

14 أغسطس 2020

السادة/ مُلاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) بشكل دوري تحديثات للتشريعات الجديدة والمعلومات المتعلقة بالمواد والموارد المتاحة لأصحاب المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن لمدينة نيويورك (City Housing Maintenance Code) وقانون السكن المتعدد لولاية نيويورك (New York State Multiple Dwelling Law) وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة. يُرجى زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

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

ندوات على الويب بعنوان "Get Ahead of Lead" (تفوق على الرصاص)

أطلقت إدارة HPD حملة "تفوق على الرصاص"، وهي مبادرة جديدة للتوعية والتنظيف بشأن معالجة مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص. تشتمل هذه الحملة على سلسلة ندوات عبر الإنترنت تتألف من عروض فيديو مباشرة ومسجلة مسبقًا حول كيفية التزامك، باعتبارك مالكًا للعقار أو وكيلًا لمالك العقار، بقوانين وقواعد الطلاء المحتوي على الرصاص. وستساعدك ندوات الويب أيضًا في البقاء على اطلاع على أحدث المتطلبات والقواعد الجديدة المتعلقة بالرصاص.

يُرجى تصفح علامة التبويب "EDUCATION" (التثقيف) على [صفحة الويب المخصصة للطلاء المحتوي على الرصاص لدى إدارة HPD](#) من أجل الاطلاع على تسجيلات الندوات السابقة والتي تشمل:

- التعرف على الطلاء المحتوي على الرصاص: 12 معلومة أساسية لكل مالك عقار
- حفظ السجلات: دليل التوثيق السليم للامتثال الخاص بالطلاء المحتوي على الرصاص
- مسؤوليات المالك عند تناوب السكان على الشقة
- ممارسات العمل الآمن في المباني ذات الطلاء المحتوي على الرصاص
- دليل مالكي العقارات حول متطلبات إعفاءات الطلاء المحتوي على الرصاص وسير عملية تقديم الطلبات

تستضيف إدارة HPD ندوتها التالية عبر الإنترنت يوم الخميس، الموافق 20 أغسطس في تمام الساعة 11 صباحًا بتوقيت شرق الولايات المتحدة. وستقدم هذه الندوة استعراضًا عامًا لمخالفات الرصاص وكيفية تسويتها. يُرجى [التسجيل](#) عبر الإنترنت للمشاركة في ندوات الويب.

تحديث بشأن الخدمة (إدارة المباني): وثيقة حقوق الإنشاءات الآمنة

اعتبارًا من 8 مارس 2020، فإن [القانون المحلي رقم 106 لسنة 2019](#)، والذي عُذلت بموجبه أحكام قانون البناء وقانون صيانة المساكن فيما يخص خطط حماية المستأجرين ووثيقة حقوق الإنشاءات الآمنة، يلزم مالكي المساكن المتعددة بنشر وتوزيع ميثاق حقوق الإنشاءات الآمنة بالنسبة لأنواع التالية من الإنشاءات: (1) طلب الحصول على تصريح عمل لا يشكل تعديلات طفيفة أو إصلاحات عادية؛ و(2) طلب الحصول على تصريح لإجراء أعمال طارئة؛ و(3) المباني الجديدة، فور تقديم طلب للحصول على شهادة مؤقتة بالإشغال.

ويجب أن تشمل **وثيقة حقوق الإنشاءات الآمنة** على:

- وصف لنوع العمل المقرر إجراؤه ومواقفه في المسكن المتعدد الذي سيجري العمل به؛
- وساعات الإنشاءات/البناء؛
- والجدول الزمني المتوقع لإنجاز العمل؛
- ووصف للمرافق أو الخدمات الأساسية المتوقع عدم توافرها أو تعطيلها أثناء العمل والطريقة التي سوف يقلل بها المالك فترة عدم التوافر أو التعطيل هذه؛
- ومعلومات الاتصال، بما في ذلك رقم الهاتف الخاص بأحد وكلاء المالك أو موظفيه الذي يمكن الوصول إليه في المسائل غير الطارئة المتعلقة بالعمل الذي يتم تنفيذه؛
- ومعلومات الاتصال، بما في ذلك رقم الهاتف الخاص بأحد وكلاء المالك أو موظفيه الذي يمكن الوصول إليه في المسائل الطارئة المتعلقة بالعمل الذي يتم تنفيذه على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع خلال فترة تنفيذ الإنشاءات؛
- معلومات الاتصال الخاصة بوكالات المدينة والولاية المعنية والتي يمكن للمستأجرين أن يرفعوا إليها الشكاوى أو يطرحوا أسئلتهم حول العمل الذي يتم تنفيذه.

يلزم مالكو العقارات بتوزيع إخطار بوثيقة حقوق الإنشاءات الآمنة على كل وحدة سكنية مشغولة بالسكان ونشرها في ردهة المبنى، فضلاً عن وضعها في كل طابق في نطاق لا يتجاوز 10 أقدام من كل مصعد، أو وضعها في نطاق لا يتجاوز 10 أقدام من درج السلالم الرئيسية في المباني التي ليس بها مصاعد. ويجب أن يُنشر الإخطار باللغتين

الإنجليزية والإسبانية وأي لغات أخرى قد تنص عليها القاعدة. ويجب أن يبقى الإخطار منشوراً لحين إنجاز العمل الموصوف المصرح به.

من الممكن أن يؤدي فشل المالك في الالتزام بهذه المتطلبات إلى إصدار مخالفة من الفئة "ج" ضده.

تحديث بشأن الخدمة (إدارة المباني): إخطار شاغلي الوحدات بخطة حماية المستأجرين

اعتباراً من 8 مارس 2020، فإن **القانون المحلي رقم 106 لسنة 2019**، والذي عُُدلت بموجبه أحكام قانون البناء وقانون صيانة المساكن فيما يخص خطط حماية المستأجرين ووثيقة حقوق الإنشاءات الآمنة، يلزم الملاك بنشر وتوزيع إخطار بشأن خطة حماية المستأجرين (TPP) عند إصدار إدارة المباني (DOB) تصريح بالعمل. ويجب على الملاك نشر وتوزيع نموذج الإخطار الذي وضعته واعتمده إدارة DOB. ويُتاح النموذج على **موقع الويب الخاص بإدارة DOB**. ويجب توزيع الإخطار على كل وحدة سكنية مشغولة ونشره في الردهة، و: (1) في كل طابق على بعد لا يزيد عن عشرة أقدام من المصعد، أو (2) في حالة عدم وجود مصعد بالمبنى، يتم نشره على بعد عشرة أقدام من درج السلم الرئيسي أو عند الدرج الرئيسي في كل طابق.

قد يؤدي التقاعس عن نشر الإخطار المعتمد من إدارة DOB، والذي يحتوي على معلومات الاتصال المطلوبة، إلى إصدار مخالفة من الفئة "ج". رجاء التذكر أن من الواجب على المالكين إخطار إدارة DOB خطياً قبل 72 ساعة على الأقل من بدء العمل الذي يتطلب إصدار تصريح TPP. يجب عليك استخدام **نموذج الإخطار عبر الإنترنت** المتاح على موقع الويب الخاص بإدارة DOB.

موارد لمالكي العقارات بشأن فيروس كورونا المستجد (COVID-19)

لقد قمنا بتحديث **صفحة الويب المخصصة لفيروس كورونا المستجد (COVID-19) لدى إدارة HPD** بمعلومات موجهة لمالكي العقارات إلى جانب ممارسات الصرف الصحي للمباني. ولقد رأينا وسمعنا الكثير من المخاوف لدى الملاك، ليس فقط حول طريقة صيانة عقاراتهم، ولكن أيضاً حول التعامل مع أي عدد من المستأجرين الذين قد يعانون من تأثيرات فيروس كورونا المستجد (COVID-19). ويتمثل الهدف العام في تزويد مالكي العقارات السكنية - وخاصة مالكي العقارات المعرضة للخطر على وجه التحديد - بالمعلومات التي يحتاجوا إليها للحفاظ على إبقاء سكان نيويورك في مساكنهم خلال هذه الجائحة والتداعيات الاقتصادية الناجمة عنها. وتشتمل التحديثات على:

- إرشادات بشأن مسؤوليات مالكي العقارات خلال الجائحة
- تحصيل الإيجار خلال فترة وقف الإخلاء
- موارد حول المساعدات المالية لمالكي العقارات
- معلومات حول إمهالات الرهن العقاري وإيقافه
- التخطيط العقاري
- نصائح للحفاظ على السلامة في المنزل

وقد قامت إدارة الصحة والسلامة العقلية في مدينة نيويورك بتحديث [الأسئلة الشائعة حول فيروس كورونا المستجد \(COVID-19\) للمباني السكنية](#). يُرجى الاطلاع عليها وتطبيقها من أجل الحفاظ على سلامة موظفيك والمستأجرين لديك أثناء أزمة فيروس كورونا المستجد (COVID-19) المستمرة. للحصول على معلومات مفصلة حول برنامج إعادة فتح مدينة نيويورك، يُرجى الاطلاع على [برنامج إعادة فتح مدينة نيويورك: الأسئلة الشائعة](#)، أو [زيارة الموقع nyc.gov/health/coronavirus](#) والبحث بكلمة "Reopening NYC" (إعادة فتح مدينة نيويورك).

تحديثات لمالكي العقارات

الحرارة الشديدة

- مع مرور أشهر الصيف، ترغب إدارة HPD أن تتأكد من سلامتك الشخصية وسلامة المباني المملوكة لك والمستأجرين لديك خلال فترات الحرارة الشديدة. يُرجى مراعاة النقاط الواردة أدناه عند توقع الحرارة الشديدة:
- سجل اشتراكك في خدمة الإشعارات "Notify NYC" المتاحة على الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/notifynyc للاطلاع على مستجدات الأحداث.
 - اطلع على [دليل التخطيط في حالات الطوارئ وعمليات الإخلاء لمالكي/مديري المباني السكنية](#)، والذي يغطي معلومات التواصل في حالات الطوارئ بالنسبة للمستأجرين، مع تقديم تفاصيل للمستأجرين ذوي الإعاقات أو من لديهم احتياجات وظيفية أو احتياجات خاصة بالوصول.
 - تفقّد المستأجرين لديك، وخاصة هؤلاء المستأجرين الأكثر عرضة للخطر بسبب الإجهاد الحراري. والأشخاص المعرضون للخطر هم:
 - البالغين 65 عاماً أو أكبر عمراً
 - من يعانون من حالات طبية مزمنة أو حالات متعلقة بالصحة العقلية
 - من يتعاطون أدوية محددة أو يتعاطون المخدرات/يشربون بكثرة
 - المعزولين اجتماعياً أو من لديهم قدرة محدودة على الحركة أو غير قادرين على مغادرة المنزل
 - رصد درجات الحرارة الشديدة في الشقق
 - التواصل مع المستأجرين لديك وإطلاعهم على التقدم المحرز في إصلاحات نظام التبريد.
 - إبلاغ المستأجرين بكيفية العثور على مراكز التبريد القريبة. تذكرهم بأن من المرجح أن تطالبهم مراكز التبريد بارتداء الأقفعة والحفاظ على تباعدهم عن الآخرين.
 - لمعرفة المزيد حول أقرب مركز تبريد، يمكن للمستأجرين الاتصال على الرقم 311 أو زيارة الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/beattheheat لمراكز التبريد بمدينة نيويورك على الرابط
 - قم بإبلاغ المستأجرين وموظفي المبنى لديك بالاتصال على الرقم 911 من أجل الحالات الطبية الطارئة المرتبطة بالحرارة (مثل: علامات الإجهاد الحراري). لمزيد من المعلومات حول الإجهاد الحراري، يُرجى زيارة:

<https://www1.nyc.gov/site/doh/>

[health/emergency-preparedness/emergencies-extreme-weather-heat.page](https://www1.nyc.gov/site/doh/health/emergency-preparedness/emergencies-extreme-weather-heat.page)

- قد تتسبب حالات الحرارة الشديدة في انقطاع التيار الكهربائي. للاستعداد، ضع هذه النصائح في اعتبارك:
- وضع سياسة المصعد الخاص بعقارك للمستأجرين، خاصة الذي يعتمدون على استخدام المصاعد.
 - قم بإنشاء وسائل اتصال بديلة مع موظفي ومديري المبنى الخاص بك في حالة تعطل الاتصالات الهاتفية العادية.
 - يُلزم ملاك المباني السكنية -بموجب القانون- بنشر إخطار مؤقت في الأماكن المشتركة بالمبنى السكني قبل حالات الطوارئ الجوية، وبعد العلم بانقطاع أي من خدمات المرافق لمدة تزيد عن 24 ساعة. يُرجى الاطلاع على [عيونة](#) الإخطارات هذه.

لمزيد من المعلومات حول مسؤوليات استجابة ملاك المباني للكوارث، يُرجى زيارة صفحة الويب هذه لدى إدارة HPD: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>. لمزيد من المعلومات حول حالات الطوارئ المرتبطة بالحرارة الشديدة، يُرجى زيارة: <https://www1.nyc.gov/site/em/ready/extreme-heat.page>

العواصف الساحلية

يبدأ موسم العواصف الساحلية بمدينة نيويورك في 1 أغسطس وترغب إدارة HPD التأكيد من أن مالكي المساكن على استعداد لمثل هذا الحدث. تنتبأ الإدارة الوطنية للمحيطات والغلاف الجوي (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) للعواصف الساحلية هذا العام بالنسبة للمحيط الأطلنطي بأن تشكل موسم عواصف ساحلية أعلى من المواسم العادية.

للبقاء مطلقاً على العواصف الساحلية وغيرها من الحالات الطارئة، سجل اشتراكك في تنبيهات الطوارئ لدى المدينة على الرابط www.NYC.gov/NotifyNYC وسجل اشتراكك سنويًا لدى إدارة HPD من أجل التواصل معك أثناء حالات الطوارئ بالمبنى. يُرجى تقديم رقم هاتف سري دقيق متاح على مدار 24 ساعة عند التسجيل. سجل اشتراكك سنويًا لدى إدارة HPD من خلال زيارة:

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/register-your-property.page>

تُقسّم مدينة نيويورك إلى 6 مناطق إخلاء للعواصف الساحلية. ويمكن لعمدة المدينة أن يصدر أوامر إخلاء لجميع تلك المناطق قبل أن تصل العاصفة الساحلية إلى مدينة نيويورك. لمعرفة ما إذا كان عقارك يقع في منطقة إخلاء أو للحصول على لافتات لمناطق الفيضان، يُرجى زيارة: <http://www1.nyc.gov/assets/em/html/known-your-zone/knownyourzone.html>

نصائح حول استعدادك واستعداد مستأجري عقارك للعواصف الساحلية:

- وزع دليل الاستعداد للطوارئ بالمباني متعددة الشقق في مدينة نيويورك على جميع السكان عند توقيع عقد الإيجار، ومرة كل 3 أعوام. لمزيد من المعلومات حول الدليل، يُرجى زيارة: <https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
- وضع سياسة المصعد الخاص بعقارك للمستأجرين، خاصة الذين يعتمدون على استخدام المصاعد. حاول أن تحافظ على عمل المصاعد قدر الإمكان، وألا تُخرجها من الخدمة إلا قبيل وصول عاصفة أو إجراء عملية إخلاء.
- تواصل بوضوح قدر الإمكان مع مستأجري عقارك قبل وصول العاصفة الساحلية وفي أثنائها وبعدها. باعتبارك أحد ملاك المباني، يُرجى أن تقيم قدرتك على توصيل المعلومات الهامة إلى جميع المستأجرين من خلال استخدام أنظمة المبنى (مثل: أجهزة الاتصال الداخلي وأنظمة إنذارات الحرائق)، أو عبر البريد الإلكتروني، أو عبر إرسال الرسائل النصية.
- فكر في إنشاء طرق اتصال بديلة في حالة انقطاع التيار الكهربائي أو أي تعطل للاتصالات الهاتفية العادية بين العاملين بالمبنى ومديري المبنى وملاك المبنى.
- طور خطة إخلاء للعقار، وكذلك خطة لصمود العقار وتحمله. تواصل مع المستأجرين والعاملين بالمبنى حول هذه الخطط.
- قم بتقييم العقار فورًا بعد العاصفة.

● حاول أن ترد بسرعة على وكالات المدينة التي قد تحاول الوصول إليك كأحد ملاك العقارات بعد زوال العاصفة.

● للمزيد من المعلومات، اطلع على هذه المستندات:

- [دليل مديري/ملاك المباني السكنية من أجل التخطيط للطوارئ وعمليات الإخلاء](#)
- الاستعداد لحالات الطوارئ
- قبل وبعد العاصفة: ما تحتاج إلى معرفته
- [كتيب الاستعداد للأعاصير في نيويورك](#)
- [قائمة عناصر التخطيط للإخلاء/استعداد الأفراد لحالات الطوارئ](#)

كما هو مذكور أعلاه، يُلزم القانون ملاك المباني بنشر إخطار مؤقت بمعلومات الطوارئ في الأماكن المشتركة بالمبنى قبل حالات الطوارئ الجوية، وبعد الكوارث الطبيعية، وبعد العلم بانقطاع أي من خدمات المرافق لمدة تزيد عن 24 ساعة. اطلع على [هذه العينة](#) من الإخطارات.

لمزيد من المعلومات حول مسؤوليات استجابة ملك العقارات إزاء الكوارث، يُرجى زيارة صفحة الويب هذه لدى إدارة HPD:

<https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>

تعداد 2020: معلومات لمالكي العقارات حول مرحلة طرق الأبواب

نحن نتواصل بشأن معلومات مهمة حول تعداد 2020. ونود -على وجه التحديد- أن نحيطك علمًا بأن مسؤولي التعداد (أو "الطارقين على الأبواب") سيبدأون في زيارة الأسر في أوائل أغسطس من هذا العام. ونحن نطلب تعاونك معنا للتأكد من سلامة وصول مسؤولي التعداد إلى عقاراتك من أجل تسهيل إكمال عملية التعداد.

وقد بدأ تعداد 2020 في ربيع هذا العام. ومن ذلك الحين، تمكنت العائلات في جميع أنحاء البلاد من الاستجابة الذاتية للتعداد. ومع ذلك، لم تتم جميع العائلات بإكمال التعداد بمفردها. واستجابة لذلك، يُجري مكتب الإحصاء الأمريكي مرحلة متابعة عدم الاستجابة (NRFU)، والتي يطرق فيها مسؤولو التعداد على الأبواب ويجمعون معلومات التعداد من العائلات بالمنزل. وخلال العام الحالي، وفي مدينة نيويورك، تبدأ مرحلة NRFU بسعة محدودة في وقت مبكر بدءًا من 3 أغسطس 2020، وستبدأ العملية بسعتها الكاملة في 11 أغسطس 2020. وستستمر هذه العملية خلال الأسابيع العديدة القادمة.

ولتعزيز وعيك بالأمر، إليك بعض الحقائق الأساسية حول مرحلة NRFU:

- سيقوم مسؤولو التعداد، متى أمكن ذلك وعند اللزوم، بالتواصل مع مديري العقارات قبل إجراء المقابلات أو أثناءها.
- وسيحمل مسؤولو التعداد شارات هوية، تتضمن صورة شخصية وعلامة مائية لإدارة التجارة الأمريكية وتاريخ انتهاء الصلاحية.
- إذا كانت لديك أو لدى أحد المستأجرين أي استفسارات حول هويتهم، فإنه يمكنك الاتصال على الرقم -882-212-7100 للتحدث مع أحد ممثلي مكتب التعداد والتأكد من وضعهم الوظيفي.
- ويخضع جميع مسؤولي التعداد لتدريب حول التبادل الاجتماعي ويُطلب منهم دائمًا ارتداء قناع للوجه (كامامة)، والامتناع عن دخول المنازل مطلقًا، والبقاء على بعد 6 أقدام عند إجراء المقابلات.
- إذا لم يكن أحد السكان في منزله أثناء زيارة مسؤول التعداد له، فسيتركون له إخطارًا على الباب يتضمن معلومات حول كيفية الاستجابة للتعداد.
- بعد إكمال الوحدة السكنية للتعداد، قد تُجرى زيارات إضافية لضمان جودة البيانات التي يتم جمعها.

وكلما زاد عدد سكان نيويورك الذين يقومون بإكمال التعداد، كلما ازدادت الأموال المخصصة للتعليم والإسكان وحتى الرعاية الصحية باعتبارها جزءًا من التعافي من فيروس كورونا المستجد (COVID-19). ولهذه الأسباب، من المهم أن تدعم جهودنا الجماعية لتحقيق تعداد كامل ودقيق لسكان نيويورك. ونحن نطلب منك تسهيل وصول مسؤولي التعداد بشكل آمن وفعال أثناء مباشرتهم لعملهم المهم في جميع أنحاء مدينتنا.

وعلاوة على ذلك، إذا كنت مهتمًا باستضافة فعالية لإكمال التعداد في عقارك، يُرجى التواصل مع Mauricio Pazmino بالبريد الإلكتروني mpazmino@census.nyc.gov. ويمكن لزملائنا في مكتب التعداد التابع لمكتب عمدة مدينة نيويورك أن يتعاون معك من أجل تنظيم فعالية لإكمال التعداد، بحيث يمكن للمقيمين إكمال التعداد بأمان خلال الوقت المحدد في عقارك.

ونذكرك مرة أخرى، يمكن إكمال التعداد على my2020census.gov. لا توجد أسئلة حول الهجرة أو الجنسية، وستتمتع إجاباتك بالسرية ولن تتم مشاركتها مع أي شخص.