

- الإجراءات غير المشمولة بقانون المالك والمستأجر**
- السكن في مؤسسة ليست ذات أهمية لخدمات الاحتجاز أو الخدمات الطبية أو ما شابه.
  - السكن بموجب اتفاقية عربون شرعية.
  - المستأجرون الذين مارسوا خيار الشراء. (لا زالت الخيارات غير المستخدمة مشمولة بالتغطية).
  - السكن المؤقت: الفنادق والموتيلات، الخ.
  - السكن العائلي المستأجر في إطار اتفاقية لاستئجار أرض زراعية.
  - إسكان موظفي القطاع الزراعي الموسمي.
  - إسكان مستأجر/موظف يتوقف حقه في الاستئجار على وظيفته.
  - مستأجرو المواقف في متنزهات المنازل المنتقلة. يجوز تغطية مستأجري المنازل المنتقلة والمواقف.

#### مسؤوليات المالك

##### على المالك:

1. العناية بالمبنى أمثالاً لكافة قوانين الولاية والقوانين المحلية التي تؤثر على صحة المستأجرين وسلامتهم.
2. العناية بكافة المكونات الهيكلية.
3. الحفاظ على نظافة الأماكن العامة والمشاركة وسلامتها.
4. توفير أساليب مكافحة الحشرات والفوارض وغيرها، باستثناء ما يسببه المستأجر. (في الإجراءات ذات العائلة الواحدة، لا يتعين على المالك مكافحة حالات قشبي الحشرات التي تحدث أثناء فترة الاستئجار).
5. إعطاء المستخدم ما يكفي من المفاتيح والأقفال.
6. العناية بجميع المرافق الكهربائية ومرافق السباكة والتدفئة وغيرها المقدمة من قبل المالك.
7. إبقاء السكن محميًا ضد تأثيرات العوامل الجوية.
8. توفير براميل القمامة وترتيب إجراءات إزالة النفايات، باستثناء الوحدات السكنية ذات العائلات الواحدة.
9. توفير كميات كافية من إمدادات التدفئة والمياه والمياه الساخنة.
10. توفير اسم وعنوان المالك إما بواسطة بيان أو ضمن اتفاقية الإيجار أو عبر إشعار يوضع بشكل واضح على المبنى.
11. إبلاغ المستأجر فوراً في حال تغير المالك، وذلك إما عبر البريد المسجل أو عبر إشعار جديد.
12. تسمية وكيل مقيم في المقاطعة حيث يوجد المبنى في حال سكن المالك خارج الولاية.
13. توفير أجهزة الكشف عن الدخان والتأكد من عملها بشكل سليم عند انتقال مستأجر جديد إلى المبنى.
14. ضبط درجة حرارة سخان المياه عند مستوى 120 درجة فهرنهايت للمستأجرين الجدد.
15. إعطاء المستأجر إيصلاً للمدفوعات عند طلبه ذلك.
16. توفير إيصال للرسوم/إيداعات الضمان التي يتم تحصيلها مقابل الحصول على السكن، وتقديم وصف مكتوب للظروف التي يتم بموجبها إعادة مبلغ الضمان.
17. منح المستأجرين معلومات معتمدة من قبل دائرة الصحة بخصوص المخاطر الصحية المرتبطة بالتعرض للعفن داخل المبنى.

#### على المالك عدم:

1. إيقاف تشغيل مرافق المستأجر عمداً (قد يتحمل المالك مسؤولية الأضرار التي تلحق بالمستأجر، إضافة إلى غرامة قيمتها 100 دولار أمريكي يومياً وأتعاب المحاماة).
2. حرمان المستأجر من دخول المبنى.
3. مصادرة الممتلكات الشخصية للمستأجر.
4. محاولة إخراج المستأجر جسدياً.
5. الانتقام من مستأجر مارس حقوقه القانونية. يجوز افتراض حدوث انتقام في حال شروع المالك في إجراءات الطرد أو قام برفع الإيجار أو خفض الخدمات أو زيادة التزامات المستأجر في غضون 90 يوماً بعد ممارسة المستأجر حقوقه بموجب قانون المالك والمستأجر السكني.
6. فرض رسوم تزيد على التكاليف الحقيقية لعملية فحص الخلفية الجنائية للمستأجر.

#### مسؤوليات المستأجر

##### على المستأجر:

1. سداد الإيجار وأية رسوم مرافق أخرى جرى الاتفاق عليها.
2. الامتثال للقواعد المنشورة على نحو مناسب من قبل المالك وكذلك جميع القوانين والمراسيم الولائية والمحلية.
3. الحفاظ على نظافة المبنى.
4. التخلص من جميع النفايات بصورة مناسبة والقضاء على حالات قشبي الحشرات التي يتسبب بها المستأجر.
5. مغادرة المبنى في حالة جيدة كما كانت عند بداية فترة الاستئجار. يتحمل المستأجر مسؤولية أية أضرار يسببها خلال فترة الإيجار، باستثناء التلف الذي يحدث بفعل الاستعمال وفي حدود المعقول.
6. إعطاء المالك مفتاحاً في حال تغيير المستأجر للأفقال.
7. إبقاء أجهزة الكشف عن الدخان في حالة عمل جيدة.

#### على المستأجر عدم:

1. الإضرار بالمبنى عن قصد أو إهمال أو إزالة المعدات من المبنى.
2. السماح لأفراد الأسرة أو الضيوف بالحاق الضرر بالمبنى.
3. السماح بوجود مصدر إزعاج في المبنى.
4. الامتناع بما يتجاوز حدود المعقول عن الموافقة على دخول المالك إلى المبنى (تفرض غرامة بمبلغ 100 دولار أمريكي عن كل مخالفة بعد ورود إشعار مكتوب من المالك).
5. الانخراط أو السماح لأي شخص بالانخراط في أنشطة تتعلق بالمخدرات في المبنى.

#### التمييز

يحظر القانون الفيدرالي والولائي و/أو المحلي التمييز في الإسكان على أساس الجنس أو العرق أو المعتدق/الدين أو اللون أو الحالة الاجتماعية أو ضد العائلات ذات الأطفال أو الأصل القومي أو الإعاقة أو الإصابة بفيروس نقص المناعة البشرية أو الانتماء إلى الجيش/قدامى المحاربين أو الهوية الجنسية أو التوجه الجنسي. ينبغي الإبلاغ عن المخالفات لدى مركز

تسوية المنازعات أو مفوضية حقوق الإنسان في ولاية واشنطن أو الخط الساخن الخاص بوزارة الإسكان والتنمية الحضرية الفيدرالية على الرقم 1-800-233-3247.

#### حق المستأجر في الخصوصية

1. لا يحق للمالك قانوناً الدخول إلى منزل المستأجر من دون إذن المستأجر أو الحصول على أمر محكمة أو قرار هيئة تحكيم، باستثناء حالات الطوارئ أو هجر المنزل.
2. على المالك إعطاء المستأجر إشعاراً مدته يومان يفيد بنيتة دخول المنزل. (تكون مدة الإشعار يوماً واحداً في حال رغبة المالك عرض المبنى أمام مشترتين أو مستأجرين محتملين في توقيت وتاريخ محدد).
3. على المستأجر عدم الامتناع بما يتجاوز حدود المعقول عن السماح للمالك بالدخول لغرض المعاينة أو إجراء الإصلاحات الضرورية أو توفير الخدمات اللازمة أو عرض المبنى أمام مشترتين أو مستأجرين محتملين.
4. على المالك عدم إساءة حق الدخول أو استخدامه لمضايقة المستأجر أو التدخل في خصوصيته عن طريق عرض المبنى بصورة مفرطة. يتعين عليه الدخول في أوقات مناسبة فقط.
5. في حال استمرار المالك أو المستأجر في انتهاك هذه الفقرة بعد تسليمه إشعاراً خطياً واحداً يتضمن تاريخ وتوقيت حدوث المخالفة، فسيكون مطالباً بدفع غرامة قد تصل قيمتها إلى 100 دولار أمريكي لكل مخالفة لاحقة.

#### عقود الإيجار

- تحدد عقود الإيجار شروط استخدام الوحدات السكنية وشغلها. في حال اشتراط دفع مبلغ الضمان، يجب أن يكون عقد الإيجار خطياً ويجب استكمال قائمة التفتيش وتوقيعها.
- **التأجير الشهري:** اتفاق شهوي أو مكتوب يستمر إلى أجل غير مسمى حتى يقوم أحد الطرفين بإنهاء الاتفاق بموجب إشعار خطي.
- **عقد الإيجار:** عقد مكتوب لتأجير وحدة سكنية لمدة زمنية معينة.
- **التنازل عن الحقوق:** باستثناء حالات محددة، يحظر القانون أن يتضمن عقد الإيجار فقرة:

1. تجبر المستأجر على التنازل عن حقوقه القانونية.
2. تسمح للمالك رفع دعوى من دون إشعار.
3. تجبر المستأجر على دفع أتعاب المحاماة باستثناء ما يسمح به القانون.
4. تسمح للمالك بمصادرة أملاك المستأجر.
5. تعين هيئة تحكيم معينة قبل الموعد المحدد.

#### تغيير القواعد/رفع الإيجار:

في حال التأجير الشهري يجوز للمالك تغيير القواعد و/أو رفع الإيجار عن طريق إعطاء المستأجر إشعاراً خطياً قبل انتهاء مدة التأجير بـ 30 يوماً على الأقل.

#### إيداعات الضمان

##### عند طلب مبلغ ضمان يجب على المالك:

1. تقديم عقد إيجار مكتوب وتوفير قائمة التفتيش الموقعة من قبل كلا الطرفين والتي تنص على حالة المبنى ونظافته.
2. إدراج شرح في العقد للشروط التي يجوز بموجبها للمالك الاحتفاظ بمبلغ الضمان.
3. وضع مبالغ الضمان في حساب ثقة موجود في ولاية واشنطن وإعطاء المستأجر إيصلاً يبين مكانها.
4. في غضون 21 يوماً بعد إخلاء المستأجر للمبنى، إعادة الضمان مع تقرير محاسبي مفصل يبين أي مبالغ مقطوعة. (يعتبر وضع الإشعار في البريد في غضون 21 يوماً كافياً). إخفاق المالك يجعله مطالباً بسداد كامل مبلغ الضمان إضافة إلى أتعاب المحاماة. يجوز للمحاكم في بعض الحالات إصدار حكم يقضي بسداد مبلغ يصل إلى ضعف مبلغ الضمان.
5. عدم اعتبار رسوم غير قابلة للاسترداد على أنها ضمان أو عدم جعلها جزءاً من الضمان.
6. عدم فرض رسوم على المستأجر مقابل التنظيف في حال سداه رسوم تنظيف غير قابلة للاسترداد.

#### أعمال الترميم

- على المستأجر سداد الإيجار ورسوم المرافق أولاً بأول ويجب عليه إعطاء المالك إشعاراً خطياً يفيد بالحاجة لإجراء أعمال ترميم ضرورية، على أن يتضمن الإشعار عنوان العقار الإيجاري لكي يتمكن من استخدام سبل الانتصاف هذه.
- على المالك الشروع في أعمال الترميم في أسرع وقت ممكن بعد استلام الإشعار الخطي، على أن يكون ذلك في موعد أقصاه:
- 24 ساعة لإعادة المياه الساخنة/الباردة أو التدفئة، أو إصلاح عطل يمثل تهديداً على الحياة.
- 72 ساعة لإصلاح تلاجة أو فرن أو تركيبات سباكة مهمة.
- 10 ايام في جميع الحالات الأخرى.
- في حال عدم قدرة المالك على الامتثال لهذه القيود بسبب ظروف خارجة عن سيطرته، فيجب إتمام أعمال الترميم في أسرع وقت ممكن.
- يجوز للمالك/المستأجرين إخطار إدارات الصحة/المبنى بوجود مخالفات محتملة لقانون البناء.

## ملخص قانون المالك والمستأجر السكني في ولاية واشنطن كما هو وارد في قانون واشنطن المعدل 59.18 والقوانين ذات الصلة



مركز تسوية المنازعات  
لمقاطعات سنو هوميش وآيلاند  
وسكاجيت

LTinfo@voaww.org

اتصل بالرقم  
1335-339-425 أو  
4770-280-800-1

هذا الكتيب هو لغرض توفير المعلومات، ولا يعيد  
صياغة للقانون.

تاريخ المراجعة 2016/6

### الإشعار المطلوب للمستأجر

1. يجب على المالك إعطاء المستأجرين المعلومات المقدمة أو المعتمدة من قبل وزارة الصحة بخصوص المخاطر الصحية المرتبطة بالعفن، وكذلك المعلومات الخاصة بكيفية التحكم بالعفن. يجوز إعطاء المعلومات بصيغة مكتوبة وبصورة فريدة لكل مستأجر، أو عن طريق نشرها في موقع واضح للعيان في العقار. يجب أن تتضمن جميع عقود الإيجار إشعاراً خطياً للمستأجر بخصوص مرتكبي الجرائم الجنسية، على أن يتضمن الإشعار المعلومات التالية:

### إشعار للمستأجر:

يمكن الحصول على المعلومات الخاصة بمرتكبي الجرائم الجنسية من وكالات إنفاذ القانون المحلية. الغرض من هذا الإشعار هو فقط إخبارك بالجهة التي يمكنك الحصول منها على هذه المعلومات ولا يشير إلى وجود مرتكبي جرائم جنسية مسجلين.

### الإشعار المكتوب السليم

ينبغي أن يتضمن الإشعار المكتوب السليم عنوان العقار المؤجر، كما ينبغي تسليمه إما يدوياً أو عبر البريد المسجل، مع طلب إشعار بالاستلام. يجوز أيضاً إرسال نسخة من الإشعار عبر البريد العادي والاحتفاظ بنسخة أخرى لسجلاتك.

### خدمات تسوية المنازعات

بدلاً من التوجه إلى المحكمة:

يقدم مركز تسوية المنازعات خدمات الوساطة وحل النزاعات بهدف مساعدة المالك والمستأجرين في حل منازعاتهم.

للمزيد من المعلومات عن هذه الخدمات أو الخدمات الأخرى:

اتصل بالرقم 1335-339-425 أو 4770-280-800-1



فرصة الإسكان  
المتساوي

وضع الإيجار في حساب الضمان: إذا كانت بنود الترميم أعلاه غير كافية، يجوز للمستأجر أن يطلب من الحكومة المحلية معاينة [المبنى] والتصديق على وجود حالة خطيرة، وجوز له، بعد إعطاء إشعار، وضع الإيجار في حساب ضمان. (هذا القسم شديد التعقيد من الناحية الفنية - احصل على استشارة قانونية قبل استخدامه)

### إنهاء الإيجار

1. يتم إنهاء الإيجار الشهري بقيام أي من الطرفين بإعطاء الطرف الآخر إشعاراً خطياً قبل انتهاء فترة الإيجار بـ 20 يوماً على الأقل.
2. في حال وجود عقد إيجار لدى المستأجر، ينتهي الإيجار تلقائياً في آخر يوم من فترة الإيجار، ولا يلزم كلا الطرفين إعطاء إشعار بذلك. لكن يجوز للطرفين أن يتفقا في العقد بأنه يجب على المستأجر أو المالك إعطاء إشعار بنيته إما مواصلة الإيجار أو إنهائه. في حالات نادرة، قد يتحول عقد إيجار لمدة معينة إلى إيجار شهري، لكن يجب أن يكون ذلك منصوصاً عليه في العقد المشار إليه.
3. يجوز للمالك إنهاء الإيجار في غضون مهلة قصيرة في الحالات التالية:

- الإخفاق في سداد الإيجار - إشعار مكتوب مدته 3 أيام بضرورة سداد الإيجار أو الإخلاء.
- الإخفاق في تصحيح مخالفة لعقد الإيجار أو شروط التأجير - إشعار مكتوب مدته 10 أيام بضرورة الامتثال أو الإخلاء.
- تدمير العقار أو التسبب بالأضرار أو مزاولته نشاط تجاري غير قانوني أو المخارط في الأنشطة المتعلقة بالمخدرات - إشعار مكتوب مدته 3 أيام.
- 4. يجوز للمستأجر الذي يخدم في القوات المسلحة، أو لشريك ذلك المستأجر أو من يعوله، إنهاء عقد الإيجار بموجب إشعار تقل مدته عن 20 يوماً في حال استلامه أمراً بتغيير المهام أو الذهاب لتنفيذ مهام عسكرية لا يسمح بوقت كافٍ لإعطاء إشعار مدته 20 يوماً. على المستأجر تقديم إشعار يفيد باستلامه أمراً بتغيير المهام أو الذهاب لتنفيذ مهام عسكرية إلى المالك في موعد أقصاه سبعة (7) أيام بعد استلام الأمر.

### الطرد/الاحتجاز غير المشروع

لا يمكن إخلاء المستأجر جسدياً من المبنى لأي سبب من الأسباب حتى يتم استكمال العملية التالية (الحرمان من الدخول، إيقاف تشغيل المرافق، الاستيلاء على أملاك المستأجر، الخ... كلها أمور غير قانونية):

- في حال رفض المستأجر الخروج بعد إنهاء مدة الاستئجار، يجوز للمالك رفع دعوى قضائية،

- تسمى إجراء الاحتجاز غير القانوني، بهدف طرد المستأجر. يجب على المستأجر المثول أمام المحكمة لحماية حقوقه. في حال قضت المحكمة لصالح المالك، سوف يُعطى نقيب الشرطة أمراً بإخراج المستأجر إذا لم يغادر طواعية.

### سبل الانتصاف المتاحة للمستأجر في حال إخفاق المالك في إتمام أعمال الترميم:

الترميم والإقفال: إذا كان تنفيذ الإصلاحات يتطلب شخصاً مخصصاً أو محترفاً، فيجب على المستأجر:

- إعطاء المالك تقديرًا أميناً مقدماً من قبل الفرع، وذلك إما بالتسليم شخصياً أو عبر البريد المسجل.
- إذا أخفق المالك في بدء أعمال الترميم خلال الوقت المنصوص عليه في "فقرة الترميم"، يجوز للمالك التعاقد مع المرمم للقيام بالعمل.
- لكن، إذا كان الترميم من الأعمال التي تتطلب فترة انتظار مدتها 10 أيام، فلا يجوز للمستأجر تنفيذ العمل إلا بعد مرور 10 على استلام المالك الإشعار المطلوب بمقتضى فقرة "الترميم" أعلاه، أو بعد يومين من استلام المالك تقدير التكلفة، أيهما يأتي لاحقاً.
- على المستأجر إعطاء المالك فرصة لمعاينة العمل.
- يجوز للمستأجر اقتطاع تكلفة أعمال الترميم من إيجار الشهر التالي. لا يجوز أن تتخطى المبالغ المقتطعة إيجار شهرين عن كل عملية ترميم وألا تزيد على إيجار شهرين في أي فترة زمنية مدتها 12 شهراً.

الترميم الذاتي: إذا كانت تكلفة أعمال الترميم لن تزيد على إيجار شهر واحد ولا تتطلب عامل ترميم مرخص أو محترف، يجوز للمستأجر إعطاء المالك إشعاراً يفيد بنيته تنفيذ أعمال الترميم بنفسه. لا يلزم تقدير تكلفة أعمال الترميم الذاتي.

- في حال عدم بدء المالك أعمال الترميم في غضون الوقت المذكور سابقاً، يجوز للمستأجر تنفيذ أعمال الترميم بشكل يضاها المرمم المحترف.
- بعد إعطاء المالك فرصة لمعاينة العمل، يجوز للمستأجر اقتطاع كافة التكاليف (تكاليف اليد العاملة والمواد) من إيجار الشهر التالي.
- لا يجوز للمستأجر اقتطاع أكثر من إيجار شهر واحد عن كل عملية ترميم أو أكثر من إيجار شهر واحد في أي فترة زمنية مدتها 12 شهراً بموجب هذا البند.
- خفض الإيجار: في حال وجود عيوب كبيرة، يجوز للمحكمة أو هيئة التحكيم إصدار قرار يقضي بأنه ينبغي خفض الإيجار حتى موعد إصلاح العيب.
- الخروج: إذا لم يقم المالك بتنفيذ أعمال الترميم في غضون المدد الزمنية المذكورة سابقاً، يجوز للمستأجر تقديم إشعار مكتوب للمالك وإنهاء الاتفاقية ومغادرة المبنى من دون تحمل أي التزام إضافي. يحق للمستأجر استرداد الإيجار المدفوع مسبقاً بنسبة وتناسب، وتقديرًا محاسبياً كاملاً ومحددًا يخص أي ضمانات غير مستردة.