

أدوات الحماية ضد مضايقة المستأجرين بمدينة نيويورك الأسئلة المتداولة



معلومات حول:

- نقص الإصلاحات
- البناء المخالف للقانون
- التهديدات
- التمييز
- عروض الاستحواذ
- خرق عقود الإيجار الثابتة
- الإخلاء الباطل



لقد سمعت أن مالك العقار الذي أعيش فيه يحتاج إلى الحصول على شهادة عدم التعرض للمضايقات. ما الذي يعنيه هذا الأمر؟

- إذا كان المبنى الخاص بك خاضعًا لبرنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات (CONH)، والذي يتضمن مباني لسكن من غرفة واحدة (SRO) على مستوى المدينة، والمساكن المتعددة في المناطق الخاصة والمباني المدرجة في قائمة مباني البرنامج التجريبي، فيجب على المالك التقدم للحصول على شهادة عدم التعرض للمضايقات (CONH) والحصول عليها قبل الموافقة على تصاريح عمل معينة تتضمن الهدم أو تغيير الاستخدام أو إشغال المبنى. بمجرد تقديم الطلب، ستتحقق إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) فيما إذا كانت هناك مضايقات للمستأجرين في المبنى.

- لمعرفة المزيد حول برنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات (CONH) التجريبي، أو للاطلاع على قائمة بالعقارات المتأثرة بالقانون، قم بزيارة الموقع nyc.gov/hpd والبحث عن كلمة "CONH". للاستفسارات المتعلقة ببرنامج شهادة عدم التعرض للمضايقات (CONH)، يُرجى التواصل مع conhinfo@hpd.nyc.gov

أين يمكنني الحصول على المزيد من المساعدة؟

- يُعد خط مساعدة المستأجرين مورد مجاني متاح لجميع سكان نيويورك، بغض النظر عن حالة الهجرة الخاصة بك. يقدم أخصائيو خط مساعدة المستأجرين في وحدة المشاركة العامة بمدينة نيويورك دعمًا فرديًا، بلغات متعددة، للمستأجرين الذين يتعرضون للمضايقات من المالك. اتصل بالرقم **311** واسأل عن خط مساعدة للمستأجرين. تعرّف على المزيد عبر الرابط التالي nyc.gov/TenantHelpline

يحتوي هذا المنشور على الأسئلة الشائعة للمستأجرين والملاك فيما يتعلق بمضايقة المستأجرين ويتم تقديمه لتسهيل الأمر عليك فقط. للحصول على معلومات كاملة، راجع القوانين والقواعد المعمول بها.

تم التحديث بتاريخ: يناير 2023

إدارة حقوق الإنسان

إدارة المباني
(DOB)

إدارة الحفاظ على المساكن
وتطويرها (HPD)



Homes and
Community Rene

أسئلة شائعة حول مضايقة المستأجرين

لقد أبلغت مالك العقار الذي أعيش فيه عن حالات تحتاج إلى الإصلاح، ولم أتلق ردًا. إن مالك العقار الذي أقيم فيه لا يقوم بإجراء الإصلاحات، وأظن أنه يرغب في أن أنتقل من المنزل. هل هذه تعتبر مضايقة؟

- نعم، وفقًا لقانون صيانة المساكن بمدينة نيويورك، يعتبر تقاعس مالك العقار عن إصلاح الحالات الخطيرة و/أو التعطلات المتكررة بخدمة المياه أو التدفئة أو الغاز أو الكهرباء بمثابة مضايقة. قدم جميع الشكاوى من خلال الرقم **311** وتأكد من إخبارهم أنك تظن بأنك تتعرض للمضايقات. ويمكنك استخدام المخالفات الصادرة لدعم حالة محكمة الإسكان ضد مالك العقار الخاص بك.
- كما يمكنك أيضًا رفع دعوى التعرض للمضايقات لدى محكمة الإسكان. وتقدم إجابات محكمة الإسكان (Housing Court Answers, HCA) معلومات عن إجراءات محكمة الإسكان ومسائل مستأجري وملاك العقارات وإنفاذ قانون الإسكان والإحالات للمساعدة القانونية المجانية والمنظمات المجتمعية من أجل الحصول على النصائح والتمثيل القانوني المحتمل. وتتواجد إجابات محكمة الإسكان (HCA) في كل محكمة إسكان تابعة لكل منطقة إدارية. اتصل على الخط الساخن على الرقم **962-4795 (212)**، من الثلاثاء إلى الخميس، من الساعة 9 صباحًا إلى 5 مساءً، أو قم بزيارة الموقع housingcourtanswers.org

توجد أعمال إنشائية في العقار الذي أقيم فيه، ولا أشعر بالأمان. ماذا ينبغي علي أن أفعل؟

- حين يكون هناك عمل إنشائي بالعقار، يُطلب من ملاك العقار نشر خطة لحماية المستأجرين وميثاق حقوق البناء الآمن في مساحة مشتركة لحين إكمال الأعمال الإنشائية أو توزيعهما على المستأجرين. إذا لم تستلم المستندات ولم ترّها منشورة، فاتصل على الرقم **311**. اطلع على ميثاق حقوق البناء الآمن على الموقع nyc.gov/hpd
- إذا كان هناك كمية زائدة من الأتربة والحطام، أو ممارسات العمل غير الآمنة، أو عمل بعد الساعات المحددة أو سد للمداخل، فيرجى تقديم شكوى على الرقم **311** و/أو اتصل بمكتب دعم المستأجر التابع لإدارة المباني على الرقم **393-2949 (212)** أو TenantAdvocate@buildings.nyc.gov
- للمزيد من المعلومات حول أعمال البناء المخالفة للقانون أو غير الآمنة، يرجى زيارة الموقع nyc.gov/dob

أشعر أن المالك أو المشرف أو ممثلًا آخر للمالك يحاول إرغامي على المغادرة. ما الذي يمكنني فعله؟

- تعتبر بعض هذه السلوكيات التي يتبعها الأفراد بمثابة مضايقة. على سبيل المثال:
- المكالمات الليلية المتأخرة التي تسعى للضغط على المستأجرين للانتقال من العقار.
- الاتصالات أو الزيارات المتكررة خلال ساعات غير ساعات العمل دون أن يطلب المستأجر التواصل معه.
- التهديدات أو التمييز ضد المستأجرين بسبب وضع الهجرة الخاص بهم.
- يمكن للمستأجرين الإبلاغ عن التهديدات والتمييز من خلال الاتصال على الرقم **311** أو لجنة حقوق الإنسان بمدينة نيويورك على الرقم **722-3131 (718)**.
- إذا تعرض المستأجرون للتهديد بناءً على وضع الهجرة الخاص بهم، فيمكنهم الاتصال بالخط الساخن للهجرة بولاية نيويورك على الرقم **566-7636 (800)**.
- كما قد تكون مؤهلًا أيضًا للحصول على خدمات قانونية مجانية. انظر السؤال الأخير بالصفحة التالية.

مالك العقار الذي أعيش فيه يهددني بالإخلاء.

هل هذه تعتبر مضايقة؟

- نعم، هذه قد تعتبر مضايقة إذا لم يكن لها أي أساس للإخلاء (مثل التقاعس عن سداد الإيجار).
- ويعتبر الإخلاء المخالف للقانون أو محاولات الإخلاء المخالف للقانون، والتي تتضمن إزالة الباب أو القفل الخاص بوحدة مشغولة أو تغيير القفل الموجود على الباب دون إعطاء مفتاح إلى المستأجر، بمثابة مضايقة أيضًا.
- إذا قام مالك العقار الذي تقيم به بمنع دخولك إلى شقتك، يمكنك الاتصال بقسم شرطة مدينة نيويورك (NYPD) أو الإبلاغ عن مالك العقار في مركز الشرطة بمنطقتك.
- إذا كنت قد تلقيت إخطار إخلاء بالفعل، فيمكنك الاتصال على الرقم **311** وطب "الخط الساخن للمستأجرين" والاتصال بأحد مقدمي الخدمات القانونية المدرجين على اليسار للاطلاع على إرشادات حول كيفية الاستجابة والوصول إلى الخدمات القانونية
- إذا كنت تواجه الإخلاء بسبب تعذرك في سداد الإيجار، فاتصل على الرقم **311** من أجل الإحالة إلى برنامج HomeBase والتي توصل المستأجرين بالخدمات الخاصة بالإخلاء ومساعدات الإيجار.

لقد عرض علي مالك العقار عدة مرات أن يعطيني مالاً مقابل أن أغادر شقتي. ماذا ينبغي علي أن أفعل؟

- تتصكك إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) بالألا توقع على أي مستندات/اتفاقيات دون الحصول على مساعدة قانونية. ويمكن للمستأجرين رفض عروض الاستحواذ والاستمرار في الإقامة بمنزلهم. كما يمكنك أيضًا أن تخطر مالك العقار الذي تعيش فيه كتابةً بأنك لا ترغب في أن يتصل بك مجددًا فيما يخص عرض الاستحواذ. ويُطلب من مالك العقار ألا يتصل بك لمدة 180 يومًا إلا إذا كتبت له، قبل انتهاء هذه المدة، بأنك ترغب في مناقشة عرض الاستحواذ أو إذا كانت المحكمة تسمح لمالك العقار بمناقشة عروض الاستحواذ معك

مالك العقار الذي أعيش فيه لا يرغب في تجديد عقد إيجاري. من الذي يمكنني الاتصال به؟

- إذا كنت تدفع الإيجار ولا توجد أي مشكلات أخرى ذات صلة، فيمكنك الحصول على المساعدات القانونية من مقدمي الخدمات القانونية من خلال الاتصال على الرقم **311**. إذا كنت متأخرًا في سداد الإيجار وتواجه خطر الإخلاء، فيمكنك الاتصال على الرقم **311** من أجل تحديد موقع أقرب مقر لبرنامج HomeBase بالنسبة إليك
- إذا كان لديك عقد إيجار ثابت الإيجار أو خاضع للرقابة على الإيجار، وكان مالك العقار يرفض تجديد العقد أو يطلب سداد مبلغ يتجاوز الإيجار القانوني، فيمكنك الاتصال بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (Homes and Community Renewal, NYSHCR) على الرقم **275-3427 (866)**، أو تقديم دعوى التعرض للمضايقة من خلال زيارة الموقع hcr.ny.gov
- إذا كنت غير متأكد مما إذا كان عقد إيجارك ثابت الإيجار، فيرجى الاتصال بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (NYSHCR) على الرقم **739-6400 (718)**.

كيف يمكنني معرفة ما إذا كان جيراني الحاليون أو السابقون قد أبلغوا عن تعرضهم للمضايقة؟

- تنشر إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD)، على موقعها الإلكتروني، عناوين البناءات التي أثبتت المحاكم وجود مضايقات بها، وذلك حين تستلم الوكالة هذه المعلومات. ويمكنك العثور عليها عبر الإنترنت من خلال الموقع hpdonline.hpdnyc.org.

أنا أمر بأكثر من مشكلة من يجب أن أتصل به؟

- بالإضافة إلى المشكلات المحددة التي وصفناها سابقًا يمكن اتخاذ الخطوات التالية:
- يمكن الاتصال بخط الشكاوى والمعلومات بمكتب النائب العام بولاية نيويورك على الرقم **771-7755 (800)**.
- إذا كنت تقيم في مبنى به وحدات ذات إيجار ثابت، فيمكنك التواصل عبر البريد الإلكتروني مع فريق عمل مضايقات المستأجرين (Tenant Harassment Protection Task Force, THPT) على THPT@hpd.nyc.gov أو الاتصال بإدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (NYSHCR) على الرقم **275-3427 (866)** أو **739-6400 (718)**.
- فريق عمل مضايقات المستأجرين (THPT) هو تنسيق بين وكالات المدينة وقد تم تكوينه لإجراء التحقيقات واتخاذ الإجراءات ضد ملاك العقارات الذين يضايقون المستأجرين. ويقوم فريق عمل مضايقات المستأجرين (THPT) بشكل أساسي بتناول الأمور التي تؤثر على عدد كبير من المستأجرين الخاضعين للسيطرة على الإيجار حيث يمكن أن تصل الإجراءات المتخذة ضد مالك العقار إلى إجراءات جنائية.

كيف يمكنني تلقي المساعدة القانونية إذا لم أكن قادرًا على تحمل تكلفتها؟

- تتاح المساعدة القانونية المجانية للمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض الذين يتعرضون للمضايقات. يمكنك الاتصال بمقدمي الخدمات القانونية التاليين للحصول على المعلومات:
- جمعية Legal Aid Society: **577-3300 (212)**
- خدمات Legal Services NYC: **661-4500 (917)**
- مركز Urban Justice Center: **459-3036 (646)**
- الخط الساخن لحماية المستأجرين بمدينة نيويورك (NYCTPH): **661-4505 (917)**، الاثنين - الجمعة، 10 صباحًا - 4 مساءً.
- يقدم الخط الساخن لحماية المستأجرين بمدينة نيويورك (NYCTPH) المساعدات القانونية إلى المستأجرين ذوي الدخل المنخفض الذين يتعرضون لمضايقات من ملاك العقارات الذين يحاولون الاستفادة من التغييرات التي تجرى على تقسيم المناطق.