

يمنح القانون المستأجرين والملاك حقوقهم ويطالبهم بمسؤولياتهم. تعرض هذه المراجعة العديد من تلك الحقوق والمسؤوليات لسكان بويز. يحتوي قسم الموارد على معلومات مفصلة حول القوانين المحلية والولائية والفيدالية، بالإضافة إلى القوانين التي تنطبق بالخصوص على الذين يسكنون المنازل المصنعة.

تحمل هذه الوثيقة معلومات عامة ولا تحل محل نصيحة المحامي. إذا كان لديك سؤال قانوني محدد، يرجى الاتصال بأحد المحامين.

قوانين مدينة بويز

الحد الأقصى لرسوم تقديم الطلب
يفرض [قانون مدينة بويز](#) أن تكون الرسوم معقولة. كما لا يمكن للملاك إلا الإعلان واستلام الطلبات وفحص المتقدمين للوحدات التي ستكون متاحة في غضون فترة زمنية معقولة.

الحماية من الانتقام
يحظر [قانون مدينة بويز](#) على الملاك الانتقام من المستأجرين بسبب تقديمهم طلبات الإصلاح أو الشكوى من مشاكل السلامة أو تعيين محامٍ أو الانضمام إلى جمعية المستأجرين.

التمييز في مصدر الدخل
يحظر [مرسوم مدينة بويز](#) على الملاك رفض الإيجار بناءً على مصدر الدخل القانوني لمقدم الطلب والذي يمكن التحقق منه. لا ينطبق هذا على مصادر الدخل التي تتطلب من المالك المشاركة في برنامج مساعدة الإسكان الفيدرالي الاختياري. هناك أيضاً استثناء للملاك الذين يمتلكون ويديرون وحدتين إيجاريتين أو أقل. ومن الأمثلة على الانتهاكات المحتملة لهذا المرسوم رفض المالك اعتبار إعالة الطفل أو استحقاقات الضمان الاجتماعي للإعاقه دخلاً.

توفر وثيقة [الأسئلة المتداولة](#) هذه مزيداً من المعلومات حول مصدر التمييز في الدخل.

التمييز على أساس التوجه الجنسي أو الهوية الجندرية
يحظر [قانون مدينة بويز](#) على الملاك في بويز معاملة المستأجرين بشكل مختلف بناءً على ميولهم الجنسية أو هويتهم الجندرية.

إرجاع مبلغ التأمين عند هدم الوحدة أو تجديدها بشكل كبير
يشترط [قانون مدينة بويز](#) أنه عند هدم الوحدة أو تجديدها بشكل كبير، يجب على المستأجرين استلام ودائع الضمان الكاملة الخاصة بهم بغض النظر عن حالة الوحدة، إلا في الحالات القصوى.

مسؤولية الحفاظ على جودة السكن
يتحمل الملاك والمستأجرون مسؤوليات صيانة العقار المستأجر.

- **الملاك:** يفرض [قانون الإسكان الموحد](#) لمدينة بويز على الملاك الامتثال لقوانين الإسكان الدنيا للمجتمع فيما يتعلق بالصحة والسلامة. يجب على الملاك إجراء جميع الإصلاحات للحفاظ على المباني في حالة صالحة للسكن والحفاظ على المناطق المشتركة نظيفة وأمنة والحفاظ على أي مرافق يتم توفيرها مثل الفرن ومعدات السباكة والمصاعد. إذا كانت هناك حاجة إلى إصلاح لمعالجة انتهاك قانون الإسكان الموحد، فإن المالك لديه ثلاثة أيام عمل لإصلاح الانتهاك.
- **المستأجرون:** يجب على المستأجرين الحفاظ على الوحدة السكنية نظيفة وأمنة حسب ما تسمح به الظروف والتخلص من القمامة والحفاظ على نظافة معدات السباكة واستخدام المرافق الكهربائية ومعدات السباكة والتدفئة والتبريد بطريقة معقولة.

يمكن إرسال الأسئلة أو التقارير المتعلقة بالانتهاكات المزعومة لمراسم مدينة بويز عبر البريد الإلكتروني إلى cccr@cityofboise.org أو عبر الهاتف على الرقم [8150-972-208](tel:8150-972-208) (الخيار 4).

قانون ولاية أيداهو

الرسوم غير المعقولة

يشترط قانون ولاية أيداهو أن تكون رسوم الإيجار "معقولة" وأن تكون مدرجة في اتفاقيات الإيجار. إذا كان المالك يفرض رسومًا باهظة أو لا علاقة لها بالتكاليف الفعلية، يجوز للمستأجرين الاعتراض عليها عن طريق تقديم مطالبة إلى محكمة الدعاوى الصغيرة في مقاطعة آدا.

زيادات الإيجار وتجديدات الإيجار

لا يجوز للملاك زيادة الإيجار خلال مدة عقد الإيجار محدد المدة (بمعنى عقد غير شهري).

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

إذا كان المستأجر لا ينوي تجديد عقد الإيجار، فيجب عليه تقديم إشعار كما هو مطلوب في اتفاقية الإيجار. إذا لم يذكر عقد الإيجار أي شيء عن الإشعار المطلوب، فيجب على المستأجرين تقديم إشعار كتابي قبل 30 يومًا على الأقل.

عملية الإخلاء

الإخلاء هو عملية قانونية تتطلب من المالك أن يأخذ المستأجر إلى المحكمة. بموجب **قانون ولاية أيداهو**، يجب على المالك تقديم إشعار كتابي مادي إلى المستأجر لمدة 3 أيام عمل كاملة على الأقل (باستثناء أيام العطل وعطلات نهاية الأسبوع) رفع دعوى قضائية في المحكمة عند انتهاء الأيام الثلاثة. إذا كان سبب الإخلاء هو عدم دفع الإيجار أو نشاط المخدرات، فسيتم "التعجيل" بالإخلاء، وسيتم تحديد موعد جلسة استماع في غضون خمسة إلى 12 يومًا من استلام الإشعار. إذا كان سبب الإخلاء يتعلق بمخالفات الإيجار، فيجب على المالك إخطار المستأجر باستدعاء وشكوى، ويكون لدى المستأجر 21 يومًا لتقديم إجابة. إذا لم يمثل المستأجر أمام المحكمة لجلسة الاستماع، فسوف يخسر قضيته ويتم طرده.

لا يمكن للمالك إخلاء المستأجر خارج إجراءات المحكمة، على سبيل المثال عن طريق تغيير الأقفال. وهذا ما يسمى بإخلاء "التصرف الذاتي" وهو غير قانوني.

حتى إذا كان المالك لا يقومون بالإصلاحات المناسبة أو ينتهكون عقد الإيجار، فإن المستأجرين ملزمون بدفع الإيجار.

في حالة إخلاء المستأجر، يتمتع المأمور بسلطة إخراج المستأجر وممتلكاته من الإيجار. إن وجود الإخلاء القانوني في سجل الشخص له عواقب وخيمة على قدرته على الإيجار في المستقبل وعلى ائتمانه، حيث سيتمكن أي مالك أو مقرض أو صاحب عمل في المستقبل من التعرف على قضيته.

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

- [اجتياز عمليات الإخلاء في أيداهو](#)
- [نظرة عامة على عملية الإخلاء في أيداهو](#)
- [سلسلة فيديو الإخلاء](#)

بالنسبة للمستأجرين الذين يحتاجون إلى المساعدة فيما يتعلق بالإخلاء، بما في ذلك الوساطة القضائية والخدمات المالية والدعم، 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 وصراف الأجرور. إذا كان عقد الإيجار إيجارًا شهريًا، يجوز لأي من الطرفين إنهاء عقد الإيجار بإشعار كتابي مسبق قبل 30 يومًا على الأقل للطرف الآخر. قد يرغب المستأجرون وأصحاب العقارات الذين يفكرون في فسخ عقد الإيجار في استشارة محام حول خياراتهم.

طلبات الإصلاح
يجب تقديم طلبات الإصلاح على الفور وبشكل كتابي لضمان عدم خطورة المشكلات الصغيرة. قد يقرر المالك عدم الحاجة إلى الإصلاح المطلوب. إذا لم يوافق المستأجر، يمكن للمستأجر رفع دعوى قضائية.

إذا لم يتم إجراء الإصلاحات، فإن قانون ولاية أيداهو لا يسمح للمستأجرين باقتطاع الإيجار.

إرجاع إيداع الضمان

ينص [قانون ولاية أيداهو](#) على أنه عند انتهاء عقد الإيجار، يكون لدى المالك 21 يومًا (أو 30 يومًا، إذا كان منصوصًا عليه في عقد الإيجار) لإعادة ودیعة المستأجر بالكامل أو استرداد جزئي وبيان مكتوب يسرد المبالغ المخصومة من الوديعة وكيف تم إنفاق المبالغ المخصومة. إذا لم يتم تقديم بيان مكتوب أو إذا لم يوافق المستأجر على المبالغ التي تم خصمها، فيمكنه رفع دعوى قضائية.

يجب على المستأجرين والمالك الذين يزعمون حدوث انتهاك لقانون ولاية أيداهو متابعة الإجراءات القانونية لطلب الإنفاذ. يمكن طلب إجراء قانوني في محكمة الدعوى الصغيرة لمبالغ تبلغ 5000 دولار أو أقل.

القانون الاتحادي

التمييز والسكن العادل

إن التمييز من قبل الملاك على أساس الجنس والعرق واللون والدين والإعاقة والحالة الأسرية (وجود أطفال دون سن 18 عامًا) والأصل القومي غير قانوني بموجب [القانون الفيدرالي](#). لا يجوز للملاك معاملة المستأجرين بشكل مختلف بناءً على انتمائهم لأي من هذه المجموعات أو الانتقام من المستأجرين الذين يرفعون دعاوي ضد التمييز. (ملاحظة: يتم فرض حماية إضافية ضد التمييز على أساس التوجه الجنسي والهوية الجندرية من قبل مدينة بويز.) يجوز للمستأجرين ذوي الإعاقة طلب تسهيلات معقولة – استثناءات أو تعديلات على قواعد المالك أو سياساته أو ممارساته أو خدماته – عندما تكون التسهيلات ضرورية لمنحهم فرصة متساوية لاستخدام مساكنهم والاستمتاع بها والمناطق العامة والمشاركة.

إذا كنت تعتقد أنك تتعرض للتمييز على أساس انتمائك لإحدى هذه الفئات المحمية، فيمكنك الاتصال [بمجلس الإسكان العادل](#) بين الجبال أو [لجنة حقوق الإنسان](#) في أيداهو أو [وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية](#).

متطلبات المالك والمستأجر في ولاية أيداهو:

[دليل المالك والمستأجر للمدعي العام في أيداهو](#)
[حقوق ومسؤوليات المالك والمستأجر في أيداهو ليغل إيد](#)

متطلبات المالك والمستأجر للمنزل المصنع:

[قانون الإقامة في المنازل المصنعة، قانون ولاية أيداهو العنوان 55، الفصل 20](#)
[كتيب أيداهو ليغل إيد للمنازل المصنعة](#)

موارد إضافية

بالنسبة للمستأجرين:

- المشورة القانونية (عمليات الإخلاء والإغلاق، والإصلاحات والأضرار، وإيداع الضمان، والإقامة المعقولة، أو التقدم بطلب للحصول على الخدمات):
 - [المساعدة القانونية في أيداهو](#)
 - [عيادة ستريت التابعة لجمعية المحامين الابتدائية في أيداهو](#)
 - [برنامج أيداهو للمحامين المتطوعين](#)
 - [عيادة الإسكان بجامعة أيداهو](#)
 - [خدمة إحالة محامي ولاية أيداهو](#)
- نصيحة حول التمييز والإسكان العادل: [مجلس الإسكان العادل بين الجبال](#)

- المساعدة في الإيجار في حالات الطوارئ أثناء الإخلاء: جيسى تري

بالنسبة للملاك:

- جمعية شقق ايداهو
- الرابطه الوطنيه لمديري العقارات السكنيه فرع جنوب غرب ولاية ايداهو
- معهد ادارة العقارات فرع ايداهو