



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 40 الإجراءات التفضيلية

نظرة سريعة

توضح صفحة الوقائع هذه الظروف التي بموجبها يجوز أن يدفع مستأجرو الوحدات الخاضعة للدعم الإيجاري مبالغ أقل من المبالغ الإيجارية المعتادة.

التعريفات

قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA): 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.

قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019: أدى هذا القانون، الذي طُبِّق في 14 يونيو 2019، إلى حدوث عدة تغييرات على كيفية رفع القيمة الإيجارية كما أدى إلى تغير معادلات إيجار الأماكن الشاغرة، والتحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، وتحسينات الشقق الفردية (IAI).

الملخص والنقاط البارزة

الإيجار التفضيلي هو الإيجار الذي يوافق المالك فيه على تحصيل مبلغ إيجاري أقل من الإيجار الذي حدده القانون والذي يجوز له قانوناً تحصيله. أرسى قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019 حق المستأجرين الذين يدفعون الإيجار التفضيلي في تاريخ 14 يونيو 2019 أو قبل ذلك في الاستمرار في ذلك ما داموا يستمرون في استئجار العقار.

مسؤوليات المالك وحقوق المستأجر

- يجوز للمُلاك تقاضي مبلغ إيجاري أكبر من المحدد قانوناً فقط عندما يخلي المستأجر الشقة بصفة دائمة.
- لا يجوز للمالك استخدام أو تطبيق أي بند في عقد الإيجار من أجل إنهاء إيجار تفضيلي أو خفض القيمة في حالة عدم سداد المستأجر للقيمة الإيجارية التفضيلية أو المخفضة في الوقت المحدد.
- لا يجوز للمالك استخدام أو تطبيق أي بند في عقد الإيجار يتطلب دفع الإيجار مخفض القيمة بوسيلة معينة، مثل الدفعات الإلكترونية.



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 40 الإجراءات التفضيلية

الإيجار التفضيلي هو الإيجار الذي يوافق المالك فيه على تحصيل مبلغ إيجاري أقل من الإيجار الذي حدده القانون والذي يجوز للمالك قانوناً تحصيله.

بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، يحق للمستأجرين الذين يدفعون إيجاراً تفضيلاً اعتباراً من 14 يونيو 2019 الاحتفاظ بالإيجار التفضيلي طوال مدة إيجارهم. تُطبّق زيادات الإيجار التي يصدرها مجلس الإرشادات والزيادات الأخرى التي يسمح بها قانون تثبيت الإيجار وحماية المستأجرين على الإيجار التفضيلي. المستأجرون الذين يعتقدون أنهم مؤهلون لتجديد عقد الإيجار بموجب الإيجار التفضيلي ولكن تُفرض مبالغ أكبر عليهم يحق لهم تقديم شكوى دفع إيجار غير مستحق أو شكوى مخالفة عقد الإيجار لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع أو لمحكمة ذات صلاحية قضائية. (انظر الأمثلة أدناه). يُرجى ملاحظة أنه قد تنقيد بعض برامج الإسكان ميسور التكلفة التي تمولها/ تنظمها الحكومة بهذا القيد. يُرجى الاتصال بالوكالة الحكومية المشرفة للحصول على المزيد من المعلومات.

يجوز للمالك إنهاء الإيجار التفضيلي وتقاضي مبلغ إيجاري أكبر من المحدد قانوناً (بموجب الزيادات السارية) فقط عندما يخلي المستأجر الشقة بصفة دائمة. بالإضافة إلى ذلك، يجب كتابة الإيجار المنظم قانوناً والذي تركز عليه هذه الزيادات في عقد تأجير المكان الشاغر أو تجديد عقد الإيجار الذي كان يتم تقاضي مبلغ الإيجار التفضيلي عنه في بداية الأمر ويكتب أيضاً في كل عقود التجديد اللاحقة حتى يتسنى للمالك تقاضي الإيجار القانوني السابق بمجرد كون المكان شاغراً. لا يعد تسجيل الإيجار المنظم قانوناً في شعبة الإسكان وتجديد المجتمع بحد ذاته أساساً للإيجار القانوني الذي يُستخدم مستقبلاً.

لا يجوز للمالك استخدام أو تطبيق أي بند في عقد الإيجار مثبت القيمة الإيجارية ينص على حق المالك في إنهاء إيجار تفضيلي أو خفض القيمة في حالة عدم سداد المستأجر للقيمة الإيجارية التفضيلية أو المخفضة في الوقت المحدد أو في يوم محدد من الشهر.

لا يجوز للمالك استخدام أو تطبيق أي بند آخر في عقد الإيجار يشترط دفع الإيجار مخفض القيمة عن طريق قيام المستأجر بفعل إضافي؛ مثل دفع المستأجر لمبلغ الإيجار إلكترونياً. يجوز للمستأجر الاعتراض على بنود العقد تلك من خلال تقديم شكوى دفع إيجار غير مستحق أو شكوى مخالفة عقد الإيجار لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع أو من خلال مراجعة إحدى المحاكم ذات الاختصاص القضائي.

مثال 1:

وَقَّع السيد Jones على عقد إيجار لمدة سنة، يسري في 1 أكتوبر 2018. دُكر في العقد إيجار ينظمه القانون بقيمة 1200 دولار أمريكي وإيجار تفضيلي بقيمة 1000 دولار أمريكي.

1. في 1 أكتوبر 2019، عند بداية تجديد عقد إيجار السيد Jones لمدة سنة، زاد مبلغ الإيجار الذي ينظمه القانون بنسبه 1.5% ليصل إلى 1218 دولاراً أمريكياً بسبب الزيادة التي حددها مجلس الإرشادات على الإيجار السنوي، وزاد مبلغ الإيجار التفضيلي بنسبه 1.5% ليصل إلى 1015 دولاراً أمريكياً. سوف يدفع السيد Jones مبلغ إيجار 1015 دولاراً أمريكياً.

2. لا يستطيع المالك إنهاء تحصيل مبلغ الإيجار التفضيلي وقت تجديد عقد الإيجار بموجب قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين لعام 2019؛ حيث إن عقد الإيجار الذي به إيجار تفضيلي لا يزال سارياً في تاريخ 14 يونيو 2019 وبعد ذلك التاريخ.

مثال 2:

لدى السيدة Sanchez عقد إيجار بإيجار تفضيلي بقيمة 1000 دولار أمريكي، ينتهي في 30/06/2019. وقَّعت السيدة Sanchez على عقد تجديد إيجار لمدة سنة في تاريخ 30/04/2019 وأعادته في نفس اليوم. تاريخ سريان عقد التجديد 01/07/2019. دُكر في عقد التجديد إيجار ينظمه القانون بقيمة 1218 دولارًا أمريكيًا ولكنه أنهى الإيجار التفضيلي الذي كانت قيمته 1000 دولار أمريكي.

1. في 1 يوليو 2019، عند بداية تجديد عقد إيجار السيدة Sanchez لمدة سنة، سوف يزداد مبلغ الإيجار الذي ينظمه القانون بنسبه 1.5% من 1200 دولار أمريكي إلى 1218 دولارًا أمريكيًا بسبب الزيادة التي حددها مجلس الإرشادات على الإيجار السنوي. ومع ذلك، سوف يتم أيضًا زيادة الإيجار التفضيلي بنسبه 1.5% ليصل إلى 1015 دولارًا أمريكيًا. **سوف تدفع السيدة Sanchez مبلغ إيجار تفضيلي 1015 دولارًا أمريكيًا.**
2. على الرغم من توقيع تجديد عقد الإيجار قبل تاريخ سريان قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA)، إلا أنه لم يدخل حيز التنفيذ حتى 1 يوليو 2019. حيث إن عقد الإيجار السابق الذي كان ساريًا في 14 يونيو 2019 كان به إيجار تفضيلي وفقًا لقانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، يجب أن يركز عقد تجديد إيجار المستأجرين على الإيجار التفضيلي.

المصادر

قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019

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