak Renouvelman Kominote (DHCR) ranfòse konfòmite avèk lwa sa a.
- **wopriyetè loft Vil Nouyòk yo ak lokatè yo** reji pa Lwa Sou Lojman Miltip, Atik 7-C, ki fè respekte Komisyon Loft Vil Nouyòk la.
- **Pwopriyetè otèl rezidansyèl Vil Nouyòk** ak lokatè yo reji pa lwa estabilizasyon pri lwave, DHCR ranfòse.



Kontra-Lwaye

Yon kontra lwave se yon kontra ant yon mèt kay ak yon lokatè ki gen tèm ak kondisyon lokasyon an. Li pa ka chanje pandan li an efè sof si tou de pati yo dakò. Kontra-lwave pou apatman ki pa lwave stabilize ka oral oswa ekri. Pou evite diskisyon, pati yo ka vle antre nan yon akò ekri. Yon pati dwe siyen kontra lwave a pou lye ak kondisyon li yo. Yon kontra lwave oral pou plis pase yon ane pa ka legalman aplike (Lwa sou Obligasyon Jeneral § 5-701).

Omwen, lokasyon yo ta dwe idantifye lokal yo, presize non ak adrès pati yo, kantite lajan ak dat delè lwave a, dire lokasyon an, kondisyon lokatè yo, ak dwa ak obligasyon tou de pati yo. Eksepte kote lalwa prevwa otremain, yon mèt kay ka lwe sou tèm ak kondisyon ke yo te dakò pa pati yo. Tou de chanjman nan kontra-lwave a ta dwe inisyal pa tou de pati yo.

Lokatè lwave stabilize Vil Nouyòk yo gen dwa resevwa yon kopi konplètman egzekite kontra-lwave yo te siyen nan men pwopriyetè yo nan lespas 30 jou de pwopriyetè a te resevwa kontra-lwave a ki te siyen pa lokatè a. Ou dwe deklare dat kòmansman ak fen kontra lwave a. Lokatè lwave stabilize dwe resevwa tou yon kavalye lwave stabilizasyon lwave, prepare pa DHCR, ki rezime dwa yo daprè lalwa a epi ki bay enfòmasyon espesifik sou ki jan lwave a te kalkile.

Pwovizyon Kontra-Lwaye

Kontra-lwaye yo dwe itilize mo ki gen siyifikasyon komen ak chak jou epi yo dwe klè ak aderan. Seksyon lwaye yo dwe apwopriye kòm tit epi ekri an gran lèt detache ase pou li fasil. (Lwa sou Obligasyon Jeneral § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544.)

Dispozisyon kontra lwaye sa yo pa pèmèt:

- Egzanpsyon pwopriyetè yo soti nan responsabilite pou blesi nan moun oswa pwopriete ki te koze pa neglijans mèt kay la, oswa sa yo ki nan anplwaye pwopriyetè a oswa ajan (Lwa Sou Obligasyon Jeneral § 5-321);
- Anile dwa lokatè a nan yon jijman nan jiri nan nenpòt pwosè ke youn nan pati yo te pote kont lòt la pou aksidan pèsònèl oswa domaj sou pwopriete (Lwa sou pwopriete reyèl § 259-c);
- Mande lokatè yo pou yo angaje mèb kay yo kòm sekirite pou lwaye (Lwa sou pwopriete imobiliye § 231);
- Egzanpsyon pwopriyetè yo pou diminye domaj yon lokatè ki kite lokal la anvan kontra-lwaye a ekspire (Lwa Sou Pwopriete Imobiliye § 227-E);
- Anile garanti abitabilite (Lwa Sou Pwopriete Imobiliye § 235-B); Ak
- Restriksyon anvè yon lokatè pou l pa viv ak manm fanmi imedyat yo ak/oswa yon okipan adisyonèl ak pitit depandan okipan an (Lwa Sou Pwopriete Imobiliye § 235-F).

Si yon kontra-lwaye deklare mèt kay la ka refè frè avoka a ak depans ki fèt, yon lokatè otomatikman gen yon dwa resipwòk pou refè frè sa yo tou (Lwa Sou Pwopriete Imobiliye § 234). Si tribunal la jwenn yon kontra-lwaye oswa nenpòt ki kloz kontra-lwaye yo te enkonsyabl nan moman li te fè a, tribunal la ka refize ranfòse kontra-lwaye a oswa kloz la nan kesyon an (Lwa Sou Pwopriete Imobiliye § 235-C).

Kontra-Lwaye Renouvèl

Renouvèlman kontra-lwaye lweyaj Non-Reglemente

Pou apatman lwaye non-reglemente, mèt kay la pa gen pou l renouvel kontra lwaye a.

Yon kontra-lwaye ka gen ladan yon kloz renouvèlman otomatik yo. Nan ka sa yo, mèt kay la dwe bay lokatè a yon avi avanse sou egzistans kloz sa a ant 15 ak 30 jou anvan lokatè a oblige notifye mèt kay la sou yon entansyon pou li pa renouvel kontra lwaye a. (Lwa sou Obligasyon Jeneral § 5-905).

Si mèt kay inite non-reglemente gen entansyon renouvel kontra-lwaye a ak yon ogmantasyon pri lwaye ki plis pase 5%, oswa ou pa gen entansyon renouvel kontra lwaye a, yo dwe bay avi alekri avanse:

- Si ou te viv nan apatman ou de oswa plis ane, oswa si ou gen yon kontra lwaye de ane, mèt kay ou dwe ba ou 90 jou avi alekri anvan ou ogmante lwaye ou oswa ou pa renouvel kontra lwaye ou;
- Si ou te viv nan apatman ou de oswa plis ane, oswa si ou gen yon kontra lwaye de ane, mèt kay ou dwe ba ou 60 jou avi alekri anvan ou ogmante lwaye ou oswa ou pa renouvel kontra lwaye ou;
- Si ou te viv nan apatman ou pou mwens pase yon ane, oswa si ou gen yon kontra-lwaye pou mwens pase yon ane, mèt kay ou dwe ba ou yon avi 30 jou davans anvan ou ogmante lwaye ou oswa ou pa renouvel kontra lwaye ou.

Renouvèlman Kontra-Lwaye Reglemente

Lokatè lwaye estabilize gen dwa pou yon lwaye renouvèlman yon sèl oswa de ane, ki dwe sou menm tèm ak kondisyon tankou kontra lwaye anvan an, sof si yon lwa oswa règleman espesifik egziste yon chanjman. Yon pwopriyetè aksepte yon sibvansyon Seksyon 8 se yon tèm sa yo ki dwe kontinye sou yon renouvèlman lwaye kontra-lwaye. Pwopriyetè yo ka refize renouvle yon lwaye estabilize kontra lwaye sèlman nan sèten sikonstans enimere, tankou lè lokatè a pa itilize lokal yo kòm rezidans prensipal yo. Pou lokatè Vil Nouyòk estabilize lokatè, mèt kay la dwe bay lokatè yon avi ekri sou dwa pou renouvèlman pa lapòs oswa livrezon pèsonèl pa plis pase 150 jou e pa mwens pase 90 jou anvan kontra lwaye ki egziste déjà ekspire.

Aprè avi renouvèlman an, lokatè a gen 60 jou pou l aksepte. Si lokatè a pa aksepte òf renouvèlman an nan tan ki preskri a, mèt kay la ka refize renouvle kontra lwaye a epi chache mete deyò lokatè a nan pwosedi tribal la. Si lokatè a aksepte òf renouvèlman an, mèt kay la gen 30 jou pou li remèt kontra lokasyon an konplètman egzekite bay lokatè a.



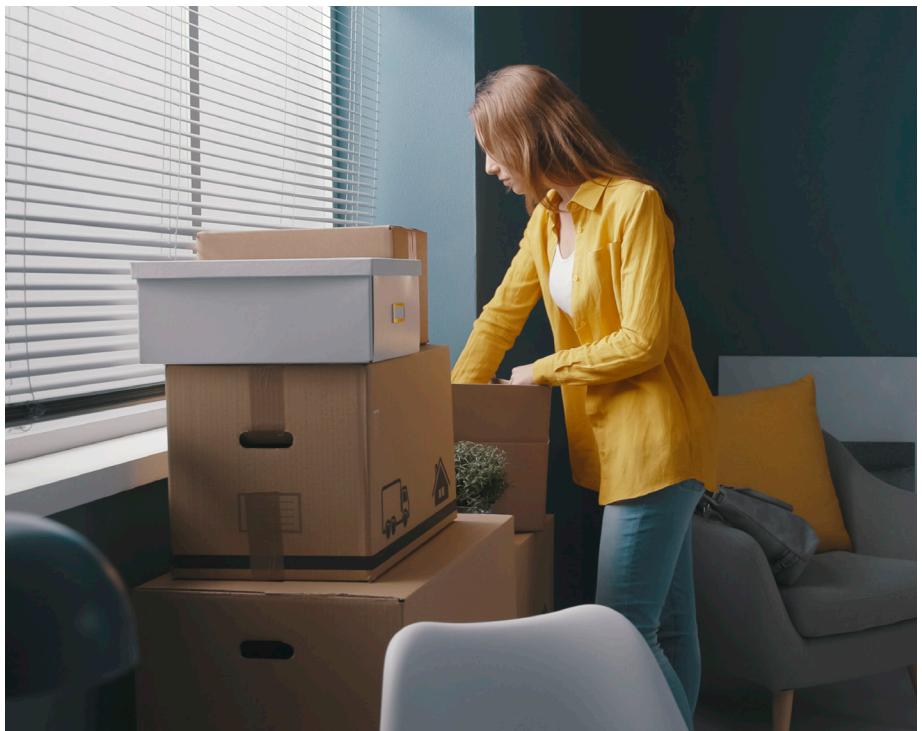
Lokatè Mwa-pou-Mwa

Lokatè lwaye non-reglemante ki pa gen kontra-lwaye epi peye lwaye sou yon baz chak mwa yo rele lokatè "mwa aprè mwa". Lokatè ki rete pase fen yon kontra-lwaye yo trete kòm lokatè mwa-aprè mwa si mèt kay la aksepte yon pèman lwaye (Lwa Sou Pwopriyete Imobiliye § 232-C).

Nenpòt pati yo ka sispann yon lokasyon chak mwa-aprè-aprè. Si mèt kay la planifye mete fen, yo dwe bay avi sou menm delè a kòm mete fen nan kontra lwaye ki pa reglemante (jan sa dekri nan paj anvan an). Deyò Vil Nouyòk, lokatè a dwe bay avi yon mwa pou mete fen nan kontra lwaye a.

Pwopriyetè yo pa bezwen eksplike poukisa lokasyon an ap sispann, yo sèlman bezwen bay avi ke li se, e ke refi a kite ap mennen nan pwosedi degèpisman. Avi sa a pa pèmèt mèt kay la otomatikman mete lokatè deyò. Yon mèt kay ka ogmante lwaye yon lokatè chak mwa avèk konsantman lokatè a. Si lokatè a pa dakò, sepandan, mèt kay la ka mete fen a lokasyon an lè li bay yon avi apwopriye. (Lwa sou pwopriyete imobiliye § 232-a ak § 232-b).







Lwaye

Chaj Lwaye

Lè yon apatman pa lwaye reglemante, yon mèt kay lib pou chaje nenpòt lwaye ke pati yo te dakò sou yo. Si apatman an sijè a règleman pri lwaye, lwaye inisyal la ak ogmantasyon pri lwaye ki vin apre yo etabli pa lalwa, epi yo ka defye pa yon lokatè a nenpòt ki lè. Sepandan, rekiperasyon pri lwaye anplis limite a sa sèlman kat oswa sis ane anvan plent lan depann sou ki lè plent lan fêt.

Frè Anreta

Ou ka konsidere yon pèman lwaye sèlman an reta si li resevwa plis pase senk jou aprè li dwe. Plis mèt kay ou ka chaje kòm yon frè an reta se \$ 50 oswa 5% nan pri lwaye ou chak mwa, kèlkeswa sa ki mwens (Lwa sou pwopriyete imobilye § 238-a).

Lokatè yo ka itilize echèk la pou mèt kay la bay avi sa a kòm yon defans afimatif nan yon peman pou ka lwaye.

Resi

Pwopriyetè yo dwe bay lokatè yo yon resi ekri lè lwaye peye pa lajan kach, lòd postal, chèk kesye, oswa nan nenpòt ki fòm lòt pase chèk pèsonèl yon lokatè. Lokatè ki peye lwaye pa chèk pèsonèl ka mande alekri yon resi lwaye nan men mèt kay la. Resi a dwe endike dat pèman an, kantite lajan an, peryòd lwaye a te peye, ak nimewo apatman an. Moun k ap resevwa pèman an dwe siyen resi a epi endike tit li. (Lwa sou pwopriyete reyèl § 235-e). Aprè lokatè a mande yon resi yon sèl fwa, mèt kay la dwe bay yon resi chak mwa. Mèt kay la dwe kenbe prèv resi lajan kach pou 3 zan tou.

Lwaye Ogmante

Ogmantasyon Lwaye Pou Apatman Non-Reglemente

Si mèt kay yon inite non-reglemente gen entansyon ogmante pri lwaye a plis pase 5%, yo dwe bay avi alekri avanse swa nan 30, 60, oswa 90 jou depann de konbyen tan lokatè a te nan lokatè (gade seksyon sou Renouvelman Kontra lwaye).

Ogmantasyon Lwaye Pou Apatman Reglemente

Ogmantasyon maksimòm pri lwaye pou apatman estabilize lwaye yo tabli chak ane pa Konsèy Direktè Lwaye lokal yo.

Pwopriyetè yo pa gen dwa ogmante pri lwaye nan yon inite lwaye-reglemente pa 20% lè li vin vid ('bonis lwaye vid'). Ki gen rapò 'bonis lonjevitè a,' (lè lokatè a kite te viv nan inite a pou uit ane oswa plis) tou entèdi.

Anplis de sa, nan pifò ka pwopriyetè yo pa gen dwa pou yo pran yon apatman nan règleman pri lwaye a lè pri lwaye a depase "papòt lwaye segondè" epi apatman an vin vid. Epitou, dereglementasyon pa pèmèt ankò nan pifò ka yo si lokatè a konsidere kòm "revni segondè." (Gen yon ti kantite eksepsyon nan entèdiksyon yo segondè-lwaye ak revni segondè revni pou sèten bilding nouvo ki resevwa rediksyon taks.)

Apatman ki te dereglemente anvan 14 Jén 2019 ap kontinye konsa.

Lokatè yo ta dwe tcheke istwa lwaye yo pou potansyèlman defi tou de déréglementation nan apatman yo ak lwaye a ke yo te chaje kounye a. Pou tcheke istwa lwaye ou, rele Biwo Administrasyon Lwaye nan (718) 739-6400, oswa vizite portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Amelyorasyon sibstansyèl nan inite lwave-reglemante:

Gwo Amelyorasyon Kapital (MCIs)

Pou sèten kalite gwo kapital amelyorasyon nan tout biling (MCIs) ki benefisyé tout lokatè yo nan yon biling (tankou ranplasman yon chodyè oswa plonbri) mèt kay la ka aplike nan DHCR pou ogmante pri lwave lokatè yo estabilize. Kantiite lajan yon mèt kay ka ogmante pri lwave lokatè yo akòz MCIs yo kounye a limite nan 2% nan pri lwave yo ye chak ane, e pa gen okenn montan retwoaktif. Limit sa a aplike pou ogmantasyon MCI yo pa kolekte ankò ki te apwouve apre 16 Jen 2012. Anplis de sa, ogmantasyon MCI yo kounye a tanporè epi yo pral retire nan pri lwave lokatè yo apre 30 ane.

Ogmantasyon MCI pa ka ajoute nan pri lwave ou si gen nenpòt vyolasyon “danhore” oswa “imedyatman danhore” nan biling ou an. Mèt kay ou dwe ranje vyolasyon sa yo anvan nenpòt ki MCI ka otorize pa regilatè leta yo.

Ogmantasyon MCI yo pa pèmèt si mwens pase 35% nan apatman yo nan biling lan lwe reglemante.

Amelyorasyon Apatman Endividéyèl (IAIs)

Pwopriyetè yo gen dwa ogmante pri lwave pou amelyorasyon ki fèt nan apatman endividéyèl yo (pa egzanp, nouvo planche, nouvo aparèy oswa lòt amelyorasyon). Pwopriyetè yo gen dwa ogmante pri lwave pou amelyorasyon ki fèt nan apatman endividéyèl yo (pa egzanp, nouvo planche, nouvo aparèy oswa lòt amelyorasyon). Pou ogmante pri lwave a akòz yon IAI, mèt kay la dwe pran foto anvan ak apre, kenbe dosye pèmanan sou amelyorasyon an, epi soumèt dokiman bay eta a.

Kantite mèt kay la ka ogmante pri lwave a detèmine pa konbyen amelyorasyon yo koute.

- Nan biling ki gen plis pase 35 apatman, mèt kay la ka kolekte yon ogmantasyon lwave pèmanan ki egal a 1/180èm nan depans pou amelyorasyon an (maksimòm \$ 83.33).
- Nan biling ki gen 35 apatman oswa mwens, mèt kay la ka kolekte yon ogmantasyon lwave pèmanan ki egal a 1/168èm nan depans IAI a (maksimòm \$ 89.29).

Anvan yon mèt kay ka kolekte yon ogmantasyon lwave akòz yon IAI, yo dwe premye ranje nenpòt vyolasyon “dajere” oswa “imedyatman dajere” nan apatman an.

Pou inité okipe yo, konsantman ekri lokatè a dwe sou yon fòm DHCR.

Mèt kay la dwe itilize kontraktè ki gen lisans ki pa afilye pa komen ant antreprenè a ak mèt kay la pou fè nenpòt travay li gen entansyon konte kòm yon IAI.

Yon mèt kay ka fè reklamasyon jiska twa IAI sèlman nan yon peryòd 15 ane, depans total ki kalifye pou yon kalkil ogmantasyon pri lwave pa ka depase \$ 15,000. IAI yo tanporè epi yo dwe retire yo nan lwave ou apre 30 ane.

Yon pwopriyetè kay ka ogmante lwave a tou paske li gen difikilte oswa ogmantasyon nan depans travay yo.

Ekzanpsyon Ogmantasyon Lwaye

Lokatè ki granmoun aje (62 oswa plis) oswa k ap viv ak yon andikap ak ki ap viv nan pri lwaye reglemanter, Low-Revni Kredi Taks sou Lojman (LIHTC), Dividann limite, Redvelopman, Lojman Developman Fon Corporation (HDFC), oswa koperativ Mitchell-Lama ak lokasyon, yo ka akòde sèten egzansyon nan ogmantasyon lwaye. Lokatè yo ka detèmine si yo kalifye pou yon Egzanpsyon Lwaye pou Ogmante Sitwayen (SCRIE) oswa pou yon Egzanpsyon pou Lwe pou Andikap (DRIE) lè yo rele Depatman Finans Vil Nouyòk (212) 639-9675 oswa vizite sant lan san-randevou ki nan 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038. Pou aplikasyon SCIE / DRIE pou apatman HDFC oswa Mitchell-Lama, kontakte Depatman Lojman Prezèvasyon ak Developman Lojman (HPD) nan (212) 863-8494. Lokatè nan lòt pati nan Eta Nouyòk ka kontakte DHCR pou detèmine kalifikasyon yo.

Ogmante Pri Lwaye Pou Lokatè Lwaye Kontwole

Nan tan lontan, pwopriyetè yo te kapab ogmante pri lwaye pou lokatè lwaye kontwole jiska 7.5% chak ane, nan adisyon a chaj pasaj gaz (plis MCI ak / oswa IAI ogmante).

Koulye a, yon pwopriyetè limite a sa sèlman ogmante pri lwaye lokatè ki kontwole pa mwayèn senk lwaye ki pi resan pou pri lwaye chak ane ogmante pri lwaye pou renouvèlman kontra-lwaye yon ane, oswa 7.5% (kèlkeswa sa ki pi piti a).

Pwopriyetè yo pa gen dwa chaje depans gaz pou lokatè ki kontwole lwaye yo.

Si ou kwè mèt kay ou a pa swiv lwa ki gen rapò ak ogmantasyon pri lwaye, ou ka pote yon plent bay Depatman Lojman Nouyòk ak Renouvèlman Kominote nan hcr.ny.gov.

Lwaye Preferansyèl

Pou lwaye estabilize lokatè ki peye yon lwaye pi ba pase pri lwaye legal reglemante (yo rele pri lwaye preferansyèl), pwopriyetè kay la pa gen dwa revoke li epi ogmante pri lwaye a nan pri lwaye ki pi wo legal la. Sa vle di mèt kay ou pa ka ogmante pri lwaye preferansyèl ou an plis pase pouvantaj Komisyon Gid pou Lwaye a mete, plis nenpòt frè pou MCIs oswa IAIs si yo aplike.

Kontra-lwaye a ta dwe montre lwaye legal ou, epi si ou gen yon lwaye preferansyèl, li ka montre nan seksyon an nan kontra lwaye a ki di: "Pi ba pri lwaye yo dwe chaje, si genyen."

Sichaj Lwaye

Nan Vil Nouyòk ak kèk kominate nan konte Nassau, Rockland, ak Westchester kote estabilizasyon lwaye oswa lwa kontwòl lwaye aplike, pwopriyetè kay la pa gen dwa peye plis pase lwaye legal ki reglemante a. Pwopriyetè yo dwe enskri chak apatman estabilize lwaye ak DHCR epi bay lokatè yo chak ane yon kopi deklarasyon enskripsyon an. Lokatè yo ka jwenn yon kopi istorisite lwaye pou apatman yo dirèkteman nan DHCR. Lokatè a ka gen dwa tou pou li refè enterè, plis frè rezonab ak frè avoka a, pou frè anplis apre 14 Jen 2019.

Anjeneral, penalite pou yon lwaye sichaje se kantite lajan yon pwopriyetè kolekte pi wo pase lwaye legal reglemante a, plis akimile enterè. Si sichaj la volontè, mèt kay la responsab pou yon penalite twa fwa kantite lajan an nan sichaj a. Pwopriyetè kay la gen chay pou pwouve ke sichaje a pa t lvolontè. **okatè ki kwè ke yo twò chaje yo dwe kontakte DHCR ak/oswa yon avoka.**

Depò Sekirite pou Lwaye

Nan kòmansman lokasyon yo, tout lokatè yo ka oblige bay mèt kay yo yon depo sekirite, men li limite a pa plis pase yon mwa lwaye. Limit nan yon mwa vle di ke yon mèt kay pa ka mande pou lwaye mwa pase a ak yon depo sekirite. Sepandan, si kontra-lwaye a renouvelé nan yon pi gwo kantite lajan oswa pri lwaye a ogmante pandan tèm kontra-lwaye a, mèt kay la gen dwa kolekte plis lajan nan men lokatè a pou pote depo garanti a jiska nouvo lwaye chak mwa a. Pwopriyetè yo, kèlkeswa kantite inite ki nan biling lan, dwe trete depo yo kòm lajan konfyans ki fè pati lokatè yo epi yo pa ka melanje depo ak pwòp lajan yo.

Pwopriyetè biling ki gen sis oswa plis apatman dwe mete tout depo sekirite nan yon kont labank Nouyòk ki touche enterè nan pousantaj dominan an. Chak lokatè dwe enfòme alekri sou non ak adrès bank lan ak kantite lajan depo garanti a. Pwopriyetè yo gen dwa kolekte anyèl depans administratif nan 1% nan depo garanti a. Tout lòt enterè ou touche sou depo yo fè pati lokatè a. Lokatè yo dwe bay opsyon pou yo gen enterè sa a peye yo chak ane, aplike nan lwaye, oswa peye nan fen tèm kontra-lwaye a. Si biling lan gen mwens pase sis apatman, yon mèt kay ki volontèman mete depo sekirite nan yon kont labank ki gen enterè dwe tou swiv règleman sa yo.

Pa ekzanp: Yon lokatè peye yon depo sekirite \$ 1,000. Mèt kay la mete depo garanti a nan yon kont labank ki gen enterè peye 1.5%. Nan fen ane a kont lan ap gen touche enterè de \$ 15.00. Lokatè a gen dwa a \$ 5.00 epi mèt kay la ka kenbe \$ 10.00, 1% nan depo a, kòm yon frè administratif.

Yon mèt kay ka itilize depo garanti a kòm yon ranbousman pou nenpòt lwaye ki pokò peye, oswa pri rezonab pou reparasyon pi lwen pase mete nòmal, si lokatè a domaje apatman an.

Retounen Depo Sekirite ou – Inite Non-Reglemente

Pou lokatè nan inite ki pa lwaye estabilize oswa lwaye kontwole, mèt kay la dwe retounen depo garanti a nan yon delè 14 jou nan lokatè a deplase soti.

Si mèt kay la pran nenpòt lajan nan depo sekirite a pou domaj, yo dwe bay yon “resi” detaye ki dekri domaj la ak pri li yo. Si mèt kay la pa bay resi sa a nan lespas 14 jou ki vini apre lokatè a soti, yo dwe retounen tout depo garanti a, kit li gen domaj, kit li pa domaje.

Lokatè ki planifye pou deplase kapab mande mèt kay yo pou enspekte apatman an (oswa lokasyon kay oswa lòt kalite lokasyon kay) anvan dat demenajman an. Yo dwe pèmèt lokatè a prezan pandan enspeksyon an. Nan enspeksyon sa a, mèt kay la dwe di lokatè a sa ki bezwen ranje oswa netwaye. **The tenant then has the opportunity to fix any issues to prevent the landlord from keeping part or all of the security deposit.**

Si mèt kay la fè espre li vyole lwa sa a, lokatè a ka gen dwa jiska de fwa kantite lajan depo garanti a.

Remak: Kounye a, lwa sa yo aplike sèlman pou lokatè nan inite ki pa lwaye non-reglemente. Pou lwaye inite reglemente, mèt kay la dwe retounen depo garanti a lokatè a, mwens nenpòt dediksyon legal, nan fen kontra-lwaye a oswa nan yon tan rezonab apre sa, si wi ou non lokatè a mande pou retounen li. Lè li fin kite kay la, lokatè a ta dwe kite apatman an nan yon kondisyon pwòp, li retire tout afè pèsonèl li yo ak fatra nan apatman an, epi fè nenpòt ti reparasyon ki nesesè.

Biwo nou an kapab ede ou jwenn depo sekirite lwaye ou. Pou mande èd, senpleman ranpli yon fòm plent sekirite lwaye ak: Biwo Pwokirè Jeneral Eta Nouyòk Biwo Fwod ak Pwoteksyon Konsomatè yo. Ou ka jween aksè a fòm sa a nan
formsny.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.

Vant Bilding lan

Si yo vann bilding lan, mèt kay la dwe transfere tout depo sekirite yo bay novo pwopriyetè a nan lespas senk jou oswa remèt depo sekirite yo bay lokatè yo. Pwopriyetè yo dwe notifye lokatè yo, pa lapòs ki anrejistre oswa sètifye, sou non ak adrès novo pwopriyetè a.

Achtè building lwaye estabilize yo dirèkteman responsab a lokatè a pou retounen depo sekirite ak nenpòt ki enterè. Responsablite sa a egziste si wi ou non novo mèt kay la te resevwa depo sekirite yo nan men ansyen mèt kay la.

Achtè bilding lwaye kontwole oswa bilding ki gen sis oswa plis apatman kote lokatè yo te ekri kontra lwaye yo responsab dirèkteman nan lokatè pou retounen nan depo sekirite ak enterè nan ka kote achtè a gen “konesans aktyèl” nan depo sekirite yo. Lwa a defini espesyalman lè yon novo pwopriyetè jije gen “konesans aktyèl” nan depo sekirite yo (Lwa sou Obligasyon Jeneral, Atik 7, Tit 1).

Lè pwoblèm rive konsènan depo sekirite, lokatè yo ta dwe premyeman eseye rezoud yo ak mèt kay la anvan yo pran lòt aksyon. Si yon disput pa ka rezoud, lokatè yo ka kontakte biwo lokal Pwokirè Jeneral ki pi pre a, ki nan lis nan fen ti liv sa a.

Si yo vann bilding lan, mèt kay la dwe transfere tout depo sekirite yo bay novo pwopriyetè a nan lespas senk jou oswa remèt depo sekirite yo bay lokatè yo.

Pwopriyetè yo dwe notifye lokatè yo, pa lapòs ki anrejistre oswa sètifye, sou non ak adrès novo pwopriyetè a.



Siksesyon oswa Revokasyon Kontra-Lwaye

Kontra-Lwaye Sou-Lwe oswa Atribye

Sou-Lwe ak atribisyon se metòd pou transfere enterè legal lokatè a nan yon apatman bay yon lòt moun. Men diferans ki genyen ant de a.

Sou-Tretan

Soulwe vle di ke lokatè a se tanporèman kite apatman an epi transfere mwens pase enterè a tout antye nan apatman an. Yon lokatè ki lwe yon apatman yo rele lokatè prensipal ak moun nan pou yon ti tan lwe lokal la se sou-lokatè a.

Lokatè nan biling ki gen twa oswa mwens apatman pa gen dwa pou lwe. Yo ka mande pwopriyetè a pou lwe men mèt kay la pa oblige dakò. Si pwopriyetè kay la san konsantman kenbe konsantman yo sou lokasyon, se sèlman remèd lokatè a dwe kite soti nan kontra lwaye yo apre 30 jou avi bay mèt kay la.

Lokatè nan biling ki gen kat oswa plis apatman gen dwa pou yo lwe avèk konsantman davans mèt kay la. Nenpòt dispozisyon kontra lwaye ki mete restriksyon sou dwa lokatè a pou lokasyon anile kòm yon kesyon de politik piblik. Si pwopriyetè a dakò pou sou-lokasyon an, lokatè a rete responsab pou pwopriyetè a pou obligasyon kontra lwaye a, ki gen ladan tout lwaye a lavni. Si pwopriyetè a refize sou-lwe pou kèk motif rezonab, lokatè a pa ka sou-lokatè, epi mèt kay la pa oblige libere lokatè a de kontra lwaye a. Si mèt kay la refize lokatè a sou motif ki pa rezonab, lokatè a ka sou-lwe de tout fason. Nan ka yon pwosè, lokatè a ka refè frè tribunal ak frè avoka si yon jij deside ke pwopriyetè kay la te demanti lokatè a nan move lafwa (Lwa sou pwopriyete imobilye § 226-b (2)).

Etap sa yo dwe swiv pa lokatè ki vle soulwe:

1. Lokatè a dwe voye yon demann alekri bay mèt kay la pa lapòs sètifye, demand resepise. Demann lan dwe gen enfòmasyon sa yo: (a) dire sou-lweyaj la; (b) non, adrès kay ak adrès biznis sou-lokatè pwopoze a; (c) rezon pou lokasyon; (d) adrès lokatè a pandan sou lokasyon an; (e) konsantman alekri nenpòt ko-lokatè oswa garanti; ak (f) yon kopi sou-lweyaj pwopoze a ansanm ak yon kopi lokasyon pwòp lokatè a, si li disponib.
2. Nan dis jou apre lapòs demann sa a, mèt kay la ka mande lokatè a plis enfòmasyon. Nenpòt demann pou enfòmasyon adisyonèl pa ka twòp chay.
3. Nan lespas 30 jou ki te poste sou demann lokatè a oswa nan lespas 30 jou demand mèt kay la pou plis enfòmasyon, kèlkeswa sa ki pita, mèt kay la dwe voye lokatè a yon avi konsantman, oswa si konsantman an refize, rezon ki fè yo refize. Echèk yon mèt kay pou voye avi alekri sa a konsidere kòm konsantman pou lwe (Lwa sou pwopriyete imobilye § 226-b (2)).

Lòt kondisyon limite pou lwaye lokatè estabilize:

- Lwaye ki yo chaje lokatè a pa ka depase pri lwaye estabilize a, plis yon sichaj 10% peyab a lokatè a pou yon sou-lokasyon tou meble. Anplis de sa, pri lwaye estabilize a peyab a pwopriyetè a, ki efektif pou dire sou-lweyaj la sèlman, ka ogmante pa yon “alokasyon sou-lweyaj” ki tabli pa Komite Gid pou Lwaye a. Yon sous-lokatè ki twò chaje ka depoze yon plent nan DHCR oswa ka pouswiv an jistis lokatè prensipal la nan tribinal pou remedye nenpòt ki sichaj plis enterè, frè avoka, ak domaj triple kote sa aplikab (9 NYCRR § 2525.6 (e));
- Premye lokatè a dwe etabli ke apatman an te konsève kòm yon rezidans prensipal tout tan e li dwe demonstre entansyon pou li re- okipe li nan fen lokasyon an; ak
- Premye lokatè a, se pa sou-lokatè a, konsève dwa pou yon kontra lwaye renouvèlman ak nenpòt dwa ki soti nan yon konvèsyon koperativ. Tèm yon sou-lweyaj ka pwolonje pi lwen pase tèm kontra-lwaye lokatè prensipal la. Lokatè a pa gen dwa lwe pou plis pase dezan nan yon peryòd katran (Lwa sou pwopriyete imobilye § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6). Sou-Lweyaj souvan oswa pwolonje ka rezon pou yon mèt kay chache posesyon lwaye estabilize lokal sou baz rezidans ki pa prensipal (9NYCRR § 2520.6 (u)).

Asiyen yon Kontra-Lwaye

Pou asiyen vle di ke lokatè a ap transfere enterè a tout antye nan kontra-lwaye a apatman bay yon lòt moun ak pou tout tan kite kay la lokal yo. Dwa pou asiyen kontra-lwaye a pi plis restriksyon pase dwa pou lwe. Yon sous-lokasyon oswa plasman ki pa konfòme li avèk lalwa Moyiz la ka rezon pou degèpisman.

Yon lokatè pa ka asiyen kontra lwaye a san konsantman ekri pwopriyetè a. Mèt kay la ka refize bay konsantman li san rezon. Si mèt kay la rezonabman refize konsantman, lokatè a pa ka asiyen epi li pa gen dwa pou yo libere nan kontra lwaye a. Si pwopriyetè a refize konsantman san rezon, lokatè a gen dwa pou li libere nan kontra lwaye a nan lespas 30 jou ki vini apre dat yo te bay pwopriyetè a demann lan (Lwa Sou Pwopriyete Imobilye § 226-B (1)).

Apatman Pataje

Li ilegal pou yon mèt kay mete restriksyon sou lokatè nan yon apatman pou lokatè ki te nonmen nan kontra lwaye a oswa pou lokatè ak fanmi imedya a. Lè non kontra-lwaye a sèlman yon lokatè, lokatè sa a ka pataje apatman an ak fanmi imedya, yon sèl okipan adisyonèl, ak pitit depandan okipan an bay lokatè a oswa mari oswa madanm lokatè a okipe lokal yo kòm rezidans prensipal yo. Lè kontra-lwaye a non plis pase yon lokatè, lokatè sa yo ka pataje apatman yo ak fanmi imedyat; epi, si youn nan lokatè yo nonmen nan kontra lwaye a deplase, lokatè a ka ranplase ak yon lòt okipan ak pitit depandan okipan an. Omwen youn nan lokatè yo nonmen nan kontra lwaye a oswa mari oswa madanm lokatè a dwe okipe apatman an pataje kòm yon rezidans prensipal.

Yon lokatè dwe enfòme pwopriyetè a sou non nenpòt ki okipan nan lespas 30 jou apre lokatè a deplase nan apatman an oswa 30 jou nan demann yon pwopriyetè pou enfòmasyon sa a. Si lokatè ki nonmen nan kontra lwaye a deplase, rete nan okipan pa gen dwa kontinye nan lokatè san konsantman eksprès mèt kay la.

Pwopriyetè yo ka limite kantite total moun k ap viv nan yon apatman pou konfòme yo avèk estanda legal twòp moun (Lwa Sou Pwopriyete Imobilye § 235-F).

Dwa Siksesyon Kontra Lwaye

Manm fanmi k ap viv nan yon apatman ki pa kouvri pa lwave kontwòl, stabilizasyon lwave, oswa lòt lojman ki reji pa yon akò regilasyon jeneralman pa gen dwa pou yo reyisi yon lokatè ki mouri oswa pou tout tan kite lokal yo. Dwa yon manm fanmi k ap viv nan yon lwave kontwole oswa apatman lwave stabilize pou siksede yon lokatè nan dosye ki mouri oswa pou tout tan vid yo kouvri pa règleman DHCR. Dapre règleman sa yo, yon "manm fanmi" defini antanke mari, madanm, ptit gason, ptit fi, bofis, bélfi, papa, manman, bòpè, bèlmè, frè, sè, granpapa, grann, ptit ptit, ptit fi ptit, bòpè, bèlmè, bofi, oswa bélfi lokatè a; oswa nenpòt lòt moun ki abite avèk lokatè a nan apatman an kòm rezidan prensipal ki ka pwouve angajman emosyonèl ak finansye ak entèdepandans ak lokatè a (9 NYCRR § 2520.6 (o) (2)).

Rezidans Minimòm - Yon manm fanmi ta reyisi dwa lokatè a nan dosye sou depa pèmanan lokatè a oswa lanmò, bay manm fanmi an te viv avèk tankou yon rezidan prensipal swa

- (1) pa mwens pase de zan (yon ane nan ka a granmoun aje ak moun k ap viv ak yon andikap moun), oswa
- (2) apati de kòmansman lokasyon an oswa relasyon an, si lokasyon an oswa relasyon an te mwens pase de zan - oswa yon ane, nan ka granmoun aje yo ak lokatè k ap viv ak yon andikap (9 NYCRR § 2523.5).

Kondisyon pou rezidans minimòm yo pa pral konsidere entewonp nan nenpòt peryòd pandan ki "manm fanmi an" pou yon ti tan demenage paske li oswa li angaje nan sèvis militè aktif, ki enskri kòm yon elèv a plen tan, se pa k ap viv nan rezidans la paske nan yon lòd tribinal la, se pou yon ti tan relwe pou travay, se entènè lopital; oswa lòt rezon rezonab.

Pou asire mèt kay la okouran de tout moun ki abite nan apatman an ki ka gen dwa pou dwa siksesyon oswa pwoteksyon kont degèpisman, yon lokatè ka vle soumèt yon avi ki bay lis tout okipan adisyonèl bay mèt kay la (9 NYCRR § 2523.5 (b)(2)). Mèt kay la ka mande lokatè a, men pa plis pase yon fwa nan nenpòt peryòd douz mwa, non tout moun ki abite nan apatman an.

Rete manm fanmi k ap viv nan lojman gouvènman finanse (tankou yon devlopman publik, yon apatman ki posede pa minisipalite lokal la, oswa nan yon apatman kote lokatè a te gen Seksyon 8 Asistans pou lokasyon) ak ki kote lokatè a non nan dosye te mouri oswa deplase soti, kapab tou gen dwa pou yo reyisi nan kontra lokasyon lokatè a ak/ oswa sibvansyon lwaye. Manm fanmi k ap chèche dwa siksesyon nan sikorans sa yo dwe tcheke règleman federal ak minisipal ki aplikab yo ak règleman lokal otorite lojman publik yo pou detèmine si yo ranpli kondisyon kalifikasyon yo. Dapre règleman federal yo, moun ki pretann yo rete manm fanmi yon lokatè gen dwa a yon odyans doleyans anvan degèpisman si yo ka fè yon reklamasyon posib pou estati sa a.

Tèminezon Kontra-Lwaye

Si ou kite apatman w lan oswa lòt kay lweyaj ou anvan lwaye ou fini, mèt kay ou dwe fè yon efò bòn fwa pou ranpli pòs vid la. Si pwopriyetè kay la jwenn yon nouvo lokatè epi lwaye nouvo lokatè a egal oswa pi wo pase lwaye ou, kontra lwaye ou konsidere kòm sispann epi ou pa responsab pou lwaye a ankò.

Granmoun Aje oswa Moun k ap viv ak yon Revokasyon Kontra-Lwaye Enfimite

Lokatè oswa mari oswa madanm yo oswa depandan k ap viv avèk yo ki gen 62 zan oswa plis, oswa ki pral gen 62 lane pandan peryòd kontra lwaye yo, oswa k ap viv ak yon andikap jan sa defini nan Lwa Egzekitif 292 (21); yo gen dwa mete fen nan kontra lwaye yo si:

- Yo sètifye pa yon doktè ke yo pa kapab ankò, pou rezon medikal, yo viv poukонт yo epi yo pral demenaje ale rete nan yon manm fanmi; oswa
- o demenaje ale rete nan yon etablisman swen pou granmoun, yon etablisman swen sante rezidansyèl, lojman sibvansyone revni ki ba oswa modere, oswa lòt lojman pou granmoun aje oswa moun k ap viv ak yon andikap. Lwa sou pwopriyete imobilye §227-a (1).

Lè yo bay avi sou entansyon lokatè a pou yo avanse nan youn nan fasilite ki anwo yo, mèt kay la dwe libere lokatè a soti nan responsabilite yo peye lwaye pou balans lan nan kontra lwaye a ak ajiste nenpòt pèman ki fèt davans.

Avi alekri dwe gen ladan:

- Dat Tèminezon: Lwa a di, dat revokasyon an dwe efikas pa pi bonè pase trant jou apre dat sou ki pwochen peman lokasyon an (akòz avi a delivre). Avi a konsidere kòm delivre senk jou aprè l fin poste. Pa egzanp: si yo voye avi a bay mèt kay la pa lapòs nan dat 5 avril, yo konsidere avi a resevwa 10 Avril. Depi pwochen pèman lokasyon an (apre 10 Avril) se delè 1 Me, dat pi bonè revokasyon kontra-lwaye a pral efektif 1 Jen;
- Yon sètifikasyon doktè ke moun nan pa kapab viv poukонт li pou rezon medikal; ak

- ou granmoun aje kase yon kontra-lwaye, avi a dwe akonpaye pa yon deklarasyon notarye soti nan yon manm fanmi ki deklare tou de ke granmoun aje a gen rapò ak yo pral deplase nan rezidans li pou omwen sis mwa si admisyon an annatant ak dokiman nan annatant admisyon, oswa admisyon nan youn nan enstalasyon ki endike anwo a (Lwa sou pwopriyete imobilye § 227-a (2)(a)).

Pou moun k ap viv ak yon andikap, avi a pa dwe Anplis de sa akonpaye pa yon deklarasyon notarye manm fanmi an. (Lwa sou pwopriyete imobilye § 227-a(2)(b)).

Nenpòt moun ki entèfere ak retire lokatè a oswa konjwen lokatè a nan efè pèsonèl, rad, mèb, oswa lòt pwopriyete pèsonèl nan lokal yo dwe vid yo pral koupab de yon deli (Lwa sou pwopriyete Imobilye § 227-a (3)).

Pwopriyetè oswa lokatè nan yon etablisman nan yon inite kote yon sitwayen granmoun aje oswa yon moun k ap viv ak yon andikap gen dwa pou avanse pou pi apre mete fen nan yon kontra-lwaye dwe konseye lokatè sa a nan fòm aplikasyon admisyon nan dwa lokatè a dapre lalwa a (Lwa sou pwopriyete imobilye §227 -a (3-a)).

Nan tout apatman lwaye ki kontwole ak nan apatman lwaye ki stabilize andeyò Vil Nouyòk, yo pa ka mete deyò yon granmoun aje pou rezon mèt kay la. Nan Vil Nouyòk, yon mèt kay ka mete deyò yon granmoun aje pou rezon sa a sèlman si lokatè a bay yon apatman ekivalan oswa siperyè nan menm lwaye a oswa pri lwaye pi ba nan yon zòn ki tou pre. (9 NYCRR § 2524.4;9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin. Kod § 26408(b)(1))

Revokasyon Kontra-Lwaye Pèsonèl Militè Yo

Moun k ap antre nan sèvis aktif nan militè a ka mete fen nan yon kontra lwaye rezidansyèl si:

- Lwaye a te egzekite pa manm sèvis la anvan li te antre nan sèvis aktif; ak
- Lokal lwaye yo te okipe pa manm lan oswa depandan manm lan.

Nenpòt kontra lwaye sa a ka mete fen nan yon avi alekri bay mèt kay la nenpòt ki lè apre kòmansman sèvis militè a. Mete fen nan yon kontra lwaye ki egzije peman chak mwa pa efikas jiskaske 30 jou apre premye dat kote pwochen lwaye a dwe (Lwa Militè NY § 310).

Viktim Revokasyon Kontra-Lwaye Vyonans Domestik

Yon lokatè oswa yon manm nan kay lokatè a ki se yon viktim vyolans domestik ak krentif rezonab pou potansyèl plis vyolans domestik pa rete nan apatman yo ka mete fen nan kontra lwaye a pa voye yon avi bay mèt kay la yo ke yo ap kite. Avi a dwe voye omwen 30 jou anvan lokatè a gen entansyon kite epi li dwe deklare ke lokatè a oswa yon manm nan kay lokatè a te fè eksperyans vyolans domestik e li rezonab kwè lokatè a, oswa manm nan kay lokatè a, se kapab san danje rete nan apatman kòm yon rezulta nan vyolans domestik la. Nan 25 jou ki vini apre avi a, lokatè a dwe bay dokiman ke lokatè a oswa manm nan kay la se yon viktim vyolans domestik. Dokiman yo ka gen ladan yon lòd pwoteksyon, yon plent bay lapolis sou vyolans domestik, yon dosye ki soti nan yon founisè swen sante nan tretman ki gen rapò ak vyolans domestik, oswa verifikasyon ekri nan men yon twazyèm pati ki kalifye ke lokatè a oswa manm nan kay la rapòte vyolans domestik. Mèt kay la dwe kenbe tout dokiman ak enfòmasyon sou vyolans domestik la konfidansyèl e yon vyolasyon entansyonèl ta ekspoze mèt kay la nan penalite ak yon prim domaj. Lokatè a dwe kite apatman an gratis epi san okenn okipan, sof si gen lòt moun ki nan kontra lwaye a, nan ka sa lokatè sa yo gen posiblite pou yo rete. (Lwa sou pwopriyete imobiliye § 227-c).

Eviksyon

Yon lokatè ki gen yon kontra-lwaye pwoteje kont degèpisman pandan peryòd kontra-lwaye a toutotan lokatè a pa vyole okenn dispozisyon konsiderab nan kontra-lwaye a oswa nenpòt lwa lokal oswa kòd lojman. Pou tou de apatman reglemante ak dereglemante, pwopriyetè yo dwe bay avi fòmèl sou entansyon yo jwenn posesyon legal nan apatman an.

Yon lokatè pa ta dwe janm inyore papye legal yo; yon avi degèpisman ka toujou voye si yon lokatè pa te parèt nan tribunal pou reponn papye tribunal (petisyon) mèt kay la te voye.

Rezon Ki Akseptab Pou Degèpisman Malgre Gen Yon Kontra-Lwaye

Sòf si lokatè a kite lokal yo nan yon dat espesifye apre avi nan men mèt kay la, mèt kay la ka kòmanse pwosedi degèpisman nan: (a) yon rezime tribinal ki pa Peye-pwosedi pwosedi degèpi yon lokatè ki echwe yo peye lwaye a te dakò lè akòz ak refè eksepsyonèl lwaye; oswa (b) yon pwosedi rezime pou degèpisman si yon lokatè vyole siyifikativman yon obligasyon sibstansyèl anba kontra-lwaye a (tankou lè l sèvi avèk lokal yo pou rezon ilegal, oswa komèt oswa pèmèt yon nwuizans) oswa rete pi lwen pase tèm nan kontra-lwaye san pèmisyon. (Lwa sou Aksyon Imobiliye ak Pwosedi (RPAPL § 711)).

Pwopriyetè nan apatman lwaye reglemante ka oblige chèche apwobasyon nan men DHCR anvan yo kòmanse yon pwosedi tribinal pou posesyon, pou egzanp, si mèt kay la ap chache demoli biling lan. Si yon lokatè echwe pou peye lwaye, se sa ki lakòz yon nwuizans, domaj nan apatman an oswa biling, oswa komèt lòt zak malonèt, mèt kay la ka kontinye dirèkteman nan tribinal la.

Pwopriyetè kay ou pa ka mennen ou nan tribunal pou peman lwaye ki pa peye sof si yo ba ou yon “demann lwaye” ekri pou 14 jou.

Pwoteksyon Lokatè Pandan Degèpisman

Yon lokatè ka legalman degèpi sèlman aprè mèt kay la te mennen yon pwose nan tribinal epi li te jwenn yon jjiman sou posesyon; epi sèlman yon cherif, yon marechal oswa yon polisye kapab fè yon manda tribinal te bay lòd pou mete deyò yon lokatè.

Pwopriyetè yo pa ka pran lwa a nan pwòp men yo epi mete deyò yon lokatè nan sèvi ak fòs oswa mwayen ilegal. Pa egzanp, yon mèt kay pa ka itilize menas vyalans, retire byen yon lokatè, fèmen lokatè a soti nan apatman an, oswa fè espre sispann sèvis esansyèl tankou dlo oswa chalè.

Lè yon lokatè degèpi mèt kay la dwe bay lokatè a yon kantite tan rezonab pou retire tout afè. Mèt kay la pa ka kenbe afè pèsònèl lokatè a oswa mèb (RPAPL §749; Lwa sou pwopriyete imobilye § 235).

Jiskaske ou degèpi (sètadi cherif la oswa maréchal egzekite yon manda degèpisman), ou ka ranvwaye ka non-pèman ou a si ou peye tout lwaye ki dwe.

Nan yon ka ki pa Peye-peman, ou ka sèlman degèpi paske ou pa peye lwaye ou. Ou pa kapab degèpi paske ou pa peye lòt frè (tankou frè anreta, frè legal, oswa nenpòt lòt frè “ajoute”).

Si ou pèdi yon ka lojman epi jij la bay lòd degèpisman ou, ou ka mande tribinal la jiska yon ane pou deplase si ou ka montre ke ou pa ka jwenn yon apatman ki sanble nan menm katye a. Li se jiska diskresyon jij la. Jij la ap pran an kont kondisyon sante ou, kit ou gen timoun ki enskri nan lekòl la, difikilte sou mèt kay la si ou rete, ak nenpòt lòt sikonstans lavi ki kapab afekte kapasite w pou avanse pou pi. Ou ka oblige kontinye peye lwaye pou mwa ou rete yo.

Nouvo lwa ranfòse pwoteksyon pou lokatè kont degèpisman vanjans epi ogmante penalite pou pwopriyetè ki fèmen lokatè ilegalman soti nan kay yo.

Yon lokatè yo mete deyò nan yon apatman nan yon fason fòse oswa ilegal ka refè domaj trip nan yon aksyon legal kont mèt kay la. Pwopriyetè ki sèvi ak metòd ilegal pou fòse yon lokatè deplase tou yo ka sibi penalite kriminèl ak sivil. Pli lwen, lokatè a ka gen dwa pou li retabli a lokatè (RPAPL 768; RPAPL § 853; NYC Admin. Kòd § 26-523, § 26-521).

Lòt règleman aplike nan sèten sitiyasyon konsènan degèpisman. Nan Vil Nouyòk, yon mèt kay pa ka mete deyò yon lokatè nan yon apatman lwaye estabilize pou rezon lokatè pwopriyetè si lokatè a oswa mari oswa madanm lokatè a se yon granmoun aje, ap viv avèk yon andikap, oswa te yon lokatè nan yon apatman pou 15 ane oswa plis, sof si mèt kay la bay yon apatman ekivalan oswa siperyè nan menm lwaye a oswa pri ki pi ba nan yon zòn ki tou pre (NYC Admin Code 26-511(9)). Nan apatman lwaye kontwole nan tout eta a ak nan apatman lwaye estabilize andeyò Vil Nouyòk, yon mèt kay pa ka mete deyò yon granmoun aje, yon moun k ap viv ak yon andikap, oswa nenpòt moun ki te rete nan apatman an pou 15 ane oswa plis pou rezon mèt lokatè (NYC Admin. Kòd § 26-408(b) (1)).

Rapèl:

Lè w ap fè fas degèpisman, li souvan yon bon lide pou konsilte yon avoka. Gen anpil founisè sèvis legal gratis nan tout Eta Nouyòk ki ka reprezante lokatè ki kalifye pou sèvis yo. Tcheke **lawhelp.org**.

Biwo Pwokirè Jeneral la pa ka bay konsèy legal dirèk.



Abitabilite ak Reparasyon

Garanti Abitabilite

Anba garanti abitabilite a, lokatè yo gen dwa pou yon apatman ki ka viv, san danje epi sanitè, yon dwa ki enplisit nan chak kontra-lwaye rezidansyèl ekri oswa oral. Nenpòt pwovizyon kontra lwaye ki anile dwa sa a se kontré ak politik piblik e se poutèt sa anile. Men kèk egzanp sou yon vyolasyon garanti sa a gen ladan echèk la bay chalè oswa dlo cho sou yon baz regilye, oswa echèk la debarase yon apatman nan yon enfeksyon ensèk.

Zòn piblik nan bilding lan yo tou kouvri pa garanti a nan abitabilite. Pwopriyetè ki gen apatman koperativ ka ogmante garanti a nan abitabilite, men se pa mèt pwopriyete nan kondominyòm. Lokatè ak lokatè nan koperativ ak kondominyòm ka ogmante garanti a nan abitabilite.

Nenpòt kondisyon inhabitab ki te koze pa lokatè a oswa moun ki anba direksyon lokatè a oswa kontwòl pa konstitye yon vyolasyon garanti nan abitabilite. Nan ka sa a, se responsablite lokatè a pou remèdye kondisyon an (Lwa sou pwopriyete imobilye §235-b).

Chèche Rediksyon Lwaye

Si yon mèt kay vyole garanti abitabilite a, lokatè a ka rele nan tribinal pou yon rediksyon lwaye. Altènativman, lokatè lwaye reglemante pri ka depoze tou yon plent sou rediksyon pri lwaye ak DHCR. Anvan ou depoze yon plent ak DHCR pou vyolasyon garanti a, lokatè a dwe kominike alekri ak mèt kay la sou pwoblèm lan. Ou ka depoze yon plent sèlman nan DHCR pa mwens pase 10 jou epi pa plis pase 60 jou apati dat lokatè a te voye yon avi bay mèt kay la. Lokatè a ka refize lwaye tou, men an repons, pwopriyetè a ka rele lokatè a nan lajistis pou pèman lwaye. Nan ka sa a, lokatè a ka kont-atake pou vyolasyon garanti a.

Tribinal la oswa DHCR ka akòde yon rediksyon lwaye si li jwenn ke mèt kay la vyole garanti a nan abitabilite. Rediksyon an kalkile pa soustraksyon nan lwaye aktyèl la valè a estime nan apatman an san yo pa sèvis sa yo esansyèl. Pou yon lokatè resevwa yon rediksyon, mèt kay la dwe gen avi aktyèl oswa konstriktif sou egzistans lan nan kondisyon ki defektye.

Responsablite yon mèt kay pou domaj limite lè echèk nan bay sèvis se rezulta yon grèv travayè biling sendika-lajè. Sepandan, yon tribinal ka bay domaj nan yon lokatè ki egal a yon pati nan ekonomi nèt mèt kay la akoz grèv la. Pwopriyetè yo pral responsab pou mank de sèvis ki te koze pa yon grèv lè yo pa te fè yon tantativ bòn fwa, kote ki pratikab pou bay sèvis yo.

Nan sikonstans atenyant, lokatè yo ka fè reparasyon ki nesesè yo epi dedwi pri reparasyon rezonab nan pri lwaye a. Pa egzanp, lè yo te avize yon mèt kay ke yon seri pòt kase epi li fè espre neglige pou repare li, lokatè a ka anboche yon Locksmith epi dedwi pri a nan lwaye a. Lokatè yo ta dwe kenbe resi pou reparasyon sa yo ak kopi tout komunikasyon ak mèt kay la sou reparasyon yo.

Si yon apatman vin inabitab akòz dife oswa lòt domaj ki pa koze pa lokatè a, epi kontra lwaye a pa ekspreseman bay otreman, lokatè a ka kite apatman an epi anile kontra lwaye a. Lokatè a pa pral responsab pou peman lwaye ki vin aprè yo. Mèt kay la dwe responsab pou ranbouse nenpòt lwaye ki peye davans osi byen ke nenpòt sekirite lwaye mèt kay la te kenbe (Lwa Sou Pwopriyete Imobiliye § 227). Lokatè waye estabilize ak lwaye kontwole ka aplike nan DHCR pou gen yon lòd bay diminye obligasyon lwaye yo a \$ 1 kenbe yon enterè posesyon nan apatman an jiskaske li vin abitab ankò.

Si sèlman yon pòsyon nan apatman an domaje, lwaye a petèt redwi dapre yon lòd tribinal oswa pa DHCR nan pwopòsyon ak pati nan apatman an ki domaje. Pwopriyetè a dwe repare pòsyon sa yo nan apatman an epi retounen yo nan yon kondisyon ki ka viv.

Devwa Pwopriyetè Reparasyon An

Pwopriyetè ki gen plizyè kay dwe kenbe apatman yo ak zòn piblik biling lan nan “bon reparasyon” ak pwòp epi gratis nan vèmin, fatra, oswa lòt materyèl ofansif. Pwopriyetè yo oblige kenbe sistèm elektrik, plonbri, sanitè, chofaj, ak sistèm vantilasyon, ak aparèy ke pwopriyetè a enstale (tankou frijidè ak recho) nan bon kondisyon travay san danje. Tout reparasyon yo dwe fèt nan yon tan rezonab ki ka varye selon gravite reparasyon yo. Nan Vil Nouyòk, mèt kay la oblige kenbe zòn piblik yo nan yon kondisyon pwòp e sanitè (NYC Admin. Kòd§ 27-2011). Lokatè yo ta dwe pote plent nan atansyon ofisyèl lojman lokal yo (Lwa sou lojman miltip §78 ak §80; Lwa sou rezidans miltip §174; NYC Admin. Lwa Sou Lojman Miltip La aplike nan vil ki gen yon popilasyon 325,000 oswa plis epi Lwa sou rezidans miltip la aplike nan vil ki gen mwens pase 325,000 ak nan tout ti bouk ak tout ti bouk yo.

Plon ki baze sou Penti

Nan Nouyòk, pwopriyetè yo ta dwe kenbe pwopriyete yo pou diminye chans pou jèn timoun yo ekspoze a penti danjere ki baze sou plon. Malgre ke limit sou nivo plon nan penti de kalite ke yo te itilize nan kay yo te enpoze pa Vil Nouyòk an 1960, pa Eta Nouyòk an 1970, ak pa Komisyon Federal Konsomatè Pwodwi Sekirite an 1978, penti ak nivo plon ki pi wo pase limit sa yo rete sou mi yo ak lòt sifas nan anpil apatman ak kay ki te batí anvan limit sa yo te enpoze. Lwa federal egzije pou pwopriyetè yo divilge enfòmasyon li te ye sou penti ki baze sou plon oswa danje penti ki baze sou plon anvan yon kontra-lwaye vin efikas e tout lweyaj dwe gen ladan yon avètisman sou penti ki baze sou plon pou tout pwopriyete ki te batí anvan 1978. Lwa federal egzije tou pou pwopriyetè yo bay lokatè yo yon ti panflè sou fason pou yo pwoteje tèt yo kont ekspozisyon a plon nan kay yo.

Nan fè nenpòt ki travay ki deranje penti ki baze sou plon nan apatman ki aplikab ak zòn komen, yon mèt kay dwe anboche travayè ki te komplete yon kou fòmasyon nan pratik travay plon-san danje.

Nan Vil Nouyòk, pwopriyetè yo dwe konfòme yo tou ak Lwa Prevansyon Anpwazònman Plon nan Vil Nouyòk, ki egzije pou pwopriyetè biling ki gen omwen 3 apatman konstwi anvan 1960 (oswa ant 1960 ak 1978 kote mèt kay la konnen gen penti ki baze sou plon.) rann kont si yon timoun ki poko gen sèt ane ap viv nan yon apatman epi enspekte apatman sa a pou danje penti ki baze sou plon.

Pwopriyetè yo dwe retire oswa pou tout tan kouvri mi apatman yo ak lòt zòn kote gen penti kap dekale oswa gen friksyon oswa enpak ki ekspoze plon an epi jenere pousyè plon epi kenbe dosye tout avi, enspeksyon, ak reparasyon danje penti ki baze sou plon ak lòt zafè ki gen rapò ak lwa penti ki baze sou plon. Pwopriyetè yo oblige tou bay lokatè yo yon ti liv ki prepare pa Depatman Sante ak Ijyèn Mantal Vil Nouyòk ak Depatman Prezèvasyon ak Developman Lojman Vil Nouyòk (HPD).

Nan Vil Rochester, pwopriyetè yo dwe konfòme yo avèk òdonans

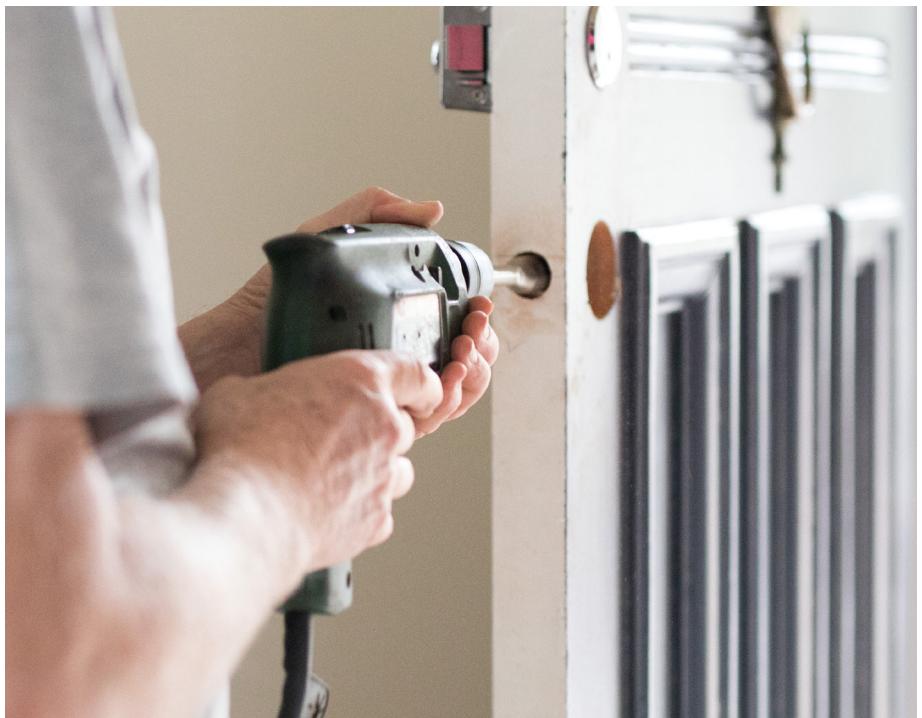
prevansyon anpwazònman penti ki baze sou plon Rochester a, ki egzije pwopriyetè yo pou yo fè yon enspeksyon vizyèl sou pwopriyete yo pou deteryorasyon penti kòm yon pati nan Sètifika enspeksyon okipasyon yo. Anplis de sa, apatman nan zòn ki gen anpil risk yo dwe genyen echantyon pousyè tè ki teste pou plon.

Nan Vil Buffalo, pwopriyetè kay yo oblige kenbe pwopriyete yo epi pran aksyon pou anpeche kondisyon ki favorab pou anpwazonnman ak plon ak korije danje plon lè yo itilize pratik travay san danje (42 U.S.C.A § 4851; NYC Admin. Kòd § 27-2056.3; Kòd Konsèvasyon Pwopriyete Vil Rochester § 90-50 et seq., Atik IX Kòd Sanitè Konte Erie).



Pwopriyetè ki gen plizyè kay dwe kenbe apatman yo ak zòn piblik biling lan nan “bon reparasyon” ak pwòp epi gratis nan vèmin, fatra, oswa lòt materyèl ofansif.

Tout reparasyon yo dwe fèt nan yon tan rezonab ki ka varye selon gravite reparasyon yo





Sekirite

Detektè Lafimen

Pwopriyetè ki gen plizyè kay dwe enstale detektè lafimen apwouve nan chak apatman, nan yon distans dis pye nan chak chanm yo itilize pou dòmi. Chak aparèy pou detekte lafimen dwe gen ladan yon aparèy tès pou pèmèt yon lokatè asire ke aparèy la fonksyone byen. Lokatè yo ta dwe teste detektè yo souvan pou asire ke yo travay byen. Detektè lafimen yo ta dwe byen klè son nan chak nan chanm sa yo. Lokatè yo ka mande yo ranbouse mèt kay la jiska \$ 10 pou pri a nan achte ak enstale chak detektè ki fonksyone avèk pil. Pandan premye ane itilizasyon an, pwopriyetè yo dwe repare oswa ranplase nenpòt detektè kase si fonksyònman li se pa fòt lokatè a (Lwa sou Rezidans Miltip § 15; Lwa sou Lojman Miltip § 68; Admin NYC. Kòd § 27-2045). Lokatè yo responsab pou kenbe batri pil frèch nan detektè lafimen an.

Detectè Monoksid Kabòn

Pwopriyetè tout lojman miltip, enkli sa ki posede kòm yon kondominyòm oswa koperativ, ki itilize kòm yon rezidans, ak youn ak de-fanmi kay nan Vil Nouyòk dwe bay ak enstale yon alam monoksid kabòn apwouve nan 15 pye nan antre prensipal la nan chak chanm dòmi. Tout lojman miltip dwe gen detectè monoksid kabòn an akò avèk kòd biling lokal yo (NYC Admin. Kòd 27-§ 2045; Exec. Lwa §378).

Pwopriyetè Vil Nouyòk yo dwe afiche yon fòm HPD apwouve nan yon zòn komen pou enfòme okipan yo sou kondisyon lwa monoksid kabòn Vil Nouyòk la. Lokatè yo responsab pou ranbouse mèt kay la \$ 25.00 nan yon ane pou chak alam monoksid kabòn ki fèk enstale. Lokatè yo responsab pou kenbe ak antreteni alam monoksid kabòn lan nan bon reparasyon. Pwopriyetè yo responsab pou ranplase nenpòt detectè ki pèdi, yo vòlè, oswa vin inoperab nan premye ane itilizasyon an. (Adm Vil Nouyòk. Kòd § 27-2045).

Yo pèmèt konbinezon detectè lafimen/monoksid kabòn. Yon mèt kay gen dwa a ranbouse yon maksimòm \$ 50.00 pou detectè konbinezon sa yo sèlman lè alam lafimen an bezwen ranplase. Si alam lafimen an fonksyone epi mèt kay la vle ranplase li ak yon alam konbine, mèt kay la ka ranbouse sèlman \$ 25.00. Lokatè yo responsab pou kenbe pil frèch nan detectè a monoksid kabòn.

Prevansyon Krim

Pwopriyetè yo oblige pran prekosyon minim pou pwoteje kont mal kriminèl ki previzib rezonab. Pa egzanp, lokatè ki viktim krim nan biling yo oswa nan apatman yo, epi ki kapab pwouve ke kriminèl la te yon entru ak te pran avantaj de lefèt ke antre nan biling lan te negligans konsève pa pwopriyetè kay la, kapab refè domaj nan men mèt kay la.

Seri Pòt Antre ak Entèkòm

Lojman miltip ki te bati oswa konvèti nan itilizasyon sa yo apre, 1 janvye 1968 dwe gen pòt otomatik fèmen poukont yo epi lòk poukont yo nan tout antre. Pòt sa yo dwe rete fèmen toutan, eksepte lè yon asistan an sèvis. Si tip bilingd sa a gen uit oswa plis apatman li dwe genyen tou yon sistèm entèfòn vwa de-fason soti nan chak apatman nan pòt devan an ak lokatè yo dwe kapab “Buzz” louvri pòt la antre pou vizitè yo.

Lojman miltip bati oswa konvèti nan itilizasyon sa yo anvan, 1 Janvye 1968 tou dwe gen pòt ki lòk pou kont yo ak yon sistèm entèfòn ale retou si yon majorite nan tout apatman yo mande yo. Pwopriyetè yo ka refè pri pou bay ekipman sa a a lokatè yo (Lwa Lojman Miltip § 50-a).

Antre, eskalye ak yad nan abitasyon miltip dwe ase limen nan mitan lannwit, soti nan solèy kouche jouk solèy leve. Pwopriyetè a responsab pou enstale ak kenbe ekleraj nan zòn sa yo (NYC Admin. Kòd § 27-2040; Lwa Sou Lojman Miltip § 35; Lwa Rezidans Miltip § 109).

Sèvis Atandan nan Lòbi

Lokatè ki gen plizyè lojman ki gen uit oswa plis apatman yo gen dwa pou yo kenbe yon sèvis asistan gwoup pou sekirite yo ak sekirite nan pwòp depans yo, chak fwa nenpòt asistan pwopriyetè kay la pa nan sèvis (Lwa sou Lojman Miltip § 50-c).

Glas Asansè

Dwe gen yon glas nan chak asansè endependan nan plizyè kay pou moun ka wè, anvan yo antre, si gen moun ki deja nan asansè a (Lwa sou lojman miltip §51-b; NYC Admin. Kòd § 27- 2042).

Seri Endividye ak Bwat a Lèt Endividye

Lokatè nan plizyè kay ka enstale epi kenbe pwòp kadna yo nan pòt antre apatman yo anplis kadna pwopriyetè a bay. Lòk la ka pa plis pase twa pouz nan sikonferans, epi lokatè yo dwe bay mèt kay yo yon kopi kle sou demann. Si ou pa bay pwopriyetè a yon kopi kle si yo mande sa, yo ka entèprete li kòm yon vyolasyon yon obligasyon sibstansyèl nan lokasyon an epi li ka mennen nan pwosedi degèpisman. Nenpòt dispozisyon kontra lwaye ki mande pou yon lokatè peye lwaye adisyonèl oswa lòt chaj pou enstalasyon yon kadna adisyonèl anile tankou kont règleman piblik ak enposib (Lwa sou Lojman Miltip § 51-c).

Mèt kay la dwe bay yon kadna nan pòt antre nan chak apatman. Pwopriyetè ki gen plizyè abitasyon nan Vil Nouyòk dwe enstale tou yon chèn nan pòt antre chak apatman, pou pèmèt ouvèti pasyèl nan pòt la (Lwa sou Lojman Miltip § 51-a; NYC Admin. Kòd § 27-2043).

Règleman Postal Etazini mande pou pwopriyetè nan bilding ki gen twa oswa plis apatman yo bay bwat lapòs ki an sekirite pou chak apatman sof si jesyon an te ranje distribye mel nan chak apatman. Pwopriyetè yo dwe kenbe bwat lèt yo ak kadna yo nan bon reparasyon.



Sekirite nan fenèt

Pwopriyetè nan Vil Nouyòk dwe enstale sekirite nan fenèt yo sou demann yon lokatè ak nan nenpòt apatman kote yon timoun ki poko gen laj dizan abite, kit yo mande li, kit li pa mande.

Pwopriyetè yo oblige bay lokatè yo yon fòm ki endike si gen timoun ki abite nan yon kay epi pou mande enstalasyon gad fenèt yo. Lokatè yo oblige notifye mèt kay yo lè yo gen timoun ki gen laj sa a k ap viv nan apatman yo, oswa si yo bay sèvis gadri nan apatman an. Lokatè pa ka refize enstalasyon. Yon fwa ke kadna fenèt yo enstale, lokatè a pa dwe retire, fè chanjman nan, oswa retire nenpòt pati nan kadna a. Pwopriyetè nan Vil Nouyòk dwe enstale kadna fenèt apwouve Depatman Sante ak Ijyèn Mantal. Si yon objè ki gen plis pase senk pou an dyamèt ka anfòm nan, sou oswa anba yon gad fenèt, Lè sa a, li pa enstale byen. Tout kadna fenèt apwouve yo gen nimewo apwobasyon yon fabrikan anprent sou yon stil vètikal gad yo, epi yo dwe apwopriye pou kalite fenèt kote yo enstale yo (Kòd Sante NYC § 131.15; NYC Admin. Kòd § 27-2043.l).

Windows ki bay aksè pou chape lè dife yo eskli. Kadna pwoteksyon yo dwe enstale tou sou fenèt tout koulwa piblik yo. Pwopriyetè yo dwe bay lokatè yo yon avi anyèl sou dwa yo nan sekirite fenèt yo epi yo dwe bay enfòmasyon sa a nan yon kavalye kontra-lwaye. Yo ka chaje lokatè ki kontwole ak estabilize lwaye jiska \$ 10 pou chak sekirite fenèt (Kòd Sante Vil Mouyòk § 131.15).



Sèvis Kouran

Sezon Chofaj

Chalè yo dwe apwovizyone soti nan 1 oktòb jiska 31 Me lokatè nan plizyè kay. Si tanperati a deyò tonbe anba 55 ° F ant èdtan yo nan sis a.m. ak dis p.m., chak apatman dwe chofe a yon tanperati ki omwen 68 ° F. Si tanperati a deyò tonbe anba 40 ° F ant èdtan yo nan dis p.m. ak sis a.m., chak apatman dwe chofe a yon tanperati ki omwen 55 ° F. Règleman lokal yo ka egzije pi wo tanperati pandan tan sa yo. (Lwa sou lojman miltip § 79; Lwa sou Rezidans Miltip § 173; NYC Admin. Kòd § 272029).

Verite nan Chofaj

Anvan ou siyen yon kontra-lwaye ki egzije pèman pou chofaj endividyle ak bòdwo refwadisman, lokatè potentiels yo gen dwa resevwa yon seri konplè oswa rezime de bòdwo de ane ki sot pase de mèt kay la. Kopi sa yo dwe bay gratis sou demann ekri (Lwa sou Enèji § 17-103).

Dlo Cho

Pwopriyetè yo dwe bay tout lokatè plizyè kay ak dlo cho ak frèt. Lokalite yo ka deziyen tanperati. Nan vil Nouyòk, dlo cho dwe anejistre nan oswa pi wo pase yon tanperati konstan a 120 degre nan tiyo a. Si yon basen oswa yon douch ekipe ak yon valv anti-scald ki anpeche tanperati dlo cho a depase 120 degre, tanperati minimòm dlo cho pou basen sa a oswa douch la se 110 degre (Lwa Sou Lojman Miltip § 75; Lwa Sou Rezidans Miltip § 170; Nyc Admin. Kòd § 27-2031).

Kontinyasyon Sèvis Itilite

Lè pwopriyetè a nan yon lojman miltip delenkan nan peye bòdwo sèvis publik, sèvis publik la dwe bay avi alekri avanse lokatè yo ak ajans gouvènman sèten nan entansyon li yo sispann sèvis. Sèvis pa ka sispann si lokatè yo peye fakti aktyèl mèt kay la dirèkteman nan konpayi sèvis publik la. Lokatè yo ka dedwi chaj sa yo nan pèman Iwaye nan lavni.

Komisyon Sèvis Publik la ka ede lokatè ki gen pwoblèm ki gen rapò. Si yon mèt kay nan yon lojman miltip pa peye yon bòdwo sèvis publik ak sèvis sispann, mèt kay yo ka responsab pou domaj konpansatwa ak pinitif (Lwa Sou Pwopriyete Imobiliye § 235-A; Lwa Sèvis Publik § 33).

Pèman Lwil

Lokatè nan plizyè kay ki chofe ak lwil ka gen kontra avèk yon konsesyonè lwil, epi peye pou livrezon lwil nan biling yo, lè mèt kay la echwe pou asire yon rezèv gaz ase. Pèman sa yo franchiz nan Iwaye. Ofisyèl lojman lokal yo gen lis dilè lwil ki pral fè livrezon gaz nan sikonstans sa yo (Lwa sou lojman miltip § 302-c; Lwa Rezidans Miltip § 305-c).



Pwoteksyon Pèsonèl Lokatè yo

Òganizasyon lokatè

Lokatè yo gen dwa legal pou yo òganize yo. Yo ka fòme, antre, epi patisipe nan òganizasyon lokatè nan bi pou yo pwoteje dwa yo. Pwopriyetè yo dwe pèmèt òganizasyon lokatè yo rankontre, gratis, nan nenpòt kominote oswa chanm sosyal nan bilding lan, menm si itilizasyon sal la nòmalman sijè a yon frè. Reyinyon òganizasyon lokatè yo dwe fèt nan moman rezonab ak nan yon fason pasifik ki pa anpeche aksè nan lokal yo (Lwa sou pwopriyete imobilye § 230).

Vanjans

Li ilegal pou pwopriyetè nan Nouyòk fè vanjans kont lokatè yo paske yo te patisipe nan òganizasyon lokatè yo. Li ilegal tou pou pwopriyetè Nouyòk yo fè vanjans kont lokatè ki fè yon plent pou lafwa yo ba yo oswa bay yon ajans gouvènman sou vyolasyon lwa sante ak sekirite, pwoblèm abitabilite oswa ki pa reparasyon lokal yo, vyolasyon dwa anba yon kontra lwaye, oswa lwaye gouging.

Yo prezime ke yon pwopriyetè pran mezi de vanjans si:

- Nan yon ane apre yon plent lokatè, pwopriyetè a chanje anpil kondisyon akò lweyaj lokatè a. Sa enkli: refize pou kontinye lwe pou ou; si ou pa renouvre yon kontra lwaye apre ou fin ekspire; oswa ofri yon nouvo kontra-lwaye ak yon pri lwaye ki pa rezonab. Oswa
- Nan yon ane apre ou fè yon plent pou bòn fwa, mèt kay ou pote yon ka degèpisman kont lokatè a. Si lokatè a enfòme tribinal la ke mèt kay la inisyé pwosedi degèpisman an nan yon ane plent bòn fwa lokatè a, lalwa egzije mèt kay la pou demonstre ke degèpisman an pa vanjans. Pwosedi degèpisman an ap sispann si mèt kay la pa pwouve ke degèpisman an pa te vanjans.

Efè sipozisyon an egzije pou pwopriyetè a etabli yon motif nonretaliatory pou aksyon yo pa yon preponderans nan prèv la. Si w refite sipozisyon an nan vanjans ka rezulta nan ki egzije pou lokatè a ofri yon nouvo kontra-lwaye oswa renouvèlman ki rive jiska yon ane ak sèlman yon ogmantasyon “rezonab”.

Lokatè yo ka kolekte domaj nan men pwopriyetè ki vyole lwa sa a, ki aplike a tout lokasyon eksepte pwopriyetè kay ki gen mwens pase kat inite (Lwa sou Pwopriyete Imobilye § 223-b).

Dwa a Vi Prive

Lokatè yo gen dwa a vi prive nan apatman yo. Yon mèt kay, sepandan, ka antre nan apatman lokatè a avèk yon avi rezonab alavans, ak nan yon tan rezonab, ak konsantman lokatè a, swa pou bay woutin oswa dakò sou reparasyon oswa sèvis, oswa an akò avèk kontra lwaye a. Si lokatè a refize konsantman san rezon, mèt kay la ka chèche yon lòd tribinal pou pèmèt li antre. Nan yon ijans, tankou yon dife oswa dlo koule, mèt kay la ka antre nan apatman an san konsantman lokatè a oswa avi alavans. Yon mèt kay pa ka entèfere ak enstalasyon an nan enstalasyon televizyon kab (Lwa Sèvis Piblik § 228).

Andikap

Pwopriyetè yo oblige bay akomodasyon rezonab pou lokatè ki gen andikap pou yo ka jwi menm aksè ak itilizasyon akomodasyon lojman. Yon “aranjman rezonab” se yon politik oswa chanjman règleman ki gen rapò ak andikap espesifik yon lokatè epi ki pa enpoze frè ekstrèmman wo sou yon pwopriyetè kay oswa lakòz mal oswa malèz bay lòt lokatè, tankou pèmèt yon lokatè ki avèg oswa ki gen yon sikolojik andikap gen yon chen gid oswa yon bêt konpayon, malgre yon règleman ki di “pa dwe gen okenn bêt domestik” nan bilding lan (42 USCA § 3604 (f)(3)).

Anplis de sa, yon mèt kay pa gen dwa refize pèmèt, modifikasyon estriktirèl rezonab nan lokal ki deja egziste okipe pa yon lokatè ki gen yon andikap, si modifikasyon sa yo ka nesesè pou peye lokatè a pou tout itilizasyon lokal yo epi yo antreprann nan depans lokatè a. Modifikasyon sa yo ka gen ladan bati yon ranp oswa enstale bawo pou kenbe nan twalèt la.

Sepandan, mèt kay la ka mande pou yon lokatè dakò pou retabli enteryè lokal la nan kondisyon ki te egziste anvan modifikasyon an kòm yon kondisyon pou bay pèmisyon (42 U.S.C.A. §3604(f) (3)).

Lokatè ki gen andikap ki bezwen akomodasyon dwe notifye mèt kay yo epi mande akomodasyon ki nesesè yo. Menm si tankou yon demann pa nesesèman alekri, li souvan itil pou si nenpòt ki diskisyon leve. Yon mèt kay ka mande dokiman nan men yon pwofesyonèl swen sante ki ateste andikap la epi ki dekri nenpòt limit fonksyonèl ki rive. Yon lokatè ki gen yon andikap ki panse yon mèt kay te refize san rezon yon demann aranjman rezonab ta dwe kontakte Depatman Lojman ak Developman Iben Etazini (HUD).

Diskriminasyon

Pwopriyetè yo pa gen dwa refize lwe, renouvre kontra lwaye a, oswa fè diskriminasyon kont nenpòt moun oswa gwooup moun paske yo ras, kwayans, koulè, orijin nasyonal, sèks, andikap, laj, SIDA oswa VIH, alkòl, eta sivil. oswa estati familyal. Nan Vil Nouyòk, lokatè yo plis pwoteje kont diskriminasyon konsènan okipasyon legal, oryantasyon seksyèl, sitiayson patenarya, ak estati imigrasyon. Anplis de sa, pwopriyetè Eta Nouyòk yo entèdi diskriminasyon kont lokatè ki baze sou sous revni legal, ki gen ladan revni nan sekirite sosyal oswa nenpòt fòm asistans piblik federal, leta oswa lokal ki gen ladan bon Seksyon 8 (Lwa Egzekitif § 296 (5); NYC Admin. Kòd § 8-107).

Pwopriyetè yo pa ka fè diskriminasyon kont okenn moun ki gen timoun k ap viv avèk yo lè yo refize lwe yon apatman oswa lè yo ensiste sou kondisyon kontra lwaye favorab paske moun nan gen timoun. Anplis de sa, yon mèt kay pa ka mande pou lokatè rete san pitit pandan lokasyon yo. Restriksyon sa yo pa aplike nan inite lojman pou granmoun aje ki sibvansyone oswa asirans pa gouvènman federal la. Anplis de sa, yon kontra-lwaye pa ka mande pou lokatè yo rete san timoun pandan lokasyon yo (Lwa sou pwopriyete imobilye §237; Lwa sou pwopriyete imobilye §237-a).

Yon pati ki leze ta dwe kontakte HUD nan yon ane apre swadizan pratik lojman diskriminatwa rive oswa sispann. Nan Vil Nouyòk, yon pati ki blese ka pote plent devan Komisyon Dwa Moun Vil Nouyòk nan yon ane apati dat zak diskriminasyon an te fèt. Yon pati ki leze ka chwazi tou pou rele nan leta pou domaj kont yon pwopriyetè ki vyole lwa sa a epi ki ka refè frè avoka si li reyisi (NYC Admin. Kòd § 8-109; 42 U.S.C.A. § 3610(a) (1)).

Asèlman

Yon pwopriyetè entèdi nan nenpòt aksyon ki gen entansyon fòse yon lokatè soti nan yon apatman oswa fòse yon lokatè bay moute nenpòt dwa akòde lokatè a pa lalwa. Okenn pwopriyetè, oswa nenpòt ki pati aji sou non mèt kay la, pa ka entèfere ak vi prive lokatè a, konfò, oswa plezi trankil nan apatman an. Arasman ka pran fòm abi fizik oswa vèbal, refi volontè nan sèvis, konstriksyon deranje oswa pwojè renovasyon ki entèfere ak sante, sekirite, ak itilizasyon yon apatman, oswa plizyè ka nan litij frivil. Si yon mèt kay bay manti oswa fè espre li mal reprezante lalwa a bay yon lokatè, sa ka konstitye tou arasman. Kondwit asèlman grav ka konstitiye degèpisman ilegal e pwopriyetè yo ka sibi sanksyon sivil ak kriminèl, sou fòm yon deli klas A pou asèlman anba lwa sou pwopriyete imobilye § 768.

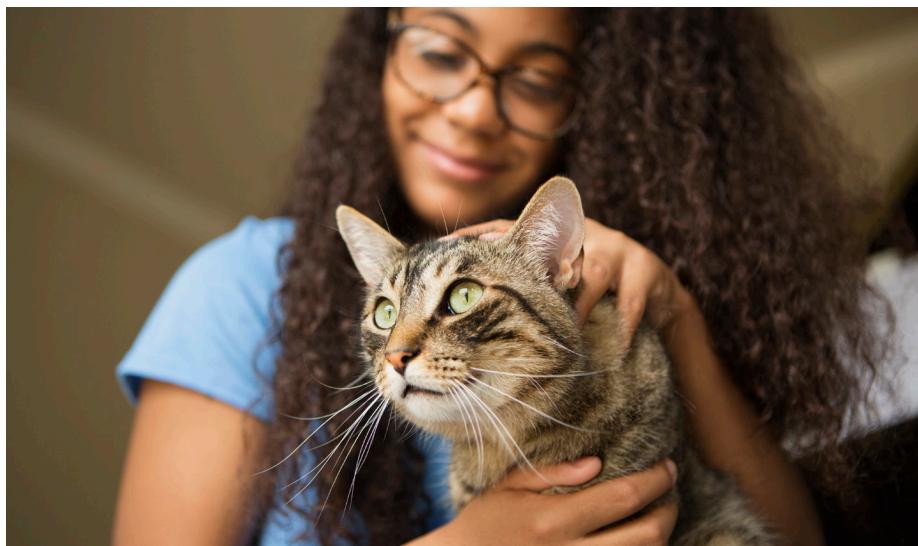
Lokatè reglemante lwaye ki santi yo viktim anba arasman ta dwe kontakte DHCR. Nan vil Nouyòk, pwopriyetè yo jwenn koupab de arasman yo sijè a amann ki rive jiska \$ 2,000 pou premye ofans lan ak jiska \$ 10,000 pou chak ofans ki vin aprè. Nan sèten sikostans, arasman yon lokatè regle lwaye ka konstitye yon krim klas E (Lwa Penal § 241.05; Kòd Admin NYC §§ 27-2004, 27-2005).

Lokatè Vil Nouyòk gen plis rekou kont asèlman. Lokatè yo ka pote yon reklamasyon nan tribinal lojman epi tribinal la ka bay lòd restriksyon kont pwopriyetè kay si yo te jwenn vyolasyon (NYC Admin Code § 27-2115).

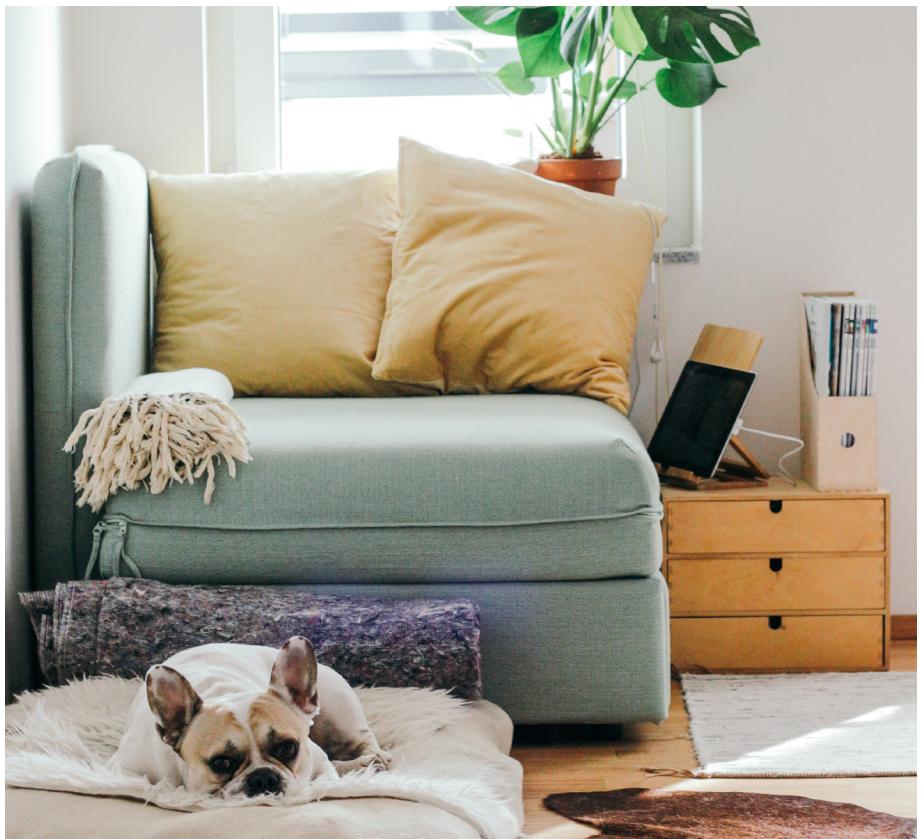
Bèt Domestik

Lokatè yo ka kenbe bêt domestik nan apatman yo sof si kontra lokasyon yo entèdi li espesyalman. Pwopriyetè yo ka anmezi pou mete deyò lokatè ki vyole yon dispozisyon kontra lwaye ki entèdi bêt kay yo. Nan plizyè kay nan Vil Nouyòk ak Konte Westchester, yo konsidere yon kloz kontra-lwaye ki pa gen bêt kay kote yon lokatè “ouvètman e notwar” kenbe yon bêt kay pou omwen twa mwa epi mèt kay bilding lan oswa ajan mèt kay la te konnen sa. reyalite. Sepandan, pwoteksyon sa a pa aplike nan lojman publik oswa kote bêt la lakòz domaj, se yon nwuizans, oswa entèfere anpil ak lòt lokatè (NYC Admin. Kòd§ 272009.1(b); Lwa Konte Westchester, Chapit 695.11).

Lokatè ki avèg oswa soud yo gen dwa gen chen gid oswa chen sèvis kèlkeswa yon kloz ki pa gen okenn bêt kay nan kontra lwaye yo. Epitou, lokatè ki gen yon maladi mantal kwonik yo gen dwa gen bêt asistans emosyonèl (Lwa Dwa Sivil NY § 47-b).



Lokatè yo ka kenbe bêt domestik nan apatman yo sof si kontra lokasyon yo entèdi li espesyalman. Pwopriyetè yo ka anmezi pou mete deyò lokatè ki vyole yon dispozisyon kontra lwaye ki entèdi bêt kay yo.



Kay Mobil ak Fabrike

Limite Ogmantasyon Lwaye

Nan pifò ka, pri lwave ki gen ladan anpil pri lwave ak nenpòt frè oswa sèvis publik, limite a 3%, men mèt pak yo ka ogmante pri lwave a jiska 6% si yo detèmine ogmantasyon an kòm “jistifye.” Si mèt pak la mande pou yon ogmantasyon pri lwave ki plis pase 3%, lokatè yo ka defye ogmantasyon an nan tribinal la. Jij la ap detèmine si ogmantasyon an jistifye.

Tout lokasyon pak kay fabrike dwe gen ladan yon kavalye konsènan dwa lokatè yo.

Pwoteksyon Lwe-pou-Genyen

Nenpòt moun ki antre nan yon akò lwave-a-posede ak yon pwopriyetè pak kay fabrike dwe bay ak yon kontra ki dekri klèman:

- kondisyon kontra a;
- Tout frè, lwave, oswa lòt frè ou dwe pandan lavi kontra a;
- Valè sou mache jis kay fabrike a; ak
- Responsablitè pwopriyetè pak kay fabrike a pou kouvri gwo reparasyon ak amelyorasyon pandan peryòd lokasyon an.

Chak kontra lwave lwe-pou-genyen dwe deklare ke jiskaske yo transfere tit pwopriyete a, lokatè a ap okipe yon kay lwe. Li dwe deklare tou ke jouk lè sa a, mèt pak la responsab pou kenbe kay la nan kondisyon abitab; fè tout gwo reparasyon ak amelyorasyon; epi kenbe li gratis nan kondisyon ki ta danjere pou sante ak sekirite lokatè a.

Yon fwa chak ane, lwave pou pwòp lokatè yo gen dwa a yon kont detaye sou tout peman ki fèt an relasyon ak kontra lwe-pou-genyen. Si pwopriyetè pak la mete fen nan kontra lwave a, mèt kay la dwe remèt tout peman ki fèt dapre kontra lwave lwe-pou-genyen an.

Restriksyon sou Frè

Pwopriyetè pak kay fabrike yo ka kolekte chaj anreta sou peman lwave sèlman si gen yon dispozisyon chaj anreta ki egziste nan kontra lwave a oswa règleman pak kay fabrike yo, men chaj anreta yo pa ka ranmase sou peman lwave yo te resevwa nan lespas 10 jou apre dat delè a. Akizasyon an reta yo pa ka konpoze epi yo pa konsidere yo dwe lwave adisyonèl.

Yon pwopriyetè pak kay fabrike pa ka mande pou yon lokatè peye frè avoka yo sof si yo bay frè sa yo yon lòd tribinal.

Avi sou Chanjman Itilizasyon

Si yon pwopriyetè pak vle rezidan aktyèl yo kite paske yo ap chanje pak kay fabrike an nan yon lòt itilizasyon, mèt kay la pa ka kòmanse pwosedi degèpisman jiskaske de ane apre yo bay avi ke yo gen entansyon chanje itilizasyon pak la.

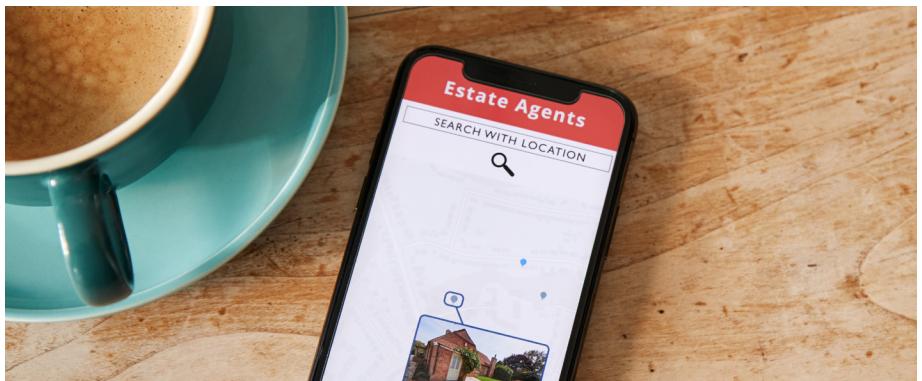
Si rezidan an posede kay fabrike yo epi mèt pwopriyete pak la vle pou yo kite paske yo gen entansyon chanje itilizasyon tè a, yo dwe peye rezidan an yon stipend ki rive jiska \$ 15,000 pou yo ka konpanse yo pou depans pou deplase kay la.

Si ou kwè yon pwopriyetè kay fabrike pa swiv lalwa, ou ka kontakte Depatman Lojman ak Renouvèlman Eta Nouyòk (hcr.ny.gov). Liy Dirèk Pwogram Plent Kay Fabrike yo se (800) 432-4210.





Yon fwa chak ane, lwave pou pwòp lokatè yo gen dwa a yon kont detaye sou tout peman ki fèt an relasyon ak kontra lwe-pou-genyen. Si pwopriyetè pak la mete fen nan kontra-lwave a, mèt kay la dwe remèt tout peman lwe-pou-genyen ki te fèt.



Jwenn yon Apatman

Koutye Imobilye

Yon konsomatè anpeche yon koutye byen imobilye pou jwenn yon apatman apwopriye. Eta Nouyòk lisans koutye byen imobilye ak vandè. Koutye chaje yon komisyon pou sèvis yo, ki se nòmalman yon pouvantaj deklare nan lwaye premye ane a. Kantite lajan komisyon an pa etabli pa lalwa e yo ta dwe negosye ant pati yo. Koutye a dwe ede kliyan an pou jwenn yon apatman anvan yo ka chaje yon komisyon. Frè a pa ta dwe peye jiskaske yo ofri kliyan an yon kontra-lwaye ki te siyen pa mèt kay la.

Anba Kòd Estabilizasyon Lwaye a, komisyon yon koutye ka konsidere kòm "lwaye" ki depase lwaye legal lè gen twò pre nan yon biznis oswa koneksyon finansye ant koutye a ak mèt kay la (9 NYCRR § 2525.1). Plent kont koutye byen imobilye yo ta dwe dirije vè Depatman Deta Nouyòk (Lwa Sou Pwopriyete Imobilye, §442-E).

Enfòmasyon sou Apatman ak Ajans Pataje

Sèvis afichaj apatman ki chaje yon frè pou bay enfòmasyon sou kote ak disponiblite apatman ak chanm pou lwaye dwe gen lisans leta (Lwa sou pwopriyete imobilye § 446-b). Frè ki chaje pa konpayi sa yo pa dwe depase yon mwa lwaye epi yo dwe depoze nan yon kont eskwo. Lè enfòmasyon yo bay nan konpayi yo pa fini ak yon lweyaj, tout montan

lajan an nan nenpòt frè pre-pèman, mwens \$ 15.00, dwe retounen jwen lokatè a. Pouvwa kriminèl pou vyolasyon lwa sa a ka pote pa Pwokirè Jeneral la (Lwa Sou Pwopriyete Imobiliye § 446-h).

Frè

Anvan ou siyen yon kontra lwave, pi fò pwopriyetè kay ka chaje yon frè pou cheke kredi ak background ki se \$ 20. Mèt kay la dwe bay aplikan an yon kopi kredi a oswa chèk background, ak tou yon fakti de konpayi an ki fè li a. Yon pwopriyetè entèdi chaje yon aplikan pou yon kredi oswa verifikasyon background si yo pa bay aplikan an yon kopi. Aplikan an ka bay pwòp background yo oswa chèk kredi pou fè pou evite nenpòt frè, osi lontan ke background nan oswa chèk kredi te fèt nan 30 jou ki sot pase yo.

Lajan Kle: Li ilegal pou chaje yon potansyèl lokatè frè adisyonèl - souvan yo rele “kle lajan” - pi wo a lwave legal la ak depo sekirite, pou preferans nan lwe yon apatman vid. Lajan kle a pa dwe konfond ak frè ki ka legalman chaje pa yon koutye ki gen lisans byen imobiliye (Lwa Penal § 180.55).

Rapò Depistaj Lokatè oswa “Lis Nwa lokatè”

Yon mèt kay pa ka refize yon lokatè ki aplike yon apatman, kay pou lokasyon, oswa nenpòt lòt kalite lokasyon ki baze sou yon konfli legal pase ak yon mèt kay. Pa egzanp, yon mèt kay pa ka refize yon aplikan yon apatman paske yo te ankòz mèt kay anvan yo fè reparasyon yo.

Si yon pwopriyetè rejte aplikasyon w lan apre li fin itilize yon rapò sèvis tès depistaj lokatè ki gen ka lokatè-pwopriyetè anvan yo oswa li konte sou revizyon dosye sa yo menm, lalwa sipoze ke ou te rejte poutèt istwa sa a. Ou ka pote plent nan biwo Pwokirè Jeneral la ak mèt kay la ka oblige peye yon amann ant \$ 500- \$ 1,000.00 bay Eta a si yo pa ka bay yon bon rezon pou refize ou. (Lwa sou pwopriyete imobiliye (“RPL”) § 227-f.).

Resous

Biwo Pwokirè Jeneral Nouyòk

Liy Dirèk Konsomatè:	Albany	New York City
(800) 771-7755	The Capitol	28 Liberty Street
Pwoblèm Tande/Vwa:	Albany, NY 12224	New York, NY 10005
(800) 416-8300	(518) 776-2000	(212) 416-8300

ag.ny.gov

Divizyon Kay nan Eta Nouyòk ak Renouvèlman Kominote (DHCR)

hcr.ny.gov

Enfòmasyon Jeneral: HCRInfo@nyshcr.org

Administrasyon Lwaye: (833) 499-0343

Biwo Lojman Ekitab e Jis

518-473-3089

Initi Pwoteksyon Lokatè

tpuinfor@nyshcr.org

Biwo Ekzekitiv

Albany	New York City
Hampton Plaza	25 Beaver Street,
38-40 State St.	5th Floor
Albany, NY 12207	New York, NY 10004

Biwo Rejyonal OAG

Binghamton State Office Building 44 Hawley St, 17 Fl. Binghamton, NY 13901 (607) 251-2770	Poughkeepsie One Civic Center Pl., Suite 401 Poughkeepsie, NY 12601 (845) 485-3900
Brooklyn 55 Hanson Place, STE 1080 Brooklyn, NY 11217-1523 (718) 560-2040	Rochester 144 Exchange Blvd. Rochester, NY 14614 (585) 546-7430
Buffalo Main Place Tower, STE 300A 350 Main St Buffalo, New York 14202 (716) 853-8400	Suffolk 300 Motor Parkway Hauppauge, NY 11788 (631) 231-2424
Harlem 163 West 125th St New York, NY 10027 (212) 364-6010	Syracuse 300 South State Street, Suite 300 Syracuse, NY 13202 (315) 448-4800
Nassau 200 Old Country Rd Suite 240 Mineola, NY 11501 (516) 248-3302	Utica 207 Genesee St, Rm. 508 Utica, NY 13501 (315) 864-2000
Plattsburgh 43 Durkee Street, STE 700 Plattsburgh, NY 12901 (518) 562-3288	Watertown 317 Washington St Watertown, NY 13601 (315) 523-6080
	Westchester 44 South Broadway White Plains, NY 10601 (914) 422-8755

Administrasyon Lwaye Borough ak Biwo Distri yo

Katye Jeneral Administrasyon Lwaye

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

*South side of 110th Street
and below*

25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

*North side of 110th Street and above
Adam Clayton Powell Jr.*

State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

Komisyon Konsèy Direktiv sou Lwaye Vil Nouyòk

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Dial 311 or (212) 639-9675 if calling from outside of New York City
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

Komisyon Sèvis Piblik Eta Nouyòk

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

Gaz, Elektrik, Fèmti:
(800) 342-3355

Sèvis ak bòdwo konsènan gaz, elektrik, telefòn, kab:
(800) 342-3377

Konsomatè ki gen pwoblèm tandem oswa lapawòl ka kontakte
Depatman Sèvis Piblik nan Sèvis Relè NYS la lè yo rele 711.

Depatman Deta Eta Nouyòk

Koutye Imobilye, Ajan, Machann Enfòmasyon sou Apatman, Sèvis Listing

New York City

123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany - Adrès Fizik

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany - Adrès Postal

Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

Divizyon Dwa Moun Eta Nouyòk

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

Komisyon sou Dwa Moun Vil Nouyòk

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

Sant Sèvis Kominotè

Manhattan

(212) 306-7450

Bronx

(718) 579-6900

Staten Island

(718) 390-8506

Brooklyn

(718) 722-3130

Queens

(718) 657-2465

Komisyon Loft Vil Nouyòk

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

Depatman Lojman ak Devlopman Iben (HUD)

New York Regional Office

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

New York, NY 10278-0068 (212) 264-8000 / TTY (212)

264-0927

hud.gov

Albany Office

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

Buffalo Office (*covers Upstate New York*)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

Otorite Lojman Vil Nouyòk

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

Sant Kontak Kliyan
(718) 707-7771

Sant Kontak Kliyan Nan kote Moun just Rantre

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Monday-Friday, 8am - 5pm

Prezèvasyon ak Developman Lojman Vil Nouyòk (HPD)

100 Gold Street

New York, NY 10038

Dial: 311

nyc.gov/html/hpd



*Biwo Avoka Jeneral
Letitia James
nan Eta New York*

ag.ny.gov

(800) 771-7755