



# صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

## رقم 21 الحقوق الخاصة لكبار السن

نظرة سريعة

تصف صفحة الوقائع هذه الحقوق الخاصة للمستأجرين من كبار السن.

### 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 وتثبيتته.

إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE): يساعد إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) كبار السن المؤهلين للبقاء في مساكن ميسورة التكلفة مع تثبيت مبلغ الإيجار. في حالة ارتفاع القيمة الإيجارية الخاصة بهم، لا يجب على من لهم الحق في إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار دفع أي مبالغ إيجارية أكبر.

### الملخص والنقاط البارزة

إذا كان المستأجر أو زوجه قد بلغ 62 عامًا أو أكبر من ذلك ويعيش في شقة تخضع لتنظيم الإيجار، وكان دخل الأسرة مجتمعًا في مستوى الدخل المؤهل أو أقل منه ويدفعون على الأقل ثلث (1/3) الدخل المتاح لهم مقابل الإيجار، ففي هذه الحالة يجوز تأهل المستأجرين من كبار السن للحصول على إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار.

#### عملية إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار

- يجب على كبار السن تقديم طلب به مستندات داعمة للوكالة الحكومية المختصة.
- ستراجع الوكالة الطلب وتصدر قرارًا كتابيًا. في حالة إصدار شهادة إعفاء إيجاري، سوف يتم تقرير "تثبيت مبلغ الإيجار" ولن يدفع المستأجر الزيادات المستقبلية على مبلغ الإيجار. سوف يحصل المالك على مزايا ضريبية عوضًا عن ذلك.

#### الحقوق الخاصة

- لا يستطيع المالك طرد المستأجر من شقة ذات إيجار مثبت في مدينة نيويورك بسبب الاستخدام والسكن الشخصي أو الأسرة ذات الصلة المباشرة إذا كان المستأجر أو زوجه يبلغ 62 عامًا أو أكبر، واستأجر المكان لمدة 15 عامًا أو أكثر، أو كان معاقًا ما لم يوفر المالك شقة مماثلة أو أفضل بنفس القيمة الإيجارية أو أقل في منطقة قريبة.
- لا يستطيع المالك طرد المستأجر من شقة ذات إيجار مثبت خارج مدينة نيويورك أو شقة ذات إيجار خاضع للتحكم في كل أنحاء الولاية بسبب الاستخدام والسكن الشخصي أو الأسرة ذات الصلة المباشرة في حالة كان أحد أفراد الأسرة في عمر 62 عامًا أو أكبر، واستأجر المكان لمدة 15 عامًا أو أكثر، أو كان معاقًا.
- لا يستطيع المالك طرد المستأجر من شقة ذات إيجار خاضع للتثبيت أو إيجار خاضع للتحكم في كل أنحاء الولاية بسبب الاستخدام والسكن الشخصي أو الأسرة ذات الصلة المباشرة في مبانٍ سكنية تم تحويلها إلى مساكن تعاونية لا يتم الطرد منها.



# صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

## رقم 21 الحقوق الخاصة لكبار السن

يمنح القانون بعض الإعفاءات من زيادة القيمة الإيجارية للمستأجرين من كبار السن.

إذا كان المستأجر أو زوجه قد بلغ 62 عامًا أو أكبر من ذلك ويعيش في شقة تخضع لتنظيم الإيجار، وكان دخل الأسرة مجتمعًا في مستوى الدخل المؤهل أو أقل منه ويدفعون على الأقل ثلث (1/3) الدخل المتاح لهم مقابل الإيجار، ففي هذه الحالة يجوز تأهل المستأجرين من كبار السن للحصول على إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE).

في حالة تأهل المستأجر لهذا البرنامج، يُعفى المستأجر من زيادات مجلس الإرشادات المستقبلية على الإيجار، وزيادات الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية، والزيادات المفروضة على أساس الصعوبات الاقتصادية التي يعاني منها المالك والتحسينات الرئيسية الكبيرة. ومع ذلك، يجب أن يدفع المستأجر إيداع التأمين الإضافي. يجوز لأحد أفراد الأسرة الباقين في حالة ترك أحد المنتفعين الحاليين الأسرة بصفة دائمة أن يتقدم بطلب تحويل لتحديد استمرار التأهل للبرنامج.

### إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار في مدينة نيويورك

تقوم إدارة الشؤون المالية (DOF) في مدينة نيويورك بإدارة برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE).

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

سوف تتم زيادة مستوى الدخل المطلوب للتأهل للبرنامج في مدينة نيويورك من 29000 دولار أمريكي ليصبح 50000 دولار أمريكي بدءًا من 1 يوليو 2014. بإمكان المستأجرين الذين ينتفعون من برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) في مدينة نيويورك اختبار تجديد عقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين. كما يجوز للمستأجرين من كبار السن في مدينة نيويورك نقل هذا الإعفاء من شقة إلى أخرى بمجرد تغيير سكنهم، وبمجرد تقديم الطلب المناسب لإدارة الشؤون المالية.

### إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار خارج مدينة نيويورك

تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التابعة لولاية نيويورك بإدارة برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) في المقاطعات الواقعة خارج مدينة نيويورك والخاضعة لتغطية قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ. يجب على المستأجر لإحدى الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار حتى يتمكن من التقديم في برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار أن يقدم طلبًا إلى:

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)  
District Rent Office  
South Broadway 75  
White Plains, New York 10601  
948-4434 (914)

يعد برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار أحد الخيارات المحلية، وذلك خارج مدينة نيويورك، كما يتوفر لهذه المجتمعات قيود تؤهل بناءً على الدخل مختلفة وأيضًا إعانات إعفاء مختلفة. يطلب من كبار السن المتقدمين لبرنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار اختبار تجديد عقد الإيجار لمدة سنتين. تُقدّم طلبات الحصول على إعفاءات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع من خلال شهادة تخفيض الضرائب وموذج إعفاء كبار السن

من زيادة الإيجار وطلب (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم RTP-13). يحصل الملاك على شهادات من أجل دفعة الضرائب العقارية. إذا كنت تعيش في مقاطعة ناسو أو ويستشستر، فاتصل على الرقم (914) 948-4434 للحصول على طلب، أو للاستفسار عن مستوى الدخل الذي تتطلبه البلدية من أجل التأهل، أو لتحديد موعد لزيارة المكتب.

مدرج أدناه البلديات الواقعة خارج مدينة نيويورك، وبها برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار.

#### مقاطعة ناسو

مدينة جلين كوف  
بلدة نورث هيمبستيد  
قرية هيمبستيد  
قرية جريت نيك بلازا

#### مقاطعة ويستشستر

قرية كروتون على نهر هدسون  
قرية دوبس فيري  
بلدة جرينبرج  
قرية هاستينغز على نهر هدسون  
قرية إيرفينغتون  
قرية لارشمونت  
بلدة مامرونيك  
قرية مامرونيك  
مدينة ماونت فيرنون  
مدينة نيو روشيل  
مدينة ري  
قرية أوسينينج  
قرية بليزنتفيل  
قرية سليبي هولو  
قرية تاريتاون  
مدينة وايت بلينز  
مدينة يونكرز

تشتمل الحقوق الأخرى لكبار السن على ما يلي:

1. لا يستطيع المالك طرد المستأجر من شقة ذات إيجار مثبت في مدينة نيويورك إذا كان المستأجر أو زوجه يبلغ 62 عامًا أو أكبر، أو كان مستأجرًا للوحدة السكنية في المبنى لمدة 15 عامًا أو أكثر، أو كان معاقًا ما لم يوفر المالك شقة مماثلة أو أفضل بنفس القيمة الإيجارية أو أقل في منطقة قريبة.
2. لا يستطيع المالك طرد المستأجر من شقة ذات إيجار مثبت خارج مدينة نيويورك أو شقة ذات إيجار خاضع للتحكم في كل أنحاء الولاية في حالة كان أحد أفراد الأسرة يسكن في الشقة بصفة قانونية وفي عمر 62 عامًا أو أكبر، أو كان مستأجرًا للوحدة السكنية في المبنى لمدة 15 عامًا أو أكثر، أو كان معاقًا.
3. لا يستطيع المالك للشقة أو الأسهم المخصصة لها طرد المستأجر من شقة ذات إيجار خاضع للتثبيت أو إيجار خاضع للتحكم في كل أنحاء الولاية بسبب الاستخدام والسكن الشخصي أو الأسرة ذات الصلة المباشرة في مبانٍ سكنية تم تحويلها إلى مساكن تعاونية لا يتم الطرد منها.

4. يجوز للمستأجر الذي يبلغ من العمر 62 عامًا أو أكبر إنهاء عقد إيجاره دون فرض أي غرامات عليه؛ وذلك من أجل الانتقال للعيش في منشأة رعاية صحية أو مجمع سكني لكبار السن. إذا أنهى المستأجر من كبار السن عقد الإيجار من أجل الانتقال للعيش في منشأة رعاية صحية أو مجمع سكني لكبار السن، ففي هذه الحالة يجب إخطار المالك بذلك عن طريق إخطار كتابي صادر على الأقل قبل 30 يومًا مرفق به وثائق دخول أو الدخول المعلق في منشأة الرعاية الصحية أو المجمع السكني لكبار السن.
5. يتم إعفاء جميع الحاصلين على خدمات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) في أي بلدية من تخفيضات الإيجار المفروضة من أجل التحويلات الكهربائية المعتمدة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلى القياس الفردي (القيام المباشر أو الفرعي) وذلك وفقًا لتعديلات قانون الإيجار لعام 2014 (RCA 2014). تظل تكلفة الكهرباء مدرجة في القيمة الإيجارية حتى يقوم متلقي خدمات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) بترك السكن. ومع ذلك يُسمح للمالك بتركيب معدات التحويل الكهربائي في الشقة أثناء إقامة متلقي خدمات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) بها.
6. للحصول على خطاب تحقيق إعانات الضمان الاجتماعي، يجب زيارة الموقع الإلكتروني: [www.socialsecurity.gov/myaccount](http://www.socialsecurity.gov/myaccount)، وإنشاء حساب، وطباعة نسخة على الفور.

للحصول على المزيد من المعلومات والمساعدة، يمكنك زيارة مكتب إيجار بورو (Borough Rent Office).

**Lower Manhattan**

25 Beaver Street  
New York, NY 10004

**Queens**

92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433

**Bronx**

1 Fordham Plaza  
4th Floor  
Bronx, NY 10458

**Brooklyn**

55 Hanson Place  
6th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Westchester**

75 South Broadway  
3rd Floor  
White Plains, NY 10601

**Upper Manhattan**

163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027