

HOJA INFORMATIVA



UNA PUBLICACIÓN DE LA OFICINA
DE ADMINISTRACIÓN DE ALQUILERES
DE LA DIVISIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN
COMUNITARIA DEL ESTADO DE NUEVA YORK

#3 Servicios obligatorios y esenciales

Los propietarios de los servicios están obligados a proveer

Un propietario debe proveer y mantener los servicios y el equipamiento contemplados y ordenados por las reglamentaciones sobre control de alquiler y estabilización de alquiler. Los servicios obligatorios o esenciales incluyen reparaciones, calefacción, agua fría y caliente, mantenimiento, servicios de pintura y conserjería, servicio de elevador y servicios auxiliares, como estacionamiento e instalaciones recreativas. Estos pueden incluir servicios que fueron provistos, pero sin que el propietario los registrara en el Registro inicial del departamento (formulario RR-1(i) de la DHCR) o el Registro inicial de servicios del edificio (formulario RR-3(i) de la DHCR).

Bajo estabilización de alquileres, un propietario por lo general debe mantener todos los servicios ordenados por la Ley de Estabilización de Alquileres en las fechas base de estabilización de alquileres del 31 de mayo de 1968 o 29 de mayo de 1974. La fecha base para los departamentos sujetos a la Ley de Protección de Emergencia para Inquilinos (ETPA, por sus siglas en inglés) fuera de la ciudad de NY es el 29 de mayo de 1974, o el día inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigencia local, lo que ocurra después. La fecha base para los edificios que se regían por las reglamentaciones Mitchell-Lama es el día en que quedaron sujetos a regulación de alquileres.

Bajo control de alquileres, el propietario por lo general debe proveer y mantener todos los servicios contemplados u ordenados en la fecha base del 1 de mayo de 1950 para los departamentos con control de alquileres fuera de la ciudad de NY, y del 1 de marzo de 1943 para los departamentos en la ciudad de NY.

Condiciones menores de servicios (de minimis)

Ciertas condiciones que sean objeto de una queja por disminución de un servicio obligatorio pueden tener un efecto mínimo sobre los inquilinos, no afectar el uso y disfrute de las instalaciones y pueden existir pese al mantenimiento regular de los servicios. Dichas condiciones, que son menores (de minimis), no llegan al nivel de incumplimiento de mantener un servicio obligatorio. Consulte la hoja informativa #37, Condiciones de minimis, para ver una tabla con esas condiciones.

Reparación o reemplazo de equipos defectuosos

Cuando un propietario provee equipos o servicios dentro de un departamento, como un refrigerador, una estufa o aire acondicionado, el propietario debe mantenerlos en buenas condiciones de funcionamiento. Los equipos defectuosos pueden:

1. Repararse a costa del propietario; o
2. Reemplazarse con equipos reacondicionados o usados, si están en buenas condiciones de funcionamiento y son comparables con el artículo reemplazado. El propietario no tiene derecho a aplicar aumentos en el alquiler por el costo de equipos reacondicionados o usados; o

3. Reemplazarse con un equipo nuevo, por lo que el propietario puede tener derecho a un aumento de alquiler por mejora a departamento individual (IAI, por sus siglas en inglés). Sin embargo, en el caso de departamentos ocupados, se requiere el consentimiento voluntario por escrito del inquilino antes de que el propietario pueda cobrar el aumento. Si se hace una instalación de equipo nuevo mientras el departamento está vacante, no es necesario el consentimiento del nuevo inquilino para que el propietario cobre el aumento de alquiler por IAI. Consulte el boletín operativo 2016-1.

Presentación de quejas a la DHCR

Los inquilinos pueden presentar una queja por escrito por una disminución en los servicios, usando el formulario apropiado de la DHCR. Para ver información adicional, consulte la hoja informativa #14, Reducciones de alquiler por disminución de servicios.

Fuentes:

Código de Estabilización de Alquileres de la Ciudad de Nueva York, Sección 2523.4

Normas de Protección a Inquilinos, Sección 2503.4

Normas de Alquiler y Desalojo de la Ciudad de Nueva York, Sección 2202.16

Normas de Alquiler y Desalojo del Estado de Nueva York, Sección 2102.4

Materiales relacionados:

Hoja informativa #14, Reducciones del alquiler por disminución de servicios

Hoja informativa #37, Condiciones de minimis en todo un edificio o en departamentos individuales

Boletín operativo 2016-1 - Mejoras al departamento individual

Para obtener más información o asistencia, puede visitar la oficina de alquileres de su distrito.

Queens

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601