



بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر في ولاية فرجينيا بموجب قانون المالك والمستأجر السكني في فرجينيا اعتباراً من 1 يوليو 2025

هذا ملخص لحقوق ومسؤوليات المستأجرين بموجب قانون المالك والمستأجر السكني 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 الإيجار على الرجوع إلى موقع وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية الإلكتروني للحصول على مزيد من المعلومات المتعلقة بموارد المالك والمستأجر. نشجع المستأجرين الذين لديهم استفسارات على التواصل مع برنامج المساعدة القانونية المحلي على 534-5243 (866) أو valegalaid.org/find-legal-help.

حقوق المستأجر

الطلبات:

قد يتم فرض رسوم طلب غير قابلة للاسترداد على المستأجرين لا تتجاوز 50 دولارًا أمريكيًا (لا تشمل تكاليف فحص الخلفية من قبل جهة خارجية) ووديعة طلب قابلة للاسترداد. في حال عدم استئجار المستأجر للوحدة، يجب عليه إعادة وديعة الطلب، مطروحًا منها أي تكاليف أو أضرار فعلية. ([§ 55-1-1203](#))

عقد الإيجار المكتوب:

بموجب قانون VRLTA، يُلزم المالك بتزويد المستأجر بعقد إيجار مكتوب. في حال عدم قيام المالك بذلك، يحمي قانون VRLTA المستأجر من خلال إبرام عقد إيجار قانوني بين المالك والمستأجر لمدة 12 شهرًا غير قابلة للتجديد تلقائيًا. ([§ 55-1-1204](#))

الإفصاح:

يجب على المالك الإفصاح للمستأجر عن معلومات معينة، بما في ذلك أي دليل مرئي على وجود العفن ([§ 55-1-1215](#))، واسم وعنوان المالك أو مدير العقار ([§ 55-1-1216](#))، وإشعار بيع أو حجز العقار ([§ 55-1-1237](#))، وفي الصفحة الأولى من عقد الإيجار، قائمة بجميع الرسوم بما في ذلك وديعة التأمين والإيجار وأي رسوم إضافية. ([§ 55-1-1204.1](#))

وديعة التأمين:

يجوز لمالك العقار طلب وديعة تأمين تصل إلى قيمة شهرين من الإيجار. يحق للمستأجر الاعتراض على أي شيء في تقرير الانتقال خلال خمسة أيام من الانتقال. كما يحق للمستأجر حضور معاينة قبل المغادرة، والتي يجب أن تُجرى خلال 72 ساعة من تسليم العقار. ([§ 55-1-1214](#), [§ 55-1-1226](#))

الإيصالات:

يحق للمستأجر، بناءً على طلبه، الحصول على إيصال كتابي بالإيجار المدفوع نقدًا أو بحوالة بريدية. يحق للمستأجر، بناءً على طلبه، الحصول على كشف حساب كتابي بجميع الرسوم والمدفوعات خلال الاثني عشر شهرًا الماضية. ([§ 55-1-1204\(D\)](#), [§ 55-1-1204\(J\)](#))

طرق الدفع:

يجب على المالك قبول طريقة دفع واحدة على الأقل لا تتضمن رسوم تحصيل أو معالجة إضافية. (§ 55.1-55.1204(J))

الخصوصية:

لا يجوز للمالك العقار الإفصاح عن معلومات عن المستأجر دون موافقته، إلا في ظل ظروف معينة، والتي تكون عادة عندما تكون معلومات المستأجر عامة بالفعل. (§ 55.1-1209)

المباني الملائمة والصالحة للسكن:

يحق للمستأجر الحصول على وحدة إيجارية ملائمة وصالحة للسكن وفقاً لقانون البناء الموحد على مستوى الولاية. يجب على المالك إجراء جميع الإصلاحات اللازمة للحفاظ على المباني ملائمة وصالحة للسكن. (§ 55.1-1220) لإنفاذ حقه في الحصول على الإصلاحات، 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. يجب على المستأجر الالتزام بالإيجار الحالي من أجل تقديم تأكيد المستأجر. 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). (§ 55.1-1244)

الإصلاح والخصم:

إذا كانت هناك مشكلة في العقار تؤثر على الحياة أو الصحة أو السلامة أو تؤثر بشكل خطير على صلاحية السكن، ولم يبدأ المالك بمعالجتها خلال 14 يوماً من تاريخ إخطار المستأجر له كتابياً، فيجوز للمستأجر التعاقد على إجراء الإصلاح بواسطة مقول 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. (§ 55.1-1244)

وحدة سكنية غير صالحة للسكن عند الانتقال:

إذا وُجد، في بداية الإيجار، خطر نشوب حريق أو تهديد خطير لحياة المستأجر أو صحته أو سلامته (مثل انتشار القوارض أو نقص التدفئة أو المياه الساخنة أو الباردة الجارية أو الكهرباء أو مرافق التخلص من مياه الصرف الصحي المناسبة)، يجوز للمستأجر إنهاء اتفاقية الإيجار واسترداد جميع الودائع والإيجار المدفوع للمالك بالكامل. لإنهاء الاتفاقية وطلب استرداد المبلغ، يجب على المستأجر تقديم إشعار كتابي بالإنهاء في موعد أقصاه سبعة أيام من بدء عقد الإيجار. إذا وافق المالك، عند استلام الإشعار، على وجود مثل هذه الحالة الخطرة، فيجب عليه رد جميع الودائع والإيجار المدفوع في غضون 15 يوم عمل من إخطاره أو من إخلاء المستأجر للوحدة، أيهما يحدث لاحقاً. (§ 55.1-1234)

يجوز للمالك، في إشعار كتابي يُقدمه للمستأجر، أن يعلن أن الإنهاء غير مُبرر، ويرفض قبول إنهاء المستأجر لعقد الإيجار. يجوز للمستأجر الذي أخلى الوحدة السكنية (أو لم ينتقل إليها أصلاً) الطعن في

رفض المالك أمام المحكمة. ويحق للطرف الراجح استرداد أتعاب المحاماة المعقولة. (§55.1-1234.1)

إشعار بزيادة الإيجار/عدم التجديد:

إذا تضمن عقد الإيجار خيارًا للتجديد أو بندًا للتجديد التلقائي، فيجب إخطار المستأجر كتابيًا بزيادة الإيجار أو عدم التجديد قبل 60 يومًا على الأقل من انتهاء مدة الإيجار. يُطبق هذا فقط عندما يمتلك المالك أكثر من أربع وحدات إيجارية أو حصة تزيد عن 10% في أكثر من أربع وحدات إيجارية في الكومنولث. (§55.1-1204(K))

الإخلاء:

لا يجوز لمالك العقار طرد المستأجر دون اتباع عملية الإخلاء القضائية. يُرسل المالك إشعارًا كتابيًا أولاً، ثم يرفع دعوى احتجاز غير قانوني. يجب على المالك الحصول على أمر حيازة من المحكمة، يليه أمر إخلاء يُبلّغه العمدة. (§§55.1-1245, 1252). يمكن للمستأجر الذي لم يتقاضَ أجره بسبب إغلاق حكومي لمدة 14 يومًا أو أكثر، الحصول على تأجيل دعوى إخلاء لعدم دفع الإيجار لمدة 60 يومًا. (§209-44§)

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. (§§55.1-1243.1) إذا تم استبعاد مستأجر من الوحدة بسبب صدور حكم ضد الوحدة، يجوز للمستأجر مقاضاة المالك للمطالبة بتعويضات الأضرار الفعلية. يجب على المالك إعادة أي إيجار مدفوع مسبقًا، ووديعة التأمين، والإيجار المدفوع بعد صدور حكم ضد الوحدة. (§§55.1-1243.2)

العنف المنزلي - الحق في تغيير الأقفال:

إذا حصل المستأجر على أمر قضائي من المحكمة بموجب المادة §16.1-279.1 (بسبب إساءة معاملة الأسرة) أو المادة §20-103 (بسبب الخوف من الأذى الجسدي من قبل أحد أفراد الأسرة أو المنزل) يمنع شخصًا آخر من دخول العقار، فيجوز للمستأجر تزويد المالك بنسخة من أمر المحكمة هذا وطلب تركيب قفل جديد أو أجهزة أمان أخرى على الأبواب الخارجية للوحدة السكنية أو السماح له بالقيام بذلك.

في حال تغيير المستأجر للأقفال، يجب على المستأجر تزويد المالك بنسخة طبق الأصل من جميع المفاتيح وتعليمات تشغيل جميع الأجهزة. يجب ألا يُسبب القفل/جهاز الأمان الجديد ضررًا دائمًا للوحدة السكنية، ويتحمل المستأجر تكلفة تركيب القفل/جهاز الأمان، والتكاليف المعقولة المتكبدة لإزالة الجهاز (الأجهزة)، وجميع الأضرار عند إنهاء عقد الإيجار. (§§55.1-1230)

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 إتهام يخالف المادة 3 من الفصل 8 من الباب 18.2 إنهاء عقد الإيجار في حالة:

1. حصول المستأجر على أمر حماية أولي بموجب المادة [253.1-16.1§](#) (لإساءة معاملة الأسرة)، أو أمر حماية بموجب المادة [279.1-16.1§](#) (لإساءة معاملة الأسرة)، أو أمر حماية دائم بموجب المادة [152.10-19.2§](#) (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. ([1236-55.1§](#))

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. إذا كان لدى المالك 5 عقارات مؤجرة أو أكثر، يحق للمستأجر استخدام هذه الحقوق في أي وقت. إذا كان لدى المالك 4 عقارات مؤجرة أو أقل، فيحق له تقييد استخدام المستأجر لهذه الحقوق بمرة واحدة فقط خلال مدة الإيجار، شريطة إرسال إشعار كتابي أولاً بهذا التقييد. ([1250-55.1§](#))

الإسكان العادل:

قد يكون للمستأجر الحق في تقديم شكوى بشأن الإسكان العادل إذا خالف المالك أو مدير العقار قانون الإسكان العادل في ولاية فرجينيا. ([et seq, HUD FHEO-2020-1 96.1-36§](#))

مسؤوليات المستأجر

الإيجار:

ما لم ينص عقد الإيجار على خلاف ذلك، يُستحق الإيجار على دفعات متساوية كل شهر في اليوم الأول من كل شهر أو قبل ذلك. (§1204-55.1)

غرامات التأخير:

في حال عدم سداد الإيجار في الموعد المحدد، لا يلزم 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. (§1204-55.1(E))

التأمين:

قد يطلب من المستأجر الحصول على تأمين المستأجر ودفع ثمنه. كما قد يُطلب من المستأجر الحصول على تأمين ضد الأضرار و/أو وديعة تأمين ودفع تكاليفهما، على ألا يتجاوز إجمالي أقساط التأمين ضد الأضرار ووديعة التأمين إيجار شهرين. (§§1206-55.1, 1208)

الدخول:

يجب على المستأجر السماح للمالك بالدخول إلى الوحدة في أوقات معقولة ولأغراض عملية، مثل الصيانة أو المعاينة أو تقديم الخدمات. يجب على المستأجر السماح بالدخول إلا إذا كان طلب المالك غير معقول. ما لم يكن ذلك غير عملي بسبب حالة طارئة، يجب على المالك إخطاره قبل 72 ساعة من إجراء الصيانة، ويجب عليه إجراؤها خلال 14 يومًا. في حال طلب المستأجر الصيانة، فلا يلزم تقديم إشعار. (§55.1-1229)

الحفاظ على المباني ملائمة وصالحة للسكن:

يجب على المستأجر الحفاظ على نظافة وسلامة الوحدة الإيجارية قدر الإمكان، ووفقًا لقانون البناء الموحد على مستوى الولاية. يجب على المستأجر إخطار المالك فورًا بأي عفن مرئي، وبذل جهود معقولة لمنع الرطوبة والعفن. يجب على المستأجر إخطار المالك فورًا بأي حشرات أو آفات، ويجب ألا يكون مسؤولاً عن عدم منعها. (§1227-55.1)



إقرار باستلام بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر

وفقًا للمادة [§ 1204-55.1](#) 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 اعتبارًا 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