دليل المؤجر والمستأجر

أعرف حقوقك

Lancaster Housing Opportunity Partnership

الإسكان العادل .... هو حق لك!

تفخر شركة كوميونيتي باسيكس بجعل الإسكان الميسور متوفر في انحاء وسط ولاية بنسلفانيا. من خلال العمل بالشراكة مع البلديات والمقاولين والممولين قمنا بتطوير وإدارة أكثر من 50 وحدة سكنيه في هذه المجتمعات

- شقق برنزوك فارمز، لانكستر
- منازل كلويستر هايتس، افارتا
- شقق كونتري كيلاب، لانكستر
- منازل فورديني، لانكستر
- شقق جولدن ترايانجل، لانكستر
- لينكون هوس، لانكستر
- شقق ماريتا لكبار السن، ماريتا
- شقق نيو هولاند، نيو هولاند
- شقق نيزلي شوكليت فاكتوري، مونت جوي
- شقق اولد ماركت، افراتا
- شقق بارك افينيو، لانكستر
- شقق ثريسنتر سكوير، ماي تون
- شقق والنت ستريت، ليتيز

شركة كوميونيتي باسيكس

717.735.9590 www.communitybasics.com

Community Basics, Inc.

Building Brighter Tomorrows

Contactenos hoy, estaremos listos para ayudarle!

800-919-9280

-Solicitud de Ciudadanía
-Ajuste de Estatus para personas elegibles
-Solicitud de tarjeta verde o Residencia permanente
-Defensa de deportación
-Cancelación de la deportación
-Audiencias de fianza
-Asilo político
-Visa de estudiante y trabajo
-Acción Diferida para Jovenes

Oscar J. Barbosa, Esq
Immigration Attorney & Counselor
Licenciado en NJ #1868-2010

DIASPORA LAW
U.S. IMMIGRATION FIRM

717-431-3771

The Latino Connection
112 Market Street | Suite 430 Harrisburg, PA 17101

The Liberty Place
313 W. Liberty Street | Suite 250 Lancaster, PA 17603

Los Abogados de la Comunidad-HGSK
138 N. 5th St. Reading, PA 19601

La opción inteligente para proteger el futuro de su familia | www.diasporalaw.com

شكراً جزيلاً لمركز المساواة في الإسكان بولاية بنسلفانيا وبنك المواطنين Citizens Bank (ومؤسسة عائلة باتريشيا كايند ومشروع الصحة والتعليم والمساعدة القانونية بكلية الحقوق جامعة ويدنر (Widener University على دعمهم لجعل هذا الدليل ممكناً.

Lancaster Housing Opportunity Partnership

نوفمبر 2019

للمزيد من المعلومات أو تحديثات المحتوى يرجى الاطلاع على هذا الدليل في

www.lhop.org أو الاتصال على

717.291.9945

الرقم الداخلي: 110

HOUSING EQUALITY & EQUITY INSTITUTE
Civil Rights Empowerment & Advocacy in Housing

أدريان جارسيا
مدير معهد المساواة والإنصاف للإسكان

شراكة لانكستر لفرص الإسكان
(لانكستر هوسنج ابورتينيتي باتنرشب)
المدير التنفيذي / راي دياجوستينو

التمويل مقدم من)أعضاء لجنة)
مفوضين المقاطعة
دينيس ستوكلي
رئيس مجلس الإدارة

جوشوا بارسونس
نائب رئيس مجلس الإدارة

كريغ ليمان

رئيسة المجلس البلدي لانكستر
داناين سوراتشي

مصلحة لانكستر للإسكان والتطوير
ماثيو ستيرنبرغ
المدير التنفيذي

المساواة والإنصاف ليسوا بنفس الشيء؟

يعمل معهد المساواة والإنصاف للإسكان في LHOP مع المنظمات المجتمعية والمسؤولين الحكوميين لتوفير معلومات ومصادر للدعم التي تختص بالمعوقات التي تواجه سكان مقاطعات لانكستر ويورك.

عندما يتم توزع الموارد بشكل متساوي لا يستفيد الجميع بالتساوي. يمكن ان يحتاج الافراد الذين يواجهون عوائق متعددة امام الحصول على إسكان عادل وأمن وميسور التكلفة مساعدة أكثر من الذين ليس لديهم عوائق. الفرص المتساوية هي رؤيتنا لمجتمعنا والإنصاف هو طريقنا لتحقيق تلك الرؤية.

أَعد معهد المساواة والإنصاف للإسكان في LHOP ومركز الإسكان العادل في بنسلفانيا هذا الدليل كخدمة عامة للمستأجرين والمؤجرين. توجد العديد من المنظمات التي توفر معلومات مخصصة لمقدمي الإسكان فقط او للمؤجرين فقط. نحن نؤمن ان توفير المعلومات للجميع سوف يترتب عليه ان الكل يكون مطّلع ومجهّز بشكل أفضل للدخول في علاقة صحية بين المؤجر والمستأجر.

لا يراد بهذا الدليل أن يكون بديلاً للمشورة القانونية المناسبة

تود شراكة لانكستر لفرص الإسكان أن تشكر الوكالات والأفراد التاليين الذين ساهموا في مراجعة هذا الدليل: والمدير التنفيذي/ راي دياجوستينو في LHOP ورونالد فريدمان

مؤلف كتاب قانون المؤجر والمستأجر في بنسلفانيا وتطبيقاته و ميموري دياجوستينو وأدريان جارسيا/ مدير معهد المساواة والإنصاف للإسكان في LHOP وبريتاني ميلينغر/ مديرة التوعية حول الإسكان العادل وتود بورغارد بشركة Burgard للتصميم وكارولين كابيسترانو/ منسقة التواصل والتوعية في مركز بنسلفانيا للمساواة ومشروع الصحة

تم إصدار دليل إعرف حقوقك والمؤجر المستأجر بالتعاون مع:

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

CITY OF LANCASTER A City Authentic

LANCASTER COUNTY Redevelopment Authority

قائمة المحتويات

المقدمة 7

الإسكان العادل 8

قوانين الإسكان العادل 8

أنواع المساكن التي يغطيها قانون الإسكان العادل 8

الإسكان المعفى من قوانين الإسكان العادلة 8

التعبيرات والإعلانات التمييزية 9

الأسر التي لديها اطفال 9

ضحايا العنف المنزلي 9

التحرش الجنسي 10

حماية الأفراد المثليين 10

الأصل القومي وحالة الهجرة والكفاءة المحدودة للغة الإنجليزية 10

الأشخاص ذوي الإعاقة 10

الإقامة والترتيبات المناسبة للأشخاص المعاقين 11

إرشادات عن كتابة خطابات الطلبات او الترتيبات المناسبة 12

نموذج للخطاب - طلب السكن المناسب 14

نموذج للخطاب - طلب التعديل المناسب 15

الإعاقة والاحتياج 16

الحيوانات المساعدة للمعاقين 16

سهولة الاستخدام والبناء الجديد 16

ماذا تفعل إذا تعرضت للتمييز المتعلق بالإسكان 17

ما يجب أن يعرفه مقدمي الإسكان 18

أخطاء الإسكان العادل الشائعة التي يرتكبها مقدموا الإسكان وكيفية تلاشي هذه الأخطاء 18

معلومات إضافية عن قانون الإسكان العادل 19

أشياء يجب مراعاتها قبل الإيجار 21

استمارة طلب الإيجار 23

أسئلة يمكن للمؤجر طرحها على المستأجر المستقبلي 23

معايير القدرة المالية 23

استمارة طلب الإيجار 23
رفض مقدم الطلب 23
الخلفية الجنائية 24
ماذا لو رفض المالك قبول قسيمة السكن أو الضمان الاجتماعي أو دخل الإعاقة؟ 24

عقد الإيجار 25

فهم بنود الإيجار 25
تاريخ استحقاق الأُجرة 25
التغييرات في عقد الإيجار 26
بنود التأجير الشائعة 26
شروط الإيجار غير القابلة للتنفيذ 26
تجنب الوقوع كضحية لعمليات النصب عند التأجير 27

قبل أن تنتقل للوحدة المؤجرة 28

سجل الأضرار اللاحقة بالوحدة المؤجرة قبل الانتقال 28
راجع مع مفتش الإسكان المحلي 28
الدهانات الذي يحتوي على الرصاص 28
أجهزة كشف الدخان وأحادي أوكسيد الكاربون 28
قائمة فحص الوحدة المؤجرة 30

حقوق وواجبات المستأجرين 34

واجباتك كمستأجر 34
تأمين المستأجرين 34
علاقات الجوار 35
مشاكل مع المستأجرين الآخرين 35
الضيوف 35
السماح للآخرين بالانتقال للوحدة السكنية المؤجرة 35
حق المستأجرين في الخصوصية 36
قانون المؤجر والمستأجر لعام 1951 37

الإصلاحات والإلتزام الضمني بصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن 40

الحق في مكان لائق للعيش 40

ما هي درجة الحرارة الكافية؟ 40

ماذا تفعل إذا كانت وحدتك ليست صالحة للسكن؟ 40

اجراءات المستأجر في حالة مخالفة الضمان الضمني لصلاحية الوحدة للسكن 41

من المسؤول عن إبادة الحشرات؟ 43

الإصلاحات التي لا يغطيها الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن 43

نموذج خطاب - مشكلات خطيرة تؤثر على قابلية الوحدة للسكن 44

نموذج خطاب – التأكيد على الإصلاحات المطلوبة 45

نموذج خطاب - إصلاح وخصم من قيمة الأُجرة 46

نموذج خطاب – حجب جزء او كل قيمة الأُجرة 47

نموذج خطاب - إنهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة بصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن – الخطاب الأول 48

نموذج خطاب - إنهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة بصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن – الخطاب الثاني 49

مبلغ التأمين 50

الحدود المطبقة على قيمة وديعة التأمين 50

الفوائد المستحقة على وديعة التأمين 50

استرجاع وديعة التأمين الخاص بك 51

الطعن في الأضرار المستقطعة من قيمة مبلغ التأمين الخاصة بك 51

ما هو الضرر الاستهلاكي الناتج عن استعمال الوحدة المؤجرة؟ 51

ما هي الأُمور التي يمكن فيها استخدام وديعة التأمين؟ 51

خطوات استعادة مبلغ التأمين الخاص بك عندما تنتقل من الوحدة المؤجرة 51

ماذا تفعل إذا لم يقم المالك بإعادة وديعة التأمين لك؟ 52

نموذج خطاب – التنبيه بالإخلاء / عنوان المراسلات الجديد لاسترجاع وديعة التأمين 54

زيادة الأُجرة 55

توقف خدمات المرافق 57

خطوات لتجنب إيقاف خدمات المرافق 58

ماذا لو كان مالك العقار مسؤولاً عن دفع فواتير المرافق؟ 59

استعادة خدمة المرافق مرة أخرى 59

من المسؤول عن دفع فواتير المرافق؟ 59

هل يجب أن يكون هناك عداد فردي لكل شقة؟ 59

هل يستطيع المالك القصاص مني عند التمسك بحقوقي فيما يتعلق بالخدمات المرفقية؟ 59

هل يمكن لمالك العقار إيقاف خدمات المرافق لأنني متأخر في دفع الأُجرة؟ 60

مشكلة دفع فواتير المرافق 60

التأخير في الإيجار 62

الإخلاء 63

إجراءات أمر الأخلاء 64

إنذار بالإخلاء 64

جلسة سماع المحكمة 64

الحكم 64

أمر حيازة 65

عملية الاستئناف 65

نموذج للإنذار بالإخلاء 67

سؤال وجواب: الإخلاء 69

سؤال وجواب: محكمة المقاطعة الجزئية 70

ماذا أفعل إذا تم الحجز على المنزل أو الشقة التي استأجرتها بحكم محكمة أو تم بيع العقار المزاد الحكومي؟ 72

الموارد 74

المقدمة

نأمل أن يساعد هذا الدليل في إرشادك نحو
تجربة تأجير ناجحة من خلال توفير معلومات عامة
ومصادر مساعدة ذاتية فيما يخص قوانين الولاية او القوانين الفيدرالية للإسكان
العادل وقانون بنسلفانيا للمالك والمستأجر فيما يتعلق بتنظيم
تأجير العقارات السكنية الخاصة.

يغطي هذا الدليل نوعين رئيسيين من اللوائح التي تحمي حقوق المستأجرين في بنسلفانيا. النوع الأول، تحمي قوانين الولاية والقوانين الفيدرالية للإسكان العادل المستأجرين من التمييز ضدهم أو معاملتهم بطريقة غير عادلة أو ضارة بسبب عضويتهم في فئة محمية بموجب هذه القوانين. على سبيل المثال مالك يرفض التأجير لشخص بسبب العرق أو الأصل يعد ذلك مثال علي التميز الغير القانوني في الإسكان بموجب قوانين الإسكان العادل. النوع الثاني من الحماية للمستأجرين يتم تنظيمها بموجب قانون المستأجر والمؤجر. قانون بنسلفانيا للمؤجر والمستأجر يحمي كلا من المستأجرين والملاك من خلال وضع اللوائح الأساسية لاستئجار العقارات السكنية. ينظم قانون المؤجر والمستأجر قضايا الإيجار مثال إجراءات الإصلاحات والصيانة والإخلاء.

الإسكان العام والإسكان المُدعم والغرف السكنية والمنازل المتنقلة والعقارات التِجارية قد يكون لها قوانين ومتطلبات مختلفة لم يتم مناقشتها في هذا الدليل.

لا يعد هذا الدليل بديلاً عن المشورة القانونية المناسبة.
شراكة لانكستر لفرص الإسكان ومركز الإسكان العادل
ليست مسئولة عن أخطاء أو حذف أو تغييرات في هذا القانون.

الإسكان العادل

قوانين الإسكان العادل

يعرف الباب الثامن من قانون الحقوق المدنية لعام 1968، بصيغته المعدلة، **باسم قانون الإسكان العادل. قانون الإسكان العادل** هو القانون الفيدرالي الذي ينص على أن التمييز في أي معاملة تتعلق بالإسكان بناء على أي من الأسس السبع الأتية يكون غير قانوني.

- العرق
- اللون
- لأصل القومي اللون
- الدين
- الجنس
- الإعاقة
- الحالة العائلية (أو وجود أطفال قصر في الأسرة أو نساء حوامل أو أي شخص يقوم بإجراءات تأمين الحضانة القانونية لطفل)

قانون بنسلفانيا للعلاقات الإنسانية هو قانون الولاية لحماية العملاء من التمييز ضدهم في الإسكان كما أنه شمل فئتين إضافيتين بالحماية وهم:

- السن (فوق ٤٠)
- المستخدمون أو المتعاملون أو المدربون للحيوانات المساعدة للأشخاص ذوي الإعاقة

قو انين الإسكان العادل تجعل من غير القانوني التمييز ضد أي شخص من الفئات التي تشملها الحماية بأي من الطرق التالية:

- رفض تأجير أو بيع المسكن
- رفض التفاوض في بيع أو تأجير المسك
- انكار توافر المسكن او الادعاء انه غير متاح للسكن
- وضع شروط أو بنود مختلفة او افضلية لبيع أو تأجير المسكن، أو قرض التمويل العقاري، أو في التأمين العقاري للمالك أو المستأجر، أو أي معاملة سكنية أخرى
- الإعلان عن المسكن بطريقة تمييزية
- تهديد أو تخويف أي شخص يمارس حقه في الإسكان العادل أو يقوم بمساعدة أي شخص آخر في ممارسة حقوقه في الإسكان العاد

أنواع الإسكان التي يشملها قانون الإسكان العادل

قانون الإسكان العادل وقانون العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا يغطي جميع أنواع المساكن بما في ذلك:

- الشقق
- قطاعات المنازل المتنقلة
- الوحدات السكنية المشتركة
- منازل الأسرة الواحدة
- الإسكان العام
- دور رعاية المُسنين
- المهاجع
- منازل جماعية لذوي الإعاقة

المساكن المعفاة من قوانين الأسكان العادل:

لا تخضع الأنواع الأتية من المساكن لبعض أحكام قوانين الأسكان العادل:

تعفي المباني ذات وحدتين إذا كان المالك يعيش في إحدى هاتين الوحدتين من قانون بنسلفانيا للعلاقات الإنسانية

كما **تعفي المباني التي تحتوي على أربع وحدات** إذا كان المالك يعيش في إحدى الوحدات من قانون الإسكان العادل.

قد يقتصر سكان **المساكن التي تديرها المنظمات الدينية** على الأعضاء طالما أنها لا تمارس في ذلك تميز على أساس العرق.

مساكن كبار السن (للأشخاص الذين تزيد أعمارهم عن 55 أو 62) الذين يستوفون متطلبات معينة قد يرفضون التأجير للأسر التي لديها أطفال.

لا يوجد استثناء أبداً للبيانات التمييزية أو وسائل الدعاية التمييزية.

التصريحات التمييزية والإعلانات التمييزية

يحظر قانون الإسكان العادل إصدار أو نشر أي تصريح أو إعلان ينص على تفضيل أو فرض قيود على فئة محمية بموجب القانون.

فيما يلي أمثلة الإعلانات غير القانونية:

- "لا يسمح للأطفال"
- "مثالي للأفراد أو الزوجين"
- "المنزل المسيحي"
- "الشقة غير مناسبة للأشخاص المعاقين"
- "الحي الإيطالي"

بشكل عام، يجب أن يصف الاعلان العقار التي سوف يتم تأجيره وليس المستأجر المرغوب فيه.

الأسر التي لديها أطفال

الوضع العائلي من ضمن الفئات المحمية بموجب قانون الإسكان العادل.

من غير القانوني التمييز ضد الأفراد والأسر الذين لديهم أطفال قاصرون في أسرتهم أو النساء الحوامل أو أي شخص يكفل حضانة قانونية لطفل.

تتضمن أمثلة التمييز غير القانوني ضد العائلات التي لديها أطفال:

- سياسات "لا يسمح للأطفال"
- رفض الأسر بسبب أعمار أطفالها (على سبيل المثال، عدم السماح للأطفال تحت سن 7 سنوات)
- رفض الأسر بسبب وجود طلاء يحتوي على الرصاص
- فصل السكن بحيث لا يُسمح للأطفال إلا في طوابق معينة أو في مباني معينة
- رفض الإيجار لعائلة لديها أطفال بسبب "ظروف غير آمنة" أو أن الشقة "غير مناسبة للأطفال"
- الإشارة إلى أن الآباء والأطفال أو الفتيان والفتيات لا يمكنهم مشاركة غرفة نوم – هذه القرارات يرجع اتخاذها للأباء
- طرد عائلة أو فرد بسبب الحمل أو انضمام طفل إلى الأسرة بالولادة أو التبني أو الحضانة القانونية
- الإفراط في سياسات الإشغال المُقيدة ورسوم الفرد لكل شاغل إضافي قد تنتهك قانون الإسكان العادل في بعض الأحوال.

ضحايا العنف المنزلي

- من غير القانوني التمييز ضد شخص ما بسبب وجود تاريخ عن تعرضه للعنف المنزلي
- رفض التأجير لشخص ما لأنه كان ضحية للعنف المنزلي ينتهك قانون الإسكان العادل
- سياسة عدم التسامح إطلاقا في جريمة التي تطبق على **ضحايا** العنف المنزلي تنتهك قانون الإسكان العادل. (مثال: سياسة المؤجر الذي لا يتسامح مطلقاً مع الجرائم المرتكبة في العقار. إذا كانت أحد المستأجرين ضحية للعنف المنزلي وقامت بالاتصال بالشرطة عندما ظهر المعتدي عليها امام شقتها وفي ذلك انتهاك لأمر الحماية من الإساءة ضد المعتدي فتم القبض على المعتدي. تعد مخالفة من المالك لقانون الأسكان العادل إذا قام بطرد المستأجر بسبب سياسة عدم التسامح.)

التحرش الجنسي

التحرش الجنسي غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل. اذ أنه من غير القانوني أن يطلب مقدم الإسكان خدمات جنسية مقابل السكن أو لإجراء إصلاحات. على سبيل المثال تعد عبارات مثل "اخرج معي وسأخفض إيجارك" أو "اخرج معي وسأصلح سقفك" تحرشًا جنسيًا غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل.

كما يُحظر على مقدم الإسكان خلق بيئة عدوانية أو السماح بها حيث يعد السلوك العدواني أو الجنسي غير المرغوب فيه أو الملاحظات ذات الطبيعة الجنسية أو اللمسات غير المرحب بها من قبل المالك أو موظف المالك بيئة عدوانية وغير قانونية.

حماية الأفراد المثليين

لا يعتبر قانون الإسكان العادل ولا قانون العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا أو التوجه الجنسي والمظهر الجنسي او الهوية الجنسية من ضمن الطبقات المحمية بموجب هذه القانونين. ومع ذلك فقد وضعت بعض البلديات قوانين تحظر التمييز ضد الأشخاص على أساس التوجه الجنسي والمظهر الجنسي أو الهوية الجنسية. تحقق من ذلك مع حكومتك المحلية لمزيد من المعلومات.

بالإضافة إلى ذلك تحظر مدونة قواعد السلوك المهني للرابطة الوطنية للوسطاء العقاريين على الوسطاء العقاريين التمييز ضد الأشخاص على أساس التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية أو الحالة الاجتماعية.

تحظُر قاعدة الفرص المتساوية بوزارة الإسكان والتنمية الحضرية HUD على البرامج المُمَولة من HUD التمييز ضد أي شخص على أساس التوجه الجنسي او الهوية الجنسية او الحالة الاجتماعية.

الأصل القومي وحالة الهجرة والإجادة المحدود للغة الإنجليزية

كل شخص في الولايات المتحدة يخضع لحماية قانون الإسكان العادل. حيث لا تؤثر حالة هجرة الشخص على حقوقه في الإسكان العادل. كما أنه من غير القانوني التمييز ضد أي شخص بسبب مسقط رأس أجداده أو عرقه أو بسبب خلفيته الثقافية أو لغته. ومن غير القانوني أيضا التمييز ضد شخص يبدو أنه من خلفية عرقية معينة حتى لو لم يكن كذلك.

يُسمح لأصحاب العقارات بطلب وثائق الهجرة والقيام بالتحري لتحديد ما إذا كان المستأجر المحتمل يتوفر به المعايير المطلوبة للإيجار طالما يتم تطبيق نفس الإجراءات على **جميع** المستأجرين المحتملين. الاستفراد ببعض الأشخاص فقط للتأكد من حالة الهجرة الخاصة بهم بسبب أصلهم يعد انتهاكًا لقانون الإسكان العادل (على سبيل المثال أن يطلب فقط من المهاجرين المكسيكيين أو اللاتينيين إثبات حالة الهجرة دون المتقدمين الآخرين).

بالإضافة إلى ذلك من غير القانوني التمييز ضد شخص ما بسبب الكفاءة المحدودة في اللغة الإنجليزية. عبارات مثل "يجب على جميع المستأجرين التحدث باللغة الإنجليزية" أو معاملة المستأجرين بشكل مختلف لأن لغتهم الإنجليزية ليست ممتازة يعد ذلك خرقاً للقانون. تتحمل البرامج التي تتلقى أموالاً فيدرالية مسؤولية إضافية تتمثل في توفير مترجمين فوريين للأفراد الذين لا يجيدون اللغة الإنجليزية.

الأشخاص ذوي الإعاقة

يتم تعريف الإعاقة في قانون الإسكان العادل على أنها إعاقة جسدية أو عقلية تحد بشكل كبير من القيام بواحد أو أكثر من "أنشطة الحياة الرئيسية" تشمل أنشطة الحياة الرئيسية الرعاية الشخصية

والمشي والرؤية والسمع والتحدث والتنفس والتعلم والعمل. يشمل تعريف الإعاقة بموجب قانون الإسكان العادل أيضًا الأشخاص الذين لديهم تاريخ بالإصابة بعجز والأشخاص الذين يعتبرون عاجزين (حتى لو لم يكونوا معاقين بالفعل).

قد تشمل الإعاقات المرض العقلي أو العاطفي والصعوبات المرتبطة بالشيخوخة وفيروس نقص المناعة البشرية / الإيدز وأولئك الذين يتعافون من إدمان الكحول أو إدمان المخدرات (الأفراد الذين يتناولون المخدرات حاليا **لا** يخضعون لحماية القانون).

التسهيلات والترتيبات المعقولة للأشخاص ذوي الإعاقة

الترتيبات المناسبة: هو تغيير في القواعد أو السياسات أو الممارسات أو الخدمات التي تتيح للشخص ذوي الإعاقة فرصة متساوية لاستخدام والتمتع بالمسكن. يجب على الشخص ذوي الإعاقة إخطار مقدم الإسكان إذا كانت هناك حاجة إلى تسهيل معقول ويجب على مقدم الإسكان الموافقة على الطلب إذا كان معقولًا. يجب أن يكون هناك صلة بين الإعاقة والحاجة لعمل الترتيبات. عادة، سوف تتم مسألة عمل الترتيبات عن طريق التفاوض حول ما سيحقق أفضل نفع لكلا من مُقدم الإسكان والشخص ذوي الإعاقة.

تشمل أمثلة الترتيبات المعقولة ما يلي:

- تخصيص مكان وقوف السيارة الخاصة بالأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من وحدتهم على الرغم من أن المعمول به أن يكون مكان موقف سيارة المستأجر بناء على أساس أسبقية الحضور.
- السماح للشخص ذوي الإعاقة بالاحتفاظ بحيوان مساعد حتى لو وجدت سياسة "لا للحيوانات الأليفة"
- السماح للمستأجر ذوي الإعاقة الذي يتلقى شيكات الإعاقة في الخامس من كل شهر بدفع الأجرة بعد اليوم الأول من كل شهر دون الحاجة الي دفع رسوم تأخير.

التعديل المعقول: هو تغيير في الهيكل المادي للمسكن يتيح للشخص ذوي الإعاقة فرصة متساوية لاستخدام المسكن والتمتع به.

في كثير من الحالات، تُمكّن التعديلات الفردية في المسكن الأشخاص ذوي الإعاقة من العيش في مكان لا يستطيعون العيش فيه جسديًا على حالته. ويشمل ذلك التصميم الداخلي والخارجي للمبنى أو الوحدة، بما في ذلك المناطق العامة والمشتركة.

تتضمن الأمثلة على الترتيبات المعقولة ما يلي:

- السماح للمستأجر الذي يستخدم كرسي متحرك بتركيب منحدر إلى مدخل المسكن
- السماح للمستأجر بتركيب قضبان الإمساك في الحمام
- السماح للمستأجر بتركيب أجهزة التنبيه المرئية أو الملموسة

تجري العادة أن يتحمل المستأجر نفقات الترتيبات المعقولة ما لم يكن الإسكان مدعومًا فيدراليًا (مثال هيئة الإسكان العامة).

قد يُطلب من مشاريع الإسكان الممولة فيدراليا دفع مقابل الترتيبات المعقولة التي يطلبها المستأجر ذوي الإعاقة.

يمكن لموفري الإسكان الخاص أن يطلبوا من المستأجر استخدام مقاول معتمد للقيام بالعمل كما يمكن أن يطلب من المستأجر إعادة المسكن إلى حالته الأصلية

عند الانتقال من الوحدة المؤجرة إذا كان التعديل الذي تم اجراؤه سيتعارض مع استخدام المستأجر التالي وتمتعه بالمبني.

على سبيل المثال، إذا كان لدى المستأجر منحدرًا إلى غرفة الغسيل تم بناؤه في مجمع سكني متعدد الوحدات، فلا يلزم إزالة المنحدر لأنه يقع في منطقة استخدام عامة وقد يكون مفيدًا للمستأجرين في المستقبل. ومع ذلك، إذا تم نقل الخَزَانات في مطبخ المستأجر إلى أسفل لتسهيل الوصول اليها من قبل لمستخدم الكراسي المتحركة، فقد يتعين إعادة الخَزَانات إلى ارتفاعها الأصلي.

إذا كان من الضروري ترميم المسكن عندما ينتقل المستأجر الي مكان أخر، فقد يطلب المؤجر الدفع من قبل المستأجر في حساب ضمان بفائدة. قد تتم

هذه الدفعات على مدى فترة زمنية معقولة ويجب أن يكون المبلغ معقولًا ولا يمكن أن يتجاوز تكلفة عمليات الترميم. تعود الفائدة من الحساب لصالح المستأجر. يجب على المستأجرين الذين يحتاجون إلى إجراء تعديلات واسعة النطاق على وحدة تأجير، محاولة التفاوض في عقد الإيجار على مدة تأجير أطول.

متى يجب على مقدم الإسكان الموافقة على طلب تسهيل أو تعديل معقول؟

يجب أن يوافق مقدم الإسكان على طلب الحصول على تسهيل أو تعديل معقول **إذا:**

- كان الشخص الذي يقدم الطلب ينطبق عليه تعريف ذوي الإعاقة.
- احتجاج الشخص إلى ما يطلبه من تعديلات بسبب إعاقته.
- أن يكون الطلب "معقول".

كما لا يجوز لمقدم الإسكان أن يتوانى أو يتأخر في الاستجابة لطلب الحصول على تسهيل أو تعديل معقول.

ما هو المعقول؟

طلب الحصول على تسهيل أو تعديل يعتبر معقولًا إذا كان متوفر به الاتي:

- لا يتسبب في عبء مالي وإداري غير مبرر لمقدم الإسكان
- لا يتسبب في تغيير أساسي في طبيعة برنامج الإسكان المتاح
- لن يتسبب في ضرر بالآخرين
- ممكن تكنلوجياً

مثال ١: قد يكون من غير المعقول أن يطلب شخص معاق أن يساعده مالك العقار في وجباته، ما لم يكن مقدم الإسكان يعمل بالفعل في مجال تقديم دعم الوجبات (كما هو الحال في مرفق المعيشة المدعوم).

مثال٢: إذا أصبح الشخص معاقًا ولم يعد بإمكانه الوصول إلى شقته في الطابق الثالث في مبنى لا يحتوي على مصعد، فسيكون من غير المعقول (وربما مستحيلًا

معمارياً) أن يطلب من المالك السماح للمستأجر ببناء مصعد. يكون الطلب أكثر معقولية إذا كان يتمثل في الانتقال إلى شقة في الطابق الأول. إذا لم يكن ذلك ممكنًا، يمكن للمستأجر التفاوض مع المالك من أجل الأنهاء المبكر لعقد الإيجار.

إذا كان التسهيل أو التعديل الذي اقترحه المستأجر غير مقبولة، فيجب على مقدم الإسكان الدخول في حوار تفاعلي لتحديد ما إذا كان هناك حل آخر يلبي إحتياجات المستأجر.

نصائح لكتابة خطاب طلب تعديلات أو تسهيلات معقولة:

تقع مسئولية طلب التعديل أو التسهيل على عاتق المستأجر أو من يمثله، حيث أنه ليس من المعقول أن يتوقع المالك احتياجات الأفراد.

على الرغم من أنه ليس شرطا أو لازما وفقا لقانون الأسكان العادل ولكنه ينصح ويفضل أن يكون طلب التسهيل أو التعديل المعقول مكتوبا وذلك من أجل التوثيق والأثبات أن المستأجر لديه أعاقة وفي حاجة الي ذلك التعديل أ والتسهيل.

يجب أن يكون الخطاب كالاتي:

1. اكتب اسم المكان الذي تعيش فيه والمسؤول عن المبنى
2. الإشارة إلى أنك مؤهل كشخص ذو إعاقة كما هو محدد في قانون الإسكان العادل (ليس من الضروري الكشف عن طبيعة أو شدة إعاقتك)
3. وصف السياسة أو القاعدة أو الحاجز المعماري الذي يمثل مشكلة لك
4. وصف كيف تتداخل هذه السياسة أو الحاجز مع احتياجاتك أو حقوقك أو التمتع بسكنك
5. بلغة واضحة وموجزة، قوم بوصف الترتيبات التي تبحث عنها بالنسبة للسياسة أو القاعدة أو الحاجز
6. استشهد بالقانون المعمول به الذي يحمي حقوقك
7. للتسهيلات استشهد بتعديلات قانون الإسكان العادل قسم 804 (42 U.S.C. 3604 (f)(3)
8. للتعديل استشهد بقانون الإسكان العادل قسم 804 (42 U.S.C. 3604 (f)(3)
9. اطلب الرد على خطابك خلال مدة زمنية محددة
10. . يجب أن يتضمن الخطاب توقيع وتاريخ كتابة الخطاب كما يفضل ان تحتفظ بنسخة لك في ملفاتك

أنظر أمثلة خطابات طلب: تسهيلات مقبولة بالوحدة المؤجرة وأمثلة خطابات طلب: تعديلات مقبولة بالوحدة المؤجرة

نموذج خطاب

طلب تسهيل معقول

إسمك:

عنوانك:

التاريخ:

اسم المؤجر:

عنوان المؤجر :

عزيزي(اسم المؤجر)

أعيش في {أدخل العنوان}. أنا (أو فرد من أسرتي) انا شخص معاق طبقاً لقانون الإسكان العادل. أكتب إليكم لطلب تسهيل معقول بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي.

الطلب المحتمل رقم ١: أطلب إذنًا لحيوان مساعد للإعانة في الحياة اليومية. أفهم أن قواعد المبنى تنص على سياسة" لا للحيوانات الأليفة" ، ومع ذلك أطلب منك إجراء تسهيل معقول في قواعد المبنى للسماح بحيوان مساعد في شقتي.

الطلب المحتمل رقم ٢: أطلب مساحة مخصصَة لوقف سيارتي بالقرب من وحدتي السكنية. أتَفهم أن مواقف السيارات تنخرط تحت قاعدة من يأتي أولاً يخدم أولاً ، ولكن بسبب حركتي المقيدة، أطلب مكانًا مخصصًا لوقف السيارة بالقرب من وحدتي.

الطلب المحتمل رقم ٣ : أطلب دفع الأُجرة في السادس من الشهر دون أن يتم تغريمي دفع رسوم متأخرة حيث أنني أتلقى شيكات الإعاقة الخاصة بي في الخامس من الشهر.

وفقا لأحكام قانون الأسكان العادل القسم المعدل رقم 804(42 U.S.C. 3604) (F)(3)(B), (3) فيما يخص هذا الشأن نصت المادة على ان التمييز ضد شخص... يتضمن رفض إجراء ترتيبات/ تسهيلات معقولة في القواعد أو السياسات أو الممارسات أو الخدمات، عندما تكون الترتيبات ضرورية لمنح هذا الشخص فرصة متساوية لاستخدام والتمتع بالمسكن. إن رفض طلب عمل تسهيل معقول لشخص معاق هو مخالفة لقانون الإسكان العادل.

يمكنك الرجوع إلى البيان المشترك الصادر عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل بالولايات المتحدة والذي يوضح بالتفصيل إلتزامات مقدمي الإسكان بموجب قانون الإسكان العادل بتقديم تسهيلات معقولة للأشخاص ذوي الإعاقة. يمكنك الوصول الى هذا البيان المشترك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني Equat.housing.org والنقر على مركز موارد المالك.

يرجى الرد كتابة على طلبي في غضون عشرة أيام من تاريخ هذه الرسالة. إنني أتطلع إلى ردكم وأقدر انتباهكم لهذه المسألة الهامة.

مع خالص التقدير ،

توقيعك:

إسمك:

نموذج خطاب

طلب تعديل معقول

إسمك:

عنوانك:

التاريخ:

اسم المؤجر:

عنوان المؤجر :

عزيزي(اسم المؤجر)

أعيش في {أدخل العنوان}. أنا (أو فرد من أسرتي) انا شخص معاق طبقاً لقانون الإسكان العادل. أكتب إليكم لطلب تعديل معقول بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي.

الطلب المحتمل رقم ١: أطلب الإذن وضع ممر منحدر عند مدخل شقتي.

الطلب المحتمل رقم ٢: أطلب إذنًا لتثبيت قضبان الإمساك في الحمام.

الطلب المحتمل رقم ٣ : أطلب إذنًا لتركيب كاشفات دخان مرئية في شقتي.

وفقا لأحكام قانون الأسكان العادل القسم المعدل رقم 804(42 U.S.C. 3604) (F)(3)(A), (3) وقانون ولاية بنسلفانيا للإسكان العادل ، يجب على مقدمي الإسكان السماح للمستأجرين بإجراء تعديلات معقولة حسب الضرورة حتي يستطيع الشخص ذو الإعاقة التمتع الكامل بالمسكن. إن رفض طلب التعديل المعقول لشخص معاق هو مخالفة لقانون الإسكان العادل.

يمكنك الرجوع إلى البيان المشترك الصادر عن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل بالولايات المتحدة والذي يوضح بالتفصيل إلتزامات مقدمي الإسكان بموجب قانون الإسكان العادل بتقديم تسهيلات معقولة للأشخاص ذوي الإعاقة. يمكنك الوصول الى هذا البيان المشترك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني Equat.housing.org والنقر على مركز موارد المالك.

يرجى الرد كتابة على طلبي في غضون عشرة أيام من تاريخ هذه الرسالة. إنني أتطلع إلى ردكم وأقدر انتباهكم لهذه المسألة الهامة

مع خالص التقدير ،

توقيعك:

إسمك:

التحقق من الأعاقة والحاجة

متى يمكن لمقدم الإسكان أن يطلب التحقق من الإعاقة والحاجة إلى تسهيل أو تعديل معقول؟

لا يمكن لمقدم الإسكان طلب وثائق إضافية إذا كانت الإعاقة واضحة والحاجة إلى التسهيل او التعديل معقول وواضح أيضًا، (على سبيل المثال، شخص يعاني من إعاقة بصرية يستخدم كلبًا مرشدًا).

إذا كانت الإعاقة واضحة، ولكن الحاجة إلى تسهيل معقول أو تعديل غير واضحة، يُسمح لمقدم الإسكان أن يطلب معلومات وذلك فقط لتقييم الاحتياجات المتعلقة بالإعاقة (على سبيل المثال، شخص يعاني من إعاقة بصرية ولديه قطة للدعم العاطفي).

إذا لم تكن كل من الإعاقة والحاجة واضحة، فقد يطلب مقدم الإسكان وثائق تفيد بأن المستأجر يعاني من إعاقة ولديه حاجة متعلقة بالإعاقة للحصول على التسهيل أو التعديل المعقول (على سبيل المثال، شخص تم تشخيصه بمرض عقلي أو مرض اضطراب ما بعد الصدمة ولديه حيوان للدعم العاطفي).

قد لا يسأل مقدم الإسكان عن:

- طبيعة أو شدة الإعاقة
- الأسئلة التي قد تتطلب منك التنازل عن حقوقك في الخصوصية فيما يتعلق بحالتك أو تاريخك الطبي
- الاطلاع على سجلاتك الطبية

الحيوانات المساعدة/ المعاونة

الحيوانات المساعدة للأشخاص ذوي الإعاقة ليست مجرد حيوانات أليفة. حيوانات المساعدة هي حيوانات تقدم المساعدة أو تؤدي مهام لصالح شخص معوق - بما في ذلك تقديم الدعم لأصحاب الإعاقات العقلية أو العاطفية. تخفف حيوانات الدعم العاطفي واحدًا أو أكثر من الأعراض أو الآثار الجانبية الناتجة عن الإعاقة.

لا يجوز لمقدم الإسكان أن يرفض إقامة أو يقوم بإجراءات الإخلاء لشخص معوق بسبب ضرورة وجود حيوان مساعد معه.

وفقا لقانون الإسكان العادل، لا يتطلب أن يكون حيوان المساعدة لديه تدريب رسمي أو شهادة رسمية، ولا يُسمح لمقدم الإسكان أن يطلب إثبات على أن الحيوان قد تم اعتماده أو تدريبه أو ترخيصه كحيوان خدمة.

السياسات التي تحد من حجم أو وزن أو نوع الحيوانات الأليفة المسموح بها لا تنطبق على الحيوانات المساعدة كما يجب عدم تحصيل رسوم الحيوانات الأليفة و / أو ودائع تأمين الحيوانات الأليفة بالنسبة للحيوانات المساعدة .

سهولة الاستخدام والبناء الجديد:

وفقا لقانون الإسكان العادل، بالنسبة للوحدات المكونة من طابق واحد في مساكن جديدة لأكثر من عائلة تم إنشاؤها وتسكينها للمرة الأولى بعد 13 مارس 1991 : لابد أن تكون هناك وسيلة للدخول اليها وذلك إذا كانت المباني تحتوي على أربع وحدات أو أكثر وإذا كانت الوحدات إما موجودة في الطابق الأول أو يوجد مصعد للوصول لها .

وللامتثال لمتطلبات سهولة الاستخدام وفقا لقانون الإسكان العادل يجب أن يتضمن الإسكان الميزات التالية:

- مدخل للمبنى يمكن الوصول إليه من خلال طريق يمكن الوصول إليه
- مناطق عامة ومشتركة الاستخدام

- أبواب تسمح بمرور شخص على كرسي متحرك
- ممرات للدخول والخروج من الوحدات السكنية.
- مفاتيح الإضاءة ومنافذ الكهرباء وأجهزة الترموستات وعناصر التحكم البيئية الأخرى توجد في مواقع يمكن الوصول إليها
- التعزيزات في جدران الحمام للتثبيت اللاحق لقضبان الممسكة
- مساحة كافية للمطابخ والحمامات تسمح لمستخدمي الكراسي المتحركة بالحركة فيها

ماذا تفعل إذا تعرضت للتمييز ضدك في الإسكان؟

إذا كنت تعتقد أنك تعرضت للتمييز ضدك في الإسكان، فمن المهم الاحتفاظ بالسجلات والوثائق مع الأسماء والتواريخ والتفاصيل المتعلقة بالحادث للمساعدة في إثبات قضيتك. هناك عدة خيارات لتقديم شكوى التمييز السكني ضد المالك. يمكن تقديم شكاوى الإسكان العادل إلى وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية في خلال عام واحد من تاريخ الحادث أو إلى لجنة العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا في خلال 180 يومًا من الحادث. بالإضافة إلى ذلك، يمكن رفع دعوى قضائية في المحكمة الفيدرالية في خلال عامين. إذا وجد أن المالك قد قام بالتمييز ضدك، فأنه من الممكن منح ضحايا هذا التمييز السكني تعويض عن التكاليف التي تكبدها المستأجر للحصول على سكن بديل وأي تكاليف إضافية مرتبطة بذلك السكن. و يمكن أيضًا دفع تعويض الأضرار غير الاقتصادية كالتعرض للأذلال أو الضغط النفسي أو الإصابات النفسية الأخرى.

للحصول على استشارة مجانية للإسكان العادل سواء للمؤجر أو المستأجر أو للحصول على مساعدة فنية في ملئ أو كتابة شكوى الإسكان العادل في مقاطعتي لانكستر ويورك، اتصل بخط LHOP Fair Housing على 717-299-7840 أو تفضل بزيارتنا على www.lhop.org

لتقديم شكوى إلى **لجنة العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا،** اتصل على 215-560-2496 أو قم بزيارة www.phrc.pa.gov.

إذا كنت تعيش في مدينة فيلادلفيا أو في مقاطعات باكس، أو تشيستر، أو دالوار، أو ليهاي، أو مونتغمري، أو نورثهامبتون في بنسلفانيا، فيمكنك الاتصال بمركز المساواة في الإسكان للحصول على المشورة و التحقيق وخيارات التنفيذ بناءً على ظروف قضيتك. اتصل بنا على

267-419-8918 او 866-540-3247 او أرسل بريدًا إلكترونيًا إلى info@equalhousing.org أو قم بزيارة equalhousing.org.

لتقديم شكوى إلى **وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية،** اتصل بالخط الساخن للتمييز في السكن الخاص بـ HUD على الرقم

1-800-669-9777 أو قم بزيارة www.hud.gov.

الأخطاء الشائعة في الإسكان العادل التي يرتكبها مقدمي الإسكان وكيفية منع ارتكاب تلك الأخطاء:

1. **الفشل في الاحتفاظ بالسجلات :**

حتي وان كان المُلاك ملتزمون بقواعد الإسكان العادل، قد يجدون أنفسهم يواجهون شكوى إسكان عادل - أو حتى دعوى قضائية. إن التزامك كمالك بقواعد الإسكان العادل في جميع جوانب تعاملاتك مع المستأجرين الحاليين و المحتملين هو أفضل دفاع لك في شكوى التمييز السكني ضد المستأجر.

2. **التعارض في بنود و شروط استمارة التقديم على السكن :**

يجب تطبيق الشروط والبنود بشكل متساوي وثابت. قد يكون من الصعب الدفاع ضد شكاوى التمييز إذا قام المدير أو المالك بتطبيق قواعد أكثر صرامة على المستأجرين الحاليين أو المستقبليين.

3. **الإيذاء:**

يحظر قانون الإسكان العادل أي شكل من أشكال الإكراه أو التخويف أو التهديد أو التدخل في شئون ممارسة شخص لحقوقه أو حقوقها التي يكفلها له القانون . لذلك، إذا قدم المستأجر شكوى في أي ولاية او وكالة محلية أو اتحادية، يجب على مقدم الإسكان السماح لهذا المستأجر بممارسة هذا الحق.

4. **للبالغين أو مجمع سكني للبالغين فقط**

في عام 1988 قام الكونجرس الأمريكي بتعديل قانون الإسكان العادل الفيدرالي لحظر التمييز على أساس الوضع العائلي (وجود الأطفال تحت سن 18). من غير القانوني استبعاد الأسر التي لديها أطفال من الإسكان ما لم يتم تصنيف الوحدة كسكن لكبار السن.

يجب أن يثبت بالإجراءات والسياسات وجود نية في توفير الإسكان للأشخاص الذين تبلغ أعمارهم ٥٥ عامًا أو أكثر، أو أن السكن يشغله أشخاص يبلغون 62 عامًا أو أكثر، أو أن 80٪ على الأقل من الوحدات يشغلها شخص أو أكثر يبلغ من العمر 55 عامًا أو أكثر.

5. **انتهاك قوانين الحالة العائلية بدوافع تتعلق بالسلامة:**

يجب العناية بتطوير قواعد الأمان لتجنب التضارب مع القوانين التي تحظر التمييز ضد الأسر التي لديها أطفال. قد ينتهك المدير أو المالك القانون دون أن يعلم وذلك أثناء محاولته تنفيذ قواعد السلامة. و تشمل الممارسات غير القانونية رفض تأجير للعائلات التي لديها أطفال صغار بدافع القلق على سلامتهم لوجود حمامات سباحة بالمبني وحظر استخدام الأطفال للمناطق الترفيهية ورفض استئجار وحدات في الطابق العلوي الذي يحتوي على شرفات للعائلات التي لديها أطفال.

6. **الفشل في توفير تسهيلات معقولة للأشخاص ذوي الإعاقة**

يعد الاتي انتهاكًا للقوانين المحلية والفيدرالية وقوانين الولاية للإسكان العادل:

- رفض الإيجار لشخص معاق
- رفض الترتيبات المعقولة عندما تكون هذه الترتيبات ضرورية لتمكين المستأجر من استخدام المسكن والتمتع به
- رفض التنازل عن أو تعديل السياسات أو الممارسات أو الإجراءات أو الخدمات إذا كانت هذه الترتيبات سوف تسمح للمستأجر بالقدرة على استخدام المسكن والتمتع به.

يجب أن يكون طلب المستأجرين ذوي الإعاقة للتسهيلات او الترتيبات معقولاً، ومع ذلك إذا كان العقار يقبل التمويل الفيدرالي (القسم ٨، رصيد مسترد من الضريبة العقارية، هيئة الإسكان، وما إلى ذلك)، فقد يُطلب منك دفع تكاليف التسهيلات أو الترتيبات. يحق للإدارة أن تطلب اثبات لحالة الإعاقة من متخصص في مجال العلاج الطبي أو الفيزيائي. يجب ألا يمثل طلب التسهيل عبئا إداريا أو ماليا لا داعي له علي المالك؛ لذلك، يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر وضع مبلغ من المال حساب الضمان لإعادة الوحدة السكنية إلى حالتها الأصلية إذا كان من غير الممكن أن يستخدم المستأجرين المستقبليين تلك الترتيبات، كما يجوز للمالك أن يطلب إجراء الترتيبات من قبل مقاول معتمد.

ملحوظة: في مقاطعة لانكستر، يوجد نقص في عروض الإسكان المخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة الجسدية لذلك، إذا كان لديك وحدة تم تعديلها، فهي ميزة تسويقية للوحدة السكنية و يمكن استئجارها خلا فترة زمنية قصيرة.

مثال: قد يكون المالك مطالباً بتخصيص مساحة لوقوف سيارة مستأجر معاق حركياً، إذا طلب هذا المستأجر ذلك التسهيل المعقول حتى إذا لم يكن تخصيص أماكن وقوف سيارات للمستأجرين مسموح. يجب أن تكون المساحة المخصصة لوقوف السيارة هي الأقرب إلى الطريق المفتوح.

7. **الفشل في التصريح عن التزامك بشكل واضح لمديري الأسكان العادل ووكلاء شركتك:**

تنشأ العديد من شكاوى الإسكان العادل بسبب قرار إجاري واحد مشكوك فيه تم اتخاذه من قبل وكيل عقاري أو مدير أو موظف صيانة تارك للوظيفة ويترك المالك مسؤولاً. تذكير المستأجرين والموظفين بالتزامك بقواعد الإسكان العادل. قم بعرض ملصقات الإسكان العادل في مواقع بارزة. قم

بتوزيع بيان عن التزاماتك بقواعد الإسكان العادل بشكل دوري على المستأجرين والموظفين في النشرة الإخبارية الدورية أو النشرة المجتمعية.

8. **الفشل في تدريب جميع العاملين:**

تغيير القوانين. يصدر الكونغرس الأمريكي قوانين وتعديلات جديدة. وتضيف قرارات المحكمة معنى جديد للقوانين القائمة. قد يخرق مدير أو وكيل عقاري أو موظف صيانة القانون عن غير قصد، دون إدراك أن القانون قد تغير. لذلك اجعل جميع موظفيك يحضرون ندوات تدريبية في الإسكان العادل مرة واحدة على الأقل في السنة. إذا كانت تجارتك تقع في مقاطعات لانكستر ويورك، يتم توفير ذلك التدريب من قبل معهد المساواة والإنصاف في لاهوب LHOP. اتصل برقم 717-291-9945 رقم داخلي 109.

9. **معايير الإشغال غير المعقولة:**

تنص وزارة الإسكان والتنمية الحضرية على أن حد الإشغال المفترض ان يكون معقولاً هو شخصين لكل غرفة حيث لا توجد معايير إشغال محلية. حد الإشغال يعتمد ايضاً في تغيره علي الظروف ومع ذلك يمكن الطعن
فيه، وأي شيء أقل من شخصين لكل غرفة نوم قد ينتهك قوانين الإسكان العادلة من خلال التأثير السلبي على العائلات التي لديها أطفال. وأيًا كانت معايير الإشغال الموجودة، فأنه يجب تطبيقها بشكل ثابت.

10. **القصور في التواصل مع المستأجرين:**

قد تكون عبارة "مهارات الاتصال الفعال" عبارة تم استخدامها بشكل مفرط ولكنها عبارة لا تقدر بثمن في العلاقات بين المالك والمستأجر. احرص أن تنقل بوضوح وتشرح بتريُث للمستأجرين أي قرار أو إجراء تتخذه قد يكون له تأثير سلبي على وضعهم السكني. على سبيل المثال، غالبًا ما تشير اللغة القوية في "الإنذار بالإخلاء" بسبب مخالفة للمستأجرين إلى أنه سوف يتم طردهم من الوحدة المؤجرة. أحرص أن تشرح للمستأجر أن الغرض من التحذير هو تصحيح المخالفة المحددة بالإنذار، فقد يمنع هذا قيام المستأجر بالاتصال بوكالة للإسكان العادل.

معلومات إضافية عن قانون الأسكان العادل:

الإسكان المحمي بقانون الإسكان العادل

وفقًا لقانون الإسكان العادل الفيدرالي وقانون بنسلفانيا للعلاقات الإنسانية ، فإنه يخضع لحماية تلك القوانين المساكن التالية:

- شقق مستأجرة
- قطاعات المنازل المتنقلة
- المساكن الممولة عقارياً أو المباعة أو المستأجرة
- المجمعات السكنية
- أرض ممولة عقارياً أو مباعة أو مستأجرة

التميز في الإسكان قد يكون مُكلف:

- وفقا لقوانين الإسكان العادل، يجوز منح تعويضات فعلية وعقابية للضحايا وكذلك يمكنهم استرداد المصاريف القضائية والرسوم القانونية، بالإضافة الى أمكانية فرض عقوبات مدنية.
- على سبيل المثال لا الحصر قد تشمل سبل الانتصاف القضائية العادلة الأخرى التمكين من الوحدة المؤجرة او وحدة مماثلة لها ومراجعة أحكام الخدمات أو المرافق الخدمية المرتبطة بالمسكن.
- قد يتضمن تطبيق سبل التخفيف القضائي تقيداً مناسباً للقضاء على الممارسات التمييزية في الإسكان والذي قد يصبح مشكلة أيضًا.

قم بحماية نفسك

- تعامل مع جميع الشكاوى بجدية.
- لا تخف من طرح الأسئلة أو الحصول على تفسير من الوكالة التي تحقق في الشكوى.
- قم مقدماً بوضع السياسات والإجراءات والمبادئ التوجيهية المكتوبة واتبعها في جميع الحالات.
- تأكد من أن جميع التصرفات والسياسات والإجراءات مبنية على عوامل تجارية مشروعة وغير تمييزية.
- احتفظ بسجلات دقيقة وكاملة متاحة لإثبات انه تم اتباع هذه السياسات والإجراءات والمبادئ التوجيهية في حالات مماثلة.

دورة تقدمية تعليمية عن الايجار

تعزيز فرص الاستئجار المستقر من خلال تنوير المستأجر

شراكة لانكستر لفرص الإسكان

هذه دورة تعليمية عن الايجار لمدة 8 ساعات مع شهادة

أساسيات الائتمان - التواصل الفعال بين المستأجر والمالك الاعتراف ومناقشة تاريخك الشخصي - أساسيات الإيجار وأكثر من متخصصين في هذا المجال

سجل اليوم

717-291-9945 ext. 100 او الاتصال على www.lhop.org

رسوم الدورة 25 دولارًا متضمنة إفطار وغداء خفيف
اسأل عن فرص المنح الدراسية

تم اعداد المنهج بالتعاون مع

التمويل أصبح ممكناً من خلال

أشياء تأخذها في الاعتبار قبل أن تستأجر

عند البحث عن شقة، هناك العديد من العوامل التي يجب مراعاتها. فيما يلي بعض أهم الأشياء التي يجب أن تفكر فيها وتضعها في اعتبارك عند البدء في البحث عن السكن و رؤية الوحدات المتاحة.

التكلفة:

هل سعر ايجار الشقة معقول؟ يجب ان تمثل قيمة الإيجار والمرافق العامة حوالي 40٪ فقط من دخلك الشهري. هل كانت هناك زيادات في الأجرة في السنوات القليلة الماضية؟ كم هو مقدار الزيادة ؟ ما الذي يشمله الإيجار؟ عليك أن تعرف من المسؤول عن دفع ثمن التدفئة والغاز والكهرباء والماء الساخن والمياه / الصرف الصحي وإعادة التدوير وإزالة القمامة. اطلب سجلاً لنفقات المرافق الشهرية حتى تعرف المبلغ المتوقع دفعه.

الموقع:

هل السكن قريب لمكان عملك ومدرستك وحضانة رعاية الأطفال والنقل العام والتسوق والرعاية الطبية؟

الأمان:

هل العقار والمنطقة المحيطة به امنين و يتم صيانتهم جيداً؟ هل للأبواب والنوافذ والمداخل للمبنى أقفال آمنة تعمل ويمكن استخدام جميعها للخروج في حالة الطوارئ؟

الصحة:

هل هناك دليل على وجود القوارض أو الحشرات؟ وإذا ظهرت مثل هذه المشكلة، هل سيدفع المالك تكلفة الإبادة؟ هل هناك تقشير في الطلاء؟ كن على علم بتسمم بالرصاص الناتج من الطلاء المحتوي على الرصاص خاصة إذا كان لديك أطفال.

السلامة من الحرائق / كاشفات الدخان:

هل من السهل الوصول إلى مخارج الحريق؟ هل هناك طفاية حريق جاهزة ومتاحة؟ هل يوجد كاشفات دخان؟ هل تعمل كاشفات الدخان؟ من المسؤول عن صيانتها؟ يشترط قانون بنسلفانيا أن يقوم المالك بتوفير إنذار دخان يعمل في كل وحدة سكنية.

الجيران:

هل الشقة هادئة ؟ هل يمكنك سماع جيرانك بجانبك أو فوقك أو تحتك؟ اسأل الآخرين في المجمع السكني عن الجوانب الإيجابية والسلبية للعيش هناك.

هيكل البناء:

هل الدرج آمن وجيد الإضاءة؟ هل النوافذ متأكلة؟ هل الخشب متصدع أو متعفن أو متضرر بفعل الماء

أو متفشي به النمل الأبيض؟ هل يوفر المالك نوافذ ضد العواصف وشاشات ومظلات؟ هل الأرضيات صلبة وبدون ثقوب أو شقوق أو شظايا؟ تأكد من عدم وجود بلاط أو ألواح أرضية خشبية مفقودة. هل هناك شقوق أو ثقوب في الجدران؟ تأكد من عدم وجود جص سائب أو متساقط. هل الجدران والأسقف مطلية أو مغطاة بورق الجدران ولا توجد بها شقوق؟

المرافق العامة :

التدفئة: افحص وحدة التدفئة أو أي مصدر أخر للتدفئة. تأكد أن مصدر التدفئة يمكن الوصول إليه ويعمل بشكل فعال. تحقق ما اذا كان هناك تسريب هوائي من النوافذ والأبواب.

المياه: يجب أن يكون هناك مياه جارية ساخنة وباردة. تحقق لمعرفة ما إذا كان ضغط المياه قويًا. حدد مكان صمام إغلاق المياه.

المجاري: هل تعمل سيفونات المراحيض بشكل صحيح؟ تحقق من وجود أي مشاكل في الصرف بالأحواض والبالوعات. هل الأرضيات المحيطة بالأحواض والمراحيض سليمة وصلبة؟

الكهرباء: هل توجد مقابس كهربائية كافية؟ هل الأسلاك قادرة على تحمل أي جهاز قد ترغب في إحضاره معك إلى الوحدة؟ ابحث عن الأسلاك التالفة أو المتهالكة أو تركيبات الإضاءة المُعلقة بالأسلاك بدون دعامات لأن مثل هذه الأشياء تمثل مخاطر على السلامة. حدد موقع صناديق الفيوزات و قواطع دائرة الكهرباء.

إزالة القمامة: ما هي سياسة إزالة القمامة؟ هل هناك أوعية أو حاويات للقمامة؟ هل مؤمنة ضد دخول القوارض؟

التدفئة والتهوية وتكييف الهواء:

هل لديك إمكانية للوصول إلى أجهزة التحكم في درجة حرارة التدفئة والتكييف؟ هل ستتمكن من التحكم في درجة الحرارة أم سيتحكم المالك في درجة الحرارة؟ عادة إذا كانت التدفئة من ضمن الإيجار فإن المالك يتحكم في درجة الحرارة.

التخزين :

هل توجد منطقة تخزين داخل / خارج الوحدة المؤجرة؟

الأثاث والأجهزة المنزلية:

ما هو الأثاث الذي تشمله الشقة؟ اسأل عما إذا كانت الوحدة المؤجرة تحتوي على ثلاجة أو غسالة ومجفف أو سجاد أو ستائر او موكيت أي أثاث آخر مشمول في الوحدة المؤجرة. من المسؤول عن دفع قيمة إصلاح هذه الأشياء عند الحاجة الى تصليحها؟

غرفة الغسيل:

هل هي آمنة وبها كافة تدابير السلامة؟ هل هي نظيفة ومضاءة جيداً؟ هل هي مفتوحه ٢٤ ساعة أم أن الدخول اليها مقيد بساعات معينة؟ هل يقتصر استخدامها علي المقيمين فقط؟

الأسئلة التي قد يطرحها المالك على المستأجر المرتقب

قد يسأل مقدموا الإسكان عن قدرة المتقدم على تلبية متطلبات الإيجار. وهذا يعني أن المالك قد يسأل عما إذا كان لديك دخل كافٍ لدفع الأُجرة، وما إذا كنت على استعداد للامتثال لقواعد المبنى، وغيرها من الأسئلة المتعلقة مباشرة بالإيجار. يجوز لمقدم الإسكان أيضًا اعتماد وتطبيق معايير موحدة وموضوعية وغير تمييزية مصممة لتقييم القدرة الائتمانية للمستأجر المرتقب، مثل فرض فحص للتاريخ الائتماني أو التحقق من الخلفية الجنائية. يجب توجيه أي أسئلة يطرحها مقدم الإسكان إلى جميع المتقدمين على حدٍ سواء على اسس تكافؤ الفرص فقط و بغض النظر عن العرق أو اللون أو الدين أو الأصل الوطني أو الجنس أو الحالة العائلية أو الإعاقة. يرجى الرجوع إلى القسم الذي يشرح التمييز السكني الغير قانوني بقانون الإسكان العادل. لا يمكن رفض طلبك لتأجير شقة بسبب عرقك أو لون بشرتك أو دينك أو أصلك الوطني أو جنسك أو إعاقتك أو لأن لديك أطفال أو لأن عمرك يزيد عن ٤٠ عامًا.

معايير التأهيل المالي:

قد يكون لكل مالك معايير التأهيل المالي الخاصة به. الصيغة التي يستخدمها العديد من الملاك لتأهيل المستأجر هي:

صافي الدخل الشهري × ٤٠٪ = ما يمكن للمستأجر دفعه مقابل الإيجار والمرافق العامة مجتمعين

على سبيل المثال: ١٥٠٠ دولار/ شهر × ٤٠ = ٦٠٠ دولار شهريًا للإيجار والمرافق الأخرى مجتمعين

قد يطلب أصحاب العقارات من العائلات دفع قيمة الأُجرة الشهري ثلاث مرات أو أربع مرات مقدماً من أجل الحصول علي الشقة . إذا تقدم المستأجر المرتقب بطلب للحصول على شقة ولكنه لا يستوفي مؤهلات الدخل، فمن المرجح أن هذا الشخص سيواجه صعوبة في دفع الأُجرة لعدم وجود فائض مادي لتغطية النفقات الأخرى مثل قسط السيارة، و دار رعاية الأطفال ، والنفقات الطبية ، والطعام ، والملابس ، وما إلى ذلك من النفقات التي لابد من دفعها.

استمارة الإيجار:

قد يطلب مدير العقار أو المالك من المستأجر المرتقب ملئ استمارة الإيجار.

قد يتطلب ملئ هذه الاستمارة الاتي:

- المراجع الائتمانية ومعلومات اخرى عن الخلفية الائتمانية
- قائمة بالمؤجرين السابقين بما في ذلك أرقام الهواتف والعناوين
- سجل التوظيف بما في ذلك معلومات الراتب
- رسوم الطلب التي قد تكون غير قابلة للاسترداد
- دفع الأُجرة للشهر الأول بالإضافة إلى التأمينات

يجب دائمًا على المستأجرين المحتملين قراءة الاستمارة بعناية حتى يكونوا على دراية بالعواقب المحتملة إذا قرروا ترك الوحدة المؤجرة.

إذا طلب المالك وديعة الضمان في وقت تقديم الطلب، اسأل عما إذا كان الوديعة غير قابلة للاسترداد. تأكد من الحصول على إيصال لجميع الأموال المدفوعة. اطلب قراءة عقد الإيجار المقترح قبل التوقيع على استمارة الإيجار لأنك قد تكون ملزمًا بعقد الإيجار كما هو دون التفاوض على شروطه.

رفض طلب الإيجار:

هناك العديد من الأسباب القانونية التي قد يمكن للمالك رفض المستأجر المحتمل بسببها. علاوة علي عدم استيفاء معايير المؤهلات المالية، فقد يؤدي ضعف مستوى الرصيد الائتماني ورأي/ التاريخ السيئ للمستأجر مع المؤجرين السابقين أو وجود أحكام محكمة سابقة ضد المتقدم لاستئجار الوحدة إلى رفض طلب الإيجار. إذا رفض المستأجر أو مقدم طلب الإيجار المرتقب أو كان غير قادر على الامتثال للقواعد التي تنطبق على جميع المستأجرين أو

إذا كان هذا الشخص سيشكل تهديدًا جسديًا مباشرًا على صحة أو سلامة الآخرين، فيمكن لمقدم الإسكان رفض طلب الإيجار.

الخلفية الإجرامية:

هل يمكن للمالك أن يرفض الإيجار لشخص لديه خلفية إجرامية؟

نعم - لكن ذلك يعتمد على الظروف. أصدرت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) توجيهًا يفيد بأنه بسبب الفوارق العرقية الموجود في نظام العدالة الجنائية ، فإن الحظر الشامل (أو رفض التأجير لأي شخص لديه أي نوع من أنواع التاريخ الإجرامي بغض النظر عن الظروف) من المرجح أن يكون لها تأثير أكبر على المتقدمين السود أو اللاتينيين، ومن ثم يمكن ان ينتهك قانون الإسكان العادل.

تنص إرشادات HUD على أن مقدمي الإسكان يحتاجون إلى النظر في طبيعة وشدة الجريمة ومقدار الوقت الذي انقضى منذ ارتكابها لتحديد ما إذا كان الشخص سيشكل تهديدًا مباشرًا لصحة وسلامة السكان الآخرين. وتنص التوجيهات الصادرة عن HUD على أن مجرد القبض على شخص لا يشير إلى الذنب ولا يجب حرمان شخص من السكن بناءً على قبض دون إدانة. علاوة على ذلك يجب على مقدمي الإسكان تطبيق المعايير بالتساوي على جميع المتقدمين والمستأجرين بغض النظر عن الفئة المحمية. يعتبر غير قانوني استخدام الخلفية الإجرامية كذريعة للتمييز ضد فئة محمية.

هناك استثناء لإرشادات HUD على الخلفيات الجنائية. إذا كان الشخص لديه إدانة لتصنيع و/ أو توزيع مواد مخدرة غير مشروعة، فيمكن رفض طلبة للسكن قانونًا دون أن يعد ذلك انتهاكا من المالك لقانون الإسكان العادل. ملحوظة: هذا الاستثناء لا يشمل القبض على الشخص بسبب تهم المخدرات التي لا تؤدي إلى الإدانة أو الإدانة بتهمة الحيازة فقط.

ماذا لو رفض المالك قبول قسيمة السكن أو دخل الضمان الاجتماعي أو دخل الإعاقة؟

في بنسلفانيا، مصدر الدخل لا يعد فئة محمية بوجب القانون، معني ذلك أنه يمكن للمالك أن يرفض التأجير للأفراد الذين يحملون قسيمة اختيار السكن النقدية من هيئة الإسكان. قامت مناطق مختلفة داخل ولاية بنسلفانيا بإضافة مصدر الدخل كطبقة محمية. اتصل بالمصلحة الحكومية المحلية أو البلدية لمعرفة ما إذا كان مصدر الدخل فئة محمية في منطقتك وما هي مصادر الدعم الذي يقدمها مجتمعك إذا تم حرمانك من السكن بناءً على مصدر دخلك.

دخل الضمان الاجتماعي أو دخل الإعاقة هو دخل يمكن التحقق منه ويرتبط ارتباطًا مباشرًا بكونك عضوًا في فئة محمية (للأعمار فوق ٤٠ و / أو الإعاقة). قد يكون رفض الموافقة على طلب الإيجار لأن المستأجر المرتقب لا يعمل يعتبر تمييزًا غير قانوني إذا كان لدى المستأجر المحتمل دخل آخر يمكن التحقق منه مثل دخل الضمان الاجتماعي أو الإعاقة الذي يؤهله ماليًا للإيجار.

عقد الإيجار

فهم أحكام عقد الإيجار:

عقد الإيجار، سواء المكتوب أو الشفوي هو عقد ينقل حيازة واستخدام الممتلكات المؤجرة إلى المستأجر لفترة زمنية محددة.

يجب أن يحدد عقد الإيجار تبعياً حقوق والتزامات كل من المالك والمستأجر. يتطلب قانون اللغة الصريحة المبسطة لعقد المستهلك كتابة جميع عقود الإيجار السكنية وتنظيمها وتصميمها بحيث يسهل قراءتها وفهمها. إذا واجه المستأجر صعوبة في فهم عقد الإيجار، فيجب عليه أن يطلب المساعدة أو الاتصال بوكالة محلية يمكنها مساعدة المستأجر.

- تذكر ان عقد الإيجار هو **عقد ملزم قانونياً**. أنت مسؤول قانونيا عن جميع الأحكام في عقد الإيجار الذي وقعت عليه.
- تأكد من فهم شروط عقد الإيجار قبل التوقيع عليه. حيث ان التوقيع على عقد الإيجار هو موافقة منك على شروطه وأحكامه طوال مدة عقد الإيجار.
- تأكد من شطب جميع الفراغات أو ملؤها قبل توقيع أي شيء.
- تأكد من حصولك على نسخة من عقد الإيجار بأكمله. لا تقبل أن يقول لك المالك أنه سيعطيك نسخة لاحقًا.

ستحتاج إلى التأكد من تضمين ما يلي في عقد الإيجار وأنك تفهم جيداً شروطه:

- عنوان المالك ورقم الهاتف الخاص به في حالات الطوارئ.
- اسمك واسم الآخرين المسموح لهم بشغل الوحدة
- عنوان العقار المؤجر.
- مبلغ الأُجرة الشهري - تأكد من معرفة كيف ومتى ولمن يدفع الأُجرة
- تاريخ استحقاق الأُجرة
- رسوم التأخير - هل هي معقولة؟
- تاريخ بداية العقد وتاريخ انتهائه: هل هو إيجار لمدة عام أم إيجار شهري؟ تأكد من قدرتك المادية علي دفع الأُجرة طوال فترة التأجير.
- متطلبات الإشعارات للتجديد/إنهاء عقود الإيجار: ما هي مدة الإشعار الذي يجب على المالك منحها لك للخروج من الوحدة المؤجرة وكم مدة الإشعار الذي يجب عليك تقديمه للمالك عندما تريد الخروج من الوحدة المؤجرة؟ (لاحظ أنه في بنسلفانيا، يمكن في عقود الإيجار ان تقصير أو التنازل عن فترة الإشعار القانونية المطلوبة قبل رفع دعوى الإخلاء).
- هل يتم تجديد عقد الإيجار بشكل سنوي أم يعود إلى عقد إيجار شهري بعد السنة الأولى؟
- وديعة التأمين: تأكد من فهم ما هو مطلوب منك عندما تنتقل من الوحدة المؤجرة حتى تتمكن من استرداد وديعة التأمين الخاصة بك مرة أخرى
- المرافق العامة: من المسؤول عن دفع فواتير كل خدمة من خدمات المرافق العامة؟
- الصيانة: ما هي مسؤوليات المستأجر في الصيانة ومن تتصل به عند الحاجة الي عمل إصلاحات؟
- ما هي الأجهزة المتضمنة في عقد الإيجار؟
- اتفاقية الحيوانات الأليفة وأي وديعة تأمين للحيوانات الأليفة (تذكر، قد لا يتم تحصيل رسوم او وديعة تأمين للحيوانات الأليفة للحيوانات المساعدة)

تاريخ استحقاق الأُجرة:

تنص معظم عقود

على أن الأُجرة مستحقة في أول يوم من كل شهر.

إنك ملتزم بالتأكد من دفع الأُجرة في تاريخ الاستحقاق المحدد في عقد الإيجار.

حتى إذا أخبرك مالك العقار أنه لا بأس إذا تأخرت بضعة أيام، فلا تزال ملزماً بشروط عقد الإيجار المتعلقة بالرسوم المتأخرة والجزاءات الأخرى.

التغييرات في عقد الإيجار

لا ينبغي إجراء أي تغييرات في عقد الإيجار حتى بداية الفترة الجديدة للتجديد، أي عندما تقوم أنت ومالك العقار بتجديد عقد الإيجار وذلك إذا لم يوافق الطرفان على تغير مقترح في العقد قبل نهاية مدة الإيجار الحالية.

ولكن إذا كان محدد بعقد الإيجار كيفية إجراء التغييرات فإن المالك مُطالب بالانتظار لفترة تأجير كاملة قبل أن يدخل التغيير في حيز التنفيذ.

أحكام عقد الإيجار الشائعة:

- يجب أن يحافظ المستأجرون على نظافة المسكن
- قد يُمنع المستأجرون من التأجير من الباطن دون موافقة المالك
- قد يُمنع المستأجرون من الانتقال من الوحدة المؤجرة أو إنهاء عقد الإيجار دون إعطاء إشعار مناسب
- مسموح للملاك بدخول العقار في أوقات معقولة للفحص والإصلاحات، أو لعرضة على المستأجرين المحتملين، بشرط إعطاء المستأجرين الحاليين إشعارًا مسبقًا
- يجب أيضًا تضمين اسم الشخص الذي يجب الاتصال به وكيفية الوصول إلى هذا الشخص للصيانة والإصلاحات
- قد يتضمن عقد الإيجار قائمة باللوائح المتوقع من المستأجر اتباعها

شروط الإيجار غير القابلة للتنفيذ:

عادة ما يلتزم المستأجرون بشروط وأحكام الإيجار الذي يوقعون عليه ومع ذلك هناك بعض الأحكام والشروط غير قابلة للتنفيذ قانونًا في المحكمة.

تتضمن أمثلة شروط وأحكام الإيجار غير القابلة للتنفيذ ما يلي:

- في حين أن المستأجرين يمكن أن يتحملوا مسؤولية الأضرار التي لحقت بالشقة، إلا أنهم لا يمكن أن يكونوا مسؤولين عن جميع أعمال الصيانة والإصلاحات العادية ، أو جميع الإصلاحات محددة بأقل من مبلغ محدد من الدولارات.
- لا يمكن إجبار المستأجر على قبول المنزل أو الشقة "كما هي". بموجب الضمان الضمني للسكن ، يجب أن تكون المرافق والخدمات المقدمة في المباني المستأجرة صالحة للغرض المقصود منها بشكل معقول كوحدة سكنية. (يرجى الرجوع إلى القسم الخاص بالإصلاحات والضمان الضمني لقابلية الإقامة.)
- لا يمكن للمستأجر التنازل عن حق تمثيل نفسه في محكمة قانونية.
- لا يمكن إجبار المستأجر على الموافقة على أنه إذا خالف أي تعهد أو التزام في عقد الإيجار، يحق للمالك اقتحام الشقة وتغيير الأقفال وحيازة ممتلكات المستأجر.
- لا يمكن للمالك أن يجعل المستأجر يوافق على التنازل عن حقوقه في الاستماع أو الاعتراف بالحكم. -- تذكر: اقرأ عقد الإيجار بعناية قبل التوقيع التوقيع عليه! **احصل على اتفاقية مكتوبة دائما!**

تجنب الوقوع في الغش الإيجاري

بعض إعلانات التأجير قد لا تكون حقيقية. يعلن المحتالون بصفة منتظمة عن وحدات للإيجار غير الموجودة أو التي لا يمتلكونها أو غير المتوفرة. كما أنهم ينسخون إعلانات الإيجار الفعلية ويغيرون معلومات الاتصال والبريد الإلكتروني ويضعون الإعلانات المعدلة في الصحف والمواقع الإلكترونية لخداع أكبر عدد ممكن من الأشخاص وسرقة أموالهم. يمكنك تجنب الوقوع في حيل

إعلانات الإيجار من خلال تذكر النصائح التالية:

- لا تقم أبدًا بتحويل اموال أو إرسال شيك بنكي إلى شخص لم تقابله مطلقًا لشقة لم ترها من قبل. إذا لم تتمكن من مقابلة المالك شخصيًا لأنه يعيش أو مسافراً خارج البلاد أو إذا لم تتمكن من رؤية الشقة الفعلية قبل دفع رسوم استمارة الإيجار أو وديعة ضمان أو توقيع عقد إيجار فعليك ان تستمر في البحث. تحويل الأموال هو نفسه إرسال النقود - بمجرد إرسالها لا يمكنك استعادتها.
- لا تتسرع في اتخاذ القرار. إذا تلقيت بريدًا إلكترونيًا يضغط عليك لاتخاذ قرار فوري بشأن الاستئجار فقد يكون علامة تحذير. تجاهلها وأكمل البحث.
- كلما انخفض سعر العقار المميز في الإعلان زاد احتمال كونها عملية احتيال. إيجار أقل من سعر السوق لشقة مذهلة في موقع رائع قيمته مليون دولار؟ يحب المخادعون جذب اهتمام الأشخاص من خلال تقديم وعود جيدة جدًا لا يمكن تصديقها.

سجل الأضرار اللاحقة بالوحدة المؤجرة قبل ان تنتقل إليها

من الحكمة أن تأخذ ملاحظات (في وجود مالك او مدير العقار) عن أي عيوب **قبل** الانتقال الي الوحدة المؤجرة. ومن ثم عندما يحين وقت الخروج فأنه لا ينبغي خصم تكاليف هذه الأضرار الموجودة أساساً من وديعة التأمين لأنها حدثت قبل انتقالك للوحدة المؤجرة.

إن الملاحظات المكتوبة والصور الفوتوغرافية مفيدة للغاية حتى لا يكون هناك أي لبس فيما بعد. قم بالتقاط صور لتوثيق حالة الشقة وأية أضرار موجودة بها. من حق المستأجر أن يقوم بتسجيل حالة المسكن كتابياً.

يمكنك استخدام قائمة المراجعة لفحص وحدة التأجير لتسجيل أي أضرار في الشقة إذا قررت الانتقال. ستساعدك هذه القائمة في حالة ظهور مشاكل مع الإصلاحات المستقبلية. المالك غير ملزم بتوقيع قائمة المراجعة، ولكن يمكنك طلب توقيعه وتزويد المالك بنسخة من تلك القائمة. تأكد وضع تاريخ علي ملاحظاتك.

إذا كانت الوحدة المؤجرة بحاجة إلى إصلاحات ، فمن الأفضل لمصلحتك أن تحدد **كتابتاً** التاريخ و الوقت اللازم لإكمال الإصلاحات. وإذا كانت الإصلاحات كثيرة وجوهرية، فلا تقبل بالشقة.

قم بمراجعة مع مفتش الإسكان المحلي :

ملحوظة هامة جدا، قد تكون في طور استئجار منزل غير صالح للسكن أو له سجل يحدد وجود مشاكل هيكلية أو كهربائية أو صحية. لذلك تحقق مع مفتش الإسكان المحلي قبل الانتقال إلى هناك لمعرفة ما إذا كانت هناك أي مخالفات سكنية حالية في وحدة التأجير. اسأل مفتش الإسكان عما إذا كانت هناك أي شكاوى من المستأجرين السابقين ضد مالك العقار المستقبلي لفشله في إجراء الإصلاحات اللازمة. تتطلب بعض البلديات ترخيص الوحدات الإيجارية. اكتشف ما إذا كانت الوحدة المؤجرة مرخصة ام لا.

طلاء الرصاص :

قد تكون المنازل التي بنيت قبل عام 1978 تحتوي على طلاء مكون من الرصاص، ومن المرجح أن تكون المنازل التي تم بناؤها قبل عام 1950 تحتوي عليه. الطريقة الوحيدة لمعرفة ما إذا كان هناك طلاء يحتوي على الرصاص هو اختيار مفتش معتمد لفحص وجود الرصاص. عندما يتشقق الطلاء القديم ويتقشر، فأن الرصاص يتحول الي غبار. يمكن أن يصاب الأطفال بالتسمم بالرصاص من ابتلاع رقائق الطلاء أو من وجود الغبار على أيديهم وألعابهم. يمكن للأطفال أيضًا ان يتنفسوا غبار الرصاص. حتى الكميات الصغيرة من الرصاص يمكن أن تسبب ضررًا خطيرًا للدماغ وأجزاء أخرى من الجهاز العصبي. يمكن أن يؤدي الرصاص في جسم الطفل إلى تأخر النمو والتطور، وتلف السمع والكلام ويسبب مشاكل سلوكية وإعاقات في التعلم. قد تكون هناك مصادر أخرى للرصاص في المنازل القديمة مثل الأنابيب أو في التربة المحيطة بالمنزل. يُطلب من المالك تزويد المستأجرين بمعلومات عن الدهانات التي تحتوي علي الرصاص في أي عقار يستأجرونه. يمكن رفع دعوى قضائية ضد المالك الذي فشل في تقديم المعلومات المناسبة بقيمة مالية تعادل ثلاثة أضعاف مقدار الأضرار. قد يخضع المالك لعقوبات مدنية وجنائية. اتصل ببلديتك أو مدينتك لمعرفة ما إذا كان لمنطقتك متطلبات محددة بخصوص الكشف عن طلاء الرصاص ومعالجته.

كاشفات الدخان / كاشفات أول أكسيد الكربون:

يشترط قانون بنسلفانيا أن يوفر المالك أجهزة كشف الدخان عاملة في كل وحدة. لا يمكن للمستأجر التنازل عن هذا الشرط أو فصل كاشفات الدخان. يجب أن يحدد عقد الإيجار من هو المُطالب بفحص أجهزة كشف الدخان وتغيير البطاريات.

يتطلب قانون معايير إنذار الكشف عن غاز أول أكسيد الكربون أن يقوم مُلاك العقارات بتركيب أجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون في جميع الوحدات المؤجرة التي تحتوي على سخانات حرق الوقود الأحفوري، والأجهزة، والمواقد و / أو الكراجات المرفقة. يُطلب من المستأجرين / المقيمين استبدال البطاريات حسب الحاجة واستبدال أي جهاز تمت سرقته أو إزالته أو تم فَقده أو أصبح غير صالح للعمل أثناء الإقامة، وإخطار مالك أو وكيل العقار المستأجر كتابةً بأي عيوب تتعلق بأجهزة الكشف عن أول أكسيد الكربون.

بناء الأمل والفرصة

خدمات السكان | التطوير العقاري | إدارة العقار

HDC Housing Development Corporation MidAtlantic

NeighborWorks® CHARTERED MEMBER

717-291-1911
info@hdcweb.com
www.hdcweb.com

قائمة المراجعة الخاصة بفحص الوحدة المؤجرة

الفحص: _____

عنوان الشقة: _____

اسم المالك: _____

عنوان المالك: _____

الهاتف: _____

تأكد من أن جميع الأجهزة والتركيبات الكهربائية تعمل بشكل منظم. قم أيضاً بتدوين الملاحظات عن وجود الأثاث والسجاد والتركيبات وحالة كل شيء في الوحدة المؤجرة. اكتب موقع وعدد أي علامات او حرق أو أي أضرار أخرى. التقط صورًا لتوثيق حالة العقار. قبل الانتقال. أكتب "نعم" فقط إذا كنت متأكدًا من أن الشيء المفحوص يعمل بشكل جيد. أو خالي من العيوب. إذا لم تكن متأكدًا فأكتب "غير متأكد."

الجزء الخارجي من المبنى:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل الأساسات والجدران الخارجية سليمة وخالية من المخاطر؟				
هل جميع السلالم والقضبان الخارجية والشرفات سليمة وخالية من المخاطر؟				
هل السقف و انابيب تصريف المياه و المزاريب سليمة وخالية من المخاطر؟				
هل المدخنة سليمة وخالية من المخاطر؟				
هل طلاء جميع الأسطح الخارجية خالي من التقشير أو تساقط قطع الطلاء ؟				
إذا كانت الوحدة عبارة عن منزل متنقل فهل تم تثبيته و وضعة بشكل صحيح ؟				

جميع الغرف:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل هناك على الأقل منفذين للكهرباء أو منفذ واحد يعمل ومفتاح واحد للإضاءة يعمل؟				
هل الغرفة خالية من المخاطر الكهربائية؟				
هل يمكن إغلاق جميع النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج؟				
هل هناك نافذة واحدة على الأقل يمكن فتحها وهل جميع النوافذ في حالة جيدة ولا يوجد بها أجزاء مفقودة أو مكسورة؟				
هل السقف والجدران والأرضيات سليمة وخالية من الشقوق والثقوب البارزة أو العيوب الخطيرة؟				
هي جميع الأسطح الداخلية خالية من التقشير أو التقطيع في الطلاء؟				
هل هناك أجهزة للإنذار او لكشف الدخان تعمل؟				

الحمام:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل هناك مرحاض يعمل في الوحدة للاستخدام الخاص والخالص للمستأجر؟				
هل هناك حوض للاستحمام أو دش يعمل وبه مياه جارية ساخنة وباردة؟				
هل هناك نوافذ يمكن فتحها أو نظام تهوية يعمل؟				

المطبخ:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل هناك فرن يعمل وموقد يعمل وبه شعلات سطحية تعمل بشكل جيد؟				
هل هناك ثلاجة تعمل وتحافظ على درجة حرارة باردة كافية لمحافظة على الطعام من التلف؟				
هل هناك حوض للمطبخ يعمل وبه مياه جارية ساخنة وباردة؟				

التدفئة والسباكة والكهرباء:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل معدات التدفئة كفء لتوفير الحرارة الكافية لجميع غرف المعيشة؟				
هل الوحدة خالية من وحدات التدفئة الكهربائية التي تعمل بحرق الوقود أو أنواع أخرى من معدات التدفئة الغير أمنة؟				
هل تحتوي الوحدة على تهوية كافية؟				
هل يوجد سخان المياه الساخنة مثبت ومجهز بطريقة آمنة؟				
هل هناك مصادر صحية عامة او خاصة أمنة للمياه؟				
هل يوجد تسريبات بالسباكة؟				
هل السباكة متصلة بنظام عام او خاص لتصريف القاذورات، وهل هي خالية من وجود مياه اسنة متجمعة؟				
هل النظام الكهربائي خالي من المخاطر (التوصيلات الكهربائية الغير سليمة او ويوجد قصور خطير في خدمة ما، وما إلى ذلك)؟				

الصحة والسلامة العامة:

عنصر قائمة المراجعة	نعم	لا	غير متأكد	التعليقات
هل تحتوي الوحدة على جهاز كاشف للدخان واحد على الأقل أو إنذار يعمل في كل مستوى من مستويات المساحة المخصصة للمعيشة؟				
هل يمكن الدخول الى الوحدة السكنية دون الحاجة إلى المرور بوحدة أخرى؟				
هل هناك مخرج طوارئ مناسب عند اشتعال الحريق؟ هل يمكن الوصول إليه بسهولة؟				
هل الوحدة خالية من الجرذان والفئران والصراصير وما إلى ذلك؟				
هل الوحدة خالية من القمامة أو الحطام؟				
هل السلالم والقاعات المشتركة خالية من المخاطر الناجمة عن السلالم غير المثبتة بشكل جيد أو عدم وجود درابزين أو ضعف الإضاءة أو غيرها من المخاطر؟				
هل الموقع والحي السكني خاليان من المخاطر؟				

توقيع المستأجر: _____ التاريخ: _____

توقيع المالك: _____ التاريخ: _____

ملاحظة: لا يطلب من المالك التوقيع على هذه القائمة المرجعية.

مسؤلياتك كمستأجر

بصفتك مستأجراً فإنك تؤجر العقار المملوك لشخص آخر. ولتكوين علاقة إيجارية مسؤولة يتعين عليك الامتثال لأحكام عقد الإيجار بالإضافة الى قائمة الواجبات التالية:

1. **أدفع الأُجرة وقت استحقاقه،** وليس في اليوم التالي أو بعده بخمسة أيام. إذا كان الأُجرة مستحقَّة في اليوم الأول من الشهر ، فقم بدفعه في الأول من الشهر. فبصفتك مستأجرًا، فأنت مسؤول قانونًا عن دفع كامل قيمة الأُجرة في الوقت المحدد وفقًا لاتفاقية الإيجار. إذا لم تدفع الأُجرة في الوقت المحدد يمكن لمالك العقار رفع دعوى إخلاء ضدك. لن يؤخذ في الاعتبار إذا كنت معاقًا أو فقدت وظيفتك أو لديك فرد مريض من العائلة أو لديك أطفال أو إذا كان ذلك خلال أشهر الشتاء فلا يزال بإمكان المالك طردك. إذا كنت تعتقد أنك لن تكون قادرًا على دفع الأُجرة بالكامل وفي الوقت المحدد ، فيجب عليك إخبار المالك في أقرب وقت ممكن. لا تنتظر حتى ميعاد استحقاق الأُجرة أو بعد تاريخ الاستحقاق. سوف يفترض مالك العقار الأسوء إذا لم يستلم منك شيك الأُجرة. اشرح لماذا لا تستطيع الدفع واطلب إجراءات ترتيب للدفع. إذا وافق مالك العقار على اتفاقية الدفع، فاحصل عليها كتابة واحتفظ بنسخة منها. إذا لم تلتزم بالاتفاقية، سيتمكن المالك من طردك.
2. **احصل على إيصال بالدفع. أحتفظ بجميع الإيصالات لجميع المبالغ المدفوعة لمالك العقار.** ادفع الأُجرة باستخدام شيك بنكي، إذا أمكن، لأن الشيك الذي تم صرفه يمنحك سجلاً بأنك دفعت الأُجرة. إذا كان مالك العقار لا يقبل الشيكات الشخصية وكنت تدفع الأُجرة نقدًا أو عن طريق حوالة بريدية، فاحصل على إيصال بالدفع. يجب عليك الإصرار على أن يمنحك مالك العقار إيصالاً عن كل دفعة إيجار تقوم بدفعها وقم بحفظ جميع الإيصالات.
3. إذا كنت مسؤولاً عن دفع تكلفة أي مرافق عامة ، فيجب دفعها في الوقت المحدد. عدم الدفع قد يؤدي إلى الطرد.
4. امتثل بجميع شروط عقد الإيجار.
5. امتثل بالقواعد واللوائح المدرجة في عقد الإيجار أو الترتيبات الملحقة الموقعة بشكل منفصل.
6. امتثل لمتطلبات قانون ولاية بنسلفانيا، والمراسيم المحلية ، وقوانين الإسكان.
7. امتنع عن الإخلال بسلامة المستأجرين الآخرين والجيران.
8. امتنع عن إتلاف العقار. تأكد من عدم قيام أي شخص يعيش معك او يقوم بزيارتك بإتلاف العقار حيث قد تكون مسؤولاً مالياً عن تلك الأضرار.
9. قم بإبلاغ المالك بأي عيوب خطيرة (أو إصلاحات مطلوبة) في الوحدة السكنية والتي قد تتسبب في تدهور المبنى. تأكد من اتباع شروط الإشعار المسبق الموضحة في عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار لا يحتوي على تعليمات محددة للإخطار المسبق فقم بتقديم طلبك للإصلاحات كتابة وتأكد من الاحتفاظ بنسخة لسجلاتك!
01. كن مسؤولاً مالياً عن أي أضرار ناتجة عن أفعال أو إهمال (بخلاف الاستهلاك الناتج عن الاستعمال العادي) تسببت فيه أنت أو عائلتك.
11. حافظ على نظافة العقار.
21. اسمح للمالك أو ممثلي المالك أو مفتش الحكومة المحلية بالدخول من أجل التفتيش والإصلاحات.
31. لا تسمح للأشخاص الغير مسجلون بعقد الإيجار بالعيش في الوحدة المؤجرة.
41. لا تشارك أو تسمح لأي شخص بممارسة نشاط إجرامي بما في ذلك المخدرات الغير مشروعة أو السماح للقصر بشرب الكحول في العقار. قد تؤدي أي من هذه الممارسات إلى الطرد.
51. إذا قمت بتغيير الأقفال، فتأكد من حصولك على إذن من مالك العقار أولاً ثم قم بإعطائه او إعطائها نُسخة من المفاتيح. يُسمح للمالك قانونًا بالحصول على مجموعة كاملة من المفاتيح لأي أقفال تقوم بتركيبها.

تأمين المستأجرين:

يحمل معظم الملاك تأمينًا على الممتلكات يغطي الضرر الذي يلحق بالعقار ولكن لا يتضمن ممتلكاتك الخاصة . يمكن شراء تأمين المستأجرين (وهو اختياري ولكن قد يشترط ذلك بعض الملاك) لتغطية الأثاث وممتلكاتك الشخصية الأخرى. تبلغ تكلفة التأمين المستأجرين حوالي 175 إلى 200 دولار في

السنة تقريبًا ، والتي يبلغ متوسطها حوالي خمسين سنتًا في اليوم. يمكن الحصول على تأمين المستأجرين بشكل عام من أي شركة تأمين تبيع تأمين ملاك العقارات.

علاقات الجوار

عرف نفسك على جيرانك وكن جزءًا من الحي السكني وحافظ على علاقة ودية معهم. يمكن أن يساعد الجيران بعضهم البعض بطرق عديدة؛ مثل مراقبة الأنشطة غير القانونية.

إحدى الطرق التي تؤدي إلى علاقات جوار سيئة هي إزعاج جيرانك بضجيج عالٍ. إذا كنت تخطط لإقامة حفلة؛ أبقِها تحت السيطرة وانهي الحفلة في ساعة لائقة. من الجيد أيضًا إخبار جيرانك عندما تخطط لمثل هذا التجمع ومحاولة التعاون معهم إذا كان لديهم ظروف خاصة؛ مثال عندما يكون جارك مصابًا بمرض. قد ترغب في تعديل أو تغيير خططك بحيث يمكن تلبية طلبهم الخاص. اذا تعاونت معهم فمن المُرجح أن يتعاونوا معك.

حسن الجوار يعني أيضًا الحفاظ علي والصيانة الجيدة للمظهر الخارجي للمبني. المقصود بذلك أنه يجب الحفاظ على العشب والشجيرات بشكل جيد ولا يجب ترك القمامة بالخارج. في المباني السكنية؛ من المهم احترام جميع المناطق المشتركة - الممرات أو السلالم أو الحدائق. لا تترك القمامة في هذه المناطق أو في اماكن تعيق الدخول للمبنى. من الجيد أيضًا عدم اللعب أو إحداث ضوضاء مفرطة في القاعات والسلالم المشتركة لأسباب تتعلق بالسلامة وكذلك احتراماً لجيرانك.

لتكون جارا جيدا، يجب أن تحاول منع ضيوفك من إزعاج جيرانك. ليس من الممكن دائمًا التحكم في كل ما يفعله ضيوفك، ولكن لديك الحق في تتوسم فيهم ان يتصرفوا بطريقة لا تثير استياء الآخرين.

إذا كان المستأجر أو ضيوف المستأجر يتحرشون أو يهددون بإيذاء الآخرين في المبنى أو الحي السكني، فأن المالك قد يكون مطالباً بموجب قوانين الإسكان العادل أو اللوائح البلدية بطرد المستأجر من أجل حماية سلامة الجيران و/ أو المستأجرين الآخرين.

مشاكل مع المستأجرين الآخرين:

إذا كنت تواجه مشاكل مع مستأجرين آخرين، أُخبر المالك بالمشكلة. بموجب قانون الإسكان العادل، إذا قام مستأجر بمضايقة مستأجر آخر بِنَاءً على العرق أو الأصل أو الإعاقة، أو أي فئة محمية أخرى فإن المالك مطالب بموجب القانون بمعالجة المشكلة ومنع استمرار المضايقة. إذا شعرت بالتهديد من شخص آخر فاتصل بالشرطة. تابع المشكلة مع مالك العقار بتقرير مكتوب واحتفظ بنسخة لنفسك. اشرح المشكلة واطلب من المالك معالجتها. من الأفضل عادةً إبقاء الرسالة واضحة ومختصرة ومزودة بالحقائق. تابع إذا استمرت المشكلة واحتفظ بنسخ من جميع المراسلات.

أنت مُلزم بشروط عقد الإيجار فإن فسخت عقد الإيجار وانتقلت؛ فلازلت تحمِل مسؤولية دفع الأُجرة عن الفترة المتبقية من العقد. وإذا قام المالك باتخاذ إجراء ضدك في المحكمة فستحتاج إلى إثبات أن المالك قد انتهك شروط عقد الإيجار بسبب فشلة في إنفاذ حقك في التمتع الكامل بالمسكن أو الإهمال في منع المضايقة بسبب الممارسات التمييزية ضدك. يجب أن تكون قادرًا على تقديم دليل على أنك قُمت بكل ما في وسعك لإخطار المالك بالمشكلة وطلبت منه حلها قبل أن تنتقل.

الضيوف:

لديك الحق في دعوة ضيوفك من المجتمع لفترات زمنية معقولة وأن تستقبل زوار من العمل في وحدتك المستأجرة دون تدخل من المالك. يجب على الضيوف الامتثال لجميع القواعد المتعلقة بالمناطق المشتركة التي تنطبق على المستأجرين.

السماح للآخرين بالانتقال للعيش معك:

عقد الإيجار سيحدد مَن الذي يُسمح له شغل العقار المؤجر معك. إذا كنت تريد أن ينتقل شخصاً ما معك أو بقائه لفترة طويلة؛ فستحتاج إلى طلب إذن من المالك. قد يرغب المالك في إجراء فحُوصات الخلفية الجنائية للمستأجر الجديد أو زيادة الأُجرة أو طلب إضافة هذا الشخص لعقد الإيجار. تأكد من تَدوِين أي اتفاق يسمح للآخرين بالانتقال معك.

حق المستأجرين في الخصوصية :

ينص قانون بنسلفانيا على أن كل عقد إيجار به (سواء مكتوب أو شفهي) وعد بأن المالك لن يتدخل بشكل غير معقول في حق المستأجر في حيازة الوحدة المؤجرة. يتضمن ميثاق التمتع الكامل/ السلمي الحق في الخصوصية. حيث ان دفع الأُجرة لا يمنحك فقط سقفًا فوق رأسك بل يضمن أيضًا الحق في الاستمتاع بالوحدة المؤجرة دون تدخلات معقولة ومفرطة من المالك.

يحق للمالك الدخول بالشكل المعقول إلى الوحدة المؤجرة. إذا دخل المالك إلى الوحدة المؤجرة دون سبب أو أزعج المستأجر في الليل؛ يعد ذلك انتهاكاً لعقد الإيجار. يحق للمالك الدخول إلى الوحدة المؤجرة من حين لآخر لأغراض معقولة بما في ذلك الفحص والصيانة والإصلاحات أو عرض العقار على المشترين أو المستأجرين المحتملين. ويعني الدخول المعقول أيضًا أن المالك يجب أن يأتي في وقت معقول وأن يُرسل إشعاراً مسبقًا للمستأجر ويجب أن يَطرق الباب أولاً - ما لم تكن هناك حالة طوارئ. إذا كانت هناك حالة طوارئ مثل حدوث كسر في أنابيب المياه أو تنشيط لأجهزة استشعار الدخان يحق للمالك الدخول فورًا دون إشعار مسبق.

إذا نص عقد الإيجار على حق المالك في الدخول بدون إشعار مسبق خلال ساعات معقولة. فلا يحق للمستأجر طلب إشعار مسبق. ومع ذلك؛ إذا دخل المالك أو موظفي المالك مرارًا وتكرارًا دون سابق إنذار فيجب على المستأجر إرسال خطاب إلى المالك لطلب إشعاراً مسبقاً ٢٤ ساعة على الأقل قبل الدخول في حالة غير حالات الطوارئ مع الاحتفاظ بنسخة من الرسالة وإرسال النسخة الأصلية عن طريق البريد المعتمد "مع طلب إيصال إثبات الاستلام". على الرغم من أن المالك غير ملزم بالامتثال لطلب الإشعار المسبق إلا أن الذوق العام سيشجع المالك على إرسال إشعارًا للمستأجر قبل دخول الوحدة المؤجرة. إذا لم يلتزم المالك بالمعايير العامة كما هو موضح أعلاه ودخل بشكل متكرر إلى الوحدة المؤجرة دون إشعار مسبق، فقد يتم استدعاء المالك بتهمة التعدي على ممتلكات الغير.

اتصل بقسم الشرطة المحلية لمزيد من المعلومات.

قانون المالك والمستأجر لعام ١٩٥١

التصرف في الممتلكات الشخصية المهجورة

قانون 22 أكتوبر 2014، P.L. 2620، رقم 176. Cl.68

دورة عام 2014

رقم 167-2014

HB 1714

القانون

تعديل القانون الصادر في 6 أبريل 1951 (P.L.69، No.20)، المعنون "قانون يتعلق بحقوق والتزامات ومسؤوليات المالك والمستأجر والأطراف الذين يتعاملون معهم وتعديل وتنقيح وتغيير وتوحيد القانون المتعلق به "تحديد النص القانوني فيما يتعلق بالتصرف في الممتلكات الشخصية المهجورة.

وتسن الجمعية العامة لكومنولث بنسلفانيا بموجب هذا ما يلي:

الباب 1 - الالتزامات الواردة في الفقرة 1 من المادة 505 من قانون (P.L.69, No.20) بتاريخ 6 أبريل 1951 (المعروف باسم

قانون المؤجر والمستأجر لعام 1951والتعديل المضاف بتاريخ 5 يوليو 2012 (P.L.1091، No.129)

ليصبح نصها:

المادة 505.1 التصرف في الممتلكات الشخصية المهجورة. -- (a) [عندما يتخلى المستأجر عن حيازة العقار يجب على المستأجر إزالة جميع الممتلكات الشخصية من العقار. بموجب هذا القسم يُعتبر المستأجر مُتنازل عن حيازة الوحدة المؤجرة في الحالات الأتية:

1. تنفيذ أمر الحيازة الصادر لصالح المالك.
2. إذا ترك المستأجر العقار شخصياً وتم إزالة جميع الممتلكات الشخصية من العقار وقام بتغير العنوان البريدي او تلقي إشعاراً مكتوباً يفيد بأن المستأجر قد غادر العقار

(b) بموجب المادة الفرعية (a) التي تنص على انه عند التخلي عن العقار المؤجر وقبول حيازة العقار من قبل المالك، يجب على المستأجر خلال عشرة أيام الاتصال بالمالك للتعبير عن رغبته في إزالة أي ممتلكات شخصية متبقية في العقار.

إذا توصل لعلم المالك انه يمكنه الاحتفاظ بالممتلكات الشخصية في حوزته لمدة ثلاثين يوما. وإذا لم يتم الاتصال بالمالك في غضون عشرة أيام فيمكن التخلص من هذه الممتلكات في نهاية العشرة أيام وفقا لسلطته التقديرية.

(c) إذا ظلت الممتلكات الشخصية في العقار بعدما تركه المستأجر فيجب تطبيق ما يلي:

1. إذا تم قبول العقار من قبل المالك بموجب القسم الفرعي (a) (1) وسند أو أمر الحيازة الوارد به إشعارا بالأحكام الواردة في المادة الفرعية (b) فلا يُطلب من المالك تقديم إشعار آخر للمستأجر.
2. إذا تم قبول العقار من قبل المالك بموجب القسم الفرعي (a) (2) وعقد الإيجار أو المُلحق المضاف إليه ويحتوي على إشعارا بالأحكام الواردة في المادة الفرعية (b) فيتوجب على المالك تقديم إشعار كتابي آخر للمستأجر يفيد بأن الممتلكات الشخصية ستظل بالوحدة المؤجرة ولابد أن يقوم المستأجر باسترجاعها. الإشعار بموجب هذه الفقرة يعطي المستأجر عشرة أيام من تاريخ ختم البريد للإشعار المرسل لإخطار المالك بأن المستأجر سيقوم باسترداد الممتلكات الشخصية.

إذا توصل لعلم المالك الرغبة باسترداد الممتلكات الشخصية فانه يمكنه الاحتفاظ بالممتلكات الشخصية في حوزته في الموقع الذي يحدده لمدة ثلاثين يوما من تاريخ الختم البريدي للإشعار. إذا لم يتم الاتصال بالمالك في غضون عشرة أيام فيمكن التخلص من هذه الممتلكات في نهاية العشرة أيام وفقا لسلطته التقديرية. يجب أن يتضمن الإشعار أيضًا رقم هاتف وعنوانًا حيث يمكن الاتصال بالمالك ويكون محدد بها الموقع الذي يمكن استرداد هذه الممتلكات منه. يجب أن يتم إرسال الإشعار كالاتي:

(i) بالبريد العادي إلى العنوان المستقبلي للمستأجر؛ إذا كان متوفراً أو إذا لم يتم توفير العنوان فيمكن إرسال الإشعار للعقار المستأجر سابقا؛ او
(ii) عن طريق التسليم الشخصي للمستأجر.

3. إذا كان عقد الإيجار أو المُلحق المضاف إليه لا يحتوي على إشعارا بالأحكام الواردة في المادة الفرعية (b)؛ يجب على المالك بالإضافة إلى الامتثال لمتطلبات الفقرة (2) ان يرسل الإشعار إلى عنوان جهة اتصال الطوارئ التي قد تكون قُدمت من المستأجر.

4. أي إشعار مطلوب بموجب هذا القسم الفرعي يجب أن يحتوي أيضا على معلومات تفيد بأن المستأجر يجب ان يدفع التكاليف المتعلقة بإزالة أو تخزين الممتلكات المسترجعة من قبل المستأجر بعد عشرة أيام بموجب القسم الفرعي (f).

(d) في جميع الأوقات بين قبول المالك للعقار وانتهاء فترة العشرة ايام أو الثلاثون يوما؛ يجب على المالك ممارسة الرعاية العادية

فيما يتعلق بأي عقار شخصي تركه المستأجر السابق في العقار.

(e) بعد انقضاء الفترة الزمنية المناسبة بموجب المادة الفرعية (d) ليس علي المالك أي مسؤولية أخرى تجاه المستأجر السابق فيما يتعلق بالممتلكات الشخصية ويجوز التخلص من الممتلكات وفقا لتقدير المالك إذا كانت الممتلكات الشخصية مباعة وثمنها تجاوز أي التزامات مستحقة للمالك فيجب على المالك إرسال المبلغ المتبقي إلى المستأجر عن طريق البريد المعتمد. إذا لم يكن هناك عنوان مراسلات جديد تم إعطائه للمالك من قبل المستأجر السابق، يجب على المالك الاحتفاظ بذلك المبلغ لمدة ثلاثين يوما، وإذا لم يطالب به المستأجر بعد ذلك فيحق للمالك الاحتفاظ بالمبلغ.

(f) إذا كان المالك قد أرسل إشعاراً للمستأجر بموجب المادة الفرعية (c)، فإن المالك

قد يقرر تخزين الممتلكات الشخصية للمستأجر في مكان آخر يَبعُد مسافة معقولة عن العقار المُستأجر. إذا قرر المالك تخزين الممتلكات في موقع آخر، يجوز للمالك إزالة الممتلكات من العقار بأي وسيلة معقولة لحماية الممتلكات للفترة الزمنية المطلوبة بموجب هذا القسم.

لا يُطلب من المستأجر دفع أي تكاليف تتعلق بإزالة المالك أو تخزين للممتلكات إذا قام المستأجر السابق باسترداد الممتلكات الشخصية في غضون عشرة أيام من تاريخ الختم البريدي للإشعار. إذا استعاد المستأجر السابق الممتلكات الشخصية بعد عشرة أيام من تاريخ الختم البريدي ولكن قبل مدة الثلاثين يومًا، يجب على المستأجر دفع أي تكاليف معقولة وفعلية تتعلق بإزالة المالك أو تخزينه للممتلكات في تلك الفترة الزمنية. عند إنهاء عقد الإيجار أو التنازل عن حيازة العقار، يجب على المستأجر إزالة جميع الممتلكات الشخصية من العقار المستأجر أو المستأجر سابقًا. يجوز التصرف في الممتلكات الشخصية المهجورة المتبقية في العقار وفقًا لتقدير المالك، مع مراعاة أحكام هذا القسم.

(b) يمكن اعتبار الممتلكات الشخصية المتبقية في المبنى مهجورة إذا تم حدوث أياً مما يلي:

1. .قام المستأجر بإخلاء الوحدة بعد إنهاء عقد الإيجار المكتوب.

2. تم إصدار أمر إخلاء أو أمر حيازة لصالح المالك وقام المستأجر بإخلاء الوحدة المؤجرة وأزال كل الممتلكات الشخصية الأساسية.

3. تم تنفيذ أمر إخلاء أو أمر حيازة لصالح المالك.

4. قدم المستأجر للمالك إشعارًا كتابيًا بعنوان المراسلات الجديد وأخلى الوحدة وأزال جميع الممتلكات الشخصية الأساسية.

5. قام المستأجر بإخلاء الوحدة دون التصريح بنية العودة، ولم يتم دفع الأجرة في ميعاد الاستحقاق وانقضى أكثر من خمسة عشر يومًا من تاريخ الاستحقاق، وبعد حدوث ذلك، قام المالك بنشر إشعار بحقوق المستأجر فيما يتعلق بالعقار.

(c) في حالة وفاة المستأجر وترك الممتلكات الشخصية المتبقية في العقار الشاغر، لا تسري أحكام هذا القانون.

يخضع حكم التصرف في الممتلكات الشخصية للمتوفى لأحكام 20 711(1 §§ .Pa.C.S) (المتعلقة بالممارسة الإلزامية للاختصاص من خلال قسم محاكم الأيتام بشكل عام) و3392 (المتعلقة بالتصنيف وأمر الدفع) والأحكام الأخرى ذات الصلة Pa.C.S 20.. (المتعلقة بالمتوفين والتركة والوكلاء).

(d) قبل إزالة الممتلكات المهجورة أو التخلص منها، يجب على المالك تقديم إشعار مكتوب بحقوق المستأجر فيما يتعلق بالعقار. يجب أن يكون لدى المستأجر عشرة أيام من تاريخ ختم البريد لاسترداد الممتلكات أو لطلب تخزين الممتلكات لفترة إضافية لا تتجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ الإشعار. إذا طلب المستأجر ذلك، يجب على المالك الاحتفاظ بالممتلكات أو تخزينها لمدة لا تتجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ الإشعار. سيتم التخزين في مكان الذي يختاره المالك وسيكون المستأجر مسؤولاً عن التكاليف. في جميع الأوقات، يجب على المالك أن يمارس العناية العادية في التعامل مع وتأمين ممتلكات

المستأجر، وأن يجعل الممتلكات متاحة بشكل معقول لاستردادها من قبل المستأجر.

(e) يجب إرسال الإشعار عن طريق البريد من الدرجة الأولى إلى المستأجر على عنوان العقار المؤجر وإلى أي عنوان مراسلات جديد يقدمه المستأجر، بما في ذلك أي عنوان مقدم لأغراض الطوارئ.

من الضروري أن يكون شكل الإشعار على النحو التالي:

تعتبر الممتلكات الشخصية المتبقية الان في (العنوان) قد تم التخلي عنها. في غضون عشرة أيام من تاريخ ختم البريد لهذا الإشعار، يجب عليك استرداد أي عناصر ترغب في الاحتفاظ بها أو الاتصال بمالك العقار على (رقم الهاتف والعنوان) لطلب الاحتفاظ بالممتلكات أو تخزينها. في حالة الطلب، سيتم التخزين لمدة تصل إلى ثلاثين يومًا من تاريخ ختم البريد لهذا الإشعار في مكان يختاره مالك العقار، وستكون مسؤولاً عن تكاليف التخزين.

(f) لا يجوز للمالك، تحت أي ظرف من الظروف، التصرف في الممتلكات الشخصية المتبقية في العقار الشاغر أو ممارسة السيطرة عليها بأي شكل آخر دون إذن صريح من المستأجر. إذا لم تعد الظروف التي تُعَتبر بموجبها الممتلكات الشخصية مهجورة قائمة، فلن يكون للمالك الحق في التصرف في الممتلكات أو السيطرة عليها.

(g) باستثناء ما يتعلق بأحكام القسم الفرعي (h)، في حالة وجود تعارض بين أحكام هذا القسم وشروط عقد إيجار المكتوب، فإن شروط عقد الإيجار يتم الاحتكام بها.

(h) بخلاف نص أي حكم من أحكام هذا القسم بما يخالف ذلك، إذا كان المالك يتصرف بموجب أحكام القسم الفرعي (3)(b) لديه معرفة فعلية أو تم إخطاره بأمر حماية من إساءة تم إدخاله لحماية المستأجر أو فرد مباشر من عائلة المستأجر، يجب على المالك الامتناع عن التصرف في الممتلكات الشخصية للمستأجر أو السيطرة عليها لمدة ثلاثين يومًا من تاريخ الإشعار. عند الطلب، يجب توفير التخزين لمدة تصل إلى ثلاثين يومًا من تاريخ الطلب.

(i) يخضع المالك الذي يخالف أحكام هذا القسم إلى غرامات مضاعفة، وأتعاب محاماة معقولة، ورسوم المحكمة.

القسم 2. هذا القانون يدخل حيز التنفيذ خلال 60 يوم.

تمت الموافقة بتاريخ 22/10 لسنة 2014.

توم كوربيت

الإصلاحات والضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن

الحق في مكان لائق للعيش

المحكمة العليا في ولاية بنسلفانيا أكدت على حق المستأجرين في الحصول على مكان لائق للعيش

يسمى ضمان المسكن المؤجر اللائق **بالضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن.**

المقصود بذلك الضمان أن في كل عقد إيجار سكني في ولاية بنسلفانيا (سواء شفهي أو مكتوب) وعد (الضمان) أن المالك سيوفر منزل آمن وسليم وصحي. يجب أن يكون المنزل المؤجر صالحًا للعيش فيه ويجب على المالك آن يبقيه على هذا النحو طوال فترة الإيجار عن طريق إجراء الإصلاحات اللازمة. حتى لو المستأجر وقع المستأجر عقد إيجار بقبول أخذ المسكن "كما هو" فلازال الضمان يحمي ذلك الشخص. **لا يمكن التنازل عن الحق في مسكن صالح للعيش في عقد الإيجار.** تذكر؛ الضمان جزء من عقد الإيجار سواء نص عقد الإيجار على ذلك أم لا. أي بند ينص على ذلك بعقد الإيجار هو بند غير قابل للتنفيذ.

لا يتطلب الضمان من المالك إجراء إصلاحات تجميلية. على سبيل المثال؛ المالك غير مُطالب بإصلاح الطلاء الباهت أو تركيب موكيت جديد أو القيام بأي أخرى تجديدات أو تحسينات تجميلية. **ومع ذلك يجب على المالك إصلاح العيوب الخطيرة التي تؤثر على السلامة أو القدرة على العيش في الوحدة المؤجرة.**

فيما يلي أمثلة على العيوب التي يغطيها الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن:

- عدم وجود مياه جارية ساخنة و/أو باردة
- نظام صرف صحي معطل
- عدم القدرة على تأمين الوحدة المؤجرة بالأقفال (الأبواب والنوافذ)
- قلة درجة الحرارة الكافية للتدفئة في الشتاء
- تفشي الحشرات أو القوارض
- التسريب من السقف
- الأرضيات والسلالم والشرفات والدرابزينات غير الأمنة
- التوصيلات الكهربائية غير السليمة (ممكن ان تسبب حريق) أو عدم وجود الطاقة الكهربائية
- عدم القدرة على تخزين الطعام بأمان بسبب عُطل في وحدة التبريد (عندما يكون المالك مسؤول عن صيانة وإصلاح الثلاجة)
- عنصر غير آمن في الهيكل الإنشائي للعقار يجعل إشغال العقار أمراً خطيراً

ما هي درجة الحرارة الكافية للتدفئة؟

تعتمد " درجة الحرارة الكافية" على قوانين الصيانة المحلية للعقار. ستحتاج إلى تحقق من الوحدة المحلية ببلديتك لمعرفة متطلبات درجة الحرارة الكافية للوحدة المؤجرة في مجتمعك. تبنت العديد من البلديات قانون الصيانة الدولي كمعيار لصيانة العقار. هذا القانون بشكل عام يتطلب من الملاك توفير نظام التدفئة يمكنه الحفاظ على درجة حرارة 68 درجة فهرنهايت (20 درجة مئوية) بحد أدنى خلال أشهر الشتاء. في فيلادلفيا؛ مطلوب من المُلاك الالتزام بتقديم نظام يوفر درجة حرارة بمقدار 68 درجة كحد أدنى من شهر أكتوبر الى شهر إبريل. إذا كان المستأجر لديه السيطرة على درجة حرارة العقار من خلال الترموستات فإن المالك غير مُطالب بالحفاظ على درجة الحرارة بمقدار 68 درجة كحد أدنى - وهذا متروك لتقدير المستأجر تحقق مع إدارة إنفاذ القوانين المحلية لمعرفة متطلبات الحد الأدنى للتدفئة في منطقتك.

ماذا تفعل إذا كانت وحدتك غير صالحة للسكن؟

إذا كانت المشكلة خطيرة بما يكفي لتشكل خرقاً **للضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن؛** قد يكون من حقك طلب حلاً واحد أو أكثر. اتخذ

الخطوات التالية لإثبات وحماية حقوقك:

- يجب عليك تحديد ما إذا كان العيب يحول دون إمكانية انتفاعك بالوحدة المؤجرة (يُعيق بشدة قدرتك على العيش في المسكن).
- بمجرد تحديد أن العيب يحول دون إمكانية انتفاعك بالوحدة المؤجرة؛ التقط صور للمشكلة. فستكون الصور مفيدة عند طلب مثولك أمام المحكمة.
- **يجب عليك إخطار المالك بالمشكلة. إذا كانت هناك بنود في عقد الإيجار تحدد كيفية إخطار المالك عن العيوب فتأكد من اتباع تلك الإجراءات الخاصة بالإخطار المسبق بدقة.** إذا تحدثت إليه أو إليها فتأكد من المتابعة كتابةً واحتفظ بنسخة من الخطاب لسجلاتك. بالنسبة للمستأجرين من العادات الجيدة ان تخطر المالك دائمًا عن أي عيوب كتابتاً. وبذلك تكون لديك الأدلة التي تحتاج إليها للدلالة على إخطار المالك بوجود العيوب. **(انظر "نموذج خطاب الى الملاك")**
- يجب أن تعطي المالك **الوقت المعقول** لإصلاح العيب. كم من الوقت يعتبر معقولاً؟ لا توجد إجابة عامة لذلك. المعقولية تُحدد وفقاً لطبيعة العيب وما إذا كان تصحيح العيب من عدمه تحت السيطرة الفورية لمالك العقار. مقياس الوقت المعقول لإصلاح السطوح المعيب يمكن ان يصل لأسابيع، ولكن نقص التدفئة في أشهر الشتاء مشكلة يتوجب علاجها في غضون يوم أو يومين على الأكثر.
- **يجب أن تكون قادرا على إثبات أن المالك كان غير راغب أو غير قادر على إصلاح الممتلكات في غضون فترة زمنية معقولة بعد إرسال إخطاراً بوجود العيب وقبل استخدام حلولاً لمعالجة المشكلة.**
- إذا قررت وضع حل او مجموعة من الحلول فتصرف بحذر وكن مستعد جيداً حيث أن مالك العقار قد يتخذ خطوات لتحصيل الأُجرة أو حتى يحاول طردك. **المشورة القانونية المناسبة لا تقدر بثمن.** قانون بنسلفانيا يمنع مالك العقار من طردك انتقاماً لأنك مارست حقوقك بطريقة صحيحة بموجب الضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن. يمكن طردك إذا وجدت المحكمة أنك قد مارست بشكل غير صحيح وخرقت عقد الإيجار نتيجة لذلك.

تدابير المستأجر حيال خرق الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن خرق الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن

هناك بعض تدابير الانتصاف القانونية لخرق الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن الذي يمكن استخدامها على حده أو مجتمعة:

1. فسخ عقد الإيجار الخاص بك والانتقال
2. حجز كل أو جزء من الأُجرة
3. الإصلاح والخصم
4. رفع دعوى قضائية لطلب التعويض

قبل المضي قدما في أياً من هذه التدابير خُذ في اعتبارك ما يلي:

- لكل من هذه التدابير خطر مرتبط بها. أياً منهم يمكن أن يتسبب في قيام المالك بمحاولة طردك. إذا لم يوفر مالك العقار وحدة تأجيرية صالحة للسكن، فلا يمكنه طردك انتقاماً بسبب استخدامك لأحد هذه التدابير بالشكل الصحيح. لكنه يزال يستطيع طردك لعدم دفع الأُجرة أو الإنقاص منها بشكل غير صحيح أو لخرق عقد الإيجار بطرق أخرى.
- قبل استخدام أياً من هذه التدابير قد تحتاج إلى الاتصال بمحامي أو منظمة حقوقية للمستأجرين للحصول على المشورة القانونية المتعلقة بحالتك. تأكد من أنك قد اتخذت الخطوات الصحيحة لإثبات وحماية حقوقك. هناك قيود تنطبق على تلك التدابير والإجراءات. أياً من هذه التدابير يمكن أن تكون معقدة وكل ظرف يختلف بمفرده عن الأخر. المشورة القانونية المناسبة لا تقدر بثمن.
- تأكد من قدرتك على إثبات وجود المشكلة. شهادة الأصدقاء والأقارب شهادة مقبولة في المحكمة ولكن الصور الفوتوغرافية التي تظهر العيب المراد الإشارة بوضوح وخطاب أو إشعار من موظفي إنفاذ القوانين العقارية يكون مثالياً.
- فكر دائمًا في المستقبل وكن مستعدًا إذا انتهى الأمر بالمالك باستدعائك في المحكمة سوف تحتاج إلى توثيق العيوب التي جعلت شقتك غير صالحة للسكن – صور وتقارير فحص حالة تثبت مطابقة العقار للوائح من عدمه، دليل على أنك ارسلت إشعارً كتابياً بالعيوب للمالك مع إثبات أنك أعطيت المالك وقتا معقولا لإجراء الإصلاحات وإثبات أن الإصلاحات لم تتم وبالتالي كان يحق لك قانوناً استخدام أحد هذه التدابير.

التدبير رقم 1: قم بفسخ عقد الإيجار وتلافى أي التزام اخر بدفع الأجرة.

يحق للمستأجر فسخ عقد الإيجار والانتقال من العقار إذا كان قد أرسل إشعارا بالعيوب اللاحقة بالعقار للمالك وبعد إعطاء المالك فترة معقولة من الوقت وكان المالك غير راغب أو غير قادر على إجراء الإصلاحات.

إذا قررت استخدام هذا التدبير، يجب عليك الانتقال من الوحدة المؤجرة. لا يمكنك إنهاء عقد الإيجار والبقاء في العقار. قد تفقد وديعة التأمين أو تواجه دعوى قضائية لعدم دفع الأُجرة إذا لم تقم بإخلاء العقار. جميع إجراءات الانتقال يجب ان تُتبع بما في ذلك تسليم جميع المفاتيح إلى المالك.

عل التدبير رقم ٢: استقطاع الأجرة بالكامل او جزء منها لحين إتمام إصلاح العيب.

بموجب قانون بنسلفانيا؛ يمكنك حجب الأُجرة إذا تمكنت من إثبات عدم صلاحية الوحدة المؤجرة للسكن واتخذت الخطوات الصحيحة لإبلاغ المالك وقمت بإعطاء المالك قدرا معقولا من الوقت لإصلاح العيب الذي تسبب في عدم صلاحية الوحدة المؤجرة للسكن. طالما أن هناك أدلة على أن الوحدة المؤجرة ليست صالحة للسكن فلديك دفاع إذا قرر المالك اتخاذ أي إجراء قانوني ضدك لعدم دفع الأُجرة.

- تأكد من أنك ارسلت للمالك إشعارًا كتابياً مُسبق بوجود المشكلة.
- تأكد من أنك اعطيت المالك قدرا معقولا من الوقت لإصلاح العيب وبإمكانك إثبات أن المالك فشل في إجراء الإصلاحات التي طلبتها.
- قم باستشارة محامي إذا لم تكن متأكد من كيفية إتباع الإجراءات أو لديك مخاوف بشأن إثبات انتهاك الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن أو عند الحاجة إلى معلومات إضافية.

ما هو المقدار الذي يمكنك حجبه من الأجرة؟

لا توجد صيغة دقيقة لتحديد المبلغ الذي يمكنك حجبه من الأُجرة قانونيًا. طريقة واحدة لحساب هذا المبلغ هو معرفة الجزء الذ لا يمكن استخدامه من منزلك وإلى متى.

مثال 1: إذا كانت شقتك مكونه من خمس غرف ولم تتمكن من استخدام إحدى الغرف لمدة شهر كامل بسبب تسريب من السقف؛ بإمكانك خصم 1/5 (خمس) أو 20٪ من الأُجرة لعدم القابلية على استخدام 1/5 (خمس) الشقة.

مثال 2: إذا لم يكن لديك تدفئة وأُجبرت على البقاء مع صديق أو في فندق لمدة اسبوع، فقد تخصم 1/4 (ربع) أو 25٪ من الأُجرة لفقدان القدرة على استخدام منزلك بأكمله لمدة أسبوع واحد من أصل أربعة.

إيداع الأُجرة المحتجزة في حساب ضمان

في حين أن القانون لا يشترط إيداع الأُجرة المحتجزة في بنك أو حساب ضمان فالقيام بذلك يعتبر فكرة جيدة جداً. إذا لم تتمكن من فتح حساب مصرفي منفصل تأكد من إمكانية توثيق احتفاظك بأموال الأُجرة جانبا. قد يمنحك ذلك بعض الحماية إذا قام المالك بمقاضاتك في المحكمة لعدم دفع الأُجرة. وكثيراً ما يسأل القضاة المستأجرين عما إذا كانوا قد قاموا بالاحتفاظ بأموال الأُجرة في حساب ضمان مصرفي، وبهذا سوف تُثبت للقاضي أنك لم تكن تحاول العيش بدون دفع الأُجرة / بالمجان.

التدبير رقم 3: قم بإصلاح العيوب واستقطع تكلفة الإصلاح من الأجرة:

يسمح هذا التدبير للمستأجر بإصلاح العيب أو تصحيح الحالة التي تسببت في عدم صلاحية الوحدة المؤجرة للسكن. يجوز للمستأجر بعد ذلك خصم تكلفة الإصلاحات من الأُجرة. مقدار مبلغ تكلفة الإصلاحات الذي يمكن استقطاعه من الأُجرة مُقيد بالآتي:

- يجب أن يكون المبلغ معقولاً ولازماً لجعل الوحدة السكنية صالحة للسكن.
- لا يسمح لك باستقطاع النفقات التي تجعل الوحدة السكنية مرغوبة أكثر. فقط التكاليف المتكبدة لجعل العقار آمن ومتوافق مع ضمان صلاحية العقار للسكن التي يمكن استقطعها.
- قبل بدأ الإصلاحات أرسل لمالك العقار إشعاراً كتابياً تخبره فيه بعزمك على ممارسة هذا التدبير وارفق معه تقديرات التكلفة.
- يجب عليك الانتظار فترة معقولة من الوقت قبل البدء في الإصلاحات.
- يجب عليك إخطار المالك مرة أخرى عند الانتهاء من الإصلاحات.
- قد يكون هذا الخيار جيدًا لك إذا كانت المشكلة محددة ويمكن لشخص إصلاحها وكانت تكلفة الإصلاحات أقل مما تدفعه مقابل إيجار شهر واحد.
- تأكد من الاحتفاظ بجميع إيصالات أي تكاليف تكبدتها وقم بتقديمها إلى المالك.

التدبير رقم 4: ارفع دعوى قضائية لاسترداد تكلفة الإصلاحات أو لطلب خصم الأجرة بأثر رجعي و/أو التعويض عن أي أضرار أخرى حدثت أثناء عدم صلاحية الوحدة المؤجرة للسكن. عن.

قد يكون هذا خيارًا جيدًا لك إذا كنت قد أنفقت بالفعل بعض أموالك الخاصة على الإصلاحات أو إذا كنت قد انتقلت من العقار وتعتقد أنك تستحق استرداد خفض في الأُجرة بأثر رجعي لأن المنزل كان به مشاكل خطيرة أثرت على صلاحيته للسكن.

- يمكنك اتخاذ هذا الإجراء القانوني إذا كنت لا تزال تعيش بالمنزل أو ستنتقل منه.
- يقع العبء على المستأجر لإثبات أن متطلبات الضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن تم اتباعها وأنه تم تكبد نفقات أو خسائر الأخرى بسبب خرق المالك للضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن

من المسؤول عن الحشرات والقوارض؟

الضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن يُلزم المالك بتوفير بيئة آمنة وصحية للمستأجرين. شقة أو منزل موبوء بحشرات الفراش والصراصير و البراغيث أو الفئران أو الحشرات الضارة الأخرى ليس ببيئة آمنة وصحية. إذا رفض مالك العقار تعيين مختص لإبادة الحشرات. يمكنك الاتصال بالسلطة التنفيذية بالوحدة المحلية التي تتبع لها. سيأتي موظف من السلطة التنفيذية إلى العقار للفحص وإصدار استدعاء للمالك إذا كانت الإصابة متواجدة بالفعل. إذا رفض مالك العقار القيام بالإبادة فقد يمكنك ممارسة تدابير الانتصاف القانونية للتعامل مع الإصابة بنفسك. راجع تدابير المستأجر عند خرق الضمان الضمني للصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن.

الإصلاحات الغير المشمولة في الضمان الضمني لصلاحية الوحدة المؤجرة للسكن

الإصلاحات التجميلية مثل إعادة الطلاء وتجديد الموكيت والبلاط وتركيب خزائن جديدة غير مشمولة في الضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن. تحقق دائماً من عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار لم يتطرق لإعادة طلاء الشقة وقُمت بتغيير حالة العقار بإعادة طلائه فالمالك **ليس** مسؤول عموماً عن تعويضك عن هذه التكاليف ويمكنه أن يطالبك بإعادة العقار إلى حالته الأصلية عند انتقالك منه. احصل على إذن المالك (ويفضل كتابتاً) قبل إعادة الصلاء أو إجراء أي تغييرات بالعقار لتجنب المشاكل.

نموذج خطاب

مشاكل خطيرة تؤثر على صلاحية الوحدة المؤجرة للسكن

اسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {ادخل اسم المالك}:

أكتب إليكم بشأن الإصلاحات اللازمة للشقة / المنزل الذي استأجرته منك (اختر

واحد) الكائن في {إدخال العنوان}. المشكلة المحددة (او المشاكل) التي يجب إصلاحها هي:

قم بإعداد قائمة: (الأمثلة مدرجة أدناه)

لا يوجد ماء ساخن

مشكلة بالسباكة (كن دقيقاً)

لا توجد تدفئة

السقف به شقوق، الخ.

أعتقد أن وجود هذه العيوب فيه خرق لعقد الإيجار المبرم بيننا ومخالفة

للضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن.

سأكون ممتناً لو قُمت بإجراء هذه الإصلاحات في أقرب وقت ممكن. إذا لم يتم إصلاح

هذه العيوب في غضون فترة زمنية معقولة؛ أعتزم على ممارسة حقي القانوني في الانتقاص من الأجرة او القيام بعمل الإصلاحات بنفسي او أخصم نفقات التصليح من الأجرة أو أستقطع مبلغ الأُجرة بالكامل، وما إلى ذلك (اختار واحده)

سوف أكون ممتناً لاهتمامكم الفوري بهذه المسألة.

المخلص

توقيعك

اكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

نموذج خطاب

التأكيد على ضرورة عمل الإصلاحات

إسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {أدخل اسم المالك}:

هذه الرسالة هي لتأكيد محادثة {الهاتف} في {التاريخ} التي أبلغتك فيها

أن هناك حاجة إلى الإصلاحات التالية في شقتي / بيتي (اختار واحده) الكائن في

{العنوان}.

المشكلة (المشاكل) المحددة التي يجب إصلاحها هي:

قم بإعداد قائمة: (الأمثلة مدرجة أدناه)

لا يوجد ماء ساخن

مشكلة بالسباكة (كن محددًا)

لا توجد تدفئة

السقف به شقوق، الخ.

لقد وعدت بأن الإصلاحات سيتم إكمالها بحلول {ادخل التاريخ المتفق عليه}.

شكرًا لك على تعاونكم في هذه المسألة.

المخلص

توقيعك

أكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

نموذج خطاب

عمل الإصلاحات والخصم

اسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {ادخل اسم المالك}:

أكتب إليكم بشأن الإصلاحات اللازمة للشقة / المنزل الذي أستأجره منك (اختر واحد) الكائن في {إدخال العنوان}. المشكلة المحددة (او المشاكل) التي يجب إصلاحها هي:

قم بإعداد قائمة: (الأمثلة مدرجة أدناه)

لا يوجد ماء ساخن

مشكلة بالسباكة (كن محددًا)

لا توجد تدفئة

السقف به شقوق، الخ.

كما تتذكر؛ ناقشنا هذه المشاكل في {ادخل تاريخ المناقشة}. (استخدم هذا السطر فقط إذا كان له صله)

أعتقد أن وجود هذه العيوب فيه خرق لعقد الإيجار المبرم بيننا ومخالفة للضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن.

إذا لم يتم إصلاح هذه العيوب في غضون (اكتب عدد الايام)؛ أعتزم على ممارسة حقي القانوني في إنقاص الأجرة والقيام بعمل الإصلاحات بنفسي واخصم نفقات التصليح من الأجرة. (قم برفق اي تقديرات للتكلفة قد تكون لديك توضح التكلفة المتوقعة للإصلاحات.)

سوف أكون ممتناً باهتمامكم الفوري بهذه المسألة.

المخلص

توقيعك

اكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

نموذج خطاب

حجب كُل أو جزء من الأُجرة

اسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {ادخل اسم المالك}:

أكتب إليكم بشأن الإصلاحات اللازمة للشقة / المنزل الذي أستأجره منك (اختر واحد) الكائن في {إدخال العنوان}. المشكلة المحددة (او المشاكل) التي يجب إصلاحها هي:

قم بإعداد قائمة: (الأمثلة مدرجة أدناه)

لا يوجد ماء ساخن

مشكلة بالسباكة (كن محددًا)

لا توجد تدفئة

السقف به شقوق، الخ.

كما تتذكر؛ ناقشنا هذه المشاكل في {ادخل تاريخ المناقشة}. (استخدم هذا السطر فقط إذا كان له صله)

أعتقد أن وجود هذه العيوب فيه خرق لعقد الإيجار المبرم بيننا ومخالفة للضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن.

إذا لم يتم إصلاح هذه العيوب في غضون (اكتب عدد الايام)؛ أعتزم على ممارسة حقي القانوني في حجب كل او جزء من الأجرة الشهرية لحين تصحيح هذه الأشياء سوف أكون ممتناً باهتمامكم الفوري بهذه المسألة.

المخلص

توقيعك

اكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

نموذج خطاب

فسخ عقد الإيجار لأسباب متعلقة بصلاحية العقار للسكن – الخطاب الأول

اسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {ادخل اسم المالك}:

أكتب إليكم بشأن الإصلاحات اللازمة للشقة / المنزل الذي أستأجره منك (اختر واحد) الكائن في {إدخال العنوان}. المشكلة المحددة (او المشاكل) التي يجب إصلاحها هي:

قم بإعداد قائمة: (الأمثلة مدرجة أدناه)

لا يوجد ماء ساخن

مشكلة بالسباكة (كن محددًا)

لا توجد تدفئة

السقف به شقوق، الخ.

أعتقد أن وجود هذه العيوب فيه خرق لعقد الإيجار المبرم بيننا ومخالفة للضمان الضمني لصلاحية العقار للسكن.

إذا لم يتم إصلاح هذه العيوب في غضون (اكتب عدد الايام)؛ أعتزم على ممارسة حقي القانوني بإخلاء العقار.

المخلص

توقيعك

اكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

نموذج خطاب

فسخ عقد الإيجار لأسباب متعلقة بصلاحية العقار للسكن – الخطاب الثاني

إسمك

عنوانك

التاريخ

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {ادخل اسم المالك}:

هذا الخطاب لأُبلغك بأنني سوف اقوم بإخلاء شقتي / منزلي (اختيار واحد) الكائن في {أدخل العنوان} في {ادخل التاريخ}. لقد اتبعت جميع إجراءات الإخلاء المُتفق عليها.

عنواني الجديد هو {أدخل العنوانً الجديد}. يرجى إعادة وديعة التأمين الخاصة بي إلى العنوان أعلاه في غضون 30 يوما بعد أن أُخلي العقار.

المخلص

توقيعك

اكتب اسمك

معلومات الاتصال الخاصة بك

وديعة التأمين

وديعة التأمين هي أموال المستأجر التي يحتفظ بها المالك كحماية من الأضرار. المستأجر هو المسؤول عن دفع الأجرة طوال مدة عقد الإيجار. عند انتهاء مدة عقد الإيجار، يجب أن يسترد المستأجر وديعة التأمين منتقص منها تكلفة أي أضرار لحقت بالوحدة المؤجرة.

يمكن حجب كل أو جزء من وديعة التأمين الخاصة بك في نهاية مدة الإيجار إذا كنت:

- إلحاق الضرر بالعقار
- الفشل في تنظيف العقار بطريقة صحيحة
- عدم دفع الدفعة الأخيرة أو أي دفعة من الأجرة
- عدم تقديم إشعار مسبق صحيح إلى المالك بأنك ستنتقل من العقار.

بدون موافقة المالك لا يجوز استخدام وديعة التأمين لدفع أُجرة الشهر الأخير. لا ينبغي استخدام وديعة التأمين لدفع للتعويض عن أضرار سببها مستأجرين أخرين قبل ان تنتقل انت إليها أو لتصليحات بسبب الاستخدام والاستهلاك العادي للعقار. راجع "استرداد وديعة التأمين"

حدود مبلغ وديعة التأمين

قانون بنسلفانيا يحد من مبلغ الودائع التأمينية التي يمكن للمالك المطالبة بها. خلال السنة الأولى من عقد الإيجار لا يمكن أن تكون وديعة الضمان أكثر مما يعادل قيمة شهرين من الأُجرة. قد يطلب المالك من المستأجر دفع وديعة التأمين بالإضافة إلى الشهر الأخير". بغض النظر عن المسمى الذي يطلقه عليه المالك "أُجرة الشهر الأخير" او غير ذلك فإنه لايزال جزء من وديعة التأمين التي لا تتعدي قيمتها أُجرة شهرين خلال سنة الأولى.

لا يمكن ان يتجاوز مبلغ وديعة التأمين أُجرة شهر واحد خلال السنة الثانية او أثناء أي تجديد للعقد الأصلي. إذا زادت الأُجرة على المستأجر؛ يمكن أيضا للمالك زيادة وديعة التأمين لتساوي إيجار شهر واحد بالسعر الجديد للخمس سنوات الأولى من عقد الإيجار. بعد الخمس سنوات الأولى لا يمكن للمالك زيادة وديعة التأمين حتى لو تم زيادة الأُجرة.

إذا دفع المستأجر شهرين وديعة تأمين (أو شهر وديعة تأمين "وأجرة أخر شهر") فيمكن بعد مضي السنة الأولى ان يطلب المستأجر من المالك بإعادة فارق المبلغ المالي الذي هو أكبر من أُجرة شهر واحد. ويتم ذلك عن طريق كتابة خطاب تطلب فيه هذا المال وتحتفظ بنسخة من الخطاب لسجلاتك. الخطاب يجب إرساله عن طريق البريد المعتمد مع "طلب إيصال إثبات الاستلام" للدلالة على أن المالك تسلم الخطاب. يجب على المستأجر ان يرسل خطاب بالبريد العادي بعد الإرسال بالبريد المعتمد إذا لم يتلق إيصال موقع بإثبات الاستلام من مكتب البريد.

الفائدة على وديعة التأمين

إذا تم تحصيل أكثر من مبلغ 100 دولار كوديعة تأمين:

1. يجب وضع الأموال في حساب بنكي منفصل
2. يجب أن يكون الحساب في مؤسسة تنظمها السلطات المصرفية بنسلفانيا أو الحكومة الاتحادية
3. يجب على المالك إخطار المستأجر كتابيًا باسم وعنوان (البنك) المودع به ومبلغ الإيداع
4. **بعد السنة الثانية** يجب دفع الفائدة المكتسبة على أموال المستأجر (منتقص منها 1٪ رسوم إدارية للمالك) للمستأجر سنويًا في تاريخ إبرام عقد الإيجار
5. لا يحدد القانون مقدار الفائدة التي يجب أن يحصل عليها المستأجر

تذكر؛ أسعار الفائدة اليوم منخفضة جدا. لذلك بعد أن يخصم المالك 1٪ للرسوم قد لا تكون هناك فائدة مستحقة للمستأجر. ومع ذلك لتكوين علاقة تجارية ناجحة يجب على المالك إخطار المستأجر كتابيًا بعدم وجود فائدة مستحقة.

استرداد وديعة التأمين

في غضون **ثلاثين (30) يوما** بعد انتهاء عقد الإيجار يجب على المالك إعطاء المستأجر:

1. قائمة مكتوبة بأي أضرار يدعي المالك أن المستأجر مسؤول عنها مع مبلغ مالي بقيمة الفرق بين أموال وديعة التأمين بالإضافة إلى الفائدة وتكلفة إصلاح تلك الأضرار (إن وجدت) **او**
2. شيك بكامل مبلغ وديعة التأمين.

إذا فشل المالك في القيام بأي مما سبق في غضون 30 يومًا فقد تخلى عن حقه في خصم أياً من وديعة التأمين أو الفائدة المكتسبة وتخلي عن حقه في مقاضاة المستأجر في المحكمة للتعويض عن الأضرار. في اليوم الحادي والثلاثين؛ يمكن للمستأجر مقاضاة المالك وطلب **ضعف** مبلغ وديعة التأمين المودعة في حساب الضمان بالإضافة إلى الفائدة (إن وجدت). ملاحظه أنه إذا لم يقدم المستأجر عنوان جديد للمراسلات أو لم يعيد المفاتيح؛ فإن المالك ليس ملزم بمهلة الثلاثين يوماً.

الطعن في الأضرار المستقطعة من وديعة التأمين

يجب على المالك عدم فرض الرسوم الناتجة عن الاستهلاك والاستخدام العادي على المستأجر. على سبيل المثال: إذا قرر المالك أن الشقة بحاجة إلى إعادة الطلاء في نهاية عقد الإيجار فلا ينبغي فرض رسوم إعادة الطلاء على المستأجر إلا إذا تسبب المستأجر في إحداث ضرر يتعدى الاستهلاك العادي.

ما هو الإستهلاك العادي؟

الاستهلاك العادي هو التقادم العادي لحالة العقار بسبب الاستخدام اليومي الطبيعي. وهو ليس الضرر الناجم عن سوء المعاملة أو الإهمال. هناك فرق بين الاستهلاك العادي والضرر الذي يلحق بالعقار. الموكيت الباهت هو استهلاك عادي. الحروق أو البقع على الموكيت هو ضرر ناجم عن الإهمال. بهتان الطلاء او اصفراره استهلاك عادي. بقع كبيرة في الموكيت أو ثقوب في الجدار تعتبر اضرار يستحق المالك التعويض عنها.

ما الذي يمكن استخدام وديعة التأمين للتعويض عنه؟

قد يحتفظ مالك العقار ببعض أو كل وديعة الضمان لإجراء إصلاحات لضرر بخلاف الاستهلاك العادي. يمكن لمالك العقار الاحتفاظ بوديعة التأمين لتغطية أي أُجرة غير مدفوعة في نهاية مدة الإيجار. كما يمكن مصادرة وديعة التأمين إذا فسخت عقد الإيجار. إذا لم تقم بتنظيف العقار يمكن للمالك أن يفرض عليك رسومًا مقابل تنظيف الوحدة المؤجرة بعد انتقالك منها ولكن يجب أن تكون الرسوم معقولة وتعيد العقار فقط إلى الحالة التي كان عليها قبل أن تنتقل إليه.

لا يجب أن تُسأل عن الأضرار التي سببها المستأجرون السابقون. باستخدام **قائمة فحص الوحدة المؤجرة** يمكن للمستأجر ملاحظة أي أضرار كانت موجودة في العقار المؤجر قبل الانتقال إليه. أدلة مستندية وشهود العيان والصور الفوتوغرافية مفيدة بشكل خاصة في إثبات حقيقة أن الأضرار كانت موجودة قبل الاستئجار. هذا النوع من الأدلة هو قيم للغاية عند رغبة المستأجر في مقاضاة المالك لاسترداد وديعة التأمين المصادرة لسبب غير مشروع.

خطوات لاسترداد وديعة التأمين عند الانتقال من العقار المستَأجر

- **إعطاء المالك إشعارً صحيحاً بأنك سوف تنتقل.**
- **يجب أن يكون هذا الإشعار متوافق مع أحكام عقد الإيجار.** سوف تحتاج لقراءة عقد الإيجار لمعرفة أين يجب ان تُرسل الإشعار بالإخلاء وما هي مدة الإخطار التي يجب ان إعطائه للمالك لإنهاء العلاقة التعاقدية.
- **تأكد من إعطاء المالك عنوانك الجديد كتابتاً في وقت الانتقال او قبله.** يجب عليك القيام بذلك حتى لو لم يذكر ذلك في عقد الإيجار. راجع نموذج خطاب — إشعار بالإخلاء/عنوان المراسلات الجديد لإعادة وديعة التأمين.

- من الأفضل إرسال هذا الإشعار عن طريق البريد المعتمد " طلب إيصال إثبات الاستلام ". إذا كنت غير متأكد ما سيكون هو عنوانك الجديد؛ أعطي المالك عنوان أحد الأقارب. احتفظ بنسخ من جميع الخطابات التي ترسلها وإيصالات إرسال الخطابات بالبريد المعتمد و إيصالات إثبات الاستلام.
- **قم بتنظيف الوحدة السكنية بدقة قدر الإمكان قبل الانتقال منها.** حافظ على إيصالات استئجار أو شراء أي معدات تنظيف، على سبيل المثال؛ استئجار وديعة الضمان جهاز التنظيف بالبخار لتنظيف الموكيت. تذكر تنظيف داخل الموقد والثلاجة والتخلص من أي قمامة. لا تترك أي شيء خلفك.
- **تأكد من أنك لست مديناً بأي أُجرة.**
- **حاول استدعاء المالك لفحص الوحدة السكنية معك.**
- **التقط صور فوتوغرافية للعقار الفارغ.** هذا هو الوقت المناسب لمراجعة الصور والقائمة المرجعية أو أي مستندات أُخرى قمت بإعدادها للأضرار التي لاحظتها قبل ان تنتقل الى الشقة أو المنزل.
- **أعد المفاتيح للمالك.** والحصول على إيصال عن أي أموال انت مدين بها للمالك وقمت بدفعها له في ذلك الوقت.

تذكر، إذا لم يتم إعطاء إشعاراً صحيحاً فمن المحتمل أنك خرقت عقد الإيجار وقد تخسر وديعة التأمين. إذا لم تنهي عقد الإيجار رسمياً أو كنت مديوناً بأُجرة أو لم تقم بإعادة المفاتيح، قد يرفض المالك إعادة وديعة التأمين.

ماذا تفعل إذا لم يعيد مالك العقار وديعة التأمين

إذا فشل المالك في إعادة وديعة التأمين وإعطائك قائمة مكتوبة بالأضرار في غضون ثلاثين (30) يوما، أو إذا كان المالك لم يدفع لك

الفرق بين مبلغ وديعة التأمين والأضرار الفعلية اللاحقة بالوحدة المؤجرة في غضون ثلاثين (30) يوما فَقَدَ المالك:

- جميع الحقوق في الاحتفاظ بأي جزء من وديعة التأمين (بما في ذلك الفائدة) **و**
- جميع الحقوق في مقاضاة المستأجر للتعويض عن الأضرار اللاحقة بالوحدة المؤجرة (ومع ذلك، لازال يجوز للمالك مقاضاة المستأجر لتحصيل الأُجرة الغير المدفوعة أو خرق عقد الإيجار).

يمكنك تقديم شكوى مدنية إلى المحكمة الجزئية ومقاضاة المالك بضعف مبلغ وديعة التأمين (بما في ذلك الفائدة، إن وجدت). المالك ليس بإمكانه رفع دعوى مضادة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار.

إذا كان المالك قد قدم لك قائمة بالأضرار وقام بإعادة الأموال في غضون ثلاثين (30) يومًا ولم توافق على تكلفة تصليح الأضرار المذكورة، فيمكنك تقديم شكوى مدنية في المحكمة الجزئية. عليك إثبات أن المالك خصم تكلفة إصلاح الأضرار بغير وجه حق. مُجدداً، الصور والقائمة المرجعية وغيرها من المستندات ستكون مفيدة لهذه الإجراءات. **يحق** للمالك تقديم دعوى مضادة ضدك.

سيكون عليك دفع رسوم تقاضي إلى المحكمة الجزئية من أجل تقديم الشكوى المدنية؛ ومع ذلك، يمكنك أن تطلب من المالك تعويضك عن هذه الرسوم. إذا حَكَم القاضي لصالحك، ينبغي على المالك دفع رسوم ونفقات الدعوى . إذا ذهبت إلى المحكمة، يجب عليك إحضار المستندات التالية (إذا كانت موجودة):

- عقد الإيجار المكتوب
- مستندات أو دليل على أنك قمت بإرجاع المفتاح (المفاتيح)
- مستندات أو دليل على أنك أعطيت المالك عنوانك الجديد للمراسلات
- نسخة من أي مراسلات أرسلتها لطلب استرداد وديعة التأمين
- نسخة من أي مراسلات أرسلها المالك شرح فيها لماذا لم يتم إعادة وديعة التأمين بالكامل.
- جميع إيصالات الأُجرة (أو الشيكات المصروفة)
- إيصال وديعة التأمين (الشيك المصروف)
- قائمة الأضرار المسجلة عند انتقالك إلى العقار
- الصور أو مقاطع الفيديو (كن مستعدًا لقول
- من أخذ الصور ومتى)
- الشهود الذين شاهدوك ولنت تدفع الوديعة،
- و/ أو الذين يعرفون حالة شقتك عندما انتقلت إليها وانتقلت منها

إذا لم تقم بإعطاء عنوان المراسلات الجديد، فلا يزال يحق لك الحصول على وديعة التأمين. ومع ذلك، بسبب الصعوبة التي قد يواجها المالك في تحديد موقعك، فلن يكون المالك. ملزم بإعادة وديعة التأمين في غضون 30 يوما.

أي بند في عقد الإيجار يقول أنك قد تنازلت عن هذه الحقوق غير قابل للتنفيذ و لذلك فهو باطل.

نموذج الرسالة

إشعار بالإخلاء/ عنوان المراسلات الجديد لإعادة وديعة التأمين

الاسم
عنوانك
تاريخ
اسم المالك
عنوان المالك

عزيزي {أدخل اسم المالك}:

وفقًا لـ 68 e) 512-250§.P.S) ، فإنني اعطيك عنوان المراسلات الجديد الخاص بي كتابتاً:

{أدخل اسم الشارع، المدينة/ الولاية/الرقم البريدي}

ينتهي عقد الإيجار في {ادخل التاريخ}. سأكون متاحًا لإجراء فحص نهائي للوحدة في الوقت الذي يناسبك خلال الأسبوع الأخير من {ادخل التاريخ}. يرجى الاتصال بي لترتيب وقت الفحص.

يرجى إرسال مبلغ وديعة التأمين بالكامل أو قائمة بأي أضرار تطالب باستحقاقها مع إعادة المبلغ الفارق من رصيد وديعة التأمين مع الفائدة المستحقة على العنوان أعلاه في خلال المهلة القانونية المحددة بـ 30 يومًا.

المخلص

توقيعك
طباعة اسمك
معلومات الاتصال بك

زيادة الأُجرة:

لا يوجد في بنسلفانيا قانون لتحديد مقدار الأجرة. قد يقوم الملاك برفع الأُجرة بقدر ما يريدون. ومع ذلك، يجب أن تتم التغييرات وفقًا لعقدك (عقد الإيجار).

1. يجب أن تتبع الزيادة في الأُجرة الإشعار المناسب الموضح في عقد الإيجار المكتوب أو الشفهي.
2. لا يجوز للمؤجر رفع الأُجرة في منتصف مدة الإيجار ما لم توافق على زيادة الأُجرة.
3. لا يمكن للمؤجر رفع الأُجرة انتقامًا لأن المستأجر مارس حقًا قانونيًا. لا يسمح للمالك رفع الأجرة لأن المستأجر قدم شكوى بسبب تعرضه للتمييز أو اتصل بالسلطة التنفيذية لرقابة المباني. إذا تم رفع الأجرة لأنك قدمت شكوى بشأن التمييز في الإسكان، يجب عليك إبلاغ الوكالة التي قدمت الشكوى فيها

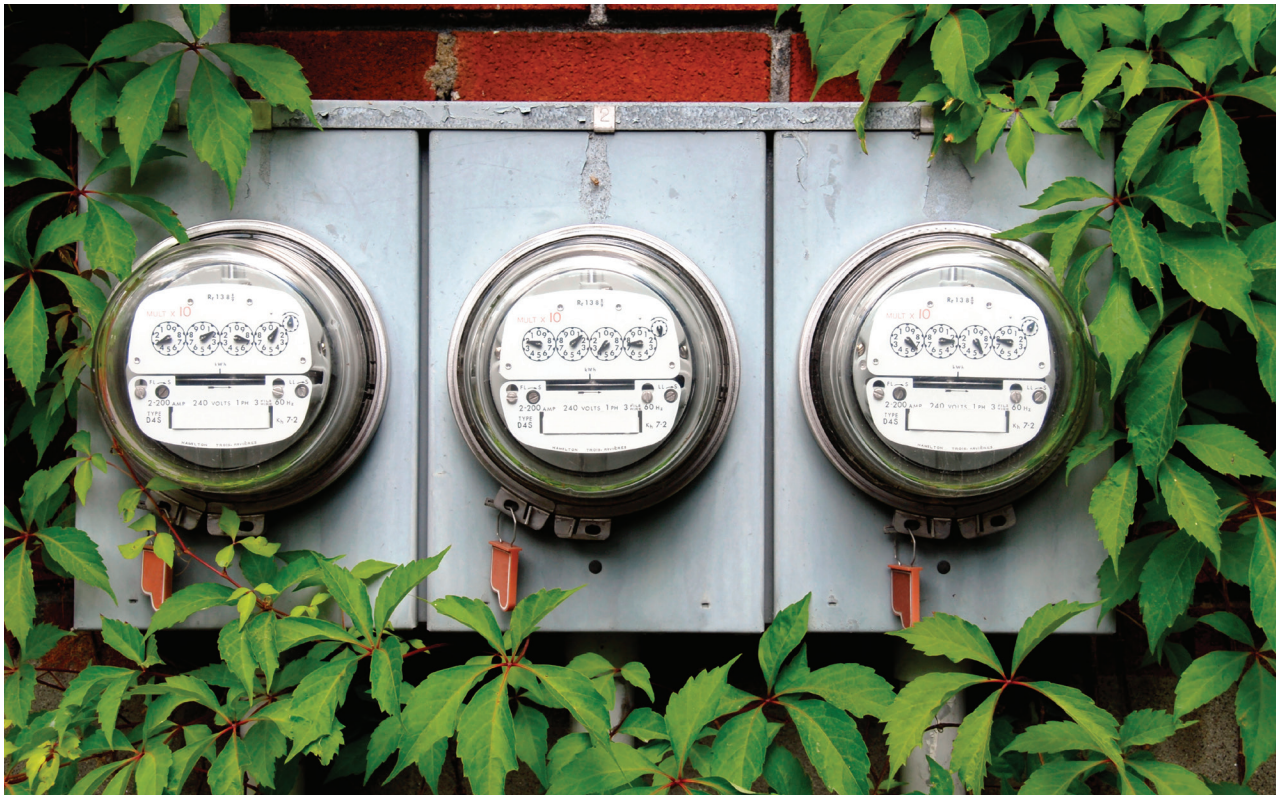
إغلاق المرافق الخدمية

إذا تلقيت إنذار بأنه سيتم إغلاق المرافق الخدمية الخاصة بك، فأنت بحاجة إلى التصرف بسرعة لحماية حقوقك حيث من الأصعب إعادة الخدمة بعد إيقاف تشغيلها. بغض النظر عن المسؤول عن دفع تكاليف المرافق، لا يمكن لشركة المرافق العامة قطع الخدمة دون عمل ما يلي:

- بعث إنذار كتابي بفترة عشرة (10) أيام قبل الإغلاق
- محاولة الاتصال شخصيا بك أو بشخص بالغ في منزلك قبل الإغلاق بثلاثة أيام على الأقل
- محاولة الاتصال شخصيا بك أو بشخص بالغ في منزلك خلال عملية الاغلاق
- خلال الفترة من ديسمبر إلى مارس، إذا لم تقم الشركة بإجراء اتصال شخصي بك قبل الغلق، فيجب عليها نشر الإنذار في مكان واضح امام منزلك يُعلن أن مرافقك ستُغلق ويجب أن تمنحك الشركة 48 ساعة على الأقل.

بعد تقديم إنذار العشرة (10) أيام إلى المستأجر من قبل شركة المرافق، فإن الشركة لديها سِتونَ (60 (يومًا للقيام بإغلاق المرافق المستأجر الخدمية دون الحاجة الى إرسال إنذار آخر بعشرة (10) أيام.

إذا أغلقت الشركة المرافق الخدمية دون إنذار مسبق، فقد خالفت القانون. اتصل بشركة المرافق واطلب استعادة الخدمة على الفور. اطلب التحدث إلى المشرف واكتب اسم الشخص الذي تتحدث معه. و إذا لزم الأمر، اتصل بلجنة المرافق العامة على الرقم 1.800.692.7380. إذا كنت بحاجة إلى مساعدة قانونية ، فاستشير محامي خاص أو اتصل بمكتب المساعدة القانونية المحلي.



خطوات لتجنب إغلاق المرافق الخدمية:

تقع على عاتقك مسؤولية الاتصال بشركة المرافق على الفور بشأن أي نزاع حول الفواتير أو وجود مشكلة في الدفع حتي تتجنب إغلاق مرافقك الخدمية.

1. اتصل بشركة المرافق على رقم الهاتف في الموضح بالإنذار. اطلب إعداد اتفاقية للدفع. يتم تحديد مدة اتفاقيات الدفع بموجب القانون. إذا كانت أسرتك منخفضة الدخل، فتأكد من إبلاغ شركة المرافق حيث يوجد اتفاقيات دفع لفترة أطول متاحة للأسر ذات الدخل المنخفض. شركة المرافق مطالبة بأن توفر لك اتفاقية دفع واحدة لنفس الدين. إذا كنت لا تصدق أن إحدى الخدمات توفر أجل للدفع، يمكنك الإبلاغ عنهم لجنة المرافق العامة (CUP) على الرقم 0837-296-008-1. وستقوم لجنة المرافق العامة بأجراء اتفاقية الدفع.

2. اثبت أنك دفعت فاتورتك أو أظهر وجود خلاف (نزاع) حول فاتورتك. إذا اعترضت على فاتورتك أو لم توافق على قراءات العداد، فيجب عليك إخطار شركة المرافق وإخبارها أنك تعترض على الفاتورة. لن يتم إيقاف الخدمة الخاصة خلال الفترة التي تنتظر فيها الرد على استفسارك أو نزاعك. ستظل ملزمًا بدفع جميع فواتير الخدمات التي لا تعترض عليها، بما في ذلك أي فواتير تتلقاها أثناء استمرار الشكوى. إذا كنت لا تستطيع الاتفاق أنت وشركة المرافق الخدمية فاتصل بلجنة المرافق العامة (CUP) على الرقم 0837-296-008-1

3. لا تستطيع شركة المرافق إيقاف الخدمة إذا حصلت على شهادة طبية تشير إلى أن شخصًا ما في منزلك يعاني من مرض خطير أو أن شخصًا ما يعاني من حالة مرضية ستزداد سُوءًا بسبب الإغلاق. بعد أن تخبر شركة المرافق عن هذه الحالة المرضية، ستحتاج إلى إحضار طبيب أو ممرضة ممارسة للاتصال أو إرسال بيان إلى شركة المرافق لتأكيد الحالة المرضية. يمكن إيقاف الإغلاق لمدة أقصاها 03 يومًا في المرة الواحدة. كما يمكن تجديد الشهادة الطبية مرتين إضافيتين. إذا كان قد تم إيقاف الخدمة بالفعل، فسوف تُلزم شركة المرافق بإعادة الخدمة. لا يزال يتعين عليك إجراء ترتيبات الدفع لأي فواتير خدمات أخري لا يوجد نزاع بشأنها.

4. إذا كُنت ضحية للعنف المنزلي ولديك حماية سارية من أمر الحماية من إساءة (AFP) فهناك إجراءات و حماية مخصصة للتعامل مع خدمة المرافق الخدمية. اتصل بشركة المرافق لإبلاغهم ان لديك أمر ساري للحماية من الإساءة AFP حتى يتم تطبيق هذه الإجراءات و الحماية الخاصة. قد يُطلب منك تقديم نسخة من أمر الحماية من إساءة AFP إلى شركة المرافق العامة.

5. إذا كنت تعيش في أسرة منخفضة الدخل، فقد تكون هناك ترتيبات خاصة لمساعدتك - انظر التعثر في دفع فواتير خدمات المرافق العامة للحصول على معلومات حول البرامج التي تساعد العملاء ذوي الدخل المنخفض.

ماذا لو كان مالك العقار مسؤولاً عن دفع فواتير خدمات المرافق؟

إذا كان المالك مسؤولاً عن دفع خدمة مرفقية وفشل في دفع فاتورة المرفق الخدمي أو إذا أمر المالك شركة المرافق بإيقاف الخدمة، فإن قانون حقوق المستأجرين في المرافق الخدمية يتطلب أن يتم إعلامك مقدما من قبل شركة المرافق بثلاثون (30) يومًا على الأقل.

بمجرد إغلاق المرافق الخدمية، قد يصبح الوضع أكثر تعقيدًا. أولاً، حاول أن تجعل المالك يقوم بتسديد الدفعات اللازمة على الفور لاستعادة خدمتك. إذا لم يقم المالك بتسديد الدفعات اللازمة لاستعادة الخدمة، فقد يتعين عليك وعلى أي مستأجرين آخرين سداد المدفوعات من أجل استعادة الخدمة. يمكن خصم أي فاتورة تدفعها لاستعادة الخدمة من مدفوعات الإيجار. قد تتمكن أيضًا من نقل خدمة المرافق إلى اسمك. ومع ذلك، كن حذرًا - قد تحتاج إلى إيداع مبلغ كبير وقد يؤثر ذلك أيضًا على عقد الإيجار. اطلب المشورة القانونية في أقرب وقت ممكن إذا قمت بذلك.

إعادة تشغيل خدمة المرافق مرة أخري:

خلال 1 أبريل و 30 نوفمبر، إذا دفعت المبلغ المستحق بالكامل أو أبرمت اتفاقية دفع (لو مسموح بها) واستوفت أي شروط أخرى تتطلبها شركة المرافق، فيجب استعادة خدمتك في غضون 3 أيام.

بين 1 ديسمبر و 31 مارس، يجب استعادة خدمتك في غضون 24 ساعة إذا قمت بدفع المبلغ المستحق بالكامل أو أبرمت اتفاقية دفع (لو مسموح بها) واستيفاء أي شروط أخرى تتطلبها شركة المرافق.

من المسؤول عن دفع فواتير الخدمات؟

سواء كان عقد الإيجار مكتوبًا أو شفهيًا ، يجب أن يتفق ويحدد الطرفان الطرف المسؤول عن دفع فواتير الخدمات المرفقية. قد يكون المستأجر مسؤولاً عن الكهرباء والغاز بينما يكون المالك مسؤولاً عن المياه والصرف الصحي. إذا كان عقد الإيجار مكتوباً، فتأكد من أن عقد الإيجار يحدد من المسؤول عن دفع تكاليف المرافق العامة.

هل يجب أن يكون هناك عداد فردي لكل شقة؟

إذا كان المستأجر مسؤولاً عن دفع فاتورة المرافق، فإن قانون المرافق بولاية بنسلفانيا يتطلب من المالك التأكد من أن كل وحدة سكنية يتم حساب قياسها بشكل فردي. هذا يعني أنه لا يمكن أن يكون هناك "تحميل خارجي غير مرخص" على فاتورة المرافق للمستأجر – التوصيلات الكهربائية التابعة للمستأجر لا يمكن ان تشمل المناطق المشتركة أو شقة أخرى. إذا كان هناك ثلاث وحدات في مبنى، فيجب أن يكون هناك ثلاثة عدادات منفصلة لكل شقة وعداد منفصل للمناطق المشتركة.

إذا لم يتم قياس استهلاك الحدة المؤجرة بشكل فردي، فإن المالك مسؤول عن فاتورة المرافق العامة - بما في ذلك أي رصيد متأخر مستحق. يجب ألا تسمح شركة المرافق أن يدفع المستأجر فواتير الخدمة حتى يتم التأكد من تصحيح التوصيلات الكهربائية.

هل يمكن للمالك القصاص مني لممارسة حقوقي فيما يتعلق بالمرافق العامة؟

هناك نص في قانون تنظيم المرافق العامة ببنسلفانيا يجعل من غير القانوني للمالك القصاص من المستأجر لممارسة حقوقه بموجب قانون بنسلفانيا لتنظيم المرافق العامة. أي مالك أو وكيل أو موظف للمالك يهدد أو ينتقم من المستأجر قد يكون مسؤولاً عن الأضرار بما يعادل شهرين من الإيجار أو الأضرار الفعلية التي لحقت بالمستأجر أيهما أكبر، وتكاليف الدعوى القضائية وأتعاب المحامين المعقولة.

هناك نص ضد ممارسة ال في القانون يحاكي الانتقام غير القانوني، لو قام المالك بالسعي لرفع الأُجرة أو طرد المستأجر في غضون ستة 6 أشهر من ممارسة المستأجر حقوقه بموجب قانون المرافق العامة ببنسلفانيا إلا في حالات عدم دفع الأُجرة. لاحظ أنه لا يمكن التنازل عن تلك الحقوق حتى لو كان عقد الإيجار ينص على أنك قد تنازلت عن هذه الحقوق.

هل يمكن لمالك العقار أن يغلق المرافق الخدمية لأنني متأخر في دفع الأُجرة؟

لا يُسمح لمالك العقار بالتدخل في خدمة المرافق العامة حتى ولو كنت متأخر في دفع الأُجرة. حتى اذا كانت الأُجرة الشهرية تشمل مرافق المياه و الصرف الصحي و الغاز أو الكهرباء، لا يمكن للمالك إيقاف خدمة المرافق العامة قانوناً. قد يعد ذلك محاولة غير قانونية لطردك دون المرور بالإجراءات القانونية المناسبة. إذا حدث ذلك أو إذا هدد المالك بذلك، يجب عليك استشارة محامي أو الاتصال بمكتب المساعدة القانونية. انظر سؤال و جواب عن الإخلاء : لقد هدد مالك العقار بمنعي من دخول الوحدة السكنية.

التعثر في دفع فواتير المرافق الخدمية:

إذا لم تقم بالدفع، أو كنت متأخرًا في دفع فواتير المرافق، فيمكن لشركة المرافق العامة إيقاف الخدمة عن الوحدة المؤجرة بعد إعطاء الإنذار المناسب. انظر إيقاف تشغيل الخدمات. ومع ذلك ، حتى إذا لم تتمكن من دفع المبلغ المستحق بالكامل، فيمكنك اتخاذ خطوات للإبقاء على الخدمة المرفقية قيد التشغيل.

- يوجد لدى شركات الكهرباء والغاز وبعض شركات المياه **برامج مساعدة العملاء (CAPs)**. CAPs متاحة للعملاء ذوي الدخل المنخفض الذين يجدون صعوبة في دفع الفاتورة الشهرية كاملة. توفر هذه البرامج تخفيضات على الفاتورة الشهرية بالإضافة إلى الإعفاء من الديون المستحقة سابقاً مقابل أن يقوم العميل بسداد دفعات شهرية منتظمة. اسأل شركتك إذا كنت مؤهلاً لذلك.
- يجب أن تسمح لك شركات المرافق بدفع فواتيرك **وفقًا لخطة الموازنة** بحيث لا تكون مدفوعات فصل الشتاء مرتفعة للغاية بينما تكون مدفوعات فصل الصيف منخفضة. وفقًا لخطة الموازنة، يتم حساب متوسط مدفوعاتك بحيث تكون كل دفعة شهرية متساوية.
- قد تكون مؤهلاً **لبرنامج مساعدة محدودي الدخل للطاقة المنزلية (LIHEAP)**. قد يكون هذا البرنامج قادرًا على مساعدتك في دفع فواتير الخدمات أو التكاليف الأخرى للتدفئة (وحدات التدفئة وإصلاحات المنزل). تدير الادارة العامة للرعاية الاجتماعية ثلاثة برامج للطاقة - منحة مساعدة الطاقة النقدية ومنحة الأزمات ومنحة مساعدات تحصين البيوت من العوامل الجوية. إذا كنت تواجه أزمة تدفئة، فقد تكون مؤهلاً للحصول على مزايا من خلال برنامج الأزمات LIHEAP. تشمل حالات الطوارئ؛ معدات التدفئة المعطلة أو التسرب من المواسير التي يجب إصلاحه أو استبداله، ونقص الوقود، أو مصدر التدفئة الرئيسي أو مصدر التدفئة الثاني (مصدر يستخدم لتشغيله مع مصدر التدفئة الرئيسي أو يستخدم إذا كان مصدر التدفئة الرئيسي لا يعمل) والذي هو معطل تمامًا، اوعدم وجود وقود (احتياطي اقل من 15 يومًا) أو إغلاق خدمة المرافق العامة (تلقيت إشعاراً يفيد أن الخدمة سوف تُغلق في غضون الستين ((60 يومًا القادمة).
- كل شركة كهرباء وغاز لديها صندوق تمويل للمتعثرين مادياً فيمكن للعملاء ذوي الدخل المنخفض تقديم طلب للصندوق لتجنب الإغلاق أو لإعادة تشغيل الخدمة. اتصل بشركتك لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للبرنامج.
- يعد **برنامج تحصين البيوت من العوامل الجوية وبرنامج تخفيض الاستهلاك السكني لذوي الدخل المنخفض** خدمات مجانية تقدم للعملاء المؤهلين من ذوي الدخل المنخفض. قد تتضمن الخدمات المقدمة استطلاع عن الطاقة المنزلية، والتعليم للحد من الاستخدام وخدمات للمساعدة في تحصين البيوت من العوامل الجوية. اتصل بشركة المرافق أو برنامج العمل المجتمعي الذي يخدم منطقتك من أجل التقديم أو للحصول على مزيد من المعلومات.

- تمتلك لجنة المرافق العامة في بنسلفانيا العديد من الموارد للمساعدة في الحفاظ على توفير التدفئة للأفراد والأسر خلال فصول الشتاء في بنسلفانيا. قم بزيارة موقع الويب الخاص بهم على www.puc.state.pa.us لمعرفة المزيد.
- إذا كنت تعيش خارج فيلادلفيا، قم بزيارة صندوق الدولار الواحد ((1$ لدعم الطاقة على www.dollarenergy.org أو اتصل بشركة المرافق العامة للحصول على معلومات حول البرامج التي قد تساعدك في دفع فاتورة المرافق الخاصة بك.
- إذا كنت تعيش في فيلادلفيا، فتفضل بزيارة صندوق خدمات الطوارئ للمرافق العامة (UESF) على www.uesfacts.org أو اتصل بالرقم 215-972-5170 للحصول على معلومات حول برنامج قد يساعدك في دفع فاتورة المرافق العامة.

لتقديم طلب أو للحصول على مزيد من المعلومات حول برنامج مساعدة محدودي الدخل للطاقة المنزلية **LIHEAP**، اتصل بقسم الخدمات الإنسانية في بنسلفانيا على الرقم 7462-962-800-1من الاثنين إلى الجمعة (يمكن للأشخاص الذين يعانون من ضعف السمع الاتصال برقم 711). يمكنك أيضًا التقديم على برنامج مساعدة محدودي الدخل للطاقة المنزلية LIHEAP من خلال www.compass.state.pa.us. إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في ملء استمارة COMPASS، اتصل بخط المساعدة على الرقم7462-962-800-1 بين الساعة 8:30 صباحًا و 4:45 مساءً، من يوم الاثنين إلى يوم الجمعة. إذا كنت تعاني من ضعف السمع، فاتصل بجهاز اتصالات الصُم TTY / TTD على الرقم 5886-451-800-1.

يمكنك أيضًا الاتصال بمجلس المقاطعة المحلي أو ببرنامج العمل المجتمعي الذي يخدم منطقتك للمساعدة.

التأخر في دفع الأُجرة

بصفتك مستأجرًا، فأنت مسؤول قانونًا عن دفع كامل مبلغ الأُجرة في الوقت المحدد وفقًا لاتفاقية عقد الإيجار. إذا لم تدفع الأُجرة في الوقت المحدد، يمكن لمالك العقار رفع دعوى إخلاء ضدك. لا يهم إذا كنت معاقًا أو فقدت وظيفتك ، أو لديك فرد مريض في العائلة، أو لديك أطفال، أو إذا كان ذلك خلال أشهر الشتاء، فلا يزال بإمكانه طردك. إذا كنت تعتقد أنك لن تتمكن من دفع الأُجرة بالكامل وفي الوقت المحدد، **فيجب عليك إخبار المالك في أقرب وقت ممكن**. لا تنتظر حتى استحقاق الأُجرة أو بعد تاريخ الاستحقاق. سيفترض مالك العقار الأسوأ إذا لم يحصل على شيك الأُجرة منك. اشرح لماذا لا يمكنك الدفع واطلب إجراء ترتيب للدفع. إذا وافق مالك العقار على اتفاقية الدفع، فاحصل عليها كتابة واحتفظ بنسخة منها. إذا لم تلتزم بالاتفاقية، سيتمكن المالك من طردك.

إذا كنت تواجه مشكلة في دفع الفواتير، فيجب أن تكون الأولوية الرئيسية هي الحفاظ على **سقف فوق رأسك**. لذلك يجب أن تكون الأُجرة أحد أهم أولوياتك. قد تتمكن من الحصول على مساعدة من وكالة محلية لدفع الأُجرة في حالات الطوارئ. قد تكون المساعدة متاحة فقط خلال أشهر معينة من السنة وعادة ما تكون مرة واحدة فقط في السنة. قد تقدم المنظمات الدينية والمجتمعية المحلية أيضًا مساعدة مالية طارئة. قد يكون لدى مكتب المساعدة في المقاطعة المحلية الخاصة بك المساعدة في حالات الطوارئ في المأوى للأشخاص الذين يحتاجون إلى المساعدة في دفع إيجارهم أو دفع وديعة تأمين لمكان جديد للعيش فيه. يمكنك أيضًا التفكير في التقدم بطلب للحصول على سكن مدعوم من خلال هيئة الإسكان المحلية.

حافظ على إبقاء عمل المرافق العامة. إذا كنت قد تأخرت في مدفوعات المرافق، فقد تتمكن من ترتيب خطة للدفع مع شركة المرافق العامة. سيسمح لك ذلك بإبقاء مصابيح الإضاءة والتدفئة تعمل أثناء النظر في حل مشكلاتك المالية. تتطلب العديد من عقود الإيجار أن يحافظ المستأجر على عمل المرافق الخدمية في الوحدة طوال مدة الإيجار. إذا سمحت بإيقاف خدمة المرافق العامة، فقد تواجه دعوى إخلاء بسبب خرق شروط عقد الإيجار. هناك العديد من البرامج لمساعدة الأشخاص الذين لديهم دخل ضئيل أو معدوم في فواتير التدفئة و المرافق الأخرى. انظر التعثر في دفع فواتير المرافق الخدمية.

لا يُسمح لمالك العقار بالتدخل في خدمة المرافق، حتى لو كنت متأخراً في دفع الأُجرة. حتى ولو كانت مبالغ الأُجرة الشهرية تشمل المياه أو الصرف الصحي أو الغاز أو الكهرباء في، لا يحق للمالك قانوناً إيقاف خدمات المرافق. فقد يعد ذلك محاولة غير قانونية لطردك دون المرور بالإجراءات القانونية المناسبة، وإذا حدث ذلك أو إذا هدد المالك بذلك، يجب عليك استشارة محامي أو الاتصال بمكتب المساعدة قانونية. انظر سؤالاً و جواب عن الإخلاء: لقد هدد مالك العقار بطردي.

لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على المنافع العامة، مثل **LIHEAP** (مساعدة مالية لتكاليف الطاقة المستهلكة) و

المعونات الغذائية والمساعدة الطبية و {Children's Health Insurance Program} برنامج التأمين الصحي للأطفال والمساعدة النقدية وبرنامج عمالة رعاية الطفل والوجبات المدرسية والخدمات المعيشة طويلة المدى وخدمات التدخل في مرحلة الطفولة المبكرة والإعاقة الذهنية أو خدمات التوحد، قم بزيارة www.compass.state.pa.us.

إذا كنت بحاجة إلى المساعدة في ملء استمارة COMPASS، اتصل بخط المساعدة على 1-800-692-7462 بين الساعة 8:30 باحاً و4:45 مساءً من الاثنين إلى الجمعة. إذا كنت تعاني من ضعف السمع، اتصل بـ جهاز الاتصالات السلكية واللاسلكية للصم على TTY/TTD 1-800-451-5886. إذا كان لديك سؤال خلال غير ساعات العمل أو تفضل استخدام البريد الإلكتروني، يمكنك التواصل معهم عن طريق البريد الإلكتروني من خلال موقعهم على الانترنت.

الإخلاء

الإخلاء هو إجراء قانوني يبادر به مالك العقار لإجبار المستأجر على مغادرة العقار. إن أمر المحكمة بالإخلاء هي الطريقة القانونية الوحيدة التي قد يجبر فيها المالك المستأجر على ترك العقار المؤجر. الإخلاء القانوني يتطلب إجراءات قضائية و تختلف مدة عملية الأخلاء حسب الظروف .

يمكن للمالك رفع دعوى لطرد المستأجر إذا

- فشل المستأجر في دفع الأُجرة
- فشل المستأجر في الخروج بعد نهاية مدة الإيجار
- انتهاك المستأجر لشروط عقد الإيجار. تتضمن أمثلة الانتهاكات لعقد الإيجار ما يلي:
- استمرار التأخير في دفع الأُجرة
- إتلاف الوحدة المؤجرة بما يتجاوز الاستهلاك العادي
- استخدام الوحدة المؤجرة لأغراض غير مسموح بها بموجب عقد الإيجار (على سبيل المثال، إدارة عمل والسماح للأشخاص غير المصرح لهم العيش معك، إلخ.)
- الاحتفاظ بكلب أو قطة أو حيوان آخر ليس حيوان مساعد عندما لا يُسمح بالحيوانات الأليفة في عقد الإيجار
- انتهاكات الضوضاء المتكررة التي تزعج المستأجرين الآخرين
- الانخراط في نشاط إجرامي
- الفشل في الحفاظ علي قص العشب وصيانة الأرض المحيطة بالعقار إذا وافقت على عمل ذلك في عقد الإيجار.
- التخزين أو التخلص من القمامة غير السليم الذي يجذب الحشرات والقوارض ، إلخ.
- عدم الالتزام بالقواعد واللوائح المناسبة الموجودة إما في عقد الإيجار أو ملحقة بعقد بالإيجار أو أُعطيت لك وقت توقيع عقد الإيجار

ترتيب إجراءات الإخلاء

إنذار بالأخلاء

من المرجح أن يبدأ المالك بإعطاء **"إنذار بالأخلاء"** للمستأجر. هذا الإشعار يمكن أن يتم لصقه على باب المستأجر أو قد يقوم المالك بتسليمه إلى شخص بالغ في العقار.

ولا يمكن إرساله بالبريد العادي أو المعتمد. أي إنذار يتم إرساله عبر البريد فقط يجب اعتباره لاغياً ويحق الطعن فيه في المحكمة. تحقق من شروط عقد إيجارك. مقدار الوقت المطلوب من المالك إعطاءه للمستأجر للإخلاء يفترض وجودها في عقد الإيجار. إذا نص عقد الإيجار على خمسة أيام، فيجب إعطاء المستأجر خمسة أيام. قد يحتوي عقد الإيجار على "تنازل عن الإنذار" الذي ينص على أن المالك لا يجب أن يعطي المستأجر أي إنذار مسبق.

تحقق من جدول الإخلاء لمعرفة مدة الأنذار المطلوبة إذا لم يتم تحديدها في عقد الإيجار. ما لم يتم تحديد ذلك في عقد الإيجار، تعتمد مدة الإنذار المطلوبة على سبب الإخلاء.

يجب أن يشتمل إنذار الإخلاء على اسم المالك واسم المستأجر وعنوان العقار المؤجر وسبب الإنذار (مثل عدم دفع الأُجرة لفترة زمنية محددة أو لبعض الانتهاكات الأخرى لعقد الإيجار) و التاريخ الذي يريد فيه المالك أن ينتقل المستأجر من العقار المؤجر. يجب أن يكون الإنذار واضحًا وحاسمًا وخاليًا من الغموض.

ماذا لو لم يعطي المالك إنذارا صحيحًا؟

إذا لم يعطي المالك إنذارا مناسبًا كما هو محدد بعقد الإيجار، يمكن للمستأجر أن يلجئ في ذلك للمحكمة. إذا استطاع المستأجر إثبات عدم إعطاء الإنذار المناسب (على سبيل المثال، أعطى المالك إنذارا لمدة عشرة (10) أيام فقط بينما يتطلب عقد الإيجار إنذاراً لمدة 30 يوماً)، فيجب على القاضي رفض القضية وأن يطلب من المالك إعادة الإجراءات وإنذار المستأجر بشكل مناسب قبل رفع الدعوى مرة أخرى. سيعطي هذا المستأجر المزيد من الوقت فقط في العقار، ولكن لن يمنع المستأجر من الإخلاء في نهاية المطاف.

جلسة استماع المحكمة

إذا لم ينتقل المستأجر من العقار خلال الوقت المحدد في إنذار الإخلاء، فيجب على المالك التوجه إلى المحكمة الجزئية لتقديم **شكوى المالك/المستأجر.** يتم تحديد جلسة المحكمة خلال سبعة (7) إلى خمسة عشر (15) يومًا بعد تقديم المالك للشكوى.

ستتلقى نسخة من شكوى المالك/المستأجر من محكمة المقاطعة الجزئية عبر بريد الدرجة الأولى، وستحصل أيضًا على نسخة يتم تقديمها لك من قبل موظف حكومي معتمد او شرطي. إذا تلقيت إشعارا بجلسة إستماع المحكمة، فاتصل بمنظمة حقوق المستأجر أو بمحامي لمناقشة ظروفك الخاصة حتى تعرف حقوقك وتكون مستعدًا.

هل يجب علي حضور الجلسة؟

نعم! إذا تأخرت أو فشلت في حضور الجلسة، فقد يتم إصدار حكم ضدك بشكل غيابي. خطط للوصول مبكرًا لأنه حتى لو تأخرت بضع دقائق فقط ، فقد يتم إصدار حكم ضدك بشكل غيابي. وجودك أمر حيوي في جلسة الاستماع. إذا أخبرك شخص آخر غير المحكمة أنه تم إلغاء الجلسة أو تأجيلها، فراجع المحكمة لتحديد ما إذا كان هذا صحيحًا. تمنحك جلسة الاستماع الفرصة لتقديم دفاعك أو دعوى مضادة ضد الطرف الآخر. إذا لم تتمكن من الذهاب في الموعد المحدد لجلسة الاستماع أو ظهرت حالة طوارئ ، فاتصل بمكتب المحكمة الجزئية في أقرب وقت ممكن قبل تاريخ المحكمة واسأل عما إذا كان يمكن استمرار الجلسة للسماح لك بالحضور.

إذا اتفقت أنت وصاحب العقار على اتفاق قبل موعد المحكمة أو إذا أخبرك شخص آخر

غير المحكمة أن "كل شيء تم الاعتناء به" ، فخطط لحضور الجلسة على أي حال أو تحقق من المحكمة لمعرفة ما إذا كانت الجلسة لا تزال مقررة . انظر سؤال وجواب: محكمة المقاطعة الجزئية لمزيد من المعلومات حول الجلسة وماذا تتوقع.

في أي وقت قبل جلسة الاستماع، يمكنك تقديم دعوي مقابلة (أو "دعوى مضادة") أو تأكيد أي ادعاء أخر ضد المالك. إذا قمت بتقديم دعوي مضادة ، فيجب أن تعقد جلسة الاستماع بشأن كلتا الدعوتين بعد مرور سبعة (7) أيام، ولكن ليس أكثر من خمسة عشر (15) يومًا من تقديم دعواك المقابلة. إذا قدمت دعوى مضادة، فيجب تقديمها ضد الطرف الآخر قبل جلسة الاستماع بخمسة (5) أيام على الأقل.

الحكم

بعد جلسة الاستماع يتخذ قاضي الدائرة الجزئية قرارًا في ذلك اليوم أو في غضون ثلاثة (3) أيام. سيصدر القاضي **إشعارًا كتابيًا بالحكم**. إذا كان الحكم في صالحك، فسيطلب من المالك أن يفعل ما أمر به القاضي - مثل عدم طردك من الوحدة المؤجرة. إذا حكم قاضي الدائرة الجزئية لصالح المالك، فسيتم إصدار الحكم ضدك. سيخبرك الإشعار بنوع الحكم الذي تم إدخاله.

- الحيازة المنوحة في حالة عدم استيفاء الحكم المالي
- الحيازة غير المنوحة
- الحيازة المنوحة
- الحكم المالي

إذا كان الحكم يتعلق بالحيازة المنوحة إذا كان لم يتم دفع المستحقات المالية (يشار إليه عادة باسم "الدفع والإقامة") ، فلديك فرصة لدفع أي أموال مستحقة بالكامل في أي وقت قبل تاريخ الإخلاء لتجنب الإخلاء و البقاء في المنزل.

- إذا تم الدفع بالكامل للمالك، بما في ذلك تكاليف الحكم، وفي غضون 10 أيام من صدور الحكم، فلا يمكن طلب أي حكم بالحيازة.
- إذا لم يتم الدفع في غضون 10 أيام أو تم تقديم استئنافًا ودفع كفالة إذا لزم الأمر، فيجوز للمالك أن يطلب أمرًا بمنح الحيازة. سترتفع تكاليف المحكمة إذا طلب المالك الحكم بالحيازة، لذا من الأفضل الدفع في أقرب وقت ممكن.
- سيتم تحديد موعد الإخلاء القسري بعد 10 أيام من نشر الشرطي **الحكم بالحيازة** على باب منزلك. وحتى هذا التاريخ لا يزال بإمكانك دفع الحكم بالكامل لتجنب الإخلاء.
- إذا قمت بالدفع قبل تاريخ الإخلاء، فيجب عليك إجراء الترتيبات مع المالك والشرطي والاحتفاظ بإيصال لإثبات الدفع.
- إذا قمت بالدفع في تاريخ الإخلاء، سيتعين عليك دفع الفاتورة مباشرة للشرطي نقدًا، فلن يأخذ الشرطي شيكًا وسيستمر الإخلاء كما هو مقرر.

ضع في اعتبارك: سيظل الحكم مسجلاً حتى تقوم بالدفع بالكامل. يمكن أن يؤثر هذا الحكم على تصنيفك الائتماني ويمكن أن يؤثر سلبًا على قدرتك في الحصول على سكن في المستقبل.

الحكم بالحيازة

إذا كان الحكم **منح الحيازة**، فسيتعين عليك الانتقال من المنزل بحلول موعد الإخلاء المقرر حتى إذا دفعت كل الأموال المستحقة بالكامل. إذا كنت لا توافق على القرار وترغب في البقاء في المنزل، فسوف تحتاج إلى تقديم استئناف إلى محكمة الدعاوى المشتركة في غضون عشرة 10 أيام من تاريخ الحكم وقيد الكفالة. انظر عملية الاستئناف.

بعد انقضاء فترة الاستئناف التي تبلغ عشرة 10 أيام، يمكن للمالك تقديم طلب للحصول على الحيازة. عندما يحصل المالك على أمر حيازة، سيحصل المستأجر على إشعار من قبل شرطي إما شخصيًا أو عن طريق نشر الإشعار على بابك.

- سينص الإشعار من الشرطي إلى أن المستأجر لديه عشرة (10) أيام إضافية لإخلاء المسكن من تاريخ تسليم الإشعار.
- هذا الإشعار هو آخر موعد نهائي للإخلاء.
- إذا لم ينتقل المستأجر بحلول نهاية فترة العشرة (10) أيام من وقت وتاريخ الإشعار، فقد يقوم الشرطي بإخراج المستأجر بالقوة وإغلاق باب الوحدة المؤجرة.

إذا كنت لا تخطط للاستئناف، فستحتاج إلى وضع خطط للانتقال في أقرب وقت ممكن قبل تاريخ الإخلاء المقرر. على الأقل، قم بنقل جميع ممتلكاتك خارج الوحدة المؤجرة قبل الإخلاء المقرر لأنه لن يكون لديك سوى دقائق لإخلائها عند وصول الشرطي.

يُطلب من المستأجرين إزالة أمتعتهم عند التخلي عن حيازة الوحدة المؤجرة (بما في ذلك وقت الإخلاء). إذا لم تقم بإزالة متعلقاتك عندما يقوم الشرطي بطردك، فسيتعين عليك التحرك بسرعة لاستعادة الممتلكات الخاصة بك. تعرف على كيفية استعادة ممتلكاتك بعد أن يتم طردك أو الخروج من المنزل.

ضع في اعتبارك: يستغرق الأمر عشرين (20) يومًا على الأقل بعد جلسة الاستماع قبل أن يحدث الطرد القانوني.

ماذا يحدث إذا لم يأت الشرطي ليقوم بطردي؟

من الممكن ألا ينفذ المالك أبداً الحكم بالحيازة ولا يقوم بإبلاغ الشرطي لطردك. بشكل عام يحدث هذا عندما يعمل المالك والمستأجر على إبرام اتفاقية دفع ويوافق المالك على أنه يمكن للمستأجر البقاء. إذا كنت قادرًا على التوصل إلى اتفاقية، فتأكد من حصولك على إيصال مقابل المال الذي تدفعه للمالك وقم بالحصول على الاتفاق كتابيًا.

يستطيع المالك أن يطلب إعادة إصدار أمر الحيازة بشكل عام خلال 120 يومًا من تاريخ الحكم.

عملية الاستئناف

غالبًا ما يكون هناك شقان لقرار القاضي: **أمر الحيازة** (الإخلاء) **والحكم المالي**.

لديك الحق في استئناف الحكم الصادر ضدك، يتم تقديم الاستئنافات إلى كبير كتاب المحكمة في محكمة الدعاوي المشتركة. حتي تتمكن من استئناف حكم صادر عن محكمة جزئية، ستحتاج إلى إحضار نسخة من الحكم معك إلى مكتب كبير كتاب المحكمة. يُنصح بالاستعانة بمحامي إذا اخترت تقديم الاستئناف، حيث أن العملية تصبح أكثر تعقيدا عندما تصل الى المحكمة أذ أنه على الأرجح، سيكون لمالك العقار محامٍ.

إذا كنت تريد أن تستأنف الحكم للحيازة رغبة في البقاء في منزلك، فإن لديك عشرة (10) أيام من تاريخ الحكم لإستئناف القرار.

يجب عليك أيضًا تقديم **طلب لوقف تنفيذ الحكم** لمنع الموظف الحكومي أو الشرطي من طردك من العقار.

إذا لم تخبر مكتب كبير كتاب المحكمة أنك تريد إيقاف تنفيذ الحكم ووقف الطرد ولم تقم بتقديم طلب وقف التنفيذ، فسيتم استئناف حكم المال فقط وسيظل حكم الطرد كما هو واجب التنفيذ في ميعاده المحدد.

عند تقديم الطلب لوقف التنفيذ سيتعين عليك دفع رسوم رفع الدعوى ووقف التنفيذ بحد ذاته يتطلب من المستأجر دفع كفالة بقيمة الحكم النقدي أو إيجار 3 أشهر، أيهما أقل. (إذا كان دخلك منخفض جدًا، فقد تضطر فقط إلى دفع ثلث إيجارك ككفالة عند تقديمك لطلب الاستئناف.) سيتم وضع هذه الأموال في حساب ضمان. وسيُطلب منك أيضًا دفع الأُجرة الشهرية للوحدة السكنية للمحكمة كل ثلاثين 30 يومًا من تاريخ الاستئناف. إذا فشلت في القيام بذلك، فقد يتم إنهاء طلب وقف التنفيذ وقد يستمر الإخلاء. تأكد من حساب هذا الموعد النهائي لأن بعض الأشهر بها أكثر من ثلاثين 30 يومًا.

إذا كنت لا ترغب في استئناف حكم الحيازة، ولكنك تريد فقط استئناف حكم المال، فلديك ثلاثون (30) يومًا من تاريخ الحكم للاستئناف.

يتم تقديم الاستئنافات إلى كبير كتاب المحكمة في محكمة الدعاوى المشتركة. ستحتاج إلى إحضار نسخة من الحكم معك إلى مكتب كبير كتاب المحكمة. الكفالة غير مطلوبة لاستئناف حكم المال.

ماذا يحدث إذا لم يكن هناك استئناف؟

إذا منحت محكمة المقاطعة الجزئية **حكمًا بالحيازة**، وبعد ذلك يجب على المالك الانتظار لمدة عشرة 10 أيام لطلب وثيقة تسمى أمر الحيازة من محكمة المقاطعة الجزئية. سوف يتولى نائب الشرطي أو موظف حكومي تنفيذ أمر الحيازة الذي يمنح المستأجر عشرة 10 أيام إضافية لإخلاء العقار. إذا لم تنتقل من السكن في غضون 10 أيام بعد استلام أمر الحيازة، فسوف يقوم بإخراجك الشرطي أو نائب الشريف فعليًا من العقار.

إذا منحتك محكمة المقاطعة الجزئية **حكمًا ماليًا**، فلديك ثلاثين 30 يومًا لدفع المبلغ المحكوم به. إذا لم تقم بالدفع، يمكن للطرف الذي رفع دعوى قضائية ضدك أن يذهب بعد ذلك إلى محكمة جزئية ويطلب إصدار وثيقة تسمى أمر بتنفيذ الحكم. سوف يتولى نائب شرطي أو نائب شريف أمر التنفيذ عن طريق إعطائك إشعارًا أو نشره على بابك. في الوقت الذي يتم فيه إصدار أمر تنفيذ الحكم لك، سيضع الشرطي أو نائب الشريف قائمة بالممتلكات التي سيبيعها لسداد مبلغ الحكم الصادر ضدك. هذه القائمة تسمى **بقائمة الحجز**.

اتصل بمحامي أو أطلب المساعدة القانونية على الفور إذا تم الحجز على ممتلكاتك. إذا لم تفعل شيئًا، فقد يتم بيع ممتلكاتك بعد عدة أسابيع من عمل الحجز في المزاد الحكومي، ما لم تكن قيمتها أقل من ثلاثمائة 300 دولار أو ستمائة 600 دولار إذا كنت متزوجًا، وتم مقاضاتك أنت وزوجك). يمكنك تقديم استئناف أو اعتراض على الحجز (بيع الممتلكات).

حبس الأجور

يسمح قانون تحصيل الأجور في بنسلفانيا للمالك بتحصيل ملغ الحكم للتعويض عن الأضرار التي تتجاوز مبلغ وديعة التأمين عن طريق تحصيل ما يعادل عشرة 10 ٪ من صافي أجور المستأجر طالما أن هذا المبلغ لا يضع دخل المدين دون الحد الأدنى للفقر.

الجداول الزمنية لأخطار الإخلاء

الجدول الزمني لعملية الإخلاء-عدم التجديد بين المالك والمستأجر:

إذا كان سبب الإخلاء هو:	يجب أن يقدم المالك للمستأجر:
عدم دفع الإيجار	إخطار مدته عشرة 10 أيام
اخلاء بسبب عمل مرتبط بالمخدرات الغير قانونية	إخطار مدته عشرة 10 أيام
انتهاء / الخرق العام لعقد الإيجار الشهري او غير محدد المدة	إخطار مدته خمسة عشر 15 يوم
انتهاء / الخرق العام لعقد الإيجار السنوي أو اقل من عام	إخطار مدته خمسة عشر يوماً 15 يوم
انتهاء / الخرق العام لعقد الأيجار التي تزيد مدته عن عام واحد	إخطار مدته ثلاثون 30 يوم

الجدول الزمني لعملية الإخلاء لساحة المنزل المتنقل بين المالك والمستأجر:

إذا كان سبب الإخلاء هو:	يجب أن يقدم المالك للمستأجر:
الخرق العام لعقد إيجار اقل من عام او غير محدد المدة	30 يوماً
الخرق العام لعقد الأيجار التي تزيد مدته عن عام واحد	3 أشهر من تاريخ الإخطار بالإخلاء
الفشل في دفع الأُجرة من شهر إبريل – أغسطس	15 يوم
الفشل في دفع الأُجرة من شهر سبتمبر- مارس	30 يوماً

الجدول الزمني للإجراءات القانونية لإجراءات الإخلاء بين المالك والمستأجر، والاستئناف في محكمة الدعاوى المشتركة:

قاضي محكمة المقاطقة الجزئية يحدد موعد الجلسة	1-15 يوم بعد رفع المالك للشكوي
قاضي محكمة المقاطعة الجزئية يصدر الحكم في ختام الجلسة أو في غضون	3 أيام
صدور أمر حيازة لصالح المالك	بعد 10 أيام من يوم الحكم
الشرطي الذي ينفذ أمر الحيازة يمكنه إخلاء المستأجرين إذا ظلوا في العقار أكثر من	10 أيام بعد الإخطار بالحكم
يؤثر الحكم تسليم حيازة العقار السكني، ويكون الإستئناف في غضون	10 أيام بعد صدور الحكم
إستئناف الحكم بالتعويض المادي او بالحيازة للعقارات غير السكنية يكون في غضون	30 يوم بعد صدور الحكم

هل أنت مالك؟

CHS تستطيع

- تقليل وقت إعادة تأجير الوحدة وتكاليف الإعلان
- دعمكم في خدمة عملائنا
- توفر لك طريقة لخدمة مجتمعك، والحفاظ على أعمالك

مساعدة الأفراد على تحقيق الاستقرار المالي والسكني لمدة 50 عاماً

50 Tabor 1968-2018

كوميونيتي هوسنج سوليشنس

توصل الملاك بالمستأجرين

تعمل CHS مع الأفراد والأسر من أجل تأمين الإسكان الدائم والشركاء الذين لديهم برامج إعادة الإسكان السريع في المنطقة إلى دعمهم في الإيجار.

خدمة

Lancaster County Coalition to End Homelessness

مقدمة من

Tabor Community Services
Rebuilding Lives & Community

لمزيد من المعلومات www.chslancaster.org | 717-358-9381 | chs@tabornet.org

الإخلاء

أسئلة وأجوبة : الأخلاء

أحتاج إلى مزيد من الوقت للانتقال. ولدي وضع خاص. هل يأخذ هذا بنظر الاعتبار؟

ليس لديك الحق في طلب المزيد من الوقت للعثور على مكان جديد للعيش فيه أو نقل ممتلكاتك. المسؤوليات هي نفسها لجميع المستأجرين. لا يهم إذا كنت مواطنًا مسنًا أو إذا كان لديك أطفال، فلا يزال لديك التزام قانوني بالوفاء بعقد الإيجار أو العقد الذي وافقت عليه ولدى مالك العقار الحق القانوني في طردك إذا كنت خالفت العقد. إذا لم تكن قد دفعت الأُجرة، فإن للمالك الحق المطلق في طردك. لا يهم إذا تأخرت في الأُجرة لأنك مرضت أو فقدت وظيفتك أو لأن لديك فواتير أخرى لدفعها. يمكنك محاولة التفاوض مع مالك العقار لمزيد من الوقت. إذا وافق مالك العقار على مزيد من الوقت، فاطلب من المالك التوقيع على اتفاقية تنص على أنه يمكنك البقاء لفترة أطول.

ليس لدي أي مكان أذهب إليه. ماذا علي أن أفعل؟

ستحتاج إلى إيجاد مكان لك ولممتلكاتك ولا يمكن لك أن تترك ممتلكاتك خلفك، حيث لا يُطلب من مالك العقار الاحتفاظ بها نيابة عنك، كما أنه يمكنه تحصيل رسوم التخزين منك إذا تركت ممتلكاتك خلفك. إذا لم تتمكن من العثور على مكان للعيش فيه، اتصل بالعائلة أو الأصدقاء. قد ترغب في تخزين ممتلكاتك مؤقتًا حتى تجد مكانًا جديدًا للعيش فيه. يمكنك أيضًا الاتصال بالملاجئ المحلية أو المساكن المؤقتة.

هل في استطاعتي إيقاف الإخلاء؟

إذا كانت قضية الإخلاء تتعلق بعدم دفع الأجرة فقط، فيمكنك إيقاف الإخلاء في أي وقت قبل أن يتم طردك بالفعل عن طريق دفع المبلغ الذي أمرت به محكمة المقاطعة الجزئية، بما في ذلك مصاريف المحكمة. يسمى هذا الحق في الدفع والإقامة. سترتفع مصاريف المحكمة إذا المالك طلب أمر الحيازة، لذا من الأفضل الدفع في أقرب وقت ممكن. يمكنك أيضًا محاولة التوصل إلى اتفاق مع المالك لدفع المبالغ المستحقة عليك. إذا كنت قادرًا على التوصل إلى اتفاق، فتأكد من الحصول عليه كتابتاً حتى يكون لديك دليل على لو حاول المالك طردك.

هددني مالك المنزل بتغيير الأقفال وطردي. هل يمكنه فعل ذلك؟

لا يسمح للمالك بطردك من شقتك أو منزلك دون أمر من المحكمة. ويشار إلى ذلك **بالأخلاء القسري**. حتى إذا كان المالك له مبرر في طرد المستأجر، فإن الإخلاء القسري أمر غير قانوني. **يجب** على المالك تزويد المستأجر **بإشعار للإخلاء** كما هو مطلوب في عقد الإيجار والمرور بالإجراءات المناسبة للإخلاء في محكمة المقاطعة الجزئية. يمكن فقط للشرطي أو للشريف إزالة ممتلكات المستأجر بشكل قانوني وإخلاء المستأجر بأمر من المحكمة.

تتضمن أمثلة الإخلاء القسري غير القانونية ما يلي:

- قفل الأقفال أو تغييرها
- إزالة ممتلكاتك الشخصية من العقار المؤجر
- إيقاف تشغيل بعض أو كل المرافق الخدمية الخاصة بك
- إزالة الباب أو النوافذ.

ملاحظة: منازل الغرف السكنية تختلف قواعدها. تعامل منازل الغرف السكنية معاملة الفنادق. إذا قام المستأجر بتأجير غرفة ولم يتم دفع الأُجرة، يجوز للمالك غلق الباب. اتصل بمنظمة حقوق المستأجرين أو مكاتب المساعدة القانونية لمعرفة ما إذا كانت حالة المنزل الذي تعيش ينطبق عليه تعريف منزل الغرف السكنية. لمجرد أن المالك يصف العقار بأنه "منزل غرف سكنية " أو "منزل ضيافة " لا يعني بالضرورة أنه ليس لديك بعض الحماية بموجب قانون بنسلفانيا للمستأجر.

هناك عدد قليل من الخيارات التي يمكن للمستأجر اتباعها اذا قام المالك بالإخلاء القسري. قم بأستشارة محامي بشأن خياراتك.

1. اتصل بالشرطة. ستحتاج إلى إثبات أن لديك الحق في شغل العقار. لذا، إذا كنت تتوقع حدوث ذلك، احتفظ بنسخة من عقد الإيجار وفواتير الخدمات الحالية في مكان ما خارج المنزل - مثل سيارتك أو محفظتك. ستتدخل بعض أقسام الشرطة مع المالك لإعادتك إلى الشقة وسترفض بعض أقسام الشرطة التدخل في ذلك. كن مهذبا وأبقى هادئا.

2. استدعاء المساعدة القانونية أو مُحامي خاص للمساعدة.

3. اطلب من قاضي محكمة الدعاوى المشتركة إصدار أمر زجري قضائي ضد المالك. في هذه الحالة، يكون الأمر القضائي أمرًا من المحكمة يوجه الي المالك للسماح لك بالعودة إلى مسكنك، وتشغيل المرافق الخاصة بك، و/ أو التوقف عن التدخل في استخدامك القانوني لمسكنك.

4. السعي لجمع الأضرار الفعلية من المالك. الأضرار الفعلية ستكون جميع الخسائر التي يمكن أن تثبت أنك تكبدتها. قد يكون أحد الأمثلة على ذلك التكلفة المعقولة لغرفة الفندق إذا اضطررت إلى الانتقال بسبب قيام مالك العقار بغلق محل إقامتك.

5. اطلب تعويضات تأديبية إذا كان سلوك المالك مُهين وأدى إلى ضغط عصبي شديد وإيذاء جسدي.

كيف يمكنني استعادة متعلقاتي بعد أن يتم طردي أو الخروج من العقار؟

إذا انتقلت مؤخرًا أو تم طردك من عقار مؤجر، فيمكنك استرداد متعلقاتك الشخصية التي تركتها وغادرت لفترة محدودة.

إذا تم طردك أو انتقلت من العقار المؤجر، فلديك **عشرة أيام** للاتصال بمؤجر العقار وإعلام مالك العقار أنك تنوي استرداد ممتلكاتك الشخصية التي تركتها. يجب عليك إخطار مالك العقار بعزمك على استرداد أي ممتلكات شخصية متروكة من خلال الاتصال بمالك العقار وإرسال خطاب اليه. احتفظ بنسخة من الخطاب الذي أرسلته إلى مالك العقار. إذا لم تتصل بالمالك في غضون الأيام العشرة الأولى بعد طردك أو تلقي إشعاراً من المالك بترككك لممتلكات شخصية، فيمكن للمالك عند إذن التخلص من كل الممتلكات الشخصية.

بعد الاتصال بمؤجر العقار للتعبير عن رغبتك في الحصول على ممتلكاتك، لديك **30 يومًا** من يوم طردك أو من تاريخ ختم البريد لإشعار مالك العقار لاسترداد ممتلكاتك الشخصية.

إذا كنت قد انتقلت وتركت ممتلكات شخصية خلفك، فيجب على المالك إرسال إشعاراً يخبرك فيه بأنك تركت ممتلكات شخصية. إذا لم تمنح مالك العقار عنوان المراسلات الجديد فسيتم إرسال الإشعار إلى عنوانك القديم. إذا تم طردك، **فلن** يضطر مالك العقار إلى إرسال إشعار لك بترك ممتلكات شخصية خلفك. سيكون عليك الاتصال بالمالك بنفسك.

بعد 10 أيام من يوم طردك أو تاريخ ختم البريد لإشعار مالك العقار لك باسترداد ممتلكاتك، يمكن عند إذن للمالك البدء في فرض رسوم على تخزين ممتلكاتك.

سؤال وجواب: محكمة المقاطعة الجزئية:

من هو قاضي المقاطعة الجزئي؟

قاضي المقاطعة الجزئية هو مسؤول منتخب محليًا يمكنه أن يقرر دعاوى قضائية مدنية صغيرة مثل شؤون المالك والمستأجر، عادة ما يطلق على قاضي المقاطعة الجزئية قاضيًا أو قاضي الصلح.

هل أحتاج إلى محام؟

لا، ليس متطلب إحضار المحامين أثناء جلسة الاستماع، ومع ذلك إذا كنت تفضل أن يكون لديك محامي حاضر معك فيمكنك توكيل محامي وإحضارهم إلى جلسة الاستماع.

هل يجب أن أذهب إلى جلسة محكمة المقاطعة الجزئية؟

نعم! إذا تأخرت أو أخفقت في حضور الجلسة، فقد يتم إصدار حكم ضدك بشكل غيابي. بمعنى، أنه إذا فشلت في الحضور، فقد تفقد حقك في جلسة الاستماع ويُطلب منك دفع الحكم الصادر ضدك. وجودك أمر حيوي في جلسة الاستماع، حتى إذا قال شخص آخر غير المحكمة أن الجلسة قد أُلغيت. بالإضافة إلى ذلك، تمنحك جلسة الاستماع الفرصة لتقديم دفاعك أو شكوى مقابلة ضد الطرف الآخر. إذا لم تتمكن من الذهاب في الموعد المحدد لجلسة الاستماع أو ظهرت حالة طوارئ، فاتصل بمكتب محكمة المقاطعة الجزئية واسأل عما إذا كان يمكن إعادة جدولة جلسة الاستماع.

إذا كان لديك سبب وجيه للتأخير أو تفويت الجلسة، يجب عليك تقديم عريضة فورًا بعد معرفة الحكم الغيابي، ويجب أن يكون لديك ادعاء دفاع صحيح.

ما هو "الدفاع"؟

الدفاع هو سبب (أسبابك) لعدم صحة المزاعم المقدمة ضدك. لن تحتاج إلى تقديم أية أوراق لتقديم دفاعك. الدفاع الشائع هو أن المالك لم يقم بإعطاء إخطار صحيح للمستأجر بإخلاء الوحدة المؤجرة وفقًا لعقد الإيجار. إذا كان لديك عقد إيجار مكتوب، يطلب من المالك بموجب القانون إخطارك وفقًا لعقد الإيجار. يحدد القانون مقدار الوقت الذي يجب أن يمنحه المالك إذا لم يكن لديك عقد إيجار مكتوب. انظر الجداول الزمنية لإشعار الإخلاء. دفاع شائع آخر هو أن الشقة بها عيوب خطيرة. مهما كان دفاعك، ستحتاج إلى مستندات و / أو شهود لإثبات دفاعك.

من هو المدعي؟

المدعي هو الشخص الذي رفع الدعوى. الشخص الذي يقاضي المتهم.

المدعى عليه هو الشخص الذي تتم مقاضاته.

ما هي "الدعوي المضادة"؟

الدعوى المضادة هي ادعاء بأن الطرف الآخر مدين لك بالمال. على سبيل المثال، إذا دفع المستأجر تكلفة الإصلاحات (بعد إخطار المالك) من أجل جعل المسكن صالحًا للسكن ولم يقم المالك بتعويض المستأجر عن التكاليف، يجوز للمستأجر تقديم دعوي مضادة. يجب تقديم الدعوي المضادة مع **نموذج شكوى مدنية** في مكتب محكمة مقاطعة الجزئية. لا توجد رسوم لتقديم الادعاء المضاد، ولكن سيتعين على الشخص الذي يقدمه دفع مصاريف إخطار الطرف الآخر. إذا كنت تخطط لتقديم دعوى مضادة، يجب عليك تقديمها بمجرد تلقي إشعار الجلسة. سيتم البت في شكوى المالك ودعوتك المضادة في جلسة الاستماع.

كيف أستعد لجلستي؟

إذا كان لديك مُحامي، فيجب عليك مراجعة المعلومات التي سيتم تقديمها في جلسة الاستماع مع مُحاميك. إذا لم يكن لديك مُحامي، فيجب عليك عمل قائمة مراجعة بالنقاط المهمة ومخطط تسلسلي للأشياء التي حدثت. حاول أن تختصر ودقيق وكن مستعدًا لشرح كل عنصر من الأدلة. تمرن على توضيح الجانب الخاص بك في القضية. إذا كنت قد التقطت صورًا، فستحتاج إلى إحضارها إلى جلسة الاستماع. يجب أن تكون قادرًا على تحديد من قام بالتقاط تلك الصور ومتى تم التقاطها. ارتدي أفضل ما لديك والتزم الوصول في الوقت المحدد لجلسة الاستماع.

ماذا سيحدث في جلسة الاستماع؟

جميع الشهادات تؤخذ تحت القسم في جلسة الاستماع. يسمح للمدعي (الشخص الذي قام بمقاضاتك) أن يشهد أولاً.

يجوز للشهود أيضا أن يشهدوا نيابة عن المدعي.

بعد انتهاء المدعي من الشهادة، ستتاح لك الفرصة لطرح أسئلة للأشخاص الذين أدلوا بشهادتهم. لست ملزما بطرح أية أسئلة. سيتم منحك أيضًا فرصة لعرض قضيتك وشهودك. قل "سيادتك، أود أن أقدم دفاعًا". أو "سيادتك، أود أن أسأل السيد أو السيدة X سؤال." يمكن أن يتم استجوابك أنت وشهودك من قبل قاضي المقاطعة أو من قبل المدعي.

تذكر أن تحافظ على رباطة جأشك وأن تكون مهذبًا. حاول ان لا تكثر بالكلام وإلا قد يقاطعك القاضي. وجه جميع أسئلتك وتعليقاتك إلى القاضي باستخدام "سيادتك" كشكل رسمي للمخاطبة. إذا كنت ترغب في طرح سؤال على طرف آخر، فاطلب إذنًا من القاضي لطرح السؤال. لا تقاطع القاضي أو الطرف الآخر. ستتاح لك الفرصة للتحدث وشرح حالتك.

هل يحق لي الاعتراض على شيء يقوله الشاهد؟

نعم. الاعتراضان الأكثر شيوعا هما الصلة وقيل وقال.

الاعتراض على الصلة: يجوز للمستأجر أو المالك الاعتراض إذا كانت المعلومات المقدمة لا علاقة لها بالحالة التي تهدف جلسة الاستماع إلى حلها. مثال:

المالك يشهد بأن أخاك تم القبض عليه قبل عشرة 10 سنوات بتهمة اعتداء. قل بأدب ولكن بثقة . "سيادتك، أنا أعترض. هذا ليس له صلة بالموضوع".

الاعتراض على قيل وقال: يمكنك أيضا الاعتراض على شهادة حول التصريحات التي أدلى بها اشخاص ليسوا حاضرين في جلسة الاستماع. وهذا ما يسمى "قيل وقال" وينبغي ألا يسمح بها. مثال: شاهد يشهد بأن أحد الجيران أخبرته أنها رأتك تكسر نافذة. قل، "سيادتك، أنا أعترض. هذا هو" قيل وقال".

يجب الحرص على عدم مقاطعة قاضي المقاطعة إلا إذا كنت تعترض قانونياً على

شهادة تقدم وقتها.

هل يمكنني إحضار المستندات؟

نعم، يمكنك إحضار أي مستندات تساعد في إثبات قضيتك. أي وثيقة مهمة تابعة للقضية يجب تقديمها في جلسة الاستماع. قاضي المقاطعة لن يعطيك فرصة للذهاب إلى منزلك لإحضار أي مستندات نسيت ان تجلبها إلى جلسة الاستماع. لا يمكن لقاضي المقاطعة النظر في التصريحات المكتوبة من اشخاص لم يحضروا جلسة الاستماع للإدلاء بشهادتهم إذا اعترض الطرف الآخر على التصريحات المكتوبة. إذا كان شخص ما لديه شيء مهم ليقوله عن قضيتك، هو او/ هي بحاجة إلى حضور جلسة الاستماع.

ومع ذلك، يمكن لقاضي المقاطعة النظر في فاتورة، قائمة تكاليف تقديرية، وإيصال، شيك مُلغى أو كشف حساب مصرفي إذا كان ذلك سيساعد على إثبات دفاعك أو الشكوى المضادة. تأكد من إحضار عقد الإيجار وأي مراسلات ذات صلة بينك وبين المالك. اجلب الصور والشهود.

هل يمكنني استدعاء شخص ما للحضور في جلسة الاستماع؟

نعم. لديك الحق في استدعاء الشهود. قد ترغب في استدعاء ضابط السلطة التنفيذية أو مفتش فحص الإسكان أو شخص يقوم بالإصلاحات للشهادة حول الحالة من شقتك. استدعاء هو وثيقة تتطلب من الفرد أن يأتي إلى المحكمة والشهادة حتى لو كانوا لا يريدون أن يأتوا. يمكن استدعاء الشاهد أيضاً لجلب بعض الوثائق اللازمة لإثبات دفاعك أو مطالبتك المضادة. يجب ان تقدم طلب الحصول على مذكرات الاستدعاء وتبليغ الشهود في أقرب وقت ممكن للتأكد من حصول الشهود عليهم في الوقت المناسب للتحضير لجلسة المحكمة.

ماذا يحدث بعد جلسة الاستماع؟

يتخذ قاضي المقاطعة قراراً إما في جلسة الاستماع أو عن طريق البريد في غضون ثلاثة (3) أيام. إذا كان الحكم في صالح المستأجر، فإن المالك مطالب ان يفعل ما يأمر به قاضي المقاطعة. إذا كان الحكم لصالح المالك مطلوب من المستأجر أن يفعل ما يأمر به قاضي المقاطعة. انظر الإخلاء: الحكم

ماذا لو لم أوافق على قرار محكمة المقاطعة الجزئية؟

لديك الحق في استئناف الحكم الصادر ضدك. يتم تقديم الاستئنافات إلى مكتب كبير كتاب المحكمة في محكمة المقاطعة. انظر الإخلاء: عملية الاستئناف

ماذا أفعل إذا تم الحجز على المنزل أو الشقة التي استأجرها للإيفاء بالرهن أو تم بيعها في المزاد الحكومي؟

إذا توقف مالك العقار عن دفع الاقساط، فقد تبدأ إجراءات حبس الرهن. إذا فشل مالك العقار في إجراء ترتيب سداد الدين المحلي المفروض على العقار، فقد يتم بيع العقار في المزاد الحكومي للسماح للبلدية بتحصيل هذا الدين الذي لم يتم دفعه. يمكن أن تشمل هذه الديون فواتير المياه والصرف الصحي المستحقة، وضرائب المدارس، وضرائب العقار.

عندما يعيش المستأجر في عقار تم الحجز عليه أو بيعه في المزاد الحكومي، يجب على المالك الجديد (بما في ذلك البنك) الالتزام بقواعد معينة. لا يمكن للمالك الجديد تغيير الأقفال أو اتخاذ إجراءات لإجبار المقيمين على الخروج إلى الشارع. لا يمكن طرد المستأجر إلا بأمر من المحكمة. يجب على المالك الذهاب إلى المحكمة ورفع دعوى للحصول على الحيازة. هذا منفصل تمامًا عن إجراءات حبس الرهن وله أوجه تشابه ولكنه يختلف عن إجراءات إخلاء المستأجر من المالك.

- إذا تم تسليم إشعارات بالحجز المحتمل على العقار أو تم نشرها على العقار، اتصل بالمرسل على الفور واشرح له أنك مستأجر. يجب عليك أيضًا الاتصال بمالك العقار.
- قد تحصل على معلومات غير واضحة من مالك العقار حول الحجز. على سبيل المثال، قد يطلب منك المالك سداد الأُجرة مسَبقًا وفي ذلك انتهاك لعقد الإيجار أو لاتفاقية الإيجار. قد يخبرك مالك العقار أن الحجز حدث "بالخطأ" أو يقول إن المشكلة قد تم حلها. لا تنخدع وتدفع الأُجرة للمالك

السابق بعد بيع العقار بالفعل لطرف آخر. للتأكُد تحقق من المكتب تم فيه تسجيل سندات الملكية في المقاطعة التي يقع بها العقار. قد ترغب أيضًا في التحقق من الدعاوى القضائية المرفوعة بالمحكمة ضد مالك العقار.

- اتصل بالمساعدة القانونية أو استشير محاميًا لمعرفة الخيارات المتاحة أمامك، والمدة التي قد يستغرقها حبس الرهن، وكم من الوقت لديك للتحرك بعد الحجز للرهن أو البيع في المزاد الحكومي.
- إذا كان مالك العقار غير قادر على دفع قسط القرض العقاري، فقد لا يقدر على المالك على دفع المرافق الخدمية، وقد يتم إيقاف خدمة المرافق العامة. يجب عليك الاتصال فوراً بشركة المرافق والمالك إذا تم إرسال إخطار بوقف تشغيل الخدمة أو إذا تم وقف تشغيل المرافق العامة بالفعل. قد تكون قادرًا على تجنب الإغلاق عن طريق الاتصال بشركة المرافق ودفع لهم مباشرة، حتى إذا كانت المرافق باسم المالك. انظر إيقاف تشغيل المرافق العامة
- لا تسمح بخداعك. إذا اتصل بك شخص يدعي أنه مالك العقار الجديد، فاطلب رؤية المستندات التي تظهر الملكية. قم بذلك قبل دفع الأُجرة، أو توقيع عقد إيجار جديد، أو السماح لهم بالدخول إلى العقار. يراجع المحتالون سجلات العقارات المرهونة المتاحة للعامة وقد يتصلوا بالمستأجرين الذين يعيشون في عقارات مرهونة لطلب أُجرة زائفة.
- التفاوض على مبلغ مالي للخروج من العقار. إذا أراد المالك الجديد خروجك من العقار، اسأل عما إذا كان سيعطيك بعض المال للمساعدة في دفع نفقات النقل. ويشار إلى ذلك أحيانًا باتفاقية "النقد مقابل المفاتيح". في بعض الأحيان يكون البنك أو المالك الجديد بعد بيع الرهن على استعداد للقيام بذلك إذا وافقت على الخروج في غضون فترة زمنية معينة.
- يجب عليك إزالة جميع ممتلكاتك عند الخروج حتى لا يأخذها مالك العقار الجديد أو يدمرها.
- إذا لم يقم المالك برد مبلغ التأمين الخاص بك أو نقله إلى المالك الجديد بعد بيع الرهن، فقد تحتاج إلى اتخاذ إجراء قانوني لاستعادة وديعة التأمين. انظر ماذا تفعل إذا لم يقم المالك بإعادة وديعة الضمان.

اتصل بمكتب المساعدة القانونية أو استشير محامي لمعرفة حقوقك.

للحصول على معلومات حول القضايا القانونية بما في ذلك **المالك / المستأجر** والمستهلك و الأطفال والأسر، العمالة وقانون الصحة والإسكان ومساكن المتشردين والمنافع العامة والإعاقة وقانون المسنين وقضايا الهجرة وقضايا المهاجرين وقدامى المحاربين وافراد الجيش اذهب الى الموقع PALawHELP.org.

إذا كنت تعتقد أنك قد تعرضت للتمييز في الإسكان أو تود الإبلاغ عن واقعة تمييز في الإسكان

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأميركية

لتقديم شكوى بشأن التمييز في الإسكان على أساس العرق أو اللون أو الدين أو الأصل القومي او الجنس أو الإعاقة أو الحالة الأسرية:

- اتصل بوزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) على 1-888-799-2085.
- لتقديم شكوى عبر الإنترنت: زيارة www.hud.gov وانقر على "تقديم شكوى التمييز".
- يمكنك أيضا إرسال شكوى عبر البريد الإلكتروني complaintsoffice03@hud.gov أو إرسال شكوى إلى HUD FHEO عناية: فرع التسجيل، 100 بنسلفانيا سكوير إيست، فيلادلفيا، بنسلفانيا 19107.
- رقم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية لفاقدي السمع هو 1-800-877-8339.

يجب تقديم شكاوى التمييز في الإسكان إلى وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) في غضون سنة واحدة من تاريخ الحادث.

لجنة العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا

تقديم شكوى بشأن التمييز في الإسكان على أساس العرق أو اللون أو الدين أو الأصل القومي أو الجنس أو الإعاقة أو الحالة الأسرية أو العمر (أكثر من 40 عامًا) أو لأنك مستخدم أو معالج أو مدرب للحيوانات المساعدة للأشخاص ذوي الإعاقة:

- اتصل على 215-560-2496أو قم بزيارة www.phrc.pa.gov لتحميل نماذج الشكاوى.

يجب تقديم الشكاوى إلى لجنة العلاقات الإنسانية في بنسلفانيا في غضون 180 يومًا من الحادث.

مركز المساواة في الإسكان

إذا كنت تعيش في مدينة فيلادلفيا أو مقاطعات باكز أو تشيستر أو ديلاوير أو ليهاي أو نورثهامبتون مونتغمري، يمكنك الاتصال بمركز المساواة في الإسكان للحصول على المساعدة في تقديم شكوى بشأن التمييز في الإسكان:

- اتصل على 267-419-8918 أو 866-540-3247 أو ارسل الى البريد الإلكتروني info@equalhousing.org أو قم بزيارة www.equalhousing.org

معهد المساواة والإنصاف في الهاب LHOP

للحصول على استشارة مجانية للمالك أو المستأجر بخصوص الإسكان العادل أو المساعدة الفنية في تقديم شكوى التمييز في مقاطعتي لانكستر ويورك، يرجى الاتصال على خط الإسكان العادل717-299-7840 أو زيارتنا عبر الإنترنت على www.lhop.org.

محكمة المقاطعة الجزئية

للعثور على محكمة المقاطعة الجزئية لمنطقتك اذهب إلى www.pacourt.us , انقر على "المحاكم الصغرى" ثم انقر على "قاضي المقاطعة الجزئي". يمكنك البحث حسب المقاطعة أو بالرقم البريدي للحصول على معلومات الاتصال بقاضي المقاطعة الجزئي الذي يخدم منطقتك.

لاتصال بمسؤول إنفاذ القوانين المحلية

لكل بلدية قسم خاص بها لتنفيذ اللوائح والقوانين. اتصل بالبلدية (البلدة، الحي أو المدينة) التي تعيش فيها.

مكتب المدعي العام في بنسلفانيا ومكتب حماية المستهلك

مكتب المدعي العام في بنسلفانيا ومكتب حماية المستهلك يحقق في شكاوى المستهلكين ويحاول التوسط وتصحيح مشكلاتك.

- الخط الساخن لحماية المستهلك هو 1-800-441-2555.

المركز القانوني لكبار السن

يخدم مركز كبار السن القانوني سكان بنسلفانيا الذين يبلغون 60 سنة من العمر وأكبر. المشورة القانونية والمعلومات وخدمات الإحالة متاحة عند الاتصال بالرقم (1-877-PASRLAW (727-7529 او عبر www.seniorlawcenter.org.

بنسلفانيا لحقوق الإعاقة

بنسلفانيا لحقوق الإعاقة تحمي حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة وتدافع عنهم لتمكين ذوي الإعاقة من إمكانية عيش الحياة التي يختارونها، خالية من سوء المعاملة والإهمال والتمييز و العزلة. قم بزيارة الموقع الإلكتروني www.disabilityrightspa.org، البريد الإلكتروني intake@disabilityrightspa.org اوالاتصال بالمكتب الأقرب إليك:

مكتب هاريسبورغ

301 شارع شستنت

جناح 300

هاريسبورغ، بنسلفانيا 17101

1-800-692-7443(صوتي)

1-877-375-7139(جهاز الاتصالات السلكية

اللاسلكية للصم) (TDD)

717-236-8110 (صوتي)

717-236-0192 (فاكس)

drnpa-hbg@drnpa.org

مكتب فيلادلفيا

مبنى فيلادلفيا

1315 شارع والنت

جناح 500

فلاديلفيا، بنسلفانيا 19107-4798

215-238-8070 (صوتي)

215-772-3126 (فاكس)

drnpa-phila@drnpa.org

مكتب بيتسبرغ

429 فورس أفينيو

جناح 701

بيتسبرغ، بنسلفانيا 15219-1505

412-391-5225 (صوت)

412-467-8940 (فاكس)

drnpa-pgh@drnpa.org

رابطة المحاميين ببنسلفانيا Pennsylvania Bar Association

رابطة المحاميين ببنسلفانيا [Pennsylvania Bar Association] لإحالة المحاميين في المقاطعات التي ليس لديهم خدمة إحالة خاصة بهم. تغطي هذه الخدمة 45 مقاطعة من أصل 67 مقاطعة في كومنولث بنسلفانيا، ويمكن الوصول إليها عن طريق الاتصال 800-692-7375 (للمتصلين داخل الولاية فقط)،717-238-6807 أو http://www.pabar.org..

خدمات بنسلفانيا للإحالة للمحامين المحليين

خدمات بنسلفانيا للإحالة للمحامين المحليين إذا كنت تبحث عن محامي في المقاطعة المذكورة أدناه، يرجى الاتصال بخدمة الإحالة للمحاميين التابعة لرابطة محاميين المقاطعة مباشرة.

مقاطعة أليجيني،
يتسبرغ
412-261-5555

مقاطعة بيفر، بيفر
724-728-4888

مقاطعة أليجيني، يتسبرغ
412-261-5555

مقاطعة بيفر، بيفر
724-728-4888

مقاطعة بيركس، ريدينج
610-375-4591

مقاطعة بلير، هوليدايسبورج
814-693-3090

مقاطعة باكس، دويلستاون
215-348-9413
888-991-9922

مقاطعة بتلر، بتلر
724-841-0130

مقاطعة الكربون، ليهايتون
610-379-4950

مقاطعة تشيستر، ويست شيستر
610-429-1500

مقاطعة كامبرلاند، كارلايل
717-249-3166

مقاطعة دوفين, هاريسبرج
717-232-7536

مقاطعة ديلاوير، ميديا
610-566-6625

مقاطعة إري في إري
814-459-4411

مقاطعة فرانكلين، شامبرسبغ
717-267-2032

مقاطعة لاكاوانا، سكرانتون
570-969-9600

مقاطعة لانكستر، لانكست
717-393-0737

مقاطعة لبنان، لبنان
717-273-3133

مقاطعة ليهاي، ألينتاون
610-433-7094

مقاطعة لوزيرن، ويلكس باري
570-822-6029

مقاطعة ميرس، ميرس
724-342-3111

مقاطعة مونرو, ستراودسبورج
570-424-7288

مقاطعة مونتغمري، نوريستون
610-279-9660

مقاطعة نورثهامبتون، ايستون
610-258-6333

مقاطعة فيلادلفيا، فيلادلفيا
215-238-6333

مقاطعة واشنطن، واشنطن
724-225-6710

مقاطعة ويستمورلاند، غرينسبورغ
724-834-8490

مقاطعة يورك، يورك
717-854-8755

شركة شبكة بنسلفانيا للمساعدة القانونية

إذا كنت تعتقد أنك قد تكون مؤهلا للحصول على مساعدة قانونية مجانية، يمكن ان تتوصل الى موقع مكتب المساعدة القانونية بالقرب منك من خلال الدخول على www.palegalaid.net، انقر على الخدمة / محدد موقع الموظفين ثم انقر على مقاطعتك في ولاية بنسلفانيا. أو يمكنك الاتصال 717-236-9486واتبع التوجيهات الصوتية لسماع معلومات الاتصال بمكتب المساعدة القانونية في مقاطعتك.

إذا لم تكن مؤهلاً للحصول على المساعدة القانونية أو إذا كان مكتب المساعدة القانونية الذي تتصل به لا يستطيع مساعدتك لأي سبب من الأسباب، يرجى الدخول على PALawHELP.org لمعرفة ما هي الموارد القانونية الإضافية والمعلومات المتاحة لك.

مشروع قانون المرافق العامة في بنسلفانيا Pennsylvania Utility Law Project

تواجه خطر قطع المرافق العامة عنك؟ بالفعل بدون خدمة المرافق؟ قد يكون سكان بنسلفانيا مؤهلين للحصول على مساعدة القانونية مجاناً.

- اتصل على 1-844-645-2500 أو أرسل بريد إليكتروني الى utilityhotline@palegalaid.net.

البحث عن مسكن ببنسلفانيا

- wwwww.pahousingsearch.com
- الرقم المجاني: 1-877-428-8844. للتحويل لجهاز اتصالات الصُم انقر 711 بلوحة المفاتيح
- أداة البحث في وكالة تمويل الإسكان ببنسلفانيا تساعد الأشخاص على البحث عن السكن عند البحث عن مواضيع مثل مبلغ الأُجرة أو المنطقة المرغوبة أو إمكانية الوصول إليها أو توافر وسائل النقل العام. من خلال الموقع الإلكتروني يمكنك أيضا العثور على معلومات وموارد إضافية على مستوى الولاية بما في ذلك قائمة مرجعية للإيجار، أداة حاسب الأُجرة، معلومات عن الخدمات، ووسائل النقل، الأسئلة المتداولة المتعلقة بالإيجار، وأكثر من ذلك بكثير عند زيارة قسم "المعلومات والروابط" في الموقع.

المنافع عامة للجمهور

لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على المنافع العامة، مثل LIHEAP (مساعدة مالية لدفع تكاليف الطاقة المستهلكة) و المعونات الغذائية والمساعدة الطبية و {Children's Health Insurance Program} برنامج التأمين الصحي للأطفال والمساعدة النقدية وبرنامج عمالة رعاية الطفل والوجبات المدرسية والخدمات المعيشة طويلة المدى وخدمات التدخل في مرحلة الطفولة المبكرة والإعاقة الذهنية أو خدمات التوحد، قم بزيارة www.compass.state.pa.us.

إذا كنت بحاجة إلى المساعدة في ملء استمارة COMPASS، اتصل بخط المساعدة على 1-800-692-7462 بين الساعة 8:30 صباحاً و4:45 مساءً من الاثنين إلى الجمعة.

إذا كنت تعاني من ضعف السمع، اتصل بـ جهاز الاتصالات السلكية واللاسلكية للصم على 1-800-451-5886. إذا كان لديك سؤال خلال غير ساعات العمل أو تفضل استخدام البريد الإلكتروني، يمكنك التواصل معهم عن طريق البريد الإلكتروني من خلال موقعهم على الانترنت.

1-1-2 يونايتد واي

- www.pa211.org أو الاتصال بالرقم 211
- بنسلفانيا 211 هو مورد مجاني ومركز المعلومات يمكن يوصلك بمعلومات عن الصحة والإسكان والخدمات الإنسانية حسب الطلب.
- عن طريق الاتصال بالرقم 211، يمكنك الحصول على معلومات تتعلق بالغذاء والإسكان والتوظيف و الرعاية الصحية بالإضافة الى مجموعة متنوعة من الخدمات الأخرى.

سلطات الإسكان العام

إذا كنت بحاجة إلى مساعدات الإسكان العامة أو معلومات حول برامج الإسكان العام، مثل قسائم السكن الاختياري (HCVs)، يرجى الاتصال بسلطة الإسكان العام المحلي (PHA). برنامج HCV هو البرنامج الرئيسي للحكومة الاتحادية التي يساعد الأسر ذات الدخل المنخفض جدا وكبار السن والأفراد ذوي الإعاقة في الحصول على سكن لائق وآمن وصحي في سوق الإسكان الخاص. إذا كنت تحتاج إلى مساعدة لتحديد موقع سلطة الإسكان العام المحلية التابع لها، اتصل بالرقم 1-1-2 (يونيتدواي) للحصول على معلومات.

مصدر مختصر للحصول على موارد سكنية

- www.phfa.org/mhp/serviceprovider
- استخدم هذه الصفحة على شبكة الإنترنت للعثور على معلومات الاتصال حسب المقاطعة بمجموعة متنوعة من المساكن مقدمي الإسكان بما في ذلك سلطات الإسكان ومقدمي الخدمات للمشردين، ووكالات العمل المجتمعي وأكثر من ذلك. انقر على زر "المواضيع المهمة" لرؤية القائمة المنسدلة من المقاطعات في ولاية بنسلفانيا واختيار المقاطعة التابع لها للاطلاع على المعلومات.

لجنة بنسلفانيا للمرافق الخدمية

يمكن لعملاء خدمات المرافق العامة الاتصال بالخط الساخن للجنة بنسلفانيا للمرافق الخدمية PUC على 1-800-692-7380 فيما يتعلق بالشكاوى إنهاء الخدمة أو ترتيبات الدفع. يطلبون منك الاتصال محاولة الاتصال بشركة المرافق أولاً لتحاول حل المشكلة www.puc.state.pa.us

رابط ولاية بنسلفانيا بموارد الشيخوخة والإعاقة

- الرقم المجاني لخط المساعدة: 1-800-753-8827.
- مراكز موارد الشيخوخة والإعاقة ADRC هي جهد على الصعيد الوطني لمساعدة البالغين من كبار السن والأفراد ذوي الإعاقة الذين يحتاجون إلى المساعدة في أنشطة الحياة اليومية. يعرف ADRC في ولاية بنسلفانيا باسم الرابط.
- يمكن لرابط بنسلفانيا ((PA Link: توصيلك بسهولة بالخدمات المحلية من خلال أي من الوكالات المشاركة مع Link مساعدتك على استكشاف الخيارات الموجودة لضمان خطة آمنة للاستقلال ومساعدتك على تقديم طلبات لتحديد ما إذا كنت مؤهل ام لا وتساعدك على البقاء في، أو العودة إلى مجتمعك.

تعديلات سهولة الاستخدام

إذا كان لديك إعاقة وتحتاج إلى إجراء تعديلات على منزلك أو تحتاج إلى أجهزة تكنولوجية مُسَاعِدة أو بحاجة لخدمات لتحسين نوعية حياتك. **مؤسسة بنسلفانيا للتكنولوجيا** يمكن أن تساعد الأشخاص ذوي الإعاقة وكبار السن بنسلفانيا في: الحصول على التكنولوجيا المساعدة التي يحتاجونها بقروض مالية منخفضة الفائدة وفائدة تصل 0%؛ الحصول على المعلومات والمساعدة فيما يتعلق بموارد التمويل الممكنة بما في ذلك القطاعين العام والخاص و المنح والتعليم المالي من خلال المنشورات المختلفة والمشورة الفردية. مؤسسة بنسلفانيا للتكنولوجيا المُساعدة تساعد سكان بنسلفانيا من جميع الأعمار وجميع مستويات الدخل وجميع ذوي الإعاقات. www.patf.us

مؤسسة بنسلفانيا للتكنو لوجيا المُساعدة

W1004 ويست 9 افينيو، جناح رقم 130

كينج اوف براشا، بنسلفانيا 19406

484-674-0506 (صوتي)

888-744-1938 (الرقم المجاني)

484-674-0510 (فاكس)

patf@patf.us

خدمات الإعاقة الأخرى

مشروع الإسكان الذاتي (SDHP) في ولاية بنسلفانيا عبارة عن منظمة غير ربحية على مستوى الولاية تعمل على توسيع خيارات الإسكان للأشخاص ذوي الإعاقة في بنسلفانيا. يوفر SDHP المعلومات والموارد للأشخاص ذوي الإعاقة وأسرهم حول خيارات الإسكان. SDHP يدير أيضا العديد من برامج الإسكان على مستوى أنحاء الولاية و / او المقاطعة بما في ذلك برنامج التنسيق الإقليمي للإسكان وبرنامج بنسلفانيا للإسكان الميسور وهو برنامج مُدعم لتعديلات المنازل.

www.sdhp.org

711 إيست لانكستر افينيو.

داونينجتاون، بنسيلفانيا 19335

610-873-9595 (صوتي)

1-877-550-7347 (رقم مجاني)

873-9597 (فاكس)

الخط الساخن الوطني للعنف المنزلي

1-800-799-7233 (آمن)

1-800-787-3224 (لفاقدي السمع) (TTY)

تحالف بنسلفانيا ضد العنف المنزلي

تتضمن الخدمات المقدمة لضحايا العنف المنزلي ما يلي: التدخل لحل الأزمات والتدخل وتقديم المشورة ومرافقة الشرطة والمساعدات الطبية والتسهيلات القضائية والملاجئ الطارئة للضحايا والأطفال تحت وصايتهم. الوقاية وبرامج التثقيف المقدمة للحد من خطر العنف المنزلي في المجتمع ككل.

1-800-932-4632(في بنسلفانيا)

1-800-537-2238 (وطني)

Lancaster Housing
Opportunity Partnership

نوفمبر 2019

لمزيد من المعلومات أو تحديثات المحتوى، يرجى الاطلاع على هذا الدليل على www.lhop.org أو الاتصال على 717.291.9945 رقم داخلي: 110