

## نشرة مقدمة إلى ملاك العقارات - فبراير 2020

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 المساكن المتعددة لولاية نيويورك (New York State Multiple Dwelling Law) وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة.

تسلط هذه النشرة الضوء على مسؤوليات ملاك العقارات فيما يتعلق بإصلاحات الطوارئ، والإخطار السنوي لحواجز النافذة، والإخطار السنوي لأغطية موقد المقبض، والتقرير السنوي حول حشرات بق الفراش، ومخاطر مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية، وبرنامج الإنفاذ البديل، وغير ذلك.

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

### الإصلاحات الطارئة لإدارة HPD:

يجب على مالكي العقارات الاستجابة على الفور إلى الفئة (ج) من المخالفات الخطرة الصادرة عن إدارة HPD. وفي حالة عدم تصحيح مالكي المساكن للمخالفات الخطرة فوراً، فقد تتخذ إدارة HPD إجراءات لتصحيح الظروف من خلال [برنامج الإصلاحات الطارئة \(Emergency Repair Program, ERP\)](#).

قد تجري إدارة HPD إصلاحات طارئة لمعالجة:

- الأوامر والمخالفات الخطرة من الفئة (ج).
- أوامر وإعلانات الطوارئ لإدارة الأبنية في مدينة نيويورك (NYC Department of Buildings, DOB) والإحالات المتعلقة ببعض مخالفات المصاعد،
- أوامر المفوض الخاص بإدارة الصحة والسلامة العقلية في مدينة نيويورك (NYC Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)،
- وكذلك مخالفات الحالات الأخرى المتعلقة بالإسكان.

وتُكبد تكاليف كل هذه الأعمال على المبنى الذي تتم فيه. تخضع المدينة للقوانين التي تحكم المشتريات، والتعاقدات، والأجور. هذا بالإضافة إلى الرسوم الإدارية، التي تضاف إلى تكاليف الإصلاح، ما يجعل هذا العمل أعلى بكثير من السعر الذي يمكن للمالك الحصول عليه بشكل مستقل. ستسل المدينة فاتورة بتكلفة الإصلاحات الطارئة للعقار من خلال [الإدارة المالية لمدينة نيويورك \(NYC Department of Finance, DOF\)](#)، بالإضافة إلى الرسوم المتعلقة بالإصلاح في حالة الطوارئ وأو تكلفة إرسال مقاول لمحاولة إجراء هذه الإصلاحات. إذا لم يسدد المالك، فستقدم المدينة طلب وضع العقار تحت الرهن الضريبي. وسيكبد الرهن الضريبي فائدة وقد يتم بيعه وأو الحجز عليه لتحصيل المبلغ المستحق، إذا لم يُسدد المبلغ.

### الإخطار السنوي الخاص بتركيب قضبان النوافذ:

في الفترة ما بين 1 يناير و15 يناير، يتعين عليك أيضاً إرسال [الإشعار السنوي الخاص بقضبان النوافذ](#) إلى جميع المستأجرين لمطابقتهم بأن يقوم المستأجر بإخطارك 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 مخرجاً ثانوياً

إلزاميًا في المبني، حيث إن مخارج الحريق تبدأ من الطابق الثاني وأعلى. لاحظ أنه إذا كان المبني 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 إخطار الطلاء 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 المبني (المباني) الذين لم يلتزموا بالمتطلبات. يجب أن يشمل الخطاب أيضًا:

- اسمك ومعلومات الاتصال.
- تواريخ وأوقات قيامك بإخطار المستأجر أنك بحاجة لفحص الشقة.
- تواريخ وأوقات محاولتك لزيارة الشقة (بما في ذلك أي عطلات لنهاية الأسبوع والأمسيات).
- رقم (أرقام) الشقة وأسماء المستأجرين الذين لم يمثلوا ومعلومات الاتصال الخاصة بهم.

للمزيد من المعلومات لأصحاب العقارات بشأن تركيب قضبان النوافذ، انتقل إلى [الموقع الإلكتروني لإدارة الصحة والسلامة العقلية](#).

### الإخطار السنوي لأغطية مقابض الموقد:

يتعين على مالك المباني ذات الوحدات السكنية المتعددة أيضًا 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 الإخطار السنوي؛ و
- يجب على الملاك توفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة تطلبها، بغض النظر عما إذا كان هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم في الوحدة أم لا؛ و
- يمكن للمستأجرين التخلي عن تركيب 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 إخطار برفض تركيب أغطية مقابض الموقد، والإخطار 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.

### متطلبات تقرير حشرات بق الفراش:

[لقد مر الموعد النهائي لإرسال التقرير السنوي لحشرات بق الفراش](#). إذا لم تقدم التقرير في الفترة ما بين 1 ديسمبر 2019 إلى 31 ديسمبر 2019، فقد تتلقى مخالفة. ويمكنك معالجة المخالفة من خلال التقديم في أي وقت.

## 1. تقديم تقرير سنوي حول حشرات بق الفراش إلى إدارة HPD

يجب على جميع مالكي العقارات متعددة الوحدات السكنية محاولة الحصول على سجل الإصابة ببق الفراش من المستأجر أو مالك الوحدة، بما في ذلك ما إذا كانت تدابير الاستئصال قد استخدمت في معالجة حالة الإصابة ببق الفراش وما إذا كانت الحالة قد تكررت مرة أخرى. يجب أن تُقدّم هذه المعلومات سنويًا إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) من خلال طلب تقديم التقرير السنوي حول حشرات بق الفراش.

## 2. تزويد المستأجر بنسخة من التقرير السنوي

بمجرد إكمال التقرير السنوي، يجب على المالك أن يزود كل مستأجر بالتقرير المقدم، وعند بدء عقد إيجار جيد، وعند تجديد عقد الإيجار، أو أن يقوم بنشر الإخطار في موضع بارز داخل هذا المبنى السكني متعدد الوحدات. يجب على المالك أيضًا أن يوزع أو ينشر نشرة توفر معلومات حول الوقاية من بق الفراش واكتشافه والتخلص منه.

## 3. تقديم نموذج إفصاح خاص بحشرات بق الفراش إلى المستأجرين الجدد بموجب قوانين ولاية نيويورك

يُرجى ملاحظة أن قانون ولاية نيويورك يشترط على ملاك العقارات أن يُفصحوا عن تاريخ حالات الإصابة ببق الفراش خلال العام السابق للمستأجرين الجدد من خلال نموذج الإفصاح هذا. للمزيد من المعلومات، تفضل بزيارة الموقع الإلكتروني لإدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (NYS Homes and Community Renewal).

لاحظ أن نموذج التسجيل متاح أيضًا عبر الإنترنت على الرابط الإلكتروني <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/bedbugs.page> إذا كنت لا تستطيع التقديم عبر الإنترنت.

## مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة:

يتعين على مالكي العقارات متعددة الوحدات السكنية، بموجب القانون المحلي رقم 55 لسنة 2018، القيام بما يلي:

- فحص الوحدات سنويًا لتحديد مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة 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
- قدم ورقة الحقائق "ما ينبغي على المستأجرين والملاك معرفته حول مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة والقانون المحلي رقم 55" وإخطارًا مع كل عقد إيجار ينص صراحة على مسؤوليات مالك العقار إزاء الحفاظ على خلو المبنى من مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة.
- معالجة حالات الإصابة بالآفات. استخدم الإدارة المتكاملة للآفات (Integrated Pest Management, IPM) للتعامل مع حالات الإصابة بالآفات. يجب اتباع ممارسات العمل الآمن 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 تتسبب في الإصابة. متطلبات الإدارة المتكاملة للآفات.
- معالجة حالات العفن. للمزيد من المعلومات حول معالجة حالات العفن والمتطلبات المحددة للمبنى الخاص بك (ممارسات العمل والمقاولون المطلوبون)، يرجى الاطلاع على صفحة الويب مخاطر مسببات الحساسية.

## برنامج التنفيذ البديل (AEP):

في 31 من يناير كل عام تقريبًا، تعين إدارة HPD عدد 250 مسكنًا متعدد الوحدات السكنية المتعثر بشدة للمشاركة في [برنامج الإنقاذ البديل](#) (Alternative Enforcement Program, AEP). تشمل معايير الاختيار على عدد مخالفات القانون من الفئة (ب) والفئة (ج) الخطرتين اللتين تتطلبان صيانة فورية للسكن والقيمة الدولارية لرسوم 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. وسوف يحول الحفاظ على دقة سجل المخالفات وتصحيح المخالفات من الفئة ج دون اختيار المبنى الخاص بك في هذا البرنامج.

## تذكيرات:

يجب توزيع [الإشعارات السنوية للطلاء المحتوي على الرصاص](#) في يناير، وجمعها في يناير وفبراير. وقد وضعت إدارة HPD نماذج للإشعارات والنماذج المطلوبة لتتبع مدى امتثالك لهذه المتطلبات، وتتاح جميعًا على موقعنا الإلكتروني.

بدأ [موسم انخفاض درجات الحرارة](#) في مدينة نيويورك. يبدأ موسم انخفاض درجات الحرارة في الأول من 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 المبنى 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 المبنى عن 62 درجة، بغض النظر عن درجة الحرارة خارج المبنى.

انقضى الموعد النهائي [لتسجيل العقار](#) وأصدرت أوامر نتيجة الإخفاق في التقديم. للمزيد من المعلومات حول من يُطلب منه التسجيل وكيفية التسجيل، بادر بزيارة صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD أو اتصل بوحدة المساعدة في التسجيل على الرقم 212-863-7000

قم بالتسجيل في [إخطارات مدينة نيويورك \(Notify NYC\)](#)، وهو المصدر الرسمي لمدينة نيويورك للحصول على معلومات حول أحداث الطوارئ، وتلقي الإخطارات التي يمكن أن تساعدك على الاستعداد لأي حدث طارئ في منطقتك. يمكنك أيضًا التسجيل في Notify NYC عن طريق الاتصال بالرقم 311 أو تنزيل تطبيق Notifying NYC على جهاز يعمل بأي من نظامي التشغيل iOS أو Android.

انضم إلى [التدريبات القادمة!](#) بموجب قانون الإسكان الخالي من الربو (القانون المحلي 55 لعام 2018)، يتعين على ملاك المباني السكنية في مدينة نيويورك اتخاذ خطوات لإبقاء مبانيهم خالية من الفئران والجذران والصراصير والعفن، والتي تعرف مجتمعة على أنها مسببات الحساسية الداخلية. انضم إلينا يوم الثلاثاء 18 فبراير أو الاثنين 23 مارس لحضور دورة تدريبية متعمقة حيث سنناقش مسؤوليات المالك لتحديد وإزالة الأخطار المسببة للحساسية في الأماكن المغلقة وغيرها من الآفات، وكذلك مراجعة متطلبات الفحص السنوية، ومتى يجب استخدام مقاول مرخص، وكيفية إزالة مخالفات HPD. يرجى زيارة [صفحة أحداث HPD](#) للحصول على معلومات التسجيل.