



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 30 حقوق التوارث

إذا كان المستأجر "أحد أفراد الأسرة"، بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار والتحكم فيه في كل أنحاء ولاية نيويورك، يحق له تجديد عقد الشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار أو الحصول على الحماية من الطرد من الشقة الخاضعة للتحكم في الإيجار عندما يموت المستأجر أو يترك الشقة نهائيًا. للحصول على المزيد من التفاصيل لمصطلح "أحد أفراد الأسرة"، ارجع إلى القسم "تعريف أفراد الأسرة" من صفحة الوقائع هذه.

يحق لأحد أفراد الأسرة تجديد عقد الإيجار أو الحماية من الطرد إذا كان مقيمًا مع المستأجر في الشقة باعتبارها مسكنه الأساسي لمدة سنتين (2) مباشرة قبل وفاة المستأجر أو تركه النهائي للشقة. قد يحق أيضًا لأحد أفراد الأسرة تجديد عقد الإيجار أو الحماية من الطرد إذا كان يقيم مع المستأجر من بداية الإيجار أو من بداية علاقة السكن. إذا كان أحد أفراد الأسرة الذي يحاول إثبات حقوق التوارث مواطنًا كبيرًا في السن أو شخصًا معاقًا، ففي هذه الحالة يتم تقليل الحد الأدنى لمدة التشارك في السكن إلى سنة واحدة (1).

أفراد الأسرة - التعريفات

مصطلح "أحد أفراد الأسرة" يُقصد به الزوجة، أو الابن، أو البنت، أو ابن الزوجة، أو بنت الزوجة، أو الأب، أو الأم، أو زوج الأم، أو زوجة الأب، أو الأخ، أو الأخت، أو الجد، أو الجدة، أو الحفيد، أو الحفيدة، أو الحمو، أو الحماة، أو زوج البنت، أو زوجة الابن بالنسبة للمستأجر أو المستأجر الدائم.

يشتمل تعريف مصطلح "أحد أفراد الأسرة" أيضًا على أي شخص (أشخاص) آخر يقيم مع المستأجر أو المستأجر الدائم في المسكن باعتباره مسكنه الأساسي، والذي يمكنه إثبات التزام عاطفي ومالي واعتماد متبادل بين هذا الشخص (الأشخاص) والمستأجر.

يُنظر في العناصر التالية عند تقرير تواجده التزام عاطفي ومالي واعتماد متبادل بين المستأجر والسكان الآخرين معه:

(أ) طول مدة العلاقة؛

(ب) مشاركة أو الاعتماد على بعضهم من أجل دفع مصاريف المنزل والأسرة، و/أو ضروريات الحياة الأخرى المعتادة؛

(ج) اختلاط الأمور المالية باعتبارها دليلاً على الملكية المشتركة للحسابات المصرفية، وذلك ضمن بعض الأمور الأخرى، والممتلكات الشخصية والعقارية، وبطاقات الائتمان، والتزامات القروض، ومشاركة ميزانية المنزل لأغراض الحصول على الإعانات الحكومية... إلخ؛

(د) الاشتراك في الأنشطة الأسرية من خلال حضور المهام الأسرية معًا، والعطلات والاحتفالات، والأنشطة الاجتماعية والترفيهية... إلخ؛

هـ) تشكيل الالتزامات القانونية، والنيات، والمسؤوليات تجاه بعضهم من خلال وسائل مثل تنفيذ الوصايا، واختيار بعضهم بعضًا كمنفذ و/أو مستفيد، ومنح بعضهم بعضًا توكيلاً عاماً و/أو التشاور حيال سلطة كل منهم في اتخاذ قرارات الرعاية الصحية لبعضهم، أو الدخول في عقود علاقات شخصية، أو إعلان الشراكة الأسرية، أو العمل كممثل لصاحب الحق لأغراض الحصول على الإعانات العامة... إلخ؛

و) تقديم أنفسهم على أنهم أفراد أسرة أمام أفراد الأسر الأخرى، أو الأصدقاء، أو أفراد الجاليات أو المؤسسات الدينية، أو المجتمع بصفة عامة، وذلك من خلال تعبيراتهم اللفظية أو أفعالهم؛

ز) القيام بالمهام الأسرية دورياً؛ مثل حمل أحد أفراد الأسرة الممتدة لكل منهم و/أو الاعتماد على بعضهم يومياً لأداء الخدمات الأسرية؛

ح) الاشتراك في أي أنماط سلوكية أخرى، أو اتفاقات، أو أفعال تثبت نية تكوين علاقة التزام عاطفي طويل المدى.

لا يُحد اتخاذ القرار بعامل واحد فقط، كما لا يجوز بأي حال من الأحوال طلب دليل على إقامة علاقة جنسية بين هؤلاء الأشخاص أو النظر في هذا الدليل. "المستأجر" هو المتعلق بأي شخص أو أشخاص مدونة أسماؤهم في عقد الإيجار أو اتفاق الإيجار الذي يكون مسؤولاً أو ملتزماً بدفع الإيجار نظير استخدام المسكن.

"الساكن الأساسي" هو المتعلق بالأفراد، الذين أقاموا باستمرار في المساكن الموجودة في الفنادق كمقر سكني أساسي لهم لمدة ستة أشهر على الأقل، أو فندق يحق للمستأجر الساكن تأجيره.

الشخص المعاق

يُعرف "الشخص المعاق" بأنه شخص لديه إعاقة بسبب حالات تشريحية، أو فسيولوجية أو نفسية، بخلاف إدمان الكحول، أو المقامرة، أو أي مواد خاضعة للرقابة، يمكن إثباتها من خلال وسائل التشخيص المعملية والسريرية المقبولة والتي تمنع المستأجر من ممارسة أحد الأنشطة الحياتية المهمة أو أكثر.

كبار السن

يُعرف "كبار السن" بأنهم الشخص الذي بلغ من العمر اثنين وستين عاماً أو أكبر.

الحد الأدنى من متطلبات الإقامة

لن يُعتبر الحد الأدنى للمدد المطلوبة للإقامة منقطعاً في حالة انتقال "أحد أفراد الأسرة" مؤقتاً في أي فترة للأسباب التالية:

أ) الانخراط في الخدمة العسكرية الفعلية؛

ب) الانضمام للدراسة كطالب بدوام كامل؛

ج) عدم الإقامة في المسكن بموجب أمر قضائي لا يتضمن أي شروط أو أحكام لعقد الإيجار ولا يتضمن أي أسس محددة في قانون إجراءات ودعاوى الأملاك العقارية؛

د) العمل في وظيفة تتطلب الانتقال من المسكن مؤقتاً؛

هـ) الإقامة في المستشفى لتلقي العلاج الطبي؛ أو

و) توفّر أسس أخرى مناسبة تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقديرها بعد تقديم هذا الشخص لطلب.

يجوز للمستأجر في أي وقت إخطار المالك بأسماء كل الأشخاص (بخلاف المستأجر) الذين يقيمون في الشقة، وذلك من خلال إشعار المالك بأفراد الأسرة المقيمين مع المستأجر المسمى في الشقة الذين قد يحق لهم حقوق التوارث/الحماية من الطرد (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم RA-23.5). أو يجوز للمالك في أي وقت أن يطلب من المستأجر أسماء جميع هؤلاء الأشخاص ولكن ليس أكثر من مرة في خلال الاثني عشر شهرًا.

يجب أن تتواجد المعلومات التالية الخاصة بهؤلاء الأشخاص بجانب الأسماء؛

أ) إذا كان الشخص أحد أفراد الأسرة وفقًا للتعريف الوارد أعلاه؛

ب) إذا كان من الممكن أن يحق للشخص أن يُسمى مستأجرًا في عقد تجديد الإيجار أو من الممكن أن يحق له الحصول على الحماية من الطرد عقب مرور الحد الأدنى لمدة الإقامة المطلوبة؛

ج) تاريخ بدء سكن الشخص بصفة أساسية مع المستأجر؛ و

د) إذا كان الشخص كبيرًا في السن أو معاقًا وفقًا للتعريف الوارد أعلاه.

المصادر:

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، القسم 2523.5

لوائح حماية المستأجر، القسم 2503.5

لوائح الإيجار والطرْد في مدينة نيويورك، القسم 2202.25

لوائح الإيجار والطرْد في ولاية نيويورك، القسم 2102.8

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