



# برنامج تجميد الإيجارات الأسئلة الأكثر شيوعاً (FAQ)

## ماذا يعني برنامج تجميد الإيجار (RENT FREEZE PROGRAM)؟

يشير هذا البرنامج إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)) وبرنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار (Disability Rent Increase Exemption (DRIE)). يساعد هذان البرنامجان مجتمعين كلاً من المواطنين كبار السن المؤهلين (البالغين أعمارهم 62 عاماً فأكثر) والمستأجرين ذوي الاحتياجات الخاصة المؤهلين على البقاء في مساكن ميسورة التكلفة عن طريق تجميد إيجاراتهم. يتم سداد الفرق بين قيمة الإيجار الفعلية (القانونية) وقيمة الإيجار الواجب على المستأجرين سدادها من خلال خصم على الضرائب العقارية.

### الأهلية

#### 1. من المؤهل للانضمام إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (SCRIE)؟

المتطلبات اللازمة للوفاء بها للتأهل لبرنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار:

- العمر: 62 عاماً أو أكبر
- الدخل المجمع للأسرة: 50,000 دولار فأقل.
- يجب إنفاق ما لا يقل عن ثلث الدخل الشهري للأسرة على الإيجار.
- يجب على المتقدم للانضمام في البرنامج أن يكون مقيماً في وحدة سكنية خاضعة للتنظيم الإيجاري أو لديه الحق في أن يخلف غيره في شغل تلك الوحدة السكنية الخاضعة للتنظيم الإيجاري وأن يكون عقد الإيجار باسمه (على سبيل المثال، الإيجار الثابت، أو الإيجار الخاضع للرقابة، الغرف الفندقية المستأجرة الخاضعة للتنظيم الإيجاري).
- يجب على المتقدمين للانضمام في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار من المقيمين في وحدة سكنية داخل مبنى مرهون عقارياً كان مؤمناً عليه فدرالياً بموجب القسم (213) من قانون الإسكان الوطني (National Housing Act)، أو مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الربح (Limited Profit Housing Company) أو شركة إسكان محدودة العائد (Limited Dividend Housing Company)، (ميتشيل لاما للتطوير العقاري)، أو شركة إعادة تطوير، أو شركة صندوق تنمية الإسكان (Housing Development Fund Company (HDFC)) المدرجة تحت قانون إسكان التمويل الخاص التابع لولاية نيويورك (New York State's Private Finance Housing Law) أن يتواصل مع إدارة الحفاظ على الإسكان وتنميته (Department of Housing Preservation and Development (HPD)) ليتمكن من التقدم للانضمام إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار. للحصول على طلب التقديم ومزيد من المعلومات، يرجى الاتصال على الرقم: (212) 863-8494 أو التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

#### 2. من المؤهل للانضمام إلى برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار (DRIE)؟

المتطلبات اللازمة للوفاء بها للتأهل لبرنامج (DRIE):

- العمر: 18 عاماً أو أكبر
- الدخل المجمع للأسرة: 50,000 دولار فأقل.
- يجب إنفاق ما يزيد عن ثلث الدخل الشهري المجمع للأسرة على الإيجار.
- يجب على المتقدمين للانضمام في البرنامج من المقيمين في وحدة سكنية داخل مبنى مرهون عقارياً كان مؤمناً عليه فدرالياً بموجب القسم (213) من قانون الإسكان الوطني (National Housing Act)، أو مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الربح (Limited Profit Housing Company) أو شركة إسكان محدودة العائد (Limited Dividend Housing Company)، (ميتشيل لاما للتطوير العقاري)، أو شركة إعادة تطوير، أو شركة صندوق تنمية الإسكان (Housing Development Fund Company (HDFC)) المدرجة تحت قانون إسكان التمويل الخاص التابع لولاية نيويورك (New York State's Private Finance Housing Law) أو من المقيمين في وحدة سكنية خاضعة للرقابة أو ذات إيجار ثابت أن يكونوا ممن يتلقون - في الوقت الراهن - تأمين الضمان الاجتماعي لذوي الاحتياجات الخاصة (Social Security Disability Insurance (SSDI)) أو دخل الضمان التكميلي (Supplemental Security Income (SSI))، أو معاشاً لذوي الاحتياجات الخاصة، أو إعانات التعويض عن العجز المقدمة من وزارة شؤون المحاربين القدامى في الولايات المتحدة المتحدة (United States Department of Veterans Affairs)، أو يتلقون معاشات لاحتياجات خاصة بعينها أو إعانات التعويضات لذوي الاحتياجات الخاصة من إدارة الخدمات البريدية في الولايات المتحدة، أو أولئك الذين كانوا مؤهلين سابقاً نظراً لتلقيهم إعانات ذوي الاحتياجات الخاصة بموجب برنامج دخل الضمان التكميلي أو برنامج الضمان الاجتماعي المخصص لذوي الاحتياجات الخاصة (Social Security Disability)، ويتلقون حالياً إعانات المساعدات الطبية المنصرفة بناءً على تحديد درجة الاحتياجات الخاصة لدى الشخص كما هو وارد ذكره في القسم (366) من قانون الخدمات الاجتماعية (Social Services Law).

#### 3. ما أنواع الوحدات السكنية غير المؤهلة للانضمام إلى البرنامج؟

- إذا كان المستأجر يشغل وحدة سكنية غير خاضعة للتنظيم الإيجاري (إيجار تبعاً للسعر العادل في السوق)، فليس مؤهلاً.
- إذا كان المستأجر يشغل وحدة سكنية تعاونية أي غير خاضعة للتنظيم الإيجاري؛ فليس مؤهلاً
- إذا كان المستأجر يشغل وحدة سكنية داخل مبنى مرهون عقارياً كان مؤمناً عليه فدرالياً بموجب القسم (213) من قانون الإسكان الوطني (National Housing Act)، أو مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الربح (Limited Profit Housing Company) أو شركة إسكان محدودة العائد (Limited Dividend Housing Company)، (ميتشيل لاما للتطوير العقاري)، أو شركة إعادة تطوير، أو شركة صندوق تنمية الإسكان (Housing Development Fund Company (HDFC)) المدرجة تحت قانون إسكان التمويل الخاص التابع لولاية نيويورك (New York State's Private Finance Housing Law)، فيجب عليه التواصل مع إدارة الحفاظ على الإسكان وتنميته (Department of Housing Preservation and Development (HPD)) ليتمكن من التقدم في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (SCRIE). للطلبات أو لمعرفة مزيد من المعلومات، يرجى الاتصال على الرقم: (212) 863-8494 أو التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

- إذا كان المستأجر يعيش في وحدة سكنية من وحدة واحدة أو اثنتين أو ثلاث وحدات معيشية، فليس مؤهلاً.
- إذا كان المستأجر يعيش في وحدة سكنية مستأجرة من الباطن، فليس مؤهلاً.
- إذا كان المستأجر يقيم خارج حدود مدينة نيويورك، فليس مؤهلاً.

### إرسال المستندات

#### 1. ما المستندات الواجب إرسالها مع الطلب الأساسي كإثبات أن الوحدة السكنية المشغولة خاضعة للتنظيم الإيجاري؟

للوحدات السكنية ثابتة الإيجار: يجب إرسال عقد الإيجار الحالي والعقد السابق عليه. يجب أن تكون العقود موقعة من المستأجر وصاحب العقار.

للوحدات السكنية الخاضعة للرقابة: يجب على المتقدم للبرنامج إرسال إشعارات الحد الأقصى للإيجار القابل للتحويل (نموذج RN-26) الحالية والسابقة.

للفنادق الخاضعة للتنظيم الإيجاري أو وحدات الإشغال من غرفة واحدة (SRO): يجب على المتقدم إرسال خطاب زيادة الإيجار موقفاً من إدارة المبنى السكني الذي يسكنه، ونسخة من سجل الإيجار لدى وزارة الإسكان والتجديد المجتمعي التابعة للولاية (State Division of Housing and Community Renewal, DHCR) أو تسجيل الوحدة السكنية لدى الوزارة سالف الذكر.

للعقارات التابعة لشركة ميتشيل لاما (Mitchell-Lama)، والإسكان التعاوني التابع لشركة صندوق تنمية الإسكان (HDFC)، والإسكان التعاوني الخاضع لتنظيم القسم (213) من قانون الإسكان: يجب إرسال نسخة مطبوعة من سجل الإيجار أو خطاب من مكتب الإدارة لدى المستأجر يوضح تاريخ آخر مرة تم فيها زيادة الإيجار، ومبلغ الإيجار المدفوع قبل تلك الزيادة، والمبلغ المدفوع بعد تلك الزيادة، وشهادة إثبات دخل الأسرة، عند الاقتضاء.

### الإيجار المتجمد

#### 1. ماذا يعني الإيجار المتجمد؟

يعني الإيجار المتجمد مبلغ الإيجار الشهري الذي يجب على المستأجر دفعه - بصفته مشتركاً معتمداً في برنامج تجميد الإيجارات - إلى مالك العقار. ويظهر مبلغ الإيجار المتجمد على إشعار الموافقة.

#### 2. كيف يتم تحديد مبلغ الإيجار المتجمد؟

في معظم الحالات، يتم تجميد مبلغ الإيجار استناداً إلى مبلغ الإيجار القانوني السابق، أو ثلث الدخل الشهري للمستأجر، أيهما أكبر.

#### 3. كيف يتم تحديد مبلغ الإيجار المتجمد إذا كان بين المستأجر ومالك العقار اتفاق إيجار تفضيلي؟

إذا كان المستأجر قد قدم إلى وزارة المالية عقد الإيجار أو مستنداً يثبت اختلاف الإيجار المدفوع عما هو مدون في عقد الإيجار - أي المستند الذي يشير إلى أن المستأجر يدفع "إيجاراً تفضيلاً" أقل من مبلغ الإيجار القانوني الخاضع للتنظيم الإيجاري بموجب اتفاقية مكتوبة بينه وبين مالك العقار - فسيتم تحديد مبلغ الإيجار المتجمد على النحو التالي:

- إذا كان المستأجر عضواً جديداً في برنامج تجميد الإيجارات ويستوفي جميع معايير الأهلية في البرنامج، فسيستند الإيجار المتجمد الواجب دفعه إلى الإيجار التفضيلي.
- إذا كان المستأجر يعيش في وحدة سكنية ضمن برنامج الائتمان الضريبي على إسكان محدود الدخل (LIHTC) وقدم مستنداً إلى برنامج الائتمان الضريبي يثبت أن الإيجار المدفوع إيجاراً تفضيلاً أقل من الإيجار القانوني، فسيجري تجميد الإيجار اعتماداً على مبلغ الإيجار في برنامج الائتمان الضريبي (LIHTC) أو اعتماداً على ثلث الدخل الشهري، أيهما أكبر.

### الدخل السنوي للأسرة

#### 1. كيف يتسنى للمستأجر حساب الدخل السنوي لأسرته لصالح برنامج تجميد الإيجار؟

يساوي الدخل السنوي للأسرة، الدخل السنوي للمستأجر مضافاً إليه الدخل السنوي لجميع أفراد الأسرة للعام التقويمي السابق. يمكن للمتقدمين للانضمام إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (SCRIE) وبرنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار (DRIE) ممن يرسلون طلبات التقديم الأولية أو طلبات التجديد خلال الفترة من الأول من يناير وحتى الخامس عشر من أبريل، أن يرسلوا بيانات دخولهم عن عامين تقويميين سابقين على تاريخ إرسال طلباتهم إذا كانت بيانات الدخل عن العام السابق غير متاحة لهم. أما الأشخاص المقيمون في وحدة سكنية ممن يستأجرون غرفةً بعينها أو النزلاء المقيمون أو المستأجرون من الباطن فليسوا ضمن أفراد الأسرة. ومع ذلك، فيدخل ضمن الدخل الإجمالي للأسرة ما يدفعه مستأجرو الغرف أو النزلاء المقيمون أو المستأجرون من الباطن نظير إقامتهم.

يجب أن يكون إجمالي دخل الأسرة السنوي 50,000 دولار أو أقل بعد الاستقطاعات المسموح بها. وتشمل الاستقطاعات المسموح بها الضرائب المفروضة على الضمان الاجتماعي على المستوى الفدرالي وعلى مستوى الولاية والمستوى المحلي. يمكن حساب ذلك من خلال اقتطاع المبالغ الإجمالية أو تضمين إجمالي الضرائب المحسوبة كما تم تسجيلها في نموذج (1040) التابع لهيئة الإيرادات الداخلية (IRS) ونموذج (IT-201) التابع لمدينة نيويورك.

#### ملاحظة:

- وليس بالضرورة أن تتماثل الأغراض التي من أجلها يتم خصم الاستقطاعات المسموح بها لصالح برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار وبرنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار (DRIE) مع أغراض استقطاعات الضرائب على الدخل.
- يمكن للأفراد العاملين لحسابهم الخاص خصم 81% من ضرائب المهن الحرة، على أن يكون 19% من ضرائب المهن الحرة موجهة نحو الضرائب الطبية التي قد لا تخصم لحساب أهلية دخل الأسر التي ترغب في الانضمام إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار/ إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار.

#### 2. كيف يحسب المستأجر ثلث دخل أسرته الشهري؟

من خلال حساب مجموع دخل الأسرة السنوي وقسمة الناتج على 36. فعلى سبيل المثال، إذا بلغ دخل الأسرة السنوي 36,000 دولار، فثلث الدخل الشهري يساوي 1,000 دولار.

#### 3. ما الدخل الواجب على المستأجر الإبلاغ به لتحديد أهليته؟

يرد أدناه قائمة بمصادر الدخل التي يعتد بها برنامج تجميد الإيجارات. إذا كان المستأجر وأفراد أسرته يتلقون أي دخل من تلك المصادر، فيرجى إدراجها عند حساب الدخل السنوي.

مصدر الدخل	إثبات الدخل (أرسل نسخة من كل ما ينطبق)
الضمان الاجتماعي (الضمان الاجتماعي، والتكميلي، وضمان ذوي الاحتياجات الخاصة)	نموذج (SSA-1099) أو نسخة مطبوعة من بيان إعانات الضمان الاجتماعي التكميلي
الأجور، والرواتب، والإكراميات	نموذج (W-2s)، بما فيها المهن الحرة
الدخل التجاري	الجدول C وS-Corp من الإقرار الضريبي مع الجدول K-1 أو الإقرار الضريبي للشراكة
الفوائد الخاضعة للضريبة وغير الخاضعة للضريبة	جميع نماذج (1099-INT) وبيانات نهاية العام للفوائد غير الخاضعة للضريبة
الأرباح الخاضعة للضريبة وغير الخاضعة للضريبة	جميع نماذج (1099-DIV) وبيانات نهاية العام للأرباح غير الخاضعة للضريبة
جميع متحصلات المعاشات الفردية	المستندات التي تثبت الفوائد والأرباح والمتحصلات الرأسمالية. لا يتم إدراج مبالغ التوزيعات فيها.
المعاشات، والمستحقات السنوية، وخطط التقاعد	نماذج (1099-R) متضمنة المعاشات الخاضعة للضريبة وغير الخاضعة للضريبة
معاشات محاربي القدامى من ذوي الاحتياجات الخاصة أو مزايا التعويض عن العجز	بيان مخصصات سنوي
معاش ذوي الاحتياجات الخاصة للعاملين في الخدمات البريدية في الولايات المتحدة أو مزايا التعويض عن العجز	بيان مخصصات سنوي
المكتسبات الرأسمالية	بيان بالمكتسبات الرأسمالية من الهيئات المالية
دخل الإيجار الصافي (من جميع الممتلكات)	الجدول E من إقرار الضرائب الفدرالية
الإيجار المحصل من النزلاء المقيمين، ومستأجري الغرف، والمستأجرين من الباطن	خطاب موقع وموثق بالمبلغ الذي تحصل عليه المستأجر بالدولار بالضبط
المساعدات الإيجارية (الدعم)	نسخة من خطاب الدعم المستلم من الوكالة أو المنظمة المسؤولة عن تنظيم الدعم (مثل HUD، أو Links، أو NYCHA وغيره)
الدخل الصافي من العمل الحر	الجدول C من إقرار الضرائب الفدرالية
مزايا التأمين للعاطلين أو تعويضات العاملين أو لذوي الاحتياجات الخاصة	خطاب منح
دخل العقارات أو الصناديق الائتمانية	إقرار ضريبة الدخل عن العقارات أو الصناديق الائتمانية
النفقة على الزوجة ورعاية الأطفال المتحصلة	أمر المحكمة والوثائق التفصيلية للمدفوعات الشهرية المتحصلة
مكتسبات اللوتري والمقامرة	1099-MISC
المساعدات النقدية العامة أو مصادر الدخل الأخرى	إرفاق مستندات إثبات الدخل
إلغاء الدين	1099-MISC

### 4. ما الدخل المستبعد عند تحديد أهلية الشخص للانضمام إلى برنامج تجميد؟

- الهبات النقدية
- الإرث
- التعويضات المستحقة من دعوى إصابة شخصية
- المدفوعات الممنوحة نظير مساعدات الطاقة
- استرداد ضريبة الدخل
- المبالغ المرحلة ضمن حساب المعاشات الفردية
- مخصصات البرنامج التكميلي للمساعدات الغذائية (SNAP)
- المدفوعات الممنوحة لضحايا الاضطهاد النازي

### 5. ما المبالغ المخصومة من دخل الأسرة السنوي؟

قد تخصم مبالغ ضرائب الضمان الاجتماعي المقطوعة على الصعيد الفدرالي، وصعيد الولاية، وعلى صعيد المدينة. أمام المستأجر خيار إما خصم الضرائب المقطوعة وإما إجمالي الضرائب المحسوبة. أما أقساط التأمين الطبي Medicare فلا تخصم.

### 6. ما مستندات الضمان الاجتماعي التي يؤخذ بها كإثبات للدخل؟

يمثل نموذج (SSA-1099) أفضل إثبات للدخل للعام السابق للعام الذي يتقدم المستأجر عنه بطلبه للانضمام إلى البرنامج. إذا كان المستأجر يتلقى إعانات دخل الضمان التكميلي، فيرجى تقديم خطاب من إدارة الضمان الاجتماعي يتضمن تليخيصاً لمدفوعات دخل الضمان التكميلي التي تلقاها عن العام السابق.

### 7. لقد تقاعدت نهائيًا في العام الماضي، وعليه فدخلني عن العام الحالي ليس كما كان في العام الماضي. ما معلومات الدخل التي يتعين علي إرسالها؟

يجب على المستأجر إرسال دخله السنوي عن العام الماضي، بما في ذلك الأجر التي تلقاها، والمعاش، مع تقديم خطاب من جهة العمل السابقة يبين تاريخ الإحالة للمعاش. إذا جاءت الإحالة للمعاش عن عمل حر، أو لا يمكن للمستأجر تحصيل خطاب من جهة العمل السابقة، فيمكنه إرسال خطاب موثق، عليه توقيعه، ويفيد تاريخ الإحالة للمعاش. وسيكون علينا تقدير الدخل من المعاش عن فترة مقدارها اثنا عشر شهرًا.

## أفراد الأسرة

### 1. تحقيقًا لأغراض برنامج تجميد الإيجارات، من الذي ينظر إليه أنه رب الأسرة؟ ومن الذي يعتد به كفرد من أفرادها؟

يعني رب الأسرة ذلك الشخص الذي تقدم بطلب للانضمام إلى برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار/ برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار لتحصيل الإعانات المقدمة منهما. إذا كان رب الأسرة متزوجًا أو كان شريكًا في علاقة أسرية موثقة، فيستمر اعتبار كلا الزوجين أو الشريكين ربي أسرة مشتركين في ظل ظروف محددة. أما أفراد الأسرة فهم الأشخاص المتقدمون بطلب الانضمام إلى البرنامج وأي أشخاص آخرين يقيمون إقامة دائمة في الوحدة السكنية باستثناء مستأجري الغرف والنزلاء المقيمين والمستأجرين من الباطن. يجب على المستأجر حصر جميع أفراد العائلة في طلب التقديم للاتحاق بالبرنامج مع ذكر دخولهم المحصلة عن العام السابق محل الذكر. إذا لم يحصل على أي فرد من أفراد الأسرة أي دخل عن العام السابق، فيجب الإشارة إلى ذلك في طلب التقديم وإرسال ما يثبت انتفاء الدخل.

### 2. من الذي لا يعتد به كأحد أفراد الأسرة؟

- مستأجرو الغرف بحسن نية ممن لا تربطهم برب الأسرة علاقة أسرية
- المستأجرون من الباطن ممن لا تربطهم برب الأسرة علاقة أسرية
- النزلاء المقيمون ممن لا تربطهم برب الأسرة علاقة أسرية
- النزلاء المقيمون ممن لديهم عقد إيجار ويدفعون الإيجار لك

ليس على المستأجر حصر النزلاء المقيمين في طلب التقديم. وإن كان يجب عليه ذكر مبالغ الإيجار المدفوعة له بإرسال خطاب من النزلاء المقيمين يوضح المبالغ التي يدفعونها له كل شهر. ليس على المستأجر إرسال الدخل الذي يحصله هؤلاء النزلاء المقيمون. لا يندرج أفراد الأسرة ضمن هؤلاء النزلاء المقيمين. يرجى العلم أن مستأجري الغرف والنزلاء المقيمين والمستأجرين من الباطن ليس لهم أهلية في تحصيل الإعانة. يمكن لأفراد العائلة وحدهم لا غير التقديم لتحصيل الإعانة.

### 3. ماذا لو لم يكن لدى مقدم الطلب أو أحد أفراد أسرته دخل في العام السابق على تقديم الطلب؟

يرد أدناه قائمة ببعض المستندات المقبولة لدينا إذا أبلغ المتقدم بالطلب أنه أو أي فرد من أفراد أسرته لم يتحصل على أي دخل خلال العام التقويمي السابق:

- خطاب تصديق من إدارة الإيرادات الداخلية على عدم تحصيلها أي إقرارات ضريبية عن العام المعني
- خطاب تصديق على أن الطالب متفرغ للدراسة
- خطاب من إدارة الضمان الاجتماعي يشير إلى أن مقدم الطلب لم يتلق أي إعانات خلال العام السابق.
- خطاب موثق وعليه توقيع مقدم الطلب أو أي فرد من أفراد أسرته يشير إلى أنه لم يتلق دخلاً خلال العام السابق.

### 4. إذا كان أحد أفراد الأسرة ضمن برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار، فهل يمكن لأي فرد آخر في الأسرة تقديم طلب للانضمام إلى أي منهما؟

لا، فالقانون لا يسمح للأسرة الواحدة الاشتراك في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار وبرنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار في نفس الوقت.

## ممثلو المستأجرين

### 1. من ممثلو المستأجرين؟ وكيف لهم تقديم المساعدة للمستأجر؟

ممثل المستأجر هو أي شخص عينه المستأجر باستلام نسخة من جميع الإشعارات المرسله إليه ويمكنه أيضاً مساعدة المستأجر في إجراءات التقديم. يمكن أن يكون ممثل المستأجر أحد أفراد الأسرة أو الأصدقاء أو أحد الجيران أو إحدى المنظمات المجتمعية. يمكن أن يكون ممثل المستأجر أيضاً أي شخص مكفولة له الوصاية بموجب قرار من المحكمة، مثل رجال الدين، والمحامين، والقائمين على إدارة دور المسنين، ومديري مرافق دور رعاية المسنين، ومدير الخدمات الاجتماعية وغيرهم.

في حالة أن يتعذر علينا الاتصال بالمستأجر، أو إذا لم يصله منا إشعار، أو إذا تعذر عليه فهم الإشعار المرسل إليه، فبإمكان ممثل المستأجر تقديم المساعدة حينها.

لا يمكن لممثل المستأجر توقيع الطلبات المقدمة للاشتراك في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار بالنيابة عنه؛ فالوكيل وحده الذي يمكنه التوقيع على طلبات أي من البرنامجين. ويعرف الوكيل على أنه الوصي المعين من المحكمة لصالح ما يخص طلبات برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار أو ذلك الشخص الممنوح له بموجب توكيل رسمي ترخيصاً لصالح ما يخص طلبات أي من البرنامجين سالف الذكر.

يظل ممثل المستأجر معنياً بصفته هذه التي خولها إياه المستأجر فيما يخص الطلبات الأولية قيد النفاذ حتى يسحب مقدم الطلب هذا التعيين عنه أو أن يطلب ممثل المستأجر نفسه رفع هذه الصفة الممنوحة له عنه. يجب أن يتضمن المستند التي يفيد تعيين ممثل المستأجر العنوان البريدي الخاص بممثل المستأجر نفسه.

## التقديم في برنامج تجميد الإيجارات

### 1. إذا ما قدم المستأجر طلبات الاشتراك في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار للمرة الأولى، فهل عليه التقديم قبل التوقيع على تجديد عقد الإيجار أم بعد التوقيع؟

يمكن للمستأجر التقديم للاشتراك في أحد برنامجي تجميد الإيجارات - سواء إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار - في أي وقت شاء خلال فترة إبرام عقد الإيجار؛ لذا فالأفضل عليه التقديم فور استيفائه الحد الأدنى من متطلبات الأهلية للبرنامج. نظراً لأن الإيجار المتجدد عادة ما يحدد بناءً على مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار السابق لمبلغ الإيجار الحالي، فإننا نحتاج إلى عقدي الإيجار معاً عندما يقدم المستأجر للاشتراك في برنامج تجميد الإيجارات للمرة الأولى.

### 2. هل للمستأجر أن يقدم في برنامج تجميد الإيجارات عبر الإنترنت؟

نعم، يحق للمستأجر التقدم بطلبه للاشتراك في برنامج تجميد الإيجارات للمرة الأولى عبر الإنترنت على الموقع الإلكتروني التالي: [www.nyc.gov/nyctap](http://www.nyc.gov/nyctap). ومع ذلك، فليس بإمكان المستأجر تقديم طلبات التجديد عبر الإنترنت.

### 3. كيف يتسنى للمستأجر تحصيل طلبات التقديم؟

يمكن تنزيل جميع نماذج طلبات التقديم من خلال الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze). تتاح الطلبات أيضاً في مكاتب برنامج تجميد الإيجارات التابعة لنا في العنوان: 66 John Street, 3rd Floor, in Manhattan (جون استريت، الدور الثالث، مانهاتن)، أو في أحد مكاتبنا الأخرى. يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني أو الاتصال على الرقم (311) لمعرفة المكان وساعات العمل. يمكن للمستأجر أيضاً طلب إرسال نموذج الطلب إليه على البريد بالاتصال على الرقم (311).

### 4. ما الأوراق الواجب إرسالها مع الطلب؟

يجب على المستأجر إرسال جميع المستندات اللازمة مع طلبه. وعليه أيضاً اتباع التوجيهات المدونة على الطلب لتحديد المستندات الواجب عليه إرسالها في هذا الصدد. فإذا لم يرسل المستأجر جميع الأوراق المطلوبة، فلن تتمكن من النظر في طلبه.

### 5. ماذا لو لم يكن في مقدور المستأجر التوقيع بنفسه على الطلب؟

يمكن لوكيل المستأجر التوقيع على الطلب بالنيابة عنه. يعرف الوكيل على أنه الوصي المعين من المحكمة التابع لها المستأجر أو ذلك الشخص الممنوح له بموجب توكيل رسمي ترخيصاً لصالح ما يخص طلبات برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار. يرجى من المستأجر إرسال التوكيل الرسمي أو أمر المحكمة بتعيين وكيل له مع طلب التقديم حتى يتسنى لوزارة المالية الاحتفاظ بهذه البيانات في السجلات لديها والتأكد من أن جميع نسخ المراسلات في برنامج تجميد الإيجارات قد أرسلت إلى ذلك الوكيل.

### 6. يجب على المستأجر دفع مبالغ لتحسينات رأسمالية أساسية، فهل يتحمل برنامج تجميد الإيجارات هذه المبالغ؟

إذا صدر أمر بتحسينات رأسمالية أساسية في غضون 90 يوماً من تاريخ تقديم الطلب الأولي، فسيُتحمل برنامج تجميد الإيجارات دفع الزيادة. أما إذا صدر أمر بتحسينات رأسمالية أساسية في مدة تجاوز 90 يوماً قبل تاريخ تقديم الطلب الأولي، فسيكون المستأجر حينها مسؤولاً عن دفع هذه الزيادة. ستضاف مبالغ التحسينات الرأسمالية الأساسية إلى مبلغ الإيجار المتجدد.

## التجديدات والتغييرات

### 1. متى يجب على المستأجر تجديد المزايا التي يتحصل عليها من برنامج تجميد الإيجارات؟

يلزم على كل المنتفعين بالمزايا التي يقدمها برنامج تجميد الإيجارات تقديم طلبات تجديد كل عام أو كل عامين، بناءً على تاريخ انتهاء تلقي تلك المنافع. سيرد في أوامر اعتماد مزايا البرنامج دائماً المدة المسموح بها للانتفاع بهذه المزايا. ترسل طلبات التجديد على البريد في غضون 60 يوماً تقريباً قبل انقضاء مدة صلاحية المزايا التي ينتفع بها المشترك. إذا لم يستلم المستأجر طلب التجديد المرسل إليه على البريد العادي، يمكنه حينها تنزيل الطلب من خلال الموقع الإلكتروني [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze) أو الاتصال هاتفياً على الرقم (311) وإبداء رغبته في أن يرسل إليه طلب التجديد على البريد العادي. يجب تقديم طلب التجديد في غضون ستة أشهر قبل انقضاء مدة صلاحية الاستفادة من مزايا البرنامج.

### 2. ماذا يعني مصطلح "التحقق من أهلية ثلث الدخل"؟ وكيف يؤثر هذا الأمر على المزايا التي ينتفع بها المستأجر؟

بالنسبة للطلبات الأولية الخاصة ببرنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار، يجب أن يزيد مبلغ إيجار الوحدة السكنية عن ثلث دخل الأسرة. بالنسبة لطلبات التجديد، وطلبات إعادة تحديد مبلغ الإيجار المتجمد، وطلبات نقل المزايا التي تتحصل عليها الوحدة السكنية، إذا لم يتجاوز مبلغ الإيجار ثلث دخل الأسرة فسيزيد مبلغ الإيجار الواجب على المستأجر دفعه ليصل إلى ثلث دخل الأسرة إذا اشترك المستأجر في أي من برنامجي تجميد الإيجارات بداية من 2 يوليو 2015 أو بعده. ومع ذلك، إذا اشترك المستأجر في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار في 1 يوليو 2015 أو قبله، فإن يخضع مبلغ الإيجار المتجمد للتحقق من أهلية ثلث الدخل لكل من طلبات التجديد وطلبات إعادة تحديد مبلغ الإيجار المتجمد، وطلبات نقل المزايا التي تتحصل عليها الوحدة السكنية.

### 3. ماذا يحدث إذا تجاوز المستأجر أهلية الدخل لفترة التجديد؟

إذا انتهت تقديم المزايا للمستأجر لأن دخل أسرته السنوي أكثر من 50,000 دولار، أو كان الإيجار أقل من ثلث دخل الأسرة الشهري لفترة التجديد، فبإمكان المستأجر التقديم في البرنامج مرة أخرى في المستقبل إذا كان على قناعة أنه مؤهل للاشتراك في البرنامج. إذا نقص دخل المستأجر في العام التقويمي التالي، فسيكون مؤهلاً لاسترداد الإيجار المتجمد القديم. لإعادة التقديم، يرجى إرسال طلب تقديم أولي في العام التقويمي التالي.

### 4. ماذا لو انخفض دخل الأسرة أو خسرت المستأجر دخله خسارة كاملة؟

إذا بلغت الخسارة الدائمة في دخل الأسرة المذكور في آخر طلب معتمد تقدم به المستأجر نسبة 20% فأكثر، فبإمكانه التقدم بطلب إعادة تحديد مبلغ الإيجار المتجمد؛ وهو الطلب الموجود على الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/rentfreeze](http://www.nyc.gov/rentfreeze). يجب تقديم ما يثبت دخل الأسرة الحالي مرفقاً مع طلب إعادة التحديد. يرجى ملاحظة أنه لا ينظر إلى حالة ما إذا فقد أحد أفراد الأسرة وظيفته على أنها وحدها تشكل حالة نقص دائم في الدخل ولا إذا ما انتقص دخل أي من مستأجري الغرف ولا النزلاء المقيمين ولا المستأجرين من الباطن. إذا اعتمد طلب إعادة تحديد مبلغ الإيجار المتجمد، فسيستلم المستأجر ومالك العقار أمر تعديل التخفيض الضريبي، وفيه قيمة الإيجار المتجمد الجديد وتاريخ النفاذ. إذا توفي رب الأسرة أو ترك الوحدة السكنية إلى الأبد في غضون 12 شهراً، فبإمكان رب الأسرة الذي يخلفه - على أن يكون مؤهلاً - إرسال طلب إعادة التحديد. **ملاحظة:** لا يمكن للمستأجر الذي أرسل طلب تقديم أولي للاشتراك في برنامج تجميد الإيجارات وحصل على موافقة عليه إرسال طلب إعادة تحديد مبلغ الإيجار المتجمد إلا بعد مرور أول 12 شهراً من فترة الحصول على مزايا البرنامج الأولية. إذا توفي رب الأسرة أو ترك الوحدة السكنية إلى الأبد في غضون 12 شهراً، فبإمكان رب الأسرة الذي يخلفه - على أن يكون مؤهلاً - إرسال طلب إعادة التحديد.

### 5. ماذا يحدث إلى انتقال مقدم الطلب الأساسي من مسكنه؟

إذا انتقل مقدم الطلب الأساسي إلى وحدة سكنية أخرى خاضعة للتنظيم الإيجاري، فيجب على مقدم الطلب الأساسي التقدم بطلب تحويل مزايا وحدة سكنية حتى يتسنى له نقل الإعفاء إلى وحدته السكنية الجديدة. يرجى العلم أنه يمكن تغيير الإيجار المتجمد بناءً على الإيجار القانوني للوحدة السكنية الجديدة.

### 6. ماذا لو توفي مقدم الطلب الأساسي أو انتقل إلى الإقامة الدائمة في إحدى دور الرعاية؟

إذا توفي مقدم الطلب الأساسي أو انتقل إلى الإقامة الدائمة في إحدى دور الرعاية أو إذا أخلى الوحدة السكنية إلى الأبد، فيمكن أن يتأهل أحد أفراد الأسرة لتلقي المزايا المقدمة من البرنامج. للتأهل، يجب أن يستوفي الفرد معايير الأهلية اللازمة لبرنامج الإيجارات المتجمدة وأن يكون قد أدرج اسمه في أحد الطلبات السابقة للاشتراك في البرنامج. يجب إرسال طلب تحصيل الإعانة في غضون ستة أشهر من وفاة المتقدم الأساسي أو انتقاله، أو في غضون تسعين يوماً من إرسال وزارة المالية إشعار الإلغاء، أيهما أبعد. يرجى العلم أنه لا يلزم من بقي على قيد الحياة بعد وفاة المتقدم الأساسي - سواء كان الزوج أو الزوجة أو الشريك أو الشريكة في العلاقة الأسرية الموثقة - إرسال طلب تحصيل الإعانة إذا كان في الأساس مستوفياً للائتمانات التي يفرضها برنامج تجميد الإيجارات في الوقت الذي أرسل فيه أحدث طلب للاشتراك في البرنامج، وعلى أن يكون قد أدرج اسمه في الطلب بصفته فرداً من أفراد الأسرة.

إذا كان المستأجر أحد أفراد الأسرة ممن خلف رب الأسرة بعد وفاته أو انتقاله وكان مستوفياً لجميع اشتراطات الأهلية للانضمام إلى أحد برنامجي تجميد الإيجارات، فيجب عليه إرسال طلب تحصيل الإعانة بالإضافة إلى واحد مما يلي ذكره:

- عقد الإيجار أو اتفاق الإيجار الموضح فيه أن المستأجر مستأجر بالفعل أو مستأجر مشارك
- خطاب من إدارة المبنى يوضح أن المستأجر لديه الحق في شغل الوحدة السكنية
- أمر من المحكمة يمنح المستأجر الحق في شغل الوحدة السكنية

يجب على المستفيد الأساسي من الإعانة إرسال ما يلي:

- شهادة الوفاة، في حالة وفاة مقدم الطلب الأساسي
- المستندات الدالة على أن المتقدم الأساسي قد أخلى الوحدة السكنية إلى الأبد، كخطاب من دار الرعاية أو عقد إيجار أو خطاب من مالك العقار أو الوكيل الإداري أو بطاقة شخصية حكومية مثبت فيها العنوان الجديد.

### 7. ماذا يفعل المستأجر إذا تعذر عليه إرسال طلب التجديد في المدة المقررة البالغة 6 أشهر أو تعذر عليه الالتزام بالمواعيد النهائية التي يقرها برنامج تجميد الإيجارات؟

إذا كان المستأجر في حاجة إلى مزيد من الوقت لأرساله طلبه أو لاستيفاء أي مواعيد نهائية نتيجة احتياجات خاصة بدنية أو ذهنية، فبإمكانه طلب تحصيل وقت إضافي. إذا احتاج المستأجر إلى مساعدة أو لديه أسئلة تتعلق بالاحتياجات الخاصة أو لطلب مزيد من الوقت، فيرجى منه الاتصال على الرقم (311) وطلب التواصل مع المسؤول عن تقديم الخدمات لذوي الاحتياجات الخاصة في وزارة المالية. يمكنه أيضاً التواصل عن طريق الموقع الإلكتروني [www.nyc.gov/contactdofeeo](http://www.nyc.gov/contactdofeeo) أو زيارة مكتب برنامج تجميد الإيجارات التابع لنا على العنوان 66 John Street, 3rd Floor, in Manhattan (66 جون اسټريټ، الطابق الثالث، مانهاتن). نحث المستأجرين على إجراء المقابلات معنا للإسراع من تلقي الخدمات، وإن لم تكن المقابلات إلزامية. يمكن للمستأجرين تحديد موعد للمقابلات من خلال الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments).

## برنامج تجميد الإيجار — الأسئلة الأكثر شيوعاً (FAQ)

حتى لو لم يكن يعاني المستأجر من احتياجات خاصة سواء بدنية أو ذهنية، يظل مؤهلاً لطلب مزيد من الوقت إذا تعذر عليه الالتزام بالمواعيد النهائية لإرسال الطلبات بسبب ظروف استثنائية خلال الوقت المفروض عليه إرسال طلبه فيه إذا انتهت صلاحية انتفاعه بالمزايا التي يقدمها البرنامج في مدة تقل عن 12 شهرًا مضت. إذا أودع المستأجر المستشفى لعلاج حالة طبية مؤقتة أو إذا تضررت وحدته السكنية نتيجة نشوف حريق فيها أو بسبب فيضان أو كارثة طبيعية أو غير ذلك من الظروف الاستثنائية، فيمكن للمستأجر حينها إرسال بيان بالظروف المحددة تلك مع إرفاق أي مستندات تثبت دعواه مع الطلب. يكون المستأجر مؤهلاً لحصوله على فترة تمديد إذا تأخرت أسرته في إرسال طلب الاشتراك في برنامج تجميد الإيجارات بسبب نقشي فيروس كورونا. إذا كان لديك أي أسئلة فيرجى الاتصال بالرقم (311) والاستفسار عن برنامج تجميد الإيجارات أو زيارة الموقع الإلكتروني [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) أو [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie).

### 8. إذا لم يكن المستأجر مؤهلاً في الأعوام الماضية فهل يحق له التقدم مرة أخرى؟

نعم. من حق المستأجر أن يتقدم للاشتراك في برنامج تجميد الإيجارات مرة أخرى إذا استوفى معايير الأهلية في البرنامج.

### 9. ماذا لو تعذر على المستأجر تحصيل عقد التجديد من مالك العقار؟

يتعين على المستأجر حينها إكمال نموذج الإقرار بعدم وجود عقد التجديد والتوقيع عليه وإرساله مع ما يثبت إقامته الحالية في الوحدة السكنية. وعند استلامه طلب التجديد من مالك العقار، يرجى إرساله بالبريد العادي إلى: NYC Department of Finance, Rent Freeze Program, P.O. Box 3179, Union, NJ 07083. ويجب على المستأجر إرسال طلب التجديد بالإضافة إلى هذا النموذج. لا يمكن للمستأجر استخدام هذا النموذج لفترة تجديد متتاليتين.

### 10. كيف يمكن للمستأجر الإبلاغ عن التغييرات الحاصلة في أسرته؟

يمكن للمستأجر الاستعانة بنموذج تغيير برنامج تجميد الإيجارات لإبلاغ وزارة المالية بالتغيير الحاصل في أسرته أو لاختيار ممثل جديد عن المستأجر.

## للمساعدات المستقبلية

### 1. من يمكن للمستأجر التواصل معه إذا كانت لديه أسئلة عن المزايا التي سيتحصل عليها أو عملية التقديم؟

إذا كان يسهل على المستأجر الوصول إلى الحاسوب، فيمكنه إرسال استفسار إلى الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة المالية عن طريق زيارة الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/contactscrie](http://www.nyc.gov/contactscrie) لإرسال أسئلته الخاصة ببرنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو على الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/contactdrie](http://www.nyc.gov/contactdrie) لإرسال أسئلته الخاصة ببرنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار. يمكن للمستأجر أيضاً الاتصال على الرقم (311) أو الدخول على البوابة الإلكترونية للمستأجرين في مدينة نيويورك بزيارة الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/nyctap](http://www.nyc.gov/nyctap).  
نوفر حالياً مساعدة من خلال المقابلات الشخصية مع المستأجرين من الاثنين إلى الجمعة من 8:30 صباحاً إلى 4:30 مساءً في مركز المساعدة التابع لبرنامج تجميد الإيجارات، في العنوان التالي: John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038 66. ونحث المتقدمين بطلباتهم على تحديد موعد للمقابلة بزيارة الموقع الإلكتروني: [www.nyc.gov/dofappointments](http://www.nyc.gov/dofappointments).  
إذا كنتم في حاجة إلى المساعدة أو غير قادرين على إرسال الطلب أو المستندات اللازمة نظراً لشواغل ذات صلة بالاحتياجات الخاصة، فيرجى الاتصال على الرقم (311) وطلب التحدث إلى المسؤول عن الخدمات المقدمة إلى ذوي الاحتياجات الخاصة.

### 2. من يمكن للمستأجر التواصل معه إذا استعصى عليه فهم عملية تحديد الإيجار المتجمد ذات الصلة بطلبه أو المزايا التي يتحصل عليها؟

يقع لجميع المتقدمين لبرنامج تجميد الإيجارات ممن تلقوا موافقة رسمية على الإعفاء أو الرفض أو الإلغاء تلقي المساعدة في إيجاد حلول لما يعترضهم من شواغل بشأن طلبات أو مزايا أي من برنامجي تجميد الإيجارات. يمكن لأمين المظالم في برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار أو برنامج إعفاء ذوي الاحتياجات الخاصة من زيادة الإيجار تحديد المشكلات التي تعترض الطلب المقدم أو المزايا الواجب تحصيلها وحلها بعد أن يكمل المستأجر عملية التقديم. يمكن للمستأجر التواصل مع أمين المظالم بزيارة موقع وزارة المالية على الرابط: [www.nyc.gov/contactscrieombuds](http://www.nyc.gov/contactscrieombuds) أو [www.nyc.gov/contactdrieombuds](http://www.nyc.gov/contactdrieombuds).

### 3. ماذا يمكن للمستأجر فعله إذا كان يواجه أي مشكلات تخص عقد الإيجار أو يريد الاعتراض على مبلغ الإيجار القانوني؟

للاستفسار عما يخص عقود الإيجار، أو حل نزاعات الإيجار، أو تقديم شكوى بسبب عدم تسليم مالك العقار المستأجر عقد الإيجار، يمكن للمستأجرين التواصل مع شعبة الإسكان والتجديد المجتمعي (Division of Housing and Community Renewal (DHCR)). يمكن التواصل مع شعبة الإسكان من خلال:

الحضور الشخصي: على العنوان: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433

الاتصال الهاتفي: 718-739-6400

البريد الإلكتروني: [RentInfo@nyshcr.org](mailto:RentInfo@nyshcr.org)

لمزيد من المعلومات عن ميتشل لاما للتطوير (Mitchell-Lama) التي تحظى برعاية المدينة، يرجى التواصل مع وزارة المحافظة على الإسكان والتطوير في مدينة نيويورك (HPD):

عبر الهاتف: 212-863-6500

البريد الإلكتروني: [Mitchell-Lama@hpd.nyc.gov](mailto:Mitchell-Lama@hpd.nyc.gov)

لمزيد من المعلومات عن ميتشل لاما للتطوير (Mitchell-Lama) التي تحظى برعاية الولاية، يرجى التواصل مع شعبة المنازل والتجديد المجتمعي في مدينة نيويورك (HCR):

عبر الهاتف: 866-463-7753

زيارة الموقع الإلكتروني: [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov)