



15 Ogrzewanie i gorąca woda

Ogrzewanie i ciepła woda dla budynków w Mieście Nowy Jork

Zgodnie z prawem, właściciele budynków muszą zapewnić wszystkim lokatorom następujące poziomy ogrzewania i ciepłej wody:

Ogrzewanie (W sezonie grzewczym od 1 października do 31 maja)

- Między godziną 6 a 22 ciepło musi mieć wartość co najmniej 68 stopni Fahrenheita gdy temperatura na zewnątrz spadnie poniżej 55 stopni;
- Między godziną 22 a 6 ciepło musi mieć wartość co najmniej 62 stopni Fahrenheita.

Gorąca woda (24 godziny na dobę, 365 dni w roku)

- Ciepła woda musi mieć wartość na poziomie lub powyżej stałej temperatury 120 stopni w kranie.
- Jeśli wanna lub prysznic są wyposażone w zawór przeciwoparzeniowy, który zapobiega przekroczeniu temperatury 120 stopni, minimalna temperatura ciepłej wody dla tej wanny lub prysznicza musi wynosić 110 stopni.

Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Mieszkaniowej Stanu Nowy Jork (New York State Division of Housing and Community Renewal) jest upoważniony do obniżenia czynszu każdego mieszkania z regulowanym czynszem w Nowym Jorku, gdy wymagane usługi ogrzewania i ciepłej wody nie są utrzymywane. Najemcy mogą złożyć wniosek „*Brak zapewnienia ogrzewania i/ lub ciepłej wody - wniosek najemcy o obniżenie czynszu ("Failure To Provide Heat And/Or Hot Water - Tenant Application For Rent Reduction")* (formularz DHCR HHW-1). Skargę na poszczególne mieszkanie można również złożyć online na stronie www.hcr.ny.gov. Jeśli skargę chce złożyć więcej niż jeden najemca, najemcy muszą dołączyć harmonogram do formularza HHW-1 lub złożyć *Wniosek o obniżenie czynszu w związku z obniżeniem poziomu usług w całym budynku (Application For A Rent Reduction Based Upon Decreased Building-Wide Services)* (formularz DHCR RA-84). Do wniosków opartych na braku odpowiedniego ogrzewania lub ciepłej wody musi być dołączony raport z właściwej agencji miejskiej stwierdzający taki brak. Jeżeli DHCR stwierdzi, że właściciel nie zapewnił odpowiedniego ogrzewania lub ciepłej wody, zarządza się obniżenie czynszu w przypadku mieszkań ze stabilizowanym czynszem; obniżenie czynszu może być zarządzone w przypadku mieszkań z czynszem kontrolowanym, a właścicielowi zabrania się pobierania jakichkolwiek dodatkowych podwyżek czynszu do czasu przywrócenia usługi.

Najemcy mieszkań z czynszem kontrolowanym i stabilizowanym w Mieście Nowy Jork, którzy zgłaszają skargi na ogrzewanie i/lub ciepłą wodę, powinni zadzwonić do **NYC Citizen Service Centre pod numer 311**.

Inspektor ds. egzekwowania Kodeksu Miasta Nowy Jork zbada skargę i albo stwierdzi naruszenie prawa budowlanego, albo zleci naprawy awaryjne w celu przywrócenia usług, jeśli okaże się, że właściciel ich nie świadczy.

Jeśli najemca otrzymuje obniżkę czynszu od DHCR, a także korzysta z innego zwolnienia lub kredytu czynszowego z powodu tych samych warunków, nie może otrzymać obu świadczeń w tym samym czasie.

Ogrzewanie i ciepła woda dla budynków zlokalizowanych poza Miastem Nowy Jork

W przypadku większości budynków mieszkalnych podlegających ETPA, właściciel musi zapewnić ogrzewanie i ciepłą wodę jako usługę wymaganą. Jeśli właściciel nie jest zobowiązany do zapewnienia ciepła i/lub ciepłej wody, lub za ciepło i/lub ciepłą wodę płaci najemca, najemcy powinni upewnić się, że podwyżka jest zgodna z wytycznymi. Lokalna Rada ds. Wytycznych mogła wydać osobne wytyczne dla tych nieruchomości. (Patrz arkusz informacyjny #26.)

Minimalne standardy dotyczące dostarczania ciepła i ciepłej wody w rejonach należących do ETPA określa Kodeks utrzymania nieruchomości Stanu Nowy Jork (PMC):

Ogrzewanie: Ogólnie rzecz biorąc, PMC wymaga zapewnienia ciepła od 15 września do 31 maja przy minimalnej temperaturze 68 stopni Fahrenheita we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych, łazienkach i toaletach.

Gorąca woda: Ogólnie rzecz biorąc, PMC wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości wody przy każdym wymaganym zlewie, ubikacji, wannie, prysznicu i pralni o temperaturze nie niższej niż 110 stopni Fahrenheita.

Ponieważ lokalne wymagania mogą się różnić, najemcy i właściciele powinni zapoznać się z lokalnymi przepisami budowlanymi w celu uzyskania szczegółowych wymagań dotyczących ich budynków.

Aby zgłosić skargę na brak ciepła lub ciepłej wody, należy skontaktować się z lokalnym miejskim wydziałem budownictwa lub Departamentem Zdrowia w danym hrabstwie. Jeśli warunki utrzymują się przez dłuższy czas, skargę na obniżony poziom usług można złożyć w lokalnym biurze DHCR ds. najmu w sprawie „*Niedostarczenia ogrzewania i/lub ciepłej wody — wniosek najemcy o obniżkę czynszu (Failure To Provide Heat And/Or Hot Water - Tenant Application For Rent Reduction)*” (formularz DHCR HHW-1) dla pojedynczego mieszkania lub „*Wniosek o obniżenie czynszu w oparciu o obniżony poziom usług w całym budynku (Application For A Rent Reduction Based Upon Decreased Building-Wide Service(s))*” (formularz DHCR RA-84) w przypadku skargi dotyczącej całego budynku. Do wniosków opartych na braku odpowiedniego ogrzewania lub ciepłej wody musi być dołączony raport z właściwej agencji hrabstwa lub rejonu stwierdzający taki brak.

Jeśli DHCR stwierdzi, że właściciel nie zapewnił odpowiedniego ciepła lub ciepłej wody, można zarządzić obniżenie czynszu za mieszkania o stabilizowanym i kontrolowanym czynszu.

Jeśli najemca otrzymuje obniżkę czynszu od DHCR, a także korzysta z innego zwolnienia lub kredytu czynszowego z powodu tych samych warunków, nie może otrzymać obu świadczeń w tym samym czasie.

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

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

Bronx
1 Fordham Plaza
4 piętro
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

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

Brooklyn
55 Hanson Place
6 piętro
Brooklyn, NY 11217

Westchester
75 South Broadway
3 piętro
White Plains, NY 10601