

## حقوق المستأجر بعد وقوع كارثة



### استخدم هذا الدليل في الحالات التالية:

- + عندما تكون مستأجرًا
- + تم تهجيرك مؤخرًا بسبب كارثة طبيعية
- + صاحب منزلكم يقرر بإصلاحات أصبحت لازمة بسبب وقوع حادث كارثة طبيعية

# حقوق المستأجر

قد تكون مشاعر التعافي من كارثة ما مشاعر غامرة لصاحبها. قد يكون هذا تحديًا خاصًا للمستأجرين الذين قد لا يعرفون حقوقهم ، أو ما يمكن أن يتوقعوه من مالك العقار، أو إذا كانوا سيضطرون إلى مغادرة منزلهم. سيساعدك هذا الدليل على فهم حقوقك، وكيفية المضي قدمًا، وما هي الموارد المتاحة لمساعدتك على التعافي.

إذا كنت تقوم باستئجار منزل أو شقة تضررت بسبب كارثة، فعليك أولاً تحديد ما إذا كان الضرر ضئيلاً، أو ما إذا كانت الوحدة "غير قابلة للإصلاح". ستؤثر صلاحية وحدة التأجير في حقوقك. يعامل قانون الولاية الوحدات المؤجرة التي تضررت جزئيًا بشكل مختلف عن الوحدات التي تضررت تمامًا أو "غير صالحة للاستخدام تمامًا لأغراض سكنية".

ستساعدك المعلومات الواردة أدناه في تحديد ما ينطبق عليك.

2

## اتصل بوكيل التأمين وبوكالة FEMA

نظرًا لأن مالك العقار غير مسؤول عن أي خسارة أو ضرر يلحق بممتلكاتك الشخصية، فإن العديد من المستأجرين لديهم تأمين على الإيجار. إذا كان لديك تأمين خاص بالمستأجرين، فاتصل بشركة التأمين الخاصة بك لبدء المطالبة. قد يطلبون منك إرسال مستندات الضرر الخاصة بك أو قد يرسلون محقق تأمين. قد لا يغطي تأمين المستأجر القياسي أضرار الفيضان. يمكن للمستأجرين شراء الحماية من أضرار الفيضانات من خلال البرنامج الوطني للتأمين ضد الفيضانات (NFIP). إذا كان لديك حماية عقارية من خلال برنامج NFIP، فلا تزال بحاجة إلى الاتصال بوكالة التأمين الخاصة بك لبدء مطالبتك.

إذا كان حادث الكارثة عبارة عن كارثة معلنة، فقد تكون مؤهلاً للحصول على إعانة فردية فدرالية من الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA). قد تكون وكالة FEMA قادرة على توفير سكن مؤقت، وتغطية نفقات النقل والتخزين المتعلقة بالكارثة. إذا كنت تسيء استخدام أموال الإعانات المقدمة من وكالة FEMA، فقد تضطر إلى إعادة دفعها لوكالة FEMA. يمكن للمستأجرين طلب المساعدة لاستبدال الممتلكات الشخصية التالفة (مثل الملابس والأدوات المنزلية والمفروشات والأجهزة والأدوات وأجهزة الكمبيوتر). إذا فقدت وظيفتك بسبب الكارثة، فيمكنك التقدم بطلب للحصول على إعانة البطالة من وكالة FEMA.

4

## تحدث إلى مالك العقار

بعد وقوع كارثة ما، يجب عليك الاتصال بمالك العقار لمعرفة ما إذا كان يمكنك التفاوض بشأن شيء مناسب لكلاهما. إذا انتهى بك الأمر إلى إلغاء عقد الإيجار الخاص بك، فيجب عليك تقديم إشعار كتابي من المالك. يجب عليك أيضًا أن تطلب كتابيًا استرداد مبلغ التأمين الخاص بك وأي إيجار مدفوع مقدمًا. يجب عليك إعطاء عنوانك الجديد لمالك العقار خطيًا لتلقي أي رد. إذا بقيت في منزلك، لكنه كان يحتاج إلى إصلاحات، فيجب أن ترسل

إلى المالك قائمة مفصلة بكل الأضرار المكتوبة. احتفظ بنسخة من أي مراسلة قمت بها مع مالك العقار. إذا لم تتمكن من التوصل إلى اتفاق أو صفقة مع مالك العقار بشأن الإصلاحات، فيحق لك رفع دعوى قضائية والسعي للحصول على أمر قضائي بتخفيض الإيجار.

العاصفة



1

## تحديد الضرر

5. ةحفص ي ف دراوولا ططخمرلا رظنا

3

## توثيق الضرر

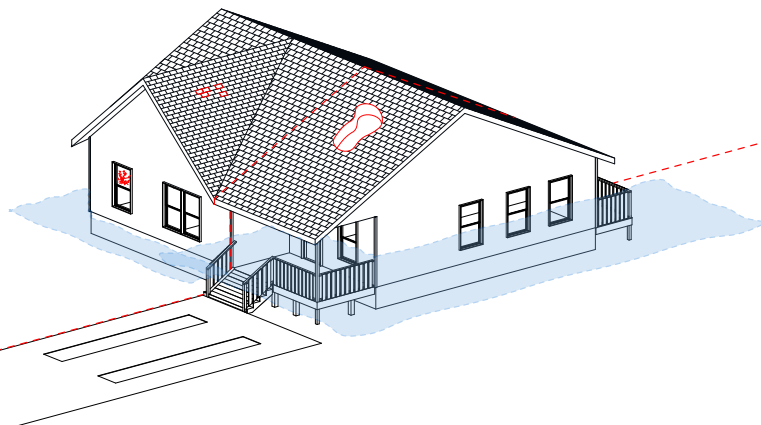
التقط الصور و / أو مقاطع الفيديو لجميع الأضرار التي لحقت بالبنود الشخصية الخاصة بك أو المنزل أو الشقة المؤجرة. اسرد بالتفصيل بنود جميع الممتلكات الشخصية الخاصة بك التي تضررت في الكارثة. أنشئ قائمة بجميع الإصلاحات اللازمة.

## ضرر كامل

إرسال طلب مكتوب لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك. يجب على مالك العقار إعادة العريون الخاص بك في غضون 30 يومًا إذا لم يقر مالك العقار باسترداد مبلغ التأمين أو الإيجار المدفوع مقدمًا، فاتصل بمكتب المساعدة القانونية المحلي للحصول على المساعدة

## في حالة الضرر الجزئي

اكتب قائمة مفصلة بالأضرار. ابذل جهدًا لإجراء إصلاحات في "وقت معقول"، أو 7 أيام إذا انتهت مدة عقد الإيجار الخاص بك، فقد يتمكن مالك العقار من إجبارك على الانتقال عن طريق إعطائك إشعارًا مدته 30 يومًا.



## الضرر الجزئي

قد يشمل الضرر الجزئي، أو الضرر الطفيف، أضرارًا خارجية طفيفة، أو تلفًا في السقف، أو فيضاً طفيفاً، أو أنواعاً أخرى من الأضرار التي تجعل وحدة التأجير الخاصة بك صالحة للعيش، وخالية من أي مخاطر صحية محتملة بسبب وقوع كارثة.

يجب أن يكون مالك العقار قادرًا على معالجة الضرر الجزئي بعد وقوع الكارثة. يمكن أن يشمل ذلك معالجة الأضرار الناجمة عن المياه، ومعالجة العفن، وتحديد النوافذ، وإصلاح أي تسربات في السقف أو تشققات في الجدران، وإصلاح الأضرار الخارجية. يجب ألا يؤثر الضرر الجزئي على قدرتك على العيش في منزلك رغم أن ذلك يسبب الإزعاج.

## ضرر كامل

يوصف قانون ولاية تكساس للضرر الكامل بأنه "عدم القابلية للاستخدام لأغراض سكنية". لسوء الحظ، لا يعرف قانون العقارات الضرر الكامل أو كيفية تمييزه عن الضرر الجزئي. لهذا السبب، قد يتعين عليك أن تكون مدافعاً عن نفسك لك عند مناقشة الضرر مع مالك العقار.

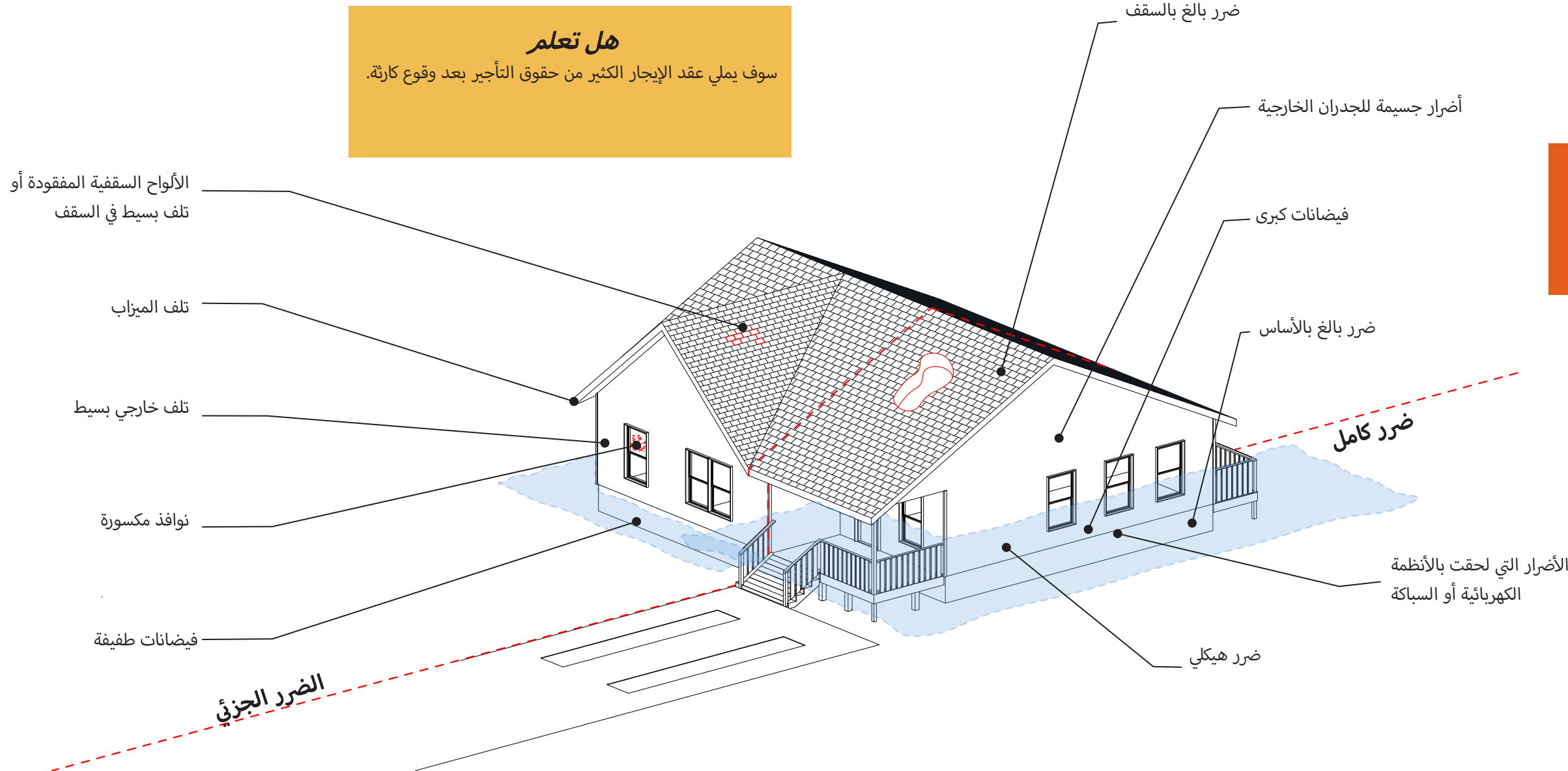
تضمن أمثلة الأضرار الكاملة الفيضانات الكبيرة أو الأضرار الهيكلية أو الأضرار التي تلحق بالشبكات الكهربائية أو السباكة أو أي نوع من الأضرار التي تجعل الوحدة غير آمنة للعيش فيها. قد لا يوافق مالك العقار على أن الوحدة تالفة تمامًا، وإذا كان الأمر كذلك، فقد يتعين حل هذا النزاع في المحكمة. من المهم أن تقوم بتوثيق كل الأضرار! التقط صورًا، فضل بنود الأضرار والممتلكات المفقودة، واحتفظ بجميع الإيصالات. من الأمثلة الإضافية للضرر الكامل ما يلي:

### هل تعلم

سوف يملي عقد الإيجار الكثير من حقوق التأجير بعد وقوع كارثة.

### هل تعلم

قانون الممتلكات في تكساس سوف يملي حقوقك بعد وقوع كارثة.  
(القسم 92)



## ضرر كامل

### يمكنك إنهاء عقد الإيجار الخاص بك

- + قبل أن تتوقف عن دفع الإيجار، يجب أن تقدم إشعارًا خطيًا من مالك العقار بأنك تلغي عقد الإيجار لأن وحدتك لم تعد صالحة للعيش بسبب الأضرار الناجمة عن كارثة ما.
- + إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في كتابة خطاب إشعار بإنهاء إيجارك، فيمكنك الاتصال بمكتب المساعدة القانونية المحلي أو مكتب المساعدة القانونية بولاية تكساس أو أي مؤسسة دعم قانوني أخرى للحصول على المساعدة. تأكد من إرسال رسالتك عن طريق البريد المعتمد، أو ضرورة إرجاع إيصال بالتسليم، أو البريد المسجل، أو تسليمه شخصيًا لتقديم سجل باستلام الرسالة.



### أنت تستحق الحصول على العربون الذي دفعته وعلى باقي مستحقات تأمين الإيجار.

- + إذا تم فسخ عقد إيجارك، فأنت تستحق تعويضًا إيجاريًا بداية من اليوم الذي تغادر فيه المبنى.
- + يحق لك أيضًا استرداد وديعة التأمين الخاصة بك، مطروحًا منها الخصومات القانونية المتعلقة بالمكونات التي تعرضت للتآكل والبلي العادي.
- + تأكد من أن مالك العقار لديه عنوان مراسلتك الجديد.



### يمكن لمالك العقار أن يقدم لك وحدة غير تالفة للانتقال إليها

- + إذا كان لدى مالك العقار وحدة غير تالفة يمتلكها، فيمكنه إتاحتها لك للانتقال إليها.
- + إذا اخترت الانتقال إلى وحدة أخرى يمتلكها مالك العقار، فسيتم تطبيق شروط عقد الإيجار الحالي الخاص بك. لا يمكنه أن يجعلك توقع عقد إيجار جديدًا.
- + لا يمكن لمالك العقار أن يجعلك تنتقل إلى وحدة من وحداته الأخرى.



## الضرر الجزئي

### الخروج من عقد الإيجار الخاص بي

- + لا يمكنك إنهاء عقد الإيجار بعد وقوع كارثة ما لم ينص عقد الإيجار على قدرتك على ذلك.
- + إذا لم تتمكن من العيش في أي جزء من منزلك بسبب التلف، فقد تكون وحدتك متضررة تمامًا ولديك الحق في إلغاء عقد الإيجار.



### تقليل قيمة الإيجار الشهرية

- + لا يتعين على مالك العقار خفض إيجارك بسبب الأضرار الناجمة عن كارثة.
- + لا تخفض الإيجار، ما لم يمنحك عقد الإيجار هذا الحق. إذا حجبت الإيجار، أو لم تدفع المبلغ الإجمالي، فيحق لمالك العقار البدء في إجراءات الإخلاء.
- + تحدث إلى مالك العقار وابتح عن صفقة معه. إذا لم تستطع إلى صفقة معه، فيحق لك رفع دعوى قضائية والسعي للحصول على أمر من المحكمة يخفض إيجارك.
- + إذا كانت الإيجار مدعومًا من قبل الحكومة، فيحق لك تخفيض جزء الإيجار الخاص بك. يجب عليك الاتصال بالوكالة التي تساعدك في الإيجار للحصول على تخفيض.



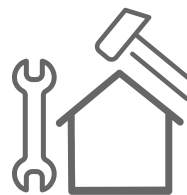
### لا يتوجب عليك الانتقال

- + إذا كنت تستطيع العيش في منزلك وكان لديك عقد إيجار، فلن يستطيع مالك العقار أن يجعلك تنتقل من العقار على الفور. يمكن أن يقدم لك المالك إشعارًا يخبرك فيه بالخروج من العقار بحلول تاريخ محدد ثم رفع دعوى بعد ذلك التاريخ. لا يمكن طردك بدون سبب.
- + إذا انتهت مدة عقد الإيجار الخاص بك، فقد يتمكن مالك العقار من إجبارك على الانتقال عن طريق إعطائك إشعارًا مدته 30 يومًا.
- + إذا قام مالك العقار بطردك خارج العقار ورفض منحك مفتاحًا، فاتصل بقاضي صلح محلي للتوصل إلى حل سلمي. قد يأمر قاضي الصلح مالك العقار بفتح باب منزلك فورًا من خلال التوقيع على "أمر إعادة الدخول إلى العقار".



### العيش أثناء تنفيذ الإصلاحات

- + لا يزال بإمكانك العيش في منزلك أثناء عمليات الإصلاح، أو حتى انتهاء عقد الإيجار. لا يمكن لمالك أن يجعلك تنتقل إلا إذا كان منزلك غير آمن للعيش فيه.
- + راجع عقد الإيجار الخاص بك لمعرفة ما إذا كان يغطي ما سيحدث في حالة الإصلاحات الرئيسية.
- + يمكن لمالك نقلك مؤقتًا أثناء إجراء إصلاحات واسعة النطاق، ولكن يجب إعادتك إذا لم يكن عقد الإيجار قد انتهى.





## ما الخيارات المتاحة لي؟

### إذا لم يقم مالك العقار بالإصلاحات اللازمة...

- + انتقل إلى المحكمة للحصول على أمر إصلاح. يتمتع قضاة الصلح بصلاحيّة إصدار أمر إلى مالكي العقارات لإصلاح أو معالجة الظروف التي تؤثر على الصحة البدنية أو سلامة المسأجر. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز تكلفة الإصلاح 10000 دولار.
- + لطلب إصلاحات، يوصى أن ترسل إلى المالك رسالة مؤرخة توضح جميع الإصلاحات اللازمة. تأكد من إرسال رسالتك عن طريق البريد المعتمد، أو ضرورة إرجاع إيصال بالتسليم، أو البريد المسجل، أو تسليمه شخصيًا لتقديم سجل باستلام الرسالة. احتفظ بنسخة منها لنفسك. تأكد من إيجارك سارٍ عند تلقي الإشعار. إذا لم يتم دفع الإيجار بالكامل، يمكن للمالك أن يجادل ويطعن ضد إجراء الإصلاحات.
- + إذا لم يقم مالك العقار بجهد لإصلاح المشكلات في غضون فترة زمنية معقولة، أو 7 أيام، بعد استلام الرسالة المرسلة عبر البريد المعتمد، أو إرجاع إيصال الإقرار بالاستلام، أو عن طريق البريد المسجل، فيحق لك إنهاء عقد الإيجار، أو إصلاح المشكلة وخصرم التكلفة من الإيجار، أو اللجوء إلى المحكمة لتأمر بإجراء الإصلاحات.
- + قبل اتخاذ أي إجراء، يجب عليك استشارة محامٍ. قد تكون المساعدة القانونية متاحة لك من خلال مؤسسة Legal Aid المحلية أو عبادة القانون الجامعية أو الاتحاد المحلي للمستأجرين أو اتحاد مستأجري تكساس.

### لقد تم إخطاري بدعوى إخلاء...

- + اقرأ بعناية الأوراق وتأكد من المثل أمام المحكمة لتسرد الوقائع من جانبك أنت.
- + يحق لك أن تمثل نفسك أمام المحكمة. يمكنك أيضًا الاتصال بوكالة Lone Star Legal Aid للحصول على المعلومات أو لتمثل نفسك إذا كنت مؤهلاً لذلك. في بعض أنواع حالات الإخلاء، يمكنك اصطحاب صديق لمساعدتك.
- + لديك الحق في الاستئناف حتى لو خسرت أمام قاضي محكمة الصلح.

### ماذا لو لم يقم مالك العقار برد العربون الذي دفعته

- + بموجب القانون، لا يمكن لمالك العقار رفض إعادة العربون الذي دفعته دون سبب وجيه.
- + يجب على مالك العقار إعادة العربون الذي دفعته، مطروحًا منه أي خصومات مقابل الأضرار، خلال 30 يومًا. إذا قام مالك العقار بإجراء أي خصم من العربون، فيجب أن يقدم لك قائمة بجميع الخصومات مع وصف للأضرار.
- + يجب عليك إعطاء مالك العقار عنوان إعادة التوجيه من أجل الحصول على وديعة "عربون" التأمين المرتجعة.

### إذا عرض عليّ المالك وحدة غير تالفة في أحد عقاراته...

- + إذا كان مالك العقار يقدم لك وحدة غير تالفة في نفس العقار أو في عقار آخر، فيمكنك الانتقال إليها إذا كنت ترغب في ذلك.
- + لا يمكن لمالك العقار أن يجبرك على الانتقال من المكان
- + ستستمر مدة عقد الإيجار الأصلي الخاص بك حتى إذا قمت بنقلها، ولا يستطيع مالك العقار أن يجعلك توقع عقد إيجار جديدًا.



مقاوم ينفذ إصلاحات في منزل اجتاحه الفيضان بفعل عواصف عاتية.  
مالكو العقارات مطالبون بتنفيذ الإصلاحات في غضون مدى زمني مقبول.



## المساعدة الإضافية...

### هل تحتاج إلى مزيدٍ من المساعدة أو التعليمات بشأن حقوق المستأجر في تكساس؟

- + اقرأ دليل حقوق المستأجر في TexasLawHelp.org
- + اتصل بوكالة المحامين بتكساس على الخط الساخن المجاني (800) 504-7030 (متاح باللغات الإنجليزية والإسبانية والفييتنامية)
- + تفضل بزيارة مكتب المساعدة الذاتية القانونية بمكتبة القانون بولاية تكساس على sll.texas.gov أو

### هل تحتاج إلى المساعدة في مشكلة متعلقة بمالك العقار؟

- + تواصل مع اتحاد المستأجرين المحلي أو اتحاد المستأجرية بولاية تكساس

### هل تحتاج إلى مزيدٍ من المعلومات عن المساعدة في الكوارث الفردية؟

- + احرص على زيارة DisasterAssistance.gov أو الاتصال بوكالة FEMA على الرقم (3362) FEMA-800-621



تصوير جوي للضرر الناجم عن الفيضان بسبب إعصار هارفي.

حقوق الصورة: Public Domain

### المرجع:

1. Renter's Rights, Disaster Recovery, Lone Star Legal Aid
2. Renter's Right, Attorney General of Texas
3. FEMA Disaster Assistance
4. Texas Tenants' Union
5. TexasLawHelp.org

### نبذة عن هذا المشروع:

طورت buildingcommunityWORKSHOP أربعة أدلة للتعافي من أثر الكوارث للمساعدة في دعم أولئك المتعافين من حادثة كارثة ما. تم تطوير محتوى هذا الدليل بدعم من مؤسسة Lone Star Legal Aid.

يتم تمويل مشروع التعافي من إعصار هارفي تمويلًا جزئيًا بواسطة منحة مقدمة من جمعية الصليب الأحمر الأمريكية.



تقييم مفتش FEMA للضرر بعد إعصار هارفي.

يستطيع المستأجرون تقديم طلب الحصول على إعانات Renters للمساعدة في الانتقال واستبدال العقار المتضرر.





# 02

## الصليب الأحمر توجيهات للتعافي في الكوارث

- 01 تفادي احتيال المقاول
- 02 حقوق المستأجر بعد وقوع كارثة طبيعية
- 03 دليل التأمين في حالة الفيضانات
- 04 تنظيف العفن بعد وقوع كارثة