



وفق ما يقتضيه قانون مدينة ميدفورد للإشعارات المتعلقة بالاستقرار السكني، الفصل 49، المادة الثانية، بند 31-49 - 38-49.

هذا إخطار مهم. يمكنك الحصول على ترجمات للدليل على الموقع الإلكتروني للمدينة:
<https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

Este es un aviso importante. Las traducciones estarán disponibles en el sitio web de la Ciudad. **这是一份重要通知。翻译将在城市网站上提供。**
Este aviso é importante. Haverá traduções disponíveis no site da Cidade. **Đây là một thông báo quan trọng. Bản dịch sẽ có trên trang web của Thành phố.**
Sa a se yon avi enpòtan. Tradiksyon yo ap disponib sou sitwèb Vil la. **هذا إشعار هام. الترجمة ستكون متاحة على الموقع الإلكتروني للمدينة.**

يهدف هذا الدليل إلى مساعدتك على فهم حقوقك كمستأجر. يُلزم قانون مدينة ميدفورد للإشعارات المتعلقة بالاستقرار السكني لعام 2023 الملاك بتزويدك بدليل حقوق وموارد المستأجر في بداية عقد الإيجار وعند اتخاذهم الخطوات اللازمة لإنهاء عقد الإيجار. لمزيد من الإيضاح يُرجى مراجعة مسرد المصطلحات الوارد في صفحة رقم 5

لا يمكن لمدينة ميدفورد تقديم المشورة القانونية. هذه المعلومات تم تقديمها في إطار الخدمات التي توفرها مدينة ميدفورد وهي معلومات عامة وليس المقصود منها أن تكون بمثابة مشورة قانونية بخصوص أي مسألة محددة. ننصحك بعدم اتخاذ أي إجراء أو التراجع عنه بناءً على هذه المعلومات دون الرجوع إلى مستشارك القانوني لاستيضاح الحقائق المتعلقة بمسألة محددة.

هل لديك أي أسئلة؟

لمعرفة المزيد حول هذه الموارد، يُرجى الاتصال بإدارة التخطيط والتطوير والاستدامة بمدينة ميدفورد على الرقم: (781) 393-2480

إذا كانت لديك استفسارات تتعلق بفريق الخدمات الاجتماعية، يُرجى الاتصال بخط الموارد المتعددة اللغات على الرقم: (781) 475-5644 لتلقي المساعدة بلغتك.

إذا كانت لديك مشكلات تتعلق بارتكاب انتهاكات لقانون الصحة، يُرجى الاتصال بإدارة الصحة على الرقم: (781) 393-2560

يمكنك الحصول على ترجمات باللغة الإسبانية والبرازيلية والبرتغالية والكريولية الهايتية وباللغة الصينية المندرينية، والفيتنامية والعربية على الموقع الإلكتروني للمدينة: <https://www.medfordma.org/noticeoftenantrights>

This guide is to help you understand your rights as a tenant. The 2023 Medford Housing Stability Notification Ordinance requires landlords to provide you with this Tenant Rights & Resources Guide at the start of your tenancy and when they are taking steps to end your tenancy.

本指南旨在帮助您了解作为承租人的权利。2023 年 Medford Housing Stability Notification Ordinance 《Medford 住房稳定性通知条例》要求，房东在您租赁开始时以及其采取措施终止租赁时向您提供本《承租人权利和资源指南》。

Esta guía tiene como objetivo ayudarte a entender sus derechos como inquilino. La Ordenanza de Notificación de Estabilidad de Vivienda de Medford 2023 requiere que los propietarios le proporcionen esta Guía de Derechos y Recursos del Inquilino al comienzo de su arrendamiento y cuando estén tomando medidas para terminar su arrendamiento.

Este guia tem o objetivo de ajudá-lo a entender seus direitos como locatário. A Portaria de Notificação de Estabilidade Habitacional de Medford de 2023 exige que os proprietários disponibilizem este Guia de Direitos e Recursos do Locatário no início do seu contrato e quando estiverem tomando medidas para encerrar o seu contrato.

Gid sa a se pou ede w konprann dwa w antanke lokatè. Òdonans Notifikasyon Estabilite Lojman Medford 2023 la egzije pwopriyetè yo pou yo ba w Gid Dwa ak Resous Lokatè sa a nan kòmansman lokasyon w la ak lè y ap pran mezi pou mete fen nan lokasyon w lan.

Hướng dẫn này nhằm giúp bạn hiểu các quyền của mình với tư cách là người thuê nhà. Sắc lệnh Thông báo Ổn định Nhà ở Medford năm 2023 yêu cầu chủ nhà cung cấp cho bạn Hướng dẫn về Quyền & Tài nguyên dành cho Người thuê nhà này vào thời điểm bạn bắt đầu thuê nhà và khi họ đang thực hiện các bước để kết thúc thời hạn thuê nhà của bạn.

يتوفر لدى مدينة ميدفورد فريق للتواصل المجتمعي الذي يمكنه تقديم المساعدة باللغات التالية: الإسبانية والبرتغالية والكريولية الهايتية والعربية. للتواصل معهم يُرجى الاتصال بخط الموارد المتعددة اللغات على رقم 475-5644 (781)

صناديق المساعدة في دفع الإيجار التعاون من أجل موارد تنمية مجتمع بوسطن (ABCD) (617) 348-6329 • للمساعدة في دفع إيجار الشهر الأول والآخر من خلال برنامج ميدفورد للانتقال السكني: bostonabcd.org/medfordmovein مترو الإسكان بوسطن (617) 425-6700 • برنامج قسيمة اختيار السكن (بند 8)، مركز تعليم المستهلك السكني، برنامج قسائم ماساتشوستس الإيجارية: https://www.metrohousingboston.org/our-programs/housing-stability	الإسكان ميسور التكلفة هيئة إسكان مدينة ميدفورد (781) 396-7200 • بند 8 قسيمة اختيار المسكن (HCV)، لطلب إرسال الاستمارة إليك عبر البريد الإلكتروني اتصل بنا. للتقديم عبر الإنترنت: https://www.affordablehousing.com/massawl برنامج قسائم الإسكان البديل التابع لبرامج طلب الإسكان المشترك في ماساتشوستس (AHVP) • للتقديم عبر الإنترنت: https://publichousingapplication.ocd.state.ma.us الإسكان ميسور التكلفة في مدينة ميدفورد • https://www.medfordma.org/departments/planning-development-sustainability/affordable-housing-and-proposed-40b-projects
دعم المرافق التعاون من أجل موارد تنمية مجتمع بوسطن (ABCD) (781) 322-6284 • معلومات حول برامج دعم الوقود: https://bostonabcd.org/service/fuel-assistance-2 صندوق جيش الخلاص وحسن الجوار (617) 884-0260 • تقديم المساعدة المتعلقة بالطاقة /الوقود لمن يحتاجون إلى دعم مادي ولا تنطبق عليهم معايير الحصول على دعم من صندوق الطاقة الفيدرالي أو التابع للولاية. التجمعات الكهربائية لمجتمع مدينة ميدفورد - خدمات نيكسترا للطاقة (877) 960-8880 • خدمات توفير الكهرباء بسعر موحد @ 15.348 ¢ / كيلو واط / الساعة خلال 2024/12	المساعدة القانونية المجانية الإسكان العائلي (781) 322-9119 رقم داخلي: 146 • المساعدة القانونية، والوصول إلى السكن الطارئ والمستقر، وخدمات التدريس الخاص وبرامج ما بعد اليوم الدراسي للأطفال، والاستشارة والدعم. لمزيد من المعلومات استخدم الرابط التالي: https://housingfamilies.org خدمات جريتر بوسطن القانونية (617) 371-1234 • للحصول على مساعدة بشأن الإخلاء الجبري: https://evictionlegalhelp.org/find-legal-help

هل أنا ضمن فئة تتمتع بالحماية؟ ما هي حقوقى؟

يعمل قانون الإسكان العادل على حماية المستأجرين من التمييز. إذا كان مالك العقار يسيء معاملتك بسبب العرق أو اللون أو الأصل القومي أو الجنس أو التوجه الجنسي أو الإعاقة أو النسب أو المعلومات الجينية أو الحالة الاجتماعية أو الحالة العسكرية أو العمر أو الأطفال أو مصدر الدخل أو إذا كان لديك طلاء يحتوي على الرصاص في أي مكان في المسكن، يمكنك تقديم شكوى تتعلق بالحقوق المدنية هنا: <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>

إذا كنت شخصًا يعاني من إعاقات جسدية أو عقلية، فقد يكون مالك العقار ملزمًا بتوفير تجهيزات مناسبة لإجراء تعديلات على وضعك السكني حتى تتمكن من الاستمتاع بمنزلك. على سبيل المثال، قد تتمكن من الحصول على حيوان دعم عاطفي، أو إذا كنت تعيش في سكن عام أو مدعوم، فقد تتمكن من الحصول على غرفة نوم إضافية لمقدم الرعاية أو للمعدات الطبية. في بعض الأحيان قد يتعين على مالك العقار تغطية تكلفة التعديلات التي يحتاجها المستأجر، مثل المنحدر أو مقبض الاستناد. لمزيد من المعلومات يُرجى زيارة الموقع التالي: <https://www.mass.gov/info-details/disability-rights-in-housing> أو الاتصال بمكتب ماساتشوستس للإعاقة (MOD) على الرقم: (617) 727-7440.

لدى جميع المستأجرين في ماساتشوستس حقوق قانونية بغض النظر عن وضعهم كمهاجرين - حتى إذا تجاوزت عقد إيجارك. الطريقة المثلى لحماية نفسك هي أن تعرف حقوقك لكي تحصل على المساعدة حين تحتاج إلى ذلك. لمزيد من المعلومات يمكنك زيارة الرابط التالي: <https://www.masslegalhelp.org/legal-tactics>

أسئلة متكررة: الكلمات المكتوبة بخط عريض تم تعريفها في مسرد المصطلحات الوارد في صفحة رقم 5

ماذا لو طلب منك مالك العقار ترك المسكن؟

يمكن للمحكمة فقط أن تأمر بالإخلاء الجبري وتلزمك بمغادرة مسكنك. إذا أعطاك مالك العقار إشعار إخلاء أو أخبرك أنه يجب عليك مغادرة المسكن، فهذا لا يعني أنه يتعين عليك المغادرة - حتى لو لم يكن لديك عقد إيجار. هناك إجراءات قضائية يجب اتباعها لإجبارك على الإخلاء. إشعار الإخلاء لا يعتبر أمرًا قضائيًا. قد تختار مغادرة المسكن لكن لا يمكن إجبارك على مغادرته بدون أمر من المحكمة. إذا تلقيت إشعار إخلاء أو أي إشعار قانوني آخر من مالك العقار، اطلب المساعدة القانونية في أقرب وقت ممكن (راجع المساعدة القانونية المجانية في الصفحة 2). تكون المساعدة متاحة للمستأجرين وأصحاب العقارات لمحاولة وقف الإخلاء الجبري قبل الذهاب إلى المحكمة. إذا لم تدافع عن نفسك في دعوى الإخلاء، فقد تكون معرضًا للإخلاء الجبري. قد يتسبب الإخلاء الجبري في منعك من استئجار مسكن في المستقبل، لذا إذا تلقيت إشعار إخلاء، اطلب المساعدة القانونية في أقرب وقت ممكن.

إذا أوصد مالك العقار الباب دونك أو أزال متعلقاتك، اطلب المساعدة القانونية أو اتصل برقم الطوارئ 911. كما يمكنك اللجوء إلى القضاء وطلب إصدار أمر قضائي يتيح لك الدخول إلى منزلك.

ما التكاليف التي سأتحملها لكي أستطيع الانتقال إلى المسكن؟

عند انتقالك للسكن للمرة الأولى، يُسمح لمالك العقار بتحصيل وديعة تأمين منك وإيجار الشهر الأول والشهر الأخير وثمان قفل جديد ومفتاحه. ولا يجب أن تزيد وديعة التأمين أو إيجار الشهر الأخير عن إيجار الشهر الأول. في حال استعانتك بوسيط عقارات مرخص للحصول على مسكن للإيجار، فقد يتعين عليك دفع رسوم الوساطة أو السمسرة، وتُدفع هذه الرسوم للوسيط العقاري وليس للمالك. يجب على الوسيط العقاري تقديم إشعار كتابي للمستأجر المحتمل يوضح فيه الرسوم وطريقة سدادها. قد تكون هناك رسوم أخرى مثل رسوم الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة في المسكن (أي رسوم الحيوانات الأليفة). احصل على إيصال بأي أموال تدفعها لمالك العقار أو الوسيط العقاري.

هل يمكن لمالك العقار زيادة الإيجار؟ هل هناك حد للزيادة؟

يمكن لمالك العقار زيادة الإيجار فقط إذا أخطرك بذلك. عادةً لا يمكن لمالك العقار زيادة الإيجار خلال فترة عقد الإيجار. إذا لم يكن لديك عقد إيجار فيجب أن يعطيك المالك إشعار بالزيادة المحتملة في قيمة الإيجار قبل استحقاق الإيجار بفترة سداد واحدة (عادةً ما تكون شهر واحد). بمجرد انتهاء عقد الإيجار لا يوجد حد لقيمة الزيادة في الإيجار، ما لم تكن مقيمًا في سكن عام أو مدعوم أو متكامل أو كانت زيادة الإيجار بدافع الانتقام غير المشروع. ومع ذلك، لا يمكن تطبيق زيادة الإيجار إلا إذا وافقت كتابيًا على دفع الإيجار بعد الزيادة أو إذا دفعت الإيجار بعد زيادته مرة واحدة على الأقل. إذا لم يكن بمقدورك دفع الإيجار بعد زيادته، فتحدث إلى مالك العقار أو المستأجرين الآخرين في المبنى، أو راجع الصفحة 2 للاطلاع على الموارد. يجب عليك دفع الإيجار الذي وافقت عليه، وإذا لم يكن لديك عقد إيجار، فقد يلجأ مالك العقار لإنهاء فترة التأجير ومحاولة إخلاءك جبريًا.



أسئلة متكررة: الكلمات المكتوبة بخط عريض تم تعريفها في مسرد المصطلحات الوارد في صفحة رقم 5

كيف يمكنني إقناع مالك العقار بإجراء الإصلاحات؟

أنت ومالك العقار مسؤولان عن الحفاظ على منزلك في حالة جيدة. يجب على مالك العقار توفير وحدة آمنة ونظيفة ومتوافقة مع قانون الصحة في ولاية ماساتشوستس، ويجب عليه الوفاء بأي وعود نُصّ عليها في عقد إيجارك لمدة طويلة أو قصيرة. يجب أن يكون منزلك موافقًا للمعايير التي يفرضها قانون الصحة بالولاية. راجع القائمة المرجعية: bit.ly/HousingCodeChecklist. أو استخدم موقع madeuptocode.org المتاح باللغة الإنجليزية والإسبانية والبرتغالية والكريولية الهايتية للتأكد من موافقة منزلك للمعايير التي يفرضها قانون الصحة بالولاية واتخذ الخطوات اللازمة لتحسين وضع منزلك. إذا كانت هناك حاجة لإجراء إصلاحات، فينبغي عليك إبلاغ مالك العقار بالطريقة المحددة في عقد الإيجار في أقرب وقت ممكن لإعطائه الفرصة لإجراء الإصلاحات. إذا لم يكن لديك **عقد إيجار**، يمكنك كتابة رسالة أو بريد إلكتروني لطلب الإصلاحات. واحتفظ بنسخة من رسالتك. إذا لم يتم إجراء الإصلاحات خلال وقت معقول، تواصل مع مجلس الصحة بمدينة ميدفورد على الرقم: 2560 - 393 (781) أو عبر البريد الإلكتروني bohadmin@medford-ma.gov أو زيارة الموقع التالي: www.medfordma.org/departments/health-department أو طلب استشارة قانونية لمناقشة الخيارات المتاحة.

هل سيُطلب مني دفع تكلفة المرافق؟

يجب أن يقوم مالك العقار بسداد تكلفة الماء والغاز والكهرباء والماء الساخن والتدفئة مالم تسجل موافقتك على دفعها في **عقد الإيجار** لمدة طويلة أو قصيرة. إذا كنت ستدفع تكلفة الماء والغاز والكهرباء، فيجب أن يكون هناك عداد منفصل خاص بشقتك. عادة ما يتولى المالك دفع تكاليف الماء والصرف الصحي والوقود. للحصول على مساعدة بشأن دفع تكاليف المرافق، والاطلاع على قائمة الموارد، راجع "دعم المرافق" في صفحة رقم 2

هل أنا مستأجر رضائي؟ ماهي حقوقي؟

يشغل **المستأجر الرضائي** وحدة مؤجرة ويدفع الإيجار بصفة دورية (عادة ما تكون شهرية) وقد يكون لديه عقد إيجار مكتوب وقد لا يكون. وبإمكانك أنت أو مالك العقار إنهاء **التأجير** من خلال إعلام الطرف الآخر قبل 30 يوم أو شهر واحد من موعد استحقاق دفعة الإيجار التالية، أيهما أطول. في هذا النوع من الاتفاقات، يمكن تغيير الإيجار خلال 30 يوم أو شهر واحد كذلك قبل نهاية فترة **التأجير**. إذا لم يكن لديك **عقد إيجار** مكتوب فقد يطلب منك مالك العقار المغادرة في أي وقت من خلال **إشعار إخلاء**. إذا لم تخل الوحدة مع انتهاء فترة الإشعار، يحق للمالك اتخاذ إجراءات لإخلائك منها. قد تختار مغادرة المسكن بعد استلام **إشعار الإخلاء** لكن لا يمكن إجبارك على مغادرته بدون أمر من المحكمة. في حال تم رفع دعوى **إخلاء**، اطلب المساعدة القانونية فصدور حكم قضائي ضدك سيجعل من الصعب عليك الحصول على مسكن آخر مستقبلاً.

متى يمكن لمالك العقار دخول منزلي؟

لك الحق في أن تكون الوحيد المخول له استخدام المنزل. يجوز لمالك العقار عمومًا دخول منزلك في أوقات معقولة وبعد إشعارك بصورة مناسبة، للأسباب التالية: (1) عرض المسكن على المستأجرين أو المشتركين أو المقرضين المحتملين أو وكلائهم. (2) لفحص العقار. (3) لإجراء إصلاحات. (4) لفحص المسكن خلال 30 يوم من انتهاء فترة التأجير لتحديد الأضرار لكي يتم خصمها من ودیعة التأمين، و/أو بموجب أمر قضائي. إذا كان لديك **عقد إيجار** مكتوب، فقد ينص **عقد إيجارك** على تلقي إشعارًا مكتوبًا قبل 24 أو 48 ساعة من دخول المسكن. قد يدخل مالك العقار منزلك دون إشعار مسبق عند الحاجة إلى إجراء إصلاحات طارئة.



أسئلة متكررة: الكلمات المكتوبة بخط عريض تم تعريفها في مسرد المصطلحات الوارد في صفحة رقم 5

كيف يتم التعامل مع وديعة التأمين وإيجار الشهر الأخير الذي أدفعه؟

وديعة التأمين هي المبلغ الذي تدفعه من أجل حماية حق مالك العقار إذا امتنعت عن دفع الإيجار أو لإجراء الإصلاحات في حال تسببت في إتلاف الوحدة المؤجرة. ويجب على مالك العقار رد وديعة التأمين التي دفعتها أو الباقي منها خلال 30 يوم بعد نهاية فترة التأجير. رغم ذلك يحق لمالك العقار خصم ما يغطي بعض الخسائر والإصلاحات التي تم إجراؤها لأضرار محددة من إجمالي المبلغ، وفقًا لما يسمح به القانون. يجب على مالك العقار الاحتفاظ بوديعة التأمين في حساب مصرفي منفصل بفائدة في بنك ماساتشوستس. أما دفع إيجار الشهر الأخير فهو حماية لمالك العقار في حال مغادرتك للمسكن دون دفع إيجار الشهر الأخير لإقامتك. لا يتعين على مالك العقار الاحتفاظ بإيجار الشهر الأخير في حساب مصرفي منفصل. يجب على مالك العقار أن يدفع لك فائدة سنوية على وديعة التأمين التي دفعتها وإيجار الشهر الماضي (يتم استلام 5% أو أي مبلغ أقل من ذلك من البنك). يجب على مالك العقار إبلاغك بأي فائدة مستحقة لك، ويتعين عليك إما الحصول عليها أو يسمح لك المالك بخصم المبلغ من دفعة الإيجار التالية. إذا لم يتم استلام الفائدة خلال 30 من يوم من مرور عام على التأجير، فيمكنك خصم الفائدة من إيجار الشهر التالي. في أغلب الأحوال يجب على مالك العقار رد وديعة التأمين بالإضافة إلى الفائدة إليك خلال 30 يوم من انتقالك من المسكن مالم تكن هناك على سبيل المثال أضرار موثقة أو إيجار أو فواتير مياه لم يتم تسديدها.

هل يمكنني إعادة تأجير الوحدة أو مشاركتها مع شخص آخر؟

إعادة التأجير هو تأجير مؤقت. وعندما تقوم بإعادة تأجير شقتك تظل أنت باعتبارك المؤجر الأصلي مسؤولاً عن الشقة أمام مالك العقار. وقد تنطوي إعادة التأجير على مخاطرة حيث تظل أنت المسؤول قانوناً عن دفع الإيجار لمالك العقار وتكون مسؤولاً عن أي أضرار تلحق بالمسكن. تُلزم أغلب عقود الإيجار بالحصول على إذن من مالك العقار لإعادة تأجير المسكن. راجع عقد إيجارك بعناية قبل إعادة التأجير. إذا كنت تنوي مشاركة المسكن مع أشخاص غير مسجلين في عقد إيجارك، تشاور مع مالك العقار.

مسرد المصطلحات

كلمات مهمة تساعدك في فهم الإشعارات.

الإخلاء الجبري: قيام مالك العقار بإخراج المؤجر من المسكن. ويجب عليه اتخاذ إجراء قضائي ليتمكن من فعل ذلك.

عقد الإيجار: هو اتفاق مكتوب وموقع بين مالك العقار والمؤجر لتأجير المسكن.

إشعار إخلاء: مستند قانوني لإخطار المؤجر بوجوب مغادرته للمسكن. هذا المستند يخطر بوجوب "تسليم" أو "إخلاء" مسكنك بحلول موعد محدد. ليس لزاماً عليك المغادرة بحلول الموعد المحدد في الإشعار، لكن في حال عدم مغادرتك سيكون بمقدور مالك العقار اللجوء إلى القضاء لمحاولة إخلائك جبرياً.

تجهيزات مناسبة: إجراء تغيير في قاعدة أو ممارسة حتى يتمكن الأشخاص ذوي الإعاقة من استخدام المسكن والاستمتاع به بصورة أفضل.

التأجير: دفع مبلغ مالي مقابل العيش في مسكن يمتلكه مالك العقار، بحيث تعيش في هذا المسكن للفترة المتفق عليها مع مالك العقار.

مستأجر رضائي: تكون مستأجر رضائي إذا وافقت على دفع إيجار شهري لمالك العقار، وقد يكون اتفاقك معه على دفع الإيجار الشهري مكتوباً في عقد إيجار أو شفاهياً. ويكون أغلب المستأجرين مستأجرين رضائيين.

الانتقام غير المشروع عندما يعاقبك مالك العقار على ممارسة حقوقك القانونية كمستأجر، مثل طلب إصلاحات بصيغة كتابية أو الانضمام إلى اتحاد المستأجرين. وهذا أمر غير قانوني.