

TENANTS & NEIGHBORS 租客與鄰舍

如我收到 1/40 加租通知，怎辦？

什麼是 1/40 加租？

如房東有意翻新寓所，他可以向現有和新租客增加每月的租金，加租額相當於裝修費的 1/40。這種加租又名「四十份之一」或「改善個別寓所加租費」。

翻新裝修包括加建工程，例如安裝新的浴室或廚房設備。至於油漆、塗灰泥等基本工程，則不包括在內。



而 $\$500 + \$900 = \$1,400$ 。

新住客的加租怎樣計算？

房東可以將翻新裝修費的 1/40，加入新住客的每月租金。

例如，新住客的每月租金 \$900，房東表示翻新裝修工程費用是 \$20,000，新租金便是 \$1,400，因為 $\$20,000 \times 1/40 = \500 ；

房東如何取得 1/40 加租批准？

如寓所是空置的話，房東不用取得 1/40 加租批准，州房屋機構——房屋及社區更新部 (DHCR) 只因租客投訴作出調查。研究顯示，房東要索取的往往比他們真正花費的較多，他們以為沒有人發現便可。因此，租客了解自己的權利是很重要的。

如寓所有人居住，房東便要請求現有租客簽署文件。沒有住客的簽名，房東不能加租。

如何保障自己交付適當的租金？

如你在過去四年內搬入，可電 DHCR 索取舊租金資料及超收費用表格，(請參考下頁資料)。

如你仍未這樣做，請詳細閱讀你的租約，查看舊租客租金及加租的有關資料，看看有沒有提及特惠租金或維修費用，如有疑問，可向「租客及鄰舍」其他住戶團體查詢。

如你認為房東要求的租金比應得為多，可向 DHCR 呈遞超收房租投訴表格，住客遞入這種表格後，法庭及/或 DHCR 便會翻查過去四年的租金來計算新房租。

填寫超收房租表格的手續

首先，收集你過去的交租收據、回頭支票、房東或 DHCR 的來往信件，有了這些資料，手續時便會容易得多。

填寫 DHCR 表格時，詳細閱讀說明，如果填寫不清楚，DHCR 便會退回表格。有需要時，可請教「住客與鄰舍」或其他住戶團體，呈交表格後要保留副本。

與你的鄰居交換超收房租的資料。如房東向你多收租金，通常向其他住客也會一樣。如幾名住客同時投訴，DHCR 便會更加關注。

DHCR 可能用花幾個月時間調查超收房租事件，如上訴成功，你便可得回金錢。

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」！

www.tandn.org

236 West 27th Street 4th Floor New York NY 10001-5906 212 608-4320 212 619-7476傳真