

حق اجاره CHICAGO





کتابچه حق اجاره Chicago

رسالت «وزارت مسکن» (DOH) افزایش دسترسی و انتخاب ساکنین و حفاظت از حق آنها در بهره‌مندی از خانه‌های باکیفیت مقرون‌به‌صرفه، ایمن و بهداشتی است. کتابچه حق اجاره نتیجه کمیته مشاوره Chicago در خصوص حق اجاره است، این کمیته توسط DOH برگزار می‌شود و متشکل از سازمان‌های جامعه محلی است که از مستأجران و صاحب‌خانه‌های Chicago حمایت می‌کنند. گروه مذکور این کتابچه را تدوین کرد تا تمام مستأجران و صاحب‌خانه‌های Chicago از حقوق و مسئولیت‌های خود آگاه باشند و گستره رسالت DOH افزایش یابد.

آیین نامه اطلاعیه منصفانه

Chicago.gov/FairNotice

آیین نامه اطلاعیه منصفانه (Fair Notice Ordinance) در ماه ژوئیه 2020 به تصویب شورای شهر Chicago رسیده و حقوق و مسئولیت‌های جدیدی برای مستأجران و صاحب‌خانه‌ها تدوین می‌کند تا اجاره‌نشین‌های Chicago در خانه‌هایشان ثبات بیشتری داشته باشند.

از همه مهم‌تر، این آیین نامه مفاد اطلاعیه‌ای را که صاحب‌خانه باید برای عدم تمدید مجدد، فسخ یا افزایش اجاره به مستأجر بدهد افزایش می‌دهد. این آیین نامه همچنین زمان پایان دادن به یک پرونده تخلیه علیه مستأجر را با پرداخت اجاره‌ای که بدهکارند و هزینه‌های دادرسی مالک به دادگاه تمدید می‌کند.

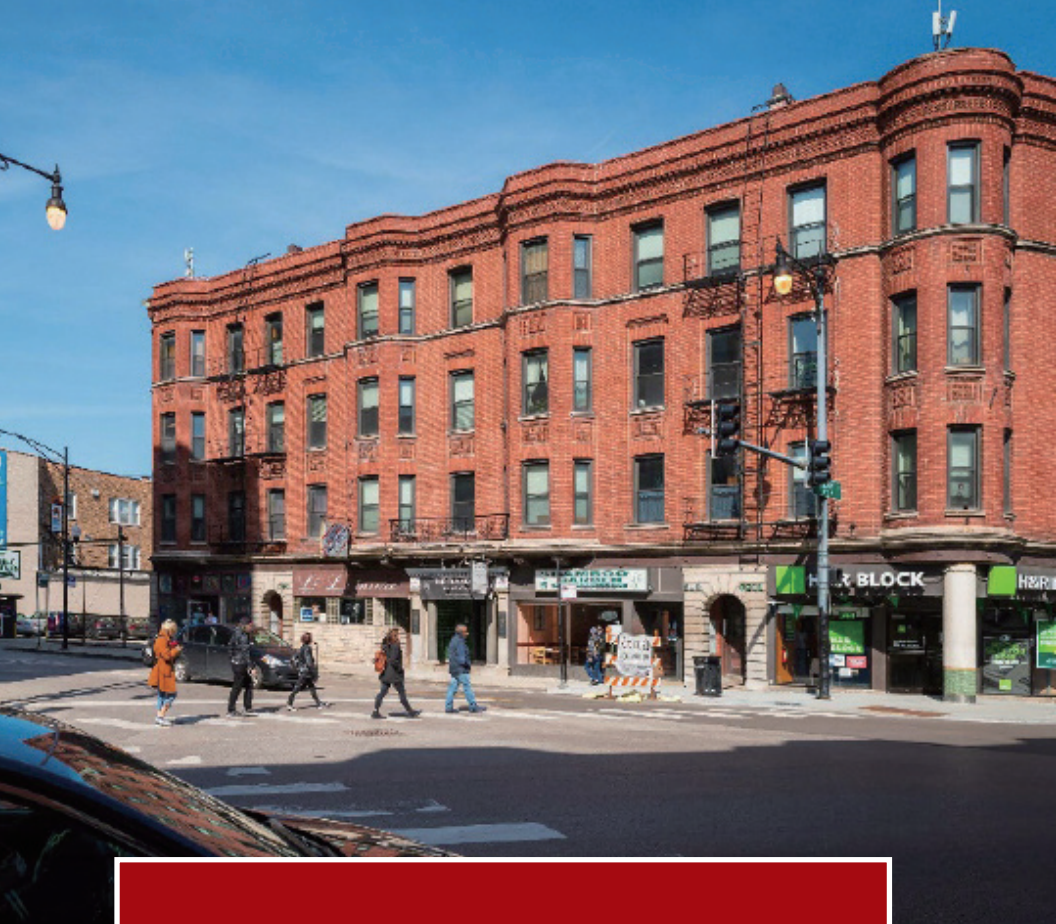
اگر صاحب‌خانه‌تان بخواهد اجاره‌نامه‌تان را فسخ کند یا اجاره‌تان را افزایش دهد بر اساس این آیین نامه، صاحب‌خانه باید موارد زیر را تأمین کند

• در صورتی که بیش از شش ماه اما کمتر از سه سال در آپارتمان‌تان زندگی کرده‌اید، او باید اطلاعیه‌ای با فرصت 60 روزه برای فسخ اجاره‌تان ارائه دهد

• در صورتی که بیش از سه سال در آپارتمان‌تان زندگی کرده‌اید، او باید اطلاعیه‌ای با فرصت 120 روزه برای فسخ اجاره‌تان ارائه دهد

این قوانین برای تمام مستأجران صدق می‌کند، خواه آنها اجاره‌نامه کتبی سالانه یا اجاره‌نامه ماهانه غیررسمی داشته باشند. اگر به دلیل عدم پرداخت اجاره یا مورد نقض دیگری از اجاره‌نامه، روند اجرای حکم تخلیه شروع شده باشد، صدق نمی‌کند.

اگر صاحب‌خانه‌ای در ارائه اطلاعیه لازم قصور ورزد، مستأجران از این حق برخوردارند تا مدت ارائه اطلاعیه لازم در آپارتمان بمانند یا تا مدت ارائه اطلاعیه لازم اجاره قبلی را پرداخت کنند.



پشتیبانی حکم تخلیه

Chicago.gov/Eviction

1. **خودتان تخلیه نکنید** - اگر حکم تخلیه گرفتید، بدانید که فقط کلانتر حق اجرای حکم تخلیه را دارد. تلاش صاحبخانه در بیرون کردن شما از خانهتان غیرقانونی است.
2. **دریافت کمک حقوقی** - کمک حقوقی کانتی Cook برای مسکن و بدهی (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) یک منبع رایگان برای کمک به صاحبخانه‌ها و اجاره‌نشین‌ها جهت حل و فصل مشکلات مسکن و بدهی است. به نشانی cookcountylegalaid.org مراجعه کنید یا با شماره 855.956.5763 تماس بگیرید. حمایت حقوقی از مستأجران از طریق وبسایت rentervention.com یا با ارسال متن «hi» به شماره 866.773.6837 قابل دسترس است.

قفل‌زنی (lockout) چیست؟

«قفل‌زنی» زمانی رخ داده است که صاحب‌خانه‌ای یکی از اقدامات زیر را در رابطه با خانه یا آپارتمان مسکونی مستأجر انجام دهد یا تهدید به آن کند:

- تعویض یا غیرفعال کردن قفل‌ها
- مسدود کردن ورودی
- درآوردن درها و پنجره‌ها
- قطع کردن یا مختل کردن خدمات مصرفی از جمله گرمایش، برق، گاز، آب گرم یا سرد، لوله‌کشی و یا خدمات تلفن
- برداشتن لوازم یا تجهیزات خانه
- برداشتن اموال شخصی مستأجر
- خشونت یا تهدید به خشونت علیه اجاره‌نشین یا اموالش
- هرگونه اقدامی که مانع دسترسی به ملک یا غیر قابل سکونت شدن آن شود

چگونه قفل‌زنی را گزارش دهیم؟

قفل‌زنی غیرقانونی است. مستأجران آسیب‌دیده باید با شماره 311 تماس بگیرند تا گزارش رسمی پلیس با شرح رویداد قفل‌زنی ثبت کنند.



آیین‌نامه مالک و مستأجر مسکونی (RLTO) Chicago.gov/RLTO

این آیین‌نامه چه واحدهای استیجاری را پوشش می‌دهد؟

- واحدهای استیجاری با اجاره‌نامه‌های کتبی و شفاهی (از جمله تمام واحدهای یارانه‌ای نظیر CHA، IHDA، کوپن‌های انتخاب مسکن بخش 8 و غیره).

به جز

- واحدهای موجود در ساختمان‌هایی که مالک در آن سکونت دارد و دارای شش واحد یا کمتر است.
- واحدهای موجود در هتل‌ها، متل‌ها و اتاق‌های اجاره‌ای، مگر اینکه اجاره ماهانه پرداخت شود و سکونت در واحد برای بیش از 32 روز باشد.
- اتاق‌های خوابگاه‌های دانشجویی، پناهگاه‌ها، خوابگاه کارکنان و املاک اجاره‌ای غیرمسکونی.
- مجتمع مسکونی عمومی و سازمانی که مالک در آن سکونت دارد.

بر اساس این آیین‌نامه، وظایف عمده اجاره‌نشین چیست؟

اجاره‌نشین، خانواده‌اش و مهمان‌های دعوت‌شده باید از تمام تعهدات وضع‌شده توسط مفاد «قانون شهرداری» (Municipal Code) که به‌ویژه برای واحدهای مسکونی صدق می‌کند از جمله بخش 7-28-859 پیروی کنند:

- خرید و نصب باتری‌های سالم در حسگرهای دود و دی‌اکسید کربن در آپارتمان اجاره‌نشین.
- ایمن و تمیز نگه داشتن واحد.
- استفاده معقولانه از تمام تجهیزات و امکانات.
- وارد نکردن وارد کردن آسیب عمدی و سهوی به واحد.
- عدم ایجاد مزاحمت برای ساکنین دیگر.

بر اساس این آیین‌نامه، وظایف عمده صاحب‌خانه چیست؟

- ارائه نام، نشانی و شماره تلفن مالک یا مدیر ملک به مستأجر در اطلاعیه کتبی.
- مالک یا صاحب‌خانه ملکی که درگیر شکایت توقیف ملک شده است باید ظرف هفت (7) روز از دریافت شکایت توقیف ملک به‌طور کتبی به تمام مستأجران املاک اطلاع دهد که دعوی توقیف ملک علیه او مطرح شده است. مالک یا صاحب‌خانه همچنین باید قبل از اینکه مستأجر اجاره‌نامه را امضا کند، به‌طور کتبی دعوی توقیف ملک را اطلاع دهد.

- برای ارائه اطلاعات جدید یا تمدید آن برای مستأجران
 - (1) احضاریه‌های حقوقی صادر شده توسط City در 12 ماه گذشته؛
 - (2) «دادگاه مسکن به تعویق افتاده» یا دعوی دادرسی اداری؛
 - (3) قطعی‌های آب، برق یا گاز ساختمان در مدت کل سکونت.
- برای نگهداری ملک مطابق با تمام مفاد قابل اجرای «قانون شهرداری».
- به منظور عدم الزام مستأجر برای تمدید قرارداد بیش از 90 روز قبل از خاتمه قرارداد فعلی.
- اگر قرارداد اجاره تمدید نمی‌شود یا اگر نرخ اجاره افزایش نمی‌یابد، اگر مستأجر به مدت حداکثر شش ماه در آپارتمان سکونت داشته است حداقل 30 روز به مستأجر فرصت دهد؛ 60 روز مهلت در صورتی که مستأجر برای مدت بیش از شش ماه و حداکثر تا سه سال سکونت داشته باشد؛ و 120 روز اگر مستأجر برای بیش از سه سال سکونت داشته باشد.
- مفاد ممنوعه اجاره‌نامه را تحمیل نکند.
- آموزش درباره ساس. برای هر قرارداد اجاره واحد مسکونی جدید یا تمدید شده پس از تاریخ اجرای حکم اصلاحی سال 2013 قبل از شروع یا تمدید آن، صاحب‌خانه یا شخص نماینده مجاز به قبول این قرارداد باید بروشور اطلاعاتی درباره پیشگیری از ساس و راهکار وزارت بهداشت را طبق بخش 7-28-860 به مستأجران ارائه دهد.



حق دسترسی صاحبخانه

- مستأجر باید پس از دریافت اطلاعیه دو روزه از طریق پست، تلفن، اطلاعیه کتبی یا روش‌های دیگر که با حسن نیت جهت اطلاع‌رسانی ارائه شده است به صاحبخانه دسترسی معقولانه دهد.
- در صورت نیاز به دسترسی برای کار تعمیرات در بخش‌های عمومی یا سایر واحدها، ممکن است اطلاعیه‌ای عمومی به تمام مستأجران مربوطه داده شود.
- در مواقع اضطراری یا در جای دیگری که به‌منظور تعمیرات به‌طور غیرمنتظره نیاز به دسترسی است، صاحبخانه باید ظرف دو روز پس از ورود اطلاعیه‌ای ارائه دهد.

ودیعه و اجاره پیش‌پرداخت

- صاحبخانه باید بابت ودیعه به مستأجر رسیدی دهد که شامل نام مالک، تاریخ دریافت و شرح واحد مسکونی باشد. رسید باید به امضای فرد پذیرنده ودیعه برسد.
- با این حال، اگر ودیعه با انتقال وجه الکترونیکی پرداخت می‌شود، صاحبخانه می‌تواند یک رسید الکترونیکی ارائه دهد. رسید الکترونیکی باید واحد مسکونی را شرح دهد، مبلغ و تاریخ واریز را قید کند و دارای امضای الکترونیکی یا دیجیتال باشد.
- با این حال، صاحبخانه می‌تواند پرداخت اجاره ماه اول و ودیعه را با چک یا انتقال وجه الکترونیکی بپذیرد و این اجاره و ودیعه را در یک حساب واریز کند در صورتی که صاحبخانه ظرف 5 روز از تقبل آن، ودیعه را به حساب جداگانه منتقل کند.
- صاحبخانه باید تمام ودیعه را در یک حساب سودده با بیمه فدرال نزد مؤسسه‌ای مالی واقع در Illinois نگهداری کند. ودیعه‌ها و سود آن نباید با دارایی‌های صاحبخانه یکجا باشد.
- قرارداد اجاره کتبی باید مؤسسه مالی را که ودیعه به آن واریز می‌شود قید کند. اگر هیچ قرارداد اجاره‌نامه کتبی وجود نداشته باشد، صاحبخانه باید این اطلاعات را ظرف 14 روز از دریافت ودیعه به‌صورت کتبی به مستأجر ارائه دهد. اگر ودیعه به مؤسسه مالی دیگری منتقل می‌شود، صاحبخانه باید، ظرف 14 روز از انتقال، نام و نشانی مؤسسه مالی جدید را اطلاع دهد.
- صاحبخانه باید سود سالانه ودیعه و اجاره پیش‌پرداخت را که بیش از شش ماه نگهداری شده است بپردازد.
- نرخ سودی که صاحبخانه باید بپردازد، هر سال توسط بازرس حساب شهر تعیین می‌شود.



- قبل از امکان کسر هزینه‌های خسارت از ودیعه، صاحب‌خانه باید ظرف 30 روز از تاریخ تخلیه واحد مسکونی اظهارنامه‌ای شامل موارد خسارت به مستأجر ارائه دهد.
- صاحب‌خانه باید ظرف 45 روز از تاریخ تخلیه واحد، تمام ودیعه و سود لازم را در صورت وجود با کسر اجاره پرداخت‌نشده و هزینه‌های خسارت به مستأجر عودت دهد.
- در صورت آتش‌سوزی، صاحب‌خانه باید ظرف هفت روز از تاریخ اطلاع‌رسانی مستأجر از پایان یافتن قرارداد اجاره، تمام ودیعه و سود لازم را در صورت وجود با کسر اجاره پرداخت‌نشده و هزینه‌های خسارت به مستأجر عودت دهد.
- در مواقع فروش یا نوع دیگری از انتقال ملک مسکونی توسط صاحب‌خانه، صاحب‌خانه جایگزین در قبال ودیعه یا اجاره پیش‌پرداخت پرداخت‌شده به صاحب‌خانه اولیه مسئول است. صاحب‌خانه جایگزین باید ظرف 14 روز از انتقال به صورت کتبی به مستأجر اطلاع دهد که ودیعه یا اجاره پیش‌پرداخت به صاحب‌خانه جایگزین منتقل شده است. صاحب‌خانه اولیه تازمانی که ودیعه یا اجاره پیش‌پرداخت را به جانشین منتقل کند و اطلاعیه مناسب به مستأجر درباره این انتقال ارائه دهد، در قبال آنها مسئول می‌ماند.
- اگر صاحب‌خانه‌ای در پیروی از الزامات تعیین‌شده ودیعه قصور کند، مشمول اصلاح مبلغ کسری سود پرداخت‌شده به مستأجر از ودیعه می‌شود و باید خسارتی معادل تا دو برابر ودیعه به علاوه سود آن به مستأجر پرداخت کند.

آیین‌نامه گرمایش (Heat Ordinance)

Chicago.gov/Heat

گرمایش چه زمان الزامی است؟

آیین‌نامه گرمایش از تاریخ 15 سپتامبر تا اژوئن اعمال می‌شود. به این مدت اغلب «فصل گرمایش» اطلاق می‌شود.

آیین‌نامه گرما مانع از جدا کردن تجهیزات گرمایشی یا استفاده از تجهیزات سرمایشی (تهویه مطبوع) در طول فصل گرما نمی‌شود به شرطی که دماهای داخلی مورد نیاز حفظ شوند.

گرمایش در کجا الزامی است؟

آیین‌نامه گرمایش در تمام مکان‌های مسکونی، سرویس‌های بهداشتی، حمام‌های خانه‌ها، آپارتمان‌ها، اتاق‌های هتل و محل‌های کار داخل الزامی است.

چه میزان گرمایش لازم است؟

الزامات گرمایش بسته به نوع ساختمان و سیستم گرمایش متفاوت است، اما در همه موارد دما باید حداقل 68 درجه فارنهایت از ساعت 8:30 صبح تا 10:30 شب و 66 درجه فارنهایت از ساعت 10:30 شب تا 8:30 صبح باشد.

چگونه گرمایش تأمین شود؟

آیین‌نامه گرمایش منبع گرمایشی را مشخص می‌کند که از آن نمی‌توان برای رسیدن به حداقل الزامات گرمایش استفاده کرد. اینها شامل ابزارهای آشپزی، تجهیزات آبگرمکن خانگی و بخاری برقی قابل‌حمل است.

در تمام موارد، مسئولیت حفظ عملکرد مناسب تجهیزات گرمایش به‌عهده مالک (صاحب‌خانه) است.

آیا بخاری‌های برقی قابل‌حمل مجاز است؟

نمی‌توان از بخاری‌های برقی برای رسیدن به حداقل الزامات دمایی آیین‌نامه گرمایش استفاده کرد.

اگر تجهیزات گرمایش ناگهان از کار بیفتند، چطور؟

اگر مستأجر هستید: در صورت درست کار نکردن یا کار نکردن تجهیزات گرمایش فوراً به صاحبخانه خود اطلاع دهید. به‌کار انداختن مجدد و فوری گرمایش به نفع هر دوی شماست.

اگر صاحبخانه هستید: با صراحت و به‌طور مداوم با مستأجرانتان درباره اقدامات در برقراری مجدد گرمایش در ارتباط باشید. ممکن است بخواهید بخاری‌های برقی قابل‌حمل تأمین کنید یا کم کردن اجاره (بابت استفاده از برق) و/یا تسهیلات دیگری را در نظر بگیرید. هنگام تعیین مبلغ جریمه در صورتی‌که به‌خاطر تخطی از آیین‌نامه گرمایش احضار شوید، ارتباط داشتن شما با مستأجران و اقداماتی که برای کاهش ضرر انجام می‌دهید تا زمانی که تجهیزات گرمایش تعمیر شود توسط قاضی یا مأمور رسیدگی لحاظ می‌شود.



آیین‌نامه سرمایش (Cooling Ordinance)

Chicago.gov/cooling

در روزهایی که شاخص گرما در Chicago از 80 درجه فارنهایت بالاتر رود، برخی از ساختمان‌های مسکونی باید در تمام آپارتمان‌ها سیستم تهویه هوا ارائه دهند یا سیستم تهویه هوا در فضای گردهم‌آبی عمومی که مرکز سرمایش گفته می‌شود فراهم شود.

سیستم تهویه هوا یا مرکز سرمایش در کدام ساختمان‌ها الزامی است؟

- ساختمان‌هایی که مطابق با «قانون مسکن منصفانه فدرال» (Federal Fair Housing Act) به عنوان «مسکن اشخاص مسن» فعالیت می‌کنند
- ساختمان‌هایی که 100 آپارتمان یا بیشتر دارند
- ساختمان‌هایی که ارتفاع آنها بیش از 80 فوت است

اگر خانه شما به شدت گرم است، از 3-1-1 در موارد زیر استفاده کنید:

- برای یافتن نزدیکترین مرکز سرمایش شهر
- برای درخواست معاینه کامل تندرستی سالمند
- برای گزارش تخلف از الزامات سرمایش

دسته‌بندی‌های حفاظت‌شده و تبعیض مسکن

اگر فکر می‌کنید قربانی تبعیض مسکن بوده‌اید، آن را نادیده نگیرید؛ از طریق شماره 312-744-5879 یا وبسایت cchr@cityofchicago.org به CCHR گزارش دهید

تبعیض مسکن بر اساس این دسته‌بندی‌های حفاظت‌شده غیرقانونی است:

| | | |
|---------------|----------------------|----------------------------------|
| جنسیت | وضعیت تأهل | نژاد |
| هویت جنسی | وضعیت خدمت سربازی | نیاکان |
| وضعیت والدگری | رنگ پوست | مذهب |
| منبع درآمد | ملیت اصلی معلولیت | سن (بیش از 40 سال) گرایش جنسی |

اعمال منع‌شده عبارت است از:

- خودداری از فروش یا اجاره
- الزام به شرایط یا ضوابط متفاوت برای اجاره نظیر ودیعه بیشتر، فرستنده یا درآمد بالاتر
- خودداری از انجام دادن تعمیرات واحد اجاره‌ای
- بیرون کردن مستأجر به خاطر دلایل تبعیضانه
- آزار جنسی مستأجر توسط مالک ملک یا واسطه‌های او

شماره تلفن‌های مفید برای مستأجران و صاحب‌خانه‌ها

- خط اضطراری حق اجاره DOH به شماره (312-742-7368) 312-742-RENT
- «خط اضطراری سازمان مستأجران کلان‌شهر» دوشنبه تا جمعه از ساعت 1:00 بعداز ظهر تا 5:00 عصر به شماره 773-292-4988 قابل دسترس است
- کمک حقوقی کانتی Cook برای مسکن و بدهی به شماره 855-956-5763
- ارتباطات منبع شهر و کانتی Cook به شماره 211

تماس با DOH

ایمیل: DOH@CityofChicago.org

تلفن: 312-744-3653

توییتر: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

لینکدین: ChicagoDOH/

