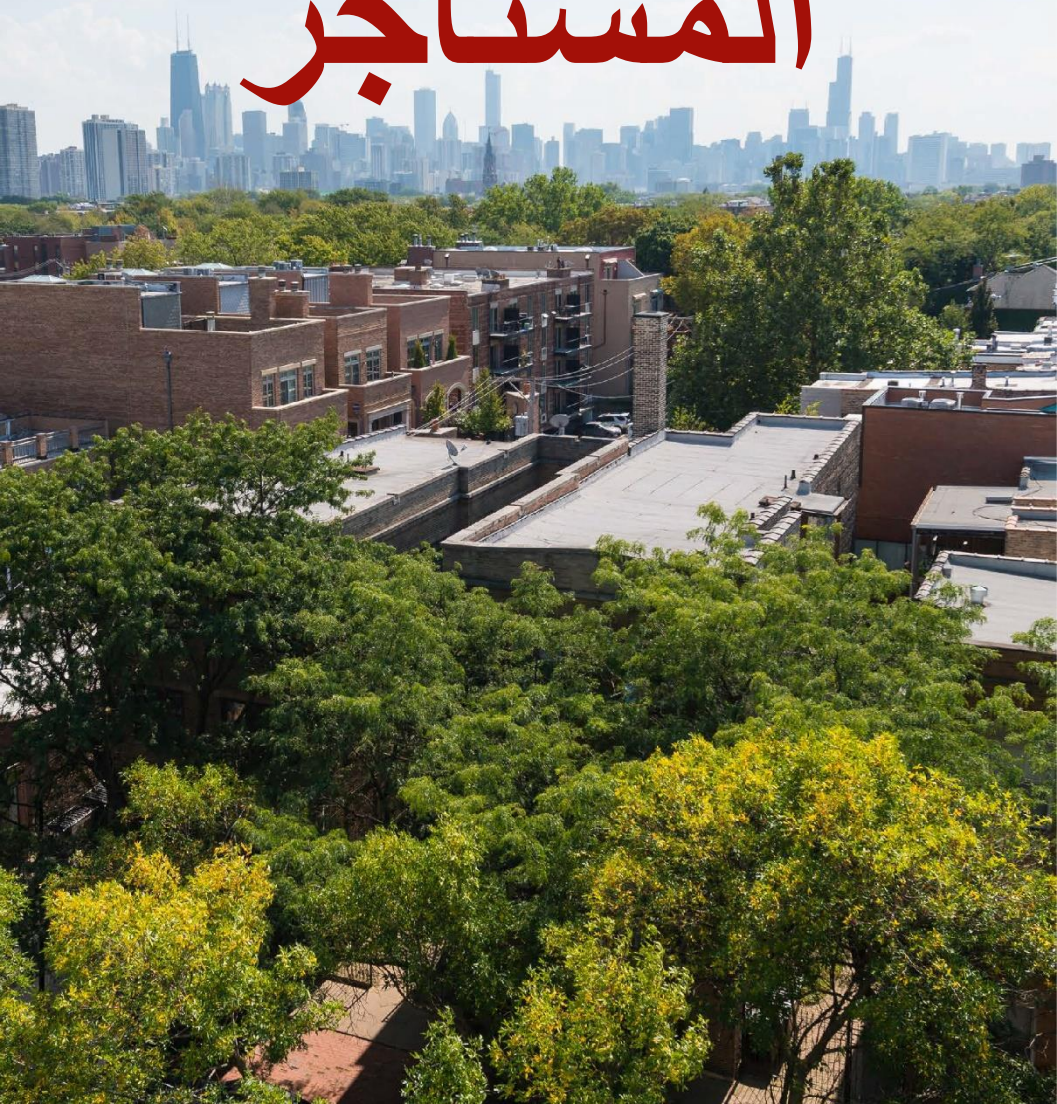


حقوق المستأجر





كتيب حقوق المستأجر

تتمثل مهمة إدارة الإسكان (DOH) في توسيع نطاق الوصول والاختيار للمقيمين وحماية حقهم في الحصول على مساكن جيدة وآمنة وصحية وبأسعار معقولة. كتيب حقوق المستأجر صادر عن مجموعة عمل حقوق المستأجر في شيكاغو (Chicago Renter Rights Workgroup) التي تدعو إلى اجتماعها إدارة الإسكان وتتألف من منظمات مجتمعية تدعم المستأجرين والملاك في شيكاغو. أنتجت هذه المجموعة هذا الكتيب حتى يتسنى لجميع المستأجرين والملاك في شيكاغو معرفة حقوقهم ومسؤولياتهم وتوسيع نطاق تحقيق مهمة إدارة الإسكان.

مرسوم الإخطار العادل

Chicago.gov/FairNotice

تمت الموافقة على مرسوم الإخطار العادل من قبل مجلس مدينة شيكاغو (Chicago City Council) في يوليو 2020، وهو يصيغ حقوقًا ومسؤوليات جديدة للمستأجرين والملاك لمنح مستأجري شيكاغو مزيدًا من الاستقرار في مساكنهم.

والأهم من ذلك، أن المرسوم يزيد من مدة الإخطار التي يجب على المالك منحها في حالات عدم التجديد أو إنهاء عقد الإيجار أو رفع قيمة الإيجار على المستأجر. ويُمدد المرسوم أيضًا الفترة الزمنية التي يجوز للمستأجر خلالها إنهاء دعوى الإخلاء المرفوعة ضده من خلال دفع مبلغ الإيجار المستحق عليه ورسوم رفع الدعوى القضائية التي تكبدها المالك.

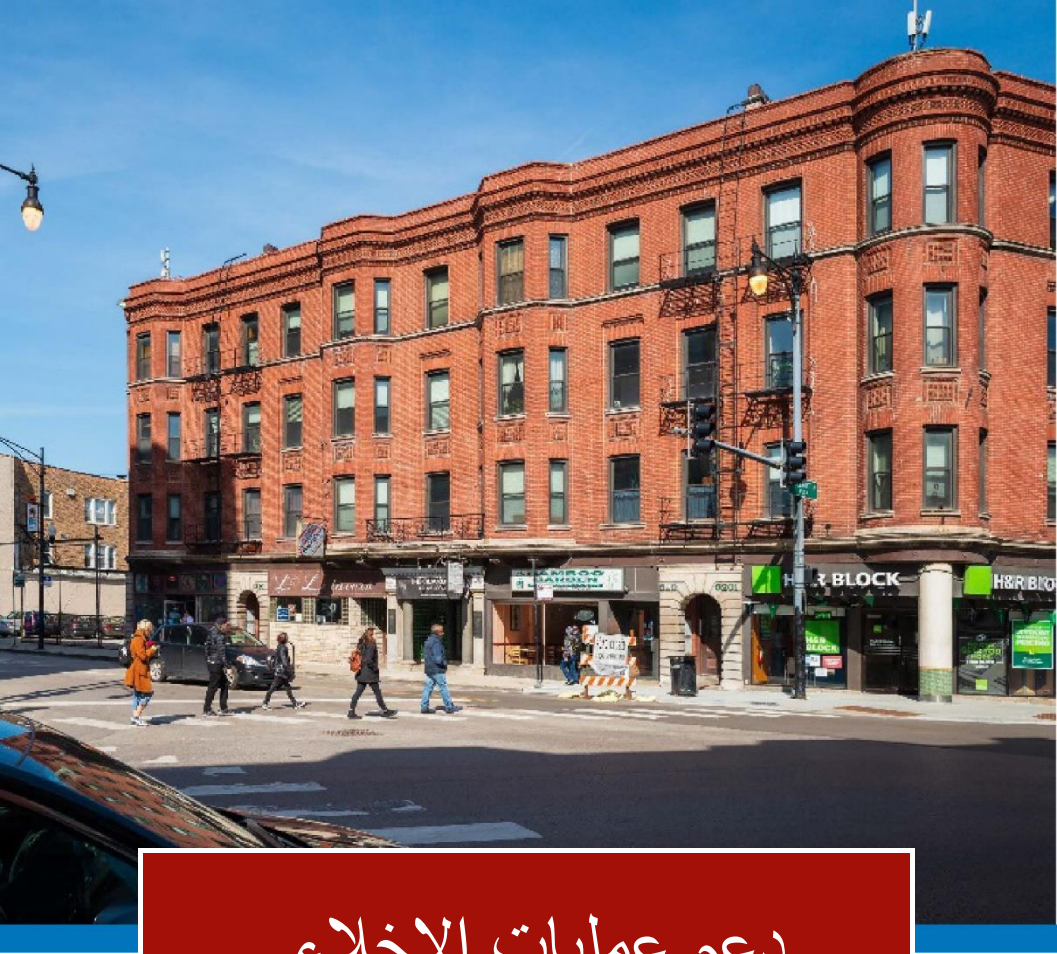
إذا كان المالك يصدد إنهاء عقد إيجارك أو رفع قيمة إيجارك فبموجب المرسوم، يجب على المالك تقديم:

• **إخطار مدته 60 يومًا** لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك إذا كنت قد أقيمت في شقتك لأكثر من ستة أشهر ولكن أقل من ثلاث سنوات

• **إخطار مدته 120 يومًا** لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك إذا كنت قد أقيمت في شقتك لأكثر من ثلاث سنوات

تنطبق هذه القواعد على جميع المستأجرين، سواء كان لديهم عقد إيجار كتابي لمدة عام أو عقد إيجار غير رسمي شهري. ولا تنطبق إذا بدأت عملية الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار أو أي انتهاك آخر لبنود عقد الإيجار.

إذا لم يُقدّم المالك الإخطار المطلوب، يكون للمستأجرين الحق في البقاء في الشقة لمدة الإخطار المطلوبة أو دفع مبلغ الإيجار السابق لمدة الإخطار المطلوبة.



دعم عمليات الإخلاء

Chicago.gov/Eviction

1. لا تقم بعملية الإخلاء من تلقاء نفسك - إذا حصلت على إخطار إخلاء، فاعلم أن ضابط إنفاذ القانون فقط هو من يمكنه تنفيذ عملية إخلاء. فمن غير القانوني أن يحاول المالك إجراك من مسكنك.

2. **احصل على مساعدة قانونية** - إن مبادرة المساعدة القانونية لحل مشكلات الإسكان والديون لمقاطعة كوك (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) هي مورد مجاني لمساعدة الملاك والمستأجرين على حل مشكلات الإسكان والديون. يرجى زيارة cookcountylegalaid.org أو الاتصال على الرقم 855.956.5763. يتوفر أيضًا الدعم القانوني للمستأجرين عبر rentervention.com أو عبر إرسال رسالة نصية بكلمة «hi» إلى الرقم 866.773.6837.

ما هي عمليات منع الدخول؟

تحدث عملية "منع الدخول" في أي وقت يقوم فيه المالك أو يهدد باتخاذ أي من الإجراءات التالية فيما يتعلق بمسكن أو شقة المستأجر السكنية:

- تغيير أو تعطيل الأقفال
- حظر أي محاولة للدخول
- إزالة الأبواب أو النوافذ
- إغلاق خدمات المرافق أو التأثير في عملها، بما في ذلك التدفئة، والكهرباء، والغاز، والمياه الساخنة أو الباردة، والسباكة، وخدمة الهاتف
- إزالة الأجهزة أو التركيبات
- إزالة الممتلكات الشخصية للمستأجر
- استخدام العنف أو التهديد باستخدامه ضد المستأجر أو ممتلكاته
- أي فعل آخر يجعل الوصول إلى العقار غير ممكن أو غير صالح للسكن

كيف يمكنني الإبلاغ عن عمليات منع الدخول؟

إن عمليات منع الدخول غير قانونية. ينبغي للمستأجرين المتضررين الاتصال على الرقم 311 لتقديم بلاغ رسمي للشرطة يسرد تفاصيل حادثة منع الدخول.



مرسوم المالك والمستأجر السكني (RLTO) Chicago.gov/RLTO

ما هي الوحدات الإيجارية التي يغطيها المرسوم؟

- الوحدات الإيجارية مع عقود إيجار كتابية أو شفوية (بما في ذلك جميع الوحدات المدعومة مثل التابعة لهيئة تنمية الإسكان في إلينوي (IHDA)، هيئة الإسكان في شيكاغو (CHA) قسائم اختيار الإسكان بموجب القسم 8، إلخ)

باستثناء

- الوحدات في المباني التي يشغلها صاحب العقار المكونة من ست وحدات أو أقل.
- الوحدات في الفنادق والنزل والمنازل متعددة المستأجرين، ما لم يتم دفع الإيجار على أساس شهري وتم شغل الوحدة لأكثر من 32 يومًا.
- غرف مسكن الطلاب المدرسي والملاجئ والمباني المخصصة لإقامة الموظفين وممتلكات الإيجار غير السكنية.
- السكن التعاوني والملكيات العقارية المشتركة التي يشغلها صاحب العقار.

ما هي واجبات المستأجر العامة بموجب المرسوم؟

يجب أن يمثل المستأجر وأسرته والضيوف المدعون، لجميع الالتزامات المفروضة تحديداً على المستأجرين بموجب أحكام قانون البلدية، المنطبقة على الوحدات السكنية، بما في ذلك القسم 7-28-859:

- شراء وتثبيت بطاريات عاملة في كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون الموجودة داخل شقة المستأجر.
- الحفاظ على الوحدة آمنة ونظيفة.
- استخدام جميع المعدات والمرافق بطريقة مقبولة.
- عدم تدمير الوحدة عن عمد أو إهمال.
- عدم إزعاج السكان الآخرين.

ما هي الواجبات العامة للمالك بموجب المرسوم؟

- منح المستأجر إخطارًا كتابيًا باسم صاحب العقار أو المدير وعنوانه ورقم هاتفه.
- في غضون سبعة (7) أيام من استلام شكوى حبس الرهن، يجب على صاحب أو مالك المبنى محل شكوى حبس الرهن أن يُفصح، كتابيًا، لجميع مستأجري المباني عن دعوى حبس الرهن التي قد تم رفعها. يجب أيضًا على صاحب العقار أو المالك الإخطار بشأن قضية حبس الرهن كتابيًا قبل أن يوقع المستأجر على عقد الإيجار.

- منح المستأجرين الجدد أو المجددين للعقد إخطارًا بما يلي
 - (1) الإشعارات الرسمية بالقوانين الصادرة عن المدينة في الـ12 شهرًا السابقة؛
 - (2) إجراءات محكمة الإسكان أو جلسات الاستماع الإدارية المعلقة؛
 - (3) حالات انقطاع خدمات المياه أو الكهرباء أو الغاز في المبنى أثناء الإشغال بالكامل.
- الحفاظ على الممتلكات وفقًا لجميع الأحكام المعمول بها في قانون البلدية.
- عدم مطالبة المستأجر بتجديد الاتفاقية قبل أكثر من 90 يومًا من انتهاء الاتفاقية الحالية.
- في حالة عدم تجديد اتفاقية الإيجار أو زيادة سعر الإيجار، امنح المستأجر مهلة لا تقل عن 30 يومًا إذا كان المستأجر قد أقيم في الشقة لمدة تصل إلى ستة أشهر؛ و60 يومًا إذا كان المستأجر قد أقيم في الشقة لمدة تتجاوز ستة أشهر وتصل إلى ثلاث سنوات؛ و120 يومًا إذا كان المستأجر قد سكن في الشقة لأكثر من ثلاث سنوات.
- عدم تطبيق أحكام عقود الإيجار المحظورة.
- التوعية بشأن بق الفراش. بالنسبة لأي اتفاقية إيجار وحدة سكنية تم إبرامها أو تجديدها بعد تاريخ سريان هذا المرسوم التعديلي لعام 2013، يجب على المالك أو أي شخص مصرح له بإبرام مثل هذه الاتفاقية بالنيابة عنه أن يقدم لهذا المستأجر كتيب المعلومات المتعلق بالوقاية من بق الفراش وعلاجه الذي أعدته إدارة الصحة وفقًا للقسم 7-28-860، وذلك قبل إبرام هذه الاتفاقية أو تجديدها.



حق المالك في دخول المبنى

- يجب على المستأجر أن يسمح للمالك بالدخول لأسباب معقولة عند تلقي إخطار بمهلة يومين عن طريق البريد أو الهاتف أو الإخطار الكتابي أو وسيلة أخرى مصممة بحسن نية لتقديم الإخطار.
- قد يتم تقديم إخطار عام لجميع المستأجرين المتضررين إذا كانت أعمال الإصلاح التي ستجرى في المناطق المشتركة أو الوحدات الأخرى قد تتطلب هذا الدخول.
- في الحالات الطارئة أو عندما تتطلب الإصلاحات في مكان آخر الدخول مفاجئ، يجب على المالك تقديم إخطار في غضون يومين بعد الدخول.

ودائع التأمين والإيجار المدفوع مقدماً

- يجب على المالك منح المستأجر إيصالاً بوديعة التأمين، بما في ذلك، اسم صاحب العقار وتاريخ استلامه ووصف الوحدة السكنية. ويجب أن يكون الإيصال موقعاً من قبل الشخص الذي يقبل وديعة التأمين.
- ومع ذلك، يمكن للمالك إعطاء إيصال إلكتروني إذا تم دفع وديعة التأمين باستخدام التحويل الإلكتروني للأموال. ويجب أن يصف الإيصال الإلكتروني الوحدة السكنية، ويذكر مبلغ وتاريخ الإيداع، وأن يكون عليه توقيع إلكتروني أو رقمي.
- ومع ذلك، يجوز للمالك قبول دفع وديعة التأمين وإيجار الشهر الأول بشيك واحد أو تحويل إلكتروني واحد للأموال، وإيداع هذا الإيجار ووديعة التأمين هذه في حساب واحد إذا قام المالك، في غضون 5 أيام من هذا القبول، بتحويل وديعة التأمين إلى حساب منفصل.
- يجب على المالك الاحتفاظ بجميع ودائع التأمين في أحد الحسابات المؤمنة فيدراليًا المرددة للفائدة في مؤسسة مالية تقع في إلينوي. ولا يجوز خلط ودائع التأمين والفوائد بأصول المالك.
- يجب أن تحدد اتفاقية الإيجار الكتابية المؤسسة المالية التي سيتم إيداع مبلغ وديعة التأمين فيها. وإن لم يكن هناك اتفاقية إيجار كتابية، يجب على المالك تقديم هذه المعلومات إلى المستأجر كتابياً في غضون 14 يوماً من استلام وديعة التأمين. وفي حالة تحويل وديعة التأمين إلى مؤسسة مالية أخرى، يجب على المالك إخطار المستأجر باسم وعنوان المؤسسة المالية الجديدة في غضون 14 يوماً من التحويل.
- يجب على المالك دفع فائدة سنوية على ودائع التأمين ومبالغ الإيجار المدفوعة مقدماً المُحتفظ بها لأكثر من ستة أشهر.
- يحدد مراقب حسابات المدينة معدل الفائدة الذي يجب على المالك دفعه كل عام.



- قبل أن يتم خصم تكاليف الأضرار من وديعة التأمين، يجب على المالك تزويد المستأجر ببيان مفصل بالأضرار خلال 30 يوماً من تاريخ إخلاء المستأجر للوحدة السكنية.
- يجب أن يعيد المالك جميع ودائع التأمين والفوائد المطلوبة، إن وجدت، مطروحاً منها مبالغ الإيجار غير المدفوعة وتكاليف الأضرار خلال 45 يوماً من تاريخ إخلاء المستأجر للوحدة.
- في حالة حدوث حريق، يجب أن يعيد المالك جميع ودائع التأمين والفوائد المطلوبة، إن وجدت، مطروحاً منها مبالغ الإيجار غير المدفوعة وتكاليف الأضرار خلال سبعة أيام من تاريخ ملاحظة المستأجر لانتهاه اتفاقية الإيجار.
- في حالة البيع أو أي تصرف آخر في الملكية العقارية السكنية من قبل المالك، يكون المالك الذي يخلفه مسؤولاً أمام المستأجر عن أي وديعة تأمين أو مبلغ إيجار مدفوع مقدماً للمالك الأصلي. يجب على المالك الذي يخلف المالك الأصلي أن يخطر المستأجر كتابياً خلال 14 يوماً من تاريخ التصرف في العقار أنه تم تحويل وديعة التأمين أو مبلغ الإيجار المدفوع مقدماً إلى المالك الذي خلف المالك الأصلي. يظل المالك الأصلي مسؤولاً عن وديعة التأمين أو مبلغ الإيجار المدفوع مقدماً حتى يحولهما إلى المالك الذي يخلفه ويقدم إخطاراً مناسباً بهذا التحويل للمستأجر.
- رهناً بتصحيح مبلغ الفائدة الناقص الذي يتم دفعه للمستأجر على وديعة التأمين، ينبغي أن يُمنح المستأجر تعويضات تعادل ضعف قيمة وديعة التأمين مُضافاً إليها الفائدة، إذا فشل المالك في الامتثال لمتطلبات ودائع التأمين المحددة.

مرسوم الحرارة

Chicago.gov/Heat

متى تكون الحرارة مطلوبة؟

يُطبق مرسوم الحرارة من 15 سبتمبر وحتى 1 يونيو. وغالبًا ما يشار إلى هذه الفترة بأنها "موسم الحرارة".

لا يمنع مرسوم الحرارة المباني من فصل معدات التدفئة أو تشغيل معدات التبريد (مكيفات الهواء) خلال موسم الحرارة، طالما يتم الحفاظ على درجة الحرارة الداخلية المطلوبة.

أين تكون الحرارة مطلوبة؟

يتطلب مرسوم الحرارة توفير الحرارة في جميع المساحات الصالحة للسكن وغرف المراحيض ودورات المياه الموجودة داخل المنازل والشقق وغرف الفنادق ومساحات العمل الداخلية.

ما هو مقدار الحرارة؟

تختلف متطلبات التدفئة بناءً على نوع المبنى ونظام التدفئة، لكن جميع الأنواع تتطلب درجة حرارة تصل إلى 68 درجة فهرنهايت على الأقل من الساعة 8:30 صباحًا وحتى الساعة 10:30 مساءً وتكون درجة الحرارة 66 درجة فهرنهايت على الأقل من الساعة 10:30 مساءً وحتى الساعة 8:30 صباحًا.

كيف توفر الحرارة؟

يحدد مرسوم الحرارة مصادر الحرارة التي لا يمكن استخدامها لتلبية الحد الأدنى من متطلبات التدفئة. وهذه المصادر هي أجهزة الطهي ومعدات تدفئة المياه المنزلية ومدافئ المساحات القابلة للحمل.

وفي جميع الحالات تكون مسؤولية صاحب العقار (المالك) أن يحافظ على معدات التدفئة في حالة جيدة للعمل.

هل مسموح باستخدام مدافئ المساحات القابلة للحمل؟

لا يمكن استخدام مدافئ المساحات القابلة للحمل لتلبية الحد الأدنى من متطلبات درجة الحرارة في مرسوم الحرارة.

ماذا إذا توقفت معدات التدفئة فجأة عن العمل؟

إذا كنت مستأجرًا: أخطر المالك فورًا إذا تعطلت معدات التدفئة أو لم تعمل. فإن من مصلحتكما معًا استعادة الحرارة سريعًا.

إذا كنت مالكًا: تواصل بشكل واضح ومتكرر مع المستأجرين لديك حول ما تفعله لاستعادة الحرارة. قد ترغب في توفير مدافئ المساحات الكهربائية القابلة للحمل و/أو رصيد إيجار (لاستخدامه للكهرباء) و/أو أماكن إقامة بديلة. التواصل مع المستأجرين والإجراءات التي اتخذتها لتخفيف الضرر حتى يتم إصلاح معدات التدفئة يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار من قبل القاضي أو مسؤول جلسة الاستماع عند تحديد قيمة الغرامة إذا كنت مدعواً للمحكمة بسبب انتهاك مرسوم الحرارة

التصنيفات المحمية والتمييز في الإسكان

إذا كنت تعتقد أنك كنت ضحية للتمييز في الإسكان، فلا تتجاهل هذا، وأبلغ عنه إلى لجنة المواطنين لحقوق الإنسان (Citizens Commission on Human Rights, CCHR) على الرقم 312-744-5879 أو على الرابط cchr@cityofchicago.org

إنه من غير القانوني التمييز في الإسكان بناءً على التصنيفات المحمية التالية:

العرق	الحالة الاجتماعية	الجنس
السلالة	الحالة العسكرية	الهوية الجنسية
الدين	اللون	الحالة الأبوية
العمر (أكثر من 40 عامًا)	الأصل القومي	مصدر الدخل
التوجه الجنسي	الإعاقة	

تتضمن الممارسات المحظورة ما يلي:

- رفض البيع أو التأجير
- المطالبة بشروط أو أحكام مختلفة في التأجير مثل طلب ودائع تأمين بمبالغ أكبر أو وجود أفراد ضامنين، أو متطلبات دخل أعلى
- رفض إجراء إصلاحات للوحدة الإيجارية
- طرد المستأجر لأسباب تتعلق بالتمييز
- التحرش الجنسي بالمستأجر من قبل صاحب الملكية أو وكلائه

