

صفحة الوقائع



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

رقم 18 استئناف أمر مدير الإيجار:
التماس المراجعة الإدارية (PAR):

تحتوي صفحة الوقائع هذه على معلومات عامة عن هذا الموضوع، ولا تُبطل التوجيهات المذكورة خلف نموذج التماس المراجعة الإدارية (PAR) أو أي من بيانات سياسة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ذات العلاقة أو الآراء الاستشارية أو النشرات التشغيلية أو متطلبات قوانين وأنظمة تثبيت الإيجار.

يجوز للمالك أو المستأجر أو أي طرف آخر في الإجراءات يرغب في استئناف أمر مدير الإيجار التابع لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) أمام شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

متطلبات تقديم الالتماس

- يجب تقديم الالتماس في غضون 35 يومًا من تاريخ إصدار أمر مدير الإيجار وليس في يوم استلامه من قبل أي طرف. لا يجوز تمديد الوقت المحدد في متطلبات تاريخ التقديم. مع ذلك، يجوز تعديل تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) وفقًا للمبني في قسم "تعديل تقديم التماس المراجعة الإدارية".

- مقدم على نموذج التماس المراجعة الإدارية (PAR) (نموذج شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم 2-RAR)، ويعبئه ويوفّعه مقدم الالتماس أو ممثله المفوض أصولًا. يجب إرفاق النسخ الكافية من نموذج التماس المراجعة الإدارية (PAR) والمستندات الداعمة وأمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) المراد استئنافه. يجب أن يرفق الملاك مقدّم التماسات المراجعة الإدارية (PAR) التي تؤثر على عدة مستأجرين عددًا كافيًا من النسخ إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للعمل عليها لكل مستأجر متضرر. كذلك، على الملاك إرسال تسميات بريدية بحجم 4 بوصات عرضًا و1 بوصة ارتفاعًا ذاتية لاصقة ذاتيًا موجهة إلى كل مستأجر متضرر، في حالة وجود مستأجرين متعددين.

- تحديد الأخطاء المزعومة وإدراج المشكلات التي يجب مراجعة الأمر بناءً على وجودها. في الغالب تكون المراجعة التي تتم في إجراءات التماس المراجعة الإدارية (PAR) محدودة بالعوامل أو الأدلة المقدّمة لمدير الإيجار التي يجب الإشارة إليها في التماس المراجعة الإدارية (PAR). إذا كنت تريد تقديم وقائع أو أدلة جديدة في التماس المراجعة الإدارية (PAR)، لمعالجة التماسك بصورة أكثر فعالية، فيجب تحديد سبب قبول هذه المواد الآن ومراجعتها.

- يجب تقديم الالتماس شخصيًا أو إرساله عبر البريد إلى **Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433**. في حالة تسليم التماس المراجعة الإدارية (PAR) يدًا بيد، فيجب استلامه في غضون مدة الـ 35 يومًا المحددة لتقديم الالتماس. في حالة إرسال التماس المراجعة الإدارية (PAR) عبر البريد، فيجب أن يحمل ختم البريد في غضون المدة المحددة لتقديم الالتماس. في حالة استخدام عداد بريدي خاص ولم يحمل الظرف ختم خدمات البريد الأمريكي الرسمية، فيجب أن تستلم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التماس المراجعة الإدارية (PAR) في غضون المدة المحددة، أو يجب أن يرفق به ما يُثبت إرساله في غضون المدة المحددة عبر البريد. لن يجري الالتفات إلى التماسات المراجعة الإدارية المستلمة بعد الإطار الزمني المحدد.

- يجوز تقديم الالتماس من قبل مالكين أو مستأجرين أو أكثر (التماس مراجعة إدارية (PAR) موحد)، حيث يشترك جميع الأشخاص مقدّموا الالتماس في سبب واحد على الأقل، ويجب على كل طرف مشترك في الالتماس مصادقته. وفقًا لقرار المفوض، يجوز اعتبار التماس المراجعة الإدارية (PAR) التماسات فردية أو موحدة، ويجوز الدمج بين الالتماسات التي لها سبب مشترك معًا.

معالجة التماس المراجعة الإدارية (PAR)

- عند استلام التماس المراجعة الإدارية (PAR)، تدرس شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الالتماس لتحديد إن كانت الشعبة ستقبله أم سترفضه أم سترده.
- في حالة وجود خطأ في إجراءات تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR)، سيصدر أمر رفض للالتماس يحتوي على إرشادات لمقدم الالتماس توجّهه إلى الأمور التي تحتاج إلى تصحيح أو يحدد إطارًا زمنيًا لتقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) المصحح والكامل.
- بمجرد قبول تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR)، تُرسل شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) نسخة من التماس المراجعة الإدارية (PAR) المعبأ إلى الطرف الآخر مرفقًا به نموذج يسمح لكل طرف بالرد على شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) في غضون إطار زمني محدد.
- يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إرسال الردود والعرائض الأخرى، لإتاحة فرصة التعليق للأطراف المتضررة عند الاقتضاء. عندها، تراجع شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) جميع العرائض، وتطلب معلومات إضافية إذا لزم الأمر، ثم تُصدر قرارها في صورة أمر كتابي موقّع من قبل نائب المفوض.
- وحسب الموقف الخاضع للمراجعة، قد يحكم الأمر بتقديم منحة أو منحة جزئية أو فسخ أو فصل أو حبس مدير الإيجار احتياطيًا.

المراجعة القضائية

- بمجرد إصدار الأمر الموقّع بواسطة نائب المفوض، يمكن استئناف الأمر مرة أخرى بموجب تقديم دعوى أمام المحكمة بموجب المادة 78 من قانون الممارسة المدنية والقواعد التي تنص على المراجعة القضائية للمسألة. عند المراجعة، يجوز لمحكمة ولاية نيويورك العليا تأييد أمر التماس المراجعة الإدارية (PAR) أو رفضه كليًا أو جزئيًا. قد ترد المحكمة أيضًا أمر التماس المراجعة الإدارية (PAR) إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) لمزيد من المعالجة. يكون الموعد النهائي لتقديم "إجراءات المادة 78" أمام المحاكم بعد 60 يومًا من تاريخ إصدار أمر نائب المفوض. يجب إرسال إخطار عن الالتماس إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، مكتب المستشار الواقع في 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 وكذلك إلى مكتب المدعي العام لولاية نيويورك. يُنصح باستشارة محامٍ يمارس المهنة بصفة خاصة قبل مباشرة الإجراءات.

تعديل تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR)

- بشكل عام، يوجد نوعان من التعديلات، وهما التعديل بناء على حق، والتعديل لبيان سبب جوهري.
- من الأمثلة الشائعة عن التعديل بناءً على حق هي تقديم مقدم الالتماس طلب الاطلاع على السجلات/ قانون حرية المعلومات لمراجعة ملف دعوى مدير الإيجار أثناء انقضاء مدة الـ 35 يومًا المحددة لتقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR). في هذه الحالة، يُقدّم التماس المراجعة الإدارية (PAR) في غضون مدة الـ 35 يومًا المحددة الذي يجب أن ينص على أن طلب الاطلاع على السجلات/ قانون حرية المعلومات معلق، وإقرار أنه بمجرد مراجعة الملف، سوف تُوافي شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بالعريضة المعدلة. يجب إرفاق نسخة من طلب الاطلاع على السجلات/ قانون حرية المعلومات بالتماس المراجعة الإدارية (PAR).
- أما الأمثلة الشائعة عن السبب الجوهري فهي تشمل الاستعانة بمحامٍ بعد تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR)، وتصحيح الأخطاء، وتقديم أدلة مكتشفة حديثًا كان يمكن تقديمها في وقت أبكر. يُقدّم هذا النوع من التعديل كتابيًا إلى مدير التماس المراجعة الإدارية (PAR).
- في حالة مطالبة أحد الأطراف بتمديد زمني لتقديم إجابة، فيجب تقديمه كتابيًا، وتحديد سبب طلب التمديد.
- للاطلاع على مزيد من النقاش الخاص بهذا الموضوع، يُرجى الرجوع إلى رأي شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الاستشاري 1-92، وإجراء التعديلات والإضافات والتمديدات، وإعادة تقديم التماسات المراجعة الإدارية (PAR).

أثر تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) على أوامر مدير الإيجار المعدلة/ المثبتة

- بشكل عام، يؤدي تقديم التماس المراجعة الإدارية (PAR) (غير المرفوض من قِبَل شُعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)) إلى إبقاء (تجميد) حصة تعديل الإيجار بأثر رجعي (السابق)، وليس الحصة المرتقبة (المستقبلية).

مثال 1:

تلقت السيدة/ سميث أمر تخفيض إيجار صادر من مدير الإيجار في شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بسبب تقليل الخدمات بتاريخ 15 من يونيو 2021، الذي سيطبق على ما سبق (بأثر رجعي) حتى 1 من فبراير 2021. وقد استأنفت المالكه على القرار وقدم التماس مراجعة إدارية (PAR). في 1 من يوليو 2021، استحققت السيدة/ سميث حصة مرتقبة من أمر تخفيض الإيجار، ويمكنها سداد الإيجار الذي تم تخفيضه وفقاً لتعديل إرشادي. مع ذلك، فهي لم تستحق بعد استرداد المدفوعات المسددة بأثر رجعي حتى 1 من فبراير 2021. في حالة منح التماس المراجعة الإدارية (PAR) المقدم من قِبَل المالك، ستصبح السيدة/ سميث مدينة للمالك بأي تخفيضات إيجار مطبقة من قبل. أما في حالة رفض التماس المراجعة الإدارية (PAR) المقدم من قِبَل المالك، سيصبح المالك مدينًا للسيدة/ سميث باستردادات/ تعديلات الإيجار بأثر رجعي.

مثال 2:

تلقي السيد/ جونز أمر إيجار غير مستحق من مدير الإيجار بشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتاريخ 10 من أغسطس 2021، ويقلل هذا الأمر الإيجار القانوني من 1800 دولار إلى 1500 دولار، ويوجه بإعادة مبلغ 10,000 دولار من الإيجار غير المستحق المحصل سابقًا، وقام المالك باستئناف القرار وتقديم التماس مراجعة إدارية (PAR). وفي 1 من سبتمبر 2021، حصل السيد/ جونز على حق تحصيل الحصة المستقبلية من أمر الإيجار غير المستحق، ويمكنه سداد الإيجار القانوني المحدد مؤخرًا بـ 1500 دولار. مع ذلك، لم يستحق بعد تحصيل المبالغ المستحقة بأثر رجعي المحددة في الأمر بقيمة 10,000 دولار. في حالة منح التماس المراجعة الإدارية (PAR) المقدم من قِبَل المالك، سيصير السيد/ جونز مدينًا للمالك بأي تعديلات إيجار مسددة سابقًا. أما في حالة رفض التماس المراجعة الإدارية (PAR) المقدم من قِبَل المالك، سيصبح المالك مدينًا للسيد/ جونز باستردادات/ تعديلات الإيجار بأثر رجعي.

المصادر:

تشريع تثبيت الإيجار في مدينة نيويورك القسم 2529، والقسم 2530
لوائح حماية المستأجر، القسم 2510

رأي شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) الاستشاري رقم 92-1
راجع نشرة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التشغيلية رقم 90-1.

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