اعرف حقوق المستأجر الخاصة بك

الإيجارات التفضيلية أصبحت دائمة الآن

تعرَّف على حقوقك وقانون الإيجار لعام 2019.

ما هو الإيجار التفضيلي؟

يمتلك العديد من المستأجرين عقود إيجار تسمح لهم بدفع إيجار تفضيلي أقل من الحد الأقصى الذي يمكن لمالك العقار تحصيله بموجب قانون تنظيم الإيجار القانوني. تشتمل عقود الإيجار هذه على قيمتي إيجار: قيمة إيجار أعلى "الإيجار القانوني" أو "الإيجار المُنظَّم قانونًا"، وقيمة إيجار تفضيلية أقل وهي التي يدفعها المستأجر.

لم يعد بإمكان مالك العقار إنهاء إيجارك التفضيلي:

يجب أن تستند قيمة الإيجار في عقد إيجارك المُجدَّد إلى الإيجار التفضيلي، ويمكن فقط لمالك العقار أن يتقاضى الإيجار التفضيلي بالإضافة إلى الزيادة المُطبَّقة المعتمدة من قِبل مجلس توجيهات الإيجار بالمدينة (واعتبارًا من أكتوبر 2019، يمكن زيادة قيمة الإيجار الخاصة بك بمقدار 1.5% و2.% بالنسبة لعقود الإيجار المُجدَّدة التي مدتها سنة واحدة وسنتين.

إيجارك التفضيلي يستمر مع أفراد أسرتك:

يستمر إيجارك التفضيلي عندما يحل أحد أفراد أسرتك أو فرد مُعتبر من أفراد أسرتك والذي يقيم معك محلك ("يخلفك") في عقد الإيجار الخاص بك.

الإيجار التفضيلي لا يستمر إلى عقد مستأجر جديد:

إذا لم يحل أحد محلك في عقد إيجارك عند مغادرتك، يمكن لمالك العقار أن يتقاضى من المستأجر الجديد قيمة الإيجار المُنظَّم قانونًا الأعلى، وذلك ما لم تكن مغادرتك بسبب إخفاق مالك العقار في إجراء إصلاحات لأن هذا من شأنه أن يمنح مالك العقار فرصة لمحاولة طرد المستأجرين الذين يتمتعون بإيجارات تفضيلية.

تطبيق القانون الجديد على عقود الإيجار السارية اعتبارًا من 17 يونيو 2019 وعلى العقود المُجدَّدة بعد ذلك التاريخ:

بموجب القانون القديم - يمكن لمالك العقار أن يُنهي إيجارك التفضيلي بانتهاء عقد الإيجار الخاص بك، إلا إذا نصَّ عقد الإيجار الخاص بك على استمراره على امتداد استئجارك للعقار. وقد أتاح هذا لملَّاك العقارات طرد المستأجرين من خلال فرض زيادات إيجار كبيرة مفاجئة بعد انتهاء عقود الإيجار الخاصة بهم. وقد فرض أيضًا ملَّاك العقارات هذه الزيادات لطرد المستأجرين الذين كانوا يطالبون بإجراء إصلاحات.

إذا كنت تحظى بإيجار تفضيلي وكان مالك العقار يحاول إلغاءه أو طردك بسببه، اتصل بشركة Legal Services NYC على الرقم 917-661-4500، أو قدِّم شكوى إلى دائرة الإسكان وتجديد الإيجار المجتمعي لولاية نيويورك (DHCR) على الرقم 718-739-6400.

تفضل بزيارة موقعنا الإلكتروني: **legalservicesnyc.org**

Legal Services NYC
DEMAND JUSTICE