



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 1 تثبيت الإيجار والتحكم فيه

مقدمة

تتوفر برامج تنظيم الإيجار في العديد من المجتمعات في ولاية نيويورك حيث تعرف باسم التحكم في الإيجار وتثبيته. هناك وجهان لتنظيم الإيجار؛ وهما حماية المستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة من الزيادات غير القانونية للإيجار والسماح للملاك صيانة المباني الخاصة بهم وفي نفس الوقت تحقيق مكاسب معقولة.

التحكم في الإيجار هو أقدم نظامي تنظيم الإيجار. حيث يرجع تاريخه إلى العجز في الإسكان الذي حدث فور انتهاء الحرب العالمية الثانية ويطبق بصفة عامة على المباني التي أنشئت بعد 1947. يغطي تثبيت الإيجار بصفة عامة المباني التي أنشئت بعد 1947 وقبل 1974، والشقق التي أُزيلت من برنامج التحكم في الإيجار. ويغطي أيضًا المباني التي تحصل على الاستحقاقات الضريبية J-51، و-a و-g 421. تحتوي برامج الاستحقاقات الضريبية هذه على القواعد الخاصة بها التي تحدد الشقق الخاضعة للتغطية. تعرف عملية تثبيت الإيجار خارج مدينة نيويورك باسم ETPA، وهو اختصار لكلمة قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ، ويسري هذا القانون في بعض المناطق في مقاطعات ناسو، وويستشستر، وروكلاند وأولستر. مع وجود تشريع قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) الصادر في 14 يونيو 2019، يمكن لأي جهة في ولاية نيويورك أن تسن تثبيت الإيجار، وذلك في حالة إصدار "إعلان حالة طوارئ" بشأن الشقق المتاحة وفقًا للجهة المعنية وموجب قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) لعام 1974. يمكن إصدار "إعلان حالة الطوارئ" إذا كان معدل الشقق الشاغرة في الأماكن السكنية أو في فئة أماكن سكنية معينة ضمن البلدية أقل من خمسة بالمائة.

تقع مسؤولية توفير والحصول على استبيان الأماكن السكنية لتحديد تواجد الحالة الطارئة.

قبل 14 يونيو 2019 كانت تركز قوانين الإيجار الخاصة بإلغاء القيود التنظيمية على الشقق على تجاوز الإيجار لحد معين أو تركز على تجاوز دخل السكان والقيمة الإيجارية لحدود معينة. بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، أُبطلت نماذج إلغاء القيود التنظيمية هذه في 14 يونيو 2019.

تثبيت الإيجار

يوفر تثبيت الإيجار وسائل حماية للمستأجرين بخلاف القيود الموضوعة على مبلغ زيادات الإيجار. يحق للمستأجرين الحصول على الخدمات المطلوبة، وتجديد إيجارهم، وعدم طردهم من المنزل إلا في الحالات التي يسمح بها القانون. يجوز تجديد عقود الإيجار لمدة سنة أو سنتين، بحسب اختيار المستأجر. يجوز للمستأجرين تقديم شكاوى باستخدام عدة نماذج من إنشاء شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يجب على شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقديم الشكاوى للمالك، وجمع الأدلة، وإصدار أمر كتابي يجوز استئنافه.

في حالة مخالفة حقوق المستأجر، يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقليل الإيجار وفرض عقوبات مدنية ضد المالك. يجوز تقليل الإيجارات في حالة عدم الحفاظ على تقديم الخدمات. في حالات الإيجار غير المستحق، يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقييم عقوبات الفوائد أو تعويضات مضاعفة مستحقة الدفع لصالح المستأجر.

زيادات الإيجار

يقوم كل مجلس من مجالس إرشادات الإيجار (مجلس في مدينة نيويورك، ومجلس في مدينة كينجستون، ومجلس في المقاطعات؛ ناسو، وويستشستر، وروكلاند) بوضع معدلات زيادة الإيجار في الشقق الخاضعة للتثبيت. توضع معدلات الإرشاد هذه مرة كل عام وتسري على عقود التجديد التي تبدأ في 1 أكتوبر من كل عام أو بعد ذلك. بداية من 14 يونيو 2019، لم يعد هناك معدل تشريعي للشقق الشاغرة أو معدل للشقق الشاغرة صادر من مجلس إرشادات الإيجار. ومع ذلك يجوز تطبيق معدل إرشاد لعقد إيجار الشقة الشاغرة لمدة سنة أو سنتين، وذلك في حالة تصريح مجلس الإرشادات بذلك.

يمكن زيادة الإيجارات في مدينة نيويورك وكذلك في المجتمعات التي يغطيها قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) في أثناء مدة عقد الإيجار باستخدام أحد الطرق الثلاثة التالية، وذلك طوال المدة التي يسمح بها العقد لتحصيل الزيادة أثناء مدة العقد:

1. إذا قام المالك، بعد الحصول على موافقة كتابية من المستأجر المقيم بالشقة، بزيادة الخدمات أو المعدات، أو أجرى تحسينات على الشقة؛
2. إذا قام المالك، بعد موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، بتركيب تحسينات رئيسية كبيرة في كل المبنى؛ أو
3. في حالات صعوبة الحصول على موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

الإيجار غير المستحق

بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، يمكن إصدار أمر بحق المالك في رد الإيجارات الزائدة التي تم تحصيلها بناء على نتيجة الإيجار غير المستحق. في حالة تيقن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) من حصول المالك على إيجار غير مستحق على نحو متعمد، فقد يؤدي ذلك إلى تقييم تعويضات مضاعفة (ثلاثة أضعاف) تكون واجبة الدفع للمستأجر. بعد تمرير قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، تمت زيادة إمكانية تحصيل الإيجار غير المستحق من أربع إلى ست سنوات وتمت زيادة المدة العامة لمراجعة تاريخ الإيجار (يخضع ذلك لبعض الاستثناءات) من أربع إلى ست سنوات. قبل تمرير قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) كانت تُراجع الشكاوى المقدمة وفقاً للقوانين السارية وقت تقديمها، الأمر الذي أدى إلى كون مراجعة الإيجار محدودة على أربع سنوات.

تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة

يجوز تقليل الإيجار إذا لم يقدم المالك الخدمات المطلوبة، أو يُجر إصلاحات ضرورية لشقة فردية أو للمبنى ككل. من الأمثلة على هذه الظروف عدم وجود تدفئة/ ماء ساخن، والمناطق المشتركة غير الصحية (القاعات، والبهو)، وأقفال الأبواب المكسورة. إذا حصل المستأجر على تخفيض إيجار من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، فلا يمكن للمالك تحصيل أي زيادات إيجار حتى تُستعاد الخدمات وتقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بإعادة الإيجار.

المضايقة

يحظر القانون مضايقة المستأجرين الخاضعين لتنظيم الإيجار. من الممكن أن تُرفض زيادات الإيجار القانونية إذا أُدين المالك بارتكاب أفعال متعمدة لإجبار المستأجر على ترك الشقة ويمكن أيضاً أن يتعرضوا لعقوبات مدنية وجنائية. تُفرض غرامات على المالك الذين يُدانون بتهمة مضايقة المستأجر.

تسجيل الإيجار

يجب على المالك تقديم طلب تسجيل أولي وذلك في غضون 90 يومًا بعد خضوع الشقة لأول مرة لتثبيت الإيجار. وبعد التسجيل الأولي، يجب على المالك تقديم بيان تسجيل سنوي يوضح الإيجار في 1 أبريل لكل وحدة وتقديم نسخة من نموذج تسجيل الشقة للمستأجرين.

التحكم في الإيجار

يعمل التحكم في الإيجار على وضع حدود على الإيجار الذي يجوز للمالك تحصيله من تأجير الشقة ويقيّد حق المالك في طرد المستأجرين. ويحق أيضًا للمستأجرين الحصول على الخدمات الأساسية. لا يطلب من المالك عرض تجديد عقد الإيجار، حيث يُعتبر المستأجرون "قانونيين". يجوز للمستأجرين تقديم الشكاوى ذات الصلة باستخدام عدة نماذج من إنشاء شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). يجب على شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقديم الشكاوى للمالك، وجمع الأدلة ويمكنها بعد ذلك إصدار أمر كتابي يجوز استئنافه.

في حالة مخالفة حقوق المستأجر، يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقليل الإيجار وفرض عقوبات مدنية ضد المالك. يجوز تقليل الإيجارات في حالة عدم الحفاظ على تقديم الخدمات. في حالات الإيجار غير المستحق، يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تحديد الإيجار مستحق الدفع قانونًا.

زيادات الإيجار

يعمل برنامج التحكم في الإيجار في مدينة نيويورك بمقتضى نظام الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية (MBR). يُحدّد الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية لكل شقة ويُعدّل كل سنتين لكي تعكس تغييرات تكاليف التشغيل. يحق للمالك، الذين يُقرون أنهم يقدمون الخدمات الأساسية وأنهم قد أزالوا كل المخالفات، زيادة الإيجار بحسب متوسط أحدث خمس زيادات إيجار سنوية صادرة من مجلس إرشادات الإيجار لتجديدات عقود الإيجار لمدة سنة واحدة أو 7.5 بالمائة لكل عام يصلون فيه إلى الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية (MBR) أيهما أقل. يجوز للمستأجرين الاعتراض على الزيادة المقترحة على أساس تواجد مخالفات في المبنى أو أن مصاريف المالك لا تشكل رخصة لهذه الزيادة.

تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في ولاية نيويورك بتحديد الحد الأقصى للمعدلات المسموح بها لزيادات الإيجار خارج مدينة نيويورك للشقق الخاضعة للتحكم ويخضع ذلك لبعض حدود الزيادات السنوية التي يصدرها مجلس إرشاد الإيجار. يجوز للمالك التقدم بطلب من أجل الحصول على هذه الزيادات دوريًا.

كما يمكن زيادة الإيجار باستخدام أحد هذه الطرق الثلاثة، سواء داخل مدينة نيويورك أو خارجها:

1. إذا قام المالك، بعد الحصول على موافقة كتابية عن علم من المستأجر المقيم بالشقة، بزيادة الخدمات أو المعدات، أو أجرى تحسينات على الشقة؛
2. إذا قام المالك، بعد موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، بتركيب تحسينات رئيسية كبيرة في كل المبنى؛ أو
3. في حالات صعوبة الحصول على موافقة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

الإيجار غير المستحق

سوف تؤدي الشكاوى التي يقدمها المستأجرون للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار إلى صدور أمر من قبل شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) يحدد الحد الأقصى للقيمة الإيجارية واجبة التحصيل ويوجه برد أي إيجارات غير مستحقة لمدة لا تزيد عن سنتين قبل تقديم الشكوى. في حالة عدم رد الإيجار، يجوز للمستأجر اتخاذ الإجراءات القانونية في المحكمة من أجل حساب قيمة الإيجار غير المستحق وتطبيق الأمر.

تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة

يُرجى الرجوع إلى القسم أعلاه بعنوان تثبيت الإيجار.

المضايقة

يُرجى الرجوع إلى القسم أعلاه بعنوان تثبيت الإيجار.

تسجيل الإيجار

لا يطلب تسجيل الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار سنوياً في شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

المصادر:

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك

لوائح حماية المستأجر

لوائح الإيجار والطرده في مدينة نيويورك

لوائح الإيجار والطرده في ولاية نيويورك

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