

TENANTS & NEIGHBORS 住客與鄰舍

如房東要求重大設施裝修加租，怎辦？

什麼是重大設施裝修(MCI)？

MCI 是一種改進或翻新，例如替換新屋頂或新熱水爐，改善整幢房子的狀況。MCI 與維修不同，維修的作用只是將房子運作狀況轉回正常。

MCI 的費用可透過加租轉嫁有租務條例的住客，這種加租是永久性的。

MCI 加租是怎樣計算的？

房東用作 MCI 的費用，除以樓宇的房間數量，再除以 84，便等於每月加租費，乘以你寓所的房間數字，便是房東在未來 84 個月(7 年)用作 MCI 的總額。

例如，你房東花了 \$200,000 用作 MCI，你的樓宇有 200 個房間，那麼 MCI 加租便是每月 12 元；如你的寓所有三個房間，你的加租費便是 \$36。

紐約市租金穩定的加租率每年可達 6%，租金管制的加租率可達至 15%。

例如，你的穩定租金是每月 \$600，你每年便需支付 \$7,200，由於 \$7,200 的 6.2% 是 \$432，你的房東在一年內不能加租超過 \$432 作 MCI 之用。

房東怎樣可以獲得 MCI 加租批准？

1. 房東向州房屋機構——房屋及社區更新部(DHCR)呈遞 MCI 加租申請表。
2. 通知住客，告訴他們如不同意加租，需要在 80 天內回信解釋理由。住客可要求將期限延至 60 日。

3. DHCR 批審申請表和住客的回應作出決定。房東要求的加租可獲全額批准，或部份批准，房東亦可能被拒絕加租。

整個過程可花幾個月或經年，請你保留 DHCR 及房東寄給你的所有郵件，留意所有截止日期。

如何反抗 MCI 加租？

當你收到房東申請 MCI 的加租通知信，與 DHCR 聯絡，要求申請表的副本。你可以要求郵寄給你(需繳付手續費)或親自到 DHCR 辦事處查閱(免費)。申請表包括發表給房東的賬單，及支付給房東商戶的回頭支票。

以下是你需要查核的事項：

- 房東申請 MCI 有無虛報資料。
- 設施安置，例如電梯，是否運作或已完工。
- 工程是否由房東家屬，或與房東有利益關係的營者所做。
- 裝置是否對整幢樓宇的住客有利。
- 工程是否在房東申請 MCI 的兩年前已完成。
- MCI 是否包括例行維修或與 MCI 並無直接關係的美化裝飾。
- 房東在設施的正常壽命到期前更換 (向 DHCR 查詢有關設施的「正常壽命」的資料。
- 房東表示由於工程準則及/或開工紙的成本問題，令 MCI 成本費大幅增加，是否實屬？
- 房東的開銷是否用在其他樓宇的工程。
- 房東有沒有獲得適當的開工紙去工作。



集體行動往往比個別行動有力！因此，組織起來收集意見，所有問題應集中在 MCI 的加租申請，而非你與房東之間的恩怨。

你只有 30 天時間審核資料及回覆，需要的話，可要求延期。

房東剛申請 MCI，但我的樓宇狀況不好，怎辦？

致電 311，要求市府派員調查，對違例問題作出記錄。同時向房東書面投訴，保留一份副本，如房東未能在你發出函件的 10 天內糾正問題，向 DHCR 提出申訴，呈上服務削減投訴表。

如 DHCR 認為房東沒有維持所需服務，MCI 的加租便作廢，不能加進你的租金內，直至服務回復。

如我已有年長者加租豁免(SCRIE)或殘障加租豁免(DRIE)呢?

如你的租金因 SCRIE 或 DRIE 而凍結，你便不用支付任何超過你總收入 1/3 的 MCI 費用。但由於 MCI 的調整，你的按金可能會增加。

MCI 獲批准後，我仍可制止嗎？

你可在 MCI 批文發出的 35 天內呈遞行政批審請願表(PAR)，對 MCI 原申請作出回應，提出反對理由。你必須用同樣理由，解釋 DHCR 如何誤解或忽略你的理由。你亦可提出新的資料，理由是你未能在首次回應期間得到這些資料。

如你的 PAR 被否決，最後的方法，就是呈遞「78 節」申訴表申請，要求法庭撤回 DHCR 的決定。向「住客與鄰舍」索取一份房屋律師的名單。

聯絡 DHCR

房屋及社區更新部

主要熱線： 1-866-ASK-DHCR

所有租金資訊： 718-739-6400 / RentInfo@nysdhcr.gov / www.dhcr.state.ny.us

布朗士辦公室： One Fordham Plaza, 2nd Fl., Bronx, NY 10458 Ph: 718-563-5678

布碌崙辦公室： 55 Hanson Pl., Rm. 702, Brooklyn, NY 11217 Ph: 718-722-4778

曼哈頓上城辦公室： (110 街以北): 163 West 125th Street, 5th Floor, New York, NY 10027
Ph: 212-961-8930

曼哈頓下城辦公室： (110 街以南): 25 Beaver Street, 5th Floor, New York, NY 10004
Ph: 212-480-6238

皇后區辦公室： Gertz Plaza, 92-31 Union Hall St., Jamaica, NY 11433 Ph: 718-739-6400

行動起來，為可負擔房屋組織起來！

各州住客爭取權利不遺餘力，請與「住客與鄰舍」聯繫及查詢。

欲知你的民選官員是誰，請查網址：

<http://nymap.elections.state.ny.us/nysboe/> or www.tandn.org.

欲知更多資料，請聯絡「住客與鄰舍」!