



3 Usługi wymagane i podstawowe

Do których zapewnienia są zobowiązani właściciele

Właściciel musi zapewnić usługi oraz serwisować sprzęt dostarczony lub wymagany przez regulacje dotyczące kontroli i stabilizacji czynszów. Usługi wymagane lub podstawowe obejmują naprawy, ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, konserwację, malowanie i usługi dozorczy, obsługę windy oraz usługi pomocnicze, takie jak garaż i obiekty rekreacyjne. Wymóg może dotyczyć usług, które były świadczone, ale nie zarejestrowane przez właściciela na formularzu początkowej rejestracji mieszkania (formularz DHCR RR-1(i)) lub początkowej rejestracji usług budowlanych (formularz DHCR RR-3(i)).

W ramach stabilizacji czynszu, właściciel musi generalnie świadczyć wszystkie usługi wymagane przez Ustawę o stabilizacji czynszów w datach bazowych stabilizacji czynszu, tj. 31 maja 1968 roku i/ lub 29 maja 1974 roku. Datą bazową dla mieszkań objętych Ustawą o ochronie najemcy w sytuacjach nadzwyczajnych (Emergency Tenant Protection Act; ETPA) poza Miastem Nowy Jork jest 29 maja 1974 roku lub dzień bezpośrednio poprzedzający lokalną datę wejścia w życie ustawy, w zależności od tego, która z nich jest późniejsza. Datą bazową dla budynków, które podlegały regulacji Mitchell-Lama jest dzień, w którym zaczęły podlegać regulacji czynszu.

W ramach kontroli czynszów właściciel musi generalnie zapewnić i utrzymywać wszystkie usługi wymagane w dniu bazowym 1 maja 1950 roku dla mieszkań z kontrolowanym czynszem poza Miastem Nowy Jork i 1 marca 1943 roku dla tych znajdujących się w Nowym Jorku.

Drobne (de minimis) warunki świadczenia usług

Niektóre warunki skarżone jako stanowiące obniżenie poziomu wymaganej usługi mogą mieć jedynie minimalny wpływ na lokatorów, nie wpływają na używanie i korzystanie z lokalu oraz mogą istnieć pomimo regularnej konserwacji. Takie warunki, które mają charakter drobny (de minimis), nie są zaliczane jako brak lub spadek poziomu wymaganej usługi. Patrz arkusz informacyjny #37, Warunki De Minimis, w celu zapoznania się z harmonogramem tych warunków.

Naprawa lub wymiana uszkodzonych urządzeń

Kiedy właściciel zapewnia sprzęt lub usługi w obrębie mieszkania, takie jak lodówka, kuchenka lub klimatyzator, musi utrzymywać je w dobrym stanie technicznym. Wadliwe urządzenia mogą zostać:

1. Naprawione na koszt właściciela lub;
2. Wymienione na sprzęt naprawiony lub używany, pod warunkiem, że jest on w dobrym stanie technicznym i jest porównywalny z wymienianym elementem. Właściciel nie jest uprawniony do jakiegokolwiek podwyżki czynszu w oparciu o koszt sprzętu naprawianego lub używanego lub;

3. Wymieniony na nowy, za co właściciel może być uprawniony do podwyżki czynszu związanej z Indywidualnym ulepszeniem mieszkania (IAI). Natomiast w przypadku mieszkań zamieszkałych wymagana jest dobrowolna, pisemna zgoda najemcy, zanim właściciel będzie mógł pobrać podwyżkę. Jeśli instalacja nowego sprzętu odbywa się w czasie, gdy mieszkanie jest wolne, zgoda nowego lokatora nie jest wymagana, aby właściciel mógł pobrać podwyżkę czynszu w ramach IAI. Patrz Biuletyn Operacyjny 2016-1.

Składanie skarg w DHCR

Najemcy mogą złożyć pisemną skargę na spadek poziomu usług na odpowiednim formularzu DHCR. Dodatkowe informacje znajdują się w Arkuszu informacyjnym #14, Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług

Źródła:

Kodeks stabilizacji czynszów w Nowym Jorku (New York City Rent Stabilization Code), sekcja 2523.4
Przepisy o ochronie najemców (Tenant Protection Regulations), sekcja 2503.4

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Nowym Jorku (New York City Rent and Eviction Regulations), sekcja 2202.16

Przepisy dotyczące czynszu i eksmisji w Stanie Nowy Jork (New York State Rent and Eviction Regulations), sekcja 2102.4

Powiązane materiały:

Arkusze informacyjne #14, Obniżki czynszu z tytułu obniżenia poziomu usług

Arkusze informacyjne #37, Warunki de minimis w całym budynku lub w poszczególnych strefach mieszkaniowych
Biuletyn Operacyjny 2016-1 - Indywidualne ulepszenia mieszkań

Więcej informacji lub pomoc uzyskasz w Biurze ds. Czynszów Komunalnych (Borough Rent Office).

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