

نشرة مقدمة إلى أصحاب العقارات - مايو 2021

السادة أصحاب العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (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. تفضّل زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لغرض توفير المعلومات فقط، وليس لمنح المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بأصحاب العقارات والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المرتبطة بنظام الإسكان في مدينة نيويورك.

تسجيل الملكية

يتعين على أصحاب المباني السكنية بموجب القانون التسجيل سنويًا لدى إدارة HPD. من المتوقع أن تبدأ الدورة التالية للتسجيل في الأول من يونيو 2021، على أن تنتهي في 31 أغسطس من هذا العام. يتعين تسجيل البنائات إذا كانت تلك الملكية السكنية عبارة عن سكن متعدد (يضم أكثر من 3 وحدات سكنية)، سواء كان المالك يقيم فيه أو لا، أو سكن خاص (يضم وحدة سكنية واحدة أو اثنتين) إذا لم تكن محل إقامة المالك أو عائلته المباشرة. يجب أيضًا تسجيل المباني كلما تغيرت الملكية أو كلما تغيرت المعلومات الواردة في التسجيل الساري (مثل تعيين وكيل إداري جديد أو إدارة جديدة للموقع). تستخدم HPD بيانات الاتصال المقدمة في التسجيل لإرسال جميع الإخطارات الرسمية، وعند إرسال معلومات عامة، وفي أي حالة طوارئ داخل العقار.

ستتلقى رسالة إلكترونية من HPD بمجرد توافر نماذج التسجيل الجديدة. يمكنك الانتقال فورًا على الإنترنت إلى نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت، وتحديث أي معلومات تحتاج إلى تغييرها، ودفع رسوم التسجيل التي تبلغ 13 دولارًا إلى DOF، وطباعة النموذج على الفور. كل ما تبقى الآن هو التوقيع وكتابة التاريخ (المالك والوكيل)، وإرساله بالبريد إلى HPD كما هو موضح في النموذج. إنه نموذج سهل، وسريع الاستخدام. حاول التسجيل مبكرًا لضمان خضوع نموذجك للمعالجة في الوقت المناسب للالتزام بالموعد النهائي! يمكن إرسال أي استفسارات عن التسجيل إلى register@hpd.nyc.gov. تفضل زيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لمعرفة المزيد من المعلومات.

تعاون معنا للمساعدة على إيجاد سكن لسكان نيويورك

يحظى ملاك العقارات في مدينة نيويورك بفرصة ملء الأماكن الشاغرة لديهم، وزيادة إيراداتهم التشغيلية مع خدمة سكان نيويورك المحتاجين إلى المساعدة. تقدم دائرة الخدمات الاجتماعية (DSS) إعانات إيجار تمولها المدينة للأسر التي تخرج من نظام الإيواء. تحصل هذه الأسر وهؤلاء الأفراد على إعانات إيجار تفي بالفارق بين الإيجار وما يمكنهم دفعه بأنفسهم. قد تسد المدينة أيضًا رسوم السماسرة نيابة عن العملاء المؤهلين، وتدفع في بعض الحالات مكافأة لملاك العقارات مقابل تحديد وحداتهم.

في هذا الوقت الاقتصادي العصيب، قد يسهم التأجير لعملاء DSS في استقرار دخل لملاك العقارات من تلك الإيجارات. ونظرًا لأن المدينة تدفع غالبية الإيجار، وقد تزيد هذه الحصة إذا انخفض دخل المستأجر، فقد تساعد إعانات الإيجار في المدينة ملاك العقارات على تجنب عدم اليقين.

يمكن العثور على المزيد من المعلومات حول إعانات الإيجار في المدينة هنا: <https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>. إذا كانت لديك شقة ترغب في تأجيرها، فبرجى الاتصال بخط الدعم المنزلي لوحدة مشاركة الجمهور على الرقم 929-221-0047، أو إكمال النموذج الإلكتروني على <http://nyc.gov/homesupportunit>.

قضايا النوافذ تنقذ الأرواح

يصاب الأطفال الصغار أو يلقون حتفهم كل عام جراء السقوط من النوافذ غير المزودة بالقضبان. **يمكن تفادي هذا النوع من حوادث الإصابة والوفاة.** مع ارتفاع درجات الحرارة وفتح النوافذ، تحت إدارة الصحة والسلامة العقلية (DOHMH)، وإدارة مدينة نيويورك لخدمات الأطفال (ACS)، وإدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، ملاك العقارات، وأصحاب المنازل، والمستأجرين، على اتخاذ إجراءات لتفادي السقوط من النوافذ. يمكن لقضبان النوافذ المثبتة بشكل صحيح أن تحول دون سقوط الأطفال من النوافذ المفتوحة. منذ فبراير 2021، سقط ثلاثة أطفال لا تتجاوز أعمارهم 10 سنوات من النوافذ التي لم تكن تحتوي على قضبان واقية، وكانت إصاباتهم لحسن الحظ غير مميتة.

يلزم **القانون المحلي 57** أصحاب العقارات بتوفير قضبان النوافذ المعتمدة وتركيبها بطريقة سليمة على جميع النوافذ، لا سيما دورات المياه الموجودة بالطابق الأول، والنوافذ المطلّة على أي شرفة أو فناء مفتوح، في أي شقة يسكن بها طفل لا يتجاوز عمره 10 سنوات، وعلى النوافذ الموجودة بأي مكان مشترك في هذه البنايات. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ التي تطل على مخرج الحريق والنوافذ الموجودة بالطابق الأول التي تُعد مخرجًا ثانويًا إلزاميًا في أي بناية تبدأ فيها مخرج الحريق من الطابق الثاني فأعلى. لمزيد من المعلومات عن تركيب قضبان النوافذ على أنواع النوافذ المختلفة، انتقل إلى [Window Guards Landlord - NYC](http://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page) [Health](http://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page)

ويُلزم القانون أصحاب الممتلكات أيضًا بإرسال **إخطار سنوي** لمستأجري المساكن المتعددة (المباني المكونة من ثلاث شقق أو أكثر) لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة لتركيب قضبان النوافذ. يتم دمج نموذج الإخطار السنوي بخصوص قضبان النوافذ للمساكن المتعددة مع نموذج الإخطار السنوي بخصوص طلاء الرصاص المطلوب بموجب القانون المحلي 1 لعام 2004. راجع نشرة فبراير 2021 للاطلاع على المزيد من المعلومات عن الإخطار السنوي إذا لم تكن قد أكملت ذلك الإجراء بالفعل.

معالجة حالات العفن بشكل صحيح

يتعين على أصحاب العقارات السكنية التي تحتوي على 10 وحدات أو أكثر تعيين **مسؤولين معتمدين من إدارة العمل في ولاية نيويورك؛ أحدهما لتقييم درجة العفن، والآخر لمعالجته** (يجب أن يكون هذان المتعاقدان مستقلين تمامًا عن بعضهما البعض) لتقييم الحالة ومعالجتها إذا كانت مساحة العفن أكبر من 10 قدم مربع. للعثور على متعاقد مرخص للتعامل مع حالات العفن في منطقتك، استخدم **أداة البحث عن المتعاقدين المرخصين للتعامل مع حالات العفن** التابعة لإدارة العمل في ولاية نيويورك. يجب على هؤلاء العاملين المرخصين الامتثال للقانون الإداري لمدينة نيويورك، القسم 24-154، وقانون العمل في ولاية نيويورك، الفقرة 32.

أرسل **القانون المحلي 61 لعام 2018** الحد الأدنى من معايير إجراءات تقييم العفن، والحد من انتشاره، ومعالجته في المباني التي تحتوي على 10 وحدات سكنية أو أكثر، أو تقع في منطقة تقسيم تحتوي على مساحة أرضية غير سكنية لا يقل حجمها عن 25,000 قدم مربع. يشترط القانون أيضًا على الشخص الذي لديه رخصة معالجة العفن تقديم نموذج إشعار بخطة العمل المتبعة لمعالجة العفن وخطة العمل المتبعة لمعالجة العفن إلى إدارة حماية البيئة (DEP) في مدينة نيويورك. ويتعين على الشخص الذي لديه رخصة تقييم العفن أن يقدم نموذج تقييم ما بعد المعالجة، وشهادة ما بعد معالجة العفن. تتوفر هذه النماذج على موقع DEP الإلكتروني (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>) ويجب على المتعاقدين تقديمها على الإنترنت. إذا واجه المتعاقد أي مشكلة في تسليم هذه النماذج، فينبغي عليه التواصل مع moldhelp@dep.nyc.gov.

تتراوح العقوبات المفروضة على مالك العقار بسبب إجراء العمل دون تقديم الأوراق المناسبة من 800 دولار إلى 10,000 دولار. وهذا هو رابط صفحة الأوراق المطلوبة من DEP <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>

يلزم تقديم نسخ من إيصالات استلام هذه الأوراق إلى المالك من قبل المتعاقدين بعد تقديمها، وتطلب HPD نسخًا من هذه المستندات نفسها لتقديمها مع شهادة تصحيح انتهاكات العفن من الفئة B والفئة C، الصادرة للمباني التي تحتوي على 10 وحدات أو أكثر.

عمليات فحص الطلاء الذي يحتوي على الرصاص: مخالفات عدم الامتثال لمتطلبات تسليم الوحدات

ستعمل HPD على تنفيذ متطلبات تسليم الوحدات خلال جميع عمليات الفحص للوحدات التي يقيم فيها طفل لا يتجاوز عمره ستة أعوام. ستصدر HPD مخالفة جديدة بالأمر رقم 621 أو 622، للوحدات التي يقيم فيها طفل لا يتجاوز عمره ستة أعوام، ويوجد فيها طلاء تأكد أو من المفترض احتواءه على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب المتهاككة، وحيث يؤكد المستأجر تسليم الوحدة بعد 2 أغسطس 2004 (وهو تاريخ العمل بالقانون المحلي رقم 1). تتطلب هذه المخالفات أن تستوفي الشقة متطلبات التسليم عن طريق إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص من على **جميع الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب الخاصة بالوحدة** خلال 21 يومًا قد يشمل ذلك الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب التي لا تشكل خطرًا مباشرًا في وقت الفحص، ولكن كان من الضروري التخفيف من آثارها وقت تسليم الوحدة يجب على المالك أن يشهد بشكل منفصل ومناسب على تدارك خطر مخالفة وجود طلاء يحتوي على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في الأبواب أو النوافذ المحددة (أمر) (أمر المخالفة رقم 616 أو 617) و إكمال أعمال التسليم المحددة على جميع الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ والأبواب (621 أو 622).

يحظى المالك بفرصة طلب تأجيل موعد التصحيح لجميع المخالفات من خلال اتباع التعليمات المقدمة مع إخطار المخالفة بعناية. وبالنسبة للأمر رقم 621، يجوز للمالك أيضًا أن يعترض على المخالفة بتقديم اختبار XRF لإثبات عدم وجود أي طلاء يحتوي على الرصاص على الأسطح المعرضة للاحتكاك في النوافذ أو الأبواب.

تبلغ العقوبة المدنية لعدم الامتثال لمخالفات التسليم هذه 250 دولار في اليوم الواحد عن كل مخالفة، بما يصل إلى 10,000 دولار كحد أقصى.