

يتمتع كل من المستأجرين وأصحاب العقارات بحقوق ومسؤوليات بموجب القانون. هذه النظرة العامة تدرج العديد من تلك الحقوق والمسؤوليات لسكان مدينة بويسي. يحتوي قسم المصادر على معلومات مفصلة عن القوانين المحلية وقوانين الولايات والقوانين الفيدرالية، بالإضافة إلى القوانين التي تنطبق على وجه التحديد على تلك الموجودة في المنازل المصنعة.

تقدم هذه الوثيقة معلومات عامة ولا تُعتبر بديلاً عن استشارة محامٍ. إذا كان لديك سؤال قانوني محدد، يرجى التواصل مع محامي.

مراسيم مدينة بويسي

الحدود القصوى لرسوم تقديم الطلب

يحدد [قانون مدينة بويسي](#) الحد الأقصى لرسوم طلب الإيجار بـ 30 دولارًا. أيضًا، يمكن لأصحاب العقارات الإعلان واستقبال الطلبات وفحص طلبات المتقدمين للوحدات التي ستكون متاحة في غضون فترة زمنية معقولة فقط

الحماية من المضايقات

يحظر [قانون مدينة بويسي](#) على أصحاب العقارات التضييق على المستأجرين لتقديمهم طلبات إصلاح أو تقديم شكوى بشأن مشكلات تتعلق بالسلامة أو لقيامهم بتعيين محامٍ أو لانضمامهم إلى جمعية مستأجرين.

التمييز حسب مصدر الدخل

يحظر [قانون مدينة بويسي](#) على ملاك العقارات رفض الإيجار بناءً على مصدر دخل قانوني قابل للتحقق منه لمقدم الطلب. تُستثنى من هذه القوانين أصحاب العقارات الذين يمتلكون وحدتين للإيجار أو أقل ويديرونها بأنفسهم. تشمل الأمثلة على الانتهاكات المحتملة لهذا القانون رفض صاحب العقار احتساب إعالة الطفل كدخل أو وجود سياسة عامة لرفض "المادة 8" يوفر ملف [الأسئلة الشائعة](#) هذا مزيدًا من المعلومات حول التمييز حسب مصدر الدخل.

التمييز على أساس التوجه الجنسي أو الهوية الجندرية

يحظر [قانون مدينة بويسي](#) على أصحاب العقارات في بويز معاملة المستأجرين بشكل مختلف بناءً على ميولهم الجنسية أو هويتهم الجندرية.

إعادة وديعة الضمان عند هدم الوحدة أو تجديدها بشكل كبير

ينص [قانون بلدية بويسي](#) على أنه في حالة هدم وحدة سكنية أو تجديدها بشكل كبير، يجب على المستأجرين استرداد ودائع الضمان الكاملة الخاصة بهم بغض النظر عن حالة الوحدة، إلا في الحالات القصوى.

مسؤولية الحفاظ على جودة السكن

يتحمل كل من الملاك والمستأجرين مسؤوليات الحفاظ على العقار المؤجر.

- **الملاك:** يطلب [قانون الإسكان الموحد](#) لمدينة بويسي من الملاك الامتثال للحد الأدنى من قوانين الإسكان الخاصة بالمجتمع فيما يتعلق بالصحة والسلامة. يجب على الملاك إجراء جميع الإصلاحات للحفاظ على المباني في حالة مناسبة وصالحة للسكن؛ والحفاظ على المناطق المشتركة نظيفة وآمنة؛ والحفاظ على أي مرافق يتم توفيرها مثل الفرن والسباكة والمصاعد. إذا كانت هناك حاجة إلى إصلاح لمعالجة انتهاك قانون الإسكان الموحد، فإن صاحب العقار لديه ثلاثة أيام عمل لإصلاح الانتهاك.
- **المستأجرون:** يجب على المستأجرين الحفاظ على الوحدة السكنية نظيفة وآمنة حسب ما تسمح به الظروف، والتخلص من القمامة، والحفاظ على نظافة السباكة، واستخدام المرافق الكهربائية والسباكة والتدفئة والتبريد بطريقة معقولة.

يمكن إرسال الأسئلة أو التقارير حول الانتهاكات المزعومة لمراسيم مدينة بويسي عبر البريد الإلكتروني إلى cccr@cityofboise.org أو عبر الهاتف على [8150-972-208](tel:8150-972-208) (الخيار 4).

قانون ولاية أيداهو

الرسوم المبالغ فيها

ينطلب قانون ولاية أيداهو أن تكون رسوم الإيجار "معقولة" ومدرجة في إتفاقيات الإيجار. إذا كان صاحب العقار يتقاضى رسومًا باهظة أو لا علاقة لها بالتكاليف الفعلية، فيجوز للمستأجرين الاعتراض عليها عن طريق تقديم دعوى إلى محكمة الدعاوى الصغيرة في مقاطعة آدا.

زيادات الإيجار وتجديدات إتفاقيات الإيجار

لا يجوز لأصحاب العقار زيادة قيمة الإيجار خلال مدة عقد الإيجار محدد المدة (بمعنى عقد الإيجار غير الشهري).

يجب على الملاك تقديم إشعار خطي للمستأجرين بزيادة قيمة الإيجار قبل 30 يومًا على الأقل من سريان زيادة الإيجار. يجب على الملاك أيضًا تقديم إشعار خطي للمستأجرين قبل 30 يومًا على الأقل من عدم تجديد عقد الإيجار.

إذا كان المستأجر لا ينيي تجديد عقد الإيجار، فيجب عليه تقديم إشعار كما هو مطلوب في عقد الإيجار. إذا لم ينص عقد الإيجار على أي شيء يتعلق بطلب إشعار، فيجب على المستأجرين تقديم إشعار كتابي مدته 30 يومًا على الأقل.

عملية الإخلاء

الإخلاء هو إجراء قانوني يتطلب من صاحب العقار رفع دعوى قضائية ضد المستأجر بموجب قانون ولاية أيداهو، يجب على صاحب العقار تقديم إشعار خطي مادي إلى المستأجر لمدة 3 أيام عمل كاملة على الأقل (باستثناء أيام العطلات وعطلات نهاية الأسبوع)، وفي نهاية هذه الأيام الثلاثة، يقوم برفع دعوى قضائية في المحكمة. إذا كان سبب الإخلاء هو عدم دفع الإيجار أو تعاطي المخدرات، فإن الإخلاء "عاجل"، وسيتم تحديد جلسة استماع في غضون 5 إلى 12 يومًا من استلام الإشعار. إذا كان سبب الإخلاء مرتبًا بمخالفات عقد الإيجار، فيجب على صاحب العقار تقديم استدعاء وشكوى للمستأجر، وأمام المستأجر 21 يومًا لتقديم رد. إذا لم يحضر المستأجر إلى المحكمة لجلسة الاستماع، فسوف يخسر قضيته وسيتم إخلاؤه.

لا يمكن لصاحب العقار إخلاء المستأجر خارج إجراءات المحكمة، عن طريق تغيير الأقفال على سبيل المثال. وهذا ما يسمى إخلاء "ذاتي" وهو غير قانوني.

حتى لو لم يقيم الملاك بإجراء إصلاحات مناسبة أو كانوا ينتهكون عقد الإيجار، فإن المستأجرين ملزمون بدفع الإيجار.

إذا تم إخلاء المستأجر، فإن مفوض الأمن لديه صلاحية إخراج المستأجر وممتلكاته من وحدة الإيجار. إن الإخلاء القانوني له عواقب وخيمة على سجل الشخص وقدرته على الإيجار في المستقبل وعلى رصيده، حيث سيتمكن أي صاحب عقار أو مقرض أو صاحب عمل في المستقبل من الإطلاع عليه.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول عملية الإخلاء في أيداهو هنا:

- [التعامل مع عمليات الإخلاء في ولاية أيداهو](#)
- [نظرة عامة على عملية الإخلاء في أيداهو](#)
- [سلسلة فيديوهات الإخلاء](#)

المستأجرون الذين يحتاجون إلى المساعدة فيما يتعلق بعملية الإخلاء، بما في ذلك وساطة المحكمة، والخدمات المالية وخدمات الدعم، يرجى الاتصال بجيسي تري.

فسخ عقد الإيجار

قد يؤدي فسخ عقد الإيجار إلى عواقب قانونية، والتي يمكن أن تشمل دعوى قضائية، مع استرداد الإيجار في المحكمة وتزيب الأجر. "قد يؤدي فسخ عقد الإيجار إلى عواقب قانونية، والتي تشمل رفع دعوى قضائية، واسترداد الإيجار في المحكمة، وحجز الأجر" إذا كان عقد الإيجار إيجارًا شهريًا، فيجوز لأي من الطرفين إنهاء عقد الإيجار بإشعار كتابي مسبق للطرف الآخر مدته 30 يومًا على الأقل. قد يرغب المستأجرون وأصحاب العقارات الذين يفكرون في فسخ عقد الإيجار في استشارة محام حول خياراتهم.

طلبات الإصلاح

يجب تقديم طلبات الإصلاح على الفور وخطياً لضمان عدم تفاقم المشكلات الصغيرة. قد يقرر صاحب العقار أن الإصلاح المطلوب غير ضروري. إذا لم يوافق المستأجر، يحق للمستأجر رفع دعوى قضائية.

في حال عدم إجراء الإصلاحات، لا تسمح قوانين ولاية أيداهو للمستأجرين بالامتناع عن دفع الإيجار

استرداد وديعة الضمان

ينص [قانون ولاية أيداهو](#) على أنه عند انتهاء عقد الإيجار، يكون لدى صاحب العقار 21 يوماً (أو 30 يوماً إذا نص على ذلك في العقد) لإعادة كامل وديعة الضمان أو جزء من مع بيان كتابي يوضح المبالغ التي تم خصمها من الوديعة وكيف تم إنفاقها. إذا لم يتم تقديم بيان كتابي أو إذا لم يوافق المستأجر على المبالغ التي تم خصمها، فيحق له رفع دعوى قضائية.

يجب على المستأجرين وأصحاب العقارات الذين يزعمون انتهاك قانون ولاية أيداهو اتخاذ الإجراءات القانونية لطلب التنفيذ. في حال وجود مطالبة بمبلغ لا يزيد عن 5000 دولار أمريكي، يحق للمتضرر اللجوء إلى محكمة الدعاوى الصغيرة.

القانون الاتحادي

التمييز والإسكان المنصف

يعتبر التمييز ضد المستأجرين من قبل أصحاب العقار على أساس الجنس والعرق واللون والدين والإعاقة والحالة الاجتماعية (وجود أطفال دون سن 18 عاماً) والأصل القومي أمراً غير قانوني وفقاً [للقانون الفيدرالي](#). لا يجوز لأصحاب العقار معاملة المستأجرين بشكل مختلف بناءً على عضويتهم في أي من هذه المجموعات أو التضييق على المستأجرين الذين يزعمون تعرضهم للتمييز. (ملاحظة: تفرض مدينة بويسي حمايات إضافية ضد التمييز بناءً على التوجه الجنسي والهوية الجندرية.) يحق للمستأجرين ذوي الإعاقة طلب تسهيلات معقولة - استثناءات أو تعديلات على لوائح صاحب العقار أو سياساته أو ممارساته أو خدماته - عندما تكون التسهيلات ضرورية لمنحهم فرصة متساوية لاستخدام والتمتع بمساكنهم والمناطق العامة والمشاركة.

إذا كنت تعتقد أنك تتعرض للتمييز بناءً على انتمائك إلى إحدى هذه الفئات المحصنة، يمكنك الاتصال [بمجلس الإسكان العادل في إنترماونت](#) أو هيئة حقوق الإنسان في أيداهو أو [وزارة الإسكان والتطوير الحضري الأمريكية](#).

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

الشروط الخاصة بصاحب العقار والمستأجر في ولاية أيداهو:

[دليل المدعي العام في أيداهو لصاحب العقار والمستأجر](#)

[حقوق وواجبات صاحب العقار والمستأجر وفقاً لخدمات المساعدة القانونية في أيداهو](#)

الشروط الخاصة بصاحب العقار والمستأجر للمنازل المصنعة

[قانون إقامة المنازل المصنعة، القسم 55 من قانون ولاية أيداهو، الفصل 20.](#)

[كتيب المنازل المصنعة الخاص بالمساعدة القانونية في أيداهو](#)

مصادر إضافية

للمستأجرين:

- المشورة القانونية (عمليات الإخلاء والإغلاق، والإصلاحات والأضرار، ووديعة الضمان، والتسهيلات المعقولة، أو التقدم بطلب للحصول على الخدمات):

○ [خدمات المساعدة القانونية في أيداهو](#)

○ [عيادة شارع جمعية محامي المحاكمة في أيداهو](#)

○ [برنامج المحامين المتطوعين في أيداهو](#)

○ [مكتب الإسكان بجامعة أيداهو](#)

○ [خدمة الإحالة لنقابة المحامين في ولاية أيداهو](#)

- نصائح بشأن التمييز والإسكان العادل: [مجلس الإسكان العادل في إنترماونت](#)

- مساعدة الإيجار الطارئ أثناء الإخلاء: جيسي تري

بالنسبة للملاك:

- جمعية أيداهو للشقق السكنية
- الرابطة الوطنية لمديري العقارات السكنية فرع جنوب غرب أيداهو
- معهد الإدارة العقارية فرع أيداهو