



النشرة التشغيلية رقم 1-2016 تمت المراجعة في (3 فبراير 2020)

## تحسينات الشقق الفردية

## نظرة عامة

تمت مراجعة النشرة التشغيلية هذه من أجل إظهار التغييرات التي أحدثها قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 على قوانين الإيجار فيما يتعلق بتحسينات الشقق الفردية (IAIs).

بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAI) التي تم البدء فيها في تاريخ تمرير قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) في 14 يونيو 2019 أو بعد صدور القانون، يطلب من الملاك تقديم نموذج إخطار، وصور فوتوغرافية ذات صلة بالتحسينات قبل البدء بها وبعد الانتهاء منها ونموذج موافقة عن علم من المستأجر كما هو مبين في هذا المستند.

توفر هذه النشرة التشغيلية إرشادات للملاك ومستأجري الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار وتثبيت الإيجار داخل وخارج مدينة نيويورك حول كيفية مراجعة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عملية تركيب تحسينات الشقق الفردية (IAIs) عند تقديم شكوى دفع إيجار غير مستحق أو عند إجراء تحقيق يتعلق بتكبيبات تحسينات الشقق الفردية (IAI). يحق للمالك بموجب القسم 2522.4(1)(a) من تشريع تثبيت الإيجار، والقسم 2502.4(4)(a) من لوائح حماية المستأجر، والقسم 2202.4 من لوائح الإيجار والطرء في مدينة نيويورك والقسم 2102.3 من لوائح الإيجار والطرء في ولاية نيويورك زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند حدوث زيادة كبيرة في مساحة المسكن، أو زيادة الخدمات التي يقدمها المالك، أو تركيب تحسينات في مكان السكن، أو توفير المالك لأثاث معيشي أو فرش الشقة بأثاث معيشي. توفر هذه النشرة التشغيلية المعايير التي ستستخدم عند تقييم إثبات المالك لمصروفات تحسينات الشقق الفردية (IAI) التي قُدمت لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أثناء التحقيق في إجراءات الإيجار غير المستحق والتحقيقات الأخرى.

بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، تكون زيادة الإيجار المسموح بها بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAI) التي يمكن التحقق منها والتي أُجريت في 14 يونيو 2019 أو بعد ذلك في مبنى يحتوي على 35 شقة أو أقل تخضع للتنظيم القانوني للإيجار هي 1/168 من إجمالي التكلفة التي تكبدها المالك. أما بالنسبة لزيادات تحسينات الشقق الفردية (IAI) في المباني التي تحتوي على أكثر من 35 شقة، فتكون الزيادة المسموح بها هي 1/180 من إجمالي تكلفة التحسينات. يجب إزالة هذه الزيادات من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون عقب ثلاثون عامًا بعد تاريخ سريان تطبيق الزيادة؛ بما في ذلك أي زيادات منحها مجلس إرشادات الإيجار المختص. تعتمد زيادات تحسينات الشقق الفردية (IAI) على إجمالي التكلفة المثبتة للتحسينات؛ بما في ذلك تكاليف التركيب باستثناء مصاريف التمويل وباستثناء أي تكاليف تتجاوز التكلفة المعقولة التي وضعتها شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يُحد الملاك بإجمالي تكلفة 15000 دولار (خمسة عشر ألف دولار) يجوز توزيعها على ثلاثة تحسينات شقق فردية لا أكثر ولمدة خمسة عشر عامًا.

يُعاد إصدار هذا المستند لأغراض تقديم المعلومات فقط.

توجد النسخة الأصلية من المستند التي تحتوي على توقيع التفويض في الملف الموجود بمكتب إدارة الإيجار بشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

في حالة الانتهاء من تحسينات الشقق الفردية (IAI) قبل 14 يونيو 2019 وبدأ العمل بزيادة الإيجار نظير هذه التحسينات قبل تاريخ 14 يونيو 2019، تخضع تحسينات الشقق الفردية (IAI) للقانون الساري قبل صياغة قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA). أما بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي تم الانتهاء منها بعد تاريخ 14 يونيو 2019 وبدأ العمل بزيادة الإيجار نظير هذه التحسينات بعد تاريخ 14 يونيو 2019، تكون زيادة الإيجار بناء على معادلات مدة التقسيم في قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) الجديد كما تطبق القيود ذات الصلة كذلك. إذا تم الانتهاء من تحسينات الشقق الفردية (IAI) قبل تاريخ 14 يونيو 2019 ولكن لم يبدأ العمل بزيادة الإيجار نظير هذه التحسينات إلا بعد تاريخ 14 يونيو 2019، تكون زيادة الإيجار بناء على معادلات مدة التقسيم في قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) الجديد ولكن لا يطبق قيد 15000 دولار على تحسينات الشقق الفردية (IAI) و/أو قيد ثلاثة تركيبات في مدة 15 عامًا. يُطبق التالي على عقود الإيجار المقدّمة أو التي أُبرمت قبل 14 يونيو 2019 ولكن بدأ العمل بها في تاريخ 14 يونيو 2019 أو بعد ذلك وتستخدم معادلة مدة التقسيم القديمة. يجب على الملاك في غضون 150 من هذه النشرة التشغيلية تقديم عقد إيجار مراجع للمستأجرين لديهم وكذلك رد المبالغ المطلوبة بناءً على أي عمليات إعادة حساب مطلوبة بموجب معادلة مدة التقسيم والإيجار القانوني.

يتطلب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) أيضًا أنه في حالة احتياج المالك لاستئجار مقاول مستقل ويخطط لحساب تكاليف التركيب ذات الصلة على المستأجر، يجب أن يكون هذا المقاول مرخصًا. كما لا يجوز أن تكون هناك أي علاقة ملكية مشتركة بين مالك العقار وهذا المقاول أو المورد. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المالك حل وكل المخالفات الخطرة الحالية أو المخالفات الخطرة وشبكة الوقوع المتعلقة بتشيير المباني ومكافحة الحرائق الموحد (التشريع الموحد)، أو تشريع الحرائق في مدينة نيويورك، أو تشريعات الحفاظ على المباني والإسكان في مدينة نيويورك المتعلقة بالشقة المعنية.

يجب على مُلاك الشقق التي تخضع لتثبيت الإيجار أو التحكم في الإيجار تقديم نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19N الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلكترونيًا؛ وإخطار بتحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي أُجريت في الشقق الشاغرة والتي بها سكان. يجب إرفاق صور فوتوغرافية للشقة قبل التحسينات وبعدها مع نموذج الإخطار. سوف يكون هذا الإخطار والصور الفوتوغرافية المصاحبة له جزءًا من سجل تسجيل الإيجار للشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار وجزءًا من سجل ملف الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية للمبنى، وذلك بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار. بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، يجب أن يحتوي الإخطار بتحسينات الشقق الفردية (IAI) على قائمة تحتوي على عناصر بالعمل الذي أُجري ووصف أو سُرح لسبب أو الغرض من العمل. تحتفظ شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بالحق في طلب أي معلومات ذات صلة حتى في حالة تقديمها من قبل، وذلك عندما يكون لذلك أثر على تعديل الإجراءات الخاضعة لتنظيم القانون. على الرغم من اشتراط قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) تقديم المستندات المتعلقة بتحسينات الشقق الفردية (IAIs)، إلا أنه ينص على وجه الخصوص على أن تقديم هذه المستندات لا يعفي المالك من واجبه في تقديم المستندات المناسبة عن كل عمليات التحسينات التي تمت أو أي زيادات إيجار بسبب تحسينات الشقق الفردية (IAIs).

بالإضافة إلى نموذج الإخطار، يجب على مُلاك الشقق التي تخضع لتثبيت الإيجار أو التحكم في الإيجار تقديم نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19C الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلكترونيًا؛ موافقة عن علم من المستأجر بشأن تحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي أُجريت على الشقق التي بها سكان. إذا كان هناك مستأجر يقيم في الشقة أثناء إجراء التحسينات، ففي هذه الحالة لن يسمح بأي زيادة على الإيجار دون الحصول على موافقة كتابية عن علم من المستأجر بشأن زيادة الإيجار. بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي أُجريت في الشقق التي بها سكان قبل إصدار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لنموذج RN-19C في 3 فبراير 2020، يمكن للمُلاك استبدالها باتفاقية الموافقة الموقعّة من المستأجر التي قاموا بها في ذلك الوقت، والتي كانت مطلوبة قانونًا فيما مضى. يجب استكمال وتقديم نموذج RN-19C إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية. تتوفر نسخ من النموذج من أجل مراجعة المستأجر لها بالعديد من اللغات على الموقع [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov). عند إجراء تحسينات الشقق الفردية (IAI) في شقة شاغرة، لا يطلب تقديم نموذج موافقة عن علم من المستأجر.

بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، يجب الإبلاغ عن أي زيادات إيجار بناء على تحسينات الشقق الفردية (IAI) أبلغت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بها من قبل من خلال نموذج الإخطار و/أو نموذج موافقة عن علم من المستأجر عند تقديم التسجيل السنوي التالي للشقة المعنية. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تركيب عناصر تحسينات الشقق الفردية (IAI) أثناء كون الشقة شاغرة، يجب تضمين إجمالي المصاريف في حساب الإيجار الذي يقدمه المالك من خلال ملحق عقد تأجير الشقة في مدينة نيويورك أو الملحق القياسي لعقد الإيجار وفقًا لقانون حماية المستأجرين في حالات

الطوارئ (ETPA). يجوز للمستأجر أن يطلب من المالك مستندات الدعم مثل الفواتير والإيصالات، التي لا يجب تقديمها إلكترونياً لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار، يجب الإبلاغ عن أي زيادات إيجار بناءً على تحسينات الشقق الفردية (IAI) أبلغت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بها من قبل من خلال النماذج المذكورة أعلاه عند تقديم نماذج الإبلاغ عن الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية.

بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، أُبطلت جميع نماذج إلغاء القيود التنظيمية هذه، باستثناء شقق (16) a-421، في 14 يونيو 2019. بالنسبة للشقق التي أُلغيت عنها القيود التنظيمية من قبل فيما يتعلق بالإيجار العالي في الشقق الشاغرة، كان يطلب إرفاق قائمة بكل تحسينات الشقق الفردية (IAIs) وإجمالي تكلفتها مع إخطار إلغاء القيود التنظيمية المقدم للمستأجر. لا يزال يسري العمل بإخطار إلغاء القيود التنظيمية هذا ومتطلبات الإبلاغ عن تحسينات الشقق الفردية (IAI) ذات الصلة بالنسبة لشقق (16) a-421.

عندما يرغب المالك أحد التحسينات، يصبح هذا العنصر إحدى الخدمات المطلوبة. يجب على المالك الحفاظ على كل الخدمات المطلوبة كما يجب عليهم الإقرار لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) سنوياً بالحفاظ على الخدمات المطلوبة بما في ذلك تحسينات الشقق الفردية (IAI). عندما لا يحافظ المالك على الخدمة المطلوبة أو يتوقف عند تقديم الخدمة دون إذن من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، يجوز للوكالة إصدار أمر تخفيض للإيجار. سوف تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتجميد الإيجار وإصدار أمر بإعادة الإيجار للقيمة السابقة لتعديل الإيجار الإرشادي؛ بما في ذلك أي زيادات إيجار متداخلة عن هذه المدة حتى تتبين الوكالة من عودة الخدمة المعنية نزولاً عند طلب المالك. راجع [صفحة الوقائع رقم 35](#) لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عن إمكانية تحصيل زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) أو تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند تخفيض الإيجار بسبب نقص الخدمات وتخفيض الإيجار بسبب الخدمات المخفضة، والنشرة التشغيلية 2-2014 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بشأن إمكانية تحصيل زيادة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)/تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة.

## I. إثبات التركيب والدفع

### أ. نماذج الإثبات المقبولة:

يجب تقديم مستندات معينة وكافية لدعم المطالبة بتحسينات الشقق الفردية. يجب الاحتفاظ بهذه المستندات في ملفات المالك وهي تشتمل على:

1. الشيك (الشيكات) المرفوض (الوجه الأمامي والخلفي) يتزامن تاريخه مع اكتمال العمل أو إثبات دفع إلكتروني؛
2. إيصال الفاتورة مسجل عليها أنها "مدفوعة بالكامل" بالتزامن مع اكتمال العمل؛
3. اتفاق العقد الموقع؛ و
4. شهادة من المقاول تفيد اكتمال التركيب ودفع التكاليف بالكامل.
5. صور فوتوغرافية قبل وبعد التركيب.

يتوافق متطلب التوثيق هذا مع مقياس الإثبات الموجود في [النشرة التشغيلية 1-2017](#) لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الموجودة في [التحسينات الرئيسية الكبيرة - تأكيد التكاليف/الدفعات](#). ومع ذلك، لقد ثبت من خلال الممارسة الفعلية أن تقديم أكثر من نوع من الإثبات هو القاعدة وليس الاستثناء. لذا يجب على المالك تقديم أكبر عدد ممكن للمالك تقديمه من نماذج الإثبات الأربعة المدرجة أعلاه. قد يقتصر نظر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHC) على العناصر الأربع؛ تلك حيث تقتصر مراجعتها لتحسينات الشقق الفردية (IAIs) على الوقائع والعملية الفردية بغض النظر عن كونها جزءاً من إجراءات إدارية أو خضوعها لتحقيق مستقل. وإضافة إلى ذلك، تتضمن عملية مراجعة تحسينات الشقق الفردية (IAI) على قيام شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقييم الإثبات المقدم؛ لذا ليس هناك أي ضمان بشأن كون أي جزء معين من الإثبات حاسماً. على سبيل المثال، قد تعتبر الفاتورة أو العقد الذي ليس به بيانات خاصة على نحو كامل غير كافية. تملك شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، في كل قضية، سلطة طلب المعلومات التي تراها ضرورية للوصول لقرار مناسب؛ بما في ذلك طلبات الإثبات الإضافية التي تبين اكتمال التركيب، والدفع بالكامل والمناسب بصورة أخرى لدعم زيادة الإيجار. يجب تقديم المستندات الإضافية طوال الوقت وذلك عند الاستطاعة، وكذلك تقديمها عند الطلب لتجنب الإجراءات الإدارية أو التحقيقية الطويلة. إذا لم يتمكن المالك من تقديم هذه العناصر أو أي عنصر مطلوب، يجب تقديم توضيح وستقوم شعبة الإسكان

وتجديد المجتمع (DHCR) بتحديد ما إذا كان الإثبات المقدم كافيًا.

## ب. تكاليف القيمة الإجمالية

يجب على المالك تقديم إثبات التكاليف التي تكبدها نظير عنصر معين، وذلك عند الاعتراض على تحسينات الشقق الفردية (IAI)، مثل إجراءات الإيجار غير المستحق. لهذا قد لا تكون فاتورة القيمة الإجمالية كافية عندما يطلب المالك زيادة الإيجار نظير أكثر من عنصر عمل. يحق لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناءً على تقديرها الخاص قبول فاتورة القيمة الإجمالية في بعض الظروف مثل تقرير شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن:

1. الدليل المقدم يثبت إجراء كل العمل المطالب به باعتباره مشروعًا منسقًا واكتمل بصورة مرضية؛ و
2. كل عنصر من عناصر العمل هو "تحسين" أو إصلاح عادي وصيانة تم القيام بها بخصوص تحسينات الشقق الفردية (IAI) المسموح بها وباعتباره مكونًا أساسيًا لها.

حتى المشاريع المنسقة هذه يتم دعمها بصورة أفضل من خلال تقديم إثبات مكون من عناصر، وفي حالة غياب هذه العناصر قد تتم عملية تدقيق إضافية أو يُرفض الطلب.

عندما ترى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن الدليل غير كافٍ، قد تُرفض زيادة تحسينات الشقق الفردية (IAI) كليًا أو يُرفض الفارق بين التكاليف المطالب بها والتكاليف المثبتة، وذلك حسب نتيجة مراجعة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للمستند.

## II. العمر الافتراضي

يشترط قانون تثبيت الإيجار (RSL) أنه لا يحق للمالك الذي يحصل على زيادة نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) أي زيادة إضافية بناءً على تركيب معدات مماثلة أو أثاث منزلي في خلال مدة العمر الافتراضي لهذه المعدات أو هذا الأثاث. فعلى خلاف التحسينات الرئيسية الكبيرة، يوجد لها جدول عمر افتراضي في تشريع تثبيت الإيجار (RSC)، سوف يركز قرار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع حول ما إذا كان قد تمت تلبية شرط العمر الافتراضي لتحسينات الشقق الفردية (IAI) أم لا على الوقائع الخاصة بكل حالة.

يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن تطلب من المالك تقديم مستندات لإثبات العمر الافتراضي للمعدات القديمة أو الأثاث المستهلك، وذلك عندما يكون العمر الافتراضي لتحسينات الشقق الفردية (IAI) محل خلاف ويكتمل التركيب أثناء كون الشقة شاغرة أو تم تضمينه في عقد تأجير الشقة الشاغرة.

## III. وحدة المصالح

بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، سوف تُرفض أي تكاليف تحسينات شقق فردية (IAI) تم دفعها لشخص أو مؤسسة لديها وحدة مصالح مع المالك أو وكيل الإدارة.

يُقصد بوحدة المصالح أي علاقة أخرى (مثل الروابط الأسرية أو المصالح المالية) بين المالك/وكيل الإدارة والمقاول، أو المورد أو القائم (القائمين) بالتركيب الذي قام بإجراء تركيب أو توريد التحسينات. تتضمن هذه العلاقات ما يلي:

1. عندما يبدو أن للمالك/وكيل الإدارة مصالح مالية تجاه أي كيان يحصل على دفعات تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل) المضمنة في زيادة الإيجار المطلوبة؛
2. عندما يبدو أن للمالك/وكيل الإدارة (أو أحد أو أكثر من الموظفين، أو المديرين، أو المساهمين، أو الشركاء في شركة مساهمة أو شركة تضامن لديه) صلات أسرية أو يكون هو موظفًا، أو مديرًا، أو مساهمًا، أو شريكًا في أي كيان يحصل على دفعات تحسينات

- الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل) المضمنة في زيادة الإيجار المطلوبة؛
3. عندما يبدو أن هناك صفقات جانبية، أو اتفاقات، أو عقوداً أبرمت أو عقوداً مزمع إبرامها سوف تغير أو تلغي أيّاً من تكاليف تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل) أو عندما يبدو أن هناك صفقات جانبية، أو اتفاقات، أو عقوداً أبرمت في وقت قريب من تحسينات الشقق الفردية؛
4. عندما يبدو أن هناك أي علاقات أخرى بين المالك/وكيل الإدارة والمقاول، أو المقاول من الباطن أو أي شخص يحصل على دفعات تحسينات الشقق الفردية (سواء المعدات أو العمل) المضمنة في زيادة الإيجار المطلوبة بخلاف المعدات أو العمل الذي أُبرم العقد من أجله لتنفيذ تحسينات الشقق الفردية (IAI)، الأمر الذي يعطي للمالك/وكيل الإدارة التحكم أو النفوذ على المقاول أو القائم بالتركيب؛ و
5. عندما يبدو أن الشخص أو الأشخاص الذين يحصلون على دفعات تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء المعدات أو العمل) موظفون لدى المالك/وكيل الإدارة ولكن لم يتم دفع هذه الدفعات لهم بالإضافة إلى المرتب أو دفعات العمل الآخر الذي تم من أجل المالك/وكيل الإدارة.

إذا تم ادعاء أو تبين أن التحسينات التي أُجريت في الشقة قد نفذها أحد الموظفين لدى المالك/وكيل الإدارة، وأو رغب المعدات الجديدة أحد الموظفين لدى المالك/وكيل الإدارة، فسوف يتم طلب سجلات الأجور التي تتضمن ساعات العمل على تحسينات الشقق الفردية (IAI) وجدول الدفعات نظير العمل. سوف يُطلب من المالك إثبات أنه تم الدفع للموظف مقابل العمل بصورة منفصلة وكإضافة إلى راتبه المعتاد.

#### IV. الدفعات النقدية

بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAI) التي أُجريت وتجاوز إجمالي دفعات النقدية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) 10000 دولار، سوف يتم التصريح بإجراء تدقيق أكثر صرامة للدليل الذي يدعم زيادة الإيجار. سوف تطلب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مزيداً من الإثبات للدفع على هيئة مستندات بنكية تثبت عملية سحب الأموال؛ بما في ذلك دليل على كيفية تحويل الأموال. قد يكون هذا الإثبات؛ بما في ذلك المستندات التي يتطلبها تشريع الإيرادات الداخلية، إضافةً إلى شهادات الاستلام الصادرة من البائع/المقاول في حالة عدم توفر الإيصالات العادية التي أُصدرت أثناء العمل الطبيعي.

#### V. ما هي الأشياء التي تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية؟

##### أ. الأشياء التي تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية (IAI)

يشترط تشريع تثبيت الإيجار (RSC) بصفة عامة أنه يتم اعتبار تحسينات الشقة، أو المعدات الجديدة، أو الخدمات الجديدة تحسينات مؤهلة للحصول على زيادة إيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI). يُقصد من القائمة الموجودة أدناه توفير بعض الأمثلة على تحسينات الشقق الفردية (IAIs) المؤهلة؛ لا يقصد من هذه القائمة أن تكون شاملة كما أنها ليست حاسمة في كل الحالات. يُرجى العلم أنه قد تكون العناصر غير المدرجة أدناه مؤهلة كذلك:

1. تحديث الحمام بالكامل أو تجديده، يشمل ذلك التركيبات التي تتم كجزء من المشروع، وكل الدهانات وطبقة الجص إذا كانت جزءاً من عملية التحديث أو التجديد
2. تحديث المطبخ بالكامل أو تجديده، يشمل ذلك التركيبات والأجهزة التي يتم تركيبها كجزء من المشروع
3. جهاز تكييف الهواء الذي تم شراؤه حديثاً وركبه المالك، يشمل ذلك الأسلاك ومقبس مكيف الهواء الذي لم يكن موجوداً من قبل
4. غسالة الملابس الجديدة و/أو المجفف، يشمل ذلك الأسلاك والمقبس الذي لم يكن موجوداً من قبل
5. أرضية الباركيه الجديدة التي لم تكن موجودة من قبل
6. الأرضية السفلية الجديدة
7. الأرضية الجديدة، يشمل ذلك مشمع الأرضية وبلاط الفينيل، عند تركيب أرضية سفلية جديدة
8. سجاد جديد

9. خزانات الملابس الداخلية الجديدة
10. أثاث منزلي جديد
11. تركيبات إضاءة جديدة لم تكن موجودة من قبل
12. باب مقاوم للعواصف جديد
13. نوافذ مقاومة للعواصف جديدة
14. نوافذ جديدة في حالة عدم كونها جزءًا من تركيبات في كل المبنى
15. واقيات كاملة جديدة لم تكن موجودة من قبل
16. سياج للشرفة
17. جهاز إنذار أمني
18. أسقف مستعارة و/أو عازلة للصوت
19. الدهانات وطبقة الجص إذا كانت جزءًا من تجديدات رئيسية
20. تركيب ألواح صخرية في حالة تركيبها في كل الشقة

#### التكاليف الأخرى:

يجوز تضمين التكاليف الخاصة بإزالة أو هدم العنصر (العناصر) التي تُستبدل في المبلغ المؤهل لزيادة الإيجار عندما تكون الإزالة أو الهدم ضرورية ويتم القيام بها بالتزامن مع اكتمال العمل.

يتم اعتبار الخدمات الهندسية أو المعمارية المرتبطة بصورة مباشرة بتحسينات الشقق الفردية (IAI) جزءًا من التكاليف المؤهلة المسموح بتضمينها في حساب زيادة الإيجار، وذلك عندما يتطلب إجراء العمل المطلوب موافقة مهندس معماري مسجل (RA) أو مهندس مهني (PE)، وذلك من أجل الحصول على تصريح من إدارة العقارات (DOB) في مدينة نيويورك. تتوفر المزيد من المعلومات بشأن التصاريح على الموقع الإلكتروني لإدارة العقارات (DOB).

#### ب. الأشياء التي لا تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية (IAI):

1. أي عمل إزالة أو هدم قام به المالك أو موظف لدى المالك أثناء أداء الأعمال المؤهلة له ولا يشكل نفقات يمكن تضمينها في حساب تعديل الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI)؛
2. المعدات المستعملة، أو الأثاث، أو العناصر المستبدلة أثناء إجراء عمليات الصيانة أو الإصلاح العادية؛
3. التركيبات أو التعديلات التي تتم أثناء سكن المستأجر في الشقة ودون الموافقة الكتابية للمستأجر؛ و
4. العناصر التي تكون إصلاحات اعتيادية وصيانة ما لم يتم هذا العمل على نحو مرتبط بتحسينات الشقق الفردية (IAI) المسموح بها (ويكون أحد المكونات الضرورية لها). إذا تم القيام بالعمل منفردًا، تكون العناصر التالية إصلاحات و/أو صيانة فقط، ولا تؤهل كتحسينات شقق فردية (IAIs) ما لم تكن مضمنة في القسم أعلاه (أ).

أ. تركيب ألواح صخرية في بعض الأماكن وليس كامل الشقة؛

ب. تركيب طبقة الجص، والدهانات؛

ج. كشط، أو الدهان بطلاء الخشب أو طلاء الأرضيات بمادة البولي يوريثين؛

د. استبدال تركيبات الإضاءة، أو المقابس، أو المفاتيح؛

هـ. أسقف جديدة (راجع رقم 18 أعلاه).

يستثنى أيضًا من حساب زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) التكاليف المرتبطة بتمويل التركيب، والتحسينات التي يدفع ثمنها من خلال إجراءات التأمين، وتكاليف العمال نظير العمل الذي يقوم به المالك، أو موظف (موظفو) المالك، أثناء أداء واجباتهم الوظيفية.

في مدينة نيويورك، التغييرات المادية على الجزء الداخلي من الشقة التي كانت قابلة للسكن على نحو مقبول و/أو التعديلات التي تتم من أجل مستأجر

معاق يسكن الشقة، مثل تركيب قضبان مساند في الحمامات، التي يمكن أن تكون مؤهلة في بعض الحالات الأخرى لزيادة (زيادات) تحسينات الشقق الفردية- هذه التغييرات لن تخضع لزيادة الإيجار بناء على شروط قانون حقوق الإنسان في مدينة نيويورك فيما يتعلق بحقوق الأفراد ذوي الإعاقة. راجع التشريع الإداري في مدينة نيويورك § 107-8(5). إذا كان لديك أي أسئلة، يرجى الاتصال بمفوضية حقوق الإنسان في مدينة نيويورك.

## VI. الاحتفاظ بالسجلات

في العادة لا تتطلب قوانين الإيجار قيام المالك الذي سجل الشقة لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على نحو مناسب بالاحتفاظ أو إنشاء سجلات مرتبطة بتأجير الشقة لأكثر من ست سنوات قبل أحدث بيان تسجيل إيجار. ومع ذلك، وبسبب الاستثناءات الواردة على قاعدة السنوات الست، يوصى باحتفاظ المالك بسجلات تحسينات الشقق الفردية (IAI) لأكثر من ست سنوات.

## VII. التعويضات المضاعفة

تخضع الإيجارات غير المستحقة الناتجة عن رفض تحسينات الشقق الفردية (IAIs) المطالب بها لفرض تعويضات مضاعفة ما لم يكن بإمكان المالك إثبات أن الإيجار غير المستحق غير متعمد. يشترط قانون تثبيت الإيجار (RSL) وقوع عبء إثبات كون الإيجار غير المستحق غير متعمد على المالك. يعتمد قرار فرض التعويضات المضاعفة على مراجعة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للوقائع المقدّمة في القضية المعنية.

**Woody Pascal**

نائب المفوض لإدارة الإيجار

تمت المراجعة في 3 فبراير 2020