أساسيات الإسكان

Bill de Blasio
العمدة

Alicia Glen
نائب العمدة لشؤون الإسكان والتنمية الاقتصادية

Department of
Housing Preservation
& Development
nyc.gov/hpd

Vicki Been
المفوض

2015

حول إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development (HPD)) بمدينة نيويورك

إن الأهداف الرئيسية لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك، بما أنها الوكالة المحلية الأكبر لتطوير المساكن بالدولة، هي تحسين قابلية تحمل تكلفة المساكن وتوافرها وجودتها بمدينة نيويورك. تعمل إدارة HPD، باستخدام مجموعة متنوعة من استراتيجيات الحفاظ والتطوير والتنفيذ، مع شركاء خاصين وعامين ومجتمعيين لتقوية الأحياء وتوسيع نطاق المعروض من المساكن الجديدة ميسورة التكلفة والإبقاء على العائلات بمنازلهم. أحد الأهداف الرئيسية لخطة الإسكان بمدينة نيويورك الخاصة بالوكالة هو إنشاء أو الحفاظ على 200000 وحدة من المساكن ميسورة التكلفة بحلول عام 2024.

إدارة HPD مسؤولة أيضًا عن تنفيذ قانون صيانة المساكن ((Housing Maintenance Code (HMC)) بمدينة نيويورك وقانون المساكن المتعددة ((Multiple Dwelling Law (MDL)) بولاية نيويورك. يضع قانون HMC الحد الأدنى لمعايير الصحة والسلامة والإضاءة والتهوية والنظافة والصيانة والإشغال في الشقق السكنية بمدينة نيويورك. ترد إدارة HPD على الشكاوى بشأن حالات المساكن التي يتم الإبلاغ عنها عبر الاتصال بالرقم 311 الخاص بمركز خدمة العملاء بالمدينة. قد تعمل إدارة HPD على إصدار مخالفات وتوظيف مقاولين للقيام بإصلاحات أساسية في حالة فشل مُلاك العقارات في التعامل مع المخالفات الخطيرة،على الفور ورفع دعاوى بمحكمة الإسكان. تقوم إدارة HPD أيضًا بإتاحة الموارد للمُلاك، مثل التثقيف والحوافز الضريبية والقروض.

حول إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (Division of Homes and Community Renewal (HCR)) بولاية نيويورك

إن إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) هي وكالة الولاية المسؤولة عن إدارة تنظيم الإيجار في جميع أنحاء ولاية نيويورك.

قد تكون الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار خاضعة لتثبيت الإيجار إذا كانت موجودة في مبانٍ مكونة من ست وحدات أو أكثر تم بناؤها في الفترة بين 1 فبراير 1947 و31 ديسمبر 1973. يُغطي تثبيت الإيجار أيضًا المستأجرين في المباني التي تم بناؤها قبل 1 فبراير 1947، الذين انتقلوا للعيش بها بعد 30 يونيو، 1971. تغطي فئة ثالثة من الشقق الخاضعة لتثبيت الإيجار المباني ذات الثلاثة شقق أو أكثر التي تم تشييدها أو تجديدها على نطاق واسع في 1 يناير 1974 أو بعده مع مزايا ضريبية خاصة. وبشكل عام، تخضع تلك المباني لتثبيت الإيجار فقط مع استمرار المزايا الضريبية، أو في بعض الحالات، حتى يقوم المستأجر بالإخلاء. تخضع وحدات معينة استمر في شغلها مستأجرون قانونيون منذ 1 يوليو 1971 إلى الرقابة على الإيجارات.

يوفر تنظيم الإيجار حماية أخرى للمستأجرين إلى جانب قيود مفروضة على مبلغ الإيجار. ويحق للمستأجرين تلقي الخدمات المطلوبة وتجديد عقود الإيجار الخاصة بهم ولا يجوز طردهم إلا لأسباب يسمح بها القانون. يجوز تجديد عقود الإيجار لمدة عام أو عامين، حسب اختيار المستأجر.

إذا تمت مخالفة حقوق أحد المستأجرين، يمكن لإدارة HCR تخفيض الإيجارات وفرض عقوبات مدنية على المالك. يجوز تخفيض الإيجارات إذا لم يتم الاستمرار في تقديم الخدمات. في حالات التكلفة الباهظة الزائدة عن الحدود، يمكن لإدارة HCR فرض عقوبات على الفائدة أو ثلاثة أضعاف الأضرار وتقديمها إلى المستأجر.

محتويات أساسيات الإسكان

حقوق ومسؤوليات المُلاك والمستأجرين .. 3

المكوث في شقتك بشكل آمن .. 3

الشكاوى بشأن حالات المساكن .. 3
1. عملية التقدم بالشكاوى لإدارة HPD، الأنواع والمخالفات .. 4
أ. عملية التقدم بالشكاوى لإدارة HPD .. 4
ب. الحالات .. 4
1. التدفئة والمياه الساخنة .. 4
2. كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان .. 4-5
3. الأقفال ثنائية الأسطوانات .. 5
4. قضبان النوافذ التي تُغلق بمفتاح .. 5
5. الدهانات المعتمدة على الرصاص .. 5-6
6. العفن .. 6
7. الآفات .. 6-7
8. قضبان النوافذ .. 7
ج. المخالفات .. 7-8
د. الإصلاحات الطارئة .. 8
2. محكمة الإسكان .. 8
3. إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك .. 8
4. أنواع أخرى للحالات .. 8
أ. المصاعد .. 8
ب. الإشغال غير القانوني للطابق السفلي والقبو .. 9
المضايقات .. 9
محكمة الإسكان/الخدمات القانونية .. 9
1. الطرد .. 10
2. دعاوى المستأجر القضائية .. 10-11
3. مجموعات الخدمات القانونية .. 11
القضايا الأخرى المتعلقة بالإسكان .. 11
1. زيادات الإيجار في الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار .. 11
2. تجديدات عقود الإيجار في الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار .. 11-12
3. سلامة المباني .. 12
4. التمييز .. 12-13
5. الحجز العقاري .. 13
6. جمعيات المستأجرين .. 13
7. الحيوانات الأليفة .. 13
برنامج التنفيذ الخاص (SPECIAL ENFORCEMENT PROGRAM) .. 13
1. برنامج التنفيذ البديل (Alternative Enforcement Program (AEP)) .. 13
2. مبادرة الحفاظ الاستباقي (Proactive Preservation Initiative (PPI)) .. 13-14
3. إدارة الحفاظ على الأحياء (Division of Neighborhood Preservation (DNP)) .. 14
التثقيف الإسكاني .. 14

موارد للمساكن الجديدة ميسورة التكلفة أو إعانة الإيجار .. 14

قرعات الإسكان .. 14-15
الإعفاء من زيادة الإيجار .. 15
برنامج HOME BASE .. 15

معلومات اتصال مفيدة للمشكلات الأخرى المتعلقة بالإسكان .. 15-17

أحد المنشورات الخاصة بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك.

www.nyc.gov/hpd

2015

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط وليس مُعدًا لتوفير المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بالمُلاك والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

يتحمل الملاك والمستأجرين مسؤوليات قانونية تجاه بعضهم. إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) هي واحدة من وكالات المدينة والولاية العديدة التي تنفذ هذه المسؤوليات.
صُمم هذا الكتيب لمساعدة المُلاك والمستأجرين على فهم القواعد واللوائح التي تؤثر على الإسكان ولتوفير المعلومات بشأن كيفية تلقي المساعدة.

مُلاك المباني

يجب أن يضمن المُلاك أن تكون المناطق المشتركة والشقق الفردية في مبانيهم آمنة وأن يتم صيانتها بشكل جيد. ومن ضمن مسؤوليات أخرى، يجب أن يوفر المُلاك ويحافظون على التدابير الأمنية والتدفئة والمياه الساخنة والباردة والإضاءة الجيدة. وكما هو محدد في القانون، يجب على المالك أيضًا توفير كاشفات الدخان وكاشفات أول أكسيد الكربون وقضبان النوافذ. يجب أن يحافظ المالك على صيانة المبنى بشكل جيد وبما يتماثل مع قانون صيانة المساكن (HMC) وقانون المساكن المتعددة (MDL). يجب على المُلاك تسجيل الملكية سنويًا بإدارة HPD. إذا كان المبنى خاضعًا لتثبيت الإيجار، يجب على المالك تسجيل الإيجارات سنويًا بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك. يمكن لمُلاك العقارات اتخاذ إجراءات الطرد إذا لم يلتزم المستأجرون بمسؤولياتهم؛ لا يجوز للمُلاك حرمان المستأجرين من دخول الشقق أو مضايقتهم لمغادرة الشقة بأي طريقة أخرى.

المستأجرون

ينبغي أن يتطلع المستأجرون إلى المعيشة في مبانٍ آمنة ويتم صيانتها بشكل جيد بحيث تكون خالية من الآفات والتسريبات والحالات الخطيرة. تعمل القوانين على حماية المستأجرين من المضايقات. لدى المستأجرين أيضًا مسؤوليات تجاه مُلاك المباني والمستأجرين الآخرين. فلا يجب أن يتسببوا في إحداث أضرار بالمبنى، عمدًا أو عن طريق الإهمال. المستأجرون مسؤولين عن تصرفات ضيوفهم. وهم يحملون مسؤولية الرد على استفسارات المالك السنوية المتعلقة بقضبان النوافذ والدهانات التي تحتوي على الرصاص والحفاظ على كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون. يجب على المستأجرين الامتثال للشروط القانونية المنصوص عليها في عقود الإيجار ودفع الإيجار في الوقت المحدد واحترام حقوق المستأجرين الآخرين وتوفير إمكانية الوصول لإجراء إصلاحات.

يمكن للمستأجرين معرفة ما إذا تم تسجيل شقة و/أو مبنى كشقة و/أو مبنى خاضع لتثبيت الإيجار عبر الاتصال بإدارة HCR بولاية نيويورك على الرقم 6400-739 (718) أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى rentinfo@nyshcr.org.

إمكانية دخول المالك للشقة

وينص القانون على أن المستأجر يجب أن يسمح للمالك، أو لوكيله أو أحد موظفيه، بدخول شقة المستأجر أو أي مساحة أخرى تحت سيطرته لإجراء الإصلاحات التي يتطلبها قانون صيانة المساكن (HMC) أو قانون آخر، أو لفحص الشقة لتحديد مدى تماثلها مع قانون HMC أو قانون آخر. يجب على المالك إخطار المستأجر مقدمًا، بشكل كتابي، باليوم والوقت الذي يريد فيه الدخول إلى الشقة، والذي يجب أن يكون في وقت معقول وبطريقة معقولة، ما لم تكن هناك حالة طارئة يجب التعامل معها على الفور. عندما تكون هناك حاجة ماسة إلى إصلاحات لمنع إلحاق الأضرار بالممتلكات أو منع إصابة الأشخاص، مثل إصلاحات تسرب الغاز من الأنابيب أو الأجهزة أو التسرب من أنابيب المياه أو المصارف المسدودة أو المعيبة أو تسريب الأسقف أو حالات الأسقف المكسورة والخطيرة، فليس مطلوبًا من المالك أو الوكيل أو المقاول أو العامل تقديم إخطار مسبق. يجب أن يكون أي مقاول أو وكيل للمالك قادرًا على التوضيح للمستأجر بأنه قد حصل على تصريح من المالك بالدخول والقيام بالعمل.

المكوث في شقتك بشكل آمن

الشكاوى بشأن حالات المساكن

قد يكون لدى المستأجرين العديد من الخيارات لاتباعها إذا كانت الحالات المادية في مبنى غير آمنة أو لا تخضع لصيانة جيدة. يجب على المستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة التي تتعرض لمشكلات صيانة إبلاغ مالك أو مدير المبنى أولاً. إذا لم ينتج عن الإخطار الشفهي حل للمشكلة، فقد يرغب المستأجرون في إرسال إخطار كتابي عن طريق البريد المسجل، مع طلب الحصول على تأكيد بالاستلام. يعتبر الحفاظ على هذه السجلات أمرًا هامًا إذا لم يقم المالك باتخاذ أي إجراء للتعامل مع المشكلة (المشكلات). بالإضافة إلى ذلك، قد يتقدم المستأجرون بشكاوى للمدينة، و في حالة الشقق ثابتة الإيجار أو الشقق الخاضعة للسيطرة على الإيجار، يمكن تقديم الشكاوى للولاية. يمكن إيجاد المعلومات حول كيفية التقدم بشكوى وأمثلة عن الحالات التي يمكن الإبلاغ عنها أدناه.

1. عملية التقدم بالشكاوى لإدارة HPD، الأنواع والمخالفات

أ. عملية التقدم بالشكاوى لإدارة HPD:

يمكن للمستأجرين التقدم بشكوى إلى إدارة HPD عن طريق الاتصال بالرقم 311 أو باستخدام 4115-504 (212) لمعوقي السمع أو باستخدام 311 عبر الإنترنت (nyc.gov/311) على مدار الساعة طوال الأسبوع. ويمكن التقدم بالشكاوى بخصوص التدفئة والمياه الساخنة أيضًا عن طريق تطبيق الأجهزة المحمولة 311.

بعدما يتقدم المستأجر بشكوى إلى 311 بشأن حالة المسكن، تقوم 311 بإرسال الشكوى إلى HPD. يتم إجراء مكالمة و/أو إرسال بريد إلكتروني لإخطار المالك المسجل. يتم هذا الإخطار فقط بغرض إعلام المالك بالمشكلة. (ملاحظة للملاك: إذا لم تكن مسجلاً بشكل مناسب، فقد لا تستطيع استلام هذا الإخطار المهم من إدارة HPD! للإطلاع على المزيد من المعلومات انظر الصفحة "13" من هذا الكتيب.) كما يمكن أن يتم الاتصال بالمستأجر للتأكد مما إذا تم تصحيح الحالة أم لا. إذا لم يكن هناك أي تأكيد من المستأجر على إجراء التصحيح، يمكن أن يتم إرسال مسؤول فحص. بالإضافة للاستجابة إلى الشكوى، ستقوم إدارة HPD دائمًا بالبحث عن ست مسائل تتعلق بالأمان:

- وجود كاشفات دخان عاملة.
- وجود كاشفات أول أكسيد الكربون عاملة.
- قضبان غير قانونية مركبة على النوافذ.
- أقفال للأبواب تحتاج إلى مفتاح للخروج.
- قضبان للنوافذ في حالة وجود طفل بعمر أقل من 11 عامًا.
- دهان متقشر في حالة وجود طفل بعمر أقل من 6 أعوام.

ب. الحالات

تستجيب إدارة HPD للشكاوى حول الحالات التالية، بالإضافة إلى الشكاوى بشأن الفئران والصراصير والسباكة والنوافذ المكسورة والجبس المتكسر ومشكلات الإضاءة/الكهرباء والظروف الصحية والدرج ومسائل صيانة المباني الأساسية الأخرى.
للاطلاع على المزيد من التفاصيل عن أي من الحالات أدناه، يمكنك الدخول على موقع إدارة HPD الإلكتروني على www.nyc.gov/hpd.

1. التدفئة والمياه الساخنة

يتطلب وجود خدمة التدفئة في الفترة بين الأول من أكتوبر والحادي والثلاثين من مايو، وهي فترة يُطلق عليها اسم "موسم التدفئة". ويتعين على مُلاك المباني توفير خدمة التدفئة للمستأجرين خلال هذه الأشهر وفقًا للشروط التالية:

- عندما تكون درجة الحرارة خارج المنزل أقل من 55 درجة فهرنهايت بين الساعة 6:00 صباحًا والساعة 10:00 مساءً، يجب على مُلاك المباني تدفئة الشقق لدرجة حرارة تبلغ 68 درجة فهرنهايت على الأقل. يجوز لإدارة HPD إصدار مخالفات فقط في حال فشل المالك في توفير درجة التدفئة الكافية عندما تكون درجة الحرارة خارج المنزل أقل من 55 درجة فهرنهايت.

- عندما تكون درجة الحرارة خارج المنزل أقل من 40 درجة فهرنهايت بين الساعة 10:00 مساءً والساعة 6:00 صباحًا، يجب على مُلاك المباني تدفئة الشقق لدرجة حرارة تبلغ 55 درجة فهرنهايت على الأقل. يجوز لإدارة HPD تحرير مخالفات فقط في حال فشل المالك في توفير درجة التدفئة الكافية عندما تقل درجة الحرارة خارج المنزل عن 40 درجة فهرنهايت.

- كما يجب أن يتأكد مُلاك المباني من توفر المياه الساخنة للمستأجرين على مدار اليوم، طوال العام، بحد أدنى ثابت لدرجة حرارة لا يقل عن 120 درجة فهرنهايت.

قد تطالب إدارة HPD بفرض عقوبات بشأن المخالفات المتعلقة بالتدفئة والمياه الساخنة في محكمة الإسكان. يمكن أن تكون العقوبات ضخمة. قد يكون المالك مؤهلًا لتنفيذ عقوبة مدنية بشأن التدفئة/المياه الساخنة من خلال تقديم دفعة بمبلغ قدره 250 دولارًا بالإضافة إلى إشعار بالتصحيح (Notice of Correction) في الوقت المناسب. ينبغي أن يكون المُلاك على علم بأنه بالنسبة للفحص الثالث أو أي فحص لاحق ينتج عنه اكتشاف وجود مخالفة بشأن التدفئة خلال نفس موسم التدفئة (من أكتوبر حتى مايو) أو مخالفة بشأن المياه الساخنة خلال عام تقويمي، ستفرض إدارة HPD رسومًا قدرها 200 دولار مقابل الفحص.

2. كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان

أول أكسيد الكربون هو غاز بلا رائحة عالي السمية. بشكل عام، يُلزم مُلاك العقارات بتوفير وتركيب كاشف واحد معتمد لأول أكسيد الكربون على الأقل في كل وحدة سكنية وتوفير معلومات كتابية عن كيفية اختباره وصيانته. يجب أن يحتوي الكاشف على إنذار مسموع بانتهاء العمر الإنتاجي. يجب تركيب كاشف أول أكسيد الكربون في حيز 15 قدمًا من المدخل الرئيسي لكل غرفة نوم.

يجب أن يقوم مُلاك العقارات أيضًا بتركيب كاشفات الدخان في كل شقة.

ويتحمل المستأجرون مسؤولية صيانة كلا النوعين من الأجهزة. إذا قام مستأجر بإزالة الكاشف أو لم يقم باستبدال بطاريته، يجب عليه أن يعيده إلى حالته العاملة الجيدة.

لدواعي الأمان، ينبغي على المستأجرين:

- اختبار جميع كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان مرة واحدة شهريًا على الأقل.
- استبدال البطاريات في كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان مرتين سنويًا على الأقل.
- الاستماع لصوت الإنذار عند انخفاض طاقة البطارية، واستبدال البطارية بشكل فوري.
- استخدام نوع البطاريات الموصى به للكاشف فقط.
- عدم الدهان أبدًا فوق الكاشفات.

إذا كنت تعيش في مبنى من الفئة أ (إقامة دائمة)، يجب عليك تعويض مالك المبنى بمبلغ 25 دولارًا لكل كاشف دخان وكاشف أول أكسيد الكربون أو 50 دولارًا لكل كاشف مشترك للدخان/أول أكسيد الكربون،تم تركيبه حديثًا أو يتم تركيبه بسبب عدم قيام شاغل المسكن بصيانة الكاشف أو إذا فُقد الكاشف أو أصابه التلف بواسطة شاغل المسكن. يجب على شاغل المسكن دفع المبلغ في خلال عام واحد من تاريخ التركيب.

إذا كنت تعيش في مبنى من الفئة ب (استخدام مؤقت)، لا يلزم تعويض مالك العقار.

إذا كنت تعيش في وحدة سكنية خاصة (منزل لعائلة أو عائلتين)، يجب عليك تعويض مالك المبنى بمبلغ 25 دولارًا لكل كاشف أول أكسيد الكربون تم تركيبه حديثًا أو يتم تركيبه بسبب عدم قيام شاغل المسكن بصيانة الكاشف أو إذا فُقد الكاشف أو أصابه التلف بواسطة شاغل المسكن. يجب على شاغل المسكن دفع المبلغ في خلال عام واحد من تاريخ التركيب.

3. الأقفال ثنائية الأسطوانات

الأقفال ثنائية الأسطوانات، وهي الأقفال التي تحتاج لمفتاح لفتحها من الداخل، خطيرة وغير قانونية. يمكن أن يصبح السكان محصورين في الداخل في حالات الحريق أو حالات الطوارئ الأخرى. قم بإزالة أي قفل ثنائي الأسطوانات من أبواب مداخل الشقة أو اتصل بمالك العقار ليقوم بإزالته لك.

4. قضبان النوافذ التي تغلق بمفتاح

تعتبر قضبان النوافذ التي تحتاج لمفتاح للوصول إلى مخرج الحريق غير قانونية ويجب إزالتها. في حالة حدوث حريق أو طوارئ أخرى، يمكن أن يؤدي التأخر في إيجاد المفتاح أو استخدامه إلى التقليل من فرص المستأجر في الهروب. يمكن للمستأجرين حماية أنفسهم بقضبان النوافذ القانونية والتي تُغلق باستخدام مزلاج وتوفر التأمين ضد السطو. قبل شراء قضبان للنافذة، تحقق من الملصق الذي يحمل الرقم المتسلسل عليه للتأكد من ذكر حصوله على الموافقة للاستخدام في مدينة نيويورك.

5. الدهانات المعتمدة على الرصاص

الرصاص هو مادة سامة غالبًا ما تكون موجودة في الدهان القديم. يمكن أن يسبب التسمم بالرصاص مشكلات في السلوك والتعلم لدى الأطفال الصغار. يعتبر تقشر الدهان المعتمد على الرصاص هو أكثر الأسباب شيوعًا لإصابة الأطفال بتسمم الرصاص. قامت مدينة نيويورك بمنع استخدام الدهانات المعتمدة على الرصاص في عام 1960، ولكن المباني الأقدم من ذلك ربما لا تزال تحتوي على هذا النوع من الدهانات. يسقط غبار الرصاص من الدهان المتقشر على الأسطح الموجودة في المنزل وعلى الألعاب. وعندما يقوم الأطفال باللعب ووضع أيديهم وألعابهم في فمهم، يمكن أن يبتلعوا غبار الرصاص. يجب على مُلاك العقارات تحديد وإصلاح أخطار الدهان المعتمد على الرصاص، في الشقق التي يعيش فيها أطفال صغار، باستخدام عمال مدربين وممارسات عمل آمنة. يُفترض وجود أخطار الدهان المعتمد على الرصاص إذا:

- تم بناء المبنى قبل عام 1960 (أو في الفترة ما بين 1960 و1978 إذا كان المالك يعلم بوجود دهان معتمد على الرصاص)؛ و
- كان المبنى يحتوي على ثلاث شقق أو أكثر؛ و

- كان هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يعيش في الشقة.

يجب على مُلاك هذه المباني سؤال المستأجرين كتابيًا إذا ما كان هناك أطفال عمرهم أقل من ستة أعوام مقيمين في المسكن، وذلك كل عام. إذا كان الأمر كذلك، يجب على المُلاك تفحص الشقق والمناطق العامة بصريًا لأخطار الرصاص مرة سنويًا. يمكن لمُلاك العقارات استخدام شركات مؤهلة لإجراء الاختبار لتحديد ما إذا كان هناك دهان معتمد على الرصاص في مبانيهم أم لا والعمل بشكل استباقي لتقليل المسؤولية المرتبطة بالدهان المعتمد على الرصاص. يجب إصلاح مخالفات الدهان المعتمد على الرصاص بواسطة عمال مدربين وباستخدام ممارسات عمل آمنة في خلال الأطر الزمنية التي يحددها القانون وقواعد إدارة HPD. إذا استطاع المُلاك إثبات عدم وجود دهان معتمد على الرصاص في المبنى وإكمال جميع متطلبات الإعفاء من إدارة HPD، يمكن عندها إعفاؤهم من الإلزام السنوي بالحصول على المعلومات من المستأجر وإجراء الفحص البصري. للمزيد من المعلومات عن الإعفاءات، يُرجى مراجعة موقع إدارة HPD الإلكتروني تحت عنوان الدهان المعتمد على الرصاص (Lead-Based Paint).

ينبغي أن يقوم المستأجرون بإبلاغ مالك العقار بوجود دهان متقشر في الشقة. إذا لم يقم مالك العقار بإصلاح الدهان المتقشر أو إذا كان العمل يتم بطريقة غير آمنة (على سبيل المثال، مكونًا غبارًا لا يتم السيطرة عليه)، ينبغي على المستأجرين الاتصال بـ311. يمكن للمستأجرين أيضًا الاتصال بـ 311 لمعرفة كيفية منع التسمم بالرصاص، أو معرفة المكان الذي يُخضعون فيه أطفالهم للفحص، أو معرفة معلومات تتعلق بالحمل والرصاص، أو طلب المنشورات والمعلومات الخاصة بمنع التسمم بالرصاص.

إن المستأجرين مطالبون بـ:

- إكمال وإعادة الإخطار السنوي (Annual Notice) الخاص بالدهان المعتمد على الرصاص الذي تلقوه من مالك العقار.
- إخطار مالك العقار كتابيًا إذا جاء طفل يبلغ من العمر أقل من ستة أعوام ليعيش معهم أو إذا رُزقوا بطفل.

ينبغي أن يقوم المستأجرون بـ:

- غسل الأرضيات وعتبات النوافذ واليدين والألعاب ومصاصات الأطفال بانتظام.
- تذكير طبيبهم بإجراء فحص تسمم مادة الرصاص لأطفالهم عند بلوغهم العام الأول والثاني من العمر وإجراء فحص لكشف ما إذا كان هناك مخاوف من التعرض لمادة الرصاص للأطفال الأكبر عمرًا

للحصول على معلومات عن التدريب المجاني على إصلاحات المنازل بشكل لا يسبب الضرر نتيجة الرصاص، يُرجى الاتصال بـ DOHMH على رقم 212 5323-226. للحصول على منشورات عن القروض منخفضة الفائدة والمنح لمساعدة الملاك في إصلاح الدهانات التي تحتوي على الرصاص والإصلاحات الأخرى المتعلقة بالصحة والسلامة، اتصل بالرقم 311.

6. العفن

إن العفن موجود بشكل دائم في بيئتنا ولكن نمو العفن في الأماكن الداخلية يمكن أن يمثل مشكلة. قد يسبب العفن الإصابة بتفاعلات حساسية أو التهيج أو قد يثير الربو لدى بعض الأشخاص. يحتاج العفن إلى الماء أو الرطوبة ليمكنه النمو، ولذلك من المهم أن يقوم مُلاك المباني بصيانة مبانيهم وإصلاح التسربات بشكل فوري. يمكن للسكان المساعدة في منع نمو العفن على أسطح دورات المياه أو المطابخ عن طريق استخدام مراوح العادم أو فتح النوافذ والتنظيف المتكرر للأسطح. .

يجب على المستأجرين إبلاغ مُلاك المباني التي يسكنون بها عن التسربات وعلامات نمو العفن. ينبغي على عمال الصيانة إيجاد وإصلاح مشكلة الرطوبة وإزالة العفن عن طريق التنظيف بالماء والصابون. قد تتطلب المناطق الكبيرة من العفن عمال تنظيف محترفين. إذا لم يتم إجراء الإصلاحات، فاتصل بـ311. لمعرفة المزيد حول العفن، استمع إلى بث إدارة HPD الصوتي عن العفن على الموقع nyc.gov/hpd أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني لإدارة الصحة والصحة العقلية للمدينة (City Department of Health and Mental Hygiene) على nyc.gov/doh.

بالإضافة إلى المخالفات، يمكن أن تقوم إدارة HPD بإصدار أمر تصحيح للحالات التي أدت إلى التسبب في تكون العفن أو مخالفات تسرب الماء. قد تسعى إدارة HPD إلى فرض عقوبات مدنية كبيرة إذا لم يمتثل مالك العقار للأمر.

7. الآفات

تتم مكافحة الصراصير والفئران بأفضل أسلوب عن طريق سد الثقوب والشقوق وتنظيف الفضلات واستخدام مبيدات الآفات الأكثر أمانًا. ينبغي أن يعمل ملاك المباني مع مقاول مكافحة الآفات لتحديد حالات الإصابة بالآفات وطرق منع دخولها. يمكن أن يقوم الملاك بتحصين مبانيهم ضد الآفات عن طريق إصلاح التسربات وسد الثقوب والشقوق والسيطرة على القمامة. ويمكن أن يساعد المستأجرون في ذلك عن طريق إبقاء الطعام والقمامة مغطاة وتقليل البعثرة. لمزيد من المعلومات عن مكافحة الآفات، اطلع على جزء "السيطرة على الآفات بصورة آمنة (Controlling Pests Safely)" الخاص بـDOHMH على الموقع الإلكتروني http://www.nyc.gov/html/doh/html/environmental/rats-mice.shtml.

حشرات بق الفراش هي حشرات ذات لون أحمر كالصدأ يمكنها أن تنمو ليصل حجمها إلى حجم بذور التفاح. يتغذى بق الفراش على الدم البشري، ولكنه لا يحمل الأمراض. يمكن أن تنتشر حالات الإصابة ببق الفراش بين الشقق عندما يزحف البق عبر الصدوع أو الشقوق الصغيرة الموجودة في الحوائط والأرضيات. يُعد الكشف المبكر عن وجود بق الفراش أمرًا أساسيًا لتجنب حدوث غزو كبير. للمزيد من المعلومات عن بق الفراش والكشف عن وجوده، قم بالالتحاق بالدورة المجانية عبر الإنترنت "السيطرة على بق الفراش" الخاصة بإدارة HPD باللغة الإنجليزية أو اللغة الإسبانية على موقع nyc.gov/hpd.

قد يسأل موظف الهاتف الخاص برقم 311 المتصل ما إذا كان مقبولًا أن تحضر إدارة HPD كلبًا مدربًا على اشتمام بق الفراش والكشف عنه للمشاركة في الفحص عند الاتصال بالرقم 311 لتقديم شكوى بخصوص وجود بق الفراش. إذا لم يُسمح بوجود الكلب، فسيُجري مسؤول الفحص التابع لإدارة HPD فحصًا بصريًا. سيتم إصدار مخالفات في حالة تأكد مسؤول الفحص بصريًا من وجود بق الفراش الحي. قد يؤدي تعدد مخالفات وجود بق الفراش في المبنى إلى اتخاذ إجراءات الإنفاذ المتقدم.

يتطلب قانون ولاية نيويورك استعانة ملاك العقارات بأخصائيي مكافحة الآفات فقط المرخصين من قِبل إدارة الحفاظ على البيئة ((Department of Environmental Conservation (DEC)) لمعالجة الشقق من بق الفراش. ينبغي أن يُجري أخصائي مكافحة الآفات فحصًا لتأكيد وجود بق الفراش وتحديد أماكن اختبائه والقضاء عليها ومعالجة الشقة باستخدام أدوات التنظيف أو مبيدات الآفات والقيام بزيارات متابعة للتأكد من القضاء على بق الفراش. للمزيد من المعلومات عن بق الفراش، قم بزيارة الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة الصحة والصحة العقلية الخاصة بالمدينة على nyc.gov/doh.

8. قضبان النوافذ

يصاب الأطفال الصغار أو يلقون حتفهم كل عام جراء السقوط من النوافذ غير المزودة بالقضبان. يمكن تجنب حالات الوفاة والإصابات من هذا النوع. تقع على عاتق الملاك مسؤولية التأكد من تركيب قضبان النوافذ بصورة جيدة. يُلزم قانون قضبان النوافذ الملاك بإرسال إخطار سنوي لمستأجري المساكن المتعددة (المباني المكونة من ثلاث شقق أو أكثر) بخصوص قضبان النوافذ. يُلزم القانون الملاك أيضًا بتوفير قضبان النوافذ المعتمدة وتركيبها بطريقة سليمة على جميع النوافذ، ويتضمن ذلك دورات المياه الموجودة بالطابق الأول والنوافذ المطلة على شرفة صغيرة أو شرفة مفتوحة في شقة يسكن بها طفل عمره 10 أعوام أو أصغر والنوافذ الموجودة بأي مكان مشترك، بأي طابق. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ التي تطل على مخرج الحريق والنوافذ الموجودة بالطابق الأول التي تُعد مخرجًا ثانويًا إلزاميًا، حيث إن مخارج الحريق تبدأ من الطابق الثاني.

إذا رغب المستأجر أو الساكن في وجود قضبان النوافذ لأي سبب، حتى وإن لم يكن هناك أي سكان من الأطفال عمرهم 10 سنوات أو أصغر، يمكن أن يطلب المستأجر القضبان الحديدية كتابيًا ويجب على مالك العقار تركيبها. على سبيل المثال، قد يرغب السكان الذين لديهم أحفاد يزورونهم وأولياء الأمور الذين يتشاركون حضانة أطفالهم والسكان الذين يوفرون الرعاية لأطفال في طلب قضبان النوافذ.

ينبغي أن يقوم المستأجرون بالاتصال بالرقم 311 إذا لم يتم تركيب قضبان النوافذ المطلوبة أو الإلزامية أو إذا بدت القضبان غير آمنة أو بأنها لم يتم تركيبها بطريقة سليمة أو إذا كان هناك مسافة غير محمية بقضبان تزيد عن أربع بوصات ونصف في فتحة النافذة.

ينبغي ألا يقوم المستأجرون بإزالة أو فك قضبان النوافذ. يمكن أن يوفر الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة الصحة والصحة العقلية (www.nyc.gov) المزيد من المعلومات حول:

- الإخطارات السنوية
- متطلبات تركيب قضبان النوافذ المعتمدة
- التباينات

ج. المخالفات

إذا قام مسؤولو الفحص التابعون لإدارة HPD بإصدار مخالفات، فإن الفترة الزمنية التي يتم إعطاؤها للمالك لتصحيح هذه المخالفات تعتمد على درجة شدتها. يمكنك الاطلاع على جميع المخالفات غير المصححة الخاصة بأحد المباني على الموقع الإلكتروني الخاص بـHPD، عن طريق إدخال العنوان بالصفحة الرئيسية (www.nyc.gov/hpd). ينص قانون صيانة المساكن على وجود ثلاث فئات من مخالفات القانون: أ وب وج.

فئة المخالفة	النوع	الفترة الزمنية التي يلزم على المالك تصحيح المخالفة خلالها اعتبارًا من الإخطار
الفئة أ	غير خطيرة	90 يومًا
الفئة ب	خطيرة	30 يومًا
الفئة ج الدهان المعتمد على الرصاص وقضبان النوافذ	خطيرة بشكل فوري	21 يومًا
الفئة ج المخالفات المتعلقة بالتدفئة والمياه الساخنة	خطيرة بشكل فوري	بشكل فوري
الفئة ج (جميع المخالفات الأخرى)	خطيرة بشكل فوري	24 ساعة

بمجرد أن يتم تصحيح حالة المخالفة، فإن إبلاغ إدارة HPD بأنه تم تصحيح هذه الحالة من خلال عملية الاعتماد أو اللغة مسؤولية مالك العقار. يمكن أن يقوم الملاك أو الوكلاء المسجلون باعتماد تصحيح المخالفات من خلال عملية الاعتماد الإلكتروني أو عن طريق إكمال وثائق المخالفة التي يتم إرسالها إلى المالك بالبريد. لمعرفة المزيد عن الاعتماد الإلكتروني، يمكن أن يقوم المالك بالدخول عبر الإنترنت على nyc.gov/hpd.

د. الإصلاحات الطارئة

إذا لم يقم المالك بتصحيح المخالفات من الفئة ج، فقد تقوم المدينة بإجراء إصلاحات طارئة أو التعاقد مع مقاول لتصحيح المخالفة على نفقة المالك. تخضع المدينة للقوانين التي تنظم المشتريات والتعاقدات والأجور والأمور الأخرى التي قد تتسبب في جعل هذا النوع من الأعمال أعلى تكلفةً من الثمن الذي قد يحصل عليه المالك إذا قام بإجراء هذه الأعمال أو التعاقد مع مقاول لإجرائها.

سترسل المدينة فاتورة بتكلفة الإصلاحات الطارئة للعقار من خلال إدارة المالية (Department of Finance) بالإضافة إلى الرسوم المتعلقة بالإصلاح و/أو تكلفة إرسال مقاول لمحاولة إجراء هذه الإصلاحات. إذا لم يقم المالك بالسداد، فستقدم المدينة طلب وضع العقار تحت الرهن الضريبي. سيدر الرهن الضريبي فائدة وقد يتم بيعه و/أو الحجز عليه لتحصيل المبلغ المستحق.

قد يؤدي عدم تصحيح المخالفات كذلك إلى فرض عقوبات مدنية من قِبل محكمة الإسكان.

2. محكمة الإسكان

يمكن أن يقوم المستأجرون بالمباني ذات الملكية الخاصة الذين يواجهون مشاكل متعلقة بالصيانة في الشقة أو الذين تمت مضايقتهم من قِبل مالك العقار بالبدء في اتخاذ إجراء قانوني في محكمة الإسكان. يشار لهذا الإجراء بدعوى المستأجر القضائية أو الدعوى القضائية للحفاظ على المساكن (HP Action). يمكن أن يطلب المستأجر إجراء فحص من قِبل إدارة HPD عند رفع الدعوى. يمكن أن تكون نسخ مراسلات المستأجر مع المالك مهمة في محكمة الإسكان. توجد رسوم لرفع الدعوى والتي سيتم إعفاء المستأجر منها في حالة عدم قدرته على دفعها. للمزيد من المعلومات، اطلع على الصفحة 10.

3. تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك

يمكن أن يقوم مستأجرو الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار الذين يواجهون مشكلات بحالات بنايتهم الاتصال بإدارة HCR وتقديم الشكاوى، بالإضافة إلى الاتصال بإدارة HPD للإبلاغ عن مخالفات القانون. بعد الحصول على دليل من الملاك والمستأجرين، يمكن أن تصدر إدارة HCR أوامر كتابية من شأنها أن تقلل مبالغ الإيجار نظرًا لنقص الخدمات.

يمكن أن يقوم مستأجرو الشقق الخاضعة لتنظيم الإيجار أيضًا بإكمال نموذج على الإنترنت يصف حالات الخدمات المتناقصة داخل وخارج وحداتهم على الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة NYSHCR: www.nyshcr.org/forms/rent/#tenant.

4. أنواع الحالات الأخرى

أ. المصاعد

يشرف قسم المصاعد التابع لإدارة المباني الخاصة بمدينة نيويورك على استخدام وتشغيل المصاعد بالمباني الموجودة بمدينة نيويورك عن طريق تنفيذ قانون البناء والمعايير الأخرى الخاصة بمدينة نيويورك. اتصل بالرقم 311 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني المخصص له لتقديم شكوى إذا كان المصعد بالمبنى الذي تقيم به لا يعمل جيدًا.

ب. شغل الطوابق السفلى والأقبية بشكل غير قانوني

إن الطوابق السفلى والأقبية هي مساحات مختلفة للغاية ولذلك فلها استخدامات قانونية مختلفة. إن الطابق السفلي هو طابق من المبنى بمستوى أدنى جزئيًا من مستوى الرصيف ولكن نصف ارتفاعه على الأقل يكون أعلى من مستوى الرصيف. القبو هو مساحة ملحقة يكون أكثر من نصف ارتفاعها أدنى من مستوى الرصيف. يُحظر شغل الطوابق السفلى والأقبية الخاصة بالمساكن المتعددة إلا إذا وافقت حالاتها الحد الأدنى من متطلبات الضوء والهواء والصحة والمخارج وتم الموافقة عليها بواسطة إدارة المباني بالمدينة (City's Department of Buildings). يُحظر تأجير الأقبية أو شغلها للاستخدام السكني في منازل العائلة الواحدة أو العائلتين على الإطلاق قانونًا. يُحظر تأجير الطوابق السفلى أو شغلها للاستخدام السكني في منازل العائلة الواحدة أو العائلتين على الإطلاق قانونًا إلا إذا تلقت حالتها الموافقة من إدارة المباني.

قد يواجه المُلاك الذين يملكون طوابق سفلية وأقبية محولة إلى مساكن بشكل غير قانوني عقوبات مدنية وجنائية. يواجه شاغلو شقق الطوابق السفلى والأقبية غير القانونية أخطارًا محتملة مثل التسمم بأول أكسيد الكربون والضوء والتهوية غير المناسبين والمخارج غير المناسبة في حالة حدوث حريق.

قد تأمر المدينة شاغلي شقق الطوابق السفلى والأقبية غير القانونية بإخلاء أو ترك هذه الشقة. ينبغي توجيه الشكاوى بخصوص الطوابق السفلى والأقبية غير القانونية إلى إدارة المباني بمدينة نيويورك ((New York City Department of Buildings (DOB). للمزيد من المعلومات يُرجى مراجعة موقع إدارة DOB الإلكتروني على nyc.gov/buildings.

المضايقات

تعتبر المضايقات من المالك لإجبار المستأجرين على الخروج من شققهم أو للتخلي عن حقوقهم أمر غير قانوني.
تتضمن الأمثلة ما يلي:

- المنع المستمر للخدمات مثل التدفئة أو الماء الساخن.
- التهديد البدني أو النفسي المستمر.
- تغيير الأقفال دون توفير المفاتيح.
- إخطارات أو إجراءات طرد غير مبررة أو متكررة.
- وضع قواعد جديدة للإقامة في الموقع غير مذكورة في عقد الإيجار.
- إضافة تكاليف إلى فاتورة الإيجار بخلاف المتفق عليها في عقد الإيجار.
- السماح بإنشاءات غير آمنة.
- إزالة المطابخ أو دورات المياه.

يمكن للمستأجرين المقيمين في الوحدات ثابتة الإيجار أو الخاضعة للسيطرة على الإيجار والذين يعتقدون أن مُلاك العقارات الخاصين بهم يعرضوهم للمضايقات الاتصال بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك. تنفذ إدارة HCR قوانين الإسكان في الوحدات الخاضعة لتنظيم الإيجار ويمكنها فرض غرامات ضد المُلاك الذين تثبت إدانتهم بالمضايقات. تتوفر المعلومات على nyshcr.org أو من خلال (1-(866)-275-3427) 1-(866)-ASK-DHCR. يمكن أن يكون هناك أسس لدى المستأجرين يمكنهم من خلالها رفع دعوى قضائية ضد المالك في محكمة الإسكان إذا تعرضوا للمضايقات. قد يرغب المستأجرون في استشارة أو تعيين محام قبل بدء أي دعوى قضائية. انظر الصفحة 10 من هذه الوثيقة للاطلاع على المعلومات عن المساعدة القانونية المجانية ومنخفضة التكاليف أو اتصل بمنظمة الإسكان المحلية التي تتبعها أو المجلس المجتمعي أو المسؤول المنتخب. ينبغي الإبلاغ عن خلق حالات خطيرة (مثل الإنشاءات غير الآمنة) أو نقص الخدمات (مثل عدم وجود تدفئة/ماء ساخن أو إزالة دورة المياه وعدم استبدالها في الوقت المناسب) من خلال 311. يمكن عندها للمستأجرين استخدام الإبلاغ عن هذه الشكوى وأي مخالفات تابعة يتم تحريرها لدعم الدعوى القضائية في محكمة الإسكان أو إجراءاتa إدارة HCR.

يمكن توجيه المشكلات مثل المشكلات الواردة أعلاه إلى الخدمات القانونية أو الاستشارات القانونية.

محكمة الإسكان / الخدمات القانونية

إن محكمة الإسكان هي محكمة الاختصاص التي يقوم من خلالها ملاك المباني والمستأجرين بحل نزاعاتهم القانونية. للاستفسارات عن المشاكل المتعلقة بمحكمة الإسكان التي لم يتم مناقشتها أدناه، يمكن أن يقوم المستأجرون والملاك بالاتصال بمنظمة غير هادفة للربح تابعة لـCitywide تسمى منظمة الإجابات المتعلقة بمحكمة الإسكان ((Housing Court Answers (HCA)، من الاثنين إلى الجمعة، من التاسعة صباحًا إلى الخامسة مساءً. الموقع الإلكتروني هو cwtfhc.org أو اتصل على الرقم 4795-962 (212). يمكن أن يجد المستأجرون والملاك المساعدة أيضًا في مكاتب الاستعلامات الموجودة داخل محكمة الإسكان.

1. الطرد

إجراءات الطرد لعدم السداد: تُعد الوسيلة القانونية الوحيدة لطرد أحد المستأجرين الذين لا يقومون بسداد الإيجار هي اتخاذ إجراء الطرد لعدم السداد في المحكمة. يجب أن يقوم ملاك العقار بإخطار المستأجر بتأخر الإيجار وبقيمة الحساب وبأنه، في حالة عدم سداد ذلك الإيجار، سيتم طرد المستأجر. بعد ثلاثة أيام من إعطاء الإخطار أو من إبلاغ المالك للمستأجر بوجود قيمة إيجار مستحقة، يمكن أن يقوم المالك باتخاذ إجراء عدم سداد بمحكمة الإسكان وتقديم الأوراق للمستأجر. يجب أن يحضر المستأجر شخصيًا للرد على العريضة المقدمة ضده إلى مكتب موظف محكمة الإسكان. سيقوم الموظف عندها بتحديد موعد جلسة للمستأجر. في موعد جلسة المحكمة، ستكون لدى المستأجر الفرصة لتقديم دفاعه أمام قاضي بمحكمة الإسكان (Housing Court Judge). يُنصح المستأجرين باستشارة محام إذا قُدمت لهم أي وثائق تطالبهم بترك السكن أو تهددهم بالطرد منه. قبل أن يمكن طرد مستأجر، يجب على المُلاك الحصول على حكم قَضائي بالملكية و"مذكرة" توجه مسؤول إنفاذ قانون بالمدينة لطرد المستأجر. ومسؤول إنفاذ القانون هو فقط من يمكنه طرد مستأجر.

إجراءات الطرد لدواعٍ لا تتعلق بدفع الإيجار يمكن أن يبدأ المالك إجراءات عاجلة للاستحواذ على شقة بسبب خرق لعقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار الخاص بالمستأجر يحتوي على بند يسمح بإنهاء العقد في حالة ارتكاب "إزعاج"، يمكن للمالك مباشرة إجراءات الطرد بسبب ممارسة سلوك غير مرغوب فيه. ويعتبر"الإزعاج" بشكل عام هو ممارسة مستمرة وصادمة تهدد صحة أو أمن أو راحة الجيران من المستأجرين. لتنفيذ الطرد، يجب على المُلاك توفير دليل يثبت توافق سلوك المستأجر مع هذا المعيار. يجب على مالك العقار تقديم إخطار أولي قبل بدء إجراءات الطرد لدواعٍ لا تتعلق بدفع الإيجار. إذا كان عقد الإيجار قد انتهى حديثًا أو إذا كان مالك العقار يرغب في إخراج المستأجر لأي سبب غير عدم دفع الإيجار، وكان المستأجر لا يزال موجودًا بالمكان، تسمى الإجراءات حينها إجراءات الطرد لدواعٍ لا تتعلق بدفع الإيجار، سواء كان المستأجر محافظًا على دفع الإيجار أم لا. قد يبدأ المالك أيضًا إجراءات الطرد لدواعٍ لا تتعلق بدفع الإيجار لأسباب أخرى، مثل الإيجار غير القانوني من الباطن، أو عدم كون المكان هو مكان الإقامة الرئيسي للمستأجر أو الاستخدام غير القانوني أو انتهاء مدة عقد الإيجار عندما لا يكون هناك سبب قانوني يدعو إلى تجديد العقد. إذا لم يكن المستأجر خاضعًا لنظام تنظيم الإيجار، يمكن بدء إجراءات الطرد لدواعٍ لا تتعلق بدفع الإيجار عند انتهاء عقد الإيجار.

برنامج Homebase

يمكن للأسر التي تقف على حافة التشرد الوصول إلى شبكة مكثفة من الخدمات المعتمدة على الحي، بموجب عقد مع إدارة خدمات المشردين بمدينة نيويورك (NYC Department of Homeless Services) لمساعدتهم على البقاء في مجتمعاتهم وتجنب دخول ملجأ.

من بين الخدمات التي يمكن تقديمها:

- الوساطة بين العائلة أو المستأجر/مالك العقار
- تحديد ميزانية الأسرة
- المساعدة الطارئة في الإيجار
- التدريب على العمل وإيجاد عمل
- دعم المخصصات (رعاية الطفل، قسائم الطعام، الخصومات الضريبية، التأمين الصحي العام)

إذا كنت أنت أو شخص تعرفه تتعرض لأزمة أسرية، فاتصل بـ311 أو قم بزيارة 311 على الإنترنت لتحديد أقرب مكتب إليك.

منح متأخرات الإيجار للبالغين العُزاب والعائلات

يمكن لإدارة الموارد البشرية بمدينة نيويورك ((NYC Human Resources Administration (HRA) مساعدة المستأجرين الذين لهم حق الاستحواذ القانوني على شقة أو المتقدمين بطلبات الذين تم إخلاؤهم ولكن مُلاك العقارات التابعين لهم راغبين في الاستمرار في تأجير الشقة، عن طريق دفع المتأخرات عليهم من خلال منحة متأخرات الإيجار. تتوفر المنح لمتلقي الدعم العام (Public Assistance) وللأشخاص غير المؤهلين للدعم العام. العائلات والبالغون العُزاب مؤهلون. اتصل بخط المعلومات الخاص بإدارة HRA على الرقم 557-1399 (718) للحصول على مزيد من المعلومات.

قم بزيارة 311 على الإنترنت أو اتصل بـ311 للتواصل مع مركز التوظيف التابع لإدارة HRA (HRA Job Center) في منطقتك والتقدم بطلب للحصول على منحة متأخرات الإيجار.

2. دعاوى المستأجر القضائية

يمكن أن يقوم المستأجرون بالمباني ذات الملكية الخاصة الذين يواجهون مشاكل متعلقة بالصيانة في الشقة أو الذين تمت مضايقتهم من قِبل مالك العقار بالبدء في اتخاذ إجراء قانوني بمحكمة الإسكان. يمكن أن تكون نسخ مراسلات المستأجر مع المالك مهمة في محكمة الإسكان. توجد رسوم لرفع الدعوى والتي سيتم إعفاؤك منها في حالة عدم قدرتك على دفعها.

عند ذهاب المستأجرين إلى محكمة الإسكان، ستتم مساعدتهم في إعداد أمر تبيان القضية (Order to Show Cause) والحصول على تاريخ لجلسة المحكمة والذي يكون عادة بعد حوالي عشرة أيام. ويتم إعطاؤهم تعليمات حول كيفية الحصول على الفحص وكيفية تقديم أمر تبيان القضية للمالك وإدارة HPD. في تاريخ جلسة العودة للمحكمة، يحصل كل من المستأجر والمالك على الفرصة لتمثيل موقفهم في وجود محامٍ تابع لإدارة HPD لتوفير المساعدة. إذا اعتقد القاضي بوجود مخالفات في المبنى، فقد يحكم بأن يقوم المالك بتصحيحها في خلال إطار زمني محدد. إذا لم يمتثل المالك للحكم، يمكن للمستأجر العودة إلى المحكمة لطلب إصدار عقوبات مدنية أو إصدار حكم بازدراء المحكمة. قد يحكم القضاة بفرض عقوبات على المُلاك الذين يرفضون إصلاح المخالفات بعد الحكم عليهم بإصلاحها.

يعتبر اللجوء إلى محكمة الإسكان طريقة أكثر أمانًا وأسرع في التعامل مع مشكلات الإسكان الخاصة بك وحماية حقوقك من عدم دفع الإيجار، وهو ما قد يؤدي إلى الطرد.

3. مجموعات الخدمات القانونية:

قد يرغب المستأجرون والمُلاك على حدٍ سواء في استشارة محامٍ والحصول على خدماته قبل أن ينتقلوا بالخلافات إلى التقاضي في المحكمة. قد يكون المستأجرون الذين لا يمكنهم تحمل تكلفة التمثيل القانوني مؤهلين للمساعدة المجانية أو غير مرتفعة التكاليف. لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للمساعدة القانونية المجانية، اتصل بجمعية المساعدات القانونية (Legal Aid Society) على الرقم 577-3300 (212) أو الخدمات القانونية لمدينة نيويورك (Legal Services NYC) على الرقم 442-3600 (646) أو اتصل بـ311 للمزيد من المعلومات أو ادخل على موقع nyc.gov/311 أو موقع nyc.gov/hpd. يوفر الخط الساخن الخاص بالإجابات المتعلقة بمحكمة الإسكان ((Housing Court Answers (HCA) معلومات حول إجراءات المحكمة، والقواعد واللوائح التي يخضع لها مالك العقار/المستأجر، وتنفيذ مخالفات قواعد الإسكان، والإحالات للمساعدة القانونية المجانية والإحالات لمنظمات المجتمع التي تساعد في حل مشكلات الإسكان. وهو مفتوح من 9 صباحًا إلى 5 مساءً، من يوم الاثنين إلى الخميس ويمكن الوصول إليه على الرقم 212-962-4795.

وHCA لها أيضًا خط ساخن إذا كنت بحاجة للمساعدة في سداد الإيجار. يمكنك الاتصال إذا كان لديك قضية في محكمة الإسكان ولديك سبب وجيه في التأخر عن دفع إيجارك مثل حدوث حالة وفاة في العائلة أو مرض خطير أو فقدان وظيفة أو تقليل ساعات العمل، أو إذا أصبح دخلك الآن مرتفعًا بشكل كافٍ بحيث يمكنك دفع إيجارك المستقبلي وكان مبلغ متأخرات الإيجار "تحت السيطرة".

لا تقوم HCA بتوفير مساعدة مالية مباشرة، ولكنها تحيل المتصلين إلى الجمعيات الخيرية كما توفر معلومات عن قواعد المساعدة الخاصة بإدارات الموارد البشرية بمدينة نيويورك. يقوم الموظفون والمتطوعون في مكاتب الاستعلامات في جميع محاكم الإسكان بالإجابة عن الأسئلة الخاصة بإجراءات ونماذج المحكمة. كما إنهم يوفرون الإحالات إلى موفري الخدمات القانونية ومنظمات وموارد ووكالات منع الطرد الأخرى. يتحدث معظم الموظفين اللغتين الإنجليزية والإسبانية.

القضايا الأخرى المتعلقة بالإسكان

1. زيادات الإيجار لشقة خاضعة لتنظيم الإيجارات

يجب على مُلاك الشقق ثابتة الإيجار أو الشقق الخاضعة للسيطرة على الإيجار بتسجيل الإيجارات كل عام عبر الإنترنت في الفترة ما بين 1 أبريل و31 يوليو باستخدام نظام ARRO التابع لإدارة HCR. يجب أن يقوم المُلاك أيضًا بالتقدم بطلب الزيادات تبعًا للتحسينات التي تتم على إما الشقة الفردية أو المبنى بالكامل. يمكن للمستأجرين الاتصال بإدارة HCR بخصوص زيادات الإيجار بسبب موافقات مجلس إرشادات الإيجار (Rent Guidelines Board) السنوية، أو تحسينات الشقق الفردية (Individual Apartment Improvements ((IAI)) أو التحسينات الأساسية الكبرى ((Major Capital Improvements (MCI). يمكن أيضًا أن يسعى المستأجرون للحصول على استشارة قانونية للمساعدة في تحديد ما إذا كانت زيادات الإيجار قانونية أم لا. لمعرفة المزيد من المعلومات عن أي من هذه المشكلات، يُرجى الاتصال بإدارة HCR عن طريق الاتصال على الرقم 718-739-6400 أو الدخول على الإنترنت على الموقع nyshcr.org.

2. تجديدات عقود الإيجار لشقة خاضعة لتنظيم الإيجارات

بشكل عام، يجب عرض عقود تجديدات إيجار على المستأجرين المقيمين في الوحدات ذات الإيجار الثابت في نموذج معتمد من إدارة HCR، وذلك كل عام أو عامين تبعًا لاختيار المستأجرين، وبالمعدل الذي وضعه مجلس إرشادات الإيجار. يجب على المالك توفير إخطار كتابي بالتجديد على نموذج عقد تجديد الإيجار التابع لإدارة HCR ((HCR Renewal Lease form (RLF) عن طريق البريد أو التوصيل الشخصي في خلال مدة لا تزيد عن 150 يومًا ولا تقل عن 90 يومًا قبل انتهاء مدة عقد الإيجار الحالي. يمكن للمستأجرين تقديم

شكوى إلى إدارة HCR إذا لم يتلقوا عقد تجديد إيجار مناسب. بعد تقديم عرض التجديد، يكون لدى المستأجر 60 يومًا ليختار مدة عقد الإيجار والتوقيع عليه وإعادته إلى المالك. إذا لم يقبل المستأجر عرض عقد تجديد الإيجار في خلال فترة تبلغ 60 يومًا، يمكن للمالك رفض تجديد عقد الإيجار ويمكنه أيضًا رفع قضية في المحكمة لطرد المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الحالي. عندما يقوم المستأجر بالتوقيع على نموذج RLF وإعادته إلى المالك، يجب على المالك إعادة النسخة الكاملة الموقع عليها والمؤرخة إلى المستأجر في خلال 30 يومًا. ينبغي أن يسري التجديد في تاريخ التوقيع والإعادة إلى المستأجر أو بعده ولكن ليس في تاريخ سابق لتاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار الحالي. بشكل عام، لا يمكن أن يسري عقد الإيجار وأي زيادة في الإيجار بشكل رجعي.

3. أمان المبنى

ينبغي على المستأجرين إخطار مُلاك المباني التي يقيمون بها والشرطة بأي نشاط غير قانوني يتم في تلك المباني التي يقيمون بها. ينبغي على المُلاك تنبيه الشرطة لأي نشاط غير قانوني يتم في مبانيهم. لتأمين المباني ضد تجار المخدرات والمخربين، ينبغي أن يقوم مدير المبنى أو المشرف أو المالك بإصلاح الأقفال أو أجهزة الاتصال الداخلي المعطلة. للمزيد من المعلومات عن كيفية تحسين الأمان في الوحدات السكنية المتعددة، شاهد مقطع الفيديو الخاص بإدارة HPD عن هذا الموضوع على nyc.gov/hpd.

4. التمييز

طبقًا للقانون، لا يمكن للمُلاك رفض توفير المسكن للمستأجرين المحتملين على أساس العرق أو اللون أو الدين أو الجنسية أو النوع أو التفضيل الجنسي أو السن أو الحالة الاجتماعية أو الإعاقة أو حالة الهجرة أو العمل القانوني أو مصدر الدخل. بالإضافة لذلك، لا يمكن رفض توفير المسكن للمستأجرين لوجود أطفال لديهم. يمكن للمستأجرين الذين يعتقدون بتعرضهم للتمييز في الإسكان التقدم بشكاوى في خلال عام واحد من الحادث عن طريق الاتصال بـ311 وتوجيههم إلى لجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك (New York City Commission on Human Rights (CCHR)). يمكنك معرفة المزيد عن طريق الذهاب إلى الموقع الإلكتروني: nyc.gov/html/cchr/home.html.

تعمل إدارة HPD مع منظمات غير هادفة للربح تقوم بتوفير خدمات إسكان عادل في مختلف أرجاء المدينة. يمكن لهذه المنظمات تقديم الاستشارات لمُلاك المباني والمستأجرين حول حقوقهم ومسؤولياتهم بموجب العديد من قوانين الإسكان ومنع التمييز؛ وتفسير إجراءات محكمة الإسكان؛ ومساعدة المواطنين من كبار السن في إكمال طلبات التقديم لإعفاء المسنين من زيادة الإيجار (Senior Citizen Rent Increase Exemption)؛ ومساعدة المستأجرين من محدودي ومتوسطي الدخل في إيجاد مساكن وإجراء ورش عمل للإسكان العادل. ويمكن أن يساعد مستشارو الإسكان العادل أيضًا في حل الخلافات التي تنشب بين مالك المبنى والمستأجر.

موارد المساعدة في حالة التمييز في الإسكان

المنطقة	المنظمة	الرقم
برونكس	NYC Commission on Human Rights, 1932 Arthur Ave., Rm 203 A	(718) 579-6900
بروكلين	Brooklyn Housing & Family Services (الإنجليزية، والروسية، والإسبانية)	(718) 435-7585
مانهاتن	Chinese-American Planning Council (الإنجليزية، والإسبانية، والماندرينية، والكانتونية)	(212) 431-7800
مانهاتن	New York Urban League (الإنجليزية فقط)	(212) 926-8000
كوينز	NYC Commission on Human Rights, 153-01 Jamaica Ave., RM 203	(718) 654-2465
ستاتن آيلاند	يمكن للسكان الاتصال بأي من المكاتب المذكورة أعلاه	

يمنع القانون الفيدرالي التمييز في الإسكان بناءً على العرق أو اللون أو الأصل القومي أو الدين أو الجنس أو الحالة العائلية أو الإعاقة. إذا كنت تحاول شراء أو تأجير منزل أو شقة وتعتقد بأن حقوقك المدنية قد تم انتهاكها، يمكنك التقدم بشكوى إلى مكتب تنفيذ القانون (Law Enforcement Bureau) التابع للجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك (CHR) الواقع في4600 # ,100 Gold St.، في لوار مانهاتن. تكون خدمات اللجنة بدون أي رسوم. ستتم مراجعة شكواك الخاصة بالتمييز في الإسكان بواسطة متخصص في الإسكان العادل لتحديد ما إذا كانت تزعم حدوث أفعال تنتهك قانون الإسكان العادل. إذا تضمنت الشكوى انتهاكًا محتملاً للقانون، فسيساعدك المتخصص في ملء شكوى رسمية حول التمييز في الإسكان. لا يمكنك التقدم بشكوى لدى لجنة CHR في NYC إذا كنت تقدمت بنفس

الشكوى بالفعل إلى قسم حقوق الإنسان بولاية نيويورك (NYS Division of Human Rights) أو لجنة فرص التوظيف العادلة (Equal Employment Opportunity Commission) أو أي محكمة. يُلزم قانون حقوق الإنسان بمدينة مدينة نيويورك (NYC Human Rights Law) بأن يتم تقديم الشكوى في خلال عام واحد من آخر فعل تمييز مزعوم. لتحديد موعد، يُرجى الاتصال بـ311 (أو NEW-YORK (212)) أو 306-7450 (212). إذا لم تكن قادرًا على الانتقال إلى مكاتب اللجنة، فسيقومون بعمل ترتيبات بديلة

5. الحجز العقاري

مركز أحياء مدينة نيويورك ((Center for New York City Neighborhoods (CNYCN). يوفر مركز CNYCN إحالات إلى الخدمات القانونية وتقديم المشورة حول الإسكان وتثقيف المستهلك لسكان مدينة نيويورك المهددين بخطر الحجز العقاري. لمزيد من المعلومات، يُرجى الذهاب إلى الموقع cnycn.org أو الاتصال على الرقم 311 أو الرقم 786-0888 (646).

6. جمعيات المستأجرين

يعمل قانون الملكية العقارية القسم 230 (Real Property Law Sec. 230) على حماية المستأجرين الذين يرغبون في تنظيم جمعية للمستأجرين لأغراض حماية حقوقهم في الإصلاحات والخدمات وما إلى ذلك. قد يُشكل وينضم ويشارك المستأجرون في منظمات المستأجرين لحماية حقوقهم. يجب أن يسمح مُلاك العقارات لمنظمات المستأجرين بالاجتماع دون أي تكلفة وداخل أي غرفة مجتمعية أو اجتماعية في المبنى، حتى لو كان استخدام الغرفة يخضع عادةً لدفع رسوم. يجب عقد اجتماعات منظمات المستأجرين في أوقات معقولة وبطريقة سلمية لا تعيق الوصول إلى البنايات. ويُحظر على مُلاك العقارات مضايقة المستأجرين الذين يمارسون حقوقهم أو الانتقام منهم.

7. الحيوانات الأليفة

ما لم يُمكن اعتبار الحيوان الأليف كـ "حيوان مُدرب للمساعدة" يستخدمه الأشخاص المكفوفون أو الصم أو ذوو الإعاقات، سيتحدد إما سيتم السماح باقتناء الحيوانات الأليفة أم لا وفقًا لتقدير مالك المبنى وعادةً ما يكون الأمر منصوصًا عليه في عقد الإيجار. إذا كان أحد المستأجرين يقتني حيوانًا أليفًا في الشقة دون إذن مالك المبنى، فقد تُعتبر تلك مخالفةً خطيرة لعقد الإيجار ويمكن أن تكون سببًا أساسيًا لإنهاء الإيجار. وبالإضافة إلى ذلك، لا يمكن اقتناء العديد من الحيوانات بشكل قانوني كحيوانات أليفة في مدينة نيويورك. للحصول على مزيد من المعلومات عن اللوائح الخاصة بالحيوانات الأليفة، اتصل على الرقم 311 للوصول إلى DOHMH.

برامج التنفيذ الخاصة

1. برنامج التنفيذ البديل (AEP)

إن برنامج التنفيذ البديل (AEP) مُصمم للتعامل مع الحالات المزعجة في مساكن متعددة محددة. ثم تقوم إدارة HPD بعد ذلك بفرض رسوم وإصدار أحكام بالتصحيح ولديها السلطة لاستبدال أنظمة المباني في حال فشل المالك في التنفيذ. تختار إدارة HPD كل عام 250 مسكنًا متعددًا مختلفًا للمشاركة في برنامج AEP. يمكن لمُلاك العقارات تجنب برنامج AEP من خلال تصحيح المخالفات والتصديق عليها في وقت مناسب. للحصول على مزيد من المعلومات حول برنامج AEP، اذهب إلى موقع إدارة HPD الإلكتروني الموقع nyc.gov/hpd أو احصل على منشور بالأسئلة الشائعة الموجود في أيٍ من مكاتب تنفيذ القانون التابعة لإدارة HPD بالمنطقة (انظر المعلومات عن الموقع في نهاية هذه الوثيقة).

لمعرفة ما إذا كان المبنى الخاص بك مُدرجًا ببرنامج AEP أم لا، اذهب للصفحة الرئيسية الخاصة بإدارة HPD على الرابط www.nyc.gov/hpd وأدخل عنوانك في HPDONLINE. إذا كان المبنى مُدرجًا ببرنامج AEP، فسيكون هناك عبارة مميزة باللون الأصفر تُشير إلى أن المبنى مُدرج في البرنامج وسيتم توفير رابط للحصول على مزيد من المعلومات حول البرنامج.

2. مبادرة الحفاظ الاستباقي (PPI)

إن مبادرة الحفاظ الاستباقي (PPI) التابعة لإدارة HPD هي طريقة مكافحة لتحديد الحالات المادية دون المستوى والتعامل معها في المباني متعددة العائلات قبل وصولها إلي حالة تعرض صحة وسلامة القاطنين للخطر وتهدد جودة الحي المحيط. توفر هذه المبادرة استراتيجية منسقة بين وظائف التنفيذ والحفاظ الخاصة بإدارة HPD لتشجيع المُلاك على إعادة مبانيهم إلى حالة آمنة.

تقوم إدارة HPD، من خلال مبادرة PPI، بتحديد المباني التي تتعرض لمشكلات بشكل استباقي وتوفر، من خلال مجموعة متنوعة من البرامج، الأدوات أو الحوافز للمُلاك ليقوموا بالتعامل مع مشكلات جودة المسكن. كل عام، تقوم إدارة HPD بتقييم حوالي 500 مبنى من المباني التي تعاني من مشكلات بهدف إعادتهم للمسار الصحيح نحو الاستقرار. ستقوم إدارة HPD بمسح المباني والأحياء الواقعة فيها لتقييم الحاجات ثم ستقوم بالتواصل بفاعلية مع المُلاك لمساعدتهم على التعامل مع المباني المعرضة للخطر. ستقوم إدارة التنفيذ الاستباقي (Proactive Enforcement Division) المخصصة التابعة لإدارة HPD بإجراء فحص من السطح إلى القبو في المباني التي يظهر عليها ضرر مادي خطير. بالنسبة للمباني التي لا يشكل الضرر فيها مشكلة طارئة، سوف تقوم إدارة HPD بتكوين استراتيجيات مناسبة وفردية للمساعدة في ضمان تحسن الأوضاع. يمكن أن تتضمن الإجراءات إعطاء قروض للإصلاح منخفضة التكلفة وتوفير الاستشارات المالية والإحالات بالإضافة إلى إجراءات أكثر نشاطًا تتضمن تنفيذ قانون صيانة المساكن واللجوء إلى التقاضي.

3. إدارة الحفاظ على الأحياء (DNP)

تقوم إدارة الحفاظ على الأحياء بتقييم آلاف المباني سنويًا لتحديد ما إذا كانت المباني معرضة لخطر المزيد من التدهور وتطوير خطط فردية لعلاج المباني وتنسيق تنفيذ خطط العلاج. وتعمل إدارة DNP على إحالة المُلاك إلى برامج التثقيف والدعم وتوفير الإحالات لقروض إعادة التأهيل وإحالة المباني إلى سلطات تنفيذ القانون المستهدَفة عند الحاجة. للمزيد من المعلومات عن إدارة الحفاظ على الأحياء، يمكنك الدخول على موقع إدارة HPD الإلكتروني على nyc.gov/html/hpd أو زيارة أحد مكاتبنا المذكورة في نهاية هذه الوثيقة.

التثقيف الإسكاني

تقدم وحدة التواصل والتثقيف العامة (Public Outreach and Education Unit (POE)) التابعة لإدارة HPD صفوف دراسية شخصية مجانية مثل مقدمة إدارة العقارات (Property Management) المكونة من خمسة أجزاء الخاصة بنا، وصفوف دراسية على الإنترنت مثل ملكية المنزل لأول مرة (First Time Home Ownership) وبث صوتي ومقاطع فيديو عن مواضيع متنوعة يهتم بها المستأجرون والمُلاك، بما في ذلك:

- متطلبات التدفئة والمياه الساخنة
- العفن
- الكشف عن بق الفراش ومكافحته
- السيطرة المدمجة على الآفات
- الدهان المعتمد على الرصاص
- زيادة أمان منزلك ذي الشقق المتعددة
- كيف تعمل قرعات الإسكان الخاصة بإدارة HPD/HDC
- عمليات إزالة المخالفات

يُرجى مراجعة الموقع الإلكتروني nyc.gov/hpd للإطلاع على قائمة العروض، حيث إن المحتوى يتم تحديثه باستمرار. الصفوف الدراسية عبر الإنترنت عبارة عن جلسات تفاعلية قد تستغرق 30 دقيقة فقط.

وتعمل وحدة POE أيضًا مع المسؤولين المنتخبين ومنظمات المجتمع غير الهادفة للربح لرعاية المستأجر والمالك ومنتديات كفاءة الطاقة "الخضراء" في المجتمعات داخل المدينة. للحصول على الجدول، يُرجى الاتصال على الرقم 8830-863 (212) أو الدخول على موقع HPD الإلكتروني.

موارد للمساكن الجديدة ميسورة التكلفة وإعانة الإيجار ومنع الطرد

قرعات الإسكان

يتم عرض الشقق المدعمة للإيجار من خلال نظام قرعة مفتوحة لضمان توفر الفرصة العادلة والمتساوية لجميع المتقدمين بالطلبات المؤهلين.

يمكن للمستأجرين المحتملين معرفة المزيد عن هذه الوحدات عن طريق البحث عن الإعلانات في المنشورات في المدينة والمنشورات المحلية بالإضافة إلى موقع إدارة HPD الإلكتروني www.nyc.gov/hpd عن طريق النقر على "الباحثون عن شقة" "Apartment Seekers" ثم الرابط "قرعة الإسكان المفتوحة" "Open Housing Lotteries". كما يمكنهم أيضًا التسجيل ليصلهم تنبيهات بالبريد الإلكتروني أو الاتصال بـ311 للوصول إلى الخط الساخن للمساكن ميسورة التكلفة (Affordable Housing Hot Line) التابع لإدارة HPD. تحتوي الإعلانات وموقع إدارة HPD الإلكتروني على التعليمات عن كيفية التقديم وما إذا كان هناك تفضيلات عند الاختيار. في

معظم الحالات تكون هناك متطلبات للدخل وحجم العائلة لكل من هذه الوحدات المدعمة وهو ما يتفاوت بشكل بسيط من مبنى لآخر. من المهم ملاحظة أن هناك عادة فترة انتظار لثمانية أشهر بين آخر موعد للتقدم بطلب في مبنى معين والانتقال إليه.
تقدم خدمة (nyc.gov/housingconnect) NYC Housing Connect خيارًا بسيطًا وآمنًا للتقدم بالطلبات عبر الإنترنت. سيكون مستخدمو NYC Housing Connect قادرين على استعراض قرعات الإسكان الحالية والقادمة وإكمال طلب واحد إلكتروني والتقديم لعدة قرعات وتتبع سيرها.

الإعفاءات من زيادة الإيجار

يمكن أن يتم تثبيت الإيجار للمستأجرين المؤهلين لبرنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (SCRIE) أو برامج إعفاء ذوي الإعاقات من زيادة الإيجار (Disability Rent Increase Exemption (DRIE)) عند مستواه الحالي وإعفائهم من زيادات الإيجار المستقبلية.

ولكلا البرنامجين، يجب أن يكون إجمالي دخل الأسرة السنوي 50000 دولار أو أقل ويجب على مقدم الطلب دفع ما يزيد عن ثلث إجمالي الدخل الشهري للأسرة للإيجار واستئجار شقة تنظمها إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (Division of Housing and Community Renewal (DHCR)) (أي الشقق الخاضعة للسيطرة على الإيجار أو لتثبيت الإيجار أو لتثبيت الإيجار بالفندق).

ليكون الفرد مؤهلًا للاستفادة من برنامج SCRIE، يجب أن يكون عمر مقدم الطلب 62 عامًا على الأقل. ليصبح مقدم الطلب مؤهلًا لبرنامج DRIE، يجب ألا يقل عمره عن 18 عامًا ويتلقى دخل الضمان التكميلي (Supplemental Security Income (SSI)) الفيدرالي أو تأمين الضمان الاجتماعي الفيدرالي للإعاقة (Social Security Disability Insurance (SSDI)) أو معاش أو تعويض الإعاقة الخاص بإدارة شؤون المحاربين القدامى (Department of Veterans Affairs) بالولايات المتحدة أو المساعدات الطبية المتعلقة بالإعاقة (Medicaid) إذا كان مقدم الطلب قد تلقى سواء SSI أو SSDI في الماضي؛ ويكون عقد الإيجار أو أمر الإيجار باسمه أو قد تم منحه حقوق تتابع للشقة. إن المستأجرين التابعين لبرنامج ميتشيل-لاما (Mitchell-Lama) مؤهلون أيضًا للاشتراك ببرنامجي SCRIE وDRIE.

للحصول على مزيد من المعلومات، قم تنزيل "دليلك لبرنامجي SCRIE وDRIE" ("Your Guide to the SCRIE and DRIE Programs") من الرابط nyc.gov/finance. يمكنك أيضًا التقدم بطلب عبر الإنترنت من خلال AccessNYC. يجب عليك إرسال جميع الوثائق المطلوبة عن طريق البريد بعد التقدم بطلب عبر الإنترنت. أو يمكنك الذهاب لمكتب إدارة المالية في العنوان 66 John Street, NY, NY 10038.

المساعدة لمنع الطرد

توجد خدمات قانونية مجانية لبعض الأشخاص ذوي الدخل المنخفض الذين قد استلموا وثائق من محكمة الإسكان ويحتاجوا إلى المساعدة لمنع طردهم. للحصول على المزيد من المعلومات اتصل على الرقم 212-577-3300 أو 311.

يمكن للعائلات والأفراد الذين لديهم متأخرات إيجار والذين قد يكونوا عرضة لخطر الطرد التقدم بطلب الحصول على منحة إعانة الإيجار النقدية مرة واحدة الخاصة بإدارة HRA بمدينة نيويورك. اتصل بخط المعلومات الخاص بإدارة HRA على الرقم 557-1399 (718) للحصول على مزيد من المعلومات. إذا كنت تتلقى إعانة نقدية/إعانة حكومية، فقد تكون مؤهلًا للحصول على مساعدة في دفع الإيجار المتأخر عليك. ينبغي عليك الذهاب إلى مركز التوظيف التابع لإدارة HRA والتحدث إلى شخص ما في وحدة الحد من التشرد (Homelessness Diversion Unit) لمناقشة الوضع الخاص بك.

يمكن للمسنين الذين تلقوا إشعارًا بالطرد (Notice of Eviction) أو إشعارًا كتابيًا من مالك العقار الخاص بهم الحصول على المساعدة والإحالات القانونية لمنع الطرد. وتوفر أيضًا الجهات المختصة بالمدينة المساعدة بشأن الطرد للأشخاص الذين يتعدى عمرهم 60 عامًا والذين يعانون من إعاقات عقلية أو جسدية. للحصول على المساعدة، اتصل على الرقم 311.

معلومات اتصال مفيدة للمشكلات الأخرى المتعلقة بالإسكان

الرقم 311 هو رقم هاتف مدينة نيويورك للحصول على معلومات وخدمات خاصة بالحكومة. يتم الرد على جميع المكالمات الواردة على الرقم 311 الخاص بمركز التواصل مع العملاء من قِبَل موظف الهاتف، على مدار اليوم، طوال الأسبوع، ويتم توفير المعلومات بأكثر من 170 لغة. اتصل على الرقم 311 من داخل المدينة أو الرقم NEW YORK (212)عندما تكون خارج المناطق الإدارية الخمسة أو قم بالزيارة عبر الإنترنت على الرابط nyc.gov/311. خدمة معاقي السمع متاحة على الرقم 4115-504 (212) أو استخدم تطبيق NYC 311 على الأجهزة المتنقلة.

يرحب مجلس مدينة نيويورك بتلقي أي أسئلة أو تعليقات أو ملاحظات. اتصل على الرقم 311 أو اذهب إلى الرابط council.nyc.gov للعثور على أعضاء مجلس مدينة نيويورك والمناطق التي يغطونها. يمكنك البحث باستخدام العنوان للعثور على العضو الخاص بك ومعلومات الاتصال الخاصة به.

وحدة المساعدة في التسجيل التابعة لإدارة HPD
register@hpd.nyc.gov (212) 863-7000

النائب العام بولاية نيويورك
معلومات عن حقوق وواجبات مُلاك المباني والمستأجرين وسماسرة العقارات
خط المعلومات والشكاوى: 1-800-771-7755.

إدارة تجديدات المساكن والمجتمع (HCR) بولاية نيويورك
معلومات عن الإيجار والخدمات الخاصة بالشقق الخاضعة للسيطرة على الإيجار والخاضعة لتثبيت الإيجار على الأرقام:
1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427) أو 739-6400 (718) أو 311.

شركة تأمينات الرهن العقاري السكني (Residential Mortgage Insurance Corporation) بمدينة نيويورك
(212) 227-5500.

إدارة المباني بمدينة نيويورك 311.

مكتب العمدة للأشخاص ذوي الإعاقات بمدينة نيويورك يعمل مكتب العمدة للأشخاص ذوي الإعاقات للتأكد من أن برامج وسياسات المدينة تتناول احتياجات الأشخاص ذوي الإعاقات ويقدم منشورات إعلامية ودلائل توضح بالتفاصيل البرامج والخدمات والأنشطة وغيرها من الموارد التي تكون في متناول الأشخاص ذوي الإعاقات. يمكن العثور على MOPD في العنوان
100 Gold Street 2nd Floor, New York, NY 10038 أو بالاتصال على الرقم 311، 212-NEW-YORK
(من خارج المدينة) أو الرقم 711 (تحويل المكالمات للصم/الذين يعانون من صعوبات في السمع).

مكاتب المناطق الإدارية التابعة لإدارة HPD

برونكس

مكتب الحفاظ على الأحياء - (718) 579-2930
مكتب تنفيذ القانون - (718) 579-6790
1932 Arthur Avenue, 3rd Floor
Bronx, NY 10457
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً

بروكلين

بروكلين ويست وستاتن آيلاند/مكتب الحفاظ على الأحياء
(718) 802-4503
مكتب تنفيذ القانون - (718) 802-3662
210 Joralemon Street,
Brooklyn, NY 11201
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً
بروكلين إيست وكوينز/مكتب الحفاظ على الأحياء (718) 348-2550
مكتب تنفيذ القانون - (718) 827-1942
701 Euclid Avenue, 1st Floor
Brooklyn, NY 11208
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً

مانهاتن

مكتب الحفاظ على الأحياء - (212) 281-2475
أيام الخميس فقط من 9 صباحًا حتى 4 مساءً
مكتب تنفيذ القانون - (212) 234-2541
94 Old Broadway, 7th Floor
New York, NY 10027
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً

كوينز

مكتب تنفيذ القانون - (718) 286-0800
120-55 Queens Blvd./Queens Borough Hall, Kew Gardens, NY 11424
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً

ستاتن آيلاند

خدمات تنفيذ القانون - (718) 816-2340
Staten Island Borough Hall
Staten Island, NY 10301
الاثنين-الجمعة، من 9 صباحًا حتى 4 مساءً

مكاتب المناطق الإدارية التابعة لإدارة HCR

يمكن للمستأجرين الخاضعين للسيطرة على الإيجار الحصول على مزيد من المعلومات وتقديم الشكاوى عن طريق الذهاب إلى أحد مكاتب المناطق الإدارية التابعة لإدارة HCR. توجد هذه المكاتب في

برونكس: 2400 Halsey Street (near Zerega Ave.)

مانهاتن: 25 Beaver Street (near Broad St.) و
163 W. 125th Street 5th Floor (near Seventh Avenue);

بروكلين: 55 Hanson Place, 5th Floor (near Atlantic Terminal)

كوينز: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street (near Jamaica Avenue)

Department of
Housing Preservation
& Development

The ABC's Of Housing
www.nyc.gov/hpd