

## نشرة مقدمة إلى مُلاك العقارات - فبراير 2021

السادة ملاك 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. تفضّل بزيارة [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 قادمة عبر الويب

#### **الآفات والعفن: دليل الملاك لقوانين مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية**

**الثلاثاء، 2 مارس 2021 من الساعة 6:00 مساءً حتى الساعة 8:00 مساءً**

بموجب قانون الإسكان الخالي من الربو (القانون المحلي رقم 55 لعام 2018)، يتعين على مُلاك المباني السكنية في مدينة نيويورك اتخاذ خطوات لإبقاء مبانيهم خالية من الفئران والجرذان والصراصير والعفن، والتي تعرف مجتمعة على أنها مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية. في هذا الفصل، سنناقش مسؤوليات المالك لتحديد وإزالة الأخطار المسببة للحساسية في الأماكن المغلقة وغيرها من الآفات، وكذلك مراجعة متطلبات الفحص السنوية، متى تستخدم المقاول المرخص، وكيفية إزالة مخالفات HPD.

تشمل الموضوعات:

- إزالة ومنع تفشي الفئران والجرذان والصراصير والآفات الأخرى؛
- تحديد مصادر العفن الحالية والمستقبلية؛
- طرق العمل المناسبة للتخلص من حالات العفن وتفشي الآفات؛
- مراجعة قوانين المدينة والولاية التي يقوم عليها قانون الإسكان الخالي من الربو؛
- متطلبات الإشعار السنوي والتفتيش والإحالة السنوية لبق الفراش (القانون المحلي رقم 69 لعام 2017)؛ و
- خطوات لتصحيح وإزالة انتهاكات HPD لمخاطر مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية

سجل مقدمًا للانضمام لهذا الاجتماع:

<https://zoom.us/meeting/register/tJUrf--ppjojH92ZTpwLOGP5xaaDmrKoj16G>

بعد التسجيل، ستتلقى رسالة تأكيد بالبريد الإلكتروني تحتوي على معلومات حول الانضمام إلى الاجتماع

#### **مقدمة عن إدارة العقارات السكنية**

**الثلاثاء، 16 مارس 2021 من الساعة 6:00 مساءً حتى الساعة 8:00 مساءً**

تعلم أساسيات إدارة العقارات السكنية في مدينة نيويورك، بما في ذلك أدوار الوكالات الرئيسية في المدينة وما تتطلبه. سيوفر هذا الفصل أيضًا معلومات حول حفظ السجلات الأساسية، وكيفية الإعلان عن الشقق الشاغرة، وقوانين التمييز في السكن. وفي نهاية الفصل، ستكون هناك فرصة لتسجيل عقارك المستأجر لدى HPD.

المواضيع التي سوف يتم تغطيتها:

- تسجيل العقارات لدى HPD
- إيجابيات وسلبيات امتلاك عقار للإيجار في مدينة نيويورك
- أدوار ومسؤوليات وكالات المدينة الرئيسية، بما في ذلك:
  - إدارة المحافظة على المساكن وتطويرها (HPD): إنفاذ جودة الإسكان
  - إدارة المالية (DOF): الضرائب والحجز على العقارات
  - إدارة المباني (DOB): الغلايات والمصاعد والواجهات
  - إدارة الصحة (DOHMH): الرصاص والعفن والآفات
  - إدارة حماية البيئة (DEP): المياه والصرف الصحي والتأمين
- المحاسبة
- الإعلان عن الشقق الشاغرة
- الإسكان العادل وقوانين التمييز

سجل مقدماً للانضمام لهذا الاجتماع:

<https://zoom.us/join/joinMeeting?jEpfu-vr4pGdUZl9fDpP91HfTHRmMIBCg3>

بعد التسجيل، ستلقى رسالة تأكيد عن طريق البريد الإلكتروني تحتوي على معلومات حول الانضمام إلى الاجتماع.

## الإشعار السنوي الخاص بتركيب قضبان النوافذ

في الفترة ما بين 1 يناير و15 يناير، كان يتعين عليك إرسال [الإشعار السنوي الخاص بقضبان النوافذ](#) إلى جميع المستأجرين لمطالبتهم بأن يقوم المستأجر بإشعارك إذا كان هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يقيم في الشقة. إذا كان هناك طفل يبلغ من العمر 10 أعوام أو أقل، أو إذا طلب المستأجر تركيب قضبان للنوافذ، فيجب عليك توفير وتثبيت قضبان نوافذ معتمدة بشكل صحيح على جميع النوافذ، بما في ذلك حمامات الطابق الأول والنوافذ المؤدية إلى شرفة أو مصطبة في شقة وفي كل نافذة منطقة مشتركة، إن وجدت، في مثل هذه المباني. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ التي تطل على مخرج الحريق والنوافذ الموجودة بالطابق الأول التي تُعد مخرجًا ثانويًا إلزاميًا في المبنى، حيث إن مخارج الحريق تبدأ من الطابق الثاني وأعلى. لاحظ أنه إذا كان المبنى الخاص بك مبنياً قبل عام 1960، فيمكنك إرسال [الإشعار السنوي](#) إلى المستأجرين والذي يستفسر عن وجود طفل عمره أقل من 6 أعوام مقيم في الوحدة فيما يتعلق بمتطلبات إشعار الطلاب المحتوي على الرصاص ووجود طفل يبلغ من العمر 10 أعوام أو أصغر مقيم في وحدة فيما يتعلق بتركيب قضبان النوافذ.

إذا لم تكن قد استلمت ردًا على النموذج من المستأجر بحلول 15 فبراير، فيجب عليك فحص الشقة لتحديد ما إذا كان هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يعيش هناك. إذا كان هناك طفل يعيش هناك، فيجب عليك التحقق من تركيب قضبان نوافذ معتمدة بشكل صحيح وصيانتها. يجب عليك بذل جهود معقولة لإيجاد وقت مناسب للفحص، ثم إجراء التركيب أو الإصلاحات إذا لزم الأمر. إذا رفض المستأجر حضورك ولم تتمكن من الدخول إلى الشقة لفحص وإجراء أي تركيبات ضرورية لقضبان النوافذ أو إصلاحها بحلول 1 مارس، فيجب عليك وصف الموقف في خطاب وإرساله إلى:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program  
125 Worth Street, Ninth Floor, CN59A  
New York, NY 10013

يجب أن يتضمن الخطاب قائمة بالمستأجرين في المبنى (المباني) الذين لم يلتزموا بالمتطلبات. يجب أن يشمل الخطاب أيضًا:

- اسمك ومعلومات الاتصال.
- تواريخ وأوقات قيامك بإشعار المستأجر أنك بحاجة لفحص الشقة.
- تواريخ وأوقات محاولاتك لزيارة الشقة (بما في ذلك أي عطلات لنهاية الأسبوع والأمسيات).

- رقم (أرقام) الشقة وأسماء المستأجرين الذين لم يمتثلوا ومعلومات الاتصال الخاصة بهم.

للمزيد من المعلومات لأصحاب العقارات بشأن تركيب قضبان النوافذ، انتقل إلى [موقع إدارة الصحة والسلامة العقلية. على الانترنت](#)

## الإشعار السنوي لأغطية مقابض الموقد

يتعين على مالك المباني ذات الوحدات السكنية المتعددة تزويد المستأجرين [بإشعار سنوي](#) (متوفر بلغات متعددة على صفحة الموقع الإلكتروني لإدارة HPD بشأن [أغطية مقابض الموقد](#)) والذي يجب أن يبلغ المستأجرين بما يلي:

- ستتاح أغطية مقابض الموقد خلال ثلاثين يومًا من توزيع الإشعار السنوي؛
- يجب على الملاك توفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة تطلبها، بغض النظر عما إذا كان هناك طفل عمره أقل من ست أعوام يقيم في الوحدة أم لا؛ و
- ويمكن للمستأجرين التخلي عن أغطية مقابض الموقد من خلال إبداء رفضهم بصورة كتابية لمالك العقار. إذا لم يقدم المستأجر رفضًا مكتوبًا إلى المالك، يظل المالك ملتزمًا بتوفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة يكون المالك على علم (أو ينبغي -منطقيًا- أن يكون على علم) بإقامة طفل عمره أقل من ستة أعوام فيها

يقع على عاتق المالك التزام بالاحتفاظ بإثبات موثق لأي إشعار برفض تركيب أغطية مقابض الموقد، والإشعار من الوحدات السكنية التي طلبت تركيب أغطية مقابض الموقد، وإثبات موثق بأن المالك حاول توفير أغطية مقابض الموقد لأسرة يعرف المالك أو يجب أن يعرف بشكل معقول أن هناك طفلًا عمره أقل من ستة أعوام يقيم فيها. لا يتعين على الملاك إرسال الإشعارات إلى HPD.

## مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية

يُعين على ملاك العقارات متعددة الوحدات السكنية، بموجب [القانون المحلي رقم 55 لسنة 2018](#) القيام بما يلي:

- فحص الوحدات سنويًا لتحديد مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية مثل الفئران والصراصير، والقوارض، والعفن، والتعامل مع أي شكاوى يتم استلامها مباشرة من المستأجرين أو من إدارة HPD. تأكد من أن الشقق الخالية قد تم تنظيفها بالكامل والتأكد من خلوها من الحشرات والعفن قبل انتقال مستأجر جديد إليها.  
[نموذج تقرير التحقيق](#)
- قدّم صحيفة الحقائق "ما ينبغي على المستأجرين والملاك معرفته حول مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية والقانون المحلي رقم 55" وإشعارًا مع كل عقد إيجار ينص صراحة على مسؤوليات مالك العقار إزاء الحفاظ على خلو المبنى من مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية.
- معالجة حالات الإصابة بالآفات. استخدم الإدارة المتكاملة للآفات (Integrated Pest Management, IPM) للتعامل مع حالات الإصابة بالآفات. ويجب اتباع ممارسات العمل الآمنة الواردة في القسم 27-2017.9 من القانون المحلي رقم 55 والقواعد الـ 28 الواردة بالقسم 54-04 لمدينة نيويورك وذلك عند تقييم وإصلاح أي من العيوب الأساسية (مثل الرطوبة) التي قد تسبب في الإصابة. [متطلبات الإدارة المتكاملة للآفات](#).
- معالجة حالات العفن للمزيد من المعلومات حول معالجة حالات العفن والمتطلبات المحددة للمبنى الخاص بك (ممارسات العمل والمقاولين المطلوبين)، يرجى الاطلاع على صفحة [مخاطر مسببات الحساسية على الإنترنت](#).

## برنامج التنفيذ البديل (AEP)

اختارت إدارة HPD 250 من العقارات متعددة الوحدات السكنية التي تعاني من ضائقة شديدة للمشاركة في [برنامج التنفيذ البديل \(AEP\)](#). تشتمل معايير الاختيار على عدد مخالفات القانون من الفئة (ب) والفئة (ج) الخطرتين اللتين تتطلبان صيانة فورية للإسكان وقيمة رسوم الإصلاحات الطارئة التي تكبدتها نتيجة العمل الذي تقوم به إدارة HPD. وقد يؤدي الإخفاق في تصحيح الشروط المؤهلة إلى تكبد رسوم الإصلاحات الطارئة، والحجز على الممتلكات، والرسوم الكبيرة. يؤدي الاختيار في هذا البرنامج إلى إخضاع المبنى لعمليات تفتيش متكررة وإصدار أوامر تصحيح تتطلب استبدالاً للأنظمة ورسومًا كبيرة. وتحول المحافظة على دقة سجل المخالفات وتصحيح المخالفات من الفئة ج دون اختيار المبنى الخاص بك في هذا البرنامج. إذا تم اختيار المبنى الخاص بك لهذا البرنامج، فيُرجى الاتصال ببرنامج AEP على (212-863-8262).