



النشرة التشغيلية رقم 2-2024 تمت مراجعتها بتاريخ (29 أكتوبر 2025)

(تحل محل النشرة التشغيلية رقم 1-2016)

تحسينات الشقق الفردية

نظرة عامة

صدرت هذه النشرة التشغيلية من أجل إظهار التغييرات التي حدثت على قوانين الإيجار فيما يتعلق بتحسينات الشقق الفردية (IAIs).

توفر هذه النشرة التشغيلية إرشادات للملاك ومستأجري الشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار وتثبيت الإيجار داخل وخارج مدينة نيويورك حول كيفية مراجعة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عملية تركيب تحسينات الشقق الفردية (IAIs) عند تقديم شكوى دفع إيجار غير مستحق أو عند إجراء تحقيق يتعلق بتركيبات تحسينات الشقق الفردية (IAI). يجوز للمالك إجراء زيادة في الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند حدوث زيادة كبيرة في مساحة المسكن، أو زيادة الخدمات التي يقدمها المالك، أو تركيب تحسينات في مكان السكن، أو توفير المالك لأثاث معيشي أو فرش الشقة بأثاث معيشي.

I. نماذج الإخطار التي يجب تقديمها بصرف النظر عن أي شكوى أو تحقيق بشأن زيادة التكاليف

يجب على مُلاك الشقق التي تخضع لتثبيت الإيجار أو التحكم فيه تقديم نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19N الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلكترونياً: وإخطار بتحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي أُجريت في الشقق الشاغرة والتي بها سكان. بالإضافة إلى نموذج الإخطار، في حال اقتضاء الحصول على موافقة المستأجر، يجب على مُلاك الشقق تقديم نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19C الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إلكترونياً: موافقة عن علم من المستأجر بشأن تحسينات الشقق الفردية (IAIs) التي أُجريت على الشقق التي بها سكان. إذا كان هناك مستأجر يقيم في الشقة أثناء إجراء التحسينات، عندئذٍ لن يتم استرداد أي زيادة مسموح بها في الإيجار بسبب هذه التحسينات دون الحصول على موافقة كتابية مستنيرة من المستأجر بشأن زيادة الإيجار.

يمكن للمُلاك الحصول على هذه النماذج من خلال تسجيل الدخول إلى نظام طلب تنظيم إيجار المالكين (ORRA) عبر الإنترنت على <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> واختيار طلب إشعار تحسين الشقق الفردية.

يكون الإخطار والمستندات المُرفقة به جزءاً من سجل تسجيل الإيجار للشقة الخاضعة لتثبيت الإيجار وجزءاً من سجل ملف الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية للمبنى، وذلك بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار. ويجب أن يحتوي الإخطار بتحسينات الشقق الفردية (IAI) على قائمة تحتوي على عناصر بالعمل الذي أُجري وُوصف أو سُرح لسبب أو الغرض من العمل. يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) طلب أي معلومات ذات صلة، في أي وقت، حتى لو كان قد تم تقديمها من قبل، وذلك عندما يكون لذلك أثر على تعديل الإيجارات الخاضعة لتنظيم القانون. ويُوعز للمُلاك بالاحتفاظ بالمستندات المناسبة عن كل عمليات التحسينات التي تمت أو أي زيادات إيجار بسبب تحسينات الشقق الفردية (IAIs).

يُعاد إصدار هذا المستند لأغراض تقديم المعلومات فقط.

توجد النسخة الأصلية من المستند التي تحتوي على توقيع التفويض في الملف الموجود بمكتب إدارة الإيجار بشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR).

II. بدء سريان قواعد جديدة اعتبارًا من تاريخ 17 أكتوبر 2024

منذ عام 2019، تم تقييد تحسينات الشقق الفردية (IAIs) على النحو التالي: (أ) ألا تزيد قيمة التحسينات عن 15,000 دولار. (ب) ألا تزيد كميتها عن ثلاثة تحسينات خلال أي فترة تبلغ 15 عامًا.

واعتبارًا من تاريخ 17 أكتوبر 2024، تُلغى التعديلات القانونية الحد الأقصى المسموح به لثلاثة تحسينات منفصلة في الشقق الفردية (مع مراعاة القيود الموضحة أدناه لبعض التحسينات من "المستوى الثاني") وتُنشئ نظامًا من مستويين لهذه التحسينات. وقد تتيح هذه التعديلات زيادات قابلة للاسترداد لتحسينات الشقق الفردية تصل إلى 30,000 دولار (المستوى الأول) و 50,000 دولار (المستوى الثاني) وفقًا للمتطلبات الموضحة أدناه.

III. القواعد والاشتراطات الخاصة بالمستويين الأول والثاني

المستوى الأول - الشقق الخاضعة لضوابط الإيجار/ الشقق ذات الإيجار المستقر والخاضعة لحد 30,000 دولار

اعتبارًا من تاريخ 17 أكتوبر 2024، يرتفع الحد الأقصى لتحسينات الشقق الفردية القابلة (IAI) من 15,000 دولار إلى 30,000 دولار في المستوى الأول. وتظل معدلات الإهلاك للمستوى الأول كما هي، لكن الزيادة أصبحت دائمة الآن. في المباني التي تحتوي على 35 شقة أو أقل، يُسمح بزيادة الإيجار القانوني المنظم بمعدل 1/168 من إجمالي تكلفة التحسينات. أما المباني التي تحتوي على أكثر من 35 شقة، يُسمح بزيادة الإيجار القانوني المنظم بمعدل 1/180 من إجمالي تكلفة التحسينات.

يجب على الملاك إرفاق ما يلي مع نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19N الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): إشعار تحسين الشقة الفردية، وصور "قبل وبعد" تتعلق بتحسينات الشقق الفردية، ونموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19C الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): موافقة المستأجر المستنيرة على تحسين الشقة الفردية، إن وُجدت. ويجب توقيع نموذج الموافقة وفقًا لتعليمات التقديم الواردة في نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19C الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): موافقة المستأجر المستنيرة على تحسين الشقة الفردية (انظر شروط الإشعار، البند I أعلاه).

المستوى الثاني - الشقق الشاغرة ذات الإيجار المستقر التي تم تسجيلها على أنها شاغرة في وقت مناسب للأعوام 2022 و 2023 و 2024 أو التي كانت مأهولة باستمرار لمدة لا تقل عن 25 عامًا قبل بدء تحسينات الشقق الفردية (IAIs)، والخاضعة لحد 50,000 دولار

اعتبارًا من تاريخ 17 أكتوبر 2024، قد يكون من الممكن استرداد تكاليف تحسينات الشقق الفردية (IAIs) حتى 50,000 دولار إذا تم تثبيتها في: (أ) شقة شاغرة تم تسجيلها على أنها شاغرة في وقت مناسب للأعوام 2022 و 2023 و 2024؛ أو (ب) خلال فترة شغور جاءت بعد إشغال مستمر لمدة لا تقل عن 25 عامًا مباشرة قبل بدء تحسينات الشقق الفردية. لا يجوز للمالك استرداد التكاليف بناءً على (أ) أكثر من مرة واحدة.

الزيادة في المستوى الثاني دائمة، وتكون معدلات الإهلاك كما يلي: في المباني التي تحتوي على 35 شقة أو أقل، يُسمح بزيادة الإيجار القانوني المنظم بمعدل 1/144 من إجمالي تكلفة التحسينات. أما المباني التي تحتوي على أكثر من 35 شقة، يُسمح بزيادة الإيجار القانوني المنظم بمعدل 1/156 من إجمالي تكلفة التحسينات.

بالنسبة لكلا المستويين، يجب على الملاك تقديم الملفات إلكترونيًا عبر نظام طلب تنظيم إيجار المالكين (ORRA) عبر الرابط التالي: <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> واختيار إشعار تحسين الشقة الفردية. وبعد ذلك، على المالك تحديد إما المستوى الأول أو الثاني.

ولاسترداد التكاليف الخاصة بتحسينات الشقق الفردية ضمن المستوى الثاني، على للمالك إتتمام الخطوات التالية:

الخطوة الأولى:

يجب على المالك أولاً طلب شهادة من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع DHCR لإثبات الأهلية لاسترداد التكاليف المتعلقة بتحسينات الشقق الفردية (IAIs) المقترحة.

لاسترداد التكاليف ضمن هذا المستوى، يجب أن يكون تحسين الشقة الفردية تم تشييده في:

- أ. شقة شاغرة حالياً تم تسجيلها على أنها شاغرة في وقت مناسب للأعوام 2022 و 2023 و 2024.
- ب. أو شقة شاغرة حالياً بعد فترة إشغال مستمرة لمدة لا تقل عن 25 عاماً وقعت مباشرة قبل بدء تنفيذ تحسينات الشقة الفردية.

لا يجوز للمالك استرداد التكاليف بناءً على (أ) أكثر من مرة واحدة.

ستصدر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أمراً إما بالموافقة على الأهلية أو برفض الأهلية لاسترداد التكاليف. يقتصر أمر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتأكيد الأهلية على تحديد ما إذا كان المالك مؤهلاً لتقديم طلب تحسينات الشقة الفردية لدى هذه الجهة، ولا يُعتبر أمراً بالموافقة على زيادة الإيجار.

الخطوة الثانية:

قبل الشروع في تنفيذ تحسينات الشقة الفردية (IAI)، على المالك الحاصلين على شهادة الأهلية من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) إبلاغ الشعبة باستخدام نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19N عن: بنيتهم تنفيذ أعمال تحسينات في الشقق الفردية مع تقديم دليل يثبت أن التحسين ضروري بسبب أن حالة المبنى دون المستوى المطلوب، أو تجاوز العنصر (أو العناصر) المطلوب استبدالها لعمرها الافتراضي، مع ضرورة تقديم صور توضح حالة العناصر التي سيتم تحسينها، وأي تصاريح مطلوبة لتنفيذ التحسين. وإضافة إلى ذلك، على المالك تقديم إقرار رسمي يؤكد خلوه تماماً من أي إدانات صادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أو أي محكمة مختصة تتعلق بالمضايقات أو فرض زيادات إيجارية تعسفية خلال السنوات الخمس الماضية في جميع المباني السكنية التي يمتلكها، بما في ذلك أي ملكية جزئية أو انتفاعية.

الخطوة الثالثة:

بعد الانتهاء من تنفيذ تحسينات الشقق الفردية (IAI) مباشرة، يجب على المالك تعبئة بيانات نموذج تحسينات الشقق الفردية RN-19N الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR): وتقديم دليل يُثبت إتمام العمل، الذي يجب أن يتضمن صوراً بعد التنفيذ للأعمال المنجزة، وجميع الفواتير المفصلة الخاصة بالأجزاء والمواد والأجهزة وتكاليف العمالة، وإثبات الدفع لجميع النفقات المرتبطة بالتحسين. ويجب على المالك دفع رسوم بنسبة 1% إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناءً على التكاليف المُطالب بها، بشرط ألا تزيد عن 50,000 دولار، وذلك وفقاً لتعليمات الطلب. على سبيل المثال، إذا بلغت تكلفة التحسين 45,000 دولار، فستكون الرسوم المستحقة 450 دولاراً.

وسيؤدي عدم تقديم هذه المستندات إلى عدم إمكانية استرداد أي زيادة في الإيجار ناتجة عن تحسينات الشقق الفردية.

IV. القواعد الإضافية المُطبَّقة على المستويين الأول والثاني

تُصبح جميع الزيادات الشهرية المسموح بها نتيجة تحسينات الشقق الفردية (IAI) جزءاً من الإيجار القانوني للشقة. تعتمد زيادات تحسينات الشقق الفردية (IAI) على إجمالي التكلفة المثبتة للتحسينات (بعد 30,000 دولار أو 50,000 دولار، بحسب الفئة المُطبَّقة) بما في ذلك تكاليف التركيب باستثناء مصاريف التمويل، وباستثناء أي تكاليف تتجاوز التكلفة المعقولة. وإضافة إلى ذلك، في حالة احتياج المالك لاستئجار مقول مستقل وهو يخطط لحساب تكاليف التركيب ذات الصلة على المستأجر، يجب أن يكون هذا المقول مُرخصاً. لا يجوز أن تكون هناك ملكية مشتركة أو وحدة مصالح بين المالك وأي مقول أو أي شخص يتلقى مدفوعات مقابل أعمال تحسينات الشقق الفردية (سواء أكانت متعلقة بالمعدات أو العمالة) (انظر القسم VII. وحدة المصالح أدناه). وعلى المالك أيضاً معالجة جميع المخالفات الخطرة أو الخطرة الفورية وفقاً لتشريع المباني ومكافحة الحرائق المُوحد (التشريع الموحد)، أو تشريع الحرائق في مدينة نيويورك، أو تشريعات الحفاظ على المباني والإسكان في مدينة نيويورك المتعلقة بالشقة المعنية.

أ. الزيادات بموجب القواعد الجديدة والقديمة

إذا كانت هناك زيادة إيجارية ناتجة عن تحسينات الشقق الفردية (IAI) سارية قبل تاريخ 14 يونيو 2019، فسيتم تطبيق القوانين السارية آنذاك، بما في ذلك معدل الإهلاك المُطَبَّق حينها.¹ لا تُحتسب هذه التحسينات ضمن الحد الأقصى 30,000 دولار أو 50,000 دولار المطبق على تحسينات الشقق الفردية خلال فترة 15 عامًا.

وإذا أنفق المالك ما يصل إلى أو أكثر من 15,000 دولار على تحسينات الشقق الفردية خلال الفترة من 14 يونيو 2019 إلى 17 أكتوبر 2024، فإن أقصى زيادة إيجارية ممكنة تعتمد فقط على 15,000 دولار وفقًا للقوانين السارية في ذلك الوقت. وفي حال أنفق المالك 15,000 دولار أو أقل على تحسينات الشقق الفردية خلال تلك الفترة، فسيكون بإمكانه إنفاق مبلغ إضافي على تحسينات جديدة اعتبارًا من 17 أكتوبر 2024، بناءً على الحد الإجمالي الجديد البالغ 30,000 دولار أو 50,000 دولار. وقد يكون المالك مستحقًا للحصول على زيادة إيجارية قصوى تساوي الفرق بين 30,000 دولار أو 50,000 دولار (بحسب الفئة المُطَبَّقَة) وبين المبلغ الذي سبق أن حصل على زيادة مقابله منذ 14 يونيو 2019.

ب. اشتراطات الإيجار والتسجيل والإعلان عن قيمة الإيجار الأساسية (MBR)

بالنسبة للشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار، يجب الإبلاغ عن أي زيادات إيجار بناءً على تحسينات الشقق الفردية (IAI) أُبْلِغَتْ شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بها من قبل من خلال نموذج الإخطار و/أو نموذج موافقة عن علم من المستأجر عند تقديم التسجيل السنوي التالي للشقة المعنية. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تركيب عناصر تحسينات الشقق الفردية (IAI) أثناء كون الشقة شاغرة، يجب تضمين إجمالي المصاريف في حساب الإيجار الذي يقدمه المالك من خلال ملحق عقد تأجير الشقة في مدينة نيويورك أو الملحق القياسي لعقد الإيجار وفقًا لقانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA). يجوز للمستأجر أن يطلب من المالك مستندات الدعم مثل الفواتير والإيصالات. بالنسبة للشقق الخاضعة للتحكم في الإيجار، يجب الإبلاغ عن أي زيادات إيجار بناءً على تحسينات الشقق الفردية (IAI) أُبْلِغَتْ شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بها من قبل من خلال النماذج المذكورة أعلاه عند تقديم نماذج الإبلاغ عن الحد الأقصى لقيمة الإيجار الأساسية.

ج. اشتراطات تحسينات الشقق الفردية بموجب شقق (16) 421-a

أبطلت جميع نماذج إلغاء القيود التنظيمية هذه، باستثناء شقق (16) 421-a، في 14 يونيو 2019. بالنسبة للشقق التي أُغِيَتْ عنها القيود التنظيمية من قبل فيما يتعلق بالإيجار العالي في الشقق الشاغرة، كان مطلوبًا إرفاق قائمة بكل تحسينات الشقق الفردية (IAIs) وإجمالي تكلفتها مع إخطار إلغاء القيود التنظيمية المقدم للمستأجر. لا يزال يسري العمل بإخطار إلغاء القيود التنظيمية هذا ومتطلبات الإبلاغ عن تحسينات الشقق الفردية (IAI) ذات الصلة بالنسبة لشقق (16) 421-a.

القواعد العامة لجميع تحسينات الشقق الفردية

V. لا تزال هناك حاجة إلى إثبات التثبيت والمدفوعات لأي من تحسينات الشقق الفردية كجزء من قضية أو تحقيق في زيادة التكلفة

أ. نماذج الإثبات المقبولة:

يجب تقديم مستندات معينة وكافية لدعم المطالبة بتحسينات الشقق الفردية. يجب الاحتفاظ بهذه المستندات في ملفات الملاك وهي تشمل على:

1. الشيك (الشيكات) المرفوض (الوجه الأمامي والخلفي) يتزامن تاريخه مع اكتمال العمل أو إثبات دفع إلكتروني.
2. إيصال الفاتورة مُسَجَّل عليها أنها "مدفوعة بالكامل" بالتزامن مع اكتمال العمل.

¹ في 14 يونيو 2019، عدّل قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) معدلات إهلاك تحسينات الشقق الفردية (IAI) من الزيادة الدائمة المحسوبة على أساس 1/40 من التكلفة المستحقة للمباني التي تحتوي على 35 وحدة أو أقل، و1/60 من التكلفة المستحقة للمباني التي تحتوي على أكثر من 35 وحدة إلى الزيادة المؤقتة التي تُحسَب بناءً على 1/168 من التكلفة المستحقة للمباني التي تحتوي على 35 وحدة أو أقل، و1/180 من التكلفة المستحقة للمباني التي تحتوي على أكثر من 35 وحدة.

3. اتفاق العقد المُوقَّع.
4. شهادة من المقاول تفيد باكتمال التركيب ودفع التكاليف بالكامل.
5. صور فوتوغرافية قبل وبعد التركيب.

يجب أن يقدم المالك جميع أشكال الإثبات الخمسة المذكورة. قد يقتصر نظر شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على العناصر الخمسة؛ تلك حيث تقتصر مراجعتها لتحسينات الشقق الفردية (IAIs) على الوقائع والعملية الفردية بغض النظر عن كونها جزءاً من إجراءات إدارية أو خضوعها لتحقيق مستقل.

وإضافة إلى ذلك، تتضمن عملية مراجعة تحسينات الشقق الفردية (IAI) قيام شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتقييم الإثبات المقدم؛ لذا ليس هناك أي ضمان بشأن كون أي جزء معين من الإثبات حاسماً. على سبيل المثال، قد تعتبر الفاتورة أو العقد الذي ليس به بيانات خاصة على نحو كامل غير كافية. تملك شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، في كل قضية، سلطة طلب المعلومات التي تراها ضرورية للوصول لقرار مناسب؛ بما في ذلك طلبات الإثبات الإضافية التي تبين اكتمال التركيب، والدفع بالكامل والمناسب بصورة أخرى لدعم زيادة الإيجار. يجب تقديم المستندات الإضافية دائماً وذلك عند الاستطاعة، وكذلك تقديمها عند الطلب لتجنب الإجراءات الإدارية أو التحقيقية الطويلة. إذا لم يتمكن المالك من تقديم هذه العناصر أو أي عنصر مطلوب، يجب تقديم توضيح وستقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتحديد ما إذا كان الإثبات المقدم كافياً.

أثناء معالجة إجراءات فرض رسوم زائدة بناءً على إحالة من وحدة حماية المستأجرين (TPU) بعد إجراء تحقيق، يجوز لمسؤول الإيجار في وحدة معالجة الرسوم الزائدة أن يقصر مراجعته المستقلة لإجراءات فرض رسوم الإيجار الزائدة على إجراء تحليل جديد للوقائع والأدلة المقدمة إلى وحدة حماية المستأجرين في التحقيق السابق.

ب. تكاليف القيمة الإجمالية

يجب على المالك تقديم إثبات التكاليف التي تكبدها نظير عنصر معين، وذلك عند الاعتراض على تحسينات الشقق الفردية (IAI)، مثل إجراءات الإيجار غير المستحق. لهذا قد لا تكون فاتورة القيمة الإجمالية كافية عندما يطلب المالك زيادة الإيجار نظير أكثر من عنصر عمل. يحق لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بناءً على تقديرها الخاص قبول فاتورة القيمة الإجمالية في بعض الظروف مثل تقرير شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن:

1. الدليل المقدم يثبت إجراء كل العمل المطالب به باعتباره مشروعاً منسقاً، واکتمل بصورة مُرضية؛ و
2. كل عنصر من عناصر العمل هو "تحسين" أو إصلاح عادي وصيانة تم القيام بها بخصوص تحسينات الشقق الفردية (IAI) المسموح بها وباعتباره مكوناً أساسياً لها. حتى المشاريع المنسقة هذه يتم دعمها بصورة أفضل من خلال تقديم إثبات مكون من عناصر، وفي حالة غياب هذه العناصر قد تتم عملية تدقيق إضافية أو يُرفض الطلب. عندما ترى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن الدليل غير كافٍ، قد تُرفض زيادة تحسينات الشقق الفردية (IAI) كلياً أو يُرفض الفارق بين التكاليف المطالب بها والتكاليف المثبتة، وذلك حسب نتيجة مراجعة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) للمستند.

VI. العمر الافتراضي

لا يحق للمالك الذي يحصل على زيادة نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) أي زيادة إضافية بناءً على تركيب معدات مماثلة أو أثاث منزلي في خلال مدة العمر الافتراضي لهذه المعدات أو هذا الأثاث. فعلى خلاف التحسينات الرئيسية الكبيرة، يوجد لها جدول عمر افتراضي، سوف يركز قرار شعبة الإسكان وتجديد المجتمع حول ما إذا كان قد تمت تلبية شرط العمر الافتراضي لتحسينات الشقق الفردية (IAI) أم لا على الوقائع الخاصة بكل حالة.

يجوز لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أن تطلب من المالك تقديم مستندات لإثبات العمر الافتراضي للمعدات القديمة أو الأثاث المستهلك، وذلك عندما يكون العمر الافتراضي لتحسينات الشقق الفردية (IAI) محل خلاف ويكتمل التركيب أثناء كون الشقة شاغرة أو تم تضمينه في عقد تأجير الشقة شاغرة.

VII. وحدة المصالح/ الملكية المشتركة

سوف تُرفض أي تكاليف تحسينات شقق فردية (IAI) تم دفعها لشخص أو مؤسسة تتشارك ملكية مشتركة أو لديها وحدة مصالح مع المالك أو وكيل الإدارة.

يُقصد بوحدة المصالح أي علاقة أخرى (مثل الروابط الأسرية أو المصالح المالية) بين المالك/وكيل الإدارة والمقاول، أو المورد أو القائم (القائمين) بالتركيب الذي قام بإجراء تركيب أو توريد التحسينات. تتضمن هذه العلاقات ما يلي:

1. عندما يبدو أن للمالك/ وكيل الإدارة مصالح مالية تجاه أي كيان يحصل على دفعات تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل) المضمّنة في زيادة الإيجار المطلوبة.
2. عندما يبدو أن للمالك/ وكيل الإدارة (أو أحد أو أكثر من الموظفين، أو المديرين، أو المساهمين، أو الشركاء في شركة مساهمة أو شركة تضامن لديه) صلات أسرية أو يكون هو موظفًا، أو مديرًا، أو مساهمًا، أو شريكًا في أي كيان يحصل على دفعات تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل) المضمنة في زيادة الإيجار المطلوبة.
3. عندما يبدو أن هناك صفقات جانبية، أو اتفاقات، أو عقودًا أبرمت أو عقودًا مُزمع إبرامها سوف تُغير أو تلغي أيًا من تكاليف تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء التحسينات أو العمل)، أو عندما يبدو أن هناك صفقات جانبية، أو اتفاقات، أو عقودًا أبرمت في وقت قريب من تحسينات الشقق الفردية.
4. عندما يبدو أن هناك أي علاقات أخرى بين المالك/وكيل الإدارة والمقاول، أو المقاول من الباطن أو أي شخص يحصل على دفعات تحسينات الشقق الفردية (سواء المعدات أو العمل) المضمنة في زيادة الإيجار المطلوبة بخلاف المعدات أو العمل الذي أبرم العقد من أجله لتنفيذ تحسينات الشقق الفردية (IAI)، الأمر الذي يعطي للمالك/وكيل الإدارة التحكم أو النفوذ على المقاول أو القائم بالتركيب؛ و
5. عندما يبدو أن الشخص أو الأشخاص الذين يحصلون على دفعات تحسينات الشقق الفردية (IAI) (سواء المعدات أو العمل) موظفون لدى المالك/ وكيل الإدارة، ولكن لم يتم دفع هذه الدفعات لهم، بالإضافة إلى المرتب أو دفعات العمل الآخر الذي تم من أجل المالك/ وكيل الإدارة.

إذا تم ادعاء أو تبين أن التحسينات التي أُجريت في الشقة قد نفذها أحد الموظفين لدى المالك/ وكيل الإدارة، و/ أو ركب المعدات الجديدة أحد الموظفين لدى المالك/ وكيل الإدارة، فسوف يتم طلب سجلات الأجور التي تتضمن ساعات العمل على تحسينات الشقق الفردية (IAI) وجدول الدفعات نظير العمل. سوف يُطلب من المالك إثبات أنه تم الدفع للموظف مقابل العمل بصورة منفصلة وكإضافة إلى راتبه المعتاد.

VIII. الدفعات النقدية

بالنسبة لتحسينات الشقق الفردية (IAI) التي أُجريت وتجاوز إجمالي دفعات النقدية نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) 10000 دولار، سوف يتم التصريح بإجراء تدقيق أكثر صرامة للدليل الذي يدعم زيادة الإيجار. سوف تطلب شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) مزيدًا من الإثبات للدفع على هيئة مستندات بنكية تثبت عملية سحب الأموال؛ بما في ذلك دليل على كيفية تحويل الأموال. قد يكون هذا الإثبات؛ بما في ذلك المستندات التي يتطلبها تشريع الإيرادات الداخلية، إضافةً إلى شهادات الاستلام الصادرة من البائع/المقاول في حالة عدم توفر الإيصالات العادية التي أُصدرت أثناء العمل الطبيعي.

IX. ما الأشياء التي تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية؟

أ. الأشياء التي تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية (IAI):

يشترط تشريع تثبيت الإيجار (RSC) بصفة عامة أنه يتم اعتبار تحسينات الشقة، أو المعدات الجديدة، أو الخدمات الجديدة تحسينات مؤهلة للحصول على زيادة إيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI). يُقصد من القائمة الموجودة أدناه توفير بعض الأمثلة على تحسينات الشقق الفردية (IAIs) المؤهلة؛ لا يقصد من هذه القائمة أن تكون شاملة كما أنها ليست حاسمة في كل الحالات. يُرجى العلم أنه قد تكون العناصر غير المُدرجة أدناه مؤهلة كذلك:

1. تحديث دورة المياه بالكامل أو تجديدها، يشمل ذلك التركيبات التي يتم تركيبها كجزء من المشروع
2. تحديث المطبخ بالكامل أو تجديده، يشمل ذلك التركيبات والأجهزة التي يتم تركيبها كجزء من المشروع
3. جهاز تكييف الهواء الذي تم شراؤه حديثاً وركبه المالك، يشمل ذلك الأسلاك ومقيس مكيف الهواء الذي لم يكن موجوداً من قبل
4. غسالة الملابس الجديدة و/أو المجفف، يشمل ذلك الأسلاك والمقبس الذي لم يكن موجوداً من قبل
5. أرضية الباركيه الجديدة التي لم تكن موجودة من قبل
6. الأرضية السفلية الجديدة
7. الأرضية الجديدة، يشمل ذلك مشمع الأرضية وبلاط الفينيل، عند تركيب أرضية سفلية جديدة
8. سجاد جديد
9. خزانات الملابس الداخلية الجديدة
10. أثاث منزلي جديد
11. تركيبات إضاءة جديدة لم تكن موجودة من قبل
12. باب مقاوم للعواصف جديد
13. نوافذ مقاومة للعواصف جديدة
14. نوافذ جديدة في حالة عدم كونها جزءاً من تركيبات في كل المبنى
15. واقيات كاملة جديدة لم تكن موجودة من قبل
16. سياج للشرفة
17. جهاز إنذار أمني
18. أسقف مستعارة و/أو عازلة للصوت
19. الدهانات وطبقة الجص إذا كانت جزءاً من تجديدات رئيسية
20. تركيب ألواح صخرية في حالة تركيبها في كل الشقة

التكاليف الأخرى:

يجوز تضمين التكاليف الخاصة بإزالة أو هدم العنصر (العناصر) التي تُستبدل في المبلغ المؤهل لزيادة الإيجار عندما تكون الإزالة أو الهدم ضرورية ويتم القيام بها بالتزامن مع اكتمال العمل.

يتم اعتبار الخدمات الهندسية أو المعمارية المرتبطة بصورة مباشرة بتحسينات الشقق الفردية (IAI) جزءاً من التكاليف المؤهلة المسموح بتضمينها في حساب زيادة الإيجار، وذلك عندما يتطلب إجراء العمل المطلوب موافقة مهندس معماري مُسجّل (RA) أو مهندس مهني (PE)، وذلك من أجل الحصول على تصريح من إدارة العقارات (DOB) في مدينة نيويورك. تتوفر المزيد من المعلومات بشأن التصاريح على الموقع الإلكتروني لإدارة العقارات (DOB).

ب. الأشياء التي لا تؤهل باعتبارها تحسينات الشقق الفردية (IAI):

1. أي عمل إزالة أو هدم قام به المالك أو موظف لدى المالك أثناء أداء الأعمال الموكلة له، ولا يشكل نفقات يمكن تضمينها في حساب تعديل الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI)؛
2. المعدات المستعملة، أو الأثاث، أو العناصر المستبدلة أثناء إجراء عمليات الصيانة أو الإصلاح العادية.
3. التركيبات أو التعديلات التي تتم أثناء سكن المستأجر في الشقة ودون الموافقة الكتابية للمستأجر؛ و
4. العناصر التي تكون إصلاحات اعتيادية وصيانة ما لم يتم هذا العمل على نحو مرتبط بتحسينات الشقق الفردية (IAI) المسموح بها (ويكون أحد المكونات الضرورية لها). إذا تم القيام بالعمل منفرداً، تكون العناصر التالية إصلاحات و/أو صيانة فقط، ولا تؤهل تحسينات شقق فردية (IAIs) ما لم تكن مضمنة في القسم أعلاه (أ).
- أ. تركيب ألواح صخرية في بعض الأماكن وليس كامل الشقة.
- ب. تركيب طبقة الجص، والدهانات.
- ج. كشط، أو الدهان بطلاء الخشب أو طلاء الأرضيات بمادة البولي يوريثين.

د. استبدال تركيبات الإضاءة، أو المقابس، أو المفاتيح.

هـ. أسقف جديدة (راجع رقم 18 أعلاه).

يستثنى أيضًا من حساب زيادة الإيجار نظير تحسينات الشقق الفردية (IAI) التكاليف المرتبطة بتمويل التركيب، والتحسينات التي يدفع ثمنها من خلال إجراءات التأمين، وتكاليف العمال نظير العمل الذي يقوم به المالك، أو موظف (موظفو) المالك، أثناء أداء واجباتهم الوظيفية.

في مدينة نيويورك، التغييرات المادية على الجزء الداخلي من الشقة التي كانت قابلة للسكن على نحو مقبول و/أو التعديلات التي تتم من أجل مستأجر معاق يسكن الشقة، مثل تركيب قضبان مساند في الحمامات، التي يمكن أن تكون مؤهلة في بعض الحالات الأخرى لزيادة (زيادات) تحسينات الشقق الفردية. هذه التغييرات لن تخضع لزيادة الإيجار بناء على شروط قانون حقوق الإنسان في مدينة نيويورك فيما يتعلق بحقوق الأفراد ذوي الإعاقات. راجع التشريع الإداري في مدينة نيويورك (8-107(5) §. إذا كان لديك أي أسئلة، يرجى الاتصال بمفوضية حقوق الإنسان في مدينة نيويورك.

X. تحسينات الشقق الفردية والخدمات المطلوبة

عندما يركب المالك أحد التحسينات، يصبح هذا العنصر إحدى الخدمات المطلوبة. يجب على المالك الحفاظ على كل الخدمات المطلوبة كما يجب عليهم الإقرار لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) سنويًا بالحفاظ على الخدمات المطلوبة بما في ذلك تحسينات الشقق الفردية (IAI). عندما لا يحافظ المالك على الخدمة المطلوبة أو يتوقف عند تقديم الخدمة دون إذن من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، يجوز للوكالة إصدار أمر تخفيض للإيجار. سوف تقوم شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بتجميد الإيجار وإصدار أمر بإعادة الإيجار للقيمة السابقة لتعديل الإيجار الإرشادي؛ بما في ذلك أي زيادات إيجار متداخلة عن هذه المدة حتى تتبين الوكالة من عودة الخدمة المعنية نزولًا عند طلب المالك. راجع صفحة الوقائع رقم 35 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) عن إمكانية تحصيل زيادات الإيجار نظير التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI) و/أو تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند تخفيض الإيجار بسبب نقص الخدمات وتخفيض الإيجار بسبب الخدمات المخفضة، والنشرة التشغيلية 2014-2 الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بشأن إمكانية تحصيل زيادة التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)/ تحسينات الشقق الفردية (IAI) عند تخفيضات الإيجار من أجل الخدمات المخفضة.

XI. الاحتفاظ بالسجلات

في العادة لا تتطلب قوانين الإيجار قيام المالك الذي سجّل الشقة لدى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) على نحو مناسب بالاحتفاظ أو إنشاء سجلات مرتبطة بتأجير الشقة لأكثر من ست سنوات قبل أحدث بيان تسجيل إيجار موثوق. ومع ذلك، وبسبب الاستثناءات الواردة على قاعدة السنوات الست، يوصى باحتفاظ المالك بسجلات تحسينات الشقق الفردية (IAI) لأكثر من ست سنوات.

XII. التعويضات المضاعفة

يجوز أن تخضع الإجراءات غير المستحقة الناتجة عن رفض تحسينات الشقق الفردية (IAIs) المطالب بها لفرض تعويضات مضاعفة.

Anthony Tatano

نائب المفوض

لإدارة الإيجار

تاريخ المراجعة: 29 أكتوبر 2025