دليل إسكان المستأجر:
دليل للمُلّاك والمستأجرين في دنفر

جدول المحتويات

مقدمة ... 3
نظرة سريعة على حقوق المستأجر والمالك والتزاماتهما ... 4
معلومات المالك وسجلّ الإيجارات ... 5
شرط رخصة الإيجار السكني ... 5
تكلفة رخصة الإيجار ... 5
موارد التفتيش ... 5
الإشعار الواجب للمستأجرين ... 5
معلومات الإنفاذ ولفت الانتباه للخروقات ... 5
التقدم بطلب الحصول على وحدة إيجارية ... 6
التّمييز ... 6
قانون حماية المستأجرين المهاجرين ... 6
قانون الإنصاف في طلبات الإيجار ... 7
رسوم طلب الايجار ... 7
تقرير فحص الذمة المحمول الخاص بعقود الايجار ... 7
سجل المستأجر الإيجار ي أو الائتماني أو المالي أو الجنائي أو الخاص بالاعتقال ... 7
مخالفات قانون الإنصاف في طلبات الإيجار ... 8
عقد الإيجار ... 9
عقود الإيجار الكتابية ... 9
عقود الإيجار الشفوية ... 9
تربية الحيوانات الأليفة في مساكن الإيجار ... 9
شروط وأحكام عقد الإيجار ... 10
الشروط المحظورة في عقود الإيجار ... 10
الإنتقال للإشغال ... 11
خلال فترة الإيجار أو الاستئجار ... 11
إيصالات الإيجار ... 11
غرامات التأخير في دفع بدل الإيجار ... 11
زيادات بدل الإيجار ... 12
إصلاح الإيجار وصيانته: ضمان الصلاحية للسكن ... 12
التمييز والثأر ... 16
الخصوصية ... 16

الشركاء في السكن 17
عقود الإيجار الفرعية والإحالات 17
عند بيع عقار الايجار 17
إنهاء الإيجار 18
إنهاء عقد إيجار شهري 18
استثناءات إنهاء عقود الإيجار 18
الإخلاء 18
أنواع الطلبات والإشعارات 19
نظرة عامة على عملية الإخلاء 20
حمايات الإخلاء للمستأجرين السكنيين الذين يتلقون أنواعًا معينة من الدعم المالي 21
المشاركة عن بعد في عمليات الإخلاء 22
موارد المستأجرين الخاصة بالإخلاء 22
بعد المغادرة أو الإخلاء 23
الممتلكات الشخصية للمستأجر 23
دفعات الإيجار بعد المغادرة أو الإخلاء 23
ودائع الضمان 23
الوساطة 25
الموارد 26
المسرد والتعريفات 27

مقدمة

يلخص هذا الدليل حقوق مُلّاك العقارات السكنية والمستأجرين وواجباتهم في دنفر، كولورادو، اعتبارًا من 1 يناير 2024. وهو لا يُشكِّل نصيحةً قانونية، ولا يُقصَد به إلا أن يكون دليلًا عامًّا. يمكن أن تتغير المعلومات التي يحتوي عليها هذا الدليل في أي وقت، ويجب ألّا يُستخدَم كبديل عن طلب المشورة من محامٍ أو من متخصص مؤهَّل. علاوةً على هذا، لا يمثل هذا الدليل تحليلًا كاملًا لقانون المُلّاك والمستأجرين. إنما يمثل مصدرًا لإرشاد المستأجرين والمُلّاك فيما يتعلق بحقوقهم ومسؤولياتهم بناءً على قانون المُلّاك والمستأجرين القائم في ولاية كولورادو ومدينة ومقاطعة دنفر. رغم أنه يوضح تلك المبادئ بصورة عامة، فقد تنطبق بعض الاستثناءات. إذا كانت لديك أسئلة إضافية، يُرجى الاطلاع على الموارد الإضافية الموجودة في صفحة 22. بعض الكلمات الواردة في هذا الدليل يمكن العثور على معانيها في قسم المسرد. يُرجى مراجعة المصطلحات المُعرَّفة قبل مواصلة القراءة.

يُقتَبَس في هذا الدليل من قانون كولورادو المنقح (CRS) وقانون بلدية دنفر المنقح (DRMC)، واللذان ينظمان عمليات الإيجار السكنية. يمكن أن يكون فهم هذه القوانين قيّما بالنسبة للمستأجرين والمُلّاك لتجنب المشكلات قبل إبرام عقد الإيجار، أو أثناء فترة الإيجار، أو عند إنهاء عقد الإيجار.

مُلّاك المنازل المتنقلة وكثير من المستأجرين الذين يعيشون في مساكن مدعومة (مساكن عمومية، الدعم بواسطة قسائم، إلخ.) تنطبق عليهم قوانين وحمايات وحقوق إضافية و/أو مختلفة. إذا كنتَ مالكًا لمنزل متنقل أو مستأجرا يعيش في وحدة إيجار مدعومة، يجب أن تتواصل مع محامٍ إذا كانت لديك أسئلة محددة بخصوص أيّ موقف قانوني يتعلق بإسكانك أو عقد إيجارك أو المالك.

عندما ينشأ خلاف بين المُلّاك والمستأجرين، ينبغي لهم أن يحاولوا التواصل وحلّ الخلاف فيما بينهم مباشرةً. إذا لم يستطيعوا حل الخلاف وحدهم، ينبغي لهم أن يفكروا في اللجوء إلى الوساطة بحثًا عن حل. الوساطة عملية تطوعية غير رسمية للوصول إلى اتفاق، حيث يقوم وسيط بمساعدة الأطراف على التفاوض حول المشكلات بصورة مثمرة، ومعرفة الحلول المتاحة، والوصول إلى اتفاق مكتوب يتفق عليه المالك والمستأجر(المستأجرين).

خط المساعدة الخاص ب"Colorado Housing Connects (CHC)" (روابط كولورادو للإسكان) متخصص في مساعدة الناس على الاستفادة من خدمات وموارد الإسكان غير الطارئة ، مثل المساعدة المالية في بدل الإيجار وفواتير المنافع وخدمات الوساطة.لا يقدم مشغلو "روابط كولورادو للإسكان" (CHC) المشورة القانونية، لكن يمكنهم تقديم معلومات حول مجموعة متنوعة من الخدمات والمواضيع المتعلقة بالإسكان ذات الأهمية للمستأجرين والمُلّاك وكبار السن وذوي الإعاقة وأي شخص لديه أسئلة متعلقة بالإسكان العادل. اتصل بالرقم: 1-844-926-6632 أو زُر الموقع الإلكتروني coloradohousingconnects.org.

نظرة سريعة على حقوق المستأجر والمالك والتزاماتهما

حقوق المستأجر		التزامات المالك
التفاوض مع المالك على شروط عقد الإيجار واللغة المُستخدَمة فيه.		توفير نسخة مكتوبة وموقَّعة من عقد الإيجار ضمن أجل أقصاه سبعة أيام بعد توقيع المستأجر لعقد الإيجار.
تلقّي نسخة مكتوبة وموقَّعة من عقد الإيجار ضمن أجل أقصاه سبعة أيام بعد توقيع المستأجر لعقد الإيجار.		توفير نسخة مكتوبة من حقوق وموارد المستأجر في دنفر [بالإسبانية] أثناء توقيع عقد الإيجار وعندما يقدم المالك أيّ طلب بدل إيجار بموجب اقانون كولورادو المنقح § 104-40-13.
الحصول على نسخة مكتوبة من حقوق وموارد المستأجر في دنفر [بالإسبانية] أثناء توقيع عقد الإيجار وعندما يقدم المالك أي طلب بدل إيجار بموجب ا قانون كولورادو المنقح § 104-40-13.		العدل في عملية طلب الإيجار، مثل الحق في الحصول على إيصال دفع، وفي عدم دفع رسوم زائدة، والقيود على أخذ المالك بعين الاعتبار لسجلّ المستأجر الإيجاري والائتماني والجنائي و سجلّات الاعتقال.
استرداد وديعة الضمان عند انتهاء عقد الإيجار، مع الشرح الكتابي لأي خصومات في خلال مدة محددة.		الحفاظ على العقار.
الحماية من الثأر عند تقديم شكوى بحسن نية عن أيّ مشكلات تتعلق بالصحة أو الأمن في وحدة إيجار المستأجر أو عند الانضمام لجمعية للمستأجرين أو منظمة مماثلة أو المشاركة فيها.		إجراء الإصلاحات الضرورية و/أو دفع ثمنها.
الحق في الحصول على منزل إيجار آمن وصحي مناسب للسكن.		تقديم إشعارات مكتوبة عند نقل ملكية العقار إلى مالك جديد، أو عند إجراء تعديلات أخرى يمكن أن تؤثر على المستأجر.
الحمايات والقيود على الغرامات التي تُحصَّل بسبب التخلف عن دفع بدل الإيجار وعلى الزيادات في بدل الإيجار.		التأكد من الحفاظ على أمن المبنى والتعامل مع المستأجرين الآخرين الذين يمكن أن يسببوا المشاكل أو الذين يخالفون الشروط والأحكام الخاصة بعقود إيجارهم.
الحق في عدم التعرض للتمييز بسبب الانتماء إلى أيّ فئة محمية، مثل العرق، أو اللون، أو الدين، أو الجنس (بما في ذلك الحمل، أو التوجه الجنسي، أو الهوية الجنسية)، أو الأصل القومي، أو العمر.		تقديم إشعار مسبق مكتوب قبل 60 يومًا للمستأجر قبل زيادة بدل الإيجار في حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب بين المالك والمستأجر.
الحمايات الخاصة بالناجين من السلوك الجنسي غير المشروع، أو التعقب، أو العنف المنزلي.		تقديم إفصاح للمستأجرين المُحتمَلين عن التكاليف المتوقعة أو التكاليف الفعلية لرسوم طلب الإيجار وإعادة أيّ مبلغ لم يُستخدَم في معالجة طلب الإيجار في غضون 20 يومًا من تاريخ معالجة الطلب.
الحق في الحصول على كل الخدمات الحكومية، وفي التصويت والحضور للمدارس، سواءً كنتَ تستأجر مسكنك أم لا.		توفير نفس إجراءات الإيجار والحمايات للمستأجرين بغضّ النظر عن حالة الهجرة الخاصة بهم طوال فترة الإيجار.
الحقوق والحمايات قبل إجراءات الإخلاء في المحكمة و أثنائها.		عدم الشروع في أفعال إجرامية.
الحق في تلقّي خدمات قانونية وتمثيل قانوني بالمجان في إجراءات الإخلاء في حالة استيفاء الشروط المتعلقة بالدخل.		عدم فرض عقوبة على المستأجر لطلبه مساعدة طارئة في المسكن لموقف يتضمن العنف المنزلي، أو التعقب، أو السلوك الجنسي غير المشروع.

معلومات المالك وسجلّ الإيجارات

شرط رخصة الإيجار السكني[1]

بدأت مدينة دنفر ومقاطعتها قبول طلبات ترخيص الإيجارات السكنية في مارس 2022، قبل 10 شهور تقريبًا من بدء اشتراط الترخيص للعقارات متعددة الوحدات المخصصة للإيجار. شرط ترخيص العقارات السكنية متعددة الوحدات المخصصة للإيجار بدأ في 1 يناير2023. مُلّاك العقارات الأحادية الوحدة المخصصة للإيجار غير مُلزَمين بالحصول على ترخيص قبل يوم 1 يناير2024.

يُلزَم المُلّاك بالخضوع لعملية تفتيش يقوم بها مفتش مؤهَّل يمثل طرفًاثالثا قبل تقديم طلب الترخيص.يخضع أصحاب العقارات السكنية المخصصة للإيجار غير المرخصة للاستدعاءات والغرامات التي يفرضها مجلس المدينة. كل المعلومات ذات الصلة فيما يخصّ ترخيص الإيجار يمكن الحصول عليها عبر الرابط denvergov.org/residentialrentals. تتراوح رسوم الترخيص بين 50 دولارًا أمريكيًا للوحدة السكنية الواحدة و 500 دولار أمريكي للعقار الذي يحتوي على 251 وحدة أو أكثر. يمكن تقديم الطلبات عبر مركز التصاريح والتراخيص عبر الإنترنت في دنفر.

في فبراير 2023، بدأت عناوين العقارات السكنية متعددة الوحدات المخصصة للإيجار تتلقى إشعارات انتهاك ومعلومات تتعلق باستدعاءات وغرامات ستسري عليها في حال عدم تقديم طلب للحصول على رخصة إيجار سكني. الغرامة الأولى قيمتها 150 دولارًا أمريكيًا، مع غرامة بقيمة 999 دولارًا أمريكيًا إذا تطلّب الأمر استدعاءً ثالثًا. يجوز لمجلس المدينة أن يصدر إشعارات انتهاك للعقارات التي تعمل بصورة غير مشروعة، وستصدر إشعارات انتهاك إضافية مع بدء الإنفاذ الكامل لشروط الترخيص الجديدة هذه.

يمكن الاطّلاع على مزيد من المعلومات حول القواعد، ورسوم الترخيص والأسئلة الأكثر شيوعًا عن رخصة الإيجار السكني هنا. يجب على كل العقارات أن تُكمِل وتجتاز عملية تفتيش يقوم بها مفتش يمثل طرفًا ثالثا قبل تقديم طلب للحصول على الرخصة. تقدم المدينة قائمةً مرجعيةً يتبعها المفتشون الذين يمثلون طرفًا ثالثا.

تكلفة رخصة الإيجار

لجعل الترخيص في متناول جميع المتقدمين للحصول على ترخيص، تُحدد رسوم الترخيص بناء على عدد الوحدات في عنوان عقار الإيجار الواحد. تبلغ رسوم الترخيص 50 دولارًا أمريكيا للوحدة السكنية الواحدة، و 100 دولار أمريكي من وحدتين إلى 10 وحدات، و 250 دولارًا أمريكيا من 11 إلى 50 وحدة، و 350 دولارًا أمريكيا من 51 إلى 250 وحدة، و 500 دولار أمريكي ل 251 وحدة فما فوق. يجب تجديد ترخيص الإيجار السكني مرة واحدة كل أربع سنوات، أو إذا تغيرت الملكية.

موارد التفتيش

يلزم إجراء معاينة للتحقق من أن الوحدات العقارية المخصصة للإيجار السكني تستوفي الحد الأدنى من معايير الإسكان. يحتفظ مجلس المدينة عبر الإنترنت بقائمة تسجيل المفتشين تضم الشركات والأفراد الذين أبلغوا مجلس المدينة باستيفائهم للمؤهلات من أجل إجراء عمليات التفتيش. يوفر مجلس المدينة أيضًاقائمة مرجعية عبر الإنترنت لما سيقوم المفتشون بتفقده للتحقق من أن العقار المخصص للإيجار يستوفي الحد الأدنى من معايير الإسكان.توجد أيضًا على صفحة الويب معلومات إضافية حول عمليات التفتيش، بما في ذلك المؤهلات اللازمة ليصبح الشخص مفتشًا. يمكن للمفتشين المؤهلين ملء استمارة وستتم إضافتهم إلى قائمة ستحتفظ بها إدارة دنفر للضرائب والتراخيص.يتحمل ملّاك العقارات والقائمين عليها مسؤولية التأكد من أن أي مفتش يقومون بتوكيله يستوفي جميع المؤهلات.

الإشعار الواجب للمستأجرين

اعتبارًا من 1 يناير 2022، أصبح ملّاك العقارات والقائمين عليها مطالبين بتقديم عقد إيجار مكتوب للمستأجرين. يجب أيضًا تقديم نسخة من حقوق وموارد المستأجر في دنفر إلى المستأجر من قبل مالك العقار المخصص للإيجار للاستخدام السكني، أو القائم عليه، عند توقيع أي عقد إيجار جديد و/أو إذا تم تقديم طلب الايجار. انظر موقع ترخيص عقارات الإيجار السكني، التابع لإدارة دنفر للضرائب والتراخيص لمزيد من المعلومات حول شروط الطلب، ونسخة من حقوق وموارد المستأجرين في دنفر بالإنجليزية والإسبانية.

معلومات الإنفاذ ولفت الانتباه للخروقات

تعتبر إجراءات الإنفاذ، بما في ذلك لفت الانتباه للخروقات والغرامات، الملاذ الأخير لمجلس المدينة. يأمل مجلس المدينة أن يقوم أصحاب العقارات وشركات إدارة العقارات الذين يتلقون مراسلات من مجلس المدينة حول العمليات غير القانونية باتخاذ إجراءات فورية لتلقي تفتيش والتقدم بطلب للحصول على ترخيص، حتى يتسنى لمجلس المدينة إتمام مهمته المتمثلة في ضمان استيفاء الحد الأدنى من معايير الإسكان لعقارات الإيجار في جميع أنحاء دنفر.

[1] قانون بلدية دنفر المنقح، الفصل 27، المادة 8

التقدم بطلب الحصول على وحدة إيجارية

يوفر العديد من الملاّك إجراء رسميا للتقدم بطلب لاستئجار أحد عقاراتهم المخصصة للإيجار. يتمتع المستأجرون بالعديد من الحمايات والحقوق أثناء عملية تقديم الطلب.

التّمييز

تحظر قوانين كولورادو والقوانين الاتحادية وقوانين مدينة دنفر التمييز ضد المستأجر المحتمل بناءً على حماية خاصة بالحالة أو الخصوصية.

- **نصيحة للمستأجر:** يحمي "قانون الإسكان العادل لولاية كولورادو"[2] الحالات أو الخصوصيات التالية: الإعاقة، أو العِرق، أو المعتقَد، أو اللون، أو الدين، أو الجنس، أو التوجه الجنسي، أو الهوية الجنسانية، أو التعبير على النوع الاجتماعي، أو الحالة الاجتماعية، أو الحالة الأسرية (الأطفال تحت سن 18 سنة والنساء الحوامل)، أو الأصل القومي، أو السلالة، أو الوضع الخاص بقدماء الجيش وعناصره، أو مصدر الدخل. يوسع قانون دنفر لمكافحة التمييز[3] نطاق الحماية ليشمل أيضًا الجانب الإثني والجنسية وحالة الهجرة والسن (40 سنة فما فوق) وتسريحة الشعر الواقية.

تشمل الأمثلة العامة على التمييز المحظور أيًا مما يلي إذا حدث بناءً على الحالة أو الخصوصية المحمية للمستأجر:

- رفض طلب الايجار للمستأجر
- طلب معلومات إضافية أو مختلفة بخصوص طلب المستأجر
- فرض بدل إيجار مختلف أو وديعة ضمان أو رسوم طلب أو رسوما أخرى مختلفة
- رفض عرض وحدة ايجار أو التصريح كذبا بعدم توفر وحدات للإيجار
- تقديم أحكام أو شروط أو خدمات مختلفة لمستأجر محتمل
- إرشاد أو توجيه مستأجر إلى مسكن معين أو إلى منطقة أو مبنى أو وحدة مختلفة.

يحظر القانون على المالك أو أي من مستخدَمي المالك القيام بأي من هذه الأشياء بسبب وضع المستأجر أو خصوصيته المحمية.

قانون حماية المستأجرين المهاجرين[4]

إذا كنت مهاجرًا تنتقل إلى مدينة ومقاطعة دنفر أو تعيش فيها، فقد تتمتع بحماية معينة بموجب قانون حماية المستأجرين المهاجرين (ITPA). بموجب قانون حماية المستأجرين المهاجرين، يُحظر على المالك القيام بأي مما يلي:

- لا يمكن للملاّك طلب أو اشتراط الحصول على المعلومات المتعلقة بحالة الهجرة الخاصة بك أو جمعها ما لم يكن المالك هو نفسه رب عملك
- لا يمكن للملاّك طلب معلومات أو وثائق مختلفة أو إضافية من مستأجر بناءً على تقييم المالك لحالة الهجرة الخاصة بالمستأجر أو جنسيته
- لا يمكن للملاّك الكشف عن أو التهديد بالكشف عن المعلومات المتعلقة بحالة الهجرة أو الجنسية الخاصة بالمستأجر لأي شخص أو سلطة أو وكالة هجرة أو سلطة إنفاذ القانون
- لا يمكن للملاّك مضايقة المستأجر أو تخويفه أو الثأر منه بسبب ممارسته لحقوقه بموجب قانون حماية المستأجرين المهاجرين
- لا يمكن للملاّك رفض تأجير أو الموافقة على إيجار فرعي بلاعتماد فقط أو جزئيًا على حالة الهجرة الخاصة بالمستأجر أو جنسيته.

[2] قوانين كولورادو المنقحة §§ 24-34-501 إلى 24-34-509
[3] قانون بلدية دنفر المنقَّح § 28-95
[4] قوانين كولورادو المنقحة §§ 38-12-1201 إلى 38-12-1205

قانون الإنصاف في طلبات الإيجار

رسوم طلب الايجار[5]

يجوز للملاّك فرض رسوم على طلب الإيجار فيما يتعلق بطلب المستأجر المحتمل للإيجار. يجب استخدام رسوم طلب الإيجار التي يفرضها المالك لتغطية تكاليف معالجة طلب الإيجار ويجب أن تكون مبنية على (1) النفقات الفعلية التي يتكبدها المالك في معالجة طلب الإيجار؛ أو (2) متوسط النفقات التي يتكبدها المالك عن كل مستأجر محتمل أثناء معالجة طلبات متعددة.

يجب على المالك أن يقدم إلى أي مستأجر محتمل دفع رسوم طلب الإيجار إما كشفا بالنفقات المتوقعة للمالك والتي سيتم استخدام الرسوم من أجلها، أو تفصيلًا للنفقات الفعلية التي تكبدها المالك. إذا كان المالك يفرض مبلغًا بناءً على متوسط تكلفة معالجة طلب الإيجار، فيجب على المالك تضمين معلومات تتعلق بكيفية تحديد متوسط رسوم طلب الإيجار ذاك.

إذا لم يستخدم المالك مبلغ الرسوم بالكامل لتغطية تكاليف معالجة طلب الإيجار، فيجب آنذاك على المالك إعادة المبلغ المتبقي من الرسوم إلى المستأجر المحتمل.

لا يجوز للمالك أن يفرض على المستأجر المحتمل رسوم طلب إيجار مختلفة عن رسوم طلب الإيجار المفروضة على مستأجر محتمل آخر يتقدم بطلب لاستئجار نفس الوحدة السكنية. لا يمكن فرض رسوم على طلب الإيجار إذا قدّم مستأجر للمالك تقرير فحص ذمة المستأجر المحمول.

تقرير فحص الذمة المحمول الخاص بعقود الايجار[6]

يجب على المالك قبول تقرير فحص ذمة المستأجر المحمول (تقرير الفحص) الذي يتم توفيره للمالك مباشرة من طرف وكالة تقارير المستهلك بخصوص مستأجر محتمل. يجب أن تكون الوكالة قد أعدت تقرير الفحص خلال 30 يومًا السابقة بناءً على طلب المستأجر المحتمل وعلى نفقته، وأن تُضمّنه معلومات معينة عن المستأجر المحتمل. إذا قدم المستأجر المحتمل تقرير الفحص، فلا يمكن للمالك فرض رسوم على الطلب أو الحصول على تقرير الفحص أو استخدامه. قبل جمع أي معلومات عن المستأجر من شأنها أن تستدعي رسوم طلب، يجب على المالك إبلاغ المستأجر المحتمل بأن المالك يقبل تقارير الفحص وأنه يحظر عليه فرض رسوم طلب أو أي رسوم أخرى على المستأجر المحتمل الذي يقدم تقرير فحص.

المالك ليس ملزما بقبول تقرير الفحص أو تقديم الاستشارات التي يقتضيها القانون إذا لم يقبل المالك أكثر من رسم طلب واحد في كل مرة عن وحدة سكنية أو إذا تم تأجير وحدة سكنية لأكثر من قاطن واحد، لا يقبل أكثر من رسم طلب واحد في كل مرة عن كل مستأجر محتمل أو مجموعة مستأجرين محتملين للوحدة السكنية، ويقوم برد المبلغ الإجمالي لرسوم الطلب إلى كل مستأجر محتمل في غضون 20 يومًا تقويميًا بعد المراسلة الكتابية من المستأجر المحتمل أو المالك الذي يرفض الدخول في عقد إيجار.

إذا تم رفض طلب الإيجار الخاص بمستأجر محتمل، وفرض المالك على المستأجر المحتمل رسوم طلب للحصول على تقرير المستهلك، يجب على المالك تقديم نسخة من تقرير المستهلك إلى المستأجر المحتمل، إضافة إلى إشعار بحق المستأجر المحتمل في الاعتراض على دقة تقرير المستهلك. يُلزم المالك الذي ينتهك أحكام اللائحة بأداء 2500 دولارا أمريكيا، بالإضافة إلى مصاريف المحكمة وتكاليف المحاماة؛ مع استثناء أن المالك الذي يعالج الانتهاك في غضون سبعة أيام تقويمية بعد تلقي إشعار الانتهاك سيتوجب عليه أن يدفع للمستأجر المحتمل غرامة قدرها 50 دولارًا أمريكيا وبهذا لا يكون مطالبا بباقي التعويضات. تخول اللائحة لمكتب المدعي العام الشروع في ورفع دعوى بشكل مستقل لإنفاذ "قانون الإنصاف في طلبات الإيجار".

سجل المستأجر الإيجار ي أو الائتماني أو المالي أو الجنائي أو الخاص بالاعتقال[7]

عندما يقدم المستأجر طلب إيجار إلى المالك، فغالبًا ما يأخذ المالك بعين الاعتبار أجزاء معينة من تاريخ المستأجر ليقرر ما إذا كان سيوافق على طلب الإيجار أو يرفضه.

يحظر قانون كولورادو على المالك النظر في تاريخ الإيجار أو الائتمان الخاص بالمستأجر أقدم من سبع سنوات من تاريخ تقديم المستأجر للطلب. على سبيل المثال، إذا كان لدى المستأجر حدث إخلاء أو سوء ائتمان في ماضيه حدث قبل أكثر من سبع سنوات، فلا يحق للمالك أخذ ذلك بعين الاعتبار عند اتخاذ قرار بالموافقة على طلب المستأجر أو رفضه.

---

[5] قانون كولورادو المنقح § 903-12-38

[6] قانون كولورادو المنقح 904-12-38

[7] قانون كولورادو المنقح § 904-12-38

- **نصيحة للمستأجر:** إذا رفض المالك طلب إيجار خاص بمستأجر، فيمكن للمستأجر أن يطلب أسباب الرفض ويجب على المالك تقديمها له كتابيًا. إذا كان المالك يستخدم نظام شركة ما لفحص ذمة المستأجرين، فيجب على المالك تزويد المستأجر بنسخة من التقرير من نظام الفحص.

يحظر قانون كولورادو أيضًا على المالك أخذ أي سجل اعتقال يخص المستأجر المحتمل بعين الاعتبار. لا يمكن للمالك أيضًا الأخذ بعين الاعتبار أي إدانات جنائية حدثت منذ أكثر من خمس سنوات مضت من تاريخ طلب المستأجر، ما لم تكن الإدانة الجنائية تتعلق بالميثامفيتامين، أو القتل أو جريمة ذات الصلة، أو التعقب، أو تتطلب التسجيل كمرتكب جرائم جنسية.

إذا استخدم مالك العقار المعلومات المالية عند النظر في طلب إيجار، فلا يجوز لمالك العقار الاستفسار عن مبلغ الدخل السنوي للمستأجر المحتمل، إلا بغرض تحديد أن الدخل السنوي للمستأجر المحتمل يساوي أو يتجاوز 200 ٪ من التكلفة السنوية للإيجار.

يحظر على ملاك العقارات اشتراط أن يكون الدخل السنوي للمستأجر المحتمل أكثر من 200 ٪ من التكلفة السنوية للإيجار. بالنسبة للمستأجرين المحتملين الذين يستفيدون من دعم السكن، يمكن لملّاك العقارات أن يطلبوا من المستأجر المحتمل أن يكون دخله فقط يساوي 200 ٪ من جزء الإيجار الذي يكون المستأجر المحتمل مسؤولاً عن دفعه.

مخالفات قانون الإنصاف في طلبات الإيجار[8]

يكون المالك الذي ينتهك قانون الإنصاف في طلبات الإيجار تحت طائلة غرامة أولية قدرها 50 دولارًا أمريكيا تدفع للمستأجر المتضرر، وغرامة أخرى قدرها 2500 دولار تدفع للمستأجر المتضرر إذا لم تتم تسوية الانتهاك في غضون سبعة أيام تقويمية بعد تلقي إشعار الانتهاك.

[8] قانون كولورادو المنقح § 38-12-905

عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد مكتوب أو منطوق بين مالك عقار ومستأجر، بحيث يمكن للمستأجر شغل واستخدام عقار المالك لفترة من الوقت مقابل دفع بدل الإيجار.

بمجرد توقيع عقد الإيجار أو الاتفاق عليه شفويًا، لا توجد فترة لأي من الطرفين للتراجع عن عقد الإيجار. يجب أن تكون أي تغييرات يتم التفاوض عليها بين المالك والمستأجر بعد توقيع عقد الإيجار مكتوبة وموقعة من كلا الطرفين.

عقود الإيجار الكتابية

في دنفر، بعد 1 يناير 2022، يجب على المالك تزويد المستأجر بنسخة من عقد إيجار مكتوب وموقع لأي إشغال جديد لوحدة إيجار يستمر لأكثر من 30 يومًا.[9] يجب على المالك أيضًا تزويد المستأجر بنسخة من وثيقة حقوق وموارد المستأجر في دنفر [بالإسبانية] مع عقد الإيجار.[10]

يجب على المستأجرين قراءة عقود الإيجار المكتوبة بتأنّ قبل التوقيع، وطرح أي أسئلة حول ما ينص عليه عقد الإيجار أو يعنيه.

- **نصيحة للمستأجر**: يحق للمستأجرين عدم توقيع عقد إيجار لعقار لا يريد المستأجر العيش فيه، ولا يمكن إجبار المستأجر على توقيع عقد إيجار يتضمن شروطا وأحكاما لا يوافق عليها.
- يتمتع الأفراد والأسر المهاجرون وغير الموثقين واللاجئون بنفس حقوق وحمايات المستأجرين التي يتمتع بها جميع سكان دنفر.

عقود الإيجار الشفوية

عقد الإيجار الشفوي هو عقد يتم الاتفاق عليه شفويًا دون أن تتم كتابته وتوقيعه. في دنفر، بعد 1 يناير 2022، لا يُسمح بعقود الإيجار الشفوية للإشغال الجديد الذي سيستمر لأكثر من 30 يومًا.

يمكن أن تكون عقود الإيجار الشفوية ملزمة قانونًا بنفس درجة عقد الإيجار المكتوب. ومع ذلك، يمكن أن تسبب عقود الإيجار الشفوية مشاكل لأن المستأجر والمالك قد لا يتفقان في وقت لاحق على ما كانت قد تضمنته شروط عقد الإيجار الشفوي. يوصى بتدوين ما اتفق عليه شفويا وتوقيعه من قبل كل من المستأجر والمالك.

إذا لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب ودفع المستأجر بدل الإيجار مرة واحدة في الشهر، فسيتم اعتبار ذلك عمومًا عقد إيجار شهري.

- **نصيحة للمستأجر:** من الأفضل دائمًا تحرير عقد إيجار كتابيا وأن يحتفظ كل من المستأجر والمالك بنسخة من عقد الإيجار الموقع في مكان آمن.

تربية الحيوانات الأليفة في مساكن الإيجار[11]

لا يمكن للملاّك طلب أو تحصيل أكثر من 300 دولار كوديعة ضمان إضافية من المستأجرين المحتملين كشرط للسماح للحيوان الأليف الخاص بالمستأجر بالإقامة في الوحدة. بالإضافة إلى ذلك، يُحظر على المالك طلب أو تحصيل بدل إيجار إضافي من المستأجر عن حيوان أليف بمبلغ يتجاوز 35 دولارًا شهريًا أو 1.5 ٪ شهريًا من بدل الإيجار الشهري للمستأجر، أيهما كان أكبر.

---

[9] قانون كولورادو المنقح §) 240-27أ)
[10] قانون كولورادو المنقح § b)240-27).
[11] قانون كولورادو المنقح § 106-12-38

شروط وأحكام عقد الإيجار

يجب أن تتضمن عقود الإيجار معلومات واتفاقات مهمة بين المالك والمستأجر، مثل:

- اسم المُستأجر
- عنوان عقار الإيجار
- كم يبلغ بدل الإيجار والوثيرة التي يتعين بها دفع بدل الإيجار، شهريًا مثلا
- مدة الإيجار، على أساس شهري مثلا أو لمدة سنة واحدة
- مبلغ أي غرامات تأخير ومتى يعتبر الإيجار متأخرًا
- مبلغ أي وديعة ضمان
- أي وديعة ضمان إضافية و/أو بدل إيجار عن الحيوانات الأليفة
- تفسير لكيفية أداء فواتير المنافع ومن طرف من
- اسم وعنوان ومعلومات الاتصال الخاصة بالمالك أو الوكيل المعتمد للمالك
- ما يوفره المالك في وحدة الإيجار من أدوات منزلية
- كيف يجب على المستأجر إبلاغ المالك بأي مشاكل تتعلق بالصحة أو السلامة في الإيجار
- كم عدد الساعات أو الأيام التي يجب أن يحترمها الإشعار الكتابي الذي يجب على المالك تقديمه قبل إخضاع وحدة الإيجار الخاصة بالمستأجر للإصلاحات والصيانة والتفتيش وما إلى ذلك.

الشروط المحظورة في عقود الإيجار[12]

ينص القانون الحالي على أن الأشياء التالية لا يمكن أن تظهر في عقد إيجار مكتوب:

- بند التعويضات غير المعقولة عن خرق بند من بنود العقد، والذي يخصّص تكلفة على طرف، ناشئة عن إشعار إخلاء أو إجراء إخلاء بسبب انتهاك عقد الإيجار.
- بند دفع الصائر أحادي الاتجاه الذي يمنح أتعاب المحاماة وتكاليف المحكمة إلى طرف واحد فقط. يجب أن يمنح أي بند لدفع الصائر في عقد الإيجار أتعاب المحاماة للطرف المحكوم له في النزاع القضائي.

مع بعض الاستثناءات، فإن القانون يحظر أيضًا في عقد الإيجار المكتوب تضمينه ما يلي:

- تنازل عن الحق في محاكمة أمام هيئة محلفين؛ أو القدرة على المتابعة أو تقديم أو الانضمام أو التقاضي أو دعم مطالبات أو إجراءات طبقية أو جماعية معينة؛ أو التعهد الضمني بحسن النية والتعامل العادل؛ أو التعهد الضمني بالإستمتاع الهادئ.
- بند شرطي يفيد بفرض أي رسوم أو تعويضات عن أضرار أو عقوبة مترتبة عن فشل المستأجر في تقديم إشعار عدم تجديد عقد الإيجار قبل انتهاء صلاحية عقد الإيجار، باستثناء الخسائر الفعلية التي يتكبدها المالك نتيجة لفشل المستأجر في تقديم إشعار كان منصوصا عليه في عقد الإيجار.
- بند شرطي يميز أي مبلغ أو تكاليف منصوص عليها في عقد الإيجار، باستثناء الدفعة الشهرية المحددة لإشغال العقار، على أنها "بدل إيجار" والتي تتوفر من أجلها جميع سبل تحصيل بدل الإيجار، بما في ذلك الإخلاء.
- بند شرطي يتطلب من المستأجر دفع تكلفة أو تكلفة احترازية مقابل خدمة تتم فوترتها على المالك من قبل طرف ثالث بمبلغ يفوق 2 ٪ من فاتورة الطرف الثالث أو 10 دولارات.
- بند شرطي يهدف إلى السماح لمزود يعمل بموجب أي قسيمة محلية أو حكومية أو فيدرالية أو برنامج دعم بالشروع في أو متابعة إجراء للحيازة يعتمد فقط على عدم دفع فواتير المنافع.

---

[12] قانون كولورادو المنقح § 801-12-38

الإنتقال للإشغال

قبل انتقال المستأجر لإشغال العقار، من الأفضل للمستأجر والمالك القيام بجولة في العقار. يجب إعداد قائمة مكتوبة بأي أضرار موجودة وتنظيف لازم وتوقيعها من طرف جميع المستأجرين والمالك.

إذا كان أحد الطرفين غير قادر أو لا يريد القيام بذلك، يجب أن يحضر شخص آخر عملية الجرد، ويوقع على القائمة، ثم يزود الطرف الآخر بنسخة من هذه القائمة. أيضًا، من الأفضل التقاط صور للغرف الفردية والأغراض المحددة لتوثيق حالتها.

- **نصيحة للمستأجر:** تحمي قائمة جرد الأضرار الموجودة كل من المستأجر والمالك وتسمح لكليكما بالحصول على سجل عن حالة وحدة الإيجار منذ البداية. إذا تعذر إعداد قائمة جرد قبل انتقال المستأجر للعقار، فيتوجب على المستأجر إعداد قائمة مكتوبة بالأضرار الموجودة وحالة العقار في اليوم الذي ينتقل فيه إليه. يجب على المستأجر إرسال نسخة موقعة ومؤرخة من القائمة إلى المالك.

خلال فترة الإيجار أو الاستئجار

خلال فترة إيجار المستأجر، قد تظهر بعض الأسئلة أو المشكلات. إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب، فمن الأفضل للمستأجر التحقق من عقد الإيجار للحصول على معلومات تتعلق بأي مشكلات أو أسئلة لدى المستأجر.

يجب على المستأجر أيضًا التواصل مع المالك بخصوص أي أسئلة أو مشكلات. قد يكون من الأسهل مناقشة بعض الأشياء وجها لوجه أو عبر الهاتف، ولكن غالبًا ما يكون من الأفضل التواصل كتابيًا (البريد الإلكتروني، والرسائل النصية، وما إلى ذلك)، بحيث يكون لدى كل من المستأجر والمالك سجل بما قيل ومتى قيل. إذا ناقش المستأجر والمالك شيئًا ما وجها لوجه أو عبر الهاتف، فمن الجيد بعد ذلك تدوين الأشياء المهمة التي قيلت وإرسال نسخة إلى الطرف الآخر للتأكيد.

إيصالات الإيجار[13]

إذا دفع المستأجر بدل الإيجار إما شخصيًا نقدًا أو عبر حوالة بريدية، فيجب على المالك تزويد المستأجر على الفور بإيصال يوضح المبلغ المدفوع وتاريخ الدفع.

إذا دفع المستأجر بدل الإيجار عبر الإنترنت أو عبر البريد أو أي وسيلة تسليم أخرى، فيجب على المالك تقديم إيصال في غضون سبعة أيام إذا طلب المستأجر إيصالًا، ما لم يكن هناك بالفعل إجراء قائم يتلقى المستأجر بموجبه سجلًا بدفعات الإيجار الخاصة به. يجوز للملاّك تقديم إيصالات إلكترونية ما لم يطلب المستأجر نسخة ورقية من الإيصال.

غرامات التأخير في دفع بدل الإيجار[14]

غالبًا ما تتطلب عقود الإيجار دفع بدل الإيجار في أو قبل يوم معين من الشهر، مثل اليوم الأول أو الثالث. إذا لم يتم دفع الإيجار بحلول ذلك اليوم، فقد يخوّل عقد الإيجار للمالك فرض غرامة تأخير.

يحدّ قانون كولورادو غرامات التأخير بالطرق التالية:

- لا يمكن للمالك فرض غرامات تأخير على دفعات الإيجار إلا إذا:
  - تم النص على غرامة التأخير في عقد الإيجار؛
  - قدم المالك إشعارًا كتابيًا إلى المستأجر في غضون 180 يومًا بعد استحقاق بدل الإيجار؛
  - تأخر دفع بدل الإيجار سبعة أيام على الأقل؛ و
  - كان بدل الإيجار المتأخر أو غير المدفوع لا يمثل فقط الجزء الذي يدفعه مقدم الدعم عن الإيجار.
- يتم تحديد غرامات التأخير إما بنسبة 5 ٪ من بدل الإيجار المستحق السابق أو 50 دولارًا، أيهما كان أعلى.
- لا يمكن للملاّك تقديم طلب إخلاء في المحكمة أو إنهاء عقد إيجار المستأجر نتيجة فشل المستأجر بدفع غرامات التأخير.
- لا يمكن للملاّك أن يطلبوا من المستأجر دفع فائدة عن غرامات التأخير.
- لا يمكن خصم دُفعات بدل الإيجار لسداد غرامات التأخير المستحقة.

[13] قانون كولورادو المنقح 802-12-38

[14] قانون كولورادو المنقح § 105-12-38

إذا انتهك المالك قانون كولورادو فيما يتعلق بغرامات التأخير، يمكن للمستأجر المتضرر من سلوك المالك إشعار المالك كتابيًا بالانتهاك والمطالبة بتعويض من المالك بمبلغ 50 دولارًا عن كل انتهاك. لدى المالك سبعة (7) أيام لتصحيح الانتهاك، وفي حالة رفض المالك، فيمكن للمستأجر مقاضاة المالك والمطالبة بواحدة من سبل الانتصاف التالية أو أكثر: (1) التعويضات عن الأضرار عن الإصابة أو الخسارة المتكبدة؛ (2) غرامة لا تقل عن 150 دولارًا ولا تزيد عن 1000 دولار عن كل انتهاك؛ (3) المصاريف، بما في ذلك أتعاب المحاماة المعقولة للطرف المحكوم له؛ و (4) أي تسوية منصفة أخرى تراها المحكمة مناسبة.

زيادات بدل الإيجار

إذا نص عقد الإيجار على مبلغ بدل الإيجار الواجب دفعه، فلا يمكن الزيادة فيه بشكل عام قبل نهاية مدة الإيجار. على سبيل المثال، إذا وقع المستأجر عقد إيجار لمدة عام واحد، فلا يمكن للمالك الزيادة في بدل الإيجار بعد ستة أشهر فقط. بمجرد انتهاء مدة الإيجار، يجوز للمالك الزيادة في بدل الإيجار. ومع ذلك، يحظر قانون كولورادو على الملّاك الزيادة في بدل الإيجار أكثر من مرة واحدة خلال أي فترة 12 شهرًا من الإشغال المستمر من قبل المستأجر.[15]

إذا لم يتوفر المالك والمستأجر على عقد إيجار مكتوب، فيجب على المالك تزويد المستأجر بإشعار كتابي مسبق مدته 60 يومًا على الأقل بأي زيادة في بدل الإيجار.[16]

لا يتوفر بعض المستأجرين على عقد إيجار مكتوب ولديهم فقط عقد إيجار شفوي على أساس شهري يمكن للمستأجر أو المالك إنهاؤه من خلال توجيه إشعار كتابي مدته 21 يومًا بأنه سيتم إنهاء عقد الإيجار.[17] لا يمكن للملّاك توجيه هذا النوع من الإشعارات إلى المستأجر *فقط* بغرض زيادة بدل إيجار المستأجر بإشعار كتابي مسبق بأقل من 60 يومًا.[18]

إصلاح الإيجار وصيانته: ضمان الصلاحية للسكن

قبل أن يؤجر المالك عقارا سكنيًا للمستأجر، يجب على المالك التأكد من أن العقار السكني مناسب للسكن البشري. بموجب قانون كولورادو، في كل إيجار، يقدم المالك "ضمانًا" (أو كفالة) بأن الوحدة المؤجرة مناسبة ليعيش الإنسان فيها وليس بها أي ظروف "عدم صلاحية للسكن".[19]

أمثلة على الأشياء التي تجعل وحدة إيجار "غير صالحة للسكن":

- مشاكل في السباكة أو المياه الجارية أو الماء الساخن أو الصرف الصحي
- انعدام التدفئة أو مشاكل كهربائية
- الأبواب الخارجية أو النوافذ أو الأقفال المكسورة
- العفن المتفاقم
- مشاكل في الغاز
- موبوءة بالحشرات أو الطفيليات
- الأرضيات أو الأسقف أو الدّرجات أو الدرابزينات الخطرة
- انتهاكات جسيمة لقانون الصحة

- **نصيحة للمستأجر:** أي حالة داخل وحدة الإيجار الخاصة بالمستأجر تؤثر بشكل كبير على صحة أو سلامة المستأجر أو عائلة المستأجر هي حالة عدم صلاحية للسكن.

يتحمل الملّاك مسؤولية إصلاح هذه المشكلات للتأكد من بقاء وحدة الإيجار آمنة وصحية للعيش فيها طوال فترة الإيجار بأكملها. لا يكون الملاك عادة مسؤولين عن إصلاح المشكلات التي يسببها المستأجر أو ضيوف المستأجر، أو المشكلات التي لا تؤثر على المستأجر داخل منزله.

---

[15] قانون كولورادو المنقح § 38-12-702
[16] قانون كولورادو المنقح § 38-12-701(2)(a)
[17] قانون كولورادو المنقح § 13-40-107(c)
[18] قانون كولورادو المنقح § 38-12-701(2)(b)
[19] قوانين كولورادو المنقحة §§ 38-12-501 إلى 38-12-511

الإصلاح بعد وقوع كارثة طبيعية

تشمل قوانين ضمان الصلاحية للسكن الخاصة بالعقارات السكنية *الضرر الناجم عن حدث بيئي متعلق بالصحة العامة*. يعني "الحدث البيئي المتعلق بالصحة العامة" أي كارثة طبيعية أو حدثًا بيئيًا، مثل الحرائق الكبيرة أو الفيضانات أو انبعاث الملوثات السامة، التي يمكن أن تخلق آثارًا سلبية على صحة وسلامة المستأجرين الذين يعيشون في عقارات سكنية قريبة. يجب أن يكون لدى المالك مبنى سكنيا *تمت إعادة تأهيله لحالة تتوافق مع المعايير المعمول بها لدى المعهد الأمريكي للمعايير الوطنية المتعلقة بترميم وتنظيف المباني السكنية بعد الضرر الناجم عن حدث بيئي متعلق بالصحة العامة*.

إشعار المالك بمشكلة متعلقة بالصلاحية للسكن[20]

إذا كان لدى المستأجر مشكلة تتعلق بالصلاحية للسكن داخل وحدة إيجاره تحتاج إلى إصلاح أو ترميم، فيجب على المستأجر إشعار المالك بالمشكلة (المشكلات) كتابيًا وفي أقرب وقت ممكن. يجب على المستأجر التحقق من عقد الإيجار لمعرفة ما إذا كان المالك يطلب من المستأجر الإبلاغ عن أي مشاكل في الصيانة أو الإصلاح من خلال "بوابة" محددة عبر الإنترنت أو عنوان بريد إلكتروني محدد. يجب على المستأجر الاحتفاظ بإثبات كاف يفيد بتسليم الإشعار.

عند إشعار المالك بالمشكلة، يتوجب على المستأجر تضمين ما يلي:

- التاريخ الذي أرسل فيه المستأجر الإشعار.
- اسم المستأجر وعنوانه ورقم الوحدة.
- اسم المالك وعنوانه.
- وصف تفصيلي للمشكلة (المشكلات). إدراج أي صور للمشكلة، إن أمكن.
- إقرار بأن للمالك الإذن بدخول الوحدة وإصلاح المشكلة.
- وجود التوقيع والتاريخ على الإشعار.

الرد على إبلاغ المستأجر عن مشكلة متعلقة بالصلاحية للسكن

إذا تلقى المالك إشعارًا كتابيًا أو إلكترونيًا من المستأجر بشأن مشكلة متعلقة بالصلاحية للسكن وكان الإشعار مكتملًا بشكل معقول، فيجب على المالك:

- الرد على المستأجر في غضون 24 ساعة مع ذكر أن المالك يعتزم إصلاح المشكلة وتقديم وقت تقديري لبدأ الإصلاحات وانتهائها.
- الشروع في إصلاح المشكلة في غضون 96 ساعة، أو 24 ساعة إذا كانت حالة تتداخل ماديًا مع حياة المستأجر أو صحته أو سلامته؛ و
- الانتهاء من إصلاح المشكلة دون تأخير غير معقول.

بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن للملاّك الثأر من المستأجر لتقديمه شكوى بحسن نية حول أحوال العقار السكني.

المشكلات الطارئة

تعتبر مشكلة الصلاحية للسكن حالة طارئة عندما تعرض المشكلة صحة المستأجر وسلامته للخطر. عندما تكون مشكلة الصلاحية للسكن حالة طارئة، يمكن للمستأجر أن يطالب بوحدة بديلة أو غرفة فندقية يدفع ثمنها المالك، ويجب على المالك توفير ذلك. يجب على المستأجرين الاستمرار في دفع إيجارهم العادي.

بالنسبة للمشكلات الطارئة، يجب على المالك الرد على إخطار المستأجر والبدء في حل المشكلة في غضون 24 ساعة.

العفن

إذا كان منزل المستأجر يحتوي على عفن ناتج عن الماء أو الرطوبة أو البلل، وكان العفن يتداخل بشكل كبير مع حياة المستأجر أو صحته أو سلامته، فيجب على المستأجر إخطار المالك بخصوص ذلك العفن كتابيًا.

- **نصيحة للمستأجر:** الكميات الصغيرة من العفن التي تظهر في الأماكن التي يتواجد فيها الماء أو الرطوبة عادة، مثل الحمام، غير خطيرة بما يكفي للتداخل مع حياة أي شخص أو صحته أو سلامته. يمكن غالبًا تنظيف هذه الكميات الصغيرة من العفن أو معالجتها بمحاليل تنظيف منزلية مخصصة لتنظيف العفن.

---

[20] قانون كولورادو المنقح § 503-12-38

في غضون 96 ساعة بعد تلقي إشعار كامل بشكل معقول، يجب على الملاك وضع تدابير لاحتواء العفن، وإيقاف أي مصادر للمياه تغذّي العفن، وتركيب جهاز فلترة جسيمات الهواء عالي الكفاءة.

في غضون فترة زمنية معقولة، يجب على المالك بعد ذلك إصلاح مشكلة العفن عن طريق إيقاف أي مصادر للمياه تتسبب في العفن، وتجفيف جميع الأغراض، وإزالة أو تنظيف أي أغراض تحتوي على عفن، واتخاذ خطوات لمنع إعادة تشكل العفن.

المشكلات المتكررة

عندما يصلح المالك مشكلة في بعض الأحيان، يمكن أن تعود مجددا وتتسبب في مشاكل مرة أخرى. إذا قام المالك بإصلاح مشكلة أو حالة وعادت المشكلة نفسها في غضون الأشهر الستة التالية، فقد يكون لدى المستأجرين خيار إنهاء عقد الإيجار والانتقال.

الامتثال لضمان الصلاحية للسكن

إذا لم يستجب المالك لإخبار المستأجر عن حالة عدم الصلاحية للسكن ولم يبدأ العمل على إصلاح المشكلة، فإن المستأجر لديه حقوق وخيارات معينة.

- **نصيحة للمستأجر:** يعتقد بعض المستأجرين أنه إذا لم يقم المالك بإصلاح المشكلات في منازلهم، فإنهم يصبحون غير مطالبين بدفع بدل الإيجار. **هذا غير صحيح.** عدم دفع الإيجار ببساطة لمحاولة إجبار المالك على القيام بإصلاحات غير مسموح به بموجب قانون كولورادو.

إذا رفض المالك أو فشل في إصلاح مشكلة خطيرة تتعلق بالصحة والسلامة أو لم يستجب لإشعار المستأجر، **فبإمكان** المستأجر:

- القيام بتوظيف مهني لإصلاح المشكلة وخصم التكلفة من دفعات الإيجار العادية. *تحذير:* يتطلب هذا الخيار من المستأجرين اتباع خطوات محددة بعناية ولا يمكن لمعظم الذين يعيشون في مساكن مدعومة (أي المادة 8/قسائم اختيار السكن أو السكن الخاص بذوي الدخل المنخفض) اللجوء لهذا الخيار. يجب على المستأجرين التحدث إلى محام قبل الشروع في هذا الإجراء.
- إنهاء عقد الإيجار والانتقال بعد إعطاء المالك إشعارا من 10 إلى 30 يومًا ومنح المالك خمسة أيام عمل لبدء إصلاح المشكلة. يجب على المستأجرين التحدث إلى محام قبل الشروع في هذا الإجراء.
- رفع دعوى قضائية في المحكمة.

- **تذكر:** يجب أن تكون أي إشعارات إلى المالك مكتوبة. إرسال إشعار بخصوص إصلاح مشكلة أو اتخاذ المستأجر لأي إجراء لأن المالك لم يصلح مشكلة يجب إرساله كتابيًا وتوقيعه وتأريخه.

الإخلاء وضمان الصلاحية للسكن

إذا قدم المالك طلب إخلاء ضد المستأجر لعدم دفعه بدل الإيجار، وكان المستأجر قد أرسل مسبقا إشعارًا كتابيًا أو إلكترونيًا إلى المالك بشأن مشكلة تتعلق بالصلاحية للسكن والتي لم يقم المالك أبدًا بإصلاحها، فقد يتمكن المستأجر من الدفاع ضد طلب الإخلاء باستخدام ضمان الصلاحية للسكن كدفاع إيجابي. يجب على المستأجر تقديم مستند بعنوان "نموذج الدائرة القضائية 109 (JDF) - ظروف سكنية غير صالحة للعيش". تتوفر نسخ من هذا النموذج عبر الإنترنت وفي قاعة المحكمة. ستأمر المحكمة المستأجر بتسليم المحكمة بدل الإيجار الذي يدين به المستأجر بعد خصم أي نفقات اضطر المستأجر إلى دفعها بسبب خرق المالك لضمان الصلاحية للسكن. إذا كان المستأجر من ذوي الدخل المنخفض، فيمكنه طلب الإعفاء وعدم الاضطرار إلى إيداع أي أموال لدى المحكمة.

- **نصيحة للمستأجر:** قم دائمًا بإشعار مالك العقار **كتابيًا** عندما تكون لديك حالة غير آمنة في منزلك تحتاج إلى إصلاح. إذا حاول المالك إخلاء المستأجر لعدم دفع الإيجار ولم يكن المستأجر قد أخبره أبدًا عن مشكلة تتعلق بالصلاحية للسكن، فمن المحتمل ألا يقدم ضمان الصلاحية للسكن أي مساعدة في المحكمة.

بقّ الفراش في عقارات الإيجار السكنية[21]

لا يمكن للملاّك تأجير عقارات معروفة بكونها تحتوي على بقّ الفراش أو يشتبه بشكل معقول في ذلك. إذا سأل المستأجر عن ذلك، فيجب على الملاك الإفصاح عما إذا كانت الوحدة تحتوي على بق الفراش خلال الأشهر الثمانية الماضية، وكذلك آخر تاريخ تم فيه فحص الوحدة وتأكيد خلوها من بق الفراش.

إذا تم العثور على بق الفراش، يجب على المستأجر إشعار المالك كتابيًا والاحتفاظ بدليل على أن الإشعار قد تم تقديمه إلى المالك. يجب على المالك بعد ذلك فحص الوحدة من قبل مفتش مؤهل في غضون أربعة أيام (96 ساعة) منذ إشعار المستأجر. في حالة وجود بق الفراش، يجب على المالك فحص جميع الوحدات المجاورة. إذا أراد المالك فحص وحدة، فيجب عليه تقديم إشعار كتابي إلى المستأجر قبل 48 ساعة من الفحص وتقديم النتائج إلى المستأجر في غضون يومين بعد الفحص.

---

[21] قوانين كولورادو المنقحة §§ 38-12-1001 إلى 38-12-1007

لا يمكن للمستأجر رفض الولوج إلى الوحدة إذا تم تقديم الإشعار الكتابي المناسب. يتحمل المستأجرون الذين لا يمتثلون لبروتوكولات فحص بق الفراش ومعالجته تكاليف معالجة البق في وحدتهم وأي وحدات مجاورة. غير ذلك، فإن المالك يكون مسؤولاً عن جميع التكاليف المرتبطة بفحص البق ومعالجته. لا يُطالب الملاك بدفع تكاليف السكن أثناء معالجة بق الفراش أو دفع ثمن الممتلكات الشخصية للمستأجر أو استبدالها.

إذا حصل المالك على فحص للبق، يجب على المالك تقديم إخبار خطي إلى المستأجر في غضون يومي عمل بعد الفحص يشير إلى ما إذا كانت الوحدة السكنية تحتوي على بق الفراش. إذا قرر المفتش أن الوحدة السكنية أو أي وحدات سكنية مجاورة لا تحتوي على بق الفراش، فيجب على الإشعار المقدم من المالك إخبار المستأجر بأنه إذا ظل المستأجر قلقًا من أن الوحدة السكنية تحتوي على بق الفراش، فيجوز للمستأجر الاتصال بقسم الصحة المحلية للإبلاغ عن هذه المخاوف. إذا قرر المفتش أن وحدة سكنية أو أي وحدة سكنية مجاورة تحتوي على بق الفراش، فيجب على المالك البدء في اتخاذ تدابير معقولة لمعالجة البق بشكل فعال، وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة أيام عمل بعد تاريخ التفتيش.

بشكل عام، يكون المالك مسؤولاً عن جميع التكاليف المرتبطة بالتفتيش عن البق ومعالجته. مالك العقار غير مطالب بأن يوفر لك مكانًا آخر للإقامة أثناء عملية التفتيش والمعالجة.

التمييز والثأر

ينص قانون كولورادو على أنه لا يمكن للمالك الثأر من المستأجر بسبب بعض الأنشطة أو الحالات أو الخصائص المحمية.

يحمي قانون الإسكان العادل لولاية كولورادو الحالات أو الخصوصيات التالية: الإعاقة، أو العرق، أو المعتقد، أو اللون، أو الجنس، أو التوجه الجنسي، أو الهوية الجنسانية، أو التعبير عن النوع الاجتماعي، أو الحالة الاجتماعية، أو الحالة الأسرية (بما في ذلك الأطفال دون سن 18 والنساء الحوامل)، أو الوضع الخاص بقدماء الجيش وعناصره، أو الدين، أو الأصل القومي، أو النسب، أو مصدر الدخل. يوسع قانون دنفر لمكافحة التمييز نطاق الحماية ليشمل أيضًا الجانب الإثني والجنسية وحالة الهجرة والسن (40 سنة فما فوق) وتسريحة الشعر الواقية.

يحظر قانون الإسكان العادل الفيدرالي التمييز على أساس العرق أو اللون أو الدين أو الجنس (بما في ذلك النوع الاجتماعي أو الهوية الجنسانية أو التوجه الجنسي أو التحرش الجنسي) أو الوضع العائلي أو الأصل القومي أو الإعاقة.

إذا اعتقد المستأجر أنه تعرض للتمييز بموجب قانون الإسكان العادل لولاية كولورادو، فيجب عليه الاتصال بمديرية الحقوق المدنية في كولورادو على الرقم 4845-262-800-1 (مجانًا) أو 2997-894-303، والتي تقع في 1560 برودواي، سويت. 1050، دنفر، كولورادو 80202. موقعهم الإلكتروني هو http://www.dora.state.co.us/civil-rights/.

إذا اعتقد المستأجر أنه تعرض للتمييز بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي، فيمكنه الاتصال بمركز الإسكان العادل لحاضرة دنفر (DMFHC) على الرقم 4291-279-720، الواقع في 3280 داونينج ستريت، الجناح ب، دنفر، كولورادو 80205. http://www.dmfhc.org. يمكنه أيضًا الاتصال بمكتب كولورادو التابع لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) على الرقم 1-800-877-7353 (مجانًا) أو 5437-672-303 والواقع في 1670 برودواي، دنفر، http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/colorado/.

إذا اعتقد المستأجر أنه تعرض للتمييز بموجب قانون دنفر لمكافحة التمييز، فيجب عليه الاتصال بمكتب دنفر لمكافحة التمييز (DADO). يمكن العثور على معلومات حول مكتب دنفر لمكافحة التمييز على: https://www.denvergov.org/Government/ Agencies-Departments-Offices/Human-Rights-Community-Partnerships/Divisions-Offices/Anti-Discrimination-Office.

- **نصيحة للمستأجر:** إذا كنت تعتقد أنك تعرضت للتمييز، فتأكد من الاتصال بمركز الإسكان العادل لحاضرة دنفر أو مديرية الحقوق المدنية في كولورادو.

لا يمكن للملاّك الثأر من المستأجر عن طريق الزيادة في بدل الإيجار أو تقليل الخدمات أو عن طريق تقديم طلب الإخلاء أو التهديد بتقديمه عن أي من الأنشطة المحمية التالية[22]:

1. لأن المستأجر قدم شكوى بحسن نية إلى المالك أو أي وكالة حكومية حول مشكلة في منزله تتعلق بالصلاحية للسكن؛ أو
2. لأن المستأجر يقوم بالتنظيم أو هو عضو في جمعية المستأجرين أو منظمة مماثلة.

إذا قام المالك بالثأر لأن المستأجر قد شارك في أحد هذه الأنشطة المحمية، فيمكن للمستأجر إنهاء عقد الإيجار واسترداد ما يصل إلى ثلاثة أشهر من بدل الإيجار أو ثلاثة أضعاف الأضرار الفعلية للمستأجر، أيهما كان أعلى، وأتعاب المحاماة والتكاليف المعقولة.

الخصوصية

يمنح قانون كولورادو المستأجرين الحق في استخدام عقار الايجار بشكل قانوني، مما يحمي خصوصية المستأجرين.

يجوز للملاّك دخول عقار الإيجار لفحصه أو القيام بأعمال الإصلاح أو عرض الوحدة لمشترين أو مستأجرين محتملين. بشكل عام، يمكن للملاّك الدخول دون أي إشعار للمستأجر في الحالات الطارئة. يجب أن يتفق المستأجر والمالك مسبقًا ويُضمّنا عقد الإيجار أجل الإشعار المسبق الذي يجب على المالك تقديمه للمستأجر قبل الدخول للصيانة الروتينية أو الجولات (أي 24 أو 48 ساعة).

إذا اعتقد المستأجر أن المالك يتداخل مع حقه في الخصوصية، فيجب على المستأجر محاولة التفاوض مع المالك. إذا تعذر عليهما الاتفاق، فيجب استشارة المحامي، أو يمكن طلب الوساطة من خلال مؤسسة "مفاهيم الوساطة المجتمعية" (CMC@FindSolutions.org، 303-717-4151). انظر الموارد.

---

[22] قانون كولورادو المنقح § 509-12-38

الشركاء في السكن

عندما يوقع أكثر من مستأجر على عقد إيجار، يكون كل واحد منهم ملزما بشروط عقد الإيجار بأكمله. كل مستأجر مسؤول بشكل فردي عن الإيجار بأكمله، وجميع الأضرار التي تلحق بالعقار (حتى لو تسبب المستأجر الآخر في الضرر)، أو أي مسؤوليات أخرى بموجب عقد الإيجار. يمكن للملاّك طرد جميع المستأجرين إذا لم يتم دفع بدل الإيجار بالكامل أو تم الإخلال بشروط عقد الإيجار.

عقود الإيجار الفرعية والإحالات

عقد الإيجار الفرعي هو عقد منفصل بين المستأجر والمستأجر الجديد لا تلغي التزامات المستأجر الأصلي بموجب عقد الإيجار. في كثير من الأحيان، لا يُسمح بالإيجارات الفرعية في عقد الإيجار. على سبيل المثال، إذا لم يدفع المستأجر الفرعي بدل الايجار، فيجوز للمالك مقاضاة المستأجر الأصلي أو المستأجر الفرعي أو كليهما.

الإحالة هو عقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثاني يلغي التزامات المستأجر الأصلي بموجب عقد الإيجار. إذا لم يدفع المستأجر الثاني بدل الإيجار، فيجوز للمالك مقاضاة ذلك المستأجر فقط.

بشكل عام، لا يمكن للمستأجرين القيام بتأجير فرعي أو إحالة عقد الإيجار دون موافقة المالك ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك. لا يمكن للمالك الإمساك عن الموافقة بشكل غير معقول على تأجير المستأجر للعقار تأجيرا فرعيا أو إحالة عقد الإيجار.

عند بيع عقار الايجار

عندما يتم بيع عقار الايجار، يصبح المالك الجديد هو صاحب العقار الجديد ويخضع لجميع التزامات المالك السابق ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك.

إنهاء الإيجار
الإنهاء هو إما نهاية مدة الإيجار دون تجديدها تلقائيًا، أو إذا اتفق الطرفان على إنهاء عقد الإيجار قبل نهاية المدة.

إذا كان لعقد الإيجار تاريخ انتهاء صلاحية محدد أو مدة إيجار لا تتجدد تلقائيًا، فإن عقد الإيجار ينتهي في ذلك التاريخ المحدد أو عند انتهاء مدة الإيجار تلك. يجب على المستأجر المغادرة في تاريخ الانتهاء هذا أو قبله بوقت قصير والتأكد من دفع بدل الإيجار المستحق حتى ذلك التاريخ.

- **نصيحة للمستأجر:** إذا كان المستأجر غير متأكد من موعد انتهاء عقد الإيجار، فيجب عليه التحقق من عقد الإيجار. إذا كان المستأجر يرغب أو لا يرغب في البقاء بعد هذا التاريخ، فيجب عليه التحقق من عقد الإيجار والتواصل مع المالك قبل عدة أشهر. تتطلب بعض عقود الإيجار أن يقوم المستأجر بإشعار المالك كتابيًا قبل عدة أشهر من انتهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر يريد تجديد عقد الإيجار أو عدم تجديده.

يجب على المستأجر قراءة عقد الإيجار الخاص به وإيلاء انتباه دقيق للتفاصيل. يتم تجديد العديد من عقود الإيجار تلقائيًا لمدة عام آخر أو تتحول إلى عقد إيجار شهري بعد انتهاء الفترة الأصلية ما لم يُشعر المستأجر المالك مقدمًا بأن المستأجر لا يريد التجديد.

إنهاء عقد إيجار شهري
عقد الإيجار الشهري هو عقد إيجار يستمر لمدة شهر واحد ويتم تجديده تلقائيًا لمدة شهر آخر حتى يتم إنهاؤه بشكل صحيح من قبل أي من الطرفين بإشعار كتابي.

إذا لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب ودفع المستأجر بدل الإيجار مرة واحدة في الشهر، فسيتم اعتبار ذلك عمومًا عقد إيجار شهري.

يمكن للمستأجر أو المالك إنهاء عقد الإيجار الشهري عن طريق تقديم إشعار كتابي قبل 21 يومًا على الأقل من نهاية الإيجار الشهري. إذا تم تقديم إشعار قبل أقل من 21 يومًا، فسيتم إضافة شهر إضافي تلقائيًا إلى عقد الإيجار.

استثناءات إنهاء عقود الإيجار
هناك حالتان قد تسمحان للمستأجر بإنهاء عقد الإيجار مبكرًا:

1. إذا كان المستأجر ضحية لسلوك جنسي غير قانوني أو تعقب أو عنف منزلي أو إساءة منزلية،[23] أو
2. إذا كان المستأجر عضوا عسكريًا نشطًا.[24]

في حالة السلوك الجنسي غير القانوني أو التعقب أو العنف المنزلي أو الإساءة المنزلية، يجب أن يسعى المستأجر إلى مغادرة العقار خوفًا من تعرضه أو تعرض أي أطفال للخطر. يجب على المستأجر إشعار المالك كتابيًا بأن المستأجر ضحية لسلوك جنسي غير قانوني أو تعقب أو عنف منزلي أو إساءة منزلية وتقديم نسخة إما من تقرير الشرطة المؤرخ ضمن 60 يومًا من الإشعار أو أمر حماية صالح أو إقرار مكتوب من أخصائي طبي أو مساعد تطبيقي قامت الضحية باستشارته.

إذا أنهى المستأجر عقد الإيجار نتيجة لسلوك جنسي غير قانوني أو تعقب أو إساءة منزلية، يكون المستأجر مطالبا ببدل إيجار شهر واحد بعد مغادرة العقار، والذي يكون مستحقًا للمالك في غضون 90 يومًا بعد مغادرة المستأجر.

إذا كان المستأجر عضوًا في الجيش أو إذا انضم إلى الجيش، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار إذا تم استدعاء المستأجر للخدمة الفعلية و/أو إذا تم نشر القوات التي ينتمي إليها. يجب على المستأجر تقديم إشعار كتابي بالإنهاء إلى المالك مع نسخة من الأوامر العسكرية للمستأجر. يسري إنهاء عقد الإيجار بعد 30 يومًا من التاريخ الأول الذي تكون فيه دفعة بدل الإيجار التالية مستحقة بعد تسليم الإشعار إلى المالك.

الإخلاء
يحدث الإخلاء عندما تأمر المحكمة المستأجرَ بمغادرة عقار الإيجار. لا يجوز إلا لمأمور إنفاذ أمر المحكمة هذا ولا يمكن لملاّك العقارات أبدًا القيام بالإخلاء دون أمر من المحكمة وحضور المأمور.

يسمى إجراء المحكمة للإخلاء "الدخول والحيازة بالقوة" أو إجراء "الحيازة غير القانونية".

---

[23] قانون كولورادو المنقح § 38-12-402
[24] قانون الولايات المتحدة 50 § 3955

أنواع الطلبات والإشعارات

الأسباب الخمسة الأكثر شيوعًا لسعي المالك لطرد المستأجر هي:

1. لم يدفع المستأجر بدل الإيجار ؛
2. خرق المستأجر شروط عقد الإيجار أو قواعد الملكية الأخرى ولم يصحح الانتهاك أو يمتثل لشروط أو قواعد عقد الإيجار ؛
3. ارتكب المستأجر انتهاكًا متكررًا لشروط عقد الإيجار أو قواعد الملكية الأخرى ؛
4. ارتكب المستأجر "انتهاكًا خطيرا" مثل الأعمال الإجرامية المتعلقة بالعنف أو بالمخدرات ؛ و/أو
5. بقي المستأجر بعد انتهاء صلاحية عقد الإيجار ولم يقبل المالك الإيجار ولم يتم تجديد عقد الإيجار.

تتطلب معظم أسباب الإخلاء هذه تقديم نوع من الإشعار أو الطلب الكتابي إلى المستأجر أولاً.

طلب الإيجار أو الحيازة

قبل أن يقدم المالك طلبًا للإخلاء في المحكمة لأن المستأجر لم يدفع بدل الإيجار، يجب على المالك تقديم طلب إيجار أو حيازة (أو طلب كتابي مماثل) للمستأجر. يقتضي قانون كولورادو أن يتلقى معظم المستأجرين طلبا للإيجار أو الحيازة ذو أجل 10 أيام. إذا دفع المستأجر ما يدين به خلال فترة 10 أيام، فيجب على المالك قبول السّداد ولا يمكنه رفع دعوى الإخلاء. إذا أخلى المستأجر العقار خلال فترة 10 أيام، فلا يمكن للمالك رفع دعوى الإخلاء.

إذا لم يدفع المستأجر مبلغ بدل الإيجار الذي يدين به خلال فترة 10 أيام، فيمكن للمالك رفع دعوى إخلاء في المحكمة.

في دنفر، عندما يقدم المالك للمستأجر طلبًا للإيجار أو الحيازة (أو إشعارًا مشابهًا أو طلبًا لبدل للإيجار)، يجب على المالك أيضًا تقديم نسخة مكتوبة من حقوق وموارد المستأجر في دنفر [بالإسبانية].

يتحمل المالك في المحكمة مسؤولية إثبات عدم دفع المستأجر لبدل الإيجار.

طلب الامتثال أو الحيازة

قبل أن يقدّم المالك طلبًا للإخلاء في المحكمة لأن المستأجر قد انتهك شرطا من شروط الإيجار أو خالف قاعدة ما، يجب على المالك تقديم طلب للامتثال أو الحيازة (أو طلب كتابي مماثل) إلى المستأجر. يقتضي قانون كولورادو أن يتلقى معظم المستأجرين طلبا للامتثال أو الحيازة ذو أجل 10 أيام. إذا قام المستأجر بحل أو تسوية انتهاك عقد الإيجار أو القاعدة خلال فترة 10 أيام، فلا يمكن للمالك رفع دعوى الإخلاء. إذا أخلى المستأجر العقار خلال فترة 10 أيام، فلا يمكن للمالك رفع دعوى الإخلاء.

إذا لم يحل المستأجر أو لم يسوّ انتهاك عقد الإيجار/القاعدة خلال فترة 10 أيام، فيمكن للمالك رفع دعوى الإخلاء في المحكمة.

يتحمل المالك في المحكمة مسؤولية إثبات أن المستأجر ارتكب انتهاكا لعقد الإيجار أو القاعدة وفشل في حل أو تسوية الانتهاك.

إشعار إخلاء المبنى[25]

إذا كان مالك المبنى الذي يحتوي على أربع وحدات على الأقل أو أكثر (مثل فندق أو موتيل أو أي مبنى آخر به غرف مستأجرة بشكل منفصل للإشغال السكني) يعتزم إخلاء المبنى للقيام بإعادة تصميمه أو هدمه أو تغيير استخدامه أو بيع العقار، فيحق لجميع السكان تلقّي **إشعار قبل 30 يومًا** على الأقل. بالإضافة إلى الإشعار الكتابي، يجب أن يكون هناك أيضًا إشعار معروض على كل مداخل المبنى ويجب تقديم نسخة من إشعار الإخلاء إلى كاتب المدينة.

إشعار تكرار المخالفة[26]

إذا كان المالك قد وجّه بالفعل للمستأجر طلبًا قبل 10 أيام بسبب انتهاك عقد الإيجار أو قاعدة وخرق المستأجر نفس عقد الإيجار أو القاعدة مرة أخرى، فيمكن للمالك أن يقدم للمستأجر إشعارًا بالانتهاك المتكرر (أو إشعارًا كتابيًا مشابهًا). يتطلب هذا الإشعار مغادرة المستأجر خلال **الأيام العشرة** الموالية. إذا لم يغادر المستأجر، يمكن للمالك رفع دعوى إخلاء.

يتحمل المالك في المحكمة مسؤولية إثبات أن المستأجر تلقى إشعارًا مسبقًا بمخالفة عقد الإيجار أو القاعدة وأن المستأجر ارتكب مخالفة متكررة.

---

[25] قانون بلدية دنفر المنقَّح § 31-27

[26] قانون كولورادو المنقح § 13-40-104(e.5)(II)

المخالفة الجسيمة[27]

إذا ارتكب المستأجر "مخالفة جسيمة" كما تم تعريفها في قانون كولورادو، فيمكن للمالك توجيه "إشعار بالإقلاع عن المخالفة الجسيمة" (أو إشعارًا كتابيًا مشابهًا) للمستأجر . يتطلب هذا الإشعار مغادرة المستأجر في غضون **3 أيام**. إذا لم يغادر المستأجر، يمكن للمالك رفع دعوى إخلاء.

"المخالفة الجسيمة" هي عمومًا أي فعل يرتكبه المستأجر أو أي من ضيوف المستأجر يحدث في عقار الايجار أو بالقرب منه ويعرّض ممتلكات المالك أو سلامة الجيران للخطر عن قصد وبشكل خطير أو يكون جناية متعلقة بالعنف أو بالمخدرات.

يتحمل المالك في المحكمة مسؤولية إثبات أن المستأجر أو ضيف (ضيوف) المستأجر ارتكبوا "المخالفة الجسيمة"

البقاء بعد انتهاء عقد الإيجار

إذا انتهى عقد إيجار المستأجر في تاريخ معين أو بعد فترة زمنية معينة ولم يتم تجديده تلقائيًا، وبقي المستأجر في وحدة الإيجار بعد ذلك التاريخ، فيمكن للمالك اختيار إما تجديد الإيجار أو رفع دعوى إخلاء. على سبيل المثال، إذا أعطى المالك المستأجر على أساس شهري إشعارًا مناسبًا مدته 21 يومًا للإخلاء، ولم يغادر المستأجر، فيمكن للمالك رفع دعوى إخلاء.

بشكل عام، إذا قبل المالك دفعات بدل الإيجار من المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار، فهذا يعني أن المالك قد جدد عقد الإيجار. إذا لم يقبل المالك أي دفعات لبدل الإيجار، فيمكن للمالك رفع دعوى إخلاء.

يتحمل المالك في المحكمة مسؤولية إثبات أن عقد إيجار المستأجر قد انتهى، وأنه لم يتم تجديده تلقائيًا، وأن المالك لم يفعل أي شيء لتجديد عقد الإيجار.

نظرة عامة على عملية الإخلاء

الإخلاء هو عملية متعددة الخطوات تأمر بها المحكمة يجب على الملاك اتباعها لإفراغ المستأجر بشكل قانوني من عقار إيجار.

الخطوة 1: إشعار أو طلب مقدم إلى المستأجر

يجب على المالك توجيه إشعار أو طلب كتابي مناسب للمستأجر. يعتمد كون الإشعار أو الطلب هو المناسب على سبب الإخلاء. انظر قسم *أنواع الإشعارات والطلبات* أدناه.

الخطوة 2: يتم رفع شكوى الإخلاء في المحكمة وإيصالها للمستأجر.

إذا لم يغادر المستأجر أو يمتثل لطلب المالك المكتوب، فيجوز للمالك مباشرة الإجراءات الورقية مع المحكمة لمواصلة عملية الإخلاء. يجب على المالك تقديم "شكوى" توضح سبب طلب الإخلاء وتقديم نسخة من الشكوى واستدعاء إلى المستأجر.

الخطوة 3: جلسة الاستماع بشأن الإخلاء

سيقوم كاتب المحكمة بجدولة جلسة استماع أولية بتاريخ يتراوح بين سبعة (7) أيام و 14 يومًا من تقديم الشكوى الأصلي، ولكن يجب أن يكون المستأجر قد تلقى الاستدعاء والشكوى قبل سبعة (7) أيام على الأقل من جلسة الاستماع. يمكن للملاّك تقديم الاستدعاء والشكوى للمستأجر إما عن طريق جعل مُحضر المحكمة يسلمها له أو عن طريق عرض الاستدعاء والشكوى في مكان بارز على عقار الايجار وإرسال نسخة إلى المستأجر بالبريد.

يجب على المستأجر تقديم رده حسب التاريخ المدرج في الاستدعاء. يجب تقديم الرد إما في التاريخ الموجود على الاستدعاء أو قبله. يكون من الأفضل عموما تقديم الرد مبكرًا وعدم الانتظار حتى اليوم المحدد. إذا لم يحضر المستأجر إلى المحكمة لجلسة الاستماع الأولية ولم يقدم ردًا على الشكوى إلى المحكمة في موعد المحكمة أو قبله، يجوز للمحكمة أن تصدر حكمًا غيابيًا تلقائيًا لصالح المالك. سيؤدي ذلك إلى إصدار أمر استرداد ويمكن إفراغ المستأجر من عقار الايجار. إذا فوّت المستأجر موعد المحكمة والموعد النهائي لتقديم الرد، وأصدرت المحكمة حكمًا غيابيًا، فيمكن للمستأجر تقديم "التماس بإلغاء الحكم الغيابي". في هذا الالتماس، يطلب المستأجر من المحكمة إلغاء الحكم الغيابي ويجب على المستأجر أن يشرح بالتفصيل سبب تفويته لموعد المحكمة ولماذا لا ينبغي منح المالك القدرة على إخلائه.

إذا مثل المستأجر أمام المحكمة وقام بتقديم ردّ في الوقت المحدد، فهناك عدة خيارات:

[27] قانون كولورادو المنقح § 13-40-107.5

1. يمكن للمستأجرين تقديم ردهم في المحكمة في أي وقت في أو قبل يوم استحقاق الرد. ثم يجب على المحكمة أن تبرمج المحاكمة سبعة (7) أيام على الأقل ولا تزيد عن 10 أيام بعد تقديم الرد.
2. يمكن للمستأجر الموافقة على إخلاء العقار طواعية، أو يمكن للمستأجر والمالك الموافقة على شروط معينة تسمح للمستأجر بالبقاء في الوحدة. إذا تم التوصل إلى مثل هذا الاتفاق، فيجب وضعه كتابيًا في شكل "شرط الدخول والحيازة بالقوة" (FED)/الإخلاء" (نموذج الدائرة القضائية) (JDF 102) وتقديمه إلى المحكمة. يمكن للمحكمة أيضًا اقتراح وساطة على الأطراف لحل أي مشاكل تتعلق بالإيجار.
3. إذا كان المستأجر مدينًا ببدل الإيجار، فيمكنه أن يدفع للمالك مجموع بدل الإيجار الذي يدين به ووقف الإخلاء في أي وقت قبل أن يصدر القاضي حكمًا. للاستفادة من هذا الحق، يجب على المستأجر دفع مجموع بدل الإيجار الذي يدين به قبل أن يصدر القاضي حكمًا.

إذا لم يتمكن المستأجر والمالك من التوصل إلى اتفاق أو حل دعوى الإخلاء، فستحال القضية للمحاكمة. في المحاكمة، ستتاح لكلا الطرفين فرصة تقديم أدلة لدعم ادعاءاتهما.

الخطوة 4: تم إصدار أمر الاسترداد (أمر الإخلاء)

إذا لم يتمكن المستأجر والمالك من التوصل إلى اتفاق أو لم يتمكن المستأجر من دفع ما يدين به وأصدرت المحكمة حكمًا لصالح المالك، فستصدر المحكمة "أمر استرداد" في غضون 48 ساعة. هذا هو أمر الإخلاء الذي يجب على المالك الحصول عليه لإخلاء المستأجر بشكل قانوني.

الخطوة 5: الإخلاء المادي للمستأجر والممتلكات الشخصية

إذا تلقى المالك حكمًا وأمر استرداد من المحكمة، فبعد 10 أيام من الحكم (وبعد حوالي ثمانية (8) أيام من أمر الاسترداد)، يمكن للمالك أن يطلب حضور نائب المأمور إلى عقار الإيجار ويمكن للمالك إفراغ المستأجر وممتلكاته الشخصية من العقار.

حمايات الإخلاء للمستأجرين السكنيين الذين يتلقون أنواعًا معينة من الدعم المالي

اعتبارًا من يونيو 2023، يجب على المالك والمستأجر السكني المشاركة في الوساطة الإلزامية قبل بدء إجراء الإخلاء إذا كان المستأجر السكني يتلقى أيًا مما يلي:

- دخل تأمين تكميلي؛
- تأمين الضمان الاجتماعي الفيدرالي عن العجز؛ أو
- الدعم النقدي من خلال برنامج كولورادو ووركس.

يقتضي القانون طلبًا كتابيًا للامتثال أو الحيازة، أو طلبًا كتابيًا للإيجار أو الحيازة يتضمن إقرارا بأن: المستأجر السكني الذي يتلقى دخلا من ضمان تكميلي أو تأمين الضمان الاجتماعي عن العجز أو دعما نقديا من خلال برنامج كولورادو ووركس له الحق في الوساطة قبل أن يقدّم المالك شكوى إخلاء إلى المحكمة.

بالإضافة إلى ذلك، يحظر القانون تضمين عقد الإيجار المكتوب تنازلا عن الوساطة الإلزامية أو بندا يسمح للمالك باسترداد أي تكاليف مرتبطة بالوساطة الإلزامية. لا يمكن لضابط إنفاذ القانون تنفيذ أمر استرداد ضد مستأجر سكني لمدة 30 يومًا على الأقل بعد إصدار الحكم إذا كان المستأجر السكني يتلقى دعما نقديا، ما عدا في الحالة التي تكون فيها المحكمة قد أصدرت حكما بالحيازة لانتهاك جسيم أو في حالة مالك مع خمسة أو أقل من منازل الايجار لعائلة واحدة وما لا يزيد مجموعه عن خمس وحدات إيجار.

الإعفاءات من الوساطة الإلزامية:

لا يتوجب على المالك والمستأجر السكني المشاركة في الوساطة إذا:

1. لم يفصح المستأجر السكني أو إذا رفض الإفصاح كتابيًا للمالك عن أن المستأجر السكني يتلقى دخل ضمان تكميلي أو دخل ضمان اجتماعي عن العجز أو دعما نقديا من خلال برنامج كولورادو ووركس؛ أو
2. إذا كان المشتكي منظمة غير ربحية 501(c)(3) تقدم فرصًا للوساطة للمستأجرين السكنيين؛ أو
3. إذا كان المشتكي مالكا لخمسة أو أقل من منازل الايجار لعائلة واحدة ومالا يزيد مجموعه عن خمس وحدات ايجار.

يعد عدم الامتثال للوساطة الإلزامية دفاعًا إيجابيًا في حالة الإخلاء.

المشاركة عن بعد في عمليات الإخلاء

يقتضي قانون كولورادو من المحكمة السماح لأي من الطرفين أو أي شاهد باختيار المثول شخصيًا أو عن بُعد في أي رد أو مداولة أو جلسة استماع أو محاكمة أو أي إجراءات قضائية أخرى.

كما يخول للمدعى عليه تقديم إجابة إلكترونيًا من خلال نظام الإيداع الإلكتروني ؛ ويأذن لأي من الطرفين، إذا كان الطرف يمثل نفسه، بتقديم التماس أو أي وثائق أخرى إلكترونيًا من خلال نظام الإيداع الإلكتروني.

يُحظر على المحكمة تقدير رسم للإيداع الإلكتروني أو رسم خدمة على التماس بإلغاء رسوم الإيداع، أو تقدير رسم للإيداع الإلكتروني أو رسم خدمة أو أي رسم آخر مرتبط بالإيداع الإلكتروني أو إرسال بالبريد الإلكتروني للالتماسات أو الإجابات أو الوثائق بالنسبة لطرف معوز.
المحكمة مطالبة بالامتثال للقانون أو اللوائح الفيدرالية والخاصة بالولاية، بما في ذلك توجيهات أو سياسة المحكمة العليا، فيما يتعلق بتوفير الإقامة للأشخاص ذوي الإعاقة أو للأشخاص ذوي الكفاءة المحدودة في اللغة الإنجليزية.

كيفية الإشارة إلى المشاركة عن بُعد أو شخصيًا:

يقتضي قانون كولورادو أن تتضمن الشكوى تحديدًا لما إذا كان المدعي يختار المشاركة في أي جلسة استماع شخصيًا أو عن بُعد، وخانة لتحديد ما إذا كان الإخلاء لعقار إيجار سكني أو تجاري.

تستوجب كولورادو أن يتضمن الاستدعاء بيانًا واضحا يُخطر المدعى عليه (أي المستأجر) بأن لأي من الطرفين الحق في المثول شخصيًا أو عن بُعد، وأن يتضمن مكانًا للمدعى عليه لتحديد ما إذا كان المدعى عليه سيمثل شخصيًا أو عن بُعد، وأن يقدم معلومات حول كيفية قيام الطرف الذي يمثل نفسه بإيداع الوثائق المتعلقة بالقضية.

إجراءات الأعطال التقنية

بالنسبة للأطراف الذين يَمثلون عن بعد من أجل إجراءات الإخلاء، إذا كان الطرف غير متصل أو كان هناك عطل تقني، يتعين على المحكمة بذل كل الجهود المعقولة للاتصال بالطرف وإتاحة وقت معقول للطرف لإعادة الاتصال.

إذا كان الطرف غير قادر على إعادة الاتصال، فإن القانون يقتضي من المحكمة إعادة برمجة جلسة الاستماع في أول تاريخ متاح للحضور الشخصي، بعد تاريخ جلسة الاستماع المبرمجة الأصلية، ولكن في موعد لا يتجاوز أسبوعًا واحدًا بعد جلسة الاستماع المبرمجة الأصلية، في حدود الممكن عمليًا.

لا يمكن للمحكمة أن تصدر حكمًا غيابيًا إذا كان أحد الأطراف غير قادر على المشاركة عن بُعد بسبب انقطاع أو عطل تقني.

موارد المستأجرين الخاصة بالإخلاء

إذا كان المستأجر يواجه حالة إخلاء، فهناك خدمات قانونية مجانية أو منخفضة التكلفة متاحة.توفر مدينة ومقاطعة دنفر التمويل للخدمات القانونية المجانية للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمتوسط الذين يواجهون حالة إخلاء.

يمكن الحصول على معلومات حول الخدمات القانونية المجانية على denvergov.org/EvictionHelp ومن:
- الخدمات القانونية لكولورادو (المزود الرئيسي): 303-837-1313 أو www.coloradolegalservices.org
- خدمات قانونية ميسورة التكلفة في كولورادو: 303-996-0010 أو www.coloradoaffordablelegal.com
- مشروع قانون كولورادو الخاص بالفقر: 720-772-9762 أو www.copovertylawproject.org
- مشروع الدفاع الاقتصادي في كولورادو: 303-838-1200 أو www.cedproject.org

إذا كان المستأجر يواجه حالة إخلاء بسبب عدم دفع بدل الإيجار، فهناك موارد متاحة للمساعدة. يمكن "الروابط كولورادو للإسكان" توفير المعلومات ونماذج الطلبات من أجل البرامج التي قد يكون المستأجر مؤهلا لها. اتصل بالرقم 1-844-926-6632 أو قم بزيارة coloradohousingconnects.org.

بعد المغادرة أو الإخلاء

الممتلكات الشخصية للمستأجر

المالك غير مسؤول بشكل عام عن الأضرار التي تلحق بالممتلكات الشخصية للمستأجر. يجب على المستأجر التفكير في الحصول عل تأمين خاص بالمستأجر لحماية الممتلكات الشخصية أثناء الإيجار. بشكل عام، إذا فُقدت الممتلكات الشخصية للمستأجر أو تضررت أثناء الإخلاء القانوني، فإن المالك غير مسؤول عن ذلك.

إذا أخلى المستأجر العقار وترك أي ممتلكات شخصية، يجوز للمالك بيع تلك الأغراض، شريطة ألا يكون المستأجر قد اتصل بالمالك لمدة 30 يومًا، وألا يكون المالك قد تلقى أي إشعار بأن المستأجر لم يتخلّ عن الممتلكات، وأن يوجّه المالك إشعارًا كتابيًا مدته 15 يومًا على الأقل إلى آخر عنوان معروف للمستأجر قبل بيع الأغراض. قد يوفر عقد الإيجار طريقة أخرى لما يمكن للمالك القيام به مع أي ممتلكات شخصية يتركها المستأجر وراءه.

دفعات الإيجار بعد المغادرة أو الإخلاء

إذا تم إنهاء عقد إيجار المستأجر بشكل صحيح أو انتهت مدة صلاحيته وفقًا لشروطه الخاصة وغادر المستأجر العقار في الوقت المناسب، فلن يكون المستأجر مطالبا بأي بدل إيجار بعد تاريخ الإنهاء أو انتهاء الصلاحية. لا زال المستأجر مطالبا بدفع أي إيجار أصبح مستحقًا *قبل* تاريخ إنهاء أو انتهاء عقد الإيجار.

إذا تم إخلاء المستأجر بشكل صحيح من خلال إجراءات المحكمة، فسيكون المستأجر مدينًا بأي بدل إيجار أصبح مستحقًا قبل الإخلاء. قد يتوجب على المستأجر أيضًا دفع تعويضات نقدية عن الأضرار للمالك، عن الفترة الزمنية التي تظل فيها وحدة الإيجار فارغة بعد الإخلاء. ومع ذلك، يجب على الملاّك بذل جهد معقول لإعادة تأجير عقار الإيجار إلى مستأجر بديل.

إذا أراد المستأجر المغادرة قبل نهاية عقد الإيجار، فيجب على المستأجر قراءة عقد الإيجار لمعرفة ما إذا كانت هناك أي أحكام أو رسوم تترتب عن إنهاء عقد الإيجار في وقت مبكر. تفرض العديد من عقود الإيجار رسوم فسخ عقد الإيجار على المستأجرين الذين يفسخون عقود إيجارهم عن طريق المغادرة المبكرة. إذا غادر المستأجر مبكرًا، فسيظل المستأجر مطالبا بدفع أي رسوم فسخ عقد الإيجار أو بدل الإيجار الشهري للعقار حتى يجد المالك مستأجرًا بديلاً. يجب على الملاّك بذل جهود معقولة لإعادة تأجير عقار الإيجار إلى مستأجر بديل. بمجرد العثور على مستأجر بديل وبدئه بدفع بدل الإيجار، عادة ما يصبح المستأجر السابق الذي غادر مبكرًا غير مسؤول عن الإيجار.

هناك حالتان قد تسمحان للمستأجر بإنهاء عقد الإيجار مبكرًا دون الحاجة إلى دفع رسوم فسخ عقد الإيجار أو الاستمرار في دفع بدل الإيجار حتى يتم العثور على مستأجر بديل:

1. إذا كان المستأجر ضحية لسلوك جنسي غير قانوني أو تعقب أو عنف منزلي أو إساءة منزلية، أو
2. إذا كان المستأجر عضوا عسكريًا نشطًا. انظر الصفحة 9 للمزيد من المعلومات.

يمكن للمستأجرين أيضًا التفاوض على "فسخ عقد الإيجار بالتراضي" مع مالك العقار. هذا اتفاق بين المستأجر والمالك لإنهاء عقد الإيجار في وقت مبكر وبشروط يتفق عليها الطرفان.

إذا غادر المستأجر أو تم إخلاؤه وكان لا يزال مدينًا ببدل الإيجار، فيمكن للمالك اختيار خصم بدل الإيجار المستحق من وديعة ضمان المستأجر.

ودائع الضمان[28]

ودائع الضمان هي وديعة مالية يدفعها المستأجر إلى المالك عند بداية الإيجار لضمان احترام عقد الإيجار. لا يجوز أن تتجاوز وديعة الضمان مبلغ دفعتين شهريتين من بدل الإيجار بموجب العقد.

بعد إنهاء عقد الإيجار أو إعادة العقار إلى المالك، يجب على المالك إما إعادة وديعة ضمان المستأجر بالكامل أو تسليم المستأجر بيانا يوضح أي خصومات من وديعة الضمان وأي مبلغ متبقي بعد الخصومات.

إعادة وديعة الضمان إلى المستأجر أو تسليمه بيانا مكتوبا بجرد للخصومات يجب أن يتمّا في غضون 30 يومًا بعد إنهاء عقد الإيجار أو إعادة العقار إلى المالك، أو في غضون 60 يومًا إذا حدد عقد الإيجار هذه الفترة الزمنية الأطول. يجب على المستأجر قراءة عقد الإيجار لمعرفة ما إذا

[28] قوانين كولورادو المنقحة §§ 38-12-101 إلى 38-12-105

كان يمدّد الوقت الذي يمكن للمالك فيه إعادة وديعة الضمان حتى 60 يومًا. إذا لم ينص عقد الإيجار على ذلك، فإن للمالك 30 يومًا. يفقد المالك الحق في اقتطاع أي جزء من وديعة الضمان إذا تخلف المالك عن تقديم بيان مكتوب خلال الفترة الزمنية المطلوبة.

يمكن للملّاك أن يخصموا من وديعة ضمان المستأجر مبالغ بدل الإيجار غير المدفوع أو فواتير المنافع غير المدفوعة أو أعمال الإصلاح المترتبة عن الأضرار التي سببها المستأجر بما يتجاوز البلى والتلف العاديين أو التنظيف الذي وافق المستأجر على دفع ثمنه أو النفقات المتكبدة بسبب انتهاك المستأجر لشروط الإيجار.

لا يمكن للملّاك خصم أي مبلغ من وديعة ضمان المستأجر عن البلى والتلف العاديين. البلى والتلف العاديين هو الضرر الطفيف الذي يحدث أثناء الاستخدام العادي واليومي لعقار الإيجار. من الأمثلة على البلى والتلف تلاشي السجاد، وتشققات الطلاء، وتغير لون الجص، والخدوش الصغيرة في الأرض. لا يشمل ذلك الضرر الجسيم المتعمّد أو الذي حصل نتيجة إهمال أو حادث.

إذا قام المالك بخصم أي مبلغ وتقديم بيان مكتوب يشرح الأسباب الدقيقة لأي خصومات، فيجب على المالك إرسال هذا البيان المكتوب إلى آخر عنوان معروف للمستأجر. يجب على المستأجرين تقديم عنوانهم البريدي الجديد إلى المالك كتابيًا وقبل مغادرتهم.

خيارات تخص وديعة الضمان المخصومة بغير حق

إذا لم يقم المالك بإعادة وديعة الضمان أو لم يرسل بيانًا مكتوبًا مفصلاً بالخصومات في الوقت المحدد، أو إذا اختلف المستأجر مع المالك على المبلغ المخصوم، فإن للمستأجر خيارات قانونية.

أولاً، يجب على المستأجر إرسال خطاب بالبريد المضمون إلى المالك، مع طلب الإشعار بالاستلام، والاحتفاظ بنسخة منه وإيصال البريد المضمون. يجب أن ينص هذا الخطاب على أن المستأجر سيقاضي المالك من أجل ثلاثة أضعاف مبلغ وديعة الضمان التي يحتفظ بها المالك حاليًا إذا لم يتم إرجاع وديعة الضمان إلى المستأجر في غضون **سبعة أيام** من استلام الخطاب. يجب أن تمنح الرسالة للمالك سبعة أيام لإعادة المبلغ الذي تم الاحتفاظ به بغير حق.

يجب أن يذكر الخطاب أيضًا عنوان العقار وتواريخ إشغال المستأجر للعقار ومبلغ وديعة الضمان المدفوعة والعنوان البريدي للمستأجر وبيان من المستأجر يوضح أي اعتراض على الخصومات التي تمت من وديعة الضمان.

ثانيًا، إذا لم يقم المالك بإعادة وديعة الضمان في غضون سبعة أيام، فيجوز للمستأجر مقاضاة المالك في المحكمة. يجوز للمستأجر أن يطلب ثلاثة أضعاف وديعة الضمان التي تم الاحتفاظ بها بالإضافة إلى أتعاب المحاماة المعقولة ومصاريف المحكمة.

يجوز للمالك تقديم دعوى مضادة ضد المستأجر عن أي أضرار سببها المستأجر. تنص عقود الإيجار غالبا على أن الخاسر في دعوى قضائية مسؤول عن دفع أتعاب محامي الفائز.

الوساطة

يمكن حل العديد من نزاعات المالك و المستأجر من خلال توجه أحد الطرفين إلى الآخر بهدف إيجاد حل. يجب على الملّاك والمستأجرين التأكد من قراءة عقد الإيجار بالتفصيل والاحتفاظ بسجلات مستفيضة لجميع الاتصالات مع الطرف الآخر (بما في ذلك رسائل البريد الإلكتروني والملاحظات من مكالمات هاتفية والرسائل والصور.)

إذا لم تكن المفاوضة المباشرة ناجحة، فغالبًا ما تكون الوساطة هي البديل الأفضل التالي. الوساطة هي عملية تفاوض مدعومة يساعد فيها الوسيط المحايد الأطراف على التواصل والاستماع إلى وجهة نظر بعضهم البعض، ووضع قائمة بالمشاكل التي يتعين حلها، والتفاوض على تسوية تلبي احتياجات كلا الطرفين. يتم تدوين الاتفاقات التي يتم التوصل إليها عبر الوساطة من قبل الوسيط وتوقيعها من قبل الأطراف. لمزيد من المعلومات، قم بزيارة الموقع:
https://coloradohousingconnects.org/ أو اتصل بروابط كولورادو للإسكان على الرقم 6632-926-844 -1.

طوال العلاقة بين المالك والمستأجر، من الأفضل عمومًا أن يحتفظ الطرفان بسجلات مستفيضة، مع ملاحظات ونسخ من جميع الوثائق المتعلقة بالإيجار. سيسمح ذلك بحل أي نزاعات بسرعة وبسهولة أكبر. بشكل عام، في أي وقت يكون هناك نزاع، يوصى بشدة أن يتحدث كلا الطرفين إلى بعضهما البعض ويحاولا فهم وجهة نظر الطرف الآخر قبل السعي إلى اتخاذ إجراء قانوني. تسعى العلاقة المبنية على الاحترام المتبادل إلى ضمان نتيجة عادلة ومعقولة لكلا الطرفين وستساعد في جعل تجربة المالك/ المستأجر تجربة ناجحة ومفيدة لكلا لطرفين.

الموارد

أقسام المدينة/المقاطعة

خدمات التنمية في دنفر	311
(مخالفات القانون، عمليات تفتيش المناطق، عمليات تفتيش الأحياء، عمليات التفتيش المتعلقة بتصاريح استخدام الصرف الصحي والمجاري.)	
الشرطة (المساعدة العامة غير الطارئة)	720-913-2000
الخدمات الإنسانية في دنفر	720-944-3666
التمثيل الذاتي في المحكمة ومركز المساعدة الذاتية، في مقاطعة دنفر	720-865-8440
مفتش خدمات التنمية في دنفر	720-865-2505
هيئة الإسكان في دنفر	720-932-3000
التخطيط والتنمية المجتمعيين في دنفر	720-865-2915
الصحة البيئية في دنفر	720-865-5365
مكتب دنفر لمكافحة التمييز	720-913-8458
لجنة دنفر للشيخوخة	720-913-8450
مراقبة الحيوانات	720-913-1311
روابط كولورادو للإسكان (CHC)	844-926-6632

خدمات الوساطة

روابط كولورادو للإسكان (CHC)	844-926-6632
مفاهيم الوساطة المجتمعية	303-651-6534
خدمات حل النزاعات	303-355-2314
خدمات الوساطة في المحاكم	303-322-6750
جمعية الوساطة في كولورادو	303-322-9275

الموارد القانونية

الخدمات القانونية ميسورة التكلفة في كولورادو	303-996-0010
مشروع قانون كولورادو الخاص بالفقر	720-500-2587
مشروع الدفاع الاقتصادي في كولورادو	
نقابة المحامين في دنفر	303-860-1115
الخدمات القانونية في كولورادو	303-837-1313
مركز روكي ماونتن القانوني	720-242-8642
الخدمات القانونية للطلاب بجامعة دنفر	303-871-6140
الفرع القضائي لولاية كولورادو (تعليمات الإخلاء والمطالب البسيطة)	303-441-4749
جمعية الشّقق لحاضرة دنفر	303-329-3300
مركز الإسكان العادل لحاضرة دنفر (DMFHC)	720-279-4291

المسرد والتعريفات

"الوحدة السكنية الملحَقة" – مصطلح قانوني يشير إلى منزل أو شقة ثانوية لها مطبخها الخاص ومساحة معيشتها ومدخل منفصل، وتشترك في نفس أساس المبنى مع منزل أساسي أكبر.

"الرد" – جواب مكتوب يجوز للمستأجر أن يودعه لدى المحكمة ردًّا على "شكوى" قدمها المالك لطلب الإخلاء في المحكمة. ينبغي للرد عادة أن يفسر السبب الذي يعطي المستأجر الحق في البقاء في وحدة الإيجار، وما إذا كان لدى المستأجر دعوى مضادة لمواجهة المالك. إذا لم يقدم المستأجر ردا، يجوز للمحكمة أن تُصدِر حكمًا غيابيًا ضد المستأجر.

"الإحالة"– أن يُنقل إلى شخص آخر الحق الكامل في أن يكون المستأجر للمدة المتبقية بموجب عقد الإيجار.هذا يشبه التأجير الفرعي لكنه يختلف عنه. تتطلَّب الإحالة إذنًا مسبقًا من المالك.

"الخطاب المضمون" – خدمة خاصة تقدم لمرسِل الخطاب إثباتًا بأن خطابه قد تم إرساله.يستخدم المرسل الخطاب المضمون لأنه يريد توثيقًا لتوصّل المرسل إليه بالخطاب . يمكن إرسال الخطابات المضمونة عن طريق الخدمة البريدية للولايات المتحدة.

"قانون الإسكان العادل لولاية كولورادو" – قانون الإسكان العادل لولاية كولورادو يمنع التمييز في الإسكان على أساس الإعاقة، أو العِرق، أو المعتقَد، أو اللون، أو الدين، أو الجنس، أو التوجه الجنسي، أو الهوية الجنسانية، أو التعبير عن النوع الإجتماعي، أو الحالة الاجتماعية، أو الحالة الأسرية (الأطفال تحت سن 18 عامًا والنساء الحوامل)، أو الأصل القومي، أو السلالة، أو مصدر الدخل.

"الدعوى المضادة"– دعوى قانونية يقوم بها المدَّعى عليه في المحكمة ضد طرف مضاد قد رفع بالفعل دعوى قضائية ضد المدعى عليه.

"طلب الإيجار أو الحيازة" – طلب مكتوب وموقَّع هدفه إما أن يدفع المستأجر مبلغ بدل الإيجار المستحق غير المدفوع أو أن يغادر وحدة الإيجار في غضون المدة المحددة في الطلب. الطلبات الأكثر شيوعًا هي طلبات ذات أجل 10 أيام، وهذا يعني أن المستأجر يتعين عليه أن يدفع مبلغ بدل الإيجار المستحق غير المدفوع أو أن يغادر وحدة الإيجار في غضون 10 أيام، وإلا يحق للمالك أن يلجأ إلى المحكمة ليطالب بالإخلاء.

"طلب الامتثال أو الحيازة" – طلب مكتوب وموقَّع هدفه إما أن يصحح المستأجر مخالفة لشروط عقد الإيجار و/أو لقواعد العقار أو أن يغادر وحدة الإيجار في غضون المدة المحددة في الطلب. في بعض الأحيان يُستخدَم طلب الامتثال أو الحيازة للمطالبة أيضًا بمبلغ بدل الإيجار المستحق غير المدفوع (انظر "طلب دفع الإيجار أو الحيازة" أعلاه).

"الحكم الغيابي" – حكم تلقائي ضد طرف لم يقدم ردا أو لم يمثل أمام المحكمة في تاريخ الجلسة المُحدَّد له. على سبيل المثال، إذا لم يقدم المستأجر ردا في الموعد الذي حددته له المحكمة أو قبله ولم يذهب إلى المحكمة في الموعد الذي حددته له المحكمة، يجوز للمحكمة أن تصدر حكمًا غيابيًا ضد المستأجر وأن تسمح للمالك بإخلاء وحدة الإيجار.

"قانون دنفر لمكافحة التمييز" – يحظر قانون دنفر لمكافحة التمييز التمييز في الإسكان ضد أيّ فرد على أساس العِرق، أو اللون، أو الدين، أو الأصل القومي، أو الإثنية، أو الجنسية، أو حالة الهجرة، أو الجنس، أو العمر، أو التوجه الجنسي، أو الهوية الجنسية، أو الحالة الاجتماعية، أو مصدر الدخل، أو الحالة العسكرية، أو الحالة الأسرية، أو تسريحة الشعر الواقية، أو الإعاقة.

"الوحدة السكنية" – بناية أو جزء من بناية يستخدمها مستأجر كمنزل أو مسكن أو مكان للنوم، بما في ذلك المنازل المتنقلة.

"الإخلاء"– يُعرف أيضًا باسم "الدخول والحيازة بالقوة".يحدث عندما تأمر محكمةٌ المستأجرَ بمغادرة عقار سكني. إذا لم يغادر المستأجر العقار في غضون عدد محدد من الأيام بعد صدور أمر المحكمة، يمكن للمالك أن يطلب موعدًا من سلطة إنفاذ القانون للمساعدة في إخراج المستأجر وكلّ متعلقات المستأجر من العقار بالقوة.

"قانون الإسكان العادل الفيدرالي" – يحظر قانون الإسكان العادل الفيدرالي التمييز على أساس العرق، أو اللون، أو الدين، أو الجنس (بما في ذلك النوع الإجتماعي والهوية الجنسية والتوجه الجنسي والتحرش الجنسي) أو الحالة الأسرية أو الأصل القومي أو وضعية الإعاقة.

"الدخول والحيازة بالقوة "(FED) – يُعرَف أيضًا باسم إجراء الإخلاء.إجراء من المحكمة لتحديد ما إذا كان لدى المالك حق قانوني في إخراج المستأجر من وحدة الإيجار. يتعين على المُلّاك اتباع إجراءات محددة لفرض الإخلاء على مستأجر. يجب أن يستخدم المالك إجراءات المحكمة

لفرض الإخلاء على المستأجر، ويُحظَر على المالك أن يفرض بنفسه الإخلاء على المستأجر بصورة تخالف القانون (انظر "الإخلاء بالمساعدة الذاتية").

"الإشغال بعد انتهاء العقد" – يُقصَد به بقاء المستأجر في الوحدة المؤجَّرة بعد انتهاء مدة صلاحية عقد الإيجار وعدم تجديده. تحتوي كثير من عقود الإيجار على قسم يوضح ما سيكون عليه الاتفاق ومبلغ بدل الإيجار إذا شغل المستأجر العقار بعد انتهاء العقد.

"المالك" – من يملك وحدةً إيجار أو عقار إيجار أو يديرهما أو يؤجرهما أو يؤجرهما تأجيرا فرعيا.

"عقد الإيجار" – يُعرف أيضًا باتفاق الإيجار.عقد مكتوب أو شفوي بين المالك والمستأجر يسمح للمستأجر بإشغال عقار الإيجار الخاص بالمالك واستخدامه لمدة من الزمن، وعادةً ما يكون هذا نظير دفعات بدل إيجار.

"المسؤولية" – حالة أن تكون مسؤولًا عن شيءٍ ما، لا سيّما بحكم القانون.

"الوساطة"– فرصة للجلوس مع محترف يساعد الأطراف في مناقشة المشكلات والمخاوف بسرية، وفي الوصول إلى خيارات مناسبة للمالك والمستأجر كليهما، وفي تسجيل الاتفاق كتابيًا.من شأن الوساطة أن توفر الوقت والمال وتساعد في الوصول إلى حلول يمكن أن يوافق عليها المالك والمستأجر كلاهما.

"العفن" – كائنات حية ميكروسكوبية أو فطريات يمكن أن تنمو داخل مبنى في الظروف الرطبة.

"عقد الإيجار الشهري" – عقد إيجار لمدة شهر واحد يُجدد تلقائيًا كل شهر لمدة شهر آخر حتى ينهيه أحد الطرفين بصورة ملائمة عن طريق إشعار مكتوب.

"المسكن متعدد الوحدات" – ثلاث وحدات سكنية أو أكثر تضمها بنية واحد.

"البلى والتلف العاديين" – الضرر الطفيف المتوقع الذي ينتج عن الاستخدام اليومي لوحدة الإيجار، مثل تلاشي ألوان السجاد، وتقشُّر الطلاء، وتغيُّر لون الجص، والخدوش الصغيرة في الأرضية.هذا لا يتضمن الضرر البالغ الناتج عن الإهمال أو الحوادث أو سوء الاستعمال.

"إشعار بالإخلاء" – إشعار مكتوب يقدمه المالك للمستأجر أو يقدمه المستأجر للمالك لإنهاء الإيجار.توجد أنواع معينة من "الإشعار بالإخلاء"، مثل الإشعار بإنهاء عقد الإيجار الشهري، أو الإشعار بناءً على انتهاك أو انتهاكات لشروط عقد الإيجار، أو الإشعار بناءً على "مخالفة جسيمة" تتمثل بصورة عامة في فعل عنيف أو جناية متعلقة بالمخدرات.

"الإشغال" – السكن في مساحة أو غرفة أو بناية مثل وحدة إيجار والتحكم في الولوج إليها.

"قانون البلدية" – قوانين تنفذها السلطات البلدية، مثل مجلس مدينة دنفر.

"حيازة العقار" – يقصد بلفظ "حيازة" وحدة إيجار في معظم الأحيان إشغال وحدة الإيجار والعَيش فيها و/أو تحديد مَن يُسمَح له بدخولها. إعادة "حيازة العقار" من المستأجر إلى المالك تعني إخراج المستأجر وإعادة السيطرة إلى المالك.

"العقار" – المبنى، أو البنية، أو الوحدة أو الغرفة المخصصة للإيجار، وكذلك أي أرضٍ يتضمنها عقد الإيجار، مثل الفناء أو مدخل السيارات.

"أتعاب المحاماة المعقولة ومصاريف الدعوى القضائية" – إذا رفع المستأجر أو المالك دعوى قضائية أو دعوى قضائية مقابلة ضد الآخر، فقد يوجب أو يسمح عقد الإيجار و/أو توجب أو تسمح قوانين معينة للطرف الخاسر بأن يدفع أتعاب المحاماة المعقولة ومصاريف الدعوى القضائية التي رفعها الطرف السائد (مثل رسوم الإيداع) المحكمة هي التي تحدد ما هو "معقول".

اتفاق الإيجار – يعرَف أيضًا بعقد الإيجار. عقد مكتوب أو شفوي بين المالك والمستأجر يسمح للمستأجر بالاستحواذ على عقار المالك واستخدامه لمدة من الزمن، وعادةً ما يكون هذا نظير دفعات إيجارية.

مقدِّم الدعم عن الإيجار – مؤسسة عامة أو خاصة، وهذا يشمل مصالح الإسكان العامة، تقدم مساعدةً ماليةً متواصلةً للمالك بالنيابة عن مستأجر، وهذا بغرض دعم الإيجار.

"المسكن" – بيت الشخص، أي المكان الذي يعيش فيه.

"العقار السكني" – بنية يستخدمها شخص كمسكن، بالإضافة إلى أي ملكية محيطة يتضمنها، مثل الفناء أو مدخل السيارات.

"عقار الإيجار السكني" – أي مبنى، أو بنية، أو وحدة سكنية ملحَقة تؤجَّر أو تُقدَّم كمسكن نظير مبلغ بدل إيجار، وهذا لا يتضمن الإسكان الجامعي داخل حرم الجامعات.

"رخصة تأجير العقارات السكنية" – ترخيص تسمح للمالك في مدينة دنفر بتأجير عقاره. يتعين على المالك أن يقدم طلبًا لمدينة دنفر للحصول على هذه الرخصة، ويجب أن يستوفي العقار المؤجَّر متطلبات معينة وأن يجتاز عمليات تفتيش حتى يحصل المالك على الرخصة ويحتفظ بها.

"وديعة الضمان" – وديعة مالية لضمان عملية تأجير العقار السكني المؤجَّر. عادةً ما تُستخدَم لتغطية تكاليف أي أضرار أو تلفيات ناتجة عن غير الاستعمال العادي، وتُترَك بعد رحيل المستأجر.

"الخصومات من وديعة التأمين" – المبلغ الذي يُسمَح للمالك بخصمه من مبلغ التأمين بعد رحيل المستأجر.

"الإخلاء بالمساعدة الذاتية" – يُطلق عليه أيضًا اسم "المنع من الدخول" بصورة غير قانونية. يشير إلى طرد المالك أو إقصائه لمستأجر من دون أمر محكمة تنفذه سلطة إنفاذ القانون. هذا يتضمن تغيير الأقفال، وإيقاف تشغيل المنافع، وإزالة الأبواب أو النوافذ أو الأقفال من وحدة الإيجار، أو طرد المستأجر بصورة غير قانونية أو منع المستأجر من الوصول إلى الوحدة التي يستأجرها.

"المسكن الأحادي الوحدة" – وحدة سكنية واحدة تضمها بنية واحدة.

"مصدر الدخل" – أيّ مصدر قانوني ويمكن التحقق منه للمال المدفوع بصورة مباشرة، أو غير مباشرة، أو بالنيابة عن شخص، مثل أجر تأدية العمل، أو نفقات الأطفال، أو الإعانة التي يقدمها برنامج حكومي أو خيري، مثل قسائم الإسكان أو مساعدات الإيجار.

"التأجير الفرعي" – عقد إيجار يقدمه مستأجر إلى مستأجر آخر ليشغل الوحدة المؤجَّرة لمدة من الزمن أقصر من مدة الاستئجار المتبقية بموجب عقد الإيجار. يتطلَّب التأجير الفرعي إذنًا مسبقًا من المالك.

"المخالفة الجسيمة" - بصورة عامة، أيّ فعل يَصدُر من المستأجر أو أيٍّ من ضيوف المستأجر يحدث في عقار الإيجار أو بالقرب منه يعرّض للخطر عمدًا وبصورة خطيرة عقار المالك أو أمن الجيران، أو يكون جنايةً متعلقة بالعنف أو المخدرات.

"الاستدعاء والشكوى" – مستندات يودعها المالك لدى المحكمة إذا أراد المالك أن يفرض على المستأجر الإخلاء. يتعين على المالك أن إيصال نسخةً من الاستدعاء والشكوى إلى المستأجر. يجب أن توضح الشكوى سبب رغبة المالك في إخلاء المستأجر ويجب أن يذكر الاستدعاء التاريخ والوقت الذي يجب أن يأتي فيه المستأجر إلى المحكمة أو يقدم إجابة.

المستأجر – شخص يحق له بموجب عقد إيجار إشغال وحدة سكنية.

المدة - مقدار الوقت الذي ينص عليه عقد الإيجار، مثل سنة واحدة أو شهر واحد.

إنهاء عقد الإيجار – انتهاء علاقة المالك والمستأجر قبل انتهاء المدة بموجب عقد الإيجار.

المسكن الثنائي الوحدات – وحدتان سكنيتان تضمّما بنية واحدة.

حالات عدم الصلاحية للسكن – بشكل عام، هي الظروف أو المشكلات في وحدة الإيجار التي تجعل من غير الصحي أو الآمن للبشر العيش في الوحدة و/أو التي يحددها قانون كولورادو على أنها "غير صالحة للسكن".

ضمان الصلاحية للسكن – بموجب قانون كولورادو، في كل عقد إيجار، يقدم المالك "ضمانًا" (كفالة) بأن المباني السكنية مناسبة لعيش الإنسان فيها وليس بها أي ظروف عدم صلاحية للسكن. إذا أبلغ المستأجر المالك بوجود حالة عدم صلاحية للسكن تحتاج إلى إصلاح أو ترميم، فيجب على المالك التجاوب والبدء في تصحيح الحالة في غضون إطارات زمنية معينة يحددها القانون.

أمر الاسترداد – أمر محكمة يسمح لنائب المأمور بإفراغ مستأجر من عقار إيجار. هذا هو أمر المحكمة الذي يجب على المالك الحصول عليه لإخلاء المستأجر جسديًا.