

لایحه حقوق کرایه نشینان ایالت مریلند

(نافذ از 1 اکتوبر 2025)

قانون مریلند ایجاب می‌کند که دفتر امور کرایه نشینان و مالکان، لایحه حقوق کرایه نشینان را نشر و سالانه اپدیت کند. وبسایت دفتر امور کرایه نشینان و مالکان مریلند ترجمه های اضافی لایحه حقوق کرایه نشینان را به زبان‌های مختلف در وبسایتی که در آخر این سند ذکر شده، فراهم می‌سازد. دفتر امور کرایه نشینان و مالکان در اداره انکشاف مسکن و اجتماع مریلند این سند را ترتیب داده است، نه مالک خانه شما.

مالکین مکلف هستند تازه ترین نسخه این سند را با هر قرارداد کرایه مسکونی ضمیمه کنند. (بر اساس ماده های 5-101 تا 5-104 فصل "انکشاف مسکن و اجتماع" و ماده 8-208 از فصل "ملکیت حقیقی" قانون مریلند)

این سند خلاصه ای از حقوق مهم کرایه نشینان بر اساس قوانین مریلند است. این یک لیست کامل نیست و تمامی حقوق کرایه نشینان را در بر نمی‌گیرد. جزئیات، استثنایا یا تفاوت های که ممکن است در موارد خاص قابل تطبیق باشد، در این سند ذکر نشده‌اند.

می‌توانید معلومات اضافی را از منابع ذیل بدست آورید:

- مراجع قانون مریلند ذکر شده هر حق یا سایر قوانین مربوطه
- تحقیقات مستقل از طریق مراکز کمک محکمه مریلند و کتابخانه حقوقی مردم مریلند
- مشوره با وکیل

بعضی حوزه های محلی در داخل ایالت ممکن است حقوق بیشتری برای کرایه نشینان مسکونی فراهم کنند. اما حقوق ذکر شده در این لایحه حقوق کرایه نشینان مریلند بالای تمام کرایه نشینان رهايشی در مریلند تطبیق می‌شود، مگر آنکه به طور خاص خلاف آن ذکر شده باشد.

این سند یک معلومات عمومی است و مشوره حقوقی محسوب نمی‌شود. اگر شما در مورد حقوق تان منحصیث یک کرایه نشین سوال دارید، شما را تشویق می‌نماییم تا با یک وکیل صحبت کنید. معلومات تماس برای خدمات حقوقی در ختم این لایحه درج شده است.

1. درخواستی ها برای کرایه نشینی

فیس های درخواست:

- مالکانی که پنج واحد یا بیشتر را کرایه می‌دهند، تنها می‌توانند حداکثر 25 دالر از فیس درخواست نزد خود نگهدارند، مگر این‌که مصارف واقعی مرتبط با درخواست (مانند بررسی اعتبار) بیشتر از 25 دالر باشد.
- اگر مالک بیش از 25 دالر فیس درخواست بگیرد اما مصارف واقعی کمتر از مبلغ گرفته شده باشد، باید بخش اضافی فیس درخواست را که مصرف نشده است برگرداند.
- این بازپرداخت باید در ظرف 15 روز بعد از یکی از موارد ذیل صورت گیرد:
 - کرایه نشین به واحد نقل مکان کند، یا
 - مالک یا متقاضی به طور کتبی اطلاع دهند که متقاضی واحد را کرایه نخواهد کرد.

مصارف درخواست:

- متقاضیان می‌توانند یک لیستی از مصارف درخواستی را از مالک بخواهند.
- این لیست باید شامل مبلغ پولی و شرح هر مصرف باشد.

گزارش بررسی کرایه نشین:

- بعضی از مالکین ممکن است گزارشی از بررسی کرایه نشین را بپذیرند که:
 - در ظرف 30 روز پیش از ثبت درخواستی تهیه شده باشد،
 - توسط یک اداره گزارش دهی مصرف کنندگان تهیه شده باشد، و
 - توسط کرایه نشین تهیه و پرداخت شده باشد.
- اگر مالک چنین گزارشی را بپذیرد، اجازه ندارد فیس درخواست را از شما بگیرد.

پالیسی حیوانات خانگی:

- مالکین باید یک کاپی کتبی یا خلاصه پالیسی حیوانات خانگی خود را در فرم درخواست کرایه شامل سازند.
- این پالیسی حیوانات خانگی باید شامل موارد ذیل باشد:
 - هرگونه محدودیت نسل یا وزن.
 - هرگونه محدودیت در تعداد حیوانات مجاز.
 - هرگونه فیس مورد نیاز، از جمله:
 - فیس غیرقابل برگشت حیوان خانگی که پیشاپیش پرداخت می‌شود،
 - تضمینات قابل برگشت حیوان خانگی و
 - فیس ماهانه حیوان خانگی.
 - هرگونه الزامات واکسیناسیون.
 - هرگونه الزامات بیمه مسئولیت.
 - هرگونه الزامات اضافی.

حیوانات کمک رسان:

- حیوانات کمک رسان حیوان خانگی شمرده نمی‌شوند، و صرف نظر از پالیسی حیوانات خانگی مالک، همیشه مجاز هستند.
 - کار می‌کند، یاری می‌رساند، یا وظایفی را به نفع شخص معیوب انجام می‌دهد، یا
 - حمایت عاطفی فراهم می‌کند که یک یا چند اثر مشخص معیوبیت شخص را کاهش می‌دهد،
- اگر شما حیوان کمک رسان دارید، مالک شما نمی‌تواند برای آن فیس درخواست اضافی یا تضمین امنیتی اضافی بگیرد. مالک در صورتی می‌تواند مصرف ترمیم و بازسازی را بگیرد که حیوان کمک رسان شما به واحد یا ساحات مشترک خساره وارد کند.
- مالکین می‌توانند معلوماتی بخواهند تا بتوانند درخواستی برای حیوان کمک رسان را ارزیابی کنند اگر:
 - ناتوانی شما آشکار نباشد، و یا

○ نیاز شما به حیوان کمک رسان آشکار نباشد.

(ماده ملکیت واقعی از قانون مریلند، بخش‌های 8-210، 8-213 و 8-218، U.S.C. 3604 42)

2. قراردادهای کرایه و شرایط کرایه نشینی

شرایط قرارداد کتبی:

- مالکی که پنج واحد یا بیشتر را در مریلند کرایه می‌دهد، مکلف است تا از قرارداد کتبی استفاده کند.
- مالکی که چهار واحد یا کمتر را در ایالت کرایه می‌دهد، مکلف به استفاده از قرارداد کتبی نیست. اگر مالک از قرارداد کتبی استفاده نکند، کرایه نشینی از تاریخ اولین استفاده کرایه نشین از واحد، برای مدت یک سال فرض می‌شود.
- اگر مالک برای شما قرارداد کتبی بدهد، باید شامل موارد ذیل باشد:
 - بیانیه وضعیت خانه
 - توضیح این‌که چه کسی مکلف به پرداخت مصارف مرکز گرمی، گاز، برق، آب و تعمیرات ملکیت است
 - بل رسید برای سپرده امنیتی شما
 - یک کاپی از آخرین نسخه لایحه حقوق کرایه نشینان مریلند
 - معلومات تماس مالک یا نماینده ای که صلاحیت دریافت اطلاعاتیه ها و اوراق رسمی به نمایندگی از مالک را دارد (مگر این‌که در محلی قابل مشاهده در ملکیت نصب شده باشد).
- بعضی از صلاحیت های محلی ممکن است معلومات اضافی را در قراردادها ایجاب کنند.

یک قرارداد نمی‌تواند شامل موارد ذیل باشد:

- چیزی که شما را مکلف کند تا اجازه دهید که مالک "اقرار به حکم" کند (از پیش بپذیرید که مالک دعوا را ببرد) در دعوایی که از قرارداد ناشی شده باشد.
- چیزی که بگوید شما از حقوق قانونی خود طبق قانون یا حق محاکمه توسط هیأت منصفه صرف نظر می‌کنید.
- هر شرطی که مدت اطلاعاتیه ای را که قانون ایجاب می‌کند کوتاه تر کند.
- هر شرط دیگری که در بخش 8-208 ماده ملکیت واقعی کود مریلند ذکر شده یا هر شرطی که طبق قانون ممنوع باشد.

یک شرط تجدید اتومات در یک قرارداد باید:

- جدا از بخش های دیگر قرارداد باشد.
- جداگانه توسط شما امضا یا تأیید شود.

پایان دادن به کرایه نشینی:

- برای این‌که مالک قرارداد کرایه شما را پایان دهد:
 - برای یک قرارداد کتبی با مدت معین، مالک باید حداقل 60 روز قبل از پایان کرایه، اطلاعاتیه کتبی بدهد.
 - برای کرایه های دوره‌ای ماه به ماه، مالک باید حداقل 60 روز قبل از پایان کرایه، اطلاعاتیه کتبی بدهد.
 - برای کرایه های دوره‌ای سال به سال، مالک باید حداقل 90 روز قبل از پایان کرایه، اطلاعاتیه بدهد.

- برای پایان دادن به کرایه توسط شما:
 - برای قراردادهایی با مدت مشخص، کرایه های ماه به ماه، و تمام انواع دیگر کرایه ها به جز کرایه سال به سال، شما باید حداقل 30 روز پیش از پایان کرایه نشینی، اطلاعیه کتبی بدهید، مگر این که قرارداد مدت بیشتری را ایجاب کند.
 - برای کرایه های سال به سال، شما باید حداقل 90 روز پیش از پایان کرایه اطلاعیه کتبی بدهید. (این شرط در شهر بالتیمور تطبیق نمی شود، جایی که کرایه نشینان تنها مکلف هستند تا برای تمام انواع کرایه نشینی 30 روز اطلاعیه ختم بدهند.)

پایان زود هنگام قرارداد به دلیل سوءاستفاده (آزار):

- اگر شما آزار دیده اید، می توانید با دادن اطلاعیه به مالک قرارداد خود را زودتر پایان دهید. اطلاعیه باید شامل یکی از موارد ذیل باشد:
 - یک کاپی از حکم حمایتی نهایی یا حکم صلح صادر شده توسط محکمه، یا
 - یک کاپی از گزارش صادر شده توسط شخص سوم واجد شرایط مانند داکتر، روان شناس، کارمند اجتماعی، یا وکیل مدافع انجمن مبارزه با خشونت خانگی.
- بعد از دادن اطلاعیه، شما تا 30 روز وقت دارید که نقل مکان کنید.
 - شما تنها مسئول پرداخت کرایه از تاریخ اطلاعیه تا زمانی که نقل مکان کنید، هستید که ممکن است کمتر از 30 روز باشد.
 - اگر در کمتر از 30 روز نقل مکان کنید، باید به مالک خود یک اطلاعیه امضا شده، محضری شده، و کتبی بدهید که نقل مکان کرده اید. این اطلاعیه باید شخصاً تحویل داده شود یا از طریق پست درجه یک ارسال گردد.
 - اگر این اطلاعیه را به مالک ندهید، شما مسئول پرداخت کرایه برای کل 30 روز خواهید بود.

اگر قرارداد پایان یابد و هیچ کس اطلاعیه ندهد:

- اگر هیچ یک از طرفین اطلاعیه ندهد، قرارداد شما ممکن است به طور اتومات تجدید شود یا ماه به ماه گردد، نظر به شرایط قرارداد شما.
- کرایه های کمتر رایج مانند هفته به هفته، سال به سال، یا کرایه نشینی های زراعتی الزامات اطلاعیه متفاوتی دارند.

(ماده ملکیت واقعی کود مریلند، ماده های 01-A8-5، A-028-5، A-803-5، 8-208، 8-210، و 8-402؛ قانون محلی عمومی شهر بالتیمور، ماده 9-16)

3. کرایه

- کرایه طبق شرایط قرارداد شما قابل پرداخت است.
- اگر کرایه را دیر بپردازید، مالک می تواند فیس تأخیری آن را بگیرد، اما این فیس نمی تواند بیشتر از 5٪ مبلغ کرایه معوقه باشد. برای پرداخت های جزئی کرایه که به موقع انجام شده اند، نمی توان فیس تأخیری گرفت.
- اگر کرایه را نقداً بپردازید یا اگر رسید بخواهید، مالک مکلف است رسید پرداخت کرایه را بدهد.
- افزایش کرایه:
 - مالک تنها می تواند هنگام تجدید قرارداد کرایه شما را افزایش دهد.

- در اکثر موارد، او باید حداقل 90 روز پیش از هر افزایش کرایه، اطلاعیه کتبی بدهد.
- بعضی صلاحیت های محلی ممکن است سقف افزایش کرایه را محدود کنند، اما هیچ قانون سراسری در ایالت برای محدودیت افزایش کرایه هنگام تجدید قرارداد وجود ندارد.
- مالک تنها می تواند اطلاعیه افزایش کرایه را از طریق ایمیل، پیام متنی، یا پورتال الکترونیکی کرایه نشین بدهد اگر شما با دریافت اطلاعیه ها به طور الکترونیکی موافقت کرده باشید.

(قانون ملکیت واقعی کود مریلند، ماده های 8-205، 8-205.1، 8-208، و 8-209)

4. خدمات عامه

واحد شما باید خدمات گرمایشی، روشنایی، برق، آب گرم و سرد، و دفع مناسب فاضلاب را داشته باشد. با این حال، اگر این خدمات به دلیل نپرداختن حساب هایی که مسئولیت آن ها به دوش شماست قطع شود، مالک مسؤول آن نیست.

اگر قرارداد شما ایجاب کند که شما خدمات عامه را مستقیماً به مالک بپردازید، مالک مکلف است تا:

- کاپی بل های ماهانه خدمات عامه را بدهد، یا
 - در آغاز هر مدت قرارداد، به طور کتبی مجموع مصارف خدمات عامه ای را که در سال گذشته به مالک بل شده است بدهد. مصارف سالانه آب، فاضلاب، گاز و برق برای سال گذشته باید به طور جداگانه داده شود.
- بعضی مالکین در ساختمان های بزرگتر از سیستم توزیع نسبی خدمات عامه (RUBS) استفاده می کنند که در آن کرایه نشینان بخشی از مجموع مصارف خدمات ساختمان را می پردازند. اگر مالک شما از RUBS استفاده کند، او باید:

- پیش از امضای قرارداد شما اطلاع دهد که از RUBS استفاده می کند،
- کاپی دو بل اخیر خدمات عامه را فراهم کند، و
- روش محاسبه سهم شما از مجموع مصارف خدمات عامه را توضیح دهد.

(ماده ملکیت واقعی قانون مریلند، بخش های 8-208، 8-211، 8-212)

5. تضمین امنیتی

حداکثر تضمین:

- در اکثر موارد، مالک نمی تواند بیش از یک ماه کرایه به عنوان تضمین امنیتی از شما بگیرد.
- اگر درخواست کرایه شما بر اساس سابقه اعتباری یا کرایه رد می شد، شما می توانید تضمین امنیتی بیشتری پیشنهاد دهید.
- تضمین امنیتی می تواند تا دو ماه کرایه باشد اگر:
 - قرارداد شما پیش از 1 اکتوبر 2024 امضا شده باشد یا
 - اگر شما واجد شرایط کمک مصرف خدمات عامه از وزارت خدمات بشری باشید و قرارداد شما ایجاب کند که خدمات عامه را مستقیماً به مالک بپردازید.

سپرده امنیتی چیست:

- سپرده امنیتی هر پرداختی است که شما به مالک می‌دهید، شامل سپرده حیوانات خانگی، برای محافظت مالک در برابر:
 - کرایه پرداخت نشده
 - خسارت ملکیت در آن واحد، مناطق مشترک، وسایل عمده، و اثاثیه
 - خسارت ناشی از تخطی از قرارداد

قوانین پرداخت:

- مالک شما نمی‌تواند پیش از نقل مکان شما بیش از مجموع کرایه ماه اول و تضمین امنیتی درخواست کند.
- مالک باید تضمین امنیتی شما را در یک حساب بانکی دارای سود نگهداری کند.
- مالک باید به شما یک رسید کتبی بدهد که باید همراه با قرارداد کتبی شامل شود.
- مالک باید هنگام پرداخت تضمین امنیتی، شما را از حقوق تان و مسئولیت های مالک مرتبط با سپرده امنیتی آگاه کند.

بازرسی هنگام پایان کرایه نشینی:

- در بازرسی هنگام ختم کرایه نشینی، مالک واحد را برای یافتن خساراتی که ممکن است سپرده امنیتی شما را کاهش دهد بررسی می‌کند.
- اگر قصد دارید نقل مکان کنید و می‌خواهید حق حضور در این بازرسی را داشته باشید، باید دست کم 15 روز پیش از ترک، یک نامه تأیید شده به مالک خود بفرستید. نامه باید شامل این موارد باشد:
 - این‌که قصد نقل مکان دارید
 - تاریخ ترک ملکیت و
 - آدرس جدید شما
- در پایان کرایه نشینی، مالک شما باید یک لیست کتبی از هرگونه مصرف کسر شده از سپرده امنیتی و اسناد پشتیبان آنها را به شما بدهد.
- او باید باقی‌مانده سپرده شما را همراه با سود آن در ظرف 45 روز بازگرداند.

کسرهای مجاز:

مصارفی که مالک می‌تواند به طور قانونی از تضمین امنیتی شما کسر کند شامل موارد ذیل میشود:

- خسارت به ملک فراتر از استهلاک عادی
- کرایه یا صورت حساب های خدمات عامه پرداخت نشده
- مصارف یا فیس های ناشی از حکم یک دوسیه تخلیه

اگر سپرده به موقع بازگردانده نشود:

- اگر مالک تضمین شما را یا لیست کتبی مصارف را در ظرف 45 روز بعد از پایان قرارداد بازنگرداند، ممکن است حق نگهداری هر بخشی از تضمین را از دست بدهد.
- شما می‌توانید از مالک تا سه برابر مبلغی که بازنگردانده است شکایت کنید.

(قانون ملکیت واقعی کود مریلند، ماده های 8-203 و 8-203.1)

6. وضعیت واحدهای کرایه ای

هر ملکیت کرایه ای باید "قابل سکونت برای انسان" باشد، به این معنا که باید امن و مناسب برای زندگی افراد باشد. باید عاری از عیوب جدی یا شرایطی باشد که می‌تواند آتش سوزی ایجاد کند یا تهدید جدی و قابل توجهی برای زندگی، صحت یا امنیت شما باشد.

گزارش دهی یک مشکل:

- اگر شما مشکلی پیدا کردید، فوراً مالک خود را به صورت کتبی مطلع سازید.
- شما همچنین می‌توانید با اداره اجرای مقررات محلی تماس بگیرید و یک بازرسی درخواست کنید.
- یک اخطاریه تخلف یا جریمه به عنوان اطلاع کتبی به مالک در نظر گرفته می‌شود.

شرایط خاص برای کپک (تم زدگی):

- مالکین باید در ظرف 15 روز پس از دریافت اطلاعیه کتبی در مورد احتمال وجود نم زدگی در واحد شما، تست نم زدگی انجام دهند.
- اگر نم زدگی پیدا شود، مالک باید آن را بردارد و علت آن را در ظرف 45 روز اگر ممکن بود برطرف کند.
- اگر نم زدگی در ظرف 45 روز رفع نشود، باید در مدت زمان معقول بعد از شناسایی رفع شود.
- مالکین باید شما را در جریان روند تست و رفع نم زدگی قرار دهند.

ترمیم و دسترسی:

- مالکین باید حداقل 24 ساعت قبل از ورود به آپارتمان شما اطلاع دهند، به جز در مواقع اضطراری.
- شما باید اجازه دسترسی به ملکیت خود را برای انجام تعمیرات به مالک بدهید.

اگر مشکلات برطرف نشد:

اگر مالک شما مشکل را در ظرف مدت معقول بعد از اطلاع شما رفع نکند و مشکل زندگی، صحت یا امنیت را تهدید کند، شما گزینه های زیر را دارید:

- ارائه دعوی در محکمه ناحیه برای خسارت و کاهش کرایه.
- امتناع از پرداخت کرایه و استفاده از این مسائل به عنوان دفاع اگر مالک شما را به خاطر کرایه محکمه کند.
- ثبت دوسیه سپرده کرایه (rent escrow) که به شما اجازه می‌دهد تا زمانی که مشکلات رفع شوند، کرایه را به محکمه پرداخت کنید به جای مالک.

رنگ سرب:

اگر رنگ سرب در واحد موجود باشد، در بعضی شرایط ممکن است حق داشته باشید تا:

- از مالک برای نقل مکان موقت پول دریافت کنید
- اگر مالک در نقل مکان امن شما کمک نکند اقدام قانونی کنید

زندگی در واحد شما:

- شما حق دارید از سکوت و آرامش در واحد کرایه‌ای خود در طول مدت کرایه بهره‌مند شوید.
- شما حق دارید طبق تاریخ ذکر شده در قرارداد وارد واحد شوید و از آن استفاده کنید.

(قانون ملکیت واقعی قانون مریلند، ماده‌های 8-204، 8-211، 8-212، 8-215، و 8-220)

7. اخراج‌ها

مالک شما می‌تواند پروسه اخراج را با ثبت دعوی در محکمه ناحیه آغاز کند در صورتیکه شما:

- قرارداد کرایه را نقض کنید
- کرایه را به موقع پرداخت نکنید
- بعد از پایان قرارداد خانه را تخلیه نکنید

روند قانونی الزامی:

- مالک نمی‌تواند شما را اخراج کند مگر اینکه محکمه ناحیه به مالک حق مالکیت بر ملکیت (که حکم تصرف نامیده می‌شود) بدهد و حکم اخراج شما (که حکم بازگرداندن نامیده می‌شود) صادر شود.
- تلاش‌ها برای اخراج مانند تعویض قفل‌ها، قطع خدمات عمومی یا اقدامات مشابه برای جلوگیری از دسترسی شما یا زندگی امن در واحد مجاز نیست.

حقوق شما در محکمه:

- شما حق دارید که در هر جلسه محکمه مربوط به دوسیه اخراج که توسط مالک علیه شما مطرح شده، حاضر شوید.
- اگر درآمد شما 50% یا کمتر از متوسط درآمد منطقه باشد، ممکن است واجد شرایط دریافت وکیل رایگان از طریق برنامه «دسترسی به وکیل در اخراج‌ها» در مریلند باشید. برای اطلاع از شرایط، با شماره 211 تماس بگیرید یا به legalhelpmd.org مراجعه کنید.
- شما می‌توانید به محض دریافت اطلاعیه که مالک قصد پایان دادن به قرارداد یا آغاز پروسه اخراج را دارد، به وکیل دسترسی پیدا کنید.

اطلاع قبل از اخراج:

- اگر کرایه معوقه دارید، مالک شما باید حداقل 10 روز قبل از ثبت دوسیه اخراج به خاطر عدم پرداخت کرایه در محکمه ناحیه، به شما اطلاع کتبی دهد.
- در دوسیه اخراج «عدم پرداخت کرایه»، کرایه تنها شامل کرایه اصلی می‌شود. ممکن است شامل مصارف خدمات عمومی، نگهداری یا سایر جریمه‌ها نشود.
- مدت زمان اطلاع طولانی‌تر ممکن است در صورتی لازم باشد که شما کمک مسکن دریافت می‌کنید که توسط دولت ایالتی یا فدرال تأمین می‌شود.
- انواع دیگر دوسیه‌های اخراج، مانند نقض قرارداد یا ماندن در واحد کرایه‌ای بیش از مدت زمان مجاز، نیز ممکن است نیاز به اطلاع طولانی‌تر داشته باشند.

شرایط اخراج و توقف اخراج:

- اگر محکمه علیه شما حکم نماید، شما هفت روز فرصت دارید تا ملکیت را تخلیه کنید، در غیر این صورت صاحب خانه می‌تواند از محکمه بخواهد که با تخلیه تمام اموال شما از واحد، حکم استرداد اموال را برای اخراج شما صادر کند.
- در اکثر موارد، شما می‌توانید اخراج را با پرداخت تمام کرایه معوقه و هر مُصرف محکمه که محکمه حکم نموده است قبل از اجرای اخراج متوقف کنید. این حق، «حق بازخرید» نامیده می‌شود.
- بازخرید ممکن است گزینه نباشد اگر:
 - در 12 ماه قبل از دوسیه جاری، شما سه حکم اخراج (چهار حکم در شهر بالتیمور) به خاطر کرایه پرداخت نشده داشته باشید و
 - مالک شما از محکمه بخواهد که اجازه بازخرید داده نشود.
- صاحب خانه شما باید قبل از اولین اخراج برنامه‌ریزی شده، به شما کتباً اطلاع دهد. طبق قانون ایالتی، شش روز لازم است. حوزه‌های قضایی محلی شما می‌توانند تعداد روزهای مورد نیاز را تعیین کنند، اما باید بین چهار تا 14 روز قبل از اولین اخراج برنامه‌ریزی شده، اطلاع‌رسانی انجام شود.

(ماده ملکیت واقعی قانون مریلند، بخش های 8-401، 8-402، 8-402.1 و 8-902)

8. اخراج های سازنده

در مریلند، اخراج سازنده زمانی رخ می‌دهد که مالک شما یک مشکل جدی را که مانع استفاده و بهره مندی شما از واحد کرایه می‌شود، رفع نکند و شما به همین دلیل خانه را تخلیه کنید.

چه زمانی اجرا می‌گردد:

ممکن است شما مسئول پرداخت کرایه نباشید اگر بتوانید تمام موارد ذیل را ثابت کنید:

- اعمال یا کوتاهی مالک باعث مشکل جدی شده باشد که استفاده و بهره مندی شما از واحد را مختل کرده باشد.
- شما مشکل را به مالک اطلاع داده باشید.
- به مالک فرصت معقول داده باشید تا قبل از تخلیه مشکل را حل کند.
- بعد از ناکامی مالک در رفع مشکل جدی، در زمان معقول واحد را ترک کرده باشید.

قبل از تخلیه، باید با یک وکیل مشورت کنید. اگر بتوانید اخراج سازنده را ثابت کنید،

- قرارداد شما پایان یافته (فسخ شده) در نظر گرفته می‌شود.
- بعد از تخلیه، شما مسئول پرداخت کرایه نخواهید بود.
- ممکن است بتوانید از مالک خود به خاطر خسارات خود شکایت کنید، شامل مصارف نقل مکان، تفاوت کرایه، مصرف وکیل و سایر مصارف مرتبط.

وظایف مالک برای جلوگیری از اخراج سازنده:

- مالک باید از مداخله چگونگی استفاده از کرایه نشین از ملکیت کرایه خود جلوگیری کند.
- اطمینان حاصل کند که ملکیت کرایه محفوظ و قابل زندگی است.

- معمولاً به شکایات کرایه نشین سریعاً پاسخ دهد تا از پیامدهای قانونی و مالی جلوگیری شود.

9. حق تقدم کرایه نشین در خرید

"حق تقدم در خرید ملکیت" (اصطلاح قانونی) به این معناست که شما قبل از اینکه مالک ملکیت شما را به شخص دیگری بفروشید، اولین فرصت برای خرید آن را دارید.

چه زمانی اجرا میگردد:

- شما کرایه نشین نامبرده در قرارداد هستید.
- حداقل شش ماه در یک ملکیت کرایه با 1، 2 یا 3 واحد زندگی کرده اید.
- مالک شما قصد فروش ملکیت را دارد یا پیشنهادی از سوی شخص سوم برای خرید دریافت می‌کند.

با این حال، این قانون در شرایط خاصی اجرا نمی‌گردد، مانند زمانی که مالک ملکیت را بدون فروش منتقل می‌کند، به شمول انتقال ها:

- به یک عضو خانواده
- به کار و تجارتي که مالک آن را اداره می‌کند
- طبق حکم محکمه

روند اطلاع رسانی:

اگر مالک شما اطلاع دهد که قصد دارد ملکیت را به شخص سوم بفروشد، اطلاعیه باید شامل حق شما برای ارائه پیشنهاد خرید نیز باشد.

- شما از تاریخ اطلاعیه 30 روز فرصت دارید تا پیشنهاد خرید را ارائه نمایید یا آن را رد کنید.
- اگر پیشنهادی با شرایط برابر یا بهتر از آنچه در اطلاعیه آمده ارائه نمایید، مالک باید آن را بپذیرد.
- اگر شما از ارائه پیشنهاد خودداری کنید، مالک می‌تواند ملکیت را به شخص سوم بفروشد.

بعضی حوزه های محلی ممکن است قوانین خود را در مورد حق تقدم خرید کرایه نشین یا فرصت خرید ملکیت کرایه داشته باشند که شامل مواردی می‌شود که قانون ایالتی پوشش نمی‌دهد.

(قانون ملکیت واقعی قانون مریلند، ماده 8-119)

10. اعمال ممنوعه توسط مالکین

تبعیض در مسکن طبق قانون ایالتی و فدرال غیرقانونی است. مالکین نمی‌توانند علیه کرایه نشینان بالقوه یا فعلی بر اساس موارد ذیل تبعیض قائل شوند:

- نژاد
- رنگ پوست
- مذهب

- جنسیت
- ناتوانی
- حالت مدنی
- وضعیت خانوادگی
- گرایش جنسی
- هویت جنسیتی
- ملیت
- منبع درآمد
- وضعیت نظامی.

بعضی حوزه های محلی ممکن است حفاظت های اضافی ضد تبعیض ارائه نمایند.

انتقام گیری:

مالک نمی‌تواند علیه شما انتقام بگیرد یا تهدید به انتقام کند برای:

- ارائه شکایت با حسن نیت درباره نقض قرارداد، قانون یا وضعیت ملکیت کرایه‌ای.
- ثبت یا اشتراک در دوسیه قضایی مرتبط با مالک.
- شرکت در انجمن کرایه نشینان.
- درخواست خدمات پولیس یا اضطراری در ملکیت.
- ارائه معلومات به مالک درباره مشکلات رنگ سرب.

انتقام گیری ممکن است شامل اقداماتی باشد، مانند:

- ثبت یا تهدید به ثبت شکایت علیه شما.
- تهدید به اطلاع دادن به مقامات درباره وضعیت مهاجرت شما.
- افزایش کرایه، کاهش خدمات به شما به عنوان کرایه نشین (مثلاً قطع خدمات عمومی).
- عدم انجام تعمیرات ضروری، یا پایان دادن به کرایه، و غیره.

این جرم است که هر کسی، شامل مالکین، تلاش کند با تهدید به اطلاع دادن وضعیت مهاجرت شما، پول، ملکیت، کار، خدمات یا هر چیز با ارزش دیگری را از شما بگیرد.

شرایط اطلاع رسانی قبل از ورود مالک به واحد شما:

شما حق بهره مندی آرام از محل سکونت خود را دارید، مگر اینکه قرارداد شما چیز دیگری بگوید. مالک حق دارد برای اهداف مشروع مانند انجام تعمیرات ضروری، بازرسی واحد یا نشان دادن واحد به کرایه نشینان بالقوه وارد شود.

- مالک باید حداقل 24 ساعت قبل از بازرسی یا تعمیرات به شما اطلاع کتبی دهد.
- ورود به واحد تنها از دوشنبه تا شنبه، ساعت 7 صبح تا 7 شب مجاز است، مگر در شرایط اضطراری.

● می‌توانید به مالک اجازه کتبی دهید تا با کمتر از 24 ساعت اطلاع وارد خانه شما شود.
قرارداد شما ممکن است جزئیات بیشتری ارائه دهد و حوزه محلی شما ممکن است قوانین بیشتری درباره زمان ورود مالک به واحد داشته باشد.

42 U.S.C. ماده های 3601 و پس از آن؛ ماده دولت ایالتی قانون مریلند، ماده های 20-101، 20-704، و 20-705؛ ماده ملکیت واقعی قانون مریلند، ماده های 2-115، 8-204، 8-208.1، و 8-208.2؛ ماده قانون جنایی قانون مریلند، ماده (3-701)

استثناهایی برای محافظت های این قوانین در شرایط خاص وجود دارد

11. منابع

اداره امور کرایه نشینان و مالکین
دپارتمنت مسکن و توسعه جامعه مریلند

وبسایت: dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs (اداره امور کرایه نشینان و مالکین)

تلفون: 3423-511-855

ایمیل: otla.dhcd@maryland.gov

وبسایت اداره امور کرایه نشینان و مالکین، معلومات آموزشی اضافی و کارکنان حمایت‌کننده برای راهنمایی درباره حقوق کرایه نشینان و قوانین را فراهم می‌کند، شامل:

- معلومات تماس برای انجمن های کمک حقوقی محلی
- معلومات تماس برای دفاتر محلی حقوق کرایه نشینان در کاونتی
- معلومات تماس برای خدمات بی خانمان ها و برنامه های کمک کرایه اگر خانه خود را از دست داده اید
- پرسش های متداول و پاسخ ها برای کرایه نشینان و مالکین
- مواد آگاهی دهنده برای کرایه نشینان و مالکین
- چگونه گزارش یک مورد تبعیض در مسکن یا تخلف مالک از قوانین فدرال، ایالتی یا محلی کرایه نشینان را به اداره اجرایی بدهیم

کمیشن حقوق مدنی مریلند (MCCR)

وبسایت: mccr.maryland.gov

MCCR به بررسی شکایت های تبعیض در مسکن می‌پردازد.

برنامه دسترسی به وکیل در دوسیه های تخلیه مریلند (ACE)

معلومات تماس: با 211 تماس بگیرید یا به LegalHelpMD.org ([Legal Help Maryland](http://LegalHelpMaryland.org)) مراجعه نمایید

ACE نمایندگی حقوقی رایگان برای کرایه نشینان واجد شرایط با درآمد کم فراهم می‌کند که در خطر تخلیه هستند یا کوین/کمک کرایه خود را از دست داده‌اند یا در خطر از دست دادن آن قرار دارند.

مراکز کمک برای خود محکمه ناحیه ای مریلند

معلومات تماس و ساعات کاری بر اساس محل متفاوت است:

وبسایت: [مراکز کمک دادگاه ناحیه ای مریلند](https://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
اگر قادر به مراجعه حضوری نیستید، با شماره 1392-260-410 تماس بگیرید.

خدمات قابل ارائه:

- مراکز خودیابی به کرایه نشینانی که با مالک مشکل دارند و وکیل ندارند کمک می‌کنند.
- این مراکز خدمات گفتگوی زنده، تلفونی و حضوری در 10 محل محکمه ناحیه ای ارائه می‌دهند.
- کرایه نشینان می‌توانند درک اسناد محکمه، آماده شدن برای جلسات محکمه، تکمیل فورم های محکمه، آماده شدن برای میانجی گری و یافتن وکیل کمک دریافت کنند.

کتابخانه حقوقی مردم مریلند

وبسایت: [کتابخانه حقوقی مردم مریلند](https://peoples-law.org) (peoples-law.org)

کتابخانه حقوقی مردم، یک وبسایت معلومات حقوقی و خودکمی است که توسط یک اداره وابسته به قوه قضاییه مریلند نگهداری می‌شود. همچنین توسط ارائه دهندگان خدمات حقوقی غیرانتفاعی، وکلای پرو بونو (pro bono) و پوهنخی های حقوق حمایت می‌شود.

خدمات قابل ارائه:

- این وبسایت معلومات عمومی حقوقی برای کسانی که خودشان در محکمه نمایندگی می‌کنند فراهم می‌کند.
- آن‌ها لیست انجمن های خدمات حقوقی که ممکن است به حل مشکلات حقوقی مدنی شما کمک کنند ارائه می‌دهند.