Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

قانون حقوق المستأجرين في ولاية ماريلاند

(سيكون ساريًا اعتبارًا من 1 يوليو 2025)

يتطلب قانون ماريلاند من مكتب شؤون المستأجرين والمُلاك نشر قانون حقوق المستأجرين وتحديثه بحلول 1 يونيو من كل عام. يجب على الملاك إرفاق أحدث إصدار من هذه الوثيقة بكل عقد إيجار سكني. (مادة الإسكان والتنمية المجتمعية من قانون ماريلاند، الأقسام من 5-101 إلى 5-104 ومادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، القسم 8-208)

تلخص هذه الوثيقة الحقوق الهامة للمستأجرين بموجب قانون ماريلاند. ولا تعد قائمة شاملة بجميع حقوق المستأجرين. حيث لا تغطي كل التفاصيل أو الاستثناءات أو الاختلافات التي قد تنطبق على أساس كل حالة على حدة.

قد تتوفر معلومات إضافية من خلال:

- مراجع قانون ماريلاند المدرجة مع كل حق أو القوانين الأخرى المعمول بها
- بحث مستقل
- التشاور مع محام

قد تقدم بعض السلطات القضائية المحلية داخل الولاية حقوقًا إضافية للمستأجرين السكنيين. لكن الحقوق الواردة في وثيقة حقوق المستأجرين في ماريلاند تنطبق على جميع المستأجرين السكنيين في ماريلاند.

هذه معلومات عامة ولا تشكل نصيحة قانونية. نشجعك على التحدث مع محامٍ إذا كانت لديك أسئلة حول حقوقك كمستأجر. معلومات الاتصال بالخدمات القانونية مُدرجة في نهاية لائحة القانون هذه.

1. طلبات التأجير

لا يجوز للمالك الذي يؤجر خمس وحدات أو أكثر أن يتقاضى أكثر من 25 دولارًا كرسوم، باستثناء وديعة الضمان.

قد يختار بعض الملاك قبول تقرير فحص المستأجر الذي تم إعداده في الثلاثين يومًا السابقة من قبل هيئة إعداد التقارير الاستهلاكية والذي يحصل عليه المستأجر ويدفع مقابله. إذا قبل المالك مثل هذا التقرير منك، فقد لا يفرض عليك المالك رسوم الطلب.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-213 و8-218)

2. عقود الإيجار ومدة الإيجار

يُطلب من المالك الذي يؤجر خمس وحدات أو أكثر في ولاية ماريلاند استخدام عقد إيجار مكتوب. إذا لم يستخدم المالك عقد إيجار مكتوب، يُفترض أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة من أول استخدام للمستأجر للوحدة.

ومع ذلك، إذا كان مالك العقار يمنحك عقد إيجار مكتوب، فيجب أن يتضمن ما يلي:

- بيان بحالة العقار
- شرح لمن هو المسؤول عن فواتير الخدمات وإصلاح الممتلكات
- إيصال وديعة التأمين

- نسخة من أحدث إصدار من قانون حقوق المستأجرين بولاية ماريلاند
- معلومات الاتصال الخاصة بالمالك أو معلومات الاتصال الخاصة بالوكيل المفوّض بتلقي الإشعارات والمستندات القانونية نيابة عن المالك.

لا يُطلب من المالك الذي يؤجر أربع وحدات أو أقل في الولاية استخدام عقد إيجار مكتوب.

قد تتطلب بعض السلطات القضائية المحلية معلومات إضافية في عقود الإيجار.

قد لا يشمل عقد الإيجار ما يلي:

- يُلزمك بالسماح للمالك بـ "الإقرار بالحكم" بشأن مطالبة الناشئة ناتجة عن عقد الإيجار؛
- أي شيء ينص على تنازلك عن حقوقك القانونية بموجب القانون أو حقك في محاكمة أمام هيئة محلفين
- أي حكم يقلّص مدة الإشعار المطلوبة بموجب القانون
- أي حكم آخر محدد في القسم 8-208 من مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، أو أي حكم آخر يحظره القانون

يجب أن تكون مدة التجديد التلقائي في عقد الإيجار:

- منفصلة عن الأجزاء الأخرى من عقد الإيجار
- يتم التوقيع عليها أو الإقرار بها من قبلك بشكل منفصل

لكي يُنهي المالك مدة الإيجار الخاصة بك يجب تنفيذ التالي:

- بالنسبة لعقد إيجار مكتوب بمدة محددة، يجب على المالك إخطارك كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء مدة الإيجار
- بالنسبة للإيجارات الدورية الشهرية، يجب على المالك إخطارك كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء مدة الإيجار
- بالنسبة للإيجارات الدورية السنوية، يجب على المالك إخطارك كتابيًا قبل 90 يومًا على الأقل من انتهاء مدة الإيجار

لكي تُنهي مدة الإيجار الخاصة بك يجب تنفيذ التالي:

- بالنسبة لعقود الإيجار ذات المدة المحددة، والإيجارات الشهرية، وجميع الإيجارات الأخرى باستثناء الإيجار من سنة إلى أخرى، يجب عليك إخطار المالك كتابيًا قبل 30 يومًا على الأقل من إنهاء مدة الإيجار
- بالنسبة للإيجارات السنوية، يجب عليك إخطار المالك كتابيًا قبل 90 يومًا على الأقل من إنهاء مدة الإيجار

- استثناءات من هذه الأحكام:
  - الاستثناء رقم 1: إذا كنت ضحية للعنف المنزلي أو الاعتداء الجنسي ولديك أمر حماية أو أمر تقييد، فلديك 30 يومًا لإخلاء العقار المؤجر بعد تقديم إشعار. ومع ذلك، فأنت مسؤول فقط عن الإيجار من الوقت التالي للإشعار، حتى تاريخ الإخلاء، والذي قد يكون أقل من 30 يومًا. إذا قمت بالإخلاء في أقل من 30 يومًا بعد تقديم الإخطار، فيجب عليك تقديم إخطار كتابي موقّع ومُصدَّق من كاتب عدل إلى المالك، عن طريق البريد من الدرجة الأولى أو التسليم اليدوي، يفيد بأنك قد أخليت العقار.
  - الاستثناء رقم 2: لا تنطبق هذه الأحكام في مدينة بالتيمور.

إذا لم يقدم أي من الجانبين إشعارًا، فقد يتم تجديد عقد الإيجار تلقائيًا أو يصبح شهريًا، اعتمادًا على شروط عقد الإيجار. الإيجارات الأقل شيوعًا مثل الإيجار الإسبوعي، أو السنوي، أو إيجارات المزارع لها متطلبات إشعار مختلفة.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-208 و8-210 و8-402)

3. الإيجار

- الإيجار مستحق وفقًا لما هو منصوص عليه في عقد الإيجار.
- إذا دفعت الإيجار متأخرًا، يمكن لمالك العقار فرض رسوم تأخير، ولكن لا يمكن أن تكون أكثر من 5% من مبلغ الإيجار المتأخر
- يجب أن يعطيك مالك العقار إيصالًا بدفع الإيجار إذا كنت تدفع الإيجار نقدًا.
- لا يجوز للمالك زيادة الإيجار إلا عند تجديد عقد الإيجار. في معظم الحالات، يجب عليهم إخبارك كتابيًا قبل 90 يومًا من أي زيادة في الإيجار. قد تحد بعض السلطات القضائية المحلية من المبلغ الذي يمكن من خلاله زيادة الإيجار، ولكن لا يوجد قانون على مستوى الولاية يحد من زيادات الإيجار عند تجديد عقد الإيجار.
- يمكن لمالك العقار تقديم إشعار بزيادة الإيجار عن طريق البريد الإلكتروني أو رسالة نصية أو بوابة المستأجر الإلكترونية فقط إذا كنت قد وافقت على تلقي الإشعارات إلكترونيًا.
- إذا كنت تدفع فواتير المرافق مباشرة إلى مالك العقار، يجب أن يعطيك مالك العقار نسخًا من فواتير المرافق الشهرية.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-205 و8-205.1 و8-208)

4. ودائع التأمين

في معظم الحالات، قد لا يطلب منك المالك دفع وديعة تأمين أعلى من إيجار شهر واحد. لكن مبلغ التأمين الخاص بك قد يصل إلى إيجار شهرين. إذا كنت مؤهلاً للحصول على مساعدة المرافق من وزارة الخدمات الإنسانية ويتطلب عقد الإيجار أن تقوم بسداد مدفوعات خدمات المرافق مباشرة إلى مالك العقار.،

"وديعة التأمين" هي أي دفعة تقدمها إلى المالك لتغطية أشياء مثل كسر عقد الإيجار أو تلفيات الممتلكات أو الإيجار غير المدفوع، بما في ذلك ودائع الحيوانات الأليفة.

قد لا يطلب منك مالك العقار دفع أكثر من مبلغ إيجار الشهر الأول ووديعة التأمين قبل الانتقال.

يجب على المالك الاحتفاظ بوديعة التأمين الخاصة بك في حساب مصرفي يدفع الفائدة وإعطائك إيصالًا مكتوبًا، والذي يجب تضمينه في عقد الإيجار المكتوب. يجب على المالك تقديم المشورة لك بشأن حقوقك ومسؤوليات المالك المتعلقة بوديعة التأمين عند دفع وديعة التأمين.

في نهاية مدة الإيجار، يجب أن يقدم لك مالك العقار قائمة مكتوبة بأي رسوم يتم خصمها من مبلغ التأمين. يجب عليهم إعادة بقية وديعتك بفائدة في غضون 45 يومًا.

إذا كنت تخطط للانتقال، يجب أن ترسل إلى مالك العقار خطابًا معتمدًا قبل 15 يومًا على الأقل من المغادرة. يجب أن يبشير الخطاب إلى أنك ستنتقل وتعطي عنوانك الجديد. إذا قمت بذلك، لديك الحق في التواجد عندما يقوم المالك بفحص وحدتك بحثًا عن التلفيات التي قد تقلل من وديعة التأمين الخاصة بك.

تشمل الرسوم التي يمكن لمالك العقار خصمها قانونًا من وديعة الضمان الخاصة بك ما يلي:

- أضرار في العقار تتجاوز البلى والتلف الناتج عن الاستعمال العادي
- الإيجار غير المدفوع أو فواتير الخدمات
- التكاليف أو الرسوم من حكم قضية الإخلاء

إذا لم يقم المالك بإعادة الوديعة الخاصة بك أو إعطائك قائمة مكتوبة بالرسوم في غضون 45 يومًا بعد مغادرتك، فقد يفقد الحق في الاحتفاظ بأي من الودائع. قد تتمكن أيضًا من الحصول على ما يصل إلى ثلاثة أضعاف أي مبالغ لم يعيدوها بشكل غير قانوني.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-203 و8-203.1)

5. حالة الوحدات المؤجرة

يجب أن يكون كل عقار مؤجر "مناسبًا للسكن البشري"، مما يعني أنه آمن ومناسب للناس للعيش فيه وخالي من المشاكل (العيوب أو الظروف الخطيرة) التي يمكن أن تسبب حريقًا أو تشكل تهديدًا خطيرًا وكبيرًا لحياتك أو صحتك أو سلامتك.

إذا وجدت مثل هذه المشكلة، فأبلغ مالك العقار كتابيًا على الفور. يجب عليك تتمكين المالك من الدخول إلى العقار لإجراء الإصلاحات.

إذا لم يقم مالك العقار بحل المشكلة في غضون فترة زمنية معقولة بعد تقديم الإشعار، فلديك خيارات: يمكنك رفع دعوى في محكمة المقاطعة للحصول على تعويضات وخفض الإيجار، أو يمكنك رفض دفع الإيجار (ثم رفع الدعاوى كدفاع في دعوى المالك للإيجار). يمكنك أيضًا رفع دعوى ضمان الإيجار، والتي من خلالها تدفع الإيجار إلى المحكمة بدلاً من المالك.

لديك الحق في الخدمات الأساسية، بما في ذلك الحرارة والضوء والكهرباء والمياه الجارية الساخنة والباردة والتخلص السليم من مياه الصرف الصحي. اعتمادًا على مشاكل السلامة أو ظروف المعيشة المحددة في وحدتك (على سبيل المثال في حالة الطلاء المحتوي على الرصاص)، يحق لك

- الحصول على مساعدة الانتقال المؤقت من المالك
- اتخاذ إجراءً قانونيًا إذا لم يساعد مالك العقار على الانتقال الآمن

إذا لم تكن المشكلة خطيرة، ولكنها تنتهك قوانين الإسكان المحلية، يمكنك الاتصال بمكتب إنفاذ القانون المحلي إذا لم يستجب مالك العقار.

لديك الحق في التمتع الهادئ بوحدة الإيجار الخاصة بك طوال مدة الإيجار وكذلك الحق في الانتقال واستخدام الوحدة بدءًا من التاريخ المدرج في عقد الإيجار الخاص بك.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-204 و8-211 و8-212)

6. عمليات الإخلاء

إذا انتهكت عقد الإيجار الخاص بك، أو لم تدفع الإيجار في الوقت المحدد، أو لم تغادر المنزل عند انتهاء عقد الإيجار، فقد يبدأ مالك العقار عملية الإخلاء عن طريق رفع دعوى في محكمة المقاطعة.

لا يجوز لمالك العقار طردك ما لم تمنح محكمة المقاطعة المالك الحق في العقار (يسمى حكم الحيازة) وأصدرت أمرًا بإخراجك (يسمى أمر الاسترداد). تشمل جهود إخلاءك تغيير الأقفال أو قطع المرافق أو إجراءات أخرى مماثلة لمنع وصولك إلى الوحدة أو القدرة على العيش بأمان في الوحدة.

لديك الحق في حضور أي جلسة استماع في المحكمة في قضية الإخلاء المرفوعة ضدك من قبل مالك العقار. قد يكون لديك أيضًا الحق في الحصول على محامٍ لتمثيلك إذا كنت غير قادر على تحمل تكاليفه.

إذا كنت مدينًا بمبلغ الإيجار، يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 10 أيام على الأقل من رفع دعوى الإخلاء ضدك لعدم دفع الإيجار في محكمة المقاطعة. لا يلزم تقديم إخطار مدته 10 أيام للأنواع الأخرى من تقديم طلبات الإخلاء، مثل مخالفة عقد الإيجار أو البقاء في الوحدة المؤجرة لفترة أطول من الوقت الذي يسمح به عقد الإيجار.

إذا صدر حكم ضدك لعدم دفع الإيجار، فلديك أربعة أيام لاستئناف هذا القرار أمام المحكمة الدورية.

في معظم الحالات، يمكنك إيقاف الإخلاء عن طريق دفع جميع المبالغ المتأخرة وأي تكاليف قضائية تأمرك المحكمة بدفعها قبل تنفيذ الإخلاء. وهذا ما يسمى "حق الاسترداد".

ومع ذلك، لا يعد الاسترداد خيارًا إذا كان لديك 3 (4 في مدينة بالتيمور) أو أكثر من أحكام الإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار في الأشهر الـ 12 السابقة للقضية الحالية.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 8-401، 8-402، 8-402.1، و8-902)

7. الإخلاء الممهد

في ماريلاند، يحدث الإخلاء الممهد عندما تؤدي تصرفات المالك - أو فشله في التصرف - إلى صعوبة استخدام المستأجر لوحدته الإيجارية والاستمتاع بها، مما يجبر المستأجر على الخروج.

من أجل المطالبة بالإخلاء الممهد بنجاح، يجب على المستأجر إثبات عدة أشياء، مثل تصرفات المالك أو الإهمال الذي عطل بشكل كبير استخدام المستأجر وتمتعه بالعقار، والمالك مسؤول عن التدخل، وأبلغ المستأجر المالك عن المشكلة، وانتقل المستأجر بعد فترة معقولة من التدخل. إذا كنت مهتمًا بمتابعة مطالبة بالإخلاء الممهد، فيجب عليك استشارة محامٍ.

إذا تم إثبات الإخلاء الممهد (1) يمكنك التعامل مع عقد الإيجار الخاص بك على أنه منتهي ولم تعد مسؤولاً عن دفع الإيجار؛ و (2) قد تتمكن من مقاضاة المالك عن خسائرك. قد يشمل ذلك تكاليف الانتقال وفروق الإيجار وأتعاب المحاماة والنفقات الأخرى ذات الصلة الناتجة عن مطالبة الإخلاء الممهد.
يجب على الملاك تجنب أي تدخل كبير يُعيق تمتع المستأجر بالعقار المؤجر، والتأكد من أن العقار المؤجر آمن وصالح للعيش، والاستجابة بشكل عام لشكاوى المستأجر على الفور لتجنب العواقب القانونية والمالية.

8. حق المستأجر في الرفض الأول

إذا كنت مستأجرًا محددًا في عقد الإيجار وعشت في عقار مؤجر يضم وحدة أو وحدتين أو ثلاث وحدات لمدة ستة أشهر على الأقل، فقد يُطلب من مالك العقار منحك الفرصة لشراء العقار قبل بيعه لشخص آخر. ينطبق هذا إذا كان مالك العقار يخطط لبيع العقار، أو يتلقى عرضًا لشرائه من طرف ثالث. لا تنطبق هذه القاعدة في حالات معينة، مثل عندما يتم نقل الملكية دون بيع؛ على سبيل المثال، عندما يتم نقل الملكية إلى أحد أفراد الأسرة، إلى نشاط تجاري مملوك للمالك، أو بموجب أمر من المحكمة، من بين عدة أمثلة أخرى.

إذا أبلغك مالك العقار أنه ينوي بيع العقار لطرف ثالث، يجب أن يتضمن الإشعار أيضًا حقك في تقديم عرض لشرائه. لديك 30 يومًا من تاريخ الإشعار لتقديم عرض لشراء العقار أو رفضه.

إذا قدمت عرضًا بنفس الشروط أو بشروط أفضل من تلك الواردة في الإشعار، فيجب على مالك العقار قبوله. ولكن إذا رفضت تقديم عرض، فقد يقوم مالك العقار ببيع العقار إلى طرف ثالث.

قد يكون لدى بعض السلطات القضائية المحلية قوانينها الخاصة بشأن حق المستأجر في الرفض الأول أو فرصة شراء عقار مؤجر في الحالات التي لا يغطيها قانون الولاية.

(مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، القسم 8-119)

9. الأعمال المحظورة من قبل المُلاك

التمييز في السكن أمر غير قانوني بموجب قانون الولاية والقانون الفيدرالي. لا يجوز للملاك التمييز ضد المستأجرين المحتملين أو الحاليين على أساس العرق أو لون البشرة أو الدين أو الجنس أو الإعاقة أو الحالة الاجتماعية أو الحالة العائلية أو التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية أو الأصل القومي أو مصدر الدخل أو الحالة العسكرية. قد توفر بعض الولايات القضائية المحلية حماية إضافية ضد التمييز.

لا يجوز للمالك الانتقام أو التهديد بالانتقام منك بسبب

أ. تقديم شكوى بحسن نية بشأن انتهاك عقد الإيجار أو انتهاك القانون أو حالة العقار المؤجر؛
ب. رفع دعوى قضائية تشمل المالك؛
ج. أو المشاركة في منظمات المستأجرين؛
د. أو طلب خدمات الشرطة أو الطوارئ في العقار؛ أو
هـ. تقديم المعلومات إلى المالك فيما يتعلق بقضايا الطلاء المحتوي على الرصاص.

قد يشمل الانتقام رفع دعوى قضائية أو التهديد برفعها ضدك، أو زيادة الإيجار، أو خفض الخدمات المقدمة لك كمستأجر (على سبيل المثال، قطع المرافق)، أو عدم إجراء الإصلاحات اللازمة، أو إنهاء مدة الإيجار، من بين أمور أخرى.

ما لم ينص عقد الإيجار الخاص بك على خلاف ذلك، لديك الحق في التمتع الهادئ بمحل إقامتك. يحق لمالك العقار دخول وحدتك لأغراض مشروعة مثل إجراء الإصلاحات اللازمة أو فحص الوحدة أو عرض الوحدة على المستأجرين المحتملين. اعتبارًا من 1 أكتوبر 2025، يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 24 ساعة على الأقل من الفحص أو الإصلاحات ويمكنه فقط دخول الوحدة من الاثنين إلى السبت، من الساعة 7 صباحًا حتى 7 مساءً، ما لم تكن حالة طارئة. قد يوفر عقد الإيجار مزيدًا من التفاصيل، وقد يكون لدى السلطة القضائية المحلية المزيد من القواعد بشأن متى قد يدخل مالك العقار وحدتك.

(العنوان 42، الأقسام 3601 وما يليها من قانون الولايات المتحدة؛ مادة حكومة الولاية من قانون ماريلاند، الأقسام 101-20، 704-20، و705-20؛ مادة الملكية العقارية من قانون ماريلاند، الأقسام 115-2، 204-8، 208.1-8، و208.2-8)

توجد استثناءات للحماية التي توفرها هذه القوانين في ظروف معينة.

يحتوي الموقع الإلكتروني الخاص بمكتب ماريلاند لشؤون المستأجرين والملاك على ترجمات لغوية إضافية لقانون حقوق المستأجر على الموقع الإلكتروني المدرج أدناه.

10 الموارد

مكتب شؤون المستأجرين والمُلاك
وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية بولاية ماريلاند
الموقع الإلكتروني لشؤون المستأجرين والمُلاك (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

يحتوي موقع مكتب شؤون المستأجرين والمُلاك على معلومات تعليمية إضافية وموظفي دعم لاستكشاف حقوق المستأجرين وقوانينهم، بما في ذلك:

- معلومات الاتصال بمنظمات المساعدة القانونية المحلية
- معلومات الاتصال بمكاتب المقاطعات المحلية لحقوق المستأجرين
- معلومات الاتصال الخاصة بخدمات المشردين المحلية وبرامج المساعدة في الإيجار إذا كنت قد فقدت مسكنك بالفعل
- أسئلة وأجوبة متكررة للمستأجرين ومالكي العقارات
- مواد التوعية للمستأجرين ومالكي العقارات
- كيفية الإبلاغ عن حالة التمييز العادل في السكن أو انتهاك المالك لقوانين المستأجرين الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية إلى هيئات إنفاذ القانون

برنامج ولاية ماريلاند للوصول إلى المستشارين القانونيين في حالات الإخلاء
معلومات الاتصال: اتصل بالرقم 211 أو انتقل إلى المساعدة القانونية بولاية ماريلاند (LegalHelpmd.org)

الخدمات المقدمة:

- يمكن أن يوفر هذا البرنامج التمثيل القانوني والمشورة للمستأجرين الذين لديهم دخل أسري بنسبة 50% أو أقل من متوسط الدخل في ولاية ماريلاند، والذين يواجهون خطر الإخلاء أو فقدوا أو يواجهون خطر فقدان قسيمة السكن أو الدعم السكني الخاص بهم.

مراكز المساعدة الذاتية لمحكمة مقاطعة ماريلاند
معلومات الاتصال وساعات العمل: مراكز المساعدة التابعة لمحكمة المقاطعة (https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

الخدمات المقدمة:

- يمكن لمراكز المساعدة الذاتية مساعدة المستأجرين في مسألة أو قضية بين الملاك والمستأجرين الذين ليس لديهم محامٍ بالفعل.
- تقدم المراكز خدمات الدردشة المباشرة والاتصال عبر الهاتف والخدمات الشخصية في 10 مواقع لمحاكم المقاطعة.
- يمكن للمستأجرين الحصول على مساعدة في فهم وثائق المحكمة، والتحضير لجلسات المحكمة، واستكمال نماذج المحكمة، والتحضير للوساطة، والعثور على محام.