

برنامج تجميد الإيجار الأسئلة الشائعة (FAQs)

ما المقصود ببرنامج تجميد الإيجار؟

يشير برنامج تجميد الإيجار إلى إعفاء كبار السن من زيادة الإيجار (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) وإعفاء المعاقين من زيادة الإيجار (Disability Rent Increase Exemption, DRIE). يساعد هذان البرنامجان كبار السن المؤهلين (ممن تبلغ أعمارهم 62 عامًا فأكثر) والمستأجرين ذوي الإعاقات المؤهلة على الإقامة في مساكن ميسورة التكلفة من خلال تجميد إيجاراتهم. يغطي الائتمان الضريبي على العقارات الفارق بين الإيجار الفعلي (القانوني) والإيجار الذي يجب على المستأجر دفعه.

الأهلية

1. من المؤهل لبرنامج SCRIE؟

متطلبات الأهلية لبرنامج SCRIE:

- العمر: 62 عامًا أو أكبر.
- الدخل الإجمالي للأسرة: 50,000 دولار أو أقل.
- يجب أن يكون أكثر من ثلث الدخل الشهري للأسرة يتم إنفاقه للإيجار.
- يجب على مقدم الطلب أن يكون مقيمًا في شقة خاضعة للوائح تنظيم الإيجار وأن يكون اسمه مدرجًا في عقد الإيجار، أو أن يتمتع بحقوق الوراثة لهذه الشقة (بما في ذلك الشقق ذات الإيجار الثابت أو الخاضعة لضوابط الإيجار أو الفنادق الخاضعة للوائح تنظيم الإيجار). قد تكون بعض المنازل في حي باتري بارك سيتي مؤهلة أيضًا، لكنها تخضع لمتطلبات إضافية.

يجب على المتقدمين لبرنامج SCRIE الذين يقيمون في شقة داخل مبنى مرهون عقاريًا ومؤمن من الحكومة الفيدرالية بموجب المادة 213 من قانون الإسكان الوطني أو في مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الأرباح أو شركة إسكان مساهمة توزيعاتها محدودة (مثل مشروعات التطوير العمراني الخاصة ببرنامج Mitchell-Lama)، أو لشركة تعمير أو شركة تمويل لتطوير الإسكان (Housing Development Fund Company, HDFC) مدمجة بموجب قانون تمويل الإسكان الخاص بولاية نيويورك، التواصل مع إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Housing Preservation and Development, HPD) من أجل طلب الالتحاق بالبرنامج SCRIE. لتقديم الطلبات والاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بالرقم 863-8494 (212) أو زيارة الموقع الإلكتروني من خلال الرابط www.nyc.gov/hpd.

2. من المؤهل لبرنامج DRIE؟

متطلبات الأهلية لبرنامج DRIE:

- العمر: 18 عامًا أو أكبر.
- الدخل الإجمالي للأسرة: 50,000 دولار أو أقل.
- يجب أن يكون أكثر من ثلث الدخل الشهري الإجمالي للأسرة يتم إنفاقه للإيجار.
- يجب على مقدم الطلب أن يكون مقيمًا في شقة خاضعة للوائح تنظيم الإيجار وأن يكون اسمه مدرجًا في عقد الإيجار، أو أن يتمتع بحقوق الوراثة لهذه الشقة (بما في ذلك الشقق ذات الإيجار الثابت أو الخاضعة لضوابط الإيجار أو الفنادق الخاضعة للوائح تنظيم الإيجار)، أو الإقامة في شقة داخل مبنى مرهون عقاريًا ومؤمن من الحكومة الفيدرالية بموجب المادة 213 من قانون الإسكان الوطني أو في مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الأرباح أو شركة إسكان مساهمة توزيعاتها محدودة (مثل مشروعات التطوير العمراني الخاصة ببرنامج Mitchell-Lama) أو شركة تعمير أو شركة تمويل لتطوير الإسكان (HDHC) تأسست بموجب قانون تمويل الإسكان الخاص بولاية نيويورك. قد تكون بعض المساكن في حي Battery Park City مؤهلة أيضًا، لكنها تخضع لمتطلبات إضافية.

متطلبات الإعاقة للتأهل لبرنامج DRIE:

يجب أن يكون المتقدم يتلقى حاليًا تأمين الضمان الاجتماعي ضد الإعاقة (Social Security Disability Insurance, SSDI) أو دخل الضمان التكميلي (Supplemental Security Income, SSI) أو معاش الإعاقة أو مخصصات تعويض الإعاقة التي تقدمها وزارة شؤون المحاربين القدامى في الولايات المتحدة الأمريكية أو بعض معاشات الإعاقات أو مخصصات تعويض الإعاقة التي تقدمها خدمة البريد في الولايات المتحدة الأمريكية، أو من هؤلاء الأفراد المؤهلين سابقًا لتلقي مخصصات الإعاقة بموجب برنامج دخل الضمان التكميلي أو برنامج تأمين الضمان الاجتماعي ضد الإعاقة الذين يتلقون مخصصات المساعدة الطبية حاليًا بناءً على تحديد نوع الإعاقة كما هو منصوص عليه في المادة 366 من قانون الخدمات الاجتماعية.

3. ما أنواع الشقق غير المؤهلة؟

- إذا كانت شقتك غير خاضعة للوائح تنظيم الإيجار (إيجار السوق العادل)، فأنت لست مؤهلًا.
- إذا كانت شقتك تعاونية وغير خاضعة للوائح تنظيم الإيجار، فأنت لست مؤهلًا.
- إذا كانت شقتك تقع داخل مبنى مرهون عقاريًا وكان مؤمنًا من الحكومة الفيدرالية بموجب المادة 213 من قانون الإسكان الوطني أو في مبنى مملوك لشركة إسكان محدودة الأرباح أو شركة إسكان مساهمة توزيعاتها محدودة (مثل مشروعات التطوير العمراني الخاصة ببرنامج Mitchell-Lama) أو شركة تعمير أو شركة تمويل لتطوير الإسكان (HDHC) مؤسسة بموجب قانون تمويل الإسكان الخاص بولاية نيويورك، يجب عليك التواصل مع إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) للتقدم بطلب للالتحاق ببرنامج SCRIE. لتقديم الطلبات أو الاطلاع على المزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بالرقم 863-8494 (212) أو زيارة www.nyc.gov/hpd.
- إذا كنت تعيش في منزل يتكون من أسرة واحدة أو أسرتين أو ثلاث أسر، فأنت لست مؤهلًا.
- إذا كان لديك عقد إيجار من الباطن، فأنت لست مؤهلًا.
- إذا كنت تعيش خارج مدينة نيويورك، فأنت لست مؤهلًا.

تقديم المستندات

1. ما المستندات التي يجب أن أقدمها مع طلب التقديم الأولي دليلاً لإثبات أن شقتي تخضع للوائح تنظيم الإيجار؟

بالنسبة إلى الشقق ذات الإيجار الثابت: يجب تقديم عقدي الإيجار الحالي والسابق. يجب أن يكون عقدا الإيجار موقعين منك ومن المالك.

بالنسبة إلى الشقق الخاضعة لضوابط الإيجار: يجب عليك تقديم الإخطارات الحالية والسابقة التي تحدد أقصى قيمة للإيجار تم تحصيلها (النموذج RN-26 أو النموذج RN-26S).

بالنسبة إلى الفنادق الخاضعة للوائح تنظيم الإيجار والوحدات السكنية ذات الغرفة الفردية (Single-Room Occupancy, SRO): يجب عليك تقديم خطاب يفيد زيادة الإيجار موقع من إدارتك ونسخة من سجل الإيجار لدى إدارة الإسكان وتجديد المجتمع (Department of Housing and Community Renewal, DHCR) أو من تسجيل الشقة لدى DHCR.

بالنسبة إلى عقارات برنامج Mitchell-Lama والعقارات التعاونية التابعة لشركة HDFC والعقارات التعاونية بموجب المادة 213: يجب عليك تقديم نسخة مطبوعة من سجل الإيجار أو خطاب من مكتب إدارتك يحدد تاريخ آخر زيادة في الإيجار، والمبلغ المدفوع قبل الزيادة وبعدها، بالإضافة إلى إفادة كتابية مشفوعة بيمين توضح دخل الأسرة، إن أمكن.

العقارات المستأجرة سابقاً التابعة لبرنامج Mitchell-Lama: يجب عليك تقديم اتفاقية تنظيمية موقعة مع المالك تعكس الزيادات التي حددتها لجنة المبادئ التوجيهية للإيجار طوال فترة الإيجار.

العقارات المؤهلة في حي باتري بارك سيتي: يجب عليك تقديم نسخة من عقد الإيجار أو اتفاقية الإيجار.

2. كيف يمكنني العثور على نماذج للمستندات المطلوبة التي يجب تقديمها مع طلبي؟

يتوفر دليل توجيهي مصور للمستندات المتعلقة بالإيجار والدخل على موقعنا الإلكتروني. فضلًا بزيارة الموقع الإلكتروني عبر الرابط www.nyc.gov/rentfreeze وأدخل كلمة "أدلة توجيهية" (guides) في مربع البحث.

الإيجار المجمد

1. ما المقصود بالإيجار المجمد؟

يُعد إيجارك المجمد الإيجار الشهري الذي يجب عليك، بصفتك مشاركًا معتمدًا في برنامج تجميد الإيجار، دفعه للمالك. يرد مبلغ الإيجار المجمد في إخطار الموافقة الخاص بك.

2. كيف يتم تحديد إيجاري المجمد؟

عند الموافقة على انضمامك إلى برنامج تجميد الإيجار، يتم تحديد إيجارك المجمد إما بناءً على قيمة الإيجار في عقد إيجارك السابق مباشرةً أو ثلث دخلك الشهري، أيهما أكبر، إلا إذا قدمت عقد إيجار أو ملحق عقد إيجار إلى إدارة الشؤون المالية (Department of Finance) يوضح إحدى الحالات الآتية:

- تدفع إيجارًا أقل من الإيجار القانوني الذي يخضع للوائح التنظيمية بموجب اتفاق مكتوب مع المالك، ويُعرف أيضًا باسم مبلغ الإيجار التفضيلي. وفقًا لقانون الاستقرار السكني وحماية المستأجر لعام 2019:
- إذا كنت تقدم طلبًا جديدًا للالتحاق ببرنامج تجميد الإيجار وتستوفي جميع معايير الأهلية للبرنامج، فسوف يتم تحديد قيمة الإيجار المجمد بناءً على الإيجار التفضيلي.
- إذا كنت مشاركًا حاليًا في برنامج تجميد الإيجار وكانت قرار أهليتك الأولي لهذا البرنامج بتاريخ 1 يونيو 2019 أو قبله، فسوف يتم تحديد الإيجار المجمد بناءً على الإيجار المجمد الساري في 1 يوليو 2019، ما لم يطرأ أي تعديل قانوني عليه.
- إذا كنت تقيم في وحدة سكنية تحصل على ائتمان ضريبي لإسكان ذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) بموجب المادة 42 من قانون الإيرادات الداخلية وتدفع مبلغًا أقل من الإيجار القانوني الذي يخضع للوائح التنظيمية. ففي هذه الحالة، سوف يتم تحديد الإيجار المجمد وائتمان الخصم الضريبي بناءً على الإيجار التفضيلي الأدنى بموجب اتفاقية LIHTC.
- يمكن عدم اعتماد الإيجار التفضيلي، الذي يقل عن الإيجار القانوني الذي يخضع للوائح التنظيمية للإيجار، إيجارًا مجمدًا للمباني الخاضعة للفقرة 14 من البند (ج) من المادة 26-511 من القانون الإداري لمدينة نيويورك.

دخل الأسرة السنوي

1. كيف أحسب إجمالي دخل الأسرة السنوي لبرنامج تجميد الإيجار؟

يجب أن يكون إجمالي دخل الأسرة السنوي 50,000 دولار أو أقل. يرجى إرسال إقرارات ضريبة الدخل الفيدرالية أو التابعة للولاية مع جميع نماذج الإقرارات الضريبية ونماذج 1099 الضريبية. إذا كنت تحسب دخلك بناءً على دخلك الإجمالي المعدل وإذا تلقيت توزيعات حساب التقاعد الفردي (Individual Retirement Account, IRA) أو توزيعات من معاش تقاعد فردي مضمنة في دخلك الإجمالي المعدل الفيدرالي، يمكنك خصم هذه المبالغ.

إجمالي دخل الأسرة السنوي يساوي دخلك السنوي بالإضافة إلى دخل جميع أفراد الأسرة للعام التقويمي السابق. يمكن لمقدمي الطلب لبرنامجي SCRIE و DRIE الذين يقدمون طلبات أولية أو طلبات تجديد خلال الفترة من 1 يناير حتى 15 أبريل تقديم معلومات الدخل من عامين تقويميين قبل تاريخ تقديم الطلب إذا لم تكن معلومات الدخل للعام التقويمي السابق متاحة. لا يُعد الأشخاص الذين يقيمون في الشقة كمستأجري غرف أو نزلاء أو مستأجرين من الباطن من أفراد الأسرة. ومع ذلك، سيُحتسب الإيجار المدفوع من قِبل مستأجر الغرفة أو النزيل أو المستأجر من الباطن ضمن إجمالي دخل الأسرة.

إذا لم تقدم إقرارات ضريبة الدخل الشخصية، يمكنك **تقدير إجمالي دخل أسرتك**، كما هو موضح في السؤال 3 من هذا القسم. يرجى ملاحظة أن المبالغ المستقطعة المسموح بها لأغراض برنامجي SCRIE و DRIE ليست بالضرورة مماثلة للمبالغ المستقطعة المسموح بها لأغراض ضريبة الدخل.

مصدر الدخل	إثبات الدخل (أرسل نسخة من جميع ما ينطبق عليك).
الضمان الاجتماعي (SSI، SSDI، SSA)	نموذج SSA-1099 أو نسخة مطبوعة من خطاب منح مخصصات SSI
الأجور والرواتب والإكراميات	نماذج W-2، بما في ذلك العمل الحر
دخل الأعمال التجارية	الاستمارة الضريبية C، أو إقرار ضريبي من شركة S مع نموذج K-1، أو إقرار ضريبي من شركة تضامن
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
إيرادات IRA	مستندات توضح الفوائد أو الأرباح الموزعة أو المكاسب الرأسمالية المكتسبة. لا تُدرج مبلغ التوزيعات الخاص بك.
المعاش، المستحقات السنوية، خطط التقاعد	بيانات 1099-R بما في ذلك المعاشات الخاضعة للضريبة وغير الخاضعة للضريبة
المعاشات أو المخصصات لتعويض الإعاقة المقدمة من إدارة شؤون المحاربين القدامى	بيان المخصصات السنوي
المعاشات أو المخصصات لتعويض الإعاقة من خدمة البريد في الولايات المتحدة الأمريكية	بيان المخصصات السنوي
عائدات رأس المال	بيانات عائدات رأس المال من المؤسسات المالية
صافي دخل الإيجار (من جميع العقارات)	الاستمارة الضريبية E من إقرار ضريبة الدخل الفيدرالية الخاصة بك
الإيجارات المستلمة من مستأجري الغرف والنزلاء والمستأجرين من الباطن	خطاب موقع وموثق يحدد المبلغ المدفوع لك بالدولار
إعانات الإيجار (الدعم)	نسخة من خطاب الدعم المستلم من الوكالة/المنظمة المسؤولة عن إدارة الدعم (مثل إدارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD، Links)، هيئة الإسكان بمدينة نيويورك (New York City Housing Authority, NYCHA)، وما إلى ذلك)
صافي دخل العمل الحر	النموذج الضريبي C من إقرار ضريبة الدخل الفيدرالية الخاصة بك
مخصصات الإعاقة أو تعويضات العمال أو إعانات البطالة	خطاب المنح
الدخل من التراكات أو الودائع	إقرار ضريبة الدخل للميراث أو الودائع
مدفوعات النفقة الزوجية ونفقة الطفل المستلمة	أمر محكمة، مستندات تتضمن تفاصيل المدفوعات الشهرية المستلمة
مكاسب القمار أو اليانصيب	النموذج 1099-MISC
مخصصات المكافآت النقدية من المساعدة الحكومية أو مصادر دخل أخرى	أرفق إثباتاً
إلغاء الدين	النموذج 1099-MISC

2. كيف يمكنني حساب ثلث الدخل الشهري لأسرتي؟

احسب إجمالي دخل الأسرة السنوي ثم قسّمه على 36. على سبيل المثال، إذا كان دخل الأسرة السنوي يبلغ 36,000 دولار، فإن ثلث دخلك الشهري سيبلغ 1,000 دولار.

3. ما الدخل الذي يجب أن أذكره لتحديد أهليتي؟

يمكن حساب دخلك بناءً على الدخل الفيدرالي الإجمالي المعدل لجميع أفراد الأسرة. يرجى إرسال إقرارات ضريبة الدخل الفيدرالية أو التابعة للولاية مع جميع نماذج الإقرارات الضريبية ونماذج 1099 الضريبية. يمكن لمشاركي البرنامج الذين يتلقون مخصصات قبل 1 يوليو 2024 استخدام منهجية الدخل السابقة. فيما يأتي قائمة بمصادر الدخل التي يمكن استخدامها لتحديد أهليتك

4. ما الدخل المستثنى عند تحديد أهلية مقدم الطلب للالتحاق ببرنامج تجميد الإيجار؟

- يمكن لجميع المشاركين في البرنامج الذين تلقوا توزيعات IRA أو توزيعات من معاش سنوي تقاعدي فردي تم تضمينه في دخلك الإجمالي المعدل الفيدرالي خصم هذه المبالغ. يرجى تضمين أي مستندات ذات صلة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر نماذج 1099-R.
- يمكن لمشاركي البرنامج الذين يتلقون مخصصات قبل 1 يوليو 2024 اختيار طريقة مختلفة لحساب دخلهم. لا يُشترط على هؤلاء المشاركين في البرنامج حساب دخلهم بناءً على دخلهم الإجمالي المعدل الفيدرالي، كما هو موضح بمزيد من التفصيل في [جدول حساب الدخل](#). بدلاً من ذلك، يمكن لهؤلاء المشاركين حساب دخلهم بناءً على مجموع جميع مصادر الدخل، باستثناء:
 - الهدايا النقدية
 - الإرث
 - تعويضات الدعوى القضائية عن الإصابات الشخصية
 - مدفوعات المساعدة في نفقات الطاقة
 - المبالغ المستردة ضمن ضريبة الدخل
 - تحويلات IRA
 - مخصصات برنامج المساعدة الغذائية التكميلية (Supplemental Nutrition Assistance Program, SNAP)
 - تعويضات ضحايا الاضطهاد النازي
 - الزيادات في المخصصات الممنوحة بموجب قانون الضمان الاجتماعي أو أي معاش عام أو خاص يُدفع لأي فرد من أفراد الأسرة

5. ما الذي يمكن خصمه من إجمالي دخل الأسرة السنوي؟

يمكن لجميع المشاركين في البرنامج الذين تلقوا توزيعات من IRA أو توزيعات من معاش سنوي تقاعدي فردي تم تضمينه في دخلك الإجمالي المعدل الفيدرالي خصم هذه المبالغ. يرجى تضمين أي مستندات ذات صلة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر نماذج 1099-R. بالنسبة إلى المشاركين الذين يتلقون مخصصات قبل 1 يوليو 2024 ولا يحسبون دخلهم بناءً على الدخل الفيدرالي الإجمالي المعدل، يمكن خصم الضرائب الفيدرالية، والتابعة للولاية، والمدينة، وضرائب الضمان الاجتماعي. لديك الخيار إما بخصم الضرائب المستقطعة وإما بخصم إجمالي الضرائب المقدرة. أقساط تأمين برنامج Medicare غير قابلة للخصم.

6. ما المستندات الصادرة عن الضمان الاجتماعي الصالحة لتكون دليلاً لإثبات الدخل أو الإعاقه؟

يُعد نموذج SSA-1099 للعام السابق للعام الذي تقدم فيه طلبك أفضل دليل لإثبات الدخل. إذا كنت تتلقى مخصصات SSI، يرجى تقديم خطاب من إدارة الضمان الاجتماعي يوضح ملخصاً لمدفوعات SSI الخاصة بك عن العام السابق.

7. لقد تقاعدت نهائياً العام الماضي، ولذلك فإن دخلي هذا العام ليس هو دخلي نفسه في العام الماضي. ما معلومات الدخل التي أحتاج إلى تقديمها؟

يجب تقديم إجمالي دخلك عن العام السابق، بما في ذلك الأجر ودخل التقاعد، بالإضافة إلى خطاب من جهة العمل السابقة يوضح تاريخ التقاعد. إذا تقاعدت من العمل الحر أو لم تتمكن من الحصول على خطاب من جهة العمل السابقة، يمكنك تقديم خطاب موثق وموقع منك يوضح تاريخ تقاعدك. سنحسب دخل تقاعدك المتوقع على مدار 12 شهراً.

أفراد الأسرة

1. في إطار برنامج تجميد الإيجارات، مَنْ يُعد رب الأسرة ومن يُعد أحد أفراد الأسرة؟

يُعد رب الأسرة مقدم الطلب الذي حصل على الموافقة لتلقي مخصصات برنامجي SCRIE/DRIE. إذا كان رب الأسرة متزوجاً أو طرفاً في شراكة منزلية مسجلة، فإن كلا من الزوجين أو الشريكين سوف يتم اعتباره رب أسرة مشارك وفقاً للشروط المحددة. يشمل أفراد الأسرة مقدم الطلب وجميع الأفراد الآخرين الذين يقيمون في الشقة بشكل دائم، عدا مستأجري الغرف أو النزلاء أو المستأجرين من الباطن. يجب عليك إدراج جميع أفراد الأسرة في الطلب والإفصاح عن دخلهم للعام السابق ذي الصلة.

2. من الذي لا يُعد من أفراد الأسرة؟

- مستأجر غرفة فعلي ليست له صلة قرابة برب الأسرة
- مستأجر من الباطن ليست له صلة قرابة برب الأسرة
- نزيل ليست له صلة قرابة برب الأسرة
- النزل الذين لديهم عقد إيجار ويدفعون لك الإيجار

ليس عليك إدراج النزل في طلبك. بالنسبة إلى المشاركين في البرنامج الذين يتلقون مخصصات قبل 1 يوليو 2024 ولا يحسبون دخلهم بناءً على الدخل الفيدرالي الإجمالي المعدل، يجب عليك الإفصاح عن مبلغ الإيجار المدفوع لك من خلال تقديم خطاب من النزيل يحدد المبلغ الذي يدفعه لك شهريًا. لا تدرج دخل النزيل الذي حصل عليه. لا يُعد أفراد الأسرة نزلاء. يرجى ملاحظة أن مستأجري الغرف والنزل والمستأجرين من الباطن غير مؤهلين لاستلام المخصصات نيابة عنك. يمكن لأفراد الأسرة فقط التقدم بطلب لاستلام المخصصات نيابة عنك.

3. ماذا سيحدث إذا لم يكن لديك أو لدى أحد أفراد أسرتك دخل في السنة السابقة؟

ستجد أدناه قائمة ببعض المستندات التي سنقبلها إذا قدمت ما يفيد بأنه لم تكسب أنت أو أي فرد في الأسرة أي دخل خلال العام التقويمي السابق:

- خطاب يثبت عدم تقديم إقرار ضريبي من IRS
- خطاب يثبت أن الطالب مسجل بدوام كامل
- خطاب من إدارة الضمان الاجتماعي يوضح أنك لم تتلق أي مخصصات خلال العام السابق.
- خطاب موثق موقع منك أو من أحد أفراد الأسرة يفيد بعدم استلام أي دخل خلال العام السابق.

4. إذا كان أحد أفراد الأسرة مستفيدًا بالفعل من برنامج SCRIE أو DRIE، فهل يمكن لفرد آخر في الأسرة التقدم بطلب للالتحاق بالبرنامج SCRIE أو DRIE نفسه؟

لا، لا يسمح القانون لفرد آخر من الأسرة الاشتراك في برنامجي SCRIE و DRIE في الوقت نفسه.

ممثلو المستأجرين

1. من ممثل المستأجر وكيف يمكنه مساعدتي؟

يُعد ممثل المستأجر أي شخص تعينه لاستلام نسخة من جميع الإخطارات المرسل إليها، ويمكنه أيضًا مساعدتك خلال عملية تقديم الطلب. قد يكون ممثل المستأجر من أفراد الأسرة أو الأصدقاء أو الجيران أو منظمات المجتمع المحلية. يمكن أن يشمل ذلك أيضًا أي شخص مُعين وصيًا من قِبل المحكمة، مثل قادة دور الرعاية الجماعية، والمحامين، ومديري دور المسنين، ومديري مرافق رعاية المسنين، ومديري الخدمات الاجتماعية، وما إلى ذلك.

في حال تعذر التواصل معك، أو لم تتلق إخطارًا، أو لم تفهم الإخطار المرسل إليك، فقد يتمكن ممثل المستأجر من المساعدة.

لا يمكن لممثل المستأجر أن يوقع بالنيابة عن مقدم الطلب لبرنامج SCRIE أو DRIE. يمكن للوكيل فقط التوقيع بالنيابة عن مقدم الطلب لبرنامج SCRIE أو DRIE. يُعد الوكيل إما وصيًا على مقدم الطلب لبرنامج SCRIE أو DRIE معيّنًا من المحكمة، وإما شخصًا تم منحه توكيلًا رسميًا لتقديم طلب لبرنامج SCRIE أو DRIE.

سيظل تعيين ممثل المستأجر في الطلب الأولي للمستأجر ساريًا حتى يسحب مقدم الطلب التعيين أو يطلب الممثل إلغاءه. يجب أن يتضمن أي تعيين لممثل المستأجر عنوان البريد الخاص بالممثل.

تقديم طلب لبرنامج تجميد الإيجار

1. في حال كنت أقدم طلبًا لبرنامج SCRIE أو DRIE لأول مرة، أجب أن أقدم الطلب قبل توقيع تجديد عقد الإيجار أم بعده؟

يمكنك التقدم بطلب لبرنامج تجميد الإيجار — SCRIE أو DRIE — في أي وقت من فترة عقد الإيجار، لذلك يُفضل تقديم الطلب فور استيفائك الحد الأدنى من شروط الأهلية. نظرًا إلى أن الإيجار المجدد يتم تحديده عادةً بناءً على الإيجار المسجل في عقد الإيجار السابق لعقدك الحالي، فسنتحتاج إلى كلا عقدي الإيجار عند التقدم بطلب لبرنامج تجميد الإيجار لأول مرة.

2. هل يمكنني التقدم بطلب للالتحاق ببرنامج تجميد الإيجار عبر الإنترنت؟

يمكنك التقدم بطلب للالتحاق ببرنامج تجميد الإيجار عبر الإنترنت من خلال بوابة وصول المستأجرين لمدينة نيويورك (NYC TAP) على الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/tap.

يمكنك أيضًا القيام بما يأتي من خلال بوابة وصول المستأجرين:

- التقدم بطلب للالتحاق ببرنامج تجميد الإيجار لأول مرة
- تجديد مخصصات برنامج تجميد الإيجار
- الوصول إلى معلومات المخصصات وحالة الطلب
- تحميل المستندات الإضافية
- تحديث معلومات أفراد الأسرة
- تحديث معلومات ممثل المستأجر

يمكنك التسجيل في NYC TAP باستخدام حساب NYC.ID الخاص بك، أو من خلال حساب وسائل التواصل الاجتماعي. يُعد حساب NYC.ID حسابًا مجانيًا يتيح لك الوصول إلى العديد من الخدمات التي تقدمها المدينة عبر الإنترنت.

3. كيف يمكنني الحصول على نماذج الطلب؟

يمكنك تنزيل جميع النماذج من خلال زيارة موقعنا الإلكتروني على www.nyc.gov/rentfreeze. النماذج متاحة أيضًا في مكتب برنامج تجميد الإيجار على العنوان التالي: 66 John Street, 3rd Floor, Manhattan، أو في أحد مكاتبنا الأخرى. يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني أو الاتصال بالرقم 311 لمعرفة أماكن المكاتب وساعات العمل. يمكنك أيضًا طلب إرسال نموذج بالبريد إليك عن طريق الاتصال بالرقم 311.

4. ما المستندات الواجب تقديمها مع نموذج الطلب؟

يجب عليك تقديم جميع المستندات المطلوبة مع نموذج طلبك. اتبع التعليمات الواردة في نموذج الطلب لتحديد المستندات التي يجب تقديمها. إذا لم تقدم جميع المستندات المطلوبة، فلن تتمكن من تحديد مدى أهليتك لبرنامج تجميد الإيجار.

5. ماذا أفعل إذا لم أكن قادرًا جسديًا على توقيع الطلب؟

يمكن لأحد الوكلاء التوقيع بالنيابة عنك. يُعد الوكيل إما وصيًا عليك مُعيّنًا من المحكمة وإما شخصًا تم منحه توكيلًا رسميًا لتقديم طلبات الالتحاق لبرنامج SCRIE/DRIE نيابة عنك. يرجى تقديم التوكيل الرسمي أو حكم المحكمة مع نموذج الطلب حتى تتمكن إدارة الشؤون المالية من الاحتفاظ بالمعلومات والتأكد من إرسال نسخ من جميع مراسلات برنامج تجميد الإيجار إلى وكيلك.

6. أنا ملزم بدفع تكاليف تحسينات رأسمالية رئيسية (Major Capital Improvement, MCI)، فهل سيتحمل برنامج تجميد الإيجار سداد هذه التكاليف؟

إذا صدر أمر التحسينات الرأسمالية الرئيسية خلال 90 يومًا من تاريخ تقديم طلبك الأولي، فسيغطي برنامج تجميد الإيجار الزيادة. إذا صدر أمر MCI قبل أكثر من 90 يومًا من تقديم الطلب الأولي، فستكون مسؤولًا عن سداد الزيادة الناتجة عن MCI. سيتم إضافة مبلغ MCI إلى قيمة الإيجار المجمد الخاص بك.

التجديدات والتغييرات

1. متى يجب تجديد مخصصات برنامج تجميد الإيجار الخاصة بي؟

يجب على جميع المستفيدين من مخصصات برنامج تجميد الإيجار تقديم طلب تجديد كل عام أو كل عامين، وذلك وفقًا لتاريخ انتهاء المخصصات. سوف تحدد أوامر الموافقة الخاصة بك فترة الاستفادة بالمخصصات دائمًا. يتم إرسال نماذج طلب التجديد بالبريد تقريبًا قبل 60 يومًا من انتهاء صلاحية مخصصات المستفيد. إذا لم تستلم نموذج طلب التجديد عبر البريد، يمكنك تنزيل نموذج طلب من الموقع www.nyc.gov/rentfreeze أو الاتصال بالرقم 311 وطلب إرسال نموذج طلب إليك عبر البريد. يجب تقديم نموذج طلب التجديد خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء صلاحية المخصصات.

2. هل يمكنني تجديد مخصصات برنامج تجميد الإيجار عبر الإنترنت؟

نعم، يمكنك تجديد مخصصاتك عبر الإنترنت على الموقع الإلكتروني www.nyc.gov/nyctap. يمكنك تسجيل الدخول باستخدام حساب NYC.ID الخاص بك. إذا كنت لا تمتلك حساب NYC.ID، يمكنك إنشاء واحد.

3. ما المقصود بـ "فحص الأهلية بناءً على ثلث الدخل" وكيف يؤثر في مخصصاتي؟

في حالة التقدم بطلب لبرنامج SCRIE أو DRIE لأول مرة، يجب أن يتجاوز إيجار شقتك ثلث دخل الأسرة. في حالة تقديم طلبات التجديد، وطلبات إعادة اتخاذ قرار بشأن الأهلية، وطلبات نقل مخصصات الشقق، إذا كان إيجارك لا يتجاوز ثلث دخل أسرتك، فسيزيد الإيجار الذي يتعين عليك دفعه ليصبح ثلث دخل الأسرة في حالة انضمامك إلى برنامج SCRIE/DRIE اعتبارًا من تاريخ 2 يوليو 2015 أو بعده.

وعلى الرغم من ذلك، فإذا انضممت إلى برنامج SCRIE/DRIE في 1 يوليو 2015 أو قبله، فلن يخضع إيجارك المجمد لفحص الأهلية بناءً على ثلث الدخل عند تقديم طلبات التجديد أو إعادة اتخاذ القرار بشأن الأهلية أو نقل مخصصات الشقق.

4. ماذا يحدث إذا تجاوزت حد أهلية الدخل خلال فترة التجديد؟

إذا انتهت مخصصاتك لأن الدخل الإجمالي للأسرة يزيد على 50,000 دولار أو أن إيجارك أقل من ثلث الدخل الشهري للأسرة خلال فترة التجديد، يمكنك إعادة التقديم للبرنامج في المستقبل إذا كنت ترى أنك مؤهل. وإذا انخفض دخلك في العام التقويمي التالي، فقد تتأهل لاستعادة إيجارك المجمد السابق. لإعادة التقديم، يرجى تقديم طلب أولي في العام التقويمي التالي.

5. ماذا يحدث إذا انخفض دخل أسرتي أو فقدت الدخل بصورة دائمة؟

إذا انخفض دخل الأسرة الذي أبلغت عنه في آخر طلب معتمد بنسبة 20% أو أكثر بصورة دائمة، يمكنك التقدم بطلب لإعادة اتخاذ قرار بشأن قيمة إيجارك المجمد من خلال ملء نموذج طلب إعادة اتخاذ القرار (Redetermination Application)، الذي يمكن العثور عليه على الموقع www.nyc.gov/rentfreeze.

يجب عليك تقديم إثبات على دخل أسرتك الحالي مع طلب إعادة اتخاذ القرار.

يرجى ملاحظة أن فقدان أحد أفراد الأسرة لوظيفته لن يشكل بحد ذاته انخفاضًا دائمًا في الدخل، وكذلك الحال لأي انخفاض في دخل أحد مستأجري الغرف أو النزلاء أو المستأجرين من الباطن. عند الموافقة على إعادة اتخاذ القرار، سنتلقى أنت والمالك أمرًا بتعديل الخصم الضريبي يوضح مبلغ الإيجار المجمد الجديد وتاريخ بدء نفاذه. إذا توفي رب الأسرة أو انتقل بصورة دائمة من الشقة خلال 12 شهرًا، يجوز لرب أسرة آخر مؤهل تقديم طلب إعادة اتخاذ القرار.

ملحوظة: لا يمكن تقديم طلبات إعادة اتخاذ القرار بشأن قيمة الإيجار خلال الاثني عشر شهرًا الأولى من حصول رب الأسرة على المخصصات، إلا عند تحديد فرد آخر من الأسرة ليصبح رب الأسرة.

6. ماذا يحدث إذا انتقل مقدم الطلب الرئيسي إلى شقة أخرى؟

إذا انتقل مقدم الطلب الرئيسي إلى شقة أخرى تخضع للوائح تنظيم الإيجار، يجب عليه تقديم طلب لتحويل مخصصات الشقة (Apartment Benefit Transfer Application) من أجل تحويل الإعفاء إلى الشقة الجديدة. يرجى ملاحظة أن قيمة الإيجار المجدد قد تتغير بناءً على الإيجار القانوني للشقة الجديدة.

7. ماذا يحدث إذا توفي مقدم الطلب الرئيسي أو انتقل إلى دار رعاية المسنين بصورة دائمة؟

إذا توفي مقدم الطلب الرئيسي أو انتقل إلى دار رعاية المسنين أو ترك الشقة بصورة دائمة، يمكن تأهيل فرد آخر في الأسرة لاستلام المخصصات. لكي يتأهل فرد الأسرة، يجب أن يستوفي معايير الأهلية لبرنامج تجميد الإيجار وأن يكون اسمه مدرجًا في طلب سابق. يجب تقديم نموذج طلب استلام المخصصات (Benefit Takeover Application) في غضون ستة أشهر من وفاة مقدم الطلب الرئيسي أو انتقاله، أو خلال 90 يومًا من إرسال إدارة الشؤون المالية إخطارًا بالإلغاء، أيهما أسبق. يرجى ملاحظة أن الأزواج الباقين على قيد الحياة أو الشركاء المنزليين المسجلين غير مطالبين بتقديم "نموذج طلب استلام المخصصات" إذا استوفوا متطلبات مخصصات برنامج تجميد الإيجار عند تقديم آخر طلب وجري إدراجهم في الطلب كأفراد من الأسرة. يجب عليهم تقديم دليل إثبات للزواج أو الشراكة المنزلية المسجلة. إذا كنت أحد أفراد الأسرة الباقين وتستوفي جميع شروط الأهلية لبرنامج SCRIE أو DRIE، يجب عليك تقديم "نموذج طلب استلام المخصصات" وأحد المستندات التالية:

- عقد أو اتفاقية للإيجار تتضمن اسمك كمستأجر أو مستأجر مشترك.
- خطاب من إدارة المبنى يوضح حقك في إقامتك في الشقة.
- حكم محكمة يمنحك الحق في الإقامة في الشقة.

بالنسبة إلى المستفيد الرئيسي من المخصصات، يجب عليه تقديم ما يأتي:

- شهادة وفاة، إذا توفي مقدم الطلب الرئيسي.
- مستندات تثبت أن مقدم الطلب الرئيسي قد ترك الشقة بصورة دائمة، مثل خطاب من دار مسنين، أو عقد إيجار، أو خطاب من المالك أو الوكيل الإداري، أو بطاقة هوية صادرة عن جهة حكومية تثبت العنوان الجديد.

8. ماذا يمكنني أن أفعل إذا تخلفت عن تقديم طلب التجديد قبل الموعد النهائي المحدد بستة أشهر أو أي موعد آخر متعلق ببرنامج تجميد الإيجار؟

إذا احتجت إلى مزيد من الوقت لإرسال طلبك أو الالتزام بأي موعد نهائي آخر بسبب إعاقة أو عجز جسدي أو عقلي، يمكنك أن تطلب وقتًا إضافيًا. إذا احتجت إلى مساعدة أو إذا كانت لديك أسئلة بشأن الإعاقة أو طلب وقت إضافي، يرجى الاتصال بالرقم 311 وطلب التواصل مع منسق خدمات الإعاقة في إدارة الشؤون المالية. يمكنك أيضًا التواصل عبر www.nyc.gov/contactdofeeo أو زيارة مكتب برنامج تجميد الإيجار لدينا على العنوان التالي: John Street 66، الطابق الثالث، مانهاتن. يُوصى بتحديد المواعيد للحصول على الخدمة بشكل أسرع، لكنه أمر غير إلزامي. يمكنك تحديد موعد على الموقع www.nyc.gov/dofappointments. حتى إذا لم تكن لديك إعاقة أو عجز جسدي أو عقلي، فلا يزال يمكنك التأهل إذا فاتك الموعد النهائي بسبب ظروف استثنائية خلال فترة تقديم طلبك، إذا انتهت مخصصاتك قبل أقل من 12 شهرًا. إذا دخلت المستشفى بسبب حالة طبية مؤقتة، أو تعرضت شققتك لأضرار بسبب حريق أو فيضان أو كارثة طبيعية أو ظروف استثنائية أخرى، يمكنك إرسال بيان بالظروف المحددة مع أي مستندات تؤكد ادعاءك مع نموذج طلبك. يمكنك التأهل أيضًا للحصول على تمديد إذا تأخرت أسرتك في تقديم طلب تجميد الإيجار بسبب كوفيد-19. إذا كانت لديك أي أسئلة، يرجى الاتصال بالرقم 311 وطلب معلومات حول برنامج تجميد الإيجار، أو زيارة www.nyc.gov/contactdrie أو www.nyc.gov/contactscrie.

9. إذا لم أتأهل في السنوات السابقة، فهل يمكنني إعادة التقديم؟

نعم. يمكنك إعادة التقديم إذا استوفيت معايير الأهلية لبرنامج تجميد الإيجار.

10. ماذا أفعل إذا لم أتمكن من الحصول على عقد إيجار متجدد من المالك؟

يجب عليك ملء نموذج "شهادة عدم تجديد عقد الإيجار" (Certification of No Renewal Lease) وتوقيعه وإرساله مع إثبات أنك تقيم حاليًا في الشقة. عندما تتلقى نموذج طلب التجديد الخاص بك من المالك، يرجى إرساله بالبريد إلى: NYC Department of Finance, Rent Freeze Program, P.O. Box 3179, Union, NJ 07083. يجب عليك إرسال طلب التجديد الخاص بك بالإضافة إلى هذا النموذج. لا يجوز لك استخدام هذا النموذج لأكثر من فترتين متتاليتين من التجديد.

11. كيف يمكنني الإبلاغ عن التغييرات في أسرتي؟

يمكنك استخدام "نموذج تغيير برنامج تجميد الإيجار" (Rent Freeze Program Change) لإخطار إدارة الشؤون المالية بالتغييرات في أسرتك أو لاختيار ممثل مستأجر جديد.

للمزيد من المساعدة

1. هل يمكنني التحقق من حالة طلبي عبر الإنترنت؟

نعم، يمكنك التحقق من حالة طلبك عبر الإنترنت على www.nyc.gov/nyctap.

2. من يمكنني التواصل معه إذا كانت لدي أسئلة تتعلق بمخصصاتي أو عملية تقديم الطلب؟

إذا كان يتوفر لديك جهاز كمبيوتر، يمكنك تقديم استفسار على موقع إدارة الشؤون المالية الإلكتروني من خلال زيارة الموقع الإلكتروني عبر الرابط www.nyc.gov/contactscrie لطرح الأسئلة بشأن برنامج SCRIE أو www.nyc.gov/contactdrie لطرح الأسئلة بشأن برنامج DRIE. يمكنك أيضًا الاتصال بالرقم 311، أو دخول "بوابة وصول المستأجرين في نيويورك" لبرنامج تجميد الإيجار من خلال زيارة الموقع الإلكتروني عبر الرابط www.nyc.gov/nyctap.
نقدم حاليًا المساعدة الشخصية من الاثنين إلى الجمعة، من الساعة 8:30 صباحًا حتى الساعة 4:30 مساءً، في مركز المساعدة الخاص ببرنامج تجميد الإيجار الخاص بنا، على العنوان 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038. نوصيك بتحديد موعد لزيارتك عبر www.nyc.gov/dofappointments.
إذا احتجت إلى المساعدة أو لم تتمكن من تقديم الطلب أو المستندات بسبب مشكلة تتعلق بالإعاقة، يرجى الاتصال بالرقم 311 وطلب التواصل مع منسق خدمات الإعاقة في إدارة الشؤون المالية (Department of Finance, DOF).

3. من يمكنني التواصل معه إذا لم أفهم القرار المتخذ بشأن طلبي أو مخصصاتي؟

يحق لجميع المتقدمين لبرنامج تجميد الإيجار الذين تلقوا إخطارًا رسميًا بالموافقة على الإعفاء أو الرفض أو الإلغاء الحصول على المساعدة في حل المشكلات المتعلقة بطلباتهم ومخصصاتهم من برنامج SCRIE أو DRIE. يمكن لمسؤول شكاوى برنامج SCRIE أو DRIE تحديد المشكلات في طلبك أو مخصصاتك وحلها بعد الانتهاء من عملية التقديم. يمكنك التواصل معه من خلال زيارة موقع DOF الإلكتروني عبر الرابط www.nyc.gov/contactscrieombuds أو www.nyc.gov/contactdrieombuds.

4. ماذا أفعل إذا واجهت أي مشكلات تتعلق بعقد الإيجار أو أردت الاعتراض على مبلغ الإيجار القانوني؟

للاستفسارات المتعلقة بعقود الإيجار أو لحل النزاعات المتعلقة بالإيجار، أو لتقديم شكوى بسبب عدم توفير المالك عقد الإيجار، يمكن للمستأجرين التواصل مع إدارة الإسكان وتجديد المجتمع (Division of Housing and Community Renewal, DHCR). يمكن التواصل مع DHCR:

شخصيًا: Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433

عبر الهاتف: 833-499-0343

عبر البريد الإلكتروني: RentInfo@nyshcr.org

لمزيد من المعلومات حول مشروعات التطوير العمراني الخاصة ببرنامج Mitchell-Lama المدعومة من المدينة، يرجى التواصل مع إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) في مدينة نيويورك:

عبر الهاتف: 212-863-8494

عبر البريد الإلكتروني: SCRIE@hpd.nyc.gov

لمزيد من المعلومات حول مشروعات التطوير العمراني الخاصة ببرنامج Mitchell-Lama المدعومة من الولاية، يرجى زيارة إدارة الإسكان وتجديد المجتمع في ولاية نيويورك (HCR):

عبر الهاتف: 866-463-7753

تفضل بزيارة موقعها الإلكتروني على: www.hcr.ny.gov

للمستأجرين في حي باتري بارك سيتي: يمكنكم التواصل مع هيئة حي باتري بارك سيتي على الرقم 417-2000 (212) أو عبر البريد الإلكتروني info.bpc@bpca.ny.gov.