

# 纽约州

## 住房與社區復興局

### 關於尼克伯克村有限公司

#### 根據私宅財務法安條款

#### 提高平均房間月租的申請事項

## 通 知

致尼克伯克村全體住戶：

請注意隨函所附申請書已交紐約州住房與社區復興局局長，請求批准加租，按如下所示提高包括煤氣水電在內的平均房間最高月租：

## 一次增加

	<u>目前的租金</u>	<u>實施的增加</u>	<u>新的租金</u>
市場租	\$187.93 元	\$29.33 元	\$217.26 元

請再注意，根據住房與社區復興局局長指示，您們可以用書面形式對租金加租進行評議。已向住戶提供機會，可以對申請書中包含的說法和數字進行評議。住戶代表可以協助住戶準備評語。局長可能會確定租金，設備和調整費用金額，以保證在加上其它收入以後，本公司需有足够的收入在合理範圍內支付必須應該支付的全部款項。

此外，住戶可收聘請一位會計師代表您們準備分析報告和書面評議。這項服務不超過 \$4,000 元的合理費用將得到批准並由住宅公司支付。住戶或其代表可以在如下地點檢查尼克伯克村有限公司的財務報告：

**Knickerbocker Village, Inc.  
10 Monroe Street  
New York, New York 10002**

對於加租書面評議可以在 2006 年 7 月 3 日星期一，或之前郵寄到 Management Bureau, Division of Housing and Community Renewal (住房與社區復興局管理部), 25 Beaver Street, New York, N.Y. 10004。

定於 2006 年 7 月 11 日 12 日，星期二和星期三，上午 10 時在 Millennium High School, 75 Broad Street, (Entrance on South William Street), New York, NY 10004 舉行聽證會。會上，住宅公司代表將同 DHCR 工作人員會談，討論所建議的租金提價和尼克伯克村有限公司的預算。

謹此，Szold & Brandwen, P.C.

律師簽名

Ezra N. Goodman, Esq.

Attorneys for Petitioner

14 Wall Street, New York, NY 10005

日期：2006 年 6 月 1 日，紐約州紐約市



喬治 E. 帕塔基  
州長

珠德 A. 迦拉高  
代理局長

紐約州住房與社區復興局  
25 Beaver Street  
New York, NY 10004

2006年5月31日

收件人： 尼克伯克村全體住戶  
發件人： 紐約州住房與社區復興局律師  
主題： 關於增加租金的初步決定

房客最後意見日期： 2006年7月3日  
聽證會日期： 2006年7月11日12日, 上午10時  
地點： Millennium High School  
75 Broad Street  
(Entrance on South William Street)  
New York, NY 10004

紐約州住房與社區復興局 (DHCR) 工作人員審核了您們所建議的住宅開發預算/租金決定表 (Budget Rent Determination forms) 及相關文件。由於住宅公司的收入也許不足以滿足其應承擔的所有義務，所以可能有必要增加租金。

茲附一份預算和增加租金初步申請/提議供您們參閱。請注意，增加租金的實際金額只有在您們的參與下，待 DHCR 進一步審過您們的實際需求和住宅開發情況之後才能決定。為了便於您們參與該審核過程，DHCR 要求，您們必須收到提供給住戶的法律通知，增加租金之申請/提議，和財務表所顯示的目的而需提高的租金金額尚未定案；這些數字僅僅反映 DHCR 的初步分析。

此外還有其它顯示該住宅公司預算的更為詳細的財務表，如果您們願意的話，也可供參閱。DHCR 要求住宅公司把全套財務表複印件發給您們的住戶聯合會或公認的特別住戶團體，讓他們向索取這些文件的住戶散發。

您們有機會參與並評議這次聽證會：

這裏附寄的財務表所顯示的預算是对您們的住宅公司的費用和收入所作的估計數字。DHCR 提供了 30 天的評議時間，因此您們可以審閱這個預算並以書面形式对所建議的租金增長進行評議。在評議期間，您們的住戶聯合會或特別住戶團體可以請住宅公司提供其財務記錄以供檢查。此外，DHCR 建議，如果住戶希望雇用一位會計師來協助分析在預算和其它相關的財務資料中顯示的數字，則您們的住戶聯合會或特別團體應照他們的要求做。不過您們應該注意，雖然住宅公司應支付租戶所雇會計師的費用，這費用的來源仍是住戶繳納的租金。

Rent change 2005

您可以把書面評議送到：

Management Representative  
New York State Division of Housing and Community Renewal  
Housing Management Bureau  
25 Beaver Street –6<sup>th</sup> Floor  
New York, NY 10004

DHCR已排定了一次听證會，讓住戶，住戶聯合會，住宅公司和其它有關方面對財務數據，提議的租金調漲額，可能實施加租的時間進行討論。住宅公司將為希望參加听證會的聾啞人士提供翻譯服務。需要這種服務的書面請求必須在听證會日期的至少兩個星期之前交給住宅公司。因前舉行听證會的日期，時間和地點已經在這封信前面指明。

我們建議您在原訂日期兩天前打電話 (212) 480-7048 與 **Randll Wilson** 先生聯絡，核對舉行听證會的日期，時間和地點。歡迎您參加。

DHCR 對評議和听證會記錄的復核。

DHCR 會計師律師以及住宅公司代表將核評議和听證會的記錄。收到文件以後，將有可能再次對住宅公司的營運的各個財務方面進行分析，並根據所獲資料對財務表加以修改。

然後本局工作人員將向局長提加租問題出建議。局長將對是否可以要增加租金，如果有必要話，需要增加做出最後決定。

局長可能會同意所提加租的全部金額。在局長決定加價金額的時候，將考慮到目前的租金在什麼程度上足以使住宅公司滿足其必須的開銷，空房率，等房名單上有多少人，租金提價對居民和公寓市場需求會帶來甚麼經濟影響等因素。

租金命令的頒發：

局長做出決定以後，每個住戶都將以租金命令的形式收到一份局長決定。如果租金提價的話，該命令將陳述增加的金額，以及局長是根據甚麼基礎做出的決定。該項命令還將陳述停車或空調等雜項費用的增加金額。

纽约州行政部  
住房與社區復興局

-----  
以下的申請書 :  
: 修正申請書  
:   
尼克伯克村有限公司 :  
將提高每房間的平均最高月租 :

-----  
致纽约州住房與社區復興局局长：

請願人，尼克伯克村有限公司滿懷敬意向您提出以下陳訴：

1. 由应 2005 年 5 月 16 日加租申請頒布命令，批准尼克伯克村將每個房間的平均最高月租增加 \$17.73 元，從 \$187.93 元提高到 \$205.66 元（包括水電費，煤氣除外）（此外，1977 年 6 月 3 日以後空出又重新出租的房間每房間一次性的百份之十（10%）提升）。纽约州行政部住房與社區復興局定于 2005 年 12 月 8 日開租金會議，後來改期到 2006 年 1 月 18 日，但被取消。至今租金會議還沒有舉行。附加的是申請書的影印和 2005 年 10 月 5 日的房客通知書（與附件）和公證服務書。

2. 自从上次呈表之後的一年，一些尼克伯克村有限公司無法控制的經濟因素大大地改變了尼克伯克村有限公司的預算，這需要比原訂較大的加租。尼克伯克村有限公司的獨立執業會計師 Held, Kranzler, McCosker & Pulice LLP 修改過計劃和總結出表示每個房間的平均最高月租必需加租 \$29.33 元，取代之前 \$17.73 元的估計。最新的加租使每個房間的平均月租從 \$187.93 元增加到 \$217.26 元（包括水電費，煤氣除外）。這個數目是用于固定費用，經營費，管理費，和修理費。也提供息給尼克伯克村有限公司的資本。加上一切恰當費用。

3. 除了直接修正之外，申請書上的申述將會重複和重述。

為此，申請者尼克伯克村有限公司請求局長頒發命令，每房間的平均最高月租從\$187.93元提高到\$217.76元（包括水電費，煤氣除外）（加上，每一個案，1977年6月3日以後空出又重新出租的房間每房間一次性的百分之十（10%）提升），並給予局長認為公正適當的其他補助。

日期：紐約州紐約市  
2006年5月10日

尼克伯克村有限公司

經手人：[簽名]  
Robert Gershon,  
副總裁兼財務主管

Ezra N. Goodman Esq.  
Szold & Brandwen, P.C.  
申請人律師  
14 Wall Street, 28<sup>th</sup> Floor  
New York, NY 10005  
電話：(212) 732-0606

纽约州 )  
: SS:  
纽约郡 )

**ROBERT GERSHON 正式宣誓作證並斷言：**

他是尼克伯克村有公司的總裁兼財務主管，該公司是上述申請中所指公司；他已經閱讀了上述申請並理解其內容，而且根據他已對於申請人的帳簿和記錄的最好的了解，上述申請和內容是真實的。

宣誓作證者進一步斷言，本證明之所以由宣誓作證者作出而非由尼克伯克村有限公司作出，是因為上述公司是一個本州的公司，而且誓作證者是該公司的官員，即該公司的副總裁兼財務主管。

[ 簽名 ]  
Robert Gershon,  
副總裁兼財務主管

2006年5月11日在我面前宣誓。

公證員 [ 簽名 ]

STEPHEN E. STANLEY  
No. 31-4926230  
紐約州公證員  
至 2010 年 4 月 4 日失效

纽约州行政部  
住房與社區復興局

-----X  
以下申請的書 :  
: :  
: : 申 請  
尼克伯克村有限公司 :  
將平均每房間最高月租 :  
從\$187.93元提到\$205.66元 :  
以及其他補助的申請 :  
-----X

致紐約州住房與社區復興局局長：

請願人，尼克伯克村有限公司滿懷敬意向您提出以下陳訴：

1. 茲請頒布命令，批准尼克伯克村將每個房間應收的最高月租金從\$187.93元提到\$205.66元（包括水電費，煤氣除外）（此外，1977年3月以後空出又重新出租的房間每房間一次性的百分之十（10%）空房補助性提價），這是為了在支付所有正常費用，固定花費，營運和維修費及開銷，修理翻新必需的费用，以及分期償還尼克伯克村資本股票積欠的股息積債。
2. 尼克伯克村是個有限股息住宅公司，根據1926年制定並經修改的州住宅法於1933年9月5日成立，現在服從紐約州私宅金融法（“PHFL”）第四規定，接受住房與社區復興局局長（以下簡稱“局長”）管轄和監督。尼克伯克村建這並擁有位於紐約市曼哈頓區凱瑟林街（Catherine），門羅街，市場街和櫻桃街之間的住宅項目。該住宅項目由1,590個柏文，6,025個房間組成。
3. 該項目的東院樓房於1934年10月1日完工並開始有人居住，西院樓房於1934年12月1日完工並開始有人居住。
4. 尼克伯克村的房地產改進不再受免稅優待。
5. 這個住宅項目目前每月的房間租金是\$187.93元（包括1977年3月以後空出重新出租的房間每個房間一次性的百分之十（10%）空房補助提價。
6. 尼克伯克村有核定資本36.86股，每股\$8,600元，其中為35股，每股\$8,600元已發行且流通在外。在PHFL之下，股東可以不被償還多於股本的投資，與積累未付的股息。

7. 公司股本帳戶上的股息支付已经拖欠多年。截至 2004 年 12 月 31 日大概為 \$653,000 元，這個数字代表三十六(36) 年的未付股息。
8. 在 2005 年 7 月 1 日至 6 月 30 日 2006 年納稅年度，尼克伯克村的土地和翻修實際估價共為 \$26,460,000 元，其中 \$14,050,000 元為過渡估價稅。
9. 尼克伯克村有未償還的土地和房屋抵押貸款，截至 2004 年 12 月 31 日為止，其金額為 \$5,488,586 元。
10. 沒有償還三十六(36)年累積的股息欠款，就是違反 PHFL(第 85 條和 87條); 而且，不更正這種狀況，勢必遏止政府資助的低價住宅項目在本州進一步發展。
11. 在者，紐約州公共法律要求償還累積股息，要求保護對有限股息住宅的投資。立法機構在私宅金融法第 70 條中宣布：

#### 第 70 條

#### 總鋼

“茲宣布，本章的政策是鼓勵人民將儲蓄於低租金住宅融資，保護這種投資使之不致虧蝕，並保障投獲得公平的資本回報。為達到這個目的，本州每個負責官都應該在任何必要的時候採取一切合理步驟，以便保障所述之抵押貸款的安全，並維護大眾對根據本章所設住宅公司的股票和義務的信心。”

12. 由於某些超出尼克伯克村控制範圍的原因以及適用於本項目的經濟條件，特別紐約市 7 月 1 日 2005 年開始加油稅同其餘的水電費用增加。目前的最高租金不足以支付 PHFL 第 85 條所核定的款項。尼克伯克村現在收入在支付其他費用以後，完全不足以在合理的時期內分期償還股本股息欠款。事實上，尼克伯克村現在的收入甚至不夠支付目前的和今後的營運開銷，也不足以根據住房局局長所要求的翻修項目為修理和儲備提供基金。這些不足不是靠本項目的管理和營運的合理經濟可以解決的。
13. 因此，尼克伯克村必請求提高目前的平均房間的最高月租；我們申請的加租是使尼克伯克村得以完成其義務所必需的最低數額。根據 PHFL 第 87 條，局長有權力有義務頒發這樣的加租命令。
14. 為了分期償還累積的股息欠款，連本帶息償還債務，為翻修項目提供替換物品和必要的修理和儲備基金，以及支付其他費用，有必要讓申請人將平均房間每月最高租金(包括水電費，煤除外)從 \$187.93 元提到 \$205.66 元。所申請的提價不高於使申請人能夠得以支付根據 PHFL 第 85 條要求的款項所絕對必要的金額。





為此，申請人茲請求頒發命令，讓尼克伯克村把應收的平均房間每月最高租金從\$187.93元提高到\$205.66元，並給于局長認為公正適當的其他補助。

日期：紐約州紐約市  
2005年5月16日

尼克伯克村有限公司

經手人：[簽名]  
Robert Gershon,  
副總裁兼財務主管

Ted D. Rosen, Esq.  
Rosen & Tetelman, LLP  
申請人律師  
292 Madison Avenue, 25<sup>th</sup> Floor  
New York, NY 10017  
電話：(212)889-8077

Rent change 2005

纽约州 )  
: SS:  
纽约郡 )

**ROBERT GERSHON 正式宣誓作證並斷言：**

他是尼克伯克村有公司的總裁兼財務主管，該公司是上述申請中所指公司；他已經閱讀了上述申請並理解其內容，而且根據他已對於申請人的帳簿和記錄的最好的了解，上述申請和內容是真實的。

宣誓作證者進一步斷言，本證明之所以由宣誓作證者作出而非由尼克伯克村有限公司作出，是因為上述公司是一個本州的公司，而且誓作證者是該公司的官員，即該公司的副總裁兼財務主管。

[簽名]  
Robert Gershon,  
副總裁兼財務主管

2005年5月16日在我面前宣誓。

\_\_\_\_\_  
公證員 [簽名]

紐約州公證員  
至2007年5月31日失效

