

1 أنواع عقود الإيجار

يمكنك أن تقدم للمستأجر عقد إيجار ، والذي يستمر عادة لمدة عام واحد ، أو اتفاقية إيجار شفهي أو كتابي بالتراضي ، والتي تمتد من شهر لآخر . توفر اتفاقية الإيجار بالتراضي مزيداً من المرونة ، لكن عقد الإيجار يوفر مزيداً من الأمان .

2 المرافق الأساسية

يجب أن يكون لكل وحدة إيجارية موقد وفرن يعملان ، وشباك لكل نافذة أسفل الطابق الخامس ، وأقفال تعمل على جميع النوافذ وأبواب الدخول / الخروج . لا يلزمك توفير ثلاجات أو ستائر أو مظلات أو مرافق غسيل ، ولكن إذا كنت توفرها ، فيجب عليك صيانتها .

3 التدفئة والمرافق

لا يمكن مطالبة المستأجر بالدفع مقابل المرافق إلا إذا كانت هناك عدادات منفصلة لكل خدمة ذات رسوم . يجب أن تدفع مقابل التدفئة والمياه الساخنة ما لم تكن أنت والمستأجر قد وقعتا اتفاقية مكتوبة تنص على أن المستأجر يجب عليه أن يدفع .

4 التَحَرِّي عن المستأجرين

الإصرار على المراجع وإثبات التوظيف هي طرق للتَحَرِّي عن المستأجرين المحتملين . يمكنك أن تطلب من المستأجرين المحتملين الذين لا يستطيعون تقديم مراجع أو الذين لا يبدو أن لديهم مصدر دخل كافٍ أو ثابت أن يستعينوا بموقع مشارك .

5 مبالغ التأمين وإيجارات الشهر الماضي

في بداية عقد الإيجار ، يمكنك قانونياً أن تطلب من المستأجر دفع إيجار الشهر الماضي مقدماً ووديعة تأمين بمبلغ لا يزيد عن إيجار شهر واحد . إذا قمت بتحصيلهما ، فيجب عليك ، من بين أمور أخرى ، تقديم إيصالات صحيحة ، ودفع فائدة على أساس سنوي ، وفي حالة وديعة التأمين ، يجب وضع الأموال في حساب منفصل في بنك يقع في ولاية ماساتشوستس . من المهم أن تلتزم بالمتطلبات الصارمة لقانون وديعة التأمين .

6 الرسوم القانونية وغير القانونية

يمكنك قانونياً تحصيل رسوم من المستأجر مقابل إيجار الشهر الأول والأخير ووديعة التأمين ، ورسوم الفائدة الثابتة . من غير القانوني أن تفرض رسوماً على الحياة ، أو رسوم علي الحيوانات الأليفة ، أو أتعاب الوسيط/السمسار . يجوز لك تحصيل أتعاب الوسيط/السمسار إذا كنت وسيط/سمسار عقاري مرخص له ولديك اتفاقية موقعة مع المستأجر .

7 إعادة فحص للوحدات الإيجارية

في معظم الحالات ، يُطلب من الملاك بموجب القانون فحص وحداتهم المؤجرة للتأكد من امتثالها للقانون الصحي للدولة بعد فترة وجيزة من إعادة تأجيرها لشاغلين جدد .

8 دفع الإيجار في الوقت المناسب

لا توجد "فترة سماح" لسداد الإيجار . يحق لك الحصول على الإيجار في اليوم المحدد في الشروط الموجودة بعقد الإيجار . يجوز لك تحصيل رسوم تأخير ولكن فقط إذا كان هناك اتفاق مكتوب ساري المفعول ومعمول به يسمح بذلك . ومع ذلك ، لا يمكن تحصيل هذه الرسوم إلا إذا تأخر الإيجار لمدة 03 يوماً على الأقل .

إذا كان المستأجر الخاص بك متأخراً عن الإيجار أو يكافح لدفع الإيجار ، فقد تكون مؤهلاً للحصول على مساعدة في الإيجار من المدينة أو الولاية . يرجى زيارة boston.gov/rental-relief لمزيد من المعلومات .

9 التحكيم

إذا كان لديك وبين المستأجر نزاع لا يمكنك حله فيما بينكما ، فيجب عليك التفكير في التحكيم . التحكيم هو عملية غير رسمية يمكنك من خلالها أنت والمستأجر محاولة التوصل إلى حل بمساعدة وسيط محايد .

إذا كنت بحاجة إلى تحكيم ، فيرجى الاتصال بمكتب استقرار الإسكان على housingstability@boston.gov أو (617) 635-4200 .

10 عمليات إخلاء المستأجر

إذا كنت قد استنفدت جميع الخيارات الأخرى وتحتاج إلى إخلاء المستأجر ، فيجب عليك إنهاء عقد الإيجار بإخطار كتابي قانوني ثم رفع دعوى بدائرة الأمور المستعجلة في المحكمة . يتطلب قانون الإخطار من أجل استقرار الإسكان

The Housing Stability Notification Act من الملاك تقديم إشعار بحقوق المستأجرين ومواردهم في نفس الوقت مع الإخطار بالإخلاء أو الإخطار بعدم تجديد عقد الإيجار . يتطلب هذا القانون أيضاً من الملاك تزويد مكتب استقرار الإسكان

Office Of Housing Stability بنسخة من الإخطار بالإخلاء أو الإخطار بعدم تجديد عقد الإيجار ، وشهادة الامتثال/ الخدمة . يقوم العديد من الملاك بتعيين محامين لمساعدتهم في هذه العملية التي يمكن أن تكون مكلفة وطويلة ومعقدة . إذا كنت تعيش في مبنى يشغله المالك وتفي بمتطلبات أخرى ، فقد تكون مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية مجانية من مشروع المحامي المتطوع Volunteer Lawyer Project . يرجى الاتصال علي الهاتف رقم celhp@vlpnet.org أو (617) 603-1700 .