

أساسيات الإسكان

دليل المستأجرين

www.nyc.gov/hpd



يناير/
كانون الثاني
2024

الصور الفوتوغرافية التي تظهر على أغلفة كتيب "أساسيات الإسكان" لهذا العام هي الصور الفائزة في مسابقة صور الموظفين لعام 2023 التي تنظمها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. وانطلاقاً من اهتمامهم المتواصل تجاه المواطنين من سكان نيويورك، نتوجه بالشكر إلى الفائزين بالمسابقة وجميع موظفي إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) على تفانيهم وعملهم الجاد نيابةً عن مدينتنا الجميلة.



بروكلين
جورج كامبو
قسم الإنفاذ الخاص
(Division of Special
Enforcement)



ستاتن آيلاند
سلفاتورى ديماركو
قسم إنفاذ القانون
(Division of
Code Enforcement)



مانهاتن
كوزيمو أنسيلمو
قسم موارد المستأجرين
(Division of
Tenant Resources)

جدول المحتويات

4	حقوق المستأجرين ومسؤولياتهم
4	انعم بالأمان في شقتك
4	1. الأوضاع
5	السلامة من الحرائق
5	أ. الأبواب ذاتية الإغلاق
5	ب. تسربات الغاز
6	ج. كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان
6	د. أعطية مقابض المواقد
6	هـ. الأقفال على الأبواب أو النوافذ
8	المساكن الصحية
8	أ. مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص
9	ب. عدم كفاية التدفئة والمياه الساخنة
9	ج. العفن
10	د. الآفات
10	هـ. قصبان تأمين النوافذ
12	2. الشكاوى والمخالفات والتنفيذ
12	أ. عملية تقديم الشكاوى إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
12	ب. آلية التعامل مع المخالفات في إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
13	ج. برامج الإنفاذ المُحسَّنة
14	3. المضايقات
15	4. محكمة الإسكان
16	5. موارد أخرى للمستأجرين
16	أ. الشقق الخاضعة للتنظيم الإيجاري
17	ب. منع الإخلاء
17	ج. شهادة الإشغال ودفع الإيجار
17	د. النشاط غير القانوني
18	هـ. التمييز
19	و. جمعيات المستأجرين
19	ز. الحيوانات الأليفة
19	ح. قانون خصوصية بيانات المستأجر
20	موارد للباحثين عن الإسكان الميسور التكلفة
20	أ. كيفية التقدم بطلب للحصول على الإسكان الميسور التكلفة
21	ب. الإعفاء من زيادة الإيجار
22	ج. معلومات جهات الاتصال المفيدة بخصوص المسائل الأخرى المتعلقة بالإسكان
22	د. مركز خدمة عملاء إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها

حقوق المستأجرين ومسؤولياتهم

يجب أن يتوقع المستأجرون العيش في مبانٍ آمنة وتُجرى صيانتها جيدًا، وتكون خالية من مضايقات المالك وموظفيه.

يجب أن تكون المباني:

- خالية من الآفات والتسربات والعفن وغيرها من الأوضاع الخطرة المحتملة.
 - مزودة بالخدمات الأساسية مثل التدفئة، والمياه الساخنة والباردة، والكهرباء.
- يتمتع المستأجرون الذين يعيشون في الشقق الخاضعة للتنظيم الإيجاري بحقوق إضافية تتعلق بهذا الوضع. ويجوز للمستأجرين معرفة ما إذا تم تسجيل الشقق و/ أو المباني باعتبارها خاضعة للتنظيم الإيجاري عن طريق الاتصال بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (New York State Homes and Community Renewal, HCR) على الرقم 718-739-6400 أو إرسال رسالة عبر البريد الإلكتروني إلى العنوان rentinfo@nycshr.org.

يتحمل المستأجرون أيضًا مسؤوليات تجاه مالكي المباني والمستأجرين الآخرين.

- لا يجوز للمستأجرين إتلاف المبنى بصورة متعمدة أو بسبب الإهمال.
- يتحمل المستأجرون المسؤولية عن تصرفات ضيوفهم.
- يجب على المستأجرين الرد على استفسارات المالك السنوية المتعلقة بقضبان تأمين النوافذ والطلاء المحتوي على الرصاص.
- يجب على المستأجرين إجراء صيانة لكاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون.
- يجب على المستأجرين الامتثال للشروط القانونية الواردة في عقود الإيجار، ودفع الإيجار في الوقت المحدد، واحترام حقوق المستأجرين الآخرين، وتوفير إمكانية إجراء الإصلاحات.
- يتعيّن على المستأجرين السماح للمالك - أو لوكيل المالك أو للموظف (الموظفين) التابع للمالك - بدخول شقة المستأجر أو المساحة الأخرى الخاصة بالمستأجر التي في حوزته، وذلك لإجراء الفحص أو الإصلاحات أو التحسينات وفقًا لما يقتضيه قانون صيانة الإسكان (Housing Maintenance Code, HMC) أو غيرها من القوانين ذات الصلة. لكن يتعيّن على المالك إخطار المستأجر خطيًا بشكل مسبق بشأن اليوم والتوقيت الذي يرغب فيه المالك في دخول الشقة، على أن يكون الموعد بين الساعة 9 صباحًا و5 مساءً، من الإثنين إلى الجمعة ما لم يوافق المستأجر على خلاف ذلك أو ما لم يظهر موقف طارئ يتعيّن التعامل معه على الفور. في حال ضرورة إجراء إصلاحات بشكل عاجل لمنع حدوث أضرار للعقار أو لمنع حدوث إصابات لأشخاص، مثل تسربات الغاز أو تسربات المياه أو المصارف المسدودة أو المعيبة أو الأسطح ذات التسربات أو الأسقف المكسورة والخطرة، فإنه لا يتعيّن على المالك أو الوكيل أو المتعاقد أو العامل تقديم إخطار مسبق. يتعيّن على أي متعاقد أو وكيل للمالك أن يقدم للمستأجر ما يثبت تفويضه من قبل المالك للدخول والقيام بالعمل.

انعم بالأمان في شقتك

1. الأوضاع

إذا كانت الأوضاع المادية في أي مبنى غير آمنة أو ليست بحالة إصلاح جيدة، يجب على المستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة اتخاذ الخطوات التالية:

1. إخطار مالك المبنى أو مدير المبنى شفهيًا أو عبر رسالة نصية أو بالبريد الإلكتروني.
2. إرسال إخطار خطي عن طريق البريد المُسجَّل بعلم الوصول، أو عبر البريد الإلكتروني. ويُعد الاحتفاظ بهذه السجلات أمرًا مهمًا إذا لم يتخذ المالك أي إجراء لمعالجة المشكلة (المشكلات).
3. تقديم الشكاوى إلى بلدية المدينة. للإبلاغ عن الأوضاع المتدنية للمباني، ومن ذلك تلك المذكورة في هذه الوثيقة، اتصل بالرقم 311 أو استخدم خدمة 311ONLINE أو 311Mobile. وسيوجه الرقم 311 الشكاوى التي قدمتها إلى الوكالة المناسبة.
4. سواء كنت مستأجرًا في الشقق ذات الإيجار الثابت أو الشقق ذات الإيجار المتحكم فيه، فعليك تقديم الشكاوى إلى إدارة تجديدات المساكن والمجتمع على الرقم 1-866-275-3427.



السلامة من الحرائق

يمكن أن تكون الحرائق أحد أكثر الأحداث التدميرية تأثيرًا على المباني مما يعرض حياتكم للخطر، لذا عليكم حماية نفسك وعائلتكم من مخاطر اندلاع الحرائق من خلال الإبلاغ بتقديم شكوى في حال وجود أي من الأوضاع المذكورة أدناه في شقتك أو المبنى الذي تقيم فيه. يُرجى الاطلاع بعناية على قسم **النصائح** لمعرفة المزيد من المعلومات المهمة الأخرى بشأن السلامة من الحرائق.

أ. الأبواب ذاتية الإغلاق




يُعرف "الباب ذاتي الإغلاق" بأنه باب مزود بجهاز يضمن عودة الباب عند فتحه وتحريره إلى وضع الإغلاق مع قفل المزلاج ذاتيًا. يجب أن تكون جميع أبواب الشقق وأبواب الممرات العامة والمؤدية إليها أبوابًا ذاتية الإغلاق، وعليه يتعيّن على المستأجرين عدم العبث بالأبواب ذاتية الإغلاق عن طريق سدها أو إبقائها مفتوحة بوضع أشياء، أو لصق المزلاج، أو استخدام إسفين خشبي أو مصدات ركل الأبواب، أو التحكم في جهاز الإغلاق.

تحول الأبواب ذاتية الإغلاق دون انتشار الحرائق والدخان المتصاعد من شقة واحدة إلى المبنى بأكمله، لذلك يجب عدم سد الأبواب ذاتية الإغلاق على الإطلاق.

في حال أصدرت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مخالفة نظرًا إلى أن باب شقتك أو أي باب في المبنى الذي تقيم به ليس بابًا ذاتي الإغلاق، فإنه يتعيّن على المالك إجراء الإصلاح في غضون 14 يومًا ويجب على المستأجرين تسهيل إمكانية إجراء المالك ذلك الإصلاح. ويتعيّن على إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إعادة الفحص لمعرفة ما إذا كان الباب قد تم إصلاحه خلال 20 يومًا من تاريخ مطالبة المالك بتصحيح المخالفة. في حال تقاعس المالك عن إجراء الإصلاحات اللازمة، فإن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ستسعى إلى إصلاح الباب من خلال برنامج الإصلاحات الطارئة (Emergency Repair Program) التابع لها من أجل ضمان حماية عائلتك وغيرها من العائلات المقيمة في المبنى.

ب. تسربات الغاز

يمكن أن تتسبب تسربات الغاز في اندلاع حرائق وانفجارات، لذا من الضروري أن تعرف أنت وعائلتكم كيفية اكتشاف وجود تسرب غاز وما يجب فعله إذا كنت تشك في وجود تسرب. يمكنك اكتشاف وجود تسرب غاز عن طريق:

 السمع	 النظر	 الشم
صوت هدير أو هسهسة أو صفير	سحابة بيضاء أو رذاذ أو ضباب أو فقاعات في المياه الراكدة	رائحة قوية مميزة مماثلة لرائحة البيض الفاسد

يجب عليك في حالة الاشتباه في وجود تسرب غاز إجراء ما يلي:

1. فتح الأبواب والنوافذ القريبة بأسرع وقت ثم مغادرة المبنى على الفور، لا تحاول تحديد موقع التسرب. لا تقم بتشغيل أي أجهزة كهربائية أو إيقافها، ولا تدخن أو تشعل أعواد ثقاب أو قداحة، ولا تستخدم هاتف المنزل أو الهاتف المحمول داخل المبنى.
 2. بعد مغادرة المبنى والابتعاد عنه بمسافة آمنة، اتصل بالرقم 911 على الفور للإبلاغ عن تسرب الغاز المشتبه فيه.
 3. بعد الاتصال بالرقم 911، قُم بالاتصال هاتفياً بمُقدم خدمة الغاز لهذا المبنى.
- يجب دائمًا الانتهاء من استعادة خدمة الغاز من قبل سباك مرخص، وقد يتطلب ذلك دخول جميع الشقق في المبنى لضمان أمان عملية الاستعادة.



ج. كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان

يتعيّن وجود كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون (Carbon Monoxide, CO) في كل شقة في المباني المكونة من ثلاث وحدات سكنية أو أكثر، وكذلك في المنازل العائلية التي تضم أسرة واحدة أو أسرتين ولا يشغلها مالكوها.

يتحمل المستأجرون المسؤولية عن المحافظة على جهازَي الكشف. في حال قيام أي مستأجر بنقل جهاز الكشف أو التقاعس عن استبدال بطاريته، فإنه يتعيّن على المستأجر إعادة الكاشف إلى حالة العمل المناسبة. وقد يُطلب من المستأجرين الدفع مقابل استبدال الكاشفات في حال تعرضها للتلف.

يجب على المستأجرين إجراء ما يلي:

- اختبار جميع الكاشفات مرة واحدة شهريًا على الأقل.
- استبدال البطاريات في الكاشفات مرتين سنويًا على الأقل.
- الاستماع إلى صوت الإنذار عندما تكون البطارية منخفضة واستبدال البطارية على الفور.
- عدم استخدام البطاريات إلا من النوع الموصى به للكاشف.
- الامتناع عن طلاء الكاشفات على الإطلاق.

د. أغطية مقابض المواقد

يتعيّن على مالكي العقارات توفير أغطية مقابض المواقد أو مقابض أمان دائمة للمواقد مزودة بآليات قفل مدمجة لمواقد الغاز للمستأجرين الذين لديهم طفل دون سن السادسة. ويتعيّن على الملاك أيضًا توفير أي من الجهازين في الوحدة السكنية التي لا تضم طفلًا دون سن السادسة عند طلب المستأجر ذلك.

هـ. الأقفال على الأبواب أو النوافذ

تُعد الأقفال ذات الأسطوانة المزدوجة على الأبواب وبوابات النوافذ المقفلة بالمفتاح التي تتطلب مفتاحًا من داخل الشقة لفتحها أو للوصول إلى الممرات أو مخرج النجاة من الحريق، خطرة وغير قانونية ويجب إزالتها. في حالة اندلاع حريق أو حدوث طوارئ أخرى، يمكن أن ينتج عن التأخر في العثور على المفتاح أو استخدامه خفض فرص المستأجر في التمكن من الهروب. يمكن للمستأجرين حماية أنفسهم من خلال بوابات النوافذ القانونية التي يتم قفلها باستخدام نظام المزلاج، حيث يمكن للمستأجرين التحقق من المصق الذي يحتوي على الرقم التسلسلي الموجود عليه للتأكد من أنه ينص على أنه تمت الموافقة على استخدامه في مدينة نيويورك.

المزيد من النصائح: حول السلامة من الحرائق

1. وضع خطة للهروب - من الضروري وضع خطة للهروب من



الحرائق للحفاظ على سلامتك في حالة اندلاع حريق، ويتعيّن أن يساعد جميع أفراد أسرتك المعيشية في وضع هذه الخطة والتدرّب عليها بشكل منظم. من شأن معرفة إذا كان المبنى الذي تعيش فيه مقاوّمًا

للحريق أم غير مقاوم للحريق، مساعدتك في أن تقرر إذا كان عليك البقاء في شقتك أو مغادرتها عند اندلاع حريق. ويتعيّن على مالكي العقارات تعليق إخطار السلامة من الحرائق على الواجهة الداخلية من جميع أبواب الشقق وفي المناطق المشتركة للمبنى، ويجب عليهم أيضًا توزيع نسخة من الإخطار على كل وحدة سكنية وكذلك تقديم نسخة للمستأجرين الجدد، فضلًا عن توزيع الإخطار سنويًا خلال أسبوع الوقاية من الحرائق. فم زيارة الموقع الإلكتروني fdnysmart.org للحصول على نصائح حول كيفية وضع خطة يسهل تذكرها في حال اندلاع حريق.

2. مخارج بلا عوائق



- ساعد عائلتك على الهروب من الحريق، وكن عونًا للمسعفين الأوائل في إمكانية الوصول إلى شقتك في أسرع وقت، وذلك من خلال التأكد من

أن المخارج بلا عوائق وخالية من الفوضى أو الأشياء المخزنة في مخرج النجاة من الحريق، والممرات، وأبواب المداخل بما في ذلك أبواب السطح. في حال وجود عوائق تمنع خروجك وليست ملكًا لك، فعليك إبلاغ مالك العقار الذي تقيم به. إذا لم يُجرّ تصحيح المشكلة، فقم بتسجيل شكوى عن طريق الاتصال بالرقم 311.

3. حافظ على مطبخك آمنًا - احرص على إبقاء المنطقة المحيطة

بالموقد خالية من المناشف والورق وحاملات الأواني. قف بجانب المقلاة في أثناء الطهي ولا تدع الطعام في أثناء طهيهِ دون مراقبة. افرض وجود منطقة خالية من الأطفال حول الموقد.



4. أسلاك التمديد الكهربائية - عند تشغيل جهاز التدفئة

الكهربائي، يتعيّن عليك عدم استخدام أحد أسلاك التمديد مطلقًا، فقد ترتفع درجة حرارة أسلاك التمديد إذا استُخدمت للأجهزة التي تتطلب تيارًا كهربائيًا كبيرًا مثل أجهزة التدفئة والثلاجات ومكيفات الهواء.

5. السلامة المتعلقة بطاريات أيون الليثيوم - ازدادت أعداد

الحرائق الناجمة عن استخدام بطاريات أيون الليثيوم بصورة هائلة وترتب عليها عواقب مهلكة. وتستخدم هذه البطاريات



القابلة لإعادة الشحن في الدراجات الكهربائية والدراجات البخارية والسيارات الكهربائية والحواسيب المحمولة والأجهزة اللوحية والهواتف الذكية والأجهزة المنزلية الشائعة الاستخدام.

تسببت الحرائق الناجمة

عن بطاريات أيون الليثيوم في حدوث وفيات وإصابات خطيرة وأضرار مدمرة في العقار. لمزيد من المعلومات ونصائح السلامة والاحتياطات المتعلقة بطاريات أيون الليثيوم، انتقل إلى الرابط [Lithium-Ion Battery Safety \(nyc.gov\)](http://Lithium-Ion Battery Safety (nyc.gov)).

6. وفر مساحة لأجهزة التدفئة! يجب وضع أجهزة التدفئة على

مسافة لا تقل عن ثلاثة أقدام من أي مادة قابلة للاحتراق مثل الفراش والأثاث. افحص الأسلاك الكهربائية لجهاز التدفئة بحثًا عن أي تلف قبل كل استخدام، ولا تقم بتشغيل جهاز التدفئة إلا على سطح صلب ومستوٍ فحسب. احرص على عدم وضع جهاز التدفئة بالقرب من المناطق المزدحمة بشدة في المسكن مع ضرورة إبعاد الأطفال والحيوانات الأليفة عن جهاز التدفئة. استخدم فقط الأجهزة التي تحمل علامة Underwriters Laboratories؛ إذ تثبت علامة UL أن المنتج قد خضع لاختبار السلامة. عليك إيقاف تشغيل جهاز التدفئة أو فصله عن التيار الكهربائي عند مغادرة الغرفة أو الخلود للنوم. عند شراء أجهزة التدفئة، اختر جهاز تدفئة مزودًا بمنظم حراري وحماية من الحرارة الزائدة، بالإضافة إلى توفر خاصية الإغلاق التلقائي عند انقلاب الجهاز.



المساكن الصحية

يجب أن يكون منزلك صحيًا لك ولعائلتك، ويجب أن تكون على دراية بكيفية مطالبة مالك العقار بموجب القانون بإنشاء مساحة آمنة والحفاظ عليها. إذا رأيت أيًا من المخاطر التالية في منزلك، ولم يجز مالك العقار إصلاحات آمنة، فإنه يمكنك تقديم شكوى باستخدام الرقم 311.

أ. مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص

الرصاص هو معدن ضار يوجد غالبًا في الطلاء القديم، وقد يكون سامًا للأطفال الصغار ويمكن أن يؤدي إلى مخاطر صحية إذا تسبب في تكوين غبار أو رقائق الطلاء، حيث يمكن للأطفال الصغار أن يقوموا بابتلاع غبار ورقائق الطلاء المحتوي على الرصاص من عتبات النوافذ والأرضيات. ويتسبب الرصاص في حدوث مشكلات سلوكية وتعليمية لدى الأطفال الصغار. ربما لا تزال المباني التي شُيّدت قبل عام 1960 مطلية بالطلاء المحتوي على الرصاص. يتحمل مالكو العقارات في هذه المباني مسؤولية الحفاظ على سلامة المستأجرين من المخاطر الناجمة عن الطلاء المحتوي على الرصاص، عن طريق تحديد هذه المخاطر في الشقق والمناطق المشتركة لتلك المباني التي يعيش فيها أطفال دون سن السادسة ومعالجتها، وذلك بالاستعانة بالعاملين المدربين على نحو ملائم والمرخصين وتطبيق ممارسات العمل الآمنة. يجب على المستأجرين الإبلاغ عن تقشير الطلاء في أي شقة لمالك العقار. وفي حال تقاعس مالك العقار عن إصلاح تقشير الطلاء أو تنفيذ العمل بطريقة غير آمنة (على سبيل المثال التسبب في وجود الغبار بصورة لا يمكن احتواؤها)، فإنه يجب على المستأجرين الاتصال بالرقم 311. ويجوز للمستأجرين أيضًا الاتصال بالرقم 311 لمعرفة كيفية منع التسمم بالرصاص، أو معرفة أماكن خضوع أطفالهم لاختبار الرصاص، أو العثور على معلومات حول علاقة الرصاص بالحمل، أو طلب كُتَيِّبات ومواد عن الوقاية من التسمم بالرصاص.



يتعيّن على المستأجرين القيام بما يلي:

- تعبئة وثيقة الإخطار السنوي بشأن الطلاء المحتوي على الرصاص المُستلمة من مالك العقار في شهر يناير/ كانون الثاني من كل عام، ثم إعادةتها.
- إخطار مالك العقار أو وكيل المالك خطيًا إذا جاء طفل دون سن السادسة للعيش معك، أو إذا كان يقضي معك بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع.

من شأن هذه الوثائق مساعدة مالك العقار على معرفة أنه بحاجة إلى إجراء فحوصات سنوية والتحقق من تقشير الطلاء.

يتعيّن على المستأجرين الذين لديهم أطفال القيام بما يلي:

- غسل الأرضيات وعتبات النوافذ واليدين والألعاب واللهايات بشكل متكرر.
 - التحدث مع طبيبك الخاص حول خضوع أطفالك لاختبار التسمم بالرصاص في عمر سنة واحدة وستين.
- قد يؤدي نزع حذائك بالقرب من باب مدخل شقتك إلى منع وصول الرصاص وغيره من المواد الخطرة إلى الأرضية التي يلعب عليها طفلك.



ب. عدم كفاية التدفئة والمياه الساخنة

تصبح التدفئة مطلوبة في الفترة بين 1 أكتوبر/ تشرين الأول و31 مايو/ أيار.

- عندما تكون درجة الحرارة الخارجية أقل من 55 درجة فهرنهايت بين الساعة 6 صباحًا و10 مساءً، فإنه يتعيّن على مالكي المباني تدفئة الشقق إلى 68 درجة فهرنهايت على الأقل. **يجوز لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إصدار المخالفات إذا تقاعس المالك عن توفير التدفئة الكافية عندما تكون درجة الحرارة الخارجية أقل من 55 درجة فهرنهايت خلال فترة الفحص.**
- بين الساعة 10 مساءً و6 صباحًا، وبغض النظر عن درجة الحرارة الخارجية، يتعيّن على مالكي المباني تدفئة الشقق إلى درجة لا تقل عن 62 درجة فهرنهايت.
- يجب على مالكي المباني أيضًا التأكد من توفير المياه الساخنة للمستأجرين على مدار 24 ساعة في اليوم و365 يومًا في السنة، عند درجة حرارة ثابتة لا تقل عن 120 درجة فهرنهايت.

بعض الأمور الواجب معرفتها:

- قد تتلقى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها شكاوى متعددة بشأن التدفئة في المبنى ذاته خلال فترة زمنية قصيرة. وعندما يحدث ذلك، لن يقوم مفتش إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بفحص كل شقة. يمكنك التحقق من رقم الشكوى 311 الخاص بك إما باستخدام 311ONLINE أو HPDONLINE أو عن طريق الاتصال بالرقم 311 للاطلاع على حالة الشكوى ومعرفة إذا كان مفتش إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها قد أجرى فحصًا وإذا كان قد تم إصدار مخالفة.
- كون أن المشاععات ليست ساخنة طوال الوقت لا يعني أن التدفئة غير كافية.
- في أثناء الفحص، سيقوم مفتش إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالتحقق من درجة حرارة التدفئة في أي غرفة أبلغت أنها الأكثر برودة باستثناء المطبخ أو دورة المياه، نظرًا إلى أن التدفئة غير مطلوبة في هاتين الغرفتين. ويتعيّن عليك التأكد من إغلاق نوافذ شقتك، وعدم استخدام أي أجهزة تدفئة أخرى في أثناء عملية الفحص.
- إذا كانت درجة الحرارة داخل الشقة **أقل من 64** درجة فهرنهايت خلال وقت الفحص، فقد تقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالمتابعة معك ومع مالك العقار لضمان استعادة التدفئة الكافية. ويعني ذلك أنك قد تتلقى مكالمة هاتفية أو قد يزور المبنى أحد الموظفين الفنيين التابعين لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. وقد تسعى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إلى تصحيح هذا الوضع إذا تقاعس المالك عن إجراء ذلك.
- لا تستخدم فرن المطبخ أو موقد الطهي على الغاز لتدفئة منزلك مطلقًا، فقد يؤدي هذا الاستخدام غير السليم إلى ظهور مستويات خطيرة من أول أكسيد الكربون، مما يسبب الإصابة بأمراض وخيمة واحتمالية الوفاة.
- يرجى الاطلاع على قسم **النصائح** حول السلامة من الحرائق لمزيد من المعلومات عن استخدام أجهزة التدفئة بأمان.

ج. العفن

يمكن أن يسبب العفن ردود فعل تحسسية أو تهيجًا أو نوبات الربو لدى بعض الأشخاص. يحتاج العفن إلى مياه أو رطوبة حتى ينمو، لذلك من المهم أن يبلغ المستأجرون عن التسربات وأن يقوم مالكو العقارات بمعالجتها على الفور.

يمكن للمستأجرين المساعدة في منع نمو العفن على أسطح دورات المياه أو المطبخ عن طريق استخدام مراوح طاردة أو فتح النوافذ وتنظيف الأسطح باستمرار. ويتعيّن على مالك العقار فحص الوحدات السكنية سنويًا بحثًا عن أي عفن ظاهر والرد على أي شكاوى يتلقاها مباشرة من المستأجرين أو إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. في

المباني التي تحتوي على أكثر من 10 وحدات، إذا كانت مساحة العفن تتعدى 10 أقدام مربعة، يتعيّن الاستعانة بمسؤولي التقييم والعاملين المتخصصين لإجراء الإصلاحات اللازمة. في حالات عدم ضرورة توفر العاملين المتخصصين، يتعيّن على المالك اتباع ممارسات العمل التي تكفل حماية مباني المستأجرين من ظهور العفن. لمزيد من المعلومات، يمكنك الاطلاع على **صحيفة الحقائق "ما ينبغي على المستأجرين والملاك معرفته حول مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية والقانون المحلي رقم 55"** على الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/hpd، والبحث عن كلمة (mold) "العفن"



أثناء الليل

من الساعة 10 مساءً إلى 6 صباحًا
يجب أن تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 62 فهرنهايت



بغض النظر عن درجة
الحرارة الخارجية

أثناء النهار

من الساعة 6 صباحًا إلى 10 مساءً
يجب أن تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 68 فهرنهايت



إذا كانت درجة الحرارة الخارجية
أقل من 55 فهرنهايت

يتعين على المستأجرين الذين لا تتوفر لديهم تدفئة التقدم بشكوى من خلال تطبيق **NYC311** على الهاتف المحمول، أو الاتصال بالرقم 311 (الهاتف النصي/4115-504-212 TTY) أو زيارة الرابط nyc.gov/311 لمزيد من المعلومات، فم زيارة الرابط nyc.gov/hpd

د. الآفات

يمكن أن تشكّل الصراصير والفئران والقوارض مصدر خطر للأشخاص الذين يعانون أمراض الجهاز التنفسي، مثل الربو. وتتمثل الخطوة الأولى للقضاء على الآفات في قطع إمدادها بالغذاء والمياه. أفضل طريقة لمكافحة الصراصير والقوارض هي إحكام سد الفتحات والشقوق، وتنظيف الروث، واستخدام مبيدات آفات آمنة. يجب على مالكي المباني التعاون مع متعاقد مكافحة الآفات لتحديد حالات الإصابات بالآفات وطرق التخلص منها. يمكن للملاك جعل المباني مقاومة للآفات عن طريق إصلاح التسربات والتخلص من النفايات.

بق الفراش عبارة عن حشرات حمراء اللون بدرجة باهتة يمكن أن تنمو لتصبح بحجم بذور التفاح. يتغذى بق الفراش على دم الإنسان، لكنه لا ينقل الأمراض. قد تنتشر الإصابات بين الشقق عند زحف بق الفراش من خلال الشقوق الصغيرة والتشققات الموجودة في الحوائط والأرضيات. يُعد الاكتشاف المبكر لبق الفراش السبيل إلى منع الإصابات البالغة. عند الاتصال بالرقم 311 لتقديم شكوى بخصوص بق الفراش، يمكن توجيه أسئلة للمتصل من قبل مشغل رقم الخدمة 311 عما إذا كان مقبولاً لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إحضار كلب مدرب على تتبع أثر بق الفراش للمشاركة في عملية الفحص. إذا لم يكن استخدام الكلب مسموحاً به، فسيجري مفتش إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها فحصاً بصرياً. يتم إصدار مخالفات إذا تمكن المفتش من التأكد بصرياً من وجود بق فراش حي.

هـ. قضبان تأمين النوافذ

يتعرض الأطفال الصغار للإصابات أو يلقون حتفهم كل عام جراء السقوط من النوافذ غير المزوّدة بالقضبان. يمكن تجنب حالات الوفاة والإصابات من هذا النوع.

يشترط القانون على الملاك إرسال إخطار سنوي إلى المستأجرين في المباني التي تحتوي على ثلاث شقق أو أكثر، بشأن قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط. ويشترط على الملاك أيضاً توفير قضبان تأمين النوافذ المعتمدة أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط وتركيبها بشكل صحيح على جميع النوافذ في أي شقة يسكن فيها طفل يبلغ من العمر 10 سنوات أو أقل، ويدخل في ذلك دورات المياه الموجودة بالطابق الأول، والنوافذ المطلّة على أي شرفة أو فناء مفتوح، والنوافذ الموجودة في كل منطقة مشتركة في أي طابق.

عند رغبة المستأجرين أو ساكني المبنى في وضع قضبان تأمين النوافذ لأي سبب، حتى لو لم يكن هناك أطفال مقيمون يبلغون من العمر 10 سنوات أو أقل، فإنه يجوز للمستأجر طلب قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط خطياً ويتعيّن على مالك العقار تركيبها. على سبيل المثال، قد يرغب ساكنو المبنى الذين يزورهم أحفادهم، والآباء المشتركون في حضانة الأطفال، والسكان الذين يقدمون رعاية الأطفال في طلب تركيب قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط.



يجب على المستأجرين الاتصال بالرقم 311 إذا تطلب الأمر أو إذا لم يتم تركيب قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط، أو إذا بدت غير آمنة أو مثبتة بشكل غير سليم، أو إذا كانت هناك مساحة مفتوحة غير محمية تزيد على أربع بوصات ونصف في فتحات النوافذ.

يجب على المستأجرين عدم إزالة قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط أو فكها لأي سبب من الأسباب، بما في ذلك تركيب مكيفات الهواء.

الاتصال بالرقم 311 للإبلاغ عن مشكلة تتعلق بجودة الإسكان

دليل عام للمستأجرين حول ما يمكن توقعه

تم الإبلاغ
المقالة

نعم! 😊

"لا" أو لا يوجد رد

يوجد رد

4. تعاود إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها الاتصال بالمستأجر "هل عالج المالك المشكلة؟"

يعتمد الإطار الزمني على مدى خطورة المشكلة. وستُعمد الأولوية للشكاوى الأكثر خطورة التي تهدد الحياة.

3. تخطر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها المالك

"يرجى معالجة المشكلة!"

احتفظ برقم طلب الخدمة الخاص بك حتى تتمكن من التحقق من حالة الشكاوى التي قدمتها على HPDOnline أو اتصل بالرقم 311.

2. ستترسل خدمة 311 الشكاوى إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD).

الخطوة التالية



اعرف حقوقك! وضعك كمهاجر لا يهم!

1. هل لديك مشكلة في شقتك؟ سواء كانت المشكلة تتعلق بالتدفئة/المياه الساخنة أو ظهور الصراصير أو حدوث تسربات أو غيرها من الإصلاحات اللازمة، فعليك الاتصال بمالك العقار أولاً لمعالجتها. وفي حال عدم استجابتها، اتصل بالرقم 311 (مكالمة هاتفية، أو عبر الإنترنت، أو عبر تطبيق الهاتف المحمول) لتقديم شكوى.

اعرف حقوقك! وضعك كمهاجر لا يهم!

7. يجب أن يصادق المالك إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها على أن الأوصاف قد تم تصحيحها. وسيُتلقى المستأجر إخطار التصديق عبر البريد من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها.

6. إذا تم رصد مخالفة المالك ويرسل إخطاراً للمنتش مخالفة للمالك وسيتم الإطار الزمني على معالجتها وحسب فئة المخالفة.

5. ترسل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مفتشاً قانونياً يعتمد الإطار الزمني على مدى خطورة الحالة، ولكن يجب أن يكون في غضون 30 يوماً إذا تعذر على المفتش إمكانية دخول الوحدة السكنية، فإنه يترك بطاقة للمستأجر للاتصال به وتحديد موعد آخر في غضون 10 أيام. وفي حال كانت الشكاوى تتعلق بالتدفئة، فإنه يمكنه محاولة فحص وحدة سكنية أخرى. يتحقق المفتشون أيضاً من عناصر السلامة الأخرى، مثل كاشفاته الدخان. إذا لم يزر الوحدة أي مفتش بعد مرور 30 يوماً، يمكنك التحقق من حالة الشكاوى من خلال HPDOnline أو الاتصال بالرقم 311 أو نظام رسائل معلومات المستأجر على الرقم 212-863-8307.

إذا لم تكن اللغة الإنكليزية هي لغتك الأمسية، فعليك الإبلاغ المفتش وسيُستدعى مترجم فوري لمساعدتك!

هل الأوصاف خطيرة؟

تعد مخالفات الفئة "ج" من الأوصاف الخطرة التي تتطلب إجراء إصلاحات طارئة من جانب المالك.

المعالجة!

يزور موظف تابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها الشقة لتحديد نطاق العمل*، ويتعاقد مع مورد لمعالجة الوضع، ثم يرسل المواتير إلى المالك من خلال إدارة الشؤون المالية (Department of Finance, DOF). إذا لم تتمكن إدارة الحفاظ على المساكن من تطويرها من خلال الشقة، يترك المفتش بطاقة للاتصال به ويرسل خطاً عبر البريد. وتعيين على المستأجر أن يتصل به لتحديد موعد، والا فلا يتم اتخاذ أي إجراء آخر.

تخطر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها المالك

"عالج هذه المشكلة الآن!"

تتصل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالمستأجر، إذا ما زالت المشكلة غير معالجة، تُرسل المخالفة إلى برنامج الإصلاحات الطارئة التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. قد يتم تحديد موعد مع المستأجر لتحديد نطاق الإصلاحات المطلوبة.

7 (ب). إذا نجحت عملية التدقيق وإعادة الفحص وتم تصحيح الوضع 😊

إذا تعذرت إعادة الفحص ولم يأت رد من المستأجر، فسيُتلقى ملف المخالفة بعد مرور 70 يوماً.

تم الإبلاغ
المقالة

7 (أ). إذا تم توثيق المخالفة ولكن لم يتم تصحيحها، فإنه يجوز للمستأجر تقديم طعن

طعن كما هو موضح في الخطاب. تسعى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها أيضاً إلى إعادة فحص المخالفات المُصدقة بشكل عشوائي، إذا تبين من إعادة الفحص أن الوضع لم يتم تصحيحه، تحال القضية إلى قسم قضايا الإسكان التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، الذي قد يتخذ إجراءات قانونية ضد المالك.

لمزيد من المعلومات حول حقوق المستأجر، قم بزيارة الرابط nyc.gov/tenantsrights

إذا كانت لديك شكوك في وجود فساد أو تواطؤ يتعلق بالمفتش القانوني، يرجى إبلاغ إدارة التحقيقات بمدينة نيويورك (DOI) من خلال الاتصال بالرقم (NYC Department of Investigation, DOI) على الرقم 212-3-NYC-DOI

تم التحديث: 2019



2. الشكاوى والمخالفات والتنفيذ

أ. عملية تقديم الشكاوى إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها

يجوز للمستأجرين تقديم شكوى إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عن طريق الاتصال بالرقم 311، أو استخدام خدمة الهاتف النصي (TTY) 212-504-4115، أو باستخدام خدمة 311Online (nyc.gov/311) على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. ويمكن أيضًا تقديم شكاوى بشأن التدفئة والمياه الساخنة من خلال تطبيق 311 على الهاتف المحمول. ستقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها دائمًا بفحص مشكلات السلامة العشر التالية:

- وجود كاشفات الدخان العاملة.
- وجود كاشفات أول أكسيد الكربون العاملة.
- الفتحات غير القانونية في النوافذ.
- أقفال الأبواب التي تتطلب مفتاحًا للخروج.
- قضبان تأمين النوافذ إذا أقام طفل عمره 10 سنوات أو أقل في الوحدة السكنية.
- الأبواب ذاتية الإغلاق.
- تقشير الطلاء إذا أقام طفل دون سن السادسة في الوحدة السكنية أو كان يقضي بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع في تلك الشقة.
- العفن.
- الفئران والصراصير والقوارض.
- وجود إشعار السلامة من الحرائق المطلوب لصقه على الجهة الداخلية لباب مدخل الشقة الأمامي أو الرئيسي.

ب. آلية التعامل مع المخالفات في إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها

إذا أصدر مفتشو إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مخالفات، فإن الوقت الممنوح للمالك لتصحيح المخالفات يتوقف على حسب درجة خطورة المخالفة. تصدر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ثلاث فئات من مخالفات القوانين:

الفئة "أ": غير خطيرة

الفئة "ب": خطيرة

الفئة "ج": خطيرة بشكل مباشر

نصائح: لعرض قائمة كاملة بالمخالفات ومعلومات عن الموعد الذي يجب فيه تصحيح المخالفات، قم بزيارة **HPDONLINE** من خلال الرابط www.nyc.gov/hpd



نصائح: تشمل مخالفات الفئة "ج" التي يجوز تصحيحها من جانب إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في حال تقاعس المالك عن ذلك، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- الطلاء المحتوي على الرصاص
- الأبواب ذاتية الإغلاق
- العفن
- قضبان تأمين النوافذ

يجوز للمستأجرين رفع دعوى مستأجر ضد مالك العقار في محكمة الإسكان (Housing Court) إذا لم يتم تصحيح المخالفات في الوقت المناسب. لمزيد من المعلومات حول كيفية التوجه إلى محكمة الإسكان، يرجى الاطلاع على القسم الرابع الخاص بمحكمة الإسكان (Section IV Housing Court) أو الاتصال بفرقة العمل على مستوى المدينة المعنية بمحكمة الإسكان

(Citywide Task Force on Housing Court) على الرقم 212-962-4795.

إذا لم يقم المالك بتصحيح المخالفات من الفئة "ج" التي تشكل وضعًا خطيرًا بشكل مباشر، مثل عدم توفير التدفئة مطلقًا أو خطر الطلاء المحتوي على الرصاص على طفل ما، فإنه يجوز لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إصلاح الوضع. عند التعامل مع مثل هذه الحالات، سترسل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إلى المستأجر إخطارًا عبر البريد لإبلاغه بأن الوضع يمثل درجة كافية من الخطورة بحيث يستدعي تدخل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، وأن الوكالة تسعى للاتصال هاتفياً بالمستأجر أو قد تحتاج إلى إجراء فحص آخر. سيتم تزويد المستأجر برقم هاتف للاتصال بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها لمتابعة الوضع.

ج. برامج الإنفاذ المُحسَّنة (Enhanced Enforcement Programs)

إذا تقاعس المالك عن الحفاظ على ممتلكاتهم العقارية حتى أصبحت أوضاعها متدنية إما بسبب الإهمال وإما بسبب اتباع أحد أنماط سوء التصرف، فإنه يجوز لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها اتخاذ تدابير استباقية و/ أو استخدام أحد برامج الإنفاذ التالية لضمان تحسين أوضاع المساكن.

تتخذ إدارة المحافظة على الأحياء السكنية (Division of Neighborhood Preservation, DNP) التابعة لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها نهجًا استباقيًا لمعاينة المباني التي تسترعي انتباه إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بواسطة المستأجرين أو المسؤولين المنتخبين أو مصادر البيانات الأخرى أو البيانات الصادرة عن الوكالة، وذلك نظرًا إلى الأوضاع العامة المتدنية في تلك المباني. تسعى إدارة المحافظة على الأحياء السكنية إلى تقييم المباني ثم التعاون مع المالك والمستأجرين بهدف وضع هذه المباني في مسار يؤدي بها إلى الاستقرار. فيما يتعلق بالمباني التي يظهر عليها ضرر مادي خطير، فإنه يجوز لإدارة المحافظة على الأحياء السكنية البدء في فحص الشكاوى أو إجراء إحالات لبرنامج إنفاذ مُحسَّنة أخرى. أما بالنسبة إلى المباني التي لا تتعرض لأضرار طارئة، ستضع إدارة المحافظة على الأحياء السكنية إستراتيجيات مخصصة ومناسبة لمعالجة الأوضاع.

برنامج التنفيذ البديل

يُعد برنامج التنفيذ البديل (Alternative Enforcement Program, AEP) برنامج تنفيذ محسَّنًا. تحدد إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها 250 مسكنًا متعددًا متضررًا كل عام، ويدخل في ذلك فرض رسوم وإصدار أوامر التصحيح وسلطة استبدال أنظمة البناء، وذلك في حال تقاعس المالك عن اتخاذ الإجراء اللازم. وسيتم إخطار مالكي العقارات والمستأجرين على حد سواء إذا تم تحديد المبنى الخاص بهم للمشاركة في برنامج التنفيذ البديل.

الأوضاع الكامنة

يصدر برنامج الأوضاع الكامنة (Underlying Conditions Program) أمرًا إداريًا لمالكي المباني السكنية لتصحيح الأوضاع الكامنة التي تسببت في حدوث تسربات وحالات العفن أو تنسب فيها. تختار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ما بين 50 إلى 100 مبنى للمشاركة في هذا البرنامج كل عام بناءً على عدد الشقق المتضررة من العفن والتسربات، وحسب عدد المخالفات ودرجة خطورتها. يتعيَّن على مالكي العقارات إجراء تحقيق احترافي بشأن سبب التسرب أو حالات العفن المؤثرة في الشقق المتعددة في أي مبنى، ومعالجة الأوضاع وتصحيح المخالفات ذات الصلة في غضون أربعة أشهر.

برنامج أجهزة استشعار الحرارة

بموجب برنامج أجهزة استشعار الحرارة (Heat Sensors Program)، تختار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها 50 مبنى سنويًا لديها سجل من مخالفات التدفئة، وتلزم مالكي تلك المباني بتركيب أجهزة استشعار الحرارة المتصلة بالإنترنت في كل وحدة سكنية لقياس درجات الحرارة بانتظام. ستجري إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها فحوصات خلال موسم التدفئة، دون تلقي شكوى، للتأكد من الامتثال لمتطلبات تركيب أجهزة استشعار الحرارة ومتطلبات توفير التدفئة.

وحدة مكافحة المضايقات

تحلل وحدة مكافحة المضايقات (Anti-Harassment Unit, AHU) البيانات لتحديد المباني ومجموعة المشروعات التي قد يحدث فيها مضايقات، وتشعر في رفع دعوى قضائية سعيًا لتصحيح الأوضاع المتعلقة بمضايقة المستأجر (على النحو الذي يحدده القانون)، وتعاون بشكل وثيق مع إدارة شؤون المباني (Department of Buildings, DOB) والوكالات الأخرى لمعالجة المشكلات التي تواجهها المباني التي يُستخدم فيها نقص الصيانة بمثابة مضايقة، وترتبط المستأجرين بموارد الخدمات القانونية. تجري وحدة مكافحة المضايقات معانيات من السقف إلى القبو، وتعدّد مقابلات مع المستأجرين، وترفع قضايا المضايقات إلى محكمة الإسكان إذا امتنع المالك عن إجراء الخدمات الأساسية أو الإصلاحات.

برنامج المعاينة الاستباقية للأبواب ذاتية الإغلاق (Self-Closing Doors Proactive Inspection Program)

بدءًا من شهر يوليو/ تموز 2023، ستقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالمعاينة الاستباقية لما يصل إلى 300 مبنى سنويًا وإصدار المخالفات المتعلقة بالأبواب ذاتية الإغلاق في المناطق المشتركة والممرات والأروقة عند الحاجة. تُحدد هذه المباني بناءً على البيانات الصادرة عن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها وإدارة شؤون المباني وإدارة الإطفاء بمدينة نيويورك (New York City Fire Department, FDNY).

برنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات (CoNH)

صُمم برنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات (Certificate of No Harassment, CoNH) للحد من تعرض المستأجرين للمضايقات عن طريق إلزام مالكي المباني المشاركين في هذا البرنامج بالتقدم بطلب الحصول على شهادة عدم التعرض للمضايقات من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها قبل أن يتمكنوا من الحصول على تصاريح متعلقة بأنواع معينة من العمل من إدارة شؤون المباني (Department of Buildings, DOB). لا تُمنح هذه الشهادة إلا بعد فحص إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها السجلات الأحدث للمبنى بحثًا عن أدلة على المضايقات التي تُمارس ضد المستأجرين. يجب على مالكي المباني المشمولين في هذا البرنامج الحصول على شهادة عدم التعرض للمضايقات قبل الموافقة على إصدار تصاريح عمل معينة من إدارة شؤون المباني تتضمن الهدم أو تغيير غرض الاستخدام أو إشغال المبنى. لا يمكن للمالك الحصول على الشهادة في الحالات التي يتبين فيها أن المستأجرين قد تعرضوا لمضايقات. قد تخضع المباني لهذا البرنامج إذا كانت (1) مباني لسكن من غرفة واحدة، أو (2) مباني في مناطق التخطيط الخاصة، أو (3) مباني تم اختيارها بوصفها جزءًا من البرنامج التجريبي (Pilot Program). إذا كنت تقيم في مبنى يخضع لبرنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات ويتقدم مالك العقار بطلب للحصول على هذه الشهادة، فستتلقى إخطارًا من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها يطلب تعليقاتك حول أوضاع المبنى والمضايقات التي تعرضت لها فيه.

برنامج 7A

في إطار برنامج (7A Program)، تعيّن المحكمة المسؤولين (وفقًا لقانون ولاية نيويورك) لتشغيل المباني المملوكة للقطاع الخاص التي تشكل أوضاعها خطورة على حياة المستأجرين وصحتهم وسلامتهم. ويعمل المسؤولون بموجب أمر قضائي من المحكمة على تحصيل الإيجارات واستخدام الأموال لتقديم الخدمات الأساسية للمستأجرين وإجراء الإصلاحات اللازمة. في بعض المباني التي تخضع لبرنامج 7A، تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مبلغًا محدودًا من مساعدة برنامج 7A المالية (7A Financial Assistance, 7AFA) لإصلاح الأنظمة الرئيسية أو استبدالها أو إجراء إصلاحات أخرى. ترصد إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها أنشطة مسؤولي برنامج 7A وتتولى إدارة برنامج القروض التابع لمساعدة برنامج 7A المالية. لمزيد من المعلومات حول هذه البرامج أو للحصول على قائمة كاملة ببرامج الإنفاذ الخاصة بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/hpd.

3. المضايقات

إذا كنت تواجه مضايقات أو كنت معرضًا لخطر فقدان شقتك، فاتصل بخط مساعدة المستأجر للحصول على المساعدة القانونية، والإحالات لوكالة المدينة، والموارد المجتمعية عن طريق الاتصال بالرقم 311.

يُعد التعرض للمضايقات من جانب المالك لإجبار المستأجرين على مغادرة شققهم أو التنازل عن حقوقهم مسألة غير قانونية، ويرد فيما يلي بعض الأمثلة على هذه المضايقات:

- ألا يعرض عليك عقود إيجار أو تجديد عقود الإيجار، أو تكرار محاولة عرض مال عليك مقابل مغادرة شقتك أو التنازل عن حقوقك (تُشار إليه فيما بعد باسم "عرض الاستحواذ").
- يقدم لك عرض الاستحواذ من خلال أن يتم تهديدك أو تخويفك أو استخدام لغة بذيئة، أو عن طريق الاتصال بك في مكان عملك دون الحصول على إذن كتابي منك، أو تقديم معلومات غير صحيحة فيما يتعلق بعرض الاستحواذ.
- إخطارات الإخلاء غير المبررة أو العمليات غير القانونية لمنعك من دخول شقتك.
- التعرض للتهديدات والتخويف (مثل إجراء مكالمات هاتفية لتشجيعك على مغادرة الشقة أو التنازل عن حقوقك).
- التفاعس عن توفير الإصلاحات أو المرافق الضرورية.
- التسبب عمدًا في مشكلات متعلقة بالإنشاءات للمستأجرين (مثل العمل بعد ساعات العمل المحددة، أو سد المداخل، أو التفاعس عن التخلص من الكميات الزائدة من الأتربة والحطام).

يجوز للمستأجرين رفع دعوى قانونية ضد المالك في محكمة الإسكان في حال تعرضهم للمضايقات، ويجوز للمستأجرين التشاور مع محامٍ أو استبقاء محامٍ قبل البدء في رفع أي دعوى قضائية. يجب الإبلاغ عن وجود الأوضاع الخطرة (مثل أعمال البناء غير الآمنة) أو نقص الخدمات (مثل عدم وجود تدفئة/ مياه ساخنة أو إزالة مرافق دورات المياه وعدم استبدالها في الوقت المناسب) من خلال الاتصال بالرقم 311. ويمكن للمستأجرين عندئذٍ استخدام الإبلاغ عن هذه الشكوى، وأي مخالفات لاحقة تصدر، لدعم إجراءات محكمة الإسكان أو إدارة تجديدات المساكن والمجتمع.

يجوز لمستأجري الوحدات ذات الإيجار المتحكم فيه أو الوحدات ذات الإيجار الثابت التواصل مع إدارة تجديدات المساكن والمجتمع عبر الموقع الإلكتروني nysocr.org أو الاتصال بالرقم 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427). يمكن للمستأجرين الذين يتأثرون بأعمال البناء في المساكن المشغولة ذات الوحدات المتعددة الاتصال بمكتب مناصر المستأجر (Office of the Tenant Advocate, OTA) التابع لإدارة شؤون المباني على الرقم 393-2949 (212) أو الإرسال عبر البريد الإلكتروني TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. ويمكن للمستأجرين أيضًا تقديم الشكاوى مباشرة إلى فرقة عمل مكافحة مضايقات المستأجرين (Tenant Harassment Prevention Task Force) عن طريق إرسال رسالة إلكترونية إلى THPT@hpd.nyc.gov إذا تمثلت المضايقة في أعمال البناء أو نقص الخدمات الأساسية أو الإصلاحات أو المرافق. وفي إطار الاستجابة لهذه الشكاوى، قد تسعى وحدة مكافحة المضايقات التابعة لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إلى الاتصال بالمستأجرين و/ أو إجراء عمليات فحص لتلك المباني. وينبغي أيضًا الإبلاغ عن كل هذه الأوضاع من خلال الاتصال بالرقم 311.

إذا شعرت بالتهديد بشأن وضع الهجرة الخاص بك، يرجى الاتصال بالخط الساخن لإدارة الهجرة بولاية نيويورك (NY State Immigration Hotline) في مكتب ولاية نيويورك للأمريكيين الجدد (NYS Office for New Americans) على الرقم 1-800-566-7636 وسيتم توصيلك بالمنظمة المناسبة لمساعدتك.

4. محكمة الإسكان

يجوز للمستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة الذين يواجهون مشكلات تتعلق بصيانة الشقق أو تعرضوا للمضايقات من جانب مالك العقار الشروع في اتخاذ إجراء قانوني في محكمة الإسكان. يُشار إلى هذا الإجراء على أنه إجراء مستأجر (Tenant Action) أو إجراء خاص بصيانة الإسكان (Housing Part Action, HP). عند توجه المستأجرين إلى محكمة الإسكان، ستتم مساعدتهم في إعداد أمر إبداء السبب (Order to Show Cause) والحصول على موعد للعودة إلى المحكمة بشأن الدعوى قيد النظر.

عندما قيام المستأجر برفع دعوى صيانة إسكان، سيتم السماح للمستأجر بملء نموذج طلب فحص للحصول على فحص للأوضاع قبل تاريخ أمر المحكمة. يتم توجيه تعليمات للمستأجرين بشأن كيفية تقديم أمر إبداء السبب لكل من المالك وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. في تاريخ إعادة الدعوى إلى المحكمة، يحصل كل من المستأجر والمالك على فرصة لعرض موقفهما بحضور محامي إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. إذا رأى القاضي وجود مخالفات في المبنى، يجوز للقاضي إصدار أمر للمالك بتصحيح تلك المخالفات في غضون إطار زمني محدد.

وفي حال تقاعس المالك عن الامتثال للأمر، يجوز للمستأجر العودة للمحكمة لطلب إصدار غرامات مدنية أو توجيه تهمة إهانة المحكمة ضد المالك. يجوز للقضاة إصدار غرامات ضد المالكين الذين يرفضون إصلاح المخالفات بعد توجيه الأمر إليهم بتصحيحها. يُعد رفع دعوى صيانة إسكان الوسيلة الأسرع والأكثر أمانًا لمعالجة مشكلات الإسكان الخاصة بك ولضمان حماية حقوقك عوضًا عن احتجاز الإيجار الذي قد يؤدي إلى الإخلاء. لفهم حقوقك على نحو أفضل، يجدر بك طلب المشورة القانونية.



نصائح: الخدمات القانونية

يجوز للمستأجرين اختيار الشروع في اتخاذ إجراء قانوني أو طلب المساعدة من إدارة تجديدات المساكن والمجتمع ضد مالكي العقارات الذين يتقاعسون عن تصحيح الأوضاع أو بسبب التعرض للمضايقات. ويمكن للمستأجرين الحصول على المساعدة في رفع هذه الدعاوى أو تقديمها إلى إدارة تجديدات المساكن والمجتمع من خلال مقدمي الخدمات القانونية التاليين:

- جمعية المساعدة القانونية (Legal Aid Society): 212-577-3300
- الخدمات القانونية بمدينة نيويورك (Legal Services NYC): 917-661-4500
- مركز العدالة الحضرية (Urban Justice Center): 646-459-3017
- اتصل بالرقم 311 لمزيد من المعلومات، أو انتقل إلى الرابط nyc.gov/311 أو nyc.gov/hpd

يوفر الخط الساخن الخاص بإجابات محكمة الإسكان (The Housing Court Answers, HCA) أيضًا معلومات عن إجراءات المحكمة والقواعد واللوائح المتعلقة بالمالك والمستأجر، وإنفاذ مخالفات قانون الإسكان، والإحالات للحصول على مساعدة قانونية مجانية، والإحالات إلى المنظمات المجتمعية التي تساعد في حل مشكلات الإسكان. الخدمة متوفرة بدءًا من الساعة 9 صباحًا حتى 5 مساءً، من يوم الاثنين إلى الخميس، ويمكن الحصول عليها من خلال الاتصال بالرقم 212-962-4795.

5. موارد أخرى للمستأجرين

أ. الشق الخاضعة للتنظيم الإيجاري

للحصول على معلومات مفصلة بشأن لوائح الإيجار، راجع كتيب مكتب العمدة لحماية المستأجرين (Mayor's Office to Protect Tenants) من خلال الرابط <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> وكتيب النائب العام (Attorney General, AG) *Changes in New York State Rent Law: What You Need to Know* (التغييرات في قانون الإيجار لولاية نيويورك: ما تحتاج إلى معرفته) من خلال الرابط <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf>. إذا كنت ترى أن مالك العقار قد خالف قانون حماية المستأجر في نيويورك، فاتصل بمكتب النائب العام على الرقم 771-7755 (800)، رقم الهاتف المجاني (الخدمة الصوتية) TDD/TTY: 788-9898 (800).

زيادات الإيجار

يتعين على مالكي الشقق ذات الإيجار الثابت والشقق ذات الإيجار المتحكم فيه تسجيل الإيجارات سنويًا عبر الإنترنت في الفترة ما بين 1 أبريل/ نيسان و31 يوليو/ تموز باستخدام النظام الآلي لإدارة تجديدات المساكن والمجتمع. يجوز للمستأجرين التواصل مع إدارة تجديدات المساكن والمجتمع بشأن زيادات الإيجار بسبب موافقات مجلس توجيهات الإيجار (Rent Guidelines Board) أو تحسينات الشقق الفردية (Individual Apartment Improvements, IAI) أو التحسينات الرأسمالية الرئيسية (Major Capital Improvements, MCI). ويجوز للمستأجرين أيضًا طلب المشورة القانونية للمساعدة في تحديد مدى قانونية زيادات الإيجار.

لمزيد من المعلومات بشأن أي من هذه المسائل، اتصل بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع على الرقم 6400-739-718 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني portal.hcr.ny.gov/app/ask.

تجديدات عقود الإيجار

بشكل عام، يتعين منح المستأجرين في الوحدات ذات الإيجار الثابت عقود إيجار مجددة بنموذج معتمد من قبل إدارة تجديدات المساكن والمجتمع لمدة سنة أو سنتين، حسب اختيار المستأجر وبالسعر الذي يحدده مجلس توجيهات الإيجار (Rent Guidelines Board). يتعين على المالك توجيه إخطار خطي بشأن التجديد بنموذج تجديد عقد الإيجار (Renewal Lease Form, RLF) المعتمد من إدارة تجديدات المساكن والمجتمع عن طريق البريد أو التسليم الشخصي في موعد أقصاه 150 يومًا، ولا يقل عن 90 يومًا، قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي. **بعد تقديم عرض التجديد، يُمنح المستأجر مهلة مدتها 60 يومًا لاختيار مدة عقد الإيجار والتوقيع عليه وإعادته إلى المالك. في حالة عدم قبول المستأجر عرض تجديد عقد الإيجار في غضون 60 يومًا، يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار، ويجوز للمالك أيضًا اللجوء إلى المحكمة لإخلاء المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي.** عند قيام المستأجر بالتوقيع على نموذج تجديد عقد الإيجار وإعادته إلى المالك، يتعين على المالك إعادة النسخة الموقعة عليها والمؤرخة بصورة كاملة إلى المستأجر في غضون 30 يومًا. يجب أن يدخل التجديد حيز التنفيذ في تاريخ التوقيع عليه أو بعده وإعادته إلى المستأجر، على ألا يكون ذلك قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي. بشكل عام، لا يجوز أن يكون عقد الإيجار وأي زيادة في الإيجار بأثر رجعي.



ب. منع الإخلاء

إجراءات الإخلاء لعدم الدفع

تتمثل الطريقة القانونية الوحيدة لإخلاء المستأجر الذي لا يدفع الإيجار في اتخاذ إجراءات الإخلاء لعدم الدفع في محكمة الإسكان. يتعيّن على مالكي المباني إخطار المستأجر بأن دفع الإيجار متأخر مع تحديد المبلغ المستحق، وأنه في حالة عدم الدفع، سيتم إخلاء المستأجر. يجوز للمالك، بعد مرور ثلاثة أيام على توجيه الإخطار أو الطلب الشفهي بدفع الإيجار، أن يرفع دعوى عدم دفع في محكمة الإسكان وتقديم أوراقه ضد المستأجر. **يجب على المستأجر الرد على الالتماس شخصيًا في مكتب كاتب محكمة الإسكان (Housing Court Clerk's office).** يقوم الكاتب بعد ذلك بتحديد موعد قضائي للمستأجر، وفي التاريخ القضائي المحدد، يتم منح المستأجر فرصة لتقديم دفاعه إلى قاضي محكمة الإسكان. ويُنصح المستأجر بالتشاور مع محامٍ متى كان الأمر متعلقًا بإجراءات الإخلاء. يتعيّن على المالكين الحصول على حكم حيازة و"مذكرة" توجه حكمدار المدينة بإخلاء المستأجر. يجوز للمستأجرين الدفاع في أي دعوى تتعلق بالإيجار في أي مبنى تم تغييره بشكل غير قانوني و/ أو لا توجد بشأنه شهادة إشغال (Certificate of Occupancy) سارية تشير إلى إمكانية إشغال المساحة المؤجرة بصورة قانونية.

إجراءات إخلاء الحيازة

يجوز للمالك بدء إجراءات موجزة لحيازة الشقة بسبب خرق عقد الإيجار. في حال كان عقد إيجار المستأجر يحتوي على بند يسمح بإنهاء العقد بسبب ارتكاب "السلوك المزعج"، فإنه يجوز للمالك اتخاذ إجراءات الإخلاء بسبب السلوك المزعج المرفوض. يعتبر "السلوك المزعج" بشكل عام سلوكًا شائناً ومستمرًا يهدد صحة المستأجرين المجاورين أو سلامتهم أو راحتهم. ويتعيّن على الملاك، لتنفيذ الإخلاء، تقديم دليل يثبت أن سلوك المستأجر يستوفي هذا المعيار. يتعيّن على مالك العقار تقديم إخطار مبدئي يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار قبل البدء في اتخاذ الإجراء. ويجوز للمالك أيضًا بدء إجراءات الحيازة لأسباب أخرى، مثل الإيجار من الباطن غير القانوني، أو الإقامة غير الأساسية، أو الاستخدام غير القانوني، أو انتهاء عقد الإيجار حيث لا يوجد تجديد بموجب القانون.

الخدمات القانونية

تتوفر خدمات قانونية مجانية لبعض الأشخاص ذوي الدخل المنخفض الذين تلقوا وثائق محكمة الإسكان ويحتاجون إلى مساعدة لمنع الإخلاء. لمعرفة المزيد من المعلومات، اتصل بالرقم 3300-577-212 أو الرقم 311. إذا كنت أنت أو أي شخص تعرفه يعاني أزمة منزلية، فاتصل بالرقم 311 أو قم بزيارة 311Online لمزيد من المعلومات والموارد المفيدة.

ج. شهادة الإشغال ودفع الإيجار

يجوز للمستأجرين الدفاع في أي دعوى تتعلق بالإيجار في أي مبنى تم تغييره بشكل غير قانوني و/ أو لا توجد بشأنه شهادة إشغال سارية تشير إلى إمكانية إشغال المساحة المؤجرة بصورة قانونية. لكل مستأجر مجموعة محددة من الظروف، ويجب على المستأجرين دائمًا طلب المشورة القانونية لضمان حماية حقوقهم بدلاً من مجرد اتخاذ قرار بعدم دفع الإيجار.

د. النشاط غير القانوني

يجب على المستأجرين إخطار مالكي المباني والشرطة بشأن أي نشاط غير قانوني في المباني التي يقيمون فيها. لتأمين المباني ضد تجار المخدرات والمخربين، يجب على مدير المبنى أو المشرف عليه أو مالكة إصلاح الأقفال التالفة أو أجهزة الاتصال الداخلي المعطلة على الفور. ويمكن أيضًا الإبلاغ عن الأقفال التالفة أو أجهزة الاتصال الداخلي المعطلة على الرقم 311.

هـ. التمييز

بموجب القانون المحلي والفيدرالي وقانون الولاية، لا يجوز لمالكي العقارات وممثليهم (سواء كانوا موظفين تابعين لبيان المالك أو شركات وساطة عقارية أو شركات إدارة أو وكلاء أو غيرهم) رفض إسكان المستأجرين المحتملين على أساس العرق، أو اللون، أو الدين/العقيدة الدينية، أو الأصل القومي، أو نوع الجنس (ويدخل في ذلك المضايقة الجنسية)، أو الهوية الجنسية، أو التوجه الجنسي، أو العمر، أو الحالة الاجتماعية، أو حالة الشراكة، أو الحالة العائلية، أو الإعاقة، أو الأصل الأجنبي، أو حالة المواطنة، أو الرتبة مثل محارب قديم أو عضو حالي في الخدمة العسكرية، أو وضعك كضحية للعنف المنزلي أو المطاردة أو الجرائم الجنسية، أو المهنة القانونية، أو المصدر القانوني للدخل. فضلا عن ذلك، لا يجوز رفض إسكان المستأجرين لأن لديهم أطفالاً. يوفر برنامج الإسكان العادل في مدينة نيويورك (Fair Housing NYC)، وهو جهد مشترك بين إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ولجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك (NYC Commission on Human Rights, CCHR)، معلومات عن الفئات المحمية بموجب قانون حقوق الإنسان بالمدينة، ومن يمكن تحميلهم المسؤولية عن التعرض للتمييز في الإسكان، بالإضافة إلى كيفية تقديم شكوى بشأن التمييز في الإسكان، وفرص الإسكان الميسور التكلفة، والفرق بين حقوق الإسكان العادل وحقوق المستأجرين، والتوجه إلى محكمة الإسكان. يقدم الموقع الإلكتروني للإسكان العادل في مدينة نيويورك، www.nyc.gov/fairhousing، أيضاً معلومات عن الموارد، ومواد متعددة اللغات قابلة للتحميل، وإخطاراً بأحداث الإسكان العادل القادمة والمفتوحة للجمهور. يجوز للمستأجرين الذين يعتقدون أنهم تعرضوا للتمييز في الإسكان تقديم شكوى في غضون سنة واحدة من تاريخ الواقعة عن طريق الاتصال بالرقم 311 وتوجيههم إلى لجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك.

إذا كنت تحاول شراء أو تأجير منزل أو شقة وتعتقد أنه تم انتهاك حقوقك المدنية، فإنه يجوز لك تقديم شكوى إلى مكتب إنفاذ القانون (Law Enforcement Bureau) التابع للجنة حقوق الإنسان. ويشترط قانون حقوق الإنسان بمدينة نيويورك تقديم الشكوى في غضون سنة واحدة من تاريخ آخر تصرف مزعوم ينطوي على تمييز. لتحديد موعد، يرجى الاتصال بالرقم 311 (أو 212-NEW-YORK أو 212-306-7450).

لا يوجد مجال للتمييز في الإسكان بمدينة نيويورك

قد يظهر التمييز في عبارات مثل:

"سيكون إنشاء منحدر إجراء مكلفاً، فضلاً عن تشويه مظهر المبنى."
"لا أقبل التعامل بالقسائم."
"لا يتوجب عليّ إجراء ذلك الإصلاح. نظراً إلى أن المستأجرين غير الشرعيين لا يتمتعون بالحقوق ذاتها مثل المستأجرين الآخرين."
"لقد أخبروني بأن الشقة متاحة للسكن، ولكنهم تراجعوا عن قولهم عندما رأوا أنني من ذوي البشرة السوداء."

يحظر قانون حقوق الإنسان بمدينة نيويورك تعرض أي ساكن أو مقدم طلب إسكان للتمييز على أساس

- الأصل القومي، وحالة الهجرة، والعقيدة الدينية
- الوعي، واللون، والحمل، ووضعك كضحية للعنف المنزلي أو العنف الجنسي أو المطاردة (كما في 2016/7/26)
- الوعي، واللون، والحمل، ووضعك كضحية للعنف المنزلي أو العنف الجنسي أو المطاردة (كما في 2016/7/26)
- الوعي، واللون، والحمل، ووضعك كضحية للعنف المنزلي أو العنف الجنسي أو المطاردة (كما في 2016/7/26)

الإسكان العادل. إنه أحد حقوقك، وضمن مسؤوليتك، ويكفله لك القانون.

إذا تعرضت للتمييز، يرجى الاتصال بالرقم 311 واطلب التحدث إلى اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، أو اتصل بخط المعلومات التابع للجنة على الرقم (718) 722-3131. قم بزيارة الرابط nyc.gov/fairhousing أو البريد الإلكتروني FairHousingNYC

NYC اللجنة المعنية بحقوق الإنسان
@NYCHousing @NYCCHR

و. جمعيات المستأجرين

يحمي البند 230 من قانون الملكية العقارية (Real Property Law Sec. 230) المستأجرين الذين يرغبون في تكوين جمعية مستأجرين لأغراض حماية حقوقهم في الإصلاحات والخدمات وغير ذلك. يجوز للمستأجرين تشكيل منظمات المستأجرين والانضمام إليها والمشاركة فيها لحماية حقوقهم. يتعيّن على مالكي العقارات السماح لمنظمات المستأجرين بالاجتماع، دون أي تكلفة، في أي غرفة مجتمعية أو اجتماعية في المبنى، حتى لو خضع استخدام الغرفة لرسوم بشكل اعتيادي. ويتعيّن عقد اجتماعات منظمات المستأجرين في أوقات معقولة وبطريقة سليمة لا تعوق إمكانية الوصول إلى المبنى. يُحظر على الملاك مضايقة المستأجرين أو اتخاذ تدابير انتقامية بسبب ممارستهم لحقوقهم.

ز. الحيوانات الأليفة

ما لم يمكن اعتبار الحيوان الأليف "حيوان خدمة" يستخدمه المكفوفون أو الصم أو المعاقون، فإن السماح بوجود الحيوانات الأليفة يكون وفقاً لتقدير مالك المبنى وعادةً ما يتم النص عليه في عقد الإيجار. في حال احتفاظ المستأجر بحيوان أليف في الشقة دون إذن مالك المبنى، فقد يُعتبر ذلك انتهاكاً خطراً لعقد الإيجار وقد يكون أساساً لإنهاء الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز الاحتفاظ بالعديد من الحيوانات بشكل قانوني كحيوانات أليفة في مدينة نيويورك. لمزيد من المعلومات حول لوائح الحيوانات الأليفة، اتصل بالرقم 311 للوصول إلى إدارة الصحة والسلامة العقلية بمدينة نيويورك (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH).



ح. قانون خصوصية بيانات المستأجر (Tenant Data Privacy Law)

بموجب القانون المحلي رقم 63 لعام 2021، فإنه يجب على مالكي المساكن ذات الوحدات المتعددة التي تستخدم أنظمة الوصول الذكية (دون مفتاح)، (ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر، نظام دخول دون مفتاح، أو التقنية الإلكترونية أو المحوسبة، أو بطاقة تعريف التردد اللاسلكي، أو تطبيق الهاتف المحمول، أو المعرّفات البيومترية، أو أي تقنية رقمية أخرى) من أجل منح الوصول إلى مسكن متعدد الوحدات من الفئة "أ" أو المناطق المشتركة في مثل هذا المسكن المتعدد أو وحدة سكنية فردية، أن يوفرُوا للمستأجرين سياسة الاحتفاظ بالبيانات والخصوصية. ويجب أن يتمتع نظام الوصول الذكي بوسائل أمان وضمائم قوية لحماية أمن وبيانات المستأجرين وضيوفهم. لمزيد من المعلومات حول حماية المستأجرين المتعلقة بأنظمة الوصول الذكية، انتقل إلى الرابط www.nyc.gov/hpd.

موارد للباحثين عن الإسكان الميسور التكلفة

أ. كيفية التقدم بطلب للحصول على الإسكان الميسور التكلفة

توفر مدينة نيويورك فرصًا للإسكان الميسور التكلفة لسكان نيويورك على حسب العديد من مستويات دخل الأسرة المعيشية وحجمها. وتُعرض هذه الشقق للإيجار أو الشراء من خلال نظام القرعة العشوائي.

عملية تقديم الطلب

خدمة بلدية مدينة نيويورك (NYC Housing Connect) هي بوابتك الإلكترونية للعثور على فرص الإيجار وملكية المساكن الميسورة التكلفة والتقدم بطلب للحصول عليها عبر الأحياء الخمسة لمدينة نيويورك. ويمكن للمستأجرين ومشتري المساكن المحتملين العثور على إعلانات عن الإسكان الميسور التكلفة من خلال خدمة بلدية مدينة نيويورك (NYC Housing Connect) وفي المنشورات المحلية على نطاق المدينة. وتتضمن الإعلانات تعليمات بشأن كيفية التقديم عبر خدمة (Housing Connect) أو بصورة ورقية، بالإضافة إلى متطلبات الدخل وحجم الأسرة المعيشية للوحدات الميسورة التكلفة، التي يمكن أن تختلف بين مشروعات التطوير. وتحتوي الإعلانات أيضًا على معلومات حول المبالغ المرصودة والتفضيلات المتاحة عند الاختيار.

موارد إضافية

- قُم بزيارة **صفحة التعلم على موقع خدمة بلدية مدينة نيويورك (NYC Housing Connect)** للوصول إلى مقاطع الفيديو التدريبية التي ستعلمك كيفية إنشاء حسابك، وإكمال ملفك الشخصي، وبدء التقدم بطلب للحصول على الإسكان الميسور التكلفة: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- قُم بزيارة **صفحة المعلومات على موقع خدمة بلدية مدينة نيويورك (NYC Housing Connect)** لمعرفة المزيد عن عملية التقديم والموارد المتوفرة لمساعدتك: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- اقرأ **دليل إرشادات التقدم بطلب على موقع (Housing Connect)** التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها الذي يمكنه مساعدتك في معرفة كيفية الاستعداد والتقدم بطلب للحصول على الإسكان الميسور التكلفة: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

الأهلية

يمكن لأي شخص التقدم بطلب للحصول على إسكان ميسور التكلفة، ولكن لكي تكون مؤهلاً، يجب ألا يقل عمرك عن 18 عامًا، ويجب أن يكون دخل أسرتك المعيشية في نطاق محدد لكل فرصة إسكان ميسور تكلفة، أو يجب أن يكون لديك مستند إثبات يغطي إيجارك. ويتعيّن على المتقدمين استيفاء متطلبات الأهلية الإضافية، ويدخل في ذلك حدود الأصول للتأهل. لمزيد من المعلومات، راجع صفحة "Do You Qualify?" (هل أنت مؤهل؟) التابعة لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من خلال الرابط nyc.gov/hpd/findhousing.

برنامج سفراء الإسكان

برنامج سفراء الإسكان (Housing Ambassador Program) التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عبارة عن شبكة من المنظمات المجتمعية التي تساعد الأشخاص على الاستعداد والتقدم بطلب للحصول على قرعة الإسكان الميسور التكلفة. وتتعاون إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مع برنامج سفراء الإسكان لضمان حصول الباحثين عن الإسكان الميسور التكلفة في جميع أنحاء المجتمعات المتنوعة العديدة بالمدينة على معلومات ومواد محدّثة ومتسقة والمساعدة في عملية تقديم طلبات الإسكان الميسور التكلفة.

لمزيد من المعلومات، أو لتحديد موعد مع أحد سفراء الإسكان، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/housing-ambassadors.





ب. الإعفاء من زيادة الإيجار

يجوز للمستأجرين المؤهلين لبرنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للمواطنين كبار السن (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) أو برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار لذوي الإعاقة (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) تجميد إيجارهم عند المستوى الحالي والإعفاء من زيادات الإيجار المستقبلية.

بالنسبة إلى كلا البرنامجين، يجب أن يكون الدخل الكلي لجميع من يعيش في الشقة 50,000 دولار أو أقل، ويتعيّن على مقدم الطلب دفع أكثر من ثلث إجمالي دخل الأسرة الشهري الكلي للإيجار، وتأجير شقة خاضعة لإدارة تجديدات المساكن والمجتمع (أي الشقق ذات الإيجار المتحكم فيه أو الشقق ذات الإيجار الثابت أو الشقق الفندقية الثابتة)؛ ويجب أن يتم ذكر اسم مقدم الطلب هذا في عقد الإيجار أو أمر الإيجار، أو يتم منحه حقوق الإرث في الشقة.

يجب ألا يقل سن مقدم الطلب عن 62 عامًا ليكون مؤهلاً في برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للمواطنين كبار السن. لتكون مؤهلاً في برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار لذوي الإعاقة، يجب ألا يقل سن مقدم الطلب عن 18 عامًا وأن يتلقى دخل الضمان التكميلي (Supplemental Security Income, SSI)، أو التأمين الاجتماعي ضد الإعاقة (Social Security Disability Insurance, SSDI)، أو معاش أو تعويض العجز التابع لوزارة شؤون المحاربين القدامى الأمريكية، أو معاش عجز معين، أو مخصصات تعويض العجز المقدمة من الخدمة البريدية للولايات المتحدة، أو برنامج Medicaid المتعلق بالإعاقة إذا كان مقدم الطلب قد تلقى في السابق إما دخل الضمان التكميلي أو التأمين الاجتماعي ضد الإعاقة.

لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الرابط www.nyc.gov/rentfreeze. يمكنك أيضًا إرسال استفسار إلى www.nyc.gov/contactscrie أو www.nyc.gov/contactdrie، أو الاتصال بالرقم 311. ويمكنك أيضًا تحديد موعد لزيارة مكتب برنامج تجميد الإيجارات (Rent Freeze Program office) من خلال الرابط www.nyc.gov/dofappointments.

**د. مركز خدمة عملاء إدارة الحفاظ
على المساكن وتطويرها
(HPD Customer Services Center)**

مكتب إنفاذ القانون

مانهاتن

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027
212-863-5030

البرونكس

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7050

بروكلين

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208
212-863-6620

ستاتن آيلاند

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301
212-863-8100

كوينز

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424
212-863-5990

**برنامج فحص الطلاء المحتوي على الرصاص
212-863-5501**

إدارة المحافظة على الأحياء السكنية

البرونكس ومانهاتن

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457
212-863-7100

بروكلين وكوينز وستاتن آيلاند

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201
212-863-7400

يرجى الاتصال بالمكتب المحلي للحي الذي تسكن فيه لمعرفة
ساعات العمل.

برنامج TimeTap

يُعد TimeTap برنامجًا لجدولة المواعيد عبر
الإنترنت يمكن للملاك أو المستأجرين من
خلاله حجز موعد للتحدث إلى ممثل مكتب
إنفاذ القانون الذي تم اختياره بشأن
شكاوى الإسكان ومخالفاته. تُعقد
المواعيد إما عبر الهاتف أو افتراضيًا



عبر برنامج Microsoft Teams. لمزيد من المعلومات
ولتحديد موعد على برنامج TimeTap، يرجى زيارة الرابط
nyc.gov/hpd. ستلقى رسالة تأكيد عبر البريد الإلكتروني
بمجرد تحديد موعد.

**ج. معلومات جهات اتصال مفيدة بخصوص
المسائل الأخرى المتعلقة بالإسكان**

311 رقم هاتف الاستعلامات التابع لبلدية مدينة نيويورك
للمعلومات والخدمات الحكومية. يتم الرد على جميع
المكالمات الواردة إلى مركز اتصال العملاء بخدمة 311
بواسطة مشغل، على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع،
وتتوفر المعلومات بأكثر من 170 لغة. اطلب الرقم 311 من
داخل المدينة أو الرقم 212-NEW-YORK من خارج الأحياء
الخمسة، أو استخدم الخيار الإلكتروني nyc.gov/311. الخدمة
متاحة على الرقم 212-504-4115. ويمكنك أيضًا استخدام
تطبيق NYC311 على الهاتف المحمول للحصول على
بعض الخدمات.

**إدارة شؤون المباني بمدينة نيويورك
(NYC Department of Buildings, DOB)
nyc.gov/dob**

**مجلس مدينة نيويورك (New York City Council)
council.nyc.gov**

**مكتب عمدة مدينة نيويورك لحماية المستأجرين
(NYC Mayor's Office to Protect Tenants, MOPT)
nyc.gov/tenantprotection**

**مكتب عمدة مدينة نيويورك للأشخاص ذوي الإعاقة
(NYC Mayor's Office for People with Disabilities,
MOPD)
nyc.gov/mopd**

اتصل بالرقم 212-NEW أو 711
(لخدمة ترحيل الاتصالات للصم/ضعاف السمع)

**لجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك
(NYC Commission on Human Rights, CCHR)
nyc.gov/cchr**

**مكتب الوكيل العام بمدينة نيويورك
(NYC Office of the Public Advocate)
212-669-7250
<https://pubadvocate.nyc.gov/>**

**النائب العام بولاية نيويورك (NYS Attorney General)
1-800-771-7755**

**إدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك
(NYS Division of Homes and Community Renewal, HCR)
1-866-275-3427
rentinfo@nyshcr.org
<http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>**