



#3 필수 및 의무 서비스

서비스 소유주가 제공해야 할 항목

소유주는 임대료 규제 또는 임대료 안정화 규정에서 제공하거나 요구하는 서비스와 장비를 제공하고 유지해야 합니다. 필수 또는 의무 서비스에는 수리, 난방, 냉온수, 유지보수, 도장 및 청소 서비스, 엘리베이터 서비스 및 차고 및 레크리에이션 시설과 같은 보조 서비스가 포함됩니다. 여기에는 초기 아파트 등록(DHCR 양식 RR-1(i)) 또는 초기 건물 서비스 등록(DHCR 양식 RR-3(i))에 제공되었지만 소유주가 등록하지 않은 서비스가 포함될 수 있습니다.

임대료 안정화에 따라 소유주는 일반적으로 임대료 안정화 기준일인 1968년 5월 31일 및/또는 1974년 5월 29일에 임대료 안정화법에서 요구하는 모든 서비스를 유지해야 합니다. 긴급 임차인 보호법(ETPA)에 따른 NYC 외부 아파트의 기준일은 1974년 5월 29일 또는 현지 발효일 바로 전날 중 더 늦은 날입니다. Mitchell-Lama 규정의 적용을 받는 건물의 기준일은 임대료 규정의 적용을 받는 날입니다.

임대료 규제 하에서 소유주는 일반적으로 NYC 외부의 임대료 규제 아파트의 경우 1950년 5월 1일, 뉴욕 시 내의 아파트의 경우 1943년 3월 1일을 기준일에 제공했거나 제공해야 하는 모든 서비스를 제공 및 유지관리해야 합니다.

경미한(최소허용보조) 서비스 조건

필수 서비스 감소로 간주되는 불만이 제기된 특정 조건은 세입자에게 최소한의 영향만 미칠 수 있고 건물의 사용 및 향유에 영향을 미치지 않으며 정기적인 서비스 유지보수에도 불구하고 존재할 수 있습니다. 본질적으로 사소한(최소허용보조) 이 조건은 필수 서비스를 유지하지 못하는 수준까지 올라가지 않습니다. 이 조건에 대한 표는 안내 자료 #37, 최소허용보조 조건을 참조하십시오.

결함 있는 장비의 수리 또는 교체

소유주가 아파트 내에서 냉장고, 스토브 또는 에어컨과 같은 장비 또는 서비스를 제공할 경우 소유주는 이를 양호한 작동 상태로 유지해야 합니다. 결함 있는 장비는 다음과 같습니다.

1. 소유주의 비용으로 수리하거나 또는,
2. 수리된 장비 또는 중고 장비로 교체된 장비. 단, 작동 상태가 양호하고 교체된 품목과 유사해야 합니다. 소유주는 수리 또는 중고 장비 비용을 기준으로 임대료를 인상할 수 없습니다. 또는,

3. 새 장비로 교체된 경우로, 소유주가 개별 아파트 개선(IAI) 임대료 인상을 받을 수 있습니다. 단, 입주 아파트의 경우 소유주가 인상분을 징수하기 전에 세입자의 자발적인 서면 동의를 득해야 합니다. 아파트가 공실인 기간 동안 새 장비를 설치할 경우, 소유주가 IAI 임대료 인상액을 징수하기 위해 신규 세입자의 동의를 받지 않아도 됩니다. 운영 게시판 2016-1호를 참조하십시오.

DHCR에 이의 제기

세입자는 적절한 DHCR 양식에 서비스 저하에 대한 불만을 서면으로 제출할 수 있습니다. 자세한 정보는 안내 자료 #14, 서비스 감소로 인한 임대료 인하를 참조하십시오.

출처:

뉴욕 시 임대료 안정화 규정(Rent Stabilization Code), 2523.4항

세입자 보호 규정(Tenant Protection Regulations) 2503.4항

뉴욕 시 임대 및 퇴거 규정(Rent & Eviction Regulations), 2202.16항

뉴욕 주 임대 및 퇴거 규정(Rent and Eviction Regulations), 2102.4항

관련 자료:

안내 자료 #14, 서비스 감소로 인한 임대료 인하

안내 자료 #37, 건물 전체 또는 개별 아파트 구역의 최소 조건

운영 게시판 2016-1 - 개별 아파트 개선

자세한 사항을 알아보거나 지원이 필요한 경우, 자치구 임대료 행정실을 방문하십시오.

Queens

92-31 Union Hall Street

6층

Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan

25 Beaver Street

New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place

6층

Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza

4층

Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street

5층

New York, NY 10027

Westchester

75 South Broadway

3층

White Plains, NY 10601