

情況說明書



紐約州住房與社區續約處
租金管理辦公室 (NEW YORK STATE DIVISION
OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL,
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

3 必需及基本服務

業主必須提供的服務

業主必須提供和維持原先配備的服務和設備，或者租金管制或租金穩定條例規定的服務和設備。必需或基本服務包括維修、暖氣、冷熱水、保養、塗漆和保潔服務、電梯服務和輔助服務，如車庫和娛樂設施。這可能包括業主提供但未在《公寓初次登記》(DHCR表格RR-1(i))或《建築服務初次登記》(DHCR表格RR-3(i))上登記的服務。

根據租金穩定制度，業主一般必須維持《租金穩定法》於租金穩定基準日期1968年5月31日和/或1974年5月29日要求的所有服務。紐約市以外受《緊急承租人保護法案》(ETPA)管轄的公寓的基準日期為1974年5月29日，或當地生效日期的前一天，以日期較晚者為準。受Mitchell-Lama條例管轄的建築物的基準日期是其開始受租金管制之日。

根據租金管制，對於紐約市以外的租金管制公寓，業主通常必須提供和維持配備的或於基準日期1950年5月1日要求配備的所有服務，紐約市以內的公寓的基準日期為1943年3月1日。

輕微影響（可忽略不計）服務情況

遭到投訴的、構成必需服務縮減的某些情況只會對承租人產生最輕微的影響，不會對物業場址的使用和享有產生影響；儘管要進行常規的服務維護，但依然可能存在這些情況。這些情況屬於輕微影響（可忽略不計）性質，達不到「未維持必需服務」的等級。參見情況說明書37「可忽略不計的情況」，查看此類情況的一覽表。

故障設備維修或更換

如果業主的公寓內提供冰箱、爐灶、空調等設備或服務，則業主必須負責保持其工作狀態良好。可對故障設備進行以下處理：

1. 進行維修，費用由業主承擔，或；
2. 用檢修過的或二手的設備進行更換，前提是更換的設備工作狀態良好，且與所更換的設備相當。業主無權根據檢修過的或二手設備的費用而提高租金，或；

3. 如果換新，則業主有權進行「個別公寓修繕」(IAI)租金上漲。但是，對於已入住的公寓，在業主收取上漲租金前，必須取得承租人的書面自願同意書。如果新設備的安裝是在公寓空置期間完成的，那麼業主收取IAI租金上漲不需要征得新承租人的同意。參見「營運通告2016-1」。

向DHCR提交投訴

承租人可使用相應的DHCR表格提交服務縮減書面投訴。想瞭解其他資訊，請參見情況說明書14「因服務縮減而降低租金」。

來源：

《紐約市租金穩定法》第2523.4節
《承租人保護條例》第2503.4節
《紐約市租金和驅逐條例》第2202.16節
《紐約州租金和驅逐條例》第2102.4節

相關材料：

情況說明書14，因服務縮減而降低租金
情況說明書37，全樓或個別公寓區域可忽略不計情況
營運通告2016-1——個別公寓修繕

如需獲得更多資訊或協助，您可前往您所在的行政區租金辦公室詳詢。

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