

نشرة إلى ملاك العقارات – يناير 2022

أعضاء 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 وقواعد المدينة الأخرى ذات الصلة. ستتوفر هذه النشرة بلغات أخرى على [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#) خلال الأسبوعين المقبلين.

هذا المنشور مخصص لأغراض إعلامية فقط وليس مُعدًا كمشورة قانونية. هذه المعلومات ليست بيانًا كاملاً أو نهائيًا بجميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يخص القوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

الأبواب ذاتية الإغلاق

يمكن أن تكون الحرائق أحد أكثر الأحداث التدميرية تأثيرًا على المباني مما يعرض حياة المستأجرين ورجال الإطفاء المستجيبين للخطر ويتسبب ذلك في إلحاق أضرار جسيمة ومكلفة بالعقار. تحول الأبواب ذاتية الإغلاق دون انتشار الحرائق والدخان من شقة واحدة إلى المبنى بأكمله. كما رأيت في الأخبار المتعلقة بالحرائق الأخيرة التي لحقت بالمباني، حددت إدارة مكافحة الحرائق في مدينة نيويورك (FDNY) أن الأبواب ذاتية الإغلاق المعيبة في الشقق والأروقة العامة كانت عاملاً رئيسيًا مسببًا لخسائر الأرواح والأضرار الكبيرة التي لحقت بالمباني. وأنت مطالب بالتأكد من أن تكون أبواب المباني ذاتية الإغلاق، وينبغي أن تتحقق بشكل استباقي من أنها تعمل على نحو صحيح.

يلزم أن تكون الأبواب المؤدية إلى الممرات الداخلية (أي الأروقة) والدرج في المساكن ذات الوحدات المتعددة ذاتية الإغلاق (يتضمن هذا أبواب الشقق والأبواب المؤدية إلى خارج المبنى). ويجوز أن يقرر ملاك العقارات تزويد الأبواب بأجهزة مثل وسائل إغلاق الأبواب العلوية أو عالية التحمل أو الزنبركية المركبة في الأرضية. يجب الحفاظ على جميع الأبواب ذاتية الإغلاق في حالة جيدة وفحصها بشكل دوري.

إن عدم الحفاظ على حالة الأبواب كأبواب ذاتية الإغلاق يشكل انتهاكًا خطيرًا فوراً (الفئة C) وسيؤدي إلى قيام إدارة HPD بإصلاحات طارئة في حالة عدم امتثال مالك العقار وتقديم إقرار لإدارة HPD بإجراء الإصلاحات في الوقت المناسب خلال 21 يومًا. سيتحمل مالك العقار سداد فواتير الإصلاحات، إن كان على إدارة HPD إتمام الإصلاح الطارئ. إذا لم يقم المالك بالسداد، فستقدم المدينة طلبًا بوضع العقار تحت الرهن الضريبي. سيدير الرهن الضريبي فائدة وقد يتم بيعه و/أو الحجز عليه لتحصيل المبلغ المستحق. بالإضافة إلى ذلك، قد تفرض على مالك العقار عقوبات مدنية تتعلق بعدم الامتثال.

يرجى العلم أن، وفقًا للقانون المحلي رقم 115 لعام 2018، يتعين على ملاك العقارات أيضًا نشر إخطارات لتذكير المستأجرين بإغلاق الأبواب عند الهروب من حريق.

لمزيد من المعلومات عن المتطلبات الأخرى للسلامة من الحرائق، يرجى زيارة الصفحات الإلكترونية لإدارة HPD بشأن [أغطية مقابض الموقد وأجهزة الكشف عن الدخان](#). يمكنك أيضًا تنزيل [نشرة السلامة من الحرائق](#) الصادرة من إدارة HPD، لمعرفة المزيد عن كيفية الوقاية من اندلاع الحرائق في المبنى السكني.

التحديثات الخاصة بطلبات الإسقاط

طلب الإسقاط هو العملية التي يمكن أن يستخدمها ملاك العقارات لإلغاء مخالفة قديمة في حالة إصلاح الحالة المسببة لها، ولكن تاريخ التصديق قد انقضى. اعتباراً من يناير 2022، فرضت إدارة HPD التحديثات التالية على **Dismissal Request (طلب الإسقاط)**.

1. المخالفات المتعلقة بالطلاع المحتوي على الرصاص:

- لن يُطلب من الملاك/الوكلاء تقديم وثائق الإثبات مع نموذج طلب الإسقاط الخاص بهم من أجل مخالفات الطلاء المحتوي على الرصاص المفتوحة. بعد أن تؤكد إدارة HPD على أنه قد تمت معالجة الحالات المادية، ستنصدر للمالك خطاب بيان الخلل مزوداً بتعليمات عن الوثائق المطلوبة وكيفية إرسالها لاستكمال عملية إسقاط المخالفة.
- ينبغي للملاك الذين يحتاجون إلى المساعدة فيما يتعلق بأعمال التخلص من الرصاص أثناء فترة التغيير بين ساكني الوحدة وحفظ سجلات بأرقام أوامر المخالفات 614 و 621 و 622 و 623 و 618 و 619 و 620 والتواصل مع وحدة تدقيق أعمال الرصاص التابعة لإدارة HPD على الرقم 212-863-5501 وتحديد الخيار رقم 5.

2. عملية التصديق الذاتي بعد تقديم طلب الإسقاط (CV-1)

- هذه العملية متاحة للملاك عندما تستوفي نتائج طلب الإسقاط معايير محددة؛ يرجى مراجعة المعايير الواردة في تعليمات طلب الإسقاط بعناية.
- تم تحديث نموذج CV-1 ليتضمن تعليمات جديدة ومخالفات إضافية غير مؤهلة للإسقاط من خلال عملية التصديق الذاتي بعد تقديم طلب الإسقاط.
- يمكن الآن طباعة نموذج CV-1 من خلال الموقع الإلكتروني لإدارة HPD.
- يجوز الآن اعتبار أرقام أوامر المخالفات المتعلقة بالحشرات 567 و 568 و 569 جزءاً من عملية التصديق الذاتي بعد تقديم طلب الإسقاط إذا قدم المالك/الوكيل إفادة الامتثال (AF-6) الحديثة المشفوعة باليمين إلى جانب التصديق الذاتي بعد تقديم طلب الإسقاط. يجب تقديم جميع الوثائق معاً في نفس التاريخ للنظر في أوامر المخالفات المتعلقة بالحشرات.

3. الملكيات العقارية المشتركة والشقق التعاونية:

ستقبل إدارة HPD نماذج طلبات الإسقاط المقدمة من ملاك الملكيات العقارية المشتركة الفرديين والمساهمين في الشقق التعاونية وستعالجها بغض النظر عن حالة تسجيل العقار وستقوم فقط بإعادة فحص المخالفات المفتوحة داخل الشقة (الشقق) المدرجة في طلب الإسقاط. يجب على ملاك الملكيات العقارية المشتركة والمساهمين في الشقق التعاونية تقديم نموذج "إفادة الملكية المشفوعة باليمين" لكل شقة إلى جانب نموذج طلب الإسقاط.

ستبلغ رسوم تقديم طلب الإسقاط لإعادة فحص شقة واحدة 250.00 دولاراً أمريكياً. إذا قدم مالك الملكية العقارية المشتركة أو أحد المساهمين في الشقق التعاونية طلب إسقاط لأكثر من شقة واحدة داخل نفس المبنى، فستبلغ رسوم طلب الإسقاط 300.00 دولار أمريكي أو أكثر وفقاً لعدد المخالفات التي ستتم إعادة فحصها. ستستمر إدارة HPD في استخدام مقياس المخالفات (المدرج في تعليمات "طلب الإسقاط") إذا كان مالك الملكية العقارية المشتركة أو أحد المساهمين في الشقق التعاونية سيتقدم بطلب لوحدة متعددة في نفس الوقت.

الفحص والإخطار السنوي المتعلق بالطلاع المحتوي على الرصاص

يشترط القانون المحلي رقم 1 لعام 2004 (القانون المحلي رقم 1) قيام الملاك بالأنشطة ذات الصلة بالطلاع المحتوي على الرصاص. يجب على الملاك أيضاً الاحتفاظ بسجلات لهذه الأنشطة لمدة لا تقل عن 10 أعوام والتصديق على الامتثال لهذه الأنشطة كجزء من التسجيل السنوي للعقار. قد تُفرض عقوبات شديدة في حالة عدم إجراء هذه الأنشطة والاحتفاظ بهذه السجلات.

يتعين على ملاك المساكن متعددة الوحدات التي تم بناؤها قبل عام 1960 (أو ما بين 1960 و 1978 إذا كان المالك على علم بوجود طلاء محتو على الرصاص) تقديم إخطار سنوي (باللغة الإنجليزية واللغة الإسبانية) في الفترة بين 1 يناير و 16 يناير، إلى كل مستأجر وجمع ذلك الإخطار مستكماً من المستأجر بحلول 15 فبراير.

ما الذي يتضمنه الإخطار؟

- يطلب الإخطار السنوي من المستأجر الإفصاح عما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن السادسة "يقيم" في الوحدة السكنية. نعي بمصطلح "يقيم" طفلاً يعيش في الوحدة السكنية أو طفلاً يقضي في الوحدة السكنية 10 ساعات أو أكثر أسبوعياً بشكل روتيني.

- توجد نسختان من الإخطار السنوي يمكن للمالك استخدامها. ويتعين عليك تقديم إحداها فقط. تجمع إحدى النسختين بين إخطار القانون المحلي رقم 1 وإخطار قضبان النوافذ (مطلوب لجميع المباني المؤجرة التي تحتوي على 3 وحدات أو أكثر، بغض النظر عن عام البناء) والنسخة الثانية هي إخطار قائم بذاته للقانون المحلي رقم 1:

○ [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice](#) (الإخطار السنوي المتعلق بحماية طفلك من التسمم بالرصاص والسقوط من النوافذ)

○ [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (الإخطار السنوي للوقاية من مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص - الاستعلام عن الأطفال)

- يجب تقديم الإخطار للمستأجر باللغتين الإنجليزية والإسبانية على الأقل وبنسختين (أي نسختين لكل منهما) حتى يتمكن المستأجر من الاحتفاظ بنسخة وإعادة نسخة إلى المالك.
- احتفظ بالوثائق التي تفيد تسليم هذا الإخطار، واحرص على أن يكون المستأجرون على دراية بمكان إعادة هذا الإخطار، واحتفظ بالإخطار المستكمل بعد استلامه من المستأجر.

ماذا يحدث إذا لم يرد المستأجر؟

- إذا لم يعد المستأجر إرسال الإخطار مستكملاً بحلول 15 فبراير، يتعين على المالك إجراء عمليات تفقد للمتابعة خلال الفترة بين 16 فبراير و1 مارس لمحاولة التحقق مما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن السادسة يقيم في الوحدة السكنية أو يقضي فيها مدة تزيد عن 10 ساعات أسبوعياً بشكل روتيني. يجب على المالك أن يحتفظ بسجلات توثق المحاولات التي أجراها للتواصل مع المستأجر من أجل إجراء الفحص.
- إذا لم يستلم المالك الإخطار المستكمل من المستأجر ولم يكن بإمكانه تحديد ما إذا كان هناك طفل يقل عمره عن السادسة، بناء على عمليات الفحص المعنية بالمتابعة، يجب على المالك أيضاً إبلاغ [إدارة الصحة والسلامة العقلية \(DOHMH\)](#) كتابة بعدم استلام أي إخطار من المستأجر. وينبغي إرسال إخطار المالك إلى إدارة DOHMH عن طريق البريد إلى العنوان التالي:

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
Worth Street, Sixth Floor, CN58 125
New York, NY 10013

لماذا يتعين على المالك جمع هذه المعلومات؟

- هذا الإخطار مهم لأنه يحدد أينما يجب على المالك إجراء الأنشطة الضرورية الأخرى التي يقتضيها القانون المحلي رقم 1، مثل الفحص السنوي واتباع ممارسات العمل الآمنة المنصوص عليها في القانون. يجب تفقد جميع الوحدات السكنية التي تحدد أنه هناك طفل يقيم فيها كما محدد أعلاه، بالإضافة إلى المناطق المشتركة بتلك المباني، على الأقل سنوياً للكشف عن مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص.
- راجع [briefing \(الإحاطة\)](#) لديسمبر 2019 المنشورة على الموقع الإلكتروني لإدارة HPD، لمعرفة المزيد من المعلومات حول الفحص السنوي المطلوب للكشف عن مخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص في الوحدات والمباني التي يقيم فيها طفل يقل عمره عن السادسة وممارسات العمل الآمنة.

كيف يمكن للمالك تتبع كل شيء؟

- لقد وضعت إدارة HPD نماذج لمساعدة المالك على توثيق إرسال الإخطار أو استلامه مرة أخرى أو أي عمليات تفقد للمتابعة أجريت في حالة إخفاق المستأجر في إعادة إرسال الإخطار: راجع [Sample Forms for Delivery of Annual Notice Compliance](#) (النماذج العينية الخاصة بالامتثال لتسليم الإخطار السنوي).
- وضعت إدارة HPD أيضاً نموذجاً لمساعدة المالك في توثيق عمليات الفحص السنوية: انظر [Sample Forms for Annual Investigation Compliance](#) (النماذج العينية الخاصة بالامتثال للفحص السنوي).