سبب الإخلاء جيد(Good Cause Eviction)

برغ علاظإا نم فوخ نود مهل انم في شيعلا في را متسلاا New York ناكسا قحد ، هيجو ببسا ديدجلا علاظإا نوناق بجومب برداً قيامح لئاسوب قوسلا رعسبن كاسما كي جأتسم قيطغة ناراً متيس ، تلااحلان مرثك في . راجيلاا في قديدشلا تاداؤلا وألو قعمالا نمآ لهزم لىء لوصحال في قحالا مهلا New York في نه جأتسما عيمج نأ ركذتو لليصافتا لميء لوصحالا هاندأ لم قا أعاستا مق لابالصتلاا قه طنء (قيمنتالو نكاسما لميء ظافحالا قراو) HPD عمل صلوتا في أدباً دهرت لاف ، فواخم كيدالتناكاذإ — يي صو -.311

ما هو سبب الإخلاء الجيد؟

الإخلاء لسبب وجيه هو قانون ولاية New York الذي دخل حيز التنفيذ في 20 أبريل 2024. فهو يمنح بعض مستأجري المنازل غير المنظمة (المعروفة أيضاً باسم "سعر السوق") في مدينة New York حماية جديدة. لا يمكن لمالكي المنازل المشمولة بمتطلبات الإخلاء الجديد لسبب وجيه إنهاء عقد الإيجار بدون سبب وجيه ويمكن للمستأجرين استخدام هذا القانون كدفاع في محكمة الإسكان. يمكن للمستأجرين أيضاً استخدام القانون للطعن في زيادات الإيجار فوق مستوى معين إذا تم طردهم بسبب عدم دفع الإيجار. ينطبق القانون على قضايا الإخلاء التي بدأت في 20 أبريل 2024 أو بعده، أي الحالات التي قدم فيها المالك المستندات لأول مرة إلى المحكمة لبدء القضية في هذا التاريخ أو بعده.

يتم تنفيذ الإخلاء لسبب وجيه من خلال المحاكم، لذلك يجب على المستأجرين الذين يرغبون في الطعن في إنهاء عقد إيجارهم، أو الذين لديهم أسئلة حول زيادة الإيجار، الرجوع إلى الموارد الإضافية المذكورة أدناه وطلب المشورة القانونية.

ماذا يعنى إنهاء عقد الإيجار؟

يتضمن إنهاء عقد الإيجار إخلاء المستأجرين، أو عدم تجديد عقد الإيجار، أو، إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار، تقديم إشعار بانتهاء عقد الإيجار. لا يحتاج المستأجر إلى الحصول على عقد إيجار مكتوب ليكون محمياً بموجب قانون الإخلاء لسبب وجيه، إذا كان منزله مشمولاً بالقانون (راجع قسم ما أنواع المنازل التي لا يغطيها قانون الإخلاء لسبب وجيه؟ لمزيد من المعلومات). في المنازل التي يغطيها القانون، سيحتاج الملاك إلى تقديم سبب وجيه لاتخاذ أحد هذه الإجراءات.

ما هي الأسباب "الوجيهة" للإخلاء أو عدم تجديد عقد الإيجار أو إنهاء عقد الإيجار؟

بموجب قانون الإخلاء لسبب وجيه، يُسمح لأصحاب العقارات بطرد المستأجرين للأسباب "الوجيهة" التالية:

- لم يدفع المستأجر الإيجار، إلا إذا كان عدم الدفع بسبب زيادة غير معقولة في الإيجار (راجع قسم ما هي "الزيادة غير المعقولة في الإيجار"؟ لمزيد من المعلومات)
- لقد انتهك المستأجر "التزاماً جوهرياً في عقد الإيجار" أو انتهك "أياً من قواعد المالك ولوائحه التي تحكم المباني المذكورة" (شروط عقد الإيجار المكسورة أو القواعد الأخرى التي وضعها المالك)
- ارتكب المستأجر أو سمح بإزعاج في المنزل أو في العقار (الإزعاج هو سلوك مستمر يتعارض مع صحة وسلامة وراحة المستأجرين الآخرين)، أو ألحق الضرر بالمنزل أو الممتلكات، أو تعارض مع راحة وسلامة المستأجرين المالك أو المستأجرين الآخرين.
 - لا يمكن إشغال المنزل نظراً لإصدار أمر إخلاء من قبل وكالة تابعة للولاية أو المدينة
 - إذا كنت أنت أو أي شخص تعرفه بحاجة إلى سكن طارئ بعد أمر الإخلاء، فيرجى التواصل مع HPD عن طريق
 الاتصال بالرقم 311 أو 863-7660 (212)
 - يستخدم المستأجر المنزل أو العقار في نشاط غير قانوني أو يسمح لشخص آخر بالقيام بذلك
 - لقد رفض المستأجر بشكل غير معقول وصول المالك إلى المنزل لإجراء إصلاحات أو عرضه على مشتري محتمل
 - يخطط المالك أو أحد أفراد عائلة المالك للانتقال إلى المنزل (لا ينطبق إذا كان المنزل يشغله مستأجر يبلغ من العمر +65 عاماً أو أكثر أو يعاني من إعاقة)*



- على وجه التحديد، أفراد الأسرة المدرجون تحت هذا السبب هم زوج المالك، أو الشريك المنزلي، أو الطفل، أو ابن الزوجة، أو الوالد، أو زوج الزوجة
 - يجب أن يكون المنزل هو مكان الإقامة الرئيسي للمالك أو أحد أفراد الأسرة، أي المنزل الذي يعيشون فيه معظم
 الوقت
 - يخطط المالك لهدم المنزل *
 - يخطط المالك لإخراج المنزل من السوق*
- نمامًوي سعست- شثلاثل بقياتك راعشا ميدقتم تاذا براجيلاا دقع في قلو قعملا تاريغتلا لىع ققفلو ملا في رجأتسملا للشف
 لى احلا راجيلاا دقع عاهتنا
 - في

*إذا كان المالك يطالب بأحد الأسباب المميزة للإخلاء، فيجب عليه تقديم "أدلة واضحة ومقنعة" في المحكمة توضح الإجراء الذي بخطط لاتخاذه.

ما هي الزيادة غير المعقولة في الإيجار؟

يحدد قانون الإخلاء لسبب وجيه "معيار الإيجار المحلي"، وهو مبلغ الزيادة في الإيجار الذي يعتبر معقولاً في سنة معينة على أساس التضخم في المنطقة المحلية. يتم تحديد معيار الإيجار المحلي كل عام بمعدل تضخم مضاف إليه 5% وبحد أقصى %10 إجمالاً. تعتبر زيادة الإيجار غير معقولة وإخلاء لسبب وجيه إذا كانت زيادة الإيجار أعلى من معيار الإيجار المحلى.

- على سبيل المثال، إذا كان معدل التضخم في منطقة مدينة New York %3، فإن معيار الإيجار المحلي سيكون %8 (التضخم+ %5).
- إذا كان إيجار المستأجر المغطى 1,000\$ في هذه الحالة، فإن الزيادة بأكثر من 8%، أو 80\$، ستكون أعلى من
 معيار الإيجار المحلى.
- ومع ذلك، إذا كان معدل التضخم المحلي %6، فإن معيار الإيجار المحلي سيكون %10 لأن الحد الأقصى لمعيار الإيجار المحلي بموجب القانون هو %10.
- إذا كان إيجار المستأجر المغطى 1,000\$ في هذه الحالة، فإن الزيادة بأكثر من 10%، أو 100\$، ستكون أعلى من
 معيار الإيجار المحلى.

اعتباراً من 1 مايو 2024، بلغ معدل التضخم في منطقة مدينة New York 3.82%، مما يعني أن معيار الإيجار المحلي الحالي هو 8.82%. لذلك، قد تجد المحكمة أن زيادة الإيجار بنسبة تزيد عن 8.82% غير معقولة إذا تمت زيادة الإيجار بعد 20 أبريل 2024.

ومع ذلك، في حالة الإخلاء، سيكون للمحكمة القرار النهائي بشأن ما إذا كانت زيادة الإيجار غير معقولة. قد يقدم الملاك أسباباً لزيادة الإيجار إلى المحكمة للنظر فيها، مثل إجراء إصلاحات كبيرة أو زيادة الضرائب العقارية.

كيفية تحديد ما إذا كانت زيادة الإيجار معقولة وسبب وجيه للإخلاء

باستخدام معيار الإيجار المحلي الحالي البالغ ,8.82%، اضرب الإيجار الحالي x 1.0882 لمعرفة الحد الأقصى لزيادة الإيجار المعقولة على منزل يغطيه الإخلاء لسبب وجيه.

على سبيل المثال، إذا كان الإيجار الحالي هو \$2,000: \$2,000 x 1.0882 = \$2,176.40

في هذه الحالة، إذا كان المنزل مغطى بقانون الإخلاء لسبب وجيه، فإن زيادة الإيجار إلى أكثر من 2,176.40\$ يمكن أن تعتبر غير معقولة في المحكمة.

يجب أن يكون المستأجرون وأصحاب العقارات على دراية بتعريف الزيادة غير المعقولة في الإيجار عندما يكون عقد الإيجار جاهزاً للتجديد أو في أي وقت يتفاوضون فيه على زيادة الإيجار. قد يكون من المفيد أن تبدأ بمناقشة ما إذا كان الإخلاء لسبب وجيه ينطبق



على منزلك أم لا. اعتباراً من 18 أغسطس 2024، يجب على الملاك تقديم إشعار للمستأجرين عند عرض زيادة في الإيجار بنسبة تزيد عن 5% لإبلاغ المستأجرين إذا كان الإخلاء لسبب وجيه ينطبق عليهم. راجع ما هي المتطلبات لأصحاب العقارات؟ قسم لمزيد من المعلومات.

ما هي أنواع المنازل التي لا يغطيها قانون الإخلاء لسبب وجيه؟

بعض المنازل لا تشملها وسائل الحماية بموجب قانون الإخلاء لسبب وجيه. فيما يلي أنواع المنازل التي لا ينطبق عليها الإخلاء لسبب وجيه:

- المنازل المملوكة لمالك صغير، أي الشخص الذي يمتلك 10 وحدات أو أقل (شقق أو منازل لأسرة واحدة) في ولاية New York
- بعض المباني مملوكة لشركة، مثل شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي يمكن أن تشمل مالكين متعددين. في هذه الحالة، يجب على كل فرد مالك للشركة أن يمتلك 10 وحدات أو أقل إجمالياً في الولاية حتى يتم إعفاء الشركة من الإخلاء لسبب وجيه. ويشمل ذلك جميع الوحدات في أي مبنى يكون فيه الفرد مالكاً كاملاً أو جزئياً.
- إذا قدم المالك دعوى إخلاء ضد أحد المستأجرين وادعى أن قانون الإخلاء لسبب وجيه لا ينطبق عليه لأنه مالك صغير، فيجب على المالك تزويد المستأجر بقائمة بجميع المنازل التي يملكها في ولاية New York. "مكان الإقامة الرئيسى" للمالك، أي المكان الذي يعيش فيه، غير مدرج في القائمة.
 - المباني التي تحتوي على 10 شقق أو أقل إجمالاً إذا كان المالك يسكن في المبنى، حتى لو كان المالك يمتلك وحدات أكثر
 - إذا قام المستأجر بتأجير الشقة من الباطن ويريد العودة للعيش في المنزل
 - إذا تم توفير المنزل للمستأجر كجزء من وظيفته، ولكن تم إنهاء عمل المستأجر من تلك الوظيفة أو تركها
 - المنازل التي يتم فيها تنظيم الإيجارات و/أو عمليات الإخلاء بالفعل بموجب القانون الفيدرالي أو قانون الولاية أو القانون المحلى (على سبيل المثال، شقة مثبتة الإيجار أو خاضعة للتحكم في الإيجار)
- المنازل التي تنظمها الهيئات الحكومية الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية والتي تتضمن قيوداً على الإيجار أو الدخل (على سبيل المثال، المنازل في الإسكان العام لهيئة (New York ةنيدم في ناكملإا قئيه) NYCHA، أو المنازل التي تحتوي على قسائم القسم 8 المستندة إلى المشروع، أو المنازل التي تم استئجارها من خلال (HPD Housing Connect)
 - المنازل في المباني السكنية والتعاونية
 - المنازل المبنية في أو بعد 1 يناير 2009
- بالنسبة لهذه المنازل، سيتم تطبيق الإخلاء لسبب وجيه بدءاً من 30 عاماً بعد بناء المنزل، وتحديداً بعد 30 عاماً
 من تاريخ إصدار شهادة الإشغال المؤقتة أو الدائمة (على سبيل المثال، إذا تم بناء المنزل في عام 2010، فسيتم
 تطبيق الإخلاء لسبب وجيه). التقديم ابتداءً من عام 2040)
 - المنازل المؤهلة للاستخدام الموسمي
- منازل في مستشفى، أو مجتمع تقاعد للرعاية المستمرة، أو سكن مدعوم، أو مرفق رعاية للبالغين، أو مجتمع سكني لكبار السن عبارة عن شقة أو تعاونية، أو مجتمع تقاعد مستقل غير ربحى يقدم خدمات معينة للمقيمين
 - المنازل المصنعة أو المتنقلة
 - غرف الفندق
 - مساكن جامعية تملكها وتديرها مؤسسة للتعليم العالى أو مدرسة 12-K
 - المنازل الموجودة داخل المرافق أو المؤسسات الدينية والتي تستخدمها
 - المنازل التي تؤجر بأكثر من %245 من إيجار السوق العادلة.
- <u.S. Department فيكس ملأا قصر حلا قيمنتلا و ناكسلاا قرو لبقنم ماعلكة لداعلا قوسلا راجيا ديدحتمتي (U.S. Department).
 - في عام 2024 في مدينة New York، هذا يعنى المنازل التي تؤجر بأكثر من المبالغ التالية بناءً على حجمها:
 - الاستوديو: 5,486\$
 - غرفة نوم واحدة: 6,005\$



ا غرفتي نوم: 6,742\$

■ ثلاث غرف نوم: 8,413\$

■ أربع غرف نوم: 9,065\$

ما هي المتطلبات لأصحاب العقارات؟

اعتبارًا من 18 أغسطس 2024، سيتعين على الملاك تقديم إشعار بإمكانية تطبيق الإخلاء لسبب وجيه أو عدم قابليته للتطبيق على المستأجرين عندما يتخذون إجراءات معينة، بما في ذلك:

- تقديم عقد إيجار جديد أو تجديد عقد إيجار قائم
- إخطار المستأجر بأن عقد إيجاره لن يتم تجديده، أو أن عقد إيجاره سينتهى
- اعتماداً على المدة التي عاشها المستأجر في المنزل، يتعين على المالك تقديم إشعار مدته 30، 60 أو 90 يوماً بعدم
 تجديد عقد الإيجار أو إنهاء عقد الإيجار. إقرأ المزيد حول هذا المطلب هنا.
 - زیادة إیجار المستأجر بأكثر من %5
- اعتماداً على مدة بقاء المستأجر في المنزل، يتعين على المالك تقديم إشعار مدته 30 ، 60 أو 90 يوماً بأنه سيزيد
 الإيجار بأكثر من 5%. اقرأ المزيد حول هذا المطلب هنا.
 - إرسال طلب إيجار لمدة 14 يوماً للإيجار المتأخر. راجع هنا للحصول على الموارد المفيدة للمالكين والمستأجرين الذين يتعاملون مع الإيجارات التي فات موعد استحقاقها.
 - رفع دعوى إخلاء في المحكمة (يجب إرفاق الإشعار بالالتماس، وهو مستند المحكمة المقدم من المالك والذي يتضمن معلومات حول سبب الإخلاء)

ويجب أن يتضمن الإشعار المعلومات التالية:

- ما إذا كان منزل المستأجر مشمولاً بالإخلاء لسبب وجيه
- · إذا لم يكن المنزل مشمولاً بقانون الإخلاء لسبب وجيه، فإن السبب هو أنه لا ينطبق
- إذا كان المنزل مغطى وكان المالك يقدم طلب إخلاء، أو لا يجدد عقد الإيجار، أو ينهي الإيجار بطريقة أخرى، فإن السبب الجيد الذي ينطبق
- إذا كان المنزل مغطى وقام المالك برفع الإيجار بأكثر من معيار الإيجار المحلي (مبلغ "زيادة الإيجار غير المعقول")، فإن سبب زيادة الإيجار

إذا قدم المالك طلب إخلاء دون تضمين الإشعارات المناسبة، فيجب رفض القضية أو إيقافها وسيتعين على المالك بدء القضية من جديد باشعارات صحيحة.

أين يمكنني الحصول على مزيد من المعلومات؟

إذا كانت لديك أسئلة أخرى حول الإخلاء لسبب وجيه، فقد تكون هذه الموارد الإضافية مفيدة:

- اتصل بالرقم 311 واطلب خط مساعدة المستأجر. يمكن للمتخصصين في خط المساعدة أن يقدموا لك معلومات خاصة بحالتك وقد يكون بمقدورهم إحالتك إلى مقدم خدمة قانونية للحصول على مزيد من النصائح.
 - ستنشر New York State Homes وCommunity Renewall معدل التضخم ومبالغ الإيجار التي تبلغ %245 من إيجار السوق العادلة كل عام قبل 1 أغسطس.
 - قد يتمكن مكتب العدالة المدنية التابع لإدارة الخدمات الاجتماعية (Department of Social Services Office of Civil Justice) بمدينة New York من مساعدتك للحصول على مساعدة قانونية إذا كانت لديك قضية في محكمة الإسكان. تفضل بزيارة موقع الويب الخاص بهم أو أرسل بربداً إلكترونياً إلى civiljustice@hra.nyc.gov للحصول على مزيد من المعلومات.



اتصل بـ Housing Court Answers على الرقم 1379-557-718 أو 4795-962-212 من الاثنين إلى الجمعة، بين الساعة
 9 صباحاً و5 مساءً، أو تفضل بزيارة housingcourtanswers.org

يحق لجميع المستأجرين البقاء في منازلهم ما لم يختاروا المغادرة أو يتم طردهم من خلال إجراءات المحكمة. يجب على المستأجرين الذين يعانون من عمليات إغلاق غير قانونية الاتصال بالرقم 911. تفضل بزيارة موقع ويب مجلس حماية المستأجر لمزيد من المعلومات.

