

ملخص للمؤجر والمستاجر في ايوا

بقلم : المساعدات القانونية بأيووا

ينطبق قانون المؤجر والمستاجر على معظم عقود الايجار الخاصة بالشفق او المنازل . وهذا لا يشمل جميع الحالات .

عقد الايجار عبارة عن اتفاقه بين المالك و المستاجر . هذه الاتفاقية قد تكون مكتوبة او شفهي . انظر الى المقالات المنشوره في موقع الانترنت وفي منشورات المساعدات القانونيه بأيووا " دليل لقانون المالك و المستاجر بأيووا " لمزيد من التفاصيل الخاصة بقانون المالك والمستاجر بأيووا .

واجبات المؤجر (المالك) (المادة 15 أ 265 من قانون ايوا) .

في معظم الاوقات واجبات مالك العقار تشمل على :

- اهمية تنفيذ قوانين البناء والاسكان الخاصة بالصحة والامان .
 - القيام بالصيانة والمحافظة الجيدة على الوضع السكني بالنسبة للمنزل او الشقة.
- توفير المجاري وطريقة التخلص . توفير المياه الساخنة الباردة والسخان , الا اذا كان المستاجر مسؤول عن دفع تكاليف السخان لشركة الخدمات مباشرة .

- مسؤول عن نظافة وسلامة الاماكن المستعملة بواسطة المستاجرين .
- نادر جدا ان يتم اتفاق بين المالك والمستاجر , بغرض قيام المستاجر بكافة مسؤوليات المالك , واذا تم الاتفاق بين المالك والمستاجر بهذا الخصوص , يجب ان يكون بصورة مكتوبة و(مرضي) لكلا الطرفين .

واجبات المستاجرين (المادة 17 أ 265 من قانون ايوا)

بالاضافة الى دفع الايجار يجب على المستاجر عمل الاتي :

- تنفيذ قوانين البناء والاسكان الخاصة بالمستاجرين , والذي يستهدف الصحة والامان بطريقة خاصة .
- المحافظة على نظافة المنطقة السكنيه الخاصة به او بها , والتخلص الجيد للنفايات .
- الاستعمال الجيد للدوات والتسهيلات , مثل انابيب المياه , والتسخين , توصيلات سلكية , تكييف الهواء .
- عدم التعمد في الاضرار و الاسائة للشقة او نتيجة للاهمال او السماح لطرف اخر بفعل ذلك .
- تجنب الاشياء التي تخلق سلامة وهدوء الجيران .

الوسائل الشرعية لاسترداد حق المالك.

للمالك الحق في اتخاذ بعض الخطوات اذا فشل المستاجر في اطاعة القوانين و تنفيذ بنود عقد الايجار.

- اذا انتهك المستاجر واجباته (اجباتها) بطريقة صريحة و, مثل عدم دفع الايجار , يمكن للمالك الغاء عقد الايجار , باعطاء للمستاجر اعلان مكتوب . الفتره الزمنية في الاعلان تتوقف على نوعية المخالفة في بنود عقد الايجار . في معظم الاحوال (اغلب الحالات) , يقوم المالك باعطاء للمستاجر فرصة (مهلة) لتصليح الخطأ . بعد اتخاذ المالك خطوات سليمة لالغاء العقد , عليه (عليها)رفع دعوه قضائية وستقوم المحكمه باجراءات نقل المستاجر من الشقة (في حالة فشله او فشلها) . لا يجوز للمالك نقل المستاجر بالغصب , مثال القيام بتغيير القفل او قطع (وقف) الخدمات الخاصة بالشقة (بالوحدة السكنية) .

- في بعض الاحيان اذا سبب المستاجر اضرار في الشقة (المنزل) ، للمالك الحق بطلب من المستاجر كافة تكاليف التصليح . لكن لا يسمح للمالك ان يقيد ممتلكات المستاجر ، حتى في حالة عدم دفع المستاجر للايجار او نتيجة لاضرار في الملكية.

الوسائل الشرعية لاسترداد حق المستاجر .

اذا فشل المالك في القيام ببعض واجباته الضرورية ، للمستاجر الحق بالغاء عقد الايجار ، وذلك باعطائه اعلان مكتوب . الفترة الزمنية في الاعلان تتوقف على ماحدث .

في بعض الاحيان يقوم المستاجر باعطاء فرصة للمالك لتصليح الخطا ، ثم خصم التكاليف من قيمة الايجار . هناك خطوات معقدة يجب اتخاذها لانهاء العقد او الامتناع عن دفع الايجار . يجب على المستاجر ايضا ضرورة الاتصال بمفتش الاسكان ، اذا فشل المالك في القيام بالتصليحات الهامة في المبنى او الشقة .

لدى بعض المدن قوانين محلية والتي تطالب المستاجر باعطاء للمالك اعلان مكتوب ، وذلك لتصليح المشكلة قبل قيام مفتش الاسكان بتفتيش المنزل ، الا في حالة الطوارئ .

انهاء عقد الايجار

عادةً ، لا يتم انهاء اتفاقية عقد الايجار الا اذا كان هنالك انتهاك للاتفاقية ، اما بواسطة المالك او المستاجر . مثال في معظم الاحوال ، لا ينتهي عقد الستة اشهر الا بعد نهاية الستة اشهر . لانهاء عقد الستة اشهر يجب اعطاء اعلان مكتوب قبل ثلاثون يوما من تاريخ دفع الايجار القادم . وهذا لا يشمل (فترة الرحمة) .

مثال ، اذا كان زمن دفع الايجار هو الاول من كل شهر ، و استلمت اعلان بانتهاء العقد من المالك في اليوم العاشر من يونيو ، اقرب فتره لانتهاء العقد ستكون في اول شهر اغسطس " ارجو ايضا مراعاة كيفية انهاء عقد الايجار "المزيد من المعلومات .

(العربون) تأ مين الايجار (المادة 12 أ 265 من قانون ايوا)

قد لا يطلب المالك اكثر من نسبة شهرين ايجار كتأمين (عربون) . بعد رحيل المستاجر واعطاء عنوانه الجديد للمالك ، المالك ملزم بارسال التامين خلال ثلاثين يوما ، او ارسال خطاب للمستاجر موضحاً فيه سبب الاحتفاض بجزء او كامل التامين (العربون) . اذا فشل المالك في الاتصال بالمستاجر كتابياً خلال ثلاثين يوما ، سوف يفقد حقه في الاحتفاظ بالتامين ، وكذلك يمكن للمستاجر الحصول على مبلغ مانتان دولارا او اكثر ان لم يكن المالك عادلا . وقد ينطبق عليه بعض القوانين الخاصة بالتامين ايضاً.

بعض النقاط الهامة:

- يجب على المالك ان يخطر المستاجر في خلال اربعة وعشرين ساعة برغبته في دخول المنزل والشقة ، الا في حالات الطوارئ . اذا كان السكان سيغيبوا الفترة من الزمن ، يستحسن لهم اخطار المالك بذلك .
- غير مسموح (مشروع) للمالك ان ينتقم من المستاجر بسبب الشكوى السكنية التي قدمها للمالك او لمفتش الاسكان ، في مثل هذه الحالات سوف يعتبر رد فعل ضدالمستاجر ، وكذلك اذا حاول المالك رفع قيمة الايجار او طرد المستاجر في خلال عام من تاريخ الشكوى . الاستثناء الوحيد والذي لا يعتبره القانون كرد فعل ، هو في حالة عدم دفع المستاجر لاجاره .
- عند توفير السكن ، انه غير مسموح ان تفرق بين الناس بسبب العرق ، اللون ، العقيدة ، الجنس ، الديانة ، الاصل القومي ، العجز او بسبب اطفالهم . هنالك قوانين محلية لبعض المدن ، والتي تنص ايضا انه لا يجوز ان تفرق بين الناس بسبب توجههم الجنسي . اذا كان ليك اي سؤال بهذا الخصوص او اي مسألة قانونية ، ارجو الاتصال بالمحامي لاستشارة قانونية .

يرجى من اي مستاجر الذي يواجه الطرد او اذا كان لديك اي سؤال يخص قانون المالك والمستاجر ، يجب عليك الاتصال بالمحامي للاستشارة القانونية . اتصل ب 1-800-532-1275 للحصول على اقرب مكتب للمساعدات القانونية بابوا في منطقتك .

اقرأ هذا قبل استعمالك لاي جزء من الموقع الشبكي للمعاونة القانونية : اذا كان لديك مشاكل قانونية في ايوا وليس لديك محامي ، يمكنك ايجاد مساعدة قانونية مجانية. اتصل بالمساعدات القانونية بايوا .لايجاد المكتب الذي يخدم في مقاطعتك، اتصل ب 515-243-2151 او 1800-532-1275 في منطقة ديموين . اذا كان عمرك ستون فما فوق ، يمكنك ايجاد استشارة قانونية مجانية عبر الخط القانوني المباشر للمسنين بايوا على الرقم 282-8161 او 11800-992-8161.

جميع (ارقام) التلفونات صوتية و TTY .

هذا الموقع الشبكي لايعطي استشارة قانونية : عند استعمالك لهذا الموقع الشبكي القانوني ، انك تطلب المعلومات فقط . لا يوجد هناك موقع او وصله داخل هذا الموقع الشبكي يعمل بغرض اعطاء استشارة قانونية . استعمالك لاي جزء من هذا الموقع الشبكي لا يجعلك موكلا . اذا ارسلت بريد الكتروني الى اي شخص من خلال هذا الموقع الشبكي ، هذا لايجعلك ايضا موكلا لاي محام . يجب ان تقابل المحامي للحصول على استشارة قانونية صحيحة و مكتملة .

الموقع الشبكي للمساعدات القانونية يعطي فقط الملخص العام للقانون : انه ليس بغرض شرح للمواضيع ، لاتتخيل بان ما تقرأه ينطبق على نفس موضوعك (قضيتك) ، كما ان القانون يختلف من لاية الى ولاية . ما تجده في هذا الموقع الشبكي قد ينطبق على مكان اقامتك او في اجراءات المحكمة التي قدمت في الولايات اخرى .

القانون متغير في اكثر الاحوال : المحتوى صحيح في هذا الموقع الشبكي عندما تم كتابته . ارجوا التاكيد من التاريخ الموجود في الصفحة . لا تتخيل بان كل ما تراه هنا لا زال صحيح عندما تقرأه .

وصلات : هذا الموقع الشبكي متصل بالمواقع الالكترونية الشبكية الاخرى . سبب وجود هذه الوصلات هو لتمكينك من ايجاد مساعدة في المسائل القانونية الخاصة بالعدالة الاجتماعية . المواقع الشبكية الاخرى مسؤولة عن جميع المحتويات لمواقعهم الشبكية .

البريد الالكتروني : استخدامك للموقع الشبكي للمساعدات القانونية او ارسال بريد الكتروني من خلال هذا الموقع الشبكي لا يجعلك موكلا لاي شخص او برنامج زرته من خلال الموقع الشبكي . هناك احتمال تدخل طرف اخر في بريدك اثناء ارسالك او استعمالك لهذا الموقع الشبكي .

عند اطلاعك على هذا الموقع الشبكي ، ارجو ان تذكر بانه ليس بديلا لاستشارة قانونية .