

情況說明書



紐約州住房與社區續約處
租金管理辦公室 (NEW YORK STATE DIVISION
OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL,
OFFICE OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

44 費用

內容一覽

這份「情況說明書」說明了業主在什麼時候可以收取穩定租金以外的費用，以及當承租人認為自己被不合理收費時可以採取什麼措施。

定義

住房與社區續約處(DHCR)：DHCR是一家紐約州機構，對社區進行投資，保留和保護平價住房，並執行州的租金管制和租金穩定法律。

租金穩定：除了租金金額的限制外，這些條例還為承租人提供其他保護。承租人有權獲得必要的服務、有權獲得租約的續訂且不被驅逐（除非有法律允許的驅逐理由）。承租人可選擇續租一年或兩年的期限。

摘要和重點

除了租金外，業主還可向承租人收取一些合法的費用。但是，任何類型的費用都不會成為法定租金或優惠租金的一部分，業主不能出於計算續租租金上漲的目的而將它們加到租金上。

| | |
|----------------------------|--|
| 合法費用 (完整清單參見 全文) | <ul style="list-style-type: none">• 初始空屋租約中規定的滯納金。可在一個具體日期前收取，不得超過\$50或月租金的5%（以較低者為準）。• 僅在法庭的一名法官發佈相關命令的情況下，才能從承租人那裡收取合法費用。• 針對煙霧報警器、一氧化碳探測器和天然氣探測器的費用。不同市政當局有不同規定。• 針對空調、承租人安裝的洗衣機、烘乾機和洗碗機的費用。 |
| 不合法費用（參見 全文，查看完整 清單） | <ul style="list-style-type: none">• 對目前佔用的承租人展開背景調查的費用。• 對潛在室友或其他家屬展開背景調查而向承租人收取的費用。 |

情況說明書



紐約州住房與社區續約處租金管理辦公室
(NEW YORK STATE DIVISION OF HOUSING
AND COMMUNITY RENEWAL OFFICE
OF RENT ADMINISTRATION) 出版物

44 費用

除公寓租金外，業主還可向承租人收取某些費用。但是，任何類型的費用都不會成為法定租金或優惠租金的一部分，不能出於計算續租租金上漲的目的而加到租金上。

合法費用：

如果初始空屋租約中的一個條款允許在一個特定的具體日期前收取滯納金，則可以收取滯納金，此類滯納金為50美元或目前收取的月租金的5%，以兩者金額較低者為準。不允許將及時支付租金作為優惠租金的條件，或者在延遲支付租金的情況下終止優惠租金（又被稱為「準時租金」）。

僅在法庭的一名法官發佈相關命令的情況下，才能從承租人那裡收取法律費用。

申請成為承租人時用於背景調查的合理費用，每名接受背景調查的承租人不得超過20美元。

DHCR情況說明書25中詳細說明了用於窗柵欄的費用（每個柵欄10美元）。

用於煙霧報警器、一氧化碳探測器和天然氣探測器的費用由當地市政當局做出規定。

因承租人租金支票不清晰導致資金不足（空頭支票）而引起的實際費用/收費，前提為初始租約中有相關規定。

擁有監管權的政府機構根據一份監管協定徵收的費用。

「DHCR營運公告84-4」、「情況說明書#27」和「DHCR營運公告2005-1」中詳細說明了用於空調以及承租人安裝的洗衣機、烘乾機和洗碗機的費用。

用於輔助計量或其他公用事業服務的費用。「DHCR營運公告2014-1」中詳細說明了用於輔助計量的費用。

不合法費用：

對目前佔用的租金穩定承租人展開背景調查的費用。

不得因對潛在室友或其他家屬展開背景調查而向承租人收取費用。

收取寵物押金或針對服務型動物的費用違反《公平住房法案》。

自2022年11月21日起，在承租人支付電費的情況下，對於由承租人安裝的空調設備收取的費用（附加費）。

禁止針對業主安裝的空調支架收取費用。

禁止收取以下費用，包括但不限於損失費用、任何類型的修理費用（包括因整改市政違規而引起的費用）、油漆費用、清潔費用以及其他並非由租金條例或其他市政條例規定的費用或者超過租金條例或其他市政條例規定允許金額的費用。請注意，即使透過租約徵收這些費用不恰當，業主依然可以針對令人厭惡的行為或損失在法庭中獨立尋求其他救濟。

業主必須針對每間租金穩定公寓向市政當局支付**20**美元費用，該費用不得轉嫁給承租人。

向DHCR提交投訴

收到費用和/或附加費帳單、認為這些費用不合法或過早收取的承租人有權在DHCR表格RA-89中提交租金超額收費投訴和/或在法庭中尋求法律救濟。在處理這些投訴的過程中，DHCR可能會索取購買和/或安裝的證據、租約副本、租金分類帳和其他相關證據，還可能展開調查。如果發現一棟建築或一系列擁有共同所有權的建築存在承租人發起多次投訴的現象，DHCR可能會合並提交這些案例，進行行政和/或強制執执行程序。

如需獲得更多資訊或協助，您可前往您所在的行政區租金辦公室詳詢。

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