



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 45 صفحة الوقائع الخاصة بملاك المباني: حقوق الإسكان الخاصة بالمستأجرين أجنبي المولد

مقدمة

لقد دشنت ولاية نيويورك حملة تعليمية لملاك المباني والمستأجرين حول حقوق المستأجرين من المهاجرين. تعمل صفحة الوقائع هذه على إخبار الملاك بالقوانين المتعلقة بالترفة العنصرية والمضايقة والانتقام المتصلة بالمستأجرين من المهاجرين.

تُعد الترفقة العنصرية ضد المستأجرين من الأمور غير القانونية - جرّم قانون الإسكان العادل الفيدرالي وقانون حقوق الإنسان في ولاية نيويورك قيام المالك أو أي وكيل له بالترفة العنصرية ضد المستأجرين على أساس بعض الخصائص المحمية؛ مثل العرق، أو العقيدة، أو اللون، أو الإعاقة، أو الأصل القومي، أو التوجه الجنسي، أو الحالة العسكرية، أو العمر، أو الجنس، أو الحالة الاجتماعية، أو الحالة العائلية (وجود طفل قاصر في المنزل). بالإضافة إلى ذلك، جرّمت بعض القوانين المحلية الأخرى؛ مثل قانون حقوق الإنسان في مدينة نيويورك، الترفقة العنصرية ضد المستأجرين على أساس حالة كونهم أجنب أو حالة المواطنة.

جرّمت هذه القوانين، إلى جانب بعض أفعال الترفقة العنصرية، (1) رفض تأجير، أو بيع، أو تمويل، أو ضمان، أو المفاوضة على أساس بعض الخصائص المحمية؛ و(2) تقرير شروط وأحكام مختلفة أو تقديم خدمة غير متكافئة على أساس بعض الخصائص المحمية؛ و(3) إنشاء، أو طبع، أو نشر أو توزيع بيانات ترفقة عنصرية أو إعلانات؛ و(4) تقديم إقرارات كاذبة بشأن توفر المساكن على أساس بعض الخصائص المحمية؛ و(5) التدخل، أو إجبار أو تهديد من يرغبون في ممارسة حقوقهم؛ و(6) مضايقة، أو تهديد، أو تخويف، أو إجبار المستأجر على أساس بعض الخصائص المحمية؛ و(7) الانتقام من المستأجرين الذين يرغبون في استعادة حقوقهم.

من غير القانوني قيام المالك أو وكيله بالترفة العنصرية ضد المستأجر بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بالمستأجر. على سبيل المثال:

- يُعد المالك الذي يرفض إصلاح شقة المستأجر بسبب كون المستأجر من أصول مكسيكية مخالفاً للقانون. ويحق للمستأجر الحصول على تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة به.
- يُعد المالك الذي يطلب معلومات عامة وإثبات حالة المواطنة من الأفراد الذين هم من أصول جنوب آسيوية فقط وليس من بقية الأفراد مخالفاً للقانون. ويحق لهؤلاء الأفراد تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بهم.
- يُعد المالك الذي يتقاضى إيجاراً أعلى أو إيداع تأمين أعلى من الأفراد الذين هم من أصول إفريقية مخالفاً للقانون. ويحق لهؤلاء الأفراد تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بهم.

تُعدّ مضايقة المستأجرين من الأمور غير القانونية - تُعدّ مضايقة المالك للمستأجر سلوكًا يُقصد به إجبار المستأجر على ترك شقته أو سببًا لترك المستأجر لحقوقه التي منحها له قانون تثبيت الإيجار أو قانون التحكم في الإيجار. في ولاية نيويورك، يُحظر المالك أو وكيله من التدخل في خصوصية المستأجر، أو راحته، أو استمتاعه الهادئ بشقته. يتضمن ذلك قطع أو تخفيض الخدمات، أو حبس المستأجر خارج شقته، أو تهديد المستأجر بطريقة تتسبب في طرده من الشقة.

من غير القانوني قيام المالك أو وكيله بمضايقة المستأجر بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بالمستأجر. على سبيل المثال:

- يُعدّ المالك الذي يقوم بإيقاف تدفئة المستأجر أثناء فصل الشتاء مخالفًا للقانون. ويحق للمستأجر الحصول على تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة به.

يُعدّ الانتقام من المستأجرين من الأمور غير القانونية - يحمي القانون المستأجرين من الانتقام. من غير القانوني قيام المالك بالانتقام من المستأجر بسبب تقديم المستأجر لشكوى وطلب التعويض القانوني.

يجب معاملة الأفراد أجنيبي المولد والذين يستأجرون شققًا خاضعة لتنظيم الإيجار بنفس الطريقة التي يُعامل بها مستأجرو الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار الأخرى - يحق للمستأجرين الذين يقيمون حاليًا في شقق خاضعة لتثبيت الإيجار أو التحكم فيه الحصول على حماية إضافية بموجب قانون نيويورك.

تعمل قوانين التحكم في الإيجار على وضع حدود على الإيجار الذي يجوز للمالك تحصيله من تأجير الشقة ويقيّد حق المالك في طرد المستأجرين. ويحق أيضًا لمستأجري الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار الحصول على الخدمات الأساسية. تتوفر هذه الحماية بغض النظر عن حالة هجرة مستأجر الشقة الخاضعة للتحكم في الإيجار. على سبيل المثال:

- يُعدّ المالك الذي يرفع الإيجار بطريقة لا تتناسب مع اللوائح مخالفًا للقانون. ويحق للمستأجر الحصول على تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة به.

توفر قوانين تثبيت الإيجار الحماية للمستأجرين على شكل قيود على مبلغ الإيجار، وأحقية الحصول على الخدمات المطلوبة، والحق في تجديد إيجارهم، والحماية من الطرد من المنزل إلا في الحالات التي يسمح بها القانون. تتوفر هذه الحماية بغض النظر عن حالة هجرة مستأجر الشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار.

من غير القانوني قيام المالك بالطلب من مستأجر الشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار تقديم معلومات عن حالة الهجرة أو رقم الضمان الاجتماعي كشرط لتجديد عقد الإيجار.

أمثلة أخرى:

- يُعدّ المالك الذي يهدد المستأجرين المهاجرين بالطرد دون أي أساس أو يتقاضى منهم مصاريف إضافية كمحاولة لدفعهم على ترك الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار مخالفًا للقانون. ويحق لهؤلاء المستأجرين الحصول على تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بهم.

- يُعدّ المالك الذي يرفض استكمال الإيجار التفضيلي للمستأجر بسبب كون المستأجر أجنبي المولد أو عضوًا في فئة محمية مخالفًا للقانون. ويحق للمستأجر الحصول على تعويض قانوني بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة به.

للحصول على معلومات إضافية بشأن القانون الذي يغطي الوحدات الخاضعة لتنظيم الإيجار، راجع صفحة الوقائع الخاصة بإدارة إيجار مكتب تجديد المساكن والمجتمع في ولاية نيويورك رقم 1، تثبيت الإيجار والتحكم فيه، الموجودة على الموقع الإلكتروني www.hcr.ny.gov.

أسئلة؟

إذا كنت مالئاً لوحدة خاضعة لتنظيم الإيجار ولديك أي أسئلة، فتواصل مع إدارة إيجار مكتب تجديد المساكن والمجتمع في ولاية نيويورك. توجد معلومات الاتصال الخاصة بمكتب إدارة الإيجار في نهاية صفحة الوقائع هذه.

للحصول على معلومات إضافية، تفضل بزيارة المواقع الإلكترونية لمكتب الأمريكيين الجدد: www.newamericans.ny.gov

أو شعبة حقوق الإنسان لولاية نيويورك: www.dhr.ny.gov

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