

# FÈY ENFÒMASYON



YON ANONS KI SÒTI NAN DEPATMAN LOJMAN AK  
RENOUVÈLMAN NAN KOMINOTE NAN ETA NOUYÒK  
BIWO KONTWÒL LWAYE

## # 3 Sèvis Ki Obligatwa e Ki Esansyèl

### **Sèvis ki obligatwa pou pwopriyetè yo bay**

Yon pwopriyetè dwe bay epi kontinye ak sèvis ak materyèl li bay yo oubyen ki obligatwa dapre règleman konsènan Kontwòl Lwaye oubyen Lwaye Ki Fikse yo. Men lis kèk bagay sèvis ki obligatwa oswa ki esansyèl yo: reparasyon, chofaj, dlo cho ak dlo frèt, netwayaj/reparasyon, travay penti ak sèvis gadyen, sèvis nan asansè ak lòt sèvis tankou anplasman pou garaj ak detant. Sa ka gen ladan l sèvis lokatè a te jwenn men, pwopriyetè a pa t anrejistre nan Premye Anrejistreman Apatman an (Fòmilè DHCR RR-1(i)) oubyen, Premye Anrejistreman Sèvis ki nan Batiman an (Fòmilè DHCR RR-3(i)).

Dapre règleman ki fikse lwaye yo, yon pwopriyetè dwe kenbe tout sèvis ki obligatwa dapre Lwa Konsènan Lwaye ki Fikse yo nan dat prensipal pou Lwaye ki Fikse yo ki se 31 me 1968 ak/oubyen 29 me 1974. Dat ki se fondman pou apatman yo dapre Lwa Konsènan Pwoteksyon Ann Ijans Lokatè Yo (Emergency Tenant Protection Act, ETPA) ki pa nan Vil Nouyòk la se 29 Me 1974, oubyen jou ki vin tousuit anvan dat li antre anvigè nan zòn nan, nan nenpòt dat ki tonbe pi ta. Dat ki se fondman pou batiman ki te anba règleman Mitchell-Lama yo, se jou yo te vin gen pou yo respekte règleman konsènan lwaye yo.

Nan kad kontwòl lwaye yo, an jeneral, pwopriyetè a dwe bay epi kontinye ak tout sèvis li bay yo oubyen sèvis ki obligatwa yo nan dat fondman an ki se 1ye me 1950, pou apatman ki gen lwaye yo anba kontwòl ki pa nan Vil Nouyòk yo, e 1ye mas 1943, pou sa ki nan Vil Nouyòk yo.

### **Pwoblèm Ki Pa Konplike (De Minimis) Anrapò Ak Sèvis**

Gen kèk pwoblèm yo denonse tankou diminisyon nan sèvis ki obligatwa yo, ki ka gen konsekans ki pa grav sou lokatè yo, men ki pa anpeche yo itilize ak pwofite lokal la, e ki ka egziste menm si yo kontinye travay pou sèvis sa yo rete nan bon kondisyon. Pwoblèm sa yo, ki pa grav (de minimis) nòmalmman, pa rive nan yon nivo pou yo ta anpeche yo kontinye bay yon sèvis ki obligatwa. Gade Fèy Enfòmasyon # 37 la, Pwoblèm De Minimis (ki pa grav), ki gen yon plan pou pwoblèm sa yo.

### **Reparasyon oubyen chanjman yon materyèl ki gen pwoblèm**

Lè yon pwopriyetè bay yon materyèl oubyen sèvis nan yon apatman, tankou frijidè, fou oubyen klimatizè, pwopriyetè a dwe kenbe yo nan bon kondisyon. Men sa k ka pase ak materyèl ki gen pwoblèm nan:

1. Li ka repare ak lajan pwopriyetè a oubyen;
2. Yo ka chanje l pou yo mete youn ki repare deja oubyen youn dezyèm men, depi l mache byen e li menm jan ak materyèl yo chanje a. Pwopriyetè a pa dwe ogmante pri lwaye a paske l te depanse pou l repare yon materyèl oubyen paske l t achte youn dezyèm men oubyen;

3. Mete youn ki nèf nan plas li, e nan ka sa a, pwopriyetè a ka gen dwa pou l ogmante pri lwaye a sou baz Amelyorasyon Ki Fèt nan Chak Apatman (Individual Apartment Improvement, IAI). Sepandan, pou apatman ki gen moun ladan yo, pwopriyetè a dwe gen konsantman volontè lokatè a bay pa ekri, anvan l touche ogmantasyon an. Si yo mete nouvo materyèl nan apatman pandan l pa gen moun ladan l, nouvo lokatè a pa oblije bay konsantman l pou pwopriyetè a touche ogmantasyon lwaye IAI a. Gade Rapò Sou Fonksyonman an 2016-1 an.

### **Depoze plent nan DHCR**

Lokatè yo ka depoze yon plent ekri pou sèvis ki diminye yo grasa fòmilè DHCR ki fèt pou sa a. Pou w jwenn plis enfòmasyon, gade Fèy Enfòmasyon # 14, Diminasyon nan Lwaye Akòz Sèvis ki Diminye.

### **Kote enfòmasyon yo sòti:**

Règleman Konsènan Lwaye ki Fikse Nan Vil Nouyòk, Seksyon 2523.4

Règleman Konsènan Pwoteksyon Lokatè, Seksyon 2503.4

Règleman konsènan Lwaye ak Kesyon Mete Moun Deyò nan Kay nan Eta Kouyòk, Seksyon 2202.16

Règleman konsènan Lwaye ak Kesyon Mete Moun Deyò nan Kay nan Eta Nouyòk, Seksyon 2102.4

### **Dokiman ki gen rapò:**

Fèy Enfòmasyon # 14 Diminasyon Pri Lwaye pou Sèvis ki Diminye

Fèy Enfòmasyon # 37 la, Pwoblèm De Minimis (ki pa grav) nan Tout Batiman an oubyen Kote Chak Apatman yo ye

Rapò Sou Fonksyonman 2016-1, Amelyorasyon Ki Fèt nan Chak Apatman

*Pou w jwenn plis enfòmasyon oswa èd, ou ka ale nan Biwo Lwaye Ki nan Komin ou an.*

#### **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