



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 4 تجديد عقد الإيجار للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

نظرة سريعة

توضح صفحة الوقائع هذه السياسات الخاصة بتجديد عقود الإيجار للمستأجرين الذين يرغبون في الاستمرار في الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار.

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.

مجلس إرشادات الإيجار (RGB): كل بلدية تشرع تثبيت الإيجار تنشئ مجلس إرشادات الإيجار (RGB) الذي يضع بدوره المعدلات المسموح بها لزيادة قيمة الإيجار في الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار.

تثبيت الإيجار: القواعد التي توفر وسائل حماية للمستأجرين بخلاف القيود الموضوعية 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 للمستأجرين الاختيار ما بين تجديد عقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين وفقاً للمعدل الذي حدده مجلس إرشادات الإيجار المحلي. يجب أن يقدم المالك تجديد عقد الإيجار على أحد نماذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، أو على صورة طبق الأصل معتمدة من نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). فيما يلي طريقة تجديد عقد الإيجار.

<p>العملية</p> <ul style="list-style-type: none">• في مدينة نيويورك، يجب على المالك إرسال نموذج تجديد عقد الإيجار لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم (RTP-8) عبر البريد أو تسليمه يدوياً بيد في مدة تتراوح من 90 يوماً وحتى 150 يوماً قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي.• خارج مدينة نيويورك، يجب على المالك توقيع وتسجيل تاريخ إخطار التجديد (RTP-8 ETPA)، ثم بعد ذلك يُرسله من خلال البريد المسجل في مدة تتراوح من 90 يوماً وحتى 120 يوماً قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي.• يتاح للمستأجرين عقب استلام عرض التجديد مدة 60 يوماً من أجل اختيار مدة عقد الإيجار، وتوقيع عقد الإيجار، وإعادته إلى المالك.• يجب على المالك، عندما يوقع المستأجر على نموذج تجديد عقد الإيجار وإعادته للمالك، أن يعيد نسخة من العقد موقعة بالكامل ومسجلاً عليها التاريخ للمستأجر في غضون 30 يوماً.	
<p>تاريخ السريان:</p> <p>يسري التجديد من تاريخ توقيع العقد وإعادته للمستأجر أو بعد ذلك — ولكن يجب أن يبدأ قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي.</p>	
<p>الملك لم يُعد نموذج عقد الإيجار الموقع</p> <p>إذا لم يُعد المالك نسخة من نموذج تجديد عقد الإيجار المستكمل بالكامل للمستأجر في غضون 30 يوماً من استلام نموذج عقد الإيجار الموقع من المستأجر، ففي هذه الحالة لا يزال واجباً على المستأجر دفع الإيجار الجديد. يجوز للمستأجر تقديم "شكوى المستأجر من عدم قيام المالك بتجديد عقد الإيجار و/أو عدم تقديم نسخة موقعة من عقد الإيجار" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RA-90).</p>	
<p>يجب أن تشتمل نماذج التجديد على المستندات التالية:</p> <p>بالنسبة للشقق الموجودة في مدينة نيويورك: ملحق عقد التأجير في مدينة نيويورك لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار خارج مدينة نيويورك: الملحق القياسي لعقد الإيجار وفقاً لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) الخاص بمسأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار</p> <p>توضح هذه المستندات حقوق والتزامات المستأجرين والملاك وفقاً لقانون تثبيت الإيجار.</p>	



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 4 تجديد عقد الإيجار للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

بصفة عامة يجب عرض تجديد عقد الإيجار على مستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار. يجوز أن يكون تجديد عقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين، بحسب اختيار المستأجر ووفقاً للمعدل المحدد من قبل مجلس إرشادات الإيجار. يجب أن يكون عرض تجديد عقد الإيجار على أحد النماذج التي أنشئت على صورة طبق الأصل معتمدة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع أو باستخدامها.

عملية تجديد عقد الإيجار

1. في مدينة نيويورك، يجب على المالك تقديم إخطار كتابي بالتجديد من خلال البريد أو التسليم يدًا بيد في غضون مدة لا تزيد عن 150 يومًا ولا تقل عن 90 يومًا قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي على نموذج تجديد عقد الإيجار الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (RTP-8) (DHCR). بالنسبة للمستأجرين خارج مدينة نيويورك، يجب على المالك أولاً توقيع وتسجيل تاريخ إخطار التجديد (RTP-8 ETPA)، ثم بعد ذلك يُرسله من خلال البريد المسجل في مدة لا تزيد عن 120 يومًا ولا تقل عن 90 يومًا قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي.
2. بعد تقديم عرض التجديد، يتاح للمستأجر مدة 60 يومًا من أجل اختيار مدة عقد الإيجار، وتوقيع عقد الإيجار، وإعادته إلى المالك. بالنسبة للمستأجرين خارج مدينة نيويورك، يجب إعادة عقد الإيجار للمالك من خلال البريد المسجل. إذا كان المستأجر غير موافق على عرض تجديد عقد الإيجار في غضون مدة 60 يومًا، فيجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار ويجوز له أيضًا اتخاذ الإجراءات القانونية في المحكمة عقب انتهاء عقد الإيجار الحالي من أجل طرد المستأجر.
3. يجب على المالك، عندما يقوم المستأجر بالتوقيع على نموذج تجديد عقد الإيجار وإعادته للمالك، أن يعيد نسخة من العقد موقعة بالكامل ومسجلًا عليها التاريخ للمستأجر في غضون 30 يومًا. يسري التجديد من تاريخ توقيع العقد وإعادته للمستأجر أو بعد ذلك — ولكن ليس قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي. بصفة عامة لا يسري عقد الإيجار وأي زيادات على القيمة الإيجارية بأثر رجعي. (راجع المثال رقم 1 أدناه)

الاعتبارات الأخرى

إذا لم يُعد المالك نسخة من نموذج تجديد عقد الإيجار المستكمل بالكامل للمستأجر في غضون 30 يومًا من استلام نموذج عقد الإيجار الموقع من المستأجر، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر على الرغم من ذلك دفع الإيجار الجديد، كما يجوز له تقديم "شكوى المستأجر من عدم قيام المالك بتجديد عقد الإيجار و/أو عدم تقديم نسخة موقعة من عقد الإيجار" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RA-90).

يجب أن تحتوي عقود الإيجار المجددة على نفس الشروط والأحكام الموجودة في عقد الإيجار المنتهي ما لم تكن هناك ضرورة لإجراء تغيير من أجل الالتزام بقانون أو لوائح معينة. يجب إرفاق هذه الشروط القانونية التي من شأنها تغيير عقد الإيجار المنتهي بنموذج عقد الإيجار المجدد. (راجع المثال رقم 2 أدناه)

عندما يتلقى المستأجر نموذج تجديد عقد الإيجار، يجب إرفاق نسخة من ملحق عقد التأجير في مدينة نيويورك لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار (بالنسبة للشقق الموجودة في مدينة نيويورك) أو الملحق القياسي لعقد الإيجار وفقاً لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) الخاص بمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار (خارج مدينة نيويورك). سوف توضح هذه المستندات كيفية حساب القيمة الإيجارية المقترحة وتحدد حقوق والتزامات المستأجرين والملاك وفقاً لقانون تثبيت الإيجار.

أسباب عدم تجديد عقد الإيجار

يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار لعدة أسباب، فيما يلي بعض منها:

1. حاجة المالك أو أحد أفراد أسرته المباشرة بحاجة للشقة من أجل الاستخدام الشخصي أو للسكن الأساسي. إذا كان المستأجر كبيراً في السن، أو معاقاً، تُطبَّق القواعد الخاصة [راجع صفحة الوقائع الخاصة بالحقوق الخاصة لكبار السن والحقوق الخاصة بالأشخاص المعاقين].
 2. لا تُستخدَم الشقة كمسكن أساسي للمستأجر.
 3. رغبة المالك في إزالة الشقة من سوق تأجير الشقق، سواء من أجل هدم المبنى وإعادة إنشائه أو لاستخدامها في أغراض أخرى يسمح بها القانون.
- ومع ذلك، عندما يتمتع المالك عن عرض تجديد عقد الإيجار على المستأجر بناء على أحد الأسباب السابقة، يجب على المالك تقديم إخطار كتابي للمستأجر بعدم تجديد عقد الإيجار في أثناء الإطار الزمني لعرض التجديد المحدد في قسم "عملية تجديد عقد الإيجار" من صفحة الوقائع. سوف يؤدي عدم تقديم هذا الإخطار للمستأجر في الإطار الزمني المحدد إلى أحقية المستأجر في تجديد عقد الإيجار.

أمثلة

مثال رقم 1

1. انتهى عقد إيجار السيد Rivera في 31 يوليو 2007. لم يتلقَ عرض تجديد عقد الإيجار في الوقت المحدد واستمر في دفع إيجاره البالغ 800 دولار أمريكي.
2. في 15 مايو 2008، قدم له مالك العقار عرض تجديد عقد الإيجار لكي يبدأ بأثر رجعي من تاريخ 1 أغسطس 2007 مقابل قيمة إيجارية تبلغ 834 دولارًا أمريكيًا لمدة عام واحد أو 858 دولارًا أمريكيًا مقابل عامين. يمثل مبلغ 34 دولارًا أمريكيًا إضافي زيادة بنسبة 4.25% في العام، ويمثل مبلغ 58 دولارًا أمريكيًا إضافي زيادة بنسبة 7.25% في العامين.
3. في هذا الموقف يكون خيار تاريخ بدء عقد الإيجار في يد السيد Rivera. حيث يمكنه أن يطلب وضع تاريخ بدء عقد الإيجار كما يلي:
 - (a) 1 أغسطس 2007 وهو التاريخ الذي كان ينبغي أن يُقدَّم عرض التجديد فيه أو
 - (b) 1 سبتمبر 2008 وهو تاريخ دفع أول دفعة من القيمة الإيجارية والذي ينبغي أن تتم في موعد أقصاه 90 يومًا من تقديم عرض التجديد.
4. سواء اختار السيد Rivera الخيار (أ) أو (ب)، سوف تكون زيادة الإرشاد المطبقة هي أقل معدل في المعدلين المتاحين. في هذه الحالة، سوف يكون مسؤولاً عن أقل المعدلين الساري في 1 سبتمبر 2008، سواء 3% نظير عام واحد أو 5.75% نظير عامين. وبالإضافة إلى ذلك، لن تسري زيادة القيمة الإيجارية سواء أكانت 824 دولارًا أمريكيًا نظير عام واحد أم 846 دولارًا أمريكيًا نظير عامين حتى 1 سبتمبر 2008.

1. منذ عامين وقَّعت السيدة Cooper على عقد تأجير شقة شاغرة ولم يحتوِ العقد على أي بنود أو ملحقات متعلقة بالدهان بالرصاص، أو المواد القابلة لإعادة التدوير، أو غرامات التأخير، أو الحيوانات الأليفة. وبمجرد انتهاء عقد إيجارها، عرض مالك العقار تجديد عقد الإيجار متضمنًا عدة ملحقات:
 - (أ) الملحق 1 (منع استخدام الدهانات المرتكزة على مادة الرصاص الخطرة) يطلب من السيدة Cooper أن تُخطر المالك في حالة إقامة طفل أقل من 6 سنوات في الشقة.
 - (ب) الملحق 2 يوضح أنه يجب إعادة تدوير بعض المواد المعينة؛ مثل الورق، الكرتون، العلب، الزجاجات... إلخ.
 - (ج) ملحق 3 ينص على أن المستأجر مسؤول عن دفع 20 دولارًا أمريكيًا كغرامة تأخير في حالة استلام مالك العقار للإيجار بعد يوم 10 من كل شهر.
 - (د) ملحق 4 يحظر إيواء الحيوانات الأليفة في الشقة.
2. في هذا الموقف، يمثل الملحق 1 و2 شروطًا قانونية في عقد الإيجار وذلك نظرًا لضرورتهم من أجل الامتثال للقوانين الخاصة بإعادة التدوير والدهان بالرصاص في مدينة نيويورك؟
3. أما بالنسبة للملحق 3 و4 فلا يمكن إضافتهما إلى عقد تجديد الإيجار؛ نظرًا لكونهما تغييرًا ماديًا في الشروط والأحكام الخاصة بعقد تأجير الشقة الشاغرة، الذي لم يحتوِ على بنود خاصة بغرامة التأخير أو الحيوانات الأليفة. بإمكان السيدة Cooper توقيع الملحق دون التنازل عن أي من حقوقها وبإمكانها تقديم شكوى تجديد عقد الإيجار.

المصادر

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، القسم 2523.5
لوائح حماية المستأجر، القسم 2503.5

المواد ذات الصلة

ملحق عقد التأجير في مدينة نيويورك والملحق القياسي لعقد الإيجار وفقًا لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) الخاص بمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

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