



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد
المجتمع في ولاية نيويورك
مكتب إدارة الإيجار

رقم 15 التدفئة والماء الساخن

التدفئة والماء الساخن للمباني في مدينة نيويورك

بموجب القانون، على ملاك المباني تزويد جميع المستأجرين بالمستويات الآتية من التدفئة والماء الساخن:

التدفئة (في غضون موسم التدفئة أي من 1 من أكتوبر وحتى 31 من مايو)

- بين الساعة 6 صباحًا وحتى الساعة 10 ليلاً، ويجب أن تصل درجة حرارة التدفئة إلى 68 فهرنهايت على الأقل عندما تكون درجة الحرارة في الخارج أقل من 55 فهرنهايت.
- بين الساعة 10 ليلاً وحتى الساعة 6 صباحًا، يجب أن تبلغ درجة حرارة التدفئة 62 فهرنهايت على الأقل.

الماء الساخن (على مدار الساعة وطوال العام)

- يجب أن تبلغ درجة حرارة الماء الساخن درجة حرارة ثابتة 120 فهرنهايت في الصنبور أو أعلى.
- في حالة تجهيز حوض الاستحمام أو رشاش الماء بصمام منع الحروق يمنع وصول درجة حرارة المياه الساخن لأعلى من 120 درجة، فمن ثمَّ يجب أن تكون درجة حرارة الماء الساخن الدنيا في حوض الاستحمام أو رشاش الماء 110 درجة.

يحق لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك تخفيض القيمة الإيجارية لأي شقة تخضع لتنظيم الإيجار في مدينة نيويورك في حالة عدم الحفاظ على توفير خدمات التدفئة والماء الساخن. يجوز للمستأجرين تقديم "الإخفاق في تزويد الماء الساخن و/أو التدفئة - طلب المستأجر لتقليل القيمة الإيجارية" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم HHW-1). يجوز أيضاً تقديم الشكوى عن أي شقة فردية عبر الإنترنت عبر الرابط www.hcr.ny.gov. إذا رغب أكثر من مستأجر تقديم شكوى، يجب أن يُرفق المستأجرون ملحفاً إلى النموذج رقم HHW-1 أو تقديم "طلب تخفيض الإيجار بناء على الخدمات المُخفَّضة في كامل المبنى" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RA-84). عند تقديم الطلبات القائمة على عدم وجود التدفئة أو الماء الساخن بدرجات الحرارة الملائمة، يجب إرفاق تقرير من وكالة المدينة المعنية يفيد بغياب التدفئة أو الماء الساخن بدرجات الحرارة الملائمة. إذا اكتشفت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن المالك أخفق في تزويد التدفئة أو الماء الساخن الملائمين، يجب إصدار قرار بتخفيض القيمة الإيجارية للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، وقد يُطبق على الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار أيضاً، وسوف يُمنع المالك من تحصيل أي قيم إيجارية إضافية إلى حين إعادة الخدمة.

على مقدمي شكاوى التدفئة و/أو الماء الساخن من مستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار والشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار في مدينة نيويورك الاتصال بـ مركز خدمة المواطنين بمدينة نيويورك عبر الرقم 311.

يحقق مفتش تطبيق قانون مدينة نيويورك في الشكوى، إما أن يُصدر مخالفة بحق المبنى أو يصدر قراراً بإجراء إصلاحات عاجلة لإعادة الخدمات في حالة التحقق من عدم توفير المالك للخدمات.

في حالة استلام المستأجر لقرار تخفيض القيمة الإيجارية من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، واستلم إنقاصًا آخر أو رصيدًا إيجاريًا بسبب الظروف نفسها، لا يجوز للمستأجر الاستفادة من الإعانتين في الوقت ذاته.

توفير التدفئة والماء الساخن في المباني خارج مدينة نيويورك

بالنسبة لأغلب حالات الإسكان الخاضعة لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA)، على المالك تزويد التدفئة والماء الساخن كخدمة مطلوبة. إذا كان المالك غير مُلزم بتوفير التدفئة و/أو الماء الساخن، أو في حالة سداد التدفئة و/أو الماء الساخن بواسطة المستأجر، على المستأجرين التأكد من أن زيادتهم الإرشادية ملائمة. يجوز لمجلس إرشادات الإيجار المحلي إصدار إرشادات مستقلة لتلك الممتلكات. (راجع صفحة الوقائع رقم 26)

تم بيان المعايير الدنيا لتوفير التدفئة والماء الساخن في البلديات الخاضعة لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) في قانون صيانة المباني في ولاية نيويورك (PMC):

التدفئة: ينص قانون صيانة المباني بشكل عام على توفير التدفئة بداية من 15 من سبتمبر وحتى 31 من مايو، وتكون أقل درجة حرارة للتدفئة 68 درجة فهرنهايت في جميع الغرف القابلة للسكن والحمامات ودورات المياه.

الماء الساخن: ينص قانون صيانة المباني بشكل عام على توفير مقدار كافٍ من الماء يُسحب في كل حوض ومرحاض وحوض استحمام ورشاش مياه ومرافق غسيل بدرجة حرارة لا تقل عن 110 درجة فهرنهايت.

حيث إن اختلاف الاشتراطات المحلية وارد، يُخطر المستأجرون والملاك بالرجوع إلى قوانين البناء المحلية المنطبقة عليهم لمعرفة الاشتراطات الخاصة بالمنطقة على المباني.

لتقديم شكوى عن عدم وجود تدفئة أو ماء ساخن، يُرجى الاتصال بإدارة المباني البلدية المحلية أو إدارة الصحة بالمقاطعة. في حالة استمرار الوضع لمدة زمنية مستدامة، يجب تقديم شكوى عن انخفاض الخدمة إلى مكتب الإيجارات في شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في نموذج "الإخفاق في تزويد الماء الساخن و/أو التدفئة - طلب المستأجر لتقليل القيمة الإيجارية" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم HHW-1) لشقة واحدة أو طلب تخفيض الإيجار بناءً على الخدمات المخفّضة في كامل المبنى" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RA-84) للشكاوى على مستوى المبنى. عند تقديم الطلبات القائمة على عدم وجود التدفئة أو الماء الساخن بدرجات الحرارة الملائمة، يجب إرفاق تقرير من وكالة المقاطعة أو البلدية المعنية يفيد بغياب التدفئة أو الماء الساخن بدرجات الحرارة الملائمة.

إذا اكتشفت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن المالك أخفق في تزويد التدفئة أو الماء الساخن الملائمين، قد يصدر قرار بتخفيض القيمة الإيجارية للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار والشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار.

في حالة استلام المستأجر لقرار تخفيض القيمة الإيجارية من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، واستلم إنقاصًا آخر أو رصيدًا إيجاريًا بسبب الظروف نفسها، لا يجوز للمستأجر الاستفادة من الإعانتين في الوقت ذاته.

للحصول على المزيد من المعلومات والمساعدة، يمكنك زيارة مكتب إيجار بورو (Borough Rent Office).

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

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

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

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601