

نشرة مقدمة إلى ملاك العقارات - فبراير 2022

أعزائنا ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لملاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة. تفضل بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) للاطلاع على هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط، وليس لتوفير المشورة القانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

تقديم تقارير بق الفراش السنوية

يتم إصدار المخالفات اعتبارًا من فبراير 2022 بسبب الفشل في تقديم [تقرير بق الفراش السنوي](#).

يُطلب من مالكي المساكن المتعددة تقديم تقرير بق الفراش السنوي إلى إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها بمدينة نيويورك (HPD) بين 1 ديسمبر و31 ديسمبر وتقديم معلومات تغطي العام السابق من 1 نوفمبر حتى 31 أكتوبر. لمعرفة المعلومات التي يجب توفيرها، تفضل بزيارة [صفحة ويب إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها](#) أو مطالعة نشرة أكتوبر 2021 [الخاصة بنا](#). لقد انقضى الموعد النهائي للتقديم ولكن لا يزال بإمكانك تقديم طلب للامتثال قبل إصدار الانتهاك.

للامتثال لهذا المطلب، يرجى تقديم التقرير باستخدام الرابط أعلاه. لست بحاجة إلى إرسال مستند شهادة منفصل - سيتم رفض المخالفة تلقائيًا بمجرد تقديم التقرير.

الإشعار السنوي الخاص بتركيب قضبان النوافذ

في الفترة ما بين 1 يناير و15 يناير، يتعين عليك أيضًا إرسال [الإشعار السنوي الخاص بقضبان النوافذ](#) إلى جميع المستأجرين لمطالبهم بأن يقوم المستأجر بإشعارك إذا كان هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يقيم في الشقة. إذا كان هناك طفل يبلغ من العمر 10 أعوام أو أقل، أو إذا طلب المستأجر تركيب قضبان للنوافذ، فيجب عليك توفير وتثبيت قضبان نوافذ معتمدة بشكل صحيح على جميع النوافذ، بما في ذلك حمامات الطابق الأول والنوافذ المؤدية إلى شرفة أو مصطبة في شقة وفي كل نافذة منطقة مشتركة، إن وجدت، في مثل هذه المباني. تتمثل استثناءات هذا القانون في النوافذ التي تطل على مخرج الحريق والنوافذ الموجودة بالطابق الأول التي تُعد مخرجًا ثانويًا إلزاميًا في المبنى، حيث إن مخارج الحريق تبدأ من الطابق الثاني وأعلى. لاحظ أنه إذا كان المبنى الخاص بك مبنيًا قبل عام 1960، فيمكنك إرسال [الإشعار السنوي](#) إلى المستأجرين والذي يستفسر عن وجود طفل عمره أقل من 6 أعوام مقيم في الوحدة فيما يتعلق بمتطلبات إشعار الطلاء المحتوي على الرصاص ووجود طفل يبلغ من العمر 10 أعوام أو أصغر مقيم في وحدة فيما يتعلق بتركيب قضبان النوافذ.

إذا لم تكن قد استلمت ردًا على النموذج من المستأجر بحلول 15 فبراير، فيجب عليك فحص الشقة لتحديد ما إذا كان هناك طفل عمره 10 أعوام أو أقل يعيش هناك. إذا كان هناك طفل في سن تنطبق عليه اللوائح يعيش هناك، فيجب عليك التحقق من تركيب قضبان نوافذ معتمدة بشكل صحيح وصيانتها. يجب عليك بذل جهود معقولة لإيجاد وقت مناسب للفحص، ثم إجراء التركيب أو الإصلاحات إذا لزم الأمر. إذا رفض المستأجر حضورك ولم تتمكن من الدخول إلى الشقة لفحص وإجراء أي تركيبات ضرورية لقضبان النوافذ أو إصلاحها بحلول 1 مارس، فيجب عليك وصف الموقف في خطاب وإرساله إلى:

Department of Health and Mental Hygiene — Window Falls Prevention Program
125 Worth Street : 6th floor — Box CN 58
New York, NY 10013

يجب أن يتضمن الخطاب قائمة بالمستأجرين في المبنى (المباني) الذين لم يلتزموا بالمتطلبات. يجب أن يشمل الخطاب أيضًا:

- اسمك ومعلومات الاتصال.
 - تواريخ وأوقات قيامك بإشعار المستأجر أنك بحاجة لفحص الشقة.
 - تواريخ وأوقات محاولاتك لزيارة الشقة (بما في ذلك أي عطلات لنهاية الأسبوع والأعياد).
 - رقم (أرقام) الشقة وأسماء المستأجرين الذين لم يمثلوا ومعلومات الاتصال الخاصة بهم.
- للمزيد من المعلومات لأصحاب العقارات بشأن تركيب قضبان النوافذ، انتقل إلى [موقع إدارة الصحة والسلامة العقلية](#).

الإشعار السنوي المتعلق بأغطية مقابض الموقد

يتعين على مالك المبنى ذات الوحدات السكنية المتعددة تزويد المستأجرين [بإشعار سنوي](#) (متوفر بلغات متعددة على صفحة الموقع الإلكتروني لإدارة HPD بشأن [أغطية مقابض الموقد](#)) والذي يجب أن يبلغ المستأجرين بما يلي:

- بأنه ستوفر أغطية مقابض الموقد في غضون ثلاثين يومًا من توزيع الإشعار السنوي؛
- وأنه يجب على المالك توفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة تطلبها، بغض النظر عما إذا كان هناك طفل عمره أقل من ست أعوام يعيش في الوحدة أم لا؛
- وأنه يمكن للمستأجرين التنازل عن أغطية مقابض الموقد من خلال رفض كتابي يقدمونه إلى المالك. إذا لم يقدم المستأجر رفضًا كتابيًا إلى المالك، يظل المالك ملزمًا بتوفير أغطية مقابض الموقد إلى أي أسرة يكون المالك على علم، أو ينبغي منطقيًا أن يكون على علم، بأن هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم فيها

يقع على عاتق المالك الالتزام بالاحتفاظ بإثبات موثق لأي إخطار برفض أغطية مقابض الموقد، وأي إخطار من الوحدات السكنية التي طلبت أغطية مقابض الموقد، وإثبات موثق بأن المالك حاول توفير أغطية مقابض الموقد لأسرة يكون المالك على علم، أو ينبغي منطقيًا أن يكون على علم، بأن هناك طفل عمره أقل من ستة أعوام يقيم فيها. لا يتعين على المالك إرسال الإشعارات إلى HPD.

أخطار مسببات الحساسية في الأماكن المغلقة

يتعين على ملاك العقارات متعددة الوحدات السكنية، بموجب [القانون المحلي رقم 55 لسنة 2018](#) القيام بما يلي:

- فحص الوحدات سنويًا لتحديد مخاطر مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية مثل الفئران والصرصور، والقوارض، والعفن، والتعامل مع أي شكاوى يتم استلامها مباشرة من المستأجرين أو من إدارة HPD. التأكد من أن الشقق الخالية منظفة جيدًا وخالية من الآفات والعفن قبل انتقال مستأجر جديد إليها.

0 نموذج تقرير التحقيق

- [قَدِّم صحيفة الحقائق "ما ينبغي على المستأجرين والملاك معرفته حول مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية والقانون المحلي رقم 55"](#) وإشعارًا مع كل عقد إيجار ينص صراحة على مسؤوليات مالك العقار إزاء الحفاظ على خلو المبنى من مسببات الحساسية في الأماكن الداخلية.
- معالجة حالات انتشار الآفات. الاستعانة بممارسات الإدارة المتكاملة للآفات (IPM) للتعامل مع حالات انتشار الآفات. يجب اتباع ممارسات العمل الآمنة الواردة في القسم 27-2017.9 من القانون المحلي رقم 55 والقسم 54-04 من المادة 28 من قواعد مدينة نيويورك، وذلك عند تقييم وإصلاح أي عيوب كامنة (مثل الرطوبة) قد تكون تسببت في انتشار الآفات. [متطلبات الإدارة المتكاملة للآفات](#).
- معالجة حالات العفن. للمزيد من المعلومات حول معالجة حالات العفن والمتطلبات المحددة للمبنى الخاص بك (ممارسات العمل والمقاولين المطلوبين)، يرجى الاطلاع على صفحة [مخاطر مسببات الحساسية على الإنترنت](#).

برنامج التنفيذ البديل (AEP)

اختارت إدارة HPD 250 من العقارات متعددة الوحدات السكنية التي تعاني من ضائقة شديدة للمشاركة في [برنامج التنفيذ البديل](#) (AEP). تشتمل معايير الاختيار على عدد مخالفات القانون من الفئة (ب) والفئة (ج) الخطرتين اللتين تتطلبان صيانة فورية للإسكان وقيمة رسوم الإصلاحات الطارئة التي تكبدتها نتيجة العمل الذي تقوم به إدارة HPD. وقد يؤدي الإخفاق في تصحيح الشروط المؤهلة إلى تكبد رسوم الإصلاحات الطارئة، والحجز على الممتلكات، والرسوم الكبيرة. يؤدي الاختيار في هذا البرنامج إلى إخضاع المبنى لعمليات تفتيش متكررة وإصدار أوامر تصحيح تتطلب استبدالاً للأنظمة ورسوماً كبيرة. وتحول المحافظة على دقة سجل المخالفات وتصحيح المخالفات من الفئة ج دون اختيار المبنى الخاص بك في هذا البرنامج. إذا تم اختيار المبنى الخاص بك لهذا البرنامج، فيرجى الاتصال ببرنامج AEP على 212-863-8262

برنامج مساعدات المياه للأسر ذات الدخل المنخفض

يساعد برنامج مساعدات المياه للأسر ذات الدخل المنخفض (LIHWAP) الأسر ذات الدخل المنخفض على دفع تكاليف مياه الشرب وخدمات الصرف الصحي. يمكن للبرنامج مساعدة الأسر التي لديها فواتير متأخرة (متأخرات) لمياه الشرب و/أو خدمات الصرف الصحي.

LIHWAP عبارة عن ميزة تستند إلى المبلغ الفعلي لمياه الشرب و/أو متأخرات مياه الصرف الصحي، بحد أقصى 2500 دولار لكل مزود لمياه الشرب أو مياه الصرف الصحي، أو 5000 دولار إذا تم الجمع بين خدمات مياه الشرب والصرف الصحي، لكل منزل مقدم الطلب. تُدفع المخصصات مباشرة لمزودي مياه الشرب المنزلية و/أو الصرف الصحي.

لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً وكيفية التقديم، تفضل بزيارة [برنامج مساعدات المياه للأسر ذات الدخل المنخفض](#) (LIHWAP) | OTDA (ny.gov)

اتفاقية الاستحواذ

يجب على المالكين الذين يدخلون في اتفاقية استحواذ مع شاغل قانوني في المبنى، مما يؤدي إلى إخلاء المستأجر للوحدة، تقديم جميع معلومات اتفاقية الاستحواذ في غضون 90 يومًا بعد الإبرام إلى buyoutagreement@hpd.nyc.gov. لمزيد من المعلومات حول متطلبات تقديم اتفاقية الاستحواذ، يرجى زيارة موقعنا [موقع ويب اتفاقية الاستحواذ](#).