וועג-ווייזער איבער רעזידענשל טענענטס רעכטן

די רעכטן און באשיצונגען פון רענטער׳ס
אונטערן געזעץ פון ניו יארק סטעיט

טייערע פריינט,

דער קאנטראקט צווישן א טענענט און א לענדלארד, סיי אויב עס איז באזירט אויף א געשריבענע 'ליעס' און סיי אויב עס איז באזירט אויף א שאקל-מיט-די-הענט, איז איינס פון מערסטע אפטע און וויכטיגע געשעפטן ['דיעלס'] וואס ווערן געמאכט דורכאויס אונזער סטעיט. עס טוט אפטייטשן וויאזוי די רענטערס קענען געניסן פון זייער היים, וויאזוי די אייגענטימערס וועלן אויפהאלטן זייער פראפערטי, און עס קען אפילו באווירקן די סטאביליטעט פון אן אומגעגנט.

אין ניו יארק סטעיט זענען פאראן עטליכע פארשידנארטיגע געזעצן וועלכע רעגירן די דאזיגע פארבינדונג ['רילעישאנשיפ'], און דאס קען זיין אנדערש איינס פון די אנדערע געוואנדן אין וועלכע קאונטי אדער טאון איר וואוינט. דעס ביכעלע גיט צו פארשטיין א סאך פון די געזעצן וואס איר דארפט וואוסן, און עס שטעלט צו מיטלען (resources) איבער וואו איר קענט טרעפן מער אינפארמאציע איבער לענדלארד און טענענט אנגעלעגנהייטן. אויב איר האט פראגעס איבער סיי וועלכע מאטריאל וואס ווערט געדעקט אין דעם וועג-ווייזער, אדער אויב איר דארפט אונזער הילף איבער א טענענט ענין, ביטע האלט זיך נישט צוריק פון זיך פארבינדן מיט מיין אפיס אויף (800) 771-7755

אדער באזוכט מיין וועבזייטל אויף ag.ny.gov

מיט שעצונג,

אינהאלט

סארטן פון האוזינג 6

ליעסעס 10

רענט 16

איבער נעמען אדער איבער רייסן א ליעס 26

וואוינ'בארקייט ['האביטאביליטי'] און פאררריכטונגען 38

זיכערהייטס 44

יוטיליטי סערוויסעס 50

טענענט'ס פערזענליכע באשיצונגען 52

פאבריצירטע ['מאנופעקטשור'ד'] און מאביל הײמען 58

טרעפן א דירה 62

מיטלען 64

סארטן פון האוזינג

די צוויי סארטן רענט רעגולאציעס וואס זענען פאראן אין ניו יארק סטעיט זענען 'רענט קאנטראל' און 'רענט סטאביליזאציע'. אן אינדיווידועלן טענענט'ס רעכטן ווענדן זיך אין א געוויסע מאס ווענדן אין וועלכע רעגולאציעס עס זענען גילטיג, כאטש אז געוויסע דירות קענען האבן מערערע געזעצן וועלכע רעגירן איבער זייערע טענענט'שאפטן. אין די צייט וואס טענענטס אין רענט רעגולירטע אדער רעגירונג סובסודירטע דירות האבן ספעציעלע רעכטן, זענען א סאך רעגולאציעס און געזעצן גילטיג פארביידע, סיי אומרעגולירטע און סיי רעגולירטע דירות.

געוואר צו ווערן אויב א דירה איז רעגולירט, פארבינדט זיך מיט די *New York State Division of Housing and Community Renewal* 'ניו יארק סטעיט דיוויזשאן אוו האוזינג ענד קאמיוניטי ריניועל' אויף

portal.hcr.ny.gov/app/ask

רענט רעגולירטע האוזינג

רענט קאנטראל

'רענט קאנטראל' צוימט די רענט וואס אן אייגענטימער קען רעכענען פאר א דירה און עס באגרעניצט די רעכט פון דעם אייגענטימער ארויס צו שטעלן טענענטס. דער רענט קאנטראל פראגראם גילט אויף רעזידענשל געביידעס וואס זענען געבויעט געווארן בעפאר פעברואר פון יאר 1947 אין מוניציפאליטעטן וואס האבן נישט ערקלערט אן ענדע צו די נאך-מלחמה rental housing emergency 'רענטל האוזינג עמוירדזשענסי'. 'רענט קאנטראל' איז נאך אין קראפט אין ניו יארק סיטי, און טיילן פון אלבאני, אירי, נעסאו, רענסיליער, סקענעקטעדי, און וועסטשעסטער קאונטיס.

כדי אז א דירה זאל זיין אונטער 'רענט קאנטראל', מוז דער טענענט אדער דעם טענענט'ס געזעצליכער איבער-נעמער ['סוקסעסאר'] (successor) (אזוי ווי א מיטגליד אין די פאמיליע, מאן אדער ווייב, אדער אן ערוואקסענער לעבנס שותף 'עדאלט לייפטיים פארטנער', 'adult lifetime partner') האבן דארט געוואוינט נאכאנאנד זייט בעפאר יוני 1 פון יאר 1971 (און אין געוויסע אומשטענדן זייט אפריל 1 פון יאר 1953). ווען א 'רענט קאנטראל' דירה ווערט פריי אין ניו יארק סיטי אדער אין רוב אנדערע לאקאליטעטן (localities), דעמאלט ווערט עס 'רענט סטאביליזירט'. אין ניו יארק סיטי, האט יעדע 'רענט קאנטראל' דירה א מאקסימום באזע פון רענט וועלכע ווערט צוגעפאסט ['אדזשאסטעד'] (adjusted) יעדע צוויי יאר כדי עס זאל רעפלעקטירן ענדערונגען אין די קאסט פון איר פארוואלטונג, אבער רענט פון די טענענטס קען נישט זיין העכער ווי א 'מאקסימום קאלעקטעבל רענט' (Maximum Collectible Rent), וועלכע ווערט צוגעפאסט ['אדזשאסטעד'] (adjusted) יעדעס יאר און איז באזירט אויפן דורכשניט פון די לעצטע פינף יאר פון 'רענט גיידליין באורד' (Rent Guideline Board) ארדערס פאר איין יאר ליעסעס אדער 7.5 פראצענט (וועלכע פון די צווי עס איז נידריגער). טענענטס קענען זיך אקעגן שטעלן העכערונגען אויב די 'מאקסימום קאלעקטעבל רענט' (Maximum Collectible Rent) ביז צו די 'מאקסימום בעיס רענט' (Maximum Base rent) וואס ווערט גערעכנט דורך דעם לענדלארד איז העכער ווי די לעגאל רעגולירטע רענט, די געביידע האט האוזינג געזעץ פארלעצונגען (housing code violations), דעם אייגענטימער'ס אויסגאבן בארעכטיגן נישט קיין העכערונג, אדער דער אייגענטימער טוט נישט אויפהאלטן נייטיגע סערוויסעס (maintaining essential services).

רענט קאנטראל

צוימט די רענט וואס אן אייגענטימער מעג רעכענען פאר א דירה און עס באגרעניצט די רעכט פון דעם אייגענטימער ארויס צו שטעלן טענענטס.

די 'רענט קאנטראל' פראגראם איז גילטיג איבער רעזידענשל געביידעס וואס זענען אויפגעבויעט געווארן בעפאר פעברואר פון יאר 1947, אין מוניציפאליטעטן וואס האבן נישט ערקלערט אן ענדע צו די נאך-מלחמה rental housing emergency 'רענטל האוזינג עמוירדזשענסי'.

רענט סטאביליזאציע

אין ניו יארק סיטי, זענען דירות געווענליך אונטער 'רענט סטאביליעשאן' אויב זיי זענען:

- א דירה וואס איז אויסער דעם נישט 'רענט קאנטראלירט' אין א געביידע וואס איז געבויעט געווארן בעפאר יאנואר 1 פון יאר 1974 מיט זעקס אדער מער איינהייטן;
- א געווזענע 'רענט קאנטראלירטע' דירה וואס איז פריי געווארן אן קיין געזעצליכן איבער-נעמער ['סוקסעסאר'] (successor);
- אין א געביידע מיט דריי אדער מער דירות וואס איז אויפגעבויעט געווארן אדער גרונטליך איבער געבויעט געווארן אום אדער שפעטער ווי יאנואר 1 פון יאר 1974 מיט ספעציעלע שטייער בענעפיטן, אזוי ווי למשל -421עי. אדער דזשעי-51 שטייער רעדוקציעס ['אבעיטמענטס'] (abatements).

אינדערויסן פון ניו יארק סיטי, קען מען געווענליך טרעפן 'רענט סטאביליזירטע' דירות אין הייזער וואס האבן זעקס אדער מער דירות וואס זענען געבויעט געווארן בעפאר יאנואר 1 פון יאר 1974.

לאקאלע 'רענט גיידליין'ס באורדס' (Local Rent Guidelines Boards) אין ניו יארק סיטי, נעסאו, ראקלענד, און וועסטשעסטער קאונטיס באשטימען מאקסימום ראטעס פאר רענט העכערונגען איינמאל א יאר, וועלכע זענען אין קראפט פאר איין אדער צוויי יאר ליעסעס, אנגעהויבן אום אדער נאך אקטאבער 1 יעדעס יאר. טענענטס אין 'רענט סטאביליזירטע' דירות זענען בארעכטיגט צו באקומען געפאדערטע נייטיגע סערוויסעס און ליעס באנייאונגען אויף די זעלבע באדינגונגען און אומשטענדן ווי די ארגינעלע ליעס און טארן נישט ארויס געשטעלט ווערן אויסער אויף א גרונד וואס איז ערלויבט דורכ'ן געזעץ.

אנגעהויבן פון יוני 15 פון יאר 2019, זענען אנדערע לאקאליטעטן שוין פעאיג דורך צו פירן זייערע אייגענע 'רענט סטאביליזאציע' געזעצן אויב די לאקאליטעט ערקלערט א האוזינג עמוירדזשענסי (housing emergency).

רעגירונג-פינאנצירטע האוזינג

די מיטשל-לאמא (Mitchell-Lama) האוזינג פראגראם שטעלט צו רענטאל און ‘קאאפעראטיווע האוזינג’ (cooperative housing) פאר מיטעלמעסיגע פארדינער דורכאויס די גאנצע סטעיט. די טענענטס מוזן נאכקומען בארעכטיגונג פאדערונגען, אריין גערעכנט פארדינסט, פאמיליע סייז, און דירה סייז פארביידע, סיי די סטעיט-געספאנסאר׳טע און סיי די סיטי-געספאנסאר׳טע מיטשל-לאמא דעוועלאפמענטס (Mitchell-Lama developments).

פאבליק האוזינג איז א פעדעראל פינאנצירטע פראגראם אונטער וועלכן סטעיט-באשטעטיגטע אויטאריטעטן טוען דעוועלאפן און פארוואלטן פאבליק האוזינג דעוועלאפמענטס, אונטער געווארפן אונטער פעדעראלע, סטעיט און לאקאלע געזעצן און רעגולאציעס. טענענטס אין פאבליק האוזינג זענען בארעכטיגט צו אן אדמיניסטראטיווע קלאגע פראצעדור [‘אדמיניסטרעטיוו גריוועגס פראסעס’] (administrative grievance process) וואס ווערט אדמיניסטרירט דורך די לאקאלע האוזינג אויטאריטעט בעפאר זייערע טענענט׳שאפטן קענען ווערן איבער געריסן פאר אן אורזאך. פארט אבער, קענען טענענטס געברענגט ווערן פאר א געריכט דירעקט פאר נישט באצאלן די רענט אן קיין אדמיניסטראטיווע פארהער [‘היערינג’] (hearing).

פראגראם *די ‘סעקשאן 8 האוזינג אסיסטענס פעימענטס’ (Section 8 Housing Assistance Payments)* איז א פעדעראלע רענט און מארטגעדזש סובסודיע פראגראם וועכע העלפט בארעכטיגטע נידריגע פארדינער [‘געזעץ אינקאם’] (low-income) אדער אומ׳פלאצירטע (displaced) פאמיליעס, עלטערע לייט [‘סיניאר סיטיזענס’], און פערזאנען וואס לעבן מיט דיסאביליטיס צו צוקומען צו האוזינג איבערן גאנצן לאנד. די פאמיליעס באקומען א רענטל סובסודיע, באקאנט אלס א ‘האוזינג אסיסטענס פעימענט’, אדער א מארטגעדזש סובסודיע, צו מאכן צאלונגען אויף צו קויפן א היים, אייניג צום דיפערענץ צווישן זייער טייל פון די רענט (באזירט אויף זייערע פארדינסטן) און די באשטעטיגטע רענט אדער מארטגעדזש פאר די איינהייט. בארעכטיגטע פאמיליעס און אינדיווידועלן זענען אונטער געווארפן אונטער געזעצליכע [‘סטעטשוטארי’] (statutory) פארדינסט באגרעניצונגען.

ספעציעלע סארטן פון האוזינג

- **פאבריצירטע און מאביל היים פארקס** אייגענטימערס און טענענטס זענען רעגירט אונטער די ‘ריעל פראפערטי געזעץ’ (“Mobile *Real Property Law § 233* “Homeowner’s Bill of Rights”)). די ‘דעוויזשאן אוו האוזינג ענד קאמיוניטי ריניועל (Division of Housing and Community Renewal (DHCR)) טוט אינפארסירן אז מען זאל זיין אויסגעהאלטן מיט דעם געזעץ.
- **ניו יארק סיטי לאפט אייגענטימער און טענענטס** are governed זענען רעגירט אונטער די ‘מאלטיפל דוועלינג געזעץ’ ארטיקל Multiple Dwelling Law, Article 7-C) 7-C), און עס ווערט אינפארסירט דורך די ‘ניו יארק סיטי לאפט באורד’ (New York City Loft Board).
- **ניו יארק סיטי רעזידענשל האטעל אייגענטימער און טענענטס זענען רעגירט דורך די ‘רענט סטאביליזאציע’ געזעץ, און עס ווערט אינספארסירט דורך די *DHCR*.**

ליעסעס

א ליעס איז א קאנטראקט צווישן א לענדלארד און א טענענט וואס אנטהאלט אין זיך די טערמינען און באדינגונגען פון דעם רענטל. עס קען נישט געטוישט ווערן ווילאנג איז אין קראפט אויסער אויב בידדע צדדים זענען איינשטימיג. ליעסעס פאר דירות וועלכע זענען נישט 'רענט סטאביליזירט' קענען זיין מינדליך אדער שריפטליך. כדי צו פארמיידן קריגערייען, קענען די צדדים האבן אן אינטערעסע אריין צו גיין אין א שריפטליכע אפמאך. כדי צו זיין געבינדן צו די טערמינען פון א ליעס מוז דער באטרעפענדער צד זיין אונטער געשריבן דערויף. א מינדליכע ליעס פאר מער ווי איין יאר קען נישט ווערן לעגאל אינפארסירט 'זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ' - *(General Obligations Law § 5-701).*

אלס דער מינימום דארפן די ליעסעס אידענטיפיצירן דאס פלאץ, ספעציפיש ארויס שרייבן די נעמען און אדרעסן פון די צדדים, די סומע פון די רענט און דער דאטום ווען עס ווערט פעליג, ווי לאנג די רענטל האלט אן, די באדינגונגען פון אויפהאלטונג, און די רעכטן און פארפליכטונגען פון אלעביידע צדדים. אויסער ווי דאס געזעץ זאגט אנדערש, מעג א לענדלארד פארדינגען אויף אזעלכע טערמינען און באדינגונגען לויט ווי עס איז צוגעשטימט דורך די צדדים. סיי וועלכע ענדערונגען וואס ווערן געמאכט אין א ליעס, זאל זיין באשטעטיגט דורך די ראשי תיבות פון ביידע צדדים.

ניו יארק סיטי 'רענט סטאביליזירטע' טענעטס זענען בארעכטיגט צו באקומען פון זייערע לענדלארדס א פולשטענדיג אונטערגעשריבענע קאפי פון זייער אונטערגעשריבענע ליעס, אין פארלויף פון 30 טעג פון ווען דער לענדלארד האט באקומען די ליעס אונטערגעשריבן דורך דעם טענענט. עס מוז זיין ארויס געשריבן ווען עס זענען די דאטום'ס וואס דער ליעס הייבט זיך אן און ווען עס ענדיגט זיך. 'רענט סטאביליזירטע' טענענטס מוזן אויך באקומען א 'רענט סטאביליזירטע ליעס ריידער' (rent stabilization lease rider) וועלכע ווערט צוגעגרייט דורך די DHCR, ווי עס שטייט אין קורצן וואס עס זענען זייערע רעכטן אונטער דעם געזעץ און וואס שטעלט צו ספעציפישע אינפארמאציע וויאזוי די רענט ווערט אויסגערעכנט.

ליעס תנאים

די ליעסעס מוזן נוצן ווערטער וואס האבן א געווענליכען און טאג-טעגליכען באדייט, און מוזן זיין קלאר און דייטליך. די סעקשאן'ס פון די ליעסעס מוזן האבן פאסיגע קעפלעך, און די בוכשטאבן דארפן זיין גענוג גרויס אז מען זאל עס קענען גרינג לייענען. 'זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ' - (*General Obligations Law § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544*.)

די פאלגענדע ליעס תנאים זענען נישט ערלויבט:

- באפרייען לענדלארדס פון לעגאלע פאראנטווארטליכקייט ['לייעביליטי'] (liability) פאר וואונדען ['אינדזשוריס'] (injuries) פון פערזאנען אדער פארמעגן וואס פאסירט אין רעזולטאט פון דעם לענדלארד'ס נאכלעסיגקייט (negligence), אדער די נאכלעסיגקייט פון דעם לענדלארד'ס איינגעשטעלטע אדער אגענטן, 'זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ' - (*General Obligations Law § 5-321*);
- אויפגעבן דעם טענענטס רעכטן צו א 'דזשורי' פראצעס (jury trial) אין סיי וועלכע געזעצליכע אנקלאגע וואס ווערט געברענגט דורך איינעם פון די צדדים קעגן דעם אנדערן פאר א פערזענליכע וואונד ['אינדזשורי'] (injury) אדער שאדן פון פארמעגן, 'זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ' - (*Real Property Law§ 259-c*);
- וואס פאדערט פון טענענטס צו געבן אלס משכון ['פלעדזשן'] (pledge) די היים מעבל פאר די רענט, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 231*);
- באפרייען לענדלארס פון מינימיזירן די שאדענס (mitigating the damages) פון א טענענט וואס מאכט פריי דאס פלאץ בעפאר די ליעס לויפט אפ, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 227-e*);
- אויפגעבן די 'ווארענטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability), 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 235-b*); און
- באגרעניצן א טענענט פון וואוינען מיט זייער נאענטע פאמיליע מיטגלידער און/אדער נאך איין איינוואוינער און דעם איינוואוינער'ס 'דעפענדענט' (dependent) קינדער, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 235-f*).

אויב א ליעס ערקלערט אז דער לענדלארד קען צוריק באקומען אדוואקאט אויסגאבן און קאסטן וואס זענען געמאכט געווארן, דעמאלט האט דער טענענט אויטאמאטיש די קעגנזייטיגע רעכט אויך צוריק צו באקומען די אויסגאבן, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (Real Property Law § 234). אויב דאס געריכט באשטימט אז א ליעס אדער סיי וועלכע פונקט אין די ליעס איז געווען אומאויסגעהאלטן אין די צייט ווען עס איז געמאכט געווארן, קען דאס געריכט זיך אנטזאגן פון אינפארסירן דעם ליעס אדער די באטרעפענדע פונקט, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 234*). אויב א ליעס ערקלערט אז דער לענדלארד קען צוריק באקומען אדוואקאט אויסגאבן און קאסטן וואס זענען געמאכט געווארן, דעמאלט האט דער טענענט אויטאמאטיש די קעגנזייטיגע רעכט אויך צוריק צו באקומען די אויסגאבן, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (Real Property Law § 234). אויב דאס געריכט באשטימט אז א ליעס אדער סיי וועלכע פונקט אין די ליעס איז געווען אומאויסגעהאלטן אין די צייט ווען עס איז געמאכט געווארן, קען דאס געריכט זיך אנטזאגן פון אינפארסירן דעם ליעס אדער די באטרעפענדע פונקט, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law §*)

.(235-c

באנייאונג פון ליעסעס

ליעס באנייאונגען פון ליעסעס וואס זענען נישט רענט-רעגולירט

וואס אנבאלאנגט דירות וואס זענען נישט רענט-רעגולירט, מוז דער לענדלארד נישט באנייען די ליעס.

ליעס קענען אנטהאלטן אין זיך אן אויטאמאטישע באנייאונג פונקט. אין אזא פאל מוז דער לענדלארד געבן פארן טענענט א פאראויס'דיגע מעלדונג איבער די עקזיסטענץ פון אזא פונקט צווישן 15 און 30 טעג בעפאר דער טענענט איז פארפליכטעט צו מעלדן פארן לענדלארד איבער א פלאן נישט צו באנייען די ליעס. 'זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ' - *(General Obligations Law § 5-905)*.

אויב דער לענדלארד פון אן איינהייט וואס איז נישט רענט-רעגולירט פלאנט צו באנייען די ליעס מיט א העכערונג אין די רענט פון מער ווי 5 פראצענט, אדער פלאנט נישט צו באנייען די ליעס, מוזן זיי צו-שטעלן א פאראויס'דיגע שריפטליכע מעלדונג:

- אויב איר האט געוואוינט אין אייער דירה צוויי יאר אדער מער, אדער אויב איר האט א צוויי-יאר ליעס, מוז אייער לענדלארד אייך צו שטעלן א שריפטליכע מעלדונג 90 טעג פון פאראויס בעפאר אייער רענט ווערט געהעכערט אדער אייער ליעס ווערט נישט באנייעט;
- אויב איר האט געוואוינט אין אייער דירה פאר מער ווי איין יאר, אבער ווייניגער ווי צוויי יאר, מוז אייער לענדלארד אייך צו שטעלן א מעלדונג 60 טעג פון פאראויס בעפאר אייער רענט ווערט געהעכערט אדער אייער ליעס ווערט נישט באנייעט; אדער
- אויב איר האט געוואוינט אין אייער דירה פאר ווייניגער ווי איין יאר, אדער איר האט א ליעס פאר ווייניגער ווי איין יאר, מוז אייער לענדלארד אייך צו שטעלן א מעלדונג 30 טעג פון פאראויס בעפאר אייער רענט ווערט געהעכערט אדער אייער ליעס ווערט נישט באנייעט. *(Real Property Law § 226-c)*.

באנייאונג פון רעגולירטע ליעסעס

'רענט סטאביליזירטע' טענענטס האבן די רעכט צו אן איין- אדער צוויי-יאריגע באנייאונג ליעס, וועלכע מוז זיין אויף די זעלבע טערמינען און באדינגונגען ווי די פריערדיגע ליעס, אויסער אויב עס פאדערט זיך אן ענדערונג צוליב א ספעציפישע געזעץ אדער רעגולאציע. דאס אז א לענדלארד אקצעפטירט א 'סעקשאן 8' סובסודיע איז איין אזא תנאי וואס מוז פארגעזעצט ווערן אין א באנייעטע ליעס. לענדלארדס מעגן זיך אנטזאגן פון באנייען א 'רענט סטאביליזירטע' ליעס אונטער געוויסע אויסגערעכנטע אומשטענדן, אזוי ווי למשל ווען דער טענענט נוצט נישט דאס פלאץ אלס זייער הויפט רעזידענץ. פאר ניו יארק סיטי 'רענט סטאביליזרטע' טענענטס מוז דער לענדלארד געבן א שריפטליכע מעלדונג פארן טענענט איבער די רעכט צו א באנייאונג, דורך די פאסט אדער א פערזענליכע דעליווערי, נישט מער ווי 150 טעג און נישט ווייניגער ווי 90 טעג בעפאר די עקזיסטירענדע ליעס לויפט אפ.

נאכדעם וואס א 'מעלדונג איבער באנייאונג' ווערט געגעבן, האט דער טענענט 60 טעג צייט אין וועלכן צו אקצעפטירן דעם אנבאט. אויב דער טענענט טוט נישט אקצעפטירן די באנייאונג אנבאט אין פארלויף פון די פארגעשריבענע צייט, מעג זיך דער לענדלארד אנטזאגן פון באנייען די ליעס, און זוכן ארויס צו שטעלן דעם טענענט דורך געריכטליכע פראצעדורן. אויב דער טענענט אקצעפטירט די באנייאונג אנבאט, האט דער לענדלארד 30 טעג צייט צוריק צו שיקן די פולשטענדיג אונטערגעשריבענע ליעס פארן טענענט.

פון איין מאנאט צו צווייטן טענענטס

רענטער'ס וואס זענען נישט רענט-רעגולירט וואס האבן נישט קיין ליעסעס און צאלן רענט אויף א מאנאטליכן סדר, ווערן אנגערופן 'פון איין מאנאט צום צווייטן' טענענטס ("month-to-month" tenants). טענענטס וואס בלייבן איבער נאכדעם וואס די ליעס לויפט אפ ווערן באהאנדלט אזוי ווי 'פון איין מאנאט צום צווייטן' טענענטס אויב דער לענדלארד אקצעפטירט א רענט צאלונג. 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 232-c*).

א טענענט'שאפט 'פון איין מאנאט צום צווייטן' קען ווערן איבער געריסן דורך סיי וועלכן צד. אויב דער לענדלארד פלאנט איבער צו רייסן די טענענט'שאפט, מוזן זיי געבן א מעלדונג אין די זעלבע צייט ליניע ווי ביים אריבער רייסן נישט-רעגולירטע ליעסעס (ווי געשילדערט אויף די פריערדיגע זייטל). אינדערויסן פון ניו יארק סיטי, מוז א טענענט געבן א מעלדונג פון איין מאנאט איבער צו רייסן די ליעס.

לענדלארדס דארפן נישט פארשטיין געבן פארוואס די טענענט'שאפט ווערט איבער געריסן, נאר זיי דארפן צו שטעלן א מעלדונג דערוועגן, און אז אויב מען זאגט זיך אפ פון פריי מאכן דאס פלאץ וועט דאס פירן צו 'עוויקשאן' (eviction) פראצעדורן. אזא מעלדונג טוט נישט אויטאמאטיש ערלויבן דעם לענדלארד ארויס צו שטעלן דעם טענענט. דער לענדלארד מעג העכערן די רענט פון א טענענט'שאפט 'פון איין מאנאט צום צווייטן', מיט די צושטימונג פונעם טענענט. אבער אויב דער טענענט שטימט נישט צו, דעמאלט קען דער לענדלארד איבער רייסן די טענענט'שאפט דורך געבן א פאסיגע מעלדונג. 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 232-a and § 232-b*).

רענט

רענט רעכענונגען

ווען א דירה איז נישט רענט רעגולירט, איז דער לענדלארד פריי צו רעכענען סיי וועלכע רענט וואס די צדדים זענען איינשטימיג דערמיט. אויב די דירה איז אונטער געווארן אונטער רענט רעגולאציעס, ווערן די ערשטע רענט׳ס און די נאכפאלגענדע רענט העכערונגען באשטימט דורך דעם געזעץ, און קענען זיך קעגן געשטעלט ווערן דורך א טענענט צו יעדע צייט. אבער פארט, צוריק צו באקומען איבער-גערעכנטע רענט איז באגרעניצט צו פיר אדער זעקס יאר בעפאר מען האט איינגעגעבן א קלאגע, געוואנדן אין ווען מען האט איינגעגעבן די קלאגע.

שפעט צאלונגען

א רענט צאלונג קען באטראכט ווערן ווי שפעט געצאלט נאר אויב עס איז ערהאלטן געווארן מער ווי פינף טעג נאכדעם וואס עס איז פעליג. דאס מערסטע וואס אייער לענדלארד קען רעכענען אלס א שפעט צאלונג איז $50 אדער 5 פראצענט פון אייער מאנאט'ליכע רענט, וועלכע פון די צווי עס איז ווייניגער, 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 238-a*).

טענענטס קענען נוצן דאס וואס זייער לענדלארד פארפעלט צו צושטעלן אזא מעלדונג, אלס אן 'עפוירמעטיוו' (affirmative) פארטיידיגונג אין א פאל ['קעיס'] וואו רענט איז נישט באצאלט געווארן.

רעסיטס

די סומע, די צייט אפשניט פאר וועלכן די רענט איז באצאלט געווארן, און די דירה נומער. דער רעסיט מוז זיין אונטער געשריבן דורך דעם פערזאן וואס האט באקומען די צאלונג, און ארויס שרייבן וואס זיין אדער איר טיטול איז. 'ריעל פראפערטי געזעץ' - (*Real Property Law § 235-e*). נאכדעם וואס א טענענט פארלאנגט א רעסיט איין מאל, מוז דער לענדלארד צו שטעלן א רעסיט יעדן מאנאט. דער לענדלארד מוז אויך האלטן באווייז פון האבן ערהאלטן רענט אין קעש פאר א תקופה פון 3 יאר.

רענט העכערונגען

רענט העכערונגען פאר דירות וואס זענען נישט רעגולירט

אויב א לענדלארד פון א נישט-רעגולירטע איינהייט פלאנט צו העכערן די רענט מיט מער ווי 5 פראצענט, מוזן זיי צושטעלן א שריפטליכע פאראויס'דיגע מעלדונג פון אדער 30, אדער 60, אדער 90 טעג, געוואנדן אין ווי לאנג דער טענענט האט עס באזעצט (קוק נאך אינעם סעקשאן איבער 'באנייאונג פון ליעסעס').

רענט העכערונגען פאר רעגולירטע דירות

די מאקסימום רענט העכערונגען וואס אנבאלאנגט 'רענט סטאביליזירטע' דירות ווערן באשטימט יעדעס יאר דורך די לאקאלע 'רענט גיידליינס באורדס' (Rent Guidelines Boards).

לענדלארדס זענען שוין מער נישט ערלויבט צו העכערן רענט פון א רענט רעגולירטע איינהייט מיט 20 פראצענט ווען עס ווערט פריי (די 'וועקענסי באנוס' ('vacancy bonus'). די פארבינדעטע 'לאנגעוויטי באנוס' ('longevity bonus') (ווען דער ארויס גייענדער טענענט האט געוואוינט אין די איינהייט פאר אכט יאר אדער מער) איז אויך פארבאטן.

נאכמער, אין רוב פעלער איז שוין מער נישט ערלויבט פאר די לענדלארדס ארויס צו נעמען א דירה פון די רענט רעגולאציע ווען די רענט איז העכער ווי די 'היי רענט טרעשהאלד' ("high-rent threshold") און די דירה ווערט פריי. נאכמער, דע-רעגולאציע איז שוין מער נישט ערלויבט אין רוב פעלער אויב דער טענענט ווערט באטראכט ווי א גרויסער פארדינער ("high-income"). (עס זענען פארהאן א קליינע צאל אויסנאמען פון די הויכע רענט און הויכע פארדינער דע-רעגולאציע פארבאטן אין געוויסע נייע געביידעס וואס באקומען שטייער 'אבעיטמענטס' (tax abatements)).

דירות וואס זענען געווארן אומ'רעגולירט בעפאר יוני 14 פון יאר 2019 וועלן ווייטער בלייבן אומ'רעגולירט.

טענענטס זאלן נאכקוקן זייער רענט היסטאריע כדי צו זעהן אויב זיי קענען מעגליך זיך קעגן שטעלן די דע-רעגולאציע פון זייערע דירה, וויאויך די רענט רענט וואס מען רעכענט זיי. נאך צו קוקן אייער רענט היסטאריע, רופט אריין דעם 'אפיס פון רענט אדמיניסטראציע' (Office of Rent Administration) אויף (718) 739-6400, אדער באזוכט ביי.hcr.ny.gov/app/ask.

באדייטענדע פארבעסערונגען אין רענט רעגולירטע איינהייטן:

ערנסטע קאפיטאל פארבעסערונגען *(MCIs)*

פאר געוויסע סארטן פון ערנסטע קאפיטאל פארבעסערונגען (MCIs) דורכאויס די געביידע וועלכע ברענגן בענעפיטן פאר אלע טענענטס אין א געביידע (אזוי ווי למשל די ערזעצונג פון א בוילער אדער פלאמבינג), קען דער לענדלארד איינגעבן אן אפליקאציע ביי DHCR צו העכערן די רענט פון זייערע 'רענט סטאביליזירטע' טענענטס. די סומע וואס א לענדלארד קען העכערן די רענט פון די טענענטס אין רעזולטאט פון די MCIs, איז דערווייל געצוימט ביז 2 פראצענט פון זייער יעצטיגע רענט פער יאר, און עס איז נישט פאראן קיין סומע אויף צוריק וועגס. די צוימונג איז גילטיג אויף MCI העכערונגען וואס מען האט נאך נישט איינקאסירט און וואס זענען באשטעטיגט געווארן נאך יוני 16 פון יאר 2012. אויסער דעם, זענען יעצט די MCI העכערונגען נאר צייטווייליג, און וועלן באזייטיגט ווערן פון די טענענטס' רענטס נאך 30 יאר.

די MCI העכערונגען קענען נישט צוגעלייגט ווערן צו אייער רענט אויב עס זענען פאראן סיי וועלכע "געפאר'פולע" ("hazardous") אדער "זאפארט געפארפולע" ("immediately hazardous") פארלעצונגען ['וויאלעישאנס'] (violations) אין אייער געביידע. אייער לענדלארד מוז פאררעכטן די פארלעצונגען ['וויאלעישאנס'] (violations) בעפאר סיי וועלכע MCI קען אויטאריזירט ווערן דורך די סטעיט רעגולאטארן.

די MCI העכערונגען זענען נישט ערלויבט אויב ווייניגער ווי 35 פראצענט פון די דירות אין די געביידע זענען רענט רעגולירט.

איינצעלנע דירה פארבעסערונגען (*IAIs*)

עס איז אויך ערלויבט פאר לענדלארדס צו העכערן רענטס פאר פארבעסערונגען וואס ווערן געמאכט אין אינדיווידועלע דירות (אזוי ווי למשל נייע פלארינג, נייע פיקסטשערס אדער אנדערע פארבעסערונגען). געוועגליך ווערן אזעלכע פארבעסערונגען געמאכט אין די צייט וואס אן איינהייט איז ליידיג, אבער עס קען אויך געמאכט ווערן אין באזעצטע איינהייטן, מיט שריפטליכע באשטעטיגונג פון דעם טענענט. כדי צו העכערן רענט צוליב אזא IAI, מוז דער לענדלארד נעמען בילדער 'בעפאר און דערנאך', אויפהאלטן פערמענאנטע רעקארדס פון די פארבעסערונג און אריין געבן די דאקומענטאציע פאר די סטעיט.

די סומע מיט וויפיל דער לענדלארד קען העכערן די רענט ווערט באשטימט לויט וויפיל די פארבעסערונגען קאסטן.

- אין געביידעס וואס אנטהאלטן מער ווי 35 דירות, קען דער לענדלארד קאסירן א פערמענאנטע רענט העכערונג וואס איז אייניג מיט 1/180'סטל פון די סומע וואס די פארבעסערונג האט געקאסט (מאקסימום $83.33).

- אין געביידעס וואס אנטהאלטן 35 דירות אדער ווייניגער, קען דער לענדלארד קאסירן א פערמענאנטע רענט העכערונג וואס איז אייניג מיט 1/168'סטל וואס די IAI האט געקאסט (מאקסימום $89.29).

בעפאר א לענדלארד קען קאסירן א רענט העכערונג צוליב אן IAI מוזן זיי צום ערשט פאררעכטן סיי וועלכע "געפאר'פולע" ("hazardous") אדער "זאפארט געפארפולע" ("immediately hazardous") פארלעצונגען ['ווייאלעישאנס'] (violations) אין די דירה.

ווען עס האנדלט זיך אין באזעצטע איינהייטן, מוז דעם טענענטס שריפטליכע צושטימונג געגעבן ווערן אויף א פארם פון די DHCR.

דער לענדלארד מוז נוצן קאנטראקטארס וואס האבן לייסענס וועלכע זענען נישט אפיליאירט דורך אן אייניגע אייגענטימערשאפט צווישן דעם קאנטרקאטאר און דעם לענדלארד, אויף דורך צו פירן סיי וועלכע ארבייט וואס איז געצילט אז עס זאל ווערן גערעכנט אלס אן IAI.

א לענדלארד קען 'קליימען' (claim) נישט מער ווי דריי IAI'ס אין א צייט אפשניט פון 15 יאר, די טאטאלע קאסט וואס איז בארעכטיגט פאר א רענט העכערונג קאלקולאציע קען נישט זיין מער ווי $15,000 דאלאר. IAI'ס זענען נאר אויף צייטווייליג, און מוזן אראפגענומען ווערן פון אייער רענט נאך 30 יאר.

א לענדלארד קען אויך העכערן די רענט אין רעזולטאט פון א שוועריקייט אדער העכערע ארבייט ['לעיבאר'] (labor) קאסטן.

באפרייאונגען פון רענט העכערונג

טענענטס וואס זענען עלטערע לייט [׳סיניאר סיטיזענס׳] (senior citizens) פון 62 יאר און עלטער, אדער וואס וואוינען מיט א דיסאביליטי (disability), וואס וואוינען אין א רענט רעגולירטע, ׳לאו-אינקאם האוזינג טעקס קרעדיט׳ (LIHTC), ׳לימיטעד דיווידענד׳, ׳רידעוועלאפמענט׳, ׳האוזינג דעוועלאפמענט פאנד קארפארעישאן׳ (HDFC), אדער א ׳מיטשל לאמא׳ קאאפעראטיוו און רענטלס, { Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC), Limited Dividend, Redevelopment, Housing Development Fund Corporation (HDFC), or Mitchell-Lama cooperatives and rentals }, קענען ווערן געשאנקן געוויסע באפרייאונגען ׳עקזעמפשאנס׳ (exemptions) פון רענט העכערונגען. די טענענטס קענען קלאר מאכן אויב זיי זענען קוואליפיצירט צו באקומען א ׳סיניאר סיטיזן רענט אינקריס עקזעמפשאן׳ (Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)), אדער א ׳דיסאביליטי רענט אינקריס עקזעמפשאן׳ (Disability Rent Increase Exemption (DRIE)), דורך רופן די ניו יארק סיטי ׳דעפארטמענט אוו פיינענס׳ (NYC Department of Finance) אויף 212-639-9675 , אדער דורך באזוכן די שפאצירט-אריין צענטער אויף 66 דזשאן סטריט, דריטע שטאק, ניו יארק, נ.י. 10038 (66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038). פאר די SCRIE/DRIE אפליקאציעס פאר HDFC אדער ׳מיטשל לאמא׳ דירות, פארבינדט זיך מיט די ניו יארק סיטי ׳דעפארטמענט אוו האוזינג פרעזערוועישאן ענד דעוועלאפמענט׳ (Department of Housing Preservation and Development (HPD)) אויף (212) -863-8494. טענענטס אין אנדערע טיילן פון ניו יארק סטעיט קענען זיך פארבינדן מיט די DHCR קלאר צו מאכן זייער בארעכטיגונג.

רענט העכערונגען פאר ׳רענט קאנטראלירטע׳ טענענטס

אין די פארגאנגענהייט האבן לענדלארדס געקענט העכערן רענט פאר ׳רענט קאנטראלירטע׳ טענענטס ביז 7.5 פראצענט יעדעס יאר, אין צוגאב צו ׳פיועל פעסס-אלאנג׳ (fuel pass-along) רעכענונגען (פלוס MCI און/אדער IAI העכערונגען).

יעצט אבער זענען לענדלארדס באגרעניצט מיטן העכערן ׳רענט קאנטראלירטע׳ טענענטס׳ רענט נישט מער ווי די דורכשניט פון די מערסטענס לעצטע ׳רענט גיידליינס באורד׳ (Rent Guidelines Board) יערליכע רענט העכערונגען פאר איין-יאר ליעס באנייאונגען, אדער מיט 7.5 פראצענט, וועלכע פון די צוויי עס איז ווייניגער.

לענדלארדס טארן מער נישט רעכענען ׳פיועל קאסטס׳ (fuel costs) פאר ׳רענט קאנטראלירטע׳ דירות.

אויב איר קלערט אז אייער לענדלארד פאלגט נישט אויס דעם געזעץ אין פארבינדונג מיט רענט העכערונגען, קענט איר מאכן א קלאגע ביי די ניו יארק סטעיט ׳דעפארטמענט אוו האומס ענד קאמיוניטי ריניועל (Department of Homes and Community Renewal) אויף hcr. ny.gov.

פארצוג (Preferential) [’פרעפערנשל‘] רענט

פאר ’רענט סטאביליזירטע‘ טענענטס וואס צאלן א רענט וואס איז ווייניגער ווי די לעגאלע רעגולירטע רענט (וואס ווערט אנגערופן ’פרעפערנשל רענט‘), איז דער לענדלארד מער נישט ערלויבט דאס צו אנולירן און העכערן די רענט צו די העכערע סומע וואס איז די לעגאל רעגולירטע רענט. דאס מיינט אז אייער לענדלארד קען נישט העכערן אייער ’פרעפערענשל רענט‘ מער ווי די פראצענטעזש וואס ווערט באשטימט דורך די ’רענט גיידליינס באורד‘ (Rent Guidelines Board), פלוס סיי וועלכע רעכענונגען צוליב די MCI‘ס אדער IAI‘ס אויב עס איז שייך.

די ליעס דארף ווייזן אייער לעגאלע רענט, און אויב איר האט א ’פרעפערענשל רענט‘, קען עס ערשיינען אינעם סעקשאן פון די ליעס וואס הייסט: ”די נידריגערע רענט וואס ווערט גערעכנט, אויב ס‘איז שייך“ [’לאווער רענט טו בי טשארזשד, איף עני‘] (”Lower rent to be charged, if any“).

רענט איבער-רעכענונגען

אין ניו יארק סיטי און געוויסע קאמיוניטיס אין נעסאו, ראקלענד און וועסטשעסטער קאונטיס ווי ’רענט סטאביליזאציע‘ אדער ’רענט קאנטראל‘ געזעצן זענען אין קראפט, טאר נישט דער לענדלאד רעכענען מער ווי די לעגאלע רעגולירטע רענט. לענדלארדס מוזן רעגיסטרירן יעדע ’רענט סטאביליזירטע‘ דירה ביי די DHCR און צושטעלן פאר טענענטס א קאפיע פון די רעגיסטראציע סטעיטמענט יעדעס יאר. די טענענטס קענען אויך באקומען א קאפיע פון די רענט היסטאריע פאר זייערע דירות דירעקט פון די DHCR. דער טענענט קען אויך זיין בארעכטיגט צוריק צו באקומען אינטערעסט, פלאס מעסיגע אויסגאבן און אדוואקאט קאסטן, פאר איבער רעכענונגען וואס האבן פאסירט נאך יוני 14 פון יאר 2019.

געווענליך איז די שטראפע פאר איבער רעכענען רענט, די סומע וואס דער אייגענטימער האט איינקאסירט העכער ווי די לעגאל רעגולירטע רענט, פלאס די אנגעזאמעלטע אינטערעסט. אויב די איבער רעכענונג איז געמאכט געווארן בייזוויליג, איז דער לענדלארד געזעצליך פאראנטווארטליך [’לייעבל‘] (liable) פאר א שטראפע פון דריי מאל די סומע וואס איז געווארן איבער גערעכנט. דער לענדלארד טראגט די לאסט [’בוירדן‘] (burden) פון איבערצייגן אז די איבער רעכענונג איז נישט געווען בייזוויליג. **טענענטס וואס קלערן אז זיי ווערן איבער גערעכנט זאלן זיך פארבינדן מיט די *DHCR* און/אדער מיט אן אדוואקאט.**

רענט 'סעקיוריטי דעפאזיטס' (זיכערהייטס איינגאבע)

ביים אנהייב פון זייער טענענט'שאפט קענען פארלאנגט ווערן פון אלע טענענטס אז זיי זאלן געבן פאר זייער לענדלארד א סעקיוריטי דעפאזיט (זיכערהייטס איינגאבע), אבער עס איז באגרעניצט צו נישט מער ווי איין מאנאט'ס רענט. די איין-מאנאט באגרעניצונג מיינט אז דער לענדלארד קען נישט פאדערן די רענט פון פריערדיגן מאנאט אינאיינעם מיט א סעקיוריטי דעפאזיט. אבער פארט, אויב די ליעס ווערט באנייעט פאר א העכערע סומע אדער אויב די רענט ווערט געהעכערט אין פארלויף פון די צייט אפשניט פון די ליעס, איז דער לענדלארד ערלויבט איין צו קאסירן נאך געלט פון דעם טענענטס כדי אז די סומע וואס געפינט זיך אין די סעקיוריטי דעפאזיט זאל זיין אייניג מיט די נייע מאנאטליכע רענט. אפגעזעהן פון די צאל איינהייטן וואס געפינען זיך אין די געביידע, מוזן די לענדלארדס באהאנדלן די דעפאזיטס אלס א 'טראסט פאנד' (trust fund) וואס געהערט פאר זייערע טענענטס, און זיי טארן נישט אויסמישן די דאזיגע דעפאזיטס מיט זייער אייגן געלט.

לענדלארדס פון געביידעס וואס האבן זעקס אדער מער דירות מוזן אריין לייגן אלע סעקיוריטי דעפאזיטס אין א ניו יארק באנק אקאונט וואס פארדינט אינטערעסט ביי די גאנגבארע ראטע ['פריוועלינג רעיט' (prevailing rate). יעדער טענענט מוז ווערן שריפטליך אינפארמירט פון דעם נאמען און אדרעס פון די באנק, וויאויך די סומע וואס איז דארט דא אין דעפאזיט. די לענדלארדס זענען בארעכטיגט איין צו קאסירן א יערליכע אדמיניסטראטיווע אויסגאבע פון 1 פראצענט פון דעם דעפאזיט. אלע אנדערע אינטערעסט וואס ווערט פארדינט אויף דעם דעפאזיט געהערט פאר דעם טענענט. עס מוז געגעבן ווערן די ברירה פאר די טענענטס אז די אינטערעסט זאל געצאלט ווערן דירעקט פאר זיי יעדעס יאר, אדער אז עס זאל גענוצט ווערן אלס א טייל פון די רענט, אדער אז עס זאל זיי צוריק געגעבן ווערן ביי די ענדע פון די צייט אפשניט פון די ליעס. אויב די געביידע האט וויי‌ניגער ווי זעקס דירות, דעמאלט מוז דער לענדלארד – וואס טוט פרייוויליג אריין לייגן די סעקיוריטי דעפאזיטס אין א באנק אקאונט וואס צאלט אינטערעסט – אויך אויספאלגן די דאזיגע פארשריפטן.

למשל: א טענענט האט געצאלט א סעקיוריטי דעפאזיט פון $1,000. דער לענדלארד האט אריין געלייגט דעם דעפאזיט אין א באנק אקאונט וואס צאלט 1.5% אינטערעסט. ביים ענדע יאר וועט די באנק אקאונט האבן פארדינט אינטערעסט אין די סומע פון $15.00. דער טענענט איז בארעכטיגט צו $5.00 און דער לענדלארד קען זיך האלטן $10,00 וואס באטרעפט 1% פון די דעפאזיט, אלס אן אדמיניסטראטיווע אפצאל.

דער לענדלארד קען נוצן די סעקיוריטי דעפאזיט אלס באצאלדונג פון סיי וועלכע אומבאצאלטע רענט, אדער די מעסיגע קאסט פון פאררריכטונגען וואס זענען מער ווי די נארמאלע אפנוצונג און צערייסונג ['ווער ענד טיער' (wear and tear), אויב דער טענענט שעדיגט די דירה.

צוריק באקומען אייער סעקיוריטי דעפאזיט – פאר איינהייטן וואס זענען נישט רעגולירט

פאר טענענטס וואס וואוינען אין איינהייטן וועלכע זענען נישט 'רענט סטאביליזירט' אדער 'רענט קאנטראלירט', מוז דער לענדלארד צוריק געבן דעם סעקיוריטי דעפאזיט אין פארלויף פון 14 טעג נאכדעם וואס דער טענענט ציעט זיך ארויס.

Ifאויב דער לענדלארד נעמט אראפ סיי וועלכע סומע געלט פון די סעקיוריטי דעפאזיט צוליב שאדענס, מוזן זיי צו שטעלן א דעטאלירטע "רעסיט" וואס שילדערט דעם שאדן און איר קאסט. אויב דער לענדלארד זטעלט נישט צו אזא רעסיט אין פארלויף פון 14 טעג נאכדעם וואס דער טענענט ציעט זיך ארויס, מוזן זיי צוריק געבן די גאנצע סומע פון די סעקיוריטי דעפאזיט, אפגעזעהן צי עס איז דא שאדענס אדער נישט.

טענענטס וואס פלאנען זיך ארויס צו ציען קענען בעטן פון זייער לענדלארד צו אונטערזוכן זייער דירה (אדער רענטאל היים אדער אן אנדערע סארט היים רענטל) בעפאר דעם דאטום וואס זיי ציען זיך ארויס. זיי מוזן ערלויבן דעם טענענט צו זיין אנוועזנד דורכאויס די אונטערזוכונג. בשעת די אונטערזוכונג, מוז דער לענדלארד זאגן פארן טענענט וואס עס מוז פארראכטן אדער גערייניגט ווערן. דאן האט דער טענענט א געלעגנהייט אליין צו פאררעכטן סיי וועלכע אישוס כדי צו פארמיידן דעם לענדלארד פון צוריק האלטן א טייל פון די סעקיוריטי דעפאזיט אדער דאס גאנצע.

אויב דער לענדלארד טוט בייזוויליג פארלעצן אט דעם געזעץ, קען דער טענענט זיין בארעכטיגט צו באקומען ביז צוויי מאל אזויפיל וויפיל די סומע פון די סעקיוריטי דעפאזיט באטרעפט.

באמערקונג: **מאמענטאל, זענען די דאזיגע געזעצן גילטיג נאר אויף טענענטס וואס וואוינען אין איינהייטן וואס זענען נישט רענט רעגולירט. פאר איינהייטן וואס זענען יא רענט רעגולירט, מוז דער לענדלארד צוריק געבן די סעקיוריטי דעפאזיט פאר דעם טענענט, וויניגער מיט סיי וועלכע געזעצליכע אראפ רעכענונג, ביי די ענדע פון די ליעס, אדער אין פארלויף פון א מעסיגע צייט אפשניט דערנאך, סיי אויב דער טענענט פארלאנגט צוריק דאס געלט און סיי אויב נישט. ביים פריי מאכן די דירה, דארף דער טענענט איבער לאזן די דירה אין א ריינעם צושטאנד, און באזייטיגן פון די דירה די מיסט און אלעס וואס באלאנגט צו זיי פערזענליך, וויאויך צו מאכן סיי וועלכע מינימאלע פארריכטונגען וואס פארלאנגט זיך.**

עס איז מעגליך אז אונזער אפיס זאל אייך קענען העלפן צוריק באקומען אייער רענט סעקיוריטי דעפאזיט. צו פארלאנגן אונזער הילף, גיט פשוט אריין א רענט סעקיוריטי דעפאזיט קלאגע פארם ביים: אפיס פון די ניו יארק סטעיט אטורני דזשענעראל 'ביורא אוו קאנסומער פראודס ענד פראטעקשאן' (Office of the New York State Attorney General Bureau of Consumer Frauds and Protection). איר קענט האבן צוטריט צו אט דעם פארם אויף formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.

פארקויף פון די געביידע

אויב די געביידע ווערט פארקויפט, מוז דער לענדלארד טראנספערירן אלע סעקיוריטי דעפאזיטס צום נייעם אייגנטימער אין פארלויף פון פינף טעג, אדער מוז ער צוריק געבן די סעקיוריטי דעפאזיטס פאר די טענענטס. די לענדלארדס מוזן איינמעלדן פאר די טענענטס, דורך רעגיסטרירטע אדער 'סוירטיפייד' פאסט (registered or certified mail), דעם נאמען און די אדרעס פון דעם נייעם אייגנטימער.

די קונים פון 'רענט סטאביליזירטע' געביידעס זענען דירעקט פאראנטווארטליך צו די טענענטס פארן צוריק געבן די סעקיוריטי דעפאזיטס אינאיינעם מיט סיי וועלכע אינטערעסט. די פאראנטווארטליכקייט עקזיסטירט סיי אויב דער נייער אייגנטימער האט באקומען די סעקיוריטי דעפאזיטס פון דעם פריערדיגן לענדלארד, און סיי אויב נישט.

די קונים פון 'רענט קאנטראלירטע' געביידעס, אדער געביידעס וואס אנטהאלטן זעקס אדער מער דירות וואו טענענטס האבן שריפטליכע ליעסעס, זענען דירעקט פאראנטווארטליך צו די טענענטס פארן צוריק געבן די סעקיוריטי דעפאזיטס און אינטערעסט, אין פעלער ווי דער קונה האט "אקטועלע וואוסענשאפט" ['עקטשועל נאלעדזש'] ("actual knowledge") איבער די סעקיוריטי דעפאזיטס. דאס געזעץ טייטשט אפ ספעציפיש ווען א נייער אייגענטימער ווערט באראכט צו האבן "אקטועלע וואוסענשאפט" ['עקטשועל נאלעדזש'] ("actual knowledge") איבער די סעקיוריטי דעפאזיטס, זשענעראל אבליגעישאנס געזעץ - (*General Obligations Law, Article 7, Title 1*).

ווען עס קומען אויף פראבלעמען אין פארבינדונג מיט סעקיוריטי דעפאזיטס, דארפן די טענענטס צום ערשט פרובירן דאס צו לייזן דירעקט מיט דעם לענדלארד בעפאר זיי נעמען סיי וועלכע אנדערע שריט. אויב א קריגעריי קען נישט געלייזט ווערן, קענען טענענטס זיך ווענדן צו די נאענטסטע לאקאלע אפיס פון די אטורני דזשענעראל, וואס איז אויסגערעכנט אויף די ליסטע ביי די ענדע פון דעם ביכעלע.

אויב די געביידע ווערט פארקויפט, מוז דער לענדלארד טראנספערירן אלע סעקיוריטי דעפאזיטס צום נייעם אייגענטימער אין פארלויף פון פינף טעג, אדער מוז ער צוריק געבן די סעקיוריטי דעפאזיטס פאר די טענענטס.

די לענדלארדס מוזן איינמעלדן פאר די טענענטס, דורך רעגיסטרירטע אדער 'סוירטיפייד' פאסט (registered or certified mail), דעם נאמען און די אדרעס פון דעם נייעם אייגענטימער.

איבער נעמען [’סוקסעשאָן] (Succession) אדער איבער רייסן די ליעס

ווייטער-פאַרדינגען [’סובלעטינג] (Subletting) אדער איבערגעבן [’אַסייניניג] (Assigning) ליעסעס

ווייטער-פאַרדינגן [’סובלעטינג'] (Subletting) און איבערגעבן [’אַסיינמענט'] (Assignment) זענען מעטאָדן פון טראַנספערירן דעם טענענטס לעגאַלע רעכט צו א דירה פאַר אַן אנדערן פערזאָן. אט זענען די דיפערענצן צווישן די צוויי מעטאָדן.

ווייטער-פאַרדינגען [’סובלעט] *(Sublet)*

ווייטער-פאַרדינגען [’סובלעט'] (Sublet) מיינט אז דער טענענט טוט צייטווייליג פאַרלאָזן די דירה און צוליב דעם טוט מען טראַנספערירן ווייניגער ווי די גאַנצע רעכט צו די דירה. א טענענט וואס טוט ווייטער-פאַרדינגען א דירה ווערט אנגערופן דער הויפט טענענט, און דער פערזאָן וואס טוט צייטווייליג אפדינגען דאס פלאַץ איז דער סוב-טענענט.

טענענטס וואס וואוינען אין א געביידע מיט דריי אדער ווייניגער דירות האָבן נישט די רעכט צו ווייטער-פאַרדינגן (sublet). זיי קענען בעטן פון דעם לענדלארד צו ווייטער-פאַרדינגען (sublet) אבער דער לענדלארד מוז נישט צושטימען דערצו. אויב דער לענדלארד טוט אבנארמאַל [’אַנריזענעבלי'] (unreasonably) צוריק האַלטן זייער צושטימונג צו ווייטער-פאַרדינגען (sublet), דעמאָלט איז די איינציגע אויסוועג פאַרן טענענט ארויס געלאָזט צו ווערן פון זייער ליעס נאָך א 30 טעג מעלדונג פאַר דעם לענדלארד.

טענענטס וואס וואוינען אין געביידעס וואס האבן פיר אדער מער דירות האבן די רעכט צו ווייטער-פארדינגען (sublet) מיט די פאראויס'דיגע צושטימונג פון דעם לענדלארד. סיי וועלכע ליעס פונקט וואס טוט צוימען א טענענטס רעכט צו ווייטער-פארדינגען איז אנולירט אלס רעזולטאט פון פאבליק פאליסי. אויב א לענדלארד טוט צושטימען צו ווייטער-פארדינגען, בלייבט דער טענענט געזעצליך פאראנטווארטליך ['לייעבל'] (liable) פאר דעם לענדלארד איבער פארפליכטונגען פון די ליעס, אריין גערעכנט אלע צוקונפטיגע רענט. אויב דער לענדלארד אנטזאגט דאס ווייטער-פארדינגען פאר א נארמאלע ['ריזענעבל'] (reasonable) אורזאך, קען דער טענענט נישט ווייטער-פארדינגען, און דער לענדלארד איז נישט פארפליכטעט צו באפרייען דעם טענענט פון די ליעס. אויב דער לענדלארד אנטזאגט דאס ווייטער-פארדינגען פאר אן אבנארמאלע ['אנריזענעבל'] (unreasonable) אורזאך, קען דער טענענט פארט ווייטער-פארדינגען. אויב ווערט איינגעגעבן א געריכטליכע אנקלאגע, קען דער טענענט צוריק באקומען געריכטליך פארבינדעטע אויסגאבן און אדוואקאט קאסטן אויב א ריכטער אורטיילט אז דער לענדלארד האט אנטזאגט דאס ווייטער-פארדינגען מיט א בייזע מינע ['אין בעד פעיט'] (in bad faith), ריעל פראפערטי געזעץ - (*Real Property Law § 226-b(2)*).

טענענט וואס ווילן ווייטער-פארדינגן דארפן נעמען די פאלגענדע שריט:

1. דער טענענט מוז שיקן א שריפטליכן פארלאנג צום לעדלארד דורך 'סוירטיפייד' פאסט (certified mail), פארלאנגענדיג א 'רעטוירן רעסיט' (return-receipt requested). דער פארלאנג מוז אנטהאלטן די פאלגענדע אינפארמאציע: (א) ווי לאנג מען וויל דאס ווייטער-פארדינגען; (ב) דער נאמען, היים און ביזנעס אדרעס פון דעם פארגעשלאגענעם סוב-טענענט; (ג) די אורזאך פון דאס ווייטער-פארדינגען; (ד) דעם טענענטס אדרעס דורכאויס דאס ווייטער-פארדינגען; (ה) א שריפטליכע צושטימונג פון סיי וועלכען קא-טענענט אדער גאראנטאר; און (ו) א קאפיע פון די פארגעשלאגענע סוב-ליעס אינאיינעם מיט א קאפיע פון דעם טענענטס אייגענע ליעס, אויב עס איז שייך.

2. אין פארלויף פון צען טעג פון ארויס שיקן דעם פארלאנג דורך די פאסט, קען דער לענדלארד פארלאנגן פון דעם טענענט נאך אינפארמאציע. סיי וועלכע אזא פארלאנג פאר נאך אינפארמאציע טאר נישט זיין איבער-די-מאס שווער צו באווייזן ['אנדיולי בוירדנסאם'] (unduly burdensome).

3. אין פארלויף פון 30 טעג פון ארויס שיקן דעם טענענטס ווייטער-פארדינגען פארלאנג, אדער אין פארלויף פון 30 טעג פון דעם לענדלארדס פארלאנג פאר מער אינפארמאציע, וועלכע פון די צוויי עס קומט שפעטער, מוז דער לענדלארד ארויס שיקן פארן טענענט א מעלדונג פון זייער צושטימונג, אדער, אויב צושטימונג ווערט אנטזאגט, וואס עס זענען די אורזאכן פאר די אנטזאגונג. ווען א לענדלארד פארפעלט ארויס צו שיקן די דאזיגע שריפטליכע מעלדונג, ווערט דאס באטראכט ווי צושטימונג צום ווייטער-פארדינגען, ריעל פראפערטי געזעץ - (*Real Property Law § 226-b(2)*).

צוגאב פארלאנגען וואס זענען באגרעניצט צו 'רענט סטאביליזירטע' טענענטס:

- די רענט וואס מען רעכענט פאר דעם סוב טענענט קען נישט זיין העכער ווי די 'סטאביליזירטע רענט', פלוס א 10 פראמענטיגע אפצאל פאר דעם טענענט פארן ווייטער-פארדינגן א דירה מיט מעבל. נאך מער, די 'סטאביליזירטע רענט' וואס ווערט באצאלט פארן אייגענטימער, און נאר דורכאויס די צייט אפשניט וואס די וואס די דירה ווערט ווייטער-פארדינגען, קען ווערן געהעכערט מיט א "ווייטער-פארדינגען אפצאל" ["סובלעט אלאוענס"] ("sublet allowance") וואס ווערט באשטימט דורך די 'רענט גיידליינס באורד' (Rent Guidelines Board). א סוב-טענענט וועמען מען האט איבער גערעכנט דעם אפצאל קען איינגעבן א קלאגע ביי די DHCR, אדער קען קלאגן דעם הויפט טענענט אין געריכט צוריק צו געווינען סיי וועלכע איבער גערעכנטע געלט פלוס אינטערעסט, אדוואקאטן אויסגאבן, וויאויך קלאגן פאר דריי מאל די שאדן ['טרעבל דעמעדזשעס'] (treble damages) ווען עס איז רעלעוואנט, (*9 NYCRR § 2525.6(e)*);

- דער הויפט טענענט מוז קענען פעסטשטעלן אז די דירה איז אויפגעהאלטן געווארן אלס די הויפט רעזידענץ צו יעדע צייט, און מוז דעמאנסטרירן א ווילן דאס צוריק צו באוואוינען ביי די ענדע פון דאס ווייטער-פארדינגען; און

- דער הויפט טענענט, נישט דער סוב-טענענט, האלט ווייטער אן די רעכטן צו א באנייאונג פון די ליעס ווי אויך סיי וועלכע רעכטן וואס קומען צושטאנד דורך א 'קא-אפ קאנווערזשן' (co-op conversion). דער טערמין פון פון דאס ווייטער-פארדינגען קען זיך אויסציען לענגער ווי דער טערמין פון דעם הויפט טענענטס ליעס. דער טענענט טאר נישט ווייטער-פארדינגען פאר מער ווי צוויי יאר אין פארלויף פון סיי וועלכע פיר יאר צייט אפשניט, (*Real Property Law § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6*). דאס ווייטער-פארדינגען גאר אפט און אויף לענגערע צייטן קענען זיין די אורזאך צוליב וועלכן א לענדלארד זאל קענען גיין פארדערן צוריק צו נעמען א 'רענט סטאביליזירטע' דירה אין אייגענטימערס באזיץ מיט די טענה אז עס איז נישט די הויפט רעזידענץ פון דעם טענענט, (*9NYCRR § 2520.6(u)*).

איבערגעבן א ליעס

דאס איבערגעבן א ליעס מיינט אז דער טענענט טוט טראנספערירן דעם טענענטס פולסטע רעכט אין די דירה פאר עמיצן אנדערש און דאדורך זיך ארויס ציען פון דאס פלאץ. די רעכט איבער צו געבן די ליעס איז פיל מער געצוימט ווי די רעכט ווייטער צו פארדינגען. דאס ווייטער-פארדינגען אדער איבערגעבן א ליעס נישט אין איינקלאנג מיט דעם געזעץ קען זיין די אורזאך פון ארויס שטעלן (eviction).

א טענענט טאר נישט איבערגעבן די ליעס אן דעם לענדלארד'ס שריפטליכע צושטימונג. דער לענדלארד קען צוריק האלטן צושטימונג דערצו אן אן אורזאך (without cause). אויב דער לענדלארד טוט נארמאלערהייט ['ריזאנעבלי'] (reasonably) אנטזאגן צו געבן צושטימונג, קען דער טענענט דאס נישט איבערגעבן און איז נישט בארעכטיגט צו ווערן

באפרייט פון די ליעס. אויב דער לענדלארד טוט אבנארמאלערהייט ['אנ-ריזאנעבלי' (unreasonably) אנטזאגן צו געבן צושטימונג, איז דער טענענט בארעכטיגט צו ווערן באפרייט פון די ליעס אין פארלויף פון 30 טעג פון דעם טאג וואס דער פארלאנג איז אריין געגעבן געווארן פאר דעם לענדלארד, (*Real Property Law § 226-b(1)*).

מיטטיילן (*sharing*) א דירה

עס איז אומלעגאל פאר א לענדלארד צו צוימען די באוואוינונג פון א דירה נאר צו דעם טענענט וועמענס נאמען עס פיגורירט אין די ליעס, אדער צו דעם טענענט און די גאר נאענטע פאמיליע. ווען אין די ליעס פיגורירט בלויז איין טענענט, דעמאלט מעג דער טענענט מיטטיילן די דירה מיט די גאר נאענטע פאמיליע, נאך איין איינוואוינער, און דעם איינוואוינער'ס 'דעפענדענט' (dependent) קינדער, מיטן באדינג אז דער טענענט אדער דעם טענענטס מאן אדער ווייב טוט אויך באוואוינען דאס פלאץ אלס זייער הויפט רעזידענץ. ווען אין די ליעס פיגורירן מער ווי איין טענענט, מעגן די דאזיגע טענענטס מיטטיילן זייער דירה מיט די גאר נאענטע פאמיליע; און, אויב איינער פון די טענענטס ציעט זיך ארויס, מעג יענער טענענט ערזעצט ווערן מיט אן אנדערן איינוואוינער אינאיינעם מיט די 'דעפענדענט' (dependent) קינדער פון דעם איינוואוינער. אמווייניגסטענס איינער פון די טענענטס וואס זייערע נעמען פיגורירן אין די ליעס, אדער דעם טענענטס מאן אדער ווייב, מוז באוואוינען די מיטגעטיילטע דירה אלס זייער הויפט רעזידענץ.

א טענענט מוז לאזן וואסן דעם לענדלארד פונעם נאמען פון סיי וועלכן איינוואוינער אין פארלויף פון 30 טעג פון ווען דער איינוואוינער האט זיך אריין געצויגן אין די דירה, אדער 30 טעג פון דעם לענדלארדס פארלאנג פאר די אינפארמאציע. אויב דער טענענט וועמענס נאמען עס פיגורירט אין די ליעס ציעט זיך ארויס, דאן האט דער פארבליבענער איינוואוינער נישט קיין רעכט צו פארבלייבן אלס איינוואוינער אן די אויסדריקליכע צושטימונג פון דעם לענדלארד.

לענדלארדס מעגן צוימען די טאטלע צאל פון מענטשן וואס וואוינען אין א דירה אז עס זאל זיין אויסגעהאלטן מיט די לעגאלע 'אווער קראודינג' (overcrowding) סטאנדארטן, (*Real Property Law § 235-f*).

ליעס-איבער נעמען [סוקסעשאן] *(Lease Succession)* רעכטן

פאמיליע מיטגלידער וואס וואוינען אין א דירה וואס איז נישט געדעקט דורך 'רענט קאנטראל', 'רענט סטאביליזאציע', אדער אנדערע האוזינג וואס איז רעגירט דורך א 'רעגולאטארי אגרימענט' (regulatory agreement), האט אין אלגעמיין נישט קיין רעכט איבער צו נעמען א טענענט וואס שטארבט אדער טוט פערמענאנט פריי לאזן דאס פלאץ. די רעכטן פון א פאמיליע מיטגליד וואס וואוינט אין א 'רענט קאנטראלירטע' אדער א 'רענט סטאביליזירטע' דירה פאר-צו-זעצן דעם אפיציעלן טענענט וואס שטארבט אדער וואס טוט פערמענאנט פריי לאזן די דירה, זענען געדעקט דורך רעגולאציע פון די DHCR. אונטער יענע רעגולאציעס, ווערט א "פאמיליע מיטגליד" אפגעטייטשט אלס מאן, ווייב, זון, טאכטער, שטיף זון, שטיף טאכטער, טאטע, מאמע, שטיף טאטע, שטיף מאמע, ברודער, שוועסטער, עלטער זיידע, עלטער באבע, איינקל א אינגל, אייניקל א מיידל, שווער, שוויגער, שוואגער אדער שוועגערין פון דעם טענענט; אדער סיי וועלכער אנדערע פערזאן וואס וואוינט אינעאיינעם מיטן טענענט אין די דירה אלס א הויפט (primary) טענענט, און וואס קען איבער ציייגן עמאציאנאלע און פיאנציעלע פארפליכטונג און א קעגנזייטיגע אנגעוויזענקייט (interdependence) מיט דעם טענענט, (*NYCRR § 2520.6(o)(2 9*).

מינימאלע איינוואוינער'שאפט – א פאמיליע מיטגליד וועט זיין אן איבער-נעמער פון די רעכטן פון דעם אפיציעלן טענענט ווען דער טענענט טוט פערמענאנט אפטרעטן אדער שטארבט, מיטן באדינג אז דער פאמיליע מיטגליד האט געוואוינט אינאיינעם מיט אזא הויפט איינוואוינער, אדער

(1) נישט ווייניגער ווי צוויי יאר (איין יאר, אין פאל פון עלטערע לייט ['סיניאר סיטיזענס'] (senior citizens) און פערזאנען וואס וואוינען מיט א דיסאביליטי פערזאן), אדער

(2) פון גאנץ אנהויב פון א טענענט'שאפט אדער די פארבינדונג ['רילעישאנשיפ'] (relationship), אויב די טענענט'שאפט אדער פארבינדונג ['רילעישאנשיעפ'] (relationship) איז געווען ווייניגער ווי צוויי יאר – אדער איין יאר אין פאל פון עלטערע לייט ['סיניאר סיטיזענס'] (senior citizens) און טענענטס וואס וואוינען מיט א דיסאביליטי, (*NYCRR § 2523.5 9*).

די מינימאלע איינוואוינערשאפט פאדערונגען וועלן נישט באטראכט ווערן אלס איבער געריסן אין פארלויף פון סיי וועלכע צייט אפשניט ווען די "פאמיליע מיטגליד" טוט זיך צייטווייליג אריבער ציען ווייל ער אדער זי איז איינגעריקט אין אקטיווע מיליטערישע דינסט, איז איינגעשריבן אלס א פול-טיים סטודענט, וואוינט נישט אין די וואוינונג צוליב א געריכטליכן באפעל, האט זיך צייטווייליג אריבער געצויגן צוליב אן ארבייט, איז שפיטאל'יזירט; אדער אנדערע פארשטענדליכע סיבות ['ריזאנעבל גראונדס'] (reasonable grounds).

צו פארזיכערן אז דער לענדלארד איז אינפארמירט איבער אלע מענטשן וואס וואוינען אין די דירה וועלכע קענען זיין בארעכטיגט איבער צו נעמען די ליעס אדער צו באשיצונג פון ווערן ארויס געשטעלט, קען דער טענענט ווען אריין געבן א מעלדונג פאר דעם לענדלארד וואס רעכנט אויס אלע צוגאב איינוואוינער, (*NYCRR § 2523.5(b)(2 9*)). דער לענדלארד קען פארלאנגן פון דעם טענענט די נעמען פון אלע מענטשן וואס וואוינען אין די דירה, אבער נישט מער ווי איין מאל אין סיי וועלכע 12 מאנאטן צייט אפשניט.

די פארבליבענע פאמיליע מיטגלידער וואס וואוינען אין רעגירונג פינאנצירטע האוזינג (אזוי ווי למשל פאבליק האוזינג, א דירה וואס די לאקאלע מוניציפאליטעט איז דער אייגענטימער, אדער אין א דירה ווי דער הויפט טענענט האט 'סעקשאן 8 רענטל אסיסטענס') און וואו דער אפיציעלער טענענט וואס שטייט אין די ליעס איז געשטארבן אדער האט זיך ארויס געצויגן, קענען אויך האבן די רעכט פאר-צו-זעצן דעם טענענטס ליעס און/אדער רענט סובסודיע. פאמיליע מיטגלידער וואס זוכן אנצוהאלטן איבער-נעמונג רעכטן ['סוקסעשאן רייטס'] (succession rights) אין די דאזיגע אומשטענדן, מוזן נאכקוקן די גילטיגע פעדעראלע און מוניציפאלע רעגולאציעס, וויאויך די לאקאלע פאבליק האוזינג אויטאריטעט פארשריפטן, צו באשטימען אויב זיי קומען נאך די בארעכטיגונג פאדערונגען. מענטשן וואס ווילן באהויפטן אז זיי זענען די פארבליבענע פאמיליע מיטגלידער פון א טענענט, זענען בארעכטיגט אונטער די פעדעראלע רעגולאציעס צו א 'גריוועוונס' פארהער (grievance hearing) בעפאר מען שטעלט זיי ארויס, אויב זיי קענען אויף שטעלן א טענה וואס לייגט זיך אויפן שכל, אז זיי באזיצן דעם סטאטוס.

איבער רייסונג פון די ליעס

אויב איר פארלאזט אייער דירה אדער אנדערע רענטל היים בעפאר אייער ליעס ענדיגט זיך, מוז אייער לענדלארד מאכן א 'גוד פעיט' (good-faith) באמיאונג צו ערפילן די ליידיגע דירה. אויב דער לענדלארד טרעפט א נייעם טענענט און דעם נייעם טענענטס רענט איז אייניג אדער העכער ווי אייער רענט, דעמאלט ווערט אייער ליעס באטראכט ווי איבער געריסן, און איר זענט מער נישט געזעצליך פאראנטווארטליך ['לייעבל'] (liable) פאר די רענט.

ליעס איבעררייסונג פאר עלטערע לייט (Senior Citizens) אדער מענטשן וואס וואוינען מיט א דיסאביליטי

טענענטס אדער זייערע מענער אדער ווייבער אדער 'דעפענדענטס' (dependents) וואס וואוינען אינאיינעם מיט זיי וועלכע זענען 62 יאר אדער עלטער, אדער וועלכע וועלן ווערן 62 אין פארלויף פון דעם טערמין פון זייערע ליעסעס, אדער וועלכע וואוינען מיט א דיסאביליטי לויט וויאזוי עס ווערט אפגעטייטשט אין 'עקזאקוטיוון געזעץ' *292 (21)*; זענען בארעכטיגט איבער צו רייסן זייערע ליעסעס אויב:

- זיי זענען געווארן באשטעטיגט ['סוירטיפייד'] (certified) דורך א דאקטאר אלס זייענדיג שוין מער נישט פעאיג צוליב מעדעצינישע אומשטענדן, צו וואוינען זעלבסטשטענדיג, און וועלן זיך אריין ציען אין די רעזידענץ פון א פאמיליע מיטגליד; אדער

- זיי ציען זיך אריבער צו אן 'עדאלט קעיר פאסיליטי' (adult care facility), א 'רעזידענשל העלטה קעיר פאסיליטי' (residential health care facility), סובסודירטע נידריגע – אדער מיטלמעסיגע פארדינסט האוזינג, אדער אנדערע האוזינג פאר עלטערע לייט אדער מענטשן וואס לעבן מיט א דיסעביליטי, ריעל פראפערטי געזעץ *§227-a(1)*.

ווען דער לענדלארד באקומט א מעלדונג פון דעם טענענטס א פלאן זיך אריין צו ציען צו איינע פון די פריער דערמאנטע פאסיליטיס, מוז דער לענדלארד באפרייען דעם טענענט פון געזעצליכע פאראנטווארטליכקייט ['לייעביליטי'] (liability) צו צאלן רענט פאר דעם פארבליבענעם טערמין פון די ליעס, און 'אדזשאסטן' (adjust) סיי וועלכע צאלונגן וואס זענען געמאכט געווארן פון פאראויס.

די שריפטליכע מעלדונג מוז אנטהאלטן:

- איבער רייסונג דאטום: דאס געזעץ שרייבט פאר אז דער דאטום פון די איבער רייסונג מוז זיין גילטיג נישט פריער ווי דרייסיג טעג נאכן דאטום וואס די קומענדיגע רענטל צאלונג איז פעליג (נאכדעם וואס די מעלדונג ווערט איבער געגעבן). די מעלדונג ווערט באטראכט ווי איבער געגעבן פינף טעג נאכדעם וואס עס איז ארויס געשיקט געווארן אין די פאסט. צום ביישפיל: אויב די מעלדונג צום לענדלארד צום לענדלארד איז ארויס געשיקט געווארן אום אפריל 5, ווערט די מעלדונג באטראכט ווי ערהאלטן אפריל 10. וויבאלד די קומענדיגע רענטל צאלונג (נאך אפריל 10) איז פעליג אום מאי 1, וועט די פריעסטע ליעס איבער רייסונג דאטום זיין גילטיג אום יוני 1;

- דאקטאר'ס באשטעטיגונג ['סוירטיפיקעישאן'] (certification) אז דער פערזאן איז מער נישט פעאיג צו וואוינען זעלבסטשטענדיג צוליב מעדעצינישע אומשטענדן; און

• כדי אז עלטערע לייט (senior citizens) זאלן קענען ברעכן א ליעס, מוז די מעלדונג זיין באגלייט דורך א 'נאטאר'יזירטע ערקלערונג פון א פאמיליע מיטגליד וואס ערקלערט אז דער עלטערער פערזאן איז א נאענטער קרוב, און וועט זיך אריין ציען צו זיין אדער איר רעזידענץ פאר ווייניגסטענס זעקס מאנאטן, אויב 'אדמישאן' (admission) איז אפהענגיק, מיט דאקומענטאציע פון אן אפהענגיקע 'אדמישאן' (admission), אדער 'אדמישאן' (admission) צו איינע פון די פריער דערמאנטע פעסיליטיס, *Real) Property Law § 227-a(2)(a)*.

פאר מענטשן וואס וואוינען מיט א דיסעביליטי, מוז די מעלדונג נישט האבן א בייגעלייגטע און נאטאר'יזירטע ערקלערונג פון א פאמיליע מיטגליד, *Real Property Law § 227-)* *a(2)(b)*.

סיי ווער וואס שטערט דעם טענענט'ס אדער דעם טענענט'ס מאן אדער ווייב פון ארויס נעמען פערזענליכע זאכן, קליידונג, מעבל, אדער אנדערע פערזענליכע פארמעגן פון דאס פלאץ וואס גייט ווערן פריי געלאזט, וועט זיין שולדיג פון א 'מיסדעמינער' (misdemeanor), (*Real Property Law § 227-a(3)*).

אייגענטימערס אדער פארדינגער'ס (lessors) פון א פעסיליטי אדער אן איינהייט וואו דער עלטערער פערזאן אדער מענטש וואס וואוינט מיט א דיסעביליטי איז בארעכטיגט זיך ארויס צו ציען נאכן איבער רייסן א ליעס, מוזן אינפארמירן אזא טענענט אין די 'אדמישאן' (admission) אפליקאציע פארם אז דער טענענט האט די רעכט דערצו אונטערן געזעץ, (*Real Property Law §227-a(3-a)*).

Inאין אלע 'רענט קאנטראלירטע' דירות און אין 'רענט סטאביליזירטע' דירות אינדערויסן פון ניו יארק סיטי, קען אן עלטערער פערזאן (senior citizen) נישט ארויס געשטעלט ווערן פארן צוועק פון אייגענטימער-אקופאציע. אין ניו יארק סיטי, קען א לענדלארד ארויס שטעלן אן עלטערן פערזאן פאר דעם צוועק, נאר אויב עס ווערט צוגעשטעלט פאר דעם טענענט אן ענליכע אדער א בעסערע דירה פאר די זעלבע אדער א נידריגערע רענט אין א דערנעבנדיגע געגענט, *NYCRR § 2524.4;9 NYCRR § 2504.4; NYC Admin. 9)* *(Code § 26-408(b)(1)*).

ליעס איבערררייסונג פאר מיליטערישע איינגעשטעלטע

מענטשן וואס גייען אריין אין אקטיווע מיליטערישע דינסט קענען איבער רייסן א רעזידענשל ליעס אויב:

- די ליעס איז געווארן אונטערגעשריבן דורך דעם מיליטערישע דינסט מיטגליד בעפארן אריין גיין אין אקטיווע דינסט; און
- די געליעס'טע פלאץ איז געווארן באוואינט דורך דעם מיטגליד אדער דעם מיטגליד'ס 'דעפענדענטס' (dependents).

סיי וועלכע אזא ליעס קען ווערן איבער געריסן דורך א שריפטליכע מעלדונג וואס ווערט איבער געגעבן פארן לענדלארד צו סיי וועלכע צייט נאכדעם וואס די מיליטערישע דינסט הייבט זיך אן. די איבער רייסונג פון א ליעס וועלכע פאדערט מאנאטליכע צאלונגען איז נישט גילטיג ביז 30 טעג נאכן ערשטן דאטום ווען די קומענדיגע רענט איז פעליג, (*NY Military Law § 310*).

קרבנות פון געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' *(Domestic Violence)* ליעס איבער רייסונגען

א טענענט אדער א מיטגליד פון א טענענטס הויזגעזינד וואס איז א קרבן פון געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence), און האט א פארשטענדליכע ['ריזאנעבל'] (reasonable) שרעק פון א מעגליכע ווייטערדיגע געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence) דורך פארבלייבן אין זייער דירה, קען איבער רייסן די ליעס דורך שיקן א מעלדונג צום לענדלארד אז זיי ציען זיך ארויס. די מעלדונג מוז ווערן געשיקט ווייניגסטענס 30 טעג בעפאר דער טענענט פלאנט צו פארלאזן די דירה, און מוז ארויס שרייבן אז דער טענענט אדער א מיטגליד פון דעם טענענטס הויזגעזינד האט געליטן פון געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence) און האט א פארשטענדליכע ['ריזאנעבל'] (reasonable) איבערצייגונג אז דער טענענט, אדער א מיטגליד פון דעם טענענטס הויזגעזינד, קען נישט פארבלייבן פארזיכערט אין די דירה אלס רעזולטאט פון די געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence). אין פארלויף פון 25 טעג פון ווען די מעלדונג איז ארויס געשיקט געווארן, מוז דער טענענט צושטעלן דאקומענטן אז דער טענענט אדער הויזגעזינד מיטגליד איז א קרבן פון געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence). די דאקומענטן קענען זיין אן 'ארדער אוו פראטעקשאן' (order of protection), א קלאגע ['קאמפלעינט'] (complaint) צו געזעץ אינפארסירונג איבער געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence), א רעקארד פון א העלטה קעיר פארזאגער איבער באהאנדלונג וואס איז פארבינדן מיט געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence), אדער שריפטליכע באשטעטיגונג פון א קוואליפיצירטן דריטן צד ['קוואליפייד טוירד פארטי'] (qualified third party) אז דער טענענט אדער הויזגעזינד מיטגליד האט באריכטעט געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence). דער לענדלארד מוז האלטן אין געהיים אלע דאקומענטאציע און אינפארמאציע איבער

די געוואלדטאטן אינדערהיים 'דאמעסטיק ווייעלענס' (domestic violence), און א וויליגע פארלעצונג דערפון טוט אויסשטעלן דעם לענדלארד צו שטראפען וויאויך צו באצאלן פאר שאדענס. דער טענענט מוז פארלאזן די דירה 'פריי און קלאר' (free and clear) פון סיי וועלכע איינוואוינער, אויסער אויס עס זענען פאראן נאך מענטשן אויף די ליעס, וואס דעמאלט האבן יענע טענענטס די ברירה צו פארבלייבן, *(Real Property Law § 227-c)*.

אַרויס שטעלן *(Eviction)*

א טענענט מיט א ליעס איז באשיצט פון ווערן ארויס געשטעלט דורכאויס די טערמין פון די ליעס אזוי לאנג ווי דער טענענט טוט נישט פארלעצן קיין באדייטענדע באדינג פון די ליעס, אדער סיי וועלכע לאקאלע האוזינג געזעץ אדער 'קאודס' (codes). וואס אנבאלאנגט ביידע, סיי רעגולירטע און סיי אומ'רעגולירטע דירות, מוזן די לענדלארדס געבן א פארמאלע מעלדונג איבער זייער פלאן צו באקומען לעגאלע באזיצונג ['פאזעשן'] (possession) פון די דירה.

א טענענט זאל קיינמאל נישט איגנארירן קיין לעגאלע שריפטן; אן 'עוויקשאן' (eviction) מעלדונג קען נאך אלץ געשיקט ווערן אויב דער טענענט איז נישט ערשינען אין געריכט צו ענטפערן אויף געריכטליכע פאפירן (פעטיציע) וואס דער לענדלארד האט געשיקט.

סיבות וואס קענען ערלויבן 'עוויקשאן' *(eviction)* טראץ דעם וואס מען האט א ליעס

אויסער אויב דער טענענט מאכט פריי דאס פלאץ אין א ספעציפישן דאטום נאכן ערהאלטן א מעלדונג פון דעם לענדלארד, קען דער לענדלארד אונטער נעמען ארויס שטעלונג פראצעדורן ['עוויקשאן פראסידינגס'] (eviction proceedings) דורך: (1) א שנעלע ['סאמערי'] (summary) אומבאצאלונג געריכטליכע פראצעדור ארויס צו שטעלן א טענענט וואס פארפעלט צו באצאלן די אפגעמאכטע רענט ווען עס איז פעליג, און צו ראטעווען די רענט וואס מען איז שולדיג געבליבן; אדער (2) א 'סאמערי האלדאווער' (summary holdover) געריכטליכע פראצעדור ארויס צו שטעלן (eviction) אויב א טענענט טוט באדייטענד פארלעצן א באדייטענדע פארפליכטונג אונטער די ליעס (אזוי ווי למשל מען נוצט דאס פלאץ פאר אומלעגאלע צוועקן, אדער מען באגייט אדער מען ערלויבט אנדערע צו באגיין א 'ניוסענס' (nuisance)), אדער מען פארבלייבט איבער שפעטער ווי די ליעס טערמין ענדיגט זיך אן קיין ערלויבעניש, *(Real Property Actions and Proceedings Law (RPAPL § 711))*.

לענדלארדס פון רענט רעגולירטע דירות קענען אויפגעפאדערט ווערן צו פארלאנגן באשטעטיגונג פון DHCR בעפאר זיי נעמען אונטער א געריכטליכע פראצעדור פאר באזעצן ['פאזעשן'] (possession), למשל, אויב דער אייגענטימער איז אינטערסירט אין צעווארפן די געביידע. אויב א טענענט פארפעלט צו באצאלן די רענט, מאכט אן א 'ניוסענס' (nuisance), שעדיגט די דירה אדער געביידע, אדער באגייט אנדערע אומרעכטיגע אקטן, קען דער אייגענטימער גיין גראד צום געריכט.

אייער לענדלארד קען אייך נישט ברענגן אין געריכט פאר נישט באצאלן די רענט, אויסער אויב זיי האבן אייך געגעבן א 14 טעג שריפטליכע "רענט פאדערונג".

טענענט באשיצונגען דורכאויס דאס ארויס שטעלן *(Eviction)*

א טענענט קען ווערן לעגאל ארויס געשטעלט נאר נאכדעם וואס דער לענדלארד האט געברענגט א געריכטליכע פראצעדור (court proceeding) און האט ערהאלטן א 'דזשאדזשמענט אוו פאזעשאן' (judgment of possession); און נאר א 'שעריף', 'מארשאל', אדער 'קאנסטעבל' (sheriff, marshal, or constable) קען אויספירן א געריכט פאראדענטע באפעל ['ווארענט'] (warrant) ארויס צו שטעלן א טענענט.

לענדלארדס טארן נישט נעמען דאס געזעץ אין זייערע אייגענע הענט און ארויס שטעלן א טענענט דורך דעם באנוץ פון מאכט אדער דורך אומלעגאלע וועגן. צום ביישפיל, א לענדלארד קען נישט נוצן א סטראשע פון געוואלדטאטן, באזייטיגן דעם טענענטס זאכן, ארויס שפארן דעם טענענט פון די דירה, אדער ווילענדיגערהייט אפהאקן דרינגענדע סערוויסעס אזוי ווי וואסער אדער הייצונג.

ווען א טענענט ווערט ארויס געשטעלט, מוז דער לענדלארד געבן פאר דעם טענענט א מעסיגע (reasonable) שטיק צייט ארויס צו נעמען אלע אייגענע זאכן. דער לענדלארד טאר נישט האלטן פאר זיך דעם טענענטס פערזענליכע זאכן אדער מעבל, *RPAPL §749;)* *.(Real Property Law § 235*

ביז ווי לאנג איר ווערט ארויס געשטעלט (דאס מיינט אז דער 'שעריף' אדער 'מארשאל' פירט אויס א 'ווארענט אוו עוויקשאן' ((warrant of eviction), קענט איר זעהן דערצו אז אייער נישט-באצאלן קעיס זאל ווערן באזייטיגט ['דיסמיסד'] (dismissed) אויב איר צאלט אויס די גאנצע רענט וואס מען איז שולדיג.

אין א נישט-באצאלן קעיס, קענט איר ווערן ארויס געשטעלט נאר פארן נישט באצאלן אייער רענט. איר קענט נישט ווערן ארויס געשטעלט פארן נישט באצאלן אנדערע צאלונגען ['פיס'] (fees), (אזוי ווי למשל שפעט-צאלונגען, לעגאלע אויסגאבן, אדער סיי וועלכע אנדערע "צוגעלייגטע" צאלונגען).

אויב איר פארלירט א האוזינג קעיס און דער ריכטער פאראדענט אז איר זאלט ווערן ארויס געשטעלט, קענט איר בעטן פון געריכט ביז א יאר צייט זיך ארויס צו ציען, אויב איר קענט ווייזן אז איר קענט נישט טרעפן אן ענליכע דירה אין די זעלבע געגענט. דער ריכטער וועט נעמען אין באטראכט אייער געזונט צושטאנד, צי איר האט קינדער וואס זענען איינגעשריבן אין שולע, די שוועריקייט אויפן לענדלארד אויב איר בלייבט ווייטער דארט, און סיי וועלכע לעבנס אומשטענדן וואס

קען באווירקן אייער פעאיגקייט זיך ארויס צו ציען. עס קען זיין אז איר וועט אויפגעפאדערט ווערן ווייטער צו באצאלן רענט פאר די מאנאטן וואס איר בלייבט דארט ווייטער.

נייע געזעצן טוען שטארקער מאכן די באשיצונגען פאר טענענטס אקעגן ווערן ארויס געשטעלט אויס נקמה, און טוען העכערן די שטראף פאר לענדלארדס וואס טוען אומלעגאל ארויס שפארן טענענטס פון זייערע היימען. א טענענט וואס ווערט ארויס געשטעלט פון א דירה אויף א געצוואונגענעם אדער אומלעגאלן וועג, קען צוריק באקומען דריי מאל שאדענס אין א לעגאלע שריט אקעגן דעם לענדלארד. לענדלארדס וואס נוצן אומלעגאלע מעטאדן צו צוואונגען א טענענט זיך ארויס צו ציען, זענען אויך אויסגעשטעלט צו ביידע, סיי קרימינאלע און סיי ציווילע שטראפן. נאכמער, דער טענענט קען זיין בארעכטיגט צו ווערן צוריק ערלויבט צו גיין אין די דירה, (*RPAPL 768; RPAPL § 853;* *NYC Admin. Code § 26-523, § 26-521*).

נאך פארשריפטן זענען גילטיג אין געוויסע אומשטענדן וואס אנבאלאנגט ארויס שטעלונגען. אין ניו יארק סיט, טאר א לענדלארד נישט ארויס שטעלן א טענענט אין א 'רענט סטאביליזירטע' דירה פארן צוועק אז דער לענדלארד זאל דאס קענען באזעצן אויב דער טענענט אדער די טענענטס מאן אדער ווייב איז אן עלטערער פערזאן, וואוינט מיט א דיסעביליטי (disability), אדער איז געווען א טענענט פאר 15 יאר אדער מער, אויסער אויס דער לענדלארד שטעלט צואין 'רענט קאנטראלירטע' דירות דורכאויס די גאנצע סטעיט, און אין 'רענט סטאביליזירטע' דירות אינדערויסן פון ניו יארק סיטי, טאר נישט א לענדלארד ארויס שטעלן אן עלטערן מענטש, א פערזאן וואס וואוינט מיט א דיסעביליטי (disability), אדער סיי וועלכער פערזאן וואס האט שוין געוואוינט אין די דירה פאר 15 יאר אעדר מער, מיטן ציל אז דער אייגענטימער זאל דאס קענען באזעצן, (*NYC Admin. Code § 26-408(b) (1)*).

דערמאנונג

ווען מען שטייט אויס פאר אן ארויס שטעלונג איז עס אפט מאל א גוטע עצה זיך צו בארעטן מיט אן אדוואקאט. עס זענען דא פילע אומזיסטע לעגאלע סערוויס פארזארגער דורכאויס די גאנצע סטעיט אוו ניו יארק וועלכע קענען פארטרעטן טענענטס וואס קוואליפיצירן צו געניסן פון זייערע סערוויסעס. באזוכט ***lawhelp.org*** דער אפיס פונדי אטוירני דזשענעראל קען נישט צו שטעלן דירעקטע לעגאלע בארעטונגען.

וואוינ'בארקייט ['האביטאביליטי'] (*Habitability*) און פארריכטונגען

'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (*Warranty of Habitability*)

אונטער די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability), האבן טענענטס די רעכט צו א וואוינ'בארע, זיכערע און ריינע דירה, א רעכט וואס איז אריין געבויעט אין יעדע שריפטליכע אדער מינדליכע רעזידענשל ליעס. סיי וועלכע ליעס באדינג וואס באזייטיגט די רעכט שטייט אין קעגנזאץ מיט 'פאבליק פאליסי' (public policy), און דערפאר איז עס אנולירט. א ביישפיל פון א פארלעצונג פון די דאזיגע וואראנטי איז דאס פארפעלן צו צושטעלן הייצונג אדער וואסער אויף א כסדר'דיגן ואופן, אדער דאס פארפעלן צו רייניגן א דירה פון אינזעקט 'אינפעסטעישאן' (insect infestation).

די אלגעמיינע פלעצער אין די געביידע זענען אויך געדעקט אונטער די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability). אייגענטימער פון 'קאאפעראטיווע אפארטמענטס' (cooperative apartments) קענען אויפברענגן די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability), אבער די אייגענטימערס פון קאנדאמיניומס קענען נישט. טענענטס און סוב-טענענטס אין 'קאאפערטיווס' און אין קאנדאמיניומס קענען אויפברענגן די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability).

סיי וועלכע אומ'וואוינבארע צושטאנד (uninhabitable condition) וואס איז געשאפן געווארן דורך דעם טענענט אדער מענטשן אונטער דעם טענענטס פירערשאפט אדער קאנטראל, שטעלט מיט זיך נישט פאר א פארלעצונג פון די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי'

(Warranty of Habitability). אין אזא פאל, איז עס דעם טענענטס פאראנטווארטליכקייט צו היילן דעם צושטאנד, *(Real Property Law §235-b)*.

פארלאנגן א רעדוקציע אין רענט

אויב א לענדלארד פארלעצט די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability), קען דער טענענט אריין געבן א געריכטליכע קלאגע צו פארלאנגען א רעדוקציע אין רענט. וויאויך, קענען רענט רעגולירטע טענענטס אריין געבן אן אנקלאגע ביי די DHCR צו פארלאנגן א רעדוקציע אין די רענט. בעפאר מען גיט אריין אזא אנקלאגע ביי די DHCR פארן פארלעצן די 'וואראנטי', מוז דער טענענט שריפטליך קאמוניקירן מיט דעם לענדלארד איבער דעם פראבלעם. אן אנקלאגע קען ווערן אריין געגעבן ביי די DHCR נאר ווען עס איז נישט ווייניגער ווי 10 טעג און נישט מער ווי 60 טעג פון דעם טאג וואס דער טענענט האט געשיקט א מעלדונג פאר דעם לענדלארד. דער טענענט קען אויך צוריק האלטן רענט, אבער אין אנטווארט דערצו מעג דער לענדלארד אריין טראגן א געריכטליכע קלאגע פארן נישט באצאלן די רענט. אין אזא פאל, קען דער טענענט קעגן-קלאגן (countersue) פארן פארלעצן די 'וואראנטי'.

דאס געריכט אדער די DHCR קענען שענקן א רענט רעדוקציע אויב זיי האבן אויסגעפינען אז דער לענדלארד האט טאקע פארלעצט די 'וואראנטי אוו האביטאביליטי' (Warranty of Habitability). די רעדוקציע ווערט אויסגערעכנט דורך אראפרעכענען פון די אקטועלע רענט די געשאצטע ווערט פון די דירה אן די דרינגענדע סערוויסעס. כדי אז א טענענט זאל באקומען א רעדוקציע, מוז דער לענדלארד האבן אקטועלע אדער 'קאנסטרוקטיווע' וואוסענשאפט (actual or constructive notice) איבער די עקזיסטענץ פון דעם פראבלעמאטישן צושטאנד.

דעם לענדלארדס געזעצליכע פאראנטווארטליכקייט (liability) פאר שאדענס איז באגרעניצט ווען דאס פארפעלן צו צושטעלן סערוויסעס איז אין רעזולטאט פון א 'יוניאן-וויד' (union-wide) בילדינג ארבייטער סטרייק. פארט אבער קען א געריכט שענקן פאר א טענענט אין שאדענס, וואס איז אייניג מיט א טייל פונעם לענדלארדס ריינע שפארונגען ['נעט סעיווינגס'] (net savings) צוליב דעם סטרייק. לענדלארדס וועלן זיין געזעצליך פאראנטווארטליך (liable) פאר דאס וואס די סערוויסעס ווערן נישט צוגעשטעלט אין רעזולטאט פון א סטרייק ווען זיי האבן נישט געמאכט א 'גוד פעיט' (good faith) פארזוך, ווען עס איז פראקטיש, צו צושטעלן די סערוויסעס.

כדי גרינגער צו מאכן די סיטואציע קענען טענענטס מאכן די נייטיגע פארריכטונגען און אראפרעכענען די נארמאלע (reasonable) פארריכטונג קאסטן פון די רענט. צום ביישפיל, ווען א לענדלארד איז געווארן איינגעמאלדן אז א טיר שלאס איז צעבראכן און טוט עס ווילענדיגערהייט פארנאכלעסיגן דאס צו פארריכטן, קען דער טענענט דינגען א שלאס-מייסטער ['לאקסמיט'] (locksmith) און אראפרעכענען די קאסט פון די רענט. טענענטס זאלן האלטן רעסיט'ס פאר אזעלכע פארריכטונגען און קאפיעס פון אלע זייערע קאמוניקאציעס מיט דעם לענדלארד איבער די פארריכטונגען.

אויב א דירה ווערט אומ'וואוינבאר ['אנאינהעביטעבל'] (uninhabitable) צוליב א פייער אדער אנדערע שאדען וואס איז נישט געמאכט געווארן דורך דעם טענענט, און ווען די ליעס שרייבט נישט קלאר ארויס אנדערש, קען דער טענענט פריי מאכן די דירה און אנולירן די ליעס. דער טענענט וועט נישט זיין געזעצליך פאראנטווארטליך (liable) פאר די שפעטער'דיגע רענטל צאלונגען. דער לענדלארד דארף זיין פאראנטווארטליך צוריק צו צאלן סיי וועלכע רענט וואס איז געווארן פאראויס באצאלט, ווי אויך סיי וועלכע רענט סעקיוריטי וואס ליגט געהאלטן ביים לענדלארד, (Real Property Law § 227). 'רענט סטאביליזירטע' און 'רענט קאנטראלירטע' טענענט קענען זיך איינגעבן ביי די DHCR אז עס זאל ארויס געגעבן ווערן א באפעל וואס רעדוצירט זייער רענט פליכט צו $1 כדי אנצוהאלטן א 'פאזעסארי אינטערסעט' (possessory interest) אין די דירה ביז ווען עס ווערט נאכאמאל וואוינבאר ['העביטעבל'] (habitable).

אויב נאר א טייל פון די דירה איז געווארן געשעדיגט, קען די רענט רעדוצירט ווערן אין איינקלאנג מיט א געריכטליכן באפעל אדער דורך די DHCR, אין פראפארציע מיט דעם טייל פון די דירה וואס איז געשעדיגט געווארן. דער לענדלארד מוז דאם פאררעכטן די דאזיגע טיילן פון די דירה און דאס צוריק געבן אין א וואוינ'בארן צושטאנד.

דעם לענדלארדס פליכט צו פאරריכטן

לענדלארדס פון מערערע וואוינונגען מוזן אויפהאלטן די דירות און די געביידע'ס אלגעמיינע פלעצער (public areas) אין א "גוטן צושטאנד" (“good repair”), און ריין און פריי פון ווערים, מיסט, און אנדערע אפענסיווע מאטריאל. לענדלארדס זענען אויפגעפאדערט אויפצוהאלטן די עלעקטריקל, פלאמבינג, סאניטארי, הייצונג און ווענטעלעיטינג סיסטעמען, ווי אויך אפלייענסעס וואס דער לענדלארד האט אינסטאלירט (אזוי ווי למשל פריזשידערס און 'סטאווס' (stoves)), אין א גוטן, פארזיכערטן און ארבייט'נדיגן צושטאנד. אלע פאררריכטונגען דארפן געמאכט ווערן אין פארלויף פון א נארמאלע (reasonable) שטיק צייט, וועלכע קען זיך טוישן געוואנדן ווי שטארק ערנסט די פאררריכטונגען זענען. אין ניו יארק סיטי איז דער לענדלארד אויפגעפאדערט אויפצוהאלטן די אלגעמיינע פלעצער (public areas) אין א ריינעם און 'סאניטארן' (sanitary) צושטאנד, *(NYC Admin. Code§ 27-2011)*. טענענטס זאלן ברענגען אנקלאגעס צו די אויפמערקזאמקייט פון זייערע לאקאלע האוזינג באאמטע, *(Multiple Dwelling Law §78 and §80; Multiple Residence Law §174.)* 'מאלטיפל דוועלינג געזעץ' (Multiple Dwelling Law) איז גילטיג אויף סיטיס מיט א באפעלקערונג פון 325,000 אדער מער מענטשן, און די 'מאלטיפל רעזידענס געזעץ' איז גילטיג אויף סיטיס וואס האבן ווייניגער ווי 325,000 מענטשן, און אויף אלע טאונ'ס און ווילידזשעס.

בליי באזירטע פעינט

אין ניו יארק דארפן לענדלארדס אזוי אויפהאלטן זייערע פראפערטיס אז עס זאל רעדוצירט ווערן די ווארשיינליכקייט אז אינגע קינדער וועלן זיין אויסגעשטעלט צו געפאר'פולע בליי-באזירטע פעינט. כאטש אז צוימונגען אויפן שטאפל פון בליי וואס מעג אריין גיין אין די פעינט וואס מען נוצט אין היימען זענען ארויף געשטעלט געווארן דורך ניו יארק סיטי שוין אין יאר 1960, אין ניו יארק סטעיט שוין אין יאר 1970, און דורך די פעדעראלע 'קאנסומער פראדוקט סעיפטי קאמישאן' (Consumer Product Safety Commission) שוין אין יאר 1978, אבער פארט זענען פארבליבן פעינט מיט בליי שטאפלן וואס זענען העכער ווי די צוימונגען ערלויבן, אויף די ווענט און אנדערע אויבערפלאכיגע פלעצער פון פילע דירות און היימען וואס זענען געבויעט געווארן בעפאר די צוימונגען זענען ארויף געשטעלט געווארן. דאס פעדעראלע געזעץ פארלאנגט פון לענדלארדס ארויס צו געבן אינפארמאציע וואס איז זיי באקאנט איבער בליי-באזירטע פעינט אדער בליי-באזירטע פעינט געפארן, בעפאר א ליעס טרעט אריין אין קראפט, און אלע ליעסעס מוזן אנטהאלטן א ווארענונג סטעיטמענט איבער בחיי-באזירטע פעינט איבער אלע פראפערטיס וואס זענען געבויעט געווארן בעפאר יאר 1978. דאס פעדעראלע געזעץ פארלאנגט אויך אז לענדלארדס זאלן געבן א ביכעלע פאר זייערע טענענטס איבער וויאזוי זיך צו באשיצן פון מעגליכע אויסגעשטעלטקייט צו בליי אין זייערע היימען.

ביים דורכפירן ארבייט וואס צעשטערט דעם געשטעל פון בליי-באזירטע פעינט אין גילטיגע דירות און אלגעמיינע פלעצער (common areas), מוז א לענדלארד אויפנעמען ארבייטער וועלכע האבן פארענדיגט א טרענירונג קורס אין בליי-פארזיכערטע ארבייט פראקטיצירונגען.

אין ניו יארק סיטי מוזן די לענדלארדס אויך אויס פאלגן די ניו יארק סיטי 'טשיילדהוד ליעד פאיזענינג פרעווענשאן עקט' (Childhood Lead Poisoning Prevention Act), וועלכעס פארלאנגט אז לענדלארדס פון געביידעס מיט וויניגסטענס 3 דירות וואס זענען געבויעט געווארן בעפאר 1960 (אדער צעווישן 1960 און 1978 ווען דער לענדלארד ווייסט אז עס איז דארט דא בליי-באזירטע פעינט) זאלן געוואר ווערן אויב א קינד וואס איז אינגער פון זיבן יאר וואוינט אין א דירה, און אונטערזוכן די דירה צו זעהן אויב דארט איז דא בליי-באזירטע פעינט געפארן.

לענדלארדס מוזן באזייטיגן אדער פארדעקן אויף אייביג וועגט אין די דירה און אנדערע פלעצער וואו עס איז פאראן פעינט וואס שיילט זיך, אדער וואו עס איז פאראן רייבונגען ['פריקשאן'] (friction) אדער קלאפעריי ['אימפעקטס'] (impacts) וועלכע טוען אויפדעקן די בליי און שאפן בליי שטויב, און האלטן רעקארדס פון אלע מעלדונגען, אונטערזוכונגען, און פארריכטונגען פון בליי-באזירטע פעינט געפארן און אנדערע אנגעלעגנהייטן וואס זענען פארבינדן מיט די בליי-באזירטע פעינט געזעץ. לענדלארדס מוזן אויך צושטעלן פאר זייערע טענענטס א ביכעלע וואס איז צוגעגרייט געווארן דורך די ניו יארק סיטי 'דעפארטמענט אוו העלטה ענד מענטאל היידזשין' (Department of Health and Mental Hygiene) און די ניו יארק סיטי 'דעפארטמענט אוו האוזינג פרעזערוועישאן ענד דעוועלאפמענט' (Department of Housing Preservation and Development (HPD)).

אין די סיטי אוו ראשטעסטער מוזן די לענדלארדס אויספאלגן די ראטשעסטער 'לעד בעיסד פעניט פאיזענינג פרעווענשאן ארדינענס' (Lead-Based Paint Poisoning Prevention Ordinance), וואס פאדערט אויף לענדלארדס אדורך צו פירן א זעהבארע ['וויזשועל'] (visual) אונטערזוכונג פון זייערע פראפערטיס אויפצוכאפן פעינט וואס צעפאלט אלס א טייל פון זייערע 'סערטיפיקאט אוו אקיופאנסי' (Certificate of Occupancy) אונטערזוכונג. אויסער דעם, מוזן דירות אין 'היי-ריסק' (high-risk) פלעצער לאזן טעסטן פאר בליי סעמפלס פון גע'סעטעל'טע שטויב (settled dust).

אין די סיטי אוו בעפעלאו זענען די לענדלארדס אויפגעפאדערט אויפצוהאלטן זייערע פראפערטיס און צו נעמען שריט צו פארמיידן אומשטענדן וועלכע קענען צושטאנד ברענגן בליי-פאר'סם'ונג (lead poisoning), און פארריכטן בליי געפארן נוצענדיג פארזיכערטע ארבייט פראקטיצירונגען,
(42 U.S.C.A § 4851; NYC Admin. Code § 27-2056.3; Property Conservation Code of the City of Rochester § 90-50 et seq., Erie County Sanitary Code Article IX).

לענדלארדס פון מערערע דירות מוזן האלטן די דירות און די געביידעס און אלגעמיינע פלעצער (public areas) "אין א גוטן צושטאנד" (in “good repair”), ריין און פריי פון ווערים, מיסט און אנדערע אפענסיווע מאטריאל. אלע פארריכטונגען מוזן געמאכט ווערן אין פארלויף פון א נארמאלע שטיק צייט, וואס קען זיך טוישן געוואנדן אין ווי ['ריזאנעבל'] (reasonable) ערנסט די פארריכטונגען זענען.

Safety

רויעך אויפכאפער׳ס [׳סמאוק דעטעקטארס׳] (Smoke Detectors)

לענדלארדס פון מערערע דירות מוזן אינסטאלירן באשטעטיגטע רויעך אויפכאפער'ס ['סמאוק דעטעקטארס'] (Smoke Detectors) אין יעדע דירה, אינערהאלב צען פוס פון יעדן צימער וואס ווערט גענוצט צום שלאפן. יעדע רויעך אויפכאפער ['סמאוק דעטעקטאר'] (Smoke Detector) אפאראט מוז אנטהאלטן א טעסט אפאראט צו ערלויבן דעם טענענט זיכער צו מאכן אז דער אפאראט פונקציאנירט געהעריג. טענענטס זאלן טעסטן זייערע אויפכאפער'ס גאנץ אפט כדי זיכער צו מאכן אז זיי ארבייטן געהעריג. מען דארף קענען קלאר הערן די רויעך אויפכאפער'ס ['סמאוק דעטעקטארס'] (Smoke Detectors) אין יעדן פון די דאזיגע צימערן. עס קען פארלאנגט ווערן פון די טענענטס צוריק צו צאלן פאר דעם אייגענטימער ביז א מאקסימום פון $10 פאר די קאסט פון איינקויפן און אינסטאלירן יעדע אזא בעטערי-געטריבענע אויפכאפער ['דעטעקטאר'] (detector). דורכאויס דעם ערשטן יאר פון באנוץ, מוזן די לענדלארדס פארריכטן אדער ערזעצן סיי וועלכע צעבראכענע אויפכאפער ['דעטעקטאר'] (detector) אויב איר נישט פונקציאנירן איז נישט די שולד פון דעם טענענט, *(Multiple Residence Law § 15; Multiple Dwelling Law § 68; NYC Admin. Code § 27-2045)*. די טענענטס זענען פאראנטווארטליך פארן האלטן פרישע בעטעריס אין די רויעך אויפכאפער ['סמאוק דעטעקטאר'] (Smoke Detector).

קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) אויפכאפער'ס'

לענדלארדס פון מערערע דירות, אריין גערעכנט אזעלכע וואס די אייגענטימער זענען א 'קאנדאמיניום' אדער א 'קאאפעראטיוו' (condominium or cooperative), וואס ווערן גענוצט אלס וואוינונג, וויאויך איינס-און-צוויי-פאמיליע היימען אין ניו יארק סיטי, מוזן צושטעלן און אינסטאלירן א באשטעטיגטע 'קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) אלארם אינערהאלב 15 פוס פון די הויפט אריינגאנג צו יעדן שלאף צימער. אלע 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) מוזן האבן 'קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) אויפכאפער'ס אין איינקלאנג מיט די לאקאלע בילדינג קאודס,
(NYC Admin. Code 27-§ 2045; Exec. Law §378).

ניו יארק סיטי לענדלארדס מוזן ארויס העגנן א HPD באשטעטיגטע פארם אין אן אלגעמיין פלאץ (common area) צו אינפארמירן די איינוואוינער איבער די פארלאנגן פון ניו יארק סיטי'ס 'קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) געזעצן. די טענענטס זענען פאראנטווארטליך צוריק צו צאלן פאר דעם לענדלארד $25.00 אין פארלויף פון איין יאר פאר יעדע 'קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) אלארם וואס ווערט פונדאסניי אינסטאלירט. די טענענטס זענען פאראנטווארטליך צו האלטן און אויפצוהאלטן די 'קארבאן מאנאקסייד' (Carbon Monoxide) אלארם אין א גוטן צושטאנד. די לענדלארדס זענען פאראנטווארטליך פארן איינטוישן סיי וועלכע אויפכאפער'ס וואס ווערן פארלוירן, גע'גנב'עט, אדער וואס הערן אויף צו ארבייטן אין פארלויף פון דעם ערשטן יאר פון באנוץ, *(NYC Admin. Code § 27-2045)*.

די קאמבינירטע רויער/קארבאן מאנאקסייד אויפכאפער'ס [קאמבינעישאן סמאוק/קארבן מאנאקסייד דעטעקטארס'] (*Combination smoke/carbon monoxide detectors*) זענען ערלויבט. א לענדלארד איז בארעכטיגט צו ווערן צוריק באצאלט א מאקסימום פון *$50.00* פאר יעדע אזא קאמבינאציע אויפכאפער נאר ווען די רויער אלארם דארף איינגעטוישט ווערן. אויב די רויער אלארם ארבייט נאר דער לענדלארד וויל עס איינטוישן מיט א קאמבינירטע אלארם, קען דער לענדלארד ווערן צוריק באצאלט נאר *$25.00*. די טענענטס זענען פאראנטווארטליך צו האלטן פרישע בעטעריס אין די קארבאן מאנאקסייד אויפכאפער [קארבאן מאנאקסייד דעטעקטאר'] (*carbon monoxide detector*).

פארמיידן פארברעכנס

עס ווערט פארלאנגט פון לענדלארדס צו מאכן מינימאל באווארענונגען צו באשיצן אקעגן קרימינאלע שאדענס וואס קענען ווערן פאראויס געזעהן. צום ביישפיל: טענענטס וועלכע זענען קרבנות פון פארברענס אין זייער געביידע אדער דירה, און וועלכע האבן די מעגליכקייט אויפצואווייזן אז דער קרימינאל איז אן אריין דרינגער וואס האט אויסגענוצט דעם פאקט אז דער אריינגאנג צו די געביידע איז אויפגעהאלטן געווארן דורך דעם לענדלארד אויף א נאכלעסיגן אופן, קענען מעגליך צוריק באקומען שאדענס פון דעם לענדלארד.

אריינגאנג טיר שלאס און אינטערקאם

מערערע דירות ['מאלטיפל דוועלינגס'] (Multiple dwellings) וועלכע זענען געבויעט געווארן אדער איינגעטוישט געווארן צו אזא באנוץ שפעטער ווי יאנואר 1 פון יאר 1968, מוזן האבן אויטאמאטישע זעלבסט-פארשליסענדע טירן ביי אלע אריינגענג. די דאזיגע טירן מוזן ווערן געהאלטן פארשלאסן צו יעדע צייט, אויסער ווען אן 'אטענדענט' (attendant) געפינט זיך אויף דער וואך. אויב דער סארט געביידע האט אכט דירות אדער מער, מוז עס אויך האבן א 'טו-וועי' אינטערקאם סיסטעם (two-way voice intercom system) פון יעדע דירה צו די פאדערשטע טיר, און די טענענטס מוזן האבן די מעגליכקייט צוריק צו קלינגען אויפצושליסן דעם אריינגאנג טיר פאר באזוכער.

מערערע דירות ['מאלטיפל דוועלינגס'] (Multiple dwellings) וועלכע זענען געבויעט געווארן אדער איינגעטוישט געווארן צו אזא באנוץ בעפאר יאנואר 1 פון יאר 1968, מוזן האבן זעלבסט-פארשליסענדע טירן און א 'טו וועי' אינטערקאם סיסטעם (two-way voice intercom system) אויב עס ווערט פארלאנגט דורך א מערהייט פון אלע דירות. די לענדלארדס קענען צוריק באקומען די קאסט פון צושטעלן די 'עקוויפמענט' (equipment) פון די טענענטס, *(Multiple Dwelling Law § 50-a).*

אריינגענג, שטיגן וועגן און הויפן פון מערערע דירות ['מאלטיפל דוועלינגס'] (Multiple dwellings) מוזן זיין גענוג גוט באלאכטן ביינאכט, פון זון אונטערגאנג ביז זון אויפגאנג. דער אייגענטימער איז פאראנטווארטליך פארן אינסטאלירן און אויפהאלטן באלייכטונג אויף די פלעצער, *(NYC Admin. Code § 27-2040; Multiple Dwelling Law § 35; Multiple Residence Law § 109).*

’אטענדענט‘ *(Attendant)* סערוויס אין די לאבי

טענענטס פון מערערע דירות ['מאלטיפל דוועלינגס'] (Multiple dwellings) מיט אכט אדער מער דירות זענען בארעכטיגט אויפצוהאלטן אן 'אטענדענט' (attendant) סערוויס אין די לאבי פאר זייער היטונג און זיכערהייטס אויף זייערע אייגענע קאסטן, סיי ווען וואס סיי וועלכער 'אטענדענט' (attendant) וואס ווערט צוגעשטעלט דורך דעם לענדלארד איז נישט אויף דער וואך, *(Multiple Dwelling Law § 50-c)*.

עלעוועיטאר שפיגלעך

עס מוז זיין א שפיגל אין יעדע סעלף-סערוויס עלעוועיטאר אין 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) כדי אז מענטשן זאלן קענען זעהן בעפאר זיי גייען אריין דערין, אויב עמיצער איז שוין אין די עלעוועיטאר, *(Multiple Dwelling Law §51-b; NYC Admin. Code § 27- 2042)*.

פריוואטע שלעסער, 'קוקערס' *(Peepholes)* און פאסט קעסטלעך

טענענטס אין 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) קענען אינסטאלירן און אויפהאלטן זייערע אייגענע שלעסער אויף זייער דירה ארייננגאנג טירן אין צוגאב צום שלאס וואס ווערט צוגעשטעלט דורך דעם לענדלארד. דער שלאס קען זיין נישט מער ווי דריי אינטשעס ארום און ארום, און די טענענטס צוזן צושטעלן פאר זייער לענדלארד א קאפיע פון די שליסל לויטן פארלאנג. דאס פארפעלן צו צושטעלן פאר דעם לענדלארד א קאפיע פון די שליסל ווען עס איז געווארן פארלאנגט, קען אויסגעטייטשט ווערן ווי א פארלעצונג פון א באדייטענדע פליכט פון די טענענט'שאפט, און עס קען פירען צו ארויס שטעלונג פראצעדורן. סיי וועלכע באדינג אין די ליעס וואס פארלאנגט אז דער טענענט זאל צאלן מער רענט אדער אנדערע רעכענונגען צוליב דאס אינסטאלירן נאך א שלאס איז אנולירט זייענדיג קעגן 'פאבליק פאליסי' (public policy) און אומ'פארסירבאר ['אנ-ענפארסעבל'] (unenforceable), *(Multiple Dwelling Law § 51-c)*.

דער לענדלארד מוז צושטעלן א קוקער (peephole) ביי די ארייננגאנג טיר פון יעדע דירה. די לענדלארדס פון 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) אין ניו יארק סיטי מוזן אויך אינסטאלירן א טיר קייטל ['טשעין דאר גארד'] (chain-door guard) ביי די ארייננגאנג טיר פון יעדע דירה, צו ערלויבן מען זאל קענען טיילווייז אויפמאכן די טיר, *(Multiple Dwelling Law § 51-a; NYC Admin. Code § 27-2043)*.

רעגולאציעס פון די פאסט אפיס ['יונייטעד סטעיטס פאסטעל סערוויס'] (United States Postal) פאדערן אז לענדלארדס פון געביידעס וואס אנטהאלטן דריי אדער מער דירות זאלן צושטעלן פארזיכערטע פאסט קעסטלעך פאר יעדע דירה, אויסער אויב די פארוואלטונג (management) האט אראנזשירט אז מען זאל אויסטיילן די פאסט אין יעדע דירה. די לענדלארדס מוזן האלטן די פאסט קעסטלעך און שלעסער אין א גוטן צושטאנד.

פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards)

לענדלארדס אין ניו יארק סיטי מוזן אינסטאלירן פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards) אויפן פארלאנג פון א טענענט און אין יעדע דירה וואו עס וואוינט א קינד אונטער צען יאר אלט, אפגעזעהן אויב מען האט עס פארלאנגט אדער נישט.

עס איז געפאדערט פון לענדלארדס צו צושטעלן פאר די טענענטס א פארם וואס ערקלערט צי עס זענען פאראן קינדער וואס וואוינען אין דעם הויזגעזינד, און צו פארלאנגן אז פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards) זאלן ווערן אינסטאלירט. עס איז געפאדערט פון טענענטס אז זיי זאלן איינמעלדן פאר זייער לענדלארד ווען זיי האבן קינדער אין דעם עלטער וואוינען אין דייער דירה, אדער אויב זיי שטעלן צו 'טשיילד קעיר' (child care) סערוויסעס אין די דירה. טענענטס קענען נישט אפזאגן די אינסטאלאציע. וויבאלד פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards) זענען אינסטאלירט, טאר נישט דער טענענט עס אראפנעמען, מאכן טוישונגען דערצו, אדער אראפנעמען סיי וועלכען טייל פון די געיט (guard). לענדלארס אין ניו יארק סיטי מוזן אינסטאלירן אזעלכע פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards) וואס זענען באשטעטיגט דערפאר דורך די 'דעפארטמענט אוו העלטה ענד מענטאל הייגדשין' (Department of Health and Mental Hygiene). אויב עפעס א זאך וואס איז מער ווי פינף אינטשעס אין 'דיאמעטער' (diameter) קען דארט דורכגיין, איבערגיין אדער אונטערגיין די פענסטער געיט ['ווינדאו גארד'] (Window Guard), דעמאלט איז עס נישט געהעריג אינסטאלירט געווארן. אלע באשטעטיגטע פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards) האבן דעם פאבריצירער'ס באשטעטיגונג נומער ארויף געדריקט אויף די 'ווערטיקל סטייל' (vertical stile) דערפון, און עס מוז זיין פאסיג פאר די סארט פענסטער אין וועלכן זיי ווערן אינסטאלירט, *(NYC Health Code § 131.15; NYC Admin. Code § 27-2043.1)*.

פענסטערס פון וואו עס איז דא צוטריט צו א 'פייער עסקעיפ' (fire escapes) זענען נישט אריין גערעכנט. באשיצענדע 'גארדס' מוזן אויך ווערן אינסטאלירט אויף די פענסטערס פון אלע פאבליק האללוועיס. די לענדלארדס מוזן געבן פאר די טענענטס א יערליכע מעלדונג איבער זייערע רעכטן צו האבן פענסטער געיטס ['ווינדאו גארדס'] (Window Guards), און מוזן אויך צושטעלן די דאזיגע אינפארמאציע אין א 'ליעס ריידער' (lease rider). 'רענט קאנטראלירטע און סטאביליזירטע' טענענטס קענען פארלאנגט ווערן צו באצאלן ביז $10 פער פענסטער געיט ['ווינדאו גארד'] *(NYC Health Code § 131.15)*, (Window Guard).

יוטיליטי סערוויסעס (*Utility Services*)

הייצונג סעזאן

עס מוז ווערן צוגעשטעלט הייצונג אנגעהויבן פון אקטאבער 1 און ביז מאי 31 פאר טענענטס פון 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings). אויב די טעמפעראטור אינדערויסן פון די טיר פאלט נידריגער ווי 55° די גראד פערנהייט צווישן די שטונדען פון זעקס אינדערפרי און צען ביינאכט, מוז יעדע דירה געהייצט ווערן ביז א מינימום טעמפעראטור פון 68° די גראד פערנהייט. אויב די טעמפעראטור אינדערויסן פון די טיר פאלט נידריגער ווי 40° די גראד פערנהייט צווישן די שטונדען פון צען ביינאכט און זעקס אינדערפרי, מוז יעדע דירה געהייצט ווערן ביז א מינימום טעמפעראטור פון 55° די גראד פערנהייט. לאקאלע רעגולאציעס קענען פאדערן העכערע טעמפעראטורן אין פארלויף פון די צייט, (*Multiple Dwelling Law § 79; Multiple Residence Law § 173; NYC Admin. Code § 27-2029*).

##ווארהייט מיטן הייצן (*Truth in Heating*)

בעפאר מען שרייבט אונטער א ליעס וואס פאדערט מען זאל באצאלן פריוואטע הייצונג און קילונג בילס, זענען פאטענציאנאלע טענענטס (prospective tenants) בארעכטיגט צו באקומען פון דעם לענדלארד א פולשטענדיגן סעט אדער קיצור פון די לעצטע צוויי יאר בילס. די קאפיעס דארפן ווערן צוגעשטעלט אומזיסט אויפן שריפטליכן פארלאנג, (*Energy Law § 17-103*).

הייס וואסער

לענדלארדס מוזן צושטעלן פאר אלע טענענטס פון 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) סיי הייס וואסער און סיי קאלט וואסער. די לאקאליטעטן קענען באשטימען די טעמפעראטורן. אין ניו יארק סיטי, מוז די הייס וואסער זיין רעגיסטרירט ביי אדער העכער א נאכאנאנדיגע טעמפעראטור פון 120 דיגריס ביים סינק (at the tap). אויב א וואנע אדער שאוער איז אויסגעשטאט מיט אן ,אנטי-סקאלד וואלוו' (anti-scald valve) וואס פארמיידט די הייס וואסער טעמפעראטור פון גרייכן העכער ווי 120 דיגריס, דעמאלט איז די מינימום הייס וואסער טעמפעראטור פאר יענע וואנע אדער שאוער 110 דיגריס, *(Multiple Dwelling Law § 75; Multiple Residence Law § 170; NYC Admin. Code § 27-2031)*.

פארזעצונג פון יוטיליטי סערוויסעס

ווען א לענדלארד פון א 'מאלטיפל דוועלינג' (multiple dwelling) איז אינטערשטעליג מיטן באצאלן יוטיליטי בילס, מוז די יוטיליטי געבן א פאראויס'דיגע מעלדונג פאר די טענענטס און פאר געוויסע רעגירונגס אגענטורן איבער איר פלאן אפצוהאקן די סערוויסעס. די סערוויס קען נישט אפגעהאקט ווערן אויב די טענענטס צאלן דעם לענדלארדס יעצטיגע בילל דירעקט פאר די יוטיליטי פירמע. די טענענטס קענען אראפרעכענען די סומע פון צוקונפטיגע רענט צאלונגען.

די 'פאבליק סערוויס קאמישאן' (Public Service Commission) קען זיין בייהילפיג פאר די טענענטס מיט פארבינדעטע פראבלעמען. אויב א לענדלארד פון א 'מאלטיפל דוועלינג' (multiple dwelling) פארפעלט צו באצאלן א יוטיליטי בילל און די סערוויס ווערט אפגעהאקט, וועלן די לענדלארדס זיין געזעצליך פאראנטווארטליך (liable) פאר ערזאץ און שטראף שאדענס ['קאמפענסאטארי ענד פיוניטיוו דעמעדזשעס' compensatory and punitive damages), *(Real Property Law § 235-a; Public Service Law § 33)*.

אויל צאלונגען

טענענטס אין אויל-געהייצטע 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) קענען אריין גיין אין קאנטראקט מיט אן אויל האנדלער, און צאלן פאר אויל דעליווערים צו זייער געביידע, ווען דער לענדלארד פארפעלט צו פארזיכערן אז די אויל ווערט געהעריג צוגעשטעלט. די דאזיגע צאלונגען קען מען אראפרעכענען פון די רענט. לאקאלע האוזינג באאמטע האבן ליסטעס פון אויל האנדלער'ס וועלכע וועלן מאכן דעליווערים פון אויל אונטער די אומשטענדן, *(Multiple Dwelling Law § 302-c; Multiple Residence Law § 305-c)*.

טענענט׳ס פערזענליכע באשיצונגען

טענענט ארגאניזאציעס

די טענענט האבן א לעגאלע רעכט זיך צו ארגאניזירן. זיי קענען פארמירן, זיך אנשליסן און אנטייל נעמען אין טענענט ארגאניזאציעס מיטן צוועק פון באשיצן זייערע רעכטן. די לענדלארדס מוזן ערלויבן פאר די טענענטס ארגאניזאציעס צו מאכן א באראטונג, אן קיין שום צאלונג, אין סיי וועלכע קאמיוניטי צימער אדער סאציאלע צימער אין די געביידע, אפילו אויב דער באנוץ פון די דאזיגע צימער איז געווענליך פארבינדן מיט צאלן א פרייז דערפאר. טענענט ארגאניזאציע באראטונגען דארפן אבער אפגעהאלטן ווערן אין נארמאלע ['ריזאנעבל'] (reasonable) צייטן, און אויף א פרידליכן וועג וואס טוט נישט שטערן דעם צוטריט צו דעם פלאץ, *(Real Property Law § 230)*.

נקמה נעמען

עס איז אומלעגאל פאר לענדלארדס אין ניו יארק זיך נוקם צו זיין אקעגן טענענטס פארן אנטייל נעמען אין טענענט ארגאניזאציעס. עס איז אויך אומלעגאל פאר לענדארדס אין ניו יארק זיך נוקם צו זיין אקעגן טענענטס וואס מאכן א 'גוט פעיט' (good faith) אנקלאגע צו זיי אדער צו א רעגירונגס אגענטור וואס אנבאלאנגט פארלעצונגען פון געזונטהייט און זיכערהייטס געזעצן, אנגעלעגנהייטן מיט וואוינ'בארקייט ['האביטאביליטי'] (habitability) אדער מיטן נישט פארריכטן זאכן אויפן פלאץ, פארלעצונגען פון רעכטן אונטער א ליעס, אדער "אומדערהערטע רענט" ['רענט גאודזשינג'] (rent gouging).

אויב א לענדלארד טוט די זאכן איז אנגענומען אז דער לענדלארד טוט נקמה נעמען:

- אויב אין פארלויף פון איין יאר פון דעם טענענטס אנקלאגע טוט דער לענדלארד באדייטענד טוישן די טערמינען פון א טענענטס רענטל אפמאך. דאס שליסט איין: זיך אפזאגן פון אייך ווייטער פארדינגען; פארפעלן צו באנייען א ליעס נאכדעם וואס די ליעס איז אפגעלאפן; אדער אנבאטן א נייע ליעס מיט אן אבנארמאלע ['אנ-ריזאנעבל'] (unreasonable) רענט העכערונג; אדער

- אויב אין פארלויף פון איין יאר פון מאכן א 'גוד פעיט' (good faith) אנקלאגע טוט אייער לענדלארד אריין ברענגען אן 'עוויקשאן' (eviction) קעיס אקעגן דעם טענענט. אויב דער טענענט אינפארמירט דאס געריכט אז דער לענדלארד האט אונטער גענומען די 'עוויקשאן' (eviction) פראצעדור אין פארלויף פון איין יאר זייט דעם טענענטס 'גוד פעיט' (good faith) אנקלאגע, פארלאנגט דאס געזעץ אז דער לענדלארד זאל אויפווייזן אז די 'עוויקשאן' (eviction) איז נישט אויס נקמה. די 'עוויקשאן' (eviction) פראצעדור וועט איבער געריסן ווערן אויב דער לענדלארד פארפעלט אויפצואווייזן אז די 'עוויקשאן' (eviction) איז נישט געווען אויס נקמה.

די ווירקונג פון דאס "אננעמען" פארלאגט אז דער לענדלארד זאל באהויפטן אז דער מאטיוו פון זייערע אקציעס איז נישט אויס נקמה דורך א 'פרעפאנדעראנס אוו עווידענס' (preponderance of the evidence). דאס פארפעלן אפצופרעגן דאס אננעמען פון נקמה קען צו ברענגען אז עס וועט פארלאנגט ווערן אז דער טענענט זאל ווערן אנגעבאטן א נייע ליעס אדער א באנייאונג פון ביז א יאר, אבער נאר מיט א "נארמאלע" ['ריזאנעבל'] (“reasonable”) העכערונג.

טענענטס קענען איינקאסירן שאדענס פון לענדלארדס וואס טוען פארלעצן דעם דאזיגן געזעץ, וועלכע גילט אויף אלע רענטאלס, אויסער ביי אייגענטימער-באוואוינטע 'דוועלינגס' (dwellings) מיט ווייניגער ווי פיר איינהייטן, *(Real Property Law § 223-b)*.

די רעכט צו פריוואטקייט

טענענטס האבן די רעכט צו פריוואטקייט אינערהאלב זייערע דירות. אבער פארט מעג דער לענדלארד אריין גיין אין דעם טענענטס דירה האבענדיג געגעבן נארמאלע ['ריזאנעבל'] (reasonable) מעלונג פון פאראויס, און אין א נארמאלע ['ריזאנעבל'] (reasonable) צייט, און מיטן טענענטס צושטימונג, אדער אויף צו צושטעלן רוטינע אדער אפגעמאכטע פארריכטונגען אדער סערוויסעס, אדער אין איינקלאנג מיט די ליעס. אויב דער טענענט טוט אבנארמאל ['אנ-ריזאנעבלי'] (unreasonably) צוריק האלטן די צושטימונג, קען דער לענדלארד פארלאנגן א געריכטליכן באפעל צו ערלויבן מען זאל קענען אריין גיין. אין פאל פון אן עמוירזשענסי, אזוי ווי למשל א פייער אדער עס גיסט זיך וואסער ['ליעק'] (leak), קען דער לענדלארד אריין גיין אין די דירה אן די צושטימונג פון אדער פאראויס איינמעלדן פאר דעם טענענט. א לענדלארד טאר נישט שטערן די אינסטאלאציע פון 'קעיבל טעלעוויזע פאסילעטיס' (cable television facilities). *(Public Service Law § 228)*.

דיסאבילעטיס

עס פאדערט זיך פון די לענדלארדס צו צושטעלן נארמאלע '['ריזאנעבל'] (reasonable) באקוועמליכקייטן ['אקאמאדאציעס'] (accommodations) פאר טענענטס מיט דיסאביליטיס אז זיי זאלן האבן די מעגליכקייט צו געניסן פון אייניגע צוטריט און באנוץ פון האוזינג באקוועמליכקייטן ['אקאמאדאציעס'] (accommodations). א "נארמאלע באקוועמליכקייט" ['ריזאנעבל אקאמאדעישאן'] ("reasonable accommodation"), איז א פאליסי אדער רעגולאציע ענדערונג וואס איז פארבינדן מיט א טענענטס ספעציפישע דיסאביליטי אבער עס שטעלט נישט ארויף קיין עקסטרעמע קאסט אויף דעם לענדלארד, וואויך איז עס נישט גורם צו קיין שעדיגונג אדער אומבאקוועמליכקייט פאר אנדערע טענענטס, אזוי ווי למשל ערלויבן א טענענט וואס איז בלינד אדער וואס האט א פסיכאלאגישע דיסאביליטי צו האבן א וועג-ווייזער הונט ['גייד דאג'] (guide dog) אדער א 'קאמפעניען ענימעל' (companion animal), טראץ דעם וואס איז געביידע'ס אפיציעלע פאליסי ערלויבט נישט קיין 'פעטס' ("no pets"), *(42 U.S.C.A § 3604(f)(3))*.

נאכמער, א לענדלארד טאר נישט אפזאגן דאס ערלויבן נארמאלע סטרוקטורעלע פארבעסערונגען ['ריזאנעבל סטראקטשערל מאדיפיקעישאנס'] (reasonable structural modifications) פון די עקזיסטירענדע פלאץ וואס איז באוואוינט דורך א טענענט מיט א דיסאביליטי, אויב אזעלכע פארבעסערונגען קענען זיין נייטיג כדי צו געבן פאר דעם טענענט די פולע באנוץ פון דאס פלאץ, און ווערן אונטער גענומען אויף די קאסט פון דעם טענענט. אזעלכע איסבעסערונגען קענען אריין רעכענען דאס בויען א 'רעמפ' (ramp) אדער דאס אינסטאלירן אנכאפערס ['גרעב בארס'] (grab bars) אין די באדע צימער.

פארט אבער קען דען לענדלארד פארלאנגן פון דעם טענענט צו צושטימען צוריק צו שטעלן דעם אינגעווייניגסטן טייל ['די אינטיריאר'] (the interior) פון דאס פלאץ צו איר צושטאנד וואס האט עקזיסטירט בעפאר די איסבעסערונג, אלס א באדינג פארן שענקן ערלויבעניש,

(42 U.S.C.A. §3604(f) (3)).

טענענטס מיט דיסאביליטיס וואס דארפן האבן אויסבעסערונגען זאלן אינפארמירן זייער לענדלארד און פארלאנגן די נויטיגע אויסבעסערונגען. טראץ דעם וואס אזא פארלאנג מוז נישט געמאכט ווערן שריפטליך, איז עס אפט מאל בייהילפיג אין פאל עס מאכט זיך א קאנפליקט. א לענדלארד קען פארלאנגן דאקומענטאציע פון א העלטה קעיר פראפעסיאנאל וואס באשטעטיגט די דיסטביליטי, און שילדערט סיי וועלכע פונקציאנאלע באגרעניצונגען (functional limitations) וואס קומען אויף. א טענענט מיט א דיסאביליטי וואס קלערט אז א לענדלארד האט אומנארמאל ['אנ-ריזענעבלי'] (unreasonably) אפגעזאגט א נארמאלע אקאמאדאציע ['ריזאנעבל אקאמאדעישאן'] (reasonable accommodation) פארלאנג, זאל זיך פארבינדן מיט די יו.עס. דעפארטמענט אוו האוזינג ענד אורבן דעוועלאפמענט (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)).

דיסקרימינאציע

לענדלארדס טארן נישט אפזאגן צו פארדינגען פאר, באנייען די ליעס פון, אדער אויף אן אנדערן אופן דיסקרימינירן אקעגן סיי וועלכן פערזאן אדער גרופע פון פערזאנען צוליב ראסע, גלויבן, קאליר, נאציאנאלער אפשטאם, געשלעכט, דיסאביליטי, עלטער, ע'יי'ד'ס אדער עיטש.איי.ווי. סטאטוס (AIDS or HIV status), אלקאהאליזם, הייראטס סטאטוס אדער פאמיליעל (familial) סטאטוס. אין ניו יארק סיטי זענען טענענטס נאך ווייטער באשיצט אקעגן דיסקרימינאציע וואס אנבאלאנגט געזעצליכע באוואוינונג, געשלעכטליכע אריענטאציע, 'פארטנערשיפ סטאטוס' (partnership status) און אימיגראציע סטאטוס. נאכמער זענען ניו יארק סטעיט לענדלארדס פארבאטן פון דיסקרימינירן אקעגן טענענטס באזירט אויף די אויסגעהאלטענע קוואל פון פארדינסט (lawful source of income), וועלכע שליסט איין איינקונפט פון סאשל סעקיוריטי אדער סיי וועלכער פארם פון פעדעראלע, סטעיט, אדער לאקאלע רעגירונגס שטיצע ['פאבליק אסיסטענס'] (public assistance) אריין גערעכנט סעקשאן 8 וואוטשערס, *(Executive Law § 296(5); NYC Admin. Code § 8-107)*.

לענדלארדס טארן נישט דיסקרימינירן אקעגן סיי וועלכן פערזאן וואס האט קינדער וואס וואוינען מיט זיי דורכן אפזאגן זיי צו פארדינגען א דירה, אדער דורך זיך שטעלן אויף אומגינסטיגע ליעס באדינגונגען ווייל דער פערזאן האט קינדער. אין צוגאב דערצו, טאר נישט א לענדלארד פארלאנגן אז טענענטס זאלן בלייבן קינדערלאז דורכאויס זייער טענענט'שאפט. די באגרעניצונגען זענען נישט גילטיג אויף האוזינג איינהייטן פאר עלטערע לייט ['סיניאר סיטיזנס'] (senior citizens) וועלכע זענען סובסודירט אדער 'אינשורד' (insured) דורך די פעדעראלע רעגירונג. אין צוגאב דערצו, טאר נישט א ליעס פארלאנגן אז טענענטס זאלן בלייבן קינדערלאז דורכאויס זייער טענענט'שאפט, (Real Property Law §237; Real Property Law §237-a).

איינער וואס פילט זיך באקריוודעט זאל זיך פארבינדן מיט HUD אין פארלויף פון איין יאר פון ווען די פארדעכטיגטע האוזינג דיסקרימינאציע אויפפירונג האט פאסירט אדער שטעלט זיך אפ. אין ניו יארק סיטי קען א באקריוודעטער פערזאן אריין געבן אן אנקלאגע ביי די ניו יארק סיטי 'קאמישאן אן היומען רייטס' (Commission on Human Rights) אין פארלויף פון איין יאר פון דעם דאטום ווען די אקט פון דיסקרימינאציע האט פאסירט. א באקריוודעטער פערזאן קען אויך באשליסן צו קלאגן פאר שאדענס אקעגן א לענדלארד וואס פארלעצט דעם געזעץ און קען צוריק באקומען אדוואקאטן אויסגאבן (attorney's fees) אויב עס איז דערפאלגרייך, *(NYC Admin. Code § 8-109; 42 U.S.C.A.§3610(a) (1).*

רדיפה *(Harassment)*

עס איז פארבאטן פאר א לענדלארד צו נעמען סיי וועלכע שריט צו צווינגען א טענענט צו פארלאזן די דירה, אדער צו צווינגען א טענענט אויפצוגעבן סיי וועלכע רעכטן וואס זענען געשאנקן פאר דעם טענענט אונטערן געזעץ. קיין שום לענדלארד, אדער סיי וועלכער צד ['פארטי'] (party) וואס ארבייט אין די אינטערעסן פון פון דעם לענדלארד, טאר נישט שטערן דעם טענענט'ס פריוואטקייט, באקוועמליכקייט, אדער שטיל געניסן פון די דירה. רדיפה קען אננעמען דעם פארם פון פיזישע אדער מינדליכע פייניגונג ['פיזיקל אר ווירבל אביוז'] (physical or verbal abuse), ווילענדיגערהייט אפצוזאגן סערוויסעס, 'דיסראפטיוו' (disruptive) קאנסטראקשן אדער רענאוואציע פראיעקטן וואס שטערן דעם געזונט, זיכערהייטס און באנוץ פון די דירה, אדער מערערע מאל איינגעבן זינלאזע קלאגעס אין געריכט ['מאלטיפל אינסטענסעס או פריווילעס ליטיגעישאן'] (multiple instances of frivolous litigation). אויב א לענדלארד זאגט ליגנט אדער טוט במזיד ['דעליבערטלי'] (deliberately) נישט-ריכטיג אינפארמירן דעם טענענט איבער דעם געזעץ, קען דאס אויך הייסן רדיפה ['הערעסמענט'] (harassment). אויפפירונג פון ערנסטע רדיפה ['סעוויר הערעסמענט'] (Severe harassing) קען באטראכט ווערן ווי אומגעזעצליכע ארויסשטעלונג ['אנ-לאופול עוויקשאן'] (unlawful eviction), און די לענדלארדס קענען זיין אויסגעשטעלט סיי צו ציווילע און סיי צו קרימינאלע שטראפן, אין פארם פון א 'קלאס עי. מיסדעמינער פאר הערעסמענט' (class A misdemeanor for harassment) אונטער די 'ריעל פראפערטי' געזעץ - *Law § 768.*

רענט רעגולירטע טענענטס וואס פילן אז זיי זענען געפאלן קרבנות צו רדיפה ['הערעסמענט'] (harassment) זאלן זיך פארבינדן מיט DHCR. אין ניו יארק סיטי, זענען לענדלארדס וועלכע ווערן געפינען שולדיג אין רדיפה ['הערעסמענט'] (harassment) אויסגעשטעלט צו שטראפן פון ביז $2,000 פאר די ערשטע פארלעצונג, און ביז $10,000 פאר יעדע נאכפאלגענדע פארלעצונג. אונטער געוויסע אומשטענדן, קען רדיפה ['הערעסמענט'] (harassment) פון א רענט רעגולירטן טענענט באטראכט ווערן ווי א 'קלאס אי. פעלאני', *(Penal Law§ 241.05; NYC Admin Code §§ 27-2004, 27-2005).*

ניו יארק סיטי טענענטס האבן נאך א מיטל אקעגן רדיפה ['הערעסמענט'] (harassment). טענענטס קענען ברענגן א קלאגע אין האוזינג געריכט און דאס געריכט קען ארויס געבן 'ריסטרעינינג ארדערס' (restraining orders) אקעגן לענדלארדס אויב עס איז באשטעטיגט געווארן אז עס זענען פארגעקומען פארלעצונגען, *(NYC Admin Code § 27-2115).*

'פעטס (Pets)

טענענטס מעגן האלטן 'פעטס' (pets) אין זייערע דירות אויסער אויב זייער ליעס טוט עס ספעציפיש פארבאטן. לענדלארדס קענען האבן די מעגליכקייט ארויס צו שטעלן ['עוויקטן'] טענענטס וועלכע פארלעצן א באדינג אין די ליעס וואס טוט דאס פארבאטן. אין 'מאלטיפל דוועלינגס' (multiple dwellings) אין ניו יארק סיטי און אין ראטשעסטער קאונטי, ווערט אנגענומען אז א 'קיין פעט' (no-pet) סעיף אין די ליעס ווערט בארעכנט אלס אויפגעגעבן ווען א טענענט טוט "אפען און פרעך" ['אפענלי ענד נאטאריעסלי'] ("openly and notoriously") האלטן א 'פעט' (pet) אמווייניגסטענס דריי מאנאטן און דער אייגענטימער פון די געביידע אדער דעם אייגענטימער'ס אגענט האט געוואוסט דערפון. אבער פארט, איז די באשיצונג נישט גילטיג אין פאבליק האוזינג אדער ווי די בהמה ['ענימעל'] (animal) ברענגט אן שאדענס, איז א 'ניוסענס' (nuisance), אדער טוט באדייטענד שטערן אנדערע טענענטס, *(NYC Admin. Code§ 27-2009.1(b); Westchester County Laws, Chapter 695.11).*

טענענטס וואס זענען בלינד אדער טויב זענען ערלויבט צו האבן וועג-ווייזער הונט ['גייד דאגס'] (guide dogs) אדער 'סערוויס דאגס' (service dogs), אפגעזעהן פון א 'קיין פעט' (no-pet) סעיף אין זייער ליעס. אזוי אויך, טענענטס מיט א כראנישע גייסטישע קראנקהייט ['קראניק מענטאל איללנעס'] (chronic mental illness) זענען ערלויבט צו האבן בהמות פאר עמאציאנאלע הילף ['עמאשענעל אסיסטענס ענימעלס'] (emotional assistance animals), *(NY Civil Rights Law § 47-b).*

טענענטס מעגן האלטן 'פעטס' (pets) אין זייערע דירות אויסער אויב זייער ליעס טוט עס ספעציפיש פארבאטן. לענדלארדס קענען האבן די מעגליכקייט ארויס צו שטעלן ['עוויקטן'] טענענטס וועלכע פארלעצן א באדינג אין די ליעס וואס טוט דאס פארבאטן.

פאבריצירטע און מאביל היימען (Manufactured and Mobile Homes)

צוימען רענט העכערונגען

אין רוב פעלער זענען רענט העכערונגען, אריין גערעכנט די לאט רענט און סיי וועלכע אפצאלן (fees) אדער יוטיליטיס, באגרעניצט צו 3%, אבער פארק אייגענטימער קענען העכערן די רענט ביז מערסטענס 6% אויב די העכערונג איז באשטימט אלס "בארעכטיגט" ['דזשאסטיפייעבל'] ("justifiable"). אויב דער פארק אייגענטימער פארלאנגט א רענט העכערונג וואס איז מער ווי 3%, קענען די רענטערס זיך קעגן שטעלן די העכערונג אין געריכט. דער ריכטער וועט אנטשיידן צי די העכערונג איז בארעכטיגט.

אלע פארבריצירטע היים (manufactured home) פארק ליעסעס מוזן אנטהאלטן א 'ריידער' (rider) וואס אנבאלאנגט טענענט רעכטן.

'רענט-טו-און באשיצונגען (Rent-to-Own-Protections)

עס מוז ווערן צוגעשטעלט פאר יעדן איינעם וואס גייט איין אויף א 'רענט טו און' (-Rent-to Own) אפמאך מיט א פאבריצירטע היים פארק אייגענטימער ['מאנופעקטשירד האום פארק אונער'] (manufactured home park owner), א קאנטראקט וואס טוט קלאר ארויס שרייבן:

- די באדינגונגען פון דעם קאנטראקט;
- אלע צאלונגען ['פיס'] (fees), רענט, אדער אנדערע רעכענונגען וואס זענען פעליג דורכאויס די גאנצע צייט פון דעם קאנטראקט;
- די יושר'דיגע מארקעט ווערט ['פעיר מארקעט וועליו'] (fair market value) פון די פאבריצירטע היים; און
- די פאראנטווארטליכקייט פון דעם פאבריצירטע היים פארק אייגענטימער ['מאנופעקטשירד האום פארק אונער'] (manufactured home park owner) צו דעקן ערנסטע פאררעכטונגען ['מעידזשאר ריפערס'] (major repairs) און פארבעסערונגען דורכאויס די רענטל פעריאדע.

יעדע 'רענט-טו-און' (Rent-to-Own) קאנטראקט מוז ערקלערן אז ביז ווילאנג די אייגענטימערשאפט ['טייטל'] (title) צו די פראפערטי ווערט טראנספערירט, אזוי לאנג וואוינט דער טענענט אין א געדינגענע היים. עס מוז אויך קלאר שטיין אז ביז דעמאלט איז דער פארק אייגענטימער פאראנטווארטליך פארן אויפהאלטן די היים אויף א וואוינ'בארן ['האביטעבל'] (habitable) צושטאנד; מאכן אלע פאררעכטונגען און פארבעסערונגען; און עס האלטן פריי פון אזעלכע אומשטענדן וואס קענען זיין א געפאר פאר דעם טענענט'ס געזונט און זיכערהייטס.

איינמאל א יאר זענען 'רענט טו און' (rent to own) טענענטס בארעכטיגט צו אן אויסגערעכנטע 'אקאונט' (itemized account) פון אלע צאלונגען וואס זענען געמאכט געווארן אין פארבינדונג מיט די 'רענט-טו-און' (rent-to-own) קאנטראקט. אויב די ליעס ווערט איבער געריסן דורך דעם פארק אייגענטימער, מוז דער אייגענטימער צוריק צאלן אלע צאלונגען וואס זענען געמאכט געווארן לויט דעם 'רענט-טו-און' (rent-to-own) קאנטראקט.

צוימונגען אויף צאלונגען ['פיס'] (Fees)

פאבריצירטע היים פארק אייגענטימער ['מאנופעקטשירד האום פארק אונערס'] (manufactured home park owners) קענען איינקאסירן שפעטיגן צאלונגען ['לעיט טשארדזשעס'] (late charges) אויף רענט צאלונגען נאר אויב א שפעטיגן צאלונגען ['לעיט טשארדזשעס'] (late charges) באדינג פיגורירט אין די ליעס אדער אין די פאבריצירטע היים פארק ['מאנופעקטשירד האום פארק'] (manufactured home park) רעגולאציעס, אבער שפעטיגן צאלונגען ['לעיט טשארדזשעס'] (late charges) קענען נישט איינקאסירט ווערן אויף רענט צאלונגען וואס זענען ערהאלטן געווארן אין פארלויף פון 10 טעג פון דעם דאטום ווען עס איז פעליג. שפעטיגן צאלונגען ['לעיט טשארדזשעס'] (late charges) קענען נישט ווערן 'קאמפאונדעד' (compounded) און ווערן נישט באטראכט ווי צוגאב-רענט ['עדישאנעל רענט'] (additional rent).

א פאבריצירטע היים פארק אייגענטימער ['מאנופעקטשירד האום פארק אונער'] (manufactured home park owner) קען נישט מאנען אז א טענענט זאל באצאלן אדוואקאטן אויסגאבן אויסער אויב עס ווערט אזוי געאורטיילט דורך א געריכטליכער באפעל.

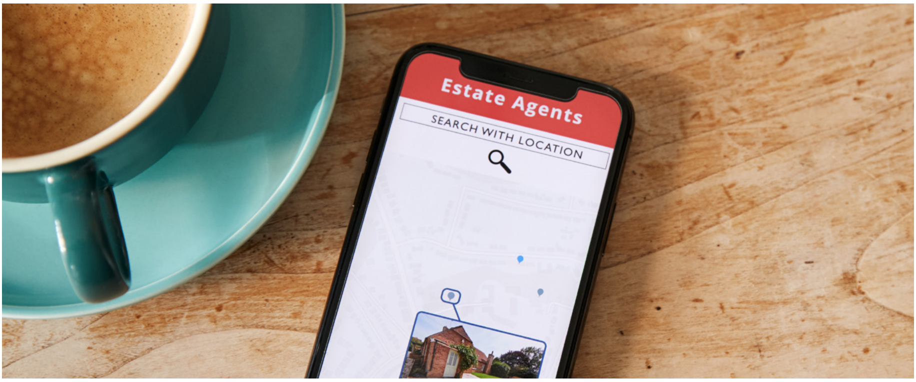
מעלדונג פון א באנוץ ענדערונג

אויב א פארק אייגענטימער וויל אז די איצטיגע רעזידענטן זאלן אוועק גיין ווייל זיי האלטן ביים ענדערן די פאבריצירטע היים פארק ['מאנופעקטשירד האום פארק'] (manufactured home park) פארן אן אנדערן באנוץ, קען נישט דער פארק אייגענטימער אנהייבן 'עוויקשאן' (eviction) פראצעדורן ביז צוויי יאר נאכדעם וואס זיי שטעלן צו א מעלדונג אז זיי פלאנען צו ענדערן דעם באנוץ פון די פארק.

אויב דער רעזידענט איז דער אייגענטימער פון זייער פאבריצירטע היים (manufactured home) און דער פארק אייגענטימער וויל אז זיי זאלן פארלאזן דאס פלאץ ווייל זיי פלאנירן צו ענדערן איר באנוץ, מוזן זיי באצאלן פאר דעם רעזידענט א באלוינונג ['סטייפענד'] (stipend) פון ביז $15,000 כדי זיי צו פארגיטיגן פאר די קאסט פון אוועק ציען די היים.

אויב איר קלערט אז א פאבריצירטע היים פארק אייגענטימער ['מאנופעקטשירד האום פארק אונער'] (manufactured home park owner) טוט נישט אויספאלגן דעם געזעץ, קענט איר זיך פארבינדן מיט די ניו יארק סטעיט 'דעפארטמענט אוו האומס ענד קאמיוניטי ריניועל' (hcr.ny.gov) (Department of Homes and Community Renewal). די 'מאנופעקטשירד האומס קאמפלעינט פראגראם האטליין' (Manufactured Homes Complaint Program Hotline) איז (800) 432-4210.

איינמאל א יאר זענען 'רענט טו און' (rent to own) טענענטס בארעכטיגט צו אן אויסגערעכנטע 'אקאונט' (itemized account) פון אלע צאלונגען וואס זענען געמאכט געווארן אין פארבינדונג מיט די 'רענט-טו-און' (rent-to-own) קאנטראקט. אויב די ליעס ווערט איבער געריסן דורך דעם פארק אייגענטימער, מוז דער אייגענטימער צוריק צאלן אלע 'רענט-טו-און' (rent-to-own) צאלונגען וואס זענען געמאכט געווארן.



טרעפן א דירה

ריעל עסטעיט מעקלערס *(Brokers)*

א באנוצער ['קאנסומער'] (consumer) קען איפנעמען א ריעל עסטעיט מעקלער צו טרעפן א פאסיגע דירה. ניו יארק סטעיט טוט לייסענס'ן ריעל עסטעיט מעקלערס און סעילסלייט. מעקלערס רעכענען א 'קאמישאן' (commission) פאר זייערע סערוויסעס, וועלכע איז געווענליך א געוויסע פראצענט פון דעם ערשטן יאר רענט. די סומע פון די 'קאמישאן' (commission) איז נישט געשטעלט דורכן געזעץ און עס דארף פארהאנדלט ווערן צווישן די צדדים ['פארטיס'] (parties). דער מעקלער מוז ארויס העלפן דעם קליענט מיטן טרעפן און שאפן א דירה בעפאר מען מעג רעכענען א 'קאמישאן' (commission). די צאלונג זאל נישט געמאכט ווערן ביז ווילאנג דער קליענט באקומט אן אנבאט פון א ליעס וואס איז אונטער געשריבן דורך דעם לענדלארד.

אונטער די 'רענט סטאביליזאציע קאוד' (Rent Stabilization Code) קען א מעקלערס 'קאמישאן' (commission) באטראכט ווערן אלס "רענט" אין צוגאב צו די לעגאלע רענט, ווען עס איז פאראן צו א נאענטע ביזנעס אדער פינאנציעלע פארבינדונג צווישן דעם מעקלער און דעם לענדלארד, *(NYCRR § 2525.1 9)*. אנקלאגעס אקעגן ריעל עסטעיט מעקלערס זאלן געריכטעט ווערן צו די ניו יארק 'דעפארטמענט אוו סטעיט' (Department of State), *(Real Property Law, §442-e)*.

דירה אינפארמאציע און 'שערינג' *(Sharing)* אגענטורן

דירה ליסטינג סערוויסעס וואס רעכענען אן אפצאל ['פִּי'] (fee) פארן צושטעלן אינפארמאציע איבער די לאקאציע און 'עוועילעביליטי' (availability) פון דירות און צימערן פאר רענט מוזן האבן לייסענס פון די סטעיט *(Real Property Law § 446-b)*. די אפצאל ['פיס'] (fees) וואס די דאזיגע פירמעס רעכענען טאר נישט זיין מער ווי איין מאנאט רענט און מוז ווערן איינגעלייגט אין אן 'עסקראו אקאונט' (escrow account). ווען די אינפארמאציע וואס איז געווארן צוגעשטעלט דורך די דאזיגע פירמעס האט נישט געברענגט דעם

רעזולטאט פון א רענטעל, מוז די גאנצע סומע פון סיי וועלכע פאראויס-באצאלטע אפצאל (fee), ווייניגער מיט $15.00, צוריק געגעבן ווערן פאר דעם פאטענציאנאלן טענענט. דער אטוירני דזשענעראל קען ברענגן קרימינאלע קלאגעס ['פראסעקיושן'] (prosecution) פאר פארלעצונגען פון דעם געזעץ, *(Real Property Law § 446-h)*.

אפצאלן ['פיס'] (Fees)

בעפארן אונטערשרייבן א ליעס, איז $20 דאס מערסטע וואס א לענדלארד קען רעכענען פאר א קרעדיט און 'בעקגראונד' (background) אונטערזוכונג. דער לענדלארד מוז צושטעלן פאר דעם אפליקאנט א קאפיע פון די קרעדיט אדער 'בעקגראונד' (background) אונטערזוכונג, ווי אויך א בילל ['אינוואויס'] (invoice) פון די פירמע וועלכע עס האט עס דורכגעפירט. עס איז פארבאטן פאר א לענדלארד צו רעכענען פאר אן אפליקאנט פאר א קרעדיט אדער 'בעקגראונד' (background) אונטערזוכונג אויב זיי געבן נישט א קאפיע דערפון פארן אפליקאנט. דער אפליקאנט קען צושטעלן זייער אייגענע 'בעקגראונד' (background) אדער קרעדיט אונטערזוכונג כדי צו פארמיידן סיי וועלכע 'פיס' (fees), אבער נאר אזוי לאנג ווי די 'בעקגראונד' (background) אדער קרעדיט אונטערזוכונג איז דורכגעפירט געווארן אין פארלויף פון די לעצטע 30 טעג.

שליסל געלט: עס איז אומלעגאל צו רעכענען פאר א פאטענציאנאלן טענענטס צוגאב צאלונגען ['פיס'] (fees) – וואס זענען באקאנט אלס "שליסל געלט" – העכער די געזעצליך ערלויבטע רענט און סעקיוריטי דעפאזיט, פאר א פארצוג אין דינגען א לייידיגע דירה. מען זאל נישט אויסמישן שליסל געלט מיט אנדערע צאלונגען וואס א לייסענס'ד ריעל עסטעיט מעקלער מעג לעגאל רעכענען, *(Penal Law § 180.55)*.

טענענט סקרינינג באריכטן אדער "טענענטס שווארצע ליסט"

א לענדלארד קען נישט אפזאגן א טענענט אפליקאנט א דירה, רענטל היים, אדער סיי וועלכע סארט רענטאל באזירט אויף אן אמאליגע לעגאלע קאנפליקט מיט א לענדלארד. צום ביישפיל: א לענדלארד קען נישט אפזאגן אן אפליקאנט א דירה ווייל זיי האבן געקלאגט א פריערדיגן לענדלארד צו מאכן פאררעכטונגען.

אויב א לענדלארד ווארפט אפ אייער אפליקאציע נאכן נוצן א טענענט סקרינינג סערוויס באריכט וואס אנטהאלט פריערדיגע טענענט-לענדלארד קעיסעס, אדער פארלאזט זיך אויף אליין איבערקוקן אזעלכע קעיסעס, דעמאלט נעמט דאס געזעץ אז איר זענט אפגעווארפן געווארן צוליב די היסטאריע. איר קענט איינגעבן אן אנקלאגע צום אטוירני דזשענעראל'ס אפיס, און דער לענדלארד קען מעגליך דארפן באצאלן א שטראף צווישן $500 ביז $1000.00 פאר די סטעיט, אויב זיי קענען נישט אנגעבן א גוטע סיבה פארן אייך אפזאגן.
(Real Property Law ("RPL") § 227-f.).

מיטלען (Resources)

אפיס פון דעם ניו יארק אטוירני דזשענעראל

האטליין:
(800) 771-7755

טייקירעווש ובאה סאוו יד ראפ
עמיטש/ורעה וטימ
(800) 416-8300

ag.ny.gov

Albany
The Capitol
Albany, NY 12224
(518) 776-2000

New York City
28 Liberty Street
New York, NY 10005
(212) 416-8300

ניו יארק סטעיט דיוויזשאנס אוו האומס ענד קאמיוניטי ריניועל *(DHCR)*

hcr.ny.gov
אלגעמיינע אינפארמאציע HCRInfo@nyshcr.org
רענט אדמיניסטראציע (833) 499-0343

פעיר און עקוויטעבל' *(Fair and Equitable)* האוזינג אפיס
518-473-3089

טענענט באשיצונג איינהייט
tpuinfor@nyshcr.org

עקזאקוטיווע אפיסעס

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY 10004

או.עי.דזשי. (OAG) רעגיאנאלע אפיסעס

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

רענט אדמיניסטרעישאן בארא ענד דיסטריקט אפיסעס

רענט אדמיניסטרעישאן העדקוואַרטערס

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

ניו יארק סיטי רענט גיידליינס באורד

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

ניו יארק סטעיט פאבליק סערוויס קאמישאן

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

געז, עלעקטריק, שאטאף:
(800) 342-3355

סערוויס און ביללינג וואס אנבאלאנגט געז, עלעקטריק, טעלעפאן, קעיבל:
(800) 342-3377

קליענטן מיט הערן אדער רעדן שוועריקייטן קענען זיך פארבינדן מיט די 'דעפארטמענט און פאבליק סערוויס' דורך די ניו יארק סטעיט 'רילעי סערוויס', דורך דייעל'ן 711.

ניו יארק סטעיט דעפארטמענט און סטעיט

ריעל עסטעיט מעקלערס, אגענטן, דירה אינפארמאציע ווענדארס, ליסטינג סערוויסעס

New York City
123 William Street
New York, NY 10038-3804

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

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

ניו יארק סטעיט דיוויזשאן און היומען רייטס

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

ניו יארק סיטי קאמישאן אן היומען רייטס

(212) 416-0197
www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

קאמיוניטי סערוויס סענטערס

Manhattan
(212) 306-7450

Staten Island
(718) 390-8506

Bronx
(718) 579-6900

Brooklyn
(718) 722-3130

Queens
(718) 657-2465

ניו יארק סיטי לאפט באורד

280 Broadway 5th Floor
New York, NY 10007
(212) 393-2616
www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

יו.עס. דעפארטמענט אוו האוזינג ענד אורבן דעוועלאפמענט *(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

ניו יארק סיטי האוזינג אויטאריטי

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

קאסטומער קאנטאקט סענטער *(CCC)*

(718) 707-7771

אריין שפאציר לאקאציעס פון קאסטומער קאנטאקט סענטער

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

ניו יארק סיטי האוזינג פרעזערוועישאן ענד דעוועלאפמענט

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd

Office of the
New York State
Attorney General
Letitia James

ag.ny.gov **(800) 771-7755**