

نشرة مقدمة إلى مالكي العقارات - سبتمبر 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](http://nyc.gov/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 الممتلكات والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المرتبطة بنظام الإسكان في مدينة نيويورك.

بدء موسم التدفئة في مدينة نيويورك

يبدأ موسم التدفئة في مدينة نيويورك في 1 أكتوبر وينتهي في 31 مايو. وبين هذين التاريخين، يُطلب من مالكي العقارات التأكد من الحفاظ على التدفئة عند درجة حرارة لا تقل عن 68 درجة داخل المنزل في أي وقت تقل فيه درجة الحرارة عن 55 درجة خلال ساعات اليوم (في الفترة بين 6:00 صباحًا و10:00 مساءً). أما في الفترة بين الساعة 10:00 مساءً و6:00 صباحًا، فيجب الحفاظ على ألا تقل درجة الحرارة داخل المنزل عن 62 درجة، بغض النظر عن درجة الحرارة خارج المنزل.

- وللتأكد من أن غلايتك جاهزة لفصل الشتاء، فإننا نشجعك على اتخاذ خطوات محددة:
- إذا كان عقارك مطالبًا بتقديم تقرير حول فحص الغلايات إلى إدارة المباني (Department of Buildings, DOB)، فتأكد من إكمال فحص غلايتك ومن إجراءاتك لجميع الإصلاحات المطلوبة. ويُطبق تقديم التقارير الخاصة بالغلايات في المساكن المشغولة بالسكان التي:
 - تتضمن 6 أسر أو أكثر
 - أقل من 6 أسر بغلاية سعتها 350,000 وحدة حرارية بريطانية/الساعة أو أكبر من هذا
 - الإشغالات السكنية للوحدات ذات الاستخدامات المختلطة
 - الوحدات ذات الغرف الفردية (Single Room Occupancies, SRO's).

للمزيد من المعلومات حول هذه المتطلبات، يمكنك الاطلاع على [صفحة الويب المخصصة للغلايات لدى إدارة المباني \(DOB\)](#).

العقوبات المدنية

قد تبدأ إدارة HPD في رفع دعوى قضائية لتطبيق العقوبات المدنية المرتبطة بمخالفات التدفئة والمياه الساخنة. يمكن للوكالة المطالبة بالعقوبات التالية، على أن تسري من تاريخ نشر إشعار المخالفة حتى تاريخ تصحيح المخالفة:

- 250-500 دولار يوميًا مقابل كل مخالفة أولى متعلقة بالتدفئة أو المياه الساخنة
- 500-1000 دولار يوميًا مقابل كل مخالفة لاحقة في نفس المبنى خلال نفس العام الميلادي من المخالفة الأولى، أو خلال نفس موسم التدفئة و/أو الموسم التالي له

إذا تعذر على المالك سداد العقوبات المدنية التي حددتها المحكمة، فإن إدارة HPD سوف ترفع قضية ضد المالك والعقار وستطلب إنفاذ الحكم.

أهلية السداد وفاءً للعقوبات المدنية

قد يكون بعض المالكين مؤهلين لاستيفاء العقوبة عن طريق دفع 250 دولارًا مع إخطار تصحيح في الوقت المناسب. سيشير إخطار الانتهاك بوضوح إلى ما إذا كان الانتهاك مؤهلاً للدفع بما يستوفي العقوبة المدنية، وذلك على أساس ما إذا كان انتهاك التدفئة هو أول انتهاك من هذا النوع لموسم التدفئة الحالي أو السابق أو ما إذا كان انتهاك الماء الساخن هو أول انتهاك من هذا النوع للسنة التقويمية الحالية أو السابقة. يجوز للمالك الذي يختار تقديم إشعار بالتصحيح والدفع بشكل مُرضٍ القيام بذلك عن طريق البريد أو عن طريق استخدام [التصديق الإلكتروني \(eCertification\)](#). يجب إصلاح الحالة في غضون 24 ساعة من نشر المخالفة (نفس تاريخ الفحص)، ويجب أن يتم دفع 250 دولارًا في غضون 10 أيام. يمكن السداد عن طريق بطاقة الائتمان أو بطاقة الخصم (يتم تطبيق 2٪ رسوم راحة لاستخدام بطاقات الائتمان)، أو بشيك مصدق أو حوالة مالية. في حالة عدم استلام إخطار التصحيح وكذلك عدم استلام دفعة السداد خلال مدة 10 أيام، يحق لإدارة HPD السعي للحصول على أمر للتصحيح وتطبيق العقوبات المدنية في محكمة الإسكان.

رسوم الفحص

ستفرض إدارة HPD رسومًا قدرها 200 دولار على جميع عمليات الفحص بعد أول عمليتين إذا أسفرت عمليات الفحص عن وجود مخالفة تدفئة خلال نفس موسم التدفئة (من أكتوبر إلى مايو) أو مخالفة المياه الساخنة خلال عام تقويمي. هذه الرسوم تضاف إلى أي عقوبات مدنية قد تفرضها محكمة الإسكان. سيتم فرض هذه الرسوم على المالك من خلال الإدارة المالية على الفاتورة ربع السنوية التي تلي الفحص. تصبح جميع الرسوم غير المسددة ديونًا مستحقة على المالك ورهنًا على المبنى. وسيدير الرهن الضريبي فائدة وقد يتم بيعه و/أو الحجز عليه لتحصيل المبلغ المستحق من خلال بيع الرهن الضريبي للمدينة.

الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ: مخلفات إعصار إيدا في نيويورك:

بدء عملية الاسترداد

1. التقط صورًا لمنزلك وممتلكاتك المتضررة.
2. قم بعمل قائمة بالعناصر التالفة/المفقودة.
3. وفر على نفسك الوقت. إذا كان لديك تأمين، فيجب عليك تقديم مطالبة إلى شركة التأمين الخاصة بك. إذا لم يكن لديك تأمين، أو إذا تم رفض مطالبة التأمين الخاصة بك، فتابع إلى الخطوة الرابعة.
4. 3 طرق للتقديم:

- عبر الإنترنت DisasterAssistance.gov
- من خلال تطبيق الهاتف المحمول الخاص بـ [FEMA](#)
- اتصل على الرقم 621-3362 (800) هاتف الصم وضعاف السمع: (800) 462-7585

المستندات التي تحتاج لتقديمها إلى الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ

- خطاب قرار التأمين (ملاحظة: لا تستطيع الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA) تقديم المساعدة في حالة الخسائر التي يغطيها التأمين.)
- إثبات الإشغال أو الملكية
- إثبات للهوية

[تعرف على المزيد حول عملية التقديم هنا.](#)

موارد لأصحاب العقارات السكنية في أعقاب جائحة (COVID-19)

شكلت جائحة (COVID-19) وقتًا مليئًا بالتحديات للملاك والمستأجرين على حد سواء. نلخص هنا الموارد لمساعدتكم في الوصول إلى مدفوعات الإيجار، والقروض، وتدابير الحماية من الحجز العقاري، والمساعدة المخصصة للحالات الفردية.

أولاً، تذكير سريع: يحق لجميع المستأجرين البقاء في شققهم ما لم يتم صدور أمر بالإخلاء من محكمة الإسكان بواسطة قاضي وتم تنفيذه بواسطة أحد مسؤولي إنفاذ القانون في المدينة أو مكتب حكمدار المدينة. من غير القانوني إخلاء المستأجر بتغيير الأقفال، أو استخدام القوة أو العنف، أو الحرمان من الخدمات الأساسية (التدفئة، والكهرباء، والمياه، وما إلى ذلك)، أو بالتسبب في / السماح

بظروف تؤدي إلى انتهاكات أخرى لقانون البناء أو الصحة. يحمي القانون المستأجرين الذين لديهم عقد إيجار أو الذين عاشوا في الوحدة السكنية لمدة تزيد على 30 يومًا متتاليًا (بدون عقد إيجار)، وينطبق ذلك بشكل فردي على كل رفيق في المسكن/ فرد من أفراد الأسرة يشارك الإقامة في الوحدة السكنية. يغطي القانون المنازل المخصصة لأسرة واحدة أو أسرتين والمساكن المتعددة الوحدات.

المساعدة المالية لمساعدة المستأجرين على سداد الإيجار لك:

يمكنك توجيه المستأجر (المستأجرين) إلى هذه الموارد إذا واجهوا مشكلة في سداد الإيجار، وفي حالة برنامج المساعدة الإيجارية الطارئة (Emergency Rental Assistance Program, ERAP)، يمكنك التقديم نيابة عنهم:

1. **برنامج المساعدة الإيجارية الطارئة (ERAP)** سيوفر مدفوعات الإيجار المتأخرة، ومساعدة الإيجار المؤقتة، ومتأخرات المرافق للأسر المؤهلة ذات الدخل المنخفض والمتوسط. سيتم سداد جميع مدفوعات الإيجار مباشرة إلى المالك/ صاحب العقار نيابة عن المستأجر.

يمكن للمالك التقديم لبرنامج المساعدة الإيجارية الطارئة (ERAP) بالنيابة عن المستأجرين. طلبات التقديم مفتوحة الآن. يمكنك طلب التقديم، أو معرفة متطلبات البرنامج للمالك، أو التحقق من حالة طلبك عبر هذه [البوابة لعموم الولاية](#).

يمكن للأسر المؤهلة تلقي

- ما يصل إلى 12 شهرًا من مدفوعات الإيجار المتأخر
- ما يصل إلى 3 أشهر من المساعدة الإضافية في دفع الإيجار في المستقبل
- ما يصل إلى 12 شهرًا من مدفوعات الكهرباء أو الغاز لتغطية متأخرات المرافق التي تراكمت في 13 مارس/ آذار، 2020 أو بعد ذلك

2. **برنامج (One Shot Deal) للمساعدة في حالات الطوارئ** يمكن أن يساعدك في سداد متأخرات الرهن العقاري و/ أو الإيجار المتأخر لمستأجرك.

يمكن للمالك والمستأجرين التقدم بطلب للحصول على هذه المساعدة الطارئة لمرة واحدة باستخدام [موقع ACCESS HRA](#) أو [تطبيق المحمول لإدارة الموارد البشرية ACCESS HRA](#). ستصل إدارة الموارد البشرية (HRA) لإكمال مقابلة الأهلية عبر الهاتف. للحصول على المزيد من المعلومات عن البرنامج والأهلية والشروط، يرجى التواصل مع بخص المعلومات الخاص بإدارة الموارد البشرية (HRA) على الرقم 718-557-1399.

يجب عليك أنت أو المستأجر لديك إثبات قدرتك على تحمل دفع الرهن العقاري أو الإيجار في المستقبل. سيطلب من المالكين المتقدمين للحصول على مساعدة الرهن العقاري تقديم طلب حجز لدى إدارة الموارد البشرية (HRA).

3. **برنامج منع التشرد من مؤسسة Homebase** يزود سكان نيويورك بخدمات منع التشرد. يمكن للمالك إحالة المستأجرين إلى Homebase عبر [الصفحة الإلكترونية لأداة تحديد المواقع Homebase Locater](#). موظفو Homebase متاحون لتقييم الاحتياجات الخاصة للأسر المعيشية وتقديم مجموعة متنوعة من الخدمات، بما في ذلك:

- منع الإخلاء
- المساعدة في الحصول على الإعانات العامة
- المساعدة الإيجارية الطارئة

4. **برنامج الأموال والخدمات للمستأجرين المحتاجين (Funds and Services for Tenants Experiencing Need، FASTEN)**

FASTEN يوفر الموارد المالية، بما في ذلك تخفيف أعباء الإيجار. لا توضع حالة الهجرة في الاعتبار. للمزيد من المعلومات أو للاتصال بأحد مقدمي الخدمة، اتصل على الرقم 311 أو أبحث [هنا](#). يجب على الأفراد والعائلات الذين يخدمهم برنامج (FASTEN) أن:

- لا يزيد دخلهم على 50% من متوسط الدخل في المنطقة (Area Median Income, AMI)
- يكونوا ممن يعانون من عدم الاستقرار في السكن، مثل عدم القدرة على سداد الإيجار بالكامل
- يكونوا قد فقدوا دخلهم أو تكبدوا مصروفات إضافية بسبب جائحة (COVID-19)

منع الحجز العقاري والقروض لأصحاب المنازل:

5. **حماية إقرار التعسر** يمكنها مساعدة ملاك العقارات السكنية الصغيرة في تفادي الحجز العقاري، ضمن قانون منع الإخلاء والحجز العقاري في حالات الطوارئ لجائحة (COVID-19) (Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act،) (EEFPA).

يمكن **لصغار ملاك المنازل الذين فقدوا الدخل** أو تكبدوا مصروفات إضافية بسبب جائحة (COVID-19) حماية أنفسهم من الحجز العقاري حتى 31 أغسطس/ آب، 2021 على الأقل من خلال **نموذج إقرار التعسر**.

أكمل هذا النموذج (**المتوفر بلغات متعددة**) ووقع عليه وسلمه إلى مقرض الرهن العقاري الخاص بك وأي أطراف أخرى قد تتحرك لتنفيذ الحجز على ممتلكاتك كإجراء وقائي. إذا كنت بالفعل في مرحلة إجراءات الحجز العقاري، فوقع النموذج وأعدّه إلى المحكمة. احتفظ بنسخة (أو التقط صورة) من النموذج الموقع لسجلاتك.

يجب ألا يمتلك الملاك أكثر من إجمالي عشر وحدات سكنية، بما في ذلك محل إقامتهم الأساسي، ليكونوا مؤهلين. تنطبق شروط أخرى. يظل ملاك المنازل مسؤولين عن أي مدفوعات رهن عقاري ورسوم غير مسددة لمقرض الرهن العقاري الخاص بك. احتفظ بسجلات ما دفعته وما تددين به.

6. **إدارة الشؤون المالية بمدينة نيويورك** (Department of Finance, DOF) يمكنها مساعدتك في الضرائب العقارية. إنها توفر خطط السداد والإعفاءات والتأجيلات وغيرها من الإعانات للملاك المؤهلين. لمعرفة المزيد، **تواصل مع إدارة الشؤون المالية (DOF) عبر الإنترنت** أو اتصل بالرقم 311.

7. **صندوق قروض نيويورك (New York Loan Fund)** يقدم قروض رأس المال العامل لأصحاب المساكن الصغيرة المؤهلين الذين شهدوا خسارة في دخل الإيجار بسبب جائحة (COVID-19). طلبات التقديم المسبق مفتوحة الآن.

لعرض متطلبات الأهلية، انقر **هنا** وانتقل إلى القسم المعنون "Residential Landlord Eligibility" (أهلية مالك العقارات السكنية). للحصول على الأسئلة المتكررة وقائمة المنظمات المتاحة للمساعدة في تقديم الطلبات، انتقل إلى أسفل **هذه الصفحة**. لإكمال الطلب المسبق والتوافق مع أحد المقرضين المشاركين في برنامج (CDFI)، انتقل إلى الموقع الإلكتروني **nyloanfund.com**.

يجب سداد هذه القروض على مدار 5 سنوات بسعر فائدة ثابت مقداره 3%.

قروض بلدية المدينة التي يمكن أن تساعدك في الحفاظ على مسكنك:

8. تقدم **HomeFix** قروضًا ميسورة التكلفة منخفضة الفائدة أو بدون فائدة ويمكن التنازل عنها لإصلاح المنازل لأصحاب العقارات الصغيرة المؤهلين الذين يمتلكون ويشغلون منزلًا مكونًا من أسرة واحدة إلى أربع أسر. يقدم برنامج قروض المباني من إدارة الحفاظ على المباني السكنية وتنميتها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) هذا ما يصل إلى 150,000 دولار لمنزل مكون من أربع أسر. تقتزن المساعدة المالية بخدمات مخصصة مكثفة. لمزيد من المعلومات يُرجى زيارة الرابط **nyc.gov/homefix** أو الاتصال بالرقم 646-513-3470 للاطلاع على التفاصيل.

9. يقدم **برنامج الحفاظ على المساكن الخضراء (Green Housing Preservation Program)** قروضًا منخفضة الفائدة أو بدون فوائد لتمويل تحسينات كفاءة الطاقة والحفاظ على المياه، ومعالجة الرصاص، وأعمال إعادة التأهيل المعتدلة لأولئك الذين يمتلكون ويشغلون مبنى مكونًا من خمس وحدات على الأقل ومساحته أقل من 50,000 قدم مربع. للحصول على المزيد من المعلومات، يرجى زيارة الرابط **nyc.gov/ghpp** أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى العنوان **hpdpres@hpd.nyc.gov** للتفاصيل.

10. يقدم **برنامج الحد من مخاطر الرصاص والمساكن الصحية (Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program)** قروضًا يمكن التنازل عنها، بمتوسط 10,000 دولار لكل وحدة، لمعالجة مخاطر الرصاص المحتوي على الرصاص ومشكلات أخرى تتعلق بالصحة والسلامة في المباني للمباني المؤهلة التي تم بناؤها قبل عام 1960. للحصول على المزيد من

المعلومات، يرجى زيارة الرابط nyc.gov/lead-reduction أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى العنوان hpdlead@hpd.nyc.gov.

يجب سداد هذه القروض على مدار 5 سنوات بسعر فائدة ثابت مقداره 3%.

المساعدة الفردية لأصحاب العقارات السكنية:

11. **مكتب المساعدة لأصحاب المنازل (Homeowner Helpdesk)** هو برنامج جديد يساعد أصحاب المنازل النازحين من منازلهم ومجتمعاتهم. يخدم حالياً الأحياء في وسط بروكلين وجنوب شرق كوينز وشمال البرونكس. يمكن لأصحاب المنازل الذين يحتاجون إلى الدعم الحصول على دعم مالي وقانوني وتقني مجاني من مستشاري الإسكان المجتمعين والخبراء القانونيين. للمساعدة فيما يلي، اتصل على **HOME-456-855-1** أو قم بزيارة [الموقع الإلكتروني لمكتب المساعدة](#).

- حل تحديات الإسكان بسبب جائحة (COVID-19)
- الحماية من عمليات الاحتيايل من قبل المقاول والخاصة بالرهن العقاري
- التقديم على القروض والمنح والمزايا والإعفاءات
- تفادي حجز العقاري
- المساعدة القانونية والمزيد!

12. يساعد **برنامج سفير الملاك (Landlord Ambassador Program)** ملاك العقارات على تنفيذ أفضل ممارسات إدارة المباني ويوفر المساعدة المباشرة في تعلم كيفية التقدم للحصول على تمويل من إدارة الحفاظ على المباني السكنية وتنميتها (HPD). إذا كنت مهتماً بالعمل مع أحد سفراء الملاك، يرجى زيارة [هذا الموقع الإلكتروني](#) أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى العنوان hpdlap@hpd.nyc.gov للحصول على التفاصيل.

نفقات الانتقال

عندما يتلقى مبنى أمر إخلاء من وكالة تابعة للمدينة، يجوز لإدارة HPD تقديم خدمات الانتقال إلى المستأجرين في المبنى الذين أمروا بمغادرة شققهم. يخضع المالكون لدفع تكاليف امتيازات الانتقال عندما تنشأ الظروف التي أدت إلى الحاجة إلى الانتقال نتيجة لإهمال أو أفعال متعمدة من المالك، أو نتيجة لعدم صيانة أو إصلاح المبنى وفقاً للقوانين المعمول بها. سبق لإدارة HPD أن أصدرت ضمناً بالسداد على المباني مقابل تكاليف خدمات الانتقال المقدمة للمستأجرين في ظل هذه الظروف، ويجب على مالك المبنى دفع التكاليف المتكبدة. في عام 2019، أجرى مجلس المدينة تعديلات على قانون الانتقال (القانون المحلي 159 لعام 2019). نتيجة لذلك، بالنسبة لأوامر الإخلاء التي تم إصدارها في تاريخ 14 سبتمبر 2021 أو بعده، ستظل تكاليف المدينة الخاصة بتقديم خدمات الانتقال مستحقة على المباني التي تم إخلاؤها، لكن إذا ظلت التكاليف غير مدفوعة، فستصبح رهوناً ضريبية على العقار، تخضع للفائدة والإنفاذ مثل ضرائب الممتلكات الأخرى. سيتم إعداد الفواتير من خلال بيان حساب ضريبة الممتلكات الخاص بالمالك.