

إخطار HPD لشهر يناير 2018 المتعلق بمسائل قانون الإسكان

تحتوي هذه الوثيقة على معلومات تتعلق بالقوانين والقواعد والبرامج الأخيرة التي قد تؤثر على العقارات السكنية. تُرجى مطالعتها بعناية. ويمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات العامة والقوانين والقواعد الخاصة والمعلومات المتعلقة بإزالة المخالفات ووثائق عينة من الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) على الرابط www.nyc.gov/hpd أو عن طريق الاتصال بمكاتب المناطق الإدارية التابعة لقسم فرض الامتثال للقوانين (Division of Code Enforcement Borough Offices). يمكن طلب بعض الوثائق من خلال 311.

ما هو الجديد؟

معالجة العفن

يجوز للمالك أو الوكيل الإداري أو الموظف بدوام كامل للمالك أو للوكيل الإداري إجراء تقييم للعفن، أو معالجته، أو تخفيفه من على ممتلكات المالك. علاج العفن يشمل معالجة مصدره. ويُصحح المالك والوكلاء والموظفين بشدة باتباع إرشادات إدارة الصحة والسلامة العقلية بمدينة نيويورك (<http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/mold.page>) لضمان المعالجة السليمة والتقليل من مخاوف الصحة على العمال والمستأجرين.

إذا كان المالك أو الوكيل يستأجر جهة خارجية لإجراء تقييم للعفن أو معالجته أو تخفيفه، فبموجب [المادة 32 من قانون العمل \(Labor Law Article 32\)](http://www1.nyc.gov/site/doh/health/health-topics/mold.page) (قانون العمل) <https://www.labor.ny.gov/workerprotection/safetyhealth/mold/frequently-asked-questions-licences.shtm> يجب على هذا المقاول المستقل أن يكون مُرخصًا ومتبعًا للمتطلبات المنصوص عليها في هذا القسم.

تتطلب متطلبات شهادة HPD لانتهاكات العفن الامتثال الموثق لمتطلبات قانون العمل هذه اعتبارًا من 1 مارس 2018. إخطارات الانتهاكات المتعلقة بالعفن سيكون لها وثيقة اعتماد جديدة. وستتطلب الوثيقة من المالك الإشارة إلى من قام باستكمال الأعمال المتعلقة بالعفن. إذا لم يكتمل العمل من قبل المالك أو الوكيل الإداري أو الموظف بدوام كامل لدى المالك/الوكيل، فسيُطلب من المالك تقديم ما يلي:

- ترخيص المقاول لتقييم العفن (الشركة) و
- ترخيص معالجة العفن (الشركة) أو ترخيص الإشراف على عامل تخفيف العفن

ستتوفر وثائق الاعتماد الجديدة على الإنترنت في مارس 2018. ولن تكون انتهاكات العفن مؤهلة للحصول على شهادة الاعتماد الإلكتروني في ذلك الوقت.

اللافتات المتعلقة بأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون وأجهزة الكشف عن الدخان

تم تغيير اللافتات المطلوب نشرها فيما يتعلق بأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون وأجهزة الكشف عن الدخان اعتبارًا من نوفمبر 2017. يُرجى الاطلاع على [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD، والبحث عن Signage](#)، للحصول على عينة من اللافتات الجديدة. هناك عينات للافتات فردية، بالإضافة إلى لافتات مجمعة تتضمن أيضًا متطلبات لنشر الإخطارات المتعلقة بكيفية ينبغي للمستأجرين المضي قدمًا عندما يكون هناك اشتباه في تسرب الغاز.

نشر عنوان العقار

يتطلب القانون المحلي Local Law برقم 26 لعام 2017، الذي سيصبح ساريًا اعتبارًا من 18 مارس 2018، أنه عندما يكون للمبنى واجهة على أكثر من شارع واحد، فينبغي على كل جانب من هذا المبنى يحتوي على مدخل يُستخدم في المقام الأول للدخول والخروج اليومي للمشاة عرض إما:

- رقم الشارع المُخصص للشارع الذي يُواجهه هذا المدخل، أو
 - كل من اسم الشارع ورقم الشارع المُخصص لأي شارع آخر، بحيث يُستخدم مدخل مثل هذا المبنى في المقام الأول للدخول والخروج اليومي للمشاة.
- كما يزيد القانون المحلي Local Law من عقوبة عدم الامتثال لأي من متطلبات القسم 3-505 من القانون الإداري لمدينة نيويورك المتعلق بعرض عنوان العقار.

مضايقة المستأجر

من غير القانوني لملاك المباني إجبار المستأجرين على مغادرة شققهم أو التخلي عن حقوقهم (قانون حماية المساكن، القسم 27-2004 (Housing Maintenance Code Section 27-2004)). المضايقات هي أي فعل أو امتناع من قبل المالك أو من ينوب عنه (1) يتسبب في أو يقصد به التسبب في إخلاء، أي شخص يحق له بشكل قانوني شغل وحدة سكنية، من هذه الوحدة السكنية أو الاستسلام أو التنازل عن حقوقه فيما يتعلق بهذه الإقامة، و (2) يدرج ضمن فئة من الأفعال أو الامتناعات المُحددة في القانون. يُمكن للمستأجرين الشروع في الإجراءات في محكمة الإسكان تتضمن ادعاءً بالمضايقة. وتفترض المحكمة أن بعض الأفعال أو الامتناعات في مسكن متعدد الغرض هو لإجبار هذا الشخص على إخلاء هذه الوحدة السكنية أو الاستسلام أو التخلي عن حقوقه فيما يتعلق بهذه الإقامة، ما لم يكن بوسع مالك العقار تقديم أدلة مُرضية بخلاف ذلك. وهناك عقوبات مدنية يمكن فرضها على العقار إذا قررت محكمة الإسكان وجود مضايقات. كما يجوز للمحكمة منح تعويضات عن الأضرار و/أو أتعاب وتكاليف معقولة للمحامين و/أو فرض تعويضات تأديبية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يخضع الملاك الذين يضايقون المستأجرين لمراجعات إضافية من قبل إدارة المباني (Department of Buildings) عندما تكون هناك تراخيص مطلوبة لتصاريح البناء، وقد يُطلب من هؤلاء الملاك الحصول على شهادة بعدم المضايقة من إدارة HPD إذا كان سيكون هناك تغيير في الاستخدام أو الإشغال بالعقار. كما تلزم إدارة HPD بتوفير معلومات على موقعها الإلكتروني عن إجراءات محكمة الإسكان في حالة وجود مضايقات.

تذكير

تسجيل العقار

أصدرت إدارة HPD أوامر للعقارات التي فشلت في تقديم تسجيل للعقار في الوقت المناسب (بحلول 1 سبتمبر 2017). فإذا كنت قد تلقيت أمراً، فيرجى أن تتذكر أنه يجب عليك التسجيل حتى يتم إسقاط الأمر. إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان عقارك صحيحًا ومسجلًا حاليًا، فيمكنك التحقق باستخدام HPDONLINE (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/index.page>) من صفحتنا الرئيسية. لمعرفة المزيد عن متطلبات تسجيل العقار أو لاستخدام نظام تسجيل العقار عبر الإنترنت (Property Registration Online System, PROS)، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني لإدارة HPD (<http://www1.nyc.gov/site/hpd/owners/compliance-register-your-property.page>) أو الاتصال بإدارة HPD على الرابط الإلكتروني register@hpd.nyc.gov.