**حقوق المستأجر في إجراء تصليحاتٍ**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

تمّ التحديث في مارس/آذار 2020

**القانون المحليّ**: مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو يشمل الحقّ في إجراء تصليحاتٍ، ولكنه لا يسري على التعاونيَّات أو المباني التي يشغلها المالك ذات 6 وحداتٍ أو أقلّ. ففيما يتعلَّق بها، انظر إلى عقد الإيجار.

**ودائع التأمين**: قبل اقتطاع وديعة التأمين والفائدة لتغطية قيمة الأضرار التي يتسبَّب بها المستأجر، يتعيَّن على المالك تقديم بيانٍ مُفصَّل في غضون 30 يوماً من مغادرة المستأجر.

**واجبات المستأجر**: لا تُخرِّب/تشوِّه/تُزلْ أجزاءً من الوحدة عن قصدٍ أو إهمالٍ (والأمر نفسه ينطبق على الضيوف). حافظ على أمن نطاق السكن ونظافة تركيبات السباكة (الصرف الصحيّ). استخدم الأجهزة استخداماً معقولاً.

**الامتثال للقانون**: يتطلَّب القانون من المُلَّاك صيانة مبانيهم والامتثال لقانون البلديَّة. وهذا يعني إجراء تصليحاتٍ فوريَّة لجعل مبانيهم خاضعة للامتثال.

**مسؤوليَّات المالك**: يحقّ للمستأجرين طلب ما يلي من المُلَّاك:

* الحفاظ على سلامة هيكل المبنى.
* صيانة الأرضيَّات.
* الامتثال للمُتطلَّبات القانونيَّة بخصوص المخارج.
* صيانة المخارج، ومسارات الخروج في حال الحريق، والسلالم (الأدراج)، والعلامات الإرشاديَّة.
* توفير أجهزة إنذار الدخَّان وغيرها من مُعدَّات مكافحة الحريق.
* صيانة المصاعد.
* توفير السباكة والحفاظ عليها في حالةٍ جيِّدة.
* صيانة أجهزة التدفئة والأجهزة التي تعمل بالغاز.
* توفير الحرارة أو الماء الساخن (لكن الماء الساخن إلزاميّ؛ انظر النقطة التالية)
* توفير الماء الجاري ساخناً وبارداً.
* توفير إضاءة مناسبة للممرّ أو للسلالم.
* صيانة الأساس والحفاظ على الأماكن الخارجيَّة من تسرُّب الماء وحمايتها من القوارض.
* صيانة النوافذ والأبواب بحيث يمكن إقفالها.
* توفير أسلاك للنوافذ.
* صيانة السلالم أو الممرَّات.
* صيانة الطوابق السفليَّة أو الأقبية بحيث تكون آمنة وصحيَّة.
* صيانة المرافق والمُعدَّات للمداخن.
* منع تراكم المياه الراكدة في المبنى.
* إبادة الحشرات والقوارض والآفات.
* توريد مرافق التخلُّص من النفايات أو صيانتها.
* منع تراكم القمامة والمُخلَّفات.
* توفير إضاءة أو تهوية كافية.
* صيانة مرافق السباكة والأنابيب والتركيبات والملحقات والأجهزة.
* توفير الأنظمة الكهربائيَّة والأسلاك والأجهزة أو صيانتها.
* صيانة أيَّة مُعدَّاتٍ يُوفِّرها أو يطلبها المالك وتصليحها.
* الحفاظ على جميع الوحدات السكنيَّة والمساحات المشتركة في "حالةٍ ملائمة وصالحة للسكن".

**الدخول**: بالنسبة للتصليحات المعتادة، لا يحقّ للمُلَّاك الدخول سوى بين الثامنة صباحاً والثامنة مساءً ويتعيَّن عليهم تقديم إشعارٍ قبل يومين. لا يجوز لهم إساءة استخدام ذلك الحقّ أو استخدامه لمضايقة المستأجر.

* **التصليحات في حال الطوارئ**: يمكن للمالك الدخول في أيّ وقتٍ دون إشعارٍ مسبق. ومع ذلك، يتعيَّن على المالك إخبار المستأجر بالزيارة في غضون يومين بعدها.
* **إذا رفض المستأجر دخول المالك**: فيجوز للمالك فسخ عقد الإيجار **أو** رفع دعوى لتدخُّل المحكمة، ويجوز له أيضاً استرداد قيمة الأضرار.
* **إذا خالف المالك هذه القواعد**: فيمكن للمستأجر فسخ عقد الإيجار أو رفع دعوى لتدخُّل المحكمة، ويمكنه أيضاً استرداد قيمة الأضرار (قيمة إيجار لمدَّة شهرٍ واحد أو ضعفا قيمة الأضرار، أيهما أكبر).

**تعويضات** **انتهاكات القانون التي لا يتسبَّب بها المستأجر**: يمكن للمستأجرين الكتابة إلى المالك مطالبين بإجراء تصليحاتٍ في غضون 14 يوماً. ويمكنهم أيضاً رفع دعوى لتدخُّل المحكمة ولاسترداد قيمة الأضرار.

**العيوب الصغرى**: بعد 14 يوماً، يمكن للمستأجرين اقتطاع جزءٍ من الإيجار يساوي:

* القيمة المُخفَّضة للوحدة (إذا لم يُجرِ المستأجر تصليحات)، أو
* تكلفة التصليحات بترتيب المستأجر (بحدّ أقصى 500 دولار أو نصف قيمة الإيجار؛ لا يزيد عن الإيجار).

**العيوب الكبرى**: بعد 14 يوماً، يمكن للمستأجرين فسخ عقد الإيجار والمغادرة. يتعيَّن أن تكون المغادرة في غضون 30 يوماً. العيوب الكبرى تجعل الوحدة غير ملائمةٍ بشكلٍ معقول وغير صالحةٍ للسكن.

**التعويضات** **الخاصَّة بامتناع المالك عن توفير الخدمات الأساسيَّة** (الحرارة، والمياه الجارية أو الساخنة، والكهرباء، والغاز، والسباكة، والانتهاكات التي تُسبِّب خطراً مباشراً على الصحَّة والسلامة):

1. **احصل على الخدمات بنفسك** واخصم التكلفة من الإيجار، أو
2. **قدِّم دعوى للتعويض عن الأضرار** بناءً على القيمة المُخفَّضة للوحدة السكنيَّة، أو
3. **انتقل إلى سكنٍ بديل** لحين علاج المالك للمشكلة؛ لا تدفع الإيجار؛ يُغطِّي المالك تكلفة السكن البديل حتَّى ما يصل إلى تكلفة الإيجار، أو
4. إذا لم يكن الأمر خطأ مُزوِّد الخدمة، فاطلب من المالك علاج المشكلة **في غضون 24 ساعةٍ**؛ وإذا لم يفعل المالك ذلك، **فاقتطع جزءاً من الإيجار** يساوي القيمة المُخفَّضة، أو
5. إذا لم يكن الأمر خطأ مُزوِّد الخدمة، فاطلب من المالك علاج المشكلة **في غضون 72 ساعةٍ**؛ وإذا لم يفعل المالك ذلك، **فافسخ عقد الإيجار** وغادر في غضون 30 يوماً.

**تعويضات الضرر الناجم عن الحرائق/الإصابات** (والتي تتسبَّب في عدم الامتثال الماديّ؛ وليس بسبب المستأجر):

1. **الإخلاء الفوريّ**؛ أبلغ المالك خلال 14 يوماً من نيَّة فسخ عقد الإيجار؛ أو
2. **واصل الإقامة واقتطع جزءاً من الإيجار** بناءً على القيمة المُخفَّضة (إذا كانت الوحدة السكنيَّة صالحة للعيش).
* إذا لم يصلح المالك الوحدة السكنيَّة "**باجتهادٍ وفي غضون فترةٍ زمنيَّة معقولة**"، فيمكن للمستأجرين إخبار المالك في غضون 14 يوماً عن خططهم لفسخ عقد الإيجار.