



# كيفية التعامل مع الإخطار بالإخلاء الإنهاء/ الإخلاء القسري الإخلاء عمومًا

• الإخلاء هو أمر تصدره المحكمة بحق المستأجر لمغادرة العقار. لا يجوز إلا لمأمور المقاطعة تنفيذ هذا الأمر، ولا يمكن للمؤجرين تنفيذ الإخلاء بدون أمر صادر من المحكمة وبدون وجود مأمور مقاطعة. ملاحظة: يتولى نواب المأمور تنفيذ عمليات الإخلاء في دنفر. يُطلق على هذا النوع من الإجراءات القانونية اسم «الدخول والحياسة بالقوة» (FED).

## نصائح للمستأجرين

بمجرد استلام الإخطار بالإخلاء المحدد بمهلة عشرة أيام من المؤجر، اتصل بمكتب التمكين والحماية المالية عن طريق الاتصال على الرقم 720-944-2498 أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى [FEC@denvergov.org](mailto:FEC@denvergov.org). سيتم توصيلك بمرشد يمكنه توجيهك إلى:

- معونة الإيجار
- الخدمات القانونية
- خدمات الوساطة
- الخدمات الأخرى المتوفرة من خلال الوكالات الحكومية المحلية والمنظمات غير الربحية.

• بموجب القانون، لا يحق للمؤجرين منع المستأجرين من دخول العقار أو تغيير الأقفال أو إزالة متعلقات المستأجر بدون أمر من المحكمة.

• إذا تخلف المستأجر عن سداد الإيجار أو إذا خالف بنود عقد الإيجار، ينبغي على المؤجر إرسال طلب امتثال أو حياسة موقَّع مدته 10 أيام (طلب محدد بمهلة عشرة أيام) إلى المستأجر يبين مبلغ الإيجار المستحق في ذمته أو يحدد المخالفة المرتكبة لبنود العقد تمهيدًا لإجراء الدخول والحياسة بالقوة. يمكن للمستأجر سداد الإيجار إذا كان في ذمته مبلغ إيجار أو تصحيح المخالفة أو الانتقال من العقار في غضون عشرة أيام أو الطعن في أمر الإخلاء أمام قاضي المحكمة. إذا طعن المستأجر في المبلغ المستحق في الطلب، ينبغي على المستأجر سداد المبلغ الصحيح في غضون مهلة العشرة أيام. لا يُفرض على المؤجر قبول المبلغ بعد انقضاء مهلة العشرة أيام.

• يمكن للمؤجر إرسال طلب محدد بمهلة عشرة أيام إلى المستأجر عن طريق ترك نسخة في محل الإقامة المعتاد للمستأجر، مع أي شخص يبلغ عمره ثمانية عشر عامًا أو أكبر من أفراد أسرته، أو في مكان العمل المعتاد للمستأجر مع مشرفه أو مع السكرتير أو المساعد الإداري أو مسؤول مسك الدفاتر أو ممثل بقسم الموارد البشرية أو وكيل إداري، أو عن طريق وضع الطلب بمكان بارز في العقار، مثل الباب الأمامي، إذا بذل المؤجر جهود حثيثة للتبليغ بصفة شخصية. تبدأ فترة العشرة أيام في اليوم الذي يلي تاريخ استلام الإخطار أو تاريخ وضعه، حتى إذا لم يرَ المستأجر الإخطار.

• في حالة إخفاق المستأجر في السداد أو تصحيح المخالفة أو الانتقال من العقار، يجوز للمؤجر إقامة دعوى بالإخلاء. يتم توضيح خطوات هذه العملية بالتفصيل في مخطط عملية الإخلاء في دنفر المرفق.

• تنطبق متطلبات الطلب المحدد بمهلة عشرة أيام دائمًا، حتى إذا كانت لغة بنود عقد الإيجار تنص على غير ذلك.

## إجراء الإخلاء

في حالة تسليم الطلب المحدد بمهلة عشرة أيام وقيام المستأجر بالطعن في الادعاءات، يجوز للمستأجر الاتصال بالمؤجر أو الخدمات القانونية في كولورادو ([coloradolegalservices.org](http://coloradolegalservices.org)، 303-837-1313)، أو خدمة الوساطة المجتمعية (Community Mediation Concepts) ([CMC@FindSolutions.org](mailto:CMC@FindSolutions.org)، 303-717-4151) للعمل على تسوية المسألة. انظر قسم الموارد للمزيد من التفاصيل.

• عند رفع دعوى بالإخلاء، يجب على المؤجر إرسال نسخة من الشكوى والاستدعاءات إلى المستأجر. يخطر أمر الاستدعاء المستأجر بضرورة المثول أمام المحكمة في موعد ووقت محددين. يجب تضمين تعليمات المثول عن بعد أمام محكمة مقاطعة دنفر في أمر الاستدعاء.

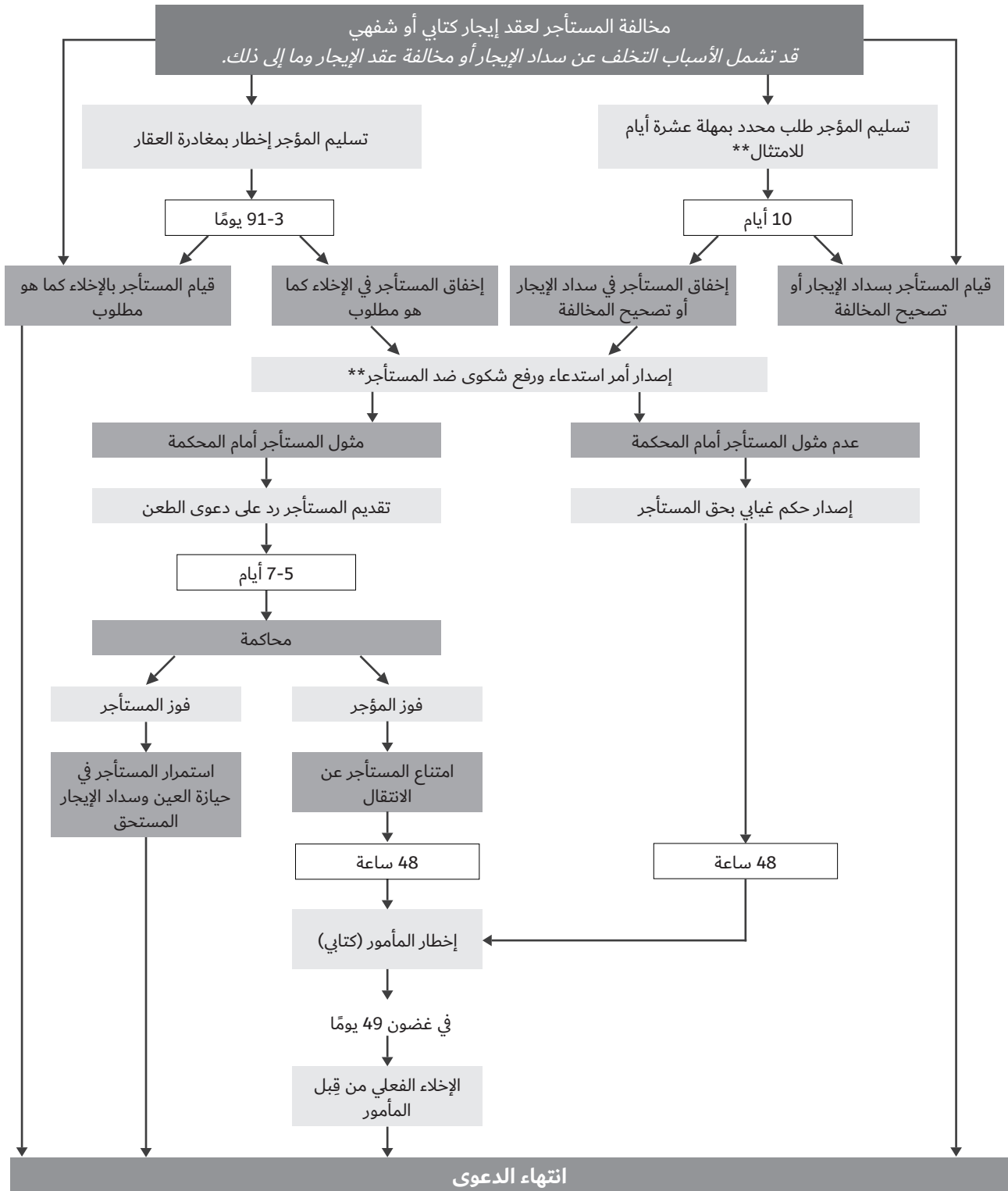
• في تاريخ المثول، يجب على المستأجر إيداع رده أو إبرام اتفاقية كتابية مع المؤجر وتقديمها إلى المحكمة في ذلك التاريخ. إذا لم يقيم المستأجر بأحد هذين الأمرين، يُصدَّر حكم غيابي بتسليم الحياسة (حكم بالإخلاء) ضد المستأجر تلقائيًا.

- إذا كان المستأجر يرغب في تقديم رد ولكنه لا يستطيع تحمل رسوم التقديم (100 دولار تقريبًا)، يستطيع المستأجر أن يطلب نموذجًا من كاتب المحكمة لمناشدة المحكمة لقبول الرد بدون دفع رسوم تقديم.
- إذا قدم المستأجر رده، فسيتم تحديد موعد لانعقاد المحاكمة في غضون سبعة (7) أيام تقريبًا.
- في حالة الحصول على أمر إخلاء من المحكمة، ينبغي على المؤجر الاتصال بنائب المأمور لمراقبة عملية الإخلاء. بموجب قانون الولاية، يجوز للطرف الذي يفوز بدعوى الإخلاء الحصول على أتعاب المحامي ونفقات الدعوى المعقولة من الطرف الآخر إذا كان ذلك مسموحًا به بمقتضى عقد الإيجار.
- لا يمكن للمؤجرين طرد المستأجرين أو منعهم من دخول العقار بدون أمر من المحكمة وبدون حضور نائب المأمور. ينبغي إبلاغ الشرطة بأي أعمال عنف أو تهريب. في حالة إغلاق العقار أمام المستأجر، يكون من الأفضل للمستأجر عدم اللجوء إلى القوة لإعادة دخول العقار وينبغي عليه التشاور مع الخدمات القانونية في كولورادو أو محامي على الفور.

## المخالفات المتكررة أو الجسيمة لعقد الإيجار

- إذا تكررت مخالفة المستأجر لعقد الإيجار وتم إعطاء الطلب المحدد بمهلة عشرة أيام مسبقًا، أو إذا ارتكب المستأجر مخالفات أكثر جسامة، مثل العنف أو تعاطي المخدرات، يمكن للمؤجر نشر أو تسليم «إخطار بمغادرة العقار»، والذي لا يمنح المستأجر فرصة لتصحيح المخالفة. بدلًا من ذلك، يتوجب على المستأجر مغادرة العقار في غضون ثلاثة أيام في حالة المخالفة الجسيمة، وفي غضون عشرة أيام في حالة تكرار المخالفة، أو الطعن في أمر الإخلاء أمام قاضٍ في المحكمة.
- يمكن للمؤجرين منع المستأجر من تعاطي العقاقير غير القانونية في العقار، بما في ذلك تعاطي الماريجوانا للأغراض الترفيهية أو الطبية.
- لا يجوز طرد ضحايا العنف المنزلي بسبب العنف المنزلي بشكل عام. قد يلزم تقديم توثيق من الشرطة أو أمر بالحماية المدنية حتى يُستخدم العنف المنزلي كدفاع ضد أمر الإخلاء.
- الطريقة الوحيدة المتاحة للمؤجرين لإنهاء عقود الإيجار وطرد المستأجرين من أي نوع من العقارات المؤجرة هي اللجوء إلى الإجراء القانوني المُسمى «الدخول والحيازة بالقوة»، لاستصدار أمر من المحكمة يطالب المستأجر بإخلاء العقار. ليس من القانوني أبدًا أن يقوم المؤجر بطرد المستأجر بدون أمر من المحكمة.
- تبلغ مدة الإخطار بمغادرة العقار 3 أو 21 أو 28 أو 91 يومًا على حسب مدة الإيجار ومهلة الإخطار المبينة في عقد الإيجار. (قانون كولورادو المنقح 13-40-107).
- تتمتع العائلات المهاجرة وغير الموثقة بنفس الحماية والحقوق المتاحة لجميع سكان دنفر الآخرين.
- يجوز للمؤجر والمستأجر إبرام اتفاقية أو تسوية الدعوى، بدلًا من اللجوء إلى المحاكمة.
- حتى إذا خسر المستأجر الدعوى، يظل بإمكان المؤجر والمستأجر التوصل إلى اتفاق قبل وصول نائب المأمور لتنفيذ الإخلاء. ينبغي أن يكون هذا الاتفاق في شكل كتابي.

# الجدول الزمني للإخلاء



\*\*اتصل بمكتب التمكين والحماية المالية للحصول على الدعم والإحالات إلى موارد ذات صلة عن طريق الاتصال على الرقم 720-944-2498، أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى [FEC@denvergov.org](mailto:FEC@denvergov.org).

الإجراءات التي يتخذها المستأجر

الإجراءات التي يتخذها المؤجر

## موارد لسكان دنفر الذي يواجهون الإخلاء

<p>720-944-2498 أرسل رسالة بريد إلكتروني إلى <a href="mailto:FEC@denvergov.org">FEC@denvergov.org</a> للتدريب على المسائل المالية.</p> <p>أرسل رسالة بريد إلكتروني إلى <a href="mailto:cfpd@denvergov.org">cfpd@denvergov.org</a> للإرشاد أو دعم الحماية المالية للمستهلكين.</p>	<p><b>وحدة الحماية المالية للمستهلكين التابعة لمكتب دنفر للتمكين والحماية المالية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• خدمة الأفراد والعائلات والشركات الصغيرة</li> <li>• خدمات الإرشاد</li> <li>• تدريب توجيهي فردي ومجاني على المسائل المالية</li> <li>• الحماية المالية للمستهلكين (معالجة الاحتيايل المالي وتعزيز ممارسات الإسكان العادلة)</li> <li>• إدارة الديون</li> <li>• عمليات التحقق الائتماني</li> </ul>
<p><a href="https://denvergov.org/Housing">Denvergov.org/Housing</a></p> <p>720-913-1534</p> <p><a href="mailto:housingstability@denvergov.org">housingstability@denvergov.org</a></p>	<p><b>إدارة الاستقرار السكني في دنفر (HOST)</b></p> <p>توفر إدارة الاستقرار السكني في دنفر موارد لمساعدة سكان دنفر على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• العثور على منزل جديد</li> <li>• البقاء في المنزل الحالي</li> <li>• العثور على مأوى</li> <li>• سداد الإيجار وفواتير المرافق والرهن العقاري</li> <li>• فهم عمليات حبس الرهن والإخلاء</li> </ul> <p>علاوة على ذلك، تدير إدارة الاستقرار السكني برنامج <b>المعونة المؤقتة للإيجار والمرافق (TRUA)</b>. يعمل برنامج معونة الإيجار والمرافق التابع لإدارة الاستقرار السكني على تقديم العون لسكان مدينة ومقاطعة دنفر الذين يواجهون صعوبات مالية لمنع طردهم أو قطع المرافق عنهم. إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في سداد الإيجار أو تكاليف المرافق فقد تكون مؤهلاً لتلقي مساعدة مؤقتة.</p>
<p>يمكن تقديم طلب للحصول على المعونة الغذائية والنقدية والطبية ومعونة رعاية الأطفال على <a href="https://colorado.gov/PEAK">Colorado.gov/PEAK</a></p> <p>يمكن العثور على معلومات أكثر عن برامج المعونة الطارئة التابعة لإدارة الخدمات الإنسانية في دنفر على <a href="https://denvergov.org/HumanServices">Denvergov.org/HumanServices</a> أو الاتصال على الرقم 720-944-2032.</p> <p>اتصل على الرقم 720-944-4347 للمزيد من المعلومات حول برامج وخدمات إدارة الخدمات الإنسانية في دنفر.</p>	<p><b>إدارة الخدمات الإنسانية في دنفر</b></p> <p>تقدم إدارة الخدمات الإنسانية في دنفر مجموعة متنوعة من الخدمات، تشمل سداد مبلغ التأمين وإيجار الشهر الأول والرهن العقاري والإخلاء والاستئجار والمعونة النقدية لسكان دنفر المؤهلين الذين يواجهون خطر فقدان سكنهم. يمكن إدارة الخدمات الإنسانية في دنفر دعم السكان فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• خدمات الصحة السلوكية/ الصحة النفسية</li> <li>• موارد مخصصة لكبار السن والأشخاص في مرحلة الشيخوخة</li> <li>• موارد غذائية، تشمل برنامج المعونة الغذائية التكميلية (SNAP) والإحالات إلى مخازن الطعام</li> <li>• خدمات للمحاربين القدامى/ الأشخاص ذوي الخبرة العسكرية وعائلاتهم</li> <li>• توفير فرص التوظيف والتدريب</li> <li>• الحصول على دخل الضمان التكميلي (SSI) وخدمات ذوي الإعاقات وإعادة التأهيل أو العلاج من إدمان المخدرات، والكثير غير ذلك</li> </ul>
<p><a href="https://denvercountycourt.org/civil-matters-in-denver">denvercountycourt.org/civil-matters-in-denver</a></p> <p><a href="https://courts.state.co.us/Courts/District/Custom.cfm?District_ID=2&amp;Page_ID=856">courts.state.co.us/Courts/District/Custom.cfm?District_ID=2&amp;Page_ID=856</a></p>	<p><b>محكمة مقاطعة دنفر</b></p> <p>توفر محكمة مقاطعة دنفر مواردًا للأفراد الذين يبحثون عن معلومات عن إجراءات المحاكم والوصول إلى المحاكم الافتراضية.</p>

<p>اتصل بخط المساعدة HEAT HELP في Energy Outreach Colorado (متاح على مدار 24 ساعة طوال أيام الأسبوع) على الرقم 866-431-8435.</p> <p><a href="http://Denvergov.org/LEAP">Denvergov.org/LEAP</a></p>	<p><b>برنامج معونة الطاقة لذوي الدخل المنخفض (LEAP)</b></p> <p>إن برنامج معونة الطاقة لذوي الدخل المنخفض هو برنامج يحصل على تمويل فدرالي ويساعد الأسر المؤهلة من خلال سداد جزء من نفقات التدفئة المترتبة عليهم. قد تستغرق معالجة الطلبات 30 يومًا ولكن قد يتم تسريع هذه الإجراءات في الحالات الطارئة، مثل الحصول على إخطار بقطع المرافق. يتم قبول الطلبات في الفترة بين شهري نوفمبر وإبريل.</p> <p>إذا كنت تواجه حالة طارئة في التدفئة، فقد يكون بإمكان Energy Outreach Colorado تقديم العون.</p>
<p>303-837-1313</p> <p><a href="http://coloradolegalservices.org">coloradolegalservices.org</a></p>	<p><b>إدارة الخدمات القانونية في كولورادو</b></p> <p>توفر إدارة الخدمات القانونية في كولورادو (CLS) خدمات قانونية مجانية حول جميع أنواع الإخلاء السكني للأفراد والعائلات الذين يستوفون إرشادات الدخل. كما توفر الإدارة نفس هذه الخدمات لكبار السن بغض النظر عن الدخل. يمكن لإدارة الخدمات القانونية في كولورادو تقديم المشورة القانونية والمساعدة في تقديم الردود وغيرها من الوثائق القانونية أو توفير التمثيل القانوني الكامل في المحكمة. إذا كنت مستأجرًا وتلقيت إخطارًا أو أوراق محكمة، أو إذا كنت تواجه مشكلة في السكن، يُرجى الاتصال بإدارة الخدمات القانونية في كولورادو على الفور.</p>
<p>303-996-0010</p> <p><a href="http://coloradoaffordablelegal.com">coloradoaffordablelegal.com</a></p>	<p><b>الخدمات القانونية معقولة التكلفة في كولورادو (CALS)</b></p> <p>تقدم إدارة الخدمات القانونية معقولة التكلفة في كولورادو المشورة والتمثيل والنصح للعملاء من المؤجرين والمستأجرين بشأن المسائل القانونية وغيرها من المسائل المتعلقة بالعلاقة بين المؤجرين / المستأجرين. تقدم الإدارة المشورة للأطراف بشأن إقامة الدعاوى والبدء في الإجراءات والدفاع عن أنفسهم في إجراءات التقاضي، بما في ذلك الوساطة، بالإضافة إلى تقديم معلومات عن تسوية النزاعات والإحالات للحصول على المساعدة القانونية.</p>
<p><a href="http://cedproject.org">cedproject.org</a></p>	<p><b>مشروع منع الإخلاء أثناء جائحة كوفيد-19 (COVID-19 EVICTION DEFENSE)</b></p> <p>مشروع منع الإخلاء أثناء جائحة كوفيد-19 هو مشروع قانوني تعاوني مجتمعي. تتمثل مهمته في تقديم المعلومات والدعم إلى سكان كولورادو الذين يجدون صعوبة في سداد الإيجار خلال أزمة جائحة كوفيد-19.</p>
<p>303-293-2217</p> <p><a href="http://coloradocoalition.org/covid-19">coloradocoalition.org/covid-19</a></p>	<p><b>تحالف كولورادو من أجل المشردين (COLORADO COALITION FOR THE HOMELESS)</b></p> <p>عقدت مدينة ومقاطعة دنفر شراكة مع تحالف كولورادو من أجل المشردين والحرس الوطني لدعم توفير خيارات غرف الفنادق / النزل في جميع أنحاء دنفر للأشخاص الذين بلا مأوى خلال أزمة جائحة كوفيد-19.</p>
<p>720-865-9556</p> <p>201 W. Colfax Ave.</p> <p>First Floor Atrium</p> <p><a href="http://Denvergov.org/Sheriff">Denvergov.org/Sheriff</a></p>	<p><b>مكتب الإجراءات المدنية التابع لإدارة مأمور دنفر</b></p> <p>يضطلع القسم المدني التابع لإدارة مأمور دنفر بتبليغ الإجراءات القانونية وبيع الممتلكات العقارية والشخصية بمقتضى أمر من المحكمة، وتنفيذ عمليات الإخلاء والتبليغ التي تقضي بها المحكمة، وأكثر من ذلك.</p>
<p>1-844-926-6632</p> <p><a href="http://coloradohousingconnects.org">coloradohousingconnects.org</a></p>	<p><b>خط مساعدة الإسكان في كولورادو (COLORADO HOUSING CONNECTS)</b></p> <p>يوفر Colorado Housing Connects معلومات حول الأسئلة والأمور التي تقلق المستأجرين / المؤجرين.</p>

## مبادرة المساواة والاستقرار في الأحياء (NEST)

تتمثل مهمة مبادرة NEST في دعم الأحياء السكنية التي تشهد تغيرات كبيرة لإعلاء صوتها من أجل تقرير مستقبل مجتمعتها من خلال تمكين السكان والشركات التي تعاني من نقص الموارد والتهميش. رؤيتنا: مجتمعات حية ومبدعة ومترابطة تمتلك السبل والفرص لتأسيس منازل والحصول على وظيفة وبناء مستقبل. تقوم مبادرة NEST بما يلي:

- إجراء حملات توعية لتثقيف ودعم مالكي المنازل في مسائل الضرائب العقارية المتأخرة والحجز وحبس الرهن
- دعم التنظيم المجتمعي الأساسي
- توفير التمويل للمنظمات المعنية بالأحياء السكنية والمجتمعات التي تقدم برامج وخدمات للأفراد ذوي الدخل المتوسط والمنخفض.

[Denvergov.org/content/denvergov/en/denver-office-of-economic-development/housing-neighborhoods.html](https://denvergov.org/content/denvergov/en/denver-office-of-economic-development/housing-neighborhoods.html)

## المجلس المحلي للحكومات في دنفر (DRCOG) الوكالة المحلية المعنية بالشيخوخة وشبكة الرعاية

أعدّ المجلس المحلي للحكومات في دنفر موقعًا إلكترونيًا شاملاً وقائمًا على المجتمع لتوفير معلومات أولاً بأول عن الخدمات، بما في ذلك المساعدة القانونية ودعم السكن، المتوفرة لكبار السن والقائمين على رعايتهم.

[drcog.org/programs/area-agency-aging](https://drcog.org/programs/area-agency-aging)

الرقم الرئيسي: 303-480-6700

مكتب أمين المظالم المعني بالرعاية  
طويلة المدى:

303-480-6734

تتوفر موارد إضافية لمنع الإخلاء على مستوى الولاية على [cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction](https://cdola.colorado.gov/housing-covid19-eviction)