



## دليل فهم معلومات تسجيل الشقق (RAI)

سيُظهر مستند RAI المرفق، والمعروف عمومًا باسم "سجل إيجارات الشقة"، الوضع الإيجاري وحالة تسجيل الشقة في الأول من أبريل، وفقًا لما يُبلغ عنه مالك المبنى سنويًا. وستجد فيما يلي ملخصًا سيساعدك على فهم سجل الإيجار. يُرجى زيارة موقعنا الإلكتروني على الرابط [HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://HCR.NY.GOV/tenant-resources) للحصول على مزيد من المعلومات.

### عقود الإيجار

عندما يُوقَّع المستأجر عقد إيجار خاضعًا لنظام تثبيت الإيجارات، يمكنه الاختيار بين مدة سنة واحدة أو سنتين. يتم تحديد الزيادة المسموح بها في الإيجار، والمعروفة باسم "تعديل المبادئ التوجيهية"، من قِبَل المجلس المحلي للمبادئ التوجيهية للإيجارات. ويُطبق هذا البند على الإيجار القانوني، وعلى الإيجار التفضيلي، في حال كان هذا الأخير مُطبَّقًا. يُرجى الاطلاع على جدول "الأسعار الإرشادية لعقود الإيجار الحديثة" في الصفحة 2. يُشترط إرفاق ملحق/إضافة عقد الإيجار الخاص بتثبيت الإيجارات الصادر عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) بعقد الإيجار، حيث يتضمن معلومات مهمة عن العقد، بما في ذلك ملخص لحقوق المستأجرين. للحصول على مزيد من المعلومات حول تثبيت الإيجارات ومتطلبات عقود الإيجار، يُرجى الاطلاع على أوراق المعلومات الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) أرقام 1، 4، و5، و40.

### تحسينات الشقق الفردية (IAI)

عندما يرُكَّب المالك جهازًا جديدًا أو يُجري تحسينات على الشقة، يحق له الحصول على زيادة إيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI). ويتم تسجيل الزيادات في الإيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI) في سجل الإيجار. للحصول على زيادة الإيجار مقابل تحسينات الشقق الفردية (IAI)، يتعين على المالكين تقديم إخطار إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR)، ويشترط الحصول على موافقة كتابية من المستأجر إذا كانت الشقة مشغولة. للحصول على مزيد من التفاصيل عن متطلبات تحسينات الشقق الفردية (IAI)، يُرجى الاطلاع على نشرة شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) التشغيلية رقم 2-2024.

### التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)

يجوز السماح للمالك بتحصيل زيادات في الإيجار لتغطية تكاليف التحسينات الرئيسية الكبيرة للمبنى بالكامل، مثل استبدال الغلاية أو تركيب مواسير سباكة جديدة. يتعين على المالك تقديم طلب إلى شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) والحصول على أمر بالموافقة على زيادة الإيجار أو رفضها. للحصول على مزيد من التفاصيل عن متطلبات التحسينات الرئيسية الكبيرة (MCI)، يُرجى الاطلاع على ورقة المعلومات الصادرة عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقم 24.

### إلغاء القيود التنظيمية

قبل 14 يونيو 2019، كان من الممكن أن تصبح الشقة الشاغرة التي بلغ إيجارها القانوني الحد الأدنى المُحدَّد في قانون إلغاء القيود التنظيمية خاضعة لإلغاء القيود التنظيمية، ومن ثمَّ يمكن تحصيل الإيجار السوقي من المستأجر الجديد. ويمكن إلغاء القيود التنظيمية المفروضة على الشقق المؤجرة، التي بلغت قيمتها الإيجارية ودخل مستأجريها الحدود المُحدَّدة لإلغاء القيود التنظيمية، ولكن فقط بأمر من شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR). وسيتم تسجيل ذلك في سجل الإيجارات على أنها "معفاة نهائيًا" (PE). للحصول على مزيد من التفاصيل حول إلغاء القيود التنظيمية، بما في ذلك متطلبات الإخطار الخاصة بعقود الإيجار ذات المزايا الضريبية، يُرجى الاطلاع على ورقتي المعلومات الصادرتين عن شعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) رقمي 36 و41.

## معدلات إرشاد الإيجار الحديثة

- قبل تاريخ سريان قانون تثبيت الإسكان وحماية المستأجرين (HSTPA) لعام 2019، 14 يونيو 2019، كانت تُطبَّق هذه الإرشادات على تجديدات عقد الإيجار فقط.
- اعتباراً من 8 نوفمبر 2023، توضح تعديلات تنظيم الإيجار أن تعديلات الإرشاد تنطبق على عقود إيجار الشقق الشاغرة وعقود تجديد الإيجار. بالنسبة إلى الإرشادات السابقة لهذا التاريخ، استُخدمت الحاشية "1" كإشارة توضيحية (وكانت تُستخدم سابقاً بالحرف "G"). وبالنظر إلى هذا التعديل، لم يعد من الضروري استخدام هذه الحاشية في سنوات الإرشاد اللاحقة.
- في 18 يونيو 2025، أصدرت محكمة الاستئناف في ولاية نيويورك قرارها في قضية قانون حماية المستأجرين في حالات الطوارئ (ETPA) المعروفة باسم: جمعية ملاك العقارات في وادي هدسون وآخرون ضد مدينة كينغستون وآخرين (Hudson Valley Property Owners Association Inc. et al. v. City of Kingston et al). وقد أيد القرار اعتماد مدينة كينغستون لقانون ETPA وتعديلات مجلس إرشاد الإيجار في كينغستون على الإيجار السوقي العادل ونسب التعديل. راجع الحاشية "7".

مدينة كينغستون		ويستشستر (يدفع المستأجر مقابل التدفئة أو الماء الساخن)		ويستشستر		روكلاند		ناسو		مدينة نيويورك		تاريخ السريان لعقد الإيجار
سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	سنتان	سنة	
-	-	%2.75	%1.75	%2.75	%1.75	%0.00	%0.00	%2.50	%1.50	%2.50	%1.50	1/10/2019-30/9/2020
-	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	1.20%0.00 1.20%1.00	%0.00	1/10/2020-30/9/2021
-	-	%1.00	%0.50	%1.00	%0.50	%0.75	%0.50	%2.00	%1.00	%2.50	1.30%1.50	1/10/2021-30/9/2022
-7%15.00	-7%15.00	%3.00	%2.00	%3.00	%2.00	%0.75	%0.50	%3.50	%2.00	%5.00 <sup>1</sup>	%3.25	1/10/2022-30/9/2023
%0.00	%0.00	%2.00	%1.00	%2.00	%1.00	%0.50	%0.00	%2.00 1.60%0.00	%1.00 1.60%0.00	1.50%2.75 1.50%3.20	%3.00	1/10/2023-30/9/2024
%0.00	%0.00	%3.50	%2.50	%3.50	%2.50	%3.00	%2.00	%2.50	%1.50	%5.25	%2.75	1/10/2024-30/9/2025
%0.00	%0.00	%3.00	%2.00	%3.00	%2.00	%6.00	%5.00	%3.00	%2.00	%4.50	%3.00	1/10/2025-30/9/2026

<sup>1</sup> يُصرَّح تعديل الإرشاد عقود تأجير الشقق الشاغرة وعقود تجديد الإيجار.

<sup>2</sup> 0% للعام الأول من عقد الإيجار و1% للعام الثاني من عقد الإيجار.

<sup>3</sup> 0% للأشهر الستة (6) الأولى من عقد الإيجار و1.5% للأشهر الستة (6) الأخيرة من عقد الإيجار.

<sup>4</sup> تنطبق هذه التعديلات فقط على قرية كروتون أن هادسون، التي قامت بتمديد تغطية قانون حماية المستأجر في حالات الطوارئ في 27 مارس 2023 للمباني التي تم بناؤها قبل عام 1974، والتي تضم ست وحدات أو أكثر. فإنها تنطبق على عقود الإيجار التي تبدأ في الفترة من 27 مارس 2023 إلى 30 سبتمبر 2023.

<sup>5</sup> لعقد الإيجار الذي مدته عامان ويبدأ في 1 أكتوبر 2023 أو بعد هذا التاريخ أو قبل 30 سبتمبر 2024، للعام الأول من عقد الإيجار، 2.75%؛ وللعام الثاني من عقد الإيجار 3.20% من المبلغ الذي تم تحصيله بشكلٍ قانوني في العام الأول، باستثناء أي زيادة بخلاف التعديلات الإرشادية في العام الأول.

<sup>6</sup> تنطبق هذه التعديلات فقط على قرية همبستيد داخل مقاطعة ناسو.

<sup>7</sup> حدّد مجلس إرشاد الإيجار في كينغستون (KRGB) نسبة تعديل الإيجار المسموح بها عند 15%-. وينطبق ذلك على الشقق التي أصبحت خاضعة لقانون ETPA اعتباراً من 29 يوليو 2022، والتي كانت عقود إيجارها ملزمة بموجب القانون بأن تبدأ بين 1 أغسطس 2022 و30 سبتمبر 2023.