



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 17 المضايقة

المضايقة التي يقوم بها المالك هي مجموعة سلوكيات تهدف إلى إجبار المستأجر على ترك الشقة، أو التسبب في تخلي المستأجر عن حقوقه التي منحها له قانون تثبيت الإيجار أو قانون التحكم في الإيجار. يجب على المالك، أو أي شخص يتصرف نيابة عن المالك، عدم التدخل في خصوصية المستأجر، أو راحته، أو استمتاعه الهادئ بالشقة التي يستأجرها. يتضمن التدخل تخفيض الخدمات أو خوض إجراءات تقاضٍ من دون أساس. وسع تعديل تشريع الإيجار لعام 2014 (RCA 2014) مجموعة السلوكيات هذه لتضمن تقديم مستندات كاذبة أو إفادات كاذبة لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

تعد المضايقة مخالفة خطيرة لحقوق المستأجر. أنشأت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك وحدة إنفاذ خصوصاً من أجل التعامل مع قضايا المضايقة. يعمل في الوحدة محامون متخصصون في هذه الجزئية من قوانين الإيجار. يرّدون على جميع شكاوى المضايقة التي تحدث في ولاية نيويورك والمتعلقة بالمساكن الخاضعة لتنظيم الإيجار.

بمجرد استلام نموذج الشكوى المستكمل بطريقة صحيحة، RA-60H "بيان المستأجر بشكوى (شكاوى) - المضايقة"، تُرأجَع الشكوى ويُحدّد الإجراء المناسب. قد يتبين من عملية المراجعة أن المستأجر بحاجة فعلية لتقديم شكوى مختلفة مثل عدم تجديد عقد الإيجار أو شكوى تخفيض الخدمات بدلاً من شكوى المضايقة. في هذه الحالة ستزوّد الوكالة المستأجر بالنموذج المطلوب. إذا كانت الشكوى بها ادعاء لوقائع تشكل مضايقة، تُفتح القضية وتُوكل لمحامٍ في وحدة الإنفاذ.

سوف تُرسل نسخة من الشكوى للمالك وسوف يحدد محامي وحدة الإنفاذ موعداً للاجتماع مع المالك والمستأجر. يكمن الغرض من الاجتماع في التحقيق في شكوى المضايقة المقدمة من المستأجر ومحاولة حل المسائل العالقة.

قد ينتج عن الاجتماع التوصل إلى اتفاقات، أو صدور توجيهات من الوكالة أو أي إجراء آخر ضروري ومناسب وفقاً لهذا الظرف؛ بما في ذلك استمرار مراجعة القضية لضمان توقف أي سلوك مضايقة أو لضمان اكتمال الإصلاحات.

إذا استمر المالك في ممارسة السلوك غير القانوني أو مجموعة السلوكيات أو لم يتبع توجيهات الوكالة، فستباشر وحدة الإنفاذ في عقد جلسة استماع رسمية أمام قاضي القانون الإداري لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من أجل فرض غرامات على المالك. تُعقد جلسة الاستماع الرسمية في مكتب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) وتتطلب حضور المستأجر والمالك شخصياً من أجل الإدلاء بشهادتهما. في العديد من الحالات قد يتطلب ذلك الحضور لأكثر من يوم.

يكون الملاك الذين تثبت إدانتهم بمضايقة المستأجر عرضة لفرض الحد الأدنى للغرامة 3000 دولار للمخالفة الأولى، وحتى 11000 دولار لكل مخالفة بعد ذلك أو سلوك موجه لأكثر من مستأجر. بالإضافة إلى ذلك، لن تسمح شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بأي زيادات إيجار بمجرد اكتشاف وجود مضايقة. يظل هذا القيد سارياً حتى تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بإصدار أمر يرفع اكتشاف وجود المضايقة.

إذا كنت تعتقد أنك ضحية لمضايقة، فيإمكانك الحصول على "بيان المستأجر لشكوى (شكاوى) - المضايقة" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم RA-60H) من مكتب إيجار بورو أو المقاطعة، أو مراسلة:

DHCR Enforcement Unit
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

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