

شركة (Beacon Communities)

دليل المستأجرين لدفع الإيجار

يحتوي هذا الدليل على معلومات مهمة للمستأجرين حول ...

- الصفحة 1: توقعات دفع الإيجار
- الصفحة 2: ماذا يمكن أن يحدث إذا لم تدفع الإيجار (قبل الإحالة للمحكمة وأثناء المحكمة)
- الصفحة 3: تعريفات المصطلحات الشائعة
- الصفحة 5: قائمة الموارد إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في دفع الإيجار أو فواتير أخرى

ما هي التوقعات المتعلقة بدفع الإيجار؟

تذكير: إذا كنت تعاني من إعاقة وتحتاج إلى طريقة مختلفة للحصول على معلومات رسمية من المكتب الإداري لمسكنك، فيمكنك تقديم طلب للحصول على تسهيلات معقولة (RA). يمكنك تقديم هذا الطلب كتابة عن طريق تقديم استمارة طلب تسهيلات معقول أو طريقة اتصال أخرى تجيب على جميع الأسئلة في استمارة الطلب. يمكنك الحصول على استمارة طلب الحصول على تسهيلات معقولة (RA) في مكتب الإدارة.

تذكير: إذا كنت بحاجة إلى ترجمة شفوية، يرجى الاتصال بمكتب الإدارة. إذا كنت بحاجة إلى مترجم شفوي و/ أو خدمات ترجمة تحريرية أو لديك كفاءة محدودة في اللغة الإنكليزية ((LEP)، فنحن هنا لمساعدتك وسنقدم هذه الخدمات دون تحميلك أية تكلفة.

- الإيجار يستحق الدفع في اليوم الأول من كل شهر أو قبل ذلك.
- يمكنك الدفع إلكترونياً (الطريقة المفضلة) أو عن طريق شيك مصرفي أو حوالة مالية. لا يمكن دفع الإيجار نقداً.
 - الدفع الإلكتروني: ادفع عبر الرابط <https://portal.rentpayment.com>. هناك خيار متاح للدفع التلقائي (autopay)، والذي يقوم بسحب المال تلقائياً من حسابك المصرفي كل شهر لدفع الإيجار. إذا اخترت استخدام الدفع التلقائي (autopay)، فيجب تجديده كل عام.
 - الدفع عن طريق شيك مصرفي أو حوالة مالية: فم بإحضاره شخصياً إلى مكتب الإدارة أو أرسله عبر خدمة البريد الأمريكي (USPS).
- احتفظ بإثبات الدفع (على سبيل المثال: نسخة من الشيك المصرفي أو كعب الحوالة المالية أو كشف حساب مصرفي يظهر الشيك الذي تم صرفه أو تحويل أموال إلكتروني) في مكان آمن.
 - من المفيد الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بك في حالة وجود أسئلة متباعدة حول دفعتك.
- تحدث إلى موظفي مكتب الإدارة إذا كانت لديك أسئلة حول دفع إيجارك، أو إذا كنت ستقوم بالدفع متأخراً، أو إذا كنت تواجه مشكلة في دفع إيجارك.
- اطلب المساعدة - هناك موارد محلية وتابعة للولاية قد تكون قادرة على مساعدتك في دفع الإيجار أو فواتير أخرى إذا كنت متخلفاً عن الدفع. مهمتنا هي العمل معك ومساعدتك على البقاء في منزلك وتجنب الإجراءات القانونية و/ أو الإخلاء.

ماذا يمكن أن يحدث إذا لم تدفع الإيجار؟

قبل الإحالة للمحكمة

سوف تتلقى اتصالات من الإدارة حول الإيجار المتأخر، وإذا كان الإيجار الخاص بك لا يزال غير مدفوع، فإن الخطوات المستقبلية قد تؤدي إلى الإحالة للمحكمة.



قد تتلقى إشعاراً قبل الإحالة للمحكمة (يسمى إشعار إنهاء العقد (NTQ) أو إشعار ما قبل الإنهاء حسب الولاية). هذا الإشعار لا يدخل في سجل المحكمة الدائم الخاص بك في هذه المرحلة، ولكنه الخطوة الأولى في عملية الإخلاء.



طوال هذا الوقت، يرجى التحدث إلى فريق إدارة العقار لمناقشة الوضع الخاص بك والحلول المحتملة.



إن قيامك بدفع الإيجار المتأخر يوقف عملية الإخلاء.



التواصل مع مكتب الإدارة هو مفتاح الحل! نحن هنا للمساعدة ويمكننا العمل معك لإيجاد حل. مهمتنا هي العمل معك ومساعدتك على البقاء في منزلك وتجنب الإجراءات القانونية و/أو الإخلاء. اتصل بمكتب الإدارة للحصول على مزيد من المعلومات أو للمساعدة في الوصول إلى الموارد المحلية. يمكن للموظفين أيضاً التحدث معك حول الخيارات التالية، والتي قد توقف عملية الإخلاء:

- اتفاقية السداد الداخلية: قد تكون قادراً على العمل مع الإدارة للتوصل إلى اتفاقية سداد داخلية لسداد الإيجار المتأخر.
- إعادة التصديق المؤقت (IR): قد تكون مؤهلاً لإعادة التصديق المؤقت إذا تغير دخلك (على سبيل المثال: فقدت وظيفتك أو قل عدد ساعات عملك) وكان مبلغ الإيجار الخاص بك يعتمد على الدخل (على سبيل المثال: لديك إعانة أو قسيمة قابلة للتطبيق، مثل قسيمة اختيار السكن)
- المساعدة في دفع الإيجار أو المرافق: غالباً ما تكون هناك برامج محلية وإقليمية وتابعة للولاية يمكن أن تساعد في دفع جزء من الإيجار أو فواتير الخدمات المتأخرة. إذا قمت بتقديم طلب مساعدة الإيجار بنفسك، فيرجى إخبار مكتب الإدارة. تتوفر أيضاً قائمة بموارد الولاية في نهاية هذا الدليل.

ماذا يحدث بعد رفع دعوى للإخلاء في المحكمة؟

أثناء التداول بالمحكمة

عندما يتم رفع دعوى للإخلاء في المحكمة ستتلقى أوراقاً رسمية من المحكمة. هذا الإجراء سوف يُنشئ سجل الإخلاء.



بعد ذلك، سيتم تحديد جلسة استماع بالمحكمة. حضور جلسة الاستماع المقررة أمر مهم حتى تتمكن من التحدث معك مباشرة. إذا لم تذهب إلى جلسة الاستماع، كخطوة تالية، سوف نتلقى (المالك) تلقائياً الأوراق اللازمة لطردك جسدياً من الشقة.



قد يكون لديك خيار الحصول على اتفاقية دفع للمحكمة. سننشئ الاتفاقية خطة مع متطلبات معينة، والتي قد تشمل سداد الإيجار غير المدفوع خلال إطار زمني معين و/أو مواكبة مدفوعات الإيجار الشهرية المستقبلية. مهمتنا هي العمل معك ومساعدتك على البقاء في منزلك وتجنب الإجراءات القانونية و/أو الإخلاء.



إذا فعلت ما تتطلبه اتفاقية الدفع للمحكمة، فستتوقف عملية الإخلاء.



إذا لم تفعل ما تتطلبه اتفاقية الدفع للمحكمة، فستستمر عملية الإخلاء، وستصدر المحكمة الأوراق اللازمة لطردك جسدياً من الشقة.



تذكير: يرجى الحضور والتحدث إلى مكتب الإدارة. نحن هنا للمساعدة ونريد إيجاد حل يسمح لك بالبقاء في شقتك.

تعريفات المصطلحات الشائعة¹

تنفيذ لحكم الإخلاء إلا بعد صدور حكم من المحكمة أو باتفاق بين المالك والسكان يكون مسجلاً في المحكمة.

رب الأسرة: وفي مجال الإسكان، يكون رب الأسرة هو الشخص الذي يتحمل مسؤولية عقد الإيجار بالتوقيع عليه.

جلسة استماع: عملية رسمية حيث يستمع القاضي أو موظف جلسة الاستماع أو غيره من المسؤولين إلى الأطراف، وينظرون في الأدلة، ويتخذون قراراً أو حكماً. في حالات الإخلاء، تكون جلسة الاستماع هي نفسها جلسة المحاكمة.

هيئة الإسكان: كيان حكومي يمتلك ويدير مساكن تمولها الحكومة. قد تقوم هيئة الإسكان بمعالجة/إعادة التصديق المؤقتة الخاصة بك.

HUD: وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة (HUD). تمول وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) برامج الإسكان الفيدرالية وتقوم بوضع وتنفيذ السياسات المتعلقة بتلك البرامج.

المعوزين: الفقراء أو المحتاجين مالياً. يمكن للأشخاص الذين يستوفون بعض الإرشادات الفيدرالية للفقر تقديم نموذج يسمى **إفادة خطية بالعوّز** لمطالبة المحكمة بعدم دفعهم تكاليف/ رسوم المحكمة.

إعادة التصديق المؤقتة (IR): عملية مراجعة دخل وتكوين أسرتك المعيشية لمراجعة إيجارك، وما إذا كان لديك قسيمة سكن أو إعانة حيث يعتمد إيجارك على الدخل. تُطلب لإثبات التغييرات في الدخل أو التغييرات الأخرى في الأسرة المعيشية.

الحكم: القرار الرسمي والنهائي للقاضي بعد النظر في القضية.

المتأخرات أو التخلف عن الدفع: المبلغ غير المدفوع أو المتأخر. متأخرات الإيجار هي مبلغ الإيجار الذي تدين به.

شهادة خطية مشفوعة بقسم: بيان مكتوب يوقع عليه الشخص، ويقسم أن المعلومات الواردة في البيان هي الحقيقة.

إفادة خطية لإثبات العوز: إفادة مشفوعة بقسم يوقع عليها الشخص وتفيد بأنه لا يستطيع دفع رسوم المحكمة وتكاليفها.

شكوى: وثيقة مقدمة إلى محكمة أو وكالة لبدء إجراء قانوني.

الحكم المتخلف أو الغيابي: حكم محكمة لصالح أحد الطرفين في دعوى قضائية إذا لم يرد الطرف الآخر على شكوى في غضون الوقت الذي يفتضيه القانون أو لم يمثل أمام المحكمة في تاريخ جلسة الاستماع.

المدعى عليه: الشخص الذي يدافع أو تتم مقاضاته. الساكن هو المدعى عليه في قضية الطرد.

الرفض: إنهاء دعوى قضائية دون محاكمة كاملة.

تاريخ الدخول: التاريخ في إجراء الإخلاء الذي يجب على المالك تقديم الشكوى بحلوله، ودفع رسوم التقاضي، والأوراق الضرورية الأخرى إلى المحكمة.

الإخلاء، الطرد: طرد أحد السكان والاستيلاء على الوحدة المستأجرة. لكي يطرد المالك أحد السكان، يجب أن يمر المالك بعملية معينة.

أمر تنفيذ: ورقة صادرة عن مكتب كاتب المحكمة تسمح للمالك بكلب أن يقوم الشريف أو شرطي بإخراج ساكن وممتلكاتهم من المنزل. لا يمكن للمالك الحصول على أمر

¹ تم الحصول على التعريفات جزئياً أو تم تعديلها من معهد ماساتشوستس للإصلاح القانوني (Massachusetts Law Reform Institute) ودليل الإخلاء بولاية كونيتيكت (Connecticut Eviction Guide).

أمر محكمة: هو أمر مكتوب من قبل قاض أو كاتب محكمة يصف قرار المحكمة.

المدعى: الشخص الذي يرفع دعوى قضائية. مالك العقار هو المدعى في قضية الطرد.

إشعار ما قبل الإنهاء: في ولاية كونيتيكت، هذا هو إشعار خطي من مالك العقار إلى الساكن في بداية عملية الإخلاء. هذه هي الخطوة الأولى التي يتخذها المالك في عملية الإخلاء. يقوم الإشعار بإعلام الساكن بماهية المشكلة وكيف يمكنه حلها. يعتمد ما إذا كان لديك الحق في تلقي إشعار ما قبل الإنهاء على نوع المشكلة المعنية وما إذا كنت تعيش في سكن عام أو نوع آخر من الإسكان المدعوم من الحكومة.

تمثيل الذات: تمثيل نفسك دون مساعدة من محام.

التسهيلات المعقولة (RA): متطلب قانوني بأن يقدم المالك بعض الخدمات أو المعدات، أو يغير عقد الإيجار أو قواعد الإيجار، للسماح للمقيم ذي الإعاقة بالبقاء في منزله.

الوقف أو وقف التنفيذ: هو أمر يؤخر الإخلاء. يجوز للقاضي أن يؤخر (يوقف) الأمر أو أمر التنفيذ لإخلاء أحد المقيمين لإعطاء الشخص مزيداً من الوقت للانتقال.

ملخص العملية: إجراءات المحكمة الرسمية لإخلاء أحد السكان.

أمر الاستدعاء والشكوى: الوثيقة التي يستخدمها طرف ما لبدء دعوى قضائية في المحكمة. الاستدعاء والشكوى يخبرك متى ولماذا يجب أن تكون في المحكمة.

الاستئجار: العلاقة القانونية بين المالك والساكن.

المحاكمة: جلسة استماع رسمية في المحكمة أمام القاضي تقدم خلالها الأطراف الأدلة (الشهادة و/ أو وثائق) وفي نهايتها يتخذ القاضي قراراً نهائياً.

عقد الإيجار: اتفاقية مكتوبة بين المالك والمستأجر تحتوي على شروط الإيجار وتكون لفترة محددة من الزمن.

المستأجر: الساكن.

المؤجر: مالك العقار.

الكفاءة المحدودة في اللغة الإنكليزية (LEP): إذا كنت لا تتحدث الإنكليزية كلغة أساسية ولديك قدرة محدودة على القراءة أو الكتابة أو المحادثة أو فهم اللغة الإنكليزية. قد يحق لك الحصول على مساعدة لغوية فيما يتعلق بخدمة أو إعانة معينة.

شركة الإدارة: الشركة التي يتم التعاقد معها من قبل صاحب العقار لإدارة العقار، وجمع الإيجارات، والتكفل بالإصلاحات.

الوساطة، الوسيط: بديل غير رسمي لحل النزاعات قبل عرضها على قاضٍ يجتمع فيه الجانبان مع طرف ثالث محايد (الوسيط) للتفاوض على حل.

مقترح: طلب كتابي أو شفهي إلى المحكمة لإصدار حكم أو أمر محدد.

إشعار إنهاء العقد (NTQ): وثيقة يستلمها الساكن من المالك في بداية أو أثناء عملية الإخلاء. لا يعني إشعار إنهاء العقد (NTQ) أنه يجب عليك الخروج بحلول التاريخ المذكور على الإشعار. يجب على المالك دائماً الحصول على إذن من المحكمة لطرد الساكن.

● واشنطن العاصمة، فلوريدا، ماساتشوستس، ماين، نيويورك، أوهايو، بنسلفانيا، فرجينيا: إشعار إنهاء العقد هو إشعار خطي من مالك العقار إلى الساكن في بداية عملية الإخلاء. هذه هي الخطوة الأولى التي يتخذها المالك في عملية الإخلاء. لا يدخل إشعار إنهاء العقد (NTQ) في سجلك الدائم ما لم يتم رفع دعوى الإخلاء في المحكمة.

● كونيتيكت: إشعار إنهاء العقد هو وثيقة مكتوبة يتلقاها الساكن من المالك أثناء عملية الإخلاء.

قائمة الموارد

يرجى الاتصال أولاً بمكتب الإدارة للحصول على معلومات عن الموارد المحلية والإقليمية.

كونيتيكت

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 1-800-203-1234 أو 2-1-1

صندوق (UniteCT) لمنع الإخلاء
1-844-864-8328

<https://portal.ct.gov/DOH/DOH/Programs/Eviction-Prevention-Fund>

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية كونيتيكت
<https://portal.ct.gov/heatinghelp>

فلوريدا

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني
www.211.org

برنامج المساعدة في منع الإخلاء بولاية فلوريدا
1-888-780-0443

www.floridalegal.org/eviction-prevention

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية فلوريدا
www.floridajobs.org/LIHEAPHelp

ماين

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-866-811-5695

برامج تأجير المساكن (MaineHousing)
1-866-357-4853

www.mainehousing.org/programs-services/rental

برنامج (MaineHousing) للمساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية ماين
1-877-544-3271

www.mainehousing.org/programs-services/energy/liheap

ميرييلاند

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني
<https://211md.org/>

برنامج المساعدة في الإيجار في حالات الطوارئ بولاية ميرييلاند
1-877-546-5595

<https://dhcd.maryland.gov/Pages/EvictionPrevention>

برامج دفع فواتير الطاقة بولاية ميرييلاند
<https://dhs.maryland.gov/office-of-home-energy-programs>

ماساتشوستس

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-877-211-6277

برنامج المساعدة في الإيجار في حالات الطوارئ بولاية ماساتشوستس - RAFT
www.mass.gov/housinghelp

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية ماساتشوستس
1-800-632-8175

www.mass.gov/hed/fuel

نيويورك

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني
<http://211nys.org/>

إدارة الخدمات الاجتماعية المحلية بولاية نيويورك

<https://otda.ny.gov/workingfamilies/dss.asp>

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية نيويورك
1-800-342-3009

<https://otda.ny.gov/programs/heap/>

أوهايو

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني
www.211.org

برنامج المساعدة في الإيجار في حالات الطوارئ بولاية أوهايو

<https://mha.ohio.gov/supporting-providers/housing-providers/resources/emergency-rental-assistance-era>

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية أوهايو
1-800-282-0880

<https://development.ohio.gov/heap>

بنسلفانيا

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-855-567-5341

برنامج المساعدة في الإيجار في حالات الطوارئ بولاية بنسلفانيا
www.dhs.pa.gov/ERAP

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية بنسلفانيا
www.dhs.pa.gov/LIHEAP

فيرجينيا

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-800-230-6977

خط المساعدة الخاص بالإخلاء بولاية فرجينيا
1-833-663-8428

<https://evictionhelpline.org/>

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية فرجينيا
www.dss.virginia.gov/benefit/ea/

واشنطن العاصمة

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-202-463-6211

برنامج منع الإخلاء والمساعدة في الإيجار بواشنطن العاصمة
<https://dhs.dc.gov/service/eviction-prevention-rental-assistance>

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بواشنطن العاصمة
<https://doee.dc.gov/energyassistance>

وست فرجينيا

لطلب المساعدة، اتصل بالرقم 2-1-1 أو 1-833-848-9905

برنامج المساعدة في دفع فواتير الطاقة المنزلية بولاية وست فرجينيا
<https://dhhr.wv.gov/bfa/programs/Pages/LIEAP>

برامج المساعدة في الإيجار بولاية وست فرجينيا

www.wvhdf.com/mountaineer-rental-assistance-program