

نظرة عامة

قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019 هو تحديث شامل لقوانين تنظيم الإيجار في نيويورك.

فيما يلي نظرة عامة على بعض أبرز التغييرات وتأثيرها في مستأجري الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار:

الإيجار التفضيلي

- إذا كنت مستأجرًا لإحدى الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار وقام مالك العقار بعرض قيمة إيجارية أقل من الإيجار الخاضع لتنظيم القانون، ففي هذه الحالة يكون لديك إيجار تفضيلي.
- لا تجوز زيادة إيجار المستأجرين الذين يدفعون إيجارًا تفضيليًا في 14 يونيو 2019، سواء بدأ عقد إيجارهم قبل أو في أثناء أو بعد هذا التاريخ، ليصل إلى الإيجار الخاضع لتنظيم القانون في عقد تجديد إيجارهم التالي.
- بمجرد إخلاء المستأجر للشقة، يجوز للمالك أن يتقاضى حتى قيمة الإيجار الخاضع لتنظيم القانون من المستأجر التالي بصفة قانونية، يُستثنى من ذلك بعض الحالات المحدودة للغاية.

زيادات الشقة الشاغرة

- لم يعد بإمكان الملاك تطبيق 20% زيادة على إيجار الشقة عندما تصبح شاغرة. بالإضافة إلى ذلك، لا يُسمح لأي مجلس إرشاد إيجار بوضع زيادة شقة شاغرة على نحو منفصل. يجوز تطبيق إرشاد لعقد الإيجار لمدة سنة أو سنتين، وذلك في حالة تصريح المجلس بذلك.

التحسينات الرئيسية الكبيرة

- يجب إزالة الزيادات نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (التحسينات التي تتم على كامل المبنى مثل الغلايات، والنوافذ والأسطح التي تُعرّف باسم التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)) من الإيجار عقب 30 عامًا بعد تاريخ سريان تطبيق الزيادة؛ بما في ذلك أي زيادات منحها مجلس إرشادات الإيجار ولن تُعتبر زيادات دائمة على الإيجار.
- تُحد زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بحيث لا تتجاوز 2% أكثر من إيجار المستأجر الحالي وقت منح التحسينات الرئيسية

التحكم في الإيجار

- سوف يتم حاليًا احتساب زيادات الإيجار لمستأجري الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار بحسب متوسط زيادات السنوات الخمس السابقة لعقود تجديد الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار التي وضعها مجلس إرشادات الإيجار.
- لن يُضطرّ مستأجرو الشقق الخاضعة للتحكم إلى دفع أو زيادة إيجارهم نظير تصريح الوقود وبجانب التكاليف.

- الكبيرة (MCI). في مدينة نيويورك، يُعد ذلك تخفيصًا من غطاء زيادة الإيجار البالغ 6%، أما في المقاطعات التي يسري فيها قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ، يُعد ذلك تخفيصًا من الغطاء البالغ 15%.
- يُطبّق غطاء 2% على التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الحالية نظير أي زيادة على الإيجار تبدأ في 14 يونيو 2019 أو بعد ذلك التاريخ. لذا سوف تخضع أي زيادات مستقبلية بناءً على هذه التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) للغطاء السنوي البالغ 2% وذلك في حالة منح التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) في خلال السنوات السبع الماضية.
- سوف يتم حاليًا خفض نفقات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) الشهرية التي تُفرض على المستأجر بسبب تغيير معادلة حساب النفقات. تمت زيادة مدة تقسيم التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) حتى 12 عامًا بالنسبة للمباني التي بها 35 وحدة أو أقل و12.5 عامًا بالنسبة للمباني التي بها أكثر من 35 وحدة.
- لقد اختلفت مسؤولية تحديد ما يؤهل كتحسينات رئيسية كبيرة (MCI) كثيرًا كما سوف تُحدّد النفقات المعتمدة للتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) بناءً على جدول النفقات المعقولة الذي يضعه مكتب المنازل وتجديد المجتمع (HCR).
- سيقوم مكتب المنازل وتجديد المجتمع (HCR) بمراجعة وتدقيق نسبة 25% من التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) المُصدّق عليها سنويًا.

hcr.ny.gov

خط معلومات الإيجار 718-739-6400

قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019

نظرة عامة

تحسينات الشقق الفردية

- يجب إزالة زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAIs) من الإيجار عقب 30 عامًا بعد تاريخ سريان تطبيق الزيادة؛ بما في ذلك أي زيادات منحها مجلس إرشادات الإيجار ولن تُعتبر زيادات دائمة على الإيجار.
- تُحد زيادات الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAIs) بالمعادلة التالية: الحد الأقصى 15000 دولار للتحسينات على مدار مدة 15 سنة مقابل ثلاثة تحسينات شقق فردية (IAIs) منفصلة لا أكثر.
- يجب على الملاك إزالة المخالفات الخطرة في الشقق قبل تطبيق زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI).
- يجب تقديم إثبات تحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي تُجرى على الشقة أثناء سكنها من خلال موافقة كتابية عن علم وقيام المالك بتحميلها في قاعدة البيانات المركزية.
- سوف يتم حاليًا خفض نفقات تحسينات الشقق الفردية (IAI) الشهرية التي تُفرض على المستأجر بسبب تغيير معادلة حساب النفقات. تمت زيادة مدة تقسيم تحسينات الشقق الفردية (IAIs) حتى 14 عامًا بالنسبة للمباني التي بها 35 وحدة أو أقل و15 عامًا بالنسبة للمباني التي بها أكثر من 35 وحدة.

الإيجار غير المستحق

- أصبح متاحًا للمستأجرين حاليًا مدة ست سنوات من أجل المطالبة بالإيجار غير المستحق. فيما سبق، كان يحق للمستأجر المطالبة بالإيجار غير المستحق الذي دفعه في إطار أربع سنوات فقط والمطالبة بالتعويضات عن مدة السنوات الأربع تلك.
- لقد تم تمديد مدة حصول المستأجر على التعويضات؛ بما في ذلك التعويضات المضاعفة (ثلاثة أضعاف)، كنتيجة للإيجار غير المستحق المتحصل عن عمد إلى ست سنوات.
- لم يعد بإمكان الملاك تجنّب التعويضات المضاعفة، وذلك بسبب ردهم للإيجار غير المستحق عقب تقديم الشكوى.

شروط سكن المالك

- يجوز حاليًا للملاك الذين يختارون السكن في أحد المباني التي يملكونها السكن في وحدة واحدة من الوحدات الخاضعة لتنظيم الإيجار وذلك لهم بصفة شخصية أو لأحد أفراد أسرته. يحظى السكان الذين يقيمون بالمكان لمدة 15 عامًا أو المُسنون أو المعاقون بوسائل حماية إضافية بموجب التغييرات التي طرأت على شروط سكن المالك.

الإسكان المحمي غير الربحي

- تُقدّم حماية الإسكان بموجب قانون تثبيت الإيجار لبعض المؤسسات غير الربحية التي تؤجر شققًا خاضعة لتثبيت الإيجار بموجب عقود حكومية لخدمة الأفراد غير القادرين أو الأفراد ذوي الإعاقة أو الأفراد المشردين أو المعرضين لخطر التشرد وكذلك سكان هذه الشقق.

رفع الرقابة عن الإيجار المرتفع/الدخل المرتفع

- لم يُعد ممكنًا إزالة الشقق من تثبيت الإيجار بسبب تجاوزها لمبلغ معين أو بسبب ارتفاع دخل المستأجر فوق مبلغ معين.
- لقد أُبطل شرط رفع الرقابة عن الإيجار المرتفع للشقة الشاغرة، الذي كان ينهي تنظيم الإيجار بالنسبة للشقة عندما يتجاوز إيجارها الحد الموضوع وتصبح الشقة بعد ذلك شاغرة.
- لقد أُبطل شرط رفع الرقابة عن الدخل المرتفع للشقة الشاغرة، الذي كان ينهي تنظيم الإيجار بالنسبة للشقة عندما يكون دخل المستأجر 200000 دولار أو أكثر في العامين التاليين وتجاوز إيجار الشقة للحد الموضوع.
- هناك استثناء بالنسبة لوحدة معدل السوق ذات التخفيض الضريبي (16-a-421)، حيث سيستمر التعامل معها باعتبارها خاضعة للإصدار السابق من القانون.
- تظل الوحدات التي أُلغيت القيود التنظيمية عنها قبل 14 يونيو 2019 كما هي دون قيود تنظيمية.