

لایحه حقوق کرایه‌نشینان مریلند

(قابل اجرا از 1 اکتوبر 2026)

قانون ایالت مریلند دفتر امور کرایه‌نشینان و مالکین را موظف می‌سازد تا لایحه حقوق کرایه‌نشینان را منتشر کرده و هر سال آن را آپدیت کند. ترجمه‌های لایحه حقوق کرایه‌نشینان به زبان‌های دیگر در ویب‌سایت دفتر امور کرایه‌نشینان و مالکین مریلند موجود است؛ آدرس این ویب‌سایت در پایان این سند آمده است. دفتر امور کرایه‌نشینان و مالکین اداره انکشاف مسکن و اجتماع مریلند مسوده این سند را ترتیب داده است نه مالک شما.

مالکین مکلف اند تازه‌ترین نسخه این سند را به هر قرارداد کرایه مسکونی ضمیمه کنند.

این سند خلاصه‌ای از حقوق مهم کرایه‌نشینان براساس قوانین مریلند است. این یک لیست کامل نیست و تمامی حقوق کرایه‌نشینان را در بر ندارد. این سند همه جزییات، استثناءها یا تفاوت‌هایی را که ممکن است در هر مورد مشخص قابل تطبیق باشد، در بر نمی‌گیرد.

می‌توانید معلومات اضافی را از منابع ذیل بدست آورید:

- ارجاعات قانون مریلند ذکر شده در کنار هر حق یا سایر قوانین مربوطه
- تحقیق مستقل از طریق مراکز کمک حقوقی محاکم مریلند و کتابخانه حقوق مردم مریلند
- مشوره با وکیل

بعضی حوزه‌های محلی در داخل ایالت ممکن است حقوق بیشتری برای کرایه‌نشینان مسکونی فراهم کنند. اما حقوق ذکر شده در این لایحه برای تمامی کرایه‌نشینان مسکونی در سراسر ایالت مریلند قابل اجرا است مگر اینکه مشخصاً طور دیگر تصریح گردیده باشد.

این معلومات، عمومی است و مشوره حقوقی محسوب نمی‌شود. اگر شما در مورد حقوق تان منحصراً یک کرایه‌نشین سوال دارید، توصیه می‌شود تا با یک وکیل صحبت کنید. معلومات تماس برای خدمات حقوقی در ختم این لایحه درج شده است.

(براساس ماده‌های 101-5 تا 104-5 از فصل "انکشاف مسکن و اجتماع" و ماده 8-208 از فصل "ملکیت حقیقی" قانون مریلند)

1. درخواستی‌های کرایه‌نشینی

فیس درخواستی:

- مالکانی که 5 یا بیشتر واحد مسکونی را کرایه می‌دهند، می‌توانند حداکثر 25 دلار از هزینه درخواست کرایه را نزد خود نگه دارند، مگر این که هزینه‌های واقعی مربوط به بررسی درخواست، مانند بررسی اعتبار مالی، بیشتر از 25 دلار باشد.
- اگر یک مالک بیشتر از 25 دلار هزینه درخواست کرایه دریافت کند، اما هزینه‌های واقعی او کمتر از مبلغ دریافت‌شده باشد، باید بخش از هزینه درخواست را که برای هزینه‌های مربوط به بررسی درخواست مصرف نشده است، به متقاضی بازپرداخت کند.
- بازپرداخت باید در مدت 15 روز پس از یکی از موارد زیر انجام شود:
 - کرایه‌نشین وارد واحد مسکونی شده باشد؛ یا
 - مالک یا متقاضی به صورت کتبی اطلاع دهد که متقاضی واحد مسکونی را کرایه نخواهد کرد.
- قبل از دریافت هزینه درخواست کرایه، مالکانی که 5 یا بیشتر واحد مسکونی را کرایه می‌دهند، باید به صورت کتبی مشخص کنند که آیا برای بررسی متقاضیان از سابقه جرمی استفاده می‌کنند یا خیر.

مصارف درخواستی:

- متقاضیان می‌توانند از مالک فهرست هزینه‌های مربوط به درخواست کرایه را درخواست کنند.
- این فهرست باید شامل مبلغ و توضیح هر یک از هزینه‌ها باشد.

گزارش بررسی کرایه‌نشین:

- بعضی مالکین ممکن است حاضر باشند گزارش بررسی کرایه‌نشین را در حالات ذیل بپذیرند:
 - در جریان 30 روز پیش از ارایه درخواست، توسط یک نهاد گزارش‌دهی معلومات مصرف‌کنندگان تهیه شده باشد،
 - توسط یک نهاد گزارش‌دهنده مصرف‌کننده تهیه شده و
 - کرایه‌نشین آن را دریافت کرده و هزینه آن را پرداخته باشد.
- در صورتیکه یک مالک چنین گزارشی را از شما بپذیرد، نمی‌تواند فیس بابت درخواستی کرایه‌نشینی از شما بگیرد.

بررسی سابقه جرمی:

- مالکان مجبور نیستند سابقه جرمی متقاضی را بررسی کنند، اما اگر سابقه جرمی یک متقاضی را بررسی کنند، باید سابقه جرمی همه متقاضیان را نیز بررسی کنند.
- تصمیم مالک برای بررسی نکردن سابقه جرمی یک متقاضی یا کرایه دادن واحد مسکونی به متقاضیانی که سابقه جرمی دارند، نمی‌تواند مبنای طرح دعوای مدنی علیه مالک قرار گیرد.
- اگر برای کرایه کردن خانه از مالکی درخواست می‌کنید که بیشتر از 5 واحد مسکونی دارد و سابقه جرمی متقاضیان را بررسی می‌کند، مالک باید قبل از بررسی سابقه جرمی شما، یک پیشنهاد مشروط برای کرایه خانه به شما ارایه کند.
- پیش از ارایه پیشنهاد مشروط، مالک می‌تواند از شما بخواهد که اعلام کنید آیا در مریلند به دلیل جرایم زیر محکوم شده‌اید یا در ایالت دیگری به جرم مشابهی محکوم شده‌اید:
 - جرم جنسی،
 - پورنوگرافی کودکان
 - قتل درجه اول یا دوم
 - قاچاق انسان، یا
 - هر جرمی که به دلیل آن در هر زمانی ملزم به ثبت نام به عنوان مجرم جنسی شده‌اید.
- اگر برای مسکن با کمک مالی فدرال درخواست می‌دهید، مالک همچنین می‌تواند پیش از ارایه پیشنهاد مشروط از شما بخواهد که اعلام کنید آیا تا حالا به دلیل ساخت، توزیع، تهیه یا تولید متامفتمین در مسکن با کمک مالی فدرال محکوم شده‌اید یا خیر.
- مالکان فقط در صورتی می‌توانند یک پیشنهاد مشروط را پس بگیرند که دلیل آن مهم، قانونی و بدون تبعیض باشد و شما به دلیل یکی از موارد زیر محکوم شده باشید:
 - یکی از جرایم فهرست شده فوق، یا
 - یک جرم جنایی سنگین در مدت 5 سال پیش از زمانی که برای مسکن درخواست داده‌اید.
- مالک باید دلیل پس گرفتن پیشنهاد را به صورت کتبی به شما اطلاع دهد.
- شما می‌توانید از مالک بخواهید که تصمیم خود درباره پس گرفتن پیشنهاد مشروط را دوباره بررسی کند. شما می‌توانید مدارک کتبی ارایه کنید که نشان دهد:
 - در سوابق جرمی شما معلومات نادرست یا اشتباه وجود دارد،
 - از زمان محکومیت جرمی خود اصلاح شده‌اید، یا
 - هر عامل تخفیف‌دهنده دیگری که مالک باید در نظر بگیرد.

- هنگام بررسی دوباره متقاضیان، مالک باید موارد زیر را در نظر بگیرد:
 - ماهیت و شدت جرم،
 - سن شما هنگام ارتکاب جرم،
 - چقدر وقت از محکومیت می گذرد،
 - اینکه آیا جرم در منزل شما واقع شد،
 - این که آیا در صورت تکرار جرم، امنیت سایر کرایه‌نشینان را تحت تأثیر قرار می‌دهد یا خیر، و
 - هرگونه معلوماتی که نشان دهد متقاضی از زمان وقوع جرم اصلاح شده و رفتار خوبی داشته است.

پرداخت کرایه با استفاده از کمک هزینه مسکن بر اساس درآمد

- اگر کرایه خانه خود را با استفاده از کمک هزینه مسکن بر اساس درآمد پرداخت می‌کنید، مالکان نمی‌توانند به دلیل موارد زیر از کرایه دادن خانه به شما خودداری کنند:
 - درآمد،
 - امتیاز اعتبار مالی،
 - نداشتن امتیاز اعتبار مالی، یا
 - سابقه منفی اعتباری که در زمانی ایجاد شده است که شما کمک هزینه مسکن بر اساس درآمد دریافت نمی‌کردید.
- شما، اسناد مربوط به کمک هزینه مسکن شما، یا اسنادی که توسط اداره مسکن عامه ارائه شده باشد، می‌تواند تأیید کند که در زمان ایجاد سابقه منفی اعتباری، شما کمک هزینه مسکن نداشتید. مالک همچنین می‌تواند از یک اداره مسکن عامه بخواهد که تاریخ‌هایی را تأیید کند که شما در آن زمان‌ها کمک هزینه مسکن بر اساس درآمد دریافت می‌کردید، اما اداره‌های مسکن عامه مجبور نیستند به این درخواست پاسخ بدهند.
- مالکان می‌توانند بررسی کنند که آیا درآمد کافی دارید تا بخشی از کرایه را که کمک هزینه پرداخت نمی‌کند و پرداخت آن بر عهده شما است،پردازید. مالکان باید همان نسبت کرایه به درآمد را به کار ببرند که برای کرایه‌نشینی استفاده می‌کنند که کرایه خود را بدون کمک مالی مسکن می‌پردازند.

پالیزی حیوانات خانگی:

- مالکان باید یک نسخه کتبی یا خلاصه‌ای از مقررات مربوط به حیوانات خانگی خود را در فورم درخواست کرایه درج کنند.
- پالیزی حیوانات خانگی باید شامل موارد زیر باشد:
 - هرگونه محدودیت در مورد نژاد یا وزن حیوان خانگی.
 - هر محدودیت در تعداد حیوانات خانگی مجاز.
 - هر نوع فیس الزامی، به شمول:
 - فیس‌های پیشکی و غیرقابل بازپرداخت برای حیوانات خانگی،
 - پول ضمانت قابل بازپرداخت برای حیوان خانگی، و
 - فیس ماهانه برای حیوانات خانگی.
 - هر نوع شرایط واکسیناسیون.

- هرگونه شرایط مربوط به بیمه مسئولیت، در صورت وجود.
- هر نوع شرایط اضافی.

حیوانات کمکی:

- اگر حیوانی شرایط یک حیوان کمکی را داشته باشد، حیوان خانگی محسوب نمی‌شود و باید اجازه نگهداری آن داده شود، صرف‌نظر از مقررات مالک درباره حیوانات خانگی. یک حیوان کمکی به طور ذیل تعریف می‌گردد:
 - برای کمک به شخص دارای معلولیت کار می‌کند، به او کمک می‌کند یا وظایف مشخصی را برای او انجام می‌دهد، یا
 - حمایت عاطفی فراهم می‌کند که یک یا چند مورد از آثار مشخص معلولیت شخص را کاهش می‌دهد،
 - اگر حیوان کمکی دارید، مالک نمی‌تواند برای حیوان کمکی شما هزینه اضافی درخواست کرایه یا پول ضمانت اضافی دریافت کند. اگر حیوان کمکی شما به واحد مسکونی یا بخش‌های مشترک ساختمان آسیب برساند، مالک می‌تواند هزینه ترمیمات را از شما دریافت کند.
 - مالکان می‌توانند در صورتی که شرایط زیر وجود داشته باشد، معلوماتی را درخواست کنند که به آنها اجازه دهد درخواست شما برای حیوان کمکی را بررسی کنند:
 - معلولیت شما آشکار نباشد، و/یا
 - نیاز شما به حیوان کمکی واضح و آشکار نباشد.
- (ماده املاک و مستغلات قانون مریلند، بخش فرعی A2-8، مواد 210-8، 213-8 و 218-8؛ U.S.C. 3604 42؛ ماده حکومت ایالتی قانون مریلند، ماده 705.1-20)

2. قراردادهای کرایه و شرایط کرایه‌نشینی

شرایط قرارداد کتبی کرایه:

- یک مالک که پنج یا بیشتر از پنج واحد را در ایالت مریلند کرایه می‌دهند، مکلف اند از قرارداد کتبی برای کرایه استفاده کنند.
- یک مالک که چهار واحد یا کمتر را در ایالت کرایه می‌دهند، مکلف به استفاده از قرارداد کتبی کرایه نیستند. اگر مالک از قرارداد کتبی استفاده نکند، فرض می‌شود که کرایه‌نشینی از تاریخ نخستین استفاده شما از واحد، برای مدت 1 سال برقرار است.
- اگر مالک برای تان قرارداد کتبی ارایه دهد، آن قرارداد باید شامل موارد ذیل باشد:
 - توضیحی در مورد وضعیت ملکیت
 - توضیح در مورد این که چه کسی مسئول پرداخت هزینه گرمایش، گاز، برق، آب و سایر خدمات عامه و همچنین انجام تعمیرات ملک است.
 - رسید پول ضمانت شما
 - یک کپی از تازه‌ترین نسخه لایحه حقوق کرایه‌نشینان مریلند

- معلومات تماس مالک یا نماینده‌ای که از طرف مالک صلاحیت دریافت اطلاعاتها و اسناد قانونی را دارد (مگر این که این معلومات در محل قابل دید و مشخصی در ملک نصب شده باشد).
- برخی حوزه‌های محلی ممکن است ارایه معلومات بیشتری را در قراردادها لازم بدانند.

نباید موارد ذیل در قرارداد درج شده باشد:

- هر چیزی که از شما بخواهد اجازه دهید مالک در مورد ادعایی که از قرارداد کرایه ناشی می‌شود، «اعتراف به حکم» کند (یعنی از پیش موافقت کنید که مالک در یک دعوای حقوقی پیروز شود).
- هر چیزی که بگوید شما از حقوق قانونی تان یا از حق تان برای محاکمه توسط هیئت منصفه صرف‌نظر کرده‌اید
- هر شرطی که مدت اطلاع قبلی لازم الاجراء را که قانون تعیین کرده، کوتاه‌تر کند
- هر شرط دیگری که در ماده 8-208 فصل ملکیت حقیقی/غیرمنقول قانون مریلند یا سایر قوانین ممنوع شده باشد

شرط تمدید خودکار قرارداد باید:

- جدا از سایر بخش‌های قرارداد ذکر شود.
- جداگانه توسط شما امضاء یا تأیید گردد.

پایان دادن قرارداد کرایه‌نشینی:

- پایان دادن به کرایه‌نشینی توسط مالک:
 - در قراردادهای کتبی با مدت معین، مالک باید حداقل 60 روز پیش از فسخ قرارداد، به صورت کتبی شما را خبر دهد.
 - در کرایه‌نشینی‌های دوره‌ای مامبه‌ماه، مالک باید دستکم 60 روز پیش از پایان دادن به کرایه‌نشینی، به‌صورت کتبی به شما اطلاع دهد.
 - در کرایه‌نشینی‌های دوره‌ای سال‌به‌سال، مالک باید دستکم 90 روز پیش از پایان کرایه‌نشینی، به‌صورت کتبی اطلاع دهد.
- پایان دادن به کرایه‌نشینی توسط شما:
 - برای قراردادهای با مدت معین، کرایه‌نشینی‌های ماه به ماه، و همه انواع کرایه‌نشینی به جز سال به سال، شما باید حداقل 30 روز پیش از ختم قرارداد، به صورت کتبی به مالک اطلاع دهید. مگر اینکه در قرارداد زمان بیشتر درج شده باشد.
 - در کرایه‌نشینی‌های سال‌به‌سال، شما باید دستکم 90 روز پیش از پایان دادن به کرایه‌نشینی، به‌صورت کتبی اطلاع دهید. (این شرط در شهر بالتیمور قابل تطبیق نیست؛ در این شهر، کرایه‌نشینان برای پایان دادن به هر نوع قرارداد کرایه فقط باید 30 روز قبل اطلاع بدهند، مگر این که قرارداد کرایه مدت بیشتری را تعیین کرده باشد.)

پایان دادن زودهنگام به قرارداد کرایه به دلیل خشونت یا بدرفتاری:

- اگر مورد خشونت یا بدرفتاری قرار گرفته‌اید، می‌توانید با اطلاع دادن به مالک، قرارداد کرایه خود را زودتر از موعد پایان دهید. اطلاعیه باید شامل موارد زیر باشد:
 - یک نسخه از حکم نهایی حمایتی یا حکم صلح صادرشده توسط محکمه، یا

- یک کاپی از گزارش یک شخص ثالث واجد شرایط، مانند داکتر، روان‌شناس، مددکار اجتماعی یا مدافع حقوق قربانیان از یک نهاد حمایت از قربانیان خشونت خانوادگی.
- بعد از ارایه اطلاعیه، شما تا 30 روز وقت دارید تا بیرون شوید.
- شما فقط مسئول پرداخت کرایه از تاریخ اطلاع‌دهی تا روز تخلیه هستید؛ این مدت ممکن است کمتر از 30 روز باشد.
- اگر در کمتر از 30 روز از خانه بیرون شوید، باید یک اطلاعیه کتبی، امضا شده و تصدیق شده توسط دفتر اسناد رسمی به مالک بدهید که در آن تأیید شده باشد که از خانه بیرون شده‌اید. این اطلاعیه باید شخصاً تحویل داده شود یا از طریق پست درجه اول ارسال گردد.
- اگر این اطلاعیه را به مالک ندهید، شما مسئول پرداخت کرایه برای تمام 30 روز خواهید بود.

اگر مدت قرارداد کرایه تمام شود و هیچکس اطلاع ندهد:

- اگر هیچ یک از طرفین اطلاعیه ندهند، قرارداد شما ممکن است بطور خودکار تمدید شود یا به کرایه‌نشینی ماه به ماه تبدیل گردد، بسته به شرایط قرارداد.
- انواع کمتر رایج کرایه‌نشینی مانند هفته به هفته سال به سال، یا کرایه نشینی‌های زراعتی شرایط متفاوتی برای اطلاع‌دهی دارند.

(ماده املاک و مستغلات قانون مریلند، مواد 8-2105، 8-208، 8-5A-03، 8-5A-02، 8-5A-01، و 8-402؛ قانون محلی عمومی شهر بالتیمور، ماده 9-16)

3. کرایه

- کرایه باید مطابق قرارداد شما پرداخت شود.
- اگر کرایه را با تأخیر پرداخت کنید، مالک می‌تواند هزینه تأخیر مطالبه کند. اگر بخشی از کرایه را پرداخت کنید، مالک فقط می‌تواند برای بخش پرداخت‌نشده کرایه از شما هزینه تأخیر دریافت کند. این هزینه نمی‌تواند بیشتر از 5% مبلغ کرایه تأخیر شده باشد.
- اگر کرایه را نقداً بپردازید یا درخواست رسید کنید، مالک مکلف است برای پرداخت کرایه به شما رسید بدهد.
- افزایش مقدار کرایه:
 - مالک تنها می‌تواند زمان تمدید قرارداد، کرایه را افزایش دهد.
 - در بیشتر موارد، آنها باید 90 روز پیش از افزایش کرایه، این موضوع را به صورت کتبی به شما اطلاع دهند، مگر اینکه این اطلاعیه همراه با اطلاعیه قصد پایان دادن به قرارداد کرایه فعلی داده شود.
 - بعضی حوزه‌های محلی ممکن است سقف افزایش کرایه را محدود کنند، اما هیچ قانونی در سطح ایالت برای محدود کردن افزایش کرایه هنگام تمدید قرارداد وجود ندارد.
 - مالک می‌تواند از طریق ایمیل، پیام یا پورتل الکترونیکی کرایه‌نشین، اطلاعیه افزایش کرایه را ارسال کند، البته در صورتیکه شما با دریافت اطلاعیه‌ها به صورت الکترونیکی موافقت کرده باشید.

(فصل املاک و مستغلات قانون مریلند، مواد 8-205، 8-205.1، 8-208 و 8-209)

4. خدمات عامه

واحد مسکونی شما باید دارای گرمایش، روشنایی، برق، آب گرم و سرد و سیستم مناسب دفع فاضلاب باشد. با این حال، اگر این خدمات به دلیل پرداخت نکردن بل‌هایی که پرداخت آنها بر عهده شما است، در دسترس نباشد، مالک مسئول آن نیست.

اگر آب واحد مسکونی شما از یک چاه خصوصی تأمین می‌شود، مالک باید:

- هنگام امضای قرارداد کرایه، جدیدترین نتایج آزمایش آب را با شما شریک سازد، و
- آب را هر 3 سال یکبار آزمایش کند و نتایج آزمایش را با شما شریک سازد.

اگر آب به اندازه‌ای آلوده باشد که میزان آلودگی آن از حد تعیین‌شده توسط اداره حفاظت از محیط زیست ایالات متحده (U.S. Environmental Protection Agency) یا اداره محیط زیست مریلند (Maryland Department of the Environment) بیشتر باشد، مالک باید تا زمانی که آب دیگر آلوده نباشد، آب قابل آشامیدن برای شما فراهم کند. در ظرف 60 روز مالک باید:

- آلودگی را به طور دایمی برطرف کند، یا
- به شما فرصت دهد که قرارداد کرایه خود را پایان دهید.

واحد مسکونی شما باید از 1 جون تا 30 سپتامبر سیستم تهویه هوا داشته باشد، اگر:

- شما در ساختمانی زندگی می‌کنید که حداقل 10 واحد مسکونی کرایه‌ای دارد، و
- مالک شما پس از 1 جون 2025 سیستم تهویه هوا فراهم کرده باشد یا قرارداد کرایه شما مالک را ملزم کرده باشد که سیستم تهویه هوا فراهم کند، یا
- واحد مسکونی کرایه‌ای شما بازسازی شده باشد و سیستم‌های برق یا گرمایش آن تعویض یا ارتقا داده شده باشد.

سیستم تهویه هوا باید بتواند تمام فضای قابل سکونت واحد مسکونی را تا 80 درجه فارنهایت خنک کند. دمای هوا باید در ارتفاع 3 فوت بالاتر از سطح زمین اندازه‌گیری شود. اگر مالک شما دمای هوا را کنترل می‌کند، باید واحد مسکونی را حداقل تا 80 درجه فارنهایت خنک نگه دارد.

اگر قرارداد کرایه شما را مکلف می‌سازد که هزینه خدمات آب، برق و مانند آن را مستقیماً به مالک بپردازید، مالک باید

- کاپی بل‌های ماهوار این خدمات را به شما بدهد، یا
- در آغاز هر دوره قرارداد، مبلغ مجموعی هزینه‌های خدمات عامه که در سال گذشته به مالک بل شده است را به صورت کتبی به شما ارایه کند. هزینه‌های سالانه بل آب، فاضلاب، گاز و برق برای سال گذشته باید به صورت جداگانه ارایه شود.

برخی مالکان در ساختمان‌های بزرگتر از سیستم (Ratio Utility Building System (RUBS استفاده می‌کنند که در آن، از کرایه‌نشینان بخشی از مجموع هزینه‌های خدمات عامه ساختمان دریافت می‌شود. اگر مالک شما از RUBS استفاده می‌کند، باید:

- پیش از امضای قرارداد کرایه، به شما اطلاع دهد که از RUBS استفاده می‌کند،
- نسخه‌هایی از دو بل آخر خدمات عامه را به شما ارایه کند، و
- توضیح دهد که سهم شما از مجموع هزینه‌های خدمات عامه را چگونه محاسبه می‌کند.

(ماده املاک و مستغلات قانون مریلند، مواد 122-8، 208-8، 211-8 و 212-8؛ ماده محیط زیست قانون مریلند، ماده A-4-9)
(04)

5. پول ضمانت

حداکثر پول ضمانت:

- در اکثر موارد، مالک نمی‌تواند از شما پول ضمانت بیش از یک ماه کرایه مطالبه کند.
- اگر فکر می‌کنید که این کار به درخواست کرایه شما کمک می‌کند، می‌توانید مبلغ بیشتری به عنوان پول ضمانت پیشنهاد کنید. مگر:
 - پیشنهاد شما باید داوطلبانه باشد. شما باید مدارک کتبی مربوط به پیشنهاد خود و پاسخ مالک را نزد خود نگه دارید.
 - مالک نمی‌تواند از شما بخواهد یا پیشنهاد کند که برای تأیید درخواست کرایه شما، باید مبلغ بیشتری به عنوان پول ضمانت بپردازید.
 - مالک نمی‌تواند شرایط را تغییر دهد یا سخت‌تر کند، یا درخواست کرایه شما را رد کند تا شما را وادار کند مبلغ بیشتری به عنوان پول ضمانت پیشنهاد کنید.
- پول ضمانت شما می‌تواند تا مبلغ کرایه 2 ماه باشد، اگر:
 - شما قرارداد کرایه خود را بیش از 1 اکتوبر 2024 امضا کرده باشید، یا
 - شما برای دریافت کمک‌هزینه خدمات عامه از اداره خدمات انسانی واجد شرایط هستید و قرارداد اجاب می‌کند که بل‌های خدمات را مستقیماً به مالک بپردازید.

پول ضمانت چیست؟

- «پول ضمانت» هر مبلغی است که به مالک می‌پردازید، از جمله پول ضمانت حیوانات خانگی، تا مالک را در برابر موارد زیر محافظت کند:
 - کرایه پرداخت‌نشده
 - آسیب به واحد مسکونی، بخش‌های مشترک، وسایل بزرگ برقی و اثاثیه خانه
 - خسارت ناشی از نقض قرارداد کرایه

اصول پرداخت:

- مالک نمی‌تواند از شما بیشتر از مجموع کرایه ماه اول و پول ضمانت پیش از نقل مکان مطالبه کند.
- مالک مکلف است پول ضمانت شما را در یک حساب بانکی دارای سود نگهداری کرده.
- مالک باید رسید کتبی به شما بدهد؛ این رسید باید همراه با قرارداد کتبی باشد.
- هنگام پرداخت پول ضمانت، مالک باید حقوق شما و مسئولیت‌های خود را در رابطه با پول ضمانت برای تان توضیح دهد.

بازرسی هنگام تخلیه خانه در پایان قرارداد کرایه:

- در بازرسی هنگام تخلیه خانه، مالک واحد مسکونی را برای بررسی آسیبهایی که ممکن است باعث کاهش پول ضمانت شما شود، بررسی می‌کند.
- اگر قصد تخلیه دارید و می‌خواهید حق حضور هنگام بازرسی را داشته باشید، باید دست‌کم 15 روز پیش از تخلیه، نامه‌ای را از طریق پست تصدیق‌شده (Certified Mail) به مالک بفرستید. این نامه باید:
 - تصریح کند شما پلان دارید تخلیه کنید،
 - تاریخ تخلیه خانه را با مالک شریک سازید، و
 - آدرس جدید خود را نیز درج کنید.
- در پایان دوره کرایه‌نشینی، مالک باید لیست کتبی از هر نوع هزینه‌ای که از پول ضمانت کسر شده و اسناد حمایتی این مصارف را به شما ارائه دهد.
- او مکلف است باقی‌مانده پول ضمانت را همراه با سود آن، ظرف 45 روز بازگرداند. شما و مالک می‌توانید برای تعیین مقدار سودی که باید دریافت کنید، از محاسبه‌گر پول ضمانت کرایه یا [Rental Security Deposit Calculator](https://dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) در آدرس dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator استفاده کنید.
- اگر از خانه اخراج شده‌اید یا پیش از پایان قرارداد کرایه، واحد مسکونی خود را ترک کرده‌اید، باید ظرف 45 روز پس از ترک واحد، درخواست کتبی برای بازگرداندن پول ضمانت خود را از طریق پست برای مالک ارسال کنید.

کسرات مجاز:

هزینه‌های که مالک می‌تواند بطور قانونی از پول ضمانت شما کسر کند، شامل موارد ذیل می‌شود:

- خسارت به ملک که بیش از فرسایش و استعمال عادی باشد
- کرایه یا بل‌های خدمات عامه پرداخت‌نشده
- هزینه‌ها یا فیس‌های ناشی از حکم یک دوسیه تخلیه

اگر پول ضمانت در زمان تعیین‌شده بازگردانده نشود:

- اگر مالک ظرف 45 روز پس از پایان قرارداد کرایه، پول ضمانت شما را بازنگرداند یا فهرست کتبی مبالغ کسر شده را ارائه نکند، ممکن است حق نگهداری هیچ بخشی از پول ضمانت را نداشته باشد.
 - شما می‌توانید از مالک به محکمه شکایت کنید و تا 3 برابر مبلغی را که مالک به شما بازنگردانده است، مطالبه کنید.
- (ماده ملکیت حقیقی/غیرمنقول قانون مریلند، بخش های 8-203 و 8-203.1)

6. وضعیت واحدهای کرایه

هر ملک کرایه‌ای باید «قابل سکونت برای انسان» باشد؛ یعنی باید برای زندگی مردم مصون و مناسب باشد. این واحد باید عاری از عیب‌ها یا شرایط جدی باشد که ممکن است باعث آتش‌سوزی شود یا تهدید جدی و قابل توجهی برای زندگی، صحت یا ایمنی شما ایجاد کند.

گزارشدهی یک مشکل:

- اگر مشکلی را یافتید، فوراً مالک را به صورت کتبی مطلع سازید.

- همچنین می‌توانید با اداره محلی اجرای مقررات تماس بگیرید و درخواست بازرسی کنید.
- اختاریه یا اطلاعیه تخلف، به عنوان اطلاعیه کتبی به مالک محسوب می‌شود.

شرایط مربوط به کپک یا پوپنک:

- مالکان باید ظرف 15 روز پس از دریافت اطلاعیه کتبی درباره احتمال وجود پوپنک در واحد مسکونی شما، بررسی پوپنک را انجام دهند.
- اگر پوپنک پیدا شود، مالک باید در صورت امکان، ظرف 45 روز پوپنک را از بین ببرد و علت به وجود آمدن آن را برطرف کند.
- اگر رفع پوپنک ظرف 45 روز ممکن نباشد، مالک باید پس از پیدا شدن پوپنک، آن را در مدت زمان معقول برطرف کند.
- مالکان باید در جریان روند آزمایش و برطرف کردن پوپنک، شما را در جریان بگذارند.

ترمیم و دسترسی:

- مالکان باید حداقل 24 ساعت پیش از ورود به آپارتمان شما اطلاع دهند، مگر در موارد اضطراری.
- شما باید به مالک اجازه ورود برای انجام ترمیم بدهید.

اگر مشکلات برطرف نشود:

اگر مالک پس از دریافت اطلاعیه از شما، مشکل را در مدت زمان معقول برطرف نکند و این مشکل زندگی، صحت یا ایمنی شما را تهدید کند، شما گزینه‌هایی دارید:

- در محکمه حوزه‌ای برای دریافت جبران خسارت و کاهش کرایه دعا اقامه کنید.
- از پرداخت کرایه خودداری کنید و اگر مالک به دلیل پرداخت نکردن کرایه از شما شکایت کرد، از این مشکلات به عنوان دفاع در دعا استفاده کنید.
- همچنین می‌توانید دوسیه امانت کرایه ثبت کنید که در آن تا وقتی رفع شدن مشکل، کرایه را به محکمه، نه به مالک، می‌پردازید.

رنگ حاوی سرب:

اگر در واحد مسکونی رنگ سربی وجود داشته باشد، در برخی شرایط ممکن است شما حق داشته باشید:

- برای نقل مکان موقت، از مالک خود پول دریافت کنید.
- اگر مالک با نقل مکان ایمن کمک نکند، اقدام قانونی کنید

زندگی در واحد مسکونی شما:

- شما حق دارید از ملک کرایه در طول مدت اجاره‌نشینی خود با آرامش استفاده کنید.
- و همچنین حق دارید از تاریخ مشخص شده در قرارداد، وارد ملک شده و از آن استفاده نمایید.

(فصل املاک و مستغلات قانون مریلند، مواد 204-8، 211-8، 212-8، 215-8 و 220-8)

7. اخراج

مالک می‌تواند با ثبت دوسیه‌ای در محکمه حوزه‌ای روند اخراج را آغاز کند:

- قرارداد را نقض کنید
- به موقع کرایه نپردازید
- پس از پایان قرارداد کرایه، واحد مسکونی را تخلیه نکنید

طی مراحل محکمه لازمی است:

- مالک نمی‌تواند شما را اخراج کند، مگر این‌که محکمه حوزه‌ای حق تصرف ملک را به مالک داده باشد (که «حکم تصرف» نامیده می‌شود) و دستور اخراج شما را صادر کرده باشد (که «حکم تخلیه و بازگرداندن تصرف» نامیده می‌شود).
- تلاش برای اخراج شما از طریق تعویض قفل‌ها، قطع خدمات آب، برق و مانند آن، یا اقدامات مشابهی که مانع دسترسی شما به واحد مسکونی یا زندگی مصون در آن شود، مجاز نیست.

حقوق شما در محکمه:

- شما حق دارید در هر جلسه محکمه در دوسیه تخلیه که توسط مالک علیه شما مطرح شده، حضور یابید.
- اگر درآمد شما 50% درآمد میانه منطقه یا کمتر از آن باشد، ممکن است از طریق برنامه دسترسی به وکیل در موارد اخراج مریلند (Access to Counsel in Evictions)، واجد شرایط دریافت خدمات رایگان وکیل باشید. برای اطلاع از این که آیا واجد شرایط هستید یا خیر، با 211 تماس بگیرید یا به legalhelp.md.org مراجعه کنید.
- به محض این که اطلاعیه‌ای دریافت کنید که نشان دهد مالک می‌خواهد قرارداد کرایه را پایان دهد یا روند اخراج شما از خانه را آغاز کند، می‌توانید از خدمات مشاوره حقوقی استفاده کنید.

اطلاعیه قبل از اخراج:

- اگر از کرایه باقی داری دارید، مالک باید دست‌کم 10 روز پیش از ثبت دوسیه اخراج در محکمه حوزه‌ای، به خاطر عدم پرداخت کرایه، به صورت کتبی به شما اطلاع دهد.
- در قضیه اخراج به دلیل «پرداخت نکردن کرایه»، کرایه فقط شامل مبلغ اصلی کرایه می‌شود. کرایه در این نوع دوسیه نباید شامل هزینه‌های خدمات آب، برق و مانند آن، هزینه‌های نگهداری یا سایر جریمه‌ها باشد.
- اگر کمک مالی مسکن با بودجه دولت ایالتی یا فدرال دریافت می‌کنید، ممکن است مالک مکلف باشد مدت بیشتری پیش از اقدام، به شما اطلاع بدهد.
- سایر انواع درخواست‌های اخراج، مانند نقض شرایط قرارداد کرایه یا مانند در واحد مسکونی برای مدت بیشتر از زمان تعیین‌شده در قرارداد کرایه، نیز ممکن است به اطلاع قبلی بیشتری نیاز داشته باشد.

شرایط اخراج و جلوگیری از اخراج:

- اگر محکمه علیه شما حکم صادر کند، 7 روز فرصت دارید که خانه را تخلیه کنید. در غیر این صورت، مالک می‌تواند از محکمه درخواست صدور حکم بازپس‌گیری ملک کند تا شما با بیرون کردن تمام وسایل و اموال‌تان از واحد مسکونی، اخراج شوید.

- در بیشتر موارد، می‌توانید پیش از اجرای اخراج، با پرداخت تمام کرایه معوقه و هر هزینه محکمه که محکمه شما را به پرداخت آن مکلف کرده است، از اخراج جلوگیری کنید. به این «حق جلوگیری از اخراج با پرداخت کرایه معوقه و هزینه‌های تعیین‌شده محکمه» (right of redemption) گفته می‌شود.
- در موارد زیر، ممکن است نتوانید با پرداخت کرایه معوقه و هزینه‌های تعیین‌شده محکمه از اخراج جلوگیری کنید:
 - در 12 ماه پیش از پرونده فعلی، 3 یا بیشتر (در شهر بالتیمور 4 یا بیشتر) حکم اخراج به دلیل پرداخت نکردن کرایه علیه شما صادر شده باشد، و
 - مالک از محکمه درخواست کند که به شما اجازه پرداخت قرضه و جلوگیری از اخراج را ندهد.
- مالک باید پیش از نخستین تاریخ تعیین‌شده برای اجرای اخراج، به شما اطلاعیه کتبی بدهد. طبق قانون ایالتی، شش روز مهلت لازم است. مقامات محلی حوزه شما می‌توانند تعداد روزهای لازم را تعیین کنند، اما این مهلت باید بین 4 تا 14 روز پیش از تاریخ تعیین‌شده برای اولین اخراج باشد.

(ماده ملکیت حقیقی/غیرمنقول قانون مریلند، بخش های 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407 و 8-902)

8. اخراج ضمنی

در مریلند، اخراج ضمنی زمانی اتفاق می‌افتد که مالک مشکل اساسی موجود در واحد مسکونی شما را برطرف نکند، به طوری که دیگر نتوانید از واحد مسکونی خود استفاده کنید و از زندگی در آن لذت ببرید، و در نتیجه آن را ترک کنید.

این امر چه زمانی تطبیق می‌گردد:

اگر بتوانید تمام موارد زیر را ثابت کنید، ممکن است مسئول پرداخت کرایه نباشید:

- اقدامات یا کوتاهی مالک شما باعث ایجاد مشکل اساسی شده باشد که استفاده و بهره‌مندی شما از واحد مسکونی را مختل کرده است.
- شما مالک را از این مشکل باخبر کرده باشید.
- شما پیش از ترک خانه، مدت زمان معقولی به مالک فرصت داده باشید تا مشکل را برطرف کند.
- پس از این که مالک نتوانست مشکل اساسی را برطرف کند، شما در مدت زمان معقولی خانه را ترک کرده باشید.

پیش از ترک خانه، بهتر است با یک وکیل مشورت کنید. اگر بتوانید اخراج ضمنی را ثابت کنید،

- قرارداد کرایه شما پایان‌یافته (فسخ شده) محسوب می‌شود.
- پس از ترک خانه، مسئول پرداخت کرایه نخواهید بود.
- ممکن است بتوانید برای جبران خسارت‌های خود از مالک به محکمه شکایت کنید، از جمله هزینه‌های نقل مکان، تفاوت مبلغ کرایه، هزینه‌های وکیل و سایر هزینه‌های مربوط.

کارهایی که مالکان باید برای جلوگیری از اخراج ضمنی انجام دهند:

- مالکین موظف‌اند از ایجاد مزاحمت عمده در استفاده کرایه‌نشین از ملک اجتناب کنند،
- ملک را مصون و قابل سکونت نگه دارند،

- و به شکایات مستأجر به موقع رسیدگی نمایند تا از پیامدهای قانونی و مالی جلوگیری شود.

9. حق اولویت کرایه‌نشین برای خرید

«حق اولویت برای خرید» (یک اصطلاح حقوقی) یعنی پیش از آنکه مالک ملک مورد کرایه شما را به شخص دیگری بفروشد، شما اولین فرصت را برای خرید آن دارید.

این امر چه زمانی تطبیق می‌گردد:

- نام شما به عنوان کرایه‌نشین در قرارداد کرایه درج شده باشد.
 - شما حداقل شش ماه در یک ملک کرایه‌ای که دارای 1، 2 یا 3 واحد مسکونی است، زندگی کرده باشید.
 - مالک قصد فروش ملکیت را داشته باشد یا پیشنهاد خریدی از سوی شخص ثالث دریافت کرده باشد.
- با این حال، این قانون در برخی شرایط تطبیق نمی‌شود، مانند زمانی که مالک ملک را بدون فروش آن به شخص دیگری انتقال دهد، از جمله انتقال:

- به یک عضو خانواده
- به یک شرکت که صاحب اش مالک باشد
- بر اساس حکم محکمه

پروسه اطلاع دهی:

- اگر مالک شما را از قصد خود برای فروش ملکیت به شخص ثالث مطلع کند، این اطلاعیه باید شامل توضیحی در مورد حق شما برای ارایه پیشنهاد خرید نیز باشد.
- شما از تاریخ اطلاعیه 30 روز فرصت دارید تا پیشنهاد خرید ملک را ارایه کنید یا از ارایه پیشنهاد خرید خودداری کنید.
 - اگر شما پیشنهادی ارایه دهید که از نظر شرایط با پیشنهاد اعلام‌شده برابر یا بهتر باشد، مالک موظف است پیشنهاد شما را بپذیرد.
 - در صورتی که از ارایه پیشنهاد خودداری کنید، مالک می‌تواند ملکیت را به شخص ثالث بفروشد.
- بعضی حوزه‌های محلی ممکن است در مواردی که قانون ایالتی پوشش نمی‌دهد، قوانین خاص خود را درباره حق اولویت خرید کرایه‌نشین یا فرصت خرید ملک کرایه‌ای داشته باشند.

(ماده ملکیت حقیقی/غیرمنقول قانون مریلند، بخش 8-119)

10. اقدامات ممنوعه از سوی مالکین

تبعیض مسکونی بر اساس قوانین ایالتی و فدرال غیرقانونی است. مالکین حق ندارند در قبال کرایه‌نشین‌های بالقوه یا بالفعل، بر اساس موارد ذیل تبعیض قائل شوند:

- نژاد
- رنگ پوست

- دین
- جنسیت
- معلولیت
- حالت مدنی
- حالت فامیلی
- گرایش جنسی
- هویت جنسیتی
- اصل و منشأ ملی
- منبع درآمد
- حالت نظامی.

بعضی حوزه‌های محلی ممکن است حمایت‌های بیشتری در برابر تبعیض ارائه دهند.

مگر این که قانون فدرال چنین چیزی را الزامی کرده باشد، مالکان که بیش از 5 واحد مسکونی دارند، نمی‌توانند در آگهی‌های خود بنویسند که متقاضی‌ای را که به دلیل جرمی بازداشت یا محکوم شده باشد، در نظر نمی‌گیرند.

اقدامات تلافی‌جویانه:

مالک همچنین مجاز نیست اقدامات تلافی‌جویانه انجام دهد یا شما را تهدید به چنین اقداماتی کند، به عنوان مثال در صورتی که شما:

- شکایت با حسن نیت در مورد نقض قرارداد کرایه، نقض قانون یا وضعیت نامناسب ملکیت کرایه‌ای مطرح کرده باشید؛
- اقامه دعوا یا شرکت در دعوایی که مالک یکی از طرف‌های آن است.
- در یک سازمان کرایه‌نشین‌ها عضو باشید یا فعالیت کرده باشید؛
- از پولیس یا خدمات اضطراری در ملک کمک خواسته باشید؛ یا
- معلوماتی درباره مشکلات مربوط به رنگ سرب‌دار، در اختیار مالک قرار داده باشید.

اقدامات تلافی‌جویانه ممکن است شامل موارد زیر باشد:

- ثبت کردن یا تهدید به ثبت دعوا علیه شما.
 - تهدید به اطلاع دادن وضعیت مهاجرتی شما به مقامات اجرای قانون
 - افزایش کرایه، کاهش خدماتی که به عنوان کرایه‌نشین دریافت می‌کنید (برای مثال، قطع کردن خدمات عامه).
 - خودداری از انجام ترمیمات ضروری، یا پایان دادن به قرارداد کرایه شما و موارد دیگر باشد.
- برای هر شخص، از جمله مالکان، جرم است که با تهدید به اطلاع دادن وضعیت مهاجرتی شما به مقامات اجرای قانون، تلاش کند از شما پول، ملک، نیروی کار، خدمات یا هر چیز باارزش دیگری بگیرد.

شرایط اطلاع‌دهی پیش از ورود مالک به واحد مسکونی شما:

برنامه دسترسی به وکیل در موارد اخراج ACE در ایالت مریلند

معلومات تماس: با شماره 211 تماس بگیرید یا به [Legal Help Maryland](https://www.legalhelpmd.org) (LegalHelpMD.org) مراجعه کنید.

ACE برای کرایه‌نشینی که از نظر درآمد واجد شرایط هستند و در معرض خطر اخراج قرار دارند، یا کوپن یا کمک هزینه مسکن خود را از دست داده‌اند یا در معرض خطر از دست دادن آن هستند، نمایندگی حقوقی رایگان فراهم می‌کند.

مراکز کمک‌رسانی محاکم حوزه‌ای مریلند

معلومات تماس و ساعات کاری نظر به موقعیت فرق می‌کند::

وبسایت: [مراکز کمک‌رسانی محکمه حوزه‌ای](https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) اگر نمی‌توانید شخصاً مراجعه کنید، برای دریافت کمک با شماره 1392-260-410 تماس بگیرید.

خدمات قابل ارایه:

- این مراکز می‌توانند به کرایه‌نشینی کمک کنند که با مالک مشکل یا دوسیه‌ای دارند و در حال حاضر وکیل از آنان نمایندگی نمی‌کند.
- این مراکز خدمات گفت‌وگو یا چت زنده، تماس تلفونی، و خدمات حضوری در 10 محل محکمه حوزه‌ای ارایه می‌کنند.
- کرایه‌نشینیان می‌توانند در مواردی مانند درک اسناد محکمه، آمادگی برای جلسات استماعیه، تکمیل فورم‌های مربوط به محکمه، آمادگی برای میانجی‌گری، و یافتن وکیل کمک دریافت کنند.

کتابخانه حقوق مردم مریلند

وبسایت: [The People's Law Library of Maryland](https://www.peoples-law.org) (peoples-law.org)

People's Law Library یک وبسایت برای ارایه معلومات حقوقی و خودیاری است که توسط یک اداره وابسته به محاکم قضایی مریلند اداره می‌شود. این وبسایت همچنین از سوی ارایه‌دهندگان غیرانتفاعی خدمات حقوقی مریلند، وکلای ارایه‌دهنده خدمات حقوقی رایگان و پوهنخی‌های حقوق حمایت می‌شود.

خدمات قابل ارایه:

- این وبسایت معلومات عمومی درباره قوانین را برای افرادی ارایه می‌کند که بدون وکیل و از طرف خود در محکمه حضور پیدا می‌کنند.
- آنها فهرستی از سازمان‌های ارایه‌دهنده خدمات حقوقی را در اختیار شما قرار می‌دهند که ممکن است بتوانند در حل مشکلات حقوقی مدنی شما کمک کنند.