



別被凍著 - 組織起來!

您有權使用暖氣和熱水

熱水

在紐約市，法律規定您的房東提供水龍頭溫度至少 120 度(49 攝氏度)的熱水，全年 24 小時不間斷。

暖氣

在紐約市，法律規定您的房東自 10 月 1 日至 5 月 31 日提供暖氣：

從早 6 點至晚 10 點：如室外溫度低於 55 度(13)，您公寓內任何地方的室內溫度必須不低於 68 度(20 攝氏度)。

從晚 10 點至早 6 點：如室外溫度低於 40 度(4 攝氏度)，您公寓內任何地方的室內溫度必須不低於 55 度(13 攝氏度)。

如果我沒有獲得充足的暖氣或熱水，我首先應該怎麼做？

如果您的房東沒有提供按照法律規定提供最低溫度的暖氣和熱水，您必須按步驟進行維權：

立即撥打 311 致電紐約市中央申訴局來記錄房東的違法行為。記下您的申訴備案號。一位調查官應當到訪，盡管時有例外。調查官的查訪不會事先通知，所以如果您要離家一整天，請盡量請求鄰居或朋友幫助調查官進入公寓。請公寓大樓的其他租戶撥打 311。每天至少致電一次直到問題解決。

立即書面或電話通知房東並要求打開暖氣和熱水，以及/或者修理和註滿鍋爐。最好寫一封書面申訴信，留存一份副本，以有回執的掛號信寄出。如果最終進入訴訟程序，郵寄證明是重要的證據。無論是面對面談話或電話交談都不能在法院作為證據，因為無法證明真的發生！

購買一個好的室內/室外溫度計，制作一份圖表來記錄精確的日期，時間，室內和室外溫度計讀數，直到問題解決。這份圖表將會作為您的證據，如果最終進入訴訟程序。

我能否在法院起訴房東以迫使他/她提供充足的暖氣或熱水？

您可以向房屋法庭提起修理和服務房屋訴訟程序來迫使房東打開(或加大)暖氣。請求法院調查和發出執行令。

租客有合法權利來延緩支付和拒付租金 - 但這樣做有多種後果。在採取此步驟前一定要諮詢律師。

作為租金維持公寓和租金控制公寓租客，我可否獲得租金減免或不變租金？

租金維持公寓和租金控制公寓租客可以從紐約州住房保障部(DHCR)獲得頒令來維持減少租金，如果房東沒有提供重要的公共服務，同時在服務恢復前禁止租金增長。

撥打(718)739-6400 致電 DHCR 來獲得表格並請求他們寄給您“基於服務缺失的租金減免申請書”。個人公寓使用表格 RA-81，整個公寓大樓使用表格 RA-84。使用大樓表格時請獲得盡可能多的租客簽名。同時可在線獲得表格：<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/#tenant>

如果房東拒絕提供暖氣，可否要求市政部門提供？

如果房東不提供暖氣，紐約市緊急修理部可以提供。不要等到這個時候！市政部門以這種方式介入極其罕見，但是當地民選官員的幫助可以實現。

如果鍋爐的燃料箱空了，租客有權自己購買燃料，如果暖氣停止超過 24 小時並且房東沒有回應。但該條款不適用於鍋爐破裂並且同時需要修理和補充燃料的情況。

注意！保護您的錢！如果您決定購買燃料，您必須仔細按照特別的法律程序進行。您需要獲得租客組織的幫助和建議。

大都會住房理事會是依法註冊為 Met Council, Inc., 致力於使所有紐約客獲得宜居，和諧，可負擔住房的會員組織。**捐款不能獲得免稅因為我們支持合法活動來維護法律並向租客提供租金及驅逐保護。**



大都會住房理事會 租客暖氣記錄表

日期	時間	311 申訴號	室外 溫度	公寓室內 溫度	熱水? (有或無)	證人(可能用於訴訟程 序)

熱水

在紐約市，法律規定您的房東提供水龍頭溫度至少 120 度(49 攝氏度)的熱水，全年 24 小時不間斷。

暖氣

在紐約市，法律規定您的房東自 10 月 1 日至 5 月 31 日提供暖氣：

從早 6 點至晚 10 點：如室外溫度低於 55 度(13 攝氏度)，您公寓內任何地方的室內溫度必須不低於 68 度(20 攝氏度)。

從晚 10 點至早 6 點：如室外溫度低於 40 度(4 攝氏度)，您公寓內任何地方的室內溫度必須不低於 55 度(13 攝氏度)。

大都會住房理事會

www.metcouncilonhousing.org

租客權利電話熱線

212-979-0611

周一,周三,周五 1:30-5PM

租客權利當面諮詢

61 East 4th Street(Manhattan)

周二 6:30PM(八月份除外)

住房筆記本 - 電臺秀

周一 8PM WBAI 99.5FM

Tenant/Inquilino - 月報

每月出版,免費郵寄

電郵通訊: active@metcouncil.net

Facebook: facebook.com/metcouncilonhousing