

HIAS

رهنمای منابع مسکن HIAS

این رهنما توسط برنامه داوطلبان HIAS تهیه شده است تا پناهجویان را در سراسر ایالات متحده در یافتن و تأمین مسکن حمایت کند. ما امیدواریم که این رهنما به برخی از چالش‌ها و سوالات رایجی که ممکن است در جریان جستجوی مسکن پایدار و قابل پرداخت با آن روبه‌رو شوید، پاسخ دهد.

فهرست محتویات

رهنمای منابع مسکن HIAS

1. چگونه جستجوی مسکن را آغاز کنیم
 - انتخاب محله
 - چه مواردی را در یک آپارتمان یا خانه جستجو کنیم
 - وسایل ضروری و ویژگی‌ها
 - بررسی وضعیت واحد مسکونی
2. مسائل مالی
 - تاریخچه ساختمان و مشکلات قبلی/فعلی
 - سوالات فنی
 - اندازه ساختمان
 - پارکینگ
 - حیوانات خانگی
3. روند درخواست مسکن
 - سیاست‌های اجاره‌نامه
 - بررسی نظرات درباره آپارتمان و ساختمان
4. چه خصوصیتی را در یک صاحب‌خانه جستجو کنیم
 - روش‌های ارزیابی صاحب‌خانه
5. مواردی که هنگام امضای اجاره‌نامه باید بدانید
 - هزینه‌های مربوط به امضای اجاره‌نامه
6. اطلاعات اضافی
 - فرم شرایط نقل مکان و سپرده امنیتی

- مسئولیت‌های صاحب‌خانه و مستأجر
 - مسئولیت‌های اصلی مستأجر
 - مسئولیت‌های اصلی ارائه‌دهنده مسکن (صاحب‌خانه)
7. چگونه صاحب‌خانه را مجبور به تعمیر چیزی کنیم
 8. اگر در پرداخت کرایه عقب بمانید چه کنید
 1. اخراج چیست و چرا ممکن است صاحب‌خانه شما را اخراج کند؟
 2. روند اخراج چگونه به نظر می‌رسد؟
 3. چقدر زمان برای پرداخت دارید؟
 4. چه حقوقی در زمان اخراج دارید؟
 5. اخراج غیرقانونی چیست؟
 6. چگونه یک وکیل مسکن یا حمایت قانونی پیدا کنید.
 7. چگونه کمک اضطراری برای کرایه مسکن پیدا کنیم

چگونه جستجوی مسکن را آغاز کنیم

راه‌های مختلفی برای یافتن مسکن وجود دارد. صاحب‌خانه‌ها ممکن است وبسایت‌های خودشان را داشته باشند که در آن لیست‌های خانه‌های خالی را درج کنند (در صورت بزرگ بودن شرکت)، یا ممکن است از مشاورین املاک بخواهند تا خانه‌های خالی را تبلیغ کنند. علاوه بر این، وبسایت‌هایی وجود دارند که منابع متعددی را شامل می‌شوند. در اینجا لیستی از وبسایت‌های محبوب آورده شده است که می‌توانند در پیدا کردن آپارتمان یا خانه برای اجاره مفید باشند:

خدمات تجاری

این خدمات جستجوی تجاری شامل لیست‌هایی از صاحب‌خانه‌های بزرگ، شرکت‌های مدیریت آپارتمان و همچنین صاحب‌خانه‌هایی با چند ملک می‌باشد. استفاده از این خدمات رایگان است و بسیاری از این منابع دارای مراکز تماس هستند که ممکن است کمک دو زبانه نیز ارائه دهند.

همچنین، هر یک از منابع زیر دارای اپلیکیشن مخصوص خود هستند که برای دستگاه‌های Apple یا Android در دسترس است، اگر استفاده از این ابزارها برای شما راحت باشد.

- Apartment Guide (بخشی از Redfin) <https://www.apartmentguide.com>
- Apartments (توسط شرکت‌های بزرگ مدیریت ملک اداره می‌شود) <https://www.apartments.com>
- HotPads (بخشی از گروه Zillow) <https://hotpads.com>
- PadMapper Inc. (بخشی از Zumper, Inc.) <https://www.padmapper.com>
- Realtor.com <https://www.realtor.com>
- Redfin <https://www.redfin.com/rentals>
- Rent.com (بخشی از Redfin) <https://www.rent.com>
- StreetEasy (بخشی از گروه Zillow فقط در منطقه شهر نیویورک، بخشی از گروه Zillow) <https://www.streeteasy.com> <https://streeteasy.com>
- Trulia (بخشی از گروه Zillow) <https://www.trulia.com/rent/>
- WalkScore (اطلاعات درباره قابلیت پیاده‌روی و سایر امکانات محلی، بخشی از Redfin) <https://www.walkscore.com>
- Zillow (بخشی از گروه Zillow) <https://www.zillow.com/homes/for-rent/>

Zumper, Inc. <https://www.zumper.com>

کار با مشاور املاک

شما می‌توانید به‌طور مستقیم با یک مشاور املاک کار کنید. اطلاعات تماس مشاوران املاک در منابعی که در بالا ذکر شده‌اند قابل دسترسی است. مطمئن شوید که هزینه مشاور املاک توسط صاحب‌خانه پرداخت شود، تا مجبور نباشید هزینه‌ای برای آن بپردازید، در صورتی که نمی‌خواهید این هزینه را به عهده بگیرید.

منابع محلی و شبکه‌های اجتماعی جامعه

ایده‌های یافتن یک محل برای زندگی ممکن است از طریق صحبت با دوستان یا دیگران در جامعه مهاجر یا از طریق تابلوهای اعلانات محلی (الکترونیکی یا فیزیکی، مانند یادداشتی در سوپرمارکت محل) به دست آید. علاوه بر این، بسیاری از اماکن مذهبی می‌توانند در زمینه مسکن و سایر نیازها کمک کنند.

همچنین، وبسایت‌های اجتماعی محلی ممکن است شامل لیست‌های اجاره یا اطلاعات مفید درباره منابع محلی باشند:

- Craigslist <https://craigslist.org>
- Facebook (و گروه‌های محلی Marketplace شامل) <https://www.facebook.com>
- NextDoor <https://nextdoor.com>

هشدار درباره کلاهبرداری‌ها

در استفاده از وبسایت‌هایی مانند Craigslist و Facebook احتیاط بیشتری به خرج دهید، زیرا ممکن است کلاهبرداری‌هایی در این پلتفرم‌ها وجود داشته باشد. برای اطلاعات بیشتر درباره مواردی که باید از آن‌ها اجتناب کنید، این مقاله را مطالعه کنید.

خدمات دولتی

بیشتر دولت‌های ایالتی و محلی منابعی را برای افرادی که به دنبال مسکن هستند ارائه می‌دهند. این منابع ممکن است شامل لیست‌های محلی، مراکز تماس دو زبانه، و لینک‌های مفید با ابزارهایی مانند ماشین‌حساب مقرون‌به‌صرفه بودن اجاره، چک‌لیست اجاره، و اطلاعاتی درباره حقوق و مسئولیت‌های مستأجران در آن مناطق باشند. همچنین، ممکن است این نهادها برنامه‌های مسکن فدرال، ایالتی، و محلی را در سطح محلی اجرا کنند.

یکی از منابع مفید، HUD Resource Locator است که خدمات اجاره‌ای را در سراسر کشور بر اساس موقعیت مکانی ارائه می‌دهد. همچنین می‌توانید از منابع مشاوره مسکن HUD استفاده کنید. مشاوره پیشگیری از توقیف ملک و خدمات مشاوره‌ای برای بی‌خانمان‌ها از طریق HUD به‌صورت رایگان در دسترس است. آژانس‌های مشاوره مسکن ممکن است برای سایر خدمات مانند مشاوره اجاره هزینه دریافت کنند، اما اگر ثابت کنید که توان پرداخت ندارید، موظفند این خدمات را به‌صورت رایگان ارائه دهند.

نکات دیگر

یک سازمان ملی است که منابع مسکن را در سراسر کشور فراهم می‌کند و **Refugee Housing Solutions** می‌تواند به شما در جستجوی مسکن کمک کند. برخی از منابع آن‌ها مخصوص پناهندگان است، اما منابع دیگری نیز برای پناهجویان در دسترس است.

گاهی اوقات صاحب‌خانه تمام واحدهای خالی خود را لیست نمی‌کند. اگر در یک لیست آنلاین، واحدی با قیمت بالاتر از بودجه شما نمایش داده شود، باز هم با آن‌ها تماس بگیرید. ممکن است گزینه‌های ارزان‌تر به‌زودی در دسترس باشند.

در نهایت، می‌توانید در محله قدم بزنید (یا با ماشین گشت بزنید) و به دنبال تابلوهای "For Rent" (برای اجاره) بگردید و مستقیماً پرس‌وجو کنید. بسیاری از صاحب‌خانه‌هایی که فقط یک واحد برای اجاره دارند از خدمات تجاری برای یافتن مستأجر استفاده نمی‌کنند.

انتخاب محله

در هنگام تصمیم‌گیری برای زندگی در یک منطقه، این سوالات مهم را بپرسید:

- فاصله تا حمل‌ونقل عمومی چقدر است؟

اگر خودرو ندارید، به اتوبوس‌ها و/یا قطارهای مترو برای رفت‌وآمد نیاز خواهید داشت. می‌توانید از **Google Maps** یا **CityMapper** برای جستجوی گزینه‌های حمل‌ونقل عمومی استفاده کنید. اگر شغلی دارید، در نظر بگیرید که چگونه به محل کار خود می‌روید.

چه کسانی در این جامعه زندگی می‌کنند؟

ممکن است بخواهید در محله‌ای زندگی کنید که دوستان، خانواده، افرادی که به زبان شما صحبت می‌کنند یا پس‌زمینه‌ای مشابه با شما دارند. اگر مطمئن نیستید که چه کسانی در جامعه زندگی می‌کنند، می‌توانید جستجوی گوگل انجام دهید یا از اطلاعات سرشماری ایالات متحده استفاده کنید. برای این کار کافی است کد پستی منطقه را جستجو کرده و روی "Profile" کلیک کنید.

این منطقه چقدر امن است؟

آیا محله دارای جرم و جنایت زیادی است؟ آیا احساس می‌کنید که می‌توانید شب‌ها به‌تنهایی در آنجا قدم بزنید و احساس امنیت کنید؟ اگر می‌خواهید آمار جرم و جنایت در یک منطقه خاص را بررسی کنید، می‌توانید آن را [اینجا](#) جستجو کنید.

محله چقدر گران است؟

به دنبال مناطقی با واحدهای اجاره‌ای با هزینه کمتر باشید. وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده نرخ اجاره مقرون‌به‌صرفه را به عنوان کمتر از 30٪ از درآمد ماهانه یک خانوار تعریف می‌کند. ممکن است در ابتدا نسبت بیشتری از درآمد خود را برای مسکن بپردازید، اما ننگ داشتن هزینه‌ها در حد کم به شما کمک خواهد کرد تا در بلندمدت در خانه‌ای پایدار بمانید. اطلاعات بیشتری در مورد پیدا کردن مسکن مقرون‌به‌صرفه در ادامه این راهنما ارائه خواهیم داد.

امکانات مهم چقدر از شما دور هستند؟

آیا محله مدارس، پارک‌ها و زمین‌های بازی برای کودکان شما دارد؟ آیا فروشگاه‌های مواد غذایی، خشکشویی‌ها، داروخانه‌ها و کلینیک‌های بهداشتی در نزدیکی آنجا هستند؟ آیا کلیساها، مساجد یا معابدی که می‌خواهید در آن‌ها شرکت کنید وجود دارند؟ به ویژه اگر خودرو ندارید، توصیه می‌کنیم برای پاسخ به این سوالات از Walk Score استفاده کنید.

چقدر از محل کار شما دور است؟

به دنبال مسکن نزدیک به محل کار خود یا جایی که فکر می‌کنید ممکن است کار کنید باشید.

آیا نگرانی‌هایی در مورد سر و صدا وجود دارد؟

آیا پروژه‌های ساخت‌وساز نزدیکی وجود دارند؟ خیابان‌های شلوغ با ترافیک زیاد یا مستأجران جوان؟

کودکان شما در کجا به مدرسه می‌روند؟

آیا آن‌ها پیاده می‌روند؟ آیا خدمات اتوبوس‌رانی وجود دارد، چه اتوبوس مدرسه اختصاصی یا از خدمات اتوبوس شهری؟

آیا محله مقرون‌به‌صرفه است؟

وزارت مسکن و توسعه شهری ایالات متحده نرخ اجاره مقرون‌به‌صرفه را به عنوان کمتر از 30٪ از درآمد ماهانه یک خانوار تعریف می‌کند. ممکن است شما مجبور باشید در ابتدا درصد بیشتری از درآمد خود را برای مسکن بپردازید، اما نگر داشتن هزینه‌ها در حد کم به شما کمک خواهد کرد تا در بلندمدت در خانه‌ای پایدار بمانید. برای فهمیدن اینکه چه چیزی برای شما مقرون‌به‌صرفه است، می‌توانید از یک ماشین‌حساب مقرون‌به‌صرفه آنلاین استفاده کنید. از آنجایی که هزینه‌های مسکن بسته به منطقه متفاوت است، از ماشین‌حسابی استفاده کنید که از شما منطقه یا کد پستی را بخواهد. اطلاعات بیشتری در مورد پیدا کردن مسکن مقرون‌به‌صرفه در ادامه این راهنما ارائه خواهیم داد.

چه ویژگی‌هایی باید در یک آپارتمان / خانه جستجو کنید؟

لوازم ضروری و ویژگی‌ها:

مطمئن شوید که آپارتمان لوازم ضروری مانند یخچال، اجاق گاز، فر، لوله‌کشی و سیستم گرمایش دارد.

حضور ویژگی‌های ایمنی مانند آلام‌های آتش‌نشانی، سیستم‌های پاشش آب، کپسول‌های آتش‌نشانی و دتکتورهای دود را تأیید کنید. طبق قوانین دولتی، دتکتورهای دود باید در هر اتاق خواب، خارج از هر ناحیه خواب جداگانه و در هر سطح از خانه نصب شوند.

به طور کلی، ساختمان‌های آپارتمانی با سه یا بیشتر طبقه باید دارای آسانسور باشند.

تمام اتاق‌های خواب باید حداقل یک پنجره داشته باشند.

تأیید وضعیت واحد:

ویژگی‌هایی مانند سیستم گرمایش یا تهویه مطبوع (اگر قابلیت روشن و خاموش کردن دستی دارند) و سایر لوازم (فر، یخچال...) را تست کنید.

برای بررسی فشار و دمای مناسب آب (گرم/سرد) چک کنید.

بررسی کنید که آیا مشکلات لوله‌کشی وجود دارد (معمولاً با نشست زیر سینک یا آب اطراف توالت مشخص می‌شود) و آیا آب به درستی تخلیه می‌شود.

پنجره‌ها و درها را تست کنید تا مطمئن شوید که می‌توانند باز و بسته شوند، قفل شوند و به درستی باز شوند.

هر گونه خطرات افتادن را بررسی کنید (کمبود نور، مشکلات کف مانند کاشی‌های ناصاف، فرش‌های آسیب‌دیده).

به دنبال نشانه‌های قارچ (که معمولاً با بوی بد یا لکه‌های سیاه و تیره روی دیوارها، سقف‌ها، اطراف وان و زیر سینک‌ها نشان داده می‌شود) باشید.

مطمئن شوید که برق و توان الکتریکی به درستی کار می‌کند (کلیدهای روشنایی و پریزها را چک کنید).

وضعیت کلی خانه یا واحد را ارزیابی کنید (رنگ کهنه شده، ترک‌ها، لکه‌ها...).

به دنبال نشانه‌های حشرات یا جوندگان (وجود مدفوع، خراش‌ها و غیره) باشید.

مسائل مالی:

آیا هزینه اجاره شامل هرگونه امکانات (آب، گاز، برق، اینترنت بی‌سیم، تلویزیون کابلی، پارکینگ) می‌شود؟

هزینه متوسط خدمات عمومی چقدر است؟

آیا ساختمان تحت کنترل اجاره یا تثبیت اجاره است؟

چه روش‌های مختلفی برای پرداخت اجاره وجود دارد؟

تاریخچه ساختمان و مسائل گذشته/فعالی:

آیا ساختمان مشکلات قابل توجهی در گذشته داشته است (حشرات، ایمنی، سرب)؟

ویژگی‌های امنیتی ساختمان چیست؟ ورودی ساختمان چقدر امن است؟

هنگام بازدید از ساختمان، آیا ساختمان به نظر می‌رسد که نگهداری شده و تمیز است؟ مشکلات قابل توجه تعمیرات در ساختمان یا نواحی مشترک ممکن است مشکلات عمیق‌تری در مدیریت را نشان دهد.

آیا در حال حاضر هیچ‌گونه کار ساختمانی در حال انجام است؟

اگر همسایگان احتمالی در ساختمان در حال حرکت هستند، بهتر است از تجربیات آنها پرس‌وجو کنید.

سوالات فنی:

سیاست ساختمان در مورد تغییرات در آپارتمان، مانند نقاشی یا آویزان کردن تابلو چیست؟

چه کسی باید برای هرگونه تعمیرات تماس گرفته شود؟

زباله‌ها باید کجا و چگونه دفع شوند؟

آیا قوانین مهمان وجود دارد؟ آیا مهمان‌ها باید از قبل اعلام شوند یا وارد سیستم امنیتی ساختمان شوند؟

اندازه ساختمان:

آپارتمان‌های اجاره‌ای می‌توانند در ساختمان‌های کوچک با تنها چند واحد اجاره‌ای یا در ساختمان‌های چندطبقه با صدها واحد قرار داشته باشند. گاهی اوقات، ممکن است یک واحد اجاره‌ای در همان ساختمانی باشد که صاحب‌خانه زندگی می‌کند، مانند آپارتمانی در همان ساختمان اما با ورودی جداگانه. گاهی اوقات این را دوپلکس می‌نامند.

بسیاری از افراد ممکن است بخواهند آپارتمانی با یک یا چند اتاق خواب داشته باشند. با این حال، افراد مجرد به‌ویژه ممکن است بتوانند ترتیبی پیدا کنند که به عنوان مستاجر، فقط اتاق خواب را اجاره کرده و از فضاهای مشترک مانند حمام، آشپزخانه و اتاق نشیمن با سایر مستاجران استفاده کنند. این ترتیبات ممکن است غیررسمی باشند یا نیاز به نوعی قرارداد اجاره داشته باشند.

هنگام توصیف آپارتمان‌های اجاره‌ای، آگهی‌ها تعداد اتاق‌های خواب و حمام را مشخص می‌کنند. بسته به مقررات محلی، ممکن است محدودیتی در تعداد افرادی که می‌توانند در یک اتاق خواب بخوابند، وجود داشته باشد. یک حمام کامل باید یک سینک، توالت و دوش داشته باشد.

وان حمام. یک حمام با دوش به جای وان ممکن است به عنوان حمام سه‌چهارم نامیده شود. اگر هیچ وان یا دوشی وجود نداشته باشد، این یک نیم‌حمام است.

پارکینگ:

برخی از اجاره‌ها ممکن است فضای پارکینگ اختصاصی در گاراژ یا فضای باز داشته باشند. در غیر این صورت، مستاجر باید پارکینگ را در خیابان پیدا کند یا ترتیبات دیگری برای پارکینگ انجام دهد. این ممکن است به معنای هزینه اضافی برای پارکینگ باشد.

حیوانات خانگی:

بسیاری از صاحب‌خانه‌ها اجازه نگهداری حیوانات خانگی را نمی‌دهند. اگر حیوان خانگی مانند سگ یا گربه دارید، حتماً بپرسید. گاهی اوقات صاحب‌خانه ممکن است اجازه نگهداری حیوان خانگی را بدهد اما از شما بخواهد تا سپرده امنیتی بزرگتری بپردازید و ممکن است هزینه ماهانه‌ای نیز دریافت کند.

فرآیند درخواست مسکن:

حداقل، صاحب‌خانه‌ها از مستاجرهای احتمالی می‌خواهند که یک درخواست پر کنند قبل از اینکه با اجاره یک آپارتمان موافقت کنند. درخواست نشان‌دهنده توانایی شما برای پرداخت اجاره توافق شده است. ممکن است هزینه‌ای برای درخواست نیز وجود داشته باشد تا هزینه بررسی اعتبار شما را پوشش دهد.

شرایط دقیق قرارداد اجاره و الزامات درخواست (ضامن، الزامات درآمد، مدارک ممکن نیاز مانند اثبات درآمد، اشتغال یا ثبت‌نام در دانشگاه) چیست؟ آیا هزینه‌ای برای درخواست، ورود یا خروج وجود دارد؟

فرآیند ورود به آپارتمان چگونه است؟ آیا ورود/خروج باید در یک بازه زمانی خاص انجام شود؟ گاهی اوقات ساختمان‌ها فقط در روزهای خاصی اجازه ورود به آپارتمان می‌دهند.

سیاست‌های اجاره:

آیا ساختمان‌سازی برای زیر اجاره دارد؟ زیر اجاره به معنای این است که شما فرد دیگری را که در قرارداد اجاره شما ذکر نشده است، برای اجاره قسمتی یا تمام آپارتمان خود می‌فرستید.

آیا حیوانات خانگی مجاز هستند؟

آیا می‌توان کپی از قرارداد اجاره را قبل از امضا مشاهده کرد؟

نقد و بررسی آپارتمان و ساختمان:

قبل از امضای قرارداد اجاره، متقاضی باید سایت‌های نقد و بررسی ساختمان و صاحب‌خانه مانند Open Igloo را بررسی کند (این سایت هرگونه شکایات دولتی که مستأجران در سال‌های اخیر علیه ساختمان ثبت کرده‌اند، نوع شکایت را توضیح داده و نقدهای مستأجران را منتشر می‌کند).

سلب مسئولیت: برخی از نقدها ممکن است معتبر نباشند و توسط نقدکنندگان جعلی منتشر شده باشند. نقدهای واقعی و اصیل معمولاً مشکلات نگهداری و مدیریت را بحث می‌کنند. خوشه‌ای از نقدهایی که به یک مشکل یا نگرانی مشابه اشاره دارند، همچنین نشانه‌ای از اعتبار است. نقدهای 3 یا 4 ستاره معمولاً عینی‌تر و اطلاعاتی‌تر هستند. همیشه بهتر است تاریخ نقد را بررسی کنید زیرا نقدهای قدیمی ممکن است دیگر دقیق نباشند و تغییراتی در مدیریت یا مالکیت ساختمان ممکن است رخ داده باشد.

چه چیزی را در صاحب‌خانه باید جستجو کنید؟

روش‌های خوب برای شناسایی صاحب‌خانه:

- ارتباط سریع و دقیق و رفتار حرفه‌ای و محترمانه
- نقدهای مثبت مستأجران
- قرارداد اجاره دقیق و کامل
- آمادگی برای رسیدگی به نگرانی‌ها، حل مشکلات پیشین و انجام تعمیرات
- ظاهر نگهداری شده ساختمان
- انعطاف‌پذیری، تمایل به مذاکره و تطابق
- روش‌های شفاف و سازمان‌یافته برای درخواست‌های پرداخت و نگهداری
- مستأجران بلندمدت و گردش پایین

رفتارهای سوءاستفاده‌گرانه‌ای که باید در صاحب‌خانه‌ها مراقب آن‌ها باشید:

اگر یک صاحب‌خانه بالقوه یکی یا چند مورد از این رفتارها را از خود نشان دهد، باید با احتیاط پیش بروید!

- دسترس‌پذیری دشوار: عدم ارتباط یا پاسخ‌دهی کند در طول فرآیند درخواست
- نقدهای منفی در سایت‌های بررسی صاحب‌خانه/ساختمان مانند Rate Your Landlord
- عدم وجود قرارداد کتبی، قرارداد اجاره مبهم یا فشردن متقاضی برای امضای قرارداد بدون امکان مطالعه اسناد
- عدم نگهداری مناسب از ساختمان
- تقاضای پول پیش از موعد (ودیعه امنیتی غیرمعمولاً بزرگ، پرداخت چند ماه اجاره به جلو)
- روش‌های غیرمعمول پرداخت اجاره (درخواست چک‌های تاریخ‌خورده، انتقال پول، پرداخت نقدی)
- قیمت اجاره به طور غیرمعمولی خوب است و تفاوت زیادی با قیمت معمول بازار برای چنین واحدی دارد
- امتناع از ارائه یک بازدید از واحد خاصی که اعلام شده است
- فشار برای امضای سریع قرارداد اجاره یا بازدید عجولانه از آپارتمان
- ارتباطات یا رفتار بی‌احترامی یا غیرحرفه‌ای
- وجود واحدهای خالی زیاد در ساختمان یا گردش بالای مستاجران
- “جذب و تغییر” - تبلیغات نادرست واحد و نمایش یک آپارتمان کاملاً متفاوت
- عدم درخواست برای اثبات درآمد، مراجع یا هر نوع چک‌کردن پیشینه
- تغییر شرایط قرارداد اجاره
- امتناع از مذاکره در مورد شرایط قرارداد یا عدم رسیدگی به نگرانی‌ها
- اجتناب از پاسخ به سوالات یا ابهام در مورد تاریخچه ملک
- در قرارداد اجاره ذکر شده باشد که مشکل کپک (mold) وجود دارد یا رفع کپک مورد چشم‌پوشی قرار گیرد
- در قرارداد اجاره ذکر شده باشد که مستاجر مسئول تمامی خسارت‌ها و تعمیرات است
- هزینه پرداخت دیر هنگام اجاره غیرمنطقی یا به طور استثنایی زیاد باشد

تکنیک‌های بررسی صاحب‌خانه:

چند استراتژی مفید عبارتند از:

1. انجام جستجوی آنلاین ملک عمومی: با بررسی وبسایت ثبت اسناد یا دفتر ثبت اسناد برای اطلاعیه‌های پیش‌فرض، مستأجر می‌تواند بررسی کند که آیا ملک در حال پیش‌پرداخت است و وضعیت مالی صاحب‌خانه را تأیید کند. این امر به‌ویژه زمانی مهم است که از یک مالک فردی، نه یک شرکت اجاره‌ای، اجاره می‌کنید.
2. بررسی وضعیت مالکیت برای جلوگیری از کلاهبرداری یا تقلب در اجاره: با بررسی وبسایت دفتر کل شهرستان، مستأجر می‌تواند موجودیت مالک ملک را تأیید کند.
3. جستجوی نام صاحب‌خانه یا شرکت املاک: اگر صاحب‌خانه خصوصی باشد، تاریخچه کیفری او ممکن است در جستجوی گوگل ظاهر شود.
4. بررسی نقض کدهای ساختمانی مرتبط با ملک: دپارتمان اجرایی کد شهر یا شهرستان یک سوابق نقض کد خواهد داشت که می‌تواند اطلاعاتی در مورد مشکلات یا عدم نگهداری ملک به شما بدهد.
5. ارزیابی نمایش‌دهنده آگهی یا تبلیغ اجاره: اگر آگهی آنلاین غیر حرفه‌ای به نظر برسد (گرامر مشکوک، کلمات اشتباه ...) ممکن است نشانه‌ای از مشکلات عمیق‌تر باشد.
6. بررسی رتبه‌بندی کلاس ملک: رتبه‌بندی‌های کلاس ملک (A - جدید، املاک لوکس و گران‌قیمت، B - ساختمان‌های خوب ساخته‌شده و نگهداری‌شده، C - املاک قدیمی که هنوز نسبتاً نگهداری شده‌اند، عملی و مقرون به‌صرفه، یا D - املاکی که در محله‌های قدیمی واقع شده‌اند که ممکن است نیاز به تعمیرات عمده داشته باشند) بر اساس موقعیت ملک، سن ملک، سطح درآمد ساکنان و وضعیت ملک تعیین می‌شود و ممکن است بینش‌هایی در مورد کیفیت اجاره به شما بدهد. برای بررسی رتبه‌بندی کلاس ملک، آدرس را در گوگل با عبارت "property class rating" جستجو کنید. توجه داشته باشید که رتبه‌بندی کلاس ملک‌ها بسته به ایالت متفاوت است و تمام ایالت‌ها این رتبه‌بندی‌ها را ندارند.

آنچه باید در مورد امضای اجاره‌نامه بدانید:

پس از پیدا کردن آپارتمان یا خانه‌ای برای اجاره، باید اجاره‌نامه را امضا کنید. (برای اقامت کوتاه‌مدت (30-90 روز)، ممکن است به جای آن قرارداد اجاره امضا کنید.)

اجاره‌نامه یک توافق‌نامه قانونی الزام‌آور بین شما و ارائه‌دهنده مسکن (صاحب‌خانه) است. بسیار مهم است که قبل از امضا آن را به دقت بخوانید و درک کنید.

- شما حق دارید درخواست کمک در درک اجاره‌نامه را بدهید. شما ممکن است از یک مدیر پرونده یا مددکار اجتماعی، یک عضو دیگر از سازمان‌های غیرانتفاعی، یک حامی، داوطلب یا یک عضو خانواده بالای 18 سال که به زبان انگلیسی مسلط است کمک بگیرید.

اطمینان حاصل کنید که شما و ارائه‌دهنده مسکن تمام قوانین فدرال، ایالتی و محلی مربوطه را درک کرده‌اید.

قبل از امضای اجاره‌نامه:

قبل از امضای قرارداد اجاره، واحد اجاره‌ای را با دقت بازرسی کنید و شرایط آن را به‌طور کتبی مستند کنید، از جمله نیاز به انجام extermination (از بین بردن حشرات یا جوندگان) یا تعمیرات فیزیکی واحد (کف‌پوش‌ها، پنجره‌ها، درها و/یا لوازم آشپزخانه/حمام).

قبل از امضای اجاره‌نامه: اگر سوالی در مورد اجاره‌نامه یا واحد اجاره‌ای دارید، با آژانس اسکان مجدد خود، تماس با سایر آژانس‌های خدمات اجتماعی یا یک آژانس کمک حقوقی رایگان محلی برای کمک مشورت کنید.

قبل از امضای قرارداد اجاره، معمولاً از شما خواسته می‌شود که مدارک مورد نیاز برای اثبات هویت، اشتغال و توانایی پرداخت، و همچنین گذراندن بررسی سابقه کیفری و نشان دادن تاریخچه اجاره را ارائه دهید.

در زیر فهرستی از مدارک معمولاً مورد نیاز آمده است:

برای اثبات هویت می‌توانید از مدارک زیر استفاده کنید:

- گواهینامه رانندگی یا کارت شناسایی دولتی

- کارت 1-94 صادر شده توسط سرویس گمرک و مهاجرت ایالات متحده (USCIS)

- مدرک سفر

- کارت مجوز کار فرم I-766

- شماره تأمین اجتماعی (SSN) و کارت

- پاسپورت

لطفاً توجه داشته باشید: اگر شناسنامه عکس‌دار ندارید، ارائه‌دهندگان خدمات مبتنی بر جامعه می‌توانند به شما در تهیه آن کمک کنند. اگر به شناسنامه عکس‌دار نیاز دارید، می‌توانید با یک مدیر پرونده یا یک ارائه‌دهنده خدمات مهاجرت مشورت کنید.

برای ارائه گزارش سابقه کیفری می‌توانید از مدارک زیر استفاده کنید:

- گواهی کنسولی یا تصدیق

- کارت 1-94 صادر شده توسط سرویس گمرک و مهاجرت ایالات متحده (USCIS)

برای اثبات تاریخچه اجاره می‌توانید از مدارک زیر استفاده کنید:

- هم‌امضا کننده یا ضامن

- اثبات درآمد

- اثبات برنامه‌های پارانها یا کمک

- نامه حمایت از حامی ایالات متحده

برای اثبات اشتغال می‌توانید از مدارک زیر استفاده کنید:

- مستندات مالیات‌های پرداخت‌شده (فرم W2)

• قرارداد یا توافق‌نامه اشتغال

• نامه‌های مزایای دولتی

• فرم 1-766

برای اثبات توانایی پرداخت، می‌توانید از مدارک زیر استفاده کنید:

• قرارداد یا توافق‌نامه اشتغال

• نامه‌های مزایای دولتی

یک اجاره‌نامه خوب باید شامل اطلاعات زیر باشد:

1. تاریخ شروع و پایان اجاره‌نامه
2. تمام پیوست‌های اجاره‌نامه: پیوست‌ها معمولاً می‌توانند به خطرات بهداشتی مانند رنگ‌برپایه سرب، آزبست و سوسک‌های تخت خواب اشاره کنند که باید توسط صاحب‌خانه افشا شوند. ممکن است قوانینی نیز در مورد عواقب ورود سوسک‌های تخت خواب به آپارتمان یا خانه وجود داشته باشد.
3. تعداد افرادی که مجاز به سکونت هستند
4. اجاره ماهانه، تاریخ پرداخت و جریمه تأخیر
5. روش‌های پرداخت پذیرفته‌شده
6. سپرده‌های امنیتی و حیوانات خانگی / بازپرداخت سپرده
7. هزینه‌های آب و برق: گنجانده شده یا خیر
8. وسایل خانه: گنجانده شده یا خیر
9. احتمال نیاز به بیمه مستأجر
10. اطلاع‌رسانی درباره ورود به واحد
11. شرایط تمدید قرارداد
12. شرایط خاتمه زودهنگام، از جمله هزینه‌ها
13. سایر موارد مجاز: حیوانات خانگی (نوع، اندازه)، استفاده از باربیکیو در بالکن یا ایوان یا حیاط (نوع‌ها)
14. اطلاع‌رسانی برای تخلیه
15. اجاره دادن مجدد: مجاز یا غیرمجاز

16. تغییرات: مجاز یا غیرمجاز

17. سیاست بازدیدکنندگان

18. سیاست سیگار کشیدن

پس از ورود به آپارتمان یا خانه، شما مسئول پرداخت اجاره ماهانه خواهید بود. ممکن است شما مسئول پرداخت هزینه‌های خدمات عمومی (الکتریسیته، گاز، قبض آب) نیز باشید یا این هزینه‌ها در اجاره ماهانه گنجانده شوند. علاوه بر این، امضای اجاره‌نامه می‌تواند شامل هزینه‌های یکبار مصرف باشد.

سپرده امنیتی: صاحب‌خانه‌ها می‌توانند حداکثر یک ماه اجاره به عنوان سپرده امنیتی دریافت کنند. شما نیاز به داشتن یک شناسنامه معتبر و حداقل یک چک برای پوشش سپرده خواهید داشت.

هزینه‌های خدمات عمومی: شما ممکن است نیاز به پرداخت سپرده اضافی هنگام افتتاح حساب برای خدمات عمومی برای اولین بار (گاز، برق، آب، وای‌فای) داشته باشید و سپس باید هزینه‌های ماهانه خدمات عمومی را پرداخت کنید.

هزینه درخواست: صاحب‌خانه‌ها می‌توانند هزینه‌های درخواست دریافت کنند - هزینه معمول هزینه درخواست حدود ۲۰ دلار است، اما ممکن است بیشتر هم باشد.

(اگر از یک مشاور املاک یا نماینده پراهمینه کارگزاری ی پیدا کردن واحد اجاره‌ای خود استفاده کرده‌اید): این هزینه معمولاً بین یک ماه اجاره تا ۱۲-۱۵٪ از اجاره یک ساله متغیر است.

سپرده حیوان خانگی: شما ممکن است علاوه بر اجاره ماهانه خود، هزینه‌ای برای حیوان خانگی نیز پرداخت کنید.

هزینه ورود: این هزینه ممکن است شامل هزینه تغییر قفل‌ها، ساخت کلیدها، بروزرسانی صندوق پستی و نظافت عمیق باشد.

هزینه‌های نظافت: ممکن است هنگام تخلیه، هزینه‌های نظافت از شما دریافت شود.

هزینه اجاره مجدد (فقط در صورتی که اجاره شما برای واحد اجاره‌ای باشد): این هزینه معمولاً به‌عنوان درصدی از هزینه‌های نگهداری، معمولاً ۲۰-۳۰٪، برای مدت زمان اجاره مجدد محاسبه می‌شود. این همچنین می‌تواند به‌عنوان درصدی از اجاره یا مبلغ ثابت برای هر سهم تنظیم شود.

اطلاعات اضافی:

مطمئن شوید که نام و آدرس واحد اجاره‌ای جدید خود را می‌دانید. (ساختمان‌های آپارتمانی معمولاً نام‌هایی دارند که همراه با آدرس خیابان است.)

مطمئن شوید که روش پرداخت اجاره ماهانه خود و هزینه‌های برق، گاز و آب را می‌دانید.

مطمئن شوید که چگونه می‌توانید با صاحب‌خانه خود (و در بسیاری از موارد، سرپرست ساختمان شما) تماس بگیرید: نام‌ها، شماره تلفن‌ها، آدرس‌های ایمیل.

از صاحب‌خانه خود بپرسید که چه شرایطی برای تمدید اجاره یا تخلیه زودهنگام وجود دارد.

برای تمامی هزینه‌هایی که پرداخت می‌کنید، رسیدهای مکتوب دریافت کرده و آنها را در طول مدت اجاره خود نگه دارید.

اگر لازم نیست، خرید بیمه مستأجر را در نظر بگیرید. از صاحب‌خانه، مشاور املاک، یا شخصی که به شما در اجاره کمک می‌کند، اطلاعات بیشتری در این مورد بخواهید.

مسئولیت‌های مستأجر

مسئولیت‌های قانونی:

1. پرداخت اجاره به موقع:

مستأجر باید اجاره‌ها را به طور کامل و به موقع طبق قرارداد اجاره پرداخت کند.

2. نگهداری واحد:

مستأجر باید واحد اجاره‌ای را در شرایط تمیز و ایمن نگه دارد.

• از آسیب‌های غیر از سایش و پارگی معمولی جلوگیری کند.

3. رعایت شرایط اجاره:

مستأجر باید به تمام شرایط مندرج در قرارداد اجاره پایبند باشد، از جمله محدودیت‌های سکونت، مقررات مربوط به صدا و سیاست‌های حیوانات خانگی.

4. گزارش مشکلات تعمیرات:

• مستأجر باید هرگونه تعمیرات ضروری یا شرایط ناامن را به موقع به صاحب‌خانه یا مدیر ملک اطلاع دهد.

اطلاعات اضافی برای فرم وضعیت هنگام ورود (Move-In Conditions Form):

فرم وضعیت ورود برای ثبت شرایط کنونی ملک اجاره‌ای در زمان تحویل به مستأجر جدید استفاده می‌شود. این فرم به‌عنوان یک دفترچه رسمی از وضعیت ملک عمل می‌کند و هرگونه آسیب یا مشکلات نگهداری موجود را ثبت می‌کند. این فرم به محافظت از سپرده امنیتی کمک کرده و در صورت بروز اختلاف، به‌عنوان مدرک قانونی عمل می‌کند. هم مستأجر و هم صاحب‌خانه یک نسخه از فرم تکمیل شده را خواهند داشت.

این فرم شامل موارد زیر است:

1. چک‌لیستی از بخش‌ها (حمام، اتاق نشیمن، اتاق خواب و...)

2. فضاهای خالی برای توصیف هرگونه خراش، آسیب قبلی یا وسایل شکسته.

3. عکس‌هایی از شرایط پیش از ورود: گرفتن عکس از شرایط پیش از ورود به‌ویژه برای ثبت وضعیت آسیب‌ها مفید است، چرا که می‌تواند به‌عنوان مدرک و شواهدی از وضعیت آسیب‌دیده در مناطق مختلف و لوازم خانه عمل کند.

اجازه دسترسی به مالک:

• مستأجر باید دسترسی معقول به واحد برای انجام تعمیرات، بازرسی‌ها یا نمایش آپارتمان به مستأجران بالقوه جدید را به مالک بدهد، معمولاً با اعلام قبلی مناسب.

بهترین شیوه‌ها (نه الزامات قانونی):

1. احترام به همسایگان:

کاهش سر و صدا و رعایت فضاهای مشترک و امکانات.

2. مستندسازی وضعیت:

عکس‌ها یا ویدیوهایی از وضعیت واحد در هنگام ورود و خروج بگیرید تا از بروز اختلافات در مورد ودیعه جلوگیری شود.

3. ارتباط سریع:

ارتباط باز و محترمانه با مالک در مورد هرگونه مشکل یا نگرانی.

مسئولیت‌های اصلی تأمین‌کننده مسکن (مالک)

مسئولیت‌های قانونی:

1. ایجاد محیطی امن و قابل سکونت:

اطمینان از اینکه واحد اجاره‌ای با استانداردهای کد نگهداری مسکن ایالت شما مطابقت دارد. این شامل سیستم‌های گرمایشی، لوله‌کشی و برق مناسب است و همچنین باید از آفات و خطرات بهداشتی آزاد باشد.

2. انجام تعمیرات لازم:

رفع و تعمیر مشکلات گزارش شده توسط مستأجران که بر قابلیت سکونت واحد تأثیر می‌گذارد، مانند نشت‌ها، وسایل خراب یا مشکلات ساختاری، به موقع انجام شود.

3. تهیه گرما و آب گرم:

در نیویورک سیتی، در فصل گرما (از اول اکتبر تا 31 مه)، مالکان باید گرما را تأمین کنند زمانی که دمای بیرون کمتر از 55 درجه فارنهایت (13 درجه سلسیوس) می‌شود. آب گرم باید در تمام طول سال به صورت 24 ساعته تأمین شود. اگر در نیویورک زندگی نمی‌کنید، می‌توانید مشخصات را در شهر خود بررسی کنید.

4. تضمین امنیت:

تأمین قفل‌ها و سایر تدابیر امنیتی برای تضمین ایمنی مستأجر.

5. مدیریت مسائل قانونی:

• رعایت فرآیندهای قانونی برای اخراج، افزایش اجاره و سایر مسائل، مطابق با قوانین تثبیت اجاره و مسکن محلی.

مسئولیت برای خسارت‌ها و تعمیرات

مسئولیت مستأجر:

خسارت ناشی از مستأجر:

• اگر مستأجر یا مهمانان آن‌ها خسارتی بیش از فرسایش معمولی ایجاد کنند (مانند شکستگی پنجره‌ها، سوراخ‌های دیوار، آسیب به وسایل)، معمولاً مستأجر مسئول هزینه‌های تعمیرات است.

مسئولیت مالک:

• فرسایش طبیعی:

• مالکان مسئول تعمیرات ناشی از فرسایش طبیعی هستند، مانند فرسایش قالی‌ها، چکه کردن شیرآلات یا وسایل قدیمی.

• تعمیرات ساختاری:

هرگونه تعمیرات ساختاری یا مشکلات مربوط به زیرساخت‌های ساختمان، مانند لوله‌کشی یا سیستم‌های برق، مسئولیت مالک است.

درخواست تعمیرات از مالک

1. گزارش فوری مشکل:

مشکل مورد نظر را به صورت مکتوب (ایمیل یا نامه) به مالک اطلاع دهید. دقیقاً مشکل و محل آن را مشخص کنید.

2. مستند کردن مشکل:

عکس‌ها یا ویدیوهایی از مشکل بگیرید و تمام ارتباطات خود با مالک را ثبت کنید.

3. دنبال کردن درخواست:

اگر مالک به سرعت پاسخ نداد یا اقدام نکرد، با ارتباطات اضافی پیگیری کنید. تمامی مکاتبات را مستند کنید.

4. درخواست بازرسی:

اگر در مسکن مقرون به صرفه زندگی می‌کنید و مالک همچنان مشکل را برطرف نمی‌کند، می‌توانید از مدیر برنامه HUD ملک خود درخواست بازرسی کنید. برای اطلاعات بیشتر در مورد فرآیند درخواست بازرسی برای مسکن مقرون به صرفه، اینجا کلیک کنید.

در نیویورک، می‌توانید با اداره حفاظت و توسعه مسکن (NYC HPD) تماس بگیرید. آن‌ها می‌توانند به مالک اطلاعیه تخلف ارسال کنند و او را مجبور به انجام تعمیرات کنند.

5. اقدام قانونی:

در نهایت، مستأجران می‌توانند اجاره را متوقف کنند (پس از اطلاع دادن به مالک از قصد خود)، مالک را در دادگاه مسکن تعقیب کنند یا درخواست کاهش اجاره تا زمانی که تعمیرات انجام شود، دهند. با این حال، مشاوره با یک وکیل مستأجر قبل از اقدام قانونی توصیه می‌شود. منابع قانونی در زیر آمده است.

چه باید کرد اگر از پرداخت اجاره عقب افتاده‌اید؟

1. چه چیزی اخراج است و چرا ممکن است مالک شما را اخراج کند؟

اخراج فرآیند قانونی است که از طریق آن مالک یک مستأجر را حذف می‌کند، معمولاً به دلیل نقض قرارداد اجاره. دلایل اخراج ممکن است شامل موارد زیر باشد:

- عدم پرداخت اجاره: رایج‌ترین دلیل.
- نقض مقررات اجاره: نقض قوانین مانند داشتن حیوانات خانگی غیرمجاز یا عدم حفظ نظافت.
- ایجاد مزاحمت یا فعالیت غیرقانونی: فعالیت‌هایی که باعث مزاحمت برای همسایگان یا انجام اعمال غیرقانونی می‌شود.
- پایان مدت اجاره: ممکن است مالک تصمیم به عدم تمدید اجاره بگیرد و در صورت عدم تخلیه مستأجر، اقدام به اخراج کند.

مهم:

مالکین باید مراحل قانونی را دنبال کنند، و مستأجران در طول این فرایند حقوق دارند. حفظ ارتباط با تأمین‌کننده مسکن می‌تواند از اخراج جلوگیری کند، زیرا ممکن است مالک با شما همکاری کند تا برنامه‌ای برای پرداخت دیر هنگام ترتیب دهد. با این حال،

اگر اخطار اخراج دریافت کردید، منتظر نمانید تا کمک قانونی بگیرید. فوراً درخواست کمک کنید و با تأمین‌کننده مسکن خود ارتباط برقرار کنید تا بدانید آیا می‌توانید از اخراج جلوگیری کنید. برای راهنمایی در مورد نحوه یافتن وکیل مسکن یا حمایت‌های قانونی، در زیر پیشنهادات آمده است.

2. فرآیند اخراج چگونه است؟

1. اطلاعیه:

مالک یک اطلاعیه کتبی به شما می‌دهد، مانند "اطلاعیه پرداخت اجاره یا تخلیه." این اطلاعیه به شما اطلاع می‌دهد که مشکل چیست (برای مثال، عدم پرداخت اجاره) و چه مدت زمان دارید تا آن را برطرف کنید.

- عدم پرداخت اجاره: در نیویورک، شما 14 روز وقت دارید تا اجاره را پرداخت کرده یا ملک را تخلیه کنید. برای بررسی جدول زمانی اخطار اخراج در ایالت خود، اینجا کلیک کنید.

2. گزینه‌های مستأجر:

پس از دریافت اطلاعیه، شما می‌توانید:

- اجاره معوقه را پرداخت یا مطابق با شرایط قرارداد اجاره عمل کنید.
 - ملک را تخلیه کنید.
 - از عمل به این درخواست خودداری کنید.
3. ثبت دادخواست در دادگاه:

اگر شما عمل نکنید (مثلاً اجاره معوقه را پرداخت نکنید)، مالک می‌تواند دادخواست اخراج را در دادگاه ثبت کند.

- برای بررسی جدول زمانی ثبت دادخواست در ایالت خود، اینجا کلیک کنید.
- در نیویورک، شما حداقل 10-17 روز قبل از جلسه دادگاه اطلاعیه دریافت خواهید کرد. این اطلاعیه شامل تاریخ، زمان و مکان جلسه دادگاه خواهد بود. دادگاه در مکانی که ملک قرار دارد برگزار می‌شود. شما یا مالک می‌توانید از دادگاه درخواست تأخیر 14 روزه کنید.

- اگر اخراج به دلیل عدم پرداخت اجاره باشد، شما می‌توانید پیش از جلسه دادگاه اجاره را پرداخت کنید تا از اخراج جلوگیری کنید. با این حال، توجه داشته باشید که باید ظرف 10 روز پاسخ دهید. اگر پاسخ ندهید، دادگاه ممکن است به نفع مالک حکم دهد.

4. جلسه دادگاه:

قاضی پرونده را بررسی خواهد کرد.

- اگر مالک پیروز شود: شما 10 روز پس از دریافت حکم برای تخلیه، وقت دارید تا ملک را ترک کنید.
- اگر شما پیروز شوید: شما می‌توانید تحت شرایط خاص در واحد باقی بمانید.

5. اجرای اخراج:

اگر پس از تصمیم دادگاه ملک را ترک نکنید، یک افسر پلیس (شریف) بر نظارت بر اخراج شما اقدام خواهد کرد.

شرایطی وجود دارد که دادگاه ممکن است مهلت اجرایی را به تأخیر بیندازد و زمان بیشتری را برای شما در واحد مسکونی فراهم کند.

مشقت‌های شدید: این ممکن است شامل مواردی مانند بیماری جدی، تغییر مدرسه فرزند، و سایر مشکلات خانوادگی باشد که ممکن است از جابه‌جایی ایجاد شود. مدت زمان مهلت برای تأخیر در اخراج نباید بیشتر از یک سال باشد.

برای اطلاعات بیشتر درباره نحوه پیدا کردن وکیل مسکن یا حمایت‌های قانونی، لطفاً به موارد زیر مراجعه کنید.

چقدر زمان دارید تا اجاره را پرداخت کنید؟

در نیویورک، پس از اینکه اجاره عقب بیفتد، مالک باید به شما 14 روز مهلت برای پرداخت اجاره یا تخلیه ملک بدهد قبل از اینکه بتواند دادخواست اخراج را ثبت کند. در برخی ایالات دیگر، این زمان ممکن است کمتر از 14 روز باشد. جدول زیر مختص نیویورک است و توصیه می‌شود که جدول زمانی اخراج را برای این تخلفات در ایالت خود جستجو کنید.

قابل اصلاح؟	مدت زمان اطلاعیه	مورد
بله	۱۴ روز	عدم پرداخت اجاره
خیر	۳۰ روز	پایان مدت قرارداد یا بدون قرارداد
بله	۱۰ روز برای اصلاح، سپس ۳۰ روز برای تخلیه	نقض قرارداد اجاره
خیر	هیچ	فعالیت غیر قانونی

. حقوق شما در هنگام اخراج چیست؟

- حق اطلاعیه: شما باید قبل از هرگونه اقدام قانونی، اطلاعیه کتبی دریافت کنید.
 - حق داشتن جلسه دادگاه: شما می‌توانید پرونده خود را در دادگاه مطرح کنید.
 - حفاظت در برابر تلافی‌جویی: مالک نمی‌تواند شما را به دلیل گزارش مشکلات یا پیوستن به گروه مستأجران اخراج کند.
 - حفاظت در برابر تبعیض: اخراج نمی‌تواند بر اساس نژاد، رنگ، ملیت، مذهب، جنسیت، معلولیت یا وضعیت خانوادگی باشد، مطابق با قوانین حقوق مدنی.
- . اخراج غیرقانونی چیست؟

اخراج به روش خودی: مالک نمی‌تواند شما را با تغییر قفل‌ها، قطع خدمات عمومی یا برداشتن وسایل شما به زور اخراج کند.

اخراج‌های تلافی‌جویانه: شما نمی‌توانید به خاطر استفاده از حقوق قانونی خود، مانند گزارش شرایط ناامن، اخراج شوید.

. چگونه یک وکیل مسکن یا حمایت قانونی پیدا کنیم

- **کمک قانونی:** بسیاری از سازمان‌ها خدمات قانونی رایگان یا کم‌هزینه برای افراد کم‌درآمد ارائه می‌دهند. برای منابع، به Legal Aid در USA.gov مراجعه کنید. همچنین، سازمان‌های اضافی در زیر ذکر شده است.
- سازمان خدمات قانونی (LSC): به شما در یافتن کمک‌های قانونی در جامعه‌تان برای افراد کم‌درآمد کمک می‌کند.
- LawHelp.org: به شما در یافتن کمک‌های قانونی نزدیک به شما و پاسخ به هر سوال قانونی کمک می‌کند.

• **Rental Assistance Finder**: برنامه‌های کمک اجاره را برای کسانی که نمی‌توانند اجاره یا صورتحساب‌های خدمات عمومی را پرداخت کنند، فراهم می‌کند.

پایگاه داده ملی برنامه‌های کمک اجاره اضطراری.

• **Law Help Interactive**: وبسایتی است که به شما کمک می‌کند تا فرم‌های قانونی را به صورت رایگان پر کنید. این سایت از شما سوالاتی می‌پرسد و با استفاده از پاسخ‌های شما، اسنادی که نیاز دارید را تکمیل می‌کند، بدون نیاز به وکیل.

• **American Bar Association**: پاسخ‌های قانونی رایگان از وکلای معتبر ارائه می‌دهد.

گروه‌های حقوقی مستأجران: با اتحادیه‌های مستأجران یا گروه‌های حمایت از حقوق مسکن تماس بگیرید که ممکن است کلینیک‌های قانونی یا مشاوره‌های رایگان ارائه دهند. برخی از نمونه‌های ملی عبارتند از **Housing Rights Initiative**، **National Low Income Housing Coalition** و **National Housing Law Project**. همچنین ممکن است یک اتحادیه مستأجر محلی در ساختمان، محله یا شهر شما وجود داشته باشد.

انجمن‌های وکلا: انجمن‌های وکلا در ایالت‌ها و محلی‌ها می‌توانند به شما کمک کنند تا وکیلی که در زمینه حقوق مسکن تخصص دارد پیدا کنید.

. چگونه کمک اجاره اضطراری پیدا کنیم

منابع HUD: برنامه‌های مسکن عمومی و کوپن انتخاب مسکن HUD از طریق برنامه‌های مسکن عمومی و کوپن انتخاب مسکن کمک اجاره فراهم می‌کنند. برای اطلاعات بیشتر در مورد برنامه‌های کمک اجاره به وبسایت HUD مراجعه کنید یا با شماره 4287-569-800 تماس بگیرید. شما همچنین می‌توانید یک مشاور مسکن پیدا کنید.

خیریه‌ها و سازمان‌های غیرانتفاعی محلی: سازمان‌هایی مانند **United Way**، **Salvation Army**، **Catholic Charities**.

برنامه‌های دولتی و محلی: بسیاری از دولت‌های ایالتی و شهری برنامه‌های کمک اجاره را ارائه می‌دهند. برای کمک با شماره 1-1-2 تماس بگیرید.

آژانس‌های اقدام اجتماعی: این آژانس‌ها به خانواده‌های کم‌درآمد کمک می‌کنند، از جمله کمک به اجاره. آژانس اقدام اجتماعی محلی خود را اینجا پیدا کنید و مستقیماً با آنها تماس بگیرید تا برسید آیا کمک اجاره ارائه می‌دهند.

کمک COVID-19: در برخی مناطق، ممکن است هنوز برای مستأجران تحت تأثیر پاندمی، کمک اجاره در دسترس باشد.

