



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 44 الرسوم

نظرة سريعة

تصف صفحة الوقائع هذه متى يمكن للملاك تقاضي رسوم بالإضافة إلى المبالغ الإيجارية الثابتة، وما الذي يمكن للمستأجرين فعله عندما يشعرون أن هناك رسوماً تُفرض عليهم بصورة غير عادلة.

التعريفات

شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): تُعد شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إحدى وكالات ولاية نيويورك التي تستثمر في المجتمعات، وتحافظ وتحمي السكن ميسور التكلفة، وتطبق قوانين الولاية الخاصة بالتحكم في الإيجار وتثبيتته.

تثبيت الإيجار: القواعد التي توفر وسائل حماية للمستأجرين بخلاف القيود الموضوعية على مبلغ 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.

الملخص والنقاط البارزة

يجوز للملاك فرض بعض الرسوم على المستأجرين إضافة إلى الإيجار. ومع ذلك، لا تصبح الرسوم أيًا كان نوعها جزءًا من الإيجار القانوني أو الإيجاري التفضيلي، ولا يمكن للملاك إضافتها عند احتساب زيادة تجديد عقد الإيجار.

<p>• رسوم التأخير المحددة في بداية تأجير المكان الشاغر. يمكن فرضها في تاريخ معين ولا يجوز أن تزيد عن 50 دولاراً أو 5% من الإيجار الشهري (أيها أقل).</p> <p>• تُحصّل الرسوم القانونية من المستأجر فقط في حالة صدور أمر من قاضي المحكمة.</p> <p>• رسوم أجهزة إنذار الدخان، وأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون، وأجهزة الكشف عن الغاز الطبيعي. تختلف هذه الرسوم بحسب البلدية.</p> <p>• رسوم مكيفات الهواء والغسالات التي يركبها المستأجر، والمجففات، وغسالات الأطباق.</p>	<p>الرسوم القانونية (راجع النص بالكامل للقائمة الكاملة)</p>
<p>• رسوم إجراء تحريات عن المستأجرين المقيمين حالياً في المكان.</p> <p>• الرسوم المحصلة من المستأجر من أجل إجراء تحريات عن زميل في الغرفة محتمل أو فرد إضافي من أفراد الأسرة. لا ينبغي أن تبدأ في وقت سابق عن تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي.</p>	<p>الرسوم غير القانونية (راجع النص بالكامل للقائمة الكاملة)</p>



صفحة الوقائع

أحد مطبوعات شعبة الإسكان وتجديد المجتمع عن إدارة الإيجار

رقم 44 الرسوم

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 تُدكر 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 يُحصَل 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 من المستأجر 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.

يتم تفصيل 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 حكومية لديها سلطة إشراف بموجب اتفاق تنظيمي.

يتم تفصيل رسوم مكيفات الهواء والغسالات التي يركبها المستأجر، والمجففات، وغسالات الأطباق في النشرة التشغيلية رقم 4-84 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع، وصحيفة الوقائع رقم 27 والنشرة التشغيلية رقم 1-2005 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع.

رسوم عمليات القياس الفرعية أو خدمات المرافق الأخرى. يتم تفصيل 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.

تعد إيداعات أمن الحيوانات الأليفة أو رسوم حيوان الخدمة مخالفة لقانون الإسكان العادل.

تسري بدءًا من 21 نوفمبر، 2022، الرسوم (الرسوم الإضافية) مقابل وحدات تكييف الهواء التي ركبها المستأجر إذا دفع المستأجر مقابل خدمة مرفق الكهرباء.

يحظر فرض رسوم من أجل حاملات مكيف الهواء الذي يركّبه 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 دولاراً التي يدفعها المالك للبلدية عن كل شقة مثبتة من المستأجر باعتبارها رسوماً.

تقديم الشكاوى لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع

يحق للمستأجرين الذين تم تحصيل رسوم منهم 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. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع، أثناء مراجعة هذه الشكاوى، أن تطلب إثبات شراء و/ أو تركيب، ونسخ من عقود الإيجار، وسجلات الإيجار، وأي أدلة أخرى ذات صلة كما يجوز لها إجراء عمليات تفتيش. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع في حالة تحديد نمط لشكاوى متعددة مقدّمة من مستأجرين في نفس المبنى، أو في مجموعة من المباني لها ملكية مشتركة، أن تحيل القضايا بطريقة موحدة من أجل تنفيذ الإجراءات الإدارية و/ أو التنفيذية. يحق للمستأجر في أثناء هذا الإطار الزمني تجديد عقد الإيجار.

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