

نشرة مقدمة إلى مالكي العقارات - أغسطس 2021

السادة مالكي العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Housing Preservation and Development, HPD) تحديثات دورية للتشريعات الجديدة والمعلومات المتعلقة بالمواد والموارد المتاحة لأصحاب المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك، وقانون السكن المتعدد في ولاية نيويورك، وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة. تفضل بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

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

لا تنس تقديم تسجيل الملكية السنوي الخاص بك إلى إدارة HPD

يجب على مالكي العقارات المطالبين بالتسجيل تقديم تسجيلهم في أقرب وقت ممكن. نماذج التسجيل متاحة من خلال [نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت \(PROS\)](#). لا تنس إجراء أي تغييرات مناسبة و**طبيعة** النموذج وتوقيعه وتاريخه وإرساله بالبريد إلى HPD كما هو موضح في النموذج. يجب إرسال المدفوعات مباشرة إلى الإدارة المالية (DOF). نحن نعمل بجد للتحقق من صحة التسجيلات المرسله في أقرب وقت ممكن ونقدر قيامك بتقديم طلبك في الوقت المناسب حتى لا تشعر بالإزعاج عند انقضاء فترة التسجيل ولا يمكنك التصديق على المخالفات أو تقديم طلبات الرفض أو الخروج من AEP، من بين العمليات الأخرى التي تتطلب أن تكون مسجلاً. تواجه وحدة المساعدة في التسجيل لدينا تأخيرات عند تلقي الاستفسارات، ونحن نشجعك بشدة على مراجعة قسم الأسئلة الشائعة في صفحة [التسجيل](#) إذا كان لديك أسئلة عامة.

الاستعداد للطوارئ

العواصف الساحلية

يبدأ موسم العواصف الساحلية بمدينة نيويورك في 1 أغسطس وترغب إدارة HPD التأكد من أن مالكي المباني على استعداد لمثل هذا الحدث. تنتبأ الإدارة الوطنية للمحيطات والغلاف الجوي (National Oceanic and Atmospheric Administration, NOAA) للعواصف الساحلية هذا العام بالنسبة للمحيط الأطلنطي بأن تشكل موسم عواصف ساحلية أعلى من المواسم العادية.

للبقاء مطلقاً على العواصف الساحلية وغيرها من الحالات الطارئة، سجل اشتراكك في تنبيهات الطوارئ لدى المدينة على الرابط www.NYC.gov/NotifyNYC وسجل اشتراكك سنوياً لدى إدارة HPD من أجل استمرار التواصل معك أثناء حالات الطوارئ بالمبنى. يُرجى تقديم رقم هاتف سري دقيق متاح على مدار 24 ساعة عند التسجيل. سجل سنوياً مع إدارة HPD من خلال زيارة: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/register-your-property.page>

تُقسّم مدينة نيويورك إلى 6 مناطق إخلاء للعواصف الساحلية. ويمكن لعمدة المدينة أن يصدر أوامر إخلاء لأي من تلك المناطق أو جميعها قبل أن تصل العاصفة الساحلية إلى مدينة نيويورك. تم توسيع مناطق إخلاء العواصف الساحلية هذا العام، لذلك لمعرفة ما إذا كانت الممتلكات الخاصة بك في منطقة إخلاء أو للحصول على لافتات منطقة الفيضانات، تفضل بزيارة: <http://www1.nyc.gov/assets/em/html/know-your-zone/knowyourzone.html>

نصائح حول استعدادك واستعداد مستأجري عقارك للعواصف الساحلية:

- وزع دليل الاستعداد للطوارئ بالمباني متعددة الشقق في مدينة نيويورك على جميع السكان عند توقيع عقد الإيجار، ومرة كل 3 أعوام. لمزيد من المعلومات حول الدليل، يُرجى زيارة:
<https://www1.nyc.gov/site/fdny/codes/fire-department-rules/fire-dept-rules.page>
- وضح سياسة المصعد الخاص بعقارك للمستأجرين، خاصة الذين يعتمدون على استخدام المصاعد. حاول أن تُبقي المصاعد مستخدمة أطول فترة ممكنة، وألا تُخرجها من الخدمة إلا قبيل وصول عاصفة أو إجراء عملية إخلاء، إذا كان يتعين عليك إخراجها من الخدمة.
- تواصل بوضوح قدر الإمكان مع مستأجري عقارك قبل وصول العاصفة الساحلية وأثناءها وبعدها. باعتبارك أحد مُلاك المباني، يُرجى أن تقيم قدرتك على توصيل المعلومات الهامة إلى جميع المستأجرين من خلال استخدام أنظمة المبنى (مثل: أجهزة الاتصال الداخلي وأنظمة إنذارات الحرائق)، أو عبر البريد الإلكتروني، أو عبر إرسال الرسائل النصية.
- فكر في إنشاء طرق اتصال بديلة في حالة انقطاع التيار الكهربائي أو أي تعطل للاتصالات الهاتفية العادية بين العاملين بالمبنى ومديري المبنى ومُلاك المبنى.
- طور خطة إخلاء للعقار، وكذلك خطة لاصمود العقار وتحملته. تواصل مع المستأجرين والعاملين بالمبنى حول هذه الخطط.
- قم بإجراء تقييم للعقار فوراً بعد العاصفة.
- تأكد من أن موظفي المبنى لديك على دراية بما يجب القيام به في حالات الطوارئ الشائعة - مثل الشخص الذي يجب الاتصال به لمعالجة الفيضانات وانقطاع التيار الكهربائي وغيرها من مشكلات الانقطاع الشائعة.
- حاول أن ترد بسرعة على وكالات المدينة التي قد تحاول الوصول إليك كأحد مُلاك العقارات بعد زوال العاصفة.
- للمزيد من المعلومات، اطلع على هذه المستندات:

○ [دليل مديري/مُلاك المباني السكنية من أجل التخطيط للطوارئ وعمليات الإخلاء](#)

○ الاستعداد لحالات الطوارئ (مرفق)

○ قبل وبعد العاصفة: ما تحتاج إلى معرفته (مرفق)

○ [كتيب الاستعداد للأعاصير في نيويورك](#)

■ [لمشاهدة هذا الكتيب بلغات أخرى، يرجى زيارة موقع ويب Ready NY](#)

○ [قائمة عناصر التخطيط للإخلاء/استعداد الأفراد لحالات الطوارئ](#)

كما هو مذكور أعلاه، يُلزم القانون مُلاك المباني بنشر إخطار مؤقت بمعلومات الطوارئ في الأماكن المشتركة بالمبنى قبل حالات الطوارئ الجوية، وبعد الكوارث الطبيعية، وبعد العلم بانقطاع أي من خدمات المرافق لمدة تزيد عن 24 ساعة. يُرجى الاطلاع على [عيونة الإخطارات](#) هذه.

لمزيد من المعلومات حول مسؤوليات استجابة مُلاك العقارات إزاء الكوارث، يُرجى زيارة صفحة الويب هذه لدى إدارة HPD:

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

قانون خصوصية بيانات المستأجر

بموجب القانون المحلي رقم 63 لعام 2021، فإن مالكي العقارات المتعددة المساكن التي تستخدم أنظمة الوصول الذكي (بدون مفتاح) (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، نظام دخول بدون مفتاح أو التكنولوجيا الإلكترونية أو المحوسبة أو بطاقة تعريف التردد اللاسلكي أو تطبيق الهاتف المحمول أو المعرفات البيومترية أو أي نظام آخر للتكنولوجيا الرقمية) من أجل منح الوصول إلى مسكن متعدد من الفئة A أو المناطق المشتركة في مثل هذه المساكن المتعددة أو إلى وحدة سكنية فردية، يجب عليهم الحصول على موافقة صريحة من المستأجر إما كتابياً أو من خلال تطبيق الهاتف المحمول لجمع البيانات المرجعية من مستخدم للاستخدام في نظام الوصول الذكي، ويجوز لهم جمع الحد الأدنى فقط من بيانات المصادقة والبيانات المرجعية اللازمة لتمكين استخدام نظام الوصول الذكي. يجب على المالك أيضاً تزويد المستأجرين بسياسة الخصوصية والاحتفاظ بالبيانات. يجب أن يتمتع نظام الوصول الذكي بأمن وضمانات قوية لحماية أمن وبيانات المستأجرين وضيوفهم. ينص قانون خصوصية بيانات المستأجر أيضاً على عقوبات على إساءة استخدام النظام، أو البيانات التي يتم جمعها بواسطة هذا النظام.

للحصول على نسخة من القانون المحلي 63 و/أو مزيد من المعلومات حول متطلبات أنظمة الوصول الذكية، يرجى زيارة www.hpd.nyc.gov.

برنامج المساعدة الإجارية في حالات الطوارئ في ولاية نيويورك (ERAP)

يقدم برنامج المساعدة الإجارية في حالات الطوارئ في ولاية نيويورك (ERAP) المساعدة للأسر في مدينة نيويورك المتخلفة عن سداد إيجارها.

قد تحصل الأسر التي تمت الموافقة على مساعدتها من خلال برنامج المساعدة الإجارية في حالات الطوارئ (ERAP) على:

- ما يصل إلى 12 شهرًا من مدفوعات متأخرات الإيجار للإيجارات المستحقة في أو بعد 13 مارس 2020.
- ما يصل إلى 3 أشهر من المساعدة الإضافية في دفع الإيجار الحالي إذا كان من المتوقع أن تنفق الأسرة 30 في المئة أو أكثر من إجمالي الدخل الشهري على سداد الإيجار.
- ما يصل إلى 12 شهرًا من مدفوعات مرافق الغاز أو الكهرباء المتأخرة للمتأخرات المستحقة في يوم 13 مارس 2020 أو بعد ذلك اليوم.

يتم الآن قبول الطلبات. يمكن لكل من المستأجرين وملاك العقارات التقدم بطلب - سيتم سداد المدفوعات إلى مالك العقار، وسيتم إخطار المستأجرين بأي مدفوعات يتم سدادها نيابة عنهم.

يتم تشجيع المستأجرين والملاك المهتمين على تقديم طلب في أقرب وقت ممكن. لمزيد من المعلومات حول كيفية تقديم طلب، ومعرفة ما إذا كنت مؤهلاً، قم بزيارة otda.ny.gov/erap. هناك [مستندات ومقاطع فيديو مفيدة](https://otda.ny.gov/erap) على موقع NYS ERAP الإلكتروني. هناك أيضًا منظمات مجتمعية تساعد سكان نيويورك على التقدم بطلب في المناطق الإدارية الخمس المدرجة في nyc.gov/erap.