صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 5 تأجير الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار الشاغرة

نظرة سريعة

تصف صفحة الوقائع هذه الأشياء التي تتوقعها عندما يقوم أحد الأفراد بتأجير شقة خاضعة لتثبيت الإيجار لأول مرة.

التعريفات

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

تحسينات الشقق الفردية (IAIs): عندما يركِّب المالك جهازًا جديدًا أو يُجري تحسينات على الشقة يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI).

التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCIs): هي التحسينات التي تتم على نطاق المبنى بالكامل؛ مثل الغلايات، والنوافذ، والأسقف.

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. بإمكان المستأجر اختيار تجديد عقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين.

الملخص والنقاط البارزة

عندما يقوم أحد الأشخاص بتأجير شقة خاضعة لتثبيت الإيجار لأول مرة، ففي هذه الحالة يوقِّه المالك والمستأجر "عقد إيجار عقار شاغر". يكون هذا هو عقد الإيجار بين المالك والمستأجر الذي ينص على شروط وأحكام الإيجار. ويشتمل على مدة الإيجار، وحقوق ومسؤوليات المستأجر والمالك.

العملية	• يسمح قانون تثبيت الإيجار للمستأجر الجديد (المسمى أيضًا "مستأجر العقار الشاغر") باختيار كون مدة عقد الإيجار سنة أو سنتين. • قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، الذي سرى العمل به في 14 يونيو 2019، يمنع المُلَّاك من إزالة القيود المفروضة على الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار عندما يترك المستأجرون الشقق. • ألغى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) المعدل القانوني للأماكن الشاغرة، ولا يسمح لمجالس إرشادات الإيجار بوضع معدل منفصل للأماكن الشاغرة.
أسباب زيادات الإيجار	• قد يحق للمالك زيادات على الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAIs) والتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCIs) التي أُجريت على الشقق الشاغرة.
القواعد الأخرى	• لا يجوز تحصيل زيادات الإيجار عن عقود تأجير الأماكن الشاغرة فيما إذا كان أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقليل الإيجار نظير الخدمات المخفضة ساريًا. • إذا كانت الشقة شاغرة أو أصبحت شاغرة أثناء انتظار المالك الموافقة على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، ففي هذه الحالة يجب على المالك إخطار أي مستأجر جديد بشأن التحسينات المخطط إجراؤها.

رقم 5 تأجير الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار الشاغرة

عندما يقوم أحد الأشخاص بتأجير شقة خاضعة لتثبيت الإيجار لأول مرة، ففي هذه الحالة يوقِّع المالك والمستأجر عقد إيجار عقار شاغر. يكون هذا هو عقد الإيجار بين المالك والمستأجر الذي ينص على شروط وأحكام الإيجار، ويشتمل على مدة الإيجار، وحقوق ومسؤوليات المستأجر والمالك. يسمح قانون تثبيت الإيجار للمستأجر الجديد، المسمى أيضًا مستأجر العقار الشاغر، باختيار كون مدة عقد الإيجار سنة أو سنتين.

ألغى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 والذي سرى العمل به في 14 يونيو 2019 المعدل القانوني للأماكن الشاغرة ولا يسمح لمجالس إرشادات الإيجار بوضع معدل منفصل للأماكن الشاغرة. توضح التغييرات التي تم إدخالها على لوائح الإيجار اعتبارًا من 8 نوفمبر 2023 أيضًا أن تعديلات إرشادات الإيجار لمدة عام أو عامين الصادرة عن مجلس إرشادات الإيجار يجب أن تنطبق على كل من عقود إيجار الشقق الشاغرة وعقود التجديد. لا يمكن إضافة أكثر من تعديل إرشادي واحد إلى الإيجار في السنة التقويمية لعقد إيجار الشقق الشاغرة. تخضع تعديلات إرشادات تجديد عقد الإيجار لقيود تعديل إرشادي واحد في نفس السنة الإرشادية. تبدأ السنة الإرشادية في 1 أكتوبر وتنتهي في 30 سبتمبر التالي. يجوز أيضًا إضافة الزيادات المؤقتة القانونية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتحسينات الشقق الفردية (IAI) على القيمة الإيجارية. توجد معدلات إرشادات عقد الإيجار الحديثة في صفحة وقائع شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم 26.

يجب أن يتلقى المستأجر، الذي لديه عقد إيجار، إضافة/ملحقًا لعقد الإيجار الخاضع لتثبيت الإيجار ينص على كيفية حساب القيمة الإيجارية ويؤكد على توافق أي زيادات مع قانون تثبيت الإيجار والتشريع. يجب أن تحتوي الإضافة/الملحق الذي استكمله المالك على جميع البيانات المتعلقة بطرق حساب زيادة القيمة الإيجارية مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). كما يجب أن تحتوي الإضافة/الملحق على إشعار يخبر مستأجري العقار الشاغر بحقهم في طلب مستندات من المالك توضح وتدعم زيادات تحسينات الشقق الفردية (IAI)، سواء وقت تنفيذ عقد الإيجار أو في غضون 60 يومًا من تاريخ تنفيذه.

يسمح البند 610 من قانون تمويل الإسكان الخاص (PHFL) الذي بدأ سريانه في 15 من ديسمبر 2022 لمُلاك العقارات الميسورة التكلفة بتحصيل القيم الإيجارية الفعلية الأعلى من القيم الإيجارية القانونية، في حالة استيفاء الشرطين الآتيين، أولهما إصدار موافقة خاصة على ذلك في اتفاق تنظيمي جديد أو مُعدّل بواسطة وكالة بلدية أو تابعة للولاية أو طرف آخر مُعيَّن قانونيًا، وتوفير البرنامج الحكومي لإعانة الإيجار لتلك الشقة. لمزيد من التفاصيل، يُرجَى الاطلاع على إخطار شُعبة الإسكان والتجديد المجتمعي (DHCR) رقم (RA-LR3). أحيانًا ما تُقدم إعانة الإيجار للمُلّاك دون اتفاق تنظيمي رئيسي بلدي أو تابع للولاية خاص بالمشروع. كذلك، قد لا يخوّل الاتفاق التنظيمي تحصيل الإيجارات الأعلى على وجه التحديد، وذلك فيما يتصل بالإعانات الإيجارية بجميع أنواعها أو أنواع محددة منها. لا تثبت أي من هذه الظروف إمكانية تحصيل الإيجار الفعلي الأعلى من الإيجارات القانونية المثبتة. على المُلاك إدراك أن مثلاً برنامج معونات منع فقدان المأوى العائلي وطرد العائلات منه (FHEPS) أو قسيمة اختيار المسكن ذات الصلة بالبند الفردي 8 لا تؤهل لتحصيل الإيجار الفعلي الأعلى دائمًا.

هناك بعض الحالات الأخرى يمكن استخدام طرق مختلفة بها من أجل إنشاء إيجارات لأماكن شاغرة.

1. إذا كانت الشقة شاغرة أو معفاة مؤقتًا بناء على تاريخ الأساس ولمدة سنة أو أكثر قبل هذا التاريخ، فقد يحق للمالك الحصول على زيادات الإيجار التالية: زيادات إرشاد الإيجار لسنتين متتاليتين مقابل كل سنتين إضافيتين كانت الشقة شاغرة فيها بداية من وقت إخلاء آخر مستأجر مثبت الإيجار حتى توقيع عقد الإيجار المعني، وأي زيادات قانونية أخرى مثل التحسينات الرئيسية الكبيرة وأي تحسينات للشقق الفردية أجريت قبل سكن المستأجر المعني في الشقة.

2. عندما يقوم المالك بإنشاء مسكن سكني في مساحة كانت تستخدم سابقًا لأغراض غير سكنية، قد تجد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن المسكن السكني الناتج لم يكن موجودًا في التاريخ الأساسي المعمول به. مثل هذه النتيجة قد تمنح المالك الحق في فرض رسوم على السوق أو "الإيجار الأول"، مع مراعاة القيود الإرشادية لتعديلات الإيجار المستقبلية.

3. عندما يتم دمج شقتين، أحدهما على الأقل خاضعة لتثبيت الإيجار، لإنشاء شقة جديدة، فإن الشقة الجديدة الناتجة تخضع لتثبيت الإيجار والإيجار التشريعي لهذه الشقة هو الإيجارات المجمعة للشقتين الأصليتين. عند زيادة أبعاد الشقة أو نقصانها فإن الإيجار الأول بعد ذلك يجب أن يزيد أو ينقص بنفس نسبة التغير في الأبعاد.

عندما يركِّب المالك جهازًا جديدًا أو يجري تحسينات على الشقة يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). لا يشترط الحصول على موافقة كتابية من أجل التحسينات وزيادة القيمة الإيجارية للشقة الشاغرة، ولكن لا يشترط قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) إخطار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من خلال النموذج الذي تصدره شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رسميًّا.

بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، تُحَد إمكانية زيادة القيمة الإيجارية في المباني التي بها 35 وحدة سكنية أو أقل نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) بنسبه 1/168 من تكلفة التحسينات. تُحَد إمكانية زيادة القيمة الإيجارية في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة سكنية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) بنسبة 1/180 من تكلفة التحسينات.

لا يجوز تحصيل أكثر من ثلاث زيادات مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI) في خلال مدة 15 عامًا وكما لا يجوز أن يتجاوز إجمالي تكلفة التحسينات المؤهلة لزيادة القيمة الإيجارية عن 15000 دولار أمريكي.

بناءً على تعديلات تشريع الإيجار في 2014، لا يجوز تحصيل زيادات الإيجار عن عقود تأجير الأماكن الشاغرة فيما إذا كان أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقليل الإيجار نظير الخدمات المخفضة ساريًا.

بموجب المادة 2018.1-27 من تشريع الحفاظ على الإسكان بمدينة نيويورك الذي دخل حيز التنفيذ بمدينة نيويورك في 30 أغسطس 2010، يجب على المالك تقديم إخطار لكل مستأجر يوقع على عقد إيجار شقة شاغرة ويكون هذا الإخطار من المطبوعات الرسمية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) يجب أن يوضح هذا الإخطار سجل الإصابة ببق الفراش لهذا العقار في العام السابق. لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إخطار ينشر رسميًّا - "إخطار للمستأجر يفصح عن سجل الإصابة ببق الفراش" (DBB-N). بالنسبة لمستأجري الشقق الشاغرة التي لا تخضع لتثبيت القيمة الإيجارية، يُقدَّم هذا الإخطار (DBB-N) للمستأجر. بالنسبة لمستأجري الشقق الشاغرة الخاضعة لتثبيت القيمة الإيجارية، سوف تطلب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من المُلَّاك إرفاق هذا الإخطار (DBB-N) بملحق عقد الإيجار الخاضع لتثبيت القيمة الإيجارية وتقديمه مع الملحق ونسخة من عقد الإيجار للمستأجر الجديد. يجوز للمستأجر الذي لا يحصل على سجل كامل للإصابة ببق الفراش أن يقدم "شكوى المستأجر لعدم إفصاح المالك عن سجل الإصابة ببق الفراش" (نموذج DBB-NO).

إذا كانت الشقة شاغرة أو أصبحت شاغرة أثناء البت في الطلب المقدم لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من أجل زيادة القيمة الإيجارية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، ففي هذه الحالة يجب على المالك إخطار أي مستأجر جديد بأسس الطلب السابق المقدم، وأنه سوف تُزاد القيمة الإيجارية في حالة الموافقة على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). سوف يؤدي عدم إرفاق إخطار زيادة القيمة الإيجارية المتوقعة هذا لعقد إيجار الشقة الشاغرة إلى عدم الموافقة على زيادة القيمة الإيجارية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) لهذه الشقة أثناء مدة عقد الإيجار.
سوف يخضع أي مالك يحصِّل هذه الزيادات دون هذا الإخطار لعقوبات الإيجار غير المستحق.

بند الإخطار المقبول بالتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في عقد الإيجار للشقة الشاغرة هو الذي ينص على "تم تقديم طلب زيادة القيمة الإيجارية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة في الحافظة رقم _____ لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناءً على الأعمال التالية: _____. في حالة إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لأمر يمنح زيادة القيمة الإيجارية، سوف تتم زيادة القيمة الإيجارية الواردة في هذا العقد وفقًا لذلك".

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