

This document has been translated from the English language to the Arabic language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

تُرجَم هذا المستند من اللغة الإنجليزية إلى اللغة العربية. تُقدَّم هذه الترجمة على سبيل الإرشاد فقط للنموذج الصادر باللغة الإنجليزية ولا يُقصد منها استبدال استخدام النموذج الصادر باللغة الإنجليزية. ترجم مكتب إدارة الإيجار (ORA) هذا المستند لمساعدة المستخدمين ممن يجيدون اللغة الإنجليزية بصفة محدودة. يُرجى ملاحظة أن هذه الترجمة قد تمت بواسطة أحد المقاولين لدى مكتب الخدمات العامة. لا يضمن مكتب إدارة الإيجار (ORA) دقة الترجمة ولا يجيزها.



ولاية نيويورك
شعبة الإسكان وتجديد المجتمع
مكتب إدارة الإيجار
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
الموقع الإلكتروني: www.hcr.ny.gov
تاريخ المراجعة: سبتمبر 2019

ملحق عقد التأجير في مدينة نيويورك لمستأجري الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار

قد ينتج عن عدم إرفاق المالك لنسخة من هذا الملحق بعقد المستأجر دون سبب فرض غرامة أو أي عقوبات أخرى

إخطار

يجب إرفاق هذا الملحق بجانب هذا الإخطار مع جميع عقود تجديد الإيجار والشقق الشاغرة بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار. أُعدَّ هذا الملحق وفقاً للقسم 26-511(ب) من قانون تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك.

يجب أن يكون حجم النسخة المطبوعة من هذا الملحق أكبر من حجم النسخة المطبوعة من عقد الإيجار المرفق به. يجب طباعة اللغات التالية بخط سميك في الجزء الأمامي من عقد الإيجار: "يحدد الملحق المرفق حقوق وواجبات المستأجرين والملاك بموجب قانون تثبيت الإيجار".

تم تحديث هذا الملحق من أجل إظهار التغييرات التي نص عليها قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019.

القسم 1 (إذا كان هذا عقد تجديد الإيجار، فلا تستكمل القسم 1، وانتقل إلى القسم 2)

إذا وُضعت علامة اختيار على المربع أ، ففي هذه الحالة يجب على المالك توضيح كيفية احتساب القيمة الإيجارية المذكورة في عقد تأجير الشقة الشاغرة بأكثر من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون السابق، وذلك من خلال استكمال الجدول التالي. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المالك استكمال إخطار للمستأجر يفصح عن سجل الإصابة ببق الفراش، وفقاً لمتطلبات القسم 27-2018.1 من تشريع الحفاظ على الإسكان بمدينة نيويورك، حيث يجب تقديمه للمستأجر بجانب ملحق عقد الإيجار هذا.

يجب أن تتوافق أي زيادة أعلى من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون مع التعديلات التي سمحت بها القوانين وتشريع تثبيت الإيجار

حساب إيجار الشقة الشاغرة

حالة الشقة والمستأجر الأخير (يجب أن يتحقق المالك من المربع المناسب ويستكمله - (أ)، أو (ب)، أو (ج)، أو (د). اختر خياراً واحداً فقط).

(أ) كانت هذه الشقة خاضعة لتثبيت الإيجار عند ترك المستأجر الأخير لها.

العنوان: _____ X رقم الشقة _____ X

1. الإيجار الخاضع لتنظيم القانون السابق _____ X دولار

2. زيادة الإرشاد تركز على (عام) أو (عامين) من الإيجار. ارسم دائرة واحدة. (X %)

(ملاحظة: يجوز أخذ زيادة إرشاد واحدة، إذا صرح بها مجلس إرشادات الإيجار، لكل عام إرشادي)

3. تحسينات الشقق الفردية (IAI)

من أجل تحصيل زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI)، يجب عليك استكمال قائمة العناصر الواردة أدناه وكتابة الزيادة في الخط 3-ج (أدناه).

طلب المستأجر للمستندات

ضع علامة في المربع إذا كنت ترغب في أن تطلب من المالك حاليًا نسخًا من المستندات (مثل: الإيصالات، الفواتير، الشيكات الملغاة، إلخ...) التي توضح وتدعم تكاليف تحسينات الشقق الفردية المبينة بالتفصيل في هذا الملحق. إذا لم تطلب المستندات الآن، فلك الحق في أن تطلبها في غضون 60 يومًا من إبرام عقد الإيجار، وذلك من خلال البريد المسجل، وفي هذه الحالة يجب على المالك تقديم المستندات في غضون 30 يومًا عبر البريد المسجل أو من خلال التسليم الشخصي والحصول على إيصال إقرار موقع من المستأجر. (راجع القسم 3، والشرط 4 في الملحق - زيادات الإيجار الأخرى، تحسينات الشقق الفردية).

ملاحظة: قبل استكمال هذا القسم، راجع قيود تحسينات الشقق الفردية (IAI) المحددة في القسم 3 - الشرط 4 من هذا المستند.

العناصر

3-أ. تجديد الحمام (ضع علامة على كل العناصر المنطبقة)

التجديد الكامل (إذا وضعت علامة على هذا المربع فلن يُطلب منك وضع علامة على العناصر الفردية)

أو

العناصر الفردية (ضع علامة على كل العناصر المنطبقة)

الحوض

هيكل دش الاستحمام

قاعدة الحمام

حوض الاستحمام

مواسير السباكة

الخزانات

أماكن مستحضرات التجميل

بلاط الأرضيات و/أو الحوائط

أخرى (صف) X

X

إجمالي تكلفة قطع الغيار والعمل 3-أ.

3-ب. تجديد المطبخ (ضع علامة على كل العناصر المنطبقة)

التجديد الكامل (إذا وضعت علامة على هذا المربع فلن يُطلب منك وضع علامة على العناصر الفردية)

أو

العناصر الفردية (ضع علامة على كل العناصر المنطبقة)

الحوض

الموقد

الثلاجة

غسالة الأطباق

الخزانات

مواسير السباكة

بلاط الأرضيات و/أو الحوائط

أسطح المنضدة

أخرى (صف) X

X

إجمالي تكلفة قطع الغيار والعمل 3-ب.

3-ج أخرى (ضع علامة على كل العناصر المنطبقة)

الأبواب

النوافذ

شبكات تبريد الهواء

تركيبات الإضاءة

الأعمال الكهربائية

ألواح صخرية

أخرى (صف) X

X

إجمالي تكلفة قطع الغيار والعمل 3-ج.

X

3-د.

3-د. الإجمالي الفرعي لتكلفة قطع الغيار والعمل (مجموع 3-أ، و3-ب و3-ج)

X

3-هـ.

3-هـ. إجمالي تكلفة قطع غيار وعمل تحسينات الشقق الفردية (IAIs) السابقة التي تم تحصيلها في تاريخ 14/6/2019 أو بعده (باستثناء 3-د)

X

3-و.

3-و. حساب زيادة تحسينات الشقق الفردية (IAI) المسموح بها لهذا التركيب: 15000 دولار - 3-هـ

X

3-ز.

3-ز. إجمالي زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) (1/168) أو 1/180 من السطر 3-د أو السطر 3-و، أيهما أقل

ملاحظة: 1/168 إذا كان بالمبنى 35 وحدة أو أقل. 1/180 إذا كان بالمبنى أكثر من 35 وحدة.

4. الإيجار الخاضع لتنظيم القانون الجديد (مجموع 1، و2 و3-ز)

دولار X
دولار X

14. الإيجار التفضيلي* (إذا تم تحصيله)

(ادخل 4 أو 14)

دولار X

5. الرسوم الإضافية لمكيف الهواء:

دولار X

6. الرسوم الإضافية للجهاز (الغسالة، أو المجفف، أو غسالة الأطباق التي ركبها المستأجر)

دولار X

7. تحصيل مقابل الخدمات الملحقة (مثل الجراج)

دولار X

8. أخرى (حدد X)

دولار X

9. إجمالي دفعة المستأجر الجديد

* إذا كان يُحصَل "إيجار تفضيلي"، يرجى قراءة الشرط رقم 17 في هذا الملحق.

(ب) كانت هذه الشقة خاضعة للتحكم في الإيجار وقت ترك المستأجر الأخير لها. هذا المستأجر هو المستأجر الأول الخاضع لتثبيت الإيجار، وتبلغ قيمة الإيجار المتفق عليه والمبين في عقد الإيجار المرفق به هذا الملحق X دولار. يحق للمالك تحصيل القيمة الإيجارية السوقية من المستأجر الأول الخاضع لتثبيت الإيجار. يصبح الإيجار الأول المحصل من المستأجر الأول الخاضع لتثبيت الإيجار هو الإيجار الخاضع لتنظيم القانون المبدئي للشقة بموجب نظام تثبيت الإيجار. ومع ذلك، إذا كان لدى المستأجر سبب يجعله يعتقد أن هذا الإيجار يتجاوز "القيمة الإيجارية السوقية العادلة"، يجوز للمستأجر تقديم "استئناف القيمة الإيجارية السوقية العادلة" لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يجب على المالك تقديم إخطار للمستأجر، مستخدمًا نموذج رقم RR-1 الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، يبين له حقه في تقديم مثل هذا الاستئناف. يجب تقديم الإخطار من خلال البريد المسجل. يحظى المستأجر بمدة 90 يومًا عقب إرسال المالك لهذا الإخطار بالبريد المسجل للمستأجر حتى يقدم الاستئناف. وإلا يصبح الإيجار المحدد في نموذج التسجيل هو الإيجار الخاضع لتنظيم القانون المبدئي.

(ج) يكون الإيجار الخاص بهذه الشقة مبدئيًا أو معاداةً هيكلته بموجب البرنامج الحكومي. (حدد البرنامج X)

دولار X

دولار X

(د) أخرى X

القسم 2 - يجب استكمال هذا القسم بالنسبة لعقود تأجير الشقق الشاغرة وعقود تجديد الإيجار

ملحق عقد الإيجار الخاص بالمسكن:

X

X

(اكتب عنوان المسكن ورقم الشقة)

X

تاريخ انتهاء عقد الإيجار:

X

تاريخ بدء عقد الإيجار:

X

تاريخ عقد الإيجار:

يُقر المستأجر المذكور اسمه في عقد الإيجار باستلامه ملحق عقد الإيجار المذكور أعلاه الخاص بالمسكن المذكور أعلاه في نفس الوقت.

X

اكتب اسم المستأجر (المستأجرين)

X

التوقيع (التوقيعات) والتاريخ

يُقر مالك المسكن، مع مراعاة العقوبات التي نص عليها القانون، بأن الملحق المذكور أعلاه قد تم تسليمه للمستأجر في نفس وقت التوقيع على عقد الإيجار وأن المعلومات التي قدمها المالك به صحيحة ودقيقة بحسب السجلات.

X

اكتب اسم المالك أو وكيل المالك

X

التوقيع والتاريخ

أصدرت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع ("DHCR") التابعة لولاية نيويورك هذا الملحق بموجب قانون تثبيت الإيجار ("RSL") وتشريع تثبيت الإيجار ("RSC"). حيث يقدم معلومات بصفة عامة للمستأجرين والملاك حول حقوقهم الأساسية ومسؤولياتهم بموجب قانون تثبيت الإيجار (RSL).

لا يحتوي هذا الملحق على كل القواعد المطبقة على الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار. حيث إنه يقدم معلومات فقط كما أن شروطه ليست جزءاً من عقد الإيجار ولا تعدله. ومع ذلك، يجب إرفاقه كملحق إضافي لعقد الإيجار. لا يستبدل أو يعدل أقسام قانون تثبيت الإيجار (RSL)، أو تشريع تثبيت الإيجار (RSC)، أو أي أمر صادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، أو أي أمر صادر عن مجلس إرشادات الإيجار في مدينة نيويورك التي تعد أكثر دقة واكتمالاً وتحكم علاقة الاستئجار هذه. يجب على المالك الامتثال لكل قوانين الولاية السارية، والقوانين الفيدرالية وقوانين الإسكان العادل المحلية ومتطلبات عدم التمييز.

يوجد بالملحق الإضافي قائمة بالمنظمات التي تقدم مساعدة للمستأجرين والملاك الذين لديهم تساؤلات أو شكاوى أو طلبات تتعلق بالموضوعات المتناولة في هذا الملحق.

يجب على المستأجرين الاحتفاظ بنسخة من هذا الملحق ومن أي عقد إيجار يوقعون عليه ومراجعة ملخص زيادات الإيجار القانونية المبيّنة بعناية. يجوز لأي مستأجر يعتقد أن الإيجار الذي يدفعه غير قانوني التفكير في طلب الحصول على سجل إيجار شقته من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (www.hcr.ny.gov) (DHCR). بعد مراجعة سجل الإيجار، بإمكان المستأجر اتخاذ قرار عن علم بتقديم النموذج RA-89 "شكاوى المستأجر للإيجار غير المستحق و/أو أي مصاريف غير مستحقة للشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار".

1. عقود تجديد الإيجار

يجوز للمالك زيادة الإيجار عند تجديد المستأجر لعقد الإيجار ("عقد تجديد الإيجار"). يقوم مجلس إرشادات الإيجار في مدينة نيويورك كل عام، بدءاً من 1 أكتوبر، بوضع النسبة المئوية للحد الأقصى للزيادة المسموح بها لعقود تجديد الإيجار التي تلي 30 سبتمبر مباشرة، والتي سوف تبدأ في العام الذي سوف يسري فيه أمر الإرشادات. يحدد تاريخ بدء عقد التأجير أمر الإرشادات الذي يطبق.

توفر أوامر الإرشادات زيادات عقود تجديد الإيجار. يحق للمستأجر الذي يجدد عقد الإيجار اختيار مدة عقد الإيجار. تم تحديد نسب مئوية مختلفة لزيادات الإيجار لعقود التأجير لمدة عام أو عامين. للحصول على معلومات إضافية، راجع صفحة الوقائع رقم 26 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

2. عقود إيجار الشقق الشاغرة

يحق للمالك زيادة الإيجار الخاضع لتنظيم القانون السابق عند إبرام مستأجر جديد لعقد الإيجار لأول مرة ويشار إلى ذلك بعقد إيجار الشقة الشاغرة. يجوز للمستأجر اختيار مدة عقد الإيجار سواء سنة أو اثنتين. يقوم مجلس إرشادات الإيجار بتحديد الزيادة المسموح بها. ومع ذلك، لا يجوز إضافة أكثر من زيادة مجلس إرشاد واحدة لكل عام إرشادي. يجوز أيضاً إضافة الزيادات القانونية مقابل التحسينات الرئيسية الكبيرة وتحسينات الشقق الفردية على القيمة الإيجارية.

3. إيداعات التأمين

يجوز للمالك تحصيل إيداع تأمين لا يزيد عن إيجار شهر واحد. عند زيادة الإيجار، يجوز للمالك تحصيل مبلغ إضافي لاستكمال إيداع التأمين ليصل إلى كامل مبلغ الإيجار الزائد الذي يحق للمالك تحصيله. في حالة تحصيل إيجار تفضيلي، لا يجوز أن يتجاوز مبلغ إيداع التأمين المحصل الإيجار التفضيلي.

يجب أن يودع إيداع التأمين في حساب ائتماني بفائدة لدى مؤسسة مصرفية في ولاية نيويورك. يكون للمستأجر خيار تطبيق الفائدة على الإيجار، أو ترك الفائدة في البنك، أو الحصول على الفائدة سنوياً. للحصول على معلومات إضافية راجع صفحة الوقائع رقم 9 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

4. زيادات الإيجار الأخرى

بالإضافة إلى زيادات الإرشاد، يجوز زيادة الإيجار بصفة دائمة بناءً على ما يلي:

(أ) تحسينات الشقق الفردية (IAI) - عندما يركب المالك جهازاً جديداً أو يُجري تحسينات على الشقة يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). تُطلب الموافقة الكتابية من المستأجر على التحسينات وزيادة الإيجار فقط في حالة إقامة المستأجر في الشقة. لا يُطلب ذلك في الشقق الشاغرة.

تُحدّ زيادة القيمة الإيجارية بـ 1/168 من تكاليف التحسينات في المباني التي بها 35 وحدة سكنية أو أقل. تُحدّ الزيادة في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة سكنية 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 ينفذ العمل مفاول معتمد، كما يحظر أن تكون هناك أي ملكية مشتركة بين المفاول 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 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 إلكترونياً. تكون زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) مؤقتة وتجب إزالتها من الإيجار بعد 30 سنة، كما يجب تعديل الإيجار القانوني في ذلك الوقت وفقاً لزيادات الإرشاد التي كانت تتضاعف على الإيجار ومضمنة في زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI).

يحتوي ملحق عقد تأجير الشقة الصادر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) والمعروض مع عقد تأجير الشقة الشاغرة للمستأجرين على إخطار للمستأجرين بحقهم في أن يطلبوا من المالك المستندات الداعمة لتحسينات الشقق الفردية (IAI)، وذلك من خلال البريد المعتمد وقت عرض تجديد عقد الإيجار أو في غضون 60 يوماً من تاريخ تنفيذ عقد الإيجار. يجب على المالك تقديم المستندات في غضون 30 يوماً من تاريخ الطلب ويتم ذلك بصفة شخصية أو باستخدام البريد المسجل. 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). (راجع القسم 1 من الملحق، تحسينات الشقق الفردية).

لا يجوز تحصيل زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) إذا كان أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقليل الإيجار نظير الخدمات المخفضة سارياً وله تاريخ سريان سابق لذلك. يجوز تحصيلها مستقبلاً في تاريخ السريان الخاص بأمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باستعادة الإيجار.

(ب) التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) - يُسمح بحصول المالك على زيادات الإيجار من أجل التحسينات الرئيسية الكبيرة التي أُجريت في المبنى بالكامل؛ مثل استبدال الغلاية أو تركيب مواسير سباكة جديدة. يحظر زيادات القيمة الإيجارية نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة في المباني التي تحتوي على شقق خاضعة لتنظيم الإيجار بنسبة 35% أو أقل. يجب على المالك تقديم طلب لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) وسوف تُراجع كل مستندات الدعم.

يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إصدار أمر برفض الزيادة أو منحها جزئياً أو كلياً وتقديم الأمر للمالك ولكل المستأجرين في المبنى. 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 يوماً على إصدار الأمر. لا تُطبّق زيادات الإيجار بأثر رجعي. تحد عملية تحصيل الزيادة بواقع 2% كحد أقصى/ على مراحل سنوياً. يُطبّق الحد الأقصى البالغ 2% أيضاً على زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) التي لم تُحصّل بعد واعتمدت في 14 يونيو 2012 أو بعد ذلك. ويمكن إضافة بقية رصيد الزيادة، عقب كون الشقة شاغرة، للإيجار القانوني. في المباني التي بها 35 وحدة أو أقل، يتم سداد التكاليف خلال مدة 12 سنة. في المباني التي بها أكثر من 35 وحدة، يتم سداد التكاليف 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 وفقاً 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 يُتّ فيها حتى الآن.

(ج) الصعوبة - يجوز للمالك التقدم للحصول على زيادة الإيجار الخاص بكل الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار بناءً على الصعوبة، وذلك عندما:

1. تكون الإيجارات غير كافية لتمكين المالك من الاحتفاظ تقريباً بنفس متوسط صافي الدخل السنوي لمدة السنوات الثلاث الحالية عند مقارنتها بصافي الدخل السنوي الذي كان سائداً كمتوسط لفترة 1968 وحتى 1970، أو لأول ثلاث سنوات من التشغيل إذا اكتمل المبنى منذ عام 1968، أو لأول ثلاث سنوات امتلك فيها المالك المبنى إذا لم يتمكن المالك من الحصول على سجلات أعوام 1970-1968؛ أو
2. يكون إجمالي دخل الإيجار السنوي لا يتجاوز مصاريف التشغيل السنوية بنسبة 5% على الأقل من إجمالي الدخل.

إذا تم منح طلب زيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة أو الصعوبة، يجوز للمالك تحصيل الزيادة أثناء مدة عقد الإيجار الحالي فقط في حالة احتواء عقد الإيجار على بند يصرح للمالك بالقيام بذلك على وجه الخصوص.

5. تسجيل الإيجار

(أ) أولي

يجب على المالك تسجيل إيجار الشقة والخدمات لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عندما يخضع المبنى لأول مرة لقانون تثبيت الإيجار (RSL) واتباعاً لأي اتفاقات تنظيمية ذات صلة و/أو برامج الاستحقاقات الضريبية.

يجب تقديم التسجيل السنوي لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في موعد أقصاه 1 أبريل من كل عام. يجب على المالك تقديم نسخة المستأجر للمستأجر وقت تقديم التسجيل.

(ج) العقوبات

قد ينتج عن عدم التسجيل توقيع العقوبات، وتخفيض الإيجار، والتعويضات الأخرى التي يسمح بها القانون.

6. عقود تجديد الإيجار

يحق للمستأجر عقد تجديد الإيجار، مع بعض الاستثناءات المعينة (راجع الشرط 10 من هذا الملحق، "متى يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار").

يجب على المالك إخطار المستأجر كتابةً بقرب انتهاء عقد الإيجار في خلال 90 يومًا على الأقل وليس أكثر من 150 يومًا قبل انتهاء عقد الإيجار. يجب أيضًا أن يمنح العرض للمستأجر حق اختيار عقد إيجار لمدة سنة أو سنتين بموجب زيادة الإرشاد المسموح بها. بعد استلام الإخطار، يكون دائمًا لدى المستأجر دوماً 60 يومًا لقبول عرض المالك، سواء تم تقديم العرض في المدة الزمنية أم لا، أو حتى بعد انتهاء مدة عقد الإيجار.

يجب أن يكون أي عقد تجديد إيجار، باستثناء قيمة الإيجار ومدة العقد نفسه، بنفس الشروط والأحكام الموجودة في عقد الإيجار المنتهي، كما يجب تقديم نسخة مستكملة بالكامل منه للمستأجر في غضون 30 يومًا من استلام المالك لعقد تجديد الإيجار أو نموذج التجديد الموقع من المستأجر. إذا لم يُعِد المالك نسخة من نموذج تجديد عقد الإيجار المستكمل بالكامل للمستأجر في غضون 30 يومًا من استلام نموذج عقد تجديد الإيجار الموقع من المستأجر، فالمستأجر مسؤول عن دفع إيجار العقد الجديد، كما يجوز له تقديم "شكوى المستأجر من عدم قيام المالك بتجديد عقد الإيجار و/أو عدم تقديم نسخة موقّعة من عقد الإيجار" (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم (RA-90)). سوف تصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمرًا للمالك بتقديم نسخة من نموذج أو عقد تجديد الإيجار. إذا لم يمتثل المالك في خلال 20 يومًا من هذا الأمر، فلا يحق للمالك تحصيل الزيادة الإرشادية للإيجار حتى يُقدّم عقد الإيجار أو النموذج.

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. (للحصول على معلومات إضافية للمستأجرين أجنيبي المولد راجع صفحة الوقائع رقم 45 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)).

إذا رغب المستأجر في البقاء في المسكن بعد انتهاء عقد الإيجار، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر رفض توقيع عقد تجديد الإيجار المناسب. إذا رفض المستأجر التوقيع على عقد تجديد الإيجار المناسب، فإنه يكون عرضة لإجراءات الطرد.

يجوز للمالك إضافة الفقرات التالية لعقد تجديد الإيجار إذا لم تكن هذه الفقرات مضمنة في عقد الإيجار السابق للمستأجر:

(أ) يجوز تعديل المالك للإيجار بناءً على أوامر مجلس إرشادات الإيجار أو شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)؛

(ب) إذا ما منح المالك أو عقد الإيجار تصريحًا بإعادة التأجير أو التنازل عن الملكية، يجوز للمالك تحصيل بدل لإعادة التأجير من المستأجر من الباطن أو المتنازل له، شريطة كون عقد الإيجار الأساسي عقد تجديد إيجار. ومع ذلك، يجوز تحصيل بدل إعادة التأجير حتى إذا لم تتم إضافة هذه الفقرة لعقد تجديد الإيجار. (نوقشت إعادة التأجير في الشرط 9 من هذا الملحق)؛

(ج) (1) إذا كان المبنى الذي توجد به الشقة يحصل على الاستحقاقات الضريبية a-421 (1-15)، يجوز إضافة فقرة تشترط زيادة إيجار سنوية أو بصفة دورية أخرى زيادة على الإيجار المبدئي بمعدل متوسط لا يزيد عن 2.2% من قيمة الإيجار المبدئي لكل عام ولا يزيد عن تسع زيادات بنسبة 2.2 بالمائة. لا تصبح هذه الزيادات جزءًا من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون؛ ومع ذلك، يجوز استمرار تحصيل الزيادات المتركمة بنسبة 2.2 بالمائة التي تم تحصيلها قبل انتهاء الاستحقاقات الضريبية باعتبارها تكاليف مستقلة؛

(2) شروط زيادة الإيجار إذا تم التصريح بها بموجب القسم 423 من قانون ضريبة الأملاك العقارية: يجوز إضافة فقرة لاشتراك زيادة إيجار سنوية أو بصفة دورية أخرى للإيجار الخاضع لتنظيم القانون، وذلك في حالة التصريح بها بموجب القسم 423 من قانون ضريبة الأملاك العقارية.

7. حقوق التوارث لعقد تجديد الإيجار

في حالة ترك المستأجر للشقة نهائيًا وقت عرض تجديد عقد الإيجار، فإن أفراد الأسرة الذين أقاموا مع المستأجر في الشقة وكانت مسكنهم الأساسي لمدة سنتين على الأقل قبل تركها نهائيًا مباشرة (سنة واحدة لأفراد الأسرة من كبار السن والأشخاص المعاقين)، أو من بداية الإيجار أو بدء العلاقة، وذلك إذا كان أقل من هذه المدد، لهم الحق في تجديد عقد الإيجار.

يتضمن مصطلح "أحد أفراد الأسرة" 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.

يتضمن أيضًا مصطلح "أحد أفراد الأسرة" أي شخص آخر يقيم مع المستأجر في المسكن باعتباره مسكنه الأساسي، والذي يمكنه إثبات التزام عاطفي ومالي واعتماد متبادل بين هذا الشخص والمستأجر. تم تحديد أمثلة الأدلة التي يُنظر لها في تقرير تواجد التزام عاطفي ومالي واعتماد متبادل من عدمه في تشريع تثبيت الإيجار. نوقشت حقوق التوارث لعقد تجديد الإيجار أيضًا بالتفصيل في صفحة الوقائع رقم 30 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

8. الخدمات

يجب تقديم إخطار للمالك أو وكيل الإدارة ولكنها ليست شرطًا، وذلك قبل تقديم شكوى تخفيض الخدمات لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يُعطى الملاك الذين لم يحصلوا على إخطار كتابي مسبق من المستأجر وقتًا إضافيًا للرد على الشكوى المقدمة لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يجب إرفاق تقرير من وكالة المدينة المعنية عند تقديم طلبات عدم وجود التدفئة أو الماء الساخن.

كل ظروف الحالات الطارئة لا تتطلب إخطارًا كتابيًا مسبقًا. تشمل هذه الظروف على سبيل المثال لا الحصر: أمر طرد (إخطار مدته 5 أيام)، أو حريقًا (إخطار مدته 5 أيام)، أو عدم وجود مياه في الشقة، أو عدم وجود حمام يعمل على نحو سليم، أو انهيار السقف أو الحوائط أو شروعا في الانهيار، أو انهيار الأرضية، أو عدم وجود وسائل تدفئة/ماء ساخن في الشقة بالكامل (يستدعي حدوث مخالفة)، أو كون قفل باب الشقة الأمامي مكسورًا أو لا يعمل، أو عدم عمل المصاعد، أو عدم وجود كهرباء في الشقة بالكامل، أو (عدم عمل) نافذة الهروب في حالة الحرائق، أو تسريب المياه (مياه مستمرة، غرق التجهيزات الكهربائية في الماء)، أو كسر زجاج النافذة (ليس مشروحًا)، كسر/عدم صلاحية سلام الهروب في حالات الحرائق، أو كسر مكيف الهواء (موسم الصيف). سوف يتم التعامل مع أي شكوى مقدمة إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باستخدام نموذج الشعبة المناسب ترد بها أي حالة من هذه الحالات الطارئة بالأولوية القصوى وستراجع في أسرع وقت ممكن. من المستحسن أن يستخدم المستأجرون نموذجًا منفصلًا من نماذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مع أي حالات تسبب مشكلات وغير مدرجة في قائمة ظروف الحالات الطارئة.

لا تؤثر بعض الظروف المعيّنة، تم ذكر أمثلة لها في تشريع تثبيت الإيجار، التي لها أثر بسيط على المستأجرين على استخدام المكان والاستمتاع به وقد تحدث بغض النظر عن الصيانات الدورية للخدمات. لا ترتقي هذه الظروف إلى مستوى عدم صيانة الخدمات المطلوبة. يجوز وضع الوقت الذي انقضى أثناء فترة عدم تقديم الخدمة المتنازع عليها دون تقديم شكوى عند تقرير كون الظرف ذا أهمية دنيا. ولهذا السبب، سوف تُعتبر فقرة 4 سنوات أو أكثر دليلًا افتراضيًا على أن الظرف ذو أهمية دنيا.

أي مبلغ خُصم من القيمة الإيجارية بأمر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) يجب تخفيضه من خلال الائتمان، أو التخفيض، أو تعويض للإيجار حصل عليه المستأجر بموجب القسم -235ب من قانون الأملك العقارية ("ضمان صلاحية السكن") وترتبط بظرف أو عدة ظروف يغطيها أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). للحصول على معلومات إضافية، راجع صفحة الوقائع رقم 3، ورقم 14، ورقم 37 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

9. إعادة التأجير والتنازل عن الملكية

يقق للمستأجر إعادة تأجير الشقة، حتى وإذا كانت إعادة التأجير محظورة بموجب عقد الإيجار، وذلك شريطة امتثال المستأجر امتثالًا تامًا لكل شروط القسم -226ب من قانون الأملك العقارية. قد يخضع المستأجرون الذين لا يمتثلون لهذه المتطلبات لإجراءات الطرد. لا تحدد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الامتثال للقسم -226ب، ولكن تحده محكمة ذات اختصاص قضائي. إذا قام المستأجر الذي يقيم في الشقة بموجب عقد تجديد الإيجار بإعادة تأجير شقته، يجوز للمالك زيادة الإيجار مؤقتًا من خلال تعديل مجلس إرشادات الإيجار الحالي بغض النظر عن قيام المالك بزيادة الإيجار وفقًا للمبلغ الذي حدده مجلس الإرشادات في خلال فترة الاثني عشر شهرًا السابقة. يجوز تمرير هذه المبالغ على المستأجر من الباطن. ومع ذلك، عند إنهاء عقد إعادة التأجير، يجب إعادة الإيجار الخاضع لتنظيم القانون لقيمتها السابقة دون أي زيادات مؤقتة. تُعد زيادة الإيجار بدلًا يوفره مجلس إرشادات الإيجار في مدينة نيويورك عند بدء سريان عقد إيجار المستأجر، ويسري العمل به عند إعادة التأجير.

يقق للمستأجر الذي يعيد تأجير شقته تحصيل الإيجار المسموح به بموجب قانون تثبيت الإيجار من المستأجر من الباطن، ويجوز له أيضًا تحصيل 10% كرسوم إضافية واجبة الدفع للمستأجر فقط إذا كانت الشقة التي يعاد تأجيرها مفروشة بالكامل بأثاث يملكه المستأجر. عندما يحصل المستأجر من المستأجر من الباطن أي إيجار إضافي يزيد عن الرسوم الإضافية وبدل إعادة التأجير إن كان ساريًا، يجب عليه أن يدفع غرامة ثلاثة أمثال الإيجار غير المستحق للمستأجر من الباطن، كما قد يجب عليه أيضًا دفع الفوائد ومصارييف المحامي. ويجوز أيضًا خضوع المستأجر لإجراءات الطرد.

التنازل عن ملكية عقود الإيجار

يقوم المستأجر في عملية التنازل عن الملكية بتحويل إجمالي الفترة المتبقية من عقد إيجاره لصالح شخص آخر (المتنازل له)، ويتنازل عن حقوقه في إعادة السكن في الشقة.

بموجب شروط القسم -226ب من قانون الأملك العقارية، لا يجوز للمستأجر التنازل عن ملكية عقد الإيجار دون موافقة كتابية من المالك، ما لم يُنص في عقد

الإيجار على خلاف ذلك صراحة. إذا وافق المالك على التنازل عن عقد الإيجار، يجوز للمالك زيادة الإيجار كما لو كان المتنازل يُرم عقد إيجار جديدًا عقب كون الشقة شاغرة بصفة دائمة. يجب أن تظل هذه الزيادات جزءًا من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون في عقد تجديد الإيجار التابع.

لا يطلب أن يتوفر لدى المالك أسس معقولة لرفض الموافقة على التنازل عن الملكية. ومع ذلك، إذا رفض المالك الموافقة بصورة غير معقولة، يجب على المالك إبراء ذمة المستأجر من تذكير عقد الإيجار، إذا أخطر المستأجر المالك في غضون 30 يومًا بطلب إبراء الذمة.

إذا رفض المالك الموافقة على التنازل عن الملكية ولديه أسس معقولة لعدم الموافقة، فلا يكون بإمكان المستأجر التنازل عن الملكية ولا يطلب من المالك إبراء ذمة المستأجر من عقد الإيجار. للحصول على معلومات إضافية، راجع صفحة الوقائع رقم 7 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

10. متى يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار

ما دام المستأجر يدفع الإيجار القانوني الذي يحق للمالك، يحق للمستأجر، باستثناء بعض الأسس التي نص عليها قانون تثبيت الإيجار وتشريع تثبيت الإيجار، البقاء في الشقة. لا يجوز للمالك مضايقة المستأجر من خلال الاشتراك في سلوكيات متعمدة يُقصد منها إجبار المستأجر على ترك الشقة.

فيما يلي قائمة ببعض أسس الطرد وليس كل الأسس:

دون موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار وتقديم دعوى طرد أمام محكمة مدنية عند انتهاء عقد الإيجار بناءً على أي من الأسس التالية:

(A) رفض المستأجر التوقيع على عقد تجديد الإيجار المناسب الذي عرضه المالك.

(B) سعي المالك، بسبب ضرورة عاجلة ومُلِحَّة، لاستعادة الشقة بحسن نية من أجل استخدامه الشخصي والإقامة بها كمسكن أساسي أو من أجل استخدامه الشخصي وإقامة أحد أفراد أسرة المالك من الدرجة الأولى بها كمسكن أساسي؛ يُرجى ملاحظة أنه يُسَمَّح للمالك بفعل ذلك فقط من أجل شقة واحدة في المبنى الخاضع للتنظيم.

(C) عدم سكن المستأجر في الشقة باعتبارها مسكنه الأساسي. يجب على المالك إخطار المستأجر كتابيًا بنيته لعدم تجديد عقد الإيجار في غضون ما لا يقل عن 90 يومًا ولا يزيد عن 150 يومًا قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

بموافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار بناءً على أي من الأسس التالية:

(A) سعي المالك بحسن نية لاستعادة الشقة بغرض هدم المبنى وإعادة بناء مبنى جديد؛ أو

(B) احتياج المالك للشقة أو للأرض من أجل استخدام المالك الشخصي من أجل أحد الأعمال التجارية التي يملكها ويديرها المالك.

تُقدَّم نسخة من طلب المالك للمستأجر ويحق له الاعتراض على الطلب. إذا مُنحت الموافقة على طلب المالك، يجوز له رفع دعوى طرد أمام محكمة مدنية.

11. الطرد أثناء مدة سريان عقد الإيجار

يجوز للمالك رفع دعوى أمام محكمة مدنية لطرد المستأجر أثناء مدة عقد الإيجار بناءً على الأسس التي حددها قانون تثبيت الإيجار وتشريع تثبيت الإيجار.

فيما يلي قائمة ببعض أسس الطرد وليس كل الأسس:

(أ) عدم دفع الإيجار؛

(ب) مخالفة أحد الالتزامات الأساسية للإقامة؛

(ج) الإزعاج أو السماح به؛

(د) استخدام الشقة أو السكن فيها على نحو يخالف القانون؛

(هـ) رفض دخول المالك للشقة دون وجه حق من أجل إجراء الإصلاحات اللازمة أو التحسينات التي يتطلبها القانون أو التي صرحت بها شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، أو بغرض التفتيش أو العرض. يجب أن يحصل المستأجر على إخطار لمدة 5 أيام على الأقل بأي عمليات تفتيش أو عرض، للاستعداد بما يتناسب مع المستأجر والمالك معًا، حتى يتمكن المستأجر من التواجد أثناء التفتيش أو العرض. لا يجوز أن يُطلب من المستأجر السماح بالدخول من أجل التفتيش أو العرض إذا كان هذا الطلب يتعارض مع عقد الإيجار.

تم تحذير المستأجرين من أن التسبب في حدوث مخالفات للصحة، أو السلامة، أو معايير النظافة التي وضعتها قوانين الحفاظ على الإسكان، أو السماح

بارتكاب أحد أفراد الأسرة لهذه المخالفات أو المقيمين بالمنزل أو أحد الضيوف، حيث قد يمثل ذلك أساسًا لدعوى قضائية من المالك.

12. التحويل للإسكان التعاوني والسكن المشترك

لا يزال بإمكان المستأجرين الذين لا يشترطون شققهم بموجب خطة التحويل غير القابلة للطرد الحصول على حماية قانون تثبيت الإيجار. ينظم المدعي العام لولاية نيويورك عمليات التحويل. سوف تحتوي أي خطة تحويل للإسكان التعاوني أو السكن المشترك مقبولة من مكتب المدعي العام لولاية نيويورك على بعض المعلومات الخاصة بحقوق المستأجرين ووسائل حمايتهم. يتوفر كتيب المعلومات الخاصة بموضوع التحويل بصفة عامة من خلال مكتب المدعي العام لولاية نيويورك.

13. برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار لكبار السن والمعاقين

يمكن أن يتأهل المستأجرون الذين تبلغ أعمار أزواجهم 62 عامًا، أو أكبر، أو المعاقون، والذين لا يتجاوز مستوى دخل أسرهم مستوى الدخل المحدد للحصول على إعفاء من زيادات الإيجار الإرشادية، وزيادات الإيجار بسبب الصعوبة، وزيادة الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة وتخفيض الإيجار نظير التحويلات الكهربائية الفرعية المعتمدة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يكون هذا الإعفاء فقط من أجل جزء من الزيادة تسبب في تجاوز إيجار المستأجر لربع دخل الأسرة "الصافي"، ولا يتاح من أجل الزيادات التي تركز على الخدمات الجديدة أو المعدات الجديدة داخل الشقة. يمكن توجيه أي أسئلة بخصوص برنامج إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (SCRIE) وبرنامج إعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (DRIE) لإدارة الشؤون المالية في مدينة نيويورك.

عندما يُمنح أحد كبار السن أو المعاقين إعفاء من زيادة الإيجار، يجوز للمالك الحصول على ائتمان الضرائب العقارية من مدينة نيويورك يساوي مبلغ إعفاء المستأجر. بغض النظر عن كل ما سبق، لا يزال يجب على كبار السن أو المعاقين الذين يحصلون على الإعفاء من زيادة الإيجار دفع إيجار شهر كامل كإيداع تأمين. للحصول على معلومات إضافية، راجع صفحة الوقائع رقم 20، ورقم 21 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

14. الحالات الخاصة والاستثناءات

يجوز تطبيق بعض القواعد الخاصة المتعلقة بالإيجار الخاضع للتثبيت والخدمات المطلوبة على المباني المنشأة حديثًا والخاضعة لاتفاقية تنظيمية و/أو التي تحصل على تخفيض أو إعفاء ضريبي، والمباني المعاد تأهيلها بموجب بعض برامج التمويل في مدينة نيويورك، أو ولاية نيويورك، أو برامج التمويل الفيدرالية أو برامج تأمين الرهن العقاري، أو القسائم التي تعتمد على المشروع. يجوز للوكالة الحكومية المشرفة التي تحدد الإيجار القانوني الأولي تحديد الإجراءات التفضيلية. ليس من الضروري أن تُطبَّق القواعد التي ذُكرت في هذا الملحق على الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار الموجودة في الفنادق أو الأماكن السكنية الدائمة التي بها خدمات متعاقد عليها مع الحكومة لصالح الأفراد غير القادرين أو الأفراد ذوي الإعاقة المشردين أو المعرضين لخطر التشرد. توفر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إخطارًا منفصلًا لحقوق الفنادق يخبر مستأجري الفنادق الدائمين والمُلاك بحقوقهم ومسؤولياتهم الأساسية بموجب قانون تثبيت الإيجار.

15. الرسوم الإضافية لمكيف الهواء

يُسمح للمُلاك بتحصيل رسوم إضافية من مستأجري الإيجار الخاضع للتثبيت نظير استخدام مكيفات الهواء. تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بإصدار تحديث سنوي للنشرة التشغيلية التي تحدد الرسوم الإضافية القانونية للعام. يُحدّد مبلغ رسوم إضافية واحد للمستأجرين في المباني التي يتم فيها تضمين الكهرباء في الإيجار. تُحدّد أيضًا رسوم إضافية أخرى للمستأجرين الذين يدفعون مقابل استخدامهم الشخصي للكهرباء. لا تصبح هذه الرسوم الإضافية جزءًا من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون. (راجع النشرة التشغيلية رقم 4-84 وصفحة الوقائع رقم 27).

16. الرسوم الإضافية للغسالات، والمجففات، وغسالات الأطباق التي يركبها المستأجر

ما لم يشترط عقد الإيجار خلاف ذلك، لا يُطلب من المُلاك السماح للمستأجرين بتركيب الغسالات، أو المجففات، أو غسالات الأطباق. عندما يطلب المستأجر إذن المالك لتركيب هذا الجهاز أو الأجهزة، سواء أكانت تُركَّب بصفة دائمة أم كانت محمولة، ويوافق المالك على ذلك، يجوز للمالك تحصيل رسم إضافي أو رسوم إضافية. تُصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تحديثات دورية للنشرة التشغيلية التي تحدد الرسوم الإضافية للغسالات، والمجففات، وغسالات الأطباق. تُحدّد مجموعة رسوم إضافية واحدة للمستأجرين في المباني التي يتم فيها تضمين الكهرباء في الإيجار. تُحدّد أيضًا مجموعة رسوم إضافية أخرى للمستأجرين الذين يدفعون مقابل استخدامهم الشخصي للكهرباء. لا تصبح هذه الرسوم الإضافية جزءًا من الإيجار. (راجع النشرة التشغيلية رقم 1-2005).

17. الإيجار التفضيلي

الإيجار التفضيلي هو الإيجار الذي يوافق المالك فيه على تحصيل مبلغ إيجاري أقل من الإيجار الذي حدده القانون والذي يجوز للمالك قانونًا تحصيله. يجب كتابة الإيجار الخاضع لتنظيم القانون في عقد تأجير الشقة الشاغرة وكل عقود تجديد الإيجار التالية حتى يتم الحفاظ عليه. يتطلب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) الذي بدأ العمل به في 14 يونيو 2019 بجانب استمرار سماحه بزيادة قيمة الإيجارات القانونية والتفضيلية وقت تجديد عقد الإيجار ضرورة استمرار عرض أي إيجار تفضيلي يُحصَل بالفعل وقت تجديد عقد الإيجار. يجب تحديد زيادة الإيجار التي تُحصَل عند تجديد عقد الإيجار التفضيلي من خلال تطبيق زيادة الإرشاد السارية على الإيجار التفضيلي. لا يجوز تحصيل الإيجار القانوني حتى تصبح الشقة شاغرة ويمكن عرضه على مستأجر الشقة الشاغرة الجديد التالي، وذلك بشرط إدراج الإيجار القانوني والإيجار التفضيلي في عقد الإيجار الأولي الذي يعرض الإيجار التفضيلي وكل عقد إيجار لاحق يعرض الإيجار التفضيلي حتى تصبح الشقة شاغرة. يجوز تطبيق الاستثناءات الواردة على هذه المتطلبات على الإيجارات التفضيلية التي أُنشئت من خلال اتفاقات تنظيمية.

18. الإتاحة اللغوية

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획(Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서(Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكمالها باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

هناك بعض الرسوم المعينة يجوز للملاك فرضها على المستأجرين بصورة منفصلة وبالإضافة إلى إيجار الشقة. ومع ذلك، لا تصبح الرسوم أيًا كان نوعها جزءًا من الإيجار القانوني أو الإيجاري التفضيلي، ولا يمكن إضافتها من أجل احتساب زيادة تجديد عقد الإيجار.

الرسوم القانونية:

رسوم التأخير التي تُذكر في أحد بنود عقد إيجار الشقة الشاغرة، ويسمح هذا البند بتحصيلها في تاريخ معين على أن تكون رسوم التأخير أقل من 50 دولارًا أو 5% من الإيجار الشهري الذي يُحصّل حاليًا. الإيجارات التفضيلية، والتي يمكن أن يشار إليها أيضًا باسم "الإيجار في الوقت المحدد" الذي يُشترط فيه إجراء دفعات فورية لمبلغ الإيجار أو يُلغى العقد بمجرد تأخير دفع الإيجار حيث لا يُسمح بالتأخير.

يجوز تحصيل الرسوم القانونية فقط في حالة صدور أمر من قاضي المحكمة.

الرسوم المعقولة المفروضة من أجل إجراء تحريات عند التقدم للتأجير والتي لا يجوز أن تتجاوز 20 دولارًا لكل مستأجر يخضع لعملية التحريات.

تُفصل رسوم حراس النوافذ (10 دولارات لكل حارس) في صفحة وقائع شعبة الإسكان وتجديد المجتمع رقم 25.

تحدد البلدية المحلية رسوم أجهزة إنذار الدخان، وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون، وأجهزة الكشف عن الغاز الطبيعي.

الرسوم/المصاريف الفعلية المتكبدة نتيجة عدم كفاية الأموال من أجل شيك إيجار المستأجر الذي لم يصرف (شيك من دون رصيد)، في حالة النص على ذلك في بداية تأجير الشقة.

الرسوم التي تفرضها وكالة مدينة نيويورك (Ex-HPD, HDC) لديها سلطة إشراف بموجب اتفاق تنظيمي.

تُفصل رسوم مكيفات الهواء والغسالات التي يركبها المستأجر، والمجففات، وغسالات الأطباق في النشرة التشغيلية رقم 4-84 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع والنشرة التشغيلية رقم 1-2005 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع.

رسوم عمليات القياس الفرعية أو خدمات المرافق الأخرى. تُفصل رسوم عمليات القياس الفرعية في النشرة التشغيلية رقم 1-2014 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع.

الرسوم غير القانونية:

رسوم إجراء تحريات عن المستأجرين المقيمين حاليًا في المكان والخاضعين لتثبيت الإيجار.

لا يجوز فرض الرسوم على المستأجر من أجل إجراء تحريات عن زميل في الغرفة محتمل أو فرد إضافي من أفراد الأسرة.

إيداعات أمن الحيوانات الأليفة أو الرسوم المُقترحة لحيوان الخدمة أو المخالفة لقانون الإسكان العادل.

يحظر فرض رسوم من أجل حاملات مكيف الهواء الذي يركبه المالك.

يحظر فرض رسوم؛ بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، رسوم التلفيات، ورسوم الإصلاح من أي نوع؛ بما في ذلك المتكبدة من أجل إزالة إحدى المخالفات البلدية، أو رسوم الدهانات، أو رسوم التنظيف، وأي رسوم أخرى غير مدرجة في الإيجار أو تزيد عن المبلغ المسموح به من قبل لوائح الإيجار أو أي لوائح بلدية أخرى. يُرجى ملاحظة أن عدم ملاءمة فرض هذه الرسوم من خلال الإيجار قد لا تمنع المالك من أن يسعى بصفة فردية للحصول على تعويض آخر من المحكمة نظير السلوك المستنكر أو التلفيات.

لا يجوز أن تُحصّل الرسوم البالغة 20 دولارًا التي يدفعها الملاك للبلدية عن كل شقة مثبتة من المستأجر باعتبارها رسومًا.

يحق للمستأجرين الذين حُصّلت منهم رسوم و/ أو رسوم إضافية يعتقدون أنها غير قانونية أو سابقة لأوانها تقديم شكوى دفع إيجار غير مستحق من خلال نموذج رقم RA-89 الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع و/ أو طلب تعويض في المحكمة.

تذييل

بعض الوكالات التي يمكن أن تقدم المساعدة

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك

إن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) هي وكالة حكومية لها سلطة إدارة وتطبيق قوانين الإيجار. بإمكان المستأجرين الاتصال بشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من خلال الموقع الإلكتروني: www.hcr.ny.gov أو من خلال زيارة أحد مكاتب المعلومات العامة الخاصة بنا والمدرجة أدناه من أجل الحصول على المساعدة.

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

المدعي العام لولاية نيويورك - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

دائرة مكافحة الاحتيال وحماية المستهلك

- تحقق في الممارسات التجارية غير القانونية أو الاحتيالية وتحظرها؛ بما في ذلك الإيجار غير المستحق وإساءة استعمال الملاك لإيداع التأمين.

دائرة التمويل العقاري

- تدير وتطبق القوانين التي تحكم التحويل للإسكان التعاوني والسكن المشترك. وتحقق في الشكاوى التي يقدمها المستأجرون في المباني التي تخضع للتحويل للإسكان التعاوني أو السكن المشترك وتتعلق بادعاءات بحدوث إفصاح غير مناسب، ومضايقة وتقديم معلومات مضللة.

يمكن الاتصال بالعديد من الوكالات الموجودة في مدينة نيويورك مثل إدارة تطوير الإسكان والحفاظ عليه، والتمويل، والمباني من خلال الرقم 311.

اعتمدت شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) هذا النموذج وحجم الخط بما يتوافق مع القسم 2522.5(ج) من تشريع تثبيت الإيجار (RSC).