



بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر في ولاية فرجينيا بموجب قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنعة في فرجينيا اعتبارًا من 1 يوليو 2025

هذا ملخص لحقوق ومسؤوليات المستأجرين بموجب قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنعة في فرجينيا. لا يُعدّل هذا الملخص عقد إيجارك أو قانون ولاية فرجينيا. لا يمكن لعقد إيجار التنازل عن حقوق المستأجرين بموجب القانون. المعلومات الواردة أدناه ليست المقصود منها أن تكون مشورة قانونية. نشجع جميع أطراف اتفاقية تأجير قطعة الأرض على الرجوع إلى موقع وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية (Department of Housing and Community Development) الإلكتروني للحصول على مزيد من المعلومات المتعلقة بموارد حديقة المنزل المصنّع. نشجع المستأجرين الذين لديهم استفسارات على التواصل مع برنامج المساعدة القانونية المحلي على 534-5243 (866) أو valegalaid.org/find-legal-help.

التغطية:

ينطبق قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنعة في ولاية فرجينيا (VMHLRA) على حدائق المنازل المصنعة التي توجد عليها خمسة منازل مصنعة أو أكثر على أساس مستمر وغير ترفيهي. وينظم هذا القانون العلاقة بين مشغلي حدائق المنازل المصنعة وأصحاب المنازل المصنعة الذين يستأجرون أرضًا في حديقة. إذا كنت تستأجر منزل المصنّع، فيرجى الرجوع إلى بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر في ولاية فرجينيا بموجب قانون المالك والمستأجر السكني في فرجينيا. (1300-55.1§)

حقوق المستأجر

عقد الإيجار المكتوب:

بموجب قانون VMHLRA، يُلزم المالك بتزويد المستأجر بعقد إيجار مكتوب لمدة لا تقل عن عام واحد. يُجدد عقد الإيجار لمدة عام أو أكثر تلقائيًا لنفس المدة ما لم يُخطر المالك المستأجر كتابيًا بأي تغيير في شروط عقد الإيجار قبل 60 يومًا على الأقل من انتهاء العقد. إذا أبلغ المستأجر المالك كتابيًا خلال 30 يومًا من استلامه إشعار التغيير في الشروط بعدم موافقته على هذا التغيير، فيحق للمستأجر اختيار عدم تجديد عقد الإيجار ما لم يوافق المالك على الإبقاء على نفس الشروط الواردة في العقد الحالي. (1302-55.1§)

الإفصاح:

يجب على المالك الإفصاح عن معلومات معينة للمستأجر، بما في ذلك اسم وعنوان المالك أو مدير العقار (1216-55.1§، 1311-55.1§) وإشعار بيع الرهن العقاري أو حجزه. (1237-55.1§)

وديعة التأمين:

يجوز لمالك العقار طلب وديعة تأمين تصل إلى قيمة شهرين من الإيجار. (1226-55.1§)

الرسوم:

لا يجوز لمالك العقار طلب أو تحصيل رسوم دخول؛ أو عمولة على بيع منزل مصنّع في الحديقة (ما لم يوظف المستأجر المالك لأداء خدمة

تتعلق بالبيع)؛ أو رسوم خدمة كابل أو إنترنت أو قمر صناعي ما لم يكن المالك هو مزود الخدمة؛ أو رسوم خروج. (§ 1306-55.1)

الدخول:

يجب على المالك السماح لضيف أو مدعو المستأجر بالدخول مجاناً إلى موقع المنزل المصنَّع الخاص بالمستأجر دون رسوم أو تسجيل. (§ 1306-55.1)

بيع أو تأجير منزل مصنَّع في الحديقة:

لا يجوز لمالك العقار رفض أو تقييد بيع أو تأجير منزل مصنَّع في الحديقة بشكل غير معقول. (§ 1310-55.1)

حديقة منزل مصنَّع ملائمة وصالحة للسكن:

يحق للمستأجر الحصول على حديقة منزل مصنَّع ملائمة وصالحة للسكن، وفقاً للقوانين المتعلقة بالصحة والسلامة وتقسيم المناطق في حدائق المنازل المصنَّعة. يتعين على المالك إجراء جميع الإصلاحات اللازمة للحفاظ على حديقة المنزل المصنَّع ملائمة وصالحة للسكن. (§ 1303-55.1) لإنفاذ حقه في الحصول على إصلاحات، يجب على المستأجر الالتزام بسداد الإيجار، وإخطار المالك كتابياً بالحاجة إلى الإصلاحات، ومنحه مهلة زمنية معقولة لإجراء الإصلاحات. في حال عدم إجراء الإصلاحات، يمكن للمستأجر تقديم إقرار مستأجر لدى محكمة المقاطعة العامة. يمكن أن تطلب المحاكم تقديم ذلك في موعد أقصاه خمسة أيام من تاريخ استحقاق الإيجار. لا يوجد اقتطاع إيجار في ولاية فرجينيا، إلا في حالة الإصلاح والخصم (أدناه). (§ 55-1.1)

(§ 1311, § 1244-55.1)

الإصلاح والخصم:

إذا كانت هناك مشكلة في العقار تؤثر على الحياة والصحة والسلامة أو تؤثر بشكل خطير على الصلاحية للسكن، ولم يبدأ المالك في معالجتها خلال 14 يوماً من تاريخ إخطار المستأجر كتابياً، فيجوز للمستأجر التعاقد على إجراء الإصلاح بواسطة مقاول مرخص بتكلفة لا تتجاوز 1500 دولار أمريكي، أو إيجار شهر واحد، أيهما أكثر. ويجوز للمستأجر خصم التكلفة الفعلية للإصلاح من الإيجار. ويجب على المستأجر إرسال فاتورة مفصلة وإيصال دفع للمقاول مقابل العمل إلى المالك، بالإضافة إلى أي دفعة من الإيجار المتبقي المستحق. إذا تولت حكومة محلية أو منظمة غير ربحية إجراء الإصلاحات نيابة عن المستأجر، يظل من حق المستأجر الحصول على تعويض من المالك أو الخصم من الإيجار. لا يجوز للمستأجر إجراء الإصلاحات على نفقة المؤجر إذا كانت المشكلة سببها المستأجر أو ضيفه، أو إذا منع المستأجر المؤجر من الوصول إلى الوحدة، أو إذا كان المالك قد أصلح المشكلة بالفعل قبل أن يستعين المستأجر بمقاول. (§ 1311-55.1, § 1244-55.1)

الإخلاء:

لا يجوز لمالك العقار طرد المستأجر دون اتباع عملية الإخلاء القضائية. يُرسل المالك إشعاراً كتابياً أولاً، ثم يرفع دعوى احتجاز غير قانوني. يجب على المالك الحصول على أمر حيازة من المحكمة، يليه أمر إخلاء يُبلَّغ العدة. (§ 1311-55.1, § 1245-55.1, § 1252-55.1). يمكن للمستأجر الذي لم يتقاضَ أجره بسبب إغلاق حكومي لمدة 14 يوماً أو أكثر، الحصول على تأجيل دعوى إخلاء لعدم دفع الإيجار لمدة 60 يوماً. (§ 44-4)

(209)

أسباب الإخلاء

يجوز للمالك طرد المستأجر لعدم سداد الإيجار، أو مخالفة قانون البناء أو الإسكان، أو مخالفة عقد الإيجار، أو إذا ارتكب المستأجر مخالفة قابلة للإصلاح، وبعد إصلاحها، ارتكب عمداً مخالفة مماثلة خلال نفس مدة الإيجار.

(§ 1311-55.1, § 1245-55.1, § 1315-55.1)

الطرد غير القانوني، وتعطيل الخدمات الأساسية، وعدم صلاحية العقار للسكن:
لا يجوز للمالك طرد مستأجر من العقار بشكل غير قانوني، أو تعطيل خدمة أساسية، أو جعل الوحدة غير صالحة للسكن. إذا حدث ذلك، يجوز للمستأجر مقاضاة المالك في محكمة المقاطعة العامة، والحصول على جلسة استماع أولية خلال خمسة أيام تقويمية. في هذه الجلسة، يجوز للمحكمة أن تأمر المالك بإعادة العقار إلى المستأجر، أو استئناف الخدمات الأساسية، أو إصلاح الظروف التي تجعل الوحدة غير صالحة للسكن. كما يجوز للمحكمة عقد جلسة استماع ثانية خلال عشرة (10) أيام من الجلسة الأولى، وقد تقرر أن المستأجر يستحق تعويضات فعلية وتعويضات قانونية وأتعاب محاماة معقولة. (§ 1311-55.1, § 1243.1-55.1)

الاسترداد (الدفع والإقامة):

بعد رفع دعوى احتجاز غير قانوني لعدم سداد الإيجار، يحق للمستأجر السداد لرصيد صفري في تاريخ جلسة المحكمة أو قبلها، ومن ثم رفض الدعوى. بعد صدور حكم حيازة من المحكمة، يحق للمستأجر السداد لرصيد صفري حتى 48 ساعة قبل إخلاء عمدة المدينة، ومن ثم إلغاء الإخلاء. (§ 1311-55.1, § 1250-55.1)

إشعار نية البيع:

يجب على المالك الذي يرغب في بيع الحديقة تقديم إشعار مسبق قبل 90 يومًا إلى كل مستأجر وإلى وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية (DHCD). في حال تلقي المالك عرضًا للشراء، يجب عليه إخطار كل مستأجر ووزارة الإسكان والتنمية المجتمعية قبل 60 يومًا، مع مراعاة العروض المقدمة من مجموعة لا تقل عن 25% من سكان الحديقة. (§ 1308.2-55.1)

إشعار نية البيع للمشتري الذي سيغير استخدامه:

يجب على المالك الذي يرغب في بيع الحديقة إلى مشتري سيغير استخدامها تقديم إشعار مسبق قبل 180 يومًا لكل مستأجر. وخلال هذه الفترة التي تبلغ 180 يومًا، يجب على المالك دفع 5000 دولار أمريكي إلى كل مقيم لتغطية تكاليف الانتقال. (§ 1308.1-55.1)

العنف المنزلي - الحق في إنهاء عقد الإيجار:

يجوز للمستأجر الذي يقع ضحية لإساءة معاملة الأسرة على النحو المحدد في المادة § 16.1-228، أو لاعتداء جنسي على النحو المحدد في المادة § 18.2-67.10، أو أي اعتداء جنسي جنائي آخر، أو مطاردة تخالف المادة § 18.2-60.3، أو إتجار يخالف المادة § 3 من الفصل 8 من الباب 18.2 إنهاء عقد الإيجار في حالة:

1. حصول المستأجر على أمر حماية أولي بموجب المادة § 16.1-253 (لإساءة معاملة الأسرة)، أو أمر حماية بموجب المادة § 16.1-279 (لإساءة معاملة الأسرة)، أو أمر حماية دائم بموجب المادة § 19.2-152 (أمر حماية عام)

ضد الجاني، أو إدانة الجاني بأي من الجرائم المذكورة أعلاه ضد المستأجر، و

2. تقديم المستأجر إشعارًا كتابيًا بالإنهاء إلى المالك يتضمن نسخة من أمر الحماية أو أمر الإدانة، أو مذكرة التوقيف، أو الاستدعاء، أو المعلومات، أو لائحة الاتهام.

يتم إنهاء عقد الإيجار بعد 28 يومًا من تقديم المستأجر إشعارًا كتابيًا إلى المالك. يجب دفع الإيجار في الموعد المعتاد حتى تاريخ سريان الإنهاء. (§ 1311-55.1, § 1236-55.1)

الإسكان العادل:

قد يكون للمستأجر الحق في تقديم شكوى بشأن الإسكان العادل إذا خالف المالك أو مدير العقار قانون الإسكان العادل في ولاية فرجينيا. (§ 136-96.1 HUD FHEO- 2020-1 et seq)

مسؤوليات المستأجر

الرسوم:

بموجب عقد الإيجار المكتوب، تقتصر الرسوم التي يتعين على المستأجر دفعها على الإيجار الثابت، والمرافق التي يوفرها المالك، وغيرها من الخدمات والمرافق المعقولة التي يوفرها المالك. ([§1301-55.1](#))

غرامات التأخير:

في حال عدم سداد الإيجار في الموعد المحدد، لا يُلزم المستأجر بدفع غرامة تأخير إلا إذا نص عقد الإيجار على ذلك. لا يجوز أن تتجاوز غرامة التأخير 10% من الإيجار الشهري أو 10% من الرصيد غير المدفوع المستحق على المستأجر، أيهما أقل. ([§1302-55.1\(D\)](#))

الحفاظ على المظهر الخارجي للمنزل وقطعة أرضه بشكل ملائم وصالح للسكن:

يجب على المستأجر الحفاظ على المظهر الخارجي للمنزل المصنّع وقطعة أرضه نظيفة وآمنة قدر الإمكان، وبما يتوافق مع القوانين التي تتعلق بملكي ومستأجري المنازل المصنّعة. ([§1304-55.1](#))



إقرار باستلام بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر

وفقاً للمادة [§ 1303-55.1](#) من قانون ولاية فرجينيا، قدّم المالك إلى المستأجر، وقد استلم المستأجر بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر الذي أعدته وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية في فرجينيا ونشرته على موقعها الإلكتروني (www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources) بموجب المادة [§ 139-36](#) من قانون ولاية فرجينيا. يعد بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر ساري المفعول اعتباراً من التاريخ أدناه.

تم تقديم بيان حقوق ومسؤوليات المستأجرين إلى المستأجر في:

لعنوان العقار:

المستأجر:

وقّع على هذا الإقرار لاستلام بيان حقوق ومسؤوليات
المستأجرين
لم يوقّع على هذا الإقرار لاستلام بيان حقوق ومسؤوليات
المستأجرين

التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع مالك العقار
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	وكيل مالك العقار (إن وجد)
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر