Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

وثيقة حقوق المستأجرين في ولاية ماريلاند

(سارية اعتبارًا من 1 أكتوبر 2026)

ينص قانون ولاية ماريلاند على أن يقوم مكتب شؤون المستأجرين والملاك بنشر وثيقة حقوق المستأجرين وتحديثها سنويًا. يحتوي موقع مكتب شؤون المستأجرين والملاك في ولاية ماريلاند على ترجمات لغوية إضافية لوثيقة حقوق المستأجرين على الموقع الإلكتروني المذكور في نهاية هذه الوثيقة. هذه الوثيقة صادرة عن مكتب شؤون المستأجرين والملاك التابع لوزارة الإسكان والتنمية المجتمعية في ولاية ماريلاند، وليست من إعداد مالك العقار الذي تسكن فيه.

يجب على مالكي العقارات إرفاق أحدث نسخة من هذه الوثيقة بكل عقد إيجار سكني.

تلخص هذه الوثيقة الحقوق الهامة للمستأجرين بموجب قانون ولاية ماريلاند. إلا أنها لا تُعد حصرًا شاملاً لجميع حقوق المستأجرين. كما أنها لا تغطي جميع التفاصيل أو الاستثناءات أو الاختلافات التي قد تنطبق على أساس كل حالة على حدة.

قد تتوفر معلومات إضافية من خلال:

- المراجع الواردة في قانون ماريلاند المدرجة مع كل حق، أو القوانين الأخرى المعمول بها
- البحث المستقل من خلال مراكز المساعدة التابعة لمحاكم ولاية ماريلاند (Maryland Court Help Centers) ومكتبة القانون الشعبية في ماريلاند (The People's Law Library of Maryland)
- استشارة محامٍ

قد تمنح بعض السلطات المحلية داخل الولاية حقوقًا إضافية للمستأجرين السكنيين. لكن الحقوق الواردة في وثيقة حقوق المستأجرين في ولاية ماريلاند تنطبق على جميع المستأجرين السكنيين في ماريلاند ما لم يُنص على خلاف ذلك تحديدًا.

تُعد هذه الوثيقة معلومات عامة ولا تُعد استشارة قانونية. ننصحك بالتحدث مع محامٍ إذا كانت لديك أسئلة حول حقوقك كمستأجر. تدرَج معلومات الاتصال بمقدمي الخدمات القانونية في نهاية وثيقة الحقوق هذه.

(مادة وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام من 5-101 إلى 5-104 ومادة الملكية العقارية من قانون ولاية ماريلاند، القسم 8-208)

1. طلبات الإيجار

رسوم تقديم الطلبات:

- لا يجوز لمالكي العقارات الذين يؤجرون خمس وحدات سكنية أو أكثر الاحتفاظ بأكثر من 25 دولارًا أمريكيًا كرسم لطلب الإيجار، ما لم تكن التكاليف الفعلية المرتبطة بالطلب (مثل تكاليف التحقق من السجل الائتماني) تتجاوز 25 دولارًا.
- إذا فرض مالك العقار رسومًا تزيد عن 25 دولارًا ولكن تكاليفه الفعلية كانت أقل من المبلغ المفروض، فعليه رد الجزء من رسوم الطلب الذي لم يتم استخدامه لتغطية التكاليف المتعلقة بالطلب.
- يجب رد المبلغ في غضون 15 يومًا من تحقق أحد الشرطين التاليين:
  - انتقال المستأجر إلى الوحدة السكنية، أو
  - تقديم إخطار كتابي من المالك أو المتقدم بعدم رغبة المتقدم في استئجار الوحدة.
- قبل قبول رسوم الطلب، يجب على مالكي العقارات الذين يؤجرون خمس وحدات أو أكثر أن يفصحوا كتابيًا عما إذا كانوا يستخدمون السجلات الجنائية لفحص المتقدمين.

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

رسوم طلب الإيجار:

- يجوز للمتقدمين طلب قائمة برسوم طلب الإيجار من مالك العقار.
- يجب أن تتضمن القائمة المبالغ النقدية ووصفًا لكل رسم على حدة.

تقرير فحص المستأجرين:

- قد يختار بعض مالكي العقارات قبول تقرير فحص المستأجر إذا كان:
  - صادرًا عن هيئة استعلام ائتماني خلال الثلاثين (30) يومًا السابقة لتقديم الطلب،
  - صادرًا عن هيئة استعلام ائتماني، و
  - قد حصل عليه المستأجر ودفع تكلفته بنفسه.
- إذا قبل مالك العقار مثل هذا التقرير، فلا يجوز له فرض رسوم طلب إيجار عليك.

فحص السجل الجنائي

- لا يُطلب من مالكي العقارات فحص السجل الجنائي للمتقدمين، ولكن إذا قاموا بفحص أحد المتقدمين، فيجب عليهم فحص جميع المتقدمين.
- لا يجوز أن يكون قرار مالك العقار بعدم فحص السجل الجنائي للمتقدمين أو تأجير الوحدات لمتقدمين لديهم سجلات جنائية أساسًا لأي دعوى مدنية تُقام ضد مالك العقار.
- إذا كنت تتقدم بطلب للحصول على سكن من مالك عقار يمتلك أكثر من خمس وحدات ويقوم بفحص السجل الجنائي للمتقدمين، فيجب على المالك تقديم عرض إيجار مشروط قبل الاطلاع على سجلك الجنائي.
- قبل تقديم عرض الإيجار المشروط، يمكن للمالك أن يطلب منك الإفصاح عما إذا كنت قد تم إدانتك بالجرائم التالية في ولاية ماريلاند أو جريمة مماثلة في أي ولاية أخرى:
  - جريمة جنسية،
  - جرائم المواد الإباحية المتعلقة بالأطفال،
  - جريمة قتل من الدرجة الأولى أو الثانية،
  - الاتجار بالبشر، أو
  - أي جريمة سبق أن استلزمت تسجيلك كمرتكب لجرائم جنسية.
- إذا كنت تتقدم بطلب للحصول على سكن مدعوم فيدراليًا، فيمكن لمالك العقار أيضًا أن يطلب منك الإفصاح عما إذا كنت قد تم إدانتك من قبل بتصنيع أو توزيع أو صرف أو إنتاج الميثامفيتامين في مساكن مدعومة فيدراليًا قبل تقديم عرض مشروط.
- لا يجوز لمالكي العقارات سحب عرض الإيجار المشروط إلا لسبب جوهري ومشروع وغير قائم على التمييز إذا كنت قد تم إدانتك بما يلي:
  - جريمة من الجرائم المذكورة أعلاه، أو
  - ارتكاب جناية خلال السنوات الخمس التي سبقت تقديم طلب السكن
- يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا بسبب سحب العرض.
- يمكنك أن تطلب من مالك العقار إعادة النظر في سحب العرض المشروط. يمكنك تقديم أدلة كتابية تثبت ما يلي:
  - توجد معلومات غير دقيقة في سجل تاريخك الجنائي،
  - أُعِيد تأهيلك منذ إدانتك الجنائية، أو
  - أي ظروف تخفيف أخرى ينبغي على مالك العقار مراعاتها.
- عند إعادة تقييم المتقدمين، يجب على الملاك مراعاة ما يلي:
  - طبيعة الجريمة وخطورتها،
  - عمرك وقت وقوع الجريمة،

- كم مضى من الوقت منذ صدور الحكم؟
- سواء وقعت الجريمة في منزلك أم لا،
- وما إذا كانت الجريمة، في حال تكرارها، ستؤثر على سلامة المستأجرين الآخرين، و
- أي معلومات يتم تقديمها لإثبات إعادة تأهيل مقدم الطلب وحسن سلوكه منذ وقوع الجريمة.

دفع الإيجار من خلال إعانة سكنية مرتبطة بالدخل

- إذا كنت ستدفع إيجارك بموجب إعانة سكنية مرتبطة بالدخل، فلا يمكن لمالكي العقارات رفض التأجير لك بسبب:
  - الدخل،
  - السجل الائتماني،
  - عدم وجود سجل ائتماني، أو
  - سجل ائتماني سلبي حدث عندما لم تكن مؤهلاً للحصول على إعانة سكنية مرتبطة بالدخل.
- يمكنك، أو من خلال مستندات الإعانة السكنية الخاصة بك، أو الوثائق الصادرة عن هيئة الإسكان العامة، إثبات أنك لم تكن تتلقى إعانة سكنية في الوقت الذي نشأ فيه سجلك الائتماني السلبي. يمكن لمالك العقار أيضًا أن يطلب من هيئة الإسكان العامة تأكيد التواريخ التي حصلت فيها على إعانة سكنية مرتبطة بالدخل، ولكن هيئات الإسكان العامة غير ملزمة بالرد.
- يمكن لمالكي العقارات التحقق من أن لديك دخلًا كافيًا لدفع جزء الإيجار الذي لا تغطيه الإعانة والذي أنت مطالب بدفعه. يجب عليهم استخدام نفس نسب الإيجار إلى الدخل نفسها التي يستخدمونها للمستأجرين الذين لا يستخدمون إعانات سكنية لدفع إيجارهم.

سياسة الحيوانات الأليفة:

- يجب على مالكي العقارات تضمين نسخة مكتوبة أو ملخص لسياسة الحيوانات الأليفة الخاصة بهم في نموذج طلب الإيجار.
- يجب أن تتضمن سياسة الحيوانات الأليفة ما يلي:
  - أي قيود مرتبطة بسلالة الحيوان الأليف أو وزنه.
  - أي قيود على عدد الحيوانات الأليفة المسموح بها.
  - أي رسوم مطلوبة، بما في ذلك:
    - الرسوم المقدمة غير القابلة للاسترداد مقابل اقتناء الحيوانات الأليفة،
    - ودائع التأمين القابلة للاسترداد مقابل اقتناء الحيوانات الأليفة، و
    - الرسوم الشهرية مقابل اقتناء الحيوانات الأليفة.
  - أي متطلبات للتطعيم.
  - أي متطلبات للتغطية التأمينية ضد المسؤولية.
  - أي متطلبات إضافية

حيوانات المساعدة:

- إذا كان الحيوان يستوفي متطلبات حيوان المساعدة، فهو ليس حيوانًا أليفًا ويجب السماح به، بغض النظر عن سياسة مالك العقار المتعلقة بالحيوانات الأليفة. حيوان المساعدة هو حيوان يقوم بما يلي:
  - يعمل، أو يقدم المساعدة، أو يؤدي مهامًا لصالح شخص من ذوي الإعاقة، أو
  - يقدم الدعم العاطفي الذي يقلل من واحد أو أكثر من الآثار المحددة لإعاقة الشخص،
- إذا كان لديك حيوان مساعدة، فلا يحق لمالك العقار فرض رسوم طلب إضافية أو وديعة تأمين إضافية بسبب وجود حيوان المساعدة. يحق لمالك العقار أن يفرض عليك رسوم إصلاح إذا تسبب حيوان المساعدة في إلحاق الضرر بوحدتك السكنية أو المناطق المشتركة.
- يجوز للملاك طلب معلومات تسمح لهم بتقييم طلب الحصول على حيوان المساعدة في الحالات التالية:
  - إذا كانت إعاقتك غير واضحة، و/أو
  - إذا كانت حاجتك إلى اصطحاب حيوان المساعدة ليست واضحة.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، العنوان الفرعي 8-A2، الأقسام 8-210 و8-213 و8-218؛ والمادة 3604 من الباب 42 من قانون الولايات المتحدة (U.S.C.)؛ والمادة الخاصة بحكومة ولاية ماريلاند، القسم 20-705.1).

2. عقود الإيجار وحقوق الإشغال

متطلبات عقد الإيجار المكتوب:

- يُشترط على مالك العقار الذي يؤجر خمس وحدات أو أكثر في ولاية ماريلاند استخدام عقد إيجار مكتوب.
- لا يُشترط على مالك العقار الذي يؤجر أربع وحدات أو أقل في الولاية استخدام عقد إيجار مكتوب. إذا لم يستخدم مالك العقار عقد إيجار مكتوب، فمن المفترض أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة من أول استخدام للمستأجر للوحدة.
- إذا قدم لك مالك العقار عقد إيجار مكتوب، فيجب أن يتضمن ما يلي:
  - بيان بحالة العقار
  - شرح لمن يُطلب منه دفع فواتير التدفئة والغاز والكهرباء والمياه والمرافق العامة، وإجراء إصلاحات المبنى.
  - إيصال وديعتك التأمينية
  - نسخة من أحدث إصدار من وثيقة حقوق المستأجرين في ولاية ماريلاند
  - معلومات الاتصال الخاصة بمالك العقار أو الوكيل المخول باستلام الإخطارات وتبليغ الإجراءات نيابة عن المالك (ما لم تكن هذه البيانات معروضة في مكان ظاهر داخل العقار).
- قد تطلب السلطات المحلية تضمين معلومات إضافية في عقود الإيجار.

لا يجوز أن يتضمن عقد الإيجار ما يلي:

- أي شيء يتطلب منك السماح لمالك العقار "بالإقرار بالحكم" (الموافقة مسبقًا على تمكين مالك العقار من كسب دعوى) بشأن دعوى ناشئة عن عقد الإيجار.
- أي شيء ينص على أنك تتنازل عن حقوقك القانونية بموجب القانون أو حقك في محاكمة أمام هيئة محلفين.
- أي بند يقلل من فترة الإخطار المطلوبة بموجب القانون.

- أي حكم آخر محدد في القسم 8-208 من قانون العقارات في قانون ولاية ماريلاند، أو أي حكم آخر محظور بموجب القانون.

يجب أن يستوفي بند التجديد التلقائي في عقد الإيجار ما يلي:

- أن يكون منفصلًا عن الأجزاء الأخرى من عقد الإيجار.
- أن يتم التوقيع أو الإقرار بشكل منفصل بواسطتك.

إنهاء عقد الإيجار:

- لإنهاء عقد الإيجار من قبل مالك العقار، يجب مراعاة التالي:
  - بالنسبة لعقد الإيجار المكتوب ذي المدة المحددة، يجب على مالك العقار أن يعطيك إخطارًا كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار.
  - بالنسبة لعقود الإيجار الدورية الشهرية، يجب على مالك العقار أن يعطيك إخطارًا كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار.
  - بالنسبة لعقود الإيجار الدورية السنوية، يجب على مالك العقار أن يعطيك إخطارًا كتابيًا قبل 90 يومًا على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.
- لإنهاء عقد الإيجار:
  - بالنسبة لعقود الإيجار ذات المدة المحددة، وعقود الإيجار الشهرية، وجميع عقود الإيجار الأخرى باستثناء عقود الإيجار السنوية، يجب عليك تقديم إخطار كتابي قبل 30 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار، ما لم يتطلب عقد الإيجار وقتًا أطول.
  - بالنسبة لعقود الإيجار السنوية، يجب عليك تقديم إخطار كتابي قبل 90 يومًا على الأقل من إنهاء عقد الإيجار. (لا ينطبق هذا الشرط في مدينة بالتيمور حيث يُطلب من المستأجرين فقط تقديم إخطار مدته 30 يومًا لإنهاء جميع عقود الإيجار، ما لم ينص عقد الإيجار على مدة أطول.)

إنهاء عقد الإيجار مبكرًا بسبب التعرض للإساءة:

- إذا تعرضت للإساءة، يمكنك إنهاء عقد الإيجار مبكرًا عن طريق إخطار مالك العقار. يجب أن يتضمن الإخطار التالي:
  - نسخة من أمر الحماية النهائي أو أمر السلامة الصادر عن المحاكم، أو
  - نسخة من تقرير صادر عن طرف ثالث مؤهل مثل طبيب أو أخصائي نفسي أو أخصائي اجتماعي أو أحد ممثلي منظمات دعم ضحايا العنف الأسري.
- بعد تقديم الإخطار، لديك مدة تصل إلى 30 يومًا للانتقال.
  - أنت مسؤول فقط عن دفع الإيجار من تاريخ الإخطار وحتى تاريخ مغادرتك، والذي قد يكون أقل من 30 يومًا.
  - إذا انتقلت في أقل من 30 يومًا، فيجب عليك تقديم إشعار كتابي وموقع وموثق إلى مالك العقار يفيد بأنك قد انتقلت. يجب تسليم الإشعار باليد أو إرساله بالبريد الممتاز.
  - إذا لم تقم بإبلاغ مالك العقار بهذا الإخطار، فستكون مسؤولًا عن دفع الإيجار لمدة 30 يومًا كاملة.

إذا انتهى عقد الإيجار دون تقديم إخطار من أي طرف:

- إذا لم يقم أي من الطرفين بإخطار الطرف الآخر، فقد يتم تجديد عقد إيجارك تلقائيًا أو يصبح شهريًا، وذلك حسب شروط عقد الإيجار.

- تختلف متطلبات الإخطار في أنواع الإيجارات الأقل شيوعًا مثل الإيجارات الأسبوعية أو السنوية أو إيجارات المزارع.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-015-A و8-025-A و8-035-A و8-208 و8-210 و8-402؛ وقانون بالتيمور المحلي العام، المادة 16-9).

3. الإيجار

- يُستحق الإيجار وفقًا لما هو منصوص عليه في عقد الإيجار.
- إذا تأخرت في دفع الإيجار، يحق لمالك العقار فرض رسوم تأخير. إذا قمت بدفع جزء من الإيجار، فلا يحق لمالك العقار فرض رسوم تأخير إلا على الجزء غير المدفوع من الإيجار. لا يجوز أن تتجاوز الرسوم 5% من مبلغ الإيجار المتأخر.
- يجب على مالك العقار أن يعطيك إيصالًا لدفع الإيجار إذا كنت تدفع الإيجار نقدًا أو إذا طلبت إيصالًا.
- زيادات الإيجار:
  - لا يحق لمالك العقار زيادة الإيجار إلا عند تجديد عقد الإيجار.
  - في معظم الحالات، يجب عليهم إبلاغك كتابيًا قبل 90 يومًا من أي زيادة في الإيجار، ما لم يكن إخطار زيادة الإيجار واردًا ضمن إخطار إنهاء عقد الإيجار.
  - قد تحد بعض السلطات المحلية من مقدار الزيادة المسموح بها في الإيجار، ولكن لا يوجد قانون على مستوى الولاية يحد من زيادات الإيجار عند تجديد عقد الإيجار.
  - لا يجوز لمالك العقار إرسال إخطار بزيادة الإيجار عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية أو بوابة المستأجر الإلكترونية إلا إذا كنت قد وافقت على استلام الإخطارات إلكترونيًا.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-205 و8-205.1 و8-208 و8-209).

4. المرافق العامة

يجب أن توفر وحدتك السكنية التدفئة والإضاءة والكهرباء والمياه الساخنة والباردة وأن تتوفر بها خدمات صرف صحي مناسبة وسليمة. ومع ذلك، فإن مالك العقار ليس مسؤولًا إذا لم تكن هذه المرافق متاحة لأنك لم تدفع الفواتير التي تقع على عاتقك.

إذا كانت وحدتك السكنية تتلقى المياه من بئر خاص، فيجب على مالك العقار القيام بما يلي:

- إطلاعك على أحدث نتائج فحص المياه عند توقيع عقد الإيجار، و
- اختبار المياه كل ثلاث سنوات ومشاركة نتائج الاختبار معك.

إذا كانت المياه ملوثة بمستويات تتجاوز الحدود التي حددتها هيئة حماية البيئة الأمريكية أو وزارة البيئة في ولاية ماريلاند، فيجب على مالك العقار توفير إمدادات مياه صالحة للشرب حتى تصبح المياه غير ملوثة. في غضون 60 يومًا، يجب على مالك العقار القيام بما يلي:

- معالجة التلوث بشكل دائم، أو
- منحك فرصة إنهاء عقد إيجارك.

يجب أن تتضمن وحدتك السكنية تكييف الهواء من 1 يونيو إلى 30 سبتمبر في الحالات التالية:

- كنت تسكن في مبنى يضم 10 وحدات سكنية إيجارية على الأقل، و

- قام مالك العقار بتوفير مكيف الهواء بعد 1 يونيو 2025 أو نص عقد إيجارك على إلزام مالك العقار بتوفير مكيف الهواء، أو
- تم تجديد وحدتك السكنية، وتم استبدال أو تطوير أنظمة الكهرباء أو التدفئة.

يجب أن يكون مكيف الهواء قادرًا على تبريد جميع المساحات الصالحة للسكن في الوحدة لتصل إلى 80 درجة فهرنهايت، مقاسة على ارتفاع ثلاثة أقدام فوق الأرض. إذا كان مالك العقار يتحكم في درجة الحرارة، فيجب عليه تبريد الوحدة لتصل إلى 80 درجة على الأقل.

إذا كان عقد الإيجار يشترط عليك دفع فواتير الخدمات مباشرةً إلى مالك العقار، فيجب على مالك العقار:

- تزويدك بنسخ من فواتير المرافق العامة الشهرية أو
- في بداية كل فترة إيجار، يتم تزويدك كتابيًا بإجمالي تكاليف المرافق التي تم تحصيلها من المالك عن السنة السابقة. يجب تقديم التكاليف السنوية لفواتير المياه والصرف الصحي والغاز والكهرباء للعام السابق بشكل منفصل.

يستخدم بعض مالكي العقارات في المباني الكبيرة نظام توزيع تكاليف المرافق في المباني (RUBS) حيث يتم تحميل المستأجرين جزءًا من إجمالي تكاليف المرافق في المبنى. إذا كان مالك العقار يستخدم نظام RUBS، فعليه القيام بما يلي:

- إبلاغك قبل توقيع عقد الإيجار أنهم يستخدمون نظام RUBS،
- تقديم نسخ من آخر فاتورتين للمرافق العامة، و
- وصف كيف يتم حساب حصتك من إجمالي تكاليف المرافق العامة.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-122 و8-208 و8-211 و8-212؛ والمادة الخاصة بالبيئة من قانون ولاية ماريلاند، القسم 9-044-A).

5. الودائع التأمينية

الحد الأقصى للوديعة التأمينية:

- في معظم الحالات، قد لا يطلب منك مالك العقار دفع وديعة تأمينية أعلى من إيجار شهر واحد.
- يمكنك تقديم وديعة تأمينية أكبر إذا كنت تعتقد أن ذلك سيساعد في تعزيز طلبك لاستئجار الوحدة السكنية. ومع ذلك:
  - يجب أن يكون عرضك طوعيًا. ينبغي عليك الاحتفاظ بدليل كتابي على عرضك ورد مالك العقار.
  - قد لا يطلب منك مالك العقار أو يقترح عليك تقديم وديعة تأمينية أكبر ليتم الموافقة على طلبك.
  - لا يحق لمالك العقار تغيير أو زيادة المتطلبات أو رفض طلبك لإقناعك بتقديم وديعة تأمينية أكبر.
- قد تصل قيمة وديعتك التأمينية إلى إيجار شهرين في الحالات التالية:
  - وقّعت عقد الإيجار قبل 1 أكتوبر 2024 أو
  - كنت مؤهلًا للحصول على مساعدة سداد تكاليف المرافق العامة من خلال وزارة الخدمات الإنسانية، وكان عقد إيجارك يُلزمك بدفع تكاليف المرافق مباشرةً إلى المالك.

ما المقصود بالوديعة التأمينية:

- "الوديعة التأمينية" عبارة عن أي مبلغ تدفعه للمالك، بما في ذلك الوديعة التأمينية مقابل اقتناء الحيوانات الأليفة، لحماية المالك من

- إيجار غير مدفوع
- أضرار لحقت بالوحدة السكنية والمناطق المشتركة والأجهزة المنزلية الرئيسية والأثاث
- الأضرار الناجمة عن انتهاكات عقد الإيجار

قواعد السداد:

- لا يجوز لمالك العقار أن يطلب منك قبل انتقالك للسكن في الوحدة، دفع مبلغ يتجاوز مجموع إيجار الشهر الأول والوديعة التأمينية.
- يجب على مالك العقار الاحتفاظ بوديعتك التأمينية في حساب مصرفي يدرّ فوائد.
- يجب على مالك العقار أن يعطيك إيصالًا مكتوبًا، والذي يجب أن يكون مرفقًا بعقد الإيجار المكتوب.
- يجب على مالك العقار إبلاغك بحقوقك وبمسؤولياته المتعلقة بالوديعة التأمينية عند دفعك لها.

معاينة الوحدة السكنية عند انتهاء عقد الإيجار:

- خلال معاينة الوحدة السكنية بعد إخلائها عند الانتقال، يقوم مالك العقار بفحص الوحدة بحثًا عن أي أضرار قد تقلل من مبلغ وديعتك التأمينية.
- إذا كنت تخطط لإخلاء الوحدة السكنية وترغب في ممارسة حقك في الحضور أثناء إجراء المعاينة، فيجب عليك إرسال خطاب معتمد إلى مالك العقار قبل 15 يومًا على الأقل من المغادرة. ينبغي أن يتضمن الخطاب ما يلي:
  - الإشارة إلى نيتك بالإخلاء،
  - تحديد تاريخ المغادرة، و
  - توضيح عنوانك الجديد
- في نهاية فترة الإيجار، يجب على مالك العقار أن يقدم لك قائمة مكتوبة بأي رسوم تم خصمها من وديعتك التأمينية مرفقة بالوثائق التي تدعم هذه الرسوم.
- يجب على مالك العقار إعادة باقي مبلغ الوديعة مع الفائدة في غضون 45 يومًا. يمكنك أنت ومالك العقار استخدام حاسبة فوائد الوديعة التأمينية (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) لتحديد مبلغ الفائدة الذي يجب أن تحصل عليه.
- إذا تعرضت للإخلاء القسري أو قمت بترك وحدتك السكنية قبل نهاية عقد الإيجار، فيجب عليك إرسال طلب كتابي إلى مالك العقار لإعادة مبلغ وديعتك التأمينية في غضون 45 يومًا من مغادرة الوحدة.

الاقتطاعات المسموح بها:

يجوز لمالك العقار قانونًا اقتطاع مبالغ من الوديعة التأمينية في الحالات التالية:

- تلف الممتلكات بما يتجاوز الاستهلاك الطبيعي
- إيجار أو فواتير مرافق عامة غير مدفوعة
- التكاليف أو الرسوم الناتجة عن حكم قضائي صادر في دعوى إخلاء

في حال عدم إعادة الوديعة في الوقت المحدد:

- إذا لم يقم المالك بإعادة وديعتك أو تزويدك بقائمة مكتوبة تبين المبالغ المقتطعة في غضون 45 يومًا من انتهاء عقد الإيجار، فقد يفقد الحق في الاحتفاظ بأي جزء من الوديعة.
- يجوز لك رفع دعوى قضائية ضد مالك العقار للمطالبة بما يصل إلى ثلاثة أضعاف المبلغ الذي كان يجب عليه إعادته ولم يقم بإعادته.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-203 و8-203.1).

6. حالة الوحدات السكنية المؤجرة

يجب أن يكون كل عقار مؤجر "صالحًا للسكن البشري"، مما يعني أنه يجب أن يكون آمنًا ومناسبًا للناس للعيش فيه. يجب أن يكون العقار خاليًا من العيوب أو الظروف الخطيرة التي قد تتسبب في نشوب حريق أو تشكل تهديدًا خطيرًا وكبيرًا لحياتك أو صحتك أو سلامتك.

الإبلاغ عن مشكلة:

- أبلغ مالك العقار كتابيًا على الفور إذا وجدت مشكلة.
- يمكنك أيضًا التواصل مع هيئة إنفاذ القوانين المحلية وطلب إجراء معاينة.
- يُعتبر أي إنذار رسمي أو إخطار بمخالفة بمثابة إخطار كتابي لمالك العقار.

متطلبات خاصة بالتعفن:

- يجب على مالكي العقارات إجراء تقييم للعفن في غضون 15 يومًا من استلام إخطار كتابي باحتمالية وجود عفن في وحدتك السكنية.
- في حالة العثور على العفن، يجب على مالك العقار إزالته ومعالجة السبب في غضون 45 يومًا إن أمكن.
- إذا تعذر معالجة مشكلة العفن خلال مدة خمسة وأربعين (45) يومًا، فيجب معالجته خلال فترة زمنية معقولة بعد اكتشافه.
- يجب على مالكي العقارات إطلاعك على كل ما يتعلق بعملية فحص العفن وإزالته.

الإصلاحات وحق الدخول إلى الوحدة السكنية:

- يجب على مالكي العقارات تقديم إخطار مسبق لمدة 24 ساعة على الأقل قبل دخول شقتك، إلا في حالات الطوارئ.
- يجب عليك تمكين مالك العقار من دخول وحدتك السكنية لإجراء الإصلاحات.

إذا لم تتم معالجة المشكلات أو إصلاحها:

إذا لم يقم مالك العقار بإصلاح المشكلة في غضون فترة زمنية معقولة بعد تقديمك إخطارًا، وكانت المشكلة تهدد الحياة أو الصحة أو السلامة، فلديك عدة خيارات قانونية، منها:

- رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الجزئية للمطالبة بالتعويضات وتخفيض الإيجار.
- رفض دفع الإيجار واستخدام هذه المشاكل كدفاع قانوني إذا رفع عليك مالك العقار دعوى قضائية للمطالبة بالإيجار.
- رفع دعوى لإيداع الإيجار لدى المحكمة، والتي تسمح لك بدفع الإيجار إلى المحكمة بدلاً من مالك العقار حتى يتم حل المشاكل.

الطلاء الذي يحتوي على الرصاص:

إذا كان الطلاء الذي يحتوي على الرصاص موجودًا في الوحدة، فقد يكون لك، في ظروف معينة، الحق في:

- الحصول على مبلغ مالي من مالك العقار مقابل الانتقال المؤقت إلى مكان آخر
- اتخاذ إجراءات قانونية إذا لم يقدم لك مالك العقار المساعدة في الانتقال الآمن

العيش في وحدتك السكنية:

- يحق لك التمتع الهادئ بوحدتك السكنية طوال مدة عقد الإيجار.
- يحق لك الانتقال إلى الوحدة واستخدامها ابتداءً من التاريخ المذكور في عقد الإيجار.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-204 و8-211 و8-212 و8-215 و8-220).

7. إجراءات الإخلاء

يجوز لمالك العقار بدء إجراءات الإخلاء عن طريق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الجزئية إذا:

- قد انتهكت عقد الإيجار
- لم تدفع الإيجار في الوقت المحدد
- لم تُخلِ المسكن عند انتهاء عقد الإيجار

الإجراءات القضائية المطلوبة:

- لا يجوز لمالك العقار طردك إلا إذا منحت المحكمة الجزئية مالك العقار الحق في العقار (يسمى حكم الحيازة) وأصدرت أمرًا بإجلائك (يسمى أمر التنفيذ بالإخلاء).
- إن محاولات إخلائك مثل تغيير الأقفال، أو قطع المرافق، أو غيرها من الإجراءات المماثلة لمنع وصولك إلى الوحدة أو قدرتك على العيش بأمان فيها غير مسموح بها.

حقوقك في المحكمة:

- يحق لك حضور أي جلسة استماع في المحكمة في قضية إخلاء رفعها ضدك مالك العقار.
- قد تكون مؤهلاً للحصول على محامٍ مجاني من خلال برنامج "تيسير التمثيل القانوني في قضايا الإخلاء" (Access to Counsel in Evictions Program) في ولاية ماريلاند إذا كان دخلك 50% من متوسط الدخل في المنطقة أو أقل. اتصل بالرقم 211 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني legalhelpmd.org لمعرفة ما إذا كنت مؤهلًا.
- يمكنك الاستعانة بمستشار قانوني بمجرد تلقيك إخطارًا بأن مالك العقار يسعى لإنهاء عقد الإيجار أو لبدء إجراءات الإخلاء.

الإخطار المسبق قبل الإخلاء:

- إذا كنت مدينًا بالإيجار، فيجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 10 أيام على الأقل من رفع دعوى إخلاء ضدك في محكمة المقاطعة بسبب عدم دفع الإيجار.
- في قضية الإخلاء بسبب "عدم دفع الإيجار"، يقتصر مسمى الإيجار على الإيجار الأساسي فقط. لا يشمل ذلك رسوم المرافق العامة أو رسوم الصيانة أو الغرامات الأخرى.
- قد تكون هناك حاجة إلى فترة إخطار أطول إذا كنت تتلقى إعانة سكنية ممولة من حكومة الولاية أو الحكومة الفيدرالية.

- قد تتطلب أنواع أخرى من دعاوى الإخلاء، مثل انتهاك عقد الإيجار أو البقاء في الوحدة المستأجرة لفترة أطول من المدة المسموح بها بموجب عقد الإيجار، إخطارًا مسبقًا أطول.

متطلبات الإخلاء ووقف الإخلاء:

- إذا حكمت المحكمة ضدك، فلديك سبعة أيام للانتقال إلى مكان آخر أو يمكن لمالك العقار أن يطلب من المحكمة إصدار أمر التنفيذ بالإخلاء عن طريق إزالة جميع ممتلكاتك من الوحدة.
- في معظم الحالات، يمكنك وقف إجراءات الإخلاء من خلال سداد جميع مبالغ الإيجار المتأخرة وأي مصروفات قضائية تأمر المحكمة بسدادها، وذلك قبل تنفيذ حكم الإخلاء. وهذا ما يسمى "حق الاسترداد".
- قد لا يكون الاسترداد خيارًا متاحًا في الحالات التالية:
  - إذا كان قد صدر بحقك ثلاثة أحكام إخلاء (أربعة في مدينة بالتيمور) أو أكثر بسبب عدم دفع الإيجار خلال الـ 12 شهرًا السابقة على القضية الحالية، و
  - يطلب مالك العقار من المحكمة حرمانك من حقك في الاسترداد.
- يجب على مالك العقار أن يقدم لك إخطارًا كتابيًا قبل موعد الإخلاء المقرر. ويشترط قانون ولاية ماريلاند تقديم إشعار قبل التنفيذ بستة أيام على الأقل. يمكن للسلطات المحلية تحديد عدد الأيام المطلوبة، ولكن يجب أن يتراوح الإخطار بين أربعة و 14 يومًا قبل موعد الإخلاء الأولي المقرر.

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 8-401 و8-402 و8-402.1 و8-407 و8-902).

8. عمليات الإخلاء الضمني

في ولاية ماريلاند، يحدث الإخلاء الضمني عندما لا يقوم مالك العقار بإصلاح مشكلة كبيرة تمنعك من استخدام وحدتك الإيجارية والاستمتاع بها، مما يدفعك إلى مغادرتها.

متى ينطبق الإخلاء الضمني؟

قد لا تكون مسؤولًا عن دفع الإيجار إذا استطعت إثبات كل ما يلي:

- إن تصرفات مالك العقار أو إهماله هي التي تسببت في المشكلة الرئيسية التي حرمتك من استخدامك وحدتك السكنية والتمتع بها.
- أنك أبلغت مالك العقار بالمشكلة.
- أنك منحت مالك العقار فترة زمنية معقولة لمعالجة المشكلة قبل مغادرة الوحدة.
- أنك غادرت الوحدة خلال فترة زمنية معقولة بعد إخفاق مالك العقار في معالجة المشكلة الجوهرية.

قبل مغادرة الوحدة، يجب عليك استشارة محامٍ. إذا استطعت إثبات وقوع إخلاء ضمني،

- سيتم اعتبار عقد الإيجار منتهيًا (ملغى).
- لن تكون مسؤولًا عن دفع الإيجار بعد مغادرتك الوحدة السكنية.
- قد يكون بإمكانك مقاضاة مالك العقار للحصول على تعويض عن خسائرك - بما في ذلك تكاليف النقل، وفروقات الإيجار، وأتعاب المحاماة، والمصروفات الأخرى ذات الصلة.

ما يجب على مالكي العقارات فعله لتجنب الإخلاء الضمني:

- يجب على مالكي العقارات تجنب أي تدخل كبير في تمتع المستأجر بالعقار المؤجر،
- تأكد من أن العقار المؤجر آمن وصالح للسكن.
- بشكل عام، يجب الاستجابة لشكاوى المستأجرين على الفور لتجنب العواقب القانونية والمالية.

9. حق الشفعة للمستأجر

إن "حق الشفعة" (مصطلح قانوني) يعني أنك تحصل على الفرصة الأولى لشراء العقار الذي تستأجره قبل أن يبيعه المالك لشخص آخر.

متى ينطبق الإخلاء الضمني؟

- إذا كنت مستأجرًا مدونًا اسمك في عقد الإيجار.
- أن تكون قد أقمت في عقار مؤجر يتكون من وحدة واحدة، أو وحدتين، أو ثلاث وحدات سكنية لمدة ستة أشهر على الأقل.
- أن يعتزم مالك العقار بيع العقار أو يتلقى عرضًا لشرائه من طرف ثالث.

ومع ذلك، لا ينطبق هذا الحق في حالات معينة، مثل عندما ينقل المالك ملكية العقار دون بيعه، بما في ذلك الحالات التالية:

- إلى أحد أفراد الأسرة
- إلى شركة يملكها مالك العقار
- بموجب أمر قضائي

عملية الإخطار:

إذا قام مالك العقار بإخطارك بأنه ينوي بيع العقار لطرف ثالث، فيجب أن يتضمن الإخطار أيضًا حقك في تقديم عرض لشرائه.

- سيكون أمامك 30 يومًا من تاريخ الإخطار لتقديم عرض لشراء العقار أو رفضه.
- إذا قدمت عرضًا بشروط مماثلة أو أفضل من تلك الواردة في الإخطار، فيجب على مالك العقار قبوله.
- إذا رفضت تقديم عرض، فقد يبيع المالك العقار إلى طرف ثالث.

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

(المادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، القسم 8-119).

10. الأفعال المحظورة على مالكي العقارات

يُعد التمييز في السكن غير قانوني بموجب قوانين الولاية والقوانين الفيدرالية. لا يجوز لمالكي العقارات التمييز ضد المستأجرين المحتملين أو الحاليين على أساس:

- العرق
- لون البشرة

- الدِين
- الجنس
- الإعاقة
- الحالة الاجتماعية
- الحالة العائلية
- التوجه الجنسي
- الهوية الجنسية
- الأصل القومي
- مصدر الدخل
- الوضع العسكري.

قد توفر بعض السلطات القضائية المحلية حماية إضافية ضد التمييز.

ما لم ينص القانون الفيدرالي على خلاف ذلك، لا يجوز لمالكي العقارات الذين يمتلكون أكثر من خمس وحدات نشر إعلانات تفيد بأنهم لن ينظروا في طلبات الإيجار المقدمة من أشخاص سبق القبض عليهم أو إدانتهم بارتكاب جريمة.

الأفعال الانتقامية:

لا يجوز لمالك العقار اتخاذ أي إجراء انتقامي ضدك أو التهديد باتخاذ مثل هذا الإجراء بسبب:

- تقديم شكوى بحسن نية بشأن انتهاك عقد الإيجار، أو انتهاك القانون، أو حالة العقار المؤجر.
- رفع دعوى قضائية أو المشاركة فيها ضد مالك العقار.
- المشاركة في منظمة للمستأجرين.
- طلب خدمات الشرطة أو خدمات الطوارئ في العقار.
- تقديم معلومات إلى مالك العقار تتعلق بمشاكل الطلاء الذي يحتوي على الرصاص.

قد تشمل الأفعال الانتقامية إجراءات مثل:

- رفع دعوى قضائية ضدك أو التهديد برفعها.
- التهديد بإبلاغ جهات إنفاذ القانون بشأن وضعك كمهاجر.
- زيادة الإيجار، وتقليل الخدمات المقدمة لك كمستأجر (على سبيل المثال، قطع المرافق).
- الامتناع عن إجراء الإصلاحات الضرورية أو إنهاء عقد إيجارك، من بين أمور أخرى.

تُعدّ جريمةً لأي شخص، بما في ذلك مالكي العقارات، محاولة الاستيلاء على المال أو الممتلكات أو العمل أو الخدمات أو أي شيء ذي قيمة عن طريق التهديد بإبلاغ سلطات إنفاذ القانون عن وضعك كمهاجر.

متطلبات الإخطار قبل أن يتمكن مالك العقار من دخول وحدتك السكنية:

ما لم ينص عقد الإيجار الخاص بك على خلاف ذلك، فلك الحق في التمتع الهادئ بمسكنك. يحق لمالك العقار دخول وحدتك لأغراض مشروعة مثل إجراء الإصلاحات الضرورية، أو معاينة الوحدة، أو عرض الوحدة على المستأجرين المحتملين.

- يجب على مالك العقار إخطارك كتابيًا قبل 24 ساعة على الأقل من موعد المعاينة أو الإصلاحات
- لا يُسمح لمالك العقار بدخول الوحدة إلا من الاثنين إلى السبت، من الساعة 7 صباحًا حتى 7 مساءً، إلا في حالات الطوارئ.
- يمكنك منح مالك العقار إذنًا كتابيًا لدخول منزلك بإخطار أقل من 24 ساعة.

قد يوفر عقد الإيجار المزيد من التفاصيل، وقد يكون لدى السلطة القضائية المحلية المزيد من القواعد بشأن متى يجوز لمالك العقار دخول وحدتك السكنية.

(الباب 42 من قانون الولايات المتحدة الأمريكية (U.S.C.)، الأقسام 3601 وما يليها؛ والمادة الخاصة بحكومة الولاية من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 101-20 و704-20 و705-20؛ والمادة الخاصة بالعقارات من قانون ولاية ماريلاند، الأقسام 115-2 و8-2-A 07 و204-8 و208.1-8 و208.2-8؛ والمادة الخاصة بالقانون الجنائي من قانون ولاية ماريلاند، القسم 701-3).

توجد استثناءات على الحماية التي توفرها هذه القوانين في بعض الظروف والحالات المحددة.

11. الموارد

مكتب شؤون المستأجرين والمُلاك
وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية في ولاية ماريلاند

الموقع الإلكتروني: مكتب شؤون المستأجرين والمُلاك (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
الهاتف: 3423-511-855
يتوفر الدعم عبر الهاتف بلغتك
البريد الإلكتروني: otla.dhcd@maryland.gov

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 في السكن أو انتهاك المالك لقوانين المستأجرين الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية إلى هيئات إنفاذ القانون

لجنة الحقوق المدنية في ولاية ماريلاند (MCCR)
الموقع الإلكتروني: mccr.maryland.gov

تقوم لجنة MCCR بالتحقيق في شكاوى التمييز في السكن.

برنامج ولاية ماريلاند لتيسير التمثيل القانوني في قضايا الإخلاء (ACE)
معلومات الاتصال: اتصل بالرقم 211 أو تفضل بزيارة موقع برنامج المساعدة القانونية في ماريلاند (LegalHelpMD.org)

يوفر برنامج ACE تمثيلًا قانونيًا مجانيًا للمستأجرين المؤهلين من أصحاب الدخل المحدود المعرضين لخطر الإخلاء، أو الذين فقدوا قسيمة أو إعانة الإسكان الخاصة بهم أو هم عرضة لفقدانها.

مراكز المساعدة الذاتية التابعة للمحكمة الجزئية في ولاية ماريلاند

تختلف معلومات الاتصال وساعات العمل حسب الموقع:

الموقع الإلكتروني: مراكز المساعدة التابعة للمحكمة الجزئية (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

إذا لم تتمكن من الحضور شخصيًا، فاتصل على الرقم 410-260-1392 للحصول على المساعدة.

الخدمات المقدمة:

- بإمكان مراكز المساعدة الذاتية مساعدة المستأجرين في قضايا أو مشاكل تتعلق بالعلاقة بين مالك العقار والمستأجر والذين لا يمثلهم محامٍ أو مستشار قانوني.
- توفر المراكز خدمات الدردشة المباشرة والهاتفية والشخصية في 10 مواقع للمحاكم الجزئية.
- يمكن للمستأجرين الحصول على المساعدة في فهم الوثائق والمستندات القضائية، والإعداد للمثول أمام المحكمة، واستكمال النماذج المطلوبة، والتحضير لإجراءات الوساطة، والحصول على المساعدة في العثور على محامٍ مناسب.

المكتبة القانونية الشعبية في ولاية ماريلاند

الموقع الإلكتروني: المكتبة القانونية الشعبية في ولاية ماريلاند (peoples-law.org)

المكتبة القانونية الشعبية عبارة عن موقع إلكتروني للمعلومات القانونية والمساعدة الذاتية تديره جهة تابعة للسلطة القضائية في ولاية ماريلاند. كما أنها تحظى بدعم من جهات تقديم الخدمات القانونية غير الربحية في ولاية ماريلاند، والمحامين المتطوعين، وكليات الحقوق.

الخدمات المقدمة:

- يقدم الموقع الإلكتروني معلومات عامة حول القانون للأشخاص الذين يمثلون أنفسهم في المحكمة.
- كما يقدمون دليلًا لمنظمات الخدمات القانونية التي قد توفر لك الدعم اللازم لحل مشاكلك القانونية المدنية.