



دليل حقوق المستأجر الساكن

حقوق المستأجر والحماية بموجب
قانون ولاية نيويورك

أصدقاءنا الأعزاء:



يعد العقد بين المستأجر والمالك، سواء على أساس عقد إيجار مكتوب أو مصافحة، أحد أكثر الصفقات شيوعًا وأهمية في جميع أنحاء ولايتنا. فهو يحدد كيف سيستمع المستأجرون بمنزلهم، وكيف سيحتفظ المالكون بعقارهم، وقد يؤثر حتى على استقرار الحي. في ولاية نيويورك، هناك العديد من القوانين المختلفة التي تحكم

هذه العلاقة، والتي يمكن أن تختلف اعتمادًا على المقاطعة أو البلدة التي تعيش فيها. يشرح هذا الكتيب العديد من هذه القوانين التي تحتاج إلى معرفتها ويوفر موارد حيث يمكنك العثور على مزيد من المعلومات حول مسائل المالك والمستأجر. إذا كانت لديك أسئلة حول أي من المواد التي يغطيها هذا الدليل، أو كنت بحاجة إلى مساعدتنا في مسألة تخص المستأجرين، فيرجى عدم التردد في الاتصال بمكتبي على الرقم 775-771 (800) أو زيارة الموقع الإلكتروني الخاص بي على ag.ny.gov.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

Letitia James

جدول المحتويات

6	أنواع المساكن.....
01	عقود الإيجار.....
61	الإيجار.....
62	التنازل عن عقد الإيجار أو إنهائه.....
83	الصلاحية للسكن والإصلاحات.....
44	السلامة.....
05	خدمات المرافق.....
25	الحماية الشخصية للمستأجرين.....
85	المنازل المصنعة والمنازل المتنقلة.....
26	البحث عن شقة.....
46	المصادر.....



أنواع المساكن

هنالك نوعان من تنظيم الإيجارات في ولاية نيويورك هما ضبط الإيجار واستقرار الإيجار. ستعتمد حقوق المستأجر الفردي، جزئيًا، على اللوائح التي يتم تطبيقها، على الرغم من أن بعض الشقق قد يكون لديها قوانين متعددة تحكم إيجاراتها. في حين أن المستأجرين في شقق الإيجار الخاضعة للتنظيم أو المدعومة من الحكومة لهم حقوق خاصة، فإن العديد من القواعد والقوانين تنطبق على كل من الشقق غير الخاضعة للتنظيم والخاضعة للتنظيم.

لمعرفة ما إذا كانت الشقة خاضعة للتنظيم أم لا،
اتصل بقسم الإسكان في ولاية نيويورك
والتجديد المجتمعي على

portal.hcr.ny.gov/app/ask

إيجار السكن المنظم

ضبط الإيجارات

يحد ضبط الإيجارات من الإيجار الذي قد يتقاضاه المالك مقابل الشقة ويقيّد حق المالك في إخلاء المستأجرين. ينطبق برنامج ضبط الإيجارات على المباني السكنية التي تم تشييدها قبل فبراير / شباط 1947 في البلديات التي لم تعلن عن إنهاء حالة الطوارئ للإسكان الإيجاري بعد الحرب. لا يزال قانون ضبط الإيجارات ساريًا في مدينة نيويورك وأجزاء من مقاطعات ألباني وإيري وناساو ورينسيلير وشينيكادي وويستشستر.

لكي تكون الشقة خاضعة لقانون ضبط الإيجارات، يجب أن يكون المستأجر أو الوريث القانوني للمستأجر (مثل أحد أفراد الأسرة أو الزوج أو الشريك مدى الحياة) يعيش هناك بشكل مستمر منذ ما قبل 1 يوليو / تموز 1971 (وفي بعض الحالات منذ 1 إبريل / نيسان 1953). عندما يتم إخلاء شقة خاضعة لضبط الإيجار في مدينة نيويورك أو في معظم المناطق الأخرى،

يصح الإيجار مستقرًا. في مدينة نيويورك، يكون لكل شقة إيجار خاضعة للضبط الحد الأقصى من الإيجار الأساسي الذي يتم تعديله كل عامين ليعكس التغيرات في تكاليف التشغيل، ولكن إيجارات المستأجرين لا يمكن أن تتجاوز الحد الأقصى للإيجار القابل للتحويل، والذي يتم تعديله سنويًا وعلى أساس متوسط السنوات الخمس الماضية من أوامر مجلس توجيه الإيجار لعقود إيجار لمدة عام واحد أو 7.5% (أيهما أقل). قد يطعن المستأجرون في الزيادات إذا كان الحد الأقصى للإيجار القابل للتحويل إلى الحد الأقصى للإيجار الأساسي الذي يتقاضاه المالك يتجاوز الإيجار القانوني المنظم، أو كان للمبنى انتهاكات لقانون الإسكان، أو أن نفقات المالك لا تستدعي زيادة، أو أن المالك لا يحافظ على الخدمات الأساسية.

ضبط الإيجارات:

يحد من الإيجار الذي قد يتقاضاه المالك مقابل الشقة ويقيّد حق المالك في إخلاء المستأجرين.

ينطبق برنامج ضبط الإيجارات على المباني السكنية التي تم تشييدها قبل فبراير / شباط 7491 في البلديات التي لم تعلن عن إنهاء حالة الطوارئ للإسكان الإيجاري بعد الحرب.

استقرار الإيجار

في مدينة نيويورك، تخضع الشقق عمومًا لاستقرار الإيجار إذا كانت:

- شقة لا يتم التحكم في إيجارها بطريقة أخرى في مبنى تم بناؤه قبل 1 يناير / كانون الثاني 1974 بست وحدات أو أكثر؛
- شقق خاضعة لضبط الإيجارات سابقًا أصبحت شاغرة بدون خلف قانوني؛
- في مبنى مكون من ثلاث شقق أو أكثر تم تشييده أو تجديده على نطاق واسع في 1 يناير / كانون الثاني 1974 أو بعد هذا التاريخ مع مزايا ضريبية خاصة، مثل التخفيضات الضريبية a-421 أو J-51.

خارج مدينة نيويورك، توجد شقق بإيجارات مستقرة عمومًا في المباني التي تحتوي على ست شقق أو أكثر تم بناؤها قبل 1 يناير / كانون الثاني 1974.

تحدد مجالس إرشادات الإيجار المحلية في مقاطعات مدينة نيويورك وناساو وروكلاند وويستشيستر الحد الأقصى لمعدلات الإيجار مرة واحدة سنويًا والتي تسري على عقود الإيجار لمدة عام أو عامين تبدأ في 1 أكتوبر / تشرين الأول أو بعده من كل عام. يحق للمستأجرين في شقق بإيجار ثابت الحصول على الخدمات الأساسية المطلوبة وتجديدات الإيجار بنفس الشروط والأحكام الخاصة بعقد الإيجار الأصلي ولا يجوز إخلالهم إلا على أسس يسمح بها القانون.

اعتبارًا من 15 يونيو / حزيران 2019، أصبحت المناطق الأخرى قادرة الآن على سن قوانين استقرار الإيجار الخاصة بها إذا أعلنت المنطقة حالة طوارئ سكنية



الإسكان الممول من الحكومة

يوفر برنامج إسكان Mitchell-Lama مساكن إيجارية وتعاونية للمستأجرين من ذوي الدخل المتوسط على مستوى الولاية. يجب على المستأجرين استيفاء متطلبات الأهلية، بما في ذلك الدخل، وحجم الأسرة، وحجم الشقة لكل من مشاريع تنمية Mitchell-Lama التي ترعاها الولاية والمدينة.

الإسكان العام هو برنامج ممول فيدراليًا تقوم فيه السلطات المعتمدة من الولاية بتطوير وإدارة مشاريع الإسكان العام، وفقًا للقوانين واللوائح الفيدرالية والمحلية وقوانين ولوائح الولايات. يحق للمستأجرين في الإسكان العام عملية التظلم الإداري التي تديرها سلطة الإسكان المحلية قبل أن يتم إنهاء إيجاراتهم لسبب ما. ومع ذلك، يمكن تقديم المستأجرين إلى المحكمة مباشرة لعدم دفع الإيجار دون جلسة استماع إدارية.

برنامج مدفوعات مساعدات الإسكان من القسم 8 هو برنامج فيدرالي لدعم الإيجار والرهن العقاري يساعد الأسر ذات الدخل المنخفض أو الأسر النازحة، وكبار السن، والأشخاص الذين يعيشون بإعاقات في الحصول على السكن في جميع أنحاء الدولة. تتلقى الأسر إعانة إيجار، تُعرف باسم مدفوعات المساعدة السكنية، أو دعم الرهن العقاري تجاه مدفوعات شراء منزل، يساوي الفرق بين حصتها من الإيجار (بناءً على دخلها) والإيجار المعتمد أو الرهن العقاري للوحدة. تخضع الأسر والأفراد المؤهلون لقيود قانونية فيما يتعلق بالدخل.

الأنواع الخاصة من المساكن

• **يخضع مالكو ومستأجرو حدائق المنازل المصنعة والمتنقلة** لقانون الملكية العقارية § 233 ("قانون حقوق مالك المنزل المتنقل"). يقوم قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بفرض الامتثال لهذا القانون.

• **يخضع مالكو ومستأجرو الشقق العلوية في مدينة نيويورك** لقانون السكن المتعدد، المادة C-7، التي يفرضها مجلس مدينة نيويورك للطوابق العلوية.

• **يخضع مالكو ومستأجرو الفنادق السكنية في مدينة نيويورك** لقانون استقرار الإيجار الذي يفرضه DHCR.



عقود الإيجار

عقد الإيجار هو عقد بين المالك والمستأجر يحتوي على شروط وأحكام الإيجار ولا يمكن تغييره عندما يكون ساري المفعول ما لم يتفق الطرفان. قد تكون عقود إيجار الشقق غير مستقرة الإيجار شفوية أو مكتوبة. لتجنب النزاعات، قد ترغب الأطراف في إبرام اتفاق مكتوب. يجب على الطرف التوقيع على عقد الإيجار للالتزام بشروطه. لا يمكن تنفيذ عقد الإيجار الشفوي لأكثر من عام بصورة قانونية (قانون الالتزامات العامة، § 5-701).

كحد أدنى، يجب أن تحدد عقود الإيجار المبنى، وأن تحدد أسماء وعناوين الأطراف،

وقيمة الإيجار ونوايخ استحقاقه، ومدة الإيجار، وشروط الإشغال، وحقوق والتزامات الطرفين. ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، يجوز للمالك التأجير وفقاً للشروط والأحكام التي يتفق عليها الطرفان. ويجب على الطرفين التوقيع بالأحرف الأولى على

أي تغييرات في عقد الإيجار.

يحق للمستأجرين بإيجار مستقر في مدينة نيويورك الحصول على نسخة كاملة التنفيذ من عقد الإيجار الموقع من المالك في غضون 30 يوماً من استلام المالك لعقد الإيجار الموقع من قبل المستأجر. يجب ذكر تاريخ بداية عقد الإيجار وانتهائه. يجب أيضاً منح المستأجرين بإيجار مستقر ملحق عقد إيجار خاص باستقرار الإيجار، أعده قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، والذي يلخص حقوقهم بموجب القانون ويقدم معلومات محددة حول كيفية حساب الإيجار.

أحكام الإيجار

يجب أن تستخدم عقود الإيجار كلمات تحمل دلالات شائعة ويومية ويجب أن تكون واضحة ومتناسقة. يجب وضع تعليقات مناسبة على أقسام عقود الإيجار ويجب أن تكون النسخة المطبوعة كبيرة بما يكفي لقراءتها بسهولة. (قانون الإيجار، § 5-702).

أحكام الإيجار التالية غير مسموح بها:

- إعفاء الملاك من المسؤولية عن الإصابات التي تلحق بالأشخاص أو العقارات بسبب إهمال المالك، أو إهمال المالك أو الوكيل (قانون الالتزامات العامة § 5-321);
- التنازل عن حق المستأجر في محاكمة هيئة محلفين في أي دعوى قضائية أقامها أي من الطرفين ضد الطرف الآخر بسبب الإصابة الشخصية أو الأضرار التي لحقت بالعقار (قانون الملكية العقارية، c-259 §);
- مطالبة المستأجرين برهن أثاثهم المنزلي كضمان للإيجار (قانون الملكية العقارية § 231);
- إعفاء الملاك من التخفيف من أضرار إخلاء المستأجر للعقار قبل انتهاء عقد الإيجار (قانون الملكية العقارية e-227 §);
- التنازل عن ضمان الصلاحية للسكن (قانون الملكية العقارية § 235-b);
- منع المستأجر من العيش مع أفراد أسرته المقربين و / أو ساكن إضافي واحد وأطفال المستأجرين المعالين (قانون الملكية العقارية f-235 §).

إذا نص عقد الإيجار على أنه يجوز للمالك استرداد أتعاب المحاماة والتكاليف المتكبدة، فسيكون للمستأجر تلقائيًا حق متبادل لاسترداد هذه الرسوم أيضًا (قانون الملكية العقارية § 234). إذا رأت المحكمة أن عقد الإيجار أو أي بند إيجار كان غير معقول وقت صدوره، فيجوز للمحكمة أن ترفض إنفاذ عقد الإيجار أو البند المعني (قانون الملكية العقارية § 235-c).

تجديد عقود الإيجار

تجديد العقود غير الخاضعة لتنظيم الإيجار

بالنسبة للشقق غير منظمة الإيجار، لا يتعين على المالك تجديد عقد الإيجار.

قد يحتوي عقد الإيجار على بند تجديد تلقائي. في مثل هذه الحالة، يجب على المالك إعطاء المستأجر إشعارًا مسبقًا بوجود هذا البند بين 15 و 30 يومًا قبل مطالبة المستأجر بإخطار المالك بنيته عدم تجديد عقد الإيجار.

(قانون الالتزامات العامة 5-905).

إذا كان مالك الوحدة غير الخاضعة للتنظيم ينوي تجديد عقد الإيجار مع زيادة الإيجار بأكثر من 5%، أو لا ينوي تجديد عقد الإيجار، فيجب عليه تقديم إشعار كتابي مسبق:

- إذا كنت قد سكنت في شقتك لمدة عامين أو أكثر، أو إذا كان لديك عقد إيجار لمدة عامين، فيجب على المالك تزويدك بإخطار كتابي مسبق لمدة 90 يومًا قبل زيادة الإيجار أو عدم تجديد عقد الإيجار؛
- أو إذا كنت قد سكنت في شقتك لأكثر من عام واحد، ولكن أقل من عامين، فيجب على المالك تزويدك بإشعار مسبق قبل 60 يومًا قبل رفع الإيجار أو عدم تجديد عقد الإيجار؛ أو
- إذا كنت قد سكنت في شقتك لمدة تقل عن عام واحد، أو لديك عقد إيجار لمدة تقل عن عام واحد، فيجب على المالك تزويدك بإشعار مسبق لمدة 30 يومًا قبل رفع الإيجار أو عدم تجديد عقد الإيجار. (قانون الملكية العقارية c-226 §).

تجديد عقود الإيجار الخاضعة للتنظيم

يحق للمستأجرين بإيجار مستقر الحصول على عقد إيجار بتجديد لمدة عام أو عامين، والذي يجب أن يكون وفقاً للشروط والأحكام نفسها مثل عقد الإيجار السابق، ما لم يكن هناك تغيير مطلوب بموجب قانون أو لائحة محددة. قبول المالك لإعانة المادة 8 هو فترة واحدة يجب أن تستمر في عقد الإيجار للتجديد. قد يرفض المالك تجديد عقد الإيجار المستقر فقط في ظل ظروف معينة تم تعدادها، مثل عندما لا يستخدم المستأجر المبنى كمقر إقامته الأساسي. بالنسبة للمستأجرين بإيجار مستقر بمدينة نيويورك، يجب على المالك تقديم إشعار كتابي للمستأجر بالحق في التجديد عن طريق البريد أو التسليم الشخصي لمدة لا تزيد عن 150 يوماً ولا تقل عن 90 يوماً قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي.

بعد تقديم إشعار التجديد، أمام المستأجر 60 يوماً للموافقة. إذا لم يقبل المستأجر عرض التجديد في غضون الوقت المحدد، يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار والسعي لإخلاء المستأجر من خلال إجراءات المحكمة.

إذا وافق المستأجر على عرض التجديد، فسيكون أمام المالك 30 يوماً لإعادة عقد الإيجار المنفذ بالكامل إلى المستأجر.



المستأجرون شهر بشهر

يُطلق على المستأجرين بإيجارات غير منظمة الذين ليس لديهم عقود إيجار ويدفعون الإيجار شهرياً اسم المستأجرين "شهر بشهر". يتم التعامل مع المستأجرين الذين يقعون بعد نهاية عقد الإيجار كمستأجرين شهر بشهر إذا قبل المالك دفع الإيجار (قانون الملكية العقارية § 232-c).

يجوز لأي طرف إنهاء عقد الإيجار شهر بشهر. إذا كان المالك يخطط للإنهاء، فيجب عليه تقديم إشعار في نفس الجدول الزمني لإنهاء عقود الإيجار غير الخاضعة للتنظيم (كما هو موضح في الصفحة السابقة). خارج مدينة نيويورك، يجب على المستأجر تقديم إشعار مدته شهر واحد لإنهاء عقد الإيجار.

لا يحتاج الملاك إلى شرح سبب إنهاء عقد الإيجار، فهم بحاجة فقط إلى تقديم إشعار بذلك، وأن رفض الإخلاء سيؤدي إلى إجراءات الطرد. لا يسمح هذا الإشعار تلقائياً للمالك بطرد المستأجر. ويجوز للمالك أن يرفع إيجار المستأجر شهر بشهر بموافقة المستأجر. ولكن إذا لم يوافق المستأجر، يمكن للمالك أن ينهي الإيجار من خلال تقديم إشعار مناسب. (قانون الملكية العقارية § 232 و § 232-b).







الإيجار

رسوم الإيجار

عندما تكون الشقة بإيجار غير منظم، يحق للمالك تحصيل أي إيجار يتفق عليه الطرفان. إذا كانت الشقة خاضعة لتنظيم الإيجار، فإن الإيجار الأولي والزيادات اللاحقة في الإيجار يحددها القانون، ويمكن للمستأجر الطعن فيها في أي وقت.

ومع ذلك، فإن استرداد تكلفة الإيجار الزائدة يقتصر على أربع أو ست سنوات وتسبق الشكوى اعتمادًا على وقت تقديم الشكوى.

الرسوم المتأخرة

لا يمكن اعتبار دفعة الإيجار متأخرة إلا إذا تم استلامها بعد أكثر من خمسة أيام من استحقاقها. أقصى مبلغ يمكن للمالك أن يفرضه كرسوم تأخير هو 50 دولارًا أو 5% من إيجارك الشهري، أيهما أقل (قانون الملكية العقارية § 238-a).

يمكن للمستأجرين استخدام عدم قيام المالك بتقديم هذا الإشعار كدفاع إيجابي في حالة عدم دفع الإيجار.

الإيصالات

يجب على المالك تزويد المستأجرين بإيصال كتابي عندما يتم دفع الإيجار نقدًا أو بحوالة بريدية أو بشيك صراف أو بأي شكل آخر غير الشيك الشخصي للمستأجر. يمكن للمستأجرين الذين يدفعون الإيجار بشيك شخصي أن يطلبوا كتابة إيصال إيجار من المالك. يجب أن يذكر الإيصال تاريخ الدفع والمبلغ وفترة دفع الإيجار ورقم الشقة. يجب أن يوقع الإيصال من قبل الشخص الذي يتسلم الدفعة ويذكر لقبه. (قانون الملكية العقارية § 235-e).

بعد أن يطلب المستأجر إيصالًا مرة واحدة، يجب على المالك تقديم إيصال كل شهر. يجب على المالك أيضًا الاحتفاظ بإثباتات إيصالات الإيجار النقدي لمدة 3 سنوات.

زيادات الإيجار

زيادات الإيجار للشقق غير الخاضعة للتنظيم

إذا كان مالك الوحدة غير الخاضعة للتنظيم يعتمزم زيادة الإيجار بأكثر من 5%، فيجب عليه تقديم إشعار كتابي مسبق مدته 30 أو 60 أو 90 يومًا اعتمادًا على المدة التي قضاها المستأجر في الإشغال (انظر القسم الخاص بتجديد عقود الإيجار).

زيادات إيجار الشقق الخاضعة للتنظيم

يتم تحديد الزيادات القصوى في الإيجار للشقق ثابتة الإيجار كل عام من قبل مجالس إرشادات الإيجار المحلية.

لم يعد مسموحًا للملاك بزيادة الإيجار في وحدة خاضعة للتنظيم الإيجاري بنسبة 20% عندما تصبح شاغرة ("زيادة الخلو"). يُحظر أيضًا "زيادة طول المدة" ذات الصلة (عندما يكون المستأجر المغادر قد سكن في الوحدة لمدة ثماني سنوات أو أكثر).

بالإضافة إلى ذلك، في معظم الحالات، لم يعد يُسمح للملاك بأخذ شقة من تنظيم الإيجار عندما يتجاوز الإيجار "حد الإيجار المرتفع" وتصبح الشقة شاغرة. أيضًا، لم يعد يُسمح بإلغاء التنظيم في معظم الحالات إذا كان المستأجر يعتبر "عالي الدخل". (هناك عدد قليل من الاستثناءات من حظر إلغاء التنظيم المتعلق بالإيجارات المرتفعة والدخل المرتفع لبعض المباني الجديدة التي تتلقى تخفيضات ضريبية).

الشقق التي تم إلغاء تنظيمها قبل 14 يونيو 2019 فسوف تظل كذلك.

يجب على المستأجرين التحقق من سجل إيجاراتهم لتحدي كل من إلغاء التنظيم المفروض على شقتهم والإيجارات التي يتم تحصيلها حاليًا. للتحقق من سجل الإيجار الخاص بك، اتصل بمكتب إدارة الإيجارات (Office of Rent Administration) على الرقم 739-6400 (718)، أو تفضل بزيارة portal.hcr.ny.gov/app/ask.

تحسينات كبيرة في الوحدات الخاضعة للتنظيم الإيجاري:

التحسينات الرأسمالية الرئيسية (MCIs)

بالنسبة لأنواع معينة من التحسينات الرأسمالية الرئيسية على مستوى المبنى (MCIs) التي تفيد جميع المستأجرين في المبنى (مثل استبدال السخان أو السباكة)، يجوز للمالك التقدم بطلب إلى DHCR لزيادة إيجار المستأجرين بإيجار ثابت. المبلغ الذي يمكن للمالك رفعه في إيجارات المستأجرين بسبب التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCIs هو الآن حد أقصى بنسبة 2% من إيجارهم الحالي سنويًا، ولا يوجد مبلغ بأثر رجعي. ينطبق هذا الحد الأقصى على زيادات التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI التي لم يتم جمعها بعد والتي تم الموافقة عليها بعد 16 يونيو 2012. بالإضافة إلى ذلك، تعد زيادات التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI مؤقتة وسيتم إزالتها من إيجارات المستأجرين بعد 30 عامًا.

لا يمكن إضافة زيادات التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI إلى إيجارك إذا كانت هناك أي انتهاكات "خطيرة" أو "خطرة على الفور" في المبنى الخاص بك. يجب على مالك عقارك إصلاح هذه الانتهاكات قبل أن يتم تفويض أي التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI من قبل المنظمين الحكوميين.

لا يُسمح بزيادات التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI إذا كان أقل من 35% من شقق المبنى الخاضعة للتنظيم الإيجاري.

تحسينات الشقة الفردية (IAIs)

كما يسمح للمالك بزيادة الإجراءات من أجل إدخال تحسينات على الشقق الفردية (على سبيل المثال، الأرضيات الجديدة أو التركيبات الجديدة أو التحسينات الأخرى). عادةً ما تحدث هذه التحسينات عندما تكون الوحدة شاغرة، ولكن يمكن أيضًا إجراؤها في الوحدات المشغولة بموافقة خطية من المستأجر. لزيادة الإيجار بسبب تحسينات الشقة الفردية IA، يجب على المالك أخذ صور قبل وبعد التحسينات، والاحتفاظ بسجلات دائمة للتحسين، وتقديم الوثائق للولاية.

يحدد المبلغ الذي يمكن للمالك أن يزيد الإيجار من خلاله بمقدار تكلفة التحسينات.

• في المباني التي تحتوي على أكثر من 35 شقة، يمكن للمالك تحصيل زيادة إيجار دائمة تساوي 1/180 من تكلفة التحسين (بحد أقصى 83.33 دولارًا).

• وفي المباني التي تحتوي على 35 شقة أو أقل، يجوز للمالك تحصيل زيادة إيجار دائمة تساوي 1/168 من تكلفة تحسينات الشقة الفردية IA (بحد أقصى 89.29 دولارًا).

قبل أن يتمكن المالك من تحصيل زيادة في الإيجار بسبب تحسينات الشقة الفردية IA، يجب عليه أولاً إصلاح أي انتهاكات "خطيرة" أو "خطرة على الفور" في الشقة.

بالنسبة للوحدات المشغولة، يجب أن تكون الموافقة الكتابية للمستأجر على نموذج قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

يجب على المالك استخدام مقاولين مرخصين غير منتسبين لملكية مشتركة بين المقاول والمالك لأداء أي عمل يُقصد منه اعتباره تحسينات الشقة الفردية IA.

يمكن للمالك المطالبة فقط بما يصل إلى ثلاثة تحسينات من تحسينات الشقة الفردية IA خلال فترة 15 عامًا، ولا يمكن أن يتجاوز إجمالي التكاليف المؤهلة لحساب زيادة الإيجار 15,000 دولار. تعد تحسينات الشقة الفردية IA مؤقتة ويجب إزالتها من إيجارك بعد 30 عامًا.

يجوز للمالك أيضًا زيادة الإيجار بسبب ضائقة أو زيادة تكاليف العمالة.

إعفاءات زيادة الإيجار

قد يتم منح المستأجرين من كبار السن (62 عامًا أو أكبر) أو من ذوي الإعاقة الذين يسكنون في شقة خاضعة للتنظيم الإيجاري أو الائتمان الضريبي للإسكان منخفض الدخل (LIHTC) أو توزيعات أرباح محدودة أو إعادة تطوير أو مؤسسة صندوق تنمية الإسكان (HDFC) أو تعاونيات وإيجارات Mitchell-Lama، إعفاءات معينة من زيادات الإيجار. يمكن للمستأجرين تحديد ما إذا كانوا مؤهلين للحصول على إعفاء من زيادة إيجار كبار السن (SCRIE) أو إعفاء من زيادة الإيجار بسبب الإعاقة (DRIE) عن طريق الاتصال بإدارة الشؤون المالية بمدينة نيويورك على الرقم 212-639-9675 أو زيارة مركز الدخل في 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038. للتقدم بطلبات SCRIE/DRIE لشقق HDFC أو Mitchell-Lama، اتصل بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك (HPD) على الرقم (212) 8494-863. يمكن للمستأجرين في أجزاء أخرى من ولاية نيويورك الاتصال بقسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لتحديد أهليتهم

زيادات الإيجار على المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجار

في الماضي، كان بإمكان الملاك رفع إيجارات المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجارات بنسبة تصل إلى 7.5% كل عام، بالإضافة إلى رسوم تمرير الوقود (بالإضافة إلى زيادات التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCI و / أو تحسينات الشقة الفردية (IAI)).

الآن، يقتصر المالك على زيادة إيجار المستأجر الخاضع للتنظيم في الإيجار بمتوسط أحدث خمسة زيادات في الإيجار السنوي لمجلس إرشادات الإيجار لتجديدات الإيجار لمدة عام واحد، أو 7.5% (أيهما أقل).

لم يعد بإمكان الملاك تحميل تكاليف الوقود على المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجارات.

إذا كنت تعتقد أن المالك لا يتبع القانون المتعلق بزيادة الإيجار، فيمكنك تقديم شكوى إلى إدارة المنازل وتجديد المجتمع بولاية نيويورك على hcr.ny.gov.

الإيجار التفضيلي

بالنسبة للمستأجرين بإيجار ثابت الذين يدفعون إيجارًا أقل من الإيجار المنظم قانونيًا (يسمى الإيجار التفضيلي)، لم يعد يُسمح للمالك بإلغائه ورفع الإيجار إلى الإيجار القانوني الأعلى الخاضع للتنظيم. هذا يعني أن مالك العقار لا يمكنه زيادة إيجارك التفضيلي أكثر من النسبة المئوية التي حددها مجلس إرشادات الإيجار، بالإضافة إلى أي رسوم على التحسينات الرأسمالية الرئيسية MCIs أو تحسينات الشقة الفردية IAs إذا تقدموا بطلب.

يجب أن يُظهر عقد الإيجار إيجارك القانوني، وإذا كان لديك إيجار تفضيلي، فقد يتم عرضه في قسم عقد الإيجار الذي ينص على: "يتم فرض رسوم إيجار أقل، إن وجد."

رسوم الإيجار الزائدة

في مدينة نيويورك وبعض المجتمعات في مقاطعات ناسو وروكلاند ويستشيستر حيث تسري قوانين استقرار الإيجار أو ضبط الإيجار، قد لا يتقاضى المالك أكثر من الإيجار القانوني المنظم. يجب على المالك تسجيل كل شقة بإيجار مستقر في قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) وتزويد المستأجرين سنويًا بنسخة من بيان التسجيل. يمكن للمستأجرين أيضًا الحصول على نسخة من سجل إيجار شقتهم مباشرة من قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). قد يحق للمستأجر أيضًا استرداد الفائدة، بالإضافة إلى التكاليف المعقولة وأتعاب المحاماة، للرسوم الزائدة بعد 14 يونيو/حزيران 2019.

بشكل عام، تكون عقوبة زيادة الإيجار هي المبلغ الذي يجمعه المالك فوق الإيجار المنظم قانونيًا، بالإضافة إلى الفائدة المترتبة. إذا كانت التكلفة زائدة عمدًا، يكون المالك مسؤولًا عن غرامة قدرها ثلاثة أضعاف مبلغ التكلفة الزائدة. يتحمل المالك عبء إثبات أن التكلفة الزائدة لم يكن متعمدًا. **يجب على المستأجرين الذين يعتقدون أنهم يتعرضون لرسوم زائدة الاتصال بقسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) و/أو محامٍ.**

مبلغ تأمين الإيجار

في بداية عقد الإيجار، يمكن أن يُطلب من جميع المستأجرين تقديم مبلغ تأمين الإيجار للمالك العقار، ولكنه يقتصر على ما لا يزيد على شهر واحد فقط من الإيجار. يعني حد الشهر الواحد أن المالك لا يمكنه طلب إيجار الشهر الماضي ومبلغ تأمين الإيجار. ومع ذلك، إذا تم تجديد عقد الإيجار بمبلغ أكبر أو تم زيادة الإيجار خلال مدة الإيجار، فيُسمح للمالك بتحصيل أموال إضافية من المستأجر لرفع مبلغ تأمين الإيجار إلى الإيجار الشهري الجديد.

يجب على الملاك، بغض النظر عن عدد الوحدات في المبنى، أن يعاملوا مبلغ التأمين على أنها صناديق استثمارية تخص المستأجرين ولا يجوز لهم خلط الودائع بأموالهم الخاصة.

يجب على ملاك المباني المكونة من ست شقق أو أكثر وضع جميع مبالغ تأمين الإيجار في حساب مصرفي في نيويورك يكسب فائدة بالسعر السائد. يجب إعلام كل مستأجر كتابيًا باسم البنك وعنوانه ومبلغ الإيداع. يحق للملاك تحصيل مصاريف إدارية سنوية بنسبة 1% من مبلغ التأمين. جميع الفوائد الأخرى المكتسبة على مبالغ التأمين تعود إلى المستأجر. يجب إعطاء المستأجرين خيار دفع هذه الفائدة لهم سنويًا، أو وضعها على الإيجار، أو الدفع في نهاية مدة الإيجار. إذا كان المبنى يحتوي على أقل من ست شقق، فيجب على المالك الذي يضع طواعية مبالغ التأمين في حساب مصرفي بفائدة اتباع هذه القواعد.

على سبيل المثال: يدفع المستأجر مبلغ التأمين بقيمة 1,000 دولار. يضع المالك مبلغ التأمين في حساب بنكي بفائدة قيمتها 1.5%. في نهاية العام، سيحصل الحساب على فائدة قدرها 15.00 دولارًا. يحق للمستأجر 5.00 دولار ويمكن للمالك الاحتفاظ بمبلغ 10.00 دولار، 1% من مبلغ التأمين، كرسوم إدارية.

يجوز للمالك استخدام مبلغ التأمين كتعويض عن أي إيجار غير مدفوع، أو بتكاليف المعقولة للإصلاحات التي تتجاوز البلى العادي، إذا قام المستأجر بإتلاف الشقة.

استعادة مبلغ التأمين - الوحدات غير الخاضعة للتنظيم

بالنسبة للمستأجرين في الوحدات غير الثابتة الإيجار أو الخاضعة للتنظيم الإيجاري، يجب على المالك إعادة مبلغ التأمين في غضون 14 يومًا من مغادرة المستأجر.

إذا أخذ المالك أي أموال من مبلغ التأمين للتعويض عن الأضرار، فيجب عليه تقديم "إيصال" مفصل يصف التلف وتكلفته. إذا لم يقدم المالك هذا الإيصال في غضون 14 يومًا من مغادرة المستأجر، فيجب عليه إعادة مبلغ التأمين بالكامل، سواء أكان هناك تلف أم لا.

يمكن للمستأجرين الذين يخططون للمغادرة أن يطلبوا من المالك فحص الشقة (أو استئجار منزل أو أي نوع آخر من استئجار المنزل) قبل تاريخ الانتقال. يجب أن يسمحوا للمستأجر بالحضور أثناء الفحص. في هذا الفحص، يجب على المالك إخبار المستأجر بما يجب إصلاحه أو تنظيفه. يكون لدى المستأجر حينها الفرصة لإصلاح أي مشكلات لمنع المالك من الاحتفاظ بجزء من مبلغ التأمين أو كله.

إذا خالف المالك هذا القانون عمدًا، فقد يحق للمستأجر ما يصل إلى ضعف مبلغ التأمين.

ملاحظة: حاليًا، تنطبق هذه القوانين فقط على المستأجرين في الوحدات غير الخاضعة للتنظيم الإيجاري. بالنسبة للوحدات الخاضعة للتنظيم الإيجاري، يجب على المالك إعادة مبلغ التأمين إلى المستأجر، مخصصًا منه أي خصم مشروع، في نهاية عقد الإيجار أو في غضون فترة زمنية معقولة بعد ذلك، سواء طلب المستأجر إرجاعه أم لا. عند الإخلاء، يجب على المستأجر ترك الشقة في حالة نظيفة، وإزالة جميع متعلقاته الشخصية والقمامة من الشقة، وإجراء أي إصلاحات طفيفة لازمة.

قد يتمكن مكتبنا من مساعدتك في استعادة مبلغ تأمين الإيجار الخاص بك. لطلب المساعدة، ما عليك سوى تقديم نموذج شكوى بخصوص مبلغ تأمين الإيجار إلى: مكتب المدعي العام لولاية نيويورك مكتب عمليات الاحتيايل على المستهلكين والحماية منها. يمكنك الوصول إلى هذا النموذج على الموقع

.formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome

بيع المبنى

إذا تم بيع المبنى، يجب على المالك تحويل جميع مبالغ التأمين إلى المالك الجديد في غضون خمسة أيام أو إعادة مبالغ التأمين إلى المستأجرين. يجب على الملاك إخطار المستأجرين، عن طريق البريد المسجل أو المعتمد، باسم وعنوان المالك الجديد.

مشترو المباني الثابتة الإيجار مسؤولون مباشرة أمام المستأجرين عن إعادة مبالغ التأمين وأي فائدة. تقع هذه المسؤولية سواء تلقى المالك الجديد مبالغ التأمين من المالك السابق أم لا.

مشترو المباني الخاضعة للرقابة الإيجارية أو المباني التي تحتوي على ستة شقق أو أكثر حيث كتب المستأجرون عقود إيجار مكتوبة مسؤولون بشكل مباشر أمام المستأجرين عن إعادة مبالغ التأمين والفائدة في الحالات التي يكون فيها لدى المشتري "معرفة فعلية" بمبالغ التأمين. يحدد القانون على وجه التحديد متى يعتبر المالك الجديد لديه "معرفة فعلية" بمبالغ التأمين (قانون الالتزامات العامة، المادة 7، الباب 1).

عندما تنشأ مشاكل بخصوص مبالغ التأمين، يجب على المستأجرين أولاً محاولة حلها مع المالك قبل اتخاذ أي إجراء آخر. إذا تعذر حل النزاع، يمكن للمستأجرين الاتصال بأقرب مكتب محلي للمدعي العام، المدرج في نهاية هذا الكتيب.

إذا تم بيع المبنى، يجب على المالك تحويل جميع مبالغ التأمين إلى المالك الجديد في غضون خمسة أيام أو إعادة مبالغ التأمين إلى المستأجرين. يجب على الملاك إخطار المستأجرين، عن طريق البريد المسجل أو المعتمد، باسم المالك الجديد وعنوانه.



التنازل عن عقد الإيجار أو إنهائه

عقود إيجار التأجير من الباطن أو التنازل عن الحيازة الإيجارية

التأجير من الباطن والتنازل عن الحيازة الإيجارية هما طريقتان لنقل مصلحة المستأجر القانونية في شقة إلى شخص آخر. فيما يلي الاختلافات بين الاثنين.

التأجير من الباطن

يعني التأجير من الباطن أن المستأجر يغادر الشقة مؤقتًا وبالتالي ينقل أقل من المصلحة الكاملة في الشقة. يُطلق على المستأجر الذي يؤجر شقة من الباطن اسم المستأجر الرئيسي والشخص الذي يؤجر العقار مؤقتًا هو المستأجر من الباطن.

لا يحق للمستأجرين في المباني المكونة من ثلاث شقق أو أقل تأجيرها من الباطن. يمكنهم مطالبة المالك بالتأجير من الباطن ولكن لا يتعين على المالك الموافقة. إذا امتنع المالك بشكل غير معقول عن موافقته على التأجير من الباطن، فإن العلاج الوحيد للمستأجر هو السماح له بالخروج من عقد الإيجار بعد 30 يومًا من إشعار المالك.

يحق للمستأجرين في المباني المكونة من أربع شقق أو أكثر التأجير من الباطن بموافقة مسبقة من المالك. أي شرط إيجار يقيد حق المستأجر في التأجير من الباطن يعتبر باطلاً كمسألة تتعلق بالسياسة العامة.

إذا وافق المالك على الإيجار من الباطن، يظل المستأجر مسؤولاً أمام المالك عن التزامات عقد الإيجار، بما في ذلك جميع الإيجارات المستقبلية. إذا رفض المالك التأجير من الباطن لأسباب معقولة، فلا يمكن للمستأجر أن يؤجر من الباطن، ولا يطلب من المالك إعفاء المستأجر من عقد الإيجار. إذا رفض المالك التأجير من الباطن لأسباب غير معقولة، فيجوز للمستأجر التأجير من الباطن على أي حال. إذا نتج عن دعوى قضائية، يجوز للمستأجر استرداد تكاليف المحكمة وأتعاب المحاماة إذا حكم القاضي أن المالك رفض التأجير من الباطن بسوء نية (قانون الملكية العقارية (2) 226-b §).

يجب اتباع هذه الخطوات من قبل المستأجرين الراغبين في التأجير من الباطن:

1. يجب على المستأجر إرسال طلب خطي إلى المالك عن طريق البريد المعتمد، وطلب إيصال الإرجاع. يجب أن يحتوي الطلب على المعلومات التالية: (أ) فترة الإيجار من الباطن؛ و(ب) الاسم وعنوان المنزل وعنوان العمل للمستأجر من الباطن المقترح؛ و(ج) سبب التأجير من الباطن؛ و(د) عنوان المستأجر أثناء التأجير من الباطن؛ و(هـ) الموافقة الخطية من أي مستأجر مشارك أو ضامن؛ و(و) نسخة من عقد التأجير من الباطن المقترح مع نسخة من عقد الإيجار الخاص بالمستأجر، إن وجد.

2. وفي غضون عشرة أيام من إرسال هذا الطلب، قد يطلب المالك من المستأجر معلومات إضافية. قد لا يكون أي طلب للحصول على معلومات إضافية مرهقاً بشكل لا داعي له.

3. في غضون 30 يوماً من إرسال طلب المستأجر من الباطن بالبريد أو في غضون 30 يوماً من طلب المالك للحصول على معلومات إضافية، أيهما لاحقاً، يجب على المالك إرسال إشعار بالموافقة إلى المستأجر، أو في حالة رفض الموافقة، أسباب الرفض. يعتبر عدم قيام المالك بإرسال هذا الإشعار الكتابي موافقة على التأجير من الباطن (قانون الملكية العقارية (2) 226-b §).

متطلبات إضافية محدودة للمستأجرين بإيجار مستقر:

• لا يمكن أن يتجاوز الإيجار المفروض على المستأجر من الباطن الإيجار المستقر، بالإضافة إلى 10% رسوم إضافية مستحقة الدفع للمستأجر مقابل تأجير من الباطن مفروش. بالإضافة إلى ذلك، يمكن زيادة الإيجار المستقر المستحق الدفع للمالك، والذي يسري خلال مدة التأجير من الباطن فقط، من خلال "بدل التأجير من الباطن" الذي يحدده مجلس إرشادات الإيجار. يجوز للمستأجر من الباطن الذي عليه رسومًا زائدة تقديم شكوى إلى قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو قد يقاضي المستأجر الرئيسي في المحكمة لاسترداد أي رسوم إضافية بالإضافة إلى الفوائد وأتعاب المحاماة والتعويضات الثلاثية عند الاقتضاء (9 NYCRR § 2525.6(e));

• ويجب أن يثبت المستأجر الرئيسي أن الشقة قد تمت صيانتها كمسكن رئيسي في جميع الأوقات ويجب أن يثبت نيته في إعادة شغلها في نهاية التأجير من الباطن؛

• يحتفظ المستأجر الرئيسي، وليس المستأجر من الباطن، بالحق في عقد إيجار للتجديد وأي حقوق ناتجة عن التحويل التعاوني. قد تمتد فترة الإيجار من الباطن إلى ما بعد مدة عقد إيجار المستأجر الرئيسي. لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن لأكثر من عامين خلال أي فترة أربع سنوات (قانون الملكية العقارية 9 NYCRR § 2525.6(b); 226-§). قد تكون فترات الإيجار من الباطن المتكررة أو المطولة سببًا للمالك لطلب حيازة العقارات المستقرة الإيجارية على أساس الإقامة غير الرئيسية (9 NYCRR § 2520.6(u)).

التنازل عن الحيازة الإيجارية

يعني التنازل أن المستأجر ينقل كامل المصلحة في عقد إيجار الشقة إلى شخص آخر ويخلي العقار نهائيًا.

الحق في التنازل عن عقد الإيجار مقيد أكثر بكثير من حق التأجير من الباطن. قد يكون التأجير من الباطن أو التنازل الذي لا يتوافق مع القانون سببًا للإخلاء.

لا يجوز للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار دون موافقة خطية من المالك. ويجوز للمالك أن يمتنع عن الموافقة دون سبب. إذا رفض المالك الموافقة بشكل معقول، فلا يمكن للمستأجر التنازل ولا يحق له إخراجه من عقد الإيجار. إذا رفض المالك الموافقة بشكل غير معقول، يحق للمستأجر الخروج في غضون 30 يوماً من تاريخ تقديم الطلب إلى المالك (قانون الملكية العقارية § 226-b(1)).

تقاسم الشقق

من غير القانوني للمالك قصر إشغال الشقة على المستأجر المحدد في عقد الإيجار أو ذلك المستأجر وأفراد أسرته المباشرين. عندما يحدد عقد الإيجار مستأجراً واحداً فقط، يجوز لذلك المستأجر مشاركة الشقة مع أفراد أسرته المباشرين، ومقيم إضافي واحد، والأطفال المعالين للمقيم بشرط أن يشغل المستأجر أو زوج المستأجر العقار كمقر إقامة أساسي لهم. عندما يحدد عقد الإيجار أكثر من مستأجر واحد، يجوز لهؤلاء المستأجرين مشاركة شقتهم مع أفراد أسرته المباشرين؛ وإذا غادر أحد المستأجرين المذكورين

في عقد الإيجار، فيجوز استبدال هذا المستأجر بساكن آخر والأبناء المعالين للساكن. يجب أن يشغل مستأجر واحد على الأقل من المستأجرين المذكورين في عقد الإيجار أو زوج ذلك المستأجر الشقة المشتركة كمسكن أساسي.

يجب على المستأجر إبلاغ المالك باسم أي ساكن في غضون 30 يوماً من انتقال الساكن إلى الشقة أو 30 يوماً من طلب المالك للحصول على هذه المعلومات.

إذا غادر المستأجر المذكور اسمه في عقد الإيجار، فلا يحق للساكن المتبقي الاستمرار في الإشغال دون موافقة صريحة من المالك.

يجوز للمالك تحديد العدد الإجمالي للأشخاص الذين يعيشون في الشقة للائتمثال لمعايير الاكتظاظ القانونية (قانون الملكية العقارية § 235-f).

لا يحق لأفراد الأسرة الذين يعيشون في شقة غير مغطاة بالضبط الإيجاري أو استقرار الإيجار أو أي مساكن أخرى تحكّمها اتفاقية تنظيمية أن تخلف المستأجر الذي يموت أو يغادر المبنى نهائيًا. حقوق فرد من أفراد الأسرة الذي يعيش في شقة خاضعة لضبط الإيجار أو الإيجار المستقر لتنازل المستأجر المسجل الذي يموت أو يغادر بشكل دائم مشمولة بلوائح قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). بموجب هذه اللوائح، يُعرّف "أحد أفراد الأسرة" بأنه الزوج، أو الزوجة، أو الابن، أو الابنة، أو الربيب، أو الربيبة، أو الأب، أو الأم، أو زوج الأم، أو زوجة الأب، أو الأخ، أو الأخت، أو الجد، أو الجدة، أو الحفيد، أو الحفيدة، أو والد الزوج، أو والدة الزوج، أو زوج الابنة، أو زوجة ابن المستأجر؛ أو أي شخص آخر يقيم مع المستأجر في الشقة كمقيم أساسي يمكنه إثبات الالتزام العاطفي والمالي والاعتماد المتبادل مع المستأجر ((2)(o) § 2520.6 NYCRR 9).

الحد الأدنى للإقامة - سوف يتنازل أحد أفراد الأسرة عن حقوق المستأجر المسجل عند مغادرة المستأجر أو وفاته بشكل دائم، بشرط أن يكون فرد الأسرة يعيش مع هذا المقيم الأساسي إما

(1) لمدة لا تقل عن عامين (عام واحد في حالة كبار السن والأفراد الذين يعيشون مع أشخاص من ذوي الإعاقة)،

(2) أو منذ بداية عقد الإيجار أو العلاقة، إذا كانت مدة الإيجار أو العلاقة أقل من عامين - أو عام واحد، في حالة كبار السن والمستأجرين الذين يعيشون ولديهم إعاقة (5) § 2523.5 NYCRR 9).

لن يتم اعتبار الحد الأدنى من متطلبات الإقامة متقطعًا في أي فترة ينتقل خلالها "فرد من أفراد الأسرة" مؤقتًا لأنه مشارك في الخدمة العسكرية الفعلية، أو مسجلًا كطالب بدوام كامل، أو لا يعيش في السكن بسبب أمر محكمة، تم نقله مؤقتًا للعمل، أو في المستشفى؛ أو أي أسباب أخرى معقولة.

للتأكد من أن المالك على علم بجميع الأشخاص المقيمين في الشقة

الذين قد يحق لهم التمتع بحقوق التنازل أو الحماية من الإخلاء، قد يرغب المستأجر في تقديم إشعار يسرد جميع المقيمين الإضافيين إلى المالك (29) (b) 2523.5 (NYCRR)). يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر، ولكن ليس أكثر من مرة واحدة في أي فترة اثني عشر شهرًا، أسماء جميع الأشخاص المقيمين في الشقة.

أفراد الأسرة الباقون الذين يعيشون في مساكن تمويلها الحكومة (مثل التنمية العامة، شقة مملوكة من قبل البلدية المحلية، أو في شقة حيث كان المستأجر الرئيسي لديه القسم 8 مساعدة في الإيجار) وحيث توفي المستأجر المحدد أو انتقل للخارج، قد يكون له أيضًا الحق في التنازل في عقد إيجار المستأجر و / أو إعانات الإيجار.

يجب على أفراد الأسرة الذين يسعون للحصول على حقوق الخلافة في هذه الظروف التحقق من اللوائح الفيدرالية والبلدية المعمول بها وقواعد هيئة الإسكان العامة المحلية لتحديد ما إذا كانوا يستوفون متطلبات الأهلية.

بموجب اللوائح الفيدرالية، يحق للأشخاص الذين يزعمون أنهم ما زالوا أفراد في أسرة المستأجر الحصول على جلسة استماع للتظلم قبل الإخلاء إذا كان بإمكانهم تقديم مطالبة معقولة بهذا الوضع.

إنهاء عقد الإيجار

إذا غادرت شقتك أو أي منزل مؤجر آخر قبل انتهاء عقد الإيجار، فيجب على المالك بذل جهد حسن النية لملء الشاغر.

إذا وجد المالك مستأجرًا جديدًا وكان إيجار المستأجر الجديد مساويًا أو أعلى من إيجارك، فسيتم اعتبار عقد الإيجار منتهيًا ولن تكون مسؤولًا عن الإيجار.

إنهاء عقد إيجار كبار السن أو الأفراد الذين يعيشون ولديهم إعاقة

المستأجرون أو أزواجهم أو مَنْ يعولهم الذين يبلغون من العمر 62 عامًا أو أكثر، أو الذين سيبلغون 62 عامًا خلال مدة عقود إيجارهم، أو الذين

يعيشون ولديهم إعاقة على النحو المحدد في القانون التنفيذي 292 (21)؛ يحق لهم إنهاء عقود الإيجار الخاصة بهم إذا:

- يتم اعتمادهم من قبل الطبيب على أنهم لم يعودوا قادرين، لأسباب طبية، على العيش بشكل مستقل وسوف ينتقلون إلى سكن أحد أفراد الأسرة؛ أو

- ينتقلون إلى مرفق رعاية الكبار، أو مرفق رعاية صحية سكني، أو مساكن مدعومة منخفضة أو متوسطة الدخل، أو مساكن أخرى لكبار السن أو الأشخاص الذين يعانون من إعاقة.

الملكية العقارية (§ 227-a(1)).

عند تقديم إشعار بنية المستأجر للانتقال إلى إحدى المرافق المذكورة أعلاه، يجب على المالك إعفاء المستأجر من المسؤولية لدفع الإيجار لحساب عقد الإيجار وتعديل أي مدفوعات مقدمة مسبقًا.

يجب أن يتضمن الإشعار الكتابي ما يلي:

- تاريخ الإنهاء: ينص القانون على أن تاريخ الإنهاء يجب أن يكون ساريًا في موعد لا يتجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاق دفعة الإيجار التالية (بعد تسليم الإشعار). يعتبر الإشعار قد تم تسليمه بعد خمسة أيام من إرساله بالبريد. على سبيل المثال: إذا تم إرسال الإشعار إلى المالك بالبريد في 5 أبريل، فسيتم اعتبار الإشعار مستلمًا في 10 أبريل. نظرًا لأن دفعة الإيجار التالية (بعد 10 نيسان/أبريل) مستحقة في 1 أيار/مايو، فإن أقرب تاريخ إنهاء عقد الإيجار سيكون ساريًا في 1 حزيران/يونيو؛

- شهادة طبيب تفيد بأن الشخص لم يعد قادرًا على العيش بشكل مستقل لأسباب طبية؛

• لكبار السن الذين يخالفون عقد الإيجار، يجب أن يكون الإشعار مصحوباً ببيان موثق من أحد أفراد الأسرة ينص على أن كل من كبار السن له صلة به وسيدخل إلى محل إقامته لمدة ستة أشهر على الأقل إذا كان القبول معلقاً مع وثائق قبول معلقة، أو القبول في إحدى المرافق المذكورة أعلاه (قانون الملكية العقارية، § 227-a(2)(a)).

بالنسبة للأفراد الذين يعانون من إعاقة، لا يجب أن يكون الإشعار مصحوباً بشكل إضافي ببيان موثق من أفراد الأسرة. (قانون الملكية العقارية § 227-a(2)(b)).

أي شخص يتدخل في إزالة الأمتعة الشخصية أو الملابس أو الأثاث أو أي ممتلكات شخصية أخرى للمستأجر أو زوج المستأجر من المبنى الذي سيتم إخلاؤه سيكون مذنباً بارتكاب جنحة (قانون الملكية العقارية § 227-a(3)).

يجب على مالكي أو مؤجري مرفق الوحدة التي يحق لكبار السن أو الأشخاص من ذوي الإعاقة الانتقال إليها بعد إنهاء عقد الإيجار إبلاغ هذا المستأجر في استمارة طلب القبول بحقوق المستأجر بموجب القانون (قانون الملكية العقارية § 227-a(3-a)) في جميع الشقق الخاضعة لضبط الإيجار والإيجار المستقر خارج مدينة نيويورك، لا يجوز إخلاء كبار السن لأغراض إشغال المالك. في مدينة نيويورك، لا يجوز للمالك إخلاء كبار السن لهذا الغرض إلا إذا تم تزويد المستأجر بشقة مماثلة أو ممتازة بنفس الإيجار أو أقل في منطقة قريبة.

9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; القانون الإداري لمدينة نيويورك. قانون (1) (26-408(b))

إنهاء عقود إيجار الأفراد العسكريين

يجوز للأفراد الذين يؤدون الخدمة الفعلية في الجيش إنهاء عقد إيجار سكني في الحالات التالية:

• تم تنفيذ عقد الإيجار من قبل عضو الخدمة قبل دخول الخدمة الفعلية؛

• وشغل العضو أو مَنْ يعولهم العقار المؤجر.

يجوز إنهاء أي عقد إيجار من خلال إشعار خطي يتم تسليمه إلى المالك في أي وقت بعد بداية الخدمة العسكرية.

ولا يكون إنهاء عقد الإيجار الذي يتطلب مدفوعات شهرية ساري المفعول إلا بعد 30 يومًا من أول تاريخ استحقاق الإيجار التالي (قانون نيويورك العسكري § 310).

إنهاء عقود إيجار ضحايا العنف المنزلي

يمكن للمستأجر أو أحد أفراد أسرة المستأجر الذي وقع ضحية للعنف المنزلي ويخشى إلى حد معقول من احتمال حدوث مزيد من العنف المنزلي بالبقاء في شقته إنهاء عقد الإيجار عن طريق إرسال إشعار إلى المالك بأنه سيغادر. يجب إرسال الإشعار قبل 30 يومًا على الأقل من نية المستأجر للمغادرة.

ويجب أن يذكر أن المستأجر أو أحد أفراد أسرة المستأجر قد تعرض للعنف المنزلي ويعتقد بشكل معقول أن المستأجر،

أو فرد من أسرة المستأجر، غير قادر على التصرف بأمان البقاء في شقة نتيجة العنف المنزلي.

في غضون 25 يومًا من إرسال الإشعار، يجب على المستأجر تقديم مستندات تفيد بأن المستأجر أو أحد أفراد الأسرة ضحية للعنف المنزلي. يمكن أن تتضمن المستندات أمر حماية، أو شكوى إلى سلطات إنفاذ القانون بشأن العنف المنزلي، أو سجل من مقدم الرعاية الصحية للعلاج المتعلق بالعنف المنزلي، أو إثبات كتابي من طرف ثالث مؤهل بأن المستأجر أو أحد أفراد الأسرة أبلغ عن عنف منزلي. يجب على المالك الحفاظ على سرية جميع الوثائق والمعلومات المتعلقة بالعنف المنزلي وأن الانتهاك المتعمد من شأنه أن يعرض المالك لعقوبات وتعويض عن الضرر. يجب أن يترك

المستأجر الشقة خالية من أي ساكنين، ما لم يكن هنالك أشخاص آخرون على عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون لدى هؤلاء المستأجرين خيارات للبقاء. (قانون الملكية العقارية c-227 §).

الإخلاء

المستأجر الذي لديه عقد إيجار محمي من الإخلاء خلال فترة الإيجار طالما أن المستأجر لا ينتهك أي حكم أساسي من عقد الإيجار أو أي قوانين أو لوائح إسكان محلية.

بالنسبة للشقق غير الخاضعة للتنظيم والخاضعة للتنظيم، يجب على الملاك تقديم إشعار رسمي بنيتهم في الحصول على حيازة قانونية للشقة.

يجب ألا يتجاهل المستأجر الأوراق القانونية؛ لا يزال من الممكن إرسال إشعار الإخلاء إذا لم يمثل المستأجر أمام المحكمة للرد على أوراق المحكمة (الالتماس) التي أرسلها المالك.

أسباب الإخلاء المسموح بها بالرغم من وجود عقد إيجار.

ما لم يُخلي المستأجر العقار في تاريخ محدد بعد إشعار من المالك، يجوز للمالك بدء إجراءات الإخلاء من خلال: (أ) محاكمة موجزة عن عدم الدفع لإخلاء المستأجر الذي لم يدفع الإيجار المتفق عليه عند استحقاقه واسترداد الإيجار المستحق؛ أو (ب) إجراء ملّخص للإخلاء إذا كان المستأجر ينتهك التزاماً أساسياً بموجب عقد الإيجار (مثل استخدام العقار لأغراض غير قانونية، أو ارتكاب أو السماح بإزعاج) أو البقاء بعد فترة الإيجار دون إذن. (قانون إجراءات الملكية العقارية (RPAPL § 711)).

قد يُطلب من مالكي شقق الإيجار الخاضعة للتنظيم الحصول على موافقة من قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) قبل الشروع في إجراءات المحكمة لحيازتها، على سبيل المثال، إذا كان المالك يسعى لهدم المبنى. إذا لم يدفع المستأجر الإيجار، أو تسبب في إزعاج أو إتلاف الشقة أو المبنى، أو ارتكب أفعالاً غير مشروعة أخرى، فيجوز للمالك المضي قدماً في المحكمة مباشرة.

لا يمكن للمالك تقديمك إلى المحكمة بسبب عدم دفع الإيجار إلا إذا أعطاك "طلب إيجار" مكتوبًا لمدة 14 يومًا.

حماية المستأجرين أثناء الإخلاء

لا يمكن إخلاء المستأجر قانونيًا إلا بعد أن يقدم المالك دعوى قضائية ويحصل على حكم بالحيازة؛ ولا يحق إلا لضابط برتبة "شريف" أو مارشال أو شرطي تنفيذ أمر من المحكمة بإخلاء المستأجر.

لا يجوز للمالك تنفيذ القانون بأيديهم وطرد المستأجر باستخدام القوة أو بوسائل غير قانونية.

على سبيل المثال، لا يجوز للمالك استخدام التهديد بالعنف، أو إزالة ممتلكات المستأجر، أو إبعاد المستأجر عن الشقة، أو إيقاف الخدمات الأساسية عمدًا مثل الماء أو التدفئة.

عندما يتم إخلاء المستأجر، يجب على المالك منح المستأجر فترة زمنية معقولة لإزالة جميع ممتلكاته. لا يجوز للمالك الاحتفاظ بممتلكات المستأجر الشخصية أو أثاثه (RPAPL §749; قانون الملكية العقارية 235 §).

حتى يتم إخلائك (أي أن يقوم ضابط رتبة "شريف" أو مارشال بتنفيذ أمر الإخلاء)، يمكنك رفض قضية عدم الدفع إذا دفعت كل الإيجار المستحق.

في حالة عدم الدفع، لا يمكن طردك إلا لعدم دفع الإيجار. لا يمكن إخلائك لعدم دفع رسوم أخرى (مثل الرسوم المتأخرة أو الرسوم القانونية أو أي رسوم "مضافة" أخرى).

إذا خسرت قضية سكن وأمر القاضي بإخلائك، يمكنك أن تطلب من المحكمة مدة تصل إلى عام للانتقال إذا كان بإمكانك إثبات أنك لا تستطيع العثور على شقة مماثلة في نفس الحي.

الأمر متروك لتقدير القاضي. سيأخذ القاضي في الاعتبار ظروفك الصحية، سواء كان لديك أطفال مسجلين في المدرسة، والمشقة التي يتعرض لها المالك إذا بقيت، وأي ظروف حياتية أخرى يمكن أن تؤثر على قدرتك على الانتقال. قد يُطلب منك الاستمرار في دفع الإيجار عن الأشهر التي تبقى فيها.

تعزز القوانين الجديدة حماية المستأجرين من عمليات الإخلاء الانتقامية وتشدد العقوبات على أصحاب العقارات الذين يبعدون المستأجرين بشكل غير قانوني عن منازلهم.

يمكن للمستأجر الذي تم إخلاؤه من شقة بطريقة قسرية أو غير قانونية الحصول على تعويضات ثلاثية في دعوى قانونية ضد المالك.

الملاك الذين يستخدمون أساليب غير قانونية لإجبار المستأجر على الانتقال يخضعون أيضاً لعقوبات جنائية ومدنية. علاوة على ذلك، قد يحق للمستأجر استعادة الإشغال (RPAPL § 853; RPAPL 768; القانون الإداري لمدينة نيويورك قانون § 26-523, § 26-521) تنطبق قواعد إضافية في حالات معينة تتعلق بعمليات الإخلاء. في مدينة نيويورك، لا يجوز للمالك إخلاء المستأجر في شقة بإيجار مستقر لأغراض إشغال المالك إذا كان المستأجر أو زوج المستأجر من كبار السن، أو لديه إعاقة، أو كان مستأجراً في شقة لمدة 15 عاماً أو أكثر، ما لم يقدم المالك شقة مماثلة أو ممتازة بنفس الإيجار أو أقل في منطقة قريبة (القانون الإداري لمدينة نيويورك (9) 26-511). في الشقق الخاضعة لضبط الإيجار على مستوى الولاية وفي شقق بإيجار مستقر خارج مدينة نيويورك، لا يجوز للمالك إخلاء كبار السن أو شخص يعاني من إعاقة أو أي شخص يعيش في الشقة لمدة 15 عاماً أو أكثر لأغراض إشغال المالك (القانون الإداري لمدينة نيويورك قانون (1) 26-408(b) §).

تذكير:

عند مواجهة الإخلاء، غالباً ما يكون استشارة محام فكرة جيدة. هناك العديد من مقدمي الخدمات القانونية المجانية عبر ولاية نيويورك يمكنهم تمثيل المستأجرين المؤهلين للحصول على خدماتهم. راجع من lawhelp.org. لا يمكن لمكتب المدعي العام تقديم مشورة قانونية مباشرة.



الصلاحيّة للسكن والإصلاحات

ضمان الصلاحيّة للسكن

بموجب ضمان صلاحيّة السكن، يحق للمستأجرين الحصول على شقّة صالحة للعيش وأمنة وصحية، وهو حق مضمون في كل عقد إيجار سكني مكتوب أو شفهي. أي شرط إيجار يتنازل عن هذا الحق يتعارض مع السياسة العامة وبالتالي فهو باطل. تشمل أمثلة خرق هذا الضمان عدم توفير التدفئة أو الماء الساخن بشكل منتظم، أو عدم تخليص الشقّة من انتشار الحشرات.

المناطق العامة للمبنى مشمولة أيضًا بضمان الصلاحيّة للسكن. يمكن لمالكي الشقق التعاونية رفع ضمان الصلاحيّة للسكن وليس أصحاب الوحدات السكنية. يمكن للمستأجرين والمستأجرين من الباطن في التعاونيات والوحدات السكنية رفع ضمان الصلاحيّة للسكن.

أي حالة غير صالحة للسكن يسببها المستأجر أو الأشخاص الخاضعين لتوجيهات المستأجر أو سيطرته لا تشكل انتهاكًا لضمان الصلاحيّة للسكن. وفي مثل هذه الحالة، تقع على عاتق المستأجر مسؤولية إصلاح الحالة (قانون الملكية العقارية § 235-b).

السعي لتخفيض الإيجار

إذا خالف المالك ضمان الصلاحية للسكن، فيجوز للمستأجر رفع دعوى لتخفيض الإيجار. بدلاً من ذلك، يمكن للمستأجرين الخاضعين للتنظيم الإيجاري تقديم شكوى بشأن تخفيض الإيجار إلى قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

قبل رفع مثل هذه الشكوى إلى قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لخرق الضمان، يجب على المستأجر التواصل كتابياً مع المالك بشأن المشكلة. لا يجوز رفع شكوى إلا إلى قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بما لا يقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 60 يومًا من تاريخ إرسال المستأجر إشعارًا إلى المالك. يجوز للمستأجر أيضًا الامتناع عن دفع الإيجار، ولكن ردًا على ذلك، يجوز للمالك رفع دعوى على المستأجر لعدم دفع الإيجار. وفي هذه الحالة، يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى قضائية بسبب انتهاك الضمان.

قد تمنح المحكمة أو قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تخفيضًا في الإيجار إذا وجدت أن المالك قد انتهك ضمان الصلاحية للسكن. يتم احتساب التخفيض عن طريق طرح القيمة المقدرة للشقة بدون الخدمات الأساسية من الإيجار الفعلي. لكي يحصل المستأجر على تخفيض، يجب أن يكون لدى المالك إشعار فعلي أو ضمني بوجود الحالة المعيبة.

تكون مسؤولية المالك عن الأضرار محدودة عندما يكون الإخفاق في تقديم الخدمات نتيجة لإضراب عمال البناء على مستوى النقابة. ومع ذلك، يجوز للمحكمة أن تحكم بتعويضات على المستأجر تعادل نصيبًا من صافي مدخرات المالك بسبب الإضراب. سيكون المالك مسؤولاً عن نقص الخدمات الناجم عن الإضراب عندما لا يبذلون محاولة حسنة النية، حيثما كان ذلك ممكنًا، لتقديم الخدمات.

ويجوز للمستأجرين، في ظروف مخففة، إجراء الإصلاحات اللازمة وخصم تكاليف الإصلاح المعقولة من الإيجار. على سبيل المثال، عندما يتم إخطار المالك بأن قفل الباب مكسور ويتجاهل إصلاحه عمدًا، يجوز للمستأجر استئجار صانع أقفال وخصم التكلفة من الإيجار. يجب على المستأجرين الاحتفاظ بإيصالات لهذه الإصلاحات ونسخ من جميع الاتصالات مع المالك حول الإصلاحات.

إذا أصبحت الشقة غير صالحة للسكن بسبب حريق أو أضرار أخرى لم يسببها المستأجر، ولم ينص عقد الإيجار صراحة على خلاف ذلك، يجوز للمستأجر إخلاء الشقة وإلغاء عقد الإيجار. لن يكون المستأجر مسؤولاً عن مدفوعات الإيجار اللاحقة. يكون المالك مسؤولاً عن رد أي إيجار مدفوع مقدماً بالإضافة إلى أي مبلغ تأمين إيجار يحتفظ به المالك (قانون الملكية العقارية § 227). قد يتقدم المستأجرون في الوحدات غير مستقرة الإيجار والخاضعة للتنظيم الإيجاري إلى قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للحصول على أمر يصدر بتخفيض التزامهم بالإيجار إلى 1 دولار للحفاظ على مصلحة حياة في الشقة حتى تصبح صالحة للسكن مرة أخرى.

في حالة تلف جزء فقط من الشقة، قد يتم تخفيض الإيجار بموجب أمر من المحكمة أو من قبل قسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بما يتناسب مع جزء الشقة التالف. يجب على المالك بعد ذلك إصلاح تلك الأجزاء من الشقة وإعادتها إلى حالة صالحة للعيش.

واجب الإصلاح الذي يقع على عاتق المالك

يجب على مالكي المساكن المتعددة الحفاظ على الشقق والأماكن العامة للمبنى في "حالة جيدة" ونظيفة وخالية من الحشرات والقمامة أو أي مواد مسيئة أخرى. يُطلب من الملاك صيانة أنظمة الكهرباء، والسباكة، والصرف الصحي، والتدفئة، والتهوية، والأجهزة التي قام المالك بتثبيتها (مثل الثلاجات والموارد) في حالة جيدة وأمنة. يجب أن يتم ذلك في غضون فترة زمنية معقولة قد تختلف تبعاً لشدة الإصلاحات. في مدينة نيويورك، يتعين على المالك الحفاظ على المناطق العامة في حالة نظيفة وصحية (القانون الإداري لمدينة نيويورك قانون 2011-27 §). يجب على المستأجرين توجيه الشكاوى إلى مسؤولي الإسكان المحليين (قانون السكن المتعدد § 78 و § 80؛ قانون الإقامة المتعددة § 174). ينطبق قانون السكن المتعدد على المدن التي يبلغ عدد سكانها 325,000 نسمة أو أكثر وينطبق قانون الإقامة المتعددة على المدن التي يقل عدد سكانها عن 325,000 نسمة وعلى جميع البلديات والقرى.

الدهان الذي يحتوي على الرصاص

في نيويورك، يجب على الملاك الحفاظ على عقارهم لتقليل احتمالية تعرض الأطفال للدهانات الخطيرة التي تحتوي على الرصاص. على الرغم من فرض قيود على مستوى الرصاص في الدهان المستخدم في المنازل من قبل مدينة نيويورك في عام 1960، ومن قبل ولاية نيويورك في عام 1970، ومن قبل لجنة سلامة المنتجات الاستهلاكية الفيدرالية في عام 1978، إلا أن الدهان الذي يحتوي على مستويات أعلى من الرصاص لا يزال على الجدران والأسطح الأخرى للعديد من الشقق والمنازل التي تم بناؤها قبل فرض تلك الحدود. يشترط القانون الفيدرالي على الملاك الكشف عن المعلومات المعروفة حول الدهان الذي يحتوي على الرصاص أو مخاطر الدهان الذي يحتوي على الرصاص قبل أن يصبح عقد الإيجار ساريًا ويجب أن تتضمن جميع عقود الإيجار بيانًا تحذيريًا حول الدهان الذي يحتوي على الرصاص لجميع العقارات التي تم بناؤها قبل عام 1978. ينص القانون الفيدرالي أيضًا على أن يقدم الملاك كتيبًا للمستأجرين حول كيفية حماية أنفسهم من التعرض المحتمل للرصاص في منازلهم.

عند أداء أي عمل يؤدي إلى خروج الدهان الذي يحتوي على الرصاص في الشقق والمناطق العامة المعمول بها، يجب على المالك توظيف عمال أكملوا دورة تدريبية في ممارسات العمل الآمنة من الرصاص.

في مدينة نيويورك، يجب على الملاك أيضًا الامتثال لقانون الوقاية من التسمم بطلاءات الرصاص بين أطفال مدينة نيويورك، والذي يتطلب أن أصحاب المباني التي تحتوي على 3 شقق على الأقل تم تشييدها قبل عام 1960 (أو بين عامي 1960 و 1978 حيث يعرف المالك أن هناك دهان يحتوي على الرصاص) تأكد مما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن سبع سنوات ويعيش في شقة وافحص تلك الشقة بحثًا عن مخاطر الدهان الذي يحتوي على الرصاص.

يجب على المالك إزالة طلاء جدران الشقة أو تغطيتها بشكل دائم وغيرها من المناطق التي يوجد بها طلاء مقشر أو يوجد احتكاك أو تأثيرات تكشف الرصاص وتخرج غبار الرصاص والاحتفاظ بسجلات لجميع الإخطارات وعمليات الفحص وإصلاح مخاطر الدهان الذي يحتوي على الرصاص وغيرها من الأمور المتعلقة بقانون الدهان الذي يحتوي على الرصاص. يُطلب من الملاك أيضًا تزويد المستأجرين بكتيب أعدته إدارة الصحة والنظافة العقلية في مدينة نيويورك وإدارة الحفاظ على الإسكان

وتطويره في مدينة نيويورك (HPD).

في مدينة روتشستر، يجب على الملاك الامتثال لقانون روتشستر الخاص بالوقاية من التسمم بطلاءات الرصاص، والذي يتطلب من الملاك إجراء فحص بصري لعقارهم بحثاً عن تلف الطلاء كجزء من شهادة فحص الإشغال. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تحتوي الشقق في المناطق عالية الخطورة أيضاً على عينات من الغبار الذي تم اختباره بحثاً عن الرصاص. في مدينة بافالو، يطلب من الملاك الحفاظ على عقارهم واتخاذ إجراءات لمنع الحالات التي تؤدي إلى التسمم بالرصاص وتصحيح مخاطر الرصاص باستخدام ممارسات العمل الآمنة (42 U.S.C.A § 4851; القانون الإداري لمدينة نيويورك 27-2056.3 §; قانون الحفاظ على الممتلكات لمدينة روتشستر 90-50 § وما يليها، المادة التاسعة من القانون الصحي لمقاطعة إيري).



يجب على مالكي المساكن المتعددة الحفاظ على الشقق والأماكن العامة للمبنى في "حالة جيدة" ونظيفة وخالية من الحشرات والقمامة أو أي مواد مسيئة أخرى. يجب أن يتم ذلك في غضون فترة زمنية معقولة قد تختلف تبعاً لشدة الإصلاحات





السلاطة

أجهزة كشف الدخان

يجب على أصحاب المساكن المتعددة تركيب أجهزة كشف الدخان معتمدة في كل شقة، على بُعد عشرة أقدام من كل غرفة تستخدم للنوم.

يجب أن يتضمن كل جهاز لكشف الدخان جهاز اختبار يسمح للمستأجر بضمان عمل الجهاز بشكل صحيح. يجب على المستأجرين اختبار أجهزة الكشف الخاصة بهم بشكل متكرر للتأكد من أنها تعمل بشكل صحيح. يجب أن تكون أجهزة الكشف عن الدخان مسموعة بوضوح في كل غرفة من تلك الغرف.

قد يُطلب من المستأجرين سداد ما يصل إلى 10 دولارات للمالك مقابل تكلفة شراء وتركيب كل جهاز كشف يعمل بالبطارية. خلال العام الأول من الاستخدام، يجب على الملاك إصلاح أو استبدال أي جهاز كشف مكسور إذا لم يكن عطله هو خطأ المستأجر (قانون الإقامة المتعددة 15 §; قانون السكن المتعدد 68 §; القانون الإداري لمدينة نيويورك 27-2045 §). يتحمل المستأجرون مسؤولية الاحتفاظ بالبطاريات الجديدة في جهاز كشف الدخان.

أجهزة كشف غاز أول أكسيد الكربون

يجب على الملاك في جميع المساكن المتعددة، بما في ذلك تلك المملوكة كمجمع سكني أو تعاوني، والمستخدمة كمسكن، والمنازل المكونة من أسرة واحدة أو اثنتين في مدينة نيويورك توفير وتركيب إنذار أول أكسيد الكربون المعتمد على بُعد 15 قدمًا من المدخل الرئيسي لكل غرفة نوم. يجب أن تحتوي جميع المساكن المتعددة على أجهزة كشف غاز أول أكسيد الكربون وفقًا لقوانين البناء المحلية (القانون الإداري لمدينة نيويورك 2045-§ 27 القانون التنفيذي §378).

يجب على مالكي العقارات في مدينة نيويورك نشر نموذج معتمد من إدارة الحفاظ على الإسكان وتطويره في مدينة نيويورك (HPD) في منطقة مشتركة لإبلاغ شاغليها بمتطلبات قوانين أول أكسيد الكربون في مدينة نيويورك. يتحمل المستأجرون مسؤولية سداد 25.00 دولارًا للمالك خلال عام واحد عن كل جهاز إنذار من أول أكسيد الكربون يتم تركيبه حديثًا. يتحمل المستأجرون مسؤولية الحفاظ على جهاز إنذار أول أكسيد الكربون وصيانته للحفاظ عليه بحالة جيدة. الملاك مسؤولون عن استبدال أي أجهزة كشف مفقودة أو مسروقة أو غير صالحة للعمل خلال السنة الأولى من الاستخدام. (القانون الإداري لمدينة نيويورك 2045-§ 27).

يُسمح باستخدام الأجهزة المركبة للكشف عن الدخان / أول أكسيد الكربون. يحق للمالك استرداد مبلغ 50 دولارًا كحد أقصى عن أجهزة الكشف المركبة فقط عند الحاجة إلى استبدال جهاز إنذار الدخان. إذا كان جهاز إنذار الدخان قابلاً للتشغيل ويرغب المالك في استبداله بجهاز إنذار مركب، فلا يمكن للمالك إلا استرداد 25.00 دولارًا. يتحمل المستأجرون مسؤولية الاحتفاظ بالبطاريات الجديدة في كاشف أول أكسيد الكربون.

منع الجريمة

يتعين على الملاك اتخاذ الحد الأدنى من الاحتياطات للحماية من الضرر الجنائي المتوقع بشكل معقول. على سبيل المثال، قد يتمكن المستأجرون الذين وقعوا ضحايا لجرائم في مبناهم أو شقتهم، والذين يكونون قادرين على إثبات أن المجرم متسللاً واستغلوا حقيقة أن المالك قد تهاون في تأمين مدخل المبنى، استرداد الأضرار من المالك.

أقفال أبواب المدخل وأجهزة الاتصال الداخلي

يجب أن تحتوي المساكن المتعددة التي تم بناؤها أو تحويلها إلى مثل هذا الاستخدام بعد 1 كانون الثاني/يناير 1968 على أبواب ذاتية الإغلاق وذاتية القفل في جميع المداخل. يجب أن تظل هذه الأبواب مغلقة في جميع الأوقات، إلا في حالة وجود عامل في الخدمة. إذا كان هذا النوع من المباني يحتوي على ثماني شقق أو أكثر، فيجب أن يحتوي أيضًا على نظام اتصال داخلي صوتي ثنائي الاتجاه من كل شقة إلى الباب الأمامي ويجب أن يكون المستأجرون قادرين على فتح باب المدخل للزوار.

يجب أيضًا أن تحتوي المساكن المتعددة التي تم بناؤها أو تحويلها إلى مثل هذا الاستخدام قبل 1 كانون الثاني/يناير 1968 على أبواب ذاتية الإغلاق ونظام اتصال داخلي ثنائي الاتجاه إذا طلبت ذلك غالبية الشقق. يجوز للملاك استرداد تكلفة توفير هذه المعدات من المستأجرين (قانون السكن المتعدد § 50-a).

يجب أن تكون مداخل وسلام وساحات المساكن المتعددة مضاءة بشكل كافٍ في الليل، من غروب الشمس إلى شروقها. المالك هو المسؤول عن تركيب وصيانة الإضاءة في هذه المناطق (القانون الإداري لمدينة نيويورك § 27-2040؛ قانون السكن المتعدد § 35؛ قانون الإقامة المتعددة § 109).

خدمة حراسة أمن اللوبي

يحق للمستأجرين في مساكن متعددة بها ثماني شقق أو أكثر الحفاظ على خدمة حراسة أمن اللوبي من أجل سلامتهم وأمنهم على نفقتهم الخاصة، عندما لا يكون أي حارس يوفره المالك في الخدمة (قانون السكن المتعدد § 50-c).

مرايا المصعد

يجب أن تكون هناك مرآة في كل مصعد للخدمة الذاتية في عدة مساكن حتى يتمكن الأشخاص من رؤيتها، قبل الدخول، إذا كان أي شخص موجودًا بالفعل في المصعد (قانون السكن المتعدد § 51-b؛ القانون الإداري لمدينة نيويورك § 27-2042).



الأقفال الفردية والعين السحرية وصناديق البريد

يمكن للمستأجرين في مساكن متعددة تثبيت أقفال خاصة بهم على أبواب مدخل شققهم وصيانتها بالإضافة إلى القفل الذي يوفره المالك. يجب ألا يزيد محيط القفل عن ثلاث بوصات، ويجب على المستأجرين تزويد المالك بمفتاح مكرر عند الطلب. يمكن أن يفسر عدم تزويد المالك بمفتاح مكرر إذا طلب ذلك بأنه انتهاك للالتزام أساسي لعقد الإيجار ويمكن أن يؤدي إلى إجراءات الإخلاء.

أي شرط بعقد إيجار يتطلب من المستأجر دفع إيجار إضافي أو رسوم أخرى لتركيب قفل إضافي يعتبر باطلاً بما يتعارض مع السياسة العامة وغير قابل للتنفيذ (قانون السكن المتعدد c-51 §).

يجب على المالك توفير عين سحرية في باب مدخل كل شقة. يجب على مالكي المساكن المتعددة في مدينة نيويورك أيضاً تثبيت سلسلة حراسة على باب المدخل لكل شقة، للسماح بفتح جزئي للباب (قانون السكن المتعدد a-51 §; القانون الإداري لمدينة نيويورك 27-2043 §).

تتطلب اللوائح البريدية للولايات المتحدة من مالكي المباني التي تحتوي على ثلاث شقق أو أكثر توفير صناديق بريد مؤمنة لكل شقة ما لم تكن الإدارة قد نظمت توزيع البريد على كل شقة. يجب على الملاك الاحتفاظ بصناديق البريد والأقفال في حالة جيدة.

وضع حماية للنوافذ

يجب على الملاك في مدينة نيويورك وضع حماية للنوافذ بناءً على طلب المستأجر وفي أي شقة يقيم فيها طفل دون سن العاشرة، سواء طلب ذلك أم لا.

يتعين على الملاك تزويد المستأجرين باستمارة توضح ما إذا كان هناك أطفال يقيمون في المنزل وطلب تركيب حماية للنوافذ. يتعين على المستأجرين إخطار المالك عندما يكون لديهم أطفال في هذا العمر يعيشون في شقتهم، أو إذا كانوا يقدمون خدمات رعاية الأطفال في الشقة. ولا يجوز للمستأجرين رفض التركيب. بمجرد تركيب حماية للنوافذ، يجب ألا يقوم المستأجر بخلع أي جزء من الحماية أو إجراء تعديلات عليه أو إزالته.

يجب على الملاك في مدينة نيويورك تركيب حماية للنوافذ معتمدة من وزارة الصحة والنظافة العقلية. إذا كان يمكن إدخال جسم يزيد قطره عن خمس بوصات من خلال حماية النوافذ أو فوقها أو تحتها، فهذا يعني أنه لم يتم تركيبه بشكل صحيح. تحتوي جميع تركيبات حماية النوافذ المعتمدة على رقم موافقة الشركة المصنعة مطبوعاً على لوح عمودي للحماية، ويجب أن يكون مناسباً لنوع النافذة التي يتم تثبيتها فيها (قانون الصحة في نيويورك § 131.15؛ القانون الإداري لمدينة نيويورك 2043.1-27 §).

يستثنى من ذلك النوافذ التي تتيح الوصول إلى مخارج الهروب من الحريق. يجب أيضاً تثبيت حواجز واقية على نوافذ جميع الممرات العامة.

يجب على الملاك إعطاء المستأجرين إشعاراً سنوياً بشأن حقوقهم لتركيبات حماية النوافذ ويجب عليهم تقديم هذه المعلومات في عقد الإيجار. قد يتم فرض رسوم على المستأجرين في الوحدات غير مستقرة الإيجار والخاضعة للتنظيم الإيجاري بحد أقصى 10 دولارات لكل تركيب لحماية النوافذ (قانون الصحة في مدينة نيويورك § 131.15).



خدمات المرافق

موسم التدفئة

يجب توفير التدفئة من من 1 تشرين الأول/أكتوبر إلى 31 أيار/مايو للمستأجرين في مساكن متعددة. إذا انخفضت درجة الحرارة بالخارج عن 55 درجة فهرنهايت بين الساعة السادسة صباحًا والعاشر مساءً، فيجب تدفئة كل شقة إلى درجة حرارة لا تقل عن 68 درجة فهرنهايت. إذا انخفضت درجة الحرارة الخارجية عن 40 درجة فهرنهايت بين الساعة العاشر مساءً والسادس صباحًا، يجب تدفئة كل شقة إلى درجة حرارة لا تقل عن 55 درجة فهرنهايت. قد تتطلب اللوائح المحلية درجات حرارة أعلى خلال هذه الأوقات. (قانون السكن المتعدد § 79; قانون الإقامة المتعددة § 173; القانون الإداري لمدينة نيويورك 2029-27 §).

حقيقة نظام التدفئة

قبل التوقيع على عقد إيجار يتطلب سداد فواتير التدفئة والتبريد الفردية، يحق للمستأجرين المحتملين الحصول على مجموعة كاملة من فواتير العاملين الماضيين من المالك. ويجب توفير هذه النسخ مجانًا بناءً على طلب كتابي (قانون الطاقة 17-103 §).

المياه الساخنة

يجب على الملاك تزويد جميع المستأجرين في مساكن متعددة بالمياه الساخنة والباردة. يمكن أن تحدد المحليات درجات الحرارة. في مدينة نيويورك، يجب أن تسجل المياه الساخنة عند درجة حرارة ثابتة تبلغ 120 درجة عند درجة حرارة الصنوبر أو تزيد عنها. إذا كان حوض الاستحمام أو الدُش مزودًا بصمام مضاد للحرق يمنع درجة حرارة الماء الساخن من تجاوز 120 درجة، فإن الحد الأدنى لدرجة حرارة الماء الساخن لهذا الحوض أو الدُش هو 110 درجة (قانون المسكن المتعدد 75§؛ قانون الإقامة المتعددة 170§؛ القانون الإداري لمدينة نيويورك 2031-27§).

استمرار خدمة المياه والكهرباء

عندما يتأخر مالك المسكن المتعدد في دفع فواتير الخدمات العامة، يجب أن تقدم المرافق إشعارًا كتابيًا مسبقًا للمستأجرين والوكالات الحكومية المعنية بنيتها في وقف الخدمة. لا يجوز إيقاف الخدمة إذا دفع المستأجرون الفاتورة الحالية للمالك مباشرة إلى شركة المياه والكهرباء. يمكن للمستأجرين خصم هذه الرسوم من مدفوعات الإيجار المستقبلية.

يمكن للجنة الخدمة العامة مساعدة المستأجرين في المشاكل ذات الصلة. إذا لم يدفع مالك المسكن المتعدد فاتورة الماء والكهرباء وتوقفت الخدمة، فقد يكون الملاك مسؤولين عن الأضرار التعويضية والعقابية (قانون الملكية العقارية المادة 235-هـ§؛ قانون الخدمة العامة 33§).

مدفوعات التدفئة بالنفط

يجوز للمستأجرين في المساكن المتعددة التي يتم تدفئتها بالنفط أن يتعاقدوا مع الجهة المزودة للنفط، وأن يدفعوا ثمن شحنات النفط التي يتم توريدها إلى المبنى، عند عدم قيام المالك بضمان إمدادات كافية من الوقود. هذه المدفوعات قابلة للخصم من الإيجار. لدى مسؤولي الإسكان المحليين قوائم بالجهات المزودة للنفط الذين سيقومون بتوصيل الوقود في ظل هذه الظروف (قانون السكن المتعدد 302-c§؛ قانون الإقامة المتعددة 305-c§).



الحماية الشخصية للمستأجرين

منظمات المستأجرين

للمستأجرين الحق القانوني في تشكيل المنظمات. يجوز لهم تشكيل منظمات المستأجرين والانضمام إليها والمشاركة فيها بغرض حماية حقوقهم. يجب على الملاك السماح لمنظمات المستأجرين بالاجتماع، بدون تكلفة، في أي مجتمع أو قاعة اجتماعية في المبنى، حتى لو كان استخدام القاعة يخضع عادة لرسوم. يلزم عقد اجتماعات منظمات المستأجرين في أوقات معقولة وبطريقة سلمية لا تعيق الوصول إلى المباني (قانون الملكية العقارية § 230).

التصرفات الانتقامية

من غير القانوني للمالك في نيويورك الانتقام من المستأجرين لمشاركتهم في منظمات المستأجرين. من غير القانوني أيضًا للمالك في نيويورك الانتقام من المستأجرين الذين يقدمون شكوى بحسن نية لهم أو إلى وكالة حكومية بشأن انتهاكات قوانين الصحة والسلامة، أو القضايا المتعلقة بالصلاحية للسكن أو عدم إصلاح المباني، وانتهاكات الحقوق بموجب عقد إيجار أو التلاعب بالإيجار.

من المفترض أن يقوم المالك بالانتقام في حالة:

• في غضون عام واحد من شكوى المستأجر، يغير المالك إلى حد كبير شروط اتفاقية الإيجار الخاصة بالمستأجر. ويشمل ذلك: رفض الاستمرار في الاستئجار لك؛ عدم تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء عقد الإيجار؛ أو عرض عقد إيجار جديد مع زيادة غير معقولة في الإيجار؛ أو

• في غضون عام واحد من تقديم شكوى بحسن نية، يقدم المالك قضية إخلاء ضد المستأجر. إذا أبلغ المستأجر المحكمة أن المالك بدأ إجراءات الإخلاء في غضون عام واحد من شكوى المستأجر بحسن نية، فإن القانون يتطلب من المالك إثبات أن الإخلاء ليس انتقاميًا. سيتم إنهاء إجراءات الإخلاء إذا لم يثبت المالك أن الإخلاء لم يكن انتقاميًا.

يتطلب تأثير القرينة من المالك إنشاء دافع غير انتقامي لأفعالهم من خلال رجحان الأدلة. قد يؤدي عدم دحض افتراض الانتقام إلى اشتراط أن يُعرض على المستأجر عقد إيجار جديد أو تجديد لمدة تصل إلى عام مع زيادة "معقولة" فقط.

يجوز للمستأجرين تحصيل تعويضات من المالك الذين ينتهكون هذا القانون، والذي ينطبق على جميع الإجراءات باستثناء المساكن التي يشغلها مالكوها بأقل من أربع وحدات (قانون الملكية العقارية المادة 223-b).

الحق في الخصوصية

يحق للمستأجرين الخصوصية داخل شققهم. ومع ذلك، يجوز للمالك دخول شقة المستأجر بإشعار مسبق معقول، وفي وقت معقول، وبموافقة المستأجر، إما للقيام بإصلاحات أو خدمات روتينية أو متفق عليها، أو وفقاً لعقد الإيجار. إذا امتنع المستأجر عن الموافقة بشكل غير معقول، فيجوز للمالك طلب أمر من المحكمة للسماح بالدخول. في حالات الطوارئ، مثل نشوب حريق أو تسرب المياه، يجوز للمالك دخول الشقة دون موافقة المستأجر أو إشعار مسبق. لا يجوز للمالك التدخل في تركيب مرافق تلفزيون الكبلي (قانون الخدمة العامة § 228).

حالات الإعاقة

يُطلب من الملاك توفير أماكن إقامة معقولة للمستأجرين ذوي الإعاقة حتى يتمكنوا من التمتع بالمساواة في الوصول إلى تسهيلات الإسكان واستخدامها. "التسهيلات المعقولة" هي سياسة أو تغيير في القواعد يتعلق بإعاقة محددة للمستأجر ولا تفرض تكاليف باهظة للغاية على المالك أو تسبب ضرراً أو إزعاجاً للمستأجرين الآخرين، مثل السماح للمستأجر المكفوف أو الذي يعاني من إعاقة نفسية في الحصول على كلب إرشاد أو حيوان مصاحب، على الرغم من سياسة "عدم وجود حيوانات أليفة" في المبنى (3) (f) § 3604 U.S.C.A. (42).

بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز للمالك رفض السماح بإجراء تسهيلات هيكلية معقولة على المباني الحالية التي يشغلها المستأجر من ذوي الإعاقة، إذا كانت هذه التسهيلات ضرورية لتمكين المستأجر من الاستخدام الكامل للمباني ويتم إجراؤها على نفقة المستأجر. قد تشمل هذه التسهيلات بناء منحدر أو تركيب قضبان إمساك في الحمام.

ومع ذلك، يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر الموافقة على إرجاع الجزء الداخلي من المبنى إلى الحالة التي كانت موجودة قبل التسهيلات كشرط لمنح الإذن (3) (f) § 3604 U.S.C.A. (42).

يجب على المستأجرين من ذوي الإعاقة الذين يحتاجون إلى تسهيلات إبلاغ المالك وطلب التسهيلات اللازمة. على الرغم من أن مثل هذا الطلب ليس مطلوباً أن يكون كتابياً، إلا أنه غالباً ما يكون مفيداً في حالة نشوء أي نزاع. يجوز للمالك طلب وثائق من أخصائي رعاية صحية يشهد على الإعاقة ويصف أي قيود وظيفية تنشأ. يجب على المستأجر المعاق الذي يعتقد أن المالك قد رفض طلب تسهيلات معقولة بشكل غير معقول الاتصال بوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD).

التمييز

لا يجوز للمالك رفض تأجير أو تجديد عقد الإيجار أو التمييز ضد أي شخص أو مجموعة من الأشخاص بسبب العرق أو العقيدة أو اللون أو الأصل القومي أو نوع الجنس أو الإعاقة أو العمر أو الإصابة بالإيدز أو حالة فيروس نقص المناعة البشرية أو إدمان الكحوليات أو الحالة الاجتماعية أو الوضع العائلي. في مدينة نيويورك، يتمتع المستأجرون بحماية إضافية ضد التمييز فيما يتعلق بالمهنة القانونية والتوجه الجنسي وحالة الشراكة ووضع الهجرة. علاوة على ذلك، يُحظر على الملاك في ولاية نيويورك التمييز ضد المستأجرين بناءً على مصدر دخل قانوني، والذي يتضمن الدخل من الضمان الاجتماعي أو أي شكل من أشكال المساعدة العامة الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية بما في ذلك قسائم القسم 8 (القانون التنفيذي § 296(5); القانون الإداري لمدينة نيويورك § 8-107).

لا يجوز للمالك التمييز ضد أي شخص لديه أطفال يعيشون معهم برفض استئجار شقة أو الإصرار على شروط إيجار غير مواتية لأن الشخص لديه أطفال. بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز للمالك أن يطلب من المستأجرين أن يظلوا بدون أطفال خلال فترة الإيجار. لا تنطبق هذه القيود على الوحدات السكنية لكبار السن المدعومة أو المؤمنة من قبل الحكومة الفيدرالية. بالإضافة إلى ذلك، قد لا يتطلب عقد الإيجار بقاء المستأجرين بدون أطفال خلال فترة الإيجار (قانون الملكية العقارية § 237; قانون الملكية العقارية § 237-a).

يجب على الطرف المتضرر الاتصال بوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) في غضون عام واحد من حدوث أو توقف ممارسة الإسكان التمييزية المزعومة.

في مدينة نيويورك، يجوز للطرف المتضرر تقديم شكوى إلى لجنة حقوق الإنسان التابعة لمدينة نيويورك في غضون عام واحد من تاريخ وقوع الفعل التمييزي. يجوز للطرف المتضرر أيضاً أن يختار رفع دعوى تعويض ضد المالك الذي ينتهك هذا القانون وقد يسترد أتعاب المحاماة إذا نجح ذلك (القانون الإداري لمدينة نيويورك (1) § 8-109; 42 U.S.C.A. § 3610(a)).

المضايقات

يُحظر على المالك القيام بأي عمل يهدف إلى إجبار المستأجر على ترك الشقة أو إجبار المستأجر على التخلي عن أي حقوق ممنوحة للمستأجر بموجب القانون. لا يجوز لأي مالك أو أي طرف يتصرف نيابة عن المالك التدخل في خصوصية المستأجر أو راحته أو استمتاعه الهادئ بالشقة. قد تتخذ المضايقات شكل الإساءة الجسدية أو اللفظية، أو الحرمان المتعمد من الخدمات، أو مشاريع البناء أو التجديد التخريبية التي تتداخل مع الصحة والسلامة واستخدام الشقة، أو حالات متعددة من الدعاوى غير الجدية. إذا كذب المالك أو قام عن عمد بتحريف القانون للمستأجر، فقد يشكل ذلك أيضاً مضايقة. قد يشكل سلوك المضايقة الشديدة إخلاءً غير قانوني وقد يتعرض أصحاب العقارات لعقوبات مدنية وجنائية، في شكل جنحة من الدرجة الأولى للمضايقة بموجب قانون الملكية العقارية § 768.

يجب على المستأجرين الخاضعين للتنظيم الإيجاري الذين يشعرون أنهم وقعوا ضحية للمضايقات الاتصال بقسم الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). في مدينة نيويورك، يخضع الملاك الذين ثبتت إدانتهم بالمضايقة لغرامات تصل إلى 2,000 دولار عن الجريمة الأولى وما يصل إلى 10,000 دولار لكل جريمة لاحقة. في ظل ظروف معينة، قد تشكل مضايقة المستأجر الخاضع للتنظيم الإيجار جنائية من الدرجة E (القانون الجنائي § 241.05؛ القانون الإداري لمدينة نيويورك § 27-2004, § 27-2005).

لمستأجري مدينة نيويورك سبل انتصاف إضافية ضد المضايقات. يجوز للمستأجرين رفع دعوى في محكمة الإسكان وقد تصدر المحكمة أوامر تقييدية ضد الملاك إذا تم العثور على أي انتهاكات (القانون الإداري لمدينة نيويورك § 27-2115).

الحيوانات الأليفة

يجوز للمستأجرين الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة في شققهم ما لم يحظر عقد الإيجار ذلك على وجه التحديد. قد يكون الملاك قادرين على إخلاء المستأجرين الذين ينتهكون شرط الإيجار الذي يحظر الحيوانات الأليفة. في العديد من المساكن في مدينة نيويورك ومقاطعة ويستشستر، يُعتبر شرط عقد الإيجار بعدم وجود حيوانات أليفة متنازلاً عنه حيث يحتفظ المستأجر بحيوان أليف "علناً وبصورة سيئة" لمدة ثلاثة أشهر على الأقل وكان مالك المبنى أو وكيل المالك على علم بهذه الحقيقة. ومع ذلك، لا تنطبق هذه الحماية على المساكن العامة أو حيث يتسبب الحيوان في ضرر أو مصدر إزعاج أو يتعارض بشكل كبير مع المستأجرين الآخرين (القانون الإداري لمدينة نيويورك; 27-2009.1(b) § قوانين مقاطعة ويستشستر، الفصل 695.11).

يُسمح للمستأجرين المكفوفين أو الصم بأن يكون لديهم كلاب إرشادية أو كلاب خدمة بغض النظر عن شرط عدم وجود حيوانات أليفة في عقد إيجارهم. أيضاً، يُسمح للمستأجرين المصابين بمرض عقلي مزمن بأن يكون لديهم حيوانات مساعدة عاطفية (قانون الحقوق المدنية في نيويورك § 47-b).



يجوز للمستأجرين الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة في شققهم ما لم يحظر عقد الإيجار ذلك على وجه التحديد. قد يكون الملاك قادرين على إخلاء المستأجرين الذين ينتهكون شرط الإيجار الذي يحظر الحيوانات الأليفة.



المنازل المصنعة والمنازل المتنقلة

الحد من زيادة الإيجارات

في معظم الحالات، تقتصر الزيادات في الإيجار، بما في ذلك إيجار القطعة وأي رسوم أو مرافق، على 3%، ولكن يمكن لأصحاب الحدائق رفع الإيجار بنسبة تصل إلى 6% إذا تم تحديد الزيادة على أنها "مبررة". إذا طلب أصحاب الحدائق زيادة في الإيجار تزيد عن 3%، فيمكن للمستأجرين الطعن في الزيادة في المحكمة. سيقرر القاضي ما إذا كانت الزيادة مبررة.

يجب أن تتضمن جميع عقود إيجار حدائق المنزل المصنَّع ملحفاً فيما يتعلق بحقوق المستأجر.

الحماية الخاصة بالإيجار بغرض التملك

يجب تزويد أي شخص يدخل في اتفاقية الإيجار بغرض التملك مع مالك حدائق المنزل المصنَّع بعقد يصف بوضوح:

• شروط العقد؛

• وجميع الرسوم أو الإيجار أو المصاريف الأخرى المستحقة خلال مدة العقد؛

• والقيمة السوقية العادلة للمنزل المصنَّع؛

• مسؤولية مالك حدائق المنزل المصنَّع لتغطية الإصلاحات والتحسينات الرئيسية خلال فترة الإيجار.

يجب أن ينص كل عقد إيجار بغرض التملك على أنه مستأجرًا حتى يتم نقل سند الملكية، وأن المستأجر يشغل منزلاً مستأجرًا. يجب أن ينص أيضًا أنه حتى ذلك الوقت، يكون مالك الحديقة مسؤولاً عن الحفاظ على المنزل في حالة صالحة للسكن؛ وإجراء جميع الإصلاحات والتحسينات الرئيسية؛ وإبقائها خالية من الظروف التي قد تكون خطيرة على صحة المستأجر وسلامته.

يحق للمستأجرين مرة واحدة في السنة الحصول على حساب مفصل لجميع المدفوعات المتعلقة بعقد الإيجار بغرض التملك. إذا تم إنهاء عقد الإيجار من قبل مالك الحديقة، فيجب على المالك سداد جميع المبالغ المدفوعة وفقًا لعقد الإيجار بغرض التملك.

القيود المفروضة على الرسوم

يمكن لمالكي حدائق المنزل المصنَّع تحصيل الرسوم المتأخرة على مدفوعات الإيجار فقط في حالة وجود شرط للرسوم المتأخرة في قواعد الإيجار

أو حديقة المنزل المصنَّع، ولكن لا يمكن تحصيل الرسوم المتأخرة على مدفوعات الإيجار المستلمة في غضون 10 أيام من تاريخ الاستحقاق. لا يمكن مضاعفة الرسوم المتأخرة ولا تعتبر إيجارًا إضافيًا.

لا يمكن لمالك حديقة المنزل المصنَّع مطالبة المستأجر بدفع أتعاب المحاماة ما لم يتم منحهم هذه الرسوم بأمر من المحكمة.

إشعار بتغيير الاستخدام

إذا أراد مالك الحديقة من سكانه الحاليين المغادرة لأنهم قاموا بتغيير حديقة المنزل المصنَّع لاستخدام آخر، فلا يمكن لمالك الحديقة بدء إجراءات الإخلاء إلا بعد عامين من تقديم إشعار بأنهم يعتزمون تغيير استخدام الحديقة.

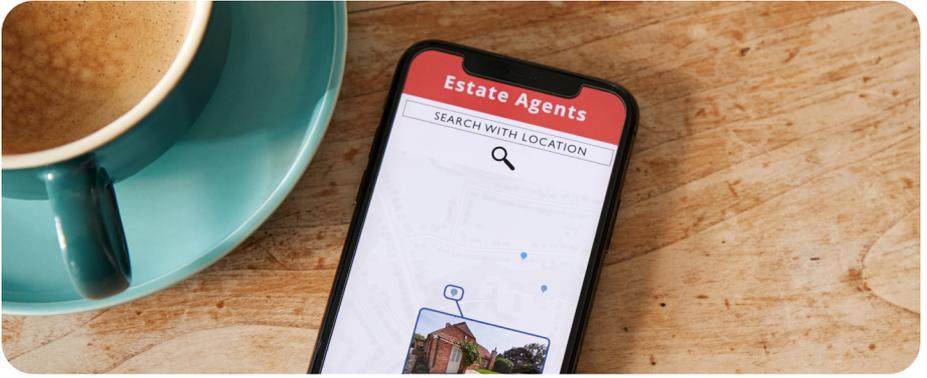
إذا كان المقيم يمتلك منزله المصنَّع ويريد صاحب الحديقة مغادرتهم لأنهم يعتزمون تغيير استخدام الأرض، فيجب عليهم دفع تعويضات تصل إلى 15,000 دولار من أجل تعويضهم عن تكلفة مغادرة المنزل.

إذا كنت تعتقد أن مالك حديقة المنزل المصنَّع لا يتبع القانون، فيمكنك الاتصال بوزارة ولاية نيويورك للمنازل وتجديد المجتمع (hcr.ny.gov). الخط الساخن لبرنامج شكاوى المنازل المصنَّعة هو (800) 432-4210.





يحق للمستأجرين مرة واحدة في السنة الحصول على حساب مفصل لجميع المدفوعات المتعلقة بعقد الإيجار بغرض التملك. إذا أنهى مالك الحديقة عقد الإيجار، فيجب على المالك إعادة جميع مدفوعات الإيجار بغرض التملك التي تم سدادها.



البحث عن شقة

سماسرة العقارات

يجوز للمستهلك الاستعانة بسماسر عقارات للعثور على شقة مناسبة. ترخص ولاية نيويورك سماسرة العقارات و مندوبي المبيعات. يتقاضى السماسرة عمولة مقابل خدماتهم، والتي تكون عادةً نسبة مئوية محددة من إيجار السنة الأولى. لم يتم تحديد مبلغ العمولة بموجب القانون ويجب التفاوض بشأنها بين الأطراف. يجب على السماسر مساعدة العميل في العثور على شقة والحصول عليها قبل تحصيل العمولة. لا ينبغي دفع الرسوم حتى يُعرض على العميل عقد إيجار موقع من المالك.

بموجب قانون استقرار الإيجار، يمكن اعتبار عمولة السماسر "إيجارًا" يزيد عن الإيجار القانوني عندما يكون هناك ارتباط وثيق للغاية بالعمل التجاري أو المالي بين الوسيط والمالك (NYCRR § 2525.1 9). يجب توجيه الشكاوى ضد سماسرة العقارات إلى إدارة ولاية نيويورك (قانون الملكية العقارية، § 442-e).

معلومات الشقة ومشاركة الوكالات

يجب أن تكون خدمات قوائم الشقق التي تتقاضى رسومًا مقابل تقديم معلومات حول موقع وتوفر الشقق والغرف للإيجار مرخصة من قبل الولاية (قانون الملكية العقارية § 446-b). لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي تتقاضاها هذه الشركات إيجار شهر واحد ويجب إيداعها في حساب ضمان.

عندما لا تؤدي المعلومات المقدمة من الشركات إلى إيجار، يجب إعادة المبلغ الكامل لأي رسوم مدفوعة مسبقاً، ناقصاً 15.00 دولاراً، إلى المستأجر المحتمل. يمكن للمدعي العام إقامة الدعوى الجنائية على انتهاكات هذا القانون (قانون الملكية العقارية § 446-h).

الرسوم

قبل توقيع عقد الإيجار، يكون أقصى مبلغ يمكن للمالك تحصيله مقابل التحقق من الائتمان والتحري هو 20 دولاراً.

يجب على المالك تزويد مقدم الطلب بنسخة من التحقق من الائتمان أو التحري، بالإضافة إلى فاتورة من الشركة التي أجرتها.

يحظر على المالك فرض رسوم على مقدم الطلب للحصول على التحقق من الائتمان أو التحري إذا لم يزود مقدم الطلب بنسخة. يمكن لمقدم الطلب تقديم فحص الائتمان أو التحري الخاص به لتجنب أي رسوم، طالما تم إجراء فحص الائتمان أو التحري خلال الثلاثين يوماً الماضية.

بدل الخلو: من غير القانوني فرض رسوم إضافية على المستأجر المحتمل - تسمى عادةً "بدل الخلو" - أعلى من الإيجار القانوني ومبلغ التأمين، لتفضيل استئجار شقة شاغرة. يجب عدم الخلط بين بدل الخلو والرسوم التي قد يفرضها سمسار عقارات مرخص قانوناً (القانون الجنائي § 180.55).

تقارير فحص المستأجر أو "قوائم المستأجر السوداء"

لا يجوز للمالك حرمان المستأجر من الحصول على شقة أو منزل مستأجر أو أي نوع آخر من الإيجارات بناءً على نزاع قانوني سابق مع المالك. على سبيل المثال، لا يمكن للمالك حرمان مقدم الطلب من الحصول على شقة لأنه رفع دعوى قضائية ضد المالك السابق لإجراء إصلاحات.

إذا رفض المالك طلبك بعد استخدام تقرير خدمة فحص المستأجر الذي يحتوي على حالات سابقة للمستأجر والمالك أو يعتمد على مراجعة تلك السجلات نفسها، يفترض القانون أنه تم رفضك بسبب هذا السجل. يمكنك تقديم شكوى إلى مكتب المدعي العام وقد يضطر المالك إلى دفع غرامة تتراوح بين 500 دولار إلى 1,000 دولار إلى الولاية إذا لم يتمكن من تقديم سبب وجيه لرفضك.

(قانون الملكية العقارية § 227-f ("RPL").)

المصادر

مكتب المدعي العام لولاية نيويورك

الخط الساخن: (800) 771-7755	Albany The Capitol Albany, NY 12224 (518) 776-2000	New York City 28 Liberty Street New York, NY 10005 (212) 416-8300
--------------------------------	---	--

ضعاف السمع/الصوت:
(800) 416-8300

ag.ny.gov

أقسام ولاية نيويورك للمنازل وتجديد المجتمع (DHCR)

hcr.ny.gov
المعلومات العامة: HCRInfo@nyshcr.org
إدارة الإيجار: (833) 499-0343

مكتب الإسكان العادل والمنصف
518-473-3089

وحدة حماية المستأجرين
tpuinform@nyshcr.org

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY 10004

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

المكاتب التنفيذية

المكاتب الإقليمية OAG

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Syracuse
300 South State Street, Suite
300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

مكاتب أحياء ومقاطعات الإدارة الإيجارية

المقر الرئيسي لإدارة الإيجار

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Upper Manhattan

*North side of 110th Street and
above Adam Clayton Powell Jr.*

State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Lower Manhattan

*South side of 110th Street
and below*

25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

مجلس إرشادات الإيجار بمدينة نيويورك

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007

اتصل على الرقم 311 أو (212) 639-9675 إذا كان الاتصال من خارج مدينة
نيويورك rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

لجنة الخدمة العامة بولاية نيويورك

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

الغاز، الإغلاق الكهربائي:
(800) 342-3355

الخدمة والفواتير الخاصة بالغاز والكهرباء والهاتف والكابل:
(800) 342-3377

يمكن للمستهلكين الذين يعانون من ضعف السمع أو التخاطب الاتصال بإدارة الخدمة العامة من خلال خدمة ترحيل NYS عن طريق الاتصال على الرقم 711.

وزارة خارجية ولاية نيويورك

سماسرة العقارات، الوكلاء، موردو معلومات الشقق، خدمات الإدراج

New York City

123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany - Physical Address

Albany - Mailing Address

Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

قسم ولاية نيويورك لحقوق الإنسان

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

لجنة مدينة نيويورك لحقوق الإنسان

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

مراكز الخدمة المجتمعية

Staten Island

(718) 390-8506

Bronx

(718) 579-6900

Manhattan

(212) 306-7450

Queens

(718) 657-2465

Brooklyn

(718) 722-3130

مجلس الشقق العلوية في مدينة نيويورك

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD)

مكتب نيويورك الإقليمي

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

New York, NY 10278-0068

(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927

hud.gov

مكتب بافالو (يغطي شمال ولاية نيويورك)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

مكتب ألباني

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

هيئة الإسكان في مدينة نيويورك

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

مركز اتصال العملاء (CCC)
(718) 707-7771

مواقع بدون حجز مسبق إلى مركز اتصال العملاء

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
من الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 8 صباحًا وحتى 5 مساءً

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
من الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 8 صباحًا وحتى 5 مساءً

إدارة الحفاظ على الإسكان وتطويره في مدينة نيويورك (HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd



مكتب
المدعي العام
لولاية نيويورك
ليتيشا جيمس

ag.ny.gov
(800) 771-7755