صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 14 تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة

نظرة سريعة

تصف حقوق المستأجر في الحصول على تخفيض الإيجار في حالة معاناته من تخفيض في الخدمات المقدمة للشقة أو المقدمة للمبنى ككل.

التعريفات

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): تعد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع إحدى وكالات ولاية نيويورك التي تستثمر في المجتمعات، وتحافظ وتحمي السكن ميسور التكلفة وتطبق قوانين الولاية الخاصة بالتحكم في الإيجار وتثبيته.

تثبيت الإيجار: القواعد التي توفر وسائل حماية للمستأجرين بخلاف القيود الموضوعة على مبلغ الإيجار. يحق للمستأجرين الحصول على الخدمات المطلوبة، وتجديد إيجارهم، وعدم طردهم من المنزل إلا في الحالات التي يسمح بها القانون. يجوز تجديد عقود الإيجار لمدة سنة أو سنتين، بحسب اختيار المستأجر.

الملخص والنقاط البارزة

يجوز للمستأجر الذي يحصل على خدمة منخفضة في شقة فردية أو في المبنى أن يقدم شكوى مستخدمًا النموذج المخصص لذلك.

العملية	• تفحص شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الشكاوى التي تردها وتوثقها، وتقدم نسخة منها للمالك، كما يجوز لها التحقق من الحالات الموصوفة. • سوف تُصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمرًا كتابيًّا يمكن أن يقلل القيمة الإيجارية ويأمر بإجراء الإصلاحات.
مدد تخفيض الإيجار	• يطبق تاريخ السريان بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار بأثر رجعي حتى اليوم الأول من الشهر التالي لإخطار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المالك بالشكوى. بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، يكون تاريخ السريان هو اليوم الأول من الشهر التالي لصدور الأمر. • في الغالب يكون مبلغ تخفيض الإيجار بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار هو تعديل إرشاد عقد الإيجار التي تم تحصيلها مؤخرًا. بالنسبة لمستأجر الشقق الخاضعة للتحكم، يكون المبلغ عبارة عن دولار واحد تحدده شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). • بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، لن يتم إصدار أمر استعادة القيمة الإيجارية إلا بعد تصحيح كل الخدمات المدرجة في أمر تخفيض الإيجار. بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار، يمكن إصدار أوامر استعادة إيجار جزئية.

رقم 14 تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة

حقوق المستأجر عندما لا يلتزم المالك بالخدمات

من المستحسن أن يقوم المستأجر الذي يحصل على خدمة منخفضة في شقة فردية أو في المبنى بالتواصل مع مالك العقار كتابيًّا في البداية، كما هو موضح في الفقرة التالية. إذا لم يؤدِّ تقديم إخطار كتابي لحل المشكلة، يجوز للمستأجر تقديم شكوى لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

يجوز للمستأجر بالنسبة للشكاوى الفردية أن يستخدم "نموذج تخفيض الإيجار بناء على الخدمات المخفضة - شقة فردية" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع DHCR رقم RA-81) من أجل تقديم شكوى بشأن أوضاع الشقة. يجوز أيضًا تقديم الشكوى عبر الإنترنت على الرابط www.hcr.ny.gov. بالنسبة للشكاوى المتعلقة بانخفاض الخدمات في كامل المبنى، يجوز للمستأجر أو من يمثله تقديم "طلب تخفيض الإيجار بناء على الخدمات المخفضة في كامل المبنى" (نموذج شبعة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RA-84). يجوز للمستأجر إرفاق نسخة من الخطاب الذي أرسله للمالك أو الوكيل مع إثبات الإرسال بالبريد أو التسليم (مثل: شهادة الإرسال بالبريد، أو شهادة الاستلام بالبريد أو إيصال موقع من المالك أو الوكيل بإقرار التسليم الشخصي).

سوف يتم التعامل مع أي شكوى مقدمة إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ترد بها أي حالة من هذه الحالات الطارئة بالأولوية القصوى وستُراجع في أسرع وقت ممكن، سواء أقُدِّمت عبر الإنترنت أم باستخدام طلب ورقي. ظروف الحالات الطارئة هي: أمر طرد (إخطار مدته 5 أيام)، أو حريق (إخطار مدته 5 أيام)، أو عدم وجود مياه في الشقة، أو عدم وجود حمام يعمل على نحو سليم، أو انهيار السقف أو الحوائط أو شروعها في الانهيار، أو انهيار الأرضية، أو عدم وجود وسائل تدفئة/ماء ساخن في الشقة بالكامل (يستدعي حدوث مخالفة)، أو كون قفل باب الشقة الأمامي مكسورًا أو لا يعمل، أو عدم عمل المصاعد، أو عدم وجود كهرباء في الشقة بالكامل، أو (عدم عمل) نافذة الهروب في حالة الحرائق، أو تسريب المياه (مياه مستمرة، غرق التجهيزات الكهربائية في الماء)، أو كسر زجاج النافذة (ليس مشروخًا)، كسر/عدم صلاحية سلالم الهروب في حالات الحرائق، أو كسر مكيف الهواء (موسم الصيف). **بالنسبة للشكاوى المقدمة ورقيًّا، من المستحسن أن يستخدم المستأجرون نموذجًا منفصلًا من نماذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مع أي حالات تسبب مشكلات وغير مدرجة في قائمة ظروف الحالات الطارئة.**

الإجراءات المتبعة عند تقديم شكوى الخدمات المنخفضة

1. سوف تفحص شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) هذه الطلبات وتوثقها وترسل إقرارًا به رقم التوثيق/ الشكوى للمستأجر (المستأجرين).

2. يعتمد الإطار الزمني لرد المالك على طبيعة الشكوى. تُرسَل نسخة من شكوى/ طلب المستأجر للمالك ويُعطى المالك مهلة زمنية محددة للرد. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع في كل الأحوال أن تمنح المالك تمديدًا معقولًا لوقت الرد.

3. إذا كانت إجابة المالك مناسبة للقرار، يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن تُرسل نسخة للمستأجر الذي يحصل بدوره على مهلة زمنية للرد. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع أن تحدد موعدًا لإجراء فحص أثناء عملية مراجعة الطلب.

4. إذا وضح الدليل عدم التزام المالك بالخدمات المطلوبة، فبإمكان شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إصدار أمر كتابي يوجه المالك لاستعادة الخدمات وتقليل القيمة الإيجارية للشقة. سوف يظل هذا الأمر ساريًا حتى يتقدم المالك لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ويحصل على أمر استعادة الإيجار الذي يثبت استعادة الخدمات. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عدم إصدار أمر متعلق بالعناصر التي لم ترد في شكوى المستأجر.

حقوق المستأجر عندما لا يلتزم المالك بأمر تخفيض الخدمة الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)

إذا لم يستعد المالك الخدمات و/أو يصحح الظروف الخاصة في غضون 30 يومًا بعد تاريخ إصدار الأمر، يجوز للمستأجر تقديم "تأكيد المستأجر على عدم الالتزام" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR رقم RA-22.1)، وذلك لطلب البدء في إجراءات الالتزام. كما يُسمح للمستأجر بتقليل القيمة الإيجارية الخاصة به وفقًا للأمر الصادر.

الإجراءات المتبعة في حالة عدم حصول المالك على حق الوصول إلى الشقة من أجل إجراء الإصلاحات

إذا حاول المالك ولكن لم يتمكن من الحصول على حق الوصول للشقة السكنية المعنية من أجل تصليح الخدمة أو العطل الحادث للمعدات، ففي هذه الحالة يجب على المالك التصريح بذلك في الرد الخاص به. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بمجرد استلام الرد أن توجِّه أحد المفتشين لكي يذهب مع المالك أو وكيل المالك إلى الشقة السكنية وتحدِّد تقديم حق الوصول من عدمه. حتى يتسنى لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تنسيق عملية الفحص، يجب على المالك الإشارة إلى حرمانه من حق الوصول في الرد الذي يقدمه للشعبة ويجب عليه إرفاق نسخ من الخطابين المرسلين للمستأجر من أجل المحاولة لترتيب إمكانية دخول الشقة. يجب إرسال كل خطاب عبر البريد قبل تاريخ دخول الشقة بثمانية أيام على الأقل، ويجب إرساله باستخدام البريد المسجل وطلب إيصال إعادة. قد يُسمَح ببعض الاستثناءات على متطلبات الفحص هذه وذلك طبقًا لظروف الحالات الطارئة، أو متى تواجدت ظروف خاصة، أو بموجب أمر قضائي.

سوف تُرفَض شكوى الخدمة التي قدمها المستأجر أو سيُمنَح طلب استعادة الإيجار للمالك إذا لم يقدم المستأجر حق الوصول في الوقت المحدد من قبل شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) وذلك من أجل إجراء الفحص.

الآثار المترتبة على أمر تخفيض الإيجار الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بشأن مستأجر الشقق الخاضعة للتحكم وتثبيت الإيجار

1. يطبق تاريخ السريان بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار بأثر رجعي حتى اليوم الأول من الشهر التالي لإخطار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المالك بالشكوى. بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، يكون تاريخ السريان هو اليوم الأول من الشهر التالي لصدور الأمر.

2. في الغالب يكون مبلغ تخفيض الإيجار بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار هو تعديل إرشاد عقد الإيجار التي تم تحصيلها مؤخرًا **(راجع المثال رقم 1 أدناه)**. بالنسبة لمستأجر الشقق الخاضعة للتحكم، يكون المبلغ عبارة عن دولار واحد تحدده شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) **(راجع المثال رقم 2 أدناه)**.

3. يَحْظُر الأمر أي زيادات أخرى على القيمة الإيجارية بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، وذلك حتى تُصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمر استعادة الإيجار. يجب على المستأجرين والمالكين مراجعة أمر تخفيض الإيجار لتحديد ما إذا كان تحصيل الزيادات نظير زيادة إيجار تحسينات المبنى و/أو نظير زيادة إيجار تحسينات الشقة قد تأثر. (انظر صحيفة الوقائع ذات الصلة رقم 35.)

   بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار، عامة لا يمنع الأمر الزيادات المطبقة على الحد الأقصى للإيجار مستحق التحصيل (MCR). يجوز منع هذه الزيادات فقط في حالة إثبات الأمر لتخفيض خدمة أساسية. تُعرَّف الخدمات الأساسية بأنها التدفئة خلال الجزء من العام الذي يتطلبه القانون، والماء الساخن، والماء البارد، وخدمات المشرف، وصيانة وسائل حماية باب المدخل والباب الأمامي (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر؛ القفل والجرس الطنان)، وجمع القمامة، وخدمة المصاعد، والغاز، والكهرباء وخدمات المرافق الأخرى، المقدمة للعامة والمطلوبة في الأماكن الخاصة و"الخدمات الأخرى التي من شأن عدم تقديمها و/أو صيانتها أن يشكِّل خطرًا على حياة أو سلامة المستأجر أو المستأجرين أو قد تضر بصحتهم". يجب على المستأجرين والمالكين مراجعة أمر تخفيض الإيجار لتحديد ما إذا كان تحصيل الزيادات نظير زيادة إيجار تحسينات المبنى و/أو نظير زيادة إيجار تحسينات الشقة قد تأثر. (انظر صحيفة الوقائع ذات الصلة رقم 35.)

4. بالنسبة لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، لن يُصدَر أمر استعادة القيمة الإيجارية إلا بعد تصحيح كل الخدمات المُدرَجة في أمر تخفيض الإيجار. بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار، يمكن إصدار أوامر استعادة إيجار جزئية. بإمكان المُلَّاك الذين يريدون تقديم طلب للحصول على استعادة الإيجار استخدام النموذج RTP-19. يتوفر هذا النموذج أيضًا على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov.

أمثلة

مثال رقم 1

1. حصلت السيدة Williams، وهي مستأجر لشقة خاضعة لتثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، أمر تخفيض الإيجار بسبب نافذة مكسورة في 23 نوفمبر 2023. بدأ العمل بهذا الأمر في 1 سبتمبر 2023.
2. لديها عقد تجديد إيجار سارٍ بدأ في 1 أغسطس 2023 مقابل إيجار بقيمة 2100 دولارًا أمريكيًّا (2000 دولار + 100 (5.00%)). قبل تطبيق زيادة إرشاد تجديد عقد الإيجار هذه كانت قيمة إيجارها 2000 دولار أمريكي.
3. وفي 1 ديسمبر 2023 سوف تُخفَّض القيمة الإيجارية للسيدة Williams لتصبح 2000 دولار أمريكي بدءًا من 1 سبتمبر 2023. إذا لم يقدم المالك التماس المراجعة الإدارية (PAR)، فسوف يكون مدينًا للسيدة Williams بمبلغ 100 دولارًا أمريكيًّا ترد نظير كل شهر من الأشهر الثلاثة؛ سبتمبر، وأكتوبر، ونوفمبر، يبلغ إجمالي المبلغ 300 دولارًا أمريكيًّا. لا يكون تحصيل المبلغ المستحق نظير الأشهر الثلاثة على الفور في حالة تقديم المالك التماس المراجعة الإدارية (PAR)، ومع ذلك يُخفَّض الإيجار ليصبح 2000 دولار أمريكي.

مثال رقم 2

1. حصلت السيدة Cohen، وهي مستأجر لشقة خاضعة للتحكم في الإيجار، أمر تخفيض الإيجار بسبب نافذة مكسورة في 15 أكتوبر 2023. إجمالي الحد الأقصى للإيجار مستحق التحصيل (MCR) لصالحها 1650 دولارًا أمريكيًّا.
2. ينص الأمر على تخفيض الإيجار بمبلغ 8 دولارات.
3. وفي 1 نوفمبر 2023 سوف تُخفَّض القيمة الإيجارية للسيدة Cohen لتصبح 1642 دولارًا أمريكيًّا (1650 دولارًا - 8 دولارات). لا يسري الأمر بأثر رجعي؛ لذا ليس من حقها استرداد مبالغ الأشهر الماضية.

يجوز للمُلَّاك والمستأجرين تقديم شهادات من مهندس أو مهندس معماري معتمد لدعم شكواهم أو ردودهم أو طلباتهم

راجع بيان السياسة رقم 1-96، شهادة الأطراف الخارجية للحصول على مناقشة كاملة. بصورة أساسية يمكن تفنيد الشهادة التي قدمها المالك التي تفيد تصحيح هذه الظروف، وذلك من خلال تقديم المستأجرين بيانًا صادرًا على الأقل من 51% من المستأجرين المشتكين تفيد استمرار تواجد هذه الظروف أو من خلال تقديم المستأجر لشهادة معارضة صادرة من مهندس أو مهندس مدني معتمد.

المصادر

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك
لوائح حماية المستأجر
لوائح الإيجار والطرد في مدينة نيويورك
لوائح الإيجار والطرد في ولاية نيويورك

المواد ذات الصلة

صفحة الوقائع 3 رقم

الخدمات الأساسية والمطلوبة

للحصول على المزيد من المعلومات والمساعدة، يمكنك زيارة مكتب إيجار بورو *(Borough Rent Office)*.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601