



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 24 التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)

نظرة سريعة

تصف صفحة الوقائع هذه حقوق ومسؤوليات الملاك أثناء رفع القيمة الإيجارية بعد تجديد المبنى الخاضع لقوانين تثبيت الإيجار أو التحكم في الإيجار.

التعريفات

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): تُعد 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.

التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCIs): هي التحسينات التي تتم على نطاق المبنى بالكامل؛ مثل الغلايات، والنوافذ، والأسقف.

الملخص والنقاط البارزة

التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) هي التحسينات التي تتم على الأنظمة الموجودة في كل المبنى مثل الغلايات، والنوافذ، والأسلاك الكهربائية، ومواسير السباكة، والأسقف. لا تؤهل التحسينات التجميلية غير الضرورية أو الأعمال التي تتم في الشقق الفردية، ولا تعد تحسينات في المبنى ككل لكي تكون من ضمن التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI).

المتطلبات	المؤهلات
<ul style="list-style-type: none">• من أجل التأهل لزيادة الإيجار، يجب أن تكون التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) عبارة عن تركيبات جديدة وليس إصلاح معدات قديمة.• يجب دعم أي مطالبة بالتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بالمستندات الكافية.	<ul style="list-style-type: none">• يكون لدى المستأجرين 60 يومًا من أجل الرد على طلب المالك المتعلق بالتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI).• يحظر تطبيق الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في المباني التي بها نسبة 35% أو أقل من الوحدات الخاضعة لتنظيم الإيجار.• يحظر تطبيق الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في حالة تواجد مخالفات مخاطر مقدم عنها طلب للبلدية المحلية بالإضافة إلى مخالفات مخاطر وشيكة الموقع.• بالنسبة للزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) التي كان يُطبق عليها الحد الأقصى 6% أو 15%، يُطبق الآن الحد الأقصى 2% عليها سنويًا، ويجوز تحصيلها فقط بمجرد إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمر كتابي بمنح زيادة الإيجار.• يجوز منح الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وفقًا للتكاليف المعقولة.• تقسم الزيادات بالنسبة للمباني التي بها 35 وحدة أو أقل على مدار 12 عامًا، وتقسم الزيادات بالنسبة للمباني التي بها أكثر من 35 وحدة على مدار 12 عامًا.• يسري العمل بالزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتكون مستحقة التحصيل في اليوم الأول من الشهر الأول عقب مرور 60 يومًا من تاريخ إرسال الأمر بالبريد.• تكون الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) مؤقتة كما يجب إزالتها من الإيجار عقب 30 عامًا بعد تاريخ سريان تطبيق الزيادة؛ بما في ذلك أي زيادات منحها مجلس إرشادات الإيجار المحلي.



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 24 التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)

التعريفات

عندما يقوم المُلأك بإجراء تحسينات أو تركيبات في المبنى الخاضع لقوانين تثبيت الإيجار أو التحكم في الإيجار، يكون بإمكانهم التقدم بطلب لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من أجل اعتماد زيادة الإيجارات على المستأجرين. سوف يتم اعتبار التحسينات أو التركيبات من التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بعد استيفائها لبعض المتطلبات. للتأهل كتحسينات رئيسية كبيرة (MCI)، يجب أن تكون التحسينات أو التركيبات:

1. قابلة للإهلاك وفقاً لتشريع الإيرادات الداخلية، وذلك بخلاف الإصلاحات العادية؛
2. ضرورية من أجل الحفاظ على المبنى، وكفاءة الطاقة، وعمل المبنى أو البنية التحتية في كل المبنى؛
3. تعود بالنفع المباشر أو غير المباشر على المستأجرين؛ و
4. تستوفي الشروط المحددة في جدول العمر الافتراضي الموجود في لوائح الإيجار المطبقة.

تتضمن بعض الأمثلة على التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) على أشياء مثل الغلايات، والنوافذ، والأسلاك الكهربائية، ومواسير السباكة، والأسقف. لا تؤهل التحسينات التجميلية غير الضرورية أو الأعمال التي تتم في الشقق الفردية، ولا تعد تحسينات في المبنى ككل لكي تكون من ضمن التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع أن تمنح زيادة الإيجار بناء على التكاليف الفعلية، والمتحقق منها، والمعقولة للتحسينات والتركيبات.

من أجل التأهل لزيادة الإيجار، يجب أن تكون التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) عبارة عن تركيبات جديدة وليس إصلاح معدات قديمة. هناك أيضاً بعض الإجراءات التي تؤهل كتحسينات رئيسية كبيرة (MCI) مثل "طلاء" المبنى. تشتمل صفحة الوقائع رقم 33 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع "جدول العمر الافتراضي" على قائمة جزئية بالتركيبات التي تؤهل لتصبح معدلات إيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). يجب تقديم كل طلبات تعديلات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في غضون سنتين من التركيب.

الطلب والمستندات

يجب على المالك تقديم "طلب المالك لزيادة الإيجار بناء على التحسينات الرئيسية الكبيرة" نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR رقم RA-79) المتوفر في مكاتب إيجار بورو (Borough Rent Offices) أو من خلال المكتب الرئيسي في، Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433، أو من الموقع الإلكتروني لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

نحن نشجع مُلأك المباني الصغيرة على الاتصال بوحدة مُلأك الأعمال التجارية الصغيرة (SBO) التابعة لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع للحصول على المساعدات الفنية قبل تقديم الطلب. يجب على كل المُلأك ووكيل الإدارة في المؤسسات التعاونية/ الملكية المشتركة مراجعة تعليمات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) (تعليمات RA-79) أثناء استكمال الطلب (RA-79) حيث تحتوي على تفاصيل أكثر من صفحة الوقائع هذه، التي تحتوي بدورها على معلومات عامة.

يجب أن يحتوي الطلب المستكمل على ما يلي:

1. قائمة تحتوي على عناصر بالعمل الذي أُجري ووصف أو شرح لسبب أو الغرض من العمل؛
2. شهادات مقدمة من المالك أو المقاولين بشأن تكلفة العمل وتواريخ بدء وانتهاء العمل؛
3. إثبات دفع؛
4. نُسخ من الموافقات المطلوبة صادرة من الوكالات الحكومية المختصة عن العمل الذي تم؛
5. تأكيد على خلو المبنى من أي مخالفات بمخاطر أو مخاطر وشيكة صادرة من البلديات المحلية المختصة؛
6. قائمة بالمستأجرين وبوضع الإيجار الخاضع للتنظيم الخاص بكل منهم.

1. تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بإخطار المستأجرين بعد قيام المالك بتقديم طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتعطيهم فرصة تقديم ردود كتابية على الطلب. ويوجهون لتقديم تعليق على التركيب (التركيبات) المعنية بأكبر قدر ممكن من التفاصيل. بإمكان المستأجرين طلب تمديد لوقت الرد على الطلب.
2. يجوز للمالك الاحتفاظ بنسخة من الطلب بها كل المستندات الداعمة في المبنى حتى يتسنى للمستأجرين فحصها. ومع ذلك، سوف يتم توفير نسخة كاملة من طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بها جميع المستندات الداعمة بصفة دائمة لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من أجل قيام المستأجر بمراجعتها بموجب طلب كتابي. سوف تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بمراجعة الطلب، والنظر في ردود المستأجرين ويجوز لها طلب المزيد من المستندات إذا اقتضت الحاجة ذلك.
3. عند اكتمال المعالجة، سوف تصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمرًا إما بمنح زيادة الإيجار وفقًا لإجمالي المبلغ المطلوب أو جزء من المبلغ أو رفض الطلب. ستقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع بإخطار المالك والمستأجرين بمبلغ زيادة الإيجار حسب الغرفة وبإجمالي المبلغ المطبق على كل شقة بإضافة إلى الشروط والأحكام ذات الصلة وذلك من خلال أمر كتابي.

موافقات البلدية وردود المستأجرين

1. إذا حصل التركيب على الموافقة المطلوبة من وكالة حكومية أخرى، فسيُنظر في ردود المستأجرين ولكن قد لا تؤدي إلى رفض الطلب. في مثل هذه الحالات، يجوز إحالة المستأجرين إلى وكالة حكومية أخرى لاتخاذ الإجراء المناسب. أمثلة: في مدينة نيويورك، يتطلب إجراء تركيبات الغلايات، ومواسير السباكة، والأسلاك الحصول على موافقة من إدارة العقارات.
 2. في حالة عدم تطلب الحصول على موافقة من وكالة حكومية أخرى من أجل القيام بالتركيب، يجوز للمالك الرد على شكوى المستأجر من خلال تقديم شهادة من مهندس أو معماري معتمد مستقل تفيد خلو التركيب من أي عيوب. بإمكان المستأجرين تفنيد الشهادة من خلال تقديم إفادة صادرة من 51% من إجمالي مقدمي الشكوى على الأقل تفيد بأن التركيب لا يزال معيبًا أو بإمكانهم تقديم شهادة مضادة من مهندس أو معماري معتمد. يجب أن تحتوي الشهادة على التوقيع الأصلي والختم المهني للمهندس أو المهندس المعماري وليس نسخة منه.
- سوف تنظر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في الإفادة التي قدمها 51% على الأقل من مقدمي الشكوى الأصليين أو الشهادة المضادة المقدمة من المستأجرين أثناء تحديد الموافقة على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) أو رفضه. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إجراء تفتيش للمساعدة على الوصول للقرار.
- مثال: لا يتطلب تركيب النوافذ، أو الأسطح، أو أبواب الردهة الحصول على موافقة من وكالات حكومية أخرى.

الاحتفاظ بالسجلات وإثبات الدفع

من أجل تسريع عملية المعالجة، نحث الملاك وبشدة على دفع جميع تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) من خلال الشيكات المصرفية. في حالة القيام بدفعات نقدية من أجل مصروفات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المسموح بها، يجب دعمها بالمستندات المناسبة لذلك. يجب دعم أي مطالبة بتكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) من خلال المستندات المناسبة التي يجب أن تشمل على الشيك (الشيكات) المرفوض به بيان (بيانات) البنك ذو الصلة التي تُظهر عمليات المفاوضة المتزامنة مع اكمال العمل أو إثبات دفع إلكتروني، ونُسخ من الشيكات البنكية للمفاوضات و/أو الحوالات المالية الصادرة باسم المقاول، أو إيصال (إيصالات) الفاتورة مسجل عليها أنها مدفوعة بالكامل بالتزامن مع اكمال العمل، أو اتفاق (اتفاقات) العقد الموقع، وأوامر تغيير موقعة، وشهادة من المقاول تفيد اكمال التركيب ودفع التكاليف بالكامل.

يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع، حينما تجد أن هناك تكاليف مُطالبًا بها تستدعي المزيد من الاستفسار، أن تطلب من المالك تقديم مستندات إضافية. عندما لا يتم إثبات الدليل إثباتًا كافيًا، سيُرفض الفارق بين التكاليف المطالب بها والتكاليف المعقولة/ المثبتة.

يتوفر المزيد من المعلومات بشأن إثبات الدفع، وتكاليف القيمة الإجمالية، ووحدة المصالح، والدفعات النقدية في النشرة التشغيلية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم 1-2017 على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins.

المخالفات

يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع رفض الطلب كليًا أو جزئيًا، وذلك إذا لم يقدم المالك كل الخدمات المطلوبة، أو إذا كانت مخالفات المخاطر الحالية أو المخاطر الوشيكَة معلقة بموجب تشريع الحفاظ على الإسكان بمدينة نيويورك (HPD)، وتشريع المباني بمدينة نيويورك (DOB)، وتشريع الحرائق بمدينة نيويورك (FDNY)، وتشريع المباني والحماية من الحرائق المجمعَة (المقاطعات التي تطبق قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA)). يجوز استثناء بعض المخالفات التي حدثت بسبب المستأجر. لن تتم الموافقة على زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) إذا اكتشفت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن وجود أي مضايقات في المبنى أو وجود أمر تقليل إيجار لكل المبنى صادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناء على خفض الخدمات يسري العمل بها حالياً. سوف تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتعجيل الطلبات التي يقدمها المالك لاستعادة الإيجار. سوف يُعفى مستأجر الشقة التي بها تخفيض إيجار فردي سارٍ بناء على خفض الخدمات من زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) حتى تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باستعادة الإيجار.

الاستحقاقات الضريبية J-51

إذا كان المالك للشقق الموجودة في مدينة نيويورك يحصل على تخفيض ضريبي (J-51) نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، فسيتم تخفيض زيادة الإيجار بمقدار قيمة التخفيض الضريبي. يتم تخفيض الإيجار مؤقتًا أثناء إجراءات التحسينات الرئيسية الكبيرة أو في تاريخ تالٍ أثناء إجراءات تعديل التخفيض الضريبي. تتم استعادة الإيجار في نهاية مدة التخفيض الضريبي بموجب أمر استعادة الإيجار الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار والإشعار المقدم من المالك للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار.

زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وعقود تجديد الإيجار والشقق الشاغرة

إذا كانت الشقة شاغرة أو أصبحت شاغرة أثناء البت في طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، ففي هذه الحالة يجب على المالك إخطار أي مستأجر جديد بأنه سوف تتم زيادة القيمة الإيجارية في حالة الموافقة على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). سوف يؤدي عدم توضيح زيادة القيمة الإيجارية المتوقعة هذه لعقد إيجار الشقة الشاغرة إلى عدم الموافقة على زيادة القيمة الإيجارية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) لهذه الشقة حتى تجديد عقد الإيجار. إذا تقاضى المالك زيادة الإيجار دون تقديم الإخطار المناسب، ففي هذه الحالة يخاطر المالك بتوقيع عقوبات إيجار غير مستحق عليه.

بند تأجير الشقة الشاغرة الذي يستوفي إخطار المستأجر الجديد بطلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الذي لم يُبَيَّن فيه هو البند الذي يحتوي على ما يلي: "تم تقديم طلب زيادة القيمة الإيجارية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناءً على الأعمال التالية: _____، حافظة رقم _____. في حالة إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لأمر يمنح زيادة القيمة الإيجارية، سوف تتم زيادة القيمة الإيجارية المدونة في هذا العقد وفقاً لذلك".

إذا وافقت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على طلب زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، يجوز للمالك تعديل القيمة الإيجارية أثناء مدة عقد الإيجار الحالي فقط، وذلك في حالة احتواء عقد الإيجار على بند يصرح للمالك القيام بذلك على وجه الخصوص. فيما يلي مثال على بند عقد الإيجار المقبول: "يجوز زيادة أو تخفيض الإيجار المذكور في هذا العقد بموجب أمر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو مجلس إرشادات الإيجار".

كيف أثر قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019 في معالجة حالات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وزيادات الإيجار؟

- يكون لدى المستأجرين 60 يوماً من أجل الرد على طلب المالك المتعلق بالتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI).
- يحظر تطبيق الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في المباني التي بها نسبة 35% أو أقل من الوحدات الخاضعة لتنظيم الإيجار.
- يحظر تطبيق الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في حالة تواجد مخالفات مخاطر مقدم عنها طلب للبلدية المحلية بالإضافة إلى مخالفات مخاطر وشبكة الوقوع.
- يجوز منح الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وفقاً للتكاليف المعقولة.
- تقسم الزيادات بالنسبة للمباني التي بها 35 وحدة أو أقل على مدار 12 عاماً، وتقسم الزيادات بالنسبة للمباني التي بها أكثر من 35 وحدة على مدار 12 ½ عاماً.
- يسري العمل بالزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتكون مستحقة التحصيل في اليوم الأول من الشهر الأول عقب مرور 60 يوماً من تاريخ إرسال الأمر بالبريد.
- تكون الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) مؤقتة كما يجب إزالتها من الإيجار عقب 30 عاماً بعد تاريخ سريان تطبيق الزيادة؛ بما في ذلك أي زيادات منحها مجلس إرشادات الإيجار المحلي.
- بالنسبة للزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) التي كان يُطبَّق عليها الحد الأقصى 6% أو 15%، يُطبَّق الآن الحد الأقصى 2% عليها سنوياً.

1. ما هي التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)؟

التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) هي التحسينات أو التركيبات التي تحسن من الحالة العامة للمبنى الخاضع لقوانين تثبيت الإيجار أو التحكم في الإيجار. تتضمن أمثلة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) على الأسقف الجديدة، أو الغلاية، أو النوافذ، أو مواسير السباكة، أو الأسلاك الكهربائية. هناك قائمة تشمل كل أمثلة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في صفحة الوقائع رقم 33 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على الرابط www.hcr.ny.gov/fact-sheets

يمكن تمرير تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المتحقق منها على مستأجري الإيجار الخاضع للتنظيم، وذلك من خلال زيادة الإيجار الشهري المدفوع. بإمكان مالك العقار تحصيل زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) فقط بعد الحصول على موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك وبعد استيفاء العديد من المعايير المطلوبة.

2. ما هي أنواع العمل التي تؤهل لزيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)؟

يجب أن تستوفي التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) العديد من المتطلبات. يجب أن يعود العمل بالرفع على كامل المبنى، وليس على عدد قليل من الشقق فقط، كما يجب أن يتضمن استبدال أحد أنظمة المبنى الرئيسية. يجب أن تكون أعمال التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) من أجل تشغيل المبنى والحفاظ عليه وصيانته. يجب أن تكون التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) قابلة للإهلاك وفقاً لاشتراط تشريع الإيرادات الداخلية. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تكون التحسينات ضرورية من أجل الحفاظ على المبنى، وكفاءة الطاقة، وعمل المبنى أو البنية التحتية في كل المبنى وليست من أجل الحصول على التكاليف التشغيلية وألا تكون تحسينات تجميلية غير ضرورية أو من الأعمال التي تتم في الشقق الفردية ولا تعد تحسينات في المبنى.

لن تمنح شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) لأعمال الصيانة العادية والتي من شأنها الحفاظ على المبنى في حالة مناسبة فقط. وبالإضافة إلى ذلك، يجب على مالك المبنى التأكد من أن عنصر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الذي استبدل أو اكتمل العمل عليه قد تجاوز العمر الافتراضي الذي حددته شعبة الإسكان وتجديد المجتمع في "جدول العمر الافتراضي" الموجود في صفحة الوقائع رقم 33 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov/fact-sheets. يوفر "جدول العمر الافتراضي" عدد السنوات التي ينبغي بقاء المرفق أو التركيبات في المبنى قبل استبدالها واستحقاق زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بناء على استبدالها. على سبيل المثال، تتأهل الغلاية المعلمة أو الصلب من أجل زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) فقط إذا استبدالها المالك بعد 25 عاماً وليس كل 5 سنوات، يوجد العمر التقديري النموذجي في جدول العمر الافتراضي.

3. كيف أعرف إذا تقدم مالك المبنى بطلب لزيادة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)؟

إذا قدّم مالك العقار طلباً للحصول على زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، فسترسل شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إخطاراً لكل مستأجري الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار في المبنى يلخص الطلب بالتفصيل. سوف يحتوي هذا الإخطار على المعلومات الخاصة بالتحسينات؛ بما في ذلك تواريخ العمل والتكاليف المطالب بها. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يتضمن الإخطار عدد الغرف في شقتك. يُرجى العلم أنه حتى هذه المرحلة لم تقرر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بعد منح التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) أو جزء منها أو رفضها.

4. هل يمكنني الرد والاعتراض على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) لمالك العقار؟

نعم. يجوز للمستأجرين أن يعترضوا فردياً و/أو كجزء من اتحاد المستأجرين على هذا الطلب ويعارضوه قبل منح زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وإضافتها للإيجار الشهري للمستأجرين. سوف يحصل المستأجرون على 60 يوماً من التاريخ المدوّن على الإخطار، وذلك للرد على طلب زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المقدم من مالك العقار.

5. هل يمكنني فحص طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المقدم من مالك العقار؟

يجوز للمستأجرين مراجعة نسخة من طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المقدم من المالك والموجود بحوذة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ويمكنهم أيضاً القيام بذلك من خلال تقديم نموذج طلب الاطلاع على السجلات (REC-1)، المتاح به كل التعليمات على الموقع الإلكتروني: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

قدم الطلب إلى:

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع بولاية نيويورك
مكتب إدارة الإيجار
Gertz Plaza
Union Hall Street, 6th Floor 92-31
Jamaica, NY 11433
عناية: وحدة الاطلاع على السجلات

بإمكان المستأجرين طلب مراجعة طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المقدم من المالك، وذلك من خلال مكتب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في Gertz Plaza المذكور عنوانه في الأعلى أو طلب إرسال نسخة من الطلب إليهم عبر البريد. إضافة إلى ذلك، بإمكان المستأجرين مراجعة الطلب في حالة قيام المالك بوضع نسخة تحتوي على جميع المستندات الداعمة في المبنى المعني.

6. هل يمكنني الحصول على تمديد وقت الرد على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)؟

يجوز للمستأجرين طلب تمديد إضافي لمدة 30 يوماً للرد على الطلب، وذلك في حالة وجود سبب وجيه. يجب على المستأجرين إدراج سبب الحاجة إلى تمديد الوقت. قدم الطلب إلى:

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع بولاية نيويورك
مكتب إدارة الإيجار
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
عناية: وحدة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)

احرص على إدراج رقم الحافظة الخاص بك في طلبك.

7. ما هي ردود/اعتراضات المستأجرين التي سوف تنظر فيها شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)؟

ستراجع شعبة الإسكان وتجديد المجتمع جميع ردود المستأجرين. بإمكان المستأجرين الاعتراض على الموافقة على الطلب لعدة أسباب؛ مثل: وجود عيوب في تركيب المعدات الجديدة، أو توثيق غير مناسب للتكاليف، أو الشكوى من مضايقات المالك، أو سجل مخالفات المبنى، أو الصيانة المعلقة، أو عدم تسجيل المبنى، أو إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع لأوامر تخفيض الإيجار، أو عدم استيفاء متطلبات العمر الافتراضي للعناصر التي استبدلت، أو كون عدد غرف الشقة غير صحيح. تشمل الأسس الخاصة للاعتراض على التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) على سبيل المثال لا الحصر على ما يلي:

- لا يعود العمل بالنفع على كل المستأجرين أو لا يعود بالنفع على كل المبنى. مثال: استُبدلت النوافذ في الطابق الثالث فقط في مبنى مكون من ستة طوابق.
- العمل الذي تم القيام به غير ضروري وذو طبيعة تجميلية فقط.
- تم العمل على نظام لم يُستخدَم بكامل عمره الافتراضي، وحصول المالك من قبل على زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) مقابل هذا التركيب، وعدم تسلم مالك المبنى لاستثناء صادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لاستبدال النظام.
- تم القيام بالعمل من أجل أعمال إصلاحات عادية وليس من أجل تشغيل المبنى والحفاظ عليه وصيانتته. مثال: قيام المالك بوضع رقع على بعض المناطق في السقف وعدم تغيير نظام السقف بالكامل.
- كون العمل غير قابل للإهلاك وفقاً لتشريع الإيرادات الداخلية.
- كون عنصر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) معيباً، أو غير كامل، أو منقذاً بطريقة غير بارعة.
- عدم توثيق مالك العقار للتكاليف جيداً أو عدم قيامه بحساب التكاليف على نحو صحيح.
- قيام مالك العقار بمضايقة المستأجرين. راجع صفحة الوقائع رقم 17 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المتاحة على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov/fact-sheets للحصول على المزيد من المعلومات وتقديم تقرير لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إذا لزم الأمر.
- وجود مخالفات مخاطر أو مخاطر وشيكة في الملف الموجود لدى البلدية المحلية في نفس وقت تقديم المالك لطلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). بإمكان زيارة الموقع الإلكتروني لتشريع الحفاظ على الإسكان (HPD) أو الموقع الإلكتروني لتشريع المباني (DOB) الموجود عليهما هذه المخالفات.
- تقديم المالك لطلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بعد مرور أكثر من سنتين من اكتمال العمل.
- عدم حصول المالك على الموافقات المناسبة من البلدية المحلية وفقاً لمتطلبات القانون.
- حصول المالك على منحة حكومية أو قيامه بإجراءات تأمين للدفع مقابل بعض الأعمال.
- انتفاع كيان تجاري بالعمل الذي يطالب به المالك وعدم تخصيص المالك لتكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) للمساحة التجارية بطريقة صحيحة.
- عدم قيام المالك بتوفير جميع الخدمات المطلوبة في المبنى؛ مثل توفير الغاز، والتدفئة، والماء الساخن... إلخ.
- قيام المالك باستكمال أعمال التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) على مراحل مختلفة على مدار عدة سنوات.
- قيام المشرف أو أحد الأشخاص الذي تربطه صلة بالمالك ببعض أو كل العمل.
- عدم اشتغال طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المقدم من المالك على شهادة موقعة من جميع المقاولين تثبت انتهاءهم من العمل وأنه تم سدادهم بالكامل.
- كون بعض تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) غير مؤهلة أو رسوم تقديم الطلب.

8. هل يمكنني إضافة اعتراضات على طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بعد تقديم ردي الأولي؟

نعم. بإمكان المستأجرين الاستمرار في تقديم أدلة لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على أساس رفض طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) حتى بعد تقديمهم للرد الأولي، وحتى إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للأمر. احرص على تضمين رقم الحافظة حتى يعرف مكتب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الذي تشير إليه.

9. هل يستطيع مالك العقار رفع الإيجار قبل موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)؟

لا. يجب تقديم مالك العقار طلبًا لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ويجب مراجعته بعناية. يجب إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمر كتابي للمستأجرين والمالك بمنح أو رفض الطلب ويجب أن ينص الأمر على مبلغ زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI).

10. كيف يتم حساب زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)؟

فيما يلي توضيح لحساب زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI):

تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بالتدقيق في التكاليف التي يطالب بها المالك (تكاليف مطالب بها) والتحقق منها وتقليلها بحسب: أي عناصر لا تؤهل كتحسينات رئيسية كبيرة (MCI)، والتكاليف التي لا يستطيع المالك إثباتها، ودفعات التأمين و/أو المنح الحكومية المدفوعة كجزء من التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI).

يصل ذلك للتكاليف الموافق عليها، التي تكون إما مبلغ التكاليف المطالب بها مخصصًا منه الخصومات التي تقوم بها شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو التكلفة المعقولة للتركيب. تُعدّل بعد ذلك التكلفة الموافق عليها في حالة ارتفاع مكان تجاري داخل المبنى من التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وفقًا للقدم المربع للمكان التجاري بالنسبة لكامل المبنى. يُقسّم صافي التكاليف الموافق عليها (توزيعه) على مدة زمنية يحددها القانون (144 شهرًا للمباني التي بها 35 وحدة أو أقل و150 شهرًا للمباني التي بها أكثر من 35 وحدة). يُقسّم هذا المبلغ بعد ذلك حسب إجمالي عدد الغرف في المبنى. وبذلك نحصل على زيادة الإيجار لكل الغرفة في كل شهر. يتم التوصل لزيادة إيجار الشقة من خلال ضرب هذا المبلغ في عدد الغرف الموجودة في الشقة.

جدول حساب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)

الحساب	الوصف
227000 دولار	1. يطالب المالك بأعمال رأسمالية بقيمة 227000 دولار
227000 دولار	الإجمالي الفرعي (التكاليف المطالب بها)
-35000 دولار	2. أظهر التدقيق أن هناك تكاليف غير مؤهلة تُقدَّر بـ35 ألف دولار (أي أنها غير مثبتة، تم دفعها من أجل التأمين، تم دفعها من خلال منح حكومية... إلخ)؛ ومن ثم تم تقليل المطالبة بقيمة 35 ألف دولار
192000 دولار	الإجمالي الفرعي (التكاليف الموافق عليها)
-19200 دولار	3. احتساب المكان التجاري بنسبة 10% من مناطق المبنى؛ ومن ثم تم تقليل المطالبة بنسبة 10%
172800 دولار	الإجمالي الفرعي (صافي التكاليف الموافق عليها)
144÷	4. يحتوي المبنى على 30 وحدة؛ لذا تم تقسيم صافي التكاليف الموافق عليها على 144 شهراً وفقاً لما هو محدد في القانون.
1200 دولار	الإجمالي الفرعي (إجمالي زيادة المبنى في الشهر)
120÷	5. يحتوي المبنى على 120 غرفة (40 شقة.. كل شقة بها 3 غرف)؛ لذا تم تقسيم إجمالي الزيادة على 120
10 دولارات	الإجمالي (زيادة الإيجار لكل غرفة في كل شهر)

11. منحت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وأنا لا أوافق على قرار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). ما الذي يمكنني فعله؟

بإمكان المستأجرين تقديم استئناف في غضون 35 يوماً من تاريخ صدور قرار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بمنح زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). تحديد أي غلط أو خطأ قد وقعت فيه شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عند إصدار هذا الأمر. في الغالب تكون المراجعة التي تتم في إجراءات الاستئناف محدودة بالعوامل أو الأدلة المقدمة لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أثناء معالجة حالة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). إذا كنت تريد تقديم وقائع أو أدلة جديدة في الاستئناف، فيجب تحديد سبب قبول هذه المواد الآن ومراجعتها. يتوفر طلب تقديم استئناف، نموذج التماس المراجعة الإدارية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم RAR-2، على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. هل يؤدي تقديم استئناف إلى إيقاف المالك من تحصيل زيادة الإيجار؟

لا. يحق للمالك تحصيل زيادة الإيجار بموجب القانون.

13. كيف تطبق هذه الزيادة إلى إيجاري؟

سوف يحدد أمر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الذي تصدره شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) زيادة الإيجار الخاصة بشقتك وموعد استحقاق تحصيل هذه الزيادة. تقتصر زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) على نسبة 2% من إيجارك الساري أثناء تقديم المالك للطلب (تُشير شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلى ذلك في أمر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بتاريخ دورة الإيجار) في خلال أي وقت من مدة 12 شهرًا من تاريخ استحقاق التحصيل الوارد في الأمر. يجوز تحصيل أي مبلغ يزيد عن 2% من الإيجار في مدد الـ 12 شهرًا المستقبلية.

14. لماذا يجب عليّ دفع زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بينما قيمة الإيجار الخاص بي محددة مسبقًا في عقد الإيجار؟

حتى في حالة تحديد القيمة الإيجارية في عقد الإيجار، لا يزال بإمكان المالك زيادة الإيجار بناء على أمر زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع بإصدار نموذج تجديد عقد إيجار قياسي يحتوي على صياغة تنص على "يجوز زيادة أو تخفيض الإيجار، والتكاليف المنفصلة، وإجمالي الدفعات المقدمة في عقد تجديد الإيجار هذا بموجب أمر أو تحديثات سنوية صادرة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو مجلس إرشادات الإيجار".

15. هل يجب عليّ دفع زيادة الإيجار إذا كنت أحصل على خدمات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE)/ برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE)؟

لا. يجب على المستأجرين المقيمين في مدينة نيويورك ويحصلون على خدمات برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) أو برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) الاتصال على الرقم 311 للحصول على المعلومات الخاصة بإعفاء الإيجار الخاص بهم بعد صدور أمر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). يجب على المستأجرين المقيمين خارج مدينة نيويورك الاتصال على مكاتب برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE)/ برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) للحصول على المعلومات الخاصة بإعفاء الإيجار الخاص بهم بعد صدور أمر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). يجب على المستأجرين أخذ نسخة من أمر التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الخاص بهم وإرسالها إلى مكتب برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE)/ برنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) حتى يتم تحديث الإعفاء الخاص بهم.

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