**حقوق المستأجر بخصوص ودائع التأمين**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

تمّ التحديث في مارس/آذار 2020

**القانون المحليّ**: مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو يشمل حقّ المستأجر بخصوص ودائع التأمين (ولكنه لا يسري على التعاونيَّات أو المباني التي يشغلها المالك من 6 وحداتٍ أو أقلّ. ففيما يتعلَّق بها، انظر إلى عقد الإيجار).

**يتعيَّن على المُلَّاك فصل جميع ودائع التأمين عن الأصول الأخرى**. ويتعيَّن عليهم وضعها في حسابٍ بفوائد مُؤمَّنٌ عليه فيدراليَّاً وإخبار المستأجر باسم البنك.

* **يحصل المستأجرون على إيصالٍ مُوقَّع عليه** يبيّن وديعة التأمين، وتاريخ استلام المالك لها، ومواصفات الوحدة السكنيَّة. إذا امتنع المُلَّاك عن تقديم هذا، فيمكن للمستأجرين طلب استعادة ودائع تأمينهم على الفور.
* **وديعة التأمين + الفائدة ملكٌ للمستأجر**. أمَّا المالك فيحتفظ بهما وحسب.

**العائدات**: يتعيَّن على المُلَّاك إعادة رصيد وديعة التأمين بالإضافة إلى الفائدة في غضون 45 يوماً من تاريخ مغادرة المستأجر (وفي وقتٍ أقرب إذا توجَّب على المستأجر الإخلاء بسبب حريقٍ أو خسارةٍ ناجمة عن كارثة).

* **مدفوعات الفائدة السنويَّة**: يتعيَّن على المُلَّاك دفع فائدة المستأجر في غضون 30 يوماً بعد كلّ فترة تأجيرٍ مدَّتها 12 شهراً (ولكن فقط إذا احتفظوا بوديعة تأمينٍ لمدَّةٍ تزيد عن 6 شهورٍ).
* **الخصومات**: يمكن للمُلَّاك استخدام وديعة التأمين والفائدة لتغطية الإيجار غير المدفوع وتصليحات الأضرار **التي يتسبَّب بها المستأجر (أو الضيوف)**، بما لا يشمل التلف والاستخدام.
* **البيانات المُعيَّنة**: لا يمكن للمُلَّاك اقتطاع قيمة التصليحات قبل أن يقدّموا أوَّلاً للمستأجر قائمة بالأضرار وتكاليف التصليح/الاستبدال في غضون 30 يوماً من المغادرة.
* **يتعيَّن على المُلَّاك أيضاً تقديم إيصالاتٍ مدفوعة** للتصليحات/الاستبدالات مع البيان (في حال اكتماله بالفعل) أو في غضون 30 يوماً بعد البيان.
* **تنطبق هذه القواعد أيضاً عبر ولاية إلينوي**! قانون إرجاع وديعة التأمين وقانون الفائدة على وديعة التأمين متطابقان تطابقاً أساسيَّاً مع قانون شيكاغو.

**في حال نقل العقار إلى مالكٍ جديد**: يكون المالك الجديد مسؤولاً عن وديعة تأمين المستأجر.

* يتعيَّن على المالك الجديد إخطار المستأجر كتابةً في غضون 14 يوماً من نقل العقار للتأكُّد من أن وديعة التأمين قد نُقِلَتْ بنجاحٍ.
* يكون المالك القديم مسؤولاً مسؤوليةً مشتركة ومنفردة لحين اكتمال التحويل.

**التعويض**: إذا انتهك المالك القواعد، فإن المستأجرين يحصلون على ضعفي وديعة التأمين بالإضافة إلى الفائدة.

* إذا دفع المالك **مبلغ فائدةٍ غير صحيحٍ** وأخبر المستأجرُ المالكَ، فيتعيَّن على المالك دفع ما يُصحِّح المبلغ بالإضافة إلى 50 دولاراً. وإذا لم يوافق المالك، فيمكن للمستأجر اللجوء إلى المحكمة. إذا ربح المستأجر، فإنه يحصل على ضعفي وديعة التأمين بالإضافة إلى الفائدة.