



# حماية المستأجرين

حماية المستأجرين الذين يعيشون في مدينة نيويورك

مكتب المدعي العام لولاية نيويورك ليتيشا جيمس



## أصدقائنا الأعزاء،



المدعي العام  
لولاية نيويورك  
ليتيشا جيمس

لديك الحق، كمستأجر، في العيش بسلام في منزلك دون أن يضايقك المالك.

يمكن أن تتخذ مضايقة المستأجر عدة أشكال؛ بدءًا من التهديدات، إلى قطع الخدمات الأساسية مثل التدفئة أو المياه الساخنة، إلى إلحاق الضرر بمنزلك أو شقتك. سواء كان المالك يخرط في مضايقات إجبارك على المغادرة، أو للانتقام منك لرفع شكوى أو تأكيد حقوقك، أو لسبب آخر؛ هناك إجراءات حماية لإيقاف ذلك.

يحتوي هذا المنشور على معلومات حول حقوقك كمستأجر، بالإضافة إلى موارد لمساعدتك إذا تعرضت للمضايقة من قبل المالك.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

*Letitia James*



# حماية المستأجرين الذين يتعرضون للأعمال الانتقامية في ولاية نيويورك

من غير القانوني للملاك في نيويورك الانتقام من المستأجرين الذين يرفعون شكوى بحسن نية لهم أو إلى وكالة حكومية. قد تتضمن هذه الشكاوى انتهاكات لقوانين الصحة والسلامة، أو مشكلات تتعلق بالصلاحية للسكن أو عدم إصلاح المباني، أو انتهاكات الحقوق بموجب عقد إيجار. جميع المستأجرين\* محميون من هذا النوع من الانتقام بموجب القانون. من المفترض أن يقوم المالك بالانتقام في حالة:

- في غضون عام واحد من شكوى المستأجر، يغير المالك إلى حد كبير شروط عقد الإيجار الخاص بالمستأجر. ويشمل ذلك: رفض الاستمرار في الاستئجار لك؛ أو عدم تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء عقد الإيجار؛ أو عرض عقد إيجار جديد مع زيادة غير معقولة في الإيجار.
- في غضون عام واحد من تقديم شكوى بحسن نية، يرفع المالك قضية إخلاء ضدك. إذا أبلغت المحكمة بأنك قدمت مثل هذه الشكوى في غضون عام واحد من إجراءات الإخلاء، فإن القانون يلزم المالك بإثبات أن الإخلاء ليس انتقامياً. سيتم إنهاء إجراءات الإخلاء إذا فشل المالك في إثبات أن الإخلاء لم يكن انتقامياً.

\* يشمل جميع المستأجرين باستثناء الذين يعيشون في مساكن يسكنها مالكوها بأقل من أربع وحدات.

يتعرض الملاك الذين ثبت أنهم  
قاموا بالانتقام بشكل غير قانوني ضد  
المستأجرين لغرامات ورسوم.

# إجراءات حماية المستأجرين في الوحدات ثابتة الإيجار والخاضعة للتنظيم الإيجاري

يحظر على الملاك مضايقة المستأجرين الذين يعيشون في شقق خاضعة للتنظيم الإيجاري أو ثابتة الإيجار. بموجب قوانين تنظيم الإيجارات في ولاية نيويورك، يتم تعريف المضايقة على أنها سلوك من قبل المالك يتدخل بشكل مباشر أو غير مباشر في خصوصيتك وراحتك وتمتلك بمسكنك أو يهدف إلى التدخل فيه.

• إذا كنت تعيش في شقة ثابتة الإيجار أو خاضعة للتنظيم الإيجاري، فيمكنك رفع شكوى إلى إدارة الإسكان وتجديد المجتمعات المحلية (HCR) في ولاية نيويورك على الرقم (866) 275-3427 ((866) ASK-DHCR (866) أو عن طريق زيارة [nyshcr.org](http://nyshcr.org).

- تخضع الشقة للتنظيم الإيجاري إذا تم شغلها باستمرار من قبل المستأجر منذ 1 تموز / يوليو 1971 وتم تشييد المبنى قبل 1 شباط / فبراير 1947.
- في معظم الحالات، يتم تثبيت إيجار شقة إذا كانت في مبنى تم تشييده قبل 1 كانون الثاني / يناير 1974 وكان المبنى يحتوي على ست وحدات أو أكثر.

انظر الصفحة 8 و 9 في هذا المنشور  
للحصول على مصادر إضافية.

# إجراءات حماية إضافية للمستأجرين في مدينة نيويورك

يُعرّف قانون صيانة الإسكان في مدينة نيويورك المضايقة بأنها فعل أو إغفال من قبل المالك يتسبب أو يهدف إلى التسبب في مغادرة منزلك أو التنازل عن حقوقك كمستأجر. **بموجب هذا القانون لا يجوز للمالك:**

استخدام القوة أو التهديد باستخدام القوة ضد المستأجر؛

تدمير ممتلكات المستأجر؛

تقديم معلومات خاطئة أو مضللة عن علم حول ما إذا كانت الوحدة ثابتة الإيجار أو خاضعة للتنظيم الإيجاري؛

توقيف الخدمات الأساسية، مثل التدفئة أو المياه الساخنة؛

عدم القيام بتصحيح الظروف الخطرة أو تأخيرها بما في ذلك العفن أو الدهان الذي يحتوي على الرصاص أو الغبار والحطام؛

الشهادة كذبًا أن حالة خطرة قد تم تصحيحها؛

بدء إجراءات قضائية لا أساس لها ضد المستأجر؛

تغيير القفل إلى الباب الأمامي الخاص بالمستأجر دون إعطاء المستأجر مفتاحًا جديدًا؛

رفض عرض أو تجديد عقود الإيجار للمستأجرين لإخراجهم من وحدتهم.

## عمليات عرض الشراء في مدينة نيويورك

يحق للمالك أن يقدم لك المال أو أي شيء ذي قيمة مقابل مغادرة منزلك. ومع ذلك، يجب على المالك في مدينة نيويورك اتباع قواعد معينة عند عرض الشراء، وإلا يمكن اعتباره مضايقة من الناحية القانونية.

### في مدينة نيويورك، إذا اتصل بك مالك العقار بشأن عرض الشراء، فيجب عليه كتابة العرض ويجب أن يتضمن العرض:

الغرض من الاتصال؛

أن الاتصال تم من قبل المالك أو نيابةً عنه؛

أن لديك الحق في استشارة محام للحصول على مشورة قانونية بشأن عرض الشراء؛

أنه يمكنك رفض عرض الشراء والاستمرار في العيش في منزلك؛

أنه يمكنك إخطار المالك خطيًا بأنك لا تريد أن يتم الاتصال بك بشأن عرض عرض الشراء. بعد تلقي هذا الإشعار، لا يجوز للمالك الاتصال بك مرة أخرى بشأن عرض الشراء لمدة 180 يومًا، ما لم تمنحه إذنًا خطيًا أو منحه المحكمة الإذن للقيام بذلك؛

معلومات إضافية حول الإجراءات المحلية؛

بيان يؤكد أن الحصول على عرض الشراء قد يعني أنك بحاجة إلى الانتقال إلى حي مختلف، وأن وضعك الشخصي (العمل، تاريخ الائتمان) قد يؤثر على قدرتك على استئجار شقة أخرى.

## يعتبر ما يلي من المضايقات إذا كان المالك:

- لم يتم بإعطائك عرض الشراء كتابةً؛
- يمنحك عرض الشراء خطياً، لكن العرض لا يتضمن جميع المعلومات المطلوبة؛
- يتصل بك بشأن عرض الشراء في غضون 180 يوماً من إخطارهم بأنك لا تريد أن يتم الاتصال بك.

## من المضايقات أيضاً، أثناء الاتصال بك بشأن عرض الشراء، إذا كان المالك:

- يهددك أو يخيفك؛
- يستخدم لغة بذيئة؛
- يتصل بك بشكل متكرر بطريقة تهدف إلى مضايقتك؛
- يتصل بك في ساعات غير معتادة؛
- يتصل بك في العمل لمناقشة عرض الشراء دون إذن كتابي مسبق منك؛ أو
- يقدم معلومات خاطئة عن علم أو يحرف المعلومات.

# إنفاذ حقوقك في مدينة نيويورك

يمكن للمستأجرين الذين يعيشون في مدينة نيويورك والذين يعتقدون أنهم يتعرضون لمضايقات من قبل المالك (بما في ذلك عروض الشراء غير القانونية) رفع دعوى بسبب التعرض للمضايقة في محكمة الإسكان بمدينة نيويورك. يُعرف هذا عمومًا باسم "إجراء HP".

## كيفية القيام بإجراء HP:

1. انتقل إلى المحكمة المدنية في منطقتك وانتقل إلى نافذة موظف HP لقسم الإسكان. سيوفر الموظف النماذج اللازمة لبدء إجراءات HP، بما في ذلك "أمر إظهار السبب الذي يوجه تصحيح الانتهاك والنتائج بشأن المضايقات والأمر التقييدي".

« عند ملء هذا النموذج، تأكد من سرد كافة أعمال المضايقات التي قام بها المالك. اطلب صفحات إضافية إذا لزم الأمر. يمكنك أيضًا إدراج معلومات حول الإصلاحات المطلوبة في شقتك.

« تفضل بزيارة: [nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml](https://nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml) للعثور على المحكمة في مقاطعتك.

2. لرفع إجراء HP، يجب عليك دفع رسوم. إذا لم يكن لديك ما يكفي من المال لتغطية هذه التكلفة، فيمكنك أن تطلب من الموظف ملء طلب الإعفاء من الرسوم.

« يمكن أيضًا العثور على نموذج الطلب هنا:

[nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf](https://nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf)

3. سوف يرسلك الموظف إلى القاضي الذي سيقدم لك تعليمات حول كيفية إرسال أوراق المحكمة إلى مالك العقار (تأكد من أن لديك عنوان المالك معك).

« يمنحك القاضي أيضًا موعدًا للمحكمة.

« من المهم ألا يفوتك موعد المحكمة وأن تحضر معك جميع الأدلة على المضايقات، بما في ذلك الشهود، عندما تذهب إلى المحكمة.

4. إذا قرر القاضي أن المالك قد تورط في مضايقات، فيمكنه أن يأمر المالك بالتوقف عن مضايقتك وقد يفرض عقوبة مدنية تتراوح من 1000 دولار إلى 10000 دولار. إذا تبين سابقاً أن المالك قد قام بمضايقتك خلال السنوات الخمس الماضية، فقد يتم فرض عقوبات مدنية على المالك تبدأ من 2000 دولار.

### ⚠️ تحذير:

إذا قرر القاضي أن قضيتك غير مقنعة، فيمكن للمالك أن يطلب من القاضي أن يجعلك تدفع أتعاب المحامي.



يمكن العثور على معلومات إضافية، بما في ذلك مقطع فيديو حول عملية التماس HP، على

[nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml](https://nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml)

## المصادر لجميع سكان نيويورك

### للمساعدة في العثور على محام

- قد تكون مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية مجانية. لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً أم لا، تفضل بزيارة [lawhelpny.org](http://lawhelpny.org).
- يمكن غير المؤهلين للحصول على مساعدة مجانية العثور على إحالة من خلال نقابة المحامين المحلية. تفضل بزيارة صفحة إحالة المحامين الخاصة بنقابة المحامين بولاية نيويورك على [nysba.org/lawyerreferral/please](http://nysba.org/lawyerreferral/please) أو الموقع الإلكتروني الخاص بنقابة المحامين في المقاطعة.

### المصادر الإضافية

- للحصول على مصادر إضافية تتعلق بقضايا المالك والمساعدة في الإخلاء، يمكن للمستأجرين أيضاً زيارة [nyhousingsearch.gov/resources.html](http://nyhousingsearch.gov/resources.html)

# مصادر لمدينة نيويورك

تتوفر مصادر إضافية للمستأجرين الذين يعيشون في مدينة نيويورك:

إدارة الحفاظ على الإسكان وتطويره في مدينة نيويورك  
وحدة مكافحة مضايقة المستأجرين (TAHU)

يقبل تقارير مضايقة المستأجرين.

اتصل على الرقم 311

إدارة المباني في مدينة نيويورك  
مكتب محامي المستأجرين (OTA)

يحق مكتب محامي المستأجرين (OTA) في الشكاوى المتعلقة  
بتشييد المباني وتقدم توصيات لإصدار أوامر إيقاف العمل لحماية  
السكان.

(212) 393- 2949

قد ترغب أيضًا في الاتصال بمقدم خدمات قانونية. يوفر قانون  
الوصول الشامل للخدمات القانونية في مدينة نيويورك مساعدة  
قانونية مجانية للمستأجرين المؤهلين لقضايا الإسكان. لمعرفة المزيد  
حول معايير الأهلية، يمكن للمستأجرين الاتصال على الرقم 311 وطلب  
خدمات HRA القانونية.

تتوفر معلومات إضافية، بما في ذلك قائمة بمقدمي الخدمات  
القانونية في مدينة نيويورك، على

[www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page](http://www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page)



مكتب المدعي العام لولاية نيويورك  
ليتيشا جيمس

[ag.ny.gov](http://ag.ny.gov)