

حق الإيجار في شيكاغو





كتيب حق الإيجار في شيكاغو

تتمثل مهمة إدارة الإسكان (Department of Housing, DOH) في توسيع نطاق الوصول والاختيار للمقيمين وحماية حقهم في الحصول على مساكن جيدة وأمنة وصحية وبأسعار معقولة. يمثل كتيب حق الإيجار ما نتج عن اللجنة الاستشارية في شيكاغو بشأن حق الإيجار، والتي تعقدها إدارة الإسكان (DOH) وتتكون من منظمات مجتمعية تدعم المستأجرين وملاك العقارات 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 قِبل مجلس مدينة شيكاغو Placing (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 مالك العقار 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 مالك العقار.

إذا كان مالك العقار بصدد إنهاء عقد إيجارك أو رفع قيمة إيجارك بموجب المرسوم، فيجب على ملاك العقارات تقديم ما يلي

- إخطار مدته 60 يومًا لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك إذا كنت قد أقيمت في شقتك لأكثر من ستة أشهر ولكن أقل من ثلاثة أعوام
- إخطار مدته 120 يومًا لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك إذا كنت قد أقيمت في شقتك لأكثر من ثلاثة أعوام

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 مالك العقار 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 تتم بعملية الإخلاء من تلقاء نفسك - إذا حصلت على إخطار إخلاء، فاعلم أن ضابط إنفاذ القانون فقط هو من يمكنه تنفيذ عملية إخلاء. من غير القانوني أن يحاول مالك العقار إبعادك عن منزلك.
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 تتضمن كلمة «hi» إلى الرقم 866.773.6837.

ما هي عمليات منع الدخول؟

تحدث عملية "منع الدخول" في أي وقت يقوم فيه مالك العقار 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 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 مالك العقار 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 و التزل 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.
- الإسكان التعاوني والملكيات العقارية المشتركة التي يشغلها صاحب العقار.

ما هي واجبات المستأجر العامة بموجب المرسوم؟

يجب أن يمثل المستأجر وعائلته والضيوف المدعون، لجميع الالتزامات المفروضة تحديدًا 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 لمالك العقار 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 العقار محل شكوى حبس الرهن أن يفصح، كتابيًا، لجميع مستأجري المباني عن دعوى حبس الرهن التي قد تم رفعها. يجب أيضًا على صاحب العقار أو مالك العقار 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 لإيجار، 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 مالك العقار 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 860-28-7، وذلك قبل إبرام هذه الاتفاقية أو تجديدها.



حق مالك العقار في دخول المبنى

- يجب على المستأجر أن يسمح لمالك العقار بالدخول لأسباب معقولة عند تلقي إخطار بمهلة يومية 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 بشكل غير متوقع، يجب على مالك العقار تقديم إخطار في غضون يومين بعد الدخول.

ودائع التأمين والإيجار المدفوع مقدماً

- يجب على مالك العقار منح المستأجر إيصالاً بوديعة التأمين، بما في ذلك، اسم صاحب العقار وتاريخ استلامه ووصف الوحدة السكنية. ويجب أن يكون الإيصال موقفاً من قبل الشخص الذي يقبل وديعة التأمين.
- ومع ذلك، يمكن لمالك العقار 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 لمالك العقار 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 مالك العقار، في غضون 5 أيام من هذا القبول، بتحويل وديعة التأمين إلى حساب منفصل.
- يجب على مالك العقار الاحتفاظ بجميع ودائع التأمين في أحد الحسابات المؤمنة فيدراليًا المدرة للفائدة في مؤسسة مالية تقع في إلينوي. ولا يجوز خلط ودائع التأمين والفوائد بأصول مالك العقار.
- يجب أن تحدد اتفاقية الإيجار الكتابية المؤسسة المالية التي سيتم إيداع مبلغ وديعة التأمين فيها. وإن لم يكن هناك اتفاقية إيجار كتابية، يجب على مالك العقار 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 مالك العقار إخطار المستأجر باسم وعنوان المؤسسة المالية الجديدة في غضون 14 يوماً من التحويل.
- يجب على مالك العقار دفع فائدة سنوية على ودائع التأمين ومبالغ الإيجار المدفوعة مقدماً المُحتفظ بها لأكثر من ستة أشهر.
- يتم تحديد معدل الفائدة الذي يجب على مالك العقار دفعه كل عام من قبل مراقب حسابات المدينة.



- قبل أن يتم خصم تكاليف الأضرار من ودیعة التأمین، يجب علی مالک العقار تزويد المستأجر ببيان مفصل بالأضرار خلال 30 يومًا من تاریخ إخلاء المستأجر للوحدة السكنية.
- يجب أن يعيد مالک العقار جميع ودائع التأمین والفوائد المطلوبة، إن وجدت، مطروحًا منها مبالغ الإيجار غير المدفوعة وتكاليف الأضرار خلال 45 يومًا من تاریخ إخلاء المستأجر للوحدة.
- في حالة حدوث حريق، يجب أن يعيد مالک العقار جميع ودائع التأمین والفوائد المطلوبة، إن وجدت، مطروحًا منها مبالغ الإيجار غير المدفوعة وتكاليف الأضرار خلال سبعة أيام من تاریخ ملاحظة المستأجر لانتهاة اتفاقية الإيجار.
- في حالة البيع أو أي تصرف آخر في الملكية العقارية السكنية من قبل مالک العقار، يكون مالک العقار الذي يخلفه مسؤولًا أمام المستأجر عن أي ودیعة تأمین أو مبلغ إيجار مدفوع مقدمًا لمالک العقار الأصلي. يجب علی مالک العقار الذي يخلف مالک العقار الأصلي أن يخطر المستأجر كتابيًا خلال 14 يومًا من تاریخ التصرف في العقار أنه تم تحويل ودیعة التأمین أو مبلغ الإيجار المدفوع مقدمًا إلى مالک العقار الذي خلف مالک العقار الأصلي. يظل مالک العقار الأصلي مسؤولًا عن ودیعة التأمین أو مبلغ الإيجار المدفوع مقدمًا حتى يحوّلها إلى مالک العقار الذي يخلفه ويقدم إخطارًا مناسبًا بهذا التحويل للمستأجر.
- مع مراعاة تصحيح مبلغ الفائدة الناقص الذي يتم دفعه للمستأجر علی ودیعة التأمین، ينبغي أن يُمنح المستأجر تعويضات تعادل ضعفي قيمة ودیعة التأمین مُضافًا إليها الفائدة، إذا فشل مالک العقار في الامتثال لمتطلبات ودائع التأمین 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 08:30 صباحًا وحتى الساعة 10:30 مساءً وتكون درجة الحرارة 66 درجة فهرنهايت على الأقل من الساعة 10:30 مساءً وحتى الساعة 08:30 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 (مالك العقار) 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 مالك العقار الخاص بك فورًا إذا تعطلت معدات التدفئة أو لم تعمل. فإن من مصلحتكما معًا استعادة الحرارة سريعًا.

إذا كنت مالكًا لعقار: 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 تكييفات 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.



مرسوم التبريد

Chicago.gov/cooling

في الأيام التي يتجاوز فيها مؤشر الحرارة في شيكاغو 80 درجة فهرنهايت، يجب أن توفر بعض المباني السكنية تكييف الهواء في جميع الشقق أو أن يكون لديها منطقة تجمع مشتركة داخلية مكيّفة تُعرف باسم مركز التبريد.

ما هي المباني التي يجب أن تحتوي على تكييف أو مركز تبريد؟

- المباني التي تعمل "كمساكن لكبار السن" بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي
- المباني التي تحتوي على 100 شقة أو أكثر
- المباني التي يزيد ارتفاعها عن 80 قدمًا

إذا كان منزلك ساخنًا بشكل يمثل خطورة، استخدم 3-1-1:

- من أجل العثور على موقع أقرب مركز تبريد في المدينة
- لطلب فحص رفاهية كبار السن
- للإبلاغ عن مخالفة اشتراطات التبريد

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 البريد الإلكتروني cchr@cityofchicago.org

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

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

تتضمن الأفعال الممنوعة ما يلي:

- رفض البيع أو التأجير
- المطالبة بشروط أو أحكام مختلفة في التأجير مثل طلب ودائع ضمان 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

أرقام مفيدة للمستأجرين وملاك العقارات

- الخط الساخن الصحيح للتأجير التابع لإدارة الإسكان (312-742-7368) (312-742-RENT)
- الخط الساخن لمنظمة المستأجرين الحضرية مفتوح من الاثنين إلى الجمعة من الساعة 1:00 مساءً إلى 5:00 مساءً على الرقم 773-292-4988
- المساعدة القانونية في مقاطعة كوك للإسكان والديون 855-956-5763
- اتصالات الموارد التابع للمدينة ومقاطعة كوك على الرقم 211

التواصل مع إدارة الإسكان

البريد الإلكتروني: DOH@CityofChicago.org

رقم الهاتف: 312-744-3653

موقع Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

