

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. قم بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات التي سبقتها) 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.

### معلومات للمستأجرين حول منحة الإعانة لمرة واحدة

يُتاح [دليل جديد](#) لمساعدتك أنت والمقيمين لديك على التنقل في الطلبات المقدمة للحصول على منح مساعدات الإيجار الطارئة لدى المدينة ("منح الإعانة لمرة واحدة"). يُمكن لمنح الإعانة لمرة واحدة التابعة لإدارة الخدمات الاجتماعية/إدارة الموارد البشرية، أن تساعد سكان نيويورك ذوي الدخل المنخفض على سداد المستحقات المتأخرة الناتجة عن تفويت المدفوعات الإيجارية، أو الناتجة -في حالة ملاك المنازل- عن تفويت أقساط الرهن العقاري، وتكاليف الصيانة والضرائب العقارية. وهي تعتبر أداة مهمة تستعين بها المدينة لتفادي عمليات الإخلاء/الطرد والوقاية من التشرذم.

وتشتمل النشرة المرفقة على تعليمات حول كيفية تقدّم السكان بالطلبات والمعلومات والمستندات التي يحتاجونها لعملية تقديم الطلبات. إن أهلية السكان للحصول على المساعدة لا تستلزم بالضرورة أن تكون هناك قضية مرفوعة ضدهم لدى محكمة الإسكان. ويجوز لسكان مدينة نيويورك التقدم للحصول على منحة الإعانة لمرة واحدة حتى لو حصلوا عليها في الماضي. إذا كنت تعتقد أن بإمكان المستأجرين في عقارك أن يستفيدوا من هذا البرنامج، فبرجى نشر هذا [الدليل الجديد](#) في مكان مناسب حتى يصبح المستأجرون على علمٍ به.

يُمكن لمقدمي الطلبات أن يتقدموا بطلباتهم وأن يتحققوا من وضع حالتهم على [موقع Access HRA الإلكتروني](#) وأن يقوموا بإنشاء حساب إذا لم يكن لديهم حساب بالفعل.

إذا احتاج المستأجرون إلى مساعدة إضافية بسبب المصاعب الناجمة عن انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فيمكنهم التواصل مع خط مساعدة المستأجرين لدى المدينة من خلال الاتصال على الرقم 311 والسؤال عن [» Tenant Helpline \(خط مساعدة المستأجرين\)](#).

### بدء موسم التدفئة في مدينة نيويورك

يبدأ موسم التدفئة في مدينة نيويورك في 1 أكتوبر وينتهي في 31 مايو. وبين هذين التاريخين، يُطلب من مالكي العقارات التأكد من الحفاظ على التدفئة عند درجة حرارة لا تقل عن 68 درجة داخل المنزل في أي وقت تقل فيه درجة الحرارة عن 55 درجة خلال ساعات اليوم (في الفترة بين 6:00 صباحًا و10:00 مساءً). أما في الفترة بين الساعة 10:00 مساءً و6:00 صباحًا، فيجب الحفاظ على ألا تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 62 درجة، بغض النظر عن درجة الحرارة خارج المنزل.

وللتأكد من أن غلايتك جاهزة لفصل الشتاء، فإننا نشجعك على اتخاذ خطوات محددة:

- إذا كان العقار الذي تقطن فيه مطالبًا بتقديم تقرير حول فحص الغلايات لدى إدارة المباني (Department of Buildings, DOB)، فتأكد من إكمال فحص غلايتك ومن إجرائك لجميع الإصلاحات المطلوبة. ويُطبق تقديم التقارير الخاصة بالغلايات في المساكن المشغولة بالسكان التي:
- تتضمن 6 أسر أو أكثر
  - أقل من 6 أسر بغلاية سعتها 350,000 وحدة حرارية بريطانية/الساعة أو أكبر من هذا
  - الإشغالات السكنية للوحدات ذات الاستخدامات المختلطة
  - الوحدات ذات الغرف الفردية الشاغرة (Single Room Occupancies, SRO's).

للمزيد من المعلومات حول هذه المتطلبات، يمكنك الاطلاع على [صفحة الويب المخصصة للغلايات لدى إدارة المباني \(DOB\)](#).

### تذكير: تسجيل الملكية

كان تسجيل العقار مطلوبًا في 1 سبتمبر. للمزيد من المعلومات حول من يُطلب منه التسجيل وكيفية التسجيل، قم بزيارة [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#) أو يُرجى التواصل مع وحدة المساعدة في التسجيل عبر البريد الإلكتروني ([Register@hpd.nyc.gov](mailto:Register@hpd.nyc.gov)) أو عبر الهاتف (212-863-7000). يرجى ملاحظة أن مكاننا ليست مفتوحة حاليًا لاستقبال الزوار الراغبين في طلب المساعدة في التسجيل، بسبب فيروس كورونا (COVID-19).

### التقارير السنوية الخاصة بحشرات بق الفراش: الأسئلة الشائعة

يتطلب القسمان 27-2018.2 و 27-2018.1 من قانون صيانة المساكن من مالك المسكن (المساكن) المتعدد أن يطلب سنويًا معلومات من شاغلي المبنى حول حالات الإصابة بحشرات بق الفراش، وأن يتقدم -بناءً على تلك المعلومات وعلى الأنشطة التي يُجريها المالك خلال العام- بتقرير سنوي حول حشرات بق الفراش إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في مدينة نيويورك (Housing Preservation and Development, HPD). وإن تقديم تلك التقارير يتطلب معلومات حول حالات الإصابة بحشرات بق الفراش والتدابير المتخذة لاستئصالها بالنسبة إلى المساكن المتعددة. ويجب تقديم هذا [التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش إلكترونيًا](#) إلى إدارة HPD. بعد تقديم التقرير إلى إدارة HPD، يجب على المالك أيضًا أن يقدمه إلى شاغلي الوحدات، عند بدء الإيجار أو تجديده، أو نشر التقرير في مكان عام بارز داخل المسكن المتعدد. ويجب على المالك أن يحتفظ بسجل يتضمن كيفية تقديم هذا التقرير إلى شاغلي العقار.

وتبدأ الفترة التي يغطيها التقرير التالي من نوفمبر 2019 وحتى نوفمبر 2020. وسيتعين على ملاك العقارات تقديم تقرير سنوي بخصوص حشرات بق الفراش بين 1 ديسمبر و31 ديسمبر.

ما هي المعلومات التي يجب على ملاك العقارات تقديمها؟

يجب على ملاك العقارات تقديم ما يلي:

1. إجمالي عدد الوحدات السكنية. العدد الإجمالي للوحدات في المسكن المتعدد (سواء أكانت الوحدة مشغولة أم خالية).
2. عدد الوحدات السكنية المصابة. عدد الوحدات المصابة بحشرات بق الفراش خلال الفترة التي يغطيها التقرير وسنويًا بالنسبة إلى كل تقرير لاحق، سواء أكان هذا العدد حسب ما أبلغ عنه المستأجرون، أو حسب ما علم به المالك بطريقة أخرى.
3. عدد الوحدات السكنية الخاضعة لتدابير الاستئصال. عدد الوحدات التي طبقت فيها تدابير الاستئصال خلال الفترة التي يشملها التقرير.
4. عدد الوحدات السكنية التي عاودتها الإصابة. عدد الوحدات التي تم الإبلاغ عن إصابتها مجددًا بحشرات بق الفراش بعد تطبيق طرق الاستئصال للفترة التي يغطيها التقرير وسنويًا بالنسبة إلى كل تقرير لاحق.

هل يجب أن يكون المسكن المتعدد، المبلغ عنه بالتقرير، مسجلًا؟ نعم. إذا لم يكن العقار مسجلًا لدى إدارة HPD، فيمكن لملاك العقارات التسجيل من خلال زيارة [نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت \(PROS\)](#).

هل يجب على المباني التجارية تقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش؟ لا يتم تطبيق القسمين 27-2018.1 و 27-2018.2 على المباني التجارية، ولكن الفنادق تعتبر مباني سكنية وليست تجارية، ويجب عليها تقديم تقرير سنوي.

هل يتعين على مُلاك العقارات تقديم تقرير سنوي بخصوص حشرات بق الفراش حتى لو كان العقار خاليًا من بق الفراش؟ نعم.

هل يجب على مُلاك العقارات تقديم سجل بحالات الإصابة السابقة ببق الفراش لكل وحدة سكنية على حدة؟ يُطلب من مُلاك العقارات تقديم تقرير مجتمّع حول سجل حالات الإصابة السابقة بحشرات بق الفراش بالنسبة إلى المسكن المتعدد، والذي يتضمن سجل حالات الإصابات السابقة بالنسبة إلى جميع الوحدات - وليس سجل الإصابات السابقة لوحدة سكنية منفردة.

ماذا لو لم يرغب أحد المستأجرين في تقديم سجل الإصابات السابقة بحشرات بق الفراش؟ إذا كان مالك العقار قد أجرى في السابق قدرًا معقولاً من العناية بالتفتيش عن حشرات بق الفراش أو القضاء عليها في الوحدة، ولم يتم شغل الوحدة بتقديم شكوى حول وجود حشرات بق الفراش في الوحدة خلال الفترة التي يغطيها التقرير، فلا يحتاج مالك العقار إلى تضمين الوحدة في عدد الوحدات المبلغ عنها باعتبارها مصابة خلال الفترة التي يشملها التقرير. ومع ذلك، يجب أن يستمر الإبلاغ عن الوحدة عند المطالبة بإدخال عدد الوحدات السكنية الموجودة في المسكن المتعدد. ويجب على المالك أن يبذل قصارى جهده للحصول على المعلومات من جميع الوحدات.

هل يجب على مالك العقارات ذات المساكن المتعددة أن يسجل حسابًا جديدًا لكل عقار؟ يمكن لمالك العقار إنشاء حساب واحد وإدخال سجل حالات الإصابة السابقة بحشرات بق الفراش بالنسبة إلى كل مسكن متعدد على حدة. يُرجى ملاحظة أن على مالك العقار تقديم سجل حالات الإصابة السابقة لكل مسكن متعدد على حدة؛ لا يسجل مجمع لحالات الإصابة السابقة لجميع المساكن المتعددة المملوكة له.

هل هناك أي متطلبات إضافية بعد تقديم التقرير إلكترونيًا؟ نعم. عند الانتهاء من إكمال تقديم التقرير، سيتلقى مالك العقار إيصالًا بتقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش. ويجب على مالك العقار أن يزود المستأجر بنسخة من إيصال التقديم عند كل تجديد لعقد الإيجار، أو عند بدء إيجار جديد، أو يُمكن لمالك العقار أن ينشر النموذج الإلكتروني في موقع بارز داخل المسكن المتعدد.

يُرجى ملاحظة أن على مالك العقار أيضًا توزيع أو نشر نسخة من [إشعار المعلومات المتعلقة بحشرات بق الفراش](#) الخاص بإدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene's, DOHMH). ويختص هذا الإشعار بتقديم معلومات حول الوقاية من الإصابة بحشرات بق الفراش والكشف عنها وإزالتها. يجب نشر النموذج خلال 60 يومًا من تقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش.

هل يمكن لمُلاك العقارات إنشاء قالبهم الخاص من إيصال تقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش من أجل توزيعه على المستأجرين أو نشره في مكان بارز؟ لا. بل يجب على مُلاك العقارات توزيع النموذج الإلكتروني الذي وضعته إدارة HPD أو نشره.

هل يتم تطبيق القسمين 27-2018.1 و 27-2018.2 على الوحدات التعاونية؟ نعم. يُرجى ملاحظة أيضًا أنه يجب جمع سجل الإصابات السابقة بحشرات بق الفراش بمعرفة مالك الوحدة السكنية لأي وحدة تعاونية يشغلها شخص آخر غير المالك. ويجب على مالك الوحدة السكنية بعد ذلك تقديم المعلومات إلى المجلس التعاوني من أجل تقديم سجل واحد للإصابات السابقة في العقار إلى إدارة HPD.

هل يتم تطبيق القسمين 27-2018.1 و 27-2018.2 على الشقق الخاصة/المشتركة؟ نعم. يُرجى ملاحظة أيضًا أنه يجب جمع سجل الإصابات السابقة بحشرات بق الفراش بمعرفة مالك الوحدة السكنية لأي شقة مشتركة يشغلها شخص آخر غير المالك. ويجب على مالك الوحدة السكنية بعد ذلك تقديم المعلومات إلى مجلس الشقق المشتركة من أجل تقديم سجل واحد للإصابات السابقة في العقار إلى إدارة HPD.

هل يجب على مُلاك العقارات توزيع التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش على المستأجرين الذين جددوا عقد الإيجار أو وقعوا على عقد إيجار جديد لوحدة شاغرة خلال الفترة التي يغطيها التقرير؟ يجب على مُلاك العقارات تقديم سجل بالإصابات السابقة بحشرات بق الفراش عند بدء فترات الإيجار الجديدة أو تجديد الإيجار والتي تبدأ بعد تقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش.

هل سيتم تمديد الموعد النهائي للتقديم؟ لا. على الرغم من أن الموعد النهائي المبدئي للتقديم لن يتم تمديده، إلا أنه سيظل بإمكان ملاك العقارات تقديم التقارير بعد الموعد النهائي المحدد في 31 ديسمبر.

من الذي يمكن الاتصال به إذا كانت هناك مشكلات في تقديم التقارير السنوية الخاصة بحشرات بق الفراش أو الوصول إلى البوابة الخاصة بحشرات بق الفراش؟ يُمكن إبلاغ إدارة HPD بالمشكلات المتعلقة بالتقديم عبر البريد الإلكتروني [enforcementdesk@hpd.nyc.gov](mailto:enforcementdesk@hpd.nyc.gov).

ماذا يحدث لو لم أقم بتقديم التقرير السنوي الخاص بحشرات بق الفراش؟ سيتم تحرير مخالفة ضد مالك العقار في حالة عدم تقديم التقرير.