

مدينة بورتلاند، ماين حقوق السكن بالإيجار

حقوق وواجبات المستأجر/المالك

تخضع العلاقات بين المستأجرين والمالك في بورتلاند، جزئيًا، لمدونة قوانين مدينة بورتلاند وقوانين ولاية ماين، وتغطي مجموعة متنوعة من الموضوعات. هناك مصادر مختلفة للحصول على معلومات إضافية، بما في ذلك [Pine Tree Legal](#) للخدمات القانونية ومنشور ولاية ماين "حقوق المستهلك عند استئجار شقة" من بين منشورات أخرى. من المستحسن أن يحصل الأفراد المعنيون على مشورة قانونية مهنية، عند الضرورة.

الرقابة على الإيجارات

يحق لمالكي الوحدات المؤجرة في بورتلاند، والتي لم يتم إغافؤها بخلاف ذلك، زيادة الإيجار مرة واحدة فقط خلال سنة الإيجار. قبل زيادة الإيجار، يجب على المالك إعطاء المستأجرين إشعارًا كتابيًا موعودًا قبل 75 يومًا على الأقل. يجب أن يتضمن هذا الإشعار تاريخ بدء الإيجار وتاريخ زيادة الإيجار وأسباب زيادة الإيجار. لا يجوز زيادة الإيجار إلا لأسباب معينة وبمبلغ معين، مثل الزيادة في مؤشر أسعار المستهلك، أو بعض الزيادات في الضرائب، أو عندما يكون هناك مستأجر جديد، أو إذا طلب المالك إذنًا خاصًا من مجلس الإيجارات. لا يجوز للمالك رفع الإيجار بأكثر من 10٪ في عام واحد.

المستأجرين "حسب الرغبة" دون عقد

عندما يقوم المستأجر باستئجار وحدة سكنية بدون عقد إيجار مكتوب، عندها يكون المستأجر "مستأجرًا حسب الرغبة". وما لم تكن تلك الوحدة مستثناة، بالنسبة للمستأجرين حسب الرغبة، يجب على المالك عادة تقديم إشعار كتابي قبل 90 يومًا للمستأجرين قبل أن يتوجب عليهم المغادرة. إذا قدم المالك تعويضًا بقيمة 500.00 دولار للمستأجر، فقد يتم إشعار المستأجر "حسب الرغبة" بأخلاء العقار قبل 60 يومًا على الأقل من تاريخ المغادرة. إذا قام مالك العقار بإعطاء مبلغ 1000.00 دولار أمريكي للمستأجر، قد يتعين على المستأجرين حسب الرغبة مغادرة المسكن بموجب إشعار مكتوب لما لا يقل عن 30 يومًا من تاريخ إخلاء السكن. لا يتعين على المالك تقديم سبب لمطالبة المستأجر بالمغادرة.

يجوز للمالك إخلاء المستأجر عند الرغبة بإخطار كتابي مدته 7 أيام على الأقل إذا كان المستأجر: (1) قد تسبب في أضرار جسيمة للشقة ولم يصلح الضرر؛ (2) كان مصدر إزعاج للمستأجرين أو الجيران الآخرين؛ (3) جعل الوحدة غير صالحة للعيش أو غير مؤهلة للعيش فيها؛ (4) قام بتغيير أفعال الأبواب ورفض إعطاء المفتاح للمالك؛ و (5) تأخر 7 أيام فأكثر عن دفع الإيجار.

التمييز المحظور

تحظر مدينة بورتلاند وولاية ماين التمييز في السكن على أساس العرق، أو اللون، أو الجنس، أو التوجه الجنسي، أو الإعاقة الجسدية، أو العقلية، أو النسب، أو الأصل القومي، أو الحالة العائلية. لا يجوز للمالك رفض الإيجار أو فرض شروط إيجار على أي مستأجر يتلقى المساعدة العامة الفيدرالية أو الحكومية أو المحلية، بما في ذلك المساعدة الطبية وإعانات الإسكان. ما لم يتم استثناء الوحدة بطريقة أخرى، يجب على مالكي الوحدات السكنية أيضًا الامتثال للمتطلبات المعقولة لأي برنامج دعم، بما في ذلك ملئ وتقديم الأوراق، والسماح بالتفتيش، وإجراء إصلاحات معقولة.

مخاوف أو شكاوى أو أسئلة

إذا كانت لديك أسئلة حول تعليمات المدينة بشأن التحكم في الإيجارات وحماية المستأجر، أو تعتقد أن مالك العقار قد انتهك قوانين المدينة، أو تريد تقديم استئناف إلى مجلس الإيجارات، فيرجى الاتصال بمكتب سلامة الإسكان على housingsafey@portlandmaine.gov أو 207-756-8131.

النماذج والمواد التعريفية المطلوبة

يجب على الملاك تقديم الاستمارات والمواد التعريفية التالية للمستأجرين:

- وثيقة حقوق الإسكان بالإيجار لمدينة بورتلاند (أعلاه)
- الإفصاح عن كفاءة الطاقة
<https://www.maine.gov/mpuc/online/forms/EnergyEfficiencyDisclosure.html>
- كتيب طلاء الرصاص – "أحمي عائلتك من الرصاص في منزلك"
<https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home>
- استمارة الإفصاح عن الدهانات المحتوية على الرصاص
https://www.mainehousing.org/docs/default-source/homeless/homeless-initiatives/step/step-landlord-packet/lead-based-paint-disclosure-statement.pdf?sfvrsn=6ff68f15_2
- الإفصاح عن سياسة التدخين (يصاغ من قبل المالك)
- كتيب غاز الرادون في السكن المؤجر
<https://www.maine.gov/dhhs/mecdc/environmental-health/rad/radon/documents/2019tipsheet11.pdf>
- الإفصاح عن غاز الرادون
<https://www1.maine.gov/dhhs/mecdc/environmental-health/rad/radon/documents/Maine%20radon%20gas%20disclosure-final.pdf/>

يرجى الاتصال بالجهة التي قدمت المستند للترجمة

بالتوقيع أدناه، يقر الملاك والمستأجرون بأنهم قد قرأوا وفهموا المعلومات الواردة في هذه الوثيقة وأن الملاك قد زدوا المستأجرين بنسخ من المواد التعريفية والنماذج المذكورة أعلاه.

مالك العقار	التاريخ
المستأجر	التاريخ
المستأجر	التاريخ
المستأجر	التاريخ