

حقوق كمستأجر في مدينة نيويورك

للمستأجرين الذين يعيشون في مبان ذات ملكية خاصة وتتكون من ثلاث شقق سكنية على الأقل داخل مدينة نيويورك مجموعة من الحقوق وهي كالاتي:

مقاضاة مالك العقار

إذا لم يحافظ مالك العقار على المبنى و/أو على شقتك بحالة صالحة، أو تخلف عن تقديم الإصلاحات والخدمات، فبإمكانك الذهاب وحدك أو مع مستأجرين آخرين في مبانك إلى محكمة الإسكان الخاصة بمنظمتك الإدارية وأن ترفع دعوى قضائية ضد مالك العقار تعرف باسم Housing Part (HP) Action، وأن تطالب بالإصلاحات اللازمة أو بإعادة الخدمات. يستطيع المستأجرون من ذوي الدخل المحدود طلب الإعفاء من أجور المحكمة.

عيات المستأجرين

لديك الحق في تشكيل، الانضمام والمشاركة في جمعيات المستأجرين بغية حماية حقوقك. لجمعيات المستأجرين الحق في استخدام المرافق العامة للمبنى بما يشمل الردهة (اللوبى) إذا لم تتوفر غرفة خاصة للاجتماعات، ومن دون دفع أي مقابل. مالك العقار ممنوع قانونياً من مضايقتك بسبب نشاطاتك في جمعيات المستأجرين.

كبار السن والمستأجرون من ذوي الإعاقات

للمستأجرين الذين يعيشون في شقق خاضعة لبرنامج تثبيت الإيجار (Rent Stabilized)، أو برنامج الرقابة على الإيجار (Rent Controlled)، أو برنامج ميتشيل لاما (Mitchell-Lama): إذا تبغ من العمر 62 عاماً أو أكثر أو تعاني من إعاقة وتدفع ثلث دخلك أو أكثر للإيجار، وكان دخلك أقل من حد معين، يحق لك التقدم بطلب لتجميد إيجارك (إعفانك من زيادة الإيجار) عبر برنامج إعفاء المسنين من زيادة الإيجار (SCRIE)، أو برنامج إعفاء ذوي الإعاقات من زيادة الإيجار (DRIE). بإمكانك التقدم لمثل هذه البرامج من خلال مكتب الإدارة المالية (Department of Finance) بالاتصال على الرقم 311. إذا أنت من ذوي الإعاقة فإن مالك العقار ملزم بتوفير السبل الملائمة التي تمكنك من الاستفادة من مسكنك.

قوة إضافية للمستأجرين الخاضعين لبرامج تنظيم الإيجار

للمستأجرين الخاضعين لبرنامج تثبيت الإيجار وبرنامج الرقابة على الإيجار (المستأجرون الخاضعون لبرامج تنظيم الإيجار) مجموعة من الحقوق الإضافية المتعلقة بالحد القانوني الأقصى لقيمة الإيجار، أسباب الإخلاء، وعقود الإيجار.

لمزيد من المعلومات حول حقوقك يرجى استشارة إدارة تجديد المساكن والمجتمع في ولاية نيويورك (DHCR) بالاتصال على الرقم 6400-739-718 أو

زيارة الموقع الإلكتروني nysdhcr.gov/rent

تجديد عقد الإيجار وملحقاته (الفقرات الإضافية)

لا يستطيع مالك العقار إنهاء عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الخاضع لبرامج تنظيم الإيجار إلا لسبب محدد وموضح في القوانين التي تحكم تنظيم الإيجار.

في معظم الحالات، عندما يكون المستأجر الخاضع لبرامج تنظيم الإيجار ملتزماً بشروط عقد الإيجار، فإن له الحق في الإقامة المستمرة في مسكنه، ويجب على مالك العقار أن يعرض على المستأجرين الخاضعين لنظام تثبيت الإيجار الخيار لتجديد عقودهم لسنة واحدة أو سنتين، ولكن إذا لم يعرض عليهم التجديد فإن العقد القديم يبقى ساري المفعول. لا يلزم المستأجرون الخاضعون لنظام تثبيت الإيجار بالتوقيع على أي ملحقات أو فقرات إضافية أو تعديلات لعقد الإيجار الأصلي.

ريث عقد الإيجار

ق لبعض أفراد العائلة (ويشمل ذلك أفراد العائلة الغير تقليديين) الذين يعيشون مع مستأجر خاضع لبرنامج تنظيم الإيجار (Regulated tenant) لفترة من الزمن قبل أن يرحل هذا المستأجر الأساسي من الشقة أو يتوفى، يحق لهم توريث عقد إيجار الشقة وبنفس الأحكام والشروط السابقة للمستأجر الراحل.

تخفيضات الإيجار

للمستأجرين الخاضعين لبرامج تنظيم الإيجار الحق بالتقدم بطلب تخفيض قيمة الإيجار إلى إدارة تجديد المساكن والمجتمع بسبب تدني الخدمات المقدمة في المبنى أو بسبب عدم قيام مالك العقار بالإصلاحات اللازمة في وقتها المناسب.

الزيادات الغير قانونية للإيجار

في الشقق الخاضعة لبرامج تنظيم الإيجار، تحدد قيمة الإيجار القسوى القانونية بناءً على التاريخ الخاص لكل شقة بإمكانك التواصل مع إدارة تجديد المساكن والمجتمع للتقصي، والإعتراض وطلب تعديل الإيجار واستعادة أي أجره إضافية دفعتها، وذلك في حال اعتقادك بأنك كنت عرضة لزيادة غير منطقية في الإيجار أو كنت تعتقد بأن شقتك أخرجت من برنامج تنظيم الإيجار بشكل غير قانوني.

الإخلاء

دُه ضابط التنفيذ أو نقيب الشرطة وبموجب أمر من المحكمة يملك الحق القانوني بتفتيز قرار إخلائك من شقتك في مدينة

* إذا كان مالك العقار قد قبل منك إيجاراً، أو

* إذا كنت تملك عقد إيجار صحيح للشقة ولو كان منتهياً، أو

* إذا سكنت في الشقة لمدة ثلاثين يوماً أو أكثر حتى لو لم تدفع إيجاراً أو لم يكن هنالك عقد.

ي أي من هذه الحالات الثلاث المذكورة سابقاً فإنه من غير القانوني لأي أحد سوى ضابط التنفيذ أو نقيب الشرطة أن يخرجك من مكان إقامتك، أو أن يخرج ممتلكاتك من الشقة، أو أن يمنعك من دخولها، أو أن يقطع الخدمات الأساسية عن شقتك كالماء، التدفئة، أو التيار الكهربائي كوسيلة للضغط عليك لتترك شقتك.

بإمكانك تبليغ الشرطة عن أي من هذه الممارسات، أو أن تطلب إعادة الدخول إلى شقتك إذا مُنعت من دخولها وأن تطلب إعادة الخدمات المفصولة عنها برفع دعوى منع من الدخول غير قانوني لدى محكمة الإسكان الخاصة بمنظمتك الإدارية أو المحكمة المدنية. قبل أن يكون من حق مالك العقار تعيين ضابط تنفيذ أو نقيب للشرطة، فإنه يتعين عليه أولاً الحصول على حكم قضائي ومذكرة إخلاء صادرة من المحكمة ولك الحق حينها بالدفاع عن نفسك أمام المحكمة. يتوجب على مالك العقار، والمحكمة، وضابط التنفيذ تبليغك كل على حدة بأي قضية إخلاء مرفوعة ضدك. تنطبق هذه الحقوق على الجميع بما يشمل رفقاء السكن، أفراد العائلة، المستأجرين من الباطن، أو الضيوف..

التصليح والخدمات

يتوجب على مالك العقار صيانة المبنى وإبقائه في حالة جيدة، والمحافظة على نظافة الممرات والأماكن العامة، ويتوجب عليه دهن شقتك كل ثلاث سنوات، وأن يكافح الفئران، القوارض، الصراصير، حشرات الفراش، وغيرها من الهوام في المبنى، والتعامل مع كل ما قد يشكل خطراً على صحتك في الوقت المناسب. ويتوجب على مالك العقار أيضاً المحافظة على سريان التيار الكهربائي والمحافظة على جودة عمل أنظمة الصرف الصحي والنظافة والتدفئة والتهوية والأجهزة المثبتة من قبيل مالك العقار. لا يجوز التنازل عن أي من هذه الحقوق.

دفئة والمياه الساخنة

لكل مستأجر الحق بالحصول على المياه الساخنة طوال العام وطوال الوقت بدرجة حرارة لا تقل عن 120 درجة فهرنهايت، والحق بالحصول على تدفئة ملائمة، بدرجة حرارة داخلية تساوي 68 درجة فهرنهايت من الساعة السادسة صباحاً وحتى الساعة العاشرة مساءً عندما تنخفض درجة الحرارة الخارجية إلى أقل من 55 درجة فهرنهايت، ودرجة حرارة داخلية تساوي 55 درجة فهرنهايت من الساعة العاشرة مساءً وحتى السادسة صباحاً عندما تنخفض الحرارة الخارجية إلى أقل من 40 درجة فهرنهايت، وذلك في الفترة ما بين 1 تشرين الأول وحتى 31 أيار.

زملاء السكن

لك الحق في أن يسكن معك أفراد من عائلتك ولكن بشرط أن لا تصبح الشقة مكتظة. إذا وقّع على عقد الإيجار شخص واحد فقط فإن له الحق أيضاً بمشاركة مسكنه مع شخص آخر بالغ (ليس من أقرباه) ومع أطفال هذا الشخص المعالين، ولا يجوز أخذ أجره زائدة على رفقاء السكن في الشقق الخاضعة لبرنامج تثبيت الإيجار (Rent Stabilized Apartment). تطبق بعض الاستثناءات والقيود لحقك في مشاركة شقتك مع الآخرين في حالة الإسكانات المدعومة من قبل الحكومة، أو إذا كنت ممن يتلقون مساعدة مادية للإيجار بناءً على ذلك. تأكد دائماً من الشروط الخاصة ببرنامجك قبل أن تستضيف ساكن جديد.

الإيجار من الباطن

في المباني ذات الملكية الخاصة والتي تتكون من أربع وحدات سكنية على الأقل، لا يحق لمالك العقار أن يرفض طلبك لتأجير شقتك لأشخاص آخرين (إيجار من الباطن) من دون سبب مشروع. عليك اتباع شروط معينة عند التقدم بطلب لتأجير شقتك ومخالفتك لهذه الشروط أو عدم حصولك على موافقة مالك العقار قد يعرضك للطرد. لا يحق للمستأجرين في الإسكانات المدعومة من قبل الحكومة أو الذين يتلقون مساعدات مادية لدفع الإيجار تأجير مساكنهم من الباطن ما داموا مستفيدين من برامج الدعم تلك. تأكد من شروط برنامجك دائماً.

التمييز المحظور

من غير القانوني أن يميز مالك العقار أو وكيله بين الأشخاص خلال التأجير أو تقديم الخدمات بناءً على العرق، العقيدة، لون البشرة، المنشأ الوطني، الجنس (بما يشمل الهوية الجنسية)، الإعاقة، العمر، الحالة الاجتماعية، وجود الأطفال، طبيعة العمل المشروع، التوجه الجنسي، أو حالة المواطنة. إذا كان المبنى الذي تظنه أو أي مبنى آخر مملوك لمالك عقارك مكوناً من ست وحدات سكنية أو أكثر فإنك محمي أيضاً من التمييز ضدك على أساس مصدر دخلك المشروع.

فلا يحق لمالك العقار رفض تأجير شخص ما بناءً على نيته دفع الإيجار بواسطة إعانة مالية أو أن يرفض هذه الإعانة المالية من مستأجر حالي. إذا تم التمييز ضدك، فبإمكانك الإتصال بمفوضية حقوق الإنسان في مدينة نيويورك على الرقم

