



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 26 دليل زيادات الإيجار للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

نظرة سريعة

يمكن استخدام صفحة الوقائع هذه بجانب سجل تسجيل الإيجار للشقة من أجل المساعدة في تحديد كون حالة تسجيل الشقة والإيجار قانونيين.

التعريفات

قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019: أدى هذا القانون، الذي طُبق في 14 يونيو 2019، إلى حدوث عدة تغييرات على كيفية رفع القيمة الإيجارية، كما أدى إلى تغير معادلات إيجار الأماكن الشاغرة، والتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، وتحسينات الشقق الفردية (IAI).
تحسينات الشقق الفردية (IAIs): عندما يركب المالك جهازاً جديداً أو يُجري تحسينات على الشقة يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI).
التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCIs): هي التحسينات التي تتم على نطاق المبنى بالكامل؛ مثل الغلايات، والنوافذ، والأسقف.
عقد تأجير الشقة الشاغرة: عندما يقوم أحد الأشخاص بتأجير شقة خاضعة لتثبيت الإيجار لأول مرة، ففي هذه الحالة يوقع المالك والمستأجر عقد إيجار شقة شاغرة.

الملخص والنقاط البارزة

أدى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 إلى حدوث عدة تغييرات على كيفية رفع القيمة الإيجارية، كما أدى إلى تغيير معادلات إيجار الأماكن الشاغرة، والتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، وتحسينات الشقق الفردية (IAI). زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتحسينات الشقق الفردية (IAI) مؤقتة في الوقت الحالي، كما أن المبلغ الذي يمكن تحصيله نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) محدود.

الخيارات	القيود
<ul style="list-style-type: none">• عقد تأجير الشقة الشاغرة: ألغى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) المعدل القانوني للأماكن الشاغرة ولا يسمح لمجالس إرشادات الإيجار بوضع معدل منفصل للأماكن الشاغرة. ومع ذلك، يجوز للمالك إضافة معدل إرشاد لكل عقود الإيجار لمدة سنة أو سنتين، وذلك في حالة تصريح مجلس الإرشادات بذلك. لا يستطيع المالك إضافة أكثر من تعديل إرشاد واحد في نفس العام.• عقد تجديد الإيجار: عندما يوقع المستأجر عقد تجديد الإيجار، يمكنه الاختيار من بين خيار سنة أو سنتين، كما يختص مجلس إرشادات الإيجار المحلي بتحديد الزيادة المسموح بها.• التحسينات: يجوز دمج زيادات الإيجار القانونية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAIs) وأو التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCIs) مع زيادات الإيجار.	<ul style="list-style-type: none">• تُفرض قيود على الزيادات المستقبلية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وذلك وفقاً لقانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA): مثل: غطاء زيادة القيمة الإيجارية السنوي بمقدار 2%، وإمكانية استعادة التكاليف المعقولة فقط، وحظر زيادات القيمة الإيجارية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في المباني التي تحتوي على شقق خاضعة لتنظيف الإيجار بنسبة 35% أو أقل.• في المباني التي بها 35 وحدة أو أقل، يجوز للمالك زيادة القيمة الإيجارية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) حتى نسبة 1/168 من تكلفة التحسينات.• في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة، يجوز للمالك زيادة القيمة الإيجارية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) حتى نسبة 1/180 من تكلفة التحسينات.• لا يجوز للمالك تحصيل أكثر من ثلاث زيادات مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI) في خلال مدة 15 عامًا، وكما لا يجوز أن يتجاوز إجمالي تكلفة التحسينات المؤهلة لزيادة القيمة الإيجارية عن 15000 دولار أمريكي.• يجب كتابة الموافقة الكتابية التي يقدمها المستأجر المقيم في الشقة لزيادات الإيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI) على نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 26 دليل زيادات الإيجار للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

مقدمة

سوف تُحدَّث صفحة الوقائع هذه دورياً حتى تعكس معدلات إرشاد عقد الإيجار الجديدة. يمكن مراجعتها بجانب سجل تسجيل الإيجار للشقة من أجل المساعدة في تحديد كون حالة تسجيل الشقة والإيجار المحصل قانونيين. يمكن طلب سجل تسجيل إيجار الشقة ومُودج شكوى الإيجار غير المستحق من خلال الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov أو من خلال مكتب إيجار بورو (Borough Rent Office).

أدى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، الذي طُبِّق في 14 يونيو 2019، إلى حدوث عدة تغييرات على كيفية رفع القيمة الإيجارية، كما أدى إلى تغير معادلات إيجار الأماكن الشاغرة، والتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، وتحسينات الشقق الفردية (IAI). زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتحسينات الشقق الفردية (IAI) مؤقتة في الوقت الحالي، كما أن المبلغ الذي يمكن تحصيله نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) محدود. يقضي قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) على الأماكن الشاغرة مرتفعة الإيجار ويلغي القيود التنظيمية للدخل المرتفع للإيجار المرتفع ويجعل الإيجارات التفضيلية هي الأساس للحصول طوال مدة الإيجار. كما يمدد المدة الزمنية المطلوبة لمراجعة الإيجار غير المستحق من أربع سنوات لتصل إلى ست سنوات بالنسبة للشكاوى المقدمة أثناء أو بعد تمرير قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA).

قبل صدور قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) كان يمكن إلغاء القيود التنظيمية المفروضة على الشقق في حالة بلوغ القيمة الإيجارية مستويات محددة لإلغاء القيود التنظيمية المعدلة سنوياً (بناء على كون المكان شاغراً أو مستويات دخل الأسرة). بمجرد إلغاء القيود التنظيمية عن الشقة يمكن للملاك تحصيل المعدلات السوقية ولن تتم حماية المستأجر بعد ذلك من خلال تثبيت الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، بمجرد تجديد عقد الإيجار يجوز للمالك رفع الإيجار التفضيلي للمستأجر ليصل إلى الإيجار الخاضع لتنظيم القانون. بصفة عامة، عندما كانت تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بمراجعة شكوى إيجار غير مستحق تكون محدودة بفحص الأربع سنوات السابقة من سجل الإيجار، وكان يمكن تقدير العقوبات المفروضة على أربع سنوات فقط.

عقد تأجير الشقة الشاغرة

ألغى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) المعدل القانوني للأماكن الشاغرة ولا يسمح لمجالس إرشادات الإيجار بوضع معدل منفصل للأماكن الشاغرة. ومع ذلك، يجوز للمالك إضافة معدل إرشاد لكل عقود الإيجار لمدة سنة أو سنتين، وذلك في حالة تصريح مجلس الإرشادات بذلك. لا يستطيع المالك إضافة أكثر من تعديل إرشاد واحد في نفس العام.. يجوز أيضاً إضافة الزيادات المؤقتة القانونية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) وتحسينات الشقق الفردية (IAI) على القيمة الإيجارية.

يجب إرفاق إضافة/ ملحق عقد الإيجار الخاضع لتثبيت الإيجار من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مع عقد الإيجار كما يجب أن يحتوي على المعلومات التي توضح كيف تم حساب الإيجار وأي تحسينات للشقق الفردية ذات الصلة.

عقد تجديد الإيجار

عندما يوفِّع المستأجر عقد تجديد الإيجار، يمكنه الاختيار من بين خيار سنة أو سنتين، كما يختص مجلس إرشادات الإيجار المحلي بتحديد الزيادة المسموح بها. (راجع جدول معدلات إرشاد الإيجار الحديثة).

بداية من تاريخ 14 يونيو 2019 بإمكان الملاك الذين يحصلون إيجارًا تفضيليًا، عند تجديد عقد الإيجار، أن يزيدوا الإيجارات التفضيلية والإيجارات القانونية وفقًا لزيادات المعدل القانوني، ولكن يجوز لهم تحصيل الزيادة فقط بناء على الإيجار التفضيلي. يجوز تحصيل الإيجار المرتفع الخاضع لتنظيم القانون والزيادة المرتبطة به فقط عند إخلاء الشقة وتأجيرها لمستأجر تال. راجع صفحة الوقائع رقم 40 لمزيد من التفاصيل. لا يُطلب تقديم الموافقة الكتابية في الشقق الشاغرة.

تحسينات الشقق الفردية (IAI)

عندما يركب المالك جهازًا جديدًا أو يُجري تحسينات على الشقة يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). تطلب الموافقة الكتابية من المستأجر على التحسينات وزيادة الإيجار فقط في حالة إقامة المستأجر في الشقة أثناء إجراء التحسينات.

لا يُطلب تقديم الموافقة الكتابية في الشقق الشاغرة.

تُحد إمكانية زيادة القيمة الإيجارية في المباني التي بها 35 وحدة سكنية أو أقل نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) بنسبه 1/168 من تكلفة التحسينات. تُحد إمكانية زيادة القيمة الإيجارية في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة سكنية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) بنسبة 1/180 من تكلفة التحسينات.

لا يجوز تحصيل أكثر من ثلاث زيادات مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI) في خلال مدة 15 عامًا، كما لا يجوز أن يتجاوز إجمالي تكلفة التحسينات المؤهلة لزيادة القيمة الإيجارية عن 15000 دولار أمريكي. يجب أن يقوم مقاول معتمد بتنفيذ العمل، كما يحظر أن تكون هناك أي ملكية مشتركة بين المقاول والمالك. يجب أن تكون الشقة خالية من أي مخالفات لأخطار ظاهرة وأخطار وشيكة الوقوع. يجب كتابة الموافقة الكتابية التي يقدمها المستأجر المقيم في الشقة على نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). سوف يتم توفير نسخة مترجمة إلى أكثر من 6 لغات يتم التحدث بها بخلاف الإنجليزية لاستعراضها على الموقع الإلكتروني لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يجب على الملاك الاحتفاظ بالمستندات الداعمة والصور الفوتوغرافية لكل عمليات تركيب تحسينات الشقق الفردية (IAI) التي تم البدء فيها في 14 يونيو 2020؛ حيث سترسل إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التي بدورها ستحتفظ بها إلكترونيًا. تكون زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) المحصلة بعد 14 يونيو 2019 مؤقتة، وتجب إزالتها من الإيجار بعد 30 سنة، كما يجب تعديل الإيجار القانوني في ذلك الوقت وفقًا لزيادات الإرشاد التي كانت تتضاعف على الإيجار ومضمنة في تحسينات الشقق الفردية (IAI).

يجب أن يخبر ملحق عقد تأجير الشقة الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المضمن مع عقد تأجير الشقة الشاغرة المستأجر بحقه في أن يطلب من المالك المستندات الداعمة لتحسينات الشقق الفردية (IAIs)، وذلك من خلال البريد المعتمد وقت عرض تجديد عقد الإيجار أو في غضون 60 يومًا من تاريخ تنفيذ عقد الإيجار. يجب على المالك تقديم المستندات في غضون 30 يومًا من تاريخ الطلب ويتم ذلك بصفة شخصية أو باستخدام البريد المعتمد. يجوز للمستأجر الذي لا يحصل على هذه المستندات بعد طلبها أن يقدم نموذج RA-90 "شكوى المستأجر من عدم قيام المالك بتجديد عقد الإيجار و/أو عدم تقديم نسخة موقعة من عقد الإيجار"، وذلك من أجل الحصول على أمر صادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) يوجه بتقديم المستندات الداعمة لتحسينات الشقق الفردية (IAI). لا يجوز تحصيل زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) إذا كان أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقليل الإيجار نظير الخدمات المخفضة ساريًا وله تاريخ سريان سابق لذلك. يجوز تحصيلها مستقبلاً في تاريخ السريان الخاص بأمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باستعادة الإيجار.

التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI):

يسمح بحصول المالك على زيادات الإيجار من أجل تغطية تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة التي أُجريت في المبنى بالكامل؛ مثل استبدال الغلاية أو تركيب مواشير سبابة جديدة. يجب على المالك تقديم طلب لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التي يمكنها إصدار أمر بتأخير الزيادة أو منح جزء من الزيادة أو الزيادة كلها. سوف تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بعد مراجعة طلب التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بإصدار أمر وإخطار المالك به وجميع المستأجرين في المبنى.

تُفرض قيود على الزيادات المستقبلية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، وذلك وفقًا لقانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، مثل: إمكانية استعادة التكاليف المعقولة فقط، وحظر زيادات القيمة الإيجارية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في المباني التي تحتوي على شقق خاضعة لتنظيف الإيجار بنسبة 35% أو أقل. تكون زيادة الإيجار المعتمدة من خلال أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مستحقة التحصيل مستقبلاً وذلك في اليوم الأول من الشهر الأول عقب مرور 60 يومًا على إصدار الأمر. لا تُطبق زيادات الإيجار بأثر رجعي. تحد عملية تحصيل الزيادة بواقع 2% كحد أقصى/ على مراحل سنويًا. يُطبق الحد الأقصى البالغ 2% أيضًا على زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) التي لم تُحصَل بعد واعتمدت في 14 يونيو 2012 أو بعد ذلك. يجب ألا تتخطى الزيادة الواردة في عقد تجديد الإيجار الأول الساري بعد 14 يونيو 2019 نسبة 2%. ويمكن إضافة بقية رصيد الزيادة، عقب كون الشقة شاغرة، للإيجار القانوني. في المباني التي بها 35 وحدة أو أقل، يتم سداد تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) خلال مدة 12 سنة. في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة، يتم سداد تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) خلال مدة 12 ½ سنة. يجب أن تكون الشقة فارغة وخالية من أي مخالفات لأخطار ظاهرة وأخطار وشيكة الوقوع. تكون زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) مؤقتة وتجب إزالتها من الإيجار بعد 30 سنة، كما يجب تعديل الإيجار القانوني في ذلك الوقت وفقًا لزيادات الإرشاد التي كانت تتضاعف على الإيجار ومضمنة في زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI). يجب إخطار مستأجر الشقق الشاغرة من خلال عقود الإيجار الخاصة بهم بشأن طلبات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) التي لم يُبَت فيها حتى الآن.

- قبل تاريخ سريان قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، 14 يونيو 2019، كانت تُطبَّق هذه الإرشادات على تجديدات عقد الإيجار فقط.
- يجوز تطبيق معدلات الإرشاد على كل عقود الإيجار وذلك في حالة اعتمادها من مجلس إرشادات الإيجار وبعد 14 يونيو 2019.

ويستشستر يدفع المستأجر مقابل (التدفئة أو الماء الساخن)		ويستشستر		روكلاند		ناسو		مدينة نيويورك		تاريخ السريان لعقد الإيجار
سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	
2.00%	1.20%	2.50%	1.50%	4.00%	1.00%	1.50%	1.00%	2.75%	1.00%	10/1/14-9/30/15
2.20%	1.40%	2.75%	1.75%	1.50% 25.00 + دولارًا للقيمة الإيجارية 950.00 دولارًا أو أقل	1.25% 25.00 + دولارًا للقيمة الإيجارية 950.00 دولارًا أو أقل	1.75%	1.25%	2.00%	0.00%	10/1/15-9/30/16
0.40%	0.00%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	0.50%	2.00%	0.00%	10/1/16-9/30/17
1.20%	0.80%	1.50%	1.00%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.00%	1.25%	10/1/17-9/30/18
2.40%	1.60%	3.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	1.00%	2.50%	1.50%	10/1/18-6/13/19
0.80% ¹	0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹							
2.40%	1.60%	3.00%	2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	1.0%	2.50%	1.50%	6/14/19-9/30/19
0.80% ¹	0.00% ¹	1.00% ¹	0.00% ¹							
2.75%	1.75%	2.75%	1.75%	0.00%	0.00%	2.50% ^G	1.50% ^G	2.50%	1.50%	10/1/19-9/30/20
0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^G	0.00% ^{G,2} 1.00% ^{G,2}	0.00% ^G	10/1/20-9/30/21
1.00% ^G	0.50% ^G	1.00% ^G	0.50% ^G	0.75% ^G	0.50% ^G	2.00% ^G	1.00% ^G	2.50% ^G	1.50% ^{G,3}	10/1/21-9/30/22

^G يُصرَّح بزيادة الإرشاد لكل عقود الإيجار.

¹ تُطبَّق هذه الزيادة فقط على قرية أوسينينج في مقاطعة ويستشستر.

² 0% للعام الأول من عقد الإيجار و1% للعام الثاني من عقد الإيجار.

³ 0% للأشهر الستة (6) الأولى من عقد الإيجار و1.5% للأشهر الستة (6) الأخيرة من عقد الإيجار.

• بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 والذي بدأ العمل به في 14 يونيو 2019، لم يعد هناك معدل تشريعي منفصل لمعدل الشقق الشاغرة أو معدل منفصل لمعدل الشقق الشاغرة الذي يصدره مجلس إرشادات الإيجار.

ويستشستر (بدفع المستأجر مقابل التدفئة أو الماء الساخن)		ويستشستر		روكلاند		ناسو		مدينة نيويورك		تاريخ السريان لعقد تأجير الشقة الشاغرة
سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	18.00%	10/1/12 - 9/30/13 ¹
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	18.50%	20.00%	19.50%	20.00%	16.25%	10/1/13 - 9/30/14 ¹
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	17.50%	20.00%	19.50%	20.00%	18.25%	10/1/14 - 9/30/15 ¹
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.75%	20.00%	19.50%	20.00%	18.00%	10/1/15 - 9/30/16 ¹
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.50%	20.00%	18.00%	10/1/16 - 9/30/17 ¹
20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%	19.50%	20.00%	20.00%	20.00%	19.25%	10/1/17 - 9/30/18 ¹
20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	20.00%	20.00%	20.00%	19.00%	20.00%	19.00%	10/1/18 - 6/13/19 ¹

¹ نص قانون الإيجار لعام 2015، في الفترة قبل 14 يونيو 2019، على أنه في حال تحصيل إيجار تفضيلي وقيام المستأجر السابق بدفعه، يكون من حق المالك في هذه الحالة زيادة الإيجار الخاضع لتنظيم القانون ولكن ليس أكثر من إحدى زيادات الشقق الشاغرة التالية:

زيادة الشقة الشاغرة:	بدأ آخر عقد تأجير للشقة الشاغرة في:
5%	منذ أقل من سنتين
10%	منذ أقل من ثلاث سنوات
15%	منذ أقل من أربع سنوات
20% (لعقد الإيجار لمدة سنتين) أو النسبة % المدرجة في تاريخ السريان والمقاطعة الواردة في الجدول أعلاه (لعقد الإيجار لمدة سنة)	منذ أربع سنوات أو أكثر

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