



# صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

## رقم 20 الحقوق الخاصة بالأشخاص المعاقين

### مقدمة - حقوق الأشخاص المعاقين

يمنح القانون حماية معينة للأشخاص المعاقين الذين يسكنون في سكن خاضع لتنظيم الإيجار فيما يتعلق بالحماية من الطرد والإعفاء من زيادات الإيجار. توصف هذه الحماية أدناه.

### الحماية من الطرد بالنسبة للمستأجرين المعاقين

1. لا يستطيع المالك طرد مستأجر معاق أو زوجة مستأجر معاق من الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار في مدينة نيويورك بغرض سكن المالك ما لم يقدم المالك شقة مساوية أو أفضل بنفس القيمة الإيجارية أو أقل في منطقة قريبة من الشقة الحالية للمستأجر.
2. لا يستطيع المالك طرد المستأجر المعاق من الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار خارج مدينة نيويورك والشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار في كل أنحاء الولاية بغرض سكن المالك.

لأغراض هذه الحماية، يُعرف الأشخاص المعاقون بأنهم المستأجرون و/أو زوجات المستأجرين الذين لديهم إعاقة بسبب حالات تشريحية، أو فسيولوجية أو نفسية يمكن إثباتها من خلال وسائل التشخيص المعملية والسريية المقبولة والتي يُتوقع أن تظل دائمة، وتمنع المستأجر من ممارسة أي وظيفة أساسية مربحة.

### الحماية من زيادة الإيجار بالنسبة للمستأجرين المعاقين

#### إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) في مدينة نيويورك

في مدينة نيويورك، يجوز للمستأجر التقدم بطلب في حالة كونه مؤهلاً لكي يحصل على إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE). يجوز لأحد أفراد الأسرة الباقين في حالة ترك أحد المنتفعين الحاليين الأسرة بصفة دائمة أن يتقدم بطلب تحويل لتحديد استمرار التأهل للبرنامج.

يجب أن يكون اسم مقدم الطلب المعاق مذكوراً في عقد إيجار الشقة الخاضعة لتنظيم الإيجار أو التعاونية/المشتركة (حيث يكون الرهن العقاري مؤمناً أو كان مؤمناً بموجب القسم 213 من قانون الإسكان الوطني).

لأغراض التأهل لإعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE)، تتضمن الشقة الخاضعة لتنظيم الإيجار الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، والتحكم في الإيجار، ولوائح Mitchell-Lama، وشعبة برامج الإدارة البديلة (DAMP) التابعة لإدارة تطوير الإسكان والحفاظ عليه في مدينة نيويورك.

في حالة تأهل المستأجر لهذا البرنامج، يُعفى المستأجر مما يلي:

1. زيادات إرشادات الإيجار المستقبلية، أو زيادات الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية، أو الزيادات المفروضة على أساس الصعوبات الاقتصادية التي يعاني منها المالك والتحسينات الرئيسية الكبيرة. ومع ذلك، يجب أن يدفع المستأجر أي إيداع تأمين إضافي يُطلب كنتيجة لهذه الزيادات.
2. يجوز للمستأجرين الذين ينتفعون من برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) اختيار تجديد عقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين.
3. كما يجوز للمستأجرين المعاقين في مدينة نيويورك نقل هذا الإعفاء من شقة إلى أخرى عند تغيير سكنهم، وبمجرد تقديم الطلب المناسب لإدارة الشؤون المالية في مدينة نيويورك، وحدة إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE).
4. تخفيضات الإيجار المفروضة من أجل التحويلات الكهربائية المعتمدة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلى القياس الفردي (القيام المباشر أو الفرعي) وذلك وفقاً لتعديلات قانون الإيجار لعام 2014 (RCA 2014). تظل تكلفة الكهرباء مدرجة في القيمة الإيجارية حتى يقوم متلقي خدمات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) بتكيب معدات التحويل الكهربائي في الشقة أثناء إقامة متلقي خدمات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) بها.

يُشترط من أجل التأهل أن يكون المستأجر متلقيًا (أو متلقيًا سابقًا، كما هو محدد أدناه) للإعانات المقدمة من أي من البرامج التالية:

a. تأمين الإعاقة المقدم من الضمان الاجتماعي (SSDI) أو دخل الضمان الإضافي (SSI) بموجب قانون الضمان الاجتماعي الفيدرالي؛

b. إعانات معاش الإعاقة أو تعويض الإعاقة التي تقدمها إدارة شؤون المحاربين القدامى في الولايات المتحدة؛ أو

c. إعانات المساعدة الطبية بمقتضى القانون الاجتماعي لولاية نيويورك، وملتقى سابق لإعانات تأمين الإعاقة المقدم من الضمان الاجتماعي (SSDI) أو دخل الضمان الإضافي (SSI).

لا يجوز أن يتجاوز إجمالي الدخل القابل للتصرف (لكل أفراد الأسرة المقيمين في المسكن الذي يكون رب الأسرة فيه شخصًا معاقًا) لعام ضريبة الدخل المطبقة عن الحد الأقصى للدخل المؤهل لإعانات دخل الضمان الإضافي (SSI) بموجب القانون الفيدرالي. ومع ذلك، لا تُضمّن الزيادة التي تضاف لإعانات دخل الضمان الإضافي (SSI) ويسري العمل بها بعد تاريخ التأهل للحصول على إعانات إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) في إجمالي الدخل القابل للتصرف.

بإمكان مستأجر الشقق السكنية ذات الإيجار الخاضع للتثبيت أو الإيجار الخاضع للتحكم في مدينة نيويورك أن يتقدم لبرنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار وذلك من خلال الاتصال على مركز خدمات المواطنين في مدينة نيويورك على الرقم 311.

#### إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) - خارج مدينة نيويورك

تم إخطار مكتب إدارة الإيجار (ORA) بأن مقاطعة ويستشستر، وبلديات مدينة ماونت فيرنون، ومدينة وايت بلينز، وقرية إيرفينغتون، وقرية كروتون على نهر هدسون، وقرية سليبي هول، وقرية أوسينينج، ودوبس فيري، وجرينبرج، وهاستينغز على نهر هدسون، ونيو روشيل، ويونكرز ومدينة ري قد تبنا برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE). كما تم إخطار مكتب إدارة الإيجار (ORA) بأن بلدية بلدة نورث هيمبستيد في مقاطعة ناسو قد تبنت برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE). تُقدّم طلبات الحصول على إعفاءات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع من خلال شهادة تخفيض الضرائب ونموذج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) // إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) وطلب (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم 13-RTP). إذا كنت تعيش في مقاطعة ويستشستر، يمكنك الاتصال على الرقم (914) 948-4434 من أجل الحصول على نموذج الطلب والاستفسار عن مستوى الدخل المؤهل في بلديتك أو لتحديد موعد لزيارة المكتب. يحصل الملاك على شهادات من أجل دفعة الضرائب العقارية. يجوز لأحد أفراد الأسرة الباقين في حالة ترك أحد المنتفعين الحاليين الأسرة بصفة دائمة أن يتقدم بطلب تحويل لتحديد استمرار التأهل للبرنامج.

يحق لمتلقي خدمات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) الحصول على الإعفاءات التالية:

تخفيضات الإيجار المفروضة من أجل التحويلات الكهربائية المعتمدة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلى القياس الفردي (القيام المباشر أو الفرعي) وذلك وفقاً لـ RCA 2014. تظل تكلفة الكهرباء مدرجة في القيمة الإيجارية حتى يقوم متلقي خدمات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) بترك السكن. ومع ذلك يُسمح للمالك بتركيب معدات التحويل الكهربائي في الشقة أثناء إقامة متلقي خدمات برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) بها.

### خدمات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)

يُعد المكتب المركزي لمكتب إدارة الإيجار الموجود في Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY ومكاتب إيجار بورو والمقاطعة مباني متاحة للوصول بالكامل؛ بما في ذلك مرافق الحمامات. يتوفر كل أفراد طاقم العاملين في جميع مكاتب الإيجار من أجل تقديم المساعدة للأشخاص ضعاف البصر من أجل استكمال جميع النماذج والمواد المطبوعة الأخرى. يمكن أن يقوم أفراد طاقم العاملين، من خلال إخطار مسبق، بتقديم المساعدة للمستأجرين والملاك ضعاف السمع أو الذين لديهم مشكلات حركية كبيرة. إذا كان الشخص ضعيف السمع طرفاً أو شاهداً في جلسة استماع تنظرها شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، فستوفر الشعبة مترجم لغة إشارة من أجل ترجمة الإجراءات.

### المصادر:

قانون ضريبة الأملاك العقارية، القسم 467-b  
قانون تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، القسم 26-509

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