

قضايا مشتركة وشائعة تهم المستأجرين

كتيب للمساعدة الشخصية

- 2 حضور صاحب الملك لمسكنك
- 3 السماح لصاحب الملك لدخول مسكنك لأجراء التصليحات اللازمة.
- 4 زيادة الإيجار ورسوم تأخر الدفع
- 5 مبلغ التأمينات
- 6 معلومات إضافية حول إسترجاع مبلغ التأمينات الخاص بك
- 7 رسائل على شكل إستمارات

قسم المستأجرين في فرمونت دائماً على إستعداد ومتوفر للإجابة على أسئلتكم.

إتصل على الخط الساخن 802-864-0099



من المقرر أن يخدم هذا المستند كدليل عام للمستأجرين ولا يشكل هذا المستند أي رأي أو إستشارة قانونية تتعلق بأي حالة معينة.

حضور صاحب الملك لمسكنك

بإمكان صاحب الملك، وبموافقة المستأجر الدخول للسكن بأي وقت يتفق عليه الطرفان.

بإمكان صاحب الملك الدخول للمسكن بدون موافقة المستأجر في الحالات التالية:

- هناك حالة طارئة كالحريق أو تسرب غاز.
- إعطائك إشعار بدخول سكنك قبل 24 ساعة من الدخول.

أسباب قانونية تسمح لصاحب الملك بالدخول:

- للتفتيش.
- لإجراء إصلاحات.
- لإطلاع المستأجرين والمشتريين المتوقعين على الشقة.
-

لا يسمح لك قانوناً منع صاحب الملك من دخول الوحدة السكنية إذا إلتزم صاحب الملك بكل البنود القانونية المشار إليها أعلاه.

أرسل نموذج رسالة من تلك المبينة في الصفحة 8 من هذا الكتيب، في حالة لم يدعن صاحب الملك لهذه المادة القانونية من قانون المستأجر/صاحب الملك في فرمونت. إحتفظ بنسخة منه.

عليك إجراء التالي، في حالة إستمرار الدخول غير القانوني:

- بإمكانك الإتصال وإستدعاء الشرطة.
- إرسال إشعار بـ"عدم التجاوز على ملكية" لصاحب الملك. توجد نماذج إشعار "عدم التجاوز على ملكية" لدى قسم المستأجرين في فرمونت.

السماح لصاحب الملك لدخول مسكنك لأجراء التصليحات اللازمة.

وفقاً لكل من قانون فرمونت وبرلنغتون، من حق المستأجرين الحصول بسكن ملائم وآمن. فيما يلي أدناه إجراءات بإمكانك إتباعها، في حالة عدم قيام صاحب الملك بأي إصلاحات:

- **بلغ مالك سكنك عن المشكلة.** اشرح له ما يحتاج إصلاحه. وقم بالتالي، في حالة عدم حل المشكلة خلال فترة زمنية معقولة:
- إتصل بقسم المستأجرين في فرمونت على الرقم: 802-864-0099. سنساعدك لتقرير فيما إذا كان هناك خرق جدي للصحة أو حاجة لإجراء إصلاحات طفيفة.
 - **يجب عليك إرسال إشعار كتابي** بالمشكلة لصاحب الملك، في حالة عدم وجود مشكلة صحية جدية. بإمكانك إستئجار شخص لإجراء التصليحات في حالة عدم قيام صاحب الملك بالإصلاحات خلال 30 يوماً. بإمكانك إستقطاع كلفة التصليحات من مبلغ إيجار سكنك، لغاية ما يعادل نصف إيجار شهر واحد، عن طريق إشعار بالكلفة (نسخ من الفواتير، الوصولات، إلخ.) مع تكبير بالإيجار للفترة المستحقة القادمة.
 - لا يمكنك القيام بنفس الإجراء مع المشاكل الإنشائية، التصليحات الكهربائية، أو التصليحات الأخرى التي تتطلب متعهد مرخص.
 - إتصل بمكتب الصحة أو مكتب الفحص الإسكاني في بلدتك، إذا كانت هناك مشكلة صحية جدية. داخل برلنغتون، إتصل بمكاتب فرض القانون في المدينة، على الرقم: 802-863-0442. بإمكان المفتش إصدار أمر لصاحب الملك لإجراء التصليحات اللازمة.
- ولديك بعض الخيارات للقيام بها، في حالة إستمرار صاحب الملك بعدم إجراء التصليحات حتى بعد إصدار المفتش أوامر تفرض عليه (صاحب الملك) بإجرائها:
 - الإمتناع عن دفع الإيجار إلى أن يتم إصلاح المشكلة. من المهم أن لا تنفق مبلغ الإيجار هذا، لأنه سيتوجب عليك تقديم دليل للمحكمة يبين بأنك تحتفظ بمبلغ الإيجار على جنب. في حالة محاولة طردك من السكن بحجة عدم دفعك للإيجار.
 - للانتقال من الشقة (يجب إعطاء صاحب الملك إشعار قبل فترة معقولة).
 - بإمكان أي محامي مساعدتك للحصول على قرار من القاضي لإجراء الإصلاحات أو مقاضات صاحب الملك وتغريمه بكل تكاليف الأضرار.
- أرسل دائماً تبليغ لمالك/مالكة الشقة التي تسكنها لتعلمه/تعلمها بالمشكلة وبالإجراءات التي تنوي إتخاذها. يجب القيام بهذا الإجراء حتى لو كان صاحب الشقة على علم بالمشكلة. لدى قسم المستأجرين في فرمونت نموذج رسالة بإمكانك إستعمالها لهذا الغرض (أنظر الصفحة 9 و 10). أرخ الرسالة وأحتفظ بنسخة منها في إضبارة للحفظ.

الانتقام من الساكن بسبب تقديم شكوى ضد المالك لدى جهة رسمية أو الترافع عنه، يعد عمل غير قانوني.

زيادة الإيجار

على صاحب الملك إعطائك مهلة على الأقل 60 يوماً كتبليغ كتابي (90 يوماً في برنغتون) قبل زيادة إيجار السكن.

إذا كان لديك عقد إيجار حالي، فلا يحق لصاحب الملك زيادة الإيجار إلى أن تنتهي مدة الإيجار إلا إذا كان هناك ما ينص عدا ذلك في عقد الإيجار ويسمح بالزيادة قبل إنتهاء المدة.

يمكنك إتخاذ الأتي إذا ما حاول صاحب الملك زيادة مبلغ الإيجار بدون تبليغ قانوني –

- تحدث مع صاحب الملك وأشرح له / لها كيف تكون طريقة التبليغ القانونية.
- أرسل نموذج الرسالة المبين في الصفحة 11 و 12. إحتفظ بنسخة لك أيضاً.
- إذا كان الإيجار شهراً ب شهراً: لا تدفع الزيادة في الإيجار حتى إنقضاء مدة تتراوح بين 60 و 90 يوماً من موعد إستلام التبليغ.
- إذا كنت ساكناً بموجب عقد إيجار: لا تدفع الزيادة حتى إنتهاء عقد الإيجار، وحتى إنقضاء مدة تتراوح بين 60 و 90 يوماً من موعد إستلام التبليغ.

إذا كنت تسكن ضمن برنامج السكن المدعوم مادياً، من الممكن أن يتم زيادة إيجار سكنك بتبليغ أقل مدة عندما يزيد دخلك،

رسوم تأخر الدفع

فرض رسوم التأخير كعقوبة يعتبر غير قانوني.

بإمكان صاحب الملك فرض رسوم فقط في حالة التأخر في دفع الإيجار وفي حالة –

- تم تدوين معلومات عن رسوم تأخر دفع الإيجار في العقد و
- إذا ما أثبت صاحب الملك بأنه سيتم إستعمال رسوم التأخير هذه لتغطية أي تكاليف نتجت بشكل مباشر جراء تأخر دفع الإيجار من قبل الساكن.

قم بالإجراء التالي في حالة محاولة صاحب الملك فرض رسوم تأخير:

- أرسل نموذج الرسالة المبين في الصفحة 13 إلى صاحب الملك. إحتفظ بنسخة لك أيضاً.

من حقاك رفض دفع رسوم تأخر الدفع، إذا لم يستطع أو لم يقدم صاحب السكن هذا المستند.

مبلغ التأمينات

- في معظم أنحاء الولاية، لا توجد حدود لما من الممكن أن يكون عليه مبلغ التأمينات. ففي برلنغتون وبيري، لا يمكن لصاحب الملك من طلب بما يعادل أكثر من إيجار شهر. بإمكان صاحب فرض ما يعادل نصف إيجار شهر كتأمينات عن الحيوان الأليفة إضافة إلى التأمينات العادية في مدينة برلنغتون. على صاحب الملك في هذه المدن إرجاع التأمينات إلى الساكن مع الفوائد عند إخلاء الساكن للشقة أو للدار.
- على صاحب الملك إرجاع مبلغ التأمينات في غضون 14 يوماً إعتباراً من اليوم الذي علم به صاحب الملك بأن الساكن قد غادر الشقة أو الدار. إذا لم يتم إرجاع مبلغ التأمينات بالكامل، يجب على صاحب الملك تقديم رسالة تتضمن وتبين المواد وأي إستقطاعات قام صاحب الملك بأخذها من مبلغ التأمينات.
- على صاحب السكن إرجاع مبلغ التأمينات كاملاً، في حالة إخفاقه في إرجاع مبلغ التأمينات مع كشف الحساب في غضون مدة لا تتجاوز 14 يوم.
- أرسل رسالة تبين فيها بأنك تستحق مبلغ التأمينات، إذا لم يرجع صاحب الملك مبلغ التأمينات. يمكنك إيجاد نموذج هذه الرسالة في الصفحة 14 من هذا الكتيب.
- بإمكان الساكن الذي لا يتم إسترجاع تأميناته/تأميناتها أو الذي لا يوافق على بعض الإستقطاعات، بإمكانه اللجوء إلى محكمة الشكاوي الصغيرة لإسترداد التأمينات. بإمكان سكان الشقق في برلنغتون وبيري الذهاب إلى "نقابة الإسكان للمراجعة" المحلي في مناطق سكنهم.
- من حق القاضي إصدار قرار يفرض على صاحب الملك دفع مبلغ التأمينات مضاعف للساكن بالإضافة إلى أتعاب ورسوم المحاماة المعقولة، إذا تعمد صاحب الملك الإمتناع أو الإخفاق في إرجاع مبلغ التأمينات وكشف الحساب الكتابي.
- **التلف والإستهلاك الطبيعي:** لا يحق لصاحب الملك إستقطاع تكاليف الصيانة الروتينية، الدهان العادي، إعادة الإعلان عن الشقة، أو أعمال التجديد للوحدة السكنية.
- **في حالة بيع البناية:** على المالك السابق تحويل كل مبالغ التأمينات إلى المالك الجديد، وعلى المالك الجديد إعطاء إسمه/إسمها وعنوانه/عنوانها إلى سكان البناية، ويدون بأن مبالغ تأميناتهم قد تم تحويلها. إن المالك الجديد مسؤول عن إعادة مبالغ التأمينات، حتى لو لم يتم تحويل التأمينات أبداً.

معلومات إضافية حول إسترجاع مبلغ التأمينات الخاص بك

قبل الإنتقال للسكن:

- يجب عليك وعلى صاحب الملك التجول معاً في الشقة وهي فارغة وتدوين أي أضرار أو عطلات يحتاج إصلاحها. يجب أن تحتفظ بنسخة مما دونتم. بإمكانك إيجاد نسخة من قائمة تفقد الشقة في هذا الكتيب في الصفحات 15-17.
- إذا لم يقم صاحب الملك بتفقد الشقة أو تدوين الأضرار، قم أنت بذلك:
 - قم أخذ صور للشقة قبل الإنتقال لها! ثبت تاريخ الصور!
 - أرسل رسالة لصاحب الملك مع قائمة بكل الأضرار التي وجدتتها بالشقة. قم بتاريخ الرسالة واحتفظ بنسخة منها لك في مكان آمن.

أثناء سكنك في الشقة:

- لا تتقضى عقد إيجارك.
- أعط تبليغ ومهلة كافية للإنتقال من السكن – ينص قانون برلنغتون على ضرورة تقديم تبليغ على شكل مدتين كاملتين للإيجار.
- إذا لم تقم بالتبليغ أو إنك إنتقلت من السكن قبل نهاية عقد الإيجار، فإن من حق صاحب الملك مطالبتك بدفع الإيجار لكل المدة التي لم تتمكن/يتمكن من إيجاد فيها ساكن جديد للوحدة السكنية. أنظر الصفحة 18 للحصول على نموذج رسالة لهذا الغرض.
- أنت مسؤول عن أي ضرر تسببت به أنت أو أي من ضيوفك أثناء سكنك في الشقة، حتى لو كان ذلك الضرر ناجم عن حادث وبشكل غير مقصود.

قبل الإنتقال من الشقة:

- أطلب من صاحب الملك تفقد الشقة معك قبل أسبوعين أو ثلاثة من موعد إنتقالك منها.
- أطلب من صاحب الملك بتثبيت أي شيء تحتاج تصحيحه قبل الإنتقال.
- خذ صور للشقة، مباشرة بعد نقل كل أثاثك وحاجياتك.
- قم بتفقد الشقة وهي فارغة بعد الإنتقال منها. إستعن بالقائمة الأصلية التي ملأتها أثناء إنتقالك للشقة أول مرة.
- بلّغ صاحب الملك الذي كنت تشغل شقته كتابياً عندما تكون خارج الشقة تماماً. أعط عنوانك الجديد لصاحب الملك كي يتمكن من إرسال تأميناتك على هذا العنوان.

رسائل على شكل إستمارات نموذج رسائل إلى صاحب الملك الخاص بك

من الأفضل دائماً الإحتفاظ بالأموال المهمة بشكل كتابي. يرفق طياً بعض الأمثلة عن الرسائل التي عادة ترسل إلى صاحب الملك الخاص بشقتك إذا ما إستجد أي من الأمور الآنف ذكرها. بإمكانك أيضاً الإتصال بقسم المستأجرين في فرمونت في أي وقت إذا كان لديك أي أسئلة أو كنت بحاجة لأي مساعدة لمعرفة كيفية التعامل مع المشاكل التي تتعلق بصاحب الملك الخاص بشقتك. رقم هاتفنا هو: **802-864-0099**.

- 8 دخول صاحب الملك (LANDLORD ACCESS)
- 9 خروقات القانون الرئيسي (MAJOR CODE VIOLATIONS).
- 10 التصليح والإستقطاع (REPAIR AND DEDUCT)
زيادة الإيجار
- 11 بالنسبة لمدينة برلنغتون (BURLINGTON RENT INCREASES)
- 12 بالنسبة لبقية الولاية (RENT INCREASES STATEWIDE)
- 13 رسوم تأخير دفع الإيجار (LATE FEES)
- 14 مبالغ التأمينات (SECURITY DEPOSITS)
- 15-17 قائمة الإنتقال من/ إلى السكن (MOVE-IN/MOVE-OUT CHECKLIST)
- 18 التبليغ بمغادرة السكن (MOVE-OUT NOTICE)

LANDLORD ACCESS

DATE: _____

TO: _____
name of landlord

RE: Landlord Access at _____.
(address)

Dear _____,
name of landlord

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

- 1. inspect the premises;
- 2. make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
- 3 supply agreed services; or
- 4. exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

signature

printed name

MAJOR CODE VIOLATIONS

DATE: _____

TO: _____
name of landlord

RE: Notice of problem(s) at _____
address

Dear _____,
name of landlord

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at
_____. The following needs to be done:
Address

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

Sincerely,

signature

printed name

REPAIR AND DEDUCT

DATE: _____

TO: _____
name of landlord

RE: Notice of problems at _____.
address

Dear _____,
name of landlord

I am writing to make you aware of problems existing at

_____. The following needs to be done:
address

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to chapter 137, section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent. I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

signature

printed name

BURLINGTON RENT INCREASES

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
Address

Dear _____,
Name of landlord

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after “no less than 90 days actual notice” and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

signature of author

printed name of author

RENT INCREASES (STATEWIDE)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
Address

Dear _____,
Name of landlord

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent “on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant.”

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after “no less than 60 days actual notice” and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

signature of author

printed name of author

LATE FEES

FROM: _____ (name of tenant)

ADDRESS: _____ (address of tenant)

DATE: _____

TO: _____
name of landlord

RE: Late Fees

Dear _____,
name of landlord or managing agent

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to [Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032], landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses **actually incurred** as a result of the tenants' tardiness in paying rent. **Such a fee may not simply be a penalty.** A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under no obligation to pay the late fee.

Sincerely,

signature

printed name

SECURITY DEPOSITS

DATE: _____

TO: _____ (name of landlord)

RE: Return of security deposit.

Dear _____(name of landlord),

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at _____(address). I still have not received my security deposit back or a written itemized list of deductions.

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, Aif the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

Signature

Printed Name

INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name:

Amount of Security Deposit:

Tenant Name:

Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner **and** the tenant, and each should retain a signed and dated copy. For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Kitchen	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				
Bathroom	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Living Room	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #1	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #2	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #3	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				

		Move-In Condition		Move-Out Condition		
Other Room:	OK	If not OK, describe problems		OK	If not OK, describe problems	
General Cleanliness						
Walls & Ceiling						
Floor/Carpet						
Light Fixtures						
Windows						
Other (describe)						
Miscellaneous	OK	If not OK, describe problems		OK	If not OK, describe problems	
Heating system						
Water pressure						
Entry doors						
Lock						
Smoke detector						
Fire extinguisher						
Other (describe)						

Use the space below to note any disagreements to the checklist:

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

Move-In:

Move-Out:

Date:

Landlord Signature:

Tenant Signature:

MOVE-OUT NOTICE

DATE: _____

TO: _____ (name of landlord)

RE: Move out notice.

Dear _____,
name of landlord

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at _____ on or before _____ (date) in accordance with the proper notice period **circled below**. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

1. According to the terms of my lease requiring a ____ day / or ____ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

If you have any questions, please contact me at ____ - ____ - _____. Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

Signature

Printed Name