

# حقوق ومسؤوليات المستأجر / المالك



123 East King Street, Lancaster, PA 17602  
p: (717) 291-9945 | e: info@LHOP.org | www.LHOP.org



Lancaster Housing  
Opportunity Partnership

*Better Housing for  
a Brighter Future*



مركز الإسكان العادل  
ناثان إس روثر  
مدير الإسكان العادل

شراكة لانكستر لفرص الإسكان  
**راي داغوستينو**  
المدير التنفيذي

التمويل مزود بواسطة  
مفوضي المقاطعة  
**سكوت مارتن**  
رئيس مجلس الإدارة

**دنيس ستوكى**  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
**كريج ليمان**

هيئة الإسكان وإعادة التنمية بلانكستر  
**ماثيو ستيرنبرج**  
المدير التنفيذي

إهداء  
لذكرى  
**مايكيل أر ماستروس**  
الذان أسهموا في  
مراجعة محتوى  
هذا الدليل



إسكان أفضل  
لمستقبل أكثر إشراقاً  
تم التناقش في يوليو/تموز 2013  
للحصول على آخر التحديثات يرجى الرجوع إلى تكميلة هذا الدليل على الموقع  
LHOP.org/fhc أو الاتصال على الرقم 717-291-9954، رقم داخلي 7.

قام مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان، باعتباره مزود للخدمات العامة، بإعداد هذا الدليل خصيصاً للمستأجرين والمالك.

لا يقصد بهذا الدليل أن يكون بديلاً عن المشورة القانونية المناسبة.

ولا يتحمل مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان المسؤلية عن أية أخطاء أو إغفال أو أي تغييرات تطرأ على القانون.

تتوجه شركة لانكستر لفرص الإسكان بالشكر للوكلالات أو الأشخاص التالي أسماؤهم والذين أسهموا في مراجعة هذا الدليل: راي داغوستينو، المدير التنفيذي لشركة لانكستر لفرص الإسكان؛ ورونالد أم فريدمان، مؤلف كتاب "Pennsylvania Landlord Tenant Law and Practice" (قانون وممارسة المالك والمستأجر بولاية بنسلفانيا)؛ وتوني ماكونشن، الذي يعمل في منظمة يونايد واي لينك؛ وميموري داغوستينو؛ ومايكيل أر ماستروس؛ وإلين إتش ماستروس؛ وناثان إس روثر، مدير الإسكان العادل بمركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان؛ وتود بورجرارت، شركة بورجرارت ديزاين؛ وفاليري كاس، ميدبن للخدمات القانونية؛ وكريستين ستولنزفوس، مكتب عضو مجلس الشيوخ مايكيل بروباكر؛ وكاريون بوسكيت، مدينة لانكستر؛ وجنيفر كوب، خدمات الصحة السلوكية والخدمات التنموية بمقاطعة لانكستر؛ وأنجيلا إتش ساندرز، شركة بروباكر كونتون جوس أند لوكاريللي.

هذه المادة ونتائج العمل موجهة للجمهور. ولا تعكس هذه التفسيرات بالضرورة وجهات نظر شركة لانكستر لفرص الإسكان. يجري تمويل مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان من قبل مقاطعة لانكستر إضافة إلى منح مجتمع التطوير المجتمعي بالمقاطعة والمدينة (County and City Community Development Block Grants) وذلك من خلال مدينة لانكستر وهيئات الإسكان وإعادة التنمية بالمدينة.



## التمييز في مدينة لانكستر غير قانوني.

اتصل بالرقم 717-735-6250

تشجع مدينة لانكستر على المساواة بين الجميع في ممارسات التوظيف والحصول على فرص السكن والعقارات التجارية والتعليم والمرافق العامة وممارسات الإقراض والممارسات المتعلقة بالعقارات دون النظر إلى العرق؛ أو اللون؛ أو الدين؛ أو النسب؛ أو الميل الجنسي؛ أو الهوية الجنسية؛ أو الحالة الأسرية والاجتماعية؛ أو الحمل؛ أو الكلب الدليلي أو حيوان الدعم؛ أو الأصل الوطني؛ أو السن؛ أو الجنس/الجender (بما في ذلك التحرش الجنسي)؛ أو حيازة شهادة تعليم عام؛ أو الإعاقة أو العجز.

هل ترغب بالتطوع في المجلس أو اللجنة؟ أرسل رسالة تعبّر فيها عن رغبتك هذه وارفقها بسيرتك الذاتية إلى Janet Spleen, City Clerk 120 N. Duke St., Lancaster أو أرسل رسالة إلكترونية إلى 717-393-2883 أو اتصل بليندا مارتن على الرقم JSpleen@cityoflancasterpa.com.



## الإسكان العادل حق لك.

- رسوم حيوانات الخدمة
  - رفض توفير أماكن ركن السيارات للمعاقين
  - رفض تواجد المراهقين
  - المتحدثون بالإنجليزية فقط
- كل هذه الأمور مخالفة للقانون في بنسلفانيا!

تعرف على المزيد بزيارة الموقع [www.phrc.state.pa.us](http://www.phrc.state.pa.us) أو عن طريق الاتصال بالرقم المجاني لتقديم الشكاوى: الخط الساخن للإسكان العادل ببنسلفانيا 5718-866-5718 . يتم تقديم الترجمة اللغوية وخدمات المعاقين عند الطلب.

# جدول المحتويات

8 .....	مقدمة
9 .....	قوانين الإسكان العادل
11 .....	مسؤوليات مقدم الإسكان
	الأخطاء الشائعة في الإسكان العادل التي يرتكبها مقدمو الإسكان
11 .....	وكيفية منع حدوث هذه الأخطاء
14 .....	معلومات إضافية حول قانون الإسكان العادل
14 .....	الإسكان المشمول بقانون الإسكان العادل
14 .....	التمييز في مجال الإسكان قد يكون مُكلفاً
14 .....	احم نفسك
15 .....	تقديم طلب الإيجار
15 .....	التأهل للحصول على عقد إيجار سكني
15 .....	طلب الإيجار
16 .....	القيمة الإيجارية السوقية العادلة في مقاطعة لانكستر
16 .....	معلومات التأهيل
17 .....	عقد الإيجار
17 .....	ما الذي ينبغي أن يتضمنه عقد الإيجار الكتابي
18 .....	قد يحتوي عقد الإيجار أيضاً على هذه الأحكام وأكثر
18 .....	شروط عقد الإيجار غير القابلة للتنفيذ
19 .....	العثور على وحدة سكنية للإيجار وفحصها
19 .....	البحث عن وحدات سكنية متاحة للإيجار
20 .....	تسجيل الأضرار قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية
20 .....	مراجعة مقتش الإسكان المحلي
20 .....	إجراء الإصلاحات قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية
21 .....	ما الذي يتعين البحث عنه قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية
21 .....	التكلفة
21 .....	الموقع

21 .....	الأمن
21 .....	الصحة
21 .....	السلامة من الحرائق .
21 .....	الجيران
22 .....	البنية الهيكيلية
21 .....	المراافق العامة
21 .....	نظام التهوية وتكييف الهواء
22 .....	التخزين
22 .....	الأثاث والتجهيزات
23 .....	قائمة التدقيق النموذجية الخاصة بفحص وحدة الإيجار
27 .....	مسؤوليات المستأجر
28 .....	تأمين المستأجر
28 .....	علاقات الجيران في الحي
29 .....	حق المستأجر في التمتع بالخصوصية
30 .....	الضمان الضمني لصلاحية السكن
30 .....	الحق في الحصول على مكان لائق للعيش .....
30 .....	العيوب التي يغطيها الضمان الضمني لصلاحية السكن
31 .....	ماذا تفعل إذا كانت وحدتك السكنية غير صالحة للسكن
31 .....	إثبات حقوقك وحمايتها
32 .....	التدابير الإنصافية المتاحة للمستأجر
34 .....	وديعة الضمان
34 .....	القيود المفروضة على مبلغ وديعة الضمان وفوائدها
35 .....	رد وديعة الضمان
36 .....	مسؤوليات المستأجر
36 .....	مسؤوليات المالك
37 .....	ما يفعل المستأجر إذا لم يحصل على وديعة الضمان

38 .....	زيادة قيمة الإيجار .....
40 .....	قطع خدمات المرافق العامة .....
41 .....	الإخلاء .....
41 .....	أسباب حدوث الإخلاء .....
42 .....	إجراءات إصدار أمر الإخلاء .....
42 .....	إنذار بالإخلاء .....
42 .....	جلسة المحكمة .....
43 .....	إصدار الحكم .....
44 .....	أمر الحيازة .....
44 .....	عملية الاستئناف .....
46 .....	الحالات والأسئلة الشائعة .....
47 .....	الجداول الزمنية لإخطار الإخلاء .....
48 .....	أسئلة وأجوبة: قاضي محكمة الصلح الخاص بالمقاطعات .....
50 .....	خاتمة ... .....
	خطاب نموذجي:
51 .....	ب شأن المشكلات الخطيرة التي تؤثر على الصلاحية للسكن .....
52 .....	التأكد على الإصلاحات الازمة .....
53 .....	الإصلاح والخصم .....
54 .....	احتياز جزء من الإيجار .....
55 .....	فسخ عقد الإيجار لأسباب تتعلق بقابلية العيش - الخطاب الأول .....
56 .....	فسخ عقد الإيجار لأسباب تتعلق بقابلية العيش - الخطاب الثاني .....
57 .....	إخطار بالإخلاء .....
58 .....	إنذار للمستأجر بالإخلاء .....
59 .....	طلب المستأجر للحصول على تسهيل معقول .....
60 .....	رد المالك على طلب التسهيل المعقول .....

## شراكة لانكستر لفرص الإسكان تساعد على خلق مجتمع صحي ومزدهر

من خلال رعاية الشراكات والموارد التي تزيد من توافر الإسكان العادل والإسكان الميسر في جميع أرجاء مقاطعة لانكستر.

مركز الإسكان العادل يوفر التعليم والتوعية والمساعدة الفنية للمجتمع حول قوانين الإسكان العادل وقوانين المالك والمستأجر.

### تطوير الإسكان الميسر

توفر المساعدة الفنية والمالية وتزود المطورين والمالك الحاليين للإسكان الميسر (سواء كان هادفاً للربح أم غير هادف للربح) برأس مال من منخفض التكلفة لتمويل تكاليف حيازة المواقع و/أو أعمال ما قبل التطوير و/أو البناء و/أو إعادة التأهيل و/أو الصيانة.

### توعية ودعم المجتمع

تعمل على توفير إسكان مُيسر حيث كانت هناك عوائق تحول دون ذلك في السابق. وتُعد شراكة لانكستر لفرص الإسكان هي المنظمة الوحيدة الداعمة والمخصصة لهذا النشاط.

## البرنامج المجتمعي لمشتري المنازل

تقدّم شراكة لانكستر لفرص الإسكان دروس حول ملكية المنازل والتوعية المالية وذلك للمساعدة في إعداد المقيمين لعملية في مقاطعة لانكستر شراء المنازل وتحمل المسؤوليات ذات الصلة. يعمل هذا البرنامج إلى جانب العديد من برامج التمويل والجهات المقرضة المجتمعية.

لقد أكمل أكثر من 9000 شخص من مشتري المنازل المحتملين الدورة الخاصة بنا كما تم منح 9 ملايين دولار كمساعدات.

يساعدك برنامج مشتري المنازل الخاص بـشراكة لانكستر لفرص الإسكان على القيام بما يلي:

- تحديد ما إذا كنت مستعداً للقيام بعملية الشراء؛
- تقييم سجلك الائتماني الشخصي؛
- معرفة ما هو متوقع من الوكلاء العقاريين والمقرضين؛
- معرفة ما هو متوقع عند الإغلاق؛ و

- وضع ميزانية وخطة ادخار.

توفر شراكة لانكستر لفرص الإسكان تدريّجاً صيفياً معتمداً وتعليمات باللغتين الإنجليزية والإسبانية. وتوجد رسوم دراسية رمزية. ولمزيد من المعلومات بشأن التأهيل لشراء المنازل والحصول على المساعدات المالية، يمكنكم زيارة موقع الويب الخاص بـشراكة لانكستر لفرص الإسكان [www.LHOP.org](http://www.LHOP.org).

## مقدمة

أصبح التمييز في مجال الإسكان غير قانوني بموجب المادة رقم 8 من قانون الحقوق المدنية لسنة 1968، والذي تحظر التمييز في مجال الإسكان عند بيع أو تأجير أو استئجار أو تمويل أحد المنازل أو إحدى الوحدات السكنية.

أنشئ برنامج الإسكان العادل بلجنة العلاقات الإنسانية بمقاطعة لانكستر في عام 1982. وكانت مهمة البرنامج تمثل في المساعدة على منع التمييز عن طريق التعليم والتوعية. وفي عام 2011، تعافت شركة لانكستر لفرص الإسكان مع مقاطعة لانكستر ومدينة لانكستر وهيئات الإسكان وإعادة التنمية بمقاطعة لانكستر وبدأت في توعية مواطني لانكستر حول قانون الإسكان العادل.

وسيساعد هذا الكتاب في توجيهكم عبر تجربة إيجار ناجحة من خلال تزويدهم بمعلومات عامة ومعلومات عن القانون من حيث تعلقه باستئجار العقارات السكنية. وعليكم أن تضعوا في الاعتبار أنه قد تناح لكم بعض الحقوق في حالة امتلاك منزل مصنّع أو إذا كنت تستأجر مساحة تجارية تختلف عن الحقوق التي تمت مناقشتها في هذا الدليل.

يتلقى مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان العديد من الاتصالات الهاتفية من أفراد بشأن مخاوف مرتبطة بالإسكان التي كان من الممكن تجنبها لو كان هؤلاء الأفراد يعرفون ما لهم من حقوق وما عليهم من واجبات. وأفضل مشورة نقدمها للمستأجرين المحتملين هي: "احرص على تسجيل كافة الاتفاques كتابياً وتمعن في قراءة عقد الإيجار وافهمه جيداً قبل توقيعه". وأفضل مشورة نقدمها للملوك المحتملين هي: "احرص على تسجيل كل شيء ترسله المستأجر المحتمل كتابياً وعامل جميع المستأجرين على قدم المساواة".

لقد تم إنشاء مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص المساعدة للمستأجرين والملوك على حد سواء. فإذا كانت لديكم أيهـة أسئلة، لا تترددوا في الاتصال بمنطقتنا على الرقم 717-291-9945، رقم داخلي 7.

## قوانين الإسكان العادل

من المهم أن تفهم حقوقك المدنية حتى تتمكن من حماية نفسك من التمييز. فإن كلا من المادة رقم 8 من قانون الحقوق المدنية لسنة 1968 وقانون العلاقات الإنسانية بولاية بنسلفانيا يحظران التمييز على أساس انتقام الأشخاص للفئات المحمية التالية:

### العرق

ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الأمريكيون الأفارقة، والقوهازيون، والأمريكيون ذوي الأصول اللاتينية، الآسيويون، وما إلى ذلك.

### اللون

ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ذوي البشرة السوداء أو البنية أو الحمراء أو الصفراء أو ما إلى ذلك.

### الدين

ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الكاثوليك، والبروتستانت، والمسلمين، وما إلى ذلك.

### النسب

وهو ما يتعلق بخط النسب. ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الصينيون، والبولنديون، والأيرلنديون، وما إلى ذلك.

### الأصل الوطني

وهو ما يتعلق بدولة المنشأ. ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دولة المنشأ (مثل فرنسا، السعودية، كرواتيا، وما إلى ذلك).

### الجنس

ذكر أم أنثى.

### السن

40 عاماً فما فوق.

### الحالة الأسرية

- لديك أطفال تقل أعمارهم عن 18 عاماً.
- تتنبئ أحد الأطفال أو تكون لك وصاية قانونية عليه.
- تعد الوصي القانوني لأحد الأطفال.
- تعد القائم برعاية أحد الأطفال.
- أن تكوني حاملاً.

### (ملاحظة)

يضع بعض المالك قيوداً على المستأجرين الذين لديهم أطفال بوضع حد لعدد المستأجرين. وقد يشكل ذلك انتهاكاً لقانون الإسكان العادل عن طريق وضع توجيهات غير معقولة للإشعال. فعليك أن تتحقق من مسؤول تحديد المناطق المخططة (local zoning officer) لديكم أو أن تتصل بمسؤولي البلدية للتأكد من أن حد الإشغال لديك مقبول ويتوافق مع قانون الإسكان المحلي. ضع في اعتبارك أيضاً أن بعض قوانين تحديد المناطق تحدد عدد الأشخاص الذين يعيشون معاً ولا تربطهم صلة قرابة أي ليسوا أقرباء. (فعلى سبيل المثال لا يُسمح في مدينة لانكستر بأن يعيش أكثر من ثلاثة أشخاص لا تربطهم صلة قرابة في مكان واحد).

## الإعاقة/العجز

من غير القانوني رفض تأجير عقار لأي شخص أو التصرف بشكل تميّزي ضده لأنّه يعاني من إعاقة عقلية أو جسدية، أو سبق وأنّ تعرض لإعاقة، أو يعتبر معافاً. ولا يتمتع الأشخاص الذين يعانون بإساءة استخدام الكحوليات والمخدرات بأي حماية من التمييز. ولكن القانون يحمي الأشخاص الذين قاموا بإساءة استخدام الكحوليات والمخدرات في الماضي وتعافوا، ويحمي القانون أيضًا الأشخاص المصابين بنقص المناعة البشرية/الإيدز.

يحق للأشخاص ذوي الإعاقة أو الذين يعانون من عجز إدخال وسائل راحة أو تعديلات معقولة على الوحدة السكنية المؤجرة لجعلها ميسرة لهم.

- لا يجوز للملك أن ينكروا على الأشخاص من ذوي الإعاقة حقهم في إدخال تعديلات معقولة للوحدة السكنية على نفقة هؤلاء الأشخاص، مثل تركيب قضبان إمساك أو سلام أو توسيع الأبواب أو خفض الخزانات. وفي بعض الحالات، قد يكون مطلوب من المستأجرين (أو الأفراد) إعادة القسم الداخلي للوحدة السكنية المستأجرة إلى حالته الأصلية عند إخلائها، أو يمكن وضع مبلغ من المال في حساب ضمان لهذا الغرض.
- يحق للأشخاص من ذوي الإعاقة أيضًا إدخال تسهيلات معقولة فيما يخص السياسات والإجراءات (مثل حيوانات الدعم إذا كان لا يُسمح باصطحاب الحيوانات الأليفة إلى المبني). ويجب على الملك أيضًا إدخال استثناءات معقولة على القواعد التي تعيق قدرة الشخص المعاق على العيش بصورة مريةحة في الوحدة الإيجارية. فعلى سبيل المثال، إذا كانت هناك حاجة لمفتاح إضافي لتمكين مُرافق الرعاية الشخصية من زيارة المستأجر، يجب على الملك توفير مفتاح إضافي حتى وإن كانت إحدى السياسات تنص على أن المقيمين فقط هم من يحق لهم الحصول على مفتاح. ومثل آخر لهذه التسهيلات المعقولة يتتمثل في أن يسمح المالك للمستأجر باصطحاب حيوان خدمة عن طريق التنازل عن سياسة عدم اصطحاب الحيوانات الأليفة إلى العقار.

إذا شعرت بأنك تُعامل بشكل تميّزي، أو إذا كنت مقدم إسكان وكانت لديك أية أسئلة، يُرجى الاتصال بـ:

مركز الإسكان العادل في LHOP  
The Fair Housing Center at LHOP  
123 East King Street  
Lancaster, Pennsylvania 17602  
هاتف: 717-291-9457 (رقم داخلي 7)  
بريد إلكتروني: [info@LHOP.org](mailto:info@LHOP.org)

### (ملاحظة)

لمزيد من المعلومات حول التسهيلات والتعديلات المعقولة، يمكنكم زيارة الموقع [LHOP.org/fhc](http://LHOP.org/fhc)

## **مسؤوليات مقدم الإسكان**

### **الأخطاء الشائعة في الإسكان العادل التي يرتكبها مقدمو الإسكان وكيفية منع حدوثها**

#### **1- عدم الاحتفاظ بسجلات**

قد يجد المالك، حتى الذين يلتزمون بالإسكان العادل منهم، أنفسهم يواجهون شكاوى، أو حتى دعوى قانونية، بشأن الإسكان العادل. وتعد ممارستك للإسكان العادل في جميع جوانب معاملاتك مع المستأجرين والمستأجرين المحتملين هي خير دفاع لك ضد شكاوى التمييز في مجال الإسكان.

#### **2- عدم الاتساق في تطبيق الشروط والأحكام**

ينبغي تطبيق الشروط والأحكام على المستأجرين على قدم المساواة وعلى نحو متسرق. فقد يكون من الصعب تفتيت الشكاوى بالتمييز إذا كان المدير أو المالك يطبق القواعد على نحو أكثر صرامة على مستأجرين حاليين أو مستقبليين.

#### **3- الانتقام**

يحظر قانون الإسكان العادل إكراه أو تخويف أو تهديد أو إعاقة أي شخص يمارس حقوقه التي يكفلها له القانون. وبالتالي إذا قدم المستأجر شكاوى إلى أي وكالة حكومية أو محلية أو فدرالية، فيجب على مقدم الإسكان أن يسمح لهذا المستأجر بممارسة هذا الحق.

#### **4- اشتراط أن يكون جميع السكان من البالغين أو عقدة البالغين**

في عام 1988 قام الكونجرس بتعديل قانون الإسكان العادل الفدرالي لمنع التمييز على أساس الحالة الأسرية (وجود أطفال تحت سن 18 عاماً). فمن غير القانوني استبعاد الأسر التي لديها أطفال من السكن إلا إذا كانت الوحدة مصنفة على أنها لإسكان كبار السن فقط. ويجب أن توضح السياسات والإجراءات وجود نية لتوفير سكن للأشخاص ممن أعمارهم 55 عاماً أو ما فوق وكذا المسakens التي يشغلها أشخاص تبلغ أعمارهم 62 عاماً أو ما فوق، أو أن نسبة 80% من الوحدات على الأقل يجب أن يشغلها شخص واحد أو أكثر ممن تبلغ أعمارهم 55 عاماً أو ما فوق.

**تذكر!**

**احتفظ دائمًا بسجلات دقيقة!**

## 5- انتهاك قوانين الأحوال الأسرية بسبب مخاوف السلامة

يجب وضع قواعد السلامة بعناية لتجنب تعارضها مع القوانين التي تحظر التمييز ضد الأسر التي لديها أطفال. فقد ينتهك المدير أو المالك القانون بغير علم وهو يحاول تنفيذ قواعد السلامة. ومن بين الممارسات غير القانونية التي قد يقع فيها رفض الإيجار للأسر التي لديها أطفال صغار حرصاً منه على سلامة الأشخاص الذين يستخدمون حمام السباحة، ومنع استخدام الأطفال للمنطقة الترفيهية، ورفض إيجار الوحدات السكنية العلوية المزودة بشرفات للأسر التي لديها أطفال.

## 6- عدم السماح للأشخاص من ذوي الإعاقة بإدخال تسهيلات معقولة على الوحدة السكنية المؤجرة

من الأمور التي تمثل انتهاكاً لقوانين المحلية والحكومية والفردية ما يلي:

- رفض الإيجار لشخص من ذوي الإعاقة؛
- رفض إدخال تعديلات معقولة على الوحدة السكنية إذا كانت هذه التعديلات ضرورية لتمكين المستأجر من استخدام الوحدة والتتمتع بها؛
- رفض التنازل عن السياسات، أو الإجراءات، أو الممارسات، أو الخدمات أو تعديلاها إذا كانت هذه التسهيلات ستجعل المستأجر قادرًا على استخدام الوحدة السكنية والاستمتاع بها.

ويجب أن يكون طلب إدخال التسهيلات أو التعديلات المقدم من المستأجرين ذوي الإعاقة معقولاً، ولكن إذا كان العقار يحصل على تمويل فدرالي (المادة 8، العقارات المغفاة من الضرائب، هيئة الإسكان، وما إلى ذلك)، فقد يتطلب منك دفع ثمن إدخال التسهيلات أو التعديلات. ويحق للإدارة أن تطلب الحصول على مستندات تثبت هذه الإعاقة من شخص يعمل في المجال الطبي أو في مجال العلاج الطبيعي. وينبغي ألا يشكل طلب إدخال التسهيلات عبئاً إدارياً أو مالياً، وبالتالي يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر وضع مبلغ من المال في حساب ضمان لاستخدامه في إعادة العقار إلى حالته الأصلية إذا لم تكن هناك إمكانية لاستخدام هذه التعديلات بواسطة المستأجرين المستقبليين، ويجوز له أن يطلب إجراء هذه التغييرات بواسطة مقاول بناء معتمد.

### (ملاحظة)

هناك نقص في مقاطعة لانكستر في كمية المساكن المعروضة الخاصة بالأشخاص الذين يعانون من إعاقة جسدية، وبالتالي إذا كانت لديك وحدة كان قد تم تعديلاها، فإن هذه الوحدة تُعد عقاراً رائجاً يمكنك تأجيره بشكل سريع جداً.

مثال: يكون المالك ملزمًا بتخصيص مكان لركن السيارات للمستأجر المعااق عن الحركة إذا طلب المستأجر الحصول على هذا التسهيل المعقول، حتى وإن كانت أماكن ركن السيارات لا يتم تخصيصها للمستأجرين عادة. وينبغي أن يكون هذا المكان هو المكان الأقرب إلى ممر سهل الوصول.

## **7- عدم إبلاغ التزاماتك لمديري الإسكان العادل وجميع وكلاء شركتك**

تُرَفَعُ العدَيدُ من شكاوى الإسكان العادل بسبب قرار إيجاري غير سليم يتخذه وكيل الإيجار أو المدير أو موظف الصيانة الذي يقوم بانهاء العمل ويترك المسؤولية على المالك. لذا عليك تذكير المستأجرين والموظفين بالتزامك بالإسكان العادل. كما عليك لصق أو تعليق إخطارات الإسكان العادل في أماكن عامة ظاهرة للعيان وأن تحرص على توزيع بيان يوضح التزامك بالإسكان العادل بصفة دورية على المستأجرين والموظفين في النشرة أو الإعلانات الاجتماعية.

## **8- عدم تدريب جميع الموظفين**

القوانين تتغير. والكونجرس يقر قوانين وتعديلات جديدة. وقرارات المحكمة تضيف معاني جديدة للقوانين الحالية. لذا قد يرتكب المدير أو وكيل الإيجار أو موظف الصيانة خرقاً للقوانين عن غير قصد نتيجة عدم معرفته أن القانون قد تغير. ومن ثم عليك أن تحرص على أن يحضر جميع الموظفين لديك بدورة تدريبية تتمحور حول الإسكان العادل مرة واحدة على الأقل في العام. فإذا كانت أعمالك داخل مقاطعة لانكستر، فيتم توفير هذا التدريب من خلال مركز الإسكان العادل بشركة لانكستر لفرص الإسكان، 291-9945 (717)، الرقم الداخلي 7.

## **9- معايير الإشغال غير المعقولة**

توضّح وزارة الإسكان والتربية أن حد الإشغال المعقول هو شخصين لكل غرفة نوم في حالة عدم وجود معايير محلية للإسكان. ومع ذلك، وبحسب الظروf يمكن الاعتراض قانونياً على هذا الحد، كما أن أي شيء ينص على أن حد الإشغال أقل من شخصين قد ينتهك قوانين الإسكان العادل حيث إن لهذا الأمر تأثير سلبي على الأسر التي لديها أطفال. ويجب أيضاً تطبيق معايير الإشغال الموجودة على نحو متsong مهما كانت هذه المعايير.

## **10- الإخفاق في التواصل مع المستأجرين**

قد تكون عبارة "مهارات التواصل الفعال" أصبحت عبارة تستعمل بإفراط ولكنها تمثل قيمة كبيرة في العلاقات بين المالك والمستأجر. فعليك أن تنقل للمستأجرين وتوضح لهم بكل صبر أي قرار أو إجراء تتخذه الذي من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي على وضعهم السكني. فعلى سبيل المثال، غالباً ما تكون اللغة الحادة التي يستخدمها المالك في "الإنذار بالأخلاص" عند القيام بأي مخالفة إشارة للمستأجرين على أنهم يتم إنذارهم بالطرد. لذا عليك أن توضح للمستأجر أن الغرض من التنبية هو تصحيح المخالفة التي تم تحديدها. فهذا قد يمنعه من الاتصال بوكالة الإسكان العادل.

## معلومات إضافية حول قانون الإسكان العادل

**الإسكان المشمول في قانون الإسكان العادل**  
وفقاً لقانون الإسكان العادل الفدرالي وقانون العلاقات الإنسانية بولاية بنسلفانيا، تُعد المساكن التالية من أنواع الإسكان التي تشملها القوانين:

- الشقق المؤجرة أو المستأجرة
- حدائق المنازل المتنقلة
- المساكن المملوكة أو المباعة أو المؤجرة
- المجمعات السكنية
- الأراضي المملوكة أو المباعة أو المؤجرة

### التمييز في مجال الإسكان قد يكون مكلفاً

- بموجب قوانين الإسكان العادل، قد يتم الحكم لصالح ضحايا التمييز في مجال الإسكان بالحصول على تعويضات فعلية وجزائية فضلاً عن استرداد تكاليف التقاضي والرسوم القانونية. إضافة إلى أنه قد يتم فرض عقوباتمدنية.
- قد يشمل التخفيف العادل الآخر، على سبيل المثال لا الحصر، تمكين الضحية من الحصول على الوحدة السكنية المعنية بالشکوى أو الحصول على وحدة أخرى مماثلة وتوفير الخدمات والمرافق العامة المتعلقة بالوحدة السكنية.
- قد تتمثل الإعانات الصادرة بأمر المحكمة المناسبة للقضاء على الممارسات التمييزية في مجال الإسكان مشكلة هي الأخرى.

### احم نفسك

- عليك أن تأخذ جميع الشكاوى على محمل الجد.
- لا تتردد في طرح أسئلة على الوكالة المخولة بالتحقيق في الشكوى أو الحصول على إيضاح منها.
- احرص على وضع سياسات وإجراءات ومبادئ توجيهية كتابية في وقت مبكر واتبعها في جميع الحالات.
- تأكد من أن جميع الأعمال والسياسات والإجراءات تستند إلى عوامل تجارية مشروعة وغير تمييزية.
- احرص على أن يكون لديك سجلات دقيقة و كاملة لإثبات أن هذه السياسات والإجراءات والمبادئ التوجيهية تم إتباعها في حالات مماثلة.

### تذكر!

ينظم مركز الإسكان العادل ندوات حول الإسكان العادل تناقش فيها قانون الإسكان العادل وأي أسئلة أو استفسارات لديكم. يمكنكم الاتصال بمركز الإسكان العادل على الرقم 717-291-9945، الرقم الداخلي 7.

**التحفيف أقل تكلفة بكثير من شکوى الإسكان العادل!**

## تقديم طلب الإيجار

### التأهيل للحصول على عقد إيجار سكني

المعادلة التي يستخدمها كثير من المالك لتأهيل مستأجر:

- الدخل الشهري × 40% = المبلغ الذي يستطيع المستأجر دفعه مقابل الإيجار وتكلفة المرافق العامة معاً.

مثال: 1,500 دولار/الشهر × 40% = 600 دولار في الشهر للايجار وتكلفة المرافق العامة معاً.

في حالة تقدم مستأجر محتمل لإيجار إحدى الشقق وكان لا يلبي اشتراطات الدخل، فإن هذا الشخص ربما لا يكون قادرًا على تحمل إيجار الشقة لأن القاعدة العامة تقضي بأنه لا يجب تخصيص أكثر من 40% من دخل الشخص لدفع الإيجار وتكلفة المرافق معاً. والغرض من هذا التقدير هو مراعاة النفقات الأخرى مثل مدفوعات السيارة ومتطلبات الرعاية الطبية والغذاء والملابس. وإذا تعذر على المستأجر العثور على شقة يمكنه تحمل إيجارها، فإن البديل هو التقدم للاستفادة من الإسكان المدعوم.

### طلب الإيجار

قد يطلب مدير العقار أو المالك من المستأجر المحتمل تعبئة طلب إيجار. هذا الطلب قد ينص على ذكر معلومات حول:

- المراجع الائتمانية ومعلومات أساسية أخرى حول الائتمان
- قائمة باسماء المالك السابقين بما في ذلك أرقام هواتفهم وعنوانينهم
- سجل التوظيف، بما في ذلك معلومات الراتب
- رسوم طلب قد تكون غير قابلة للاسترداد
- إيجار الشهر الأول إضافة إلى مبلغ ضمان.

وتشمل المعلومات التي لا يجوز للمالك أن يسأل عنها العرق والإثنية وكم عدد الأطفال الذين سيعيشون في المنزل.  
(انظر "قوانين الإسكان العادل" صفحة 8.)

### (ملاحظة)

يتعين على المستأجرين المحتملين دائمًا قراءة الطلب بعناية حتى يكونوا على علم بالعواقب المحتملة إذا ما قرروا عدم أخذ الوحدة السكنية المتاحة للايجار.

قد يكون مبلغ الضمان غير قابل للاسترداد. اقرأ عقد الإيجار المقترح جيداً قبل توقيعه فقد تلزم نفسك ببعض الالتزامات في حالة توقيعك على العقد دون التفاوض بشأن بنوده.

تحقق من حصولك على إيصال بكلفة الأموال المدفوعة.

## القيمة الإيجارية السوقية العادلة في مقاطعة لانكستر

من المهم أن تفهم "القيمة الإيجارية السوقية العادلة". والقيمة الإيجارية السوقية العادلة لا يمكن وصفها بأنها "متوسط" القيمة الإيجارية في منطقة ما. ويجري تحديد "القيمة الإيجارية السوقية العادلة" بصفة سنوية من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD). وهي تتكون من قيمة الإيجار وتکاليف خدمات المرافق العامة والمواقد والثلجات والصيانة والإدارة وغيرها من الخدمات.

### معلومات التأهيل

مبلغ الإيجار والمرافق شهرياً**	الدخل الشهري	الراتب السنوي*	المبلغ لكل ساعة
\$502.67	\$1,256.67	\$15,080.00	\$7.25
\$554.67	\$1,386.67	\$16,640.00	\$8.00
\$624.00	\$1,560.00	\$18,720.00	\$9.00
\$693.33	\$1,733.33	\$20,800.00	\$10.00
\$762.67	\$1,906.67	\$22,880.00	\$11.00
\$832.00	\$2,080.00	\$24,960.00	\$12.00
\$901.20	\$2,253.33	\$27,040.00	\$13.00
\$970.67	\$2,426.67	\$29,120.00	\$14.00
\$1,040.00	\$2,600.00	\$31,200.00	\$15.00
\$1,109.33	\$2,773.33	\$33,280.00	\$16.00
\$1,178.67	\$2,946.67	\$35,360.00	\$17.00
\$1,248.00	\$3,120.00	\$37,440.00	\$18.00
\$1,317.33	\$3,293.33	\$39,520.00	\$19.00
\$1,386.67	\$3,466.67	\$41,600.00	\$20.00

\* يحتسب الراتب السنوي على أساس أربعين ساعة عمل في الأسبوع واثنين وخمسين أسبوعاً عمل في العام.

\*\* على أساس 40% من الدخل الشهري.

## عقد الإيجار

عقد الإيجار هو اتفاقية، سواء كانت مكتوبة أم شفهية، تنقل حيازة واستخدام العقار المؤجر من الطرف الذي له الحق في الملكية والاستخدام إلى طرف آخر لفترة زمنية معينة.

ويجب أن يحدد عقد الإيجار الحقوق والالتزامات الخاصة بكل من المالك المستأجر. ويقتضي قانون عقود المستهلك واضحة اللغة أن تكتب كافة عقود الإيجار السنوية بأسلوب يسهل فهمه وبلغة واضحة. إذا واجهت صعوبة في فهم أحد عقود الإيجار، اتصل للحصول على المساعدة من مركز الإسكان العادل من خلال الاتصال بالرقم 7 (717) 291-9945.

تذكر أن عقد الإيجار هو وثيقة ملزمة قانوناً. لذا، تأكّد من فهمك لعقد الإيجار قبل توقيعه. ويمثل توقيعك على عقد الإيجار موافقة منك على شروطه وبنوده طوال مدته. تحقق من ملء أو شطب كافة الفراغات في العقد قبل التوقيع على أي شيء. تأكّد كذلك من حصولك على نسخة من عقد الإيجار الكامل.

لا ينبغي إدخال تعديلات على عقد الإيجار حتى بدء فترة إيجارية جديدة وذلك عند تجديد العقد، إلا إذا اتفق الطرفان على تغيير مقترح. وما لم يحدد العقد كيفية إدخال التغييرات، يكون المالك ملزم بمنح فترة إيجارية كاملة قبل أن يصبح التغيير نافذاً.

ما الذي ينبغي أن يتضمنه عقد الإيجار الكافي

- اسم المالك وعنوان الشارع الخاص به ورقم هاتفه إذا ما تطلب حدث طاري الاتصال به
- اسم المستأجر
- اسم العقار المؤجر
- تاريخ بدء عقد الإيجار وتاريخ انتهاء
- شروط الإخطار من أجل تجديد/إنهاء عقود الإيجار.
- قيمة الإيجار الشهري (تحقق من معرفة كيف وأين ومتى وإلى من سيتم دفع الإيجار.)
- بند غرامة التأخير (إذا انطبق)
- الشخص (الأشخاص) الذي سيشغّل الوحدة السكنية.
- وديعة الضمان.
- خدمات الصيانة والمرافق: من المسؤول عن تسديدها؟
- الأجهزة المنزلية المشمولة في عقد الإيجار
- اتفاقية الحيوان الأليف
- مبلغ الضمان المتعلق بالحيوان الأليف.\*
- \* لا يجوز فرض مبالغ ضمان بشأن حيوانات الخدمة.

(ملاحظة)

من المهم أن تعرف ما هو المطلوب منك بحيث يتسنى لك الحصول على وديعة الضمان عند ترك المكان المؤجر. ويمكن أن يكون وضع قائمة بالأشياء التي ينبغي تنظيفها، على سبيل المثال، أمراً مفيداً.

## قد يحتوي عقد الإيجار أيضًا على الأحكام هذه الأحكام وأكثر

- يجب على المستأجر الحفاظ على نظافة المسكن.
- يحظر على المستأجر تأجير المسكن من الباطن دون الحصول على موافقة المالك.
- يحظر على المستأجر نقل عقد الإيجار أو إنهائه دون تقديم إخطار ملائم.
- يجوز للملك دخول العقار في أوقات مناسبة من أجل الفحص أو الإصلاح أو عرضه على المستأجرين المحتملين شريطة إخطار المستأجر الحالي مسبقًا.
- اسم الشخص الذين ينبغي الاتصال به وكيف يمكن الوصول إلى هذا الشخص لأغراض عمل الصيانة والإصلاحات.
- قائمة باللوائح التي يتوقع من المستأجر اتباعها.
- قائمة بأي خدمات إجارية أخرى يصر المالك على تنفيذها ويكون المستأجر مسؤولاً عنها.
- قد يكون المستأجر مطالباً بأن يدفع النفقات القانونية المعقولة التي يُضطر المالك لدفعها من أجل طرد المستأجر في حالة عدم تسديد الإيجار.

## شروط عقد الإيجار غير القابلة للإنفاذ

المستأجرون ملزمون عادة بشروط وبنود عقد الإيجار الذي يقومون بتوقيعه، ومع ذلك فإن بعض البنود والشروط غير قابلة للإنفاذ في المحاكم.

### وتشمل أمثلة بنود وشروط عقد الإيجار غير القابلة للإنفاذ ما يلي:

- لا يمكن إلزام المستأجر بالمسؤولية عن كافة الإصلاحات أو الإصلاحات التي تتجاوز حد مالي معين. وبموجب الضمان الضمني لصلاحية السكن، يجب على المالك القيام بصيانة كافة الأشياء التي يدفع المستأجر مقابلها إيجاراً. (راجع "الضمان الضمني لصلاحية للسكن" صفحة 29.)
- لا يمكن إجبار المستأجر على قبول المنزل أو الشقة "بحالتها كما هي". بموجب الضمان الضمني لصلاحية للسكن، يجب أن تكون المرافق والخدمات الموفرة في العقار المؤجر بحالة تسمح بأن يتم استخدام الوحدة في الغرض المعقول منها كوحدة سكنية. (راجع "الضمان الضمني لصلاحية للسكن" صفحة 29.)
- لا يمكن للمستأجر أن يتنازل عن حقه في تمثيل نفسه أمام المحاكم.
- لا يمكن إجبار المستأجر على الموافقة على أنه في حالة انتهائه أي وعد في عقد الإيجار، فإنه يحق للملك اقتحام الشقة وتغيير الأقفال واحتياز ممتلكات المستأجر.
- لا يمكن للملك إجبار المستأجر على أن يوافق على التنازل عن حقوقه في جلسة استماع أو الإذعان للحكم.

تذكر!

اقرأ عقد الإيجار بعناية قبل توقيعه!

احرص على تسجيل كل شيء كتابياً!

أي وعود تقدم دون أن تسجل في عقد الإيجار ربما لا يمكن إنفاذها (مثل الدهان أو عمل الإصلاحات قبل الانتقال للسكن في المكان أو الأجهزة التي سيتم توفيرها أو الطرف المسؤول عن دفع تكاليف المرافق).

## العثور على وحدة سكنية وفحصها

يمكن للفحص البصري السريع أن يكشف عن جوانب كثيرة بشأن حالة المنزل أو الشقة التي تخطط لاستئجارها. ومن شأن القيام بذلك قبل الانتقال للسكن في الوحدة الإيجارية أن يمنع الكثير من المشكلات التي قد تظهر لاحقاً. وقد تطبق بعض البلديات قواعد ولوائح يجب على المستأجرين والمالك اتباعها. إضافة إلى ذلك، قد تطلب بعض البلديات رخصة إيجار حتى يتسرى للملك تأجير عقاراتهم السكنية.

### البحث عن وحدات سكنية متاحة للإيجار

يمكن للباحثين عن الإيجار في القرن الواحد والعشرين الاستفادة من الكثير من الموارد في العثور على الإقامة النموذجية التي ينشدونها. عند مطالعتك لإعلانات المساكن المتاحة للإيجار في الصحف أو موقع الويب أو قوائم البريد الإلكتروني تذكر أن بعض الإعلانات قد لا تكون مشروعة.

الفاحضون يعلنون بانتظام عن وحدات إيجارية غير موجودة أو غير متاحة. بل ويقومون كذلك باستنساخ قوائم الإيجارات الفعلية ثم يغيرون معلومات الاتصال والبريد الإلكتروني ويسعون الإعلانات المحرفة في العديد من الصحف ومواقع الويب حتى يتسرى لهم خداع أكبر عدد ممكناً من الأشخاص والحصول على أموالهم.

- ويمكن للأفكار المفيدة التالية أن تجنبك الوقوع ضحية لعمليات الاحتيال في القوائم الإيجارية:
  - لا تقم أبداً بتحويل أموال عن طريق الحساب المصرفي أو إرسال شيك إلى شخص لم تقابله مطلقاً نظير شقة لم ترها مطلقاً. إذا تعذر عليك مقابلة المالك شخصياً، لكونه يعيش أو في سفر خارج البلد - أو إذا تعذر عليك رؤية الشقة قبل دفع رسوم الطلب أو وديعة الضمان أو توقيع العقد - استمر في البحث عن شقة أخرى. إن إرسال الأموال عن طريق التحويل هو مثل الدفع نقداً تماماً - فمتنى أرسلته، لا يمكنك استرداده.
  - لا تتسرع في اتخاذ القرار. إذا ثقفت رسالة بريد إلكتروني تحثك بشدة على اتخاذ قرار فوري بشأن وحدة إيجارية، فقد تكون تلك علامة تحذيرية. تجاهلها واستمر في البحث عن وحدة أخرى.
  - كلما قل السعر المقترن لوحدة فاخرة، زاد احتمال أن تكون العملية احتيالية. سعر إيجاري يقل عن القيمة السوقية لشقة مدهشة في موقع مميز وتظل على مشهد رائع؟ يميل المحضون إلى جذب اهتمام الناس عن طريق تقديم وعود كبيرة إلى درجة غير واقعية.
  - في حالة وضع أحد المالك لإعلان يبحث عن مستأجر لإيجار عقاره، احترس من الاحتيال الذي ينطوي على شيك مزيفة. قد يقوم المؤجر المزيف بالرد على الإعلان بالقول يوجد شيك مصرفي جاهز ليقوم المالك بإيداعه في حسابه المصرفي بقيمة أعلى من سعر الإيجار. ويطلب المستأجر بعد ذلك من المالك تحويل الفارق بنكياً ما إن يقوم المالك بصرف الشيك. وللأسف، عندما يتبين البنك أن الشيك المصروف زائف، يكون المالك مسؤولاً عن رد كافة الأموال، بما في ذلك المبلغ النقدي الذي تم تحويله مصرفيًا إلى المحض.

### تسجيل الأضرار قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية

من الحكم أن تقوم بتسجيل (في حضور المالك أو مدير العقار) العيوب قبل أن تنتقل للعيش في المكان. استخدم قائمة التدقيق النموذجية لفحص الوحدة الإيجارية في صفحة 22. فعندما يحين وقت مغادرتك للمكان، لا يمكن خصم قيمة هذه الأضرار من وديعة الضمان الخاصة بك لأنها كانت موجودة قبل أن تنتقل للمكان. ويمكن لللاحظات المكتوبة والصور أن تكون مفيدة للغاية في هذا الخصوص بما لا يدع مجالاً للشك في وقت لاحق. إذا كنت لا تمتلك كاميرا، يمكنك استخدام كاميرا وحيدة الاستعمال والتي يمكنها أن تفي جيداً بالغرض. إن من حق المستأجر أن يتم تسجيل حالة المسكن كتابياً.

يمكنك استخدام قائمة التدقيق النموذجية لفحص الوحدة الإيجارية والتي تبدأ من صفحة 22 لتسجيل أي أضرار في الشقة التي تقرر الانتقال للعيش فيها. هذه القائمة ستساعدك في حالة نشوء مشكلات بشأن الإصلاحات المستقبلية. ولا يعد المالك ملزماً بالتوقيع على القائمة، لكن يمكنك طلب توقيعه عليها ومنحه نسخة منها. تأكد من تاريخ ملاحظاتك.

#### مراجعة مفتش الإسكان المحلي

هذا أمر بالغ الأهمية؛ فقد تكون في طريقك لاستئجار منزل صادرة بحقه أحكام قضائية أو سبق أن عانى من مشكلات في الهيكل أو الكهرباء أو أنابيب المياه. قم بالرجوع إلى مفتش الإسكان المحلي لمعرفة ما إذا كانت توجد أي مخالفات على الوحدة الإيجارية. واسأل مفتش الإسكان عما إذا كان قد تم تلقي أي شكاوى من المستأجرين السابقين ضد المالك المحتمل بسبب عدم قيامه بعمل الإصلاحات الضرورية.

#### اجراء الإصلاحات قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية

إذا كانت الوحدة الإيجارية تحتاج إلى إصلاحات، فمن المفيد لكل من المستأجر والمالك أن يحددا كتابةً تاريخاً ووقتاً لإكمال الإصلاحات.

#### تذكر!

في حالة عدم تنفيذ الإصلاحات قبل انتقال المستأجر للعيش في الوحدة، ضع خطة مكتوبة لتنفيذها.

## **ما الذي يتعين البحث عنه قبل الانتقال للعيش في الوحدة السكنية**

### **التكلفة**

هل الشقة معقولة التكلفة؟ مثلاً ذكرنا في موضع سابق بهذا الدليل، يجب ألا تزيد قيمة الإيجار مضافاً إليها تكالفة خدمات المرافق عن 40% من دخلك الشهري. هل شهدت الأعوام القليلة الماضية زيادات في الإيجارات؟ ما مقدارها؟ ما الذي تشمله القيمة الإيجارية؟ حدد من المسؤول عن دفع فواتير التدفئة والغاز والكهرباء والمياه الساخنة ومياه الشرب وخدمات الصرف وإعادة التدوير وجمع المخلفات. اطلب سجلاً بالنفقات الشهرية لخدمات المرافق.

### **الموقع**

هل مكان السكن سيكون مناسباً للوصول منه إلى مقر العمل والمدرسة ومركز رعاية الطفل ووسائل النقل العام وأماكن التسوق والرعاية الطبية؟

### **الأمن**

هل العقار والمنطقة المحيطة به بحالة جيدة وآمنة؟ هل توجد أقسام سليمة وأمانة على أبواب المبني وشبابيكه ومداخله؟

### **الصحة**

هل يوجد دليل على وجود قوارض أو حشرات؟ في حالة ظهور هذه المشكلة، هل سيدفع المالك تكاليف إبادتها؟ هل الطلاء بحالة جيدة وليس في تشقير أو تفتت؟ احترس من التسمم بمادة الرصاص الذي مصدره الدهانات المحتوية على الرصاص، وبالأخص إذا كان لديك أطفال.

### **السلامة من الحرائق**

هل يسهل الوصول إلى مخارج النجاة في حالة الحريق؟ هل توجد طفافية حريق جاهزة للاستعمال؟ هل توجد أجهزة لكشف الدخان؟ هل أجهزة كشف الدخان تعمل بشكل سليم؟ من المسؤول عن صيانتها؟

### **الجيران**

هل الشقة هادئة؟ هل بإمكانك سماع أصوات الجيران بجوارها أو فوقها أو تحتها؟ اسأل الأشخاص الآخرين المقيمين في المبني الذي توجد به الشقة عن مزايا وعيوب العيش في المكان.

### **(ملاحظة)**

لا توجد حدود قصوى لقيمة الإيجار في ولاية بنسلفانيا. (راجع "زيادة القيمة الإيجارية" صفحة 37.)

## **البنية الهيكلية**

هل السلام آمنة وجيدة الإضاءة؟ هل يعاني الخشب من تشققات أو تعفن أو تضرر بفعل المياه أو اجتياح النمل الأبيض؟ هل يوفر المالك نوافذ وحواجز ومظلات صامدة للعواصف؟ هل الأرضيات قوية ولا تعاني من ثقوب أو تصدعات أو شقوق؟ تحقق من عدم وجود بلاطات أو أخشاب أرضية مفقودة. هل توجد أي شقوق أو ثقوب في الجدران؟ تتحقق من عدم وجود جصات (جِبس) سائبة أو ساقطة من مكانها. هل الجدران والأسقف مطلية ومغطاة بالورق ولا توجد بها شقوق؟

## **المراافق العامة**

- **التدفئة:** افحص الفرن أو مصادر التدفئة الأخرى. تتحقق من أن مصدر التدفئة في مكان يسهل الوصول إليه ومن أنه يعمل بكفاءة. تفقد النوافذ والأبواب للبحث عن دخول تيارات هواء منها.
- **المياه:** ينبغي أن تكون الشقة مزودة بمياه جارية ساخنة وباردة. افحص للتأكد من أن ضغط المياه قوي. وحدد موضع صمام قفل المياه.
- **الصرف الصحي:** هل الحمامات مزودة بوسائل تصريف جيدة؟ افحصها للكشف عن أي مشكلات في الصرف قد تكون في البالوعات أو الأحواض.
- **الكهرباء:** هل توجد مأخذ كافية للتيار الكهربائي؟ هل التوصيلات السلكية كافية لاستيعاب أي جهاز قد ترغب في جلبه للوحدة؟ يجب أن يتم إصلاح الأسلاك المكسورة أو المتأكلة أو تركيبات الإضاءة المدلاة من الأسلاك بلا دعامات قبل أن الانتقال للعيش في المكان، فهذه الأشياء تمثل مخاطر على السلامة. حدد مواضع علب المصاfer وقواعد الدائرة الكهربائية.
- **إِزَالَةُ القمَامة:** ما هي السياسة الخاصة بإِزَالَةُ القمَامة؟ هل توجد أوعية أو حاويات للقمامة؟ هل هي مؤمنة ضد دخول القوارض؟

## **نظام التهوية وتكييف الهواء**

هل يسهل الوصول إلى نظام تكييف الهواء والتهوية؟ هل يمكن الوصول إلى عناصر التحكم في درجة الحرارة؟

## **التخزين**

هل توجد منطقة تخزين داخل/خارج الوحدة الإيجارية؟

## **الأثاث والتجهيزات**

ما الأشياء الموجودة أصلًا في الشقة؟ اسأل عما إذا كانت الوحدة الإيجارية تضم ثلاجة أو غسالة أو مجفف أو ستائر أو سجاد أو قطع أثاث أخرى. من المسؤول عن دفع تكاليف إصلاح هذه الأجهزة إذا احتاجت إلى إصلاح؟

## قائمة التدقيق النموذجية الخاصة بفحص الوحدة الإيجارية

تاريخ الفحص:

---

عنوان الشقة:

---

اسم المالك:

---

عنوان المالك:

---

رقم الهاتف:

<b>جميع الغرف</b>			
<b>بند قائمة التدقيق</b>			
التعليقات	لا	نعم	
			هل يوجد على الأقل مأخذي كهرباء بالة جيدة و مأخذ وتركيبه إضافة؟
			هل الغرفة خالية من المخاطر الكهربائية؟
			هل كافة النوافذ والأبواب التي يمكن الوصول إليها من الخارج مؤمنة بأقفال؟
			هل يوجد نافذة واحدة على الأقل يمكن فتحها وهل جميع النوافذ بحالة جيدة ولا توجد بها ألواح زجاجية مفقودة أو مكسورة؟
			هل السقف والجدران والأرضية بحالة سليمة وخالية من التشغفات الكبيرة أو التقوب أو العيوب الخطيرة؟
			هل كافة الأسطح الداخلية خالية من الفسور أو الطلاء المتهري؟
			هل توجد أجهزة كشف للدخان بحالة سليمة؟

<b>الجزء الخارجي للمبني</b>			
<b>بند قائمة التدقيق</b>			
التعليقات	لا	نعم	
			هل الأساسes والجدران الخارجية (سقوف) بحالة سليمة وخالية من المخاطر؟

			هل السالم والدرايزين والشرفات بحالة سلية وخالية من المخاطر؟
			هل السطح والمزاريب ومواسير تصريف مياه السطح بحالة سلية وخالية من المخاطر؟
			هل المدخنة بحالة سلية وخالية من المخاطر؟
			هل كافة الأسطح الخارجية خالية من القشور أو الطلاء المتهرب؟
			إذا كانت الوحدة منزلًا متعدلاً، فهل هي في مكان ملائم ومثبتة جيداً؟
			<b>الحمام</b>
			هل يوجد مرحاض بحالة سلية في الوحدة من أجل الاستخدام الخاص والحراري بواسطة المستأجر؟
			هل يوجد حوض غسيل للوجه بحالة سلية ومركب بصفة دائمة وفيه مياه جارية ساخنة وباردة؟
			هل يوجد حوض استحمام (باتيو) أو دش بمياه جارية ساخنة وباردة؟
			هل توجد نوافذ قابلة للفتح أو نظام تهوية شعال؟

<b>المطبخ</b>			
<b>التعليقات</b>	<b>لا</b>	<b>نعم</b>	<b>بند قائمة التدقيق</b>
			هل يوجد فرن شغال وهل يتوافق موقد (فرن طبخ) مزود بشعلات علوية في حالة سلية؟
			هل توجد ثلاجة تعمل وتبرد بدرجة كافية لحفظ الطعام من أن يفسد؟
			هل يوجد حوض مطبخ مائي بحالة سلية تجري فيه مياه ساخنة وباردة؟
			<b>التدفئة وأنابيب المياه والكهرباء</b>
			هل بإمكان أجهزة التدفئة توفير تدفئة كافية لكافة الغرف المستخدمة للمعيشة؟
			هل الوحدة خالية من دفایات الأماكن (غير المركزية) التي تعمل بالوقود أو غيرها من ظروف التدفئة غير الآمنة؟
			هل الوحدة تتمتع بتهوية كافية؟

		هل سخان الماء مجهز ومتثبت على نحو آمن وفي مكان آمن؟
		هل يوجد مصدر صحي وأمن للإمداد بالماء سواء كان مصدراً عاماً أم خاصاً؟
		هل تركيبات أنابيب المياه خالية من مواضع التسريب؟
		هل أعمال أنابيب المياه موصولة بنظام صرف عام أو خاص معتمد و هل هي خالية من ارتجاع الصرف؟
		هل النظام الكهربائي خالٍ من الأخطار (مثل التوصيلات السلكية غير الملائمة أو النقص الشديد في الخدمة ونحو ذلك)؟

السلامة والصحة العامة			
التعليقات	لا	نعم	بند قائمة التدقيق
هل يوجد بالوحدة كاشف دخان واحد على الأقل في حالة سلية في كل طابق بمنطقة المعيشة؟			
هل يمكن الدخول إلى الوحدة دون الاضطرار إلى المرور عبر وحدة أخرى؟			
هل يوجد مخرج مقبول للنجاة في حالة الحرائق؟ هل يسهل الوصول إليه؟			
هل الوحدة خالية من القوارض والفتران والصراصير ونحوها؟			
هل الوحدة خالية من القمامات والأنقاض؟			
هل السالم والصالات المشتركة خالية من الأخطار مثل درجات السلم المخللة أو عدم وجود درابزين أو الإضاءة السيئة أو غيرها من الأخطار؟			
هل الموقع والحي المجاوران خاليان من الظروف الخطرة؟			

توقيع المستأجر:

توقيع المالك:

(ملحوظة)

التاريخ

التاريخ

تحقق من أن كافة الأجهزة والتركيبيات تعمل على نحو سليم. تأكيد كذلك من عمل سجل بالأثاث وأعمال النجارة والتركيبيات الموجودة في العقار المستأجر والحالة التي عليها كافة الأشياء به. سجل موقع وعدد العلامات وعلامات الاحتراق وغيرها من الأضرار.

المالك ليس مطالباً بالتوقيع على هذه القائمة.

## **مسؤوليات المستأجر**

بصفتك مستأجرًا، فأنت تستخدِم العقار المملوك لشخص آخر على سبيل الإيجار. ولقيام علاقَة إيجارية مسؤولة، يتعين عليك الامتثال لعقد الإيجار إلى جانب قائمة الواجبات التالية:

- 1- ادفع الإيجار وقت استحقاقه وليس بعد ذلك بيوم أو خمسة أيام. إذا كان الإيجار مستحقاً في اليوم الأول من الشهر، ادفعه في اليوم الأول من الشهر. إذا لم يُدفع الإيجار، يمكن أن يؤدي إلى شكوى إخلاء. إذا كنت تعرف مسبقاً أنه لن يتيسر لك دفع الإيجار في موعده، أخبر المالك. ويمثل التواصل عالماً مهماً في إنجاح تجربة الإيجار.
- 2- إذا كانت تكلفة فواتير خدمات المرافق العامة مدرجة ضمن عقد الإيجار، فيجب أيضاً دفعها في وقتها. ففي حالة عدم الدفع، يمكن تقديم شكوى إخلاء المسكن ضد المستأجر.
- 3- امتثل لكافة بنود وشروط العقد.
- 4- امتثل لكافة القواعد واللوائح التي يتضمنها عقد الإيجار أو الملحق التي يتم توقيعها على نحو منفصل.
- 5- امتثل لكافة متطلبات قانون بنسفانيا والمراسيم المحلية وقوانين الإسكان.
- 6- امتنع عن إزعاج المستأجرين الآخرين أو الجيران.
- 7- تجنب إلحاق الأضرار بالمباني. وتحقق من عدم قيام أي شخص سواء كان يعيش معك أو يقوم بزيارتوك بإلحاق الأضرار بالعقار فأنت من سيكون مسؤولاً عن إصلاح ما تم إتلافه.
- 8- أخطر المالك بأي عيوب خطيرة (أو إصلاحات مطلوبة) في المسكن يمكنها أن تتسبب في تدهور حالة المبني.
- 9- تحمل المسئولية المالية عن أي أضرار تجم عن أفعال أو إهمال (بخلاف الاستهلاك والبلي العاديين) من جانبك أو جانب أفراد أسرتك.
- 10- حافظ على نظافة العقار.
- 11- اسْمح للمالك أو ممثليه أو مفتشي الحكومة المحلية بالوصول المعقول إلى العقار لأغراض الفحص والإصلاح.
- 12- لا تسمح للأشخاص الذين لا يشملهم عقد الإيجار بالعيش في الوحدة المستأجرة.
- 13- استفسر حول كيف يرغب المالك في أن تبلغه بالعيوب وأبلغه بها على الفور.
- 14- لا تشارك أو تسمح لأي شخص بالمشاركة في نشاط إجرامي، بما في ذلك المدمرات الممنوعة، ولا تسمح لمن هم دون السن القانونية باحتساء المشروبات الكحولية في المبني؛ فأي من هذه الأشياء أو جميعها تعد مخالفات قد تقضي إلى الطرد من المسكن.
- 15- إذا أردت تغيير الأقفال، قم بإخطار المالك أولاً ثم أعطه نسخة من المفاتيح.

### **(ملاحظة)**

إذا طلب المالك أن تكون الإصلاحات المبلغ عنها مدونة كتابياً، فاحرص على الاحتفاظ بنسخة من الخطاب المكتوب في سجلاتك للحاجة المستقبلية.

## تأمين المستأجر

يحمل غالبية المالك تأميناً ضد الحريق والذي يغطي العقار ولكن ليس ممتلكاته. ويمكن شراء تأمين المستأجر (وهو شيء اختياري، لكن قد يطلبه بعض المالك) لتوفير التغطية التأمينية للأثاث والممتلكات الشخصية الأخرى. وتتراوح تكلفة تأمين المستأجر بين 100 دولار و175 دولار في العام تقريباً، أي أقل من خمسين سنتاً في اليوم. ويمكن الحصول على تأمين المستأجر من أي شركة تأمين توفر التأمين لمالك المنازل.

وتتوفر لك هذه التغطية الحماية من الأضرار التي تنجم عن الحريق أو السرقة أو حتى الكوارث الطبيعية. علاوة على ذلك، تمتد التغطية لتشمل الزائرين في حالة تعرضهم للإصابة أثناء تواجدهم بالعقار الذي تستأجره. ويمكن تقديم مدفوعات طيبة لهؤلاء الأفراد، على الرغم من أنه بعض في الحالات قد تكون مسؤولاً قانوناً عن الأضرار.

إضافة إلى ذلك، يسدد تأمين المستأجر مدفوعات من أجل الإقامة المؤقتة بعد الحريق. ويمكنك استرداد، حتى مبلغ معين، تكاليف الإقامة والوجبات بما يزيد عما تدفعه في العادة. وقد تغطي هذه التكاليف الوقت الكامل الذي يستغرقه إصلاح المنزل من أجل معاودة السكن فيه.

## علاقات الجيران في الحي

عرف نفسك لجيرانك لتصبح جزءاً من الحي الذي تعيش فيه. واحرص على دوام العلاقة الطيبة بهم من أجل صالح السكان جميعهم. فالجيران يمكنهم مساعدة بعضهم بطرق كثيرة مثل رصد أي نشاط غير قانوني.

في المباني المؤلفة من شقق من المهم احترام كافة المناطق المشتركة - الردّهات أو السالم أو الأرضية. لا تترك أي مخلفات في هذه المناطق أو تضع ما يعوق مدخل المبني. ومن المستحسن كذلك عدم اللعب أو إصدار أي ضوضاء في الردّهات العامة والسلام حرصاً على السلامة العامة ومراعاة لمشاعر جيرانك.

ولكي تكون جاراً جيداً، يجب أن تحرص على ألا يتسبب ضيوفك في إزعاج جيرانك. ليس من الممكن في جميع الأوقات التحكم في كل ما يقوم به الضيوف، ولكن من حقك أن تتوقع منهم التصرف على نحو لا يثير حفيظة الآخرين.

وأكثر الأسباب التي تقود إلى سوء العلاقة مع الجيران هي إزعاجهم بالضوضاء العالية. إذا كنت تخطط لإقامة حفلة، فاحرص على أن تقييمها وفق ضوابط وأن تنهيها في ساعة مقبولة. وقد يجُد أيضاً أن تخبر جيرانك عندما تكون لديك مناسبة اجتماعية وأن تتعاون معهم في الظروف الخاصة، مثل المرض. وقد تحتاج إلى تعديل أو تغيير خططك من أجل تلبية طلبهم الخاص. فلا شك أنهم سيكونون على استعداد للتعاون معك إذا لمسوا فيك الحرص على التعاون معهم.

وفي البيوت التي تقطنها أسرة واحدة، يعني حسن الجوار الحفاظ على حالة المبني وصيانته من الخارج. ويقتضي ذلك العناية بالعشب الأخضر والشجيرات وعدم ترك القمامات خارج المبني.

## **حق المستأجر في التمتع بالخصوصية**

للمستأجر الحق في مياثق التمتع الهدى، مما يشمل الحق في الخصوصية. فالمقابل الإيجاري الذي يدفعه المستأجر لا يمنه سقماً يعيش تحته فقط، بل ويضمن حقه في الاستمتاع بالعقار المؤجر دون تدخلات غير معقولة أو مفرطة من جانب المالك. إذا دخل المالك الوحدة المؤجرة الخاصة بك بلا سبب أو أزعج المستأجر ليلاً، فقد يكون بذلك مخالفًا لعقد الإيجار.

للمالك الحق في دخول المبني المؤجرة بين الحين والآخر لعمل إصلاحات أو لفحصها، بما في ذلك أعمال الصيانة الدورية المخططة. إذا كان عقد الإيجار ينص على أنه يجوز للمالك الدخول دون إخبار في الساعات المعقولة، فقد لا يحق للمستأجر المطالبة بالحصول على إخبار مسبق. ومع ذلك، إذا كان المالك أو موظفوه يدخلون العقار مراراً وتكراراً دون إخبار، فأرسل خطاباً إلى المالك تطالب فيه بإخبار مسبق مدته أربع وعشرين (24) ساعة على الأقل قبل الدخول في الظروف غير الطارئة. احتفظ بنسخة من الخطاب وأرسل النسخة الأصلية بالبريد المسجل "الموصى عليه بعلم الوصول". فعلى الرغم من أن المالك ليس ملزماً بالامتثال لطلب الإخبار المسبق الذي ترسله، فقد يشجع الذوق العام المالك على إعطاء المستأجر إخباراً قبل دخول الوحدة المؤجرة. وإذا لم يتلزم المالك بالمعايير العامة الموضحة أعلاه ودأب على تكرار دخول الوحدة المؤجرة بلا إخبار، فقد يتم استدعاء المالك بدعوى التعدي. اتصل بقسم الشرطة المحلي للحصول على مزيد من المعلومات.

## **الضمان الضمني بصلاحية السكن**

**الحق في الحصول على مكان لائق للعيش فيه**

كفلت المحكمة العليا في بنسلفانيا حق المستأجرين في الحصول على مكان لائق للعيش فيه. ويسمى هذا الضمان بالحصول على مساكن مؤجرة لائقة بالضمان الضمني بصلاحية السكن.

وهذا الضمان يعني أنه يوجد في كل عقد إيجار سكني يبرم في بنسلفانيا (سواء كان شفهياً أم خطياً) وعد (الضمان) بأن المالك سيوفر منزلآً آمناً ونظيفاً وصحيّاً. ويجب أن يكون المنزل المؤجر ملائماً للعيش ويجب أن يعمل المالك على الحفاظ عليه كذلك طوال مدة الإيجار من خلال إجراء جميع الإصلاحات الازمة. وحتى لو كان المستأجر قد وقع على استئجار الوحدة السكنية "على حالتها"، فإن الضمان لا يزال يحمي الفرد. فالحق في الحصول على منزل ملائم للعيش لا يمكن التنازل عنه في عقد الإيجار. تذكر أن هذا الحق موجود سواء نص عقد الإيجار عليه أم لا. ولا يمكن إبطاله. وأي بند من بنود عقد الإيجار يرمي إلى ذلك يكون غير قابل للإنفاذ.

ولا يشترط هذا الضمان على المالك إجراء الإصلاحات التجميلية. على سبيل المثال، المالك غير مطالب بإصلاح الطلاء الباهت ما لم يوافق على إجراء ذلك. ومع ذلك، يجب أن يتدارك المالك العيوب الجسيمة التي تؤثر على القدرة على العيش في الوحدة المؤجرة.

**العيوب التي يغطيها الضمان الضمني بصلاحية السكن**

- عدم وجود مياه جارية ساخنة وباردة
- عدم وجود وسيلة لتتأمين إغلاق العقار المؤجر بالأقفال (أي الأبواب والنوافذ وما إلى ذلك)
- عدم وجود مصدر شعاع لتوفير التدفئة الكافية
- تقشّي الحشرات والقوارض (ينبغي أن يقوم المالك بالإبادة قبل انتقال المستأجر)
- وجود ثقوب في السقف تسبب التسرب
- الطوابق والسلام والشرفات والدرازينات غير آمنة
- عدم كفاية الأسلاك الكهربائية وإمكانية التعرض للحريق
- عدم القدرة على تخزين الأطعمة الغذائية بشكل آمن بسبب تعطل وحدة التبريد (عندما يكون المستأجر مسؤولاً عن صيانة الثلاجة وإصلاحها)
- عدم مأمونية مكون هيكله مما يجعل من الخطورة بمكان شغل العقار.

**(ملاحظة)**

تحدد مدينة لانكستر في ولاية بنسلفانيا على أنه في الفترة ما بين الساعة 6:30 صباحاً والساعة 10:30 مساءً لا يجوز أن تقل درجة الحرارة داخل الوحدة عن 65 درجة ولا عن 60 درجة أثناء الساعات الأخرى من اليوم. ويسري ذلك في جميع مواسم العام وليس خلال أشهر الشتاء فقط.

## ماذا تفعل إذا كانت وحدتك السكنية غير صالحة للسكن

إذا كانت المشكلة خطيرة بما يكفي لتشكل إخلالاً بالضمان الضمني بصلاحية السكن، قد يكون من حقك السعي للحصول على تدبير إنصافي أو أكثر.

### إثبات حقوقك وحمايتها

- يجب أن تحدد أن العيب يتعارض مع صلاحية السكن بوحدتك المؤجرة. (تأثير قدرتك على العيش في الوحدة السكنية بشكل خطير).
- يجب أن تخطر المالك بالمشكلة. يُفضل إخباره خطياً والاحتفاظ بنسخة لك. (انظر "نماذج الخطابات المرسلة إلى المالك" بدءاً من صفحة 49).
- يجب أن تتيح للمالك فترة زمنية معقولة لإصلاح العيب.\*
- يجب أن تظهر أن المالك لم يقم بإصلاح العيب.

قد يتخذ المالك خطوات لجمع القيمة الإيجارية أو حتى يحاول طردك. ويمنع قانون بنسلفانيا المالك من طردك بسبب رفعك لقضية تتعلق بضمان صلاحية السكن. إلا أنه من الممكن طررك إذا توصلت المحكمة إلى أن جزءاً من القيمة الإيجارية أو القيمة الإيجارية بالكامل مستحقة للمالك وأنك لا تملك المال. وإذا كنت مخلاً بعقد الإيجار بطرق أخرى، فيجوز للمالك محاولة طرك بناءً على هذه الأسباب.

إذا اتبعت الخطوات المذكورة أعلاه لإثبات حقوقك وحمايتها وعجز المالك عن جعل الوحدة السكنية صالحة للسكن عبر إصلاح العيوب، فقد يكون من حقك اللجوء إلى تدبير أو أكثر من تدابير المستأجرين المذكورة في الصفحات التالية.

---

\*ما مقدار الفترة الزمنية المعقولة؟ لا توجد إجابة صحيحة. الفترة الزمنية المعقولة لإصلاح تسرب السطح قد يكون أسبوعاً أو أسبوعين، أما عدم وجود تدفئة في أشهر الشتاء فلا فينبغي الانتظار لأكثر من يوم أو يومين.

### (ملاحظة)

الصور تغطي عن كثير الكلام. ما إن تحدد أن العيب يؤثر على صلاحية العيش في المكان الذي تقيم فيه، النقطة صوراً للمشكلة. إذا تطلب الأمر مثولك أمام المحكمة، فإن الصور ستكون مفيدة للغاية.

### تذكر!

ضع في الاعتبار أن المشورة القانونية المناسبة لا تقدر بثمن.

## **التدابير الإنصافية الماتحة للمستأجر**

### **1- إنهاء عقد الإيجار وتجنب أي التزام إضافي بدفع الإيجار.**

إذا قررت أن تفعل ذلك، **فيجب** أن تخرج من العقار المؤجر. ومن الممكن فقدان وديعة الضمان أو إقامة دعوى ضدك لتسديد الإيجار وفقاً لمدة عقد الإيجار إذا لم تتبع المبادئ التوجيهية الخاصة بإخطار المالك بالعيوب الموجودة في وحدتك السكنية. تأكيد من إدراج عنوان المراسلات الجديدة الخاص بك في الخطاب الذي تخطر فيه المالك بالعيوب.

### **2- حجز القيمة الإيجارية بالكامل أو جزء منها إلى أن يتم إصلاح العيوب.**

بموجب قانون ولية بنسلفانيا، يجوز لك حجز القيمة الإيجارية إذا كان بإمكانك إثبات أن الوحدة السكنية غير صالحة للسكن. وما دام يوجد إثبات على أن الوحدة السكنية غير صالحة للسكن، فينبغي ألا يتم طردك بسبب عدم دفع الإيجار.

تذكر أن تتحقق من أنك:

أ- أرسلت للمالك إخطاراً خطياً بوجود المشكلة.

ب- قادر على إثبات وجود المشكلة. وتُقبل شهادة الأصدقاء والأقارب في المحكمة. وتعد الصور أفضل دليل ولذلك يتبعن أن تظهر بوضوح العيب الذي تشير إليه. كذلك يكون الخطاب أو الإخطار المرسل من هيئة رسمية مثالية.

ج- منحت فترة زمنية معقولة لإصلاح العيب ويمكنك إثبات أن المالك لم يقم بإجراء الإصلاحات التي طلبتها.

د- تشاورت مع المحامي إذا لم تكن متأكداً من كيفية المضي قدماً أو كان لديك مخاوف بشأن إثبات الإخلال بالضمان الضمني أو كنت بحاجة إلى مزيد من المعلومات.

ولا توجد وسيلة معينة لتحديد المبلغ الذي بإمكانك حجزه قانوناً من القيمة الإيجارية. وتتمثل إحدى طرق حساب المبلغ في تحديد نسبة المساحة التي لا يمكنك "استخدامها" في منزلك ومدة ذلك.

على سبيل المثال:

• إذا كان لديك شقة مكونة من خمس غرف وتعذر عليك استخدام غرفة منها لمدة شهر كامل، فيمكنك أن تستقطع خمس القيمة الإيجارية أو 20% منها مقابل فقدان خمس الشقة.

• إذا لم يكن لديك تدفئة واضطربت إلى الإقامة مع أحد أصدقائك أو في أحد الفنادق لمدة أسبوع، يجوز لك استقطاع ربع القيمة الإيجارية أو 25% منها مقابل فقدانك استخدام المنزل بالكامل لمدة أسبوع من أصل أربعة أسابيع.

### **(ملاحظة)**

رغم أن القانون لا يشترط وضع القيمة الإيجارية المحتجزة في حساب مصرفي أو حساب محمد، فإننا نحث على القيام بذلك. فقد يوفر ذلك بعض الحماية لك إذا رفع المالك ضدك دعوى قضائية. وذلك لأن القضاة عادة ما يسألون المستأجرين ما إذا كانوا قد احتفظوا بالمبلغ المحتجز من القيمة الإيجارية أم لا. وستظهر للقاضي/قاضي محكمة الصلح بحفظك للمبلغ في حساب مصرفي أنك لم تكن تحاول الإقامة بدون دفع إيجار. إضافة إلى ذلك، إذا قرر القاضي/قاضي محكمة الصلح أنك احتجزت مبلغاً أكبر مما ي ينبغي، فيجب أن تكون مستعداً لدفعه في غضون 10 أيام.

### **3- إصلاح العيوب واستقطاع التكالفة من القيمة الإيجارية الشهرية**

رغم أنه يوجد بعض القيود على هذا التدبير الإنصافي، فإن مبلغ تكلفة الإصلاحات الذي يتبعن استقطاعه من القيمة الإيجارية محدوداً. وتمثل القيود الأخرى في أن المبلغ يجب أن يكون معقولاً وضرورياً لجعل الوحدة السكنية صالحة للسكن. ولا يجوز لك استقطاع المصروفات التي تستهدف تعزيز المظهر الجمالي للوحدة السكانية. ولا يتم استقطاع سوى التكاليف المتکدة في إطار جعل العقار آمناً وخاضعاً للضمان. وقبل المضي قدماً في ذلك، أخطر المالك خطياً بأنك تنوي اللجوء إلى هذا التدبير وقدم له تقريرات التكالفة. ويجب أن تنتظر قدرًا كافياً من الوقت قبل المضي قدماً في ذلك. وسيكون من الضروري إخطار المالك مرة أخرى عند اكتمال العمل.

**4- رفع دعوى قضائية لتغطية تكاليف الإصلاحات وأو خصم القيمة الإيجارية بأثر رجعي وأو التعويض عن الأضرار الأخرى المتکدة في الفترة التي كانت فيها الوحدة السكنية غير صالحة للسكن.**  
يتحمل المستأجر مسؤولية إثبات أنه تم اتباع الخطوات السابقة وأنه تم تکد المصروفات والخسائر الأخرى بسبب إخلال المالك بالضمان الضمني بصلاحية السكن.

**5- أقامة دعوى بغرض إصدار إنذار قضائي يلزم المالك بالإصلاح في الحال**  
ينبغي أن يكون المستأجر متحضرأً لأي تدبير مضاد من المالك. وسيحتاج المستأجر إلى توکيل محامٍ لرفع دعوى لإصدار إنذار قضائي. ومن الأهمية بمكان أن:

- أ- يكون بإمكان المستأجر إثبات جسامه العيوب.**
- ب- تكون العيوب تؤثر بالسلب بشكل كبير على قابلية العيش.**
- ج- يكون بإمكان المستأجر إثبات أنه تم إرسال الإخطار إلى المالك.**

#### **(ملاحظة)**

قبل رفع الدعوى لإصدار إنذار قضائي، حاول الحصول على مشورة قانونية. توجد قيود تسرى على هذه التدابير والإجراءات مما يعني أن أي تدبير من الممكن أن يكون معقداً.

## وديعة الضمان

وديعة الضمان هي المبلغ المملوك للمستأجر لكن يحتفظ به المالك للحماية من الأضرار. ويكون المستأجر مسؤولاً عن دفع المدفوعات الإيجارية طوال مدة عقد الإيجار. وعند انتهاء عقد الإيجار يحق للمستأجر استرداد وديعة الضمان مطروحاً منها قيمة أي أضرار تلحق بالممتلكات.

ويجوز للمالك أن يطلب من المستأجر دفع وديعة ضمان مساوية لقيمة الإيجارية لشرين كحد أقصى. وقد يطلب المالك من المستأجر دفع وديعة الضمان إضافة إلى "القيمة الإيجارية عن الشهر الأخير". وبصرف النظر عما قد يطلبه المالك، فإن مبلغ "القيمة الإيجارية للشهر الأخير" يظل جزءاً من وديعة الضمان المساوية لقيمة إيجار شهرين كحد أقصى.

ويمكن حجز وديعة الضمان بالكامل أو جزءاً منها في نهاية عقد الإيجار في حالة قيامك بأي مما يلى: إلحاق الضرر بالعقارات؛ أو عدم التنظيف كما ينبغي؛ أو عدم دفع القيمة الإيجارية للشهر الأخير أو أي قيمة إيجارية؛ أو عدم إرسال الإخطار المناسب للمالك؛ أو الإخلال ببنود أخرى من بنود عقد الإيجار. ولا يتم استخدام وديعة الضمان في مقابل القيمة الإيجارية للشهر الأخير ما لم يتفق المالك والمستأجر على ذلك.

**القيود المفروضة على مبلغ وديعة الضمان وفوائدها**  
يفرض قانون بنسفانيا قيوداً على مبلغ الوديعة التأمينية الذي يمكن للمالك طلبه.

خلال السنة الأولى من عقد الإيجار، لا يمكن أن تزيد وديعة الضمان عن القيمة الإيجارية لشرين. وإذا دفع المستأجر وديعة ضمان مساوية لقيمة الإيجارية لشرين (أو وديعة ضمان مساوية لقيمة الإيجارية لشهر "القيمة الإيجارية للشهر الأخير")، يجوز للمستأجر بعد السنة الأولى الطلب من المالك إعادة المبلغ المودع الذي يزيد عن القيمة الإيجارية لشهر واحد. ويمكن القيام بذلك عبر خطاب تطلب فيه الأموال مع الاحتفاظ بنسخة من الخطاب. وبينما ينبع إرسال الخطاب عبر البريد المسجل "الموصى عليه بعلم الوصول" حتى يكون هناك دليل على استلام المالك له. وإذا لم يستلم المستأجر إيصالاً موقعاً من مكتب البريد بوصول البريد المسجل، فيتعين عليه إرسال الخطاب بالبريد العادي.

خلال السنة الثانية أو خلال أي تجديد لعقد الإيجار الأصلي، ينبغي إلا تزيد وديعة الضمان عن القيمة الإيجارية لشهر واحد. وفي حالة زيادة القيمة الإيجارية التي يدفعها المستأجر، يمكن للمالك أيضاً زيادة وديعة الضمان حتى تتساوياً القيمة الإيجارية لشهر واحد بالمعدل الجديد لخمس سنوات الأولى من عقد الإيجار.

**في حالة تحصيل وديعة ضمان تزيد عن 100 دولار:**

- أ- يجب وضع الأموال في حساب منفصل؛
- ب- يجب أن يكون الحساب في مؤسسة تتبعها ولاية بنسفانيا أو الهيئات المصرفية الفدرالية؛
- ج- يجب أن يخطر المالك المستأجر خطياً باسم مؤسسة الإيداع (المصرف) وعنوانها وقيمة الوديعة؛
- د- بعد السنة الثانية، يجب دفع الفائدة المحصلة من أموال المستأجر (مطروحاً منها رسوماً إدارية بنسبة 6% للمالك) إلى المستأجر سنوياً في تاريخ الذكرى السنوية لعقد الإيجار.

ولم يحدد القانون مقدار الفائدة التي يجب أن يحصل عليه المستأجر.

تذكر أن معدلات الفائدة اليوم منخفضة للغاية. ومن ثم، بعد أن يستقطع المالك رسمًا بنسبة 1%， قد لا توجد فائدة مستحقة للمستأجر. ومع ذلك، وعلى سبيل إثبات حسن النية، ينبغي أن يخطر المالك المستأجر خطياً أنه لا توجد فائدة مستحقة.

## رد وديعة الضمان

في هذه اللحظة، يكون وجود الصور أو قوائم التدقيق أو أي مستندات أخرى تثبت حالة الشقة عند انتقال المستأجر أول مرة للعيش بها مقيداً. في غضون ثلاثة (30) يوماً بعد انتهاء عقد الإيجار، يجب أن يعطي المالك للمستأجر:

- 1- قائمة خطية بأي أضرار يدعى المالك بأن المستأجر مسؤول عنها؛ أو
- 2- الفارق بين وديعة الضمان والفائدة (إن وجدت) والأموال المستخدمة للتعويض عن الأضرار؛ أو
- 3- شيئاً بمبلغ وديعة الضمان بالكامل.

إذا لم يقم المالك بما تم ذكره أعلاه، فإنه يكون بذلك قد تخلى عن الحق في احتياز وديعة الضمان أو الفائدة وتتنازل أيضاً عن الحق في مقاضاة المستأجر في المحكمة بشأن الأضرار. ومع ذلك، يجوز للمالك بعد انقضاء مدة الثلاثين (30) يوماً مقاضاة المالك بضعف مبلغ الوديعة التأمينية بالإضافة إلى الفائدة (إن وجدت).

ولا يكون المستأجر مطالباً بتعويض المالك عما يلي بالاستهلاك العادي. على سبيل المثال، إذا قرر المالك أنه من الضروري إعادة طلاء الشقة في نهاية عقد الإيجار، لا ينبغي تحمل المستأجر تكلفة إعادة الطلاء ما لم يتسبب المستأجر في أكثر مما يلي بالاستهلاك العادي.

ولا يتحمل المستأجر الحالي مسؤولية الأضرار التي تسبب فيها المستأجرون السابقون. عن طريق استخدام قائمة التدقيق التي تبدأ في الصفحة 22، سيلاحظ المستأجر أي أضرار في العقار المؤجر توجد قبل الانتقال إلى الوحدة. وتعتبر الأدلة التوثيقية وشهود العيان والصور الفوتوغرافية مفيدة على وجه الخصوص في إثبات حقيقة أن الأضرار كانت موجودة قبل الاستئجار. وهذا النوع من الأدلة قيماً للغاية إذا كان المستأجر يرغب في مقاضاة المالك لاستعادة وديعة الضمان المحتجزة ظلماً.

يحق للمستأجر الحصول على وديعة الضمان على كامل أو قائمة بالأضرار وبافي وديعة الضمان في غضون ثلاثة (30) يوماً من إخلاء العقار إذا أعطى المستأجر المالك عنوان المراسلة ورد له المفاتيح في الوقت المناسب.

تذكر!  
وديعة الضمان لا تبدأ في كسب فائدة إلا بعد انتهاء السنة الثانية من الإيجار.

## **مسؤوليات المستأجر**

### **1- إرسال إخطار مناسب للملك بمعادرتك للوحدة**

يجب أن يخضع الإخطار للأحكام المنصوص عليها في عقد الإيجار. ومن ثم سيكون من الضروري قراءة عقد الإيجار لمعرفة إلى أين سيتم إرسال إخطار الإلقاء ومقدار مدة الإخطار التي يجب منحها لإنفاذ عقد الإيجار.

### **2- التأكيد من إعطاء المالك عنوانك الجديد خطياً وقت مغادرة الوحدة أو بعد ذلك**

يجب أن تقوم بذلك حتى لو لم يكن منصوصاً عليه في عقد الإيجار. (انظر نموذج الخطاب، صفحة 55) ومن الأفضل إرسال هذا الخطاب بالبريد المسجل "الموصى عليه بعلم الوصول". وإذا لم تكن متاكداً من العنوان الجديد الذي ستنتقل إليه، أعط المالك عنوان أحد أقاربك. واحتفظ بنسخ من جميع الخطابات التي ترسلها، وإيصالات إرسال الخطابات بالبريد المسجل وإيصالات الاستلام.

### **3- تنظيف الوحدة السكنية بشكل كامل. احتفظ بإيصالات تكاليف أي معدات تنظيف على سبيل المثال استئجار آلة التنظيف بالبخار لاستخدامها في تنظيف السجاد.**

### **4- التأكيد من أنك لست مديناً للملك بأي قيمة إيجارية.**

### **5- محاولة إحضار المالك لنفيذ الوحدة السكنية معك.**

القطط صوراً فوتografie للعقار وهو خالٍ. يعتبر هذا الوقت هو الوقت المناسب لإعداد صور أو قائمة تدقيق أو أي وثائق أخرى بالأضرار الموجودة عند القدوم للعيش في الشقة أو المنزل. ويمكنك أن تطلب من المالك توقيع قائمة تدقيق بالأضرار. بيد أن المالك غير ملزم بالتوقيع عليها.

### **6- إعادة مفاتيح العقار المؤجر. إضافة إلى ذلك احصل على إيصال بأي أموال مستحقة تم دفعها للملك في هذا الوقت.**

## **مسؤوليات المالك**

في غضون ثلاثة (30) يوماً من إنهاء عقد الإيجار وإعطاء عنوان المراسلة وإعادة المفاتيح لك، أنت ملزم أن:

### **1- تعيد وديعة الضمان (إضافة إلى الفاندة، إن وجدت)**

أو

### **2- قدم إلى المستأجر:**

أ- قائمة مفصلة بالأضرار والمبلغ المطالب به مقابل الإصلاحات

و

ب- الفارق بين وديعة الضمان (بما في ذلك الفاندة، إن وجدت) وتكلفة الأضرار الفعلية.

## **تذكر!**

إذا لم يتم إرسال الإخطار المناسب، فإنك بذلك تخل بعقد الإيجار ومن ثم لا يُشترط إعادة وديعة الضمان.

## **(ملاحظة)**

في حالة إخلالك بعقد الإيجار أو كنت مديناً للملك بقيمة إيجارية أو لم تعد المفاتيح، يجوز للملك رفض إعادة وديعة الضمان.

إذا أخل المستأجر بعقد الإيجار أو بأي شرط من شروطه أو كان مدينًا للمالك بقيمة إيجارية أو لم يرسل للمالك إخطاراً خطياً بعنوانه الجديد، لا تطبق القواعد المنصوص عليها في قسم مسؤولية المالك.

مما يفعل المستأجر إذا لم يحصل على وديعة الضمان

1- إذا لم يعط المالك للمستأجر قائمة خطية بالأضرار في غضون (30) يوماً، يكون بذلك قد تنازل عن:

- جميع حقوق الاحتفاظ بأي نسبة من وديعة الضمان (بما في ذلك الفائدة) ومقاضاة المستأجر للتعويض عن الأضرار التي لحقت بالوحدة المؤجرة. (ومع ذلك، ما زال يجوز للمالك مقاضاة المستأجر من أجل تحصيل القيم الإيجارية غير المدفوعة أو بسبب الإخلال بالعقد).
  - أ- يجوز للمستأجر تقديم شكوى مدنية لدى قاضي محكمة الصلح ومقاضاة المالك بخصوص مبلغ وديعة الضمان (بما في ذلك الفائدة، إن وجدت).
  - ب- لا يمكن للمالك رفع دعوى مضادة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار.
- 2- إذا لم يدفع المالك الفارق بين مبلغ وديعة الضمان ومبلغ التعويض عن الأضرار الفعلية التي لحقت بالوحدة المؤجرة في غضون ثلاثة (30) يوماً:
  - أ- يجوز للمستأجر تقديم شكوى مدنية لدى قاضي محكمة الصلح ومقاضاة المالك بضعف مبلغ وديعة الضمان.
  - ب- لا يمكن للمالك رفع دعوى مضادة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار.
- 3- إذا قدم المالك للمستأجر قائمة بالأضرار وأعاد الأموال الزائدة في غضون ثلاثة (30) يوماً واعتراض المستأجر على مبلغ التعويض عن الأضرار:
  - أ- يجوز للمستأجر تقديم شكوى مدنية لدى قاضي محكمة الصلح. ويجب أن يثبت المستأجر أن المالك قد حمله على نحو خاطئ تكاليف الأضرار. ومرة أخرى، من المفيد في هذه العملية وجود صور وقائمة تدقيق ومستندات أخرى. فضلاً عن ذلك، يحق للمالك رفع دعوى مضادة على المستأجر.

إذا لم يعط المستأجر عنوان المراسلة، يظل من حقه الحصول على وديعة الضمان، ولكن نظراً لما يواجهه المالك من صعوبة في معرفة مكان المستأجر، لا يكون ملزماً، أي المالك، برد وديعة الضمان في غضون 30 يوماً.

(ملاحظة)

أي بند بعقد الإيجار ينص على أنك تنازلت عن هذه الحقوق غير قابل للإنفاذ ومن ثم يعتبر باطلًا.

## **زيادة قيمة الإيجار**

يتمتع المستأجرون بقليل من الحماية ضد زيادة القيمة الإيجارية. نظرًا لأنه لا يوجد في ولاية بنسلفانيا قانون يحكم القيمة الإيجارية، يجوز المالك زيادة القيمة الإيجارية حسبما يرغبون. وتمثل الحماية الوحيدة المتوفرة للمستأجرين في عقد الإيجار الخطي أو الشفهي المبرم مع المالك. يجب أن يرسل المالك بموجب القانون إخطاراً مدته شهراً (بالنسبة لعقد الإيجار الشهري) أو شهرين على الأقل (بالنسبة لعقد الإيجار لعام واحد) من أجل زيادة القيمة الإيجارية الخاصة بالمستأجر (ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك).

وتتمثل إحدى تدابير الحماية ضد الزيادة في أن المالك لا يجوز له زيادة القيمة الإيجارية في منتصف مدة الإيجار ما لم ينص عقد الإيجار على بند "تمرير" والذي يسمح للمالك بأن يمرر إلى المستأجر تكلفة أشياء مثل ضريبة الممتلكات أو زيادات رسوم الخدمات. على سبيل المثال، إذا كان عقد الإيجار الخاص بالمستأجر ينتهي في شهر سبتمبر، فإن المالك لا يمكنه زيادة الإيجار في شهر يونيو.

ومن تدابير الحماية الأخرى أن المالك يجب أن يرسل إخطاراً مناسباً قبل أن يزيد الإيجار. وينبغي أن يكون الإخطار خطياً. وعادة ما تنص عقود الإيجار على مدة الإخطار الازمة قبل أن يجوز للمالك تغيير شروط عقد الإيجار. أما العقود الشفهية (أو إذا كان عقد الإيجار لا ينص على مدة الإخطار الازمة) فتشترط إرسال إخطار مدته ثلاثة أيام قبل رفع القيمة الإيجارية (أو تغيير أي شرط من شروط عقد الإيجار).

وتتمثل الحماية الثالثة ضد زيادة القيمة الإيجارية في أن المالك لا يمكنه رفع القيمة الإيجارية الخاصة بالمستأجر بغرض الانتقام من المستأجر لأنه مارس أحد الحقوق القانونية. فعلى سبيل المثال، لا يمكن للمالك زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر لأنه قد شكرى ترقية عنصرية لدى مكتب الإسكان العادل أو مكتب التقاضى على تطبيق قوانين الإسكان.

وإذا قام المالك بزيادة القيمة الإيجارية في منتصف مدة الإيجار، يجوز للمستأجر التصدى للزيادة من خلال عدم دفعها وترك المالك يرفع عليه دعوى قضائية. ومن خلال إظهار عقد الإيجار وإيصالات القيمة الإيجارية أو الشيكات الملغاة للقاضي، يكون المستأجر قادرًا على إيقاف إجراء الطرد، لكن يجب أن يدفع القيمة الإيجارية. وإذا رفض المستأجر دفع أي قيمة إيجارية على الإطلاق، يجوز للمالك طرد المستأجر.

إذا رفض المالك استلام القيمة الإيجارية عند محاولة المستأجر دفع مبلغ القيمة الإيجارية بدون الزيادة، فقم بشراء أمر دفع أو حرر شيكاً وأرسله إلى المالك بالبريد المسجل "الموصى عليه بعلم الوصول". واحتفظ بإيصال أمر الدفع و/أو إيصالات البريدية لإثبات أن المستأجر دفع القيمة الإيجارية وأن المالك استلمها. وإذا رفض المالك استلام الخطاب المسجل المرسل من المستأجر وتم إعادة الخطاب إلى مكتب البريد، فينبغي أن يحتفظ المستأجر بالخطاب غير مفتوح إلى جانب إيصالات البريدية التي ثبتت أن المستأجر أرسله. وبهذه الطريقة سيتمكن المستأجر من أن يثبت للمحكمة أنه حاول دفع القيمة الإيجارية وأن المالك رفض قبولها.

إضافة إلى زيادة القيمة الإيجارية، قد يحاول المالك فرض زيادات أخرى. ورغم أن المالك قد يطلق عليها مصطلحات أخرى مثل "رسوم" أو "تقييمات" فإنها تظل زيادات في القيمة الإيجارية. فعلى سبيل المثال، إذا حاول

المالك فرض رسماً بسبب انتقال شخص إضافي للإقامة بالوحدة أو بسبب تركيب جهاز كمكيف هواء فإن هذا الرسم يعتبر زيادة في القيمة الإيجارية. لذا تتحقق من شروط عقد الإيجار. وإذا كانت هذه الزيادات غير منصوص عليها في عقد الإيجار، يجوز للمستأجر رفض دفع الرسوم الإضافية.

## قطع خدمات المرافق العامة

بغض النظر عن دفع تكفة خدمات المرافق العامة، قبل أن يتم قطع خدمات المرافق، يجب أن يتلقى المستأجر إخطاراً من شركة المرافق قبل موعد قطع الخدمات بمدة 10 أيام على الأقل. وأيضاً، يجب على شركة المرافق أن تضع إخطاراً على الباب قبل 3 أيام من القطع الفعلي للمرافق. ومن المهم أن تلاحظ أنه بعد تقديم إخطار مدته 10 أيام إلى المستأجر من قبل شركة المرافق، يحق للشركة قطع خدمات المرافق عنه في غضون 60 يوماً دون إخطار آخر مدته 10 أيام.

إذا كان المستأجر مسؤولاً عن دفع خدمات المرافق وتلقى إخطار قطع الخدمات، فينبع عليه عمل ترتيبات الدفع مع شركة المرافق على الفور. إذا كنت تتلقى إعانة عامة، يجب أن تتصل بإدارة الرعاية الاجتماعية للحصول على المساعدة فيما يخص التدفئة. كما يمكنك أيضاً أن تتصل ببرنامج تطوير الأحياء السكنية (CAP) على الرقم 7301-299 (717). حتى إذا كنت تقوم بتدفئة منزلك من خلال مصدر آخر غير الغاز أو الكهرباء، فهناك مساعدة متوفرة من خلال برنامج CAP.

إذا كان المالك مسؤولاً عن دفع خدمات المرافق وتم قطع خدمات المرافق، فقد يصبح الموقف أكثر تعقيداً. أولاً، حاول إقناع المالك بسداد المدفوعات اللازمة على الفور لاستعادة الخدمة. وإذا لم يقم المالك بسداد المدفوعات اللازمة لاستعادة الخدمة، يمكنك أن تقوم أنت وأي مستأجرين آخرين بسداد المدفوعات لاستعادة الخدمة. ويمكن خصم أي فاتورة تدفعها لاستعادة الخدمة من المدفوعات الإيجارية الخاصة بك، على النحو المحدد في قسم التدابير الإنصافية المتاحة للمستأجر، صفحة 31، شريطة أن تخطر المالك كتابة. ويمكنك أيضاً طلب نقل خدمات المرافق باسمك. ولكن، كن حريصاً، فقد تحتاج إلى إيداع مبلغ كبير وإن قد يؤثر هذا على عقد الإيجار الخاص بك. إذا كنت تعترض فعل هذا، فابحث عن مستشار قانوني.

إذا قطعت شركة المرافق الخدمة دون إخطار مسبق، فقد تكون قد خرقت القانون. اتصل بشركة المرافق واطلب استعادة الخدمة على الفور. اطلب التحدث إلى المشرف واكتب اسم الشخص الذي تتحدث إليه. وإذا اقتضت الضرورة، اتصل بمكتب النائب العام على 441-2555 (800) للإبلاغ عن هذا القطع غير القانوني.

## الإِخْلَاء

### أسباب حدوث الإخلاء

- 1- عدم دفع الإيجار
- 2- التأخر المستمر في دفع الإيجار
- 3- انتهاء مدة عقد الإيجار
- 4- إتلاف الوحدة السكنية المؤجرة بشكل يزيد عن الاهتراء الناتج عن الاستعمال العادي
- 5- استخدام الوحدة المؤجرة لأغراض غير مصرح بها بموجب عقد الإيجار (مثل العمل التجاري، والسماح لأشخاص غير مصرح لهم بالعيش معك، والتورط في نشاط إجرامي، وما شابهه)
- 6- اقتناء كلب أو قطة أو حيوان آخر غير حيوان الخدمة إذا كان ذلك غير مسموح به في عقد الإيجار
- 7- الضجيج الصاخب الذي يزعج المستأجرين الآخرين
- 8- عدم المواظبة على تقليم العشب وصيانة الأراضي إذا كان عقد الإيجار ينص على قيام المستأجر بذلك
- 9- التخزين غير الملائم وأو التخلص من الفضلات مما يجذب الحشرات والقوارض ونحوها من الآفات
- 10- عدم الالتزام بالقواعد ولوائح الملائمة التي إما أن تكون قد وردت في عقد الإيجار أو مرتبطة بعقد الإيجار أو تم تحديدها عند التوقيع على عقد الإيجار

الإخلاء هو السبيل الوحيد الذي يمكن لHolder الإسكان من خلاله أن يجبر المستأجر على مغادرة الشقة أو المنزل. ويطلب الإخلاء إجراءات قضائية. ويختلف طول العملية اعتماداً على ظروف الإخلاء. والإخلاء إجراء إجراء قانوني يُقدم عليه مقدم الإسكان لإيجار المستأجر على الخروج من عقاره. وعادة ما يكون الإخلاء نتيجة انتهاء عقد الإيجار. وإذا أبرم كل من المستأجر والمالك عقد إيجار شفهيًّا، يحق للمستأجر تلقى إخطار مكتوب إذا أراد المالك الإخلاء. (انظر "الجدول الزمني لإخطار الإخلاء" صفحة 45).

بالنسبة لعقود الإيجار المكتوبة، قد ينص عقد الإيجار على أنه لا يتعين على المالك تقديم أي إخطار على الإطلاق أو يجوز له أن يقدم إخطاراً محدداً لمدة أقصر. وهذا يشار إليه باسم "التنازل عن الإخطار". راجع عقد الإيجار للتأكد من مدة الإخطار المطلوبة.

## إجراءات إصدار أمر الإخلاء

إذا لم يدفع المستأجر الإيجار أو قام بخرق عقد الإيجار، يجوز للمالك أن يحاول إخلاء المستأجر من الوحدة المؤجرة. حتى وإن كان المستأجر يعاني من ظروف خاصة، عليه أن يتلزم بعد عقد الإيجار وأن يدفع الإيجار في الموعد المحدد. لطرح أسئلة فيما يخص قضاعة الصلح في المقاطعات، انظر قسم "أسئلة وأجوبة: محاكم الصلح في المقاطعات" صفحة 46.

### إنذار بالإخلاء

- 1- يبدأ المالك على الأرجح بتقديم "إنذار بالإخلاء" للمستأجر. ويعتمد مقدار الوقت الذي يتعين على المالك تقديم الإخطار للمستأجر فيه على عقد الإيجار. فيجب أن يحدد عقد الإيجار الخاص بك عدد الأيام. حيث يختلف مقدار الوقت الذي يتعين على المالك تقديم الإخطار للمستأجر فيه قبل إقامة الشكوى لدى قاضي محكمة الصلح. ويجوز أن يتم تعليق هذه الورقة على باب المستأجر أو يقوم المالك بتسليمها شخصياً إلى أحد البالغين بالعقار. ولا يجوز إرسالها بالبريد العادي أو المسجل.
- أ- **مراجعة عقد الإيجار المكتوب:** يحدد عقد الإيجار مدة الإخطار التي يجب أن يتلزم بها المالك. فإذا نص عقد الإيجار على خمسة أيام، يجب أن يحصل المستأجر على خمسة أيام. ويجب أن يكون الإخطار كتابياً. وقد ينص عقد الإيجار على أنه لا يتعين على المالك تقديم أي إخطار مسبق للمستأجر.
- ب- **إذا كان عقد الإيجار شفهياً:** يجب أن يقدم المالك للمستأجر إخطاراً كتابياً. ويعتمد مقدار الوقت الذي يقدمه على سبب الإخلاء.

### جلسة المحكمة

- 1- إذا لم يغادر المستأجر في غضون الوقت المحدد في إخطار الإخلاء، يجب أن يلجا المالك إلى قاضي محكمة الصلح لإقامة شكوى مالك/مستأجر.
  - أ- يتم تحديد جلسة في المحكمة خلال سبعة (7) إلى خمسة عشر (15) يوماً بعد تقديم المالك للشكوى.
  - ب- ينافي المستأجر والمالك "إخطار جلسة استعادة العقار" ونسخة من الشكوى من الشرطي وعبر بريد الدرجة الأولى.
- 2- يحق للشخص المقام ضده الشكوى، في أي وقت قبل انعقاد الجلسة، إقامة شكوى مضادة أو إقامة أي دعوى أخرى ضد المدعى.
  - أ- بإقامة الدعوى مضادة أو شكوى المدعى عليه، لا تتعقد الجلسة لنظر كاتنا الشكوى قبل سبعة (7) أيام وفي موعد أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إقامة شكوى المدعى عليه (المستأجر).
  - ب- يجب إرسال وثائق دعوى المدعى عليه المضادة إلى المدعى قبل خمسة (5) أيام من انعقاد الجلسة على الأقل.
- 3- يحق لكل طرف استدعاء الشهود للإدلاء بالشهادة في الجلسة.
- 4- أثناء الجلسة، يحق لكل طرف تقديم وثائق كليل وشهادة الشهود.
- أ- الوثائق المسموح بها هي فواتير وتقديرات وإيصالات وكشوف حساب معينة والتي تكون قد تمت في سياق العمل العادي؛ ومع ذلك، يمكن للمدعى (المالك) الاعتراض على هذه الوثائق.
- 5- احضر في الموعد المحدد وأعد كافة الوثائق الممكنة.

6- إن لم تتمكن من الحضور، اتصل بمكتب قاضي محكمة الصلح في أقرب وقت ممكن قبل تاريخ جلسة المحكمة وأسأله عما إذا كان من الممكن أن يتم إعادة تحديد موعد لجلسة لتتمكن من الحضور.

7- إذا توصل الطرفان إلى اتفاق قبل تاريخ المحكمة، خطط لحضور الجلسة على أية حال، حتى وإن أخبرك شخص آخر غير المحكمة أنه "تمت تسوية كل شيء". خطط للحضور وفي الموعد المحدد وكن مستعداً بأكبر عدد ممكن من الوثائق. فإن لم تظهر وتقدم الحجة المقنعة، أو الاتفاق الذي تم التوصل إليه، يمكن أن يُصدر قاضي محكمة الصلح حكماً ضدك، وسوف تخسر قضيتك غيابياً.

#### إصدار الحكم

1- بعد الجلسة سوف يُصدر قاضي محكمة الصلح قراراً إما في نفس اليوم أو في غضون ثلاثة (3) أيام. إذا منح قاضي محكمة الصلح المالك حيازة العقار، يمكن أن يطلب المالك أمر حيازة في اليوم الحادي عشر (11) بعد إصدار الحكم.

## أمر الحيازة

- 1- إذا حصل المالك على أمر حيازة، فسوف يتم تقديم إخطار للمستأجر على يد الشرطي.
- أ- ينص إخطار الشرطي على أنه يتبع على المستأجر إخلاء المسكن خلال عشرة (10) أيام إضافية.
- ب- يكون هذا الإخطار هو الموعد النهائي للإخلاء.
- ج- إذا لم يغادر المستأجر بنهاية فترة العشرة (10) أيام والتاريخ المحدد بالإخطار، يحق للشرطي إخراج المستأجر بالقوة وإغلاق باب الوحدة المؤجرة.

المستأجرون ملزمون إخراج أمتاعهم وممتلكاتهم عند تسليم العقار المؤجر (وذلك يشمل وقت الإخلاء). ويجب أن يحفظ المالك أي أمتاعه وممتلكات لم يخرجها المستأجر من العقار. ويتبع أن يُخطر المستأجر المالك في غضون عشرة (10) أيام من إخلاء العقار وأن يوضح ما إذا كان ينوي استعادة الأمتاع والممتلكات أم لا. وإذا لم يتصل المستأجر بالمالك، فيجوز للمالك التخلص من الأمتاع والممتلكات. أما إذا رغب المستأجر في استعادة أمتاعه وممتلكاته ، فيجب أن يحفظ المالك الأمتاع والممتلكات لمدة ثلاثة (30) يوماً (في مكان قريب بدرجة معقولة من الوحدة المؤجرة). لمزيد من المعلومات، تفضل بزيارة الموقع [www.LHOP.org/fhc](http://www.LHOP.org/fhc).

## عملية الاستئناف

- 1- غالباً ما يكون هناك شقان لقرار القاضي: حكم بالحيازة (الإخلاء) والمال.
- أ- بعد أن يصدر قاضي محكمة الصلح حكماً، يكون أمام المستأجر أو المالك عشرة (10) أيام للاستئناف على قرار الإخلاء.
- ب- يتاح للمستأجر أو المالك ثلاثة (30) يوماً للاستئناف على قرار الحكم بالمال.
- ج- إذا قرر مستأجر أو مالك استئناف قرار اتخذه قاضي محكمة الصلح، فعليه أن يستأنف الحكم في مكتب كبير كتاب المحكمة (Prothonotary's Office ) 50 North Duke Street, Lancaster, Pennsylvania, 2nd floor لدفع الحكم المالي إضافة إلى تكاليف المحكمة أو القيمة الإيجارية لثلاثة أشهر، أيهما أقل.
- د- يوضع المبلغ في حساب مجمد.
- هـ- يتلزم المستأجر بسداد المدفوعات الشهرية في مكتب كبير كتاب المحكمة، ويوضع المبلغ في هذا الحساب المجمد.
- وـ- عندما يتقدم مستأجر بالاستئناف في مكتب الموظف الرئيسي، يحتاج إلى أن يخبرهم بأنه يريد الاستئناف على قرار الإخلاء وإيقاف حرمانه من دخول العقار.
- زـ- للقيام بذلك يجب أن يقدم طلب **أمر بوقف الإجراء**.
- حـ- إذا لم يخبر المستأجر مكتب كبير كتاب المحكمة أنه يريد تقديم **أمر وقف الإجراء**، سيكون الاستئناف على الحكم المالي فقط بينما يستمر الحرمان من دخول العقار.

## تذكر!

- من غير القانوني أن يقوم المالك بإغلاق مسكنك دون أمر محكمة.
- من غير القانوني أن يقوم المالك بحرمانك من دخول العقار أو تغيير الأقفال أو قطع التدفئة أو المياه دون أمر محكمة.

### (ملاحظة)

تحتفل القواعد المتعلقة بمنازل بيوت المساكنة (Rooming House) والتي تُعامل مثل الفنادق. إذا استأجر مستأجر غرفة ولم يدفع القيمة الإيجارية، يحق للملك غلق الباب.

كما ذكر سابقاً، يحتاج المالك لانتظار عشرين (20) يوماً على الأقل بعد الجلسة قبل أن يحدث الإغلاق القانوني. ومع ذلك، يجب أن يشرع المستأجر في البحث عن إسكان إضافي. وإذا لم يتمكن المستأجر من الحصول على مكان جديد، يمكنه أن يقيم مع الأسرة أو الأصدقاء أو في ملجاً محلي وتخزين أمواله وممتلكاته بشكل مؤقت.

## الحالات والأسئلة الشائعة

فيما يلي بعض الحالات والأسئلة الشائعة التي قد تحدث للمستأجر بعد تلقي إنذار بالإخلاء.

**هدمي المالك بحرمي من الدخول إلى العقار. هل يمكنه فعل ذلك؟**

لا يحق للمال حرمتك من الدخول إلى شقتك أو منزلك إلا بعد مرور واحد وعشرين (21) يوماً من صدور قرار الجلسة. كما لا يمكن للمالك قطع الخدمات مثل المياه والكهرباء والتلفون عن المسكن. فإذا ما فعل المالك ذلك، أخبر قاضي محكمة الصلح بذلك في جلسة الاستماع.

**أقر بأني مدین بالإيجار، ولكنني أحتج مزيداً من الوقت للانتقال.**

**حيث أن لي ظروفاً خاصة. هل هذا يهم؟**

لا يحق لك أن تطلب مزيداً من الوقت لتجد مكاناً تعيش فيه أو تنقل إليه أمتلكاتك ومتلكاتك. فالمسؤوليات هي ذاتها بالنسبة لجميع المستأجرين. ومع ذلك، يمكنك أن تطلب من المالك أن يوقع على عقد يسمح لك بالبقاء لمدة أطول.

**ليس لدي مكان أذهب إليه. ماذا ينبغي أن أفعل؟**

ستحتاج إلى أن تجد مكاناً لك ولأمتلكاتك ومتلكاتك. لا تغادر وتترك أمتلكاتك ومتلكاتك. فليس مطلوباً من المالك أن يحفظها لك، وفي الواقع، يمكن أن يفرض عليك تكاليف تخزين إذا تركت ممتلكاتك وغادرت. ومع ذلك، لا يمكن للمالك أن يحتجز أمتلكاتك حتى تدفع القيمة الإيجارية المستحقة عليك. إذا لم تستطع أن تجد مكاناً لتعيش فيه، اتصل بالعائلة أو الأصدقاء. كما يمكن أن تتصل أيضاً بالملجئ المحلية أو الإسكان المؤقت.

## الجدوال الزمنية لإخطار الإخلاء

إذا كان سبب الإخلاء هو:	
الجدول الزمني لعملية الإخلاء- عدم التجديد لشقة/منزل بين المالك والمستأجر	
إخطار مدته 10 أيام	عدم دفع الإيجار
إخطار مدته 10 أيام	إخلاء بسبب تعاطي المخدرات
إخطار مدته 30 يوماً	انتهاء عقد الإيجار الشهري
إخطار مدته 30 يوماً	انتهاء عقد الإيجار السنوي أو غير محدد المدة
إخطار مدته 30 يوماً	انتهاء عقد الإيجار التي تزيد مدتها عن عام واحد
الجدول الزمني لعملية إخلاء ساحة منزل متنتقل بين المالك والمستأجر	
عقد إيجار مدته أقل من عام واحد	30 يوماً
عقد إيجار مدته أطول من عام واحد	3 أشهر
عدم دفع القيمة الإيجارية في الفترة ما بين:	
٠١ أبريل - ٣١ أغسطس/آب	5 أيام
٠١ سبتمبر - ٣١ مارس/أذار	30 يوماً
الجدول الزمني للإجراءات القانونية لعملية إخلاء بين المالك والمستأجر	
قاضي محكمة الصلح يحدد موعد الجلسة	15-7 يوماً بعد إقامة المالك للشكوى
قاضي محكمة الصلح يصدر الحكم في ختام الجلسة أو في غضون	3 أيام
صدر 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 تبليغ الحكم
الاستئناف في المحكمة الابتدائية المدنية العامة	
ملكية العقار السكني، في غضون	10 أيام بعد صدور الحكم
يكون الاستئناف على الحكم الذي يقضى بتسليم	30 يوماً بعد صدور الحكم
أو حيازة ملكية العقار غير السكني، في غضون	

تذكر!

يتم اتباع هذه التوجيهات فقط إذا لم يتم إدراج توجيهات إخلاء في عقد الإيجار أو إذا لم يكن هناك عقد إيجار كتابي.

## **أسئلة وأجوبة: قاضي محكمة الصلح الخاصة بالمقاطعات**

**من هو قاضي محكمة الصلح؟**

قاضي محكمة الصلح هو مسؤول يتم انتخابه محلياً يمكنه الفصل في القضايا المدنية الصغيرة مثل شؤون المالك المستأجر.

**هل أحتج إلى محام؟**

لا، فلا يشترط وجود محامين أثناء الجلسة. ومع ذلك، إذا كنت تفضل أن يحضر معك محام، يحق لك ذلك.

**هل ينبغي علي أن أحضر الجلسة التي يقيمها قاضي محكمة الصلح.**

نعم! إذا لم تحضر الجلسة، قد يصدر الحكم ضدك غيابياً. معنى ذلك، إذا لم تحضر، فستخسر الجلسة وتندفع رسوم الحكم الصادر ضدك حتى وإن كنت قد دفعتها قبل الجلسة. حضورك الجلسة أمر ضروري، حتى وإن أبلغك شخص آخر غير المحكمة بأنه تم إلغاء الجلسة. فضلاً عن ذلك، فإن الجلسة تمنحك فرصة لتقديم "دفاعك" أو تقديم "شكوى مضادة" ضد الطرف الآخر. إذا لم تتمكن من الحضور في التاريخ المحدد للجلسة أو حدث طارئ، اتصل بمكتب قاضي محكمة الصلح واسأل عما إذا كان يمكن إعادة تحديد موعد الجلسة.

**ما المقصود "بالدفاع"؟**

الدفاع هو السبب (الأسباب) الذي يوضح سبب عدم صحة الادعاءات المقامة ضدك. وإحدى المدافعت الشائعة أن المالك لم يقدم للمستأجر الإخطارات الكافية لإنذاره السكن. وإذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب، يُطلب من المالك وفقاً للقانون تقديم إخطار للمستأجر وفقاً لهذا العقد. (انظر "الجدول الزمني لإخطار الإنذار" صفحة 45). وأيا ما كان دفاعك، فأنت بحاجة إلى وثائق وأو شاهد (شهود) لإثبات دفاعك.

**ما المقصود "بالشكوى المضادة"؟**

"الشكوى المضادة" هي ادعاء أن الطرف الآخر مدينًا لك بالمال. على سبيل المثال، إذا دفع المستأجر لإجراء إصلاحات (بعد إخطار المالك أنه، أي المستأجر، يخطط للقيام بذلك) لجعل المسكن صالحًا للسكن ولم يسدد المالك المستأجر تلك التكاليف، يحق للمستأجر إقامة دعوى مضادة. ويجب أن يقيم الدعوى على نموذج شكوى مدنية في مكتب قاضي محكمة الصلح. ولا توجد رسوم لإقامة "الشكوى المضادة"، بينما سوف يدفع الشخص صاحب "الشكوى المضادة" تكاليف تسليم "الشكوى المضادة" للطرف الآخر.

**كيف ينبغي علي أن أستعد لجلسة الاستماع الخاصة بي؟**

إذا كان لديك محام، فعليه أن يدرس المعلومات التي سوف تقدم في الجلسة. أما إذا لم يكن لديك محام، فعليك أن تقوم بعمل موجز تسليلي للأشياء التي حدثت. كن موجزاً ومحدداً. وكن مستعداً لتوضيح كل بند من بنود الدليل والإجراءات التي اتخذتها لتصحيح الموقف. وإذا كنت قد التقطرت صوراً، فهذا هو الوقت المناسب لاستخدامها. ارتدي أفضل ثيابك واحرص على الوصول في الموعد المحدد لحضور الجلسة.

**هل لي أن أعتراض على شيء يذكره شاهد؟**

يجوز للمستأجر والمالك الاعتراض إذا كانت المعلومات المقدمة غير ذات صلة بالموقف التي تهدف جلسة الاستماع إلى حلها. كما لاك أنت تعترض أيضا على الشهادة التي تعتمد على أقوال سمعت منأشخاص ليسوا حضوراً بالجلسة. وهذه تسمى "إشاعة" وينبغي ألا يسمح بها.

**ماذا يحدث بعد الجلسة؟**

يصدر قاضي محكمة الصلح قراراً أثناء الجلسة أو عبر البريد في غضون ثلاثة أيام. إذا كان الحكم لصالح المستأجر، يتعين على المالك تنفيذ ما يأمر به قاضي محكمة الصلح. إذا كان الحكم لصالح المالك، يتعين على المستأجر تنفيذ ما يأمر به قاضي محكمة الصلح. ويجوز للمالك إقامة دعوى للمطالبة بأمر حيازة/أمر تنفيذ إذا كان المستأجر غير قادر على دفع الأموال المستحقة. ويحق للمستأجر أو المالك تقديم استئناف، على أن يتم تقديمها في غضون عشرة (10) أيام إلى ثلاثين (30) يوماً حسب سبب الإخلاء.

## خاتمة

قد لا يكون التمييز في مجال الإسكان والمعاملة غير العادلة واضحاً وسافراً كما كان منذ سنوات عديدة. لذا، فمن الضروري أن يعرف الأفراد حقوقهم ومسؤولياتهم. فلا يجوز قانوناً، التمييز ضد الأفراد المنتمين للفئات المحمية التالية: العرق أو اللون أو الدين أو النسب أو الأصل القومي أو الجنس أو السن (فوق 40)، أو الوضع الأسري، أو الإعاقة/العجز. إذا كنت تشعر بأنك تتعرض للتمييز بسبب واحدة أو أكثر من هذه الفئات المحمية، اتصل بمركز الإسكان العادل في شراكة لانكستر لفرص الإسكان (LHOP).

إذا كنت مستأجرًا وتشعر بأن المالك لا يلتزم بعقد الإيجار، فمن الأهمية بمكان أن تفهم حقوقك كمستأجر. حيث تعتمد حقوقك على التزامك بمسؤولياتك الموضحة وأو المضمنة في عقد الإيجار الخاص بك. إذا كنت تواجه صعوبات مالية فلا تنتظر حتى اللحظة الأخيرة. اتصل بالمالك وأخبره بأن هناك مشكلات مالية مفاجئة.

إذا كنت مالكاً وتود أن تحضر ندوة الإسكان العادل أو ندوة حقوق ومسؤوليات المالك والمستأجر، اتصل بمركز الإسكان العادل في شراكة L.HOP.

بعض الخلافات يمكن تسويتها بمساعدة خدمة الوساطة. تتوسط خدمة الوساطة بمقاطعة لانكستر (The Lancaster County Mediation Service) في مثل هذه القضايا. يمكنكم الاتصال بها على الرقم .(717) 293-7231

**The Fair Housing Center at LHOP**  
123 East King Street  
Lancaster, Pennsylvania 17602  
هاتف: 717 (291-9945) رقم داخلي 7  
بريد إلكتروني: [info@LHOP.org](mailto:info@LHOP.org)

## نموذج خطاب بشأن مشكلات خطيرة تؤثر على الصلاحية للسكن

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك بالكامل

عزيزي {أكتب اسم المالك}:  
أكتب إليك بشأن الإصلاحات الازمة للشقة/المنزل (اختر أحدهما) الكائن في {أكتب العنوان} الذي أستأجره منك.

المشكلة (المشكلات) المحددة التي يجب إصلاحها هي:

قم بعمل قائمة مثل:  
لا توجد مياه ساخنة  
مشكلة السباكة (كن محدداً)  
لا توجد تدفئة  
توجد تصدعات بالسقف، وما إلى ذلك.

هذه المشاكل خطيرة وأعتبرها خرقاً لمسؤوليتك بالحفاظ على العقار آمناً وصحيحاً وصالحاً للعيش.

سأكون ممنوناً لكم لو تفضلتم بإجراء هذه الإصلاحات في أقرب وقت ممكن. وإذا لم يتم تصحيح هذه الأوضاع في غضون فترة زمنية معقولة، فإني أعتزم ممارسة حقي القانوني لخفض القيمة الإيجارية وإجراء الإصلاحات على نفقي وخصمها من القيمة الإيجارية أو أمتنع عن سداد الإيجار، وما إلى ذلك.(اختر واحدة)

سأكون مقدراً لاهتمامكم العاجل بهذه المسألة.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

**نموذج خطاب  
التأكيد على الإصلاحات الازمة**

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

هذا الخطاب يؤكد محادثتنا {الهاتفية} في {التاريخ} والتي أخبرتكم فيها بأن الإصلاحات التالية مطلوبة في شقتي/منزلي {اختر واحدة} الكائن في {العنوان}.

المشكلة (المشكلات) المحددة التي يجب إصلاحها هي:

فم بعمل قائمة مثل:  
لا توجد مياه ساخنة  
مشكلة السباكة (كن محدداً)  
لا توجد تدفئة  
توجد تصدعات بالسقف وما إلى ذلك.

وقد وعدت بإتمام هذه الإصلاحات بحلول {أكتب التاريخ المنفق عليه}.

شكراً لتعاونكم في هذا الشأن.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## نموذج خطاب الإصلاح والخصم

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

أكتب إليك بشأن الإصلاحات الازمة للشقة/المنزل (اختر أحدهما) الكائن في {أكتب العنوان} الذي أستأجره منك.

المشكلات المحددة التي يجب إصلاحها هي: (قم بعمل قائمة).

كما قد تذكرون، لقد ناقشنا هذه المشكلات في {أكتب تاريخ المناقشة}. (استخدم هذا السطر فقط إذا كان ينطبق.)

هذه المشاكل خطيرة وأعتبرها خرقاً لمسؤوليتك بالحفاظ على العقار في حالة آمنة وصحية وصالحة للعيش.

وإذا لم يتم تصحيح هذه المشاكل في غضون {أكتب عدد الأيام}، فإني أعتزم ممارسة حقي القانوني بإجراء الإصلاحات الازمة وخصم تكفلتها من الإيجار.

سأكون مقدراً لاهتمامكم العاجل بهذه المسألة.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## نموذج خطاب احتياز جزء من الإيجار

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

أكتب إليك بشأن الإصلاحات الالزمة للشقة/المنزل (اختر أحدهما) الكائن في {أكتب العنوان} الذي أستأجره منك.

المشكلات المحددة التي يجب إصلاحها هي: (قم بعمل قائمة).

كما قد تذكرون، لقد ناقشنا هذه المشكلات في {أكتب تاريخ المناقشة}. (استخدم هذا السطر فقد إذا كان ينطبق.)

هذه المشاكل خطيرة وأعتبرها خرقاً لمسؤوليتك بالحفاظ على العقار في حالة آمنة وصحية وصالحة للعيش.

وإذا لم يتم تصحيح هذه المشاكل في غضون {أكتب عدد الأيام}، فإنني أعتزم ممارسة حقي القانوني في خصم جزء من الإيجار الشهري أو جميعه حتى يتم إجراء هذه الإصلاحات.

سأكون مقدراً لاهتمامكم العاجل بهذه المسألة.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## نموذج خطاب

### فسخ عقد الإيجار لأسباب تتعلق بقابلية العيش - الخطاب الأول

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

أكتب إليك بشأن الإصلاحات الالزامية للشقة/المنزل (اختر أحدهما) الكائن في {أكتب العنوان} الذي أستأجره منك.

المشكلات المحددة التي يجب إصلاحها هي: (قم بعمل قائمة).

هذه المشكلات خطيرة وأعتبرها خرقاً لمسؤوليتك بالحفاظ على العقار في حالة آمنة وصحية وصالحة للعيش.

إذا لم يتم تصحيح هذه المشكلات في غضون {أكتب عدد الأيام}، فإني أعتزم ممارسة حقوقي القانونية في إخلاء العقار.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## نموذج خطاب

فسخ عقد الإيجار لأسباب تتعلق بقابلية العيش - الخطاب الثاني

التاريخ

عنوانك

اسم المالك

عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

أرسل لكم هذه الرسالة لتبليغكم بأنني سوف أقوم بإخلاء شقتي/منزلي (اختر أحدهما) الكائن في {أكتب العنوان} في يوم {أكتب التاريخ}.

عنوان المراسلة الخاص بي هو {أكتب العنوان الجديد}. رجاءً أعيدوا إلى وديعة الضمان الخاصة بي على العنوان المذكور أعلاه في غضون المدة القانونية المحددة بـ 30 يوماً بعد إخلائي العقار الخاص بكم.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## نموذج خطاب إنذار بالإخلاء

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

وفقاً لنصوص مواد القانون (e) 512-520 P.S، أقدم لكم عنوان المراسلة التالي كتابياً:

{أكتب الاسم  
عنوان الشارع  
المدينة/الولاية/الرمز البريدي}

ينتهي عقد الإيجار الخاص بي في يوم {أكتب التاريخ}. سأكون متاحاً لإجراء التفتيش النهائي عندما يسمح لكم الوقت في الأسبوع الأخير من {أكتب تاريخ}. من فضلك اتصل بي لتحديد موعد التفتيش.

رجاءً إرسال وديعة الضمان بالكامل أو قائمة بالأضرار المزعومة المستحقة مع المبلغ المتبقى من التأمين الخاص بي والفائدة المستحقة إلى العنوان المذكور أعلاه في غضون المدة القانونية المحددة بـ 30 يوماً.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

**نموذج خطاب  
إذار للمستأجر بالإخلاء**

تاريخ إخطار الإخلاء:

اسم المالك:

اسم المستأجر:

تاريخ عقد الإيجار:

العقار المؤجر:

عزيز ي {اكتب اسم المستأجر}:

لقد انتهكت عقد الإيجار عندما:

{إذكر طبيعة خرق عقد الإيجار هنا}

الأمثلة: — لم تقم بسداد الإيجار عن الأشهر: يونيو/حزيران 2007، يوليو/تموز 2007.

— سمحت للحيوانات الأليفة بالعيش في شقتك مع أن هناك سياسة تقضي بعدم اقتناء الحيوانات الأليفة.

— لم تحافظ على نظافة العقار المؤجر بالرغم من التحذيرات العديدة لتنظيف العقار.

وبما أنك لم تقم بسداد الإيجار، فيجب أن تغادر العقار المؤجر في غضون {إذكر عدد الأيام}.

إذا لم تغادر العقار المؤجر وتعيده لحيازة المالك في غضون {إذكر عدد الأيام}، فسوف يقوم المالك بإقامة دعوى في المحكمة لإخراجك من العقار المؤجر.

---

توقيع المالك

**نموذج خطاب  
طلب المستأجر الحصول على تسهيل معقول**

التاريخ

عنوانك

اسم المالك  
عنوان المالك

عزيزي {أكتب اسم المالك}:

أنا أعيش في {أكتب العنوان}. أنا (أو أحد أفراد عائلتي) شخص يعاني من الإعاقة.

وبسبب هذه الإعاقة، أمر الطبيب بحيوان خدمة للمساعدة في الحياة اليومية.

أنا أعلم أن قواعد العقار الخاص بك تقتضي بسياسة عدم اقتناء الحيوانات الأليفة. ومع ذلك، فأنا أطلب تسهيل معقول في قواعد العقار لسماح بوجود حيوان خدمة في شقتي.

يرجى الرد على طبلي بشأن التسهيل المعقول كتابياً في غضون أسبوع. أتطلع إلى ردكم وأقدر اهتمامكم بهذا الشأن.

مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

**نموذج خطاب  
رد المالك على طلب التسهيل المعقول**

التاريخ

عنوانك

اسم المستأجر  
عنوان المستأجر

عزيزي {أكتب اسم المستأجر}:

تقينا طلبك للحصول على تسهيل معقول، تحديداً {اذكر الطلب المحدد}، مع خطاب مزود الرعاية الصحية الخاص بك الذي يؤكّد الإعاقّة وال الحاجة للحصول على التسهيل. سوف نوفر طلب التسهيل على النحو التالي: {انظر كيف سيتم توفير التسهيل}.

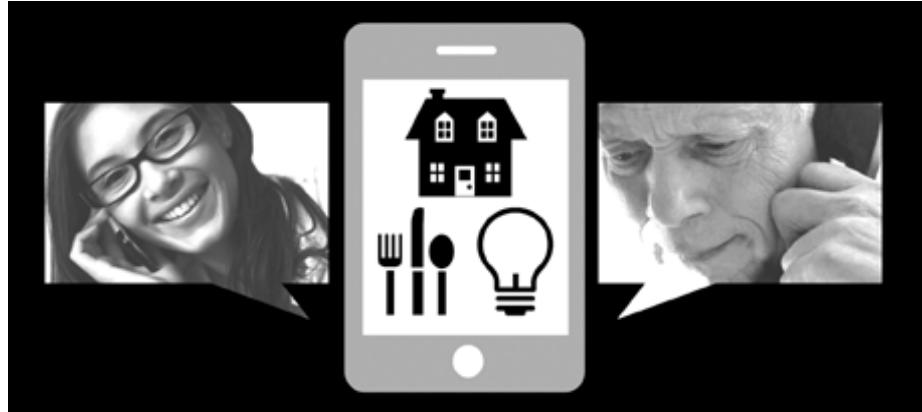
مع خالص التقدير،

توقيعك

أكتب اسمك الكامل

## ملاحظات

# يعد PENNSYLVANIA 2-1-1 EAST الخاص بمجتمعك



## .2-1-1 احصل على المساعدة. تواصل معنا.

يصلك الرقم 2-1-1 بمعلومات حول:  
خدمات المسنين  
خدمات الأطفال والشباب  
المشورة  
التعليم/التدريب  
الغذاء/المأوى/الملابس  
الخدمات الصحية  
تربيبة الأطفال  
مجموعات الدعم  
إساءة استعمال الكحول والمخدرات  
فرص التطوع

تتوافر معلومات مجانية وسرية واحالة على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع:

هاتف: 2-1-1 أو 717-297-5462

موقع ويب: [www.pa211east.org](http://www.pa211east.org)

بريد إلكتروني: [211@uwlanc.org](mailto:211@uwlanc.org)





# Tenant / Landlord Rights & Responsibilities

## ARABIC LANGUAGE



Lancaster Housing  
**Opportunity** Partnership

*Better Housing for  
a Brighter Future*

123 East King Street, Lancaster, PA 17602  
p: (717) 291-9945 | e: [info@LHOP.org](mailto:info@LHOP.org) | [www.LHOP.org](http://www.LHOP.org)