

أس اسري ات

الإسكان

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

www.nyc.gov/hpd



2021

جدول المحتويات

3	حقوق ومسؤوليات المالكين والمستأجرين
4-22	انعم بالأمان في شقتك
4-11	1- الشروط
4	أ- الحرارة والمياه الساخنة
5	ب. كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان
5	ج. الأقفال
6	د. الطلاء رصاصي الأساس
7	هـ. العفن
8	و. الأوقات
9	ز. مثبتات تأمين النوافذ لتجنب سقوط الأطفال
9	ح. الأبواب ذاتية الإغلاق
10	1- تسريبات الغاز
10	ط. المواعد التي تعمل بالغاز: أغطية مقابض المواعد
11	ك. المضاد
11	ل. الإشغال غير القانوني للقبو والدهليز
11	م. كوفيد-19* جديد*
12-14	2- الشكاوى والمخالفات والتنفيذ
12	أ- إدارة صيانة وتطوير الإسكان إجراءات الشكاوى
13	ب. المخالفات
13	ج. الإصلاحات الطارئة
13-14	د. محكمة الإسكان
14	هـ. إدارة التجديد المنزلي والمجمعي لولاية نيويورك (التجديد المنزلي والمجمعي)
14	و. برنامج التنفيذ البديل (برنامج التنفيذ البديل)
14	ز. مبادرة الصيانة الاستباقية (مبادرة الصيانة الاستباقية)
15-16	3. التحرش
16-18	4- موارد المستأجرين
16	أ- بدء دعوى في محكمة إسكان
17-18	ب. منع الإخلاء
18-22	5- مسائل أخرى متعلقة بالإسكان
18	أ- الشقق الخاضعة للتنظيم الإيجاري
19	ب. قانون خصوصية بيانات المستأجر
20	ج. شهادة الإشغال ودفع الإيجار
20	د. سلامة المبنى
20-22	هـ. تخطيط الطوارئ وعمليات الإخلاء لملاك/مدراء المباني السكنية
22	و. التمييز
22	ز. نزع الملكية
22	ح. اتحادات المستأجرين
22	1- الحيوانات الأليفة
23	6. التثقيف الإسكاني
23-24	موارد الباحثين عن الإسكان معقول التكاليف
23-24	ط. كيفية التقدم بطلب للحصول على سكن ميسور التكلفة
24	2- الإعفاء من زيادة الإيجار
25	موارد المالكين
25	1- إدارة المحافظة على الحي
25	2- القروض منخفضة الفائدة والإعفاءات الضريبية
25	3- مكتب مساعدة أصحاب المنازل
25	4- شروط اتفاق دفع التعويضات
26-27	معلومات اتصال مفيدة بخصوص المسائل الأخرى المتعلقة بالإسكان
28	نموذج لائحة دليل معلومات الإسكان
29	تواريخ مهمة يجب تذكرها

مرصم ليدلا لذه تايلوؤسملا كئلا قئطط يئلا قديعلا تايلوؤلاو نيدملا تلاكو نم دحاو كرويؤيد قئيدم ي (HPD) نلكسلا ريوطو قئايص ةرادإ ربتعد لأععب مرهضعب ماجة قئنوناق تايلوؤسم نورجأتسملاو كئلاملا لمحتي قدعاسملا يء لك لوصح نكامأ نء تامولعبم كديوزنو نلكسلا يء رثؤتي يئلا حثاؤلاو دعاقولا مرهفي ف نيرجأتسملاو بينكللاما قدعاسملا

نيلملا وكلام

- قطنملا ةملاس نم دكأئلا نيكلاملا يء نيعتي مرهبة صاخلا يئابملا يء قديعلا ققشلاو عاشملا قئايص دعاقو عم قفتة ريوصب لهيلء قظفاحملاو نم نيكلاملا يء بجير نكاسملا نوناقو نلكسلا يئلا لمب مابقلا، يرخأ تايلوؤسم نيب
- قئخاسلا مايملاو ةرلحولا قئيملا ريبانئلا ريفوة اهتيليصو قديجلا ةعاضلاو ةدرابلاو
- تافلاو نفعلاو بيسئلا تالكشمه قجلعم منهلا قئونس شينفتت تايلمع ءارجاو روفلا يء فورظلا
- نء فشكلا قئهجاو، نء اخدلا فشك قئهجاو ريفوة قيرحلا جورخ نم دكأئلاو، نوويركلا ديسكأ لوأ بسانم لكشيب
- حثاؤلاو لائمئلا للاخ نم لافطألا قيلمح صاصرلا يء يوتحملا ءلاظابا ققلعتملا ذفلونلا تليقاوو
- يء نلكسلا تايساسأ روفو لوو راعشأ رشن فالاخلا رظنا) نيملا يء عاشملا ققطنملا يئلا راطخلا، حذومئ يء لوصحلا يفلخا (هيشن نيعتي)
- مرديقتو، نيملا يء قئسانملا تانفلاا حوضو ريوطو قئايص ةرادإ يء قئسانملا قئانولا يء قئسانملا تاراعشلا مرديقتو، نلكسلا نيرجأتسملا
- بطق قئشيعملا قئنوناق قئينكس ءحاسم راجئئسا رافعللا لئغش ءلاهشي ف ددحملا وحنلا يء
- ءلاظلا حثاؤلاو لائمئلا لوو تلاجسب ظانفحلا ساسلا يء صاصر

المستأجرون

- يجب أن يتوقع المستأجرون العيش في مبان آمنة يتم صيانتها جيداً وتكون:
 - خالية من الأقات والتسريبات والعفن وغيرها من الظروف الخطرة المحتملة.
 - مزودة بالخدمات الأساسية مثل التدفئة والمياه الساخنة والماء البارد والكهرباء.
 - خالية من مضايقات المالك وموظفيه.
 - يتمتع المستأجرون الموجودون في وحدات ذات إيجار ثابت بحقوق إضافية تتعلق بهذا الوضع. يجوز للمستأجرين معرفة ما إذا تم تسجيل الشق و/ أو المباني بصورة ثابتة الإيجار عن طريق الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجمعي على الرقم التالي **718-6400-739** أو إرسال رسالة إلكترونية إلى العنوان الإلكتروني التالي rentinfo@nycshr.org
- يتحمل المستأجرون مسؤوليات تجاه مالكي المباني والسكان الآخرين.
- لا يجوز للمستأجرين إتلاف المبنى بصورة متعمدة أو بسبب الإهمال.
 - كما يتحمل المستأجرون المسؤولية عن تصرفات ضيوفهم.
 - يجب على المستأجرين الرد على استفسارات المالك السنوية المتعلقة بمبثبات تأمين النوافذ والطلاء رصافي الأساس، وصيانة كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون.
 - ويجب على المستأجرين الامتثال للشروط القانونية الواردة في عقود الإيجار، ودفع الإيجار في الوقت المحدد، واحترام حقوق المستأجرين الآخرين، وتوفير إمكانية إجراء الإصلاحات.

دخول المالك إلى الشقة

- ينص القانون على أنه يتعين على المستأجر السماح للمالك - أو لوكيل المالك أو للموظف التابع للمالك - بالدخول إلى شقة المستأجر أو المساحة الأخرى الخاصة بالمستأجر التي بحوزة المستأجر، وذلك للقيام بالفحص أو الإصلاحات أو التحسينات التي تتطلبها قواعد صيانة الإسكان أو القانون الآخر. يتعين على المالك إخطار المستأجر خطياً بشأن اليوم والتوقيت الذي يرغب فيه المالك في الدخول إلى الشقة. يتعين في الموعد أن يكون بين الساعة التاسعة صباحاً والساعة الخامسة مساءً في أيام الأسبوع إلا إذا وافق المستأجر على غير ذلك أو إلا إذا ظهر موقف طارئ يتعين التعامل معه
- على الفور. عند ضرورة إجراء إصلاحات بشكل عاجل لمنع حدوث أضرار للعقار أو لمنع حدوث إصابات لأشخاص مثل إصلاحات المواسير أو الأجهزة ذات تسريبات الغاز أو المواسير ذات تسريبات المياه أو البالوعات المعيبة أو الأسطح ذات التسريبات أو ظروف الأسقف المكسورة أو الخطرة، لا يتعين على المالك أو الوكيل أو المقاول أو العامل توجيه إخطار مسبق.
- يتعين على أي مقاول أو وكيل للمالك أن يثبت للمستأجر تفويضه من قبل المالك للدخول والقيام بالعمل.

انعم بالأمان في شقتك

1- الشروط



يمكن حصول المستأجرين على خيارات عديدة إذا كانت الظروف المادية في أي مبنى غير آمنة أو ليست بحالة إصلاح جيدة. يجب على المستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة والذين يتعرضون لمشكلات صيانة القيام أولاً بإخطار مالك المبنى أو مدير المبنى. إذا لم تتم تسوية المشكلة من خلال الإخطار الشفهي، قد يرغب المستأجرون في إرسال إخطار خطي من خلال البريد المسجل مع التوقيع بالاستلام. يعد الاحتفاظ بهذه السجلات مهمًا إذا لم يقم المالك باتخاذ أي إجراء للتعامل مع المشكلة (المشكلات). بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمستأجرين تقديم شكاوى إلى المدينة لمعظم الشكاوى عن طريق الاتصال بالرقم 311، باستخدام [311 ONLINE](https://www.nyc.gov/311) أو [311 Mobile](https://www.nyc.gov/311) وفي حالة الشقق ذات الإيجار الثابت أو الشقق ذات الإيجار المتحكم فيه، مع الولاية.

للحصول على المزيد من التفاصيل عن أي من الظروف التالية، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني الخاص بإدارة صيانة وتطوير الإسكان وعنوانه [nyc.gov/hpd](https://www.nyc.gov/hpd)

أ- التدفئة والمياه الساخنة

قد تسعى إدارة صيانة وتطوير الإسكان (HPD) إلى فرض عقوبات لمخالفات التدفئة في حكمة الإسكان. وقد يستحق المالك الخضوع لعقوبة مدنية بسبب التدفئة/ الماء الساخن عن الانتهاك الأول من خلال تقديم دفعة بقيمة 250 دولارًا مع إشعار التصحيح في الوقت المناسب. بالإضافة إلى ذلك، لإجراء فحص ثالث أو أي فحص لاحق ينتج عنه مخالفة تدفئة خلال نفس موسم التدفئة (من أكتوبر إلى مايو) أو مخالفة الماء الساخن خلال سنة تقويمية، ستفرض إدارة صيانة وتطوير الإسكان رسومًا قدرها 200 دولار أمريكي للفحص.

في يوليو 2020، نفذت إدارة صيانة وتطوير الإسكان برنامج استشعار الحرارة الذي يتطلب خصائص سكنية متعددة مع مخالفات التدفئة والشكاوى المتعلقة بالحرارة لثبيت أجهزة للإبلاغ عن درجات الحرارة متصلة بالإنترنت في كل وحدة سكنية. ستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بإجراء فحوصات خلال موسم التدفئة، دون تلقي شكاوى، للائتمثال لمتطلبات تركيب مستشعر الحرارة ومتطلبات توفير التدفئة والماء الساخن.

لتدفئة مطلوبة في الفترة بين 1 أكتوبر و31 مايو وتعرف هذه الفترة باسم "موسم التدفئة". يتعين على مالكي المباني تزويد المستأجرين بالتدفئة في أثناء تلك الشهور في ظل الحالات التالية:

- عندما تكون درجة الحرارة الخارجية أقل من 55 درجة فهرنهايت بين الساعة 6 صباحًا والساعة 10 مساءً، يتعين على مالكي المباني تدفئة الشقق إلى درجة 68 فهرنهايت على الأقل. يمكن لإدارة صيانة وتطوير الإسكان إصدار انتهاكات فقط إذا فشل المالك في توفير التدفئة الكافية عندما تكون درجة الحرارة الخارجية أقل من 55 درجة فهرنهايت.
- بين الساعة 10 مساءً والساعة 6 صباحًا بغض النظر عن درجة الحرارة الخارجية، يتعين على مالكي المباني تدفئة الشقق إلى درجة لا تقل عن 62 درجة.
- يجب على مالكي المباني أيضًا التأكد من توفير الماء الساخن للمستأجرين على مدار 24 ساعة في اليوم، 365 يومًا في السنة، عند درجة حرارة ثابتة لا تقل عن 120 درجة فهرنهايت.

Effective October 2017

COLD WEATHER HEAT REQUIREMENTS

October 1st-May 31st

NYC
Department of
Housing Preservation
& Development

DAY
6 a.m. – 10 p.m.
At least **68°F** inside

Below 55°F outside

NIGHT
10 p.m. – 6 a.m.
At least **62°F** inside

No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at [nyc.gov/311](https://www.nyc.gov/311)

For more information, visit [nyc.gov/hpd](https://www.nyc.gov/hpd)

التدفئة والمياه الساخنة

ب- كاشفات أول أكسيد الكربون والدخان

أول أكسيد الكربون غاز عديم الرائحة وسام للغاية. بشكل عام، يتعين على مالكي العقارات توفير وتوصيل على الأقل كاشف واحد معتمد لأول أكسيد كربون في كل وحدة سكنية وتوفير معلومات خطية عن طريقة اختبار وصيانته. يتعين أن يكون في الكاشف إنذار مسموع لتأمين الأرواح. يتعين توصيل كاشف أول أكسيد الكربون على بُعد 15 قدمًا من المدخل الرئيسي لكل غرفة نوم.

كما يتعين على مالكي العقارات توصيل كاشفات دخان في كل شقة.

يتحمل المستأجرون المسؤولية عن المحافظة على جهازي الكشف. في حالة قيام أي مستأجر بنقل الكاشف أو تقاعس عن استبدال بطاريته، يتعين على المستأجر إعادة الكاشف إلى حالة العمل المناسبة.

يجب على المستأجرين القيام بما يلي بما يخدم أغراض السلامة:

- اختبار جميع الكواشف مرة واحدة في الشهر على الأقل.
- استبدال البطاريات في الكواشف مرتين على الأقل في السنة.
- الاستماع إلى صوت إنذار عندما تكون البطارية منخفضة واستبدال البطارية على الفور.
- عدم استخدام بطاريات إلا من النوع الموصى به على الكاشف.
- الامتناع عن طلاء الكاشفات على الإطلاق.

يتعين على المستأجرين المقيمين في فئات المباني التالية الذين لا يستطيعون صيانة الكاشف أو يتسبون في فقدته أو إتلافه القيام بما يلي:

السداد لمالك المبنى 25 دولارًا عن كل كاشف دخان وكل كاشف عن أول أكسيد الكربون، أو 50 دولارًا لكل كاشف مشترك عن دخان/ أول أكسيد الكربون. يحصل المستأجر على مهلة مدة سنة واحدة من تاريخ التركيب لسداد دفعة مالية.	مبنى من الفئة أ (الإشغال الدائم)
لا يستلزم تعويض مالكي العقارات عن أي من الجهازين	مبنى من الفئة ب (الاستخدام العابر)
السداد لمالك المبنى 25 دولارًا عن كل جهاز للكشف عن أول أكسيد الكربون. يحصل المستأجر على مهلة مدة سنة واحدة من تاريخ التركيب لسداد دفعة مالية.	المسكن الخاص (1-2 منازل عائلية)

كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون

ج- الأقفال

أقفال ذات أسطوانة مزدوجة وبوابات نافذة مغلقة بمفتاح

أقفال ذات الأسطوانة المزدوجة على الأبواب وبوابات النوافذ المقفلة بالمفتاح، والتي تتطلب مفتاحًا من داخل الشقة لفتحها أو للوصول إلى مخرج الحريق، غير قانونية ويجب إزالتها.

في حالة اندلاع حريق أو طوارئ أخرى، يمكن أن ينتج عن التأخر في العثور على المفتاح أو استخدامه إلى خفض فرص المستأجر في الهروب. يمكن للمستأجرين حماية أنفسهم من خلال بوابات النوافذ القانونية، والتي يتم قفلها باستخدام نظام مزلاج، عن طريق التحقق من الملصق مع الرقم التسلسلي الموجود عليه للتأكد من أنه ينص على أنه تمت الموافقة عليه للاستخدام في مدينة نيويورك.

الأقفال

د- الطلاء رصاصي الأساس

لرصاص معدن ضار يوجد غالبًا في الطلاء القديم ويمكن أن يكون سامًا للأطفال الصغار إذا تسبب في تكوين غبار أو رقائق طلاء. حيث يمكن للأطفال الصغار ابتلاع غبار طلاء الرصاص والرقائق من عتبات النوافذ والأرضيات. كما يؤدي الرصاص إلى حدوث مشكلات في السلوك والتعلم لدى الأطفال الصغار. وعلى الرغم من حظر مدينة نيويورك الطلاء رصاصي الأساس في عام 1960، قد لا تزال تحتوي عليه. يتحمل مالكو العقارات في هذه المباني مسؤولية الحفاظ على أمان المستأجرين من مخاطر الطلاء رصاصي الأساس. يجب على مالكي العقارات تحديد مخاطر الطلاء رصاصي الأساس في الشقق والمناطق العامة لتلك المباني مكان وجود أطفال صغار ومعالجتها، وذلك باستخدام عمال مدربين ومعتمدين بشكل مناسب وتطبيق ممارسات عمل آمنة.

بموجب القانون المحلي 1، يفترض وجود مخاطر الطلاء رصاصي الأساس في الحالات الآتية:

- بناء المبنى قبل عام 1960 (أو بين سنة 1960 وسنة 1978 إذا كان المالك على دراية بوجود طلاء رصاصي الأساس) و
- احتواء المبنى على ثلاث شقق أو أكثر أو احتواء المبنى على وحدة مستأجرة في منزل مكون من أسرة واحدة أو أسرتين، و
- وجود طفل دون سن السادسة يعيش في الشقة أو يقضي بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع في تلك الشقة.

يجب على المالكين أن يسألوا المستأجرين كتابيًا، باستخدام إشعار سنوي متوفر على موقع إدارة صيانة وتطوير الإسكان الإلكتروني، عما إذا كان الأطفال دون سن السادسة يقيمون في الوحدات المستأجرة. إذا كان الأمر كذلك، فيتعين على المالكين فحص الشقق

والمناطق المشاع بصريًا للتأكد من مخاطر الطلاء رصاصي الأساس مرة في السنة على الأقل.

يمكن لمالكي العقارات الاستعانة بشركات مؤهلة لإجراء الاختبار لتحديد ما إذا كان هناك طلاء رصاصي الأساس في المباني والعمل بشكل استباقي لتقليل المسؤولية المرتبطة بالطلاء رصاصي الأساس. يتعين إصلاح مخالفات الطلاء رصاصي الأساس من قِبل عمال مدربين ومُعتمدين بشكل مناسب عن طريق استخدام ممارسات عمل آمنة في غضون الأثر الزمنية المحددة بموجب القانون وقواعد إدارة صيانة وتطوير الإسكان. إذا تمكن المالكون من إثبات عدم وجود طلاء رصاصي الأساس في المبنى أو إجراء عمليات التخفيف باستخدام الطرق المناسبة والعاملين المعتمدين، والحصول على إعفاء من إدارة صيانة وتطوير الإسكان، حينئذٍ يمكن التنازل عن الشرط السنوي الخاص بالحصول على معلومات من المستأجر وإجراء فحوصات بصرية.

يجب أن يكون المالكون على دراية بالتغييرات التالية على قانون مخاطر الطلاء رصاص الأساس.

1. بموجب القانون المحلي رقم 64 لعام 2019، فإن تعريف مصطلح "يقيم" يعني أن الشخص يقضي 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع بشكل روتيني في وحدة سكنية، والتي تشمل كلاً من الطفل الذي يعيش في الشقة والطفل الذي يزور هذه الشقة لفترة من الوقت. دخل هذا التعريف الجديد حيز التنفيذ في يناير 2020.
2. يجب إجراء اختبارات الترخيص للتأكد من عدم وجود غبار من الرصاص بعد تنفيذ أعمال البناء في كل مرة يتم فيها العمل في مبنى يخضع للقانون المحلي 1. وأنه تم تخفيض المستويات الدنيا لغبار الرصاص لتطهير مناطق العمل،

الطلاء رصاصي الأساس

تم إطلاق خطة LeadfreeNYC بمدينة

نيويورك في يناير 2019 وقد حددت 45 مبادرة منفصلة يعكف على تنفيذها مكتب عمدة المدينة إلى جانب عدد من وكالات المدينة وهي تهدف لإزالة الرصاص من المباني. للتعرف على المزيد من المعلومات حول جهود المدينة لمنع التعرض للرصاص، تفضل بزيارة موقع LeadFreeNYC على: nyc.gov/leadfree

يمكن الوصول إلى سلسلة ندوات إدارة صيانة وتطوير الإسكان بعنوان "Get Ahead of Lead"، من صفحة ويب الطلاء رصاصي الأساس لإدارة صيانة وتطوير الإسكان nyc.gov/lead-based-paint، ويمكن أن يساعدك في معرفة المزيد حول جميع المسؤوليات والالتزامات بموجب القانون المحلي 1 لعام 2004 كما هو موضح هنا.



والتي تُظهر عدم وجود غبار الرصاص، اعتبارًا من يونيو 2019 حتى:

- الأرضية: 10 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- عتبات النوافذ: 50 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- النوافذ السفلية: 100 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- سيتم تخفيض الحدود مرة أخرى في يونيو 2021 إلى:
- الأرضية: 5 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- عتبات النوافذ: 40 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- النوافذ السفلية: 100 ميكرو جرام أو أكثر لكل قدم مربع
- 3. هناك عدد كبير من متطلبات حفظ السجلات المتعلقة بالطلاء رصاصي الأساس، وستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بمراجعة المزيد من الخصائص كل عام. وتوجد غرامات مدنية كبيرة يمكن فرضها لعدم الاحتفاظ بهذه الوثائق مدة 10 سنوات.
- 4. اعتبارًا من أغسطس 2020 وخلال خمس سنوات وصولاً إلى الامتثال الكامل، يحدد القانون المحلي رقم 31 لعام 2020 متطلبًا جديدًا لاختبار جميع الوحدات المؤجرة في المباني التي تم تشييدها قبل عام 1960 من أجل فحص وجود طلاء قاتم على الرصاص باستخدام مفتش معتمد من وكالة حماية البيئة (EPA) أو مُقَيَّم المخاطر، بحلول أغسطس 2025. إذا أتى طفل دون سن السادسة للإقامة في وحدة،

فيجب إجراء الاختبار في غضون عام واحد أو بحلول الموعد النهائي في 9 أغسطس 2025، أيهما أقرب. ويجب تقديم النتائج للمستأجرين.

إذا لم يكن هناك طلاء رصاصي الأساس في الوحدة أو قام المالك بالتخلص من الرصاص بشكل صحيح عن طريق إزالته أو تطويقه على النحو المبين في القانون، فيجب على المالك التقدم بطلب للحصول على إعفاء من العديد من متطلبات القانون المحلي عن طريق تقديم طلب الإعفاء لدى إدارة صيانة وتطوير الإسكان.

5. ويُطلب أيضًا من مالكي العقارات في مباني ما قبل 1960 اتخاذ إجراءات لإزالة و/أو إصلاح الطلاء رصاصي الأساس على أسطح معينة متى تم تسليم الشقة وقبل أن يتولى المستأجر الجديد شغلها. في عام 2021، وفقًا لتطبيق القانون المحلي رقم 28 لعام 2020، ستوسع إدارة صيانة وتطوير الإسكان تنفيذها متطلبات التسليم أثناء تحقيقات الوكالة في السكن للمخاطر الخاصة بالرصاص.

موارد مالكي العقارات

• للحصول على معلومات عن التدريب المجاني على إصلاح المنازل الخالية من الرصاص، رجاؤ

الاتصال بإدارة الصحة والصحة العقلية على الرقم 212-226-5323. راجع القسم الموجود في الأساسيات حول القروض والمنح المتاحة للمالكين، والتي يتناول بعضها بشكل خاص الطلاء رصاصي الأساس. للحصول على النماذج والمعلومات، تفضل بزيارة إدارة صيانة وتطوير الإسكان nyc.gov/lead-based-paint.

• لا تحتاج إلى توظيف متخصص لإجراء التحقيق البصري السنوي الخاص بك. ومع ذلك، توصي إدارة صيانة وتطوير الإسكان بشدة أن يحصل كل من يجري هذا التحقيق على تدريب التقييم البصري عبر الإنترنت الذي تقدمه وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الفيدرالية على <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

سيتم المستأجرون

يجب على المستأجرين الإبلاغ عن تقشير الطلاء في أي شقة لمالك العقارات. في حالة عدم قيام مالك العقار بإصلاح تقشير الطلاء أو تنفيذ العمل بطريقة غير آمنة (على سبيل المثال التسبب في الغبار بصورة لا يمكن احتوائها)، يجب على المستأجرين الاتصال بالرقم 311. كما يجوز للمستأجرين

الاتصال على الرقم 311 لمعرفة كيفية منع التسمم بالرصاص، أو معرفة مكان اختبار أطفالهم، أو العثور على معلومات حول الحمل والرصاص، أو طلب كتيبات ومواد عن الوقاية من التسمم بالرصاص.

يتعين على المستأجرين:

- تعبئة وإعادة الإخطار السنوي بشأن الطلاء رصاصي الأساس والمستلم من مالك العقار.
- إخطار المالك كتابيًا إذا جاء طفل دون سن السادسة للعيش معك، أو إذا كان يقضي معك بشكل روتيني 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع، أو إذا كان لديك طفل رضيع.

يجب على المستأجرين القيام بما يلي:

- غسل الأرضيات وعتبات النوافذ والبدين والألعاب واللهايات كثيرًا.
- قمر بتذكير طبيبك باختبار أطفالك للتأكد من عدم التسمم بالرصاص في عمر السنة والستين.

هـ التعفن

ي يمكن أن يسبب العفن تفاعلات حساسية أو تهيجًا أو نوبات إغماء لدى بعض الأشخاص. يحتاج العفن إلى مياه أو رطوبة للنمو، لذلك من المهم قيام مالكي المباني بإصلاح التسريبات على الفور.

يمكن للقائنين المساعدة في منع نمو العفن في دورات المياه أو أسطح المطابخ عن طريق استخدام مراوح طاردة للعفن أو فتح النوافذ وتنظيف الأسطح باستمرار. يجب على المستأجرين إبلاغ مالكي المباني عن التسريبات وعلامات نمو العفن. في حالة عدم إجراء الإصلاحات، اتصل على الرقم 311.

قد يتطلب تنظيف العفن مقاولين مرخصين؛ ويمكن لمالكي العقارات والمستأجرين معرفة المزيد من المعلومات عن هذه المتطلبات على موقع الويب الخاص بإدارة صيانة وتطوير الإسكان، nyc.gov/hpd أو زيارة موقع الويب الخاص بإدارة الصحة والصحة العقلية على nyc.gov/doh.

الظروف الكامنة

يسمح برنامج الظروف الكامنة لإدارة صيانة وتطوير الإسكان بإصدار أمر إداري لمالكي المباني السكنية لتصحيح الظروف الكامنة التي تسببت - أو تسبب - في حدوث تسريبات أو ظروف التعفن.

تختار إدارة صيانة وتطوير الإسكان المباني للمشاركة في البرنامج في كل سنة بناءً على عدد الشقق المتضررة من التعفن والتسريبات وعدد وحدة المخالفات. يتعين على مالكي العقارات تقصي سبب التسرب أو ظروف التعفن المؤثرة على الشقق المتعددة في أي مبنى والتعامل مع الظروف والمخالفات ذات العلاقة في غضون أربعة شهور. يجوز لإدارة صيانة وتطوير الإسكان مقاضاة المالكين غير الممتثلين في محكمة الإسكان. تبلغ الغرامة المدنية 1,000 دولار أمريكي عن كل وحدة سكنية ويحد أدنى 5,000 دولار أمريكي.

العفن

و. الأقات

يتطلب قانون ولاية نيويورك اقتصار استعانة مالكي العقارات على المهنيين في مكافحة الأقات والمرخصين من إدارة ولاية نيويورك للحفاظ على البيئة للتعامل مع الشقق فيما يتعلق بق الفراش.

يجب على مهني مكافحة الأقات تنفيذ الفحص للتأكيد على وجود بق الفراش وتحديد وإزالة الأماكن الخفية والتعامل مع الشقق بمواد التنظيف أو مبيدات الأقات وزيارات متابعة لضمان اختفاء بق الفراش.

عند الاتصال على الرقم 311 لتقديم شكوى بخصوص بق الفراش، يمكن توجيه أسئلة للمتصل من قبل مشغل 311 عما إذا كان مقبولاً لدى إدارة صيانة وتطوير الإسكان إحضار كلب مدرب على تتبع أثر بق الفراش للمشاركة في عملية الفحص. إذا لم يكن مسموحاً باستخدام الكلب، سيقوم المفتش بإجراء فحص بصري. يتم إصدار مخالفات إذا لم يتمكن المفتش من التأكيد بصرياً على وجود بق فراش حي. يمكن للمخالفات المتعددة بشأن بق الفراش في أي مبنى أن تتسبب في تنفيذ معزز.

يجب على مالكي العقارات الإبلاغ عن معلومات حول حدوث بق الفراش في مبانهم إلكترونياً باستخدام إدارة صيانة وتطوير الإسكان كل عام في <https://hpdcrportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> خلال شهر ديسمبر.

قد تشكل الصراصير والفئران والجرذان مصدر خطر للأفراد الذين يعانون من مشكلات في الجهاز التنفسي، مثل الربو. تمثل الخطوة الأولى للقضاء على الأقات في قطع إمدادات الغذاء والمياه. أفضل طريقة لمكافحة الصراصير والفئران هي سد الفجوات والشقوق وتنظيف الروث واستخدام مبيدات آفات آمنة. يجب على مالكي المباني العمل مع مقاول مكافحة الأقات لتحديد إصابات الأقات وطرق التخلص من الأقات. يمكن للمالكين جعل المباني مقاومة للأقات عن طريق إصلاح التسريبات والتخلص من النفايات. يمكن للمستأجرين المساعدة عن طريق المحافظة على نظافة الأطعمة والقمامة وتقليل الأكوام غير المرئية.

لمعرفة المزيد حول الأقات، راجع إدارة الصحة والصحة العقلية لمكافحة الأقات بأمان في

www.nyc.gov/doh

بق الفراش

بق الفراش عبارة عن حشرات حمراء اللون بصورة باهتة يمكن أن تنمو لتصبح بحجم بذور التفاح.

يتغذى بق الفراش على دم الإنسان لكنه لا يحمل الأمراض. قد تنتشر الإصابات بين الشقق عند زحف بق الفراش من خلال الشقوق الصغيرة في الحوائط والأرضيات. يعد الاكتشاف المبكر لبق الفراش السبيل إلى منع الإصابات البالغة. للحصول على مزيد من المعلومات عن بق الفراش واكتشافه ومعلومات عن طريقة التعامل مع بق الفراش، احصل على الدورة المجانية على الإنترنت حول "التعامل مع بق الفراش" باللغة الإنجليزية أو الإسبانية على الموقع التالي nyc.gov/hpd أو تفضل بزيارة إدارة الصحة والصحة العقلية على www.nyc.gov/doh



الأقات

ز- مثبتات تأمين النوافذ لتجنب سقوط الأطفال

ي تعرض الأطفال الصغار في كل سنة للإصابة أو الوفاة نتيجة للسقوط من نوافذ لا يوجد بها مثبتات تأمين. وهي وفيات وإصابات يمكن تجنبها. يتطلب القانون من المالكين إرسال إخطار سنوي إلى مستأجري المساكن المتعددة (المباني التي تحتوي على ثلاث شقق أو أكثر) بشأن مثبتات تأمين النوافذ. كما يتطلب من المالكين التوفير والتوصيل بصورة مناسبة لمثبتات تأمين النوافذ المعتمدة على جميع النوافذ في جميع الشقق التي يقيم فيها طفل يبلغ من العمر 10 سنوات أو أقل، بما في ذلك دورات مياه الطابق الأول والنوافذ المؤدية إلى شرفة أو تراس والنوافذ في كل منطقة مشاع في أي طابق. يستثنى من هذا القانون النوافذ التي تفتح على مهرب من الحريق والنوافذ في الطابق الأول التي تعتبر مخرجًا فرعيًا مطلوبًا، حيث إن مخارج الهروب من الحريق تبدأ في الطابق الثاني.

عند رغبة المستأجرين أو القاطنين في مثبتات تأمين نوافذ لأي سبب، حتى لو لم يكن هناك أطفال مقيمون يبلغون من العمر 10 سنوات أو أقل، يجوز للمستأجر طلب مثبتات تأمين نوافذ خطيًا ويتعين على مالك العقار تركيب تلك المثبتات. على سبيل المثال، قد يرغب الشاغلون الزائرون للأحفاد أو الآباء المشتركين في الوصاية والشاغلون الذين يقدمون رعاية الأطفال في طلب مثبتات تأمين نوافذ.

يجب على المستأجرين الاتصال على الرقم 311 إذا لم يتم توصيل مثبتات تأمين النوافذ المطلوبة أو الضرورية، أو إذا ثبت توصيلها بطريقة غير مأمونة أو غير مناسبة، أو إذا كان هناك مساحة مفتوحة غير محمية تزيد عن أربع بوصات ونصف في فتحات النوافذ.

يجب على المستأجرين عدم إزالة أو فك مثبتات تأمين النوافذ لأي سبب، بما في ذلك تركيب مكيفات

الهواء. يمكن لموقع إدارة الصحة والصحة العقلية (nyc.gov/doh) توفير معلومات إضافية عن:

- الإخطارات السنوية
- متطلبات تركيب مثبتات تأمين النوافذ المعتمدة
- التغييرات

النوافذ مثبتات التأمين

ه- الأبواب ذاتية الإغلاق

ت تعتبر الأبواب ذاتية الإغلاق في الشقق والممرات العامة مكونًا مهمًا للسلامة من الحرائق.

يجب عدم سد الأبواب ذاتية الإغلاق على الإطلاق ويمكن أن تساعد في احتواء حريق ومنعه من الانتشار في أنحاء المبنى.

في جميع أنواع المساكن المتعددة، يتعين في الأبواب التالية أن تكون ذاتية الإغلاق:

- أبواب خزانات المجاري المائية للنفائات
- الأبواب الأخرى التي تفتح على السلالم العامة (المساحات التجارية، مناطق المرأب، إلخ)

- أبواب مداخل المباني
- أبواب مداخل الوحدات
- أبواب سلالم النجاة من الحريق
- أبواب برج الحريق
- الأبواب الفاصلة

الأبواب ذاتية الإغلاق

ل- تسريبات الغاز

بي يمكن لتسريبات الغاز أن تتسبب في اندلاع حرائق وانفجارات. من المهم أن تعرف أنت وعائلتك كيفية اكتشاف وجود تسريب غاز وما يجب فعله إذا كنت تشك في وجود تسريب. يمكنك اكتشاف وجود تسريب غاز عن طريق:

الشم - رائحة قوية مميزة مماثلة لرائحة البيض المتعفن

النظر - سحابة بيضاء أو ضباب أو فقاعات في المياه الراكدة أو غبار هائج أو خضروات تبدو مبيّة أو تحتضر دون سبب

الصوت - دمدمة، هسهسة، أو صفير

يتعين على مالكي العقارات نشر لافتة وتقديم معلومات للمستأجرين بشأن ما يقومون به عند الاشتباه في وجود تسريب غاز.



تسريبات الغاز

مرخص. للحصول على معلومات حول خطوات الترميم، يمكن لمالكي العقارات زيارة www.nyc.gov/hpd وابحث عن **الغاز**.

يجب على أي شخص يشتبه في وجود تسرب غاز القيام بما يلي:

1. فتح الأبواب والنوافذ القريبة على الفور ومغادرة المبنى على الفور؛ لا تحاول تحديد مكان التسرب. لا تقم بتشغيل أو إيقاف أي أجهزة كهربائية ولا تدخن أو تشعل أعواد ثقاب أو قداحة ولا تستخدم هاتف المنزل أو الهاتف المحمول داخل المبنى؛

2. بعد مغادرة المبنى - من مسافة آمنة بعيداً عن المبنى - اتصل بالرقم **911** على الفور للإبلاغ عن تسرب الغاز المشتبه فيه؛

3. بعد الاتصال برقم **911**، قم بالاتصال بمقدم خدمة الغاز لهذا المبنى.

يجب دائماً الانتهاء من توصيل الغاز من قبل سباك

ن. المواقف التي تعمل بالغاز: أعطية مقابض المواقف

بي يتعين على مالكي المساكن المتعددة المشغولة من قبل مستأجرين توفير أعطية مقابض المواقف للمواقف التي تدار بالغاز إذا كان المالك يعرف أو يجب أن يعرف بصورة معقولة وجود طفل مقيم دون سن السادسة. يجوز للأسر أن تتنازل عن وجود أعطية مقابض مواقف من خلال توجيه رفض خطي بذلك لمالك العقار. كما يتعين على المالكين توفير أعطية مقابض المواقف في الوحدة التي لا تضم طفلاً دون سن السادسة عند طلب المستأجر ذلك. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المالك تزويد المستأجرين بإخطار سنوي يحدد التزام المالك حسبما هو محدد في القانون.



أعطية مقابض المواقف

ك- المصاعد

في حالة عدم القيام بالتصحيح الفوري لمخالفة خطرة خاصة بالمصاعد في غضون الإطار الزمني المسموح به من قِبَل إدارة المباني، يجوز لإدارة صيانة وتطوير المساكن إصلاح الموقف من خلال برنامج إصلاح الطوارئ أو من خلال آليات التنفيذ الأخرى.

تقوم إدارة نيويورك لمصاعد المباني بالإشراف على استخدام وتشغيل المصاعد في مباني مدينة نيويورك عن طريق تنفيذ قانون مدينة نيويورك للبناء والمعايير الأخرى. اتصل أو تفضل بالتوجه عبر الإنترنت إلى **311** لتقديم شكوى إذا لم يكن المصعد يعمل بصورة مناسبة.

المصاعد



الإشغال غير القانوني للقبو والدهليز

ل- الإشغال غير القانوني للقبو والدهليز

يمكن لمالكي القبو والدهليز المحول بصورة غير قانونية التعرض لعقوبات مدنية وجنائية. يتعرض شاغلو شقق القبو والدهليز غير القانونية لأخطار محتملة مثل التسمم بأول أكسيد الكربون وعدم كفاية الضوء والتهوية في حالة اندلاع حريق. قد تطلب المدينة من شاغليها إخلاء أو مغادرة أي شقة عند حدوث شيء من هذا القبيل. يتم تقديم خدمات الإسكان الطارئة للمستأجرين الذين تم إخلاؤهم من خلال إدارة صيانة وتطوير الإسكان.

تختلف مساحات القبو والدهليز بشكل كبير ولذلك لها استخدامات قانونية مختلفة. القبو عبارة عن طابق في مبنى أسفل الإفريز بشكل جزئي مع وجود نصف ارتفاعه على الأقل فوق مستوى الإفريز. الدهليز مساحة داخلية يوجد نصف ارتفاعها على الأقل أسفل مستوى الإفريز. ولا يجوز شغل الطوابق السفلية والأقبية إلا إذا استوفت الشروط الحد الأدنى من متطلبات الإضاءة والهواء والصرف الصحي والمنافذ، ووافقت عليها إدارة المباني في المدينة. لا يجوز أبداً تأجير أو إشغال القبو في المنازل المكونة من أسرة أو أسرتين.

م. كوفيد-19-

نظراً للتأثير غير المسبوق لجائحة كوفيد-19 على مدينة نيويورك، وضعت مدينة نيويورك وإدارة صيانة وتطوير الإسكان قائمة بالموارد لأي شخص يسعى للحصول على المساعدة. للحصول على موارد الإسكان ومستجدات خدمة إدارة صيانة وتطوير الإسكان، يُرجى زيارة صفحة ويب مستجدات كوفيد-19 الخاصة بنا على

www.nyc.gov/hpd

كوفيد-19



2- الشكاوى والمخالفات والتنفيذ

يتعين تسجيل العقارات سنويًا بالنسبة لكل المباني السكنية التي تضم ثلاث وحدات سكنية أو أكثر - وبالنسبة للمنازل العائلية التي تضم شخصًا واحدًا أو شخصين إذا لم يكن المالك أو عائلته مقيمين في العقار. تُستخدم معلومات التسجيل للاتصال بمالكي العقارات بشأن الشكاوى التي تتلقاها إدارة صيانة وتطوير الإسكان والمخالفات الصادرة عنها، وكذلك الصادرة عن وكالات المدينة الأخرى في حالة حدوث حالات طوارئ في أحد العقارات. للحصول على مزيد من التفاصيل بشأن طريقة التسجيل، يجب على مالكي العقارات الانتقال إلى www.nyc.gov/hpd والبحث عن **تسجيل العقارات**. يتم تشجيع مالكي العقارات بشدة على تقديم معلومات الاتصال عبر البريد الإلكتروني لضمان التواصل الأسرع والأكثر مباشرة من الوكالة.

أ. عملية الشكاوى في إدارة صيانة وتطوير الإسكان

يجوز للمستأجرين تقديم شكوى إلى إدارة صيانة وتطوير الإسكان عن طريق الاتصال على الرقم 311، أو استخدام خدمة **212-504-4115** أو عن طريق استخدام الرقم **311** على الإنترنت (nyc.gov/311) على مدار 24 ساعة في اليوم وعلى مدار سبعة أيام في الأسبوع. كما يمكن تقديم شكاوى بشأن التدفئة والمياه الساخنة من خلال **311**.

بعد قيام المستأجر بتقديم شكوى إلى **311** حول حالة السكن، تقوم **311** بإرسال الشكاوى إلى إدارة صيانة وتطوير الإسكان. يتم توجيه اتصال و/أو رسالة إلكترونية للإخطار إلى المالك المسجل. هذا الإخطار لإبلاغ المالك بشأن المشكلة فقط ولا يقوم أبدًا بإنهاء الشكاوى. (ملاحظة للمالكين: إذا لم تكن مسجلًا بصورة مناسبة، قد يفوتك هذا الإخطار المهم من إدارة صيانة وتطوير الإسكان!) يمكن أيضًا إجراء مكالمة إلى المستأجر لتأكيد ما إذا كان قد تم تصحيح الحالة. في حالة عدم وجود تأكيد بشأن التصحيح من قبل المستأجر، يمكن إرسال مفتش.

بالإضافة إلى الاستجابة للشكاوى، ستسعى إدارة صيانة وتطوير الإسكان دومًا للتفتيش عن تسع مشكلات رئيسية:

- وجود كاشفات الكربون العاملة.
- وجود كاشفات أول أكسيد الكربون العاملة.
- الفتحات غير القانونية في النوافذ.
- أقفال الأبواب التي تتطلب مفتاحًا للمغادرة.
- مثبتات تأمين النوافذ لتجنب سقوط الأطفال إذا أقام طفل دون سن الحادية عشرة في الوحدة.
- أبواب الدخول إلى وحدات المساكن ذاتية الإغلاق.
- تقشير الطلاء إذا أقام طفل دون السن في الوحدة.
- العفن.
- الفئران والصرصور والجرذان.



ب- المخالفات

إذا قام مفتشو إدارة صيانة وتطوير الإسكان بإصدار بيان بالمخالفات، يتوقف الوقت الممنوح للمالك لتصحيح المخالفات على حسب درجة المخالفة. يمكنك الاطلاع على جميع المخالفات المفتوحة على موقع الويب الخاص بإدارة صيانة وتطوير الإسكان من خلال **خدمة إدارة صيانة وتطوير الإسكان على الإنترنت**. سترسل إدارة صيانة وتطوير الإسكان إشعار انتهاك بالبريد إلى عنوان العمل الخاص بالوكيل الإداري المسجل لديها (أو إلى المالك مباشرةً في حالة عدم وجود وكيل إداري). إذا لم يقم المالك بإرسال رسالة إلكترونية بتسجيل العقار، ستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان أيضًا بإرسال رسالة إلكترونية بالمعلومات الخاصة بالمخالفات إلى المالك. يتم تعليق مخالفات التدفئة والمياه الساخنة بالمبنى وقت التفتيش. تحتوي قواعد صيانة الإسكان على ثلاث فئات لمخالفات القواعد: أ وب وج.

فئة المخالفة	النوع	الوقت الذي يتعين فيه على المالك التصحيح من تاريخ الإخطار قبل بدء استحقاق سداد غرامات مدنية
الفئة "أ"	غير خطيرة	90 يومًا
الفئة "ب"	خطرة	30 يومًا
الفئة ج: الطلاء ذو الأساس الرصاصي، حواجز النوافذ، العفن، الجردان/الرصاصير، والفئران	خطرة بشكل مباشر	21 يومًا
الفئة ج: مخالفات التدفئة والمياه الساخنة	خطرة بشكل مباشر	على الفور
الفئة ج: (جميع الأنواع الأخرى)	خطرة بشكل مباشر	24 ساعة

بمجرد تصحيح حالة المخالفة، يتحمل مالك العقار المسؤولية عن إخطار إدارة صيانة وتطوير الإسكان بشأن تصحيح الحالة من خلال عملية التصديق. يجوز للمالكين/الوكلاء المسجلين حاليًا التصديق على أنه قد تم تصحيح المخالفات من خلال التصديق الإلكتروني أو عن طريق استيفاء وثائق المخالفة المرسله إلى المالك. لمعرفة المزيد عن التصديق الإلكتروني، يجوز للمالك التوجه عبر الإنترنت إلى العنوان التالي www.nyc.gov/hpd.

كما يمكن أن ينتج عن التقاعس عن تصحيح المخالفات غرامات مدنية يتم فرضها من قبل محكمة الإسكان.

لمعرفة المزيد عن الغرامات ورسوم الفحص، توجه إلى العنوان التالي www.nyc.gov/hpd.

ج- الإصلاحات الطارئة

إذا لم يقم المالك بمعالجة مخالفات الفئة ج، فيجوز للمدينة إجراء إصلاحات طارئة أو التعاقد للقيام بها لتصحيح الانتهاك على نفقة المالك. تخضع المدينة للقوانين واجبة التطبيق فيما يخص الشراء والتعاقد والأجور والأمور الأخرى التي قد تزيد من تكلفة ذلك العمل بصورة كبيرة عن السعر الذي يجوز للمالك الحصول عليه إذا قام بتنفيذ ذلك العمل أو التعاقد بشأن عمله.

ستقوم المدينة بإصدار فاتورة للعقار من خلال إدارة الشؤون المالية بشأن تكلفة الإصلاح الطارئ بالإضافة إلى الرسوم ذات الصلة و/أو تكلفة إرسال مقاول لمحاولة القيام بالإصلاحات. إذا تقاعس المالك عن الدفع، تُفرض التكاليف كرهن ضريبي ضد العقار. سيحمل الرهن الضريبي فائدة ويمكن بيع العقار و/أو نزع ملكيته لتحصيل المبلغ المستحق.

د- محكمة الإسكان

تقوم إدارة التقاضي الإسكاني التابعة لإدارة صيانة وتطوير الإسكان بتقديم دعوى في محكمة الإسكان تطلب فيها أوامر من المحكمة لتصحيح الظروف وفرض الغرامات المدنية إذا كان ذلك مناسبًا. يسعى قسم الشؤون القانونية في إدارة الإسكان إلى تصحيح مخالفات التدفئة والمياه الساخنة، وملفات القضايا التي تسعى إلى استعادة خدمة الغاز، وفي حالة وجود العديد من المخالفات الخطيرة في أحد المباني، يمكن لقسم الشؤون القانونية في إدارة الإسكان رفع دعوى شاملة تطلب تصحيح جميع المخالفات في البناء وفرض الغرامات المدنية المناسبة. قد يطلب قسم الشؤون القانونية في إدارة الإسكان أيضًا فرض غرامات مدنية في الحالات التي يشهد فيها المالك على نحو خاطئ بتصحيح الانتهاكات وقد يطلب أوامر وصول للسماح لإدارة صيانة وتطوير الإسكان بالتصحيح الفوري للانتهاكات الخطيرة عندما يتم رفض مالك العقار الوصول إلى إدارة صيانة وتطوير الإسكان. بالإضافة إلى طلب تصحيح المخالفات، يمكن أن يطلب قسم الشؤون القانونية في إدارة الإسكان تنفيذ أوامر مثل أوامر الإصلاح/ أوامر بالإخلاء أو الأوامر الصادرة من قبل برامج التنفيذ أو الشروط الأساسية. يجوز لقسم الشؤون القانونية في إدارة الإسكان أيضًا رفع دعوى للحصول على تعيين مسؤول 17- إذا فشل مالك العقار تمامًا في صيانة العقار وكانت الظروف في المبنى خطيرة على حياة وصحة وسلامة المستأجرين.





كما تعد محكمة الإسكان منتدى يقوم فيه مالكو المباني والمستأجرون بتسوية العديد من المنازعات القانونية الخاصة بهم. يجوز للمستأجرين في المباني ذات الملكية الخاصة الذين يعانون من مشكلات صيانة شقق أو نم التحرش بهم من قبل مالك العقار الشروع في اتخاذ إجراء قانوني في محكمة الإسكان. تتم الإشارة إلى هذا الإجراء على أنه إجراء مستأجر أو إجراء خاص بصيانة الإسكان. عند توجه المستأجرين إلى محكمة الإسكان، ستتم مساعدتهم في إعداد أمر لإبداء السبب والحصول على موعد للعودة إلى المحكمة بشأن الدعوى قيد النظر. عند قيام المستأجر برفع دعوى صيانة إسكان، سيتم السماح للمستأجر بتقديم نموذج طلب فحص للحصول على فحص للأحوال قبل تاريخ أمر المحكمة. يتم توجيه تعليمات إلى المستأجرين حول كيفية تقديم الأمر لإبداء الأسباب لكل من المالك وإدارة صيانة وتطوير الإسكان. في تاريخ إعادة الدعوى إلى المحكمة، يحصل كل من المستأجر والمالك على فرصة للتعبير عن وضع كل منهما بحضور محامي إدارة صيانة وتطوير الإسكان. إذا اعتقد القاضي وجود مخالفات في المبنى، يجوز للقاضي إصدار الأمر للمالك بتصحيح تلك المخالفات في غضون إطار زمني محدد. إذا تقاعس المالك عن الامتثال للأمر، يجوز للمستأجر العودة للمحكمة لطلب إصدار غرامات مدنية أو توجيه تهمة إهانة المحكمة. يجوز للقضاة إصدار غرامات على المالكين الذين يرفضون إصلاح المخالفات بعد توجيه الأمر إليهم بتصحيحها. يعد تقديم دعوى صيانة إسكان طريقة أسرع وأكثر أمانًا للتعامل مع مشكلات الإسكان الخاصة بك وحماية حقوقك عن احتجاز الإيجار مما قد يؤدي إلى الإخلاء. لفهم حقوقك بشكل أفضل، يجب عليك التماس المشورة القانونية. يمكن الحصول على معلومات عن كيفية الحصول على خدمات قانونية في قسم موارد المستأجرين في هذا الدليل.

هـ- إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي لولاية نيويورك (التجديد المنزلي والمجتمعي)

بالإضافة إلى مطابقة إدارة صيانة وتطوير الإسكان بالإبلاغ عن مخالفات القواعد، يجوز لمستأجري الشقق المؤجرة الذين يعانون من مشكلات في ظروف المبنى الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي وتقديم الشكاوى. بعد الحصول على دليل من المالكين والمستأجرين، يجوز لإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي إصدار أوامر خطية يمكن أن تؤدي إلى خفض الإيجارات بسبب نقص الخدمات.

يجوز للمستأجرين معرفة ما إذا تم تسجيل الشقق بصورة ثابتة الإيجار عن طريق الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي لولاية نيويورك على الرقم التالي **718-739-6400** أو عن طريق إرسال رسالة إلكترونية إلى العنوان الإلكتروني التالي rentinfo@nyschcr.org

يمكن لمستأجري الشقق الخاضعة للتنظيم أيضًا إكمال نموذج يصف ظروف الخدمة المنخفضة، مثل نقص الغاز أو التدفئة أو انخفاض خدمات أو ظروف الحراسة داخل الشقق، على موقع إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي على الويب: <http://www.nyschcr.org/Forms/Rent>

و- برنامج التنفيذ البديل (برنامج التنفيذ البديل)

يعد برنامج التنفيذ البديل برنامج تنفيذ محسّن. تحدد إدارة صيانة وتطوير الإسكان المساكن المتضررة المتعددة (أخذة في الاعتبار أن المعايير موجودة في القانون) التي تستلزم اهتمامًا خاصًا، بما في ذلك فرض رسوم وإصدار أوامر بشأن تصحيح السلطة لاستبدال أنظمة البناء إذا تقاعس المالك عن التصرف. تقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بتحديد 250 مسكنًا* متعددًا مختلفًا للمشاركة في برنامج التنفيذ البديل. يجوز لمالكي العقارات تجنب برنامج التنفيذ البديل عن طريق تصحيح المخالفات والتصديق عليها في الوقت المناسب. سيتم إخطار كل من مالكي العقارات والمستأجرين إذا تم اختيار المبنى الخاص بهم لبرنامج التنفيذ البديل.

ز - مبادرة الصيانة الاستباقية (مبادرة الصيانة الاستباقية)

مبادرة الصيانة الاستباقية من إدارة صيانة وتطوير الإسكان هي نهج صارم لتحديد ومعالجة الظروف المادية المتدنية في المباني متعددة العائلات قبل أن تصل إلى حالة تعرض صحة السكان وسلامتهم للخطر وتهدد جودة الحي المحيط. من خلال مبادرة الصيانة الاستباقية، تحدد إدارة صيانة وتطوير الإسكان المباني ذات الأخطار بشكل استباقي وتوفر الأدوات أو الحوافز للمالكين لمعالجة مشكلات جودة الإسكان. ستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان في كل سنة بتقييم المباني المتضررة بهدف وضعها في مسار يؤدي بها إلى الاستقرار. ستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بإجراء مسح على المباني لتقييم الاحتياجات، وستعمل بصورة نشطة على مساعدة المالكين على التعامل مع المباني التي تتعرض للخطر. في المباني التي تعاني من مشكلات هيكلية خطيرة، يجري مكتب التنفيذ الاستباقي التابع لإدارة صيانة وتطوير الإسكان عمليات تفتيش من السقف إلى القبو. بالنسبة للمباني التي لا تتعرض لأضرار طارئة، ستقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بوضع إستراتيجيات مناسبة للمساعدة في ضمان تحسين الظروف. ويمكن أن تشمل الإجراءات منح قروض إصلاح منخفضة التكلفة، وتقديم المشورة المالية والإحالات، بالإضافة إلى الإجراءات الأكثر صرامة التي تشمل إنفاذ قانون صيانة المساكن والتفاضي.



يعد التحرش من جانب المالك لإجبار المستأجرين على مغادرة شققهم أو التنازل عن حقوقهم مسألة غير قانونية. يمكن للأمتثلة أن تتضمن:

- ألا يعرض عليك عقود إيجار أو يعرض تجديد عقود الإيجار أو تكرر محاولة دفع أموال لك لإخراجك من منزلك أو التنازل عن حقوقك ("شراء الحقوق").
- عرض شراء الحقوق عليك:
 - بأن يتم تهديدك أو تحريضك أو استخدام لغة بذيئة.
 - عن طريق الاتصال بك في مكان عملك دون الحصول على إذن كتابي منك.
 - تقديم معلومات غير صحيحة فيما يتصل بعرض شراء الحقوق.
- الاتصال بك بشأن شراء الحقوق إلا إذا تم إعطاؤك المعلومات التالية خطيًا:
 - الغرض من الاتصال هو أن يعمل مسؤول الاتصال نيابة عن المالك.
 - من حقل رفض العرض والاستمرار في المعيشة في منزلك.
 - لديك الحق في طلب المشورة من محامٍ وقد تطلب معلومات على موقع HPD الإلكتروني حول الخدمات القانونية.
 - إذا أبلغت المالك كتابيًا أنك لا تريد أن يتم الاتصال بك بشأن أي عرض شراء، فلا يمكن أن يتصل بك المالك في هذا الصدد لمدة 180 يومًا ما لم تخبر المالك كتابيًا في وقت سابق أنك مهتم بمناقشة أمر الشراء أو ما لم تسمح المحكمة للمالك بمناقشة عرض الشراء معك.
- الاتصال بك بشأن عرض شراء الحقوق قبل 180 يومًا وبعد أن تقوم بإخطار المالك خطيًا بأنك لا ترغب في اتصاله بك بشأن ذلك.



- إخطارات الإخلاء غير المبررة أو الإغلاق غير القانوني.
- التهديدات والترهيب، مثل المكالمات الهاتفية في وقت متأخر من الليل، بما في ذلك المكالمات الهاتفية لتشجيعك أو مطالبتك بالخروج من منزلك أو التخلي عن حقوقك.
- فرض تكاليف زائدة لشقة مؤقتة.
- التقاعس عن توفير الإصلاحات أو المرافق.
- التسبب بصورة متعمدة في مشكلات تتعلق بالإنشاء للمستأجرين، مثل العمل بعد ساعات العمل أو إعاقة المداخل أو التقاعس عن إزالة الأتربة والأنتقاض المفرطة.
- مطالبتك بصورة غير مناسبة بطلب أو استلام أو الامتناع عن الخضوع للعلاج الطبي.
- للحصول على المساعدة والإحالات إلى الخدمات القانونية لأي من الشروط المذكورة أعلاه، يجب على المستأجرين الاتصال بمكتب العمدة لحماية المستأجرين على www.nyc.gov/tenantprotection أو عن طريق الاتصال على 311.
- يجب إبلاغ وحدة مكافحة مضايقة المستأجرين (AHU) التابعة لإدارة صيانة وتطوير الإسكان (HPD) بحالات الصيانة والمضايقات التي تسبب فيها إخفاق مالك العقار في توفير الإصلاحات أو المرافق اللازمة من خلال الاتصال برقم 311. وسوف تحاول وحدة مكافحة مضايقة المستأجرين الاتصال بالمستأجرين و/أو إجراء عمليات التفتيش استجابةً لهذه الشكاوى.
- يجوز لمستأجري الوحدات ذات الإيجار المتحكم فيه أو الإيجار الثابت الذين يعتقدون أن مالكي العقارات يتحرشون بهم الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي. تقوم إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي في مدينة نيويورك بتنفيذ قوانين الإسكان في الوحدات المؤجرة ويمكن أن تفرض غرامات على المالكين الذين تثبت إدانتهم بالتحرش. تتوفر المعلومات على الموقع التالي nyscr.org أو 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).
- يمكن للمستأجرين الاتصال بمكتب محامي المستأجرين التابع لإدارة المباني على TenantAdvocate@buildings.nyc.gov (212) 393-2949. يعمل هذا المكتب في صورة أحد الموارد اللازمة للمستأجرين الذين يتأثرون بأعمال البناء في المساكن المتعددة المشغولة.

يمكن أن يكون لدى المستأجرين أساس لرفع دعوى قانونية ضد المالك في محكمة الإسكان إذا حدث تحرش. قد يرغب المستأجرون في التشاور مع محامٍ أو استبقاء محامٍ قبل البدء في أي دعوى قضائية. راجع الصفحة السابقة من هذا المستند للحصول على معلومات حول المساعدة القانونية المجانية ومنخفضة التكلفة أو اتصل بمنظمة الإسكان المحلية أو مجلس المجتمع المحلي أو المسؤول المنتخب. يجب الإبلاغ عن وجود الظروف الخطرة (مثل الإنشاءات غير الآمنة) أو نقص الخدمات (مثل عدم وجود تدفئة/ مياه ساخنة أو نقل مرافق دورات المياه وعدم استبدالها في الوقت المناسب من خلال **311** ويمكن للمستأجرين عندئذٍ أن يقوموا بالإبلاغ عن هذه الشكوى، وأي مخالفات لاحقة تصدر، لدعم محكمة الإسكان أو إجراءات الإسكان والتنمية المجتمعية.

كما يمكن للمستأجرين تقديم الشكاوى مباشرة إلى فرقة العمل المعنية بمكافحة التحرش بالمستأجرين عن طريق إرسال رسالة إلكترونية إلى THPT@hpd.nyc.gov إذا أخذ التحرش شكل إنشاء أو نقص الخدمات الأساسية. فرقة العمل عبارة عن تعاون بين إدارة صيانة وتطوير الإسكان، وإدارة مدينة نيويورك للمباني، ومكتب النائب العام لولاية نيويورك، وإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي لولاية نيويورك. قد تجري فرقة العمل المعنية بمكافحة التحرش بالمستأجرين عمليات تفتيش مشتركة، وتصدر مخالفات وأوامر، وتبدأ إجراءات إنفاذ إضافية حسب الحاجة.

في عام 2018، أطلقت إدارة صيانة وتطوير الإسكان البرنامج التجريبي لشهادة عدم التحرش (CoNH)، والذي يستهدف المباني ذات المستويات العالية من تغيير الملكية في بعض المناطق المجتمعية، ونتائج المضايقات، وأوامر الإخلاء الكاملة، والمشاركة النشطة في برنامج الإنفاذ البديل التابع لإدارة صيانة وتطوير الإسكان في المباني على مستوى المدينة. ويجب على مالكي هذه المباني الحصول على شهادة عدم التحرش قبل الموافقة على تصاريح معينة من إدارة المباني التي تنطوي على هدم أو تغيير في الاستخدام أو الإشغال. وتنطبق هذه الأداة الجديدة على أكثر من 1000 مبنى في الأحياء عالية الخطورة. إذا كنت تقيم في مبنى به شهادة عدم التحرش (إما مرتبط بالبرنامج التجريبي المشار إليه أعلاه أو برنامجين آخرين من برامج شهادة عدم التحرش الحالية) وتقدم مالك العقار بطلب للحصول على شهادة عدم التحرش، فستتلقى إشعارًا من إدارة صيانة وتطوير الإسكان أو منظمة متعاقدة مع إدارة صيانة وتطوير الإسكان تطلب تعليقاتك حول التحرش في المبنى.

إذا شعرت بتهديد بشأن وضع الهجرة، رجاءً الاتصال بالخط الساخن لإدارة الهجرة في ولاية نيويورك في مكتب مدينة نيويورك للأمريكيين الجدد على الرقم **1-800-566-7636** وسيتم توصيلك بالمنظمة الصحيحة لمساعدتك.

4- موارد المستأجر

أ- بدء دعوى في محكمة إسكان

يمكن للمستأجرين اختيار بدء اتخاذ إجراء قانوني أو طلب المساعدة من إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي ضد مالكي العقارات الذين يتقاعسون عن تصحيح الأوضاع أو الذين يقومون بأعمال التحرش. يمكن للمستأجرين الحصول على المساعدة في تقديم هذه الدعاوى أو التقدم إلى إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي من خلال مقدمو الخدمات القانونية التالية:

- **جمعية المساعدة القانونية: 212-577-3300**
- **الخدمات القانونية بمدينة نيويورك: 917-661-4500**
- **مركز العدل الحضري: 646-459-3017**
- **اتصل بالرقم 311 لمزيد من المعلومات، أو انتقل إلى nyc.gov/311 أو nyc.gov/hpd.**

كما يقدم الخط الساخن لإجابات محكمة الإسكان معلومات عن إجراءات المحكمة والقواعد واللوائح التي تتعلق بمالكي العقارات/ المستأجرين وتنفيذ مخالفات قانون الإسكان والإحالة للمساعدة القانونية المجانية والإحالات إلى المنظمات المجتمعية التي تساعد في حل مشكلات الإسكان. وهي مفتوحة من الساعة التاسعة صباحًا إلى الخامسة مساءً من الاثنين إلى الخميس ويمكن الاتصال بها على الرقم **212-962-4795**.

ب- منع الإخلاء

إجراءات الإخلاء لعدم الدفع: تمثل الطريقة القانونية الوحيدة لإخلاء المستأجر الذي لا يقوم بدفع الإيجار في إجراء الإخلاء لعدم الدفع في محكمة الإسكان. يتعين على مالكي المباني إخطار المستأجر بتأخر دفع الإيجار وتحديد المبلغ المطلوب وأنه في حالة عدم الدفع، سيتم إخلاء المستأجر. يجوز للمالك أن يقوم بعد مرور ثلاثة أيام على توجيه الإخطار أو الطلب الشفهي بدفع الإيجار أن يتقدم بإجراء عدم دفع في محكمة الإسكان وتقديم أوراقه ضد المستأجر. يجب على المستأجر الرد على الالتماس شخصيًا في مكتب كاتب محكمة الإسكان. يقوم الكاتب بعد ذلك بتحديد تاريخ قضائي للمستأجر. في التاريخ القضائي، يتم منح المستأجر فرصة لتقديم دفاعه إلى قاضي محكمة الإسكان. وينصح المستأجر بالتشاور مع محامٍ متى كان الأمر يتعلق بإجراءات الإخلاء. يتعين على المالكين الحصول على حكم حيازة و"تعهد" يوجه مارشال المدينة لإخلاء المستأجر. يجوز للمستأجرين الدفاع في أي دعوى خاصة بالإيجار في أي مبنى تم تغييره بصورة غير قانونية و/ أو لا توجد بشأنه شهادة إشغال سارية تشير إلى إمكانية إشغال المساحة المؤجرة بصورة قانونية.

إجراءات إخلاء الحيازة: يجوز للمالك بدء إجراءات موجزة لحيازة الشقة بسبب خرق عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار يحتوي على بند يسمح بإنهاء العقد بسبب ارتكاب "إزعاج"، يجوز للمالك القيام باتخاذ إجراءات إخلاء بسبب السلوك المرفوض. يعتبر "الإزعاج" بشكل عام سلوكًا فاضحًا ومستمرًا يهدد صحة أو سلامة أو راحة المستأجرين المجاورين. يتعين على المالكين - لتنفيذ الإخلاء - تقديم دليل يثبت وقوع سلوك المستأجر ضمن هذا المعيار. يتعين على مالك العقار توجيه إخطار مبدئي يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار قبل البدء في اتخاذ الإجراء. يجوز 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

توجد خدمات قانونية مجانية لبعض الأشخاص ذوي الدخل المنخفض الذين تلقوا وثائق محكمة الإسكان والذين يحتاجون إلى مساعدة لمنع الإخلاء. لمعرفة المزيد من المعلومات، اتصل على الرقم **212-577-3300** أو **311**.

تأخر سداد الإيجار

يجوز للأسر والأفراد المتأخرين في سداد الإيجار، والذين قد يتعرضون لخطر الإخلاء، أن يقوموا بطلب الحصول على المساعدة الإجارية من إدارة الموارد البشرية بمدينة نيويورك دفعة واحدة. اتصل بخط معلومات إدارة الموارد البشرية على الرقم **718-557-1399** لمعرفة المزيد من المعلومات.

إذا استلمت إعانة نقدية/ إعانة حكومية، فقد تستحق المساعدة في سداد الإيجار الخاص بك. يجب عليك الذهاب إلى مركز توظيف إدارة الموارد البشرية الخاص بك والتحدث إلى شخص ما في وحدة تحويل المرشدين لمناقشة وضعك.

كبار السن

يمكن لكبار السن الذين تلقوا إشعارًا بالإخلاء أو إشعارًا كتابيًا من المالك الحصول على مساعدة في منع الإخلاء وإحالات قانونية. كما يمكن للمدينة تقديم المساعدة للأشخاص الذين تجاوزت أعمارهم 60 عامًا الذين يعانون من إعاقة ذهنية أو بدنية. للحصول على المساعدة، اتصل على الرقم **311**.



قاعدة المنازل

يمكن للمنازل الواقعة في حزام التشرد الاطلاع على شبكة موسعة لخدمات الحي متعاقدة مع إدارة خدمات المشردين في مدينة نيويورك لمساعدتهم على الاستمرار في مجتمعاتهم وتجنب الدخول في إيواء. فيما يلي بعض الخدمات التي يمكن تقديمها:

- وساطة الأسرة أو المستأجر/ المالك
- تحمل الميزانية الأسرية
- المساعدة الإجارية الطارئة
- التدريب والتعيين الوظيفي
- التوصية بالحصول على الاستحقاقات (رعاية الطفل، كروت الطعام، الاعتمادات الضريبية، التأمين الصحي العام)

إذا تعرضت أو تعرض أحد الأشخاص الذين تعرفهم لأزمة منزلية، فاتصل على الرقم **311** أو قم بزيارة **311** على الإنترنت لتحديد أقرب مكتب يتبع قاعدة المنازل.

منح الإجراءات المتأخرة للبالغين الأفراد والأسر

يمكن لإدارة الموارد البشرية بمدينة نيويورك (HRA) مساعدة المستأجرين الذين لديهم حياة قانونية لشقة، أو مقدمي الطلبات الذين تم طردهم في ظل استعداد أصحاب المساكن في مواصلة استئجار الشقة، من خلال سداد متأخراتهم من خلال منحة الإجراءات المتأخرة. المنح متاحة لمستلمي الدعم العام وللأشخاص غير المستحقين للدعم العام. يستحق بالغو الأفراد والأسر الحصول على المنح. اتصل بخط معلومات إدارة الموارد البشرية على الرقم **718-557-1399** لمعرفة المزيد من المعلومات.

قم بزيارة **311** على الإنترنت أو اتصل بالرقم **311** للاتصال بمركز وظائف إدارة الموارد البشرية في منطقتك وطلب الحصول على منحة الإجراءات المتأخرة.

إجابات محكمة الإسكان

كما يوجد خط ساخن لإجابات محكمة الإسكان عند حاجتك إلى المساعدة في سداد الإيجار. اتصل إذا كانت لديك دعوى في محكمة الإسكان ولديك سبب وجيه للتأخر في سداد الإيجار، مثل حالة وفاة في الأسرة أو مرض خطير أو فقدان الوظيفة أو انخفاض في ساعات العمل إذا كان دخلك الآن مرتفعاً بما يكفي لسداد الإيجار في المستقبل وكان مبلغ الإيجار المتأخر "يمكن التعامل معه". لا تقدم إجابات محكمة الإسكان مساعدة مالية مباشرة لكنها تحيل المتصلين إلى المؤسسات الخيرية وتقدم معلومات عن قواعد إدارات الموارد البشرية في مدينة نيويورك للحصول على مساعدة. يقوم الموظفون والمتطوعون في جداول المعلومات في جميع محاكم الإسكان بالإجابة عن الأسئلة عن إجراءات ونماذج المحكمة. كما يمكن لهم توجيه إحالات إلى مقدمي الخدمات القانونية ومنظمات منع الإخلاء الأخرى والموارد والوكالات. يتحدث أغلب طاقم العمل اللغتين الإنجليزية والإسبانية.

4- مسائل أخرى متعلقة بالإسكان

أ. الشقق الخاضعة للتنظيم الإيجاري

للحصول على معلومات مفصلة بشأن لوائح الإيجار، راجع كتيب مكتب العمدة لحماية المستأجرين على <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/> وكتيب النائب العام التغييرات في قانون الإيجار لولاية نيويورك: ما تحتاج إلى معرفته على <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> أو إن كنت تعتقد أن مالك العقار قد انتهك قانون حماية المستأجر في نيويورك، فاتصل بمكتب النائب العام على الرقم (800) 771-7755؛ TDD/TTY: 788-9898 المجاني.

زيادة الإجراءات

يتعين على مالكي الشقق المؤجرة والشقق ذات الإيجار المتحكم فيه تسجيل الإيجار كل سنة على الإنترنت في الفترة بين 1 أبريل و31 يوليو من خلال استخدام النظام الآلي لإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي. كما يتعين على المالكين تقديم طلب للزيادات القائمة على تحسينات الشقق الفردية أو التحسينات في أنحاء المباني. يجوز للمستأجرين الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي بشأن زيادات الإيجار بسبب موافقات مجلس المبادئ التوجيهية للإيجار أو تحسينات الشقق الفردية أو التحسينات الرأسمالية الكبيرة. كما يجوز للمستأجرين طلب مستشار قانوني للمساعدة في تحديد مدى عدم قانونية زيادات الإيجار. للحصول على مزيد من المعلومات بشأن أي من هذه المسائل، اتصل بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي عن طريق الاتصال بالرقم التالي **718-739-6400** أو التفضل بزيارة الإنترنت على العنوان التالي

portal.hcr.ny.gov/app/ask

تجديد عقود الإيجار

بشكل عام، يتعين منح المستأجرين في الوحدات ذات الإيجار الثابت عقود إيجار مجددة بصيغة معتمدة من قبل إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي مدة سنة واحدة أو سنتين - حسب اختيار المستأجر - وبسعر يتم تحديده من قبل مجلس توجيهات الإيجار. يتعين على المالك توجيه إخطار خطي بشأن التجديد بنموذج تجديد الإيجار المعتمد من قبل إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي عن طريق البريد أو التسليم باليد في موعد أقصاه 150 يومًا - ولا يقل عن 90 يومًا، قبل انتهاء عقد الإيجار الحالي. بعد تقديم عرض التجديد، يتم منح المستأجر مهلة مدة 60 يومًا لاختيار مدة عقد إيجار والتوقيع على عقد الإيجار وإعادته إلى المالك. في حالة عدم قبول المستأجر عرض عقد التجديد في غضون 60 يومًا، يجوز للمالك رفض تجديد عقد الإيجار، كما يجوز للمالك اللجوء إلى المحكمة لإخلاء الساكن بعد انتهاء عقد الإيجار الحالي. عند قيام المستأجر بالتوقيع على نموذج عقد التجديد وإعادته إلى المالك، يتعين على المالك إعادة النسخة الموقع عليها والمؤرخة بصورة كاملة إلى المستأجر في غضون 30 يومًا. يجب سريان التجديد في أو بعد تاريخ التوقيع عليه وإعادته إلى المستأجر على ألا يكون ذلك قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار الحالي. بشكل عام، لا يجوز لعقد الإيجار وأي زيادة في الإيجار أن تكون بأثر رجعي.

ب. قانون خصوصية بيانات المستأجر

بموجب القانون المحلي رقم 63 لعام 2021، فإن مالكي العقارات ذات مناطق الإقامة المتعددة الذين يستخدمون أنظمة الوصول الذكي (بدون مفتاح)، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المفاتيح الرئيسية، والتقنية الإلكترونية أو المحوسبة، وبطاقة تعريف التردد اللاسلكي، وتطبيق الهاتف المحمول، وتحديد الهوية البيومترية أو أي تقنية رقمية أخرى من أجل منح الدخول إلى مسكن متعدد من الفئة أ، أو مناطق مشتركة في مثل هذا السكن المتعدد، أو إلى وحدة سكنية فردية، يجب أن توفر للمستأجرين سياسة الاحتفاظ بالبيانات والخصوصية. يجب أن يتمتع نظام الوصول الذكي بأمن وضمائم قوية لحماية أمن وبيانات المستأجرين وضيوفهم.

أصحاب مبنى الوصول الذكي أو طرف ثالث:

- يجب الحصول على موافقة صريحة إما كتابيًا أو من خلال تطبيق جوال لجمع البيانات المرجعية من مستخدم لاستخدامها في نظام وصول ذكي
- قد يجمع فقط الحد الأدنى التالي من بيانات المصادقة والبيانات المرجعية اللازمة لتمكين استخدام نظام الوصول الذكي:
 - اسم المستخدم؛
 - رقم الوحدة السكنية والأبواب الأخرى أو المناطق المشتركة التي يمكن للمستخدم الوصول إليها باستخدام نظام الوصول الذكي هذا في هذا المبنى؛
 - طريقة الاتصال المفضلة للمستخدم؛
 - معلومات معرفت المقياس الحيوية للمستخدم (مثل بصمات الأصابع وبصمات الصوت ومسح شبكية العين) إذا كان نظام الوصول الذكي هذا يستخدم معلومات معرفت المقياس الحيوية؛
 - رقم بطاقة الهوية أو أي معرف مرتبط بالأجهزة المادية المستخدمة لتسهيل دخول المبنى، بما في ذلك بطاقة تعريف التردد اللاسلكي أو البلوتوث أو البروتوكولات التقنية الأخرى المماثلة؛
 - تستخدم كلمات المرور ورموز المرور وأسماء المستخدمين ومعلومات الاتصال منفردة أو بالاقتران مع بيانات مرجعية أخرى لمنح مستخدم الدخول إلى مبنى الوصول الذكي أو وحدة سكنية في المبنى أو منطقة مشتركة من المبنى من خلال نظام الوصول الذكي للمبنى، أو الوصول إلى أي أدوات عبر الإنترنت مستخدمة لإدارة حسابات المستخدمين المتعلقة بهذا المبنى؛
 - معلومات الإيجار، بما في ذلك تواريخ الانتقال إلى المكان وتواريخ الانتقال منه، إن كانت متاحة؛ و
 - وقت وطريقة الوصول، لأغراض أمنية فقط.
- يجب إتلاف أي بيانات مصادقة تم جمعها أو إنشاؤها بواسطة نظام الوصول الذكي هذا في حوزتهم في موعد لا يتجاوز 90 يومًا بعد جمع هذه البيانات أو إنشاؤها ، باستثناء بيانات المصادقة التي يتم الاحتفاظ بها بتنسيق مجهول الهوية.
- لا يجوز بيع أو تأجير أو الكشف عن البيانات التي يجمعونها إلى شخص آخر ما لم يقتض القانون ذلك، أو إذا كان الشخص هو المشغل لنظام الوصول الذكي وقد أعطى المستأجر موافقته.
- لا يجوز استخدام أي نظام ملاحية عبر الأقمار الصناعية أو نظام مشابه في نظام الوصول الذكي لتتبع موقع المستخدم خارج المبنى.
- لا يجوز استخدام نظام الوصول الذكي لاستخدام البيانات التي تم جمعها لأي غرض بخلاف منح الوصول ومراقبة المدخل والمخارج والوصول إلى المناطق المشتركة للمبنى، أو للحد من وقت الدخول إلى المبنى، أو طلب استخدام نظام الوصول الذكي إلى الدخول إلى مسكن المستأجر. لا يجوز استخدام أي معلومات لمضايقة أو إخلاء المستأجر.



قانون خصوصية بيانات المستأجر أيضًا:

- ينص على حق خاص في رفع دعاوى بشأن البيع غير المشروع للبيانات التي تم جمعها من خلال نظام الوصول الذكي.
- يحد من الاحتفاظ بالبيانات المرجعية والمعلومات واستخدام المعلومات المتعلقة باستخدام المستأجرين للمرافق العامة وخدمة الإنترنت.
- يحظر إساءة استخدام نظام الوصول الذكي لتتبع وتيرة ووقت استخدام النظام من أجل مضايقة أو إخلاء المستأجر، لتتبع حالة العلاقة بين المستأجر وضيوفه، لجمع بيانات مرجعية من شخص غير مستأجر، ومشاركة أي بيانات تم جمعها بخصوص قاصر دون إذن الوالدين.

للحصول على نسخة من القانون المحلي 63، يرجى زيارة www.nyc.gov/hpd

ج- شهادة الإشغال ودفع الإيجار

يجوز للمستأجرين الدفاع في أي دعوى خاصة بالإيجار في أي مبنى تم تغييره بصورة غير قانونية 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 مستشار قانوني لضمان حماية حقوقهم بدلاً من اتخاذ قرار بعدم دفع الإيجار.

د- سلامة المبنى

يجب على المستأجرين إخطار مالكي المبنى والشرطة بشأن أي نشاط غير قانوني في المباني الخاصة بهم. يجب على المالكين تنبيه الشرطة بشأن أي نشاط غير قانوني في المباني الخاصة بهم. لتأمين المباني ضد تجار المخدرات والمخربين، يجب على مدير أو مشرف أو مالك المبنى إصلاح الأقفال أو أجهزة الاتصال الداخلي على الفور.

للحصول على مزيد من المعلومات عن تحسين السلامة في المساكن المتعددة، شاهد فيديو إدارة صيانة وتطوير الإسكان حول هذا الموضوع على العنوان التالي

www.nyc.gov/hpd

هـ. التخطيط للطوارئ وعمليات الإخلاء لأصحاب / مديري المباني السكنية

طوارئ وإخلاء المباني

نشجع مالكي ومديري المباني بالمراعاة والتعامل مع مسائل الاستعداد للطوارئ مع المقيمين في المباني بالإضافة إلى أفراد المباني. يتضمن ذلك العناصر الرئيسية التالية:



• تتطلب قواعد مدينة نيويورك للسلامة من الحرائق من جميع مالكي المباني السكنية تحضير وتوزيع دليل الاستعداد للطوارئ

المتعلقة بالحرائق وغير الحرائق ونشر إخطارات معينة. يقدم الدليل معلومات تفصيلية للقائنين ويشير إلى مواقع الويب التي تحتوي على معلومات إضافية ويمكن العثور عليها من خلال الرابط التالي <https://www1.nyc.gov/assets/fndny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf> يجب على مالكي المباني السكنية أيضًا توزيع النشرة السنوية للاستعداد للحرائق والطوارئ 2020-2021 بحلول 29 يناير 2021. يمكن العثور على النشرة هنا: <https://www1.nyc.gov/assets/fndny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf> يجب نشر إشعارات إغلاق الباب في وقت إرسال النشرات. يمكن العثور على إشعارات إغلاق الباب هنا: <https://www1.nyc.gov/assets/fndny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>

• يجب على القاطنين ذوي الإعاقات أو الاحتياجات الوظيفية اللازمة للدخول إخطار مالكي المباني بشأن أي مراعاة للسياسات

التي قد يحتاجون إليها في أي موقف طارئ؛ على سبيل المثال، إذا احتاجوا إلى معلومات عما إذا كان سيتم فصل الخدمة عن المصاعد. يجب تأهيل المالكين/المديرين للتعامل مع هذه الطلبات. كما نشجع القاطنين ذوي الإعاقات أو الاحتياجات الوظيفية اللازمة للدخول على وضع الخطط وشبكات الدعم الخاصة بهم في حالة إخلاء المباني. يُطلب من مالكي المباني إرسال قائمة مرجعية للاستعداد للطوارئ/التخطيط للإخلاء مع دليل الاستعداد للطوارئ. يمكن الاطلاع على القائمة المرجعية هنا: <https://www1.nyc.gov/assets/fndny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. في حالة اندلاع حريق (وهو الموقف الأكثر احتمالاً لضرورة الإخلاء)، قد يجب أيضًا إخلاء الأفراد العاملين في المباني وقد لا يكونون في مواقع قريبة و/أو قادرين على تقديم المساعدة لجميع قاطني المبنى. يجب في خطط الإخلاء عدم الاكتفاء بمراعاة أعطال خدمة المصاعد، بل أيضًا تأثير انقطاع الكهرباء والمياه فترات طويلة. كما يجب على قاطني المباني إبلاغ إدارة المبنى بشأن أي احتياجات محددة لديهم - خاصة إذا كانوا يستخدمون كرسيًا متحركًا أو جهاز حركة آخر في المباني شديدة الارتفاع أو عدم القدرة على سماع الإنذارات. تعد أجهزة الإخلاء أحد الخيارات المطروحة، وخاصةً في حالات الانقطاع فترات طويلة على الرغم من ضرورة التخطيط الفردي. يمكن العثور على النقاط التي تتم مراعاتها بشأن هذه الأجهزة على صفحة موارد الاستعداد للطوارئ الخاصة بمكتب المحافظ لموقع الويب الخاص بالأشخاص ذوي الإعاقات على الموقع التالي www.nyc.gov/MOPD

- **CSيعزز التواصل بين المالكين والشاغلين من سلامة جميع سكان المباني والعاملين فيها أثناء حالة الطوارئ.** يجب على المالكين/ المديرين تقييم قدرتهم على توصيل المعلومات الحيوية إلى جميع شاغلي المبنى من خلال استخدام أنظمة المباني (مثل أجهزة الاتصال الداخلي وأنظمة التنبيه بالحرائق) أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية. يجب على أفراد المباني (إن وجدوا) ومالك/ مديري المباني الاستعداد للتواصل بصورة موثوقة مع بعضهم بعضاً أيضاً. يجب مراعاة إيجاد وسيلة بديلة للاتصال في حالة انقطاع الكهرباء أو أعطال الاتصالات الهاتفية المنتظمة. كما يجب على المالكين تضمين رقم هاتف سري دقيق على مدار 24 ساعة عند تسجيل المباني الخاصة بهم في إدارة صيانة وتطوير الإسكان بحيث يتمكنون من إبلاغك بمعلومات مهمة في أثناء حالات الطوارئ. يتعين على المالكين نشر إشعار مؤقت مع معلومات الطوارئ في المنطقة المشتركة من المبنى قبل حالة الطوارئ الجوية المتوقعة، وبعد وقوع كارثة طبيعية ، وبعد إبلاغك بأن انقطاع الخدمة سيستمر لأكثر من 24 ساعة. كما يجب على المالكين مراعاة نشر الإخطارات في كل طابق أو إرسال رسائل إلى القاطنين بصورة مباشرة. يمكنك الحصول على نموذج للإخطار على موقع الويب الخاص بإدارة صيانة وتطوير الإسكان على الموقع التالي <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>

- **يجب على مالكي/ مديري و/ أو أفراد المباني مراقبة أنظمة الإخطار بالحالات الطارئة** التي يتم تشغيلها من قبل إدارة مدينة نيويورك للطوارئ وإدارة شرطة نيويورك و/ أو أنظمة الإخطار الخاصة للمعرفة بشأن الطوارئ التي قد تؤثر على المباني الخاصة بهم. سيسمح ذلك لمالكي المباني بفرصة لاتخاذ الإجراءات التي قد تكون مناسبة لحماية مستأجرهم وحماية عقاراتهم. للتسجيل لتلقي تحديثات على مستوى المدينة بشأن حالات الطوارئ من إدارة الطوارئ في مدينة نيويورك، اتصل على 311 أو قم بزيارة www.nyc.gov/notifynyc

- **إخطارات المصاعد:** يجب على المالكين والمديرين إبلاغ سياسة مصاعد المباني الخاصة بهم إلى القاطنين وخاصةً من يعتمدون على المصاعد في حالة وقوع طوارئ. نشجع المالكين على المحافظة على تشغيل المصاعد لأقصى درجة ممكنة وعدم إيقافها عن الخدمة إلا قبل هبوب إعصار أو عملية إخلاء مباشرةً.

- **يجب على مالكي/ مديري المباني مراجعة دليل مدينة نيويورك للاستعداد لطوارئ المباني السكنية المتعلقة بالحرائق (والموارد العامة والخاصة الأخرى) ومراعاة طريقة استجابة أفراد المباني لكل نوع من الطوارئ التي يتم تناولها في الدليل.** يمكن للبروتوكولات الخطية المساعدة في تذكير أفراد المبنى بالإجراءات أو الإخطارات التي يتم توجيهها في حالة الطوارئ، بما في ذلك الاتصالات بصورة مناسبة برقم 911 والمالكين/ المديرين وقاطني المباني. يجب تدريب أفراد المبنى على تسهيل استجابة المستجيبين الأوائل للطوارئ الطبية في المبنى (مثل استدعاء مصعد وتقديم النصح للمستجيبين الأوائل ومرافقة المستجيبين الأوائل لقاطني المبنى الذين بحاجة إلى مساعدة). نشجع مالكي/ مديري المباني على فحص قاطني المبنى الذين حددوا أنفسهم مقدماً على أنهم يحتاجون إلى مساعدة قبل وبعد حالة الطوارئ لمعرفة مدى احتياجهم إلى مساعدة.

- يجب على مالكي/ مديري المباني تقديم معلومات عن الاستعداد للطوارئ في نفس الجدول على غرار دليل الاستعداد للحرائق والطوارئ الذي تتطلبه إدارة مكافحة الحرائق، بما في ذلك ما يكون في وقت التوقيع على عقد الإيجار. كما نوصي بإجراء تدريب دوري على الاستعداد للطوارئ في المباني. مواد التخطيط متاحة على الرابط التالي <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> وتتوفر نسخ مطبوعة مجانية.

لمزيد من المعلومات حول التخطيط للطوارئ لأصحاب المباني من إدارة صيانة وتطوير الإسكان، تفضل بزيارة: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> وكذلك <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>



و- التمييز

بموجب القانون المحلي والاتحادي، لا يجوز لمالكي العقارات وممثليهم (إذا كانوا موظفين تابعين للكيان المالك أو منشآت سمسرة عقارية أو منشآت إدارة أو وكلاء، إلخ) رفض تسكين المستأجرين على أساس العرق أو اللون أو المنشأ الوطني أو النوع (بما في ذلك التحرش الجنسي) أو هوية النوع أو السن أو الحالة الاجتماعية أو حالة الشراكة أو الإعاقة أو حالة المواطنة أو المهنة القانونية أو المصدر القانوني للدخل. علاوة على ذلك، لا يجوز حرمان المستأجرين من السكن لأن لديهم أطفالاً. Fair Housing NYC—جهد مشترك من قبل HPD و لجنة حقوق الإنسان في مدينة نيويورك (CHR) - توفر معلومات عن الطبقات المحمية بموجب قانون حقوق الإنسان بالمدينة، والذين يمكن تحميلهم المسؤولية عن التمييز في السكن، وكيفية تقديم شكوى بشأن التمييز في السكن، وفُرص إسكان ميسورة التكلفة، والفرق بين حقوق الإسكان العادلة وحقوق المستأجرين، والذهاب إلى محكمة الإسكان. موقع ويب مدينة نيويورك للإسكان العادل، www.nyc.gov/fairhousing يقدم أيضًا معلومات عن الموارد ومواد متعددة اللغات قابلة للتحميل وإخطارًا بأحداث الإسكان العادل القادمة والمفتوحة للجمهور. يجوز للمستأجرين الذين يعتقدون تعرضهم لتمييز إسكاني تقديم شكوى في غضون سنة واحدة من تاريخ الواقعة عن طريق الاتصال بالرقم 311 وتوجيههم إلى مفوضية مدينة نيويورك لحقوق الإنسان.

إذا كنت تحاول شراء أو تأجير منزل أو شقة وتعتقد انتهاك حقوقك المدنية، يجوز لك تقديم شكوى في مكتب تنفيذ القانون التابع لمفوضية مدينة نيويورك لحقوق الإنسان الذي يقع في 22 شارع ريد، نيويورك، نيويورك 10007، في مانهاتن السفلى. خدمات المفوضية مجانية. تتم مراجعة شكاوى بخصوص التمييز الإسكاني من قبل متخصص في الإسكان العادل لتحديد مدى ثبوت تصرفات تنتهك قانون الإسكان العادل. إذا تضمنت شكاوى انتهاكاً للقانون، يقوم المتخصص بمساعدتك في تقديم شكوى رسمية بشأن التمييز الإسكاني. يتطلب قانون مدينة نيويورك لحقوق الإنسان تقديم الشكوى في غضون سنة واحدة من تاريخ آخر تصرف مزعوم ينتهك على تمييز. لتحديد موعد، رجاء الاتصال على الرقم 311 (أو 212-NEW-YORK أو 212-306-7450).

ز- نزع الملكية

يقدم مركز أحياء مدينة نيويورك إحالات إلى الخدمات القانونية والاستشارات الإسكانية والتثقيف الإسكاني لقاطني مدينة نيويورك الذين يتعرضون لخطر نزع الملكية. لمعرفة المزيد من المعلومات، رجاء التفضل بزيارة الرابط التالي <https://cnycn.org> أو الاتصال على الرقم 311 أو 646-786-0888.

ح- اتحادات المستأجرين

يحمي البند 230 من قانون الملكية العقارية المستأجرين الذين يرغبون في تنظيم جمعية مستأجرين لأغراض حماية حقوقهم في الإصلاحات والخدمات وما إلى ذلك. يجوز للمستأجرين تشكيل منظمات المستأجرين والانضمام إليها والمشاركة فيها لحماية حقوقهم. يتعين على مالكي العقارات السماح لمنظمات المستأجرين بالمقابلة - دون أي تكاليف - في أي غرفة مجتمعية أو اجتماعية في المبنى حتى لو خضع استخدام الغرفة لرسوم بصورة طبيعية. يتعين عقد اجتماعات منظمات المستأجرين في أوقات معقولة وبطريقة سلمية لا تعوق الوصول إلى المبنى. يحظر على مالكي العقارات التحرش بالمستأجرين أو الانتقام منهم بسبب ممارستهم لحقوقهم.

ط- الحيوانات الأليفة

ما لم يكن يمكن اعتبار الحيوان الأليف "حيوان خدمة" يستخدمه المكفوفون أو الصم أو المعاقون، فإن السماح بالحيوانات الأليفة يكون وفقاً لتقدير مالك المبنى وعادة ما يتم النص عليه في عقد الإيجار. إذا احتفظ المستأجر بحيوان أليف في الشقة دون إذن مالك المبنى، فقد يُعتبر ذلك انتهاكاً خطيراً لعقد الإيجار وقد يكون أساساً لإنهاء الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن الاحتفاظ بالعديد من الحيوانات بشكل قانوني كحيوانات أليفة في مدينة نيويورك. لمزيد من المعلومات حول لوائح الحيوانات الأليفة، اتصل 311 للوصول إلى إدارة الصحة والصحة العقلية.



Property Management Classes
▶ Introduction to Residential Property Management
▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court
▶ Housing Maintenance and Safety Requirements
▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained
▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem
▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

تُقدم وحدة توعية الأحياء والتواصل (NEO) لدى إدارة صيانة وتطوير الإسكان (HPD) دروسًا مجانية حول مجموعة متنوعة من الموضوعات التي تهتم كلاً من المستأجرين والمالكين، بما في ذلك:

- التعفن والأفات ومسائل أخرى متعلقة بالمنزل الصحية
- التعامل مع الطلاب رضاصي الأساس
- متطلبات قانون الإسكان لمديري العقارات في مدينة نيويورك وعمليات إزالة الانتهاك
- ملكية المنزل لأول مرة
- قروض إصلاح العقارات والمنح المتاحة لأصحابها

للحصول على كتالوج كامل للعروض، وللتعرّف على الأحداث القادمة، يُرجى زيارة www.nyc.gov/hpd أو الاتصال على الرقم **212-863-8830**. يمكن عرض الإصدارات المسجلة من الندوات الإلكترونية الخاصة بإدارة الطلاءات المستندة إلى الرصاص من HPD عبر الإنترنت: توجه إلى www.nyc.gov/lead-based-paint، وانتقل إلى مسؤوليات المالك، ثم انقر فوق "education" (التثقيف). لعرض ندوة مسجلة على الويب حول مسببات الحساسية الداخلية (العفن والأفات)، انتقل إلى: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> وانقر فوق "education" (التثقيف).

كما يعمل قسم التثقيف والخدمة الميدانية للأحياء مع مسؤولين ومنظمات غير ربحية مختارة لرعاية معارض مالكي العقارات/ المالك والمستأجر الإسكانية في كل قطاع. للعثور على الأحداث القادمة، انتقل إلى "Event" (الفعاليات) أعلى الصفحة المُنتقل فيها لإدارة صيانة وتطوير الإسكان. للتخطيط لمثل هذا الحدث بالشراكة مع إدارة صيانة وتطوير الإسكان، يُرجى إرسال بريد إلكتروني إلى neo@hpd.nyc.gov

الموارد للباحثين عن إسكان معقول التكلفة

1. كيفية التقدم بطلب للحصول على سكن ميسور التكلفة

توفر إدارة صيانة وتطوير الإسكان بمدينة نيويورك وشركة تطوير الإسكان في مدينة نيويورك فرصًا سكنية ميسورة التكلفة لسكان نيويورك على حسب العديد من مستويات دخل الأسرة وأحجامها. من أجل ضمان التوزيع العادل والمنصف للإسكان الميسور التكلفة، يتم عرض هذه الشقق المدعومة للإيجار أو الشراء من خلال نظام القرعة العشوائي.

عملية التقديم

خدمة مدينة نيويورك للربط السكني هي بوابتك الإلكترونية للعثور على فرص الإيجار والتملك بأسعار معقولة في جميع أحياء مدينة نيويورك الخمسة. ويمكن للمستأجرين المحتملين ومنشئي المنازل أن يجدوا إعلانات عن السكن الميسور التكلفة على خدمة مدينة نيويورك للربط السكني وفي المنشورات على نطاق المدينة والمنشورات المحلية، وتتضمن الإعلانات تعليمات بشأن كيفية التقديم عن طريق شبكة الإسكان أو بصورة ورقية، فضلاً عن متطلبات الدخل وحجم الأسرة المعيشية للوحدات الميسورة التكلفة، التي يمكن أن تختلف بين التطورات. وتحتوي الإعلانات أيضاً على معلومات حول المبالغ المرصودة والتفضيلات المتاحة عند الاختيار.

الأهلية

يمكن لأي شخص أن يتقدم بطلب للحصول على سكن بأسعار معقولة، ولكن لكي تكون مؤهلاً، يجب أن يكون عمرك 18 عامًا على الأقل، ويجب أن يكون دخل أستاذك المعيشية في نطاق محدد لكل فرصة سكن بأسعار معقولة، أو أن يكون لديك وثيقة تغطي إيجارك، ويجب على المتقدمين استيفاء متطلبات الأهلية الإضافية، بما في ذلك حدود الأصول للتأهل. راجع صفحة "هل أنت مؤهل؟" الخاصة بإدارة صيانة وتطوير الإسكان للحصول على مزيد من المعلومات:

www.nyc.gov/hpd/findhousing

سفراء الإسكان

برنامج سفير الإسكان التابع لإدارة صيانة وتطوير الإسكان هو عبارة عن شبكة من المنظمات المجتمعية التي تساعد الأشخاص على الإعداد والتقدم بطلب للحصول على قرعة الإسكان الميسور التكلفة. تتعاون إدارة صيانة وتطوير الإسكان مع سفراء الإسكان لضمان حصول الباحثين عن سكن ميسور التكلفة في جميع أنحاء العديد من المجتمعات المتنوعة بالمدينة على معلومات ومواد متسقة ومحدثة والمساعدة في عملية تقديم طلبات الإسكان الميسور التكلفة.

لمزيد من المعلومات، أو لتحديد موعد مع سفير الإسكان، يُرجى زيارة www.nyc.gov/housing-ambassadors

مصادر إضافية

تقدم إدارة صيانة وتطوير الإسكان عددًا من الموارد لمساعدة سكان نيويورك طوال رحلتهم في البحث عن سكن ميسور التكلفة:

- بادر بزيارة [صفحة التعلم على خدمة مدينة نيويورك للربط السكني](http://www.nyc.gov/housingconnect) للوصول إلى مقاطع الفيديو التدريبية التي ستعلمك كيفية إنشاء حسابك، وإكمال ملف التعريف الخاص بك، والبدء في التقديم للحصول على سكن ميسور التكلفة: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>
- بادر بزيارة [صفحة المعلومات حول خدمة مدينة نيويورك للربط السكني](http://www.nyc.gov/housingconnect) لمعرفة المزيد حول عملية التقديم والموارد المتاحة لمساعدتك: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>
- اقرأ بيانات HPD [التقديم إلى خدمة إدارة صيانة وتطوير الإسكان للربط السكني](http://www.nyc.gov/hpd/findhousing) والتي يمكن أن تساعدك على فهم كيفية الاستعداد والتقدم للحصول على سكن ميسور التكلفة: www.nyc.gov/hpd/findhousing

2- الإعفاء من زيادة الإيجار

يجوز للمستأجرين المؤهلين لبرنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للمواطنين كبار السن أو برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للإعاقاة تجميد إيجارهم على المستوى الحالي والإعفاء من زيادات الإيجار المستقبلية.

بالنسبة لكلا البرنامجين، يتعين في دخل الأسرة السنوي أن يكون 50,000 دولار أمريكي أو أقل، ويتعين على مقدم الطلب دفع ما يزيد عن ثلث الدخل الشهري المنزلي الكلي للإيجار وتأجير شقة خاضعة لإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي (أي الشقق ذات الإيجار المتحكم فيه أو الثابت أو الشقق الفندقية المدعومة). تقوم إدارة صيانة وتطوير الإسكان بإدارة برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للمواطنين كبار السن، وذلك فيما يخص المشاريع ذات الإيجار غير الثابت مثل مشروع ميتشل لاما للإيجار/ التعاوني وتعاونيات مؤسسة تطوير الإسكان والتطوير العقاري.



لاستحقاق التأهل في برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للمواطنين كبار السن، يتعين ألا يقل سن مقدم الطلب عن 62

سنة. لاستحقاق التأهل في برنامج الإعفاء من زيادة الإيجار للإعاقاة، يتعين ألا يقل سن مقدم الطلب عن 18 عامًا وأن يتلقى دخل الضمان التكميلي الفيدرالي، أو التأمين ضد الإعاقاة للضمان الاجتماعي الفيدرالي، أو معاش أو تعويض الإعاقاة التابع لوزارة شؤون المحاربين القدامى الأمريكية، أو برنامج Medicaid المتعلق بالإعاقاة إذا كان مقدم الطلب تلقى إما دخل الضمان التكميلي الفيدرالي أو التأمين ضد الإعاقاة للضمان الاجتماعي الفيدرالي في السابق؛ ويتعين أن يتم ذكر اسمه في عقد الإيجار أو أمر الإيجار، أو تم منح حقوق الإرث في الشقة.

لمزيد من المعلومات، تفضل بزيارة موقع بوابة الوصول إلى المستأجر في مدينة نيويورك التابع لوزارة المالية، www.nyc.gov/nyctap، أو صفحتنا الرئيسية "تجميد الإيجارات" على www.nyc.gov/rentfreeze يمكنك أيضًا إرسال استفسار إلى www.nyc.gov/contactscrie أو www.nyc.gov/contactdrie أو الاتصال على الرقم 311. يمكنك الآن تحديد موعد لزيارة مكتب تجميد الإيجارات في 66 شارع جون، الطابق الثالث، في مانهاتن، أو أحد مكاتبنا الأخرى، على www.nyc.gov/dofappointments

1- قسم المحافظة على الحي

يدرك قسم المحافظة على الحي التابع لإدارة صيانة وتطوير الإسكان التحديات التي تواجه إدارة العقارات السكنية وصيانتها. فكل مبنى له تحدياته المالية والمادية والإدارية، والعقارات واحدة من أكبر الاستثمارات التي يقوم بها مالك العقار الصغير على الإطلاق. يقدم قسم المحافظة على الحي استشارات متابعة قصيرة وطويلة الأجل حسب احتياجات كل مبنى. يمكن لقسم المحافظة على الحي مساعدة مالك العقار فيما يلي:

- فهم المتطلبات الواردة في قانون صيانة المساكن (HMC) لصيانة الممتلكات بشكل صحيح بحيث يوفر العقار سكنًا آمنًا لجميع المستأجرين. يمكن للموظفين الفنيين المطلعين على متطلبات قانون صيانة الإسكان أن يتجولوا في العقارات لتقديم إرشادات حول معالجة ظروف البناء وفقًا لقانون صيانة المساكن قبل تحرير المخالفات.
- استعراض الإجراءات المرتبطة برفض المخالفة.
- كن على دراية بالعديد من القروض والمنح والتخفيضات أو الإعفاءات الضريبية التي يمكن أن تساعد في الحفاظ على الممتلكات، خاصة عندما يكون للممتلكات احتياجات مادية أو مالية كبيرة. يركز ذلك على نوع المبنى والاحتياجات المادية للعقار.

2- القروض منخفضة الفائدة أو الإعفاءات الضريبية

يدير مكتب التطوير التابع لإدارة صيانة وتطوير الإسكان العديد من برامج التمويل التي تقدم قروضًا منخفضة الفائدة و/أو إعفاءات من ضرائب العقارات لتسهيل الاستدامة المادية والمالية والقدرة على تحمل التكاليف للمباني الخاصة متعددة الأسر والمباني التي يشغلها مالكوها. البرامج متوفرة للمباني بجميع الأحجام وذات الاحتياجات المختلفة. للحصول على معلومات عن المساعدة المالية للمالكين، تفضل بزيارة nyc.gov/letsinvest.

3- مكتب مساعدة أصحاب المنازل

أعلنت إدارة صيانة وتطوير الإسكان في مدينة نيويورك ومركز أحياء مدينة نيويورك (المركز) عن تمويل مكتب مساعدة أصحاب المنازل الموسع لمساعدة أصحاب المنازل الملونين المعرضين لخطر النزوح بشكل خاص. ويتمويل جديد من شركاء مجتمع المؤسسات ومكتب المدعي العام لولاية نيويورك، سيعرض مكتب المساعدة أنشطة توعية استباقية في جنوب شرق كوينز، ووسط بروكلين، وشمال بروكس.

وبالإضافة إلى الاستمرار في ربط أصحاب المنازل المتعثرين بالمشورة في مجال الإسكان والمساعدة المالية والخدمات القانونية، سيضع مكتب المساعدة إستراتيجيات إبداعية للتوعية بشأن علامات السرقة والاحتيال. تاريخيًا، تأثرت المناطق المختارة بشكل غير متناسب بممارسات الإقراض الانتهازية وعمليات الاحتيال وسياسات التمييز العامة العنصرية. وتوسيع نطاق جهود التوعية التي تبذلها الشعبة والمركز، سيعملان معًا على تحقيق الاستقرار في المجتمعات المحلية والمساعدة على وقف دورة التشرد الخطيرة.

سيتم إطلاق مكتب المساعدة رسميًا في ربيع عام 2021. يمكن لأصحاب المنازل المهتمين معرفة المزيد عن طريق الاتصال بالخط الساخن التابع لـ CNYCN على **1-855-HOME-456**.

4- شروط اتفاق دفع التعويضات

كما هو موضح تحت قسم المضايقات في الصفحة 15، يتعين على الملاك اتباع لوائح معينة عند عرض شراء المستأجرين لشققهم. بموجب القانون المحلي رقم 102 لعام 2019 ("قانون اتفاقية الاستحواذ")، يجب على المالكين الذين يبرمون اتفاقية شراء مع شاغل قانوني للمبنى إبلاغ إدارة صيانة وتطوير الإسكان بشروط اتفاقية الاستحواذ عبر البريد الإلكتروني على buyoutagreement@hpd.nyc.gov. يُرجى زيارة صفحة قانون اتفاقية الاستحواذ الخاصة بإدارة صيانة وتطوير الإسكان للحصول على مزيد من المعلومات.





معلومات اتصال مفيدة لمسائل أخرى متعلقة بالإسكان

إدارة مدينة نيويورك للمباني: 311

شركة مدينة نيويورك للتأمين على الرهن السكني: 212-227-5500

وحدة المساعدة في التسجيل لدى إدارة صيانة وتطوير الإسكان: 212-863-7000 أو register@hpd.nyc.gov

مفوضية مدينة نيويورك لحقوق الإنسان: www.nyc.gov/cchr أو اتصل بالرقم 311. انظر القسم 5- د بشأن التمييز الإسكاني لمعرفة المزيد من المعلومات.

311 رقم هاتف في مدينة نيويورك للمعلومات والخدمات الحكومية. جميع المكالمات إلى 311 يتم الرد في مركز اتصالات العملاء من قبل مشغل على مدار 24 ساعة في اليوم وعلى مدار سبعة أيام في الأسبوع ويتم تقديم المعلومات بما يزيد عن 170 لغة. اطلب الرقم 311 من داخل المدينة أو 212- نيويورك من خارج الأحياء الخمس أو استخدم الخيار الإلكتروني nyc.gov/311.TTY. الخدمة متاحة على الرقم 212-504-4115. كما يمكنك استخدام تطبيق مدينة نيويورك 311 الهاتفي لبعض الخدمات.

مجلس مدينة نيويورك يرحب بأي أسئلة أو تعليقات أو ملاحظات. اتصل على الرقم 311 أو توجه إلى council.nyc.gov لمعرفة أعضاء مجلس مدينة نيويورك والمناطق التي يغطيها. يمكنك البحث عن طريق العنوان للوصول إلى العضو ومعلومات الاتصال به.

يمكن الاتصال بالمدمعي العام لمدينة نيويورك للحصول على معلومات عن حقوق والتزامات مالكي المباني والمستأجرين والسماسة العقارين. فيما يلي خط المعلومات والشكاوى 1-800-771-7755.

يمكن الاتصال بإدارة التجديد المنزلي والمجتمعي في مدينة نيويورك لمعرفة معلومات بشأن الإيجار والخدمات للشقق ذات الإيجار المتحكم به والإيجار الثابت. فيما يلي خط المعلومات والشكاوى 1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427).

يعمل مكتب محافظ نيويورك للأشخاص ذوي الإعاقات لضمان تعاطي برامج وسياسات المدينة مع احتياجات الأشخاص ذوي الإعاقات ويقدم كتيبات معلوماتية وتفصيلاً للبرامج والخدمات والأنشطة والموارد الأخرى التي يمكن للأشخاص ذوي الإعاقات الوصول إليها يمكن الوصول إلى مكتب محافظ نيويورك للأشخاص ذوي الإعاقات في 100 شارع جولد، الطابق الثاني، نيويورك، نيويورك 10038 أو عن طريق الاتصال على الرقم 311، 212- نيويورك (خارج المدينة) أو 711 (الخدمة البصرية للصرم/ضعاف السمع)

مكتب العمدة لحماية المستأجرين على يعمل عبر وكالات المدينة لتحسين برامج مكافحة التحرش والنزوح الحالية، وإنشاء إستراتيجيات جديدة لاجتثاث سوء المعاملة. يمكن الوصول إلى مكتب محافظ نيويورك للأشخاص ذوي الإعاقات في 100 شارع جولد، الطابق الثاني، نيويورك، نيويورك 10038 أو عن طريق الاتصال على الرقم 311 أو رقم زيارة nyc.gov/tenantprotection.

يقدم مكتب المحامي العام المساعدة في الشكاوى والاستفسارات حول الخدمات واللوائح المتعلقة بالحكومة. من حل شكاوى الإسكان إلى إساءة الاستخدام من قبل الوكالات، يساعد المكتب آلاف المواطنين في مدينة نيويورك سنويًا عن طريق تحسين الشفافية والمساءلة لحكومة نيويورك. يمكنك الوصول إلى نموذج مكتب المساعدة التابع للمحامي العام من خلال الرابط التالي <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk> أو الاتصال بمكتب المحامي العام عبر الهاتف على الرقم 212-669-7250



كوينز

مكتب إنفاذ القانون

5990-863-212

*55-120 كوينز بوليفارد كوينز بورو هول، كيو

جاردنز، نيويورك 11424

ستاتن آيلاند

مكتب إنفاذ القانون

8100-863-212

*ستاتن آيلاند بورو هول

*ستاتن آيلاند، نيويورك 10301

برنامج فحص الطلاب رصاصي الأساس

212-863-5501

جميع المكاتب تخدم الجمهور:

من الاثنيين إلى الجمعة،

من 9 صباحاً حتى 4 مساءً

باستثناء مناهاتن NPO

برونكس

مكتب المحافظة على حي

برونكس ومناهاتن

212-863-7100

مكتب إنفاذ القانون

7050-863-212

*1932 طريق آرثر

*الطابق الثالث

*برونكس، نيويورك 10457

مناهاتن

مكتب إنفاذ القانون

5030-863-212

*94 أولد برودواي

*الطابق السابع

*نيويورك، نيويورك 10027

بروكلين

بروكلين، كوينز وستاتن آيلاند / مكتب المحافظة

على الحي

212-863-7400

مكتب إنفاذ القانون

8060-863-212

*210 شارع جوراليمون

*بروكلين، نيويورك 12201

مكتب إنفاذ القانون

6620-863-212

*701 طريق إيوكليد

*الطابق الأول *بروكلين، نيويورك 11208

مكاتب إدارة التجديد المنزلي والمجتمعي في مدينة نيويورك



مناهاتن

25 شارع بيفر

* (قرب شارع برود)

163 دبليو. شارع 125

*الطابق الخامس

* (قرب الطريق السابع)

كوينز

جرتر بلازا

*31-92 شارع يونيون هول (قرب طريق جاماكا)

بروكلين

55 هانسون بالاس،

*الطابق الخامس

* (قرب البوابة الأطلنطية)

يمكن لمستأجري الشقق المؤجرة الحصول على

المزيد من المعلومات وتقديم الشكاوى عن طريق

التوجه إلى أحد مكاتب إدارة التجديد المنزلي

والمجتمعي في مدينة نيويورك.

برونكس

2400 شارع هازلي

* (قرب طريق زيريجا)

نموذج لافتة دليل معلومات الإسكان

يتطلب القانون المحلي 45 لعام 2014 من القانون الإداري لمدينة نيويورك، القسم 26-1103، نشر الإشعار أدناه فيما يتعلق بتوفر دليل معلومات الإسكان - أساسيات الإسكان- للمستأجرين والمالكين. يتعين وجود الإخطار في مكان واضح في إطار موقع المنطقة التي يتم تسليم البريد إليها في المسكن المتعدد. يتحقق المفتشون من نشر اللافتة بصورة مناسبة في جميع عمليات الفحص. يؤدي التقاعس عن نشر الإخطار إلى مخالفة من الدرجة "أ" ويجوز فرض غرامة مدنية قدرها 250 دولارًا أمريكيًا.

دليل معلومات الإسكان للمستأجرين والمالكين

دليل معلومات الإسكان، أساسيات الإسكان متوفر على موقع ويب إدارة مدينة نيويورك لصيانة وتطوير الإسكان على الموقع التالي www.nyc.gov/hpd. هذا الدليل متوفر أيضًا مطبوعًا عن طريق الاتصال بالرقم 311.

يحتوي الدليل على معلومات عن الموضوعات التالية:

- الإخلاء
- التدفئة والمياه الساخنة
- إدارة الأوقات
- منظمات المستأجرين
- عقود الإيجار ذات الإيجارات
- المساعدة الإيجارية للمستأجرين الطاعنين في السن أو المعاقين
- التمييز الإسكاني
- الإصلاحات والصيانة
- رد المستأجر على إخطارات المالك
- الدخول لعمليات التفتيش على المالك والإصلاح
- الخدمات القانونية المجانية ومنخفضة التكلفة

SOJEU Y SONILIUQNI ARAP ADNEIVIV ED N CAMROFNI ED A حو

gina web del Departamento de Preservación de Viviendas y disponible en la p Ja de informacín de vivienda los "ABCs de Vivienda" est,Un gu disponible llamando al 311 Ja imprimido también est,Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en www.nyc.gov/hpd. Este gu

:a contiene informacín sobre los siguientes temas,El gu

- Desalojo
- Calefaccín y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organizacín de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminacín de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueo
- Acceso para inspecciones de dueos para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

تواريخ مهمة يجب تذكرها

أساسيات الإسكان

www.nyc.gov/hpd

يناير

الإشعار السنوي
لمثبتات تأمين النوافذ

الإخطار السنوي لتركيب
أغطية مقابض الموقد

الفحص السنوي لمثبتات الحساسية

16 يناير - 15 فبراير

تقديم إشعار سنوي

للمستأجرين للوقاية

من مخاطر الطلاء رصاصي الأساس

29 يناير

الموعد النهائي للنشرة

السنوية للاستعداد

للحرائق والطوارئ

31 يناير

جولة اختيار

برنامج الإنفاذ البديل

يونيو

1 يونيو - 31 أغسطس

تسجيل العقارات في إدارة صيانة وتطوير
الإسكان

فحص المرجل

سبتمبر

تحقق من اللافتات المطلوبة:

• إشعار تسرب الغاز

• إشعار السلامة من الحرائق

• لافتات "أغلق الباب"

• شهادة زيارات التفتيش

• علامة جمع القمامة

• اسم وموقع الشخص الذي

لديه مفاتيح لغرفة الغلايات

• علامة للأرضية

• رقم الشارع على المسكن

• اسم البواب وعنوانه

• إشعار أجهزة كشف الدخان

• الحد الأقصى للإشغال في الغرفة

• إشعار دليل معلومات السكن

• لافتات الاستجابة للكوارث

• إيصال التسجيل السنوي لبق الفراش

• الحد الأقصى للإشغال في الغرفة

• لافتات الرقم التسلسلي

فبراير

15 فبراير

الموعد النهائي

لاستلام الإشعار السنوي من المستأجرين

16 فبراير - 1 مارس

تحقق من الوحدات التي لم تقدم إشعارًا سنويًا

أبريل

1 أبريل - 31 يوليو

تسجيل الإيجار السنوي

لتجديد المنازل والمجتمع

يوليو

الاختيار نصف السنوي لبرنامج مستشعر الحرارة

أكتوبر

31 أكتوبر - 31 مايو

موسم التدفئة

ديسمبر

1 ديسمبر - 31 ديسمبر

إيصال التسجيل السنوي لبق الفراش

معلومات عن تنفيذ القانون المحلي رقم 66 لسنة 2019: تعديل تعريف الطلاء المحتوي على الرصاص بموجب المادة 14 من قانون صيانة المساكن

هذه الوثيقة لأغراض إعلامية فقط ولا تشكل مشورة قانونية. هذه الوثيقة ليست بيانًا كاملاً عن مسؤوليات مالكي المباني المتعلقة بالطلاء المحتوي على الرصاص أو أي موضوع آخر. للحصول على معلومات حول امتثال الطلاء المحتوي على الرصاص بموجب قانون منع تسمم الأطفال بالرصاص في مدينة نيويورك لعام 2003، المعروف أيضاً باسم القانون المحلي 1 لعام 2004 (القانون المحلي 1) والتزام المالك بمعالجة مشكلات الطلاء المحتوي على الرصاص، يُرجى الانتقال إلى الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها www.nyc.gov/lead-based-paint.

اعتمدت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها تعديلات على الفصل 11 من الباب 28 من قواعد مدينة نيويورك، بما في ذلك تعريف معدل للطلاء المحتوي على الرصاص. يسري التعريف المعدل في 1 ديسمبر 2021. التعديلات على الفصل 11 من الباب 28 من قواعد مدينة نيويورك تنفذ القانون المحلي رقم 66 لعام 2019 (القانون المحلي 66)، الذي ينص على تعريف معدل للطلاء المحتوي على الرصاص عندما تصدر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها قاعدة تنص على أن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) الفيدرالية قدمت وثيقة خصائص أداء (PCS) واحدة على الأقل بالموافقة على محلل فلورية الأشعة السينية المتاحة تجارياً (XRF) المختبرة عند المستوى 0.5 ملغم من الرصاص لكل سنتيمتر مربع. وقد اعتمدت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية وثيقة خصائص الأداء التي تنص على استخدام محلل فلورية الأشعة السينية (حالياً نموذج الكشف من فيكن Pb200i) لاختبار الطلاء المحتوي على الرصاص باستخدام مستوى الإجراء 0.5 ملغم من الرصاص لكل سنتيمتر مربع. ولذلك، عدلت إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها قواعد الطلاء المحتوي على الرصاص لتشمل بياناً حول موافقة وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ودمج التعريف المعدل للطلاء المحتوي على الرصاص، كما هو مطلوب بموجب القانون المحلي 66. يعرف القانون المحلي رقم 66 الطلاء المحتوي على الرصاص بأنه "0.5 ملغم من الرصاص لكل سنتيمتر مربع أو أكثر، كما يحدده التحليل المختبري، أو محلل فلورية الأشعة السينية".

وثيقة خصائص الأداء المعتمدة لجهاز اختبار فلورية الأشعة السينية

في ديسمبر 2020، وافقت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية على وثيقة خصائص الأداء لنموذج الكشف من فيكن Pb200i المختبرة عند مستوى إجراء 0.5 ملغم/سم². وفقاً لوثيقة خصائص الأداء لشهر ديسمبر 2020 لنموذج الكشف من فيكن Pb200i المختبرة عند مستوى 0.5 ملغم / سم²، تصنف نتائج فلورية الأشعة السينية على النحو التالي:

- موجب إذا كانت أكبر من أو تساوي 0.6 ملغم/سم²
- سالب إذا كانت أقل من أو يساوي 0.4 ملغم/سم²
- حاسمه إذا كانت تساوي 0.5 ملغم/سم². ستفترض إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها أن السطح الذي تبلغ نتيجة اختبار فلورية الأشعة السينية الخاصة به 0.5 ملغم/سم² هو طلاء محتوي على الرصاص استناداً إلى التعريف ما لم يظهر تحليل عينة رقاقة الطلاء أن النتائج سلبية للطلاء المحتوي على الرصاص.

الجدول الزمني للتنفيذ

ابتداءً من 1 ديسمبر 2021، يجب إجراء جميع اختبارات الطلاء المحتوي على الرصاص باستخدام أداة تحليل فلورية الأشعة السينية مع وثيقة خصائص أداء معتمدة (حالياً نموذج الكشف من فيكن Pb200i) عند مستوى إجراء 0.5 ملغم /

سم² صادرة عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية. يؤثر هذا التغيير على عمليات متعددة تتعلق بالطلاء المحتوي على الرصاص التي تؤثر على المالكين والمستأجرين، بما في ذلك:

- إصدار مخالفة إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
- الطعن في مخالفة إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها
- اختبار فلورية الأشعة السينية المطلوب من جميع الشقق الخاضعة لـ LL1 بحلول أغسطس 2025
- اختبار فلورية الأشعة السينية المتعلق بالتحقق من الامتثال لمعدل الدوران يبين أن أسطح احتكاك النافذة والباب لا تحتاج إلى خفض
- اختبار فلورية الأشعة السينية الذي أجري لتطبيقات اعفاء من افتراض الطلاء المحتوي على الرصاص بموجب القانون المحلي 1

1. هل يمكن لمالكي العقارات البدء في الاختبار باستخدام أجهزة تحليل فلورية الأشعة السينية التي تقيس مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم² في وقت أبكر من 1 ديسمبر 2021؟

نعم. وبما أن هذا المعيار أكثر صرامة من المعيار الحالي، سيتم قبول نتائج الاختبار من الأدوات التي لديها وثيقة خصائص أداء معتمدة صادرة عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية عند مستوى إجراء 0.5 ملغم/سم² وتم إعادة برمجتها للاختبار عند مستوى إجراء 0.5 ملغم/سم². يمكن استخدام نتائج اختبار فلورية الأشعة السينية هذه قبل 1 ديسمبر 2021 لعمليات الاختبار مثل الطعن على مخالفات إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها حيث يفترض وجود الطلاء المحتوي على الرصاص (أوامر المخالفات رقم 616 و621) والامتثال للقانون المحلي 31 والإعفاءات (انظر التحذير أدناه في قسم الإعفاءات). حالياً، جهاز تحليل فلورية الأشعة السينية الوحيد المعتمد للاختبار عند مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم² - مبرمج مرة واحدة بشكل مناسب من قبل الشركة المصنعة - هو نموذج الكشف من فيكن Pb200i.

2. إذا كان الاختبار يجري الآن باستخدام جهاز يقيس بمعيار 1.0 ملغم/سم² ولكن نتيجة الاختبار هي 0.4 ملغم/سم² أو أقل، هل يمكنني استخدام هذه النتيجة لتلبية المعيار الجديد بعد 1 ديسمبر 2021؟

لا. لم يثبت اختبار أداة تحليل فلورية الأشعة السينية عند مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم² لاختبار مستويات أقل من الرصاص في الطلاء بدقة كما فعل جهاز تحليل فلورية الأشعة السينية ذو وثيقة خصائص أداء معتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية تمت برمجتها عند مستوى إجراء 0.5 ملغم/سم². وقد أصدرت لأداة نموذج الكشف من فيكن Pb200i وثيقة خصائص أداء معتمدة للاختبار عند مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم² ولكن يجب إعادة برمجتها من قبل الشركة المصنعة للاختبار بدقة عند مستوى الإجراء هذا.

مخالفات إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها

تجري إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها حالياً عمليات فحص للطلاء المحتوي على الرصاص كلما كان هناك تفتيش لوحدة يقضي فيها الطفل دون سن السادسة 10 ساعات أو أكثر في الأسبوع، وقد تم بناء المبنى قبل عام 1960. في معظم الحالات التي لوحظ فيها تقشير الطلاء، يتضمن فحص إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها اختبار فلورية الأشعة السينية للأسطح المطلوبة المعرضة للتلف. ابتداءً من 1 ديسمبر 2021، سوف تجري إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عمليات التفتيش باستخدام نموذج الكشف من فيكن Pb200i المعتمد وزارة الإسكان والتنمية الحضرية وإعادة برمجته للاختبار عند مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم². سيتم إصدار المخالفات باستخدام التعريف الجديد للطلاء المحتوي على الرصاص استناداً إلى القراءات من هذا الجهاز.

1. ما المخالفة التي ستصدرها إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إذا كانت قراءة فلورية الأشعة السينية 0.5 ملغم/سم²؟

- وفقا لوثيقة خصائص الأداء المعتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية لأداة اختبار فلورية الأشعة السينية لنموذج فيكن، يتم تصنيف نتيجة 0.5 ملغم/سم² غير حاسمة عند اختبارها باستخدام أداة معاد برمجتها. ستصدر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها مخالفة لاختبار مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص عند 0.5 ملغم / سم² ولكنها تسمح للمالك بالظعن في المخالفة من خلال توفير نتائج تحليل رقاقة الطلاء التي ستحدد أن الطلاء سلبي. لا يمكن للمالك تقديم اختبار فلورية الأشعة السينية للظعن في المخالفة الصادرة عند مستوى 0.5 ملغم / سم².
2. هل ستؤدي قراءة فلورية الأشعة السينية البالغة 0.4 ملغم/سم² إلى إصدار مخالفة الطلاء المحتوي على الرصاص من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها؟
- لا. والنتيجة عند أو أقل من 0.4 ملغم/سم² هي أقل من عتبة التعريف لإصدار مخالفة الطلاء المحتوي على الرصاص.
3. هل ستؤدي قراءة فلورية الأشعة السينية البالغة 0.6 ملغم/سم² إلى إصدار مخالفة الطلاء المحتوي على الرصاص؟
- نعم. ستكون النتيجة عند مستوى 0.6 ملغم/سم² أو أعلى إيجابية. على هذا النحو، لن يتمكن المالكون من الظعن على مخالفة صدرت عند مستوى 0.6 ملغم/سم² أو أعلى مع تحليل رقاقة طلاء أو اختبار فلورية الأشعة السينية إضافي.
4. هل سيطلب من مالكي العقارات الظعن على أمر مخالفة رقم 616 (مخالفات مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص المفترضة) الصادر قبل 1 ديسمبر 2021 مع قراءة فلورية الأشعة السينية أقل من 0.5 ملغم / سم²؟
- للمخالفات التي صدرت على شكل أمر رقم 616 قبل 1 ديسمبر 2021، سيتمكن مالكو العقارات من الظعن على المخالفة باستخدام مستوى 1.0 ملغم/سم² كتعريف للطلاء المحتوي على الرصاص. يجب على مالكي العقارات استخدام اختبار فلورية الأشعة السينية الذي يتم إجراؤه بواسطة أداة تم تعيينها إلى مستوى الإجراء البالغ 1.0 ملغم / سم² للظعن في مخالفات ما قبل 1 ديسمبر 2021.

دوران

ويطلب من جميع مالكي العقارات في مساكن الإيجار قبل عام 1960 بموجب القانون إجراء وتوثيق تفتيش عند الدوران (الشغور، قبل إعادة الإشغال)، وقد طُلب منهم الحد من أسطح الاحتكاك المطلية بالنوافذ والأبواب عند أول دوران منذ أغسطس 2004 وإصلاح مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص على أي سطح مطلي آخر في الشقة عند كل دوران، إلى جانب الالتزامات الأخرى. إذا كنت بحاجة إلى مزيد من المعلومات حول هذا المطلب، راجع صفحة الويب الخاصة بنا: www.nyc.gov/lead-based-paint.

1. إذا لم يكن مالك العقار يقوم بعمليات تفتيش دوران لأن الاختبار السابق أشار إلى عدم وجود طلاء قائم محتوي الرصاص، هل سيتعين على المالك إجراء الاختبار مرة أخرى عند مستوى الإجراء الجديد؟

ابتداءً من 1 ديسمبر 2021، تفقد أي وحدة تم منحها إعفاء تحت مستوى الإجراء 1.0 ملغم/سم² حالة الإعفاء عند أول دوران لتلك الوحدة ويجب أن تؤدي متطلبات الدوران وكذلك الإبلاغ عن ذلك الدوران إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها لإلغاء الإعفاء. وسيطلب من المالك تقديم طلب إعفاء جديد للوحدة ومنحه حالة إعفاء جديدة "خالية من الرصاص" استناداً إلى الاختبار الذي أجري باستخدام جهاز تحليل فلورية الأشعة السينية الذي تم تعيينه إلى مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم² (انظر القسم أدناه بشأن الإعفاءات لمزيد من المعلومات) من أجل عدم القيام بأنشطة الدوران المطلوبة.

يمكنك العثور على عينات نماذج لتوثيق الدوران وشرح كامل لمتطلبات الدوران على صفحة الويب الخاصة بنا:

www.nyc.gov/lead-based-paint

متطلبات اختبار فلورية الأشعة السينية - جميع الوحدات (الامتثال للقانون المحلي 31)

يجب إجراء اختبار فلورية الأشعة السينية في جميع الوحدات وتوثيقه من قبل جميع مالكي العقارات في مساكن الإيجار قبل عام 1960، وفي جميع المساكن التي بنيت خلال الفترة من عام 1960 إلى عام 1978 حيث يكون المالك على علم بالطلاء المحتوي على الرصاص، بحلول أغسطس 2025. إذا كنت بحاجة إلى مزيد من المعلومات حول هذه المتطلبات، راجع صفحة الويب الخاصة بنا: www.nyc.gov/lead-based-paint

1. إذا تم اختبار الشقة لتحديد مدى الامتثال للقانون المحلي 31 باستخدام جهاز تحليل فلورية الأشعة السينية المختبرة عند مستوى إجراء 1.0 ملغم / سم²، هل سيكون هناك حاجة إلى اختبار آخر كامل للشقة عند مستوى إجراء 0.5 ملغم / سم² في 1 ديسمبر 2021؟

لا يشترط إجراء اختبار للشقة مرة أخرى للتأكد من امتثالها للقانون المحلي رقم 31، ولكن قد ترغب في القيام بذلك. بعد 1 ديسمبر 2021، لا يمكن استخدام نتائج الاختبار الذي تم إجراؤه عند مستوى 1.0 ملغم/سم²: 1) لتحديد أن المكونات سلبية للطلاء المحتوي على الرصاص بموجب القانون المحلي 1 و 2) لا يمكن استخدامها لتلبية متطلبات الدوران، و 3) لا تعفي المالك من استكمال العمل باستخدام ممارسات العمل الآمن.

يجب اختبار الشقق التي تم اختبارها للتوافق مع القانون المحلي 31 بدءاً من 1 ديسمبر 2021 من قبل أداة مع PCS HUD المعتمدة في مستوى العمل 0.5 ملغم / سم².

2. هل يمكن استخدام عمليات التفتيش على الامتثال بموجب القانون المحلي 31 للتقدم بطلب للحصول على إعفاء؟

تشجع إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها المالكين على التقدم بطلب للحصول على إعفاء خلو من الرصاص أو آمن من الرصاص بناءً على نتائج فحص الامتثال للقانون المحلي 31. ستبدأ إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في قبول الاختبار الذي يتم إجراؤه عند مستوى إجراء 0.5 ملغم / سم² باستخدام أداة معتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في 1 نوفمبر 2021. إذا كانت جميع النتائج سلبية عند اختبارها باستخدام أداة معتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية عند مستوى إجراء 0.5 ملغم / سم²، يجوز للمالك التقدم بطلب للحصول على إعفاء خلو من الرصاص دون مزيد من العمل. إذا كانت هناك نتائج إيجابية (أو نتائج غير حاسمة لم تثبت سلبية مع تحليل رقاقة الطلاء)، قد يتقدم المالك بطلب للحصول على إعفاء خلو من الرصاص إذا تم عمل التخفيف على الحد من الأسطح الإيجابية أو غير حاسمة لإزالة الطلاء بشكل دائم أو استبدال المكون. إذا تم استخدام الاحتواء أو التغليف كجزء من التخفيف، يجوز للمالك التقدم بطلب للحصول على إعفاء آمن من الرصاص. كتذكير، يجب على المالك إكمال طلب الإعفاء ويجب عليه تقديم جميع المستندات المطلوبة (وهذا يشمل وثائق إضافية بخلاف نتائج اختبار فلورية الأشعة السينية) قبل أن تتحقق إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها من أن الوثائق مناسبة وكاملة من أجل الحصول على إعفاء.

ملاحظه: يمكن أيضاً استخدام اختبار الذي أجري بموجب القانون المحلي 31 قبل 1 ديسمبر 2021 استناداً إلى الاختبار عند مستوى إجراء 1.0 ملغم / سم² للتقدم بطلب للحصول على إعفاء لفترة محدودة من الزمن؛ ومع ذلك، فإن الإعفاءات الممنوحة على أساس الاختبار عند مستوى الإجراء 1.0 ملغم/سم² لم تعد سارية المفعول عند الدوران - انظر القسم أدناه حول الإعفاءات لمزيد من المعلومات.

الإعفاءات

يجوز لمالكي العقارات تقديم طلب إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها للحصول على إعفاء من بعض أحكام القانون المحلي رقم 1. سيؤثر التغيير في تعريف الطلاء المحتوي على الرصاص على الإعفاءات المقدمة استناداً إلى اختبار فلورية

الأشعة السينية الذي أجري عند مستوى إجراء 1.0 ملغم /سم². يمكن العثور على طلب الإعفاء على الموقع الإلكتروني لإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها على: www.nyc.gov/lead-based-paint

1. ماذا سيحدث لإعفاء الحالي بناء على التغيير في مستوى اختبار الطلاء المحتوي على الرصاص؟

لن تسري أي إعفاءات تمنح عند مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم² على أول دوران يحدث في أو بعد 1 ديسمبر 2021.

2. كيف ستعمل عملية إلغاء الإعفاء؟

يلتزم المالكون بإخطار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عند حدوث دوران في الشقق المعفاة (إما تمنح بشكل فردي للوحدة أو تمنح لوحدة المبنى بموجب إعفاء واحد). ستقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بإخطار المالكين في أكتوبر / نوفمبر 2021 بقائمة بإعفاءاتهم الحالية الصادرة عن الإدارة وستوفر لهم معلومات حول العملية المتعلقة بكيفية إبلاغ الإدارة بالدوران عند حدوثه. كما ستقوم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بنشر النموذج المطلوب الذي يجب على مالكي النموذج استخدامه لعملية الإبلاغ هذه على صفحة الويب الخاصة بها. عندما تتلقى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إشعاراً بدوران من مالك عقار، أو إذا علمت الإدارة بالدوران، فستقوم بإلغاء الإعفاء. ولكن اعتباراً من تاريخ الدوران، على الرغم من إصدار إشعار من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بالإلغاء، فإن الوحدة تخضع مرة أخرى للقانون المحلي 1، بما في ذلك متطلبات ذلك الدوران. ترسل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها إشعاراً بالإلغاء إلى المالك مع معلومات حول كيفية التقدم بطلب للحصول على إعفاء جديد. يجوز للمالك تقديم طلب إعفاء جديد مع إنجاز الاختبار عند مستوى إجراء 0.5 ملغم / سم² باستخدام أداة مع وثيقة خصائص الإداء المعتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية عند مستوى الإجراء هذا وأي عمل تخفيف يتم الانتهاء منه حسب الاقتضاء للحصول على الإعفاء.

3. هل لن يسري الإعفاء لأي شقة شاغرة في 1 ديسمبر 2021، أم أن الشقة التي تخضع للدوران (تصبح شاغرة) بعد ذلك التاريخ لن يكون لها إعفاء ساري المفعول؟ إذا تم تأجير شقة ولكن لم يتم شغلها في ذلك التاريخ، هل سيبقى الإعفاء؟

أي شقة ذات تاريخ إشغال إيجاري جديد بعد 1 ديسمبر 2021 (وبالتالي شاغرة في 1 ديسمبر 2021) لن يسري إعفاؤها اعتباراً من 1 ديسمبر 2021 أو تاريخ الشغور، أيهما يأتي لاحقاً، ويجب على المالك إخطار إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بهذا الدوران. وتخضع الوحدة مرة أخرى للامتثال لمتطلبات الدوران (بالنسبة للوحدة التي تخضع للدوران) وجميع متطلبات القانون المحلي 1 الأخرى التي أعفيت منها سابقاً. يجب في أي اختبار طلاء يحتوي على الرصاص يتم إجراؤه لضمان الامتثال لمتطلبات الدوران أو لتقديم إعفاء جديد استخدام مستوى الإجراء الجديد 0.5 ملغم / سم² للطلاء المحتوي على الرصاص واختباره بواسطة أداة فلورية الأشعة السينية مع وثيقة خصائص أداء معتمدة من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عند مستوى الإجراء هذا.

4. متى ستبدأ إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في قبول طلبات الإعفاء للاختبار المكتمل عند مستوى الإجراء 0.5 ملغم/سم²؟

ستبدأ إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في قبول طلبات الإعفاء التي تشمل الاختبار عند مستوى إجراء 0.5 ملغم / سم² باستخدام أداة ذات وثيقة خصائص أداء معتمدة من إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها عند مستوى الإجراء هذا في 1 نوفمبر 2021. ومع ذلك، قد يبدأ أصحاب العقارات الاختبار على مستوى الإجراء الجديد قبل هذا التاريخ مع إعادة برمجة أداة معتمدة للاختبار على مستوى العمل الجديد من 0.5 ملغم/سم².

5. هل سيستمر قبول الإعفاءات عند مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم² من قبل إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بعد 1 ديسمبر 2021؟

ستستمر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في قبول الطلبات عند مستوى الإجراء 1.0 ملغم/سم² حتى 1 مارس 2022 فقط إذا تم إجراء الاختبار عند مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم² قبل 1 ديسمبر 2021 و ال لن تخضع الوحدة للدوران قبل 1 مارس 2022. للتذكير، أي إعفاءات تمنح قبل 1 ديسمبر 2021 على مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم²

صالحه فقط حتى يتم إخلاء الوحدة عند أول دوران بعد 1 ديسمبر 2021. أي إعفاءات تمنح على مستوى إجراء 1.0 ملغم/سم² بين 1 ديسمبر 2021 و 1 مارس 2022 ستبقى سارية المفعول حتى أول دوران. وقد تكون الوحدة قد منحت إعفاء فردياً أو ربما منح الإعفاء لوحدة المبنى ككل بموجب إعفاء واحد. راجع السؤالين 1 و 2 في هذا القسم لمزيد من المعلومات حول عملية إبلاغ إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بدوران الوحدة المعفاة عند مستوى الإجراء 1.0 ملغم/سم².