

أساسيات الإسكان



يناير/
كانون الثاني
2024

دليل الملاك

www.nyc.gov/hpd

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.



كوينز

ماركوس دراجوني
قسم البناء وخدمات تنمية الأراضي
(Division of
Building and Land
Development Services)

البرونكس

جاسون رامفال
قسم إنفاذ القانون
(Division of
Code Enforcement)

البرونكس

مارك جورج
قسم إنفاذ القانون
(Division of
Code Enforcement)

جدول المحتويات

4	حقوق الملاك ومسؤولياتهم
5	التسجيلات المطلوبة
5	تسجيل العقارات سنوياً في إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
5	تسجيل إيجار تجديدات المساكن والمجتمع
1	1. قانون صيانة الإسكان ومتطلبات قانون المساكن ذات الوحدات المتعددة
5	السلامة من الحرائق
5	أ. الأبواب ذاتية الإغلاق
5	ب. مخارج النجاة من الحريق وأنظمة الرش
5	ج. المواقد التي تعمل بالغاز: أغطية مقابض المواقد
6	د. كاشفات الدخان
6	المساكن الصحية
6	أ. الطلاء المحتوي على الرصاص
8	ب. التدفئة والمياه الساخنة
9	ج. العفن
9	د. قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ
9	هـ. الأقفاص
10	و. كاشفات أول أكسيد الكربون
10	ز. التخطيط وعمليات الإخلاء في حالات الطوارئ لمالك/ مديري المباني السكنية
11	ح. تقديم الإخطارات والنشرات والوثائق المهمة
12	2. الشكاوى والمخالفات والتنفيذ المحسن
12	أ. عملية تقديم الشكاوى إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
12	ب. المخالفات
14	ج. برامج الإنفاذ المحسنة
16	3. معلومات أخرى مهمة للملاك
16	أ. دخول المالك شقة ما
16	ب. الإخلاء
16	ج. المضايقات
16	د. عروض الاستحواذ
17	هـ. قانون خصوصية بيانات المستأجر
17	و. أعمال البناء
19	4. موارد للملاك
19	أ. إدارة المحافظة على الأحياء السكنية
19	ب. القروض المنخفضة الفائدة أو الإعفاءات الضريبية
19	ج. نزع الملكية
19	د. مكتب مساعدة أصحاب المنازل
20	هـ. الإبلاغ عن انبعاثات غازات الاحتباس الحراري والحد منها
20	و. التثقيف الإسكاني
21	ز. مركز خدمة عملاء إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
22	تواريخ مهمة يجب تذكرها

حقوق الملاك ومسؤولياتهم

يتحمل الملاك والمستأجرون مسؤوليات قانونية تجاه بعضهم تجاه بعض. تُعد إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) بولاية نيويورك واحدة من بين العديد من الوكالات بالمدينة والولاية التي تضطلع بتنفيذ هذه المسؤوليات. وتقع على عاتق الملاك مسؤولية الامتثال للعديد من القوانين واللوائح المتعلقة بأوضاع البناء والإصلاحات وحقوق المستأجرين، حيث يجب إجراء الإصلاحات بشكل آمن وفي الوقت المناسب. ويتعين أن يبادر الملاك بصيانة مبانيهم، كما أن لديهم العديد من الالتزامات القانونية لأخذ زمام المبادرة، لا سيما في الظروف الخطرة، مثل تلك المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص، وقضبان تأمين النوافذ، والأبواب ذاتية الإغلاق، وحالات العفن. تقع على عاتق الملاك مسؤولية تسجيل وثائق معينة لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ونشر الإخطارات للمستأجرين التي تتضمن معلومات حول التزامات المالك، ومعلومات السلامة، وحقوق المستأجرين. ستقدم هذه الوثيقة نظرة عامة حول المعلومات وروابط للحصول على مزيد من التفاصيل بخصوص العديد من هذه المسائل. ويمكن العثور على مزيد من المعلومات على الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/hpd أسفل الروابط التالية: الخدمات والمعلومات – موضوعات تتعلق بإنفاذ القانون، جودة الإسكان/ السلامة وإدارة العقارات.



يجب على الملاك التأكد من أن المناطق المشتركة والشقق الفردية في مبانيهم آمنة وتتم صيانتها جيدًا بما يتوافق مع قانون صيانة الإسكان (Housing Maintenance Code, HMC) وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة (Multiple Dwelling Law, MDL). ويتعين على الملاك من بين ضمن المسؤوليات الأخرى ما يلي:

- توفير التدابير الأمنية والحفاظ عليها، وكذلك التدفئة والمياه الساخنة والباردة والإضاءة الجيدة.
- معالجة المشكلات المتعلقة بالتسربات والعفن والاقاقات على الفور، وإجراء عمليات فحص سنوية للكشف عن هذه الأوضاع.
- توفير كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون، وضمان توفير مخرج الطوارئ المناسب في حالات اندلاع الحرائق.
- حماية الأطفال عن طريق الامتثال للوائح المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص، وأغطية مقابض الموادر، وقضبان تأمين النوافذ، وتوزيع إخطارات سنوية تتعلق بهذه المسائل.
- نشر إخطار بخصوص توفر كتيب **أساسيات الإسكان** في المنطقة المشتركة بالمبنى الخاص بالمالك. يرجى زيارة الرابط nyc.gov/hpd للحصول على نموذج من الإخطار الذي يجب نشره.
- لصق اللافتات المناسبة في المبنى، وتسجيل الوثائق المناسبة لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، وتقديم الإخطارات المناسبة إلى المستأجرين.
- استئجار مساحة سكنية قانونية فقط للمعيشة بها، على النحو الذي تحدده شهادة إشغال العقار (Certificate of Occupancy).
- الاحتفاظ بسجلات الامتثال للوائح المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص والعفن والأبواب ذاتية الإغلاق.

التسجيلات المطلوبة

تسجيل العقارات سنوياً في إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها

يتعيّن على مالكي العقارات السكنية التي تضم ثلاث وحدات سكنية أو أكثر وكذلك المنازل العائلية التي تضم أسرة واحدة أو أسرتين إذا لم يكن المالك أو عائلته المباشرة مقيمين في العقار، تسجيل الوحدات السكنية سنوياً لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من خلال الرابط: nyc.gov/propertyregistration. تُستخدم بيانات التسجيل للاتصال بمالكي العقار بشأن الشكاوى التي تتلقاها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها وكذلك المخالفات الصادرة عنها. وقد تستخدم وكالات المدينة الأخرى هذه البيانات أيضاً في حالة حدوث حالات طوارئ في أحد العقارات. للحصول على مزيد من المعلومات بشأن كيفية التسجيل، يجب على مالكي العقار الانتقال إلى الرابط www.nyc.gov/hpd والبحث عن "Property Registration" (تسجيل العقارات). يُنصح مالكو العقار بشدة بتقديم بيانات الاتصال الخاصة بالبريد الإلكتروني لضمان التواصل مع الوكالة بطريقة أسرع ومباشرة.

يعني التقاعس عن التسجيل سنوياً أنه لا يجوز لك بوصفك مالكاً لأحد العقارات ما يلي:

- التصديق على تصحيح المخالفات الصادرة عن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها أو تقديم وثائق لرفض المخالفات.
- رفع أي دعاوى ضد المستأجرين أمام محكمة الإسكان، وتدخل في ذلك إجراءات الإخلاء.

تسجيل تجديدات إيجار المساكن والمجتمع

إذا كانت المباني ذات الإيجار الثابت، فإنه يتعيّن على المالك تسجيل عمليات الإيجار سنوياً لدى إدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (NYS Homes and Community Renewal, HCR) على الموقع الإلكتروني nyshcr.org.

1. قانون صيانة الإسكان ومتطلبات قانون المساكن ذات الوحدات المتعددة

السلامة من الحرائق

أ. الأبواب ذاتية الإغلاق

تُعد الأبواب ذاتية الإغلاق الموجودة في الشقق وفي الممرات العامة عنصراً لا غنى عنه للسلامة من الحرائق، إذ إنها مصممة للمساعدة في احتواء الحريق والدخان وحصرهما، بالإضافة إلى منع انتشار الحريق والدخان المتصاعد من شقة واحدة إلى المبنى بأكمله. الأبواب ذاتية الإغلاق مزودة بجهاز يضمن عودة الباب عند فتحه وتحريره إلى وضع الإغلاق مع قفل المزلاج ذاتياً. لا تنتظر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها تقديم الشكاوى لفحص الأبواب ذاتية الإغلاق، حيث يتحقق موظفو الفحص من آلية الباب ذاتي الإغلاق لكل شقة يقومون بفحصها، ويتأكدون من عمل الأبواب ذاتية الإغلاق الموجودة في المناطق المشتركة بالمبنى. يُلزم القانون إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالسعي إلى إعادة فحص تصحيح جميع المخالفات المتعلقة بالأبواب ذاتية الإغلاق.

ب. مخارج النجاة من الحريق وأنظمة الرش

يجب صيانة مخارج النجاة من الحريق وأنظمة الرش بشكل صحيح.

ج. المواقد التي تعمل بالغاز: أعطية مقابض المواقد

يتعيّن على مالكي المساكن ذات الوحدات المتعددة التي يعيش فيها المستأجرون توفير أعطية مقابض المواقد أو أعطية مقابض أمان دائمة للمواقد مزودة بآليات قفل مدمجة لمواقد الغاز، إذا كان المالك على علم (أو ينبغي -منطقياً- أن يكون على علم) بإقامة طفل دون سن السادسة فيها. ويتعيّن على الملاك أيضاً توفير أي من الجهازين في الوحدة السكنية التي لا تضم طفلاً دون سن السادسة عند طلب المستأجر ذلك. يجوز للأسر المعيشية أن تتنازل عن وجود أعطية مقابض المواقد من خلال توجيه رفض خطي لمالك العقار. سيتعيّن على مالكي العقارات توفير أي من الجهازين ما لم يكن هناك جهاز متاح متوافق مع المقابض الموجودة على الموقد. فضلاً عن ذلك، سيتعيّن على المالك تقديم إخطار سنوي إلى المستأجرين يوضح التزام المالك حسبما هو محدد في القانون.



د. كاشفات الدخان

يجب على الملاك تركيب كاشفات الدخان في كل شقة من المبنى، ويتحمل المستأجرون المسؤولية عن المحافظة على أجهزة الكشف. قد يفرض الملاك رسوماً مقررّة قانوناً إذا كان يتعين عليهم استبدال جهاز مفقود أو لم تتم صيانته بشكل صحيح.

المساكن الصحية

أ. الطلاء المحتوي على الرصاص

المخاطر

الرصاص هو معدن ضار يوجد غالباً في الطلاء القديم، وقد يكون سائماً للأطفال الصغار إذا تسبب في تكوين غبار أو رقائق الطلاء، حيث يمكن للأطفال الصغار أن يقوموا بابتلاع غبار ورفائق 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. ويتحمل مالكو عقارات هذه المباني مسؤولية الحفاظ على سلامة المستأجرين من المخاطر الناجمة عن الطلاء المحتوي على الرصاص، بعد حدوث المخاطر أو بشكل استباقي على حد سواء. ويتعيّن على مالكي العقارات تحديد مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص في الشقق والمناطق المشتركة لتلك المباني التي يعيش بها أطفال صغار ومعالجتها، وذلك بالاستعانة بالعاملين المدربين على نحو ملائم والمرخصين وتطبيق ممارسات العمل الآمنة.

يُفترض وجود مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص في الحالات التالية:

- تم إنشاء المبنى قبل عام 1960.
- احتواء المبنى على ثلاث شقق أو أكثر، أو أنه يتضمن وحدة سكنية مستأجرة في منزل مكون من أسرة أو أسرتين.
- وجود طفل دون سن السادسة في الشقة أو يقضي بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع في تلك الشقة.



المتطلبات الاستباقية

- يجب على الملاك أن يسألوا المستأجرين خطياً في وقت إبرام عقد الإيجار وسنوياً باستخدام نموذج إخطار سنوي، عما إذا كان يعيش طفل دون سن السادسة في الشقة أو يقضي بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع في تلك الشقة. يتوفر كلا النموذجين على الموقع الإلكتروني "إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها".
- إذا كان الأمر كذلك، فإنه يجب على الملاك فحص الشقق والمناطق المشتركة بصرياً للتأكد من مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص مرة واحدة في السنة على الأقل. ويتعيّن تقديم نتائج الفحص البصري إلى المستأجر.
- إذا وجدت عملية الفحص البصري أي طلاء متهاك أو متقشر، فإنه يتعيّن على المالك الاستعانة بمتعاقدين مرخصين على نحو ملائم لمعالجة هذه المخاطر، وبعد تصحيح تلك المخاطر، يتعين الاستعانة بمتعاقدين مرخصين مستقلاً لضمان خلو الموقع الذي حدث فيه التصحيح من غبار الرصاص الذي ربما نتج عن العمل، وهي عملية تُعرف باسم "التطهير". ينطبق هذا الشرط المعني بالاستعانة بمتعاقدين مرخصين، كما هو موضح، في أي وقت يتأثر فيه الطلاء في مسكن يخضع للقانون المحلي رقم (1) على النحو المبين أعلاه، وليس فقط عند إجراء التصحيح استجابةً للفحص البصري السنوي.
- تناوب إشغال الشقة: بالإضافة إلى ذلك، في حال تغيير المستأجرين في إحدى الوحدات السكنية، يتعيّن على الملاك بموجب القانون المحلي رقم (1) إكمال بعض الأنشطة المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص، التي تركز على جعل الوحدة السكنية آمنة للمستأجر الجديد، على أن يتم ذلك قبل بدء إشغال المستأجر الجديد (بغض النظر عما إذا كان المستأجر الجديد لديه طفل وقت بدء الإشغال من عدمه). وهذا يُشار إليه باسم "تناوب إشغال الشقة". يجب تنفيذ جميع الأعمال من خلال الاستعانة بمتعاقدين مرخصين على نحو ملائم كما هو موضح أعلاه. يتوفر مزيد من التفاصيل فيما يتعلق بالعمل اللازم عند تناوب إشغال الشقة، ومنها وثيقة الأسئلة المتكررة (Frequently Answered Questions) على الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها.
- اختبار فلورية الأشعة السينية: اعتباراً من شهر أغسطس/ آب 2020 ووصولاً لامتثال المطلوب بالكامل بحلول 9 أغسطس/ آب 2025، يجب خضوع جميع الوحدات المستأجرة للاختبار من قبل موظف فحص مرخص من وكالة حماية البيئة (Environmental Protection Agency, EPA) أو مُقيّم المخاطر باستخدام محلل فلورية الأشعة السينية (X-ray Florescence, XRF)، الذي يختبر محتوى الرصاص في جميع الطلاءات بالشقة. إذا جاء طفل دون سن السادسة للعيش في شقة أو كان يقضي بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع في تلك الشقة، فإنه يجب إجراء الاختبار في غضون عام واحد من حدوث ذلك أو بحلول الموعد النهائي في 9 أغسطس/ آب 2025 أو أيهما أقرب. ويتعيّن تقديم نتائج اختبار فلورية الأشعة السينية إلى المستأجرين. يجوز لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها التدقيق في سجلات الطلاء المحتوي على الرصاص للشقة، وقد يؤدي التقاعس عن الحصول على هذه السجلات إلى وقوع مخالفة.

الإعفاءات

يجوز للمالك عقارات المباني المبنية قبل عام 1960، حيث يفترض القانون المحلي رقم (1) وجود طلاء محتوي على الرصاص، الاستعانة بمتعاقدين مرخصين لإجراء اختبارات لتحديد إذا كان هناك طلاء يحتوي على الرصاص في مبانيهم والعمل بشكل استباقي لتقليل المسؤوليات المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص. فضلاً عن ذلك، وكما هو مذكور أعلاه، سيتعيّن على الملاك اختبار الوحدات المستأجرة قبل أغسطس/ آب 2025، لذا سيكون من المفيد للملاك معرفة متطلبات التقدم بطلب الإعفاء (Exemption). إذا تمكن أحد الملاك من إثبات خلو الشقة من وجود الطلاء المحتوي على الرصاص أو إجراء عمليات التخفيف في المكان الذي تم فيه العثور على طلاء يحتوي على الرصاص بالاستعانة بالطرق المناسبة والعاملين المرخصين، فإنه يجوز للمالك التقدم بطلب الإعفاء من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. إذا تم منح الإعفاء، فعندئذٍ لن ينطبق عقد الإيجار والشرط السنوي للحصول على معلومات من المستأجر، والفحص البصري، والشرط المعني بالاستعانة بمتعاقدين مرخصين لإصلاح الطلاء المتضرر. يتوفر طلب الإعفاء من خلال الرابط www.nyc.gov/hpd.

يتطلب العمل على أي سطح مطلي في مبنى تم بناؤه قبل عام 1960 الامتثال للوائح يجب أن يكون الملاك على دراية بإجراءات الإنفاذ التالية المتعلقة بالقانون المحلي رقم (1).

1. يتعيّن تصحيح المخالفات المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص من قبل عاملين مدربين على نحو ملائم ومرخصين عن طريق استخدام ممارسات عمل آمنة ضمن الأطر الزمنية التي يحددها القانون وقواعد إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. يجب إجراء اختبارات التطهير أيضًا للتأكد من عدم وجود غبار من الرصاص بعد انتهاء أعمال البناء، ويجب إجراؤها في كل مرة يتم فيها الانتهاء من الأعمال في مبنى يخضع للقانون المحلي رقم (1).
2. توجد مجموعة من متطلبات حفظ السجلات المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص، وستقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمراجعة المئات من العقارات سنويًا. ثمة غرامات مدنية صارمة يمكن فرضها نتيجة عدم الاحتفاظ بجميع هذه الوثائق لمدة 10 سنوات.
3. لقد قامت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بتوسيع نطاق إنفاذها لشروط تناوب إشغال الشقة خلال تحقيقات الوكالة للبحث عن المخاطر القائمة على الرصاص. عند إصدار مخالفة خاصة بشروط تناوب إشغال الشقة، فإن المخالفة تنطبق على جميع أسطح الاحتكاك في النوافذ والأبواب.

موارد خاصة بالملاك تتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص

- للحصول على معلومات حول التدريب المجاني فيما يتعلق بإصلاح المنازل الخالية من الرصاص، يرجى الاتصال بإدارة الصحة والسلامة العقلية (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) على الرقم 212-226-5323.
- يرجى الاطلاع على القسم الموجود في كتيب الأساسيات (ABCs) حول القروض والمنح المتاحة للملاك، الذي يتناول جزءًا منه الطلاء المحتوي على الرصاص على وجه التحديد.
- للحصول على نماذج العينات والمعلومات، قُم بزيارة الرابط التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها nyc.gov/lead-based-paint.
- لا يتعيّن عليك الاستعانة بمتخصص لإجراء التحقيق البصري السنوي الخاص بك. ومع ذلك، تُوصي إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بشدة بأن يتلقى كل من يجري هذا التحقيق تدريبًا على التقييم البصري عبر الإنترنت تقدمه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الفيدرالية (Department of Housing and Urban Development) من خلال الرابط <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.
- توفر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها سلسلة من الندوات عبر الويب المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص تتناول جميع الموضوعات المذكورة أعلاه من خلال الرابط <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

ب. التدفئة والمياه الساخنة

- يتعيّن على مالكي المباني توفير التدفئة للمستأجرين خلال الفترة بين الأول من أكتوبر/ تشرين الأول و31 مايو/ أيار في ظل الحالات التالية:
- 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.
 - 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 وطوال أيام السنة، عند درجة حرارة ثابتة لا تقل عن 120 درجة فهرنهايت.

سارية اعتباراً من أكتوبر/ تشرين الأول 2017

متطلبات التدفئة في الطقس البارد

في الفترة من 1 أكتوبر/ تشرين الأول إلى 31 مايو/ أيار

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

أثناء الليل

من الساعة 10 مساءً إلى 6 صباحاً

يجب ألا تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 62 فهرنهايت

أثناء النهار

من الساعة 6 صباحاً إلى 10 مساءً

يجب ألا تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 68 فهرنهايت

بغض النظر عن درجة الحرارة الخارجية

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/TTY 212-504-4115) أو زيارة الرابط nyc.gov/311 لمزيد من المعلومات، قُم بزيارة الرابط nyc.gov/hpd

ج. العفن



يجب معالجة تسرب المياه على الفور لمنع نمو العفن والحد من انتشاره. وتتطلب معالجة حالات العفن أيضًا الاستعانة بمتعاقدين مرخصين عند إصدار مخالفات في المباني التي تحتوي على 10 وحدات سكنية أو أكثر إذا كانت مساحة العفن تتعدى 10 أقدام مربعة. في حال إجراء معالجة حالات العفن في عدم وجود خبير تقييم متخصص وموظفي معالجة عندما يقتضي القانون، فقد تُفرض عقوبات إضافية تخضع لتقدير إدارة حماية البيئة (Department of Environmental Protection, DEP). عندما لا تلزم الاستعانة بمتعاقدين مرخصين، يجب استخدام ممارسات عمل محدّدة. عليك قراءة إخطار المخالفة بعناية.

يتعيّن على مالكي المساكن ذات الوحدات المتعددة ما يلي:

- فحص الوحدات السكنية سنويًا بحثًا عن أي عفن ظاهر والرد على أي شكاوى يتلقاها مباشرةً من المستأجرين أو إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. والتأكد من تنظيف الشقق الشاغرة جيدًا من العفن قبل انتقال المستأجر الجديد إليها.
- تقديم صحيفة الحقائق "ما ينبغي على المستأجرين والمُلاك معرفته حول مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة والقانون المحلي رقم 55" وإخطار مع كل عقد إيجار للمستأجر بنص صراحةً على مسؤوليات مالك العقار إزاء الحفاظ على خلو المبنى من مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة. تتوفر هذه الوثيقة من خلال الرابط nyc.gov/hpd وكذلك nyc.gov/doh.

د. قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات 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.



يتعيّن على مالكي المساكن ذات الوحدات المتعددة القيام بما يلي:

- تقديم **إخطار سنوي** بخصوص قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المناسبة لتجنب السقوط.
- تركيب قضبان تأمين النوافذ المعتمدة أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط بشكل صحيح على جميع النوافذ في أي شقة يسكن فيها طفل يبلغ من العمر 10 سنوات أو أقل، وكذلك في النوافذ الموجودة في كل منطقة مشتركة في أي طابق.
- تركيب قضبان تأمين النوافذ أو مثبتات النوافذ المعتمدة لتجنب السقوط لأي مستأجرين يطلبون توفير قضبان تأمين النوافذ خطيًا. على سبيل المثال، قد يرغب ساكنو المبنى الذين يزورهم أحفادهم، والاباء المشتركين في حضانة الأطفال، والسكان الذين يقدمون رعاية الأطفال في طلب تركيب قضبان تأمين النوافذ.

هـ. الآفات

يمكن أن تشكّل الصراصير والفئران والقوارض مصدر خطر للأشخاص الذين يعانون أمراض الجهاز التنفسي، مثل الربو. وتتمثّل 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 للمُلاك جعل المباني مقاومة للآفات عن طريق إصلاح التسربات والتخلص من النفايات. على الرغم من أن بق الفراش لا يسبب المخاطر الجسدية ذاتها، لكن يمكن لحالات تفشي بق الفراش الانتشار 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. لمعرفة المزيد حول مكافحة الآفات، اطلع على مكافحة الآفات بشكل آمن لإدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH Controlling Pests Safely) من خلال الرابط www.nyc.gov/doh.

يُلزم قانون ولاية نيويورك (New York State law) المُلاك الاستعانة بمتخصصين في مكافحة الآفات مرخصين فقط من قبل إدارة الحفاظ على البيئة بولاية نيويورك (Department of Environmental Conservation, DEC) لمعالجة الشقق من الآفات. يجب على متخصص مكافحة الآفات إجراء فحص للتأكد من وجود الآفات وتحديد موقع الأماكن الخفية والقضاء عليها ومعالجة الشقة باستخدام المنظفات أو مبيدات الآفات وإجراءات زيارات متابعة للتأكد من القضاء على الآفات.

يجب على مالكي العقار الإبلاغ عن المعلومات المتعلقة بحالات ظهور بق الفراش في المباني سنويًا في شهر ديسمبر/ كانون الأول. ويمكن للمُلاك الأفراد أو المشتركين إرسال هذه المعلومات باستخدام النموذج الورقي الموجود على الرابط www.hpd.nyc.gov. يجب على جميع المُلاك الآخرين إرسال هذه المعلومات إلكترونيًا من خلال الرابط <https://hpdcrportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>.

و. كاشفات أول أكسيد الكربون

يتعيّن على المُلاك توفير كاشف أول أكسيد كربون (Carbon Monoxide, CO) واحد معتمد على الأقل وتركيبه في كل وحدة سكنية، وتزويد المستأجر بمعلومات خطية فيما يتعلق بكيفية فحص الكاشفات وصيانتها. ويجب أن يحتوي الكاشف على إنذار صوتي لنهاية عمره الافتراضي. يتعين تركيب كاشف أول أكسيد الكربون على بُعد 15 قدمًا من المدخل الرئيسي لكل غرفة نوم. ويتحمل المستأجرون المسؤولية عن المحافظة على أجهزة الكشف. قد يفرض المُلاك رسومًا مقررّة قانونًا إذا كان يتعين عليهم استبدال جهاز مفقود أو لم تتم صيانتها بشكل صحيح.

ز. التخطيط وعمليات الإخلاء في حالات الطوارئ لمالكي / مديري المباني السكنية

- **يُلزم قانون مكافحة الحرائق بولاية نيويورك (New York City Fire Code) جميع مالكي المباني السكنية بإعداد "دليل الاستعداد لحالات الطوارئ المتعلقة بالحرائق وغير الحرائق" وتوزيعه، ونشر إخطارات معينة.** تقدّم هذه الأدلة معلومات تفصيلية للسكان وتشير إلى المواقع الإلكترونية المرجعية التي تحتوي على معلومات إضافية، ويمكن العثور عليها من خلال الرابط التالي <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. <https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf> يجب نشر إخطارات إغلاق الباب (Close the Door) في وقت إرسال النشرات. يمكن العثور على إخطارات إغلاق الباب هنا: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **يجب على السكان من ذوي الإعاقات أو الاحتياجات الوظيفية اللازمة للوصول إخطار مالكي المباني بشأن أي مراعاة للسياسات التي قد يحتاجون إليها في أي موقف طارئ.**
- **سيؤدي التواصل الواضح بين المُلاك والسكان إلى تعزيز سلامة جميع السكان والموظفين بالمبنى خلال أي موقف طارئ.**
- **يجب على مالكي / مديري المباني و/ أو موظفي المبنى مراقبة أنظمة الإخطار في حالات الطوارئ التي يتم تشغيلها من قبل إدارة مدينة نيويورك للطوارئ (New York City Department of Emergency Management)، وإدارة شرطة نيويورك (New York City Police Department)، و/ أو أنظمة الإخطار الخاصة للمعرفة بشأن حالات الطوارئ التي قد تؤثر في المبنى (المباني) الخاص بهم. وسيتيح هذا الأمر أمام مالكي المباني فرصة اتخاذ أي إجراءات قد تكون مناسبة لحماية مستأجريهم وحماية عقاراتهم. للتسجيل لتلقي تحديثات على مستوى المدينة بشأن حالات الطوارئ من إدارة مدينة نيويورك للطوارئ، اتصل بالرقم 311 أو قم بزيارة الرابط www.nyc.gov/notifynyc.**
- **يجب على مالكي / مديري المباني مراجعة دليل الاستعداد لحالات الطوارئ في المباني السكنية بولاية نيويورك التابع لإدارة مكافحة الحرائق (والموارد العامة والخاصة الأخرى) ومراجعة طريقة استجابة موظفي المباني لكل نوع من حالات الطوارئ التي يتناولها الدليل. يمكن للبروتوكولات الخطية المساعدة في تذكير الموظفين داخل المبنى بالإجراءات أو الإخطارات التي يتم توجيهها في حالة الطوارئ، ويدخل في ذلك إجراء الاتصالات الملائمة بالرقم 911، والمُلاك/ المديرين، وسكان المباني. ويجب تدريب موظفي المبنى على تسهيل الاستجابة للخدمات الطبية في حالات الطوارئ (Emergency Medical Services, EMS) وغيرهم من المسعفين الأوائل لحالات الطوارئ الطبية في المبنى، (مثل استدعاء المصعد أو تعليقه، وإخطار المسعفين الأوائل ومرافقتهم لسكان المبنى الذين يحتاجون إلى مساعدة). نشجع مالكي / مديري المباني على تفقد سكان المبنى الذين حددوا أنفسهم مقدمًا على أنهم يحتاجون إلى مساعدة، قبل حالة الطوارئ وبعدها لمعرفة مدى احتياجهم إلى مساعدة.**

- يجب على مالكي/ مديري المباني تقديم معلومات عن الاستعداد لحالات الطوارئ في الجدول الزمني نفسه على غرار دليل الاستعداد للحرائق وحالات الطوارئ الذي تتطلبه إدارة مكافحة الحرائق (New York City Fire Department, FDNY)، ويدخل في ذلك وقت التوقيع على عقد الإيجار. ونوصي أيضًا بإجراء تدريب دوري على الاستعداد لحالات الطوارئ في المبنى (المباني). تتوفر مواد التخطيط من خلال الرابط <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page>، وتتوفر نسخ مطبوعة مجانية.

لمزيد من المعلومات حول التخطيط في حالات الطوارئ لمالكي المباني من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، قُم بزيارة الرابط:

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

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

ج. تقديم الإخطارات والنشرات والوثائق المهمة

يتعيّن على مالكي العقار أن يكونوا على دراية بمتطلبات تقديم الإخطارات والنشرات والوثائق التالية المرتبطة بمتطلبات قانون صيانة الإسكان. يمكن العثور على نماذج من معظم الإخطارات واللافتات من خلال الرابط nyc.gov/hpd.

الوثائق المطلوبة

- تسجيل العقارات

- تقديم تقرير سنوي عن بق الفراش

الإخطارات المطلوبة لتقديمها إلى المستأجرين

- إخطار عقد الإيجار/ بدء الإشغال لمنع المخاطر المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص

- الإخطار السنوي: احم طفلك من التسمم بالرصاص والسقوط من النوافذ (المباني التي شُيّدت قبل عام 1960)

- الإخطار السنوي: احم طفلك من التسمم بالرصاص والسقوط من النوافذ (المباني التي شُيّدت قبل عام 1960 أو بعده)

- إخطار تركيب كاشف أول أكسيد الكربون

- إخطار تسرب الغاز

- صحيفة بيانات المبنى

- إيصال تقديم تقرير سنوي عن بق الفراش

- إخطار عقد الإيجار/ بدء الإشغال لمعرفة مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة

- إخطار سنوي بخصوص تركيب أغطية مقابض المواقد

متطلبات اللافتات

- إخطار دليل معلومات الإسكان

- إخطار تسرب الغاز

- إخطار السلامة من الحرائق (متطلبات إدارة مكافحة الحرائق بولاية نيويورك)

- لافتة "أغلق الباب" (متطلبات إدارة مكافحة الحرائق بولاية نيويورك)

- شهادة زيارات الفحص موضوعة داخل إطار

- لافتة جمع القمامة

- اسم الشخص الذي بحوزته مفاتيح الدخول إلى غرفة الغلايات وموقعه

- لافتة الطابق

- رقم الشارع الخاص بالسكن

- اسم بواب السكن وعنوانه

- إخطار أجهزة كشف الدخان

- إخطار أجهزة كشف أول أكسيد الكربون

- الحد الأقصى للإشغال في الغرف

- إخطار انقطاع الخدمات (عند الضرورة)

- وثيقة حقوق البناء الآمن (عند الضرورة)

- لافتات الاستجابة للكوارث (عند الضرورة)

- إيصال تقديم تقرير سنوي عن بق الفراش

- إشعار عدد تسجيلات العقارات

2. الشكاوى والمخالفات والتنفيذ المُحسّن

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 311 online. إذا قمت بالتسجيل بشكل صحيح، فستواصل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مع وكيلك أو معك مباشرة (إذا لم يكن لديك وكيل) عبر الهاتف و/ أو البريد الإلكتروني (إذا قمت بتقديم عنوان بريد إلكتروني عند تسجيلك). لمزيد من المعلومات حول عملية تقديم الشكاوى، يرجى الاطلاع على قسم الأساسيات.

ب. المخالفات

تقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بفحص الأوضاع الواردة أدناه في كل عملية فحص، وتُصدر المخالفات إذا استدعى الأمر. وستؤدي بعض هذه المخالفات إلى إجراء إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إصلاحات طارئة إذا لم تقم بتصحيح الوضع في الوقت المناسب. وتُكبد تكاليف كل هذه الأعمال على المبنى التي تتم فيه. تخضع المدينة للقوانين التي تحكم المشتريات والتعاقدات والأجور، ما قد يجعل مثل هذه الأعمال أكثر تكلفة بكثير مقارنةً بالسعر الذي يمكن أن يحصل عليه المالك. سترسل المدينة فاتورة بتكلفة الإصلاحات الطارئة للعقار من خلال إدارة الشؤون المالية لمدينة نيويورك (NYC Department of Finance, DOF). بالإضافة إلى الرسوم ذات الصلة و/ أو تكلفة إرسال متعاقد لمحاولة إجراء هذه الإصلاحات. إذا تقاعس المالك عن السداد، فستقدم المدينة طلب وضع العقار تحت الرهن الضريبي. وستحسب فوائد على الرهن الضريبي.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>

يمكنك الاطلاع على جميع المخالفات المفتوحة في أحد المباني على الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من خلال الرابط **HPDONLINE**.

الوضع	الزمن المستغرق لتصحيح الوضع
مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص	21 يومًا
قضبان تأمين نوافذ مفقودة/ تالفة	21 يومًا
كاشف دخان مفقود/ تالف	30 يومًا
كاشف أول أكسيد كربون مفقود/ تالف	30 يومًا
قفل ذي أسطوانة مزدوجة	24 ساعة
قضبان غير قانونية على النوافذ	24 ساعة
وجود عفن (يتعدى مساحة 100 قدم مربع في المباني التي تضم 10 وحدات سكنية أو أكثر)	21 يومًا
وجود الفئران أو الصراصير أو القوارض	21 يومًا
أبواب ذاتية الإغلاق مفقودة/ تالفة	14 يومًا

بالنسبة إلى جميع المخالفات التي تصدرها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها، فإن الوقت الممنوح للمالك لتصحيح المخالفات قبل احتمالية فرض الغرامات المدنية يتوقف على حسب درجة خطورة المخالفة. يمكنك الاطلاع على جميع المخالفات المفتوحة في أحد المباني على الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من خلال الرابط **HPDONLINE**. سترسل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إخطار المخالفة عبر البريد إلى العنوان التجاري للوكيل الإداري المُسجّل لدى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (أو إلى المالك مباشرة إذا لم يكن هناك وكيل إداري). إذا قام المالك بتقديم بريد إلكتروني يتضمن تسجيل عقاراته، فستُرسل أيضًا إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها المعلومات المتعلقة بالمخالفات عبر البريد. تُنشر المخالفات المتعلقة بالتدفئة والمياه الساخنة في المبنى في وقت عملية الفحص.

يتضمن قانون صيانة الإسكان ثلاث فئات من مخالفات القوانين: الفئة "أ"، والفئة "ب"، والفئة "ج".

فئة المخالفة	النوع	الزمن الذي يتعين فيه على المالك تصحيح المخالفات من تاريخ الإخطار قبل بدء استحقاق سداد غرامات مدنية	الغرامة المدنية*
الفئة "أ"	غير خطرة	90 يومًا	• عدم نشر إخطار يتعلق بدليل معلومات الإسكان: 250 دولارًا لكل مخالفة
الفئة "ب"	خطرة	30 يومًا	• ما يتراوح بين 25 و100 دولار لكل مخالفة، بالإضافة إلى 10 دولارات لكل مخالفة في اليوم
الفئة "ج": الطلاء المحتوي على الرصاص	خطرة بشكل مباشر	21 يومًا	• أمر المخالفة رقم 614 أو 616 أو 617: 250 دولارًا في اليوم لكل مخالفة، وبحد أقصى يصل إلى 10,000 دولار • أمر المخالفة رقم 618: بحد أقصى 1,000 دولار • أمر المخالفة رقم 619: بحد أقصى 1,500 دولار لكل مخالفة • العقوبة الجنائية: جنحة يُعاقب عليها بغرامة تصل إلى 500 دولار أو السجن لمدة تصل إلى ستة أشهر أو كليهما • أمر المخالفة رقم 620: بحد أدنى 1,000 دولار وبحد أقصى 5,000 لكل مخالفة
الفئة "ج": قضايا تأمين النوافذ، والعفن، الفئران/الصراصير والقوارض.	خطرة بشكل مباشر	21 يومًا	• غير متعلقة بالتدفئة أو المياه الساخنة أو الأجهزة غير القانونية أو الطلاء المحتوي على الرصاص: « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أقل: 50 دولارًا لكل مخالفة في اليوم « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أكثر: ما يتراوح بين 50 و150 دولارًا لكل مخالفة، بالإضافة إلى 125 دولارًا لكل مخالفة في اليوم
الفئة "ج": الأبواب ذاتية الإغلاق	خطرة بشكل مباشر	14 يومًا	• غير متعلقة بالتدفئة أو المياه الساخنة أو الأجهزة غير القانونية أو الطلاء المحتوي على الرصاص: « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أقل: 50 دولارًا لكل مخالفة في اليوم « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أكثر: ما يتراوح بين 50 و150 دولارًا لكل مخالفة، بالإضافة إلى 125 دولارًا لكل مخالفة في اليوم
الفئة "ج": المخالفات المتعلقة بالتدفئة والمياه الساخنة	خطرة بشكل مباشر	على الفور	• ما يتراوح بين 250 و500 دولار في اليوم لكل مخالفة من تاريخ نشر الإخطار في المبنى وحتى تاريخ تصحيح المخالفة • ما يتراوح بين 500 و1,000 دولار في اليوم لكل مخالفة لاحقة تحدث في المبنى نفسه خلال سنتين تقويميتين متتاليتين أو في حالة قانون المساكن ذات الوحدات المتعددة، الفقرة (a) 2029-27 (المياه الساخنة)، خلال فترتين متتاليتين من 1 أكتوبر/تشرين الأول حتى 31 مايو/ أيار (التدفئة)
الفئة "ج": (جميع المخالفات الأخرى)	خطرة بشكل مباشر	24 ساعة	• غير متعلقة بالتدفئة أو المياه الساخنة أو الأجهزة غير القانونية أو الطلاء المحتوي على الرصاص: « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أقل: 50 دولارًا لكل مخالفة في اليوم « المباني التي تضم 5 وحدات سكنية أو أكثر: ما يتراوح بين 50 و150 دولارًا لكل مخالفة، بالإضافة إلى 125 دولارًا لكل مخالفة في اليوم

*ستسري الزيادات في الغرامات المدنية المتوقعة في ديسمبر/ كانون الأول 2023. يمكن للمالكي العقاري الاطلاع على الرابط www.nyc.gov/hpd لمتابعة مستجدات الأمور.

بمجرد تصحيح وضع المخالفة، يتحمل مالك العقار المسؤولية عن إخطار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بشأن تصحيح الوضع من خلال عملية التصديق. يجوز للمُلاك/ الوكلاء المسجلين في الوقت الحالي التصديق على أنه تم تصحيح المخالفات من خلال تطبيق (eCertification) "التصديق الإلكتروني" أو من خلال استيفاء وثائق المخالفة المرسلة عبر البريد إلى المالك/ الوكيل. eCertification هو تطبيق عبر الإنترنت يسمح لمالكي العقارات والوكلاء الإداريين بالتصديق على المخالفات عبر الإنترنت. لمزيد من المعلومات حول تطبيق eCertification، قُم بزيارة الرابط www.nyc.gov/hpd.

بمجرد تصديق المالك على تصحيح الوضع، يكون أمام إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها 70 يومًا لمحاولة فحص الوضع مرة أخرى للتأكد مما إذا تم تصحيح الوضع أم لا. (يجب أن تسعى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إلى إعادة فحص التصديقات على الطلاء المحتوي على الرصاص والتصديقات على الأبواب ذاتية الإغلاق). في حال أقرت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بأنه لم يتم تصحيح الوضع، فسيُعرض المالك إلى فرض غرامات، وستظل المخالفة مفتوحة. وإذا أكدت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها على أنه تم تصحيح الوضع، فقد يتم إغلاق المخالفة على الفور. إذا لم تتمكن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من التأكد على أنه تم إجراء تصحيح أم لا، فسيتم إغلاق المخالفة بناءً على تصديق المالك (باستثناء المخالفات المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص، وهي المخالفة التي يقتضي القانون أن تنظر فيها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها) بعد مرور 70 يومًا.

قد يؤدي التقاعس عن تصحيح المخالفات إلى فرض محكمة الإسكان غرامات مدنية. لمعرفة المزيد من المعلومات عن الغرامات المدنية ورسوم الفحص، انتقل إلى الرابط www.nyc.gov/hpd. لعرض قائمة كاملة بجميع المخالفات المفتوحة التي تخص المبنى الخاص بك في أي وقت، يرجى زيارة الرابط www.nyc.gov/hpd والنقر على "Find Building Data" (الحصول على بيانات المبنى). إذا تعذرت عليك إمكانية الوصول إلى جهاز كمبيوتر، فيمكنك طلب الحصول على ملخص للمخالفة (Violation Summary) عن طريق الاتصال بنا على الرقم 212-863-6300.

ج. برامج الإنفاذ المُحسَّنة (Enhanced Enforcement Programs)

إن المباني التي تتقاعس عن معالجة أوضاع البناء في الوقت المناسب و/ أو التي تسمح بتراكم المخالفات الصادرة عن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من دون إجراء تصديقات صالحة على تصحيحات تلك تخطر باختيارها ضمن أحد برامج الإنفاذ المُحسَّنة التي تجريها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها. قد تؤدي هذه البرامج إلى فرض رسوم إصلاح طارئة على العقار، وتقييم الرسوم وفرضها على العقار، وتحصيل فواتير امتيازات النقل إلى العقار وفرض غرامات مدنية. يتم احتساب أي تكاليف ورسوم الإصلاح الطارئة من خلال إدارة الشؤون المالية، وقد يؤدي ذلك إلى فرض فائدة وامتيازات ضريبية وإجراءات تحصيل إضافية. ستكون أقصى عقوبة هي تعيين مسؤول، تعيينه المحكمة لمراقبة العقار يوميًا.

برنامج التنفيذ البديل

يحدد برنامج التنفيذ البديل (Alternative Enforcement Program, AEP) 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 اختيار المبنى الخاص بهم للمشاركة في برنامج التنفيذ البديل. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

الأوضاع الكامنة

يسمح برنامج الأوضاع الكامنة (Underlying Conditions Program) لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بإصدار أمر إداري لمالكي المباني السكنية لتصحيح الأوضاع الكامنة التي تسببت في حدوث تسربات وحالات العفن أو تتسبب 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. يتعيّن على مالكي العقارات إجراء تحقيق احترافي بشأن سبب التسرب أو حالات العفن المؤثرة في الشقق المتعددة في أي مبنى، ومعالجة الظروف والمخالفات ذات الصلة في غضون أربعة أشهر. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>



برنامج أجهزة استشعار الحرارة

بموجب برنامج أجهزة استشعار الحرارة (Heat Sensors Program)، تختار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها 50 مبنى 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 شكاوى، للتأكد من الامتثال لمتطلبات تركيب أجهزة استشعار الحرارة ومتطلبات توفير التدفئة.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

برنامج 7A

في إطار برنامج (7A Program)، تعيّن المحكمة المسؤولين (وفقاً لقانون ولاية نيويورك) لتشغيل المباني المملوكة للقطاع الخاص التي تشكل أوضاعها خطورة على حياة المستأجرين وصحتهم وسلامتهم. ويعمل المسؤولون بموجب أمر قضائي (Court Order) من المحكمة على تحصيل الإجراءات واستخدام الأموال لتقديم الخدمات الأساسية للمستأجرين وإجراء الإصلاحات اللازمة. في بعض المباني التي تخضع لبرنامج 7A، تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مبلغاً محدوداً 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.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

برنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات

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 بحثاً 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 جزءاً من البرنامج التجريبي (Pilot Program). <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

[harassment-conh.page](https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page)

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 إلى تصحيح الظروف المتعلقة بمضايقة المستأجر (على النحو الذي يحدده القانون)، وتتعاون بشكل وثيق مع إدارة شؤون المباني والوكالات الأخرى لمعالجة المشكلات التي تواجهها المباني التي يُعد فيها نقص الصيانة بمثابة مضايقة، وترتبط المستأجرين بموارد الخدمات القانونية. تجري وحدة مكافحة المضايقات معانيات من السقف إلى القبو، وتعد مقابلات مع المستأجرين، وترفع قضايا المضايقات إلى محكمة الإسكان إذا امتنع الملاك عن إجراء الخدمات الأساسية أو الإصلاحات.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

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 وإصدار المخالفات المتعلقة بالأبواب ذاتية الإغلاق في المساحات المشتركة للمبنى عند الحاجة. ستتم معاينة المباني التي تم تحديدها بناءً على مشاركة البيانات مع إدارة شؤون المباني وإدارة الإطفاء بنيويورك، من دون حاجة المستأجرين إلى تحديد المشكلات والإبلاغ عنها.

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

3. معلومات أخرى مهمة للملاك

أ. دخول المالك شقة ما

ينص القانون على أنه يتعين على المستأجرين السماح للمالك - أو لوكيل المالك أو للموظف 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 أو غيره من القوانين ذات الصلة. ويتعين 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 طوال أيام الأسبوع ما لم يوافق المستأجر على خلاف ذلك أو ما لم يظهر موقف طارئ يتعين التعامل معه على الفور. في حال ضرورة إجراء إصلاحات بشكل عاجل لمنع حدوث أضرار للعقار أو لمنع حدوث إصابات لأشخاص، مثل إصلاحات أنابيب أو أجهزة تسربات الغاز أو أنابيب تسربات المياه أو المصارف المسدودة أو المعيبة أو الأسطح ذات التسربات أو الأسقف المكسورة والخطرة، فإنه لا يتعين على المالك أو الوكيل أو المتعاقد أو العامل تقديم إخطار مسبق. يتعين على أي متعاقد أو وكيل للمالك أن يقدم للمستأجر ما يثبت تفويضه من قبل المالك للدخول والقيام بالعمل.

ب. الإخلاء

لا يجوز لمالكي العقارات منع دخول المستأجرين المبنى، أو تعرضهم للمضايقات من أجل مغادرة الشقة. ويجوز للملاك رفع دعوى إخلاء في حالة عدم وفاء المستأجرين بمسؤولياتهم. يتعين على مالكي العقارات طلب المشورة القانونية عند النظر في اتخاذ إجراء الإخلاء.

ج. المضايقات

يُعد التعرض للمضايقات من جانب المالك لإجبار المستأجرين على مغادرة شققهم أو التنازل عن حقوقهم مسألة غير قانونية، ويشمل مصطلح المضايقات من بين جملة أمور أخرى ما يلي: إخطارات الإخلاء غير المبررة، وعمليات الإغلاق غير القانونية للمباني، والتهديدات، وأساليب الترهيب، وفرض تكاليف زائدة للإيجار، والتقايس عن إجراء الإصلاحات أو توفير المرافق، والتسبب بصورة متعمدة في مشكلات للمستأجرين تتعلق بأعمال البناء.

د. عروض الاستحواذ

ثمة سلسلة من القوانين السارية في ولاية نيويورك التي تضع إرشادات بشأن عروض الاستحواذ، قد يؤدي عدم اتباعها إلى لجوء المستأجر إلى رفع دعوى قضائية ضد المالك أمام محكمة الإسكان. ويتعين على مالكي العقار الاطلاع على هذه القوانين أو طلب المشورة القانونية قبل السعي إلى تقديم عروض الاستحواذ إلى المستأجرين. يتمتع المستأجرون بإمكانية الوصول إلى الخدمات القانونية وخدمات المدينة في العديد من الوكالات لحمايتهم من التعرض للمضايقات.

بموجب القانون المحلي رقم 102 لعام 2019 ("قانون اتفاقية الاستحواذ")، يجب على الملاك الذين يبرمون اتفاقية استحواذ مع شاغل قانوني للمبنى التابع لهم إبلاغ إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بشروط اتفاقية الاستحواذ عبر البريد الإلكتروني على العنوان buyoutagreement@hpd.nyc.gov. يرجى زيارة صفحة قانون اتفاقية الاستحواذ الخاصة بإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها للحصول على مزيد من المعلومات.

هـ. 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 المعرفات 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 وضمانات قوية لحماية أمن وبيانات المستأجرين وضيوفهم. ثمة قيود صارمة مفروضة على استخدام البيانات التي سجلتها هذه الأنظمة، ويجب على الملاك الاطلاع على القوانين ذات الصلة أو طلب المشورة القانونية عند التخطيط لتنفيذ مثل هذا النظام. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الرابط

<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page>

ينص قانون خصوصية بيانات المستأجر أيضًا على ما يلي:

- منح الحق الخاص في رفع دعوى بشأن البيع غير المشروع للبيانات المستمدة من نظام الوصول الذكي.
- فرض قيود على الاحتفاظ بالبيانات والمعلومات المرجعية، واستخدام المعلومات المتعلقة باستخدام المستأجرين للمرافق وخدمة الإنترنت.
- حظر إساءة استخدام نظام الوصول الذكي لتتبع وتيرة استخدام النظام ووقته بغرض مضايقة المستأجر أو إخلائه، ولتعقب حالة العلاقة بين المستأجر وضيوفه، ولجمع بيانات مرجعية من شخص غير مستأجر، ولمشاركة أي بيانات تم جمعها بخصوص طفل قاصر دون الحصول على إذن الوالدين.

و. أعمال البناء

عند المشاركة في أعمال البناء والترميم في أحد المباني السكنية، تقع على مالكي العقارات التزامات قانونية لضمان ما يلي:

- تقديم الطلبات المناسبة، والحصول على التصاريح من إدارة شؤون المباني (Department of Buildings, DOB).
- صيانة مخارج الطوارئ المطلوبة والعناصر الهيكلية الحالية وأجهزة الحماية من الحرائق في جميع الأوقات خلال أعمال البناء.
- تلقي المستأجر الإخطار المناسب.
- في المباني التي شُيّدت قبل عام 1978، يقتضي القانون الفيدرالي استخدام ممارسات العمل الآمنة المناسبة عندما تتأثر الأسطح المطلوبة التي لم يُؤكّد بُعْد أنها خالية من الطلاء المحتوي على الرصاص. وينص القانون المحلي لمدينة نيويورك رقم 1 لعام 2004 على متطلبات إضافية لممارسات العمل الآمنة في حال كان يقضي طفل دون سن السادسة بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر أسبوعيًا في وحدة سكنية في المبنى الذي شُيّد قبل عام 1960، أو في حال علم مالك العقار الذي شُيّد خلال الفترة بين عامي 1960 و1978 بأنه يوجد طلاء يحتوي على الرصاص في المبنى.

تقديم الطلبات والتصاريح

يجب على الملاك الذين تساورهم أسئلة بخصوص إذا كان نوع معين من العمل يتطلب تصريحًا من إدارة المباني الرجوع إلى موقع إدارة شؤون المباني الإلكتروني على الرابط www.nyc.gov/dob، أو التشاور مع مهندس متخصص (professional engineer, PE) مرخص من ولاية نيويورك أو مهندس معماري مسجل (registered architect, RA). نشجع الملاك ومتعاقد الملاك أيضًا على التعرف على بوابة تطبيق إدارة شؤون المباني الإلكترونية عبر الإنترنت، DOB NOW، على بوابة DOB NOW الإلكترونية العامة (<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>) إذا تعرض نظام الحماية من الحرائق و/ أو نظام السلامة للاختراق في أثناء عملية إزالة الأسبستوس المخطط لها، فإنه يتعيّن على المالك تقديم خطة السلامة في مكان العمل (Workplace Safety Plan) إلى إدارة حماية البيئة والحصول على تصريح A-TRU (وحدة المراجعة الفنية للأسبستوس، Asbestos Technical Unit) الذي تقوم بتطبيقه إدارة حماية البيئة وإدارة شؤون المباني بشكل مشترك.

السلامة من الحرائق خلال أعمال البناء

يجب على الملاك التأكد من أنه تتم صيانة مخارج الطوارئ المطلوبة والعناصر الهيكلية الحالية وأجهزة الحماية من الحرائق في جميع الأوقات خلال أعمال البناء. ويتعين على المتعاقدين أن يكونوا على دراية بهذه المتطلبات عند تقديم الخطط وإصدار التصاريح، ويعني هذا أنه يتم خلال أعمال البناء:

- لا يجوز عرقلة مخارج الطوارئ المطلوبة واختراقها بأي شكل من الأشكال، بما يشمل مخلفات البناء أو المواد الجديدة أو معدات العمل.
- لا يجوز إزالة المادة المقاومة للحرائق التي تحمي الشقة (الشقق) المجاورة المشغولة بالسكان من دون استبدالها خارج ساعات العمل. ويُحدّد قانون البناء لعام 2022 الفقرة 601.1 حتى 603.1.3 متطلبات المواد المقاومة للحرائق بشأن الأنواع المختلفة من المباني السكنية.
- لا يجوز إزالة أنظمة الحماية من الحرائق (على سبيل المثال، صنادير مكافحة الحرائق، وأنظمة الرش، والإنذارات، وغير ذلك) أو اختراقها، إلا وفقًا للمتطلبات المنصوص عليها في قانون مكافحة الحرائق بمدينة نيويورك.

يجوز لإدارة شؤون المباني وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إصدار مخالفات بسبب التقاعس عن ضمان توفير السلامة من الحرائق خلال أعمال البناء. في حال تعرّض مخارج الطوارئ للاختراق، أو غياب المادة المقاومة للحرائق أو عدم عمل أنظمة الحماية من الحرائق بشكل صحيح وترك المستأجرين عرضة للخطر، بالإضافة إلى إصدار المخالفات، فإنه يجوز للوكالات إصدار أمر للمالك بتوفير حارس حرائق (وهو شخص يحمل شهادة تفيد كفاءته لأداء مثل هذا الغرض، والذي يكون مدرّبًا ومسؤولًا عن ضمان توفير السلامة من الحرائق) ما لم يكن من الممكن معالجة الوضع على الفور. يمكن أن تتراوح عقوبة المخالفات بين 500 و10,000 دولار، وتتراوح تكلفة حراس الحرائق بين 750 و1,250 دولارًا لكل فترة مطلوبة قدرها 24 ساعة.

الإخطارات

يجب تقديم إخطارات إلى المستأجرين إذا تم إيقاف الخدمات الأساسية عن الخدمة لأكثر من ساعتين. يتعين على مالكي العقارات ذات الوحدات المتعددة توزيع **وثيقة حقوق البناء الآمن** ونشرها عندما يتقدمون بطلب للحصول على تصريح عمل لا يُعد من التعديلات البسيطة أو الإصلاحات المعتادة. يجب على المالك أيضًا توزيع **إخطار خطة حماية المستأجر** يستوفي متطلبات الفقرة 120.1.3 من القانون الإداري لمدينة نيويورك فيما يتعلق بخطة حماية المستأجر لكل وحدة سكنية مشغولة بالسكان، ونشر إخطارات من هذا القبيل. يستمر نشر الإخطار إلى حين انتهاء العمل المسموح به الوارد ذكره في الإخطار المنشور. يتعين نشر الإخطار باللغة الإنجليزية، وتوفره أيضًا باللغة الإسبانية والعربية وكريل هايتي والصينية والكورية والروسية، حسب الحاجة.

ممارسات العمل الآمنة

يتعين على المتعاقدين التأكد من امتثالهم لممارسات العمل الآمنة فيما يتعلق بجميع طلبات الحصول على تصاريح في أي مكان يؤثر فيه العمل على الأسطح التي تأكد احتواؤها على الرصاص أو غير المؤكد احتواؤها على الرصاص في المباني التي شُيّدت قبل عام 1978. يجب أن يتوافق العمل مع الفقرة 27-2056.11 من القانون الإداري، حيثما أمكن ذلك، والجزء الفرعي (E) أو الجزء الفرعي (L) من الجزء 745 من الباب 40 في قانون اللوائح الفيدرالية. حيثما أمكن ذلك، يتعين أيضًا على الشركة التي تتولى تنفيذ العمل تقديم إخطار

البدء لإدارة الصحة والسلامة العقلية المطلوب بموجب الفقرة

27-2056.11(a)(2). قد تفحص إدارة شؤون المباني أو إدارة الصحة والسلامة العقلية الشكاوى المتعلقة بأعمال البناء التي تؤثر في الأسطح المطلية وينتج عنها غبار، وقد يؤدي ذلك إلى فرض غرامات تصل إلى 2,000 دولار.

استعادة خدمة الغاز

يجب دائمًا الانتهاء من استعادة خدمة الغاز من قبل سباك مرخص. لمزيد من المعلومات حول خطوات الاستعادة، يمكن لمالك العقار زيارة الرابط nyc.gov/hpd والبحث عن "Gas" (الغاز).



للحصول على نسخة
من إخطار خطة حماية
المستأجر، يرجى زيارة
موقع إدارة شؤون
المباني من خلال الرابط
[www.nyc.gov/site/
buildings/tenant/
tenant-protection-
plan.page](http://www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page)

4. موارد للملاك

أ. إدارة المحافظة على الأحياء السكنية

تدرك إدارة المحافظة على الأحياء السكنية (Division of Neighborhood Preservation, DNP) التابعة لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها التحديات التي تواجه إدارة العقارات السكنية وصيانتها. فلكل مبنى تحدياته المالية والمادية والإدارية الخاصة التي يواجهها، وتُعد العقارات واحدة من أكبر الاستثمارات التي يقوم بها مالِك العقارات الصغيرة على الإطلاق. تقدّم إدارة المحافظة على الأحياء السكنية استشارات قصيرة وطويلة الأجل بشكل شخصي وحسب احتياجات كل مبنى. يمكن أن تساعد إدارة المحافظة على الأحياء السكنية مالِك العقار على ما يلي:

- فهم المتطلبات الواردة في قانون صيانة المساكن وقانون المساكن المتعددة لصيانة العقار بطريقة سليمة بحيث يوفر العقار سكناً آمناً لجميع المستأجرين. السماح للموظفين الفنيين الذين لديهم دراية بمتطلبات قانون صيانة المساكن بالتجول في العقار لتقديم إرشادات تتعلق بمعالجة أوضاع البناء وفقاً لقانون صيانة المساكن قبل إصدار المخالفات.
- استعراض الإجراءات المرتبطة برفض المخالفة.
- الدراية بالعديد من القروض والمنح والتخفيضات أو الإعفاءات الضريبية التي قد تساعد على صيانة العقار، لا سيما عندما يكون للعقار احتياجات مادية ومالية ضخمة. ويرتكز ذلك على نوع المبنى المحدّد والاحتياجات المادية للعقار.

ب. القروض المنخفضة الفائدة أو الإعفاءات الضريبية

يدير مكتب التطوير التابع لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها العديد من برامج التمويل التي تُوفّر قروضاً منخفضة الفائدة و/ أو إعفاءات ضريبية على العقار لتيسير الاستدامة المادية والمالية والقدرة على تحمل تكاليف المباني المتعددة الأسر المملوكة للقطاع الخاص والمباني التي يشغلها مالكوها. البرامج متوفرة للمباني باختلاف أحجامها وحسب الاحتياجات المختلفة. لمزيد من المعلومات حول المساعدة المالية للملاك، فُمن زيارة الرابط nyc.gov/letsinvest.

ج. نزع الملكية

يقدم مركز أحياء مدينة نيويورك (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) إحالات إلى الخدمات القانونية، والاستشارات الإسكانية، وتثقيف المستهلكين لسكان مدينة نيويورك الذين يتعرضون لخطر نزع الملكية. لمزيد من المعلومات، يرجى الانتقال إلى <https://cnycn.org>، أو الاتصال بالرقم 311 أو 646-786-0888.

د. مكتب مساعدة أصحاب المنازل

واستكمالاً لنجاح البرنامج التدريبي، ستطلق إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها ومركز أحياء مدينة نيويورك مكتب مساعدة أصحاب المنازل الموسع (Homeowner Help Desk) في شتاء 2023 لمساعدة أصحاب المنازل على مواجهة أزمة النزوح في جميع أنحاء المدينة. تُعد مساعدة المجتمعات على تكوين الثروة والحفاظ عليها من خلال ملكية المنازل أحد الأهداف الأساسية الموضحة في مخطط الإسكان الذي أصدره العمدة إريك آدامز، وتمول المدينة هذا التوسع بغرض المساعدة على تحقيق هذا الهدف المنشود، لا سيما لأصحاب المنازل من ذوي البشرة الملونة.

فضلاً عن مواصلة ربط أصحاب المنازل المتعثرين بالمشورة في مجال الإسكان والمساعدة المالية والخدمات القانونية، سيضع مكتب المساعدة إستراتيجيات توعية مبتكرة للتوعية بشأن علامات سرقة مستندات التعاقد وعمليات الاحتيال. يهدف مكتب مساعدة أصحاب المنازل إلى تقديم استشارات مالية وقانونية في مجال الإسكان بشكل شخصي لأصحاب المنازل فيما يتعلق بمجموعة متنوعة من الموضوعات، إلى جانب مساعدتهم على الاطلاع على الموارد والخدمات المتاحة والوصول إليها، مثل التقدم بطلب للحصول على خطط وبرامج الدفع التابعة لإدارة الحماية البيئية/ إدارة الشؤون المالية مثل برنامج تأجيل الضريبة العقارية والفوائد (Property Tax and Interest Deferral Program, PTAID)، والإعفاءات/ الفوائد الضريبية على العقار، وقروض إصلاح المنازل من خلال برامج، مثل HomeFix. أدى البرنامج التجريبي أيضاً إلى إصدار كتيب أصحاب المنازل المتوفر في الوقت الحالي بمجموعة متنوعة من اللغات من خلال الرابط <http://homeownerhelpny.org/handbook>. يمكن لأصحاب المنازل المهتمين بهذه المسألة معرفة المزيد عن طريق الاتصال بالخط الساخن لمركز أحياء مدينة نيويورك على الرقم 1-855-HOME-456 أو عن طريق زيارة الرابط <https://homeownerhelpny.org/help-desk>.

هـ. الإبلاغ عن انبعاثات غازات الاحتباس الحراري والحد منها

يمثل المليون مبنى الموجود في مدينة نيويورك ثلثي نسبة انبعاثات الكربون بالمدينة تقريبًا. شمل قانون تعبئة المناخ لعام 2019 **القانون المحلي رقم 97 (LL97)**، الذي يضع حدودًا صارمة بشكل متزايد على غازات الاحتباس الحراري التي تنبعث من أكبر المباني في المدينة ابتداءً من عام 2024. ستخضع معظم المباني التي تزيد مساحتها على 25,000 قدم مربع للقانون المحلي رقم 97، وستواجه المباني التي تتجاوز حدود انبعاثاتها السنوية غرامات مالية. لا تُعفى المباني التي تتضمن المساكن الميسورة التكلفة والمساكن الخاضعة للتنظيم الإيجاري، ولكن تُعامل بشكل مختلف بموجب القانون:

لتحديد إذا كان المبنى يخضع للقانون المحلي رقم 97، وإذا كان الأمر كذلك، وأي متطلبات الامتثال المنطبقة عليه، اطلع على المبادئ التوجيهية للامتثال للقانون المحلي رقم 97 فيما يتعلق بالأسئلة المتداولة المتعلقة بالمساكن الخاضعة للتنظيم الإيجاري والمساكن الميسورة التكلفة من خلال الرابط <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>.

لمزيد من المعلومات حول القانون، وما يتعين على الملاك القيام به للامتثال، يرجى زيارة الرابط:

<https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>

للحصول على تحديثات بشكل منتظم بشأن التغييرات التي تطرأ على البرنامج، يرجى زيارة NYC Accelerator من خلال الرابط www.accelerator.nyc.gov أو البريد الإلكتروني: info@accelerator.nyc.gov.

و. التثقيف الإسكاني

تقدّم وحدة المشاركة والفعاليات للملاك (Owner Engagement and Events, OEE) التابعة لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها دروسًا مجانية حول مجموعة متنوعة من الموضوعات التي تهم المستأجرين والملاك على حد سواء. تشمل الموضوعات على سبيل المثال لا الحصر، ملكية المنازل في مدينة نيويورك، وحقوق المستأجرين، ومقدمة عن إدارة المباني، وغير ذلك الكثير. للحصول على قائمة كاملة لما يقدمه البرنامج ولمعرفة الفعاليات القادمة، يرجى زيارة الرابط <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page>، أو الاتصال بالرقم 212-863-8830. يمكن عرض الإصدارات المسجلة من الندوات الإلكترونية التي تنظمها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها فيما يتعلق بالتعامل مع الطلاء المحتوي على الرصاص عبر الإنترنت من خلال الرابط: www.nyc.gov/lead-based-paint، ثم انتقل إلى "Owner Responsibilities" (مسؤوليات المالك)، وانقر على "Webinars" (ندوات إلكترونية). لعرض ندوة عبر الإنترنت مسجلة تتناول المواد المسببة للحساسية في الأماكن المغلقة (العفن والآفات)، انتقل إلى الرابط: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> وانقر على "Webinars" (ندوات إلكترونية).

ز. 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

وحدة المساعدة على تسجيل العقار

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038
212-863-7000
register@hpd.nyc.gov

برنامج TimeTap

يُعد TimeTap برنامجًا لجدولة المواعيد عبر الإنترنت يمكن للمُلاك أو المستأجرين من خلاله حجز موعد للتحدث إلى ممثل مكتب إنفاذ القانون الذي تم اختياره بشأن شكاوى الإسكان ومخالفاته أو إلى وحدة المساعدة على تسجيل العقار فيما يتعلق بمشكلات تسجيل العقارات سنويًا. تُعقد المواعيد إما عبر الهاتف أو افتراضيًا عبر برنامج Microsoft Teams.

لمزيد من المعلومات، أو لتحديد موعد في برنامج TimeTap مع وحدة المساعدة على تسجيل العقار، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://hpdrau.timetap.com>. لتحديد موعد مع أحد ممثلي مكتب إنفاذ القانون، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني <https://hpdcode.timetap.com>. ستتلقى رسالة تأكيد عبر البريد الإلكتروني بمجرد تحديد موعد.



تواريخ مهمة يجب تذكرها

يناير/ كانون الثاني

- الإخطار السنوي لقضبان تأمين النوافذ
- الإخطار السنوي لتكريب أغطية مقابض المواقد
- الفحص السنوي لمسببات الحساسية

الفترة من 1 - 16 يناير/ كانون الثاني إلى 15 فبراير/ شباط

- تقديم إخطار سنوي للمستأجرين للوقاية من المخاطر المرتبطة بالطلاء المحتوي على الرصاص

29 يناير/ كانون الثاني

- الموعد النهائي للنشرة السنوية للاستعداد لحالات الحرائق والطوارئ

31 يناير/ كانون الثاني

- اختيار برنامج الإنفاذ البديل

يونيو/ حزيران

الفترة من 1 يونيو/ حزيران إلى 31 أغسطس/ آب

- تسجيل العقارات في إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
- معاينة الغلايات

سبتمبر/ أيلول

التحقق من اللافتات المطلوبة:

- إخطار تسرب الغاز
- إخطار السلامة من الحرائق
- لافتات "أغلق الباب"
- شهادة زيارات الفحص
- لافتة جمع القمامة
- اسم الشخص الذي بحوزته مفاتيح الدخول إلى غرفة الغلايات وموقعه
- لافتة الطابق
- رقم الشارع الخاص بالسكن
- اسم بواب السكن وعنوانه
- إخطار أجهزة كشف الدخان
- الحد الأقصى للإشغال في الغرف
- إخطار دليل معلومات الإسكان
- لافتات الاستجابة للكوارث
- إيصال تقديم تقرير سنوي عن بق الفراش
- لافتة الرقم التسلسلي

فبراير/ شباط

15 فبراير/ شباط

- الموعد النهائي لاستلام الإخطار السنوي من المستأجرين

الفترة من 16 فبراير/ شباط إلى مارس/ آذار

- التحقق من الوحدات التي لم تقدّم إخطارًا سنويًا

أبريل/ نيسان

الفترة من 1 أبريل/ نيسان إلى 31 يوليو/ تموز

- تسجيل الإيجار السنوي لتجديد المساكن والمجتمع

يوليو/ تموز

- اختيار برنامج أجهزة استشعار الحرارة

أكتوبر/ تشرين الأول

الفترة من 1 أكتوبر/ تشرين الأول إلى 31 مايو/ أيار

- موسم التدفئة

ديسمبر/ كانون الأول

الفترة من 1 ديسمبر/ كانون الأول إلى 31 ديسمبر/ كانون الأول

- تقديم تقرير سنوي عن بق الفراش