



# صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

## رقم 9 تأجير شقة - إيداعات التأمين والمصاريف الأخرى

إيداع التأمين هو مبلغ مالي يقوم المستأجر، أو من يضمنه أو طرف ثالث بإيداعه لدى مالك الشقة من أجل إصلاح أي تلفيات تحدث للشقة التي يكون المستأجر مسؤولاً عنها.

يُحدد قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 مبلغ إيداع التأمين لأي شقة بإيجار شهر واحد. لا يجوز قانوناً للمالك أن يطلب مبلغاً مالياً إضافياً من المستأجر أو الضامن أو الطرف الثالث. إذا قام المالك بتحصيل إيداع تأمين بقيمة شهرين من المستأجر عند خضوع الشقة لأول مرة لتثبيت الإيجار ولا يزال المستأجر نفسه مقيماً في الشقة، ففي هذه الحالة يجب على المالك رد أي إيداع تأميني يتجاوز إيجار شهر واحد للمستأجر. لا يمكن إلزام المستأجر التالي للشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار بإيداع أكثر من إيجار شهر كإيداع تأمين. يجوز للمستأجر تقديم "شكوى المستأجر للإيجار غير المستحق" و/أو أي مصاريف غير مستحقة للشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم RA-89) وذلك في حالة مطالبة المالك للمستأجر أو الضامن أو الطرف الثالث الذي ينوب عن المستأجر بدفع إيداع تأمين أكثر من شهر واحد.

يمنع القانون مالك المبنى أو مدير العقار أن يطلب أو يفرض بأي طريقة أخرى دفع إيداع أو مصاريف إضافية للحفاظ على الوحدة السكنية. حيث إن مصاريف حجز الغرفة أو الإيداعات سواء تم دفعها من أجل المستأجر أو الضامن أو أي طرف ثالث آخر أو حتى طُلب منهم دفعها غير قانونية. في الغالب يُشار إلى مثل هذه الطلبات أو المصاريف أو المتطلبات باسم "عربون".

أتعاب السمسار هي أتعاب تُحصّل من أجل إتمام عملية تأجير الوحدة السكنية. يجوز تقاضيها وتحصيلها من قبل سمسار عقارات مرخص أو مندوبي المبيعات. ومع ذلك.. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن تقرر حدوث تحصيل لإيجار غير مستحق في حالة اكتشافها من تحصيل مالك المبنى، ومدير العقار، ووكلائهم أو موظفيهم أتعاب السمسار نظير تأجير الوحدة التي يملكونها أو يديرونها. تمنع أيضاً أي شركة لديها سمسار عقارات أو مندوب مبيعات من تحصيل أتعاب السمسار نظير تأجير الوحدة السكنية التي يملكها أو يديرها مالك المبنى أو مدير العقار الذي تكون الشركة، أو السمسار، أو مندوب المبيعات تابعاً له.

عند تجديد عقد الإيجار مقابل مبلغ إيجار أعلى، أو زيادة الإيجار أثناء مدة العقد، يجوز للمالك تحصيل مبالغ مالية إضافية من المستأجر من أجل استكمال قيمة إيداع التأمين ليصل إلى قيمة مبلغ الإيجار الشهري الجديد. على الرغم من أنه يجوز إعفاء المستأجر من دفع زيادة الإيجار وذلك بسبب إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) أو إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE)، لا يزال يجب على المستأجر دفع قيمة التأمين الزائد.

يجب أن يحتفظ المالك بإيداع التأمين في حساب بفائدة لدى أحد بنوك ولاية نيويورك. يجب أن يُخطر المالك المستأجر باسم وعنوان البنك ودفع الفائدة السنوية بالكامل للمستأجر، يخصم نسبة 1% من إيداع التأمين لكل سنة لصالح المالك مقابل التكاليف الإدارية. يجوز للمستأجر أن يختار خصم قيمة الفائدة من الإيجار، أو الاحتفاظ بها كوديعة حتى نهاية مدة الإيجار، أو دفعها دفعة واحدة في نهاية كل سنة.

يجب ألا يتم استخدام إيداع التأمين كإيجار للشهر الأخير. في نهاية مدة الإيجار، إذا التزم المستأجر بشروط وأحكام عقد الإيجار وترك الشقة في نفس الحالة التي كانت عليها في بداية الإيجار، باستثناء الاستهلاك الطبيعي، يجب على المالك رد إيداع التأمين بالكامل. إذا كان هناك أي تلفيات، يجوز للمالك استخدام جزء أو كل قيمة إيداع التأمين من أجل نفقات الإصلاح.

يجوز للمستأجر، في حالة اختلافه مع المالك بشأن رد إيداع التأمين أو دفع الفائدة، البدء في الإجراءات القانونية للمطالبات الصغيرة في المحاكم أو الاتصال بدائرة مكافحة الاحتيال وحماية المستهلك في مكتب المدعي العام لولاية نيويورك.

#### المصادر:

- تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، القسم 2525.4
- لوائح حماية المستأجر، القسم 2505.4
- لوائح الإيجار والطردي في مدينة نيويورك، القسم 2205.5
- لوائح الإيجار والطردي في ولاية نيويورك، القسم 2105.5
- قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019

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