



# صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان  
وتجديد المجتمع في ولاية نيويورك  
مكتب إدارة الإيجار

## رقم 3 الخدمات المطلوبة والأساسية

**يُطلب من ملاك الخدمات توفير ما يلي:**

على المالك توفير الخدمات، والحفاظ على استمراريته، وتزويد المُعدّات المذكورة أو المنصوص عليها في لوائح التحكم في الإيجار أو تثبيت الإيجار. تشمل الخدمات المطلوبة أو الضرورية الإصلاحات والتدفئة والماء الساخن والبارد والصيانة والطلاء وخدمات الحراسة وخدمات المصاعد والخدمات المُملّحة مثل المرأب والمرافق الترفيهية. قد يشمل ذلك الخدمات المُقدّمة لكنها ليست مسجّلة من قِبَل المالك في نموذج التسجيل الأوّلي للشقة (نموذج شعبة الإسكان، وتجديد المجتمع (DHCR) رقم 1-RR(i))، أو تسجيل خدمات المبنى الأوّلي (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم 3-RR(i)).

بموجب لوائح تثبيت الإيجار، يجب على المالك توفير كل الخدمات المطلوبة في قانون تثبيت الإيجار بشكل عام في تواريخ الأساس لتثبيت الإيجار في 31 من مايو 1968 و/أو 29 من مايو 1974. يكون تاريخ الأساس للشقق الخاضعة لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) خارج مدينة نيويورك هو 29 من مايو 1974 أو اليوم السابق لتاريخ السريان المحلي أيهما أبعد. يكون تاريخ الأساس بالنسبة للمباني الخاضعة للوائح ميتشيل-لاما هو يوم خضوعها للوائح الإيجار.

بموجب لوائح التحكم في الإيجار، على المالك توفير والحفاظ على استمرارية جميع الخدمات المُجهّزة أو المطلوب تجهيزها في تاريخ الأساس الموافق 1 من مايو 1950 للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار خارج ولاية نيويورك و 1 من مارس 1943 لتلك الموجودة داخل ولاية نيويورك.

### ظروف الخدمات الثانوية (البسيطة)

قد تترك بعض الظروف المعيّنة المشكو منها على أنها انخفاض في إحدى الخدمات المطلوبة أثرًا بسيطًا على المستأجرين لكنها لا تؤثر على استخدام المكان والاستمتاع به، وقد تحدّث بغض النظر عن الصيانات الدورية للخدمات. لا ترتقي هذه الظروف، التي تُعد ثانوية (بسيطة) بطبيعتها إلى مستوى عدم الإخفاق في صيانة الخدمات المطلوبة. راجع صفحة الوقائع رقم 37 الظروف البسيطة، ملحق لتلك الظروف.

### إصلاح أو استبدال مُعدّات معيبة

عند تزويد المالك لأجهزة أو خدمات داخل إحدى الشقق مثل ثلاجة أو موقد أو مكيف هواء، على المالك التأكد من أنه في حالة جيدة وعاملة. يمكن القيام بما يلي مع الأجهزة المعيبة:

1. إصلاحها على نفقة المالك

2. استبدالها بجهاز مُجدّد أو مُستخدَم، شريطة أن يكون في حالة جيدة وعاملة، ومماثل للبند المُستبدل. لا يحق للمالك إضافة أي زيادة في الإيجار بناء على تكلفة الجهاز المُجدّد أو المُستخدَم، أو

3. استبداله بجهاز جديد، وفي تلك الحالة يحق للمالك الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). بالنسبة للشقق المشغولة، تكون موافقة المستأجر الطوعية الكتابية مطلوبة قبل تحصيل المالك للزيادة. في حالة تركيب جهاز جديد أثناء شغل الشقة، لا تكون موافقة المستأجر الجديد مطلوبة ليحصل المالك زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). راجع النشرة التشغيلية رقم 1-2016.

### تقديم الشكاوى لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع

يجوز للمستأجر تقديم شكوى كتابية بانخفاض الخدمات باستخدام نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المناسب. للحصول على مزيد من المعلومات تراجع صفحة الوقائع رقم 14، تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المُخفّضة.

#### المصادر:

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك، القسم 2523.4  
لوائح حماية المستأجر، القسم 2503.4  
لوائح الإيجار والطردي في مدينة نيويورك، القسم 2202.16  
لوائح الإيجار والطردي في ولاية نيويورك، القسم 2102.4

#### المواد ذات الصلة:

صفحة الوقائع رقم 14: تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المُخفّضة  
صفحة الوقائع رقم 37: الظروف البسيطة في المبنى كله أو مناطق الشقق الفردية  
النشرة التشغيلية رقم 1-2016 - تحسينات الشقق الفردية

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