

إيجاد الصوت المشترك



الدليل النهائي للتأجير في فيرمونت

جرى إعداده بالتعاون بين



1-888-569-7368

1-802-985-2764

www.vtlandlord.com



1-800-287-7971

1-802-864-0099

www.cvoeo.org

مقدمه

التأجير هو شارع ذو اتجاهين. أفضل طريقة للمالكين والمستأجرين للحصول على تجربة ناجحة هي العمل معا. التأجير هو أيضا علاقة قانونية. يعمل بشكل أفضل إذا كان ينظر إليه من قبل جميع الأطراف على أنه علاقة عمل.

رسالتنا إلى المستأجرين

ادفع إيجارك في الوقت المحدد وتواصل مع مالك العقار أو مديره. نسمع من عشرات المستأجرين الذين تم إخلاؤهم لأنهم تركوا الأمور تخرج عن السيطرة بدلا من أن يكونوا استباقيين. لا تكن واحدا منهم.

معظم رغبات المالكين هي أيضا بسيطة إلى حد ما. يتوقعون منك دفع الإيجار في الوقت المحدد ، والاعتناء بممتلكاتهم ، وإخبارهم عند الحاجة إلى الإصلاحات.

تمت كتابة هذا الدليل بشكل مشترك في عام 2015 من قبل بامبلا فافرو زوغارو ، المدير السابق لبرنامج المستأجرين في فيرمونت التابع لـ CVOEO وأنجيلا زايفوسكي ، إسق ، مديرة جمعية الملاك في فيرمونت ، مع التحديثات التي أجرتها CVOEO في أغسطس 2021 وسبتمبر 2023.

لم؟ لأننا نعتقد أن العلاقة بين المالك / المستأجر لا يجب أن تكون مثيرة للجدل. غالبا ما يوفر التواصل الجيد والاحترام المتبادل قدرا كبيرا من التوتر للجميع. لقد أظهرت لنا التجربة أن المشاكل في حالة الإيجار غالبا ما تنبع من عدم فهم الطرفين لحقوقهما ومسؤولياتهما القانونية. تمت كتابة هذا الدليل بشكل تعاوني من قبل منظماتنا على أمل "تكافؤ الفرص". نعتقد أن كلا الطرفين يجب أن يعرف الحقوق والمسؤوليات القانونية للطرف الآخر بالإضافة إلى حقوقه ومسؤولياته.

رسالتنا إلى ملاك

يمكن للإيجار الذي يتم تشغيله ويحتاج إلى إصلاحات وصيانة أن يقول بصوت عال وواضح أنك لا تهتم. اسأل نفسك لماذا يجب على المستأجرين أن يهتموا إذا لم تفعل ذلك. فخر الملكية هو ممارسة تجارية ذكية.

معظم رغبات المستأجرين هي أيضا بسيطة إلى حد ما. إجراء الإصلاحات عند الحاجة وتركهم بمفردهم للاستمتاع بمنزلهم.



الاعترافات

أصبحت النسخة الأصلية من هذا الدليل ممكنة بفضل منحة من وكالة فيرمونت للتجارة وتنمية المجتمع (ACCD). كما حظي الدعم التقني الذي قدمته الوكالة بتقدير كبير. أصبحت المراجعة والترجمة لعام 2023 ممكنة بفضل منحة ثانية من ACCD بالإضافة إلى تمويل إضافي من منحة كتلة الخدمات المجتمعية (CSBG) التابعة لـ CVOEO ومكتب المجتمع والتنمية الاقتصادية في مدينة برلنغتون (CEDO).

تحديث سبتمبر 2023

جدول المحتويات

القسم 1. قبل أن تستأجر هل تنطبق القوانين علي؟ نصائح للباحثين عن شقة نصائح للمالكين القيام بجولة ودائع التأمين التأمين لكلا الطرفين	1 2 3 4 5
القسم 2 – اتفاقيات الإيجار استخدام عقد إيجار مكتوب الرسوم المتأخرة ورسوم الغرامة عقود الإيجار التي تجعل المستأجر مسؤولاً عن اصلاح عقود الإيجار المقيدة للضيوف شروط إنهاء عقد الإيجار	6 7 8
القسم 3 – الحماية القانونية قانون الإسكان العادل التمييز على الوضع العائلي التمييز بسبب الإعاقة مساعدات العيش في الأشخاص ذوي الإعاقة تعديلات معقولة التسهيلات المعقولة الإعلان وقانون الإسكان العادل الانتقام غير القانوني حقوق الخصوصية والوصول زيادة الإيجارات	9 10 12 13 14 15 16 17 18 19
القسم 4 – قوانين الإسكان ضمان قابلية السكن متطلبات الامتثال الحشرات والقوارض العناصر الهيكلية المرافق السلامة من الحرائق طلاء الرصاص الحفاظ على العقار في حالة جيدة الإصلاح والخصم حجب الإيجار إذا كان المالك لا يدفع فواتير الخدمات	20 21 22 23 24 25 27 28 29
القسم 5 – المشكلات الشائعة القضايا بين الجيران العناية بالعشب وإزالة الثلوج وقوف السيارات أطباق الأقمار الصناعية التلفزيون والهوائيات تحويل المرافق الاجهزه	30 31 32
القسم 6 – الانتقال فسخ عقد الإيجار متطلبات الإشعار لنقل المستأجرين توقعات ظروف الخروج استرداد ودائع التأمين والنزاعات الممتلكات غير المطالب بها بعد الخروج المراجع	33 34 35 36
القسم 7 – إنهاء الإيجار من قبل المالك إنهاء الإيجار لعدم سداد الإيجار إشعار الإنهاء "لسبب" إنهاء عقد الإيجار "بدون سبب" إشعار عند الاستئجار في المسكن الشخصي للمالك إشعار بيع المبنى إشعار حبس الرهن إخلاء عمال المزارع نهاية فترة الإشعار	37 38 39 40 41
القسم 8: المحكمة عملية الإخلاء مصطلحات الإخلاء إجراءات المحكمة جلسات استماع ضمان الإيجار "الشكوى" "الجواب" جلسة الاستماع النهائية أمر قضائي ممتلكات المستأجر بعد الإخلاء	42 43 44 45 46
القسم 9 – الهجر عدد الوحدات المؤجرة الممتلكات غير المطالب بها بعد التخلي عن الوحدة الملحق أ: الأدوات الملحق ب: الموارد	47 48 72

القسم 1: قبل الاستئجار

هل تنطبق القوانين علي؟

باختصار ، هذا يعني أنه إذا سمحت لشخص ما بالعيش في مبنى تملكه ، سواء كان قصرا أو غرفة في مسكنك الخاص ، فأنت **المالك**. وهذا يشمل المستأجر الرئيسي الذي يؤجر من الباطن لزميل في السكن. لا تحتاج إلى امتلاك الغرفة التي تؤجرها من الباطن من أجل القيام بدور المالك. نظرا لأن قانون ولاية فيرمونت لا يتطلب عقد إيجار مكتوب، فأنت تعتبر **مستأجرا** قانونيا بعقد إيجار أو بدونه. تنطبق حقوق ومسؤوليات كلا الطرفين الموضحة في هذا الكتاب.

"**عقد الإيجار**" يعني جميع الاتفاقات، المكتوبة أو الشفهية، التي تتضمن الأحكام والشروط المتعلقة باستخدام وشغل وحدة سكنية ومباني.

"**المالك**" يعني المالك أو المؤجر أو المؤجر الفرعي للوحدة السكنية أو المبنى الذي هي جزء منه عند الاقتضاء.

"**المستأجر**" يعني الشخص الذي يحق له بموجب عقد إيجار أن يشغل وحدة سكنية دون غيرها.

[قوانين فيرمونت المشروحة ، العنوان 9 ، الفصل 4451 § 137. التعريف](#)

* "ف.س.أ." يستخدم أيضا بشكل متكرر في هذا الكتاب. هذا يعني أن قوانين فيرمونت مشروحة وتشير إلى قوانين ولاية فيرمونت. يشار إليها **بالعنوان (رقم) والفصل (الموضوع الذي تغطيه) والقسم (تفاصيل القانون).**

الاستبعادات

لا تنطبق المعلومات الواردة في هذا الكتاب على أي مما يلي:

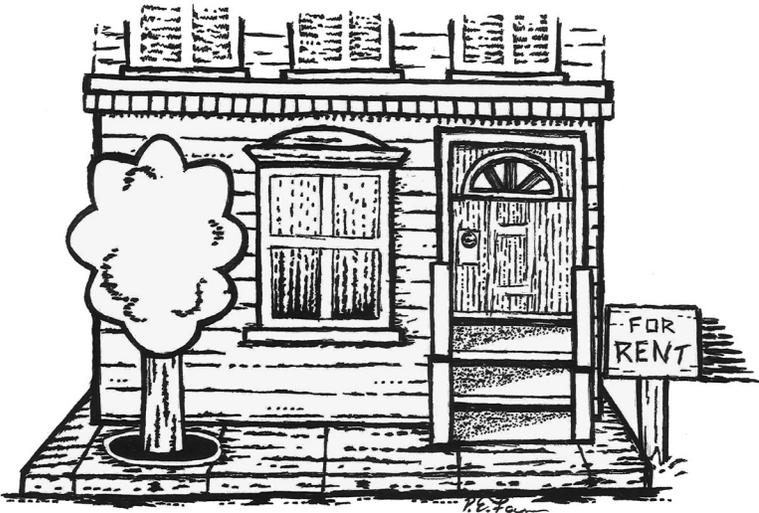
- الإشغال في مؤسسة عامة أو خاصة تعمل بغرض تقديم الخدمات الطبية أو خدمات طب الشيخوخة أو التعليم أو الاستشارات أو الدينية أو ما شابه ذلك.
- الإشغال بموجب عقد بيع الوحدة السكنية أو العقار الذي هي جزء منه ، إذا كان الشاغل هو المشتري أو الشخص الذي يخلف مصلحة المشتري.
- إشغال عضو في منظمة أخوية أو اجتماعية أو دينية في جزء من مبنى يتم تشغيله لصالح المنظمة.
- الإشغال المؤقت في فندق أو موتيل أو مساكن خلال الوقت الذي يخضع فيه الإشغال لضريبة الغرف والوجبات (30 يوما).
- إشغال مالك وحدة سكنية أو صاحب عقد إيجار خاص في تعاونية.
- تأجير قطعة أرض منزل متنقل تحكمها [V.S.A. 10 الفصل 153](#).
- الإقامة المؤقتة في المخيم، والتي تعني، لأغراض هذا الفصل، أي ممتلكات تستخدم لقضاء عطلة موسمية أو قصيرة الأجل أو لأغراض ترفيهية توجد فيها كبائن أو خيام أو أماكن تخييم مصممة للإنشاء المؤقت لوحدات سكنية متنقلة أو متنقلة للتخييم أو الترفيه أو السفر، بما في ذلك الخيام والمعسكرات والمركبات الترفيهية مثل المنازل المتنقلة، مقطورات السفر ، ومعسكرات الشاحنات ، وعربات التخييم.

نصائح للباحثين عن شقة:

نصائح للمالكين:

- عند الإعلان عن وحدة ، صف الوحدة ، وليس شاغليك المثاليين. انظر أيضا القسم الخاص بقانون الإسكان العادل.
- رسوم الطلب ليست قانونية في ولاية فيرمونت.
- يمكنك أن تطلب من مقدم الطلب تقديم نسخة من تقرير الائتمان الخاص به كجزء من عملية التقديم.
- تحقق من المراجع! الأسئلة الجيدة التي يجب طرحها هي:
 - هل تم دفع الإيجار في موعده؟
 - هل غادر المستأجر في وضع جيد؟
 - هل ستؤجر للشخص مرة أخرى؟
- تأكد من إجراء أي إصلاحات مطلوبة قبل انتقال المستأجرين الجدد.
- عند رفض مقدم الطلب ، يمكنك رفض المتقدمين للأسباب التالية:
 - طلب غير مكتمل
 - مرجع سلبي
 - عدم وجود تاريخ الإيجار
 - السجل الجنائي
 - انتمان دون المستوى المطلوب -
- يمكنك ضبط المستوى ، ولكن التقديم باستمرار
- تأكد من تطبيق جميع سياسات التطبيق الخاصة بك باستمرار.

- تأكد من أنك تستطيع تحمل تكلفة الإيجار. استخدم ورقة الميزانية في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.
- لا يمكن للمالك أو وكيل التأجير فرض رسوم على الطلب.
- اسأل عما إذا كان سيتم عقد إيجار مكتوب. اسأل عن مدة عقد الإيجار (مدة عقد الإيجار).
- اسأل من يدفع مقابل المرافق. إذا كنت ستدفع ثمنها ، اسأل عن تكلفتها. اتصل بشركات المرافق لمعرفة ما إذا كانت التقديرات التي قدمها لك المالك صحيحة.
- إذا كان المالك يدفع ثمن الحرارة ، اسأل من يتحكم في درجة الحرارة في الشقة.
- إذا كان المالك ، اسأل عن درجة الحرارة التي يتم ضبطها في الشتاء. تتطلب الرموز درجة حرارة لا تقل عن 65 درجة فهرنهايت.
- لا تخف من التحقق من المراجع للمالك ، اسأل الشاغلين الحاليين عن تجربتهم.
- تحقق من جميع الأنظمة الأساسية:
 - اضواء
 - المياه
 - منافذ
 - موقد
 - أجهزة الكشف عن الدخان وأول أكسيد الكربون ذات الأسلاك الصلبة والمترابطة
- أصحاب التحقق المراجع. إذا كنت تشعر أن لديك مشكلة مع المراجع ، فيمكن ل [Vermont Tenants](#) المساعدة. اتصل بهم.
- يقوم بعض المالكين أيضا بالتحقق من تقارير الائتمان. إذا لم تكن متأكدًا من تصنيفك الائتماني ، أو كنت بحاجة إلى مساعدة في إنشاء أو إصلاح الائتمان ، فاتصل ببرنامج العقود الآجلة المالية ل CVOEO المدرج في الموارد في الجزء الخلفي من هذا الكتاب.
- يكون عقد الإيجار ساريا بمجرد توقيعه ، وليس بعد الانتقال. تأكد من أنك تفهم ما ينص عليه عقد الإيجار قبل التوقيع!
- اتصل ب [Vermont Tenants](#) إذا لم تكن متأكدًا.



يجب على كلا الطرفين القيام بنزهة معا قبل أن يشغل المستأجر الإشغال. يجب توثيق حالة الوحدة كتابة. تتوفر نماذج لهذا الغرض في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.

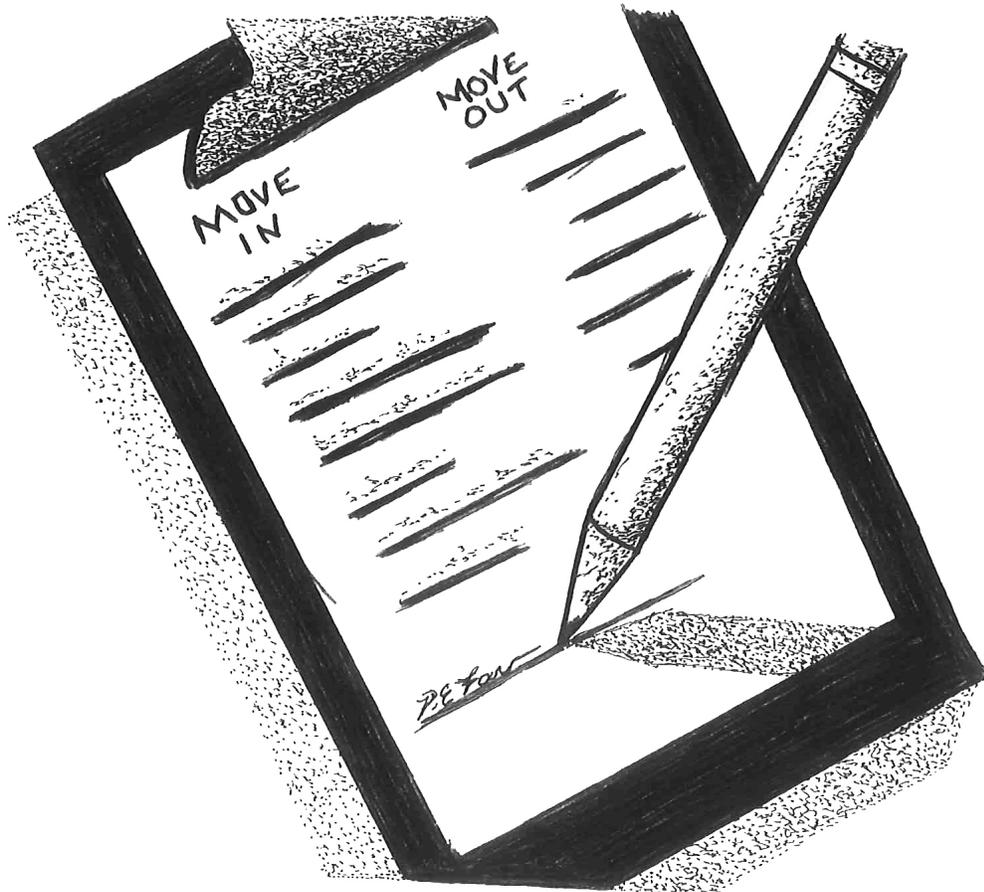
نصائح للمستأجرين

إذا لم يتم المالك بالمشي أو كتابة الأشياء:

- التقط صوراً قبل الانتقال!
- قم بعمل قائمة بجميع الأضرار والأشياء التي تحتاج إلى إصلاح ، وقم بعمل نسخة منها وأرسلها إلى المالك يطلب إصلاح جميع العناصر.
- تأكد من وضع تاريخ على الرسالة.
- احتفظ بنسختك في مكان آمن
- كن حذرا نقل الأثاث. إذا قمت بخدش الجدران أو الأرضيات ، فقد يملك المالك المسؤولية عن الضرر.

نصائح للمالكين

- قم بإجراء جولة في وقت الانتقال لتوثيق حالة الوحدة.
- اطلب من المستأجر التوقيع على ورقة الانتقال لتأكيد الشرط.
- التقط صوراً أو مقاطع فيديو لتوثيق الحالة عند الانتقال.
- إذا اتفقت أنت والمستأجر على أن هناك حاجة إلى إصلاحات ، فتابع الإصلاحات (يمكنك حتى الحصول على توقيع المستأجر لتأكيد اكتمال الإصلاحات).



كان الاعتقاد السائد بأن المالك لا يمكنه طلب إيجار الشهر الأول وإيجار الشهر الماضي ووديعة التأمين أسطورة قديمة. في الواقع ، لم يكن هذا دقيقاً أبداً. فقط برلنغتون وبراتلبورو يحددان وديعة التأمين بما لا يزيد عن إيجار شهر واحد. في أماكن أخرى من الولاية ، لا يوجد حد للودائع.

- كما تسمح قوانين برلنغتون وبراتلبورو للمالك بتحصيل ما لا يزيد عن نصف إيجار شهر كوديعة للحيوانات الأليفة بالإضافة إلى وديعة التأمين.
- تتطلب مراسيم برلنغتون أيضاً من المالك الاحتفاظ بالودائع في حساب بفائدة. يتم دفع الفائدة إلى المستأجر عند إرجاع الوديعة.
- أي أموال يتم دفعها مقدماً لتأمين الإيجار تسمى "وديعة". وهذا يشمل الأمن أو الأضرار أو التنظيف أو ودائع الحيوانات الأليفة أو إيجار الشهر الماضي.
- لا يمكن للمالكين فرض مبلغ تأمين على الحيوانات الأليفة مقابل حيوان المساعدة المطلوب كسكن معقول للمستأجر من ذوي الإعاقة.
- لا يوجد شيء اسمه وديعة "غير قابلة للاسترداد".
- لا يمكن للمستأجرين استخدام الوديعة كإيجار الشهر الماضي.
- يمكن للمالكين خصم الأموال من الودائع للإيجار غير المدفوع ، وفواتير الخدمات غير المدفوعة ، وتكلفة إزالة الممتلكات الشخصية للمستأجر والتخلص منها ، والأضرار التي لحقت بالممتلكات بما يتجاوز البلى العادي.
- لا يمكن الاحتفاظ بالودائع كـ "عقوبة" لكسر عقد الإيجار.
- يمكن الاحتفاظ بالودائع للإيجار بموجب عقد إيجار إذا غادر المستأجر مبكراً ولم يتمكن المالك من إعادة تأجير الوحدة.

نصائح للمالكين

- تأكد من جمع أي ودائع وإيجارات قبل انتقال المستأجرين.
- يكون خصم الأضرار التي لحقت بالوحدة عند إخلاء المستأجرين أسهل بكثير عندما تكون قد وثقت الحالة في وقت الانتقال.



نصائح للمستأجرين

- خلال فترة الإيجار:
- ينص قانون فيرمونت - [V.S.A. 9 الفصل 137 \(5\) §4451](#) على أنه يمكن تحميل المستأجرين المسؤولية عن "الإهمال أو الإهمال أو الحوادث أو إساءة استخدام المبنى أو المعدات أو المنقولات من قبل المستأجر أو أفراد أسرته أو المدعويين أو الضيوف".
- الإبلاغ عن احتياجات الإصلاح على الفور.
- لا تقم بإجراء تعديلات دون إذن كتابي من المالك.
- تعامل مع العقار باحترام.
- أعط إشعاراً مناسباً قبل الخروج. يوجد نموذج إشعار في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.
- إذا قمت بفسخ عقد الإيجار الخاص بك عن طريق الخروج قبل انتهاء عقد الإيجار ، فقد تكون مسؤولاً أمام المالك عن الإيجار ما لم يتمكن المالك من إعادة تأجير الوحدة.

الأضرار التي لحقت بملكات المستأجر

الضرر الذي يلحق بالملكات الشخصية للمستأجر ليس عموماً مسؤولية المالك ما لم يكن الضرر ناتجاً عن إهمال من جانب المالك. إذا أصبحت شقتك غير صالحة للعيش بسبب حريق أو انفجار الأنابيب وما إلى ذلك ، فسيغطي تأمين المستأجر "نفقات المعيشة الإضافية". بشكل عام ، هذا يعني الدفع مقابل العيش في مكان آخر ، مثل شقة أخرى في نطاق سعري مماثل لمكانك الأصلي.

عادة ما تغطي وثائق التأمين الخسائر التي تلحق بملكاتك الشخصية من 17 نوعاً من المخاطر ، بما في ذلك: الحريق أو البرق أو عاصفة الرياح أو البرد أو الانفجار أو الشغب أو الاضطرابات المدنية أو الطائرات أو المركبات أو الدخان أو التخريب أو الأذى الخبيث أو السرقة أو التلف الناجم عن الزجاج أو مواد تزجيج السلامة التي تشكل جزءاً من مبنى أو الثوران البركاني أو الأجسام المتساقطة أو وزن الجليد أو الثلج أو الصقيع أو الأضرار المتعلقة بالمياه من المرافق المنزلية وأضرار التيار الكهربائي.

ومع ذلك ، قد تلاحظ أن الفيضانات والزلازل ليست مدرجة في القائمة. إذا كنت تعيش في منطقة معرضة لهؤلاء ، فستحتاج إلى شراء سياسة منفصلة أو راكب على سياسة المستأجر. في بعض المناطق الساحلية ، حيث يمكن أن تسبب الأعاصير دماراً شاملاً ، قد تحتاج أيضاً إلى شراء متسابق منفصل لتغطيتك من أضرار عواصف الرياح.

نصائح للمالكين

- يجب أن تحتوي الممتلكات الخاصة بك على أماكن كافية وتغطية تأمينية ضد المسؤولية.
- اعمل مع وكيلك للتأكد من أن لديك قيمة كافية لتغطية تكلفة استبدال المبنى.
- قد يؤدي نقص التأمين إلى قيام شركة التأمين بتقييم عقوبة مالية عند تقديم مطالبة.
- الإبلاغ الفوري عن مطالبات المستأجر عن الإصابة الشخصية أو الأضرار التي لحقت بالممتلكات إلى وكيلك. القيام بذلك قد ينقذك من أن تصبح مسؤولاً شخصياً في دعوى قضائية.
- راجع قسم "الأدوات" لمزيد من المعلومات حول [تأميني على تأجير العقارات](#).

نصائح للمستأجرين

- يوصى بشدة أن يقوم جميع المستأجرين بشراء تأمين المستأجر.
- إذا كانت هناك مشكلة في العقار لم تتم معالجتها وقد تعرض الممتلكات الخاصة بك للخطر ، فأرسل طلباً كتابياً إلى المالك يطلب فيه معالجة المشكلة. احتفظ بنسخة.
- لا تعتبر المشاكل الموسمية مثل تراكم الجليد ومناطق وقوف السيارات المتدلية إهمالاً بشكل عام. ابحث قبل ركن السيارة! الحفاظ على تأمين المركبات المناسب.
- إذا كان الضرر الذي لحق بملكاتك ناتجاً عن مستأجر آخر ، فليس من مسؤولية المالك.
- راجع قسم "الأدوات" لمزيد من المعلومات حول [تأمين المستأجر](#).



القسم 2: عقود الإيجار

التأجير هو علاقة قانونية بين "المؤجر" (المالك) و "المستأجر" (المستأجر). في ولاية فيرمونت، يحمي القانون حقوق الطرفين ومسؤولياتهما، حتى لو لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب.

يستخدم قانون فيرمونت مصطلح "اتفاقية الإيجار" ، والذي يعرف بأنه "جميع الاتفاقيات ، المكتوبة أو الشفهية ، التي تجسد الشروط والأحكام ، المتعلقة باستخدام وإشغال وحدة سكنية ومباني". [9 ف.س.أ. 4451](#)

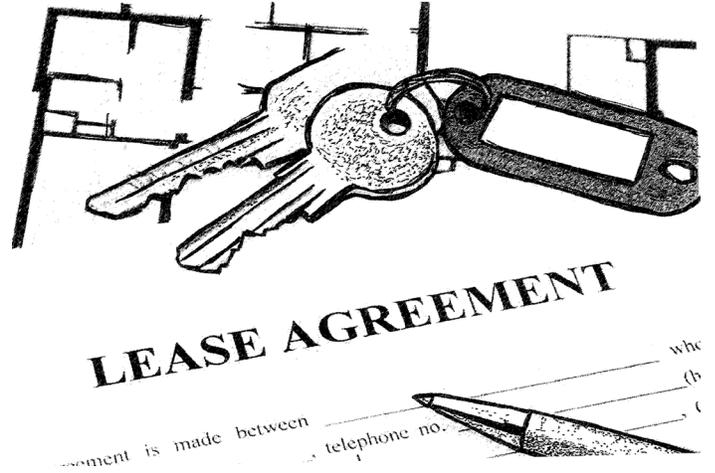
بالإضافة إلى ذلك ، توضح قوانين VT أنه لا يمكن أن تتضمن اتفاقية الإيجار المكتوبة (عقد الإيجار) لغة تتحايل على هذه القوانين. تعتبر أي بنود من هذا القبيل غير قابلة للتنفيذ حتى لو تم توقيع الاتفاقية من قبل الطرفين. الشرط غير القابل للتنفيذ لا يبطل عقد الإيجار بأكمله. وبالمثل ، فإن أحد الطرفين الذي يخالف شرطا في عقد الإيجار لا يبطل عقد الإيجار بأكمله. [9 قانون 4454 V.S.A.](#)

استخدام عقد إيجار مكتوب

من الأفضل دائما أن تكون اتفاقيات الإيجار مكتوبة. يمنع سوء الفهم في وقت لاحق. يجب أن يكون لدى كلا الطرفين فهم واضح لما تعنيه شروط الإيجار.

عندما تحدث المشاكل

تحدد اتفاقية الإيجار توقعات الطرفين. تحتوي الصفحات التالية على نصائح لكلا الطرفين للدخول في عقد إيجار مكتوب.



نصائح للمالكين

- إن استخدام عقد إيجار عام من الإنترنت أو متجر ليس دائما في مصلحتك. يجب أن تتطابق بنود الإيجار مع قوانين الولاية التي يقع فيها الإيجار.
- يمكنك الحصول على عقد الإيجار الذي تستخدمه راجعته من قبل جمعية [الملاك في فيرمونت](#).
- يصبح عقد الإيجار قانونيا عند توقيعه ، وليس عند الانتقال.
- أعط المستأجر نسخة من عقد الإيجار.
- ألا يكون لديك أكثر من عقد إيجار أصلي.

نصائح للمستأجرين

- لا توقع أبدا على عقد إيجار حتى تقرأه وتفهم كل ما سبق.
- يمكنك الحصول على مراجعة عقد الإيجار عن طريق الاتصال بـ [Vermont Tenants](#).
- يصبح عقد الإيجار قانونيا عند توقيعه ، وليس عند الانتقال.
- تأكد قبل التوقيع!
- احتفظ بنسختك في مكان آمن يسهل الوصول إليه.
- إذا لم يعطيك المالك نسخة ، فاطلبها كتابيا واحتفظ بنسخة من الخطاب.

رسوم التأخير ورسوم الغرامة

نصائح للمستأجرين

- إذا تم تحصيل رسوم تأخير منك ، فيمكنك طلب وثائق من المالك تفيد بأن الرسوم مرتبطة بالتكاليف المفروضة عليه نتيجة لسداد الإيجار في وقت متأخر.
- إذا لم يتمكن المالك من تقديم هذه الوثائق، فقد لا تضطر إلى دفع الرسوم.
- يوجد [خطاب نموذجي لهذا الغرض](#) في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.

نصائح للمالكين

- يمكنك فرض رسوم تأخير إذا لم يدفع المستأجر الإيجار في الوقت المحدد إذا:
- ترتبط الرسوم المتأخرة بشكل معقول بتكلفة التحصيل. هذا يعني أن الرسوم يجب أن يكون لها علاقة ما بالتكاليف المفروضة عليك إذا لم يدفع المستأجر إيجاره في الوقت المحدد و / أو تكون مرتبطة بالوقت الذي تقضيه في المتابعة مع المستأجر.
- عادة ما تكون الرسوم المتأخرة التي هي رسوم ثابتة في حدود 20 دولارا - 25 دولارا مقبولة.
- لا يسمح برسوم تأخير لكل يوم.
- ضع في اعتبارك خصم السداد المبكر بدلا من الرسوم المتأخرة. خصم السداد المبكر هو مكافأة للمستأجر لدفع الإيجار قبل استحقاقه فعليا (بدلا من غرامة الدفع المتأخر).

عقود الإيجار التي تجعل المستأجر مسؤول عن الإصلاحات

نصائح للمستأجرين

- يجب على المستأجرين عدم إجراء إصلاحات غير مصرح بها كتابيا من قبل المالك.
- لا ينبغي للمستأجرين ولا المالكين إجراء إصلاحات تتطلب فنيا مرخصا.
- بند في اتفاقية الإيجار يجعل المستأجر مسؤولا عن الإصلاحات غير قابل للتنفيذ.

نصائح للمالكين

- المالكون مسؤولون عن إجراء الإصلاحات في العقارات المؤجرة.
- في حالة تلف العنصر الذي يتم إصلاحه من قبل المستأجر أو ضيوفه ، يمكنك طلب تعويض من المستأجر.
- يجب على المالكين التحكم في من يقوم بالإصلاحات في العقار وكيفية إجراء هذه الإصلاحات.

عقود الإيجار المقيدة للضيوف

نصائح للمستأجرين

- لا يجوز للمالكين التدخل في حق المستأجر في استقبال ضيوف من اختيارهم.
- لا يجوز للمالكين إصدار إشعار عدم التعدي على ممتلكات الغير ضد ضيف المستأجر.
- إذا كان الشخص المقيم معك لديه إقامة دائمة خاصة به ، فهو ضيف .
- في الحالات التي يستخدم فيها ضيفك وحدتك بدلا من وحدته كسكن أساسي ، فقد يتم اعتباره يعيش معك .
- إذا لم يكن لديهم إقامة دائمة خاصة بهم ، فإنهم يعيشون معك .
- إذا سمحت لشخص ما بالانتقال للعيش معك، فقد يكون من الصعب جدا حمله على المغادرة. وقد تحتاج إلى متابعة إجراءات إخلاء قانونية.
- يمكنك أيضا تعريض وضعك كمستأجر للخطر. السماح لشخص غير مشمول في اتفاقية الإيجار مع المالك بالعيش معك هو سبب لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

نصائح للمالكين

- لا يمكن للمالكين تقييد قدرة المستأجر على استقبال الضيوف ؛ ومع ذلك ، فإن المستأجرين مسؤولون عن سلوك ضيوفهم.
- قد يكون من الصعب صياغة سياسة ضيوف معقولة وقابلة للتنفيذ.
- عادة ما تكون السياسة التي تتطلب من المستأجر إخطار المالك بجميع الضيوف غير قابلة للتنفيذ.



شروط إنهاء عقد الإيجار

نصائح للمستأجرين

- أنت ملتزم بالإطار الزمني المحدد في عقد الإيجار المكتوب.
- تبعت الانتقال قبل نهاية عقد الإيجار:
- قد يملك المالك المسؤولية المالية عن الإيجار (والمرافق ، إذا كانت مسؤولية المستأجر) حتى نهاية عقد الإيجار أو حتى يجد المالك مستأجرا جديدا.
- قد تتحمل أيضا مسؤولية التكاليف المرتبطة بإعادة تأجير الوحدة.
- بند الإيجار الذي ينص على أنه يجوز للمالك إزالته دون إجراء قضائي قانوني غير قابل للتنفيذ.

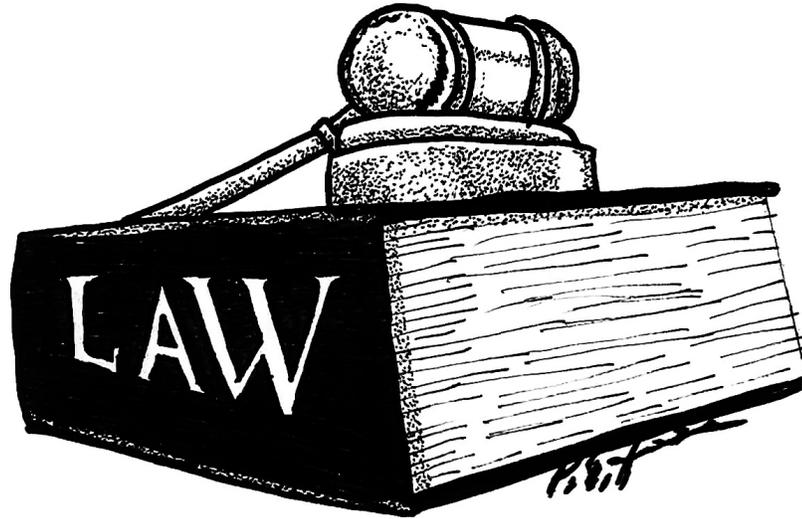
نصائح للمالكين

- إذا كنت تريد أن ينتقل المستأجر ، فأنت بحاجة إلى إرسال إشعار إنهاء إليه - حتى في نهاية مدة الإيجار.
- بدون إشعار الإنهاء الفعلي ، لا يمكنك بدء دعوى قضائية ضد الشاغلين - حتى إذا كان عقد الإيجار الخاص بك ينص على أنه يتعين عليهم الانتقال في نهاية مدة عقد الإيجار.
- إذا انتقل المستأجر الخاص بك قبل نهاية مدة الإيجار ، فيمكنك تحميله المسؤولية المالية لدفع الإيجار والمرافق (إذا كان عقد الإيجار ينص على أن المستأجر يدفعها) والتكاليف المعقولة المرتبطة بإعادة تأجير الوحدة.

القسم 3: الحماية القانونية

تخضع علاقة الإيجار للقوانين وتتنطبق على الجميع في ولاية فيرمونت. معظم ، وليس كل ، حقوق ومسؤوليات كل من المالك والمستأجر مشمولة بالعنوان 2 [V.S.A. \(قوانين فيرمونت مشروحة\) الفصل 137.](#)

هذا لا يعني أنه يمكن العثور على إجابة لكل موقف في هذا القسم من النظام الأساسي. يلعب القانون العام وقوانين الطرد والقوانين الجنائية وقانون الإسكان العادل وحتى السوابق القضائية دورا في التأجير. ليست كل الإجابات بالأبيض والأسود. هناك العديد من المناطق الرمادية والعديد من الأساطير. طلب المساعدة المهنية هو دائما أفضل ممارسة.



THE TIME IS ALWAYS RIGHT
TO DO WHAT IS RIGHT
MLK



الفئات المحمية ال 13

الحماية الفيدرالية

العرق الحالة العائلية

إعاقة اللون

الدين الجنس

الأصل القومي

إجراءات الحماية الإضافية لفيرمونت

العمر (+18)

الحالة الاجتماعية (متزوج أو غير متزوج)

التوجه الجنسي

الهوية الجنسية

تلقي المساعدة العامة

ضحايا الإيذاء أو الاعتداء الجنسي أو المطاردة

ما هو الإسكان العادل؟

- الإسكان العادل هو حق الشخص في اختيار المكان الذي يعيش فيه والحق في استئجار أو شراء أو تمويل مسكن خال من التمييز.
- الإسكان العادل هو الحق في تكافؤ الفرص في السكن.

بعض المصطلحات شائعة الاستخدام :

- "الفئة المحمية" - فئات الأشخاص الذين ينطبق عليهم قانون الإسكان العادل.
- "الحالة العائلية" - وجود أطفال قاصرين.
- "التوجيه" - توجيه أو عدم السماح لعضو في فئة محمية بالوصول إلى جميع الإجراءات المتاحة.
مثال - اقترح على شخص على عكازين / على كرسي متحرك أن شقة في الطابق الأول قد تكون أكثر جاذبية له من وحدة الطابق الثاني التي طلب عرضها.
- "التأثير المتباين" - قاعدة محايدة لها تأثير أكبر على أعضاء فئة محمية.

نصائح للمالكين

- للمالك الحق في إنشاء وإنفاذ الممارسات التجارية المشروعة اللازمة لحماية وإدارة الممتلكات المؤجرة ، مثل طلب المراجع أو رفض التأجير للأشخاص الذين ليس لديهم دخل كاف لدفع الإيجار. ومع ذلك ، يجب تطبيق هذه المتطلبات بشكل متنسق على جميع الأشخاص.
- قد يرفض المالكون أيضا التأجير للأشخاص الذين لديهم تاريخ من السلوك المرفوض في الإيجارات السابقة ، مثل إزعاج السكان الآخرين أو إتلاف الممتلكات أو عدم دفع الإيجار.
- ومع ذلك ، لا يجوز للمالكين استخدام الممارسات التجارية المشروعة كذريعة للتمييز.
- من المخالف للقانون أن يسأل المالك المستأجر أو المستأجر المحتمل عما إذا كان لديه إعاقة. ومع ذلك ، إذا طلب مستأجر من ذوي الإعاقة تسهيلات معقولة ، يحق للمالك طلب إثبات الإعاقة والحاجة إلى الترتيبات التيسيرية المطلوبة ، ما لم تكن الإعاقة واضحة. لا يجوز للمالك أن يسأل عن ماهية الإعاقة.



التمييز

في السكن هو أي من الأنشطة التالية على أساس الانتماء لفئة محمية:

- رفض تأجير أو بيع أو تمويل السكن.
- وضع شروط أو أحكام أو امتيازات مختلفة أو تقديم خدمات أو مرافق سكنية مختلفة.
- عمل أو طباعة أو نشر أي إشعار أو بيان أو إعلان يشير إلى أي تفضيل أو تقييد أو تمييز.
- تقديم تمثيل كاذب فيما يتعلق بالتوافر للبيع أو الفحص أو التأجير.
- منع أي شخص من الوصول إلى منشأة أو خدمة تتعلق ببيع أو تأجير المساكن (MLS ، منظمة وسطاء العقارات ، إلخ).
- إكراه أو تخويف أو تهديد أو التدخل في أي شخص في السكن أو لتقديم أو دعم تهمة التمييز.

[قوانين فيرمونت المشروحة، العنوان 9 ، الفصل 139](#)

هل العقار مغطى؟

- ينطبق قانون الإسكان العادل على المساكن السكنية وليس العقارات التجارية مثل متاجر البيع بالتجزئة والمكاتب. العقارات التجارية مشمولة بقانون أماكن الإقامة العامة.
- يتم تغطية العرق واللون والأصل القومي في جميع الحالات ، حتى لو كانت الممتلكات معفاة.
- كما أن الإعلانات والبيانات العامة مشمولة دائما بقانون الإسكان العادل.
- ينص قانون ولاية فيرمونت على إعفاءات محدودة للغاية للمجالات الأخرى من قانون الإسكان العادل. حتى إذا كان العقار معفيا ، يتم دائما تغطية متطلبات الإعلان والتمييز على أساس العرق واللون والأصل القومي.
- المباني التي تحتوي على ثلاث شقق أو أقل غير مغطاة ، ولكن فقط إذا كان المالك أو أحد أفراد عائلة المالك المباشرين يعيش في إحدى الشقق. (في مدينة برلنغتون ، ينطبق الإعفاء فقط على المباني التي تحتوي على شقتين).
- من المقبول رفض التأجير لمستأجر محتمل يقل عمره عن 18 عاما.
- ومن المقبول إعطاء الأفضلية الدينية للمستأجرين من نفس الديانة مثل تلك الخاصة بالجمعية الدينية التي توفر أو تؤجر غرفا دون ربح.
- الوحدات المؤجرة للمسنين التي تميز ضد الأسر التي لديها أطفال مقبولة إذا كان السكن يشغله فقط الأشخاص الذين تزيد أعمارهم عن 62 عاما ، أو إذا كان شخص واحد على الأقل فوق سن 55 عاما يقيم في كل وحدة ويوفر المجمع مرافق وخدمات كبيرة أو فرص سكنية مهمة للمسنين.
- إن استئجار وحدات صغيرة جدا بالنسبة للعائلة الراغبة في العيش هناك ، بناء على معايير الإشغال المعمول بها ، أمر غير قانوني.

التمييز على الوضع العائلي



- لا يمكن رفض السكن ولا يمكن تطبيق قواعد أو شروط مختلفة بسبب وجود أطفال قصر.
- لا يمكن إبعاد العائلات عن (أو نحو) وحدات أو ممتلكات معينة.
- يجب تطبيق القواعد بشكل متنسق على جميع المستأجرين وعدم تمييز العائلات التي لديها أطفال.
- يسمح بمعايير الإشغال المعقولة.
- ما الذي يعتبر معيار إشغال معقول؟
- كقاعدة عامة، فإن معايير الإشغال التي تقصر عدد المستأجرين على شخصين لكل غرفة نوم أو منطقة نوم معتمدة (يجب أن تتوافق الغرف داخل الوحدة المستخدمة للنوم مع متطلبات السلامة من الحرائق)، أو اتباع حدود الإشغال البلدية أو تصريح العقار الذي يحد من الإشغال لا تنتهك قانون الإسكان العادل.
- القواعد التي تحد من عدد الأطفال لكل وحدة بدلا من عدد الأشخاص لكل وحدة هي قواعد تمييزية.
- عند مراجعة حالات الإشغال ، تأخذ HUD ولجنة حقوق الإنسان في فيرمونت في الاعتبار حجم وعدد غرف النوم والظروف الخاصة الأخرى.

نصائح للمالكين

- يرجع قرار الوالدين إذا كانوا يريدون مشاركة الأطفال (بما في ذلك الأطفال من الجنس الآخر) غرفة النوم.
- يجب أن تمنع القواعد المتعلقة بالضوضاء الجميع من إصدار أصوات عالية غير ضرورية ، وليس فقط الأطفال.
- ضع قواعد تنطبق على الجميع.
- تقديم خدمات أو امتيازات تنطبق على الجميع، بما في ذلك الأطفال.
- الإعلان عن الوحدة أو وصفها كما هي ، بدلا من من سيكون مقدم طلب جيد.
- تجنب عبارات مثل: "مثالية للعزاب" أو "مكان رائع للأزواج" حيث يمكن تفسيرها على أنها محاولة لاستبعاد الأطفال.

تعريف الإعاقة

يعتبر الشخص مصاباً بإعاقة إذا انطبق أي من المعايير الثلاثة:

- الإعاقة الجسدية أو العقلية التي تحد بشكل كبير من وظيفة أو أكثر من وظائف الحياة.
- شخص يعتبره الآخرون مصاباً بمثل هذه الإعاقة.
- سجل وجود ضعف - على سبيل المثال استلام دخل الضمان التكميلي (SSI)، والتأمين ضد العجز في الضمان الاجتماعي، وما إلى ذلك.

تشير "الإعاقة الجسدية أو العقلية" إلى حالة أو مرض يؤثر على العقل أو الجسم.

"هذا يحد إلى حد كبير" يشير إلى فترة طويلة من الزمن أو إلى حد كبير.

تشير عبارة "وظيفة أو أكثر من وظائف الحياة الرئيسية" إلى المشي والتحدث والتنفس والرؤية والسمع والرعاية الذاتية ودفع الفواتير وما إلى ذلك.

-ف.س.أ. العنوان 9، الفصل 139

وسائل مساعدة للأشخاص ذوي الإعاقة

- يحق للشخص ذو الإعاقة طلب مساعد مساعدة مقيم.
- لا يتم احتساب دخل وأصول المساعدة الحية في المنزل ضمن إرشادات الدخل الخاصة بمساعدة الإسكان العام.



تعديلات معقولة للمقيمين ذوي الاحتياجات الخاصة

ما هو التعديل المعقول؟

- تغيير مادي لوحدة أو مبنى مستأجر يتيح للشاغلين المعاقين نفس الاستخدام والاستمتاع مثل الأشخاص غير ذوي الإعاقة.
- عادة ما يتم دفع تكاليف التعديلات في الإسكان المدعوم من الحكومة من قبل المالك.
- عادة ما يتم دفع تكاليف التعديلات في الإيجارات الخاصة من قبل الساكن.
- قد يطلب من الساكن إعادة الوحدة إلى حالتها الأصلية عند الخروج إذا طلب المالك ذلك.

أمثلة على التعديلات المعقولة:

- توسيع المداخل لتسهيل الوصول إلى الغرف.
- تركيب قضبان في الحمامات.
- خفض خزائن المطبخ إلى ارتفاع مناسب لشخص على كرسي متحرك.
- تركيب منحدر للكراسي المتحركة على السطح الخارجي للمبنى.
- كاشف الدخان وأول أكسيد الكربون الذي يومض.

طلب تعديل معقول

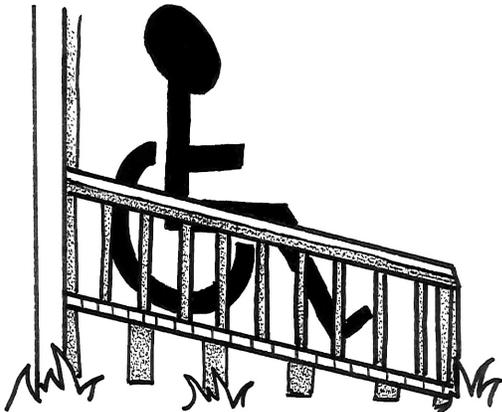
بموجب قانون الإسكان العادل ، لا يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر استخدام نموذج معين أو حتى يطلب أن يكون الطلب مكتوبا. ومع ذلك، توصي إدارة Vermont Tenants بشدة بأن تكون جميع الطلبات مكتوبة لأغراض التوثيق. يمكن للمستأجرين الحصول على المساعدة في الطلبات عن طريق

[الاتصال بمشروع الإسكان العادل التابع لـ CVOEO](#)

المدرجة في الجزء الخلفي من هذا الكتاب. توجد أيضا نماذج [لخطابات](#) النموذج في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.

نصائح للمالكين

- يجوز إجراء تعديل معقول أو طلب سكن شفهيًا أو كتابيًا ويمكن أن يأتي من الشخص ذي الإعاقة أو أي شخص ينوب عنه.
- يجب عليك تقديم استجابة سريعة لجميع طلبات التعديل والتغيير المعقولة.
- يمكنك أن تطلب من الساكن تقديم وصف معقول للتعديل المقترح.
- يمكنك أن تطلب أن يقوم الساكن بأداء العمل بطريقة عملية.
- يمكنك أن تطلب من الساكن تأمين جميع التصاريح المعمول بها قبل بدء التعديل.
- لا تطلب من الساكن دفع وديعة إضافية.
- طلبات التعديل والتسوية المعقولة خاصة جدا بالحقائق وقد تتطلب تحليلا لكل حالة على حدة.
- يجب مناقشة طلبات التعديل والإقامة المعقولة مع محاميك إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان يجب عليك الموافقة عليها أم لا.



التجهيزات المعقولة للمقيمين من ذوي الاحتياجات الخاصة

ما هي وسائل الراحة المعقولة؟

تغيير في قاعدة أو سياسة أو ممارسة تتيح للسكان المعاق فرصا متساوية لاستخدام وحدة سكنية والاستمتاع بها.

ماذا تعني كلمة "معقول"؟

- "يبدو معقولا في ظاهره" أو إذا كان الطلب يبدو ممكنا أو معقولا
- إذا أحدث الطلب تغييرا جوهريا في أعمال المالك أو كان مرهقا ماليا بشكل غير ملائم (مشقة لا داعي لها) ، فقد لا يلزم الموافقة على الطلب.

ماذا تعني عبارة "مشقة لا داعي لها"؟

- سيخلق الطلب صعوبة أو نفقات كبيرة للمالك.
- لا تشير المصاعب التي لا داعي لها إلى الصعوبات المالية فحسب ، بل تشير أيضا إلى الطلبات الواسعة النطاق أو الكبيرة أو التخريبية بشكل غير ملائم ، أو تلك التي من شأنها أن تغير بشكل أساسي طبيعة أو تشغيل العمل.

أمثلة على وسائل الراحة والتسهيلات المعقولة

- يطلب السكان الذي يعاني من إعاقة جسدية أو عقلية تعديل سياسة "عدم وجود حيوانات أليفة" بحيث يكون لديه حيوان مساعدة يساعد في التخفيف من إعاقة (لا يلزم تدريب خاص).
- يطلب السكان الذي يعاني من إعاقة حركية موقفا مخصصا للسيارات أو نقل مساحة مخصصة موجودة بالقرب من باب المدخل ، حتى إذا لم يكن العقار يحتوي على أماكن مخصصة لوقوف السيارات.
- يطلب الراكب مع مساعد مجموعة إضافية من المفاتيح للسماح بسهولة بالوصول إلى وحدته.
- ساكن مع إدمان هم الآن في الشفاء من طلبات التكيف من المبادئ التوجيهية للتطبيق للنظر فيها على الرغم من السجل الجنائي بسبب إدمانهم.

طلب وسائل راحة معقولة

بموجب قانون الإسكان العادل ، لا يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر استخدام نموذج معين أو حتى يطلب أن يكون الطلب مكتوبا. ومع ذلك، توصي إدارة Vermont Tenants بشدة بأن تكون جميع الطلبات مكتوبة لأغراض التوثيق. يمكن للمستأجرين الحصول على المساعدة في الطلبات عن طريق الاتصال [بمشرع الإسكان العادل التابع لـ CVOEO](#) أو الموارد الأخرى المدرجة في الجزء الخلفي من هذا الكتاب. توجد أيضا نماذج [لخطابات](#) النموذج في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.

نصائح للمالكين

- الاستجابة لجميع الطلبات في الوقت المناسب.
- أسئلة لا يجوز لك طرحها:
 - ما نوع الإعاقة التي يعاني منها الساكن.
 - الأسئلة التي تتطلب الكشف عن التاريخ الطبي.
 - ما إذا كان الشخص يستطيع العيش بشكل مستقل.
- الأسئلة التي قد تطرحها:
 - التحقق من أن الساكن لديه إعاقة ، ولكن فقط إذا كانت الإعاقة غير واضحة.
 - التعديل أو الإقامة التي يطلبها الساكن.
 - ما هي العلاقة بين الإعاقة والتعديل أو التغيير المحدد.
- يمكنك إنشاء نموذج وعملية للتعامل مع طلبات التعديل / التغيير المعقولة، ولكن لا يمكنك مطالبة الساكن باستخدام النموذج لتقديم طلب.

نصائح للمستأجرين

- احصل على مذكرة من طبيبك أو أخصائي مؤهل تثبت أنك شخص من ذوي الاحتياجات الخاصة وأنت بحاجة إلى التعديل أو التغيير بسبب الإعاقة.
- استخدم مصطلحي "وسائل الراحة المعقولة" أو "التعديل المعقول" في طلبك.
- إذا رفض المالك الامتثال لطلبك، فيمكنك الاتصال [بمشرع الإسكان العادل](#) أو [الموارد الأخرى](#) المدرجة في الجزء الخلفي من هذا الدليل للحصول على المساعدة.

ما ينص عليه قانون فيرمونت:

"سيكون غير قانوني لأي شخص ... لعمل أو طباعة أو نشر أو التسبب في عمل أو طباعة أو نشر أي إشعار أو بيان أو إعلان ، فيما يتعلق ببيع أو تأجير مسكن أو عقارات أخرى تشير إلى أي تفضيل أو تقييد أو تمييز على أساس العرق أو الجنس أو التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية أو العمر أو الحالة الاجتماعية أو العقيدة الدينية أو اللون أو الأصل القومي أو الإعاقة للشخص ، أو لأن الشخص ينوي شغل مسكن مع طفل قاصر واحد أو أكثر، أو لأن الشخص يتلقى مساعدة عامة، أو لأن الشخص ضحية لسوء المعاملة أو الاعتداء الجنسي أو المطاردة". [9.ف.س.أ. الفصل 139 §4503](#)

نصائح للمالكين

- صف الوحدة، وليس نوع الساكن الذي تبحث عنه.
- تذكر أنه لا يمكنك رفض وحدة لشخص في فئة محمية ما لم يكن هناك سبب مشروع آخر مثل سوء الائتمان أو إذا كانت الوحدة قد تم تأجيرها بالفعل.
- راجع جميع الإعلانات التي يضعها الآخرون نيابة عنك - إذا كان الساكن الحالي يعلن عن خطاب فرعي أو زميل في الغرفة ، فقد يتحمل المالك المسؤولية عن البيانات التمييزية المستخدمة.

نصائح للمستأجرين الذين يعتقدون أنهم يتعرضون للتمييز

- الفرق بين التمييز والتمييز غير القانوني
 - قد يكون رفض التأجير لك لأن لديك وشما أو ثقباً أو تاريخاً إجرامياً تمييزاً ، لكنه ليس تمييزاً غير قانوني لأن أي من هؤلاء لا يعتبر "فئة محمية".
 - لا يعتبر رفض التأجير لك بسبب سوء الائتمان أو المراجع السيئة ، حتى لو كنت معاقاً ، تمييزاً غير قانوني.
 - لا يعتبر وضع قواعد أو سياسات مختلفة بسبب سلوكك تمييزياً طالما أن السلوك لا يرجع إلى إعاقتك أو مرتبط بكونك عضواً في فئة محمية.

- عند وضع إعلانات أو رفض مقدم الطلب، لا يمكن للمالك استخدام كلمات أو عبارات تمييزية.
- مثال على الكلمات التمييزية:
 - البيت المسيحي
 - الأشخاص الناضجون
 - غير مناسب لذوي الاحتياجات الخاصة
 - مثالية لشخص واحد
 - لا حيوانات أليفة ولا استثناءات
 - القسم 8 غير مسموح به

معايير فحص المستأجر المسموح بها:

- أظهر القدرة على دفع الإيجار في الوقت المحدد.
- المالك و/أو المراجع الشخصية.
- الشيكات الائتمانية ، بما في ذلك الحد الأدنى لمتطلبات درجة الائتمان.
- التاريخ الإجرامي.
- يجوز لمقدم الطلب طلب فرصة لشرح أي ظروف سلبية.
- لا يمكن أن يكون طلب توفير وسائل الراحة المعقولة من قبل مقدم الطلب أساساً لرفض الإيجار.

ما ينص عليه قانون فيرمونت:

من غير القانوني للمالك الانتقام من المستأجر الذي طلب تعديلا معقولا أو تسكينات أو اشتكى من انتهاكات حقوقه بموجب قانون الإسكان العادل.

- بالإضافة إلى ذلك ، لا يجوز لمالك وحدة سكنية الانتقام من خلال إنشاء أو تغيير شروط اتفاقية الإيجار أو زيادة الإيجار أو عن طريق رفع أو التهديد برفع دعوى ضد المستأجر الذي قدم شكوى إلى وكالة حكومية مكلفة بمسؤولية إنفاذ مبنى أو سكن أو لائحة صحية لانتهاك ينطبق على المباني ويؤثر ماديا على الصحة والسلامة؛
 - قدم شكوى إلى المالك بانتهاك قوانين اتفاقيات الإيجار السكنية في فيرمونت أو قانون الإسكان العادل؛ أو
 - نظمت أو أصبحت عضوا في نقابة مستأجرين أو منظمة مماثلة.
- إذا تصرف المؤجر بشكل ينتهك هذا القسم ، يحق للمستأجر الحصول على تعويضات وأتعاب محاماة معقولة ولديه دفاع في أي إجراء انتقامي للحيازة.

إذا أرسل المؤجر إشعارا بإنهاء عقد الإيجار لأي سبب بخلاف عدم سداد الإيجار في غضون 90 يوما بعد إشعار من قبل أي جهة حكومية تابعة للبلدية أو الولاية بأن المبنى لا يمثل للوائح الصحة أو السلامة المعمول بها، فهناك افتراض قابل للدحض بأن أي إنهاء من قبل المالك هو انتقام من إبلاغ المستأجر عن عدم الامتثال. (ستفترض المحكمة أن الإخلاء هو انتقام ولكن يمكن للمالك محاولة إثبات أنه لأسباب أخرى مشروعة.)

9 ف.س.أ. الفصل 4465 §137

نصائح للمالكين

- إذا قدم المستأجر شكوى حول حالة الإيجار ، فقم بفحص الوحدة وإجراء أي إصلاحات ضرورية. لا تتجاهل شكوى ساكنك.
- لا تقدم للمستأجر إشعارا بإنهاء مباشرة بعد قيام المستأجر بتقديم شكوى إليك. إذا كان المستأجر يحجب الإيجار بشكل شرعي ، فاطلب المشورة القانونية.

نصائح للمستأجرين

- لا تعتبر جميع أشكال الانتقام غير قانونية.
- بموجب قانون ولاية فيرمونت، لا يطلب من المالكين تحديد إيجارات متساوية للسكن المتساوي (باستثناء حدائق المنازل المتنقلة).
- "المالك" ليس مهنة منظمة. إنهم غير ملزمين بقوانين السرية أو الأخلاقيات.
- إذا كنت قلقا من تعرضك للانتقام بشكل غير قانوني، فاتصل بـ [Vermont Tenants](#) للحصول على التوضيح والمساعدة في الموقف.

إليك كيف يمكن للمالك الوصول إلى وحدة المستأجر مع احترام حقه في الخصوصية:
كيف

نصائح للمالكين

- دخول وحدة المستأجر دون اتباع القانون هو "التعدي غير القانوني" ، جريمة جنائية.
- لا يلزم كتابة إشعار إلى المستأجر للوصول (يوصى به ، ولكنه غير مطلوب). مكالمة هاتفية أو رسالة نصية أو ملاحظة تركت على الباب كافية.
- إذا كنت قد أعطيت إشعاراً مناسباً ، فيمكنك دخول الوحدة حتى لو لم يكن المستأجر في المنزل.

نصائح للمستأجرين

- لا يجوز للمستأجرين حجب "بشكل غير معقول" إعطاء المالك الإذن بالدخول.
- إذا كان المالك يدخل وحدتك دون سابق إنذار ، فابدأ بإخطاره بالقانون. يوجد [خطاب](#) نموذجي لهذا الغرض في قسم "الأدوات" في هذا الدليل.
- إذا استمر المالك في الدخول ، يمكنك الاتصال بالشرطة.
- في الحالات القصوى ، من الممكن إصدار إشعار التعدي على الغير ضد المالك. اتصل بـ [Vermont Tenants](#) للحصول على المساعدة قبل محاولة ذلك.

- بموافقة المستأجر ، والتي لا يجوز حجبها بشكل غير معقول.
- بعد إعطاء المستأجر إشعاراً لمدة 48 ساعة على الأقل للدخول بين الساعة 9 صباحاً و 9 مساءً في حالة الطوارئ.
- لم
- لتفقد المبنى.
- لإجراء تعديلات أو إصلاحات.
- لتقديم الخدمات المتفق عليها.
- عرض الوحدة على المستأجرين أو المشترين المحتملين.
- لمنع أي أضرار في حالة الطوارئ.



تسري الزيادة في الإيجار في اليوم الأول من فترة الإيجار بعد إشعار كتابي لا يقل عن 60 يوما للمستأجر.

المثال:

- يدفع المستأجر إيجاره في الأول من كل شهر. من الأول إلى الأول هو فترة الإيجار.
- يعطي المالك المستأجر إشعارا كتابيا بزيادة الإيجار في 10 يونيو.
- ما لا يقل عن "فترتي إيجار كاملتين" يعني أن الزيادة تدخل حيز التنفيذ في 1 سبتمبر.

- لا يمكن أن يكون الإشعار أقل من 60 يوما إذا كان المستأجر يدفع أسبوعيا أو مرتين في الشهر.
- تتطلب قوانين مدينة برلنغتون فترة إشعار مدتها 90 يوما.
- لا يوجد حد لمقدار الزيادة ما لم يتم تحديد حد في عقد الإيجار.

نصائح للمالكين

- لا يمكن أن تحدث زيادات في الإيجار عادة خلال مدة الإيجار ، لذلك قد تحتاج إلى التخطيط مسبقا.
- لا يتعين على المستأجر الموافقة على زيادة الإيجار. طالما قدمت إشعارا كتابيا سليما بالزيادة، فهو ساري المفعول.
- يوصى بملحق عقد الإيجار ، حيث يوقع المستأجرون ، لتمديد عقد الإيجار وزيادة الإيجار حتى يكون الجميع واضحين بشأن المتطلبات.

نصائح للمستأجرين

- إذا لم يرسل لك المالك إشعارا كتابيا أو فترة إشعار كافية، فقم بالرد كتابيا. يوجد خطاب نموذجي لهذا الغرض في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.
- تم تصميم طول فترة الإشعار للمستأجر لإعطاء إشعار كاف بأنه ينوي الخروج بدلا من دفع الزيادة.

القسم 4: قوانين الإسكان

ضمان الصلاحية للسكن

يرتكز الحق في السكن الآمن بقوة على قسم من قانون فيرمونت يسمى ضمان قابلية السكن. يتطلب الضمان من المالك توفير وصيانة أماكن آمنة ونظيفة وصالحة للسكن البشري ومتوافقة مع قوانين الإسكان المعمول بها. تعد أي مشاكل تؤثر على الصحة أو السلامة في الوحدة المستأجرة انتهاكا لهذا الضمان بشكل عام.

ضمان قابلية السكن ضمنى في اتفاقية الإيجار بين المالك والمستأجر ، سواء كانت شفوية أو مكتوبة ، ولا يمكن حرمان المستأجر من الحماية بموجب هذا الضمان بأي اتفاقية مكتوبة أو شفوية. سواء كان المستأجر على علم بوجود عيب موجود عند الانتقال إلى الشقة أم لا ، تقع على عاتق المالك مسؤولية تصحيح المشكلة.

ببساطة ، هذا يعني أنه لا يمكن استخدام عقد إيجار مكتوب لوضع مسؤولية الإصلاحات على المستأجر ويجب أن تكون جميع الإصلاحات السكنية متوافقة مع قوانين الصحة والسلامة.

الرموز التي تنطبق:

- قانون صحة مساكن الإيجار
- قانون فيرمونت للسلامة من الحرائق
- لوائح الصرف الصحي / إمدادات المياه
- المراسيم المحلية

المسؤوليات العامة

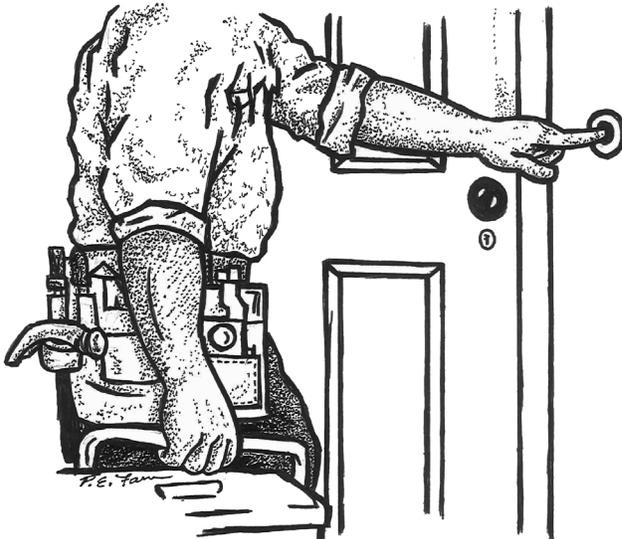
اصحاب

لا يجوز لأي مالك أن يؤجر لشخص آخر لإشغال أي مسكن أو وحدة سكنية أو منزل سكني أو وحدة سكنية أو قطعة أرض منزل متنقل لا يتوافق مع متطلبات هذا القانون. تقع على عاتق المالك مسؤولية الحفاظ على جميع المباني وفقا لهذا القانون.

وجدت المحكمة العليا في فيرمونت أن الملاك ينتهكون قانون حماية المستهلك (V.S.A. 9 ، الفصل 63) إذا استأجروا عن قصد عقارا غير ممثل.

المستأجرين

لا يجوز للمستأجر إنشاء أو المساهمة في عدم التزام الوحدة السكنية بالأحكام المعمول بها في لوائح البناء والإسكان والصحة. ف.س.أ. 9 ، 4456



مرافق المطبخ:

- مساحة لتخزين الطعام وإعداده وتقديمه.
- بالوعة المطبخ.
- عدادات غير ماصة وأرضية.

مرافق الحمام:

- المراحيض.
- بالوعه.
- حوض استحمام أو دش.
- أرضية غير ماصة.
- مروحة تهوية أو نافذة.

إمدادات المياه / التخلص من مياه الصرف الصحي:

- إمدادات كافية من المياه الساخنة والباردة.
- درجة حرارة الماء الساخن بين 100 درجة فهرنهايت و 120 درجة فهرنهايت.
- مياه نظيفة وآمنة للشرب.
- نظام الصرف الصحي أو الصرف الصحي يعمل بشكل صحيح.
- السباكة في حالة عمل جيدة.

القمامة والقمامة والظروف الصحية:

- أوعية متينة وقابلة للتنظيف للقمامة والمواد القابلة لإعادة التدوير وبقايا الطعام مقدمة من المالك. يجب أيضا أن تكون أوعية القمامة وخردة الطعام مانعة لتسرب الماء ولها أغطية مناسبة التركيب.
- تنظيف المناطق المشتركة التي يقدمها المالك.
- إذا دفع المستأجر تكاليف إزالة القمامة، فيجب على المالك التأكد من إزالة القمامة أسبوعيا.
- إذا كان المبنى في برلنجتون وكان هناك أكثر من وحدة، فيجب على المالك دفع تكاليف إزالة القمامة.

تدفئه:

- مرافق التدفئة في حالة عمل جيدة وتفتيشها خلال السنوات الماضية 2 (يجب أن يكون للوحدة العلامة الحالية).
- مرافق التدفئة تنفيس بشكل صحيح إلى الخارج.
- مرافق التدفئة قادرة على الحفاظ على جميع الغرف فوق 65 درجة فهرنهايت دون ارتفاع درجة حرارة الغرفة التي توجد بها وحدة التدفئة.
- إذا دفع المالك ثمن التدفئة ، فيجب توفيرها في أي وقت من السنة تكون فيه درجة الحرارة الخارجية أقل من 55 درجة فهرنهايت.

التهوية الطبيعية والميكانيكية:

- تحتوي كل غرفة صالحة للسكن على نافذة أو باب واحد على الأقل ، في حالة عمل جيدة يمكن فتحها للهواء النقي.
- شاشات النوافذ المقدمة وفي حالة جيدة.
- جميع الممرات والسلالم في المناطق المشتركة جيدة التهوية.
- مروحة حمام أو فتحة تهوية أو نافذة تنفيس مباشرة إلى الخارج.
- مجفف الملابس تنفيس إلى الخارج.

الإنارة والكهرباء:

- تحتوي كل غرفة صالحة للسكن ، باستثناء المطبخ ، على منفذي عمل على الأقل أو منفذ واحد ومصباح إضاءة واحد.
- يحتوي المطبخ على منفذي عمل على الأقل ومصباح إضاءة واحد.
- منافذ بالقرب من مصادر المياه نوع GFCI.
- مداخل المباني والمناطق المشتركة مضاءة بشكل كاف.
- جميع الأنظمة الكهربائية في حالة جيدة.
- الأعمال الكهربائية التي يقوم بها كهربائي مرخص.

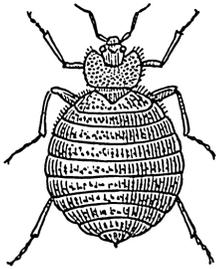
الحشرات والقوارض: من المسؤول؟

المالك المسؤول

- مساحات مشتركة خالية من غزو الحيوانات (بما في ذلك الحشرات).
- بناء سليم هيكليا حتى لا تدخل الحيوانات.
- الإصابة في أكثر من وحدة.
- الإصابة في وحدتهم فقط.
- الإصابة في منزل عائلة واحدة (ما لم تكن موجودة مسبقا عند الانتقال).

إذا استطاع المبيد تحديد وحدة المنشأ، يمكن اعتبار المستأجر مسؤولا ماليا.

بق الفراش هي حشرات صغيرة تتغذى على دم الإنسان. عادة ما تكون نشطة في الليل عندما يكون الناس نائمين. بق الفراش لدغة - ولكن لا تنتقل المرض. يتغذى بق الفراش دون ألم على مضيفه ، ويحقن كمية صغيرة من اللعاب في هذه العملية ، مما قد يؤدي إلى ردود فعل تحسسية خفيفة إلى شديدة. نظرا لأنها لا تحمل الأمراض أو تنقلها، فهي غير مشمولة بقانون فيرمونت كسبب لحجب الإيجار. أصبح البق شائعا بشكل متزايد منذ حظر مبيدات الآفات الخطرة مثل DDT. فهي ليست نتاج سوء النظافة أو سوء التدبير المنزلي. يمكن أن تحدث لأي شخص في أي مكان. ومع ذلك ، فهي انتهاك لقانون صحة المساكن المؤجرة تماما مثل أي آفة أخرى. يتحمل المستأجرون مسؤولية قانونية بعدم إدخالهم إلى الوحدة المستأجرة بالإضافة إلى مسؤولية المشاركة في عملية الإبادة. مجرد الإبادة لن يحل الإصابة ، فهناك العديد من الإجراءات المطلوبة للقضاء على بق الفراش من المسكن والتي تتطلب تعاوننا من المستأجر.



مسؤوليات المستأجر أثناء إبادة بق الفراش

اتبع جميع التعليمات التي تقدمها شركة الإبادة التي تعاقدها معها المالك للقيام بالعمل. سيشمل ذلك مهام مثل:

- تنظيف وتنظيم منطقة المعيشة.
- تقليل الفوضى.
- حقيبية وإزالة الفراش والملابس.
- استخدم مجفف HOT لمدة 30 دقيقة للألعاب القطيفة والأحذية والمعاطف والستائر وحقائب الظهر وما إلى ذلك.
- عزل العناصر النظيفة حتى تختفي بق الفراش.
- ضع في اعتبارك الحصول على أغطية للفراش والوسائد.
- فرك طبقات فراش مع فرشاة صلبة.
- المراتب المفرجة وإطارات الأسرة والأثاث والأرضيات والسجاد - خاصة حول أعمدة السرير والأثاث.
- ضع كيس المكنسة الكهربائية في كيس بلاستيكي مغلق مباشرة بعد التنظيف بالمكنسة الكهربائية.
- تخلص من الكيس المختوم في حاوية خارجية.
- تنظيف البياضات والستائر والموكيت والسجاد والملابس.
- اغسل وجفف الفراش والملابس في أهم الإعدادات.

ليس من الضروري التخلص من الأثاث والمراتب. يجب معاملتهم كجزء من أعمال الإبادة.

- افحص الأمتعة بعد السفر.
- اغسل الملابس المتبرع بها في أكثر الأماكن سخونة قبل ارتدائها.
- لا تلتقط الأشياء المهملة في الشارع.
- افحص أي أثاث مستعمل أو مشتريات أخرى.
- لف العناصر المصابة بالبلاستيك قبل التخلص منها.
- تشويه العناصر المصابة لمنع إعادة استخدامها.
- قم بتسمية العناصر المهملة "الموبوءة ببق الفراش" لمنع إعادة استخدامها.

أفضل الممارسات للمستأجرين

- يمكن تحميلك المسؤولية المالية عن التسبب في الإصابة.
- لا تلتقط الأثاث أو القماش المجاني الذي تركته على جانب الطريق.
- إذا كنت تسافر ، تحقق من أماكن الإقامة الخاصة بك عند الوصول وتحقق من حفاتك بعناية قبل العودة.
- اشتر فقط العناصر المستعملة من التجار الذين "يعالجونها مسبقاً" قبل البيع.
- أبلغ المالك عن أي بق الفراش أو الحشرات والقوارض الأخرى على الفور.
- إذا لم يعالج المالك المشكلة ، فاتصل بمسؤول صحة المدينة أو مكاتب إنفاذ قانون المدينة على الفور.

أفضل الممارسات للمالكين

- يتحمل المالكون مسؤولية الاستجابة الفورية عند إخطارهم بأي إصابة ، بما في ذلك بق الفراش ، وضمان اتخاذ إجراءات الإبادة الصحيحة.
- استخدام نهج متكامل للتعامل مع قضايا الآفات ، بما في ذلك الطرق الكيميائية وغير الكيميائية مثل المعالجة الحرارية والقضاء على مصادر الغذاء.
- استخدم أداة تطبيق مبيدات حشرية تجارية احترافية ومعتمدة. الرش بمفردك ينشر المشكلة إلى الوحدات الأخرى.

العناصر الهيكلية

- مؤسسه
- السلالم
- طوابق
- الجدران
- السقوف
- المداخن
- الابواب
- Windows
- سقف

يجب الحفاظ على العناصر الهيكلية في حالة عمل وحالة جيدة. يجب أن تكون ضيقة الطقس ، مانعة لتسرب الماء ومقاومة للقوارض.

يجب أيضا الحفاظ على الممتلكات لتكون خالية من المظهر المنتظم أو الدوري للمياه الراكدة أو الرطوبة الزائدة التي قد تؤدي إلى نمو العفن المرئي.

إذا كان هناك عفن، فيجب معالجة الرطوبة التي هي مصدر القالب وتنظيف القالب أو إزالة مواد البناء الرطبة.

اختبار العفن ليس ضروريا أو موصى به. لا توجد معايير فيدرالية أو معايير خاصة بالولاية يمكن مقارنة نتائج الاختبار بها ، وبالتالي لا يمكن استخدام نتائج الاختبار للقول بأن المبنى "آمن" أو "غير آمن". عادة ، لا يوفر الاختبار أي معلومات من شأنها تغيير خطوات العمل لإصلاح المشكلة.

يحظر قانون الصحة على المالكين إيقاف تشغيل المرافق المطلوبة ، "باستثناء الانقطاع المؤقت الذي قد يكون ضروريا أثناء الإصلاحات أو التعديلات الفعلية قيد التنفيذ أو أثناء حالات الطوارئ المؤقتة".
وهذا ينطبق على المرافق الأساسية مثل الوقود والكهرباء والمياه. لا ينطبق على المرافق غير الأساسية.

السلامة من الحرائق

يجب أن تكون جميع تركيبات أجهزة الكشف عن الدخان وأول أكسيد الكربون متوافقة مع قانون السلامة من الحرائق والمباني ، الذي تحتفظ به شعبة السلامة من الحرائق.

مسؤوليات المالك

- أجهزة الكشف عن الدخان وأول أكسيد الكربون.
- من الصعب السلكية في النظام الكهربائي ، مع بطارية احتياطية ، وتعمل بشكل صحيح.
- كاشف واحد على الأقل للدخان وأول أكسيد الكربون (CO) في جميع الطوابق وخارج مناطق النوم مباشرة.
- اعتبارا من 11/1/2015 ، يجب تزويد جميع غرف النوم بأجهزة الكشف عن الدخان التي تعمل بالكهرباء مع بطارية احتياطية.
- إذا كانت وحدة التدفئة في الطابق السفلي ، فيجب تركيب كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون بالقرب من أسفل درج القبو.
- يجب أن تكون جميع أجهزة الكشف عن الدخان المركبة حديثا من النوع الكهروضوئي.
- يطلب من المستأجرين وليس المالكين توفير بطاريات لأجهزة الكشف ، ولكن من مصلحة مالك العقار التأكد من أنها تعمل بشكل صحيح.

الإضافة الي ذلك:

- طفاية حريق حالة مقدمة من المالك.
- يجب أن تكون المخارج ، بما في ذلك الأبواب ونوافذ منطقة النوم ، سليمة من الناحية الهيكلية وخالية من العوائق.
- يجب أن تكون نافذة واحدة على الأقل في جميع غرف النوم والغرف المستخدمة كمناطق للنوم ذات حجم كاف للخروج.
- لا توجد مسامير ميثية ذات مفاتيح داخلية على الأبواب الخارجية.
- الأنظمة الكهربائية المتوافقة مع الأكواد.
- العمل على أنظمة الكهرباء والتدفئة يتم فقط من قبل فني مرخص.
- لا توجد مواد قابلة للاشتعال أو خطرة مخزنة في الوحدة أو بالقرب من مصادر التدفئة.
- يجب أن تكون السلالم المشتركة المشتركة مقاومة للحريق ويجب عدم استخدامها لتخزين المواد القابلة للاحتراق.



مسؤوليات المستأجر

- لا تحتفظ بأثاث من القماش على الشرفات.
- حافظ على الشوايات على مسافة آمنة بعيدا عن المباني.
- اختبر البطاريات وقم بتغييرها في كاشفات الدخان وأول أكسيد الكربون بانتظام.
- يجب تغيير البطاريات مرتين في السنة. يعد تغييرها عند ضبط ساعاتك للأمام أو للخلف طريقة رائعة للتذكير.
- لا تقم مطلقا بفصل كاشف الدخان أو أول أكسيد الكربون.
- لا تقم بتخزين المواد القابلة للاشتعال أو الخطرة في وحدتك.
- الإبلاغ عن أي مشاكل كهربائية مشتبه بها على الفور.

التسمم بالرصاص

التسمم بالرصاص مشكلة صحية خطيرة ولكن يمكن الوقاية منها. لا يوجد مستوى آمن من الرصاص في الجسم. الرصاص يمكن أن يضر أي شخص، ولكن الرضع والأطفال الصغار والنساء الحوامل معرضون لخطر خاص. لا يبدو الطفل المصاب بالتسمم بالرصاص مريضا أو يتصرف دائما، ولكن الرصاص يمكن أن يسبب مشاكل صحية خطيرة. الضرر الذي يسببه الرصاص قد لا يزول أبدا. الكثير من الرصاص في الجسم ، أو التسمم بالرصاص ، عند الأطفال يمكن أن يؤدي الدماغ والكلية والجهاز العصبي ، ويبطئ النمو والتطور ، ويجعل من الصعب التعلم ، ويضر بالسمع والكلام ، ويسبب مشاكل سلوكية. يعاني البالغون أيضا من آثار صحية ضارة من الرصاص. في النساء الحوامل ، يمكن أن يزيد الرصاص من خطر الإجهاض ويسبب ولادة الأطفال مبكرا جدا أو صغيرا جدا أو يعانون من مشاكل في التعلم أو السلوك. في البالغين ، يمكن أن يسبب الرصاص ارتفاع ضغط الدم ويؤدي إلى انخفاض الخصوبة لدى الرجال.

الرصاص في الإسكان

يعد الطلاء المحتوي على الرصاص والغبار الناتج عن الطلاء المحتوي على الرصاص من المصادر الرئيسية لتعرض الأطفال للرصاص. يمكن أن يتعرض الأطفال والبالغون للرصاص أثناء مشاريع التجديد أو عندما يتم صنفرة طلاء الرصاص أو كشطه أو حرقه بشكل غير صحيح.

يمكن أيضا أن يتعرض الأطفال إذا لم يتم الحفاظ على الأسطح المطلية بمرور الوقت. ينهار الطلاء إلى غبار يلوث المنازل والتربة. يتشبه هذا الغبار أو التربة بالألعاب والأيدي والأشياء التي يضعها الأطفال عادة في أفواههم ، مما يعرضهم للرصاص. يمكن أن يتعرض الأطفال أيضا للرصاص عن طريق تناول الطعام أو المصنع أو مص الأشياء المطلية بالرصاص مثل حواف النوافذ أو الأثاث.

قانون الرصاص في فيرمونت ممارسات الفحص والإصلاح والتنظيف

تم تمرير قانون فيرمونت للرصاص في عام 1996 وتمت مراجعته آخر مرة في عام 2017 (VSA 18 الفصل 38). يتطلب القانون أن يتخذ أصحاب المباني القديمة ومرافق رعاية الأطفال خطوات للمساعدة في منع تعرض الأطفال للرصاص - وتسمى هذه ممارسات التنظيف والإصلاح والتنظيف (IRC) (تم تغييرها من "ممارسات الصيانة الأساسية (EMP)" اعتبارا من 1 أكتوبر 2022). إذا تم بناء عقار سكني للإيجار أو مرفق لرعاية الأطفال قبل عام 1978 ، فيجب على مالك العقار أو شركة إدارة الممتلكات الامتثال لقانون الرصاص في فيرمونت. يجب عليهم:

- تزويد المستأجرين بكتيب معتمد حول الوقاية من التسمم بالرصاص.
- نشر إشعارا معتمدا يطلب من الأشخاص الإبلاغ عن تشقق الطلاء أو تلفه. انظر [نموذج الإشعار في قسم الأدوات](#) .
- إكمال ممارسات الفحص والإصلاح والتنظيف (IRC) سنويا ، بما في ذلك معاينة العقار من الداخل والخارج.
- تحديد المناطق التي يكون فيها الطلاء أو الطلاء في حالة سيئة (التقطيع أو التقشير) والتأكد من تثبيته على الفور بطريقة آمنة من الرصاص.
- التحقق من أن جميع النوافذ الخشبية التي تعود إلى ما قبل عام 1978 بها نوافذ جيدة.
- إزالة أي رقائق طلاء مرئية على الأرض خارج المبنى.
- إجراء تنظيف متخصص في المناطق المشتركة.
- التوقيع على بيان امتثال يشهد بإنجاز ممارسات لجنة المراجعة المستقلة وتقديم نسخة إلى المستأجرين وشركة التأمين ووزارة الصحة كل 365 يوما على الأقل.

متطلبات طلاء الرصاص للمنازل التي تم بناؤها قبل عام 1978

يفترض أن جميع المنازل التي بنيت قبل عام 1978 تحتوي على طلاء يحتوي على الرصاص أو عليها. لا يشترط القانون إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص، والتي يطلق عليها أحيانا "المعالجة" أو "التخفيف". بل تقع على عاتق المالك مسؤولية الحفاظ على استقرار الطلاء المحتوي على الرصاص وإجراء أي تجديدات أو إصلاحات بطريقة خالية من الرصاص.

يجب أن يتم تنفيذ ممارسات IRC من قبل شخص معتمد من ممارسات IRC - قد يكون المالك أو مدير العقار. للحصول على شهادة IRC ، يجب على الفرد حضور تدريب ممارسات IRC المعتمد من وزارة الصحة وإجراء اختبار. يتم تقديم تدريب ممارسات IRC شخصيا وعبر الإنترنت. الوقت الإجمالي للتدريب والاختبار حوالي ثلاث ساعات. ابحث عن تدريب ومزيد من المعلومات حول متطلبات ممارسات IRC في <https://healthvermont.gov/IRC>. يمكنك أيضا إرسال شكوى بشأن عدم الامتثال لقانون الرصاص في فيرمونت في أسفل صفحة الويب.

قانون الرصاص في فيرمونت للتجديد والإصلاح والطلاء والصيانة

تم تحديث قانون فيرمونت مؤخرا لدمج متطلبات التجديد والإصلاح والطلاء الخاصة بوكالة حماية البيئة. هذا يعني أنه إذا كان المالك يقوم بأعمال تجديد أو إصلاح أو طلاء أو صيانة (RRPM) تزعج أكثر من 1 قدم مربع من الأسطح المطلية لكل غرفة داخلية أو سطح خارجي ، فيجب أن يتم العمل من قبل فرد وشركة مع تراخيص Vermont RRPM المناسبة ، ويجب عليهم تزويد المستأجرين بمعلومات حول العمل الذي يقومون به ومخاطر الطلاء المحتوي على الرصاص.

سواء كان المالك أو مدير العقار أو المقاول الذي استأجره المالك، يجب عليهم استخدام ممارسات عمل آمنة من الرصاص للتأكد من احتواء غبار الرصاص والحطام. يتضمن ذلك استخدام الألواح البلاستيكية لاحتواء مناطق العمل ، ووضع علامات تحذيرية تنبه الآخرين إلى مخاطر الرصاص المحتملة ، وتنظيف منطقة العمل وتأمينها يوميا ، وتنظيف جميع مناطق العمل عند اكتمال العمل حتى لا يكون هناك غبار أو رقائق طلاء أو حطام في منطقة العمل.

بالإضافة إلى ذلك ، يحظر قانون الرصاص في فيرمونت استخدام ممارسات العمل غير الآمنة بما في ذلك إزالة الطلاء المحتوي على الرصاص عن طريق الحرق ، واستخدام مسدس حراري ، والغسيل بالضغط ، والكشط الجاف ، واستخدام الأدوات الكهربائية دون تصريح ، والتجريد الكيميائي. تزيد ممارسات العمل غير الآمنة هذه من خطر التعرض للرصاص.

يمكنك العثور على مزيد من المعلومات حول متطلبات RRPM في Vermont على <https://healthvermont.gov/RRPM>

فوائد قانون طلاء الرصاص

يحمي الأطفال

ستمنع ممارسات الصيانة المستمرة البسيطة الأطفال من التعرض للرصاص.

يحمي أصحاب العقارات يتلقى

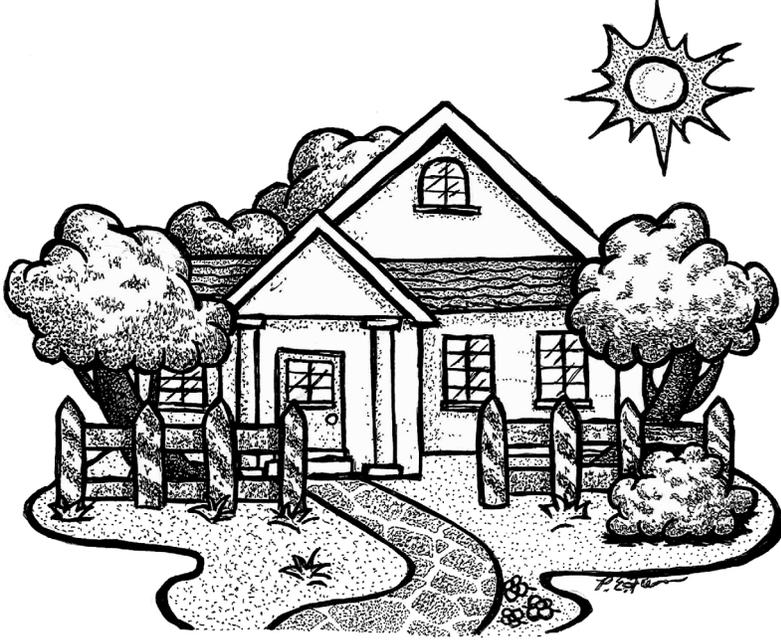
مالكو العقارات وفقا للقانون حماية متزايدة من المسؤولية.

يحمي العمال يحظر

قانون الرصاص استخدام ممارسات العمل غير الآمنة التي من شأنها تقليل تعرض العمال للرصاص.

عند حدوث المشاكل: نصائح للمالكين

- الاستجابة لطلبات الصيانة على الفور.
- إجراء عمليات التفتيش الروتينية للوحدة والمباني.
- الامتثال لجميع طلبات الإصلاح أو الأوامر الصادرة عن مسؤول حكومي أو محلي.
- يمكن اعتبار الضرر المتعمد تخريباً في بعض الحالات.
- مفتشو الصحة والسلامة من الحرائق متاحون للمالكين أيضاً.
- إذا كان المستأجر مسؤولاً عن دفع قيمة المرافق الأساسية ولم يتم توفيرها



- إذا كانت اتفاقية الإيجار تتطلب من المستأجر دفع ثمن أي من المرافق الأساسية (التدفئة والكهرباء والمياه والتخلص من مياه الصرف الصحي) وتم إيقافها لعدم الدفع ، فإن خيارك تشمل: تسبب المستأجرون في انتهاكات تتعلق بقانون الصحة و / أو السلامة من الحرائق. مفتشو إنفاذ القانون وموظفو صحة المدينة ومفتشو السلامة من الحرائق متاحون لمساعدتك أيضاً!
- انتهك المستأجرون اتفاقية الإيجار. يمكنك تقديم إشعار بالإخلاء حسبما يقتضي القانون.
- قد يتم نقل الأداة المساعدة إلى اسمك لمنع الأضرار (هذا خيار ، ليس مطلوباً بموجب القانون).
- إذا تسبب المستأجرون في إطفاء التدفئة في أشهر الشتاء وكان هناك خطر وشيك على الممتلكات الخاصة بك من انفجار الأنابيب ، فقد يكون لديك مبرر قانوني لإيقاف إمدادات المياه وتصريف الأنابيب. اطلب دائماً المشورة القانونية قبل اتخاذ هذه الخطوة لأن إيقاف تشغيل المرافق الأساسية ممنوع بشكل عام.

عند حدوث مشاكل: سبل الانتصاف القانونية للمستأجر

استخدام "الإصلاح والخصم" للإصلاحات الطفيفة

- إذا لم يتم إجراء الإصلاحات بعد الطلب الأولي ، فأرسل طلبا كتابيا. التوثيق مهم.
- فكر في استخدام قانون "الإصلاح والخصم" * في فيرمونت للإصلاحات الصغيرة.
- يتطلب الإصلاح والخصم أن يقدم المستأجر طلب الإصلاح كتابيا ثم يمنح المالك 30 يوما لإجراء الإصلاح. يوجد [خطاب نموذجي](#) لهذا الغرض في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.
- يجب أن يكون الإصلاح المطلوب شيئا مطلوبًا للامتثال للوائح المبنى أو الإسكان أو الصحة، أو "بند مادي في اتفاقية الإيجار".
- بعد 30 يوما ، قد يقوم المستأجر بالإصلاح أو القيام بذلك بنفسه وخصم التكلفة من إيجار الشهر التالي. لا يجوز للمستأجر خصم أكثر من نصف إيجار شهر واحد.
- يجب تقديم نسخ من الإيصالات إلى المالك. يجب على المستأجرين عدم إجراء الإصلاحات التي تتطلب فنيا مرخصا ، مثل الكهرباء أو التدفئة أو السباكة بأنفسهم.
- قد تكون هناك حاجة إلى تصاريح.
- يمكن أيضا استخدام الإصلاح والخصم لجعل المالك يمثل لشروط عقد الإيجار المكتوب. على سبيل المثال ، إذا نص عقد الإيجار على تضمين خدمات مثل إزالة القمامة أو الحرث أو وقوف السيارات ، ولكن لم يتم توفيرها ، فسيقوم المستأجر باتخاذ ترتيباته الخاصة ، بما في ذلك دفع ثمن وقوف السيارات خارج الموقع.
- * إذا كانت الحاجة إلى الإصلاح ملحّة، مثل عدم وجود تدفئة في الشتاء، أو إذا كان الإصلاح باهظ الثمن، فمن الأفضل استخدام واحد أو أكثر من الخيارات المدرجة أدناه بدلا من الإصلاح والخصم.

إصلاحات الصحة والسلامة

- اتصل [بمسؤول](#) صحة المدينة المحلي أو مفتش قانون البلدية لطلب فحص قانون صحة مساكن الإيجار. تتم عمليات التفتيش دون أي تكلفة. يتمتع المفتش الخاص بك بسلطة المطالبة بمعالجة أي انتهاكات للقانون.
- انتقل إلى [موقع VT Division of Fire Safety](#) على الويب لتقديم شكوى بشأن مشاكل السلامة من الحرائق أو الكهرباء أو السباكة.
- معلومات الاتصال موجودة في قسم الموارد من هذا الدليل.

اقتطاع الإيجار *

- يسمح قانون ولاية فيرمونت لسبب واحد فقط بحجب الإيجار - قانون الصحة الخطير أو انتهاكات سلامة الحياة التي تؤثر على الصحة المادية وسلامة المستأجر فقط بعد اتخاذ المستأجر الخطوات التالية:
- وعلى المستأجر إعطاء المؤجر إخطارا مكتوبا بالمشكلة. من الأفضل إرسال الإشعار عن طريق البريد المعتمد.
- ومن ثم يمنح المؤجر فترة زمنية معقولة لتصحيح المشكلة.
- يعتمد مقدار الوقت المتاح للمالك لإجراء التصحيح على ماهية المشكلة. (لا يستغرق الأمر دائما 30 يوما).

يجوز للمستأجر أيضا:

- فسخ عقد الإيجار مع إشعار معقول.
- اطلب الانتصاف بأمر زجري (احصل على أمر من المحكمة).
- رفع دعوى مدنية ضد المالك.

[9 ف.س.أ. الفصل 137 ، §4458](#)

* يعد حجب الإيجار خطوة جادة ولا ينبغي اتخاذها حتى تحصل على مشورة من محام محترف أو محام. يتحدث المستأجرون في فيرمونت إلى العديد من الأشخاص كل عام الذين لم يتبعوا الإجراء المناسب وتم طردهم نتيجة لذلك. من الضروري أن يضع المستأجر المال جانبا وأن يكون متاحا في حالة بدء المالك عملية الإخلاء. (انظر "جلسات ضمان الإيجار")

إذا كان المالك مسؤولاً عن دفع ثمن المياه ولم يتم دفع الفاتورة:

- ابدأ بالاتصال بمسؤول [الصحة في مدينتك](#).
- إذا لم يمثل المالك لتعليمات الضابط أو إذا لم تتمكن من إجراء الفحص ، فلا تزال هناك خيارات.
- صدر قانون في عام 2015 يمنح المستأجرين خياراً لوضع خدمة المياه باسمهم إذا فشل المالك في دفع الفاتورة وسيتم إغلاق المرفق. ونصها كما يلي:

يحق لمستأجر المسكن المؤجر الذي لوحظ به انقطاع الخدمة بسبب تأخر دافع الأجرة أن يطلب ويدفع مقابل استمرار الخدمة من مرفق أو إعادة توصيل خدمة المياه والصرف الصحي للمسكن المؤجر ، والتي يجب أن يوفرها المرفق. إذا تم تضمين أي رسوم أو رسوم للمياه والصرف الصحي في إيجار المستأجر ، يجوز للمستأجر خصم تكلفة أي رسوم لخدمات المياه والصرف الصحي أو الرسوم المدفوعة للبلدية من إيجاره بموجب 4459 § V.S.A. 9. (الإصلاح والخصم) في ظل هذه الظروف ، لا يجوز للمرفق أن يطلب من المستأجر دفع أي متأخرات تزيد عن دورة فوترة واحدة.

[24 ف.س.أ. \(c\) 5143 §](#)

* هذا يعني أن المستأجر يمكنه تحمل مسؤولية دفع المياه ، إذا تم تضمين المياه في الإيجار. يمكنهم بعد ذلك خصم التكلفة من دفع الإيجار الشهري. لا يمكن للأداة أن تفرض رسوماً على المستأجر لأكثر من دورة فوترة واحدة من الفواتير المتأخرة.

إذا كان المالك مسؤولاً عن دفع قيمة المرافق الأساسية (التدفئة والكهرباء والمياه والتخلص من مياه الصرف) ولم يتم :

- ابدأ بالاتصال بمفتش الكود أو مكتب صحة المدينة.
- إذا لم يمثل المالك لتعليمات المفتش أو إذا لم تتمكن من إجراء الفحص ، فقد يكون من الممكن للمستأجرين تقديم أمر إغاثة طارئ خاص بالمرافق الأساسية في المحكمة. اتصل بـ [Vermont Tenants](#) أو محام في مثل هذه الحالة.
- هذا هو الخيار الأفضل في المواقف التي تستخدم فيها أكثر من وحدة الأداة المساعدة ولا توجد عدادات منفصلة.

* لا تتوفر علاجات المستأجر المذكورة أعلاه للمستأجرين إذا كانت المشكلة ناتجة عن عمد أو إهمال من قبل الشاغلين أو ضيوفهم.

القسم 5: المشاكل الشائعة

القضايا بين الجيران

نصائح للمالكين

- تحقق من المراجع!
- يمكن أن يساعد العثور على مستأجرين يمكنهم التعايش في تجنب هذه المشكلة.
- إشراك المستأجرين الحاليين في البحث عن مستأجرين جدد. امنحهم فرصة لمقابلة الشاغلين المحتملين.

نصائح للمستأجرين

- طبيعي ، الضوضاء كل يوم ليست انتهاكا لحقوقك.
- حاول حل المشكلات قبل إشراك المالك. "عدم الانسجام" مع جارك ليس بالضرورة مشكلة المالك.
- لا تتعامل مع الجيران الذين يضايقونك.
- إذا كنت "تضايق مرة أخرى" أو تشارك في قتال معهم ، فقد تنتهك أيضا اتفاقية الإيجار الخاصة بك.
- أبلغ المالك كتابيا بالانتهاكات المدرجة أدناه.
- عند الاقتضاء ، قم بإبلاغ الشرطة بالانتهاكات الجسيمة . أرسل نسخة من تقرير الشرطة إلى المالك.
- تحل بالصبر. لا يمكن للمالك فقط التخلص من الجار المخالف. يستغرق الإخلاء وقتا.
- اتصل ب [Vermont Tenants](#) للحصول على المساعدة.



يمكن أن تكون المشاكل بين الجيران صعبة لجميع الأطراف. غالبا ما يشعر المستأجرون أن المالك لا يفعل أي شيء حيال ذلك ويمكن أن يجد المالكون أنفسهم محاصرين بمكالمات الشكاوى. في الواقع ، لا يكون المالك مسؤولا دائما عندما لا يتمكن الجيران من التوافق ويمكن أن تكون خياراتهم لحل المشكلات محدودة.

في حين أن المستأجرين لديهم الحق في "التمتع السلمي بالمباني" ، إلا أن هناك فرقا كبيرا بين اثنين من المستأجرين الذين لا يتوافقون و "التحرش". التحرش من جانب واحد.

خلال مدة عقد الإيجار المكتوب ، قد يكون الخيار الوحيد المتاح للمالك هو إنهاء إيجار أحد المستأجرين أو كليهما ، والذي لا يمكن أن يحدث إلا إذا فاز المالك بدعوى إخلاء "السبب". هذا ليس بالأمر السهل دائما وسيقرر القاضي في النهاية. ومع ذلك ، إذا لم يكن لدى المستأجرين عقد إيجار لفترة زمنية محددة (على سبيل المثال ، هناك عقد إيجار شهري أو كان هناك عقد إيجار أولي لمدة عام انتهى ولم يتم تجديده) ، يمكن لمعظم الملاك ببساطة القيام بالإخلاء بدون سبب أو عدم التجديد ([انظر الصفحة 39](#) للحصول على التفاصيل).

أمثلة على انتهاكات حق المستأجر في التمتع السلمي:

- الضوضاء المفرطة في بعض الأحيان التي تحددها مدينتك على أنها "ساعات حظر تجول الضوضاء".
- التحرش أثناء التواجد في المناطق المشتركة.
- العنف أو التهديدات تجاهك أو تجاه ضيوفك.
- الأضرار التي لحقت الممتلكات الخاصة بك.

العناية بالعشب وإزالة الثلوج

- لا يطلب من المالكين توفير العناية بالعشب أو إزالة الثلوج ما لم يتم تضمينها في شروط اتفاقية الإيجار.
- عند تضمين إزالة الثلج ، فهذا يعني عموماً مناطق وقوف السيارات والممرات ، وليس التجريف إلى كل مدخل. تحدث إلى المالك لتوضيح ما سيفعله وما لن يفعله.
- إذا لم يتم تضمين رعاية العشب في اتفاقية الإيجار ، فمن مسؤولية المستأجر بشكل عام.
- إذا ترك العقار غير مهذب لدرجة أنه أصبح خطراً على الصحة العامة ، فقد يطلب مفتش الكود أو مسؤول صحة المدينة من المالك تنظيفه. في هذه الحالة ، إذا كانت العناية بالعشب هي مسؤولية المستأجر ، فقد يفرض المالك رسوماً على المستأجر مقابل التكاليف المتكبدة.



وقوف السيارات



- لا يطلب من المالكين توفير مواقف للسيارات ما لم يتم تضمينها في شروط اتفاقية الإيجار.
- من القانوني للمالكين فرض رسوم على المستأجرين مقابل مكان لوقوف السيارات ، ما لم يتم تعيينه على أنه "موقف للمعاقين".
- إذا تم تضمين موقف للسيارات في عقد إيجار مكتوب ولم يتم توفيره ، يمكن للمستأجرين استخدام "[الإصلاح والخصم](#)" لجعل المالك يمثل لعقد الإيجار.



على الرغم من أن قوانين المستأجر للمالك في فيرمونت لا يتم تناول هذه الخدمات، إلا أنها مشمولة بلوائح لجنة الاتصالات الفيدرالية.

يمكن العثور على [صحيفة وقائع صادرة عن FFC](#) حول وضع الهوائيات والأطباق في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.

تحويل المرافق هو المصطلح المستخدم لوصف الموقف الذي يدفع فيه المستأجر مقابل استخدام المرافق خارج وحدته. وهذا يشمل المناطق المشتركة أو الوحدات الأخرى أو المناطق التي يستخدمها المالك حصريا مثل المباني الخارجية أو مسكنهم أو أعمالهم. إذا اعتقد المستأجر أنه قد يدفع مقابل المرافق التي لا يستخدمها ، فيجب أن يبدأ بالتحدث إلى المالك. إذا تعذر حل المشكلة، فإليك بعض الخيارات المتاحة:

الخيارات المتاحة للمستأجرين

- لن يقوم معظم الكهربائيين المرخصين بإعداد نظام الأسلاك هذا. إذا كنت تعتقد أن الأعمال الكهربائية قد تم تنفيذها بواسطة شخص غير مرخص له، فاتصل بإدارة فيرمونت للسلامة العامة، قسم [السلامة من الحرائق](#) لفحص العمل للتأكد من سلامته وامتناله للقوانين الكهربائية. الحصول على نسخة من التقرير.
- يمكن للبلديات التي لديها مكاتب إنفاذ القانون الخاصة بها أيضا فرض بعض قوانين السلامة من الحرائق.
- إذا أظهر الفحص أنك تدفع مقابل مناطق خارج وحدتك ، فقم بتقدير دفعتك الزائدة وإرسال فاتورة إلى المالك.
- إذا تعذر حل الموقف ، يمكنك رفع دعوى في محكمة المطالبات الصغيرة.
- إذا كنت تشك في أنك تدفع مقابل مناطق ليست في وحدتك ، ولكن لا يوجد رمز كهربائي أو انتهاك للسلامة من الحرائق ، مما يستدعي فحصا رسميا ، فيمكنك استئجار كهربائي خاص بك لتوثيق ما تدفع مقابلته واستخدام هذه الوثائق في محكمة المطالبات الصغيرة.

نصائح للمالكين

- يجب قياس المرافق في كل وحدة بشكل منفصل. يجب قياس المناطق المشتركة بشكل منفصل إلى حساب باسمك.
- إذا لم يكن القياس الفردي ممكنا ، فيجب تضمين الأداة في الإيجار.
- من المخالف للقانون أن يقوم المالك "بإعادة بيع" مرفق عام منظم للمستأجرين. تشمل المرافق المنظمة المياه والكهرباء والغاز الطبيعي بالأنابيب.

- لا يطلب من المالكين توفير الأجهزة مثل الموقد والثلاجة.
- إذا تم توفير الأجهزة ، فإن المالك ملزم بالاحتفاظ بها في حالة عمل جيدة.
- قد يكون المالك قادرا على تجنب المسؤولية عن صيانة الأجهزة عن طريق وضع بند في عقد الإيجار ينص على أنه لا يقدم أي إقرارات حول حالة الأجهزة ، وينص صراحة على أن المستأجر مسؤول عن جميع إصلاحات الأجهزة.
- إذا لم يقم المالك بإصلاح جهاز مكسور يكون مسؤولا عنه ، فيجوز للمستأجر إصلاحه وخصم التكلفة من الإيجار. راجع ["الإصلاح والخصم"](#) ، للحصول على الطريقة الصحيحة للقيام بذلك.

القسم 6: الخروج

كسر عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد ملزم قانونا. يمكن أن تكون العواقب المالية لكسر المستأجر عقد الإيجار شديدة. يسمح قانون فيرمونت للمالك باحتجاز المستأجر ملزما ماليا بعقد الإيجار حتى يتم إعادة تأجير الوحدة. كما يسمح للمالك بفرض رسوم على المستأجر مقابل النفقات المعقولة التي ينطوي عليها إعادة الاستئجار.

الأسباب القانونية لفسخ عقد الإيجار

- الانتهاكات الجسيمة المتعلقة بالصحة أو سلامة الحياة التي تشكل خطرا على صحة الركاب أو سلامتهم ولكن فقط بعد:
- يقدم المستأجر إشعارا كتابيا بالمشكلة إلى المالك.
- يسمح للمالك بفترة زمنية "معقولة" لتصحيح المشكلة.
- إذا لم يتم حل المشكلة ، فلا يزال يتعين على المستأجر إعطاء "إشعار معقول" للإخلاء.
- يتم استدعاء المستأجر إلى الخدمة الفعلية من قبل القوات المسلحة.
- كجزء من طلب توفير وسائل راحة معقولة من قبل مستأجر من ذوي الاحتياجات الخاصة.
- كجزء من الحماية الممنوحة لضحايا العنف المنزلي والاعتداء الجنسي والمطاردة بموجب قانون التمييز السكني في فيرمونت.
- يجب على المستأجرين الذين يفكرون في فسخ عقد الإيجار الحصول على المشورة القانونية قبل القيام بذلك!

نصائح للمالكين

- استخدم عقد إيجار مكتوب.
- كن على علم بأن المستأجر يمكن أن يغادر في أي وقت ، ولكن إذا كان لديك عقد إيجار لفترة أطول ، فيمكن تحميل المستأجر المسؤولية المالية عن مدة الإيجار.
- إذا غادر المستأجر مبكرا ، فإن المالك ملزم قانونا بمحاولة إعادة تأجير الوحدة.



إشعار متطلبات انتقال المستأجرين

نصائح للمالكين

- إذا أعطاك المستأجر إشعاراً شفهيًا بإخلائه ، فاطلب منه كتابة.
- إذا كان المستأجر سيغادر قبل نهاية مدة الإيجار ، فتأكد من محاولة إعادة استئجار الوحدة.
- يبدأ سريان توقيت إرجاع ودیعة التأمين من تاريخ إخلاء المستأجر ، وليس نهاية عقد الإيجار أو فترة الإشعار.

نصائح للمستأجرين

- استخدم نموذج [إشعار الخروج](#) الوارد في قسم "الأدوات" من هذا الدليل.
- أعط أكبر قدر ممكن من الإشعار بما يتجاوز المتطلبات القانونية.

- القانون ليس إخطاراً مدته 30 يوماً، بل هو:

- إشعار كتابي بفترة إيجار كاملة لا تقل عن فترة إيجار كاملة.
- إذا كان الإيجار مستحق الدفع في اليوم الأول ، فيجب إرسال الإشعار بحلول اليوم الأخير من الشهر ليكون خارج اليوم الأخير من شهر الإشعار.
- مثال: أنت تقدم إشعاراً في 30 يونيو أو قبله، وفترة الإشعار هي شهر يوليو. يمكنك الإخلاء بحلول منتصف ليل 31 يوليو.
- الإشعار أعلاه قابل للتطبيق ما لم يذكر خلاف ذلك في عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار ينص على 30 يوماً ، فهذا هو الإشعار الذي يجب عليك تقديمه ، ويسمح بإشعار الانتقال في منتصف الشهر. إذا كان عقد الإيجار يتطلب فترة إشعار أطول ، فيجب عليك تقديم الإشعار المنصوص عليه فيه. هذا صحيح حتى لو انتهى عقد الإيجار.
- تتطلب قوانين مدينة برلنغتون من المستأجر المنتقل تقديم إشعار بفترتي إيجار كاملتين، ما لم ينص على خلاف ذلك في عقد الإيجار.
- يمكن للمالكين الخصم من ودیعة التأمين عند عدم كفاية الإشعار إذا فقدوا دخل الإيجار.

توقعات ظروف الخروج

القاعدة العامة هي أن يغادر المستأجرون الوحدة في الحالة التي وجدوها بها. يجب توقع البلى العادي ولا يمكن خصمه من ودیعة التأمين. يجب أن تكون الصيانة الروتينية بين الركاب مسؤولية المالك وليس المستأجر.

نصائح للمستأجرين

- اطلب من المالك القيام بجولة معك قبل 2 إلى 3 أسابيع من الخروج.
- اطلب منهم الإشارة إلى أي إصلاحات يشعرون أنها مسؤوليتك.
- إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كانت مسؤولية الإصلاح تقع على عاتقك أم لا، فاتصل بـ [Vermont Tenants](#) للحصول على المساعدة.
- التقط صوراً بعد نقل الممتلكات الخاصة بك وتنظيف الوحدة.
- أنت مسؤول عن الأضرار التي يسببها الضيوف أو الحوادث.

نصائح للمالكين

- التقط صوراً لأي ضرر.
- قم بإجراء جولة تفصيلية للوحدة [بقائمة](#) تحقق مكتوبة (يجب أن تكون بنفس النموذج المستخدم للانتقال).
- لا يشترط حضور المستأجر لفحص الخروج.

المبالغ المستردة من ودیعة التأمین والنزاعات

في معظم الحالات ، تتم تسوية نزاعات الودائع في محكمة المطالبات الصغيرة.* يفضل دائما أن يكون لدى كلا الطرفين وثائق واضحة لحالة الوحدة عند الانتقال لتجنب إجراءات المحكمة أو كدليل إذا كانت هناك حاجة إلى دعوى لتسوية الخلاف.

*في برلنغتون، يمكن الاستعانة بمجلس مراجعة الإسكان بدلا من محكمة المطالبات الصغيرة.

منازعات الإيداع

- إذا فشل المالك في إرسال الوديعة مرة أخرى إلى المستأجر في الإطار الزمني المطلوب ، فإنه يفقد حقه في الخصم منه ويجب عليه إعادة الوديعة كاملة. هذا لا يعني أنه لا يمكن اعتبار المستأجر مسؤولاً عن أي أموال مستحقة عن الأضرار أو المرافق أو الإيجار غير المدفوع. يمكن للمالك رفع ملف في محكمة الدعاوى الصغيرة.
- يمكن للمالكين فرض رسوم على الأموال المستحقة والأضرار التي تتجاوز مبلغ الوديعة.
- إذا قام المالك بحجب وديعة عمدا ، فيمكن تحميله مسؤولية إعادة ضعف مبلغ الإيداع إما من قبل محكمة المطالبات الصغيرة أو من قبل مجلس مراجعة الإسكان. الأمر متروك للمستأجر لإثبات العناد.

عوائد الودائع

- بموجب قانون ولاية فيرمونت ، يجب على المالكين إعادة الودائع ، بما في ذلك تفصيل أي خصومات ، في غضون 14 يوما من اليوم الذي يخطرهم فيه المستأجر بأنهم بالخارج أو عندما يتم اكتشاف أنهم انتقلوا.
- تبدأ ال 14 يوما في اليوم التالي لإخلاء المستأجر للوحدة ، بغض النظر عن التاريخ الوارد في الإشعار.
- يجب ختم الودائع بختم البريد في غضون 14 يوما ، وليس بالضرورة في يد المستأجر في ذلك الوقت.
- إذا كان المالك لا يعرف العنوان الجديد للمستأجر ، فيجب إرسال الوديعة إلى آخر عنوان معروف (الوحدة التي أخلاها المستأجر للتو).

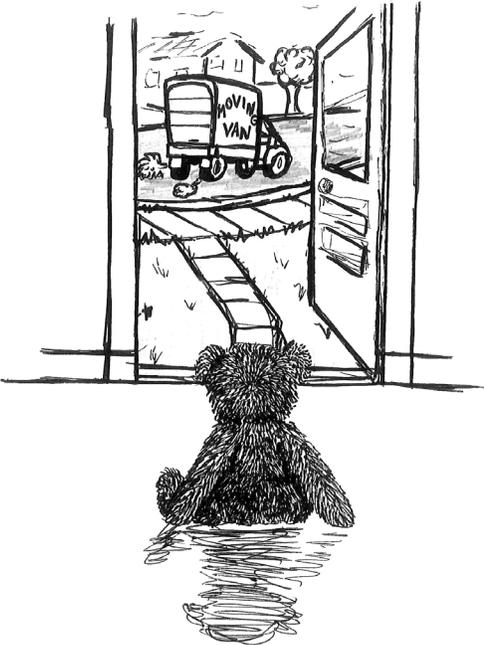
المتكاثات غير المطالب بها بعد الخروج

- ينطبق هذا فقط على المتكاثات المتروكة في وحدة مستأجرة بعد ؛
- قدم المستأجر إشعارا للمالك بأن المستأجرين قد غادروا ، أو
 - بعد انتقال المستأجر في نهاية مدة الإيجار.

[9 V.S.A. §4462\(d\)](#): يجوز للمالك التصرف في أي متكاثات شخصية متبقية في الوحدة السكنية أو المباني المؤجرة بعد إخلاء المستأجر دون إشعار أو مسؤولية تجاه المستأجر أو مالك العقار الشخصي.

*بالنسبة للمتكاثات المتروكة بعد الإخلاء، انظر صفحة 46

* بالنسبة للمتكاثات المتروكة عند التخلي عن الوحدة ، انظر الصفحة 47



نصائح للمالكين

- كن صادقاً.
- التزم بالمعلومات التي يمكن التحقق منها وتجنب التعليقات من نوع الرأي.

نصائح للمستأجرين

- إشارة سيئة ستجعل من الصعب العثور على سكن جديد.
- كن مستأجراً مسؤولاً - ادفع الإيجار في الوقت المحدد ، واتبع متطلبات الإيجار ، واعنتي بالعقار.
- إذا كان لديك سبب للاعتقاد بأن المرجح لن يكون جيداً ، فكن مقدماً مع مالكي العقارات الذين تتطلع إلى الاستئجار منهم. من الأفضل دائماً سماعها منك بدلاً من أن تفاجأ عندما يتصلون بمالك الإيجار الحالي.

لا توجد قوانين للمالك والمستأجر تغطي ما يمكن أو لا يمكن للمالك قوله عندما يطلب منه إعطاء مرجع عن المستأجر. قد تندرج المراجع ضمن قوانين التشهير (المكتوبة) والقذف (البيانات الشفهية) إذا كانت المعلومات المقدمة غير صحيحة. ينطبق هذان القانونان أيضاً على التعليقات التي يدلي بها المستأجرون حول المالكين.

المستأجرون: إذا كنت تعتقد أن المالك السابق قد يعطي مرجعاً سيئاً:

- قد يكون من المغري ترك هذا المالك خارج القائمة. ومع ذلك، إذا تركت المالك واكتشفت هيئة الإسكان أو مالك الوحدة المدعومة أمر هذا المالك، فقد يتم رفض تسكينك بسبب الاحتيال أو عدم تقديم معلومات كاملة في طلب الإسكان الخاص بك.
- حاول التحدث إلى مالك العقار السابق. اطلب منهم تقديم مرجع بسيط يركز على ما قمت به بشكل جيد ، مثل دفع الإيجار في الوقت المحدد.
- لقد تغيرت ظروف العرض، على سبيل المثال:
 - لم تدفع الإيجار لفترة زمنية معينة بسبب الظروف السيئة في الشقة.
 - اجمع الصور الفوتوغرافية أو تقارير مجلس الإدارة الصحية أو البيانات من الأشخاص الذين شاهدوا حالة الشقة.
 - مشكلة طبية أو مالية تسببت في تأخرك في دفع الإيجار وتم حلها.
 - حدثت اضطرابات في شقتك بسبب الإساءة التي كنت تواجهها.
 - اجمع بيانات المستشارين الذين كانوا على علم بوضعك أو تقارير الشرطة أو أوامر التقييد.
 - لقد وجدت منزلاً جديداً لحيوان أليف كان لديك في انتهاك لقاعدة عدم وجود حيوان أليف.
 - أنت الآن تتلقى خدمات اجتماعية تمكنك من الامتثال لعقد الإيجار الخاص بك.

- فكر خارج الصندوق: من يمكنه تقديم مرجع؟ ضع في اعتبارك المراجع الشخصية وأصحاب العمل والمعلمين والجيران ومديري الحالات والزعماء الدينيين.
- هناك طرق أخرى لإظهار المسؤولية المالية. يظهر وجود حساب جاري وحساب توفير أنه يمكنك التعامل مع أموالك أو أن وجود موقع مشاركتك قد يساعد المالك في اتخاذ قرار بشأن من يوجر.



القسم 7: إنهاء الإيجار من قبل المالك

إنهاء عقد الإيجار لعدم سداد الإيجار

يجب أن يفى الإشعار الذي يقدمه المالك للمستأجر لإنهاء إيجار المستأجر لعدم دفع الإيجار بمتطلبات معينة بموجب قانون فيرمونت. يجب أن يكون الإشعار:

- أن تكون مكتوبة وتسلم باليد أو ترسل بالبريد إلى المستأجر (البريد الإلكتروني والرسائل النصية ورسائل Facebook لا تتوافق مع القانون).
 - أن يتم استلامها من قبل المستأجر.
 - أمهل المستأجر 14 يوما على الأقل لدفع الإيجار (لا يشمل ذلك يوم الإخطار).
 - قم بتضمين المبلغ المحدد للإيجار المتأخر المستحق (بدون رسوم تأخير ، ولا مرافق غير مدفوعة ، ولا وديعة تأمين غير مدفوعة).
 - أعط موعدا للإخلاء.
 - أخبر المستأجر إذا دفع الإيجار خلال 14 يوما ، فسيتم علاج الإشعار.
- إذا كان إشعار الإنهاء لا يتوافق مع هذه المتطلبات ، فقد يتم رفض الدعوى القضائية.

نصائح للمالكين

- يوجد نموذج إشعار في قسم "الأدوات" من هذا الدليل. لا تقم بإجراء تغييرات عليه ، فقد تتسبب في رفض القضية!
- الانتظار حتى يتأخر المستأجر عدة أشهر في الإيجار ليس أفضل الممارسات. قد تكون هناك خيارات للمساعدة متاحة للمستأجر ، ولكن ليس إذا كان المبلغ المستحق أكثر من شهرين من الإيجار المتأخر.
- تتطلب مساعدة الإيجار المتأخر أن يكون لدى المستأجر إشعار إنهاء كتابي.
- الاعتقاد بأن الأمر يستغرق عدة أشهر لإخلاء المستأجر ناتج بشكل عام عن انتظار المالك لفترة طويلة قبل إرسال الإشعار في النهاية. إذا اتبعت الإجراء المناسب ، فسيكون القرار أسرع.

نصائح للمستأجرين

- إذا كنت تعلم أنك قد لا تتمكن من دفع الإيجار ، فتحدث إلى المالك قبل استحقاقه.
- اعرض إرسال أكبر قدر ممكن في الأول وإعطاء المالك تاريخا ثابتا خلال الشهر الذي ستدفع فيه الباقي.
- لا تتجنب المالك! سوف تجعل الوضع أسوأ.
- إذا تلقيت إخطارا ، اتصل بمكتب العمل المجتمعي المحلي واسأل عما إذا كانت هناك برامج في منطقتك تساعد في الإيجار المتأخر.
- إذا كنت قد توقفت عن دفع الإيجار بسبب مشاكل في الوحدة، فيجب أن تكون قد اتخذت الخطوات الصحيحة (انظر [Withholding Rent](#) في الصفحة 28). يجب أن يكون لديك المال المستحق! من المحتمل أن يطلب منك دفعها في حساب المحكمة أثناء عملية الإخلاء. إذا لم يكن لديك ، فقد يتمكن المالك من الحصول على الأوراق اللازمة لإبعادك بشكل أسرع. (انظر [جلسات ضمان الإيجار](#) في صفحة 44)
- إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في وضع الميزانية، فإن [Community Action Programs](#) تقدم خدمات الاستشارات المالية.

إشعار الإنهاء "لسبب"

يقصد بالإنهاء "لسبب" أن المالك يريد من الركاب المغادرة لأنهم انتهكوا شروط اتفاقية الإيجار أو انتهكوا قانون المالك أو المستأجر أو المراسيم المحلية.

تشمل الأمثلة ما يلي:

- السماح للأخرين بالانتقال دون موافقة المالك.
- إزعاج الجيران.
- إتلاف الممتلكات عمدا. (يمكن اعتبار هذا أيضا تخريبا بموجب القوانين الجنائية).
- التسبب في انتهاكات تتعلق بالصحة أو قانون الحريق.
- عدم اتباع الشروط الموضحة في عقد الإيجار.

يجب أن يفى الإشعار الذي يقدمه المالك للمستأجر لإنهاء إيجار المستأجر لسبب ما بمتطلبات معينة بموجب قانون فيرمونت.

يجب أن يكون الإشعار:

- أن تكون مكتوبة ومسلمة باليد أو بالبريد إلى الركاب (البريد الإلكتروني والرسائل النصية ورسائل Facebook لا تتوافق مع القانون).
- يتم استقباله من قبل المستأجر.
- اذكر سبب الإنهاء.
- امنح الركاب ما لا يقل عن 30 يوما للإخلاء. إذا كان خرق عقد الإيجار بسبب نشاط غير قانوني أو مخدرات ، يجوز تقديم إشعار لا يقل عن 15 يوما.

نصائح للمالكين

- توثيق أي مخالفات لعقد الإيجار من قبل المستأجرين أو ضيوفهم. من الأفضل القيام بذلك عن طريق إرسال معلومات حول ماهية الانتهاك إلى المستأجر كتابة.
- ضع في اعتبارك إعطاء المستأجرين مهلة لتصحيح المشكلة إن أمكن (هذا غير مطلوب بموجب القانون).

نصائح للمستأجرين

- اتبع شروط عقد الإيجار الخاص بك وجميع القوانين المعمول بها والمراسيم المحلية.
- عدم السماح للغير بالانتقال إلى السكن دون إذن كتابي من المالك.
- يمكن إنهاء عقد الإيجار الخاص بك لأفعال ضيوفك وكذلك أفعالك.
- حافظ على خطوط اتصال مفتوحة مع المالك.
- إذا تلقيت إشعار إنهاء الخدمة لسبب، فاطلب المساعدة القانونية.

إنهاء عقد الإيجار "بدون سبب"

يعني إشعار الإنهاء ل "بدون سبب" أن المالك يريد أن ينتقل المستأجر دون أي خطأ من جانبه (على سبيل المثال ، يريد المالك استخدام العقار لأغراض أخرى). يعتبر عدم تجديد إشعار الإيجار أيضا إنهاء بدون سبب. في حالة وجود عقد إيجار حالي، لا يمكن إنهاء عقد الإيجار "بدون سبب" حتى تاريخ انتهاء عقد الإيجار ويجب تقديم إشعار مناسب كما هو موضح أدناه.

يجب أن يفي الإشعار الذي يقدمه المالك للمستأجر لإنهاء إيجار المستأجر دون سبب بمتطلبات معينة بموجب قانون فيرمونت. يجب أن يكون الإشعار:

- أن تكون مكتوبة ومسلمة باليد أو بالبريد إلى الركاب (البريد الإلكتروني والرسائل النصية ورسائل Facebook لا تتوافق مع القانون).
- يتم استقبله من قبل المستأجر.
- يجب أن يذكر أنه يتم إنهاء عقد الإيجار بدون سبب أو أنه لن يتم تجديد عقد الإيجار ، وإعطاء تاريخ محدد للإخلاء.
- يجب أن يمنح القاطنين ما لا يقل عن الفترة الزمنية القانونية المطلوبة للخروج، على النحو المبين أدناه.

فترات الإشعار بدون سبب:

(عند دفع الإيجار شهريا)

- إذا أراد المالك أن يخرج المستأجر في نهاية فترة الإيجار، يجب على المالك تقديم إشعار قبل 30 يوما على الأقل من نهاية عقد الإيجار ، إذا كان المستأجر قد أقام في العقار لمدة تقل عن 2 سنوات ؛ 60 يوما إذا كان المستأجر قد أقام في العقار لأكثر من عامين.
- إذا انتهى عقد الإيجار الأولي واستمر المستأجر شهرا إلى شهر كما هو منصوص عليه في عقد الإيجار، يجب على المالك تقديم إشعار لمدة 30 يوما على الأقل للمستأجر أو 60 يوما إذا كان المستأجر قد أقام في العقار لأكثر من عامين.
- إذا لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب:
 - إذا كان المستأجر قد عاش في الوحدة أقل من 2 سنوات - ما لا يقل عن إشعار 60 يوما.
 - إذا عاش المستأجر في الوحدة 2 سنوات أو أكثر - ما لا يقل عن إشعار 90 يوما.
 - إذا كان المستأجر قد عاش في الوحدة في برلنغتون أقل من 2 سنوات - ما لا يقل عن إشعار 90 يوما.
 - إذا كان المستأجر قد عاش في الوحدة في برلنغتون 2 سنوات أو أكثر - ما لا يقل عن إشعار لمدة 120 يوما.

نصائح للمالكين

- يرجى طلب المشورة القانونية قبل إرسال أي إشعار إنهاء في حالة تطبيق أي من السيناريوهات التالية:
- قدم المستأجرون أو يقدمون شكاوى حول حالة الوحدة المستأجرة.
- يقدم المستأجر شكاوى بشأن انتهاكات حقوقه.
- تم مؤخرا فحص وحدتك من قبل جهات إنفاذ القانون أو السلامة من الحرائق أو مسؤول صحة المدينة أو مفتش آخر.
- قدم المستأجر الخاص بك طلب سكن معقول.
- يشارك المستأجر الخاص بك في التنظيم ، أو انضم إلى جمعية مقيمة.

إنهاء الإيجار في حالة الإيجار في محل الإقامة الشخصي للمالك

إذا استأجر المستأجر غرفة أو أكثر في السكن الشخصي للمالك تتضمن الاستخدام المشترك لأي من مساحات المعيشة المشتركة، مثل غرفة المعيشة أو المطبخ أو الحمام، فيجوز لأي من الطرفين إنهاء عقد الإيجار بتقديم إشعار كتابي قبل 15 يوما على الأقل إذا كان الإيجار مستحق الدفع شهريا وسبعة أيام على الأقل إذا كان الإيجار مستحق الدفع أسبوعيا. في هذه المرحلة ، ليس من الواضح ما هو تأثير هذا القانون في الحالات التي يوجد فيها عقد إيجار مكتوب لا يسمح بالإنهاء المبكر ، أو يكون له إطار زمني مختلف للإنهاء.

إنهاء عقد الإيجار للبيع للمبنى

يجوز للمالكين إنهاء عقد الإيجار من أجل بيع المبنى فقط إذا كان هناك اتفاقية بيع وشراء موقعة مع المشتريين المحتملين ، والمستأجرين ليسوا في عقد إيجار حالي.

إذا كان لدى المستأجرين عقد إيجار حالي:

- يتم نقل عقد الإيجار ، إلى جانب وديعة التأمين ، إلى المالك الجديد عند الإغلاق.
- تقع على عاتق المشتري مسؤولية التأكد من تحويل الودائع. سيكونون مسؤولين عن إعادة الوديعة إلى المستأجر في نهاية عقد الإيجار بغض النظر.

إذا انتهى عقد الإيجار أو لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب ، يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار بإشعار كتابي لا يقل عن 30 يوما بعد توقيع اتفاقية البيع والشراء.

الرهن

لبعض الوقت ، كانت هناك متطلبات فيدرالية وحكومية يجب اتباعها. انتهت الحماية الفيدرالية في عام 2014 ، مما يعني أنه لم يعد هناك أي حماية فيدرالية للمستأجرين في المباني التي يتم حجزها. بموجب قانون ولاية فيرمونت، قد يتم إخلاء المستأجرين كجزء من إجراءات حبس الرهن في المحكمة.

كيف ستعرف إذا تم حجز المبنى الخاص بك؟

- سيتم تزويد كل من مالك المبنى وشاغليه بإشعار بعملية حبس الرهن في المحكمة.
- بالنسبة للشاغلين ، يمكن تقديم هذه الأوراق لك عن طريق بريد الدرجة الأولى ، لذلك لا تتجاهل أي أوراق يتم إرسالها إليك بالبريد.
- إذا كنت ترغب في الحصول على معلومات حول حالة حبس الرهن، يجوز للمقيمين إخطار المحكمة كتابيا (المثول) بعنوانهم البريدي.

طرد عمال المزارع

عمال المزارع الذين يحصلون على سكن مميزة لعملهم قد لا يتم طردهم من منازلهم إذا فقدوا وظائفهم. إنهم محميون بموجب قانون المالك / المستأجر تماما مثل أي مستأجر آخر ، وإذا أراد المزارع أن يغادر عامل المزرعة السكن ، فيجب على المزارع اتباع الإجراءات القانونية المناسبة. يسمح القانون للمزارع بعملية تسريع لطرد عامل المزرعة ، إذا كان بإمكان المزارع إظهار المصاعب.

لطرده عامل المزرعة ، يجب على المزارع أن يتلقى العامل إشعارا بإنهاء الإيجار في نفس الوقت الذي يتم فيه تقديم الاستدعاء والشكوى. ستحدد المحكمة موعدا لجلسة استماع بعد 10 أيام على الأقل من خدمة العامل. في جلسة الاستماع، إذا تمكن المزارع من إثبات أنه سيعاني من مشقة فعلية إذا لم يغادر العامل، سيصدر القاضي أمرا بمنح العامل ما بين خمسة أيام و 30 يوما للخروج. إذا قرر القاضي أن المزارع لم يثبت المشقة الفعلية ، فسيتعين على المزارع بعد ذلك بدء إجراءات إخلاء منتظمة لطرد العامل ، تماما كما هو الحال مع أي مستأجر آخر.

9، V.S.A.، الفصل 137، §4469a. إنهاء إشغال سكن موظفي المزرعة

إذا كان المستأجرون لا يزالون يقيمون في الوحدة المستأجرة بعد نهاية فترة الإشعار ، فإن الخطوة التالية للمالك هي بدء عملية إخلاء المحكمة. فقط أمر محكمة من قاض ، يخدمه شريف ، يمكنه إزالة المستأجر.

أفضل الممارسات للمالكين

- الطريقة الوحيدة لإبعاد القاطنين عن وحدتك هي إجراءات الإخلاء في المحكمة، حتى إذا أرسلت إلى المستأجرين إشعاراً بعدم وجود سبب.
- يجب أن تبدأ دعوى قضائية في غضون 60 يوماً من تاريخ الإنهاء في الإشعار وإلا سيتم رفض قضيتك.

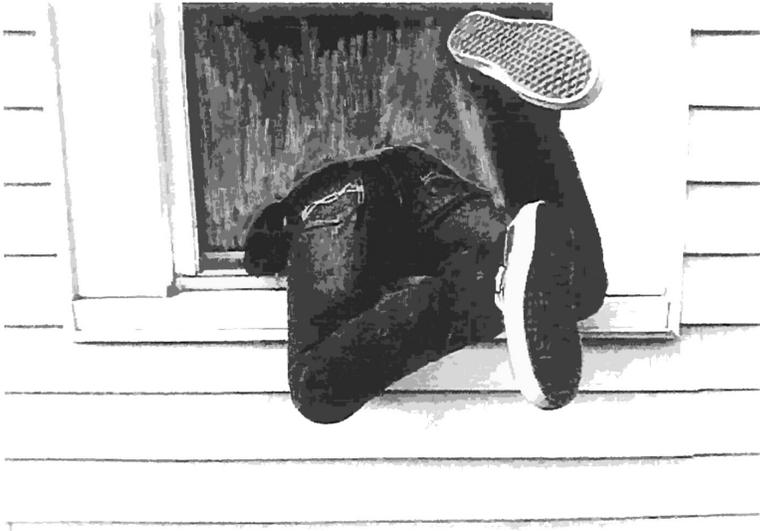
من غير القانوني للمالك:

- إزالة خاصية المستأجر.
 - تغيير الأقفال.
 - قم بإيقاف تشغيل الأدوات المساعدة الأساسية.
- بالإضافة إلى ذلك ، إذا دخل المالك لإزالة الممتلكات أو تغيير الأقفال ، فإنه ينتهك القوانين الجنائية للتعدي غير القانوني في فيرمونت.

التعويضات القانونية للمستأجر في حالة محاولة الإخلاء غير القانوني:

- إذا تم حظرك من قبل المالك ، فاتصل بالشرطة. إنهم مسؤولون عن "الحفاظ على السلام" أثناء حصولك على العودة (التراجع).
- اطلب المساعدة القانونية.
- إذا تم إيقاف تشغيل المرافق الأساسية من قبل المالك:
- اتصل بمسؤول الصحة المحلي في بلدتك. لديهم السلطة القانونية لأمر المالك باستعادة المرافق. يوجد رابط لقائمة مسؤولي الصحة في المدينة التابعة لوزارة الصحة بولاية فيرمونت على موقع ويب Vermont Tenants: <https://www.cvoeo.org/get-help/vermont-tenants-rights-and-resources>

- إذا لم تتمكن من الوصول إلى مسؤول الصحة في مدينتك ، أو إذا لم يتمكن من إقناع المالك بالامتثال ، فاطلب أمر إغاثة طارئ من سوء المعاملة.
- اتصل بـ Vermont Tenants (802.864.0099) أو محام للحصول على المساعدة في هذا الأمر.



القسم 8: المحكمة عملية الإخلاء

أصحاب الحذر!

- يتم توفير هذا الفصل لأغراض إعلامية فقط ويتضمن نصائح إدارية.
- إنه ليس دليلاً إرشادياً لإخلاء المستأجرين.
- يتعرض المالكون للمخاطر القانونية عندما يقدم المستأجرون دعاوى ضدهم.
- يرجى طلب المشورة القانونية قبل اتخاذ أي إجراء ضد المستأجرين لضمان حماية حقوقك.*

تحذير المستأجرين!

- يتم توفير هذا الفصل لأغراض إعلامية فقط ويتضمن نصائح للتعامل مع حالات الإخلاء.
- وهو ليس دليلاً إرشادياً لمكافحة الإخلاء.
- المستأجرون لديهم تعرض قانوني عندما يقدم المالكون مطالبات ضدهم.
- يرجى طلب المشورة القانونية عندما تواجه خطر الإخلاء.*



*تم تضمين دليل الموارد القانونية في قسم الموارد من هذا الدليل.

مصطلحات الإخلاء

المدعي - الطرف الذي يرفع الدعوى (عادة المالك).
المدعى عليه - الطرف الذي تتم مقاضاته (عادة المستأجر).

الاستدعاء - المستند القانوني الذي يعلم المدعى عليه بأنه يتم رفع دعوى ضده والإجراءات التي يتعين عليه اتخاذها (أي تقديم رد).

شكوى - الوثيقة القانونية التي تصف من هم الأطراف ، وأين يقع العقار ، وما هي القضايا بين الطرفين ، وما هي الإغاثة التي يسعى إليها المدعي.

الطلب - مستند يقدم إلى المحكمة يطلب من المحكمة اتخاذ إجراء ما.
أمر الحيازة - الوثيقة الصادرة عن المحكمة التي تمنح الشريف سلطة إخراج المستأجر من العقار وإعادة المالك إلى حيازة الوحدة المستأجرة.
جلسة استماع الأسس الموضوعية (جلسة استماع الأضرار) - جلسة الاستماع التي يقدم فيها كلا الطرفين أدلتها في القضية.

إجراءات المحكمة

يبدأ الإخلاء في المحكمة من قبل المالك أو شركة إدارة الممتلكات أو ممثل المالك ، وتقديم المستندات القانونية تسمى الاستدعاء والشكوى إلى المحكمة ودفع رسوم رفع قدرها 295 دولاراً.

- رسوم التسجيل دقيقة اعتباراً من نوفمبر 2022. وتزيد المحكمة من رسوم رفع الدعوى من حين لآخر.
- في وقت رفع الدعوى، إذا كان سبب الإخلاء هو عدم دفع الإيجار، يمكن للمالك طلب عقد جلسة ضمان الإيجار عن طريق تقديم طلب وإفادة خطية. بعد جلسة الاستماع بشأن الطلب ، يجوز للمحكمة أن تأمر المستأجر بدفع إيجاره للمحكمة. في حال طلب عقد جلسة ضمان الإيجار، سيصدر كاتب المحكمة إخطاراً بجلسة الاستماع.
- يجب أن يتم تقديم الاستدعاءات والشكوى وطلب ضمان الإيجار والإفادة الخطية وإشعار جلسة الاستماع وعقد الإيجار المكتوب (إن وجد) وإشعار الإنهاء إلى المستأجر من قبل عمدة المقاطعة.
- تبلغ تكلفة تقديم هذه المستندات 50 دولاراً للشخص الواحد بالإضافة إلى الأميال.

بمجرد تقديم المستأجر مع وثائق المحكمة من قبل شريف:

- لدى المستأجر 20 يوماً للرد ("الرد") على الشكوى أو تقديم طلب لرفض الشكوى (مطالبة المحكمة بوقف القضية تماماً بسبب خطأ قانوني من قبل المالك).
- إذا تم طلب جلسة استماع لضمان الإيجار ، وتم تحديدها من قبل المحكمة ، فيجب تقديم خدمة المستأجر قبل 10 أيام على الأقل من جلسة الاستماع. عادة ما تعقد جلسة ضمان الإيجار في وقت قريب إلى حد ما من التاريخ الذي يجب أن يرد فيه المستأجر.

تم تصميم عملية الإخلاء في المحكمة للمالك لتنتهي بعنصرين:

- حيازة وحدتهم ، و
- أمر حكم بأي أموال تقرر المحكمة أنها مستحقة للمالك.

تم تصميم إجراءات المحكمة للمستأجر من أجل:

- تقديم طلب الفصل إذا لم يتم تنفيذ إشعار الإنهاء بشكل صحيح.
- قدم جانبهم من القصة.
- الاعتراض على أي رسوم.
- تقديم أي مطالبات مضادة مناسبة (مضايقة ، انتقام غير قانوني ، انتهاكات ضمان قابلية السكن ، وانتهاكات قانون حماية المستهلك).
- اطلب أمراً من المحكمة للمالك بالتوقف عن الانخراط في أعمال غير قانونية أو حتى يقوم المالك بإجراء الإصلاحات اللازمة.

جلسات ضمان الإيجار

إذا قدم المستأجر "طلب رد" قبل جلسة ضمان الإيجار، فعادة ما تتخذ المحكمة قرارا بشأن الطلب قبل إدخال أمر ضمان الإيجار. إذا أراد المؤجر الحصول على وقت للرد على الطلب قبل أن تتخذ المحكمة قرارا بشأنه، فمن المرجح تأجيل جلسة ضمان الإيجار إلى تاريخ لاحق.

في هذه الجلسة، ستقرر المحكمة ما يلي:

- كم يبلغ مبلغ الإيجار.
- ما إذا كان هناك إيجار متأخر مستحق أم لا (لن يقرروا بالضرورة مقدار الإيجار المتأخر المستحق).
- بمجرد إنشائها ، يمكن للمحكمة إصدار أمر ضمان الإيجار.
- يتطلب هذا الأمر أن يدفع المستأجرون إيجارهم للمحكمة طالما استمرت عملية الإخلاء.
- إذا فشل المستأجر في دفع الإيجار كما أمرت المحكمة ، يجوز إصدار أمر بالحيابة.

ما مقدار الإيجار الذي يمكن للمحكمة أن تأمر المستأجر بدفعه بموجب أمر ضمان الإيجار؟

- يمكن للمحكمة أن تأمر المستأجر بدفع أي إيجار مستحق منذ رفع القضية إلى المحكمة.
- للمحكمة السلطة التقديرية أن تأمر بدفع مبلغ أقل من قبل المستأجر ، أو السماح بدفع المبلغ على أقساط.
- للمحكمة أيضا القدرة على الأمر بدفع الإيجار في المستقبل فقط (أي للشهر التالي).
- يمكن للمحكمة تخفيض مبلغ الإيجار الشهري الذي يتعين على المستأجر دفعه إذا قدم المستأجر ادعاء موثوقا بأن شروط الوحدة المستأجرة لا تتوافق مع ضمان الصلاحية للسكن (انظر القسم 4: قوانين الإسكان في الصفحة 20).
- إذا فشل المستأجر في الحضور ، يمكن للمالك أن يطلب أن تكون الدفعة الأولى مستحقة "X" عدد الأيام بعد خدمة الطلب.

ماذا يحدث إذا لم يحضر المستأجر جلسة الاستماع؟

- ستصدر المحكمة أمر ضمان الإيجار.
- يجب على العمدة تقديم الأمر على المستأجر حتى يكون قابلا للتنفيذ.

ماذا يحدث إذا دفع المستأجر إلى المحكمة وفقا للأمر؟

- ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ، تحتفظ المحكمة بالأموال المدفوعة للمحكمة حتى تكون هناك جلسة استماع نهائية في القضية. في ذلك الوقت ، يقرر القاضي ما إذا كانت الأموال مستحقة للمالك أو يجب إعادتها إلى المستأجر (على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشاكل مشروعة تتعلق بالصحة أو السلامة في الوحدة).

ماذا يحدث إذا لم يدفع المستأجر أمر ضمان الإيجار؟

- يمكن للمالك تقديم طلب وإفادة خطية إلى المحكمة يطلب فيها من المحكمة إصدار أمر الحيابة لفشل المستأجر في الدفع.
- تصدر المحكمة أمر الحيابة.
- المالك لديه شريف يخدم أمر الحيابة على المستأجر.
- يعيد الشريف المالك إلى الحيابة في موعد لا يتجاوز خمسة أيام عمل بعد خدمة الكتاب.
- يمكن للمالك متابعة إجراءات المحكمة للحصول على أمر حكم إما بجلسة استماع (إذا أجاب المستأجر على الشكوى) أو على أساس افتراضي (لا توجد جلسة استماع لأن المستأجر لم يرد).

"الشكوى"

- الشكوى هي أوراق المحكمة المقدمة من المالك والتي تلخص من هم الأطراف ، وأين يقع العقار ، وما هي القضايا بين الطرفين ، وما هي الإغائة التي يسعى إليها المدعي (أي حكم الحيازة والمال).
- عادة ما يتم وضع الشكوى في شكل فقرة مرقمة.

"الجواب"

- هو رد المستأجر على الشكوى. يجب أن:
 - تناول كل عنصر مرقم في الشكوى. العديد من الأسئلة صحيحة أو خاطئة وتستخدم للتحقق من أي حقائق لا جدال فيها في القضية ، مثل مالك الوحدة ، والمستأجرين للوحدة ، ومبلغ الإيجار ، وما إلى ذلك.
 - يعاد إلى المحكمة في مدة لا تقل عن 20 يوما.
 - يجب إرسال نسخ إلى المالك ومحاميه.
 - الجواب هو المكان الذي يروي فيه المستأجر جانبه من القصة.
- يجوز للمستأجر أيضا رفع دعوى للفصل أو رفع دعوى قضائية ضد المالك في هذا الوقت إذا لزم الأمر.
- إذا فشل المستأجر في الإجابة على الشكوى ، يمكن للمالك تقديم طلب للحصول على حكم افتراضي. ويتم تنفيذ هذا الطلب من خلال طلب وإفادة خطية بالمبالغ المستحقة.
- "الحكم الافتراضي" يعني أن الطرف الآخر يفوز دون جلسة استماع.

جلسة الاستماع النهائية

(ويعرف أيضا باسم جلسة الاستماع الموضوعية، وجلسة الأضرار ، والمحاكمة القضائية)

- هو الوقت الذي يضع فيه الطرفان جميع الأدلة التي لديهما وتتخذ المحكمة قرارا بشأن من هو المستحق للمال.
- يجب أن يكون جميع الشهود حاضرين في هذه الجلسة.
- يتم تقديم أي إيصالات وإثبات دفع الإيجار والمستندات الأخرى (بما في ذلك الصور) خلال جلسة الاستماع.
- إذا لم يكن لديك مستند / صورة / شاهد، فلن تنظر المحكمة في الأمر في وقت لاحق ولن تعيد المحكمة تحديد موعد الجلسة حتى تتمكن من إحضار أدلة إضافية.
- سيتم إرسال إخطار جلسة الاستماع بالبريد من قبل المحكمة - سيخبرك بتاريخ ووقت جلسة الاستماع.
- إذا تغير عنوانك ولم تقم بتحديثه مع المحكمة، فقد لا تتلقى إشعار جلسة الاستماع الذي يخبرك بموعد جلسة الاستماع.
- عدم قيامك بتحديث عنوانك البريدي ليس سببا لتحديد موعد لجلسة استماع جديدة.

كتابة أمر نقاط البيع

أمر الحيابة هو حكم تأمر به المحكمة يسمح للشريف بإزالة الركاب والمالك بتغيير الأقفال.

- عندما يقوم شريف بتسليم أمر الحيابة للمدعى عليه، سيعطي شريف المدعى عليه تاريخ إغلاق.
- لن يكون تاريخ الإغلاق قبل 5 أيام عمل (في حالة عدم دفع الإيجار للمحكمة) أو في موعد لا يتجاوز 14 يوم عمل (الحكم النهائي).
- إذا لم يقم المدعى عليه بإخلاء المكان، فسيعود الشريف إلى العقار ويحافظ على السلام بينما يقوم المالك بتغيير أقفال الوحدة. وهذا ما يسمى "تنفيذ أمر الحيابة". *

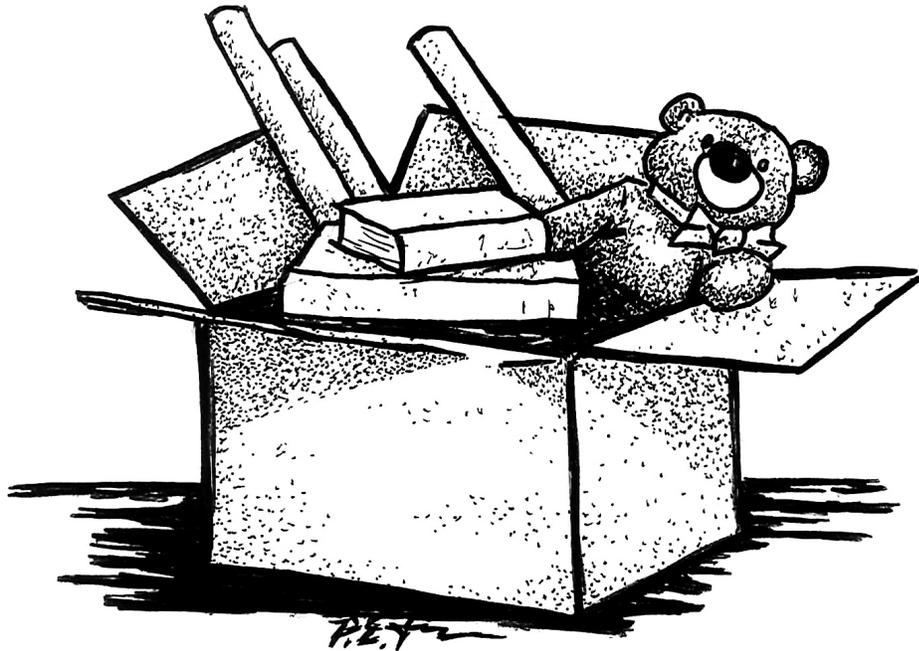
* إذا كانت القضية تتعلق بعدم دفع الإيجار ، يجوز للمستأجر إيقاف تنفيذ الأمر بدفع جميع الأموال المستحقة في المحكمة قبل تاريخ التنفيذ. وهذا يشمل جميع الإيجار المتأخر وعادة ما تكون تكاليف محكمة المالك والرسوم القانونية إذا طلب ذلك. ولا يجوز للمستأجر القيام بذلك إلا مرة واحدة خلال فترة أقصاها 12 شهرا.

ممتلكات المستأجر بعد الإخلاء

وفقا لقانون فيرمونت الأساسي ([12 V.S.A. Section 4854a](#)) ، يجوز للمالك التخلص من أي عناصر متبقية عند استيفاء المعيارين التاليين:

- مرور 15 يوما من تاريخ سريان أمر الحيابة؛* و
- تم استعادة المالك حيابة الوحدة.

* لا يوجد أي شرط بأن يحتفظ المالك أو يخزن عقار المستأجر بعد 15 يوما.



القسم 9: التخلي عن من وحدة مستأجرة

بموجب قانون ولاية فيرمونت، يجوز للمالك اعتبار الوحدة مهجورة إذا كانت جميع العبارات التالية صحيحة:

- الإيجار غير حالي. و
- يبدو كما لو أن لا أحد يعيش في الوحدة كإقامة بدوام كامل. و
- قام المالك بمحاولة معقولة للتأكد من نوايا المستأجر.

المتكاثات غير المطالب بها بعد التخلي عن الوحدة

إذا لم يطالب المستأجر بأي عقار ، باستثناء القمامة أو النفايات ، والذي تخلى عن وحدة سكنية ، فيجب على المالك تقديم إشعار كتابي إلى المستأجر ، يتم إرساله بالبريد إلى آخر عنوان معروف للمستأجر ، بأن المالك يعتزم التصرف في العقار بعد 60 يوما إذا لم يطالب المستأجر بالعقار ودفع أي تخزين معقول ورسوم أخرى تكبدها المالك.

- يجب على المالك تخزين عقار المستأجر في مكان آمن وجاف لمدة لا تقل عن 60 يوما.
- يجوز للمستأجر المطالبة بالعقار من خلال تزويد المالك بما يلي في غضون 60 يوما من تاريخ الإشعار:
 - وصف مكتوب معقول للممتلكات؛ و
 - دفع التكلفة العادلة والمعقولة للتخزين وأي نفقات معقولة ذات صلة يتكبدها المالك.
- إذا لم يطالب المستأجر بالعقار في غضون الوقت المطلوب ، يصبح العقار ملكا للمالك.
- إذا طالب المستأجر بالعقار في غضون الوقت المطلوب ، يجب على المالك إتاحة العقار على الفور للمستأجر في مكان معقول ويجب على المستأجر حيازة العقار في ذلك الوقت والمكان.

هل هذا يعني أن المالك يمكنه فعل أي شيء يريده بالعقار؟

- نعم ، يجوز للمالك التصرف في العقار كما يراه مناسباً.
- ماذا لو رفض المالك إعادة العقار عندما يحاول المستأجر المطالبة به؟
- إذا قدم المستأجر وصفا مكتوباً معقولاً للعقار المراد إعادته ، ودفع تكلفة التخزين ، لكن المالك رفض إعادة العقار ، يجوز للمستأجر رفع دعوى مدنية ضد المالك لإعادة ممتلكاته.

نصائح للمالكين

- وثق جهودك لتعقب المستأجر إذا كنت تعتقد أنه تم التخلي عن وحدة.
- اتصل بجميع أرقام الهواتف التي لديك للمستأجر ، بما في ذلك جهات الاتصال في حالات الطوارئ.

نصائح للمستأجرين

- في أي حالة يجب فيها على المالك تخزين الممتلكات الخاصة بك ، فإن الملاذ الوحيد إذا لم يعيدها المالك هو رفع دعوى مدنية.
- إنه ملكك. الخيار الأفضل هو أن تكون مسؤولاً عن ذلك وعدم ترك ممتلكات مهمة وراءك.
- إذا تكبد المالك نفقات إزالته ، فيمكنه رفع دعوى ضدك بسبب الأموال التي تم إنفاقها.

الملحق أ: الأدوات

خطابات نموذجية للمستأجرين

وصول المؤجر وخصوصية المستأجر	49
إشعار غير كاف بزيادة الإيجار (برلنغتون)	50
إشعار غير كاف بزيادة الإيجار (على مستوى الولاية)	51
رسوم التأخير	52
طلب إصلاح/انتهاك الكود الرئيسي	53
إشعار الخروج (من المستأجر إلى المالك)	54
إشعار الإصلاح والخصم	55
نماذج وإجراءات طلب الترتيبات التيسيرية المعقولة/التعديل	56
طلب تعديل بوليصة إسكان (للأشخاص ذوي الإعاقة)	57
طلب تعديل سكن (لذوي الاحتياجات الخاصة)	58
شهادة قيد الشخص كأحد ذوي الاحتياجات الخاصة	59
طلب إرجاع ودیعة التأمين	60

رسائل نموذجية للمالكين

الكشف عن طلاء الرصاص	61
ملصق إشعار طلاء الرصاص	62
إنهاء عقد الإيجار لعدم سداد الإيجار	63

أدوات إضافية

قائمة التحقق من التفتيش	64
ميزانية نموذجية للمستأجرين	67
FCC معلومات عن هوائيات الأقمار الصناعية	69
التأمين على العقارات المؤجرة	70
تأمين المستأجر	71

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Landlord Access at _____.
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

1. Inspect the premises;
2. Make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
3. Supply agreed services; or
4. Exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

إشعار غير كاف بزيادة الإيجار (برلنغتون)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER, MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after "no less than 90 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

إشعار غير كاف بزيادة الإيجار (على مستوى الولاية)

DATE: _____

TO: _____

RE: Rent increase notice at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent "on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant."

You provided me with notice of an increase on _____.

Therefore, the increase should not legally take effect until _____, the date my next rent payment is due after "no less than 60 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Late Fees at _____.
(ADDRESS)

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032, landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses actually incurred as a result of the tenant's tardiness in paying rent. Such a fee may not simply be a penalty. A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under not obligation to pay the late fee.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problem(s) at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at

_____. The following needs to be done:
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Move out notice

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at

_____ on or before _____
ADDRESS DATE

in accordance with the proper notice period circled below. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

1. According to the terms of my lease requiring a ____ day / or ____ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

If you have any questions, please contact me at ____-____-_____.

Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

DATE: _____

TO: _____
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problems at _____.
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of problems existing at _____.
ADDRESS

The following needs to be done:

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to Chapter 137, Section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent.

I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

طلب توفير وسائل راحة معقولة/ التعديل: الأشكال والإجراءات

متطلبات مقدمي السكن

بالنسبة للأفراد المؤهلين حسب تعريف القانون (الأشخاص ذوو الإعاقة)، يتعين على مزودي خدمات الإسكان ما يلي:

(أ) توفير الترتيبات التيسيرية المعقولة في سياساتها أو قواعدها أو ممارساتها (مثل السياسات المتعلقة بالحيوانات الأليفة ومواقف السيارات وما إلى ذلك)؛ و

(ب) السماح بإجراء تعديلات معقولة (تغييرات مادية، مثل منحدر أو قضيب إمساك). في حالة المساكن المؤجرة الخاصة، قد يكون المستأجر مسؤولاً عن تكلفة التعديلات. بالنسبة لمساكن الإيجار المدعومة من القطاع العام، قد يكون مقدم الإسكان مسؤولاً.

عند النظر في طلب تعديل/تغيير معقول، لا يمكن لمزود خدمة الإسكان إلا أن يأخذ ما يلي في الاعتبار:

- هل الشخص المقدم للطلب مؤهل؟ (هل يعاني هذا الشخص من إعاقة حسب تعريف القانون؟)
- هل طلب إجراء تعديلات أو تغيير ضروري؟ (لا يتم تحديد ذلك بواسطة مقدم خدمة الإسكان بل يحدده الفرد؛ ويمكن طلب التأكيد من قبل أخصائي صحة طبية.)
- هل ستفرض وسائل الراحة المطلوبة عبئاً مالياً أو إدارياً لا داعي له؟ (بالنسبة للتعديل، لا يتم النظر في ذلك إلا إذا كان سيتم دفع تكلفة التعديل من قبل مقدم خدمات الإسكان.)
- هل تتطلب الترتيبات التيسيرية أو التعديلات المطلوبة تغييراً جوهرياً في طبيعة برنامج الإسكان؟

يجب ألا يسأل مزود خدمة الإسكان عن طبيعة أو شدة الإعاقة المعنية. وما على مزود خدمة الإسكان إلا أن يفكر فيما إذا كان الطلب "معقولاً" من حيث التكلفة والتعديلات اللازمة لبرنامج الإسكان الخاص به. قد يطرح مزود خدمة الإسكان أسئلة توضح ماهية السياسة أو القاعدة أو الممارسة أو الإجراء الذي يعمل كعائق أو توضح كيفية ارتباط وسائل الراحة أو التعديلات المطلوبة بالإعاقة. تقوم نماذج الرسائل التالية بأمرين:

- تقرير ما إذا كان الفرد (أو المستأجر المحتمل) مؤهلاً بموجب القانون للحصول على تعديل/ترتيبات تيسيرية معقولة، و
- التحقق من أن المطلوب يتوافق مع الاحتياجات المرتبطة بالفرد (الأفراد) وإعاقته.

* تم إنشاء هذه النماذج بواسطة مشروع الإسكان العادل التابع لـ CVOEO. يمكنك الوصول إلى البرنامج مباشرة على الرقم 802-660-3455 أو Ext. 106 أو www.cvoeo.org/fhp

طلب وسائل راحة معقولة
سياسة أو ممارسة الإسكان

DATE: _____

RE: Request for accommodation of policy at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable accommodation because of my disability. The particular policy or practice for which my accommodation is requested is (POLICY OR PRACTICE) _____

Because of my disability, that policy would restrict my ability to use and enjoy a home in that building. In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make an accommodation for me regarding the policy referred to above and allow me to (ACCOMMODATION REQUESTED) _____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

**Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person
who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability**

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____
is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

DATE: _____

RE: Request for a reasonable modification at _____
ADDRESS

Dear _____,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS) _____ where I am requesting a reasonable modification because of my disability. The particular barrier or impediment that prompts my modification request is (BARRIER OR IMPEDIMENT) _____

Because of my disability, the barrier or impediment would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.

In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make or allow the following modification of (MODIFICATION REQUESTED) _____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) _____ is consistent with needs associated with this individual's disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME and TITLE

DATE

In federal civil rights laws the definition of disability includes:

A physical or mental impairment that substantially limits one or more of the major life activities of such individual; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment.

“... Physical or mental impairment means: Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more body systems, such as: neurological, musculoskeletal, special sense organs, respiratory (including speech organs), cardiovascular, reproductive, digestive, genitourinary, immune, circulatory, hemic, lymphatic, skin, and endocrine; or any mental or psychological disorder such as intellectual disability, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disability.

Physical or mental impairment includes, but is not limited to, contagious and noncontagious diseases and conditions such as the following: orthopedic, visual, speech, and hearing impairments, and cerebral palsy, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, intellectual disability, emotional illness, dyslexia and other specific learning disabilities, Attention Deficit Hyperactivity Disorder, Human Immunodeficiency Virus infection (whether symptomatic or asymptomatic), tuberculosis, drug addiction, and alcoholism.”

[CFR § 35.108 28](#)

As a medical/social service professional with a knowledge necessary to make such a determination, I certify that _____ (NAME OF INDIVIDUAL) qualifies as an individual with a disability as defined above.

[* IMPORTANT: Do NOT reveal the specific NATURE OR SEVERITY of the individual’s disability.]

The accommodation requested above by my client, is consistent with the individual’s needs associated with their disability.

SIGNATURE

PRINTED NAME AND TITLE

DATE

DATE: _____

TO: _____
NAME OF LANDLORD

RE: Return of security deposit.

Dear _____:
NAME OF LANDLORD

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at _____ . I still have not received my security deposit back or a written itemized list of deductions.
ADDRESS

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, "if the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs."

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:
I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

SIGNATURE

PRINTED NAME

MAILING ADDRESS

Lessor = Landlord

Lessee = Renter

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards

Lead Warning Statement

Housing built before 1978 may contain lead-based paint. Lead from paint, paint chips, and dust can pose health hazards if not managed properly. Lead exposure is especially harmful to young children and pregnant women. Before renting pre-1978 housing, lessors must disclose the presence of known lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the dwelling. Lessees must also receive a federally approved pamphlet on lead poisoning prevention.

Lessor's Disclosure

(a) Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).

(ii) _____ Lessor has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

(b) Records and reports available to the lessor (check (i) or (ii) below):

(i) _____ Lessor has provided the lessee with all available records and reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).

(ii) _____ Lessor has no reports or records pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

Lessee's Acknowledgment (initial)

(c) _____ Lessee has received copies of all information listed above.

(d) _____ Lessee has received the pamphlet *Protect Your Family from Lead in Your Home*.

Agent's Acknowledgment (initial)

(e) _____ Agent has informed the lessor of the lessor's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

_____	_____	_____	_____
Lessor	Date	Lessor	Date
_____	_____	_____	_____
Lessee	Date	Lessee	Date
_____	_____	_____	_____
Agent	Date	Agent	Date

Notice to Occupants



Promptly report all deteriorated paint or visible paint chips to the Owner or Owner's agent. This means any paint on the inside and outside of this building that is chipping, peeling, chalking, flaking, cracking, or damaged. It also includes any visible paint chips on the ground.

Prevent Lead Poisoning

Name of Owner or

Owner's Agent: _____

Address: _____

Telephone: _____

18 V.S.A. § 1759

December 2016

****SAMPLE NOTICE****
DO NOT MAKE CHANGES TO THE LANGUAGE

Termination for Nonpayment of Rent

Date: _____

Dear _____:

You are hereby notified that your tenancy at [address] _____
is terminated on [date] _____.

Your tenancy is terminated for nonpayment of rent. As of the date of this letter, you owe \$ _____
in back rent.

You can prevent the termination of your tenancy for nonpayment of rent if you pay all of the rent that is
owed prior to the termination date mentioned above. This payment must include rent through the end of
the rental period in which payment is made or tendered.

Landlord reserves all rights to receive and accept partial payment of rent without waiving any of
landlord's legal remedies or rights to commence and/or prosecute an eviction action.

This notice is independent of any other notices to quit you may receive or have received. This
notice does not extend or alter times or obligations stated in other notices to quit.

Sincerely,

[Landlord Name]

Notice Received by:

Tenant Name: _____ date

INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name:

Amount of Security Deposit:

Tenant Name:

Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner and the tenant, and each should retain a signed and dated copy. For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Kitchen	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				
Bathroom	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Living Room	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #1	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #2	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #3	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Other Room:	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Windows				
Other (describe)				
Miscellaneous	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
Heating system				
Water pressure				
Entry doors				
Lock				
Smoke detector				
Fire extinguisher				
Other (describe)				

Use the space below to note any disagreements to the checklist:

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

Move-In:

Move-Out:

Date:

Landlord Signature:

Tenant Signature:

Household Budget

Category	Periodic expense (Expenses that are not monthly, but they come up periodically throughout the year)	Annual cost estimate (how much does this cost per year?)	Monthly cost estimate (Divide annual cost by 12)
Transportation	Bus pass		
	Car registration		
	Car inspection		
Home	Heating fuel (if not a fixed cost)		
	Rental/home insurance (if not escrowed in mortgage)		
	Furniture or appliances		
Family	Dental (not including premium)		
	Other health costs (not including premium)		
	Children's clothes & shoes		
	Adult clothes & shoes		
	Holidays & gifts		
	School expenses		
	School field trips		
	*Total Cost Estimate		

معلومات لجنة الاتصالات الفيدرالية (FCC) عن هوائيات الأقمار الصناعية

بحسب توجيهات الكونغرس في المادة 207 من قانون الاتصالات لعام 1996، اعتمدت لجنة الاتصالات الفيدرالية قاعدة أجهزة الاستقبال عبر الهواء ("OTARD") المتعلقة بالقيود الحكومية وغير الحكومية المفروضة على قدرة المشاهدين على استقبال إشارات برامج الفيديو من أقمار البث المباشر ("DBS")، ومقدمي الخدمات الإذاعية (الراديو) ذات النطاق العريض (خدمة التوزيع المتعددة القنوات والمتعددة النقاط سابقاً أو MMDs)، ومحطات البث التلفزيوني ("TVBS"). وقد دخلت القاعدة (47 C.F.R. Section 1.4000) حيز التنفيذ في شهر أكتوبر من عام 1996.

تكفل قاعدة أجهزة الاستقبال عبر الهواء ("OTARD") الخاصة بلجنة الاتصالات الفيدرالية الحماية لحقوق ملاك العقارات أو المستأجرين في تركيب أو صيانة أو استخدام هوائي لاستقبال إرسال برامج الفيديو من أقمار البث المباشر والخدمات الإذاعية ذات النطاق العريض ومحطات البث التلفزيوني في المناطق الواقعة ضمن الاستخدام الحصري للمالك أو المستأجر. وتسري قاعدة أجهزة الاستقبال عبر الهواء ("OTARD") أيضاً على بعض هوائيات العملاء التي تستقبل وترسل إشارات لاسلكية ثابتة. غير أن ثمة استثناءات لهذه القاعدة، منها أحكام السلامة والحفاظ على المناطق التاريخية.

بموجب هذه القاعدة، يحق للمالك أو المستأجر تركيب هوائي على العقارات التي يمتلكها أو التي يتمتع بحق استخدام أو سيطرة حصرية عليها. وهذا يشمل المنازل التي تضم أسرة واحدة، والوحدات السكنية المشتركة، والتعاونيات، والمنازل المنفردة، والمنازل الجاهزة (المتنقلة). وفي حال الوحدات السكنية المشتركة والتعاونيات والعقارات المؤجرة، تسري القاعدة على مناطق "الاستخدام الحصري"، مثل التراسات أو الشرفات أو الباحات والأفنية. يُشير مصطلح "الاستخدام الحصري" إلى منطقة من العقار لا يجوز إلا للمستأجرين وضيوفهم الدخول إليها واستخدامها. أما إذا تمت مشاركة المنطقة مع الآخرين أو كان يمكن الوصول إليها من دون الحصول على إذن المستأجر، فلا تُعتبر منطقة استخدام حصري.

ولا تسري القاعدة على المناطق المشتركة التي يملكها المالك أو جمعية مجتمعية، أو التي تخضع لملكية مشتركة من جانب مجموعة ملاك الوحدات السكنية المشتركة. وقد تشمل هذه المناطق المشتركة السقف أو الجدران الخارجية لوحدة سكنية متعددة.

وفي ظل ظروف معينة، إذا كان الهوائي المشترك متاحاً للاستخدام من قبل السكان، فقد تحظر جمعية المجتمع أو مالك العقار تركيب الهوائيات أو أطباق الأقمار الصناعية المملوكة ملكية فردية لشخص واحد فقط وليس ملكية مشتركة. ومع ذلك، يجب أن تكون جودة الإشارة الآتية من الهوائي المركزي جيدة مثل جودة الإشارة الآتية من هوائي أو طبق مملوك ملكية فردية، ويجب ألا تزيد تكاليف استخدام الهوائي المركزي عن تكاليف هوائي أو طبق مملوك ملكية فردية.

يُحظر فرض القيود التي تمنع أو تعطل تركيب أو صيانة أو استخدام الهوائيات التي تشملها هذه القاعدة. وعلى سبيل المثال، تُحظر في معظم الحالات المتطلبات التي تشترط الحصول على الموافقة قبل تركيب الهوائي.

يُسمح بالقيود اللازمة لمنع تلف العقارات المؤجرة، ما دامت كانت القيود معقولة. وعلى سبيل المثال، من المحتمل أن يُسمح بوضع قيد في عقد الإيجار يمنع المستأجرين من إتلاف أرضية الشرفة عند تركيب هوائي.

ويجوز للجمعية أو مالك العقار أو الحكومة المحلية فرض قيود معينة عندما تكون السلامة مصدر قلق أو عندما يتعلق الأمر بموقع قديم. ومن الأمثلة على قيود السلامة المسموح بها اشتراط تركيب الهوائي بإحكام حتى لا يسقط. ويجب تقليل قيود السلامة وتضييق نطاقها، بحيث لا تكون عبئاً أكثر من اللازم لمعالجة أعراض السلامة المشروعة.

تتشرط لجنة الاتصالات الفيدرالية (FCC) استخدام هوائيات لاسلكية ثابتة قادرة على استقبال وإرسال خدمات الصوت والبيانات لتلبية إرشادات معينة في ما يتعلق بحدود التعرض للإشعاع والمعايير البيئية. ونظراً لهذه المبادئ التوجيهية، يُسمح بالمتطلبات التي تشترط تركيب هوائيات لاسلكية ثابتة بشكل احترافي.

وإذا كنت تعتقد أن القيود المتعلقة بالهوائي غير صالحة، فحاول أولاً حلها مع من يفرض هذه القيود سواء كان شخصاً أو جمعية أو مالك العقار أو الحكومة المحلية. وإذا لم تتمكن من حلها مباشرة، يمكنك تقديم التماس للحصول على حكم تفسيري إلى لجنة الاتصالات الفيدرالية (FCC) أو محكمة ذات اختصاص قضائي.

لمزيد من المعلومات: <https://www.fcc.gov/consumers/guides/installing-consumer-owned-antennas-and-satellite-dishes>

المصدر: لجنة الاتصالات الفيدرالية

التأمين على العقارات المؤجرة

تغطي معظم بوالص التأمين المنازل التي يشغلها مالكوها. عندما لا تعيش في نفس المنزل الذي يعيش فيه المستأجر أو عندما تمتلك منزلا ثانويا توجره بانتظام ، فأنت بحاجة إلى سياسة منفصلة.

سياسات الوحدات المؤجرة لها أسماء مختلفة حسب الشركة. ولكن يشار إليها عموما باسم سياسات المساكن، وتنقسم إلى ثلاث فئات: DP-1 و DP-2 و DP-3.

- سياسة DP-1 أساسية وتغطي أشياء بسيطة مثل الحريق والتخريب.
- وسياسة DP-2 أوسع نطاقا. يغطي المخاطر المسماة مثل الأضرار الناجمة عن عاصفة رياح أو برد أو حريق أو تخريب. حتى أن معظمها يحتوي على شرط للاصطدام (أي إذا اصطدمت سيارة بمنزلك).
- سياسة DP-3 هي سياسة "نموذج خاص" أو "خطر مفتوح". ما لم يتم استبعاد الخطر على وجه التحديد ، يتم تغطيته.

يقترح معظم وسطاء التأمين أن يختار المالك سياسة DP-3. تقدم شركات التأمين الأخرى ما يسمى بـ **سياسات حماية المالك**. وهي تغطي مجالات مثل تغطية أعطال المعدات لأشياء مثل الغلايات والأفران.

هناك مجال آخر يجب النظر في تغطيته وهو فقدان دخل الإيجار ، في حالة الحاجة إلى إفراغ المبنى للإصلاحات. في كثير من الأحيان ، يعتقد الملاك أنه إذا كانت شقتهم غير مشغولة بسبب مغادرة المستأجر أو طرده ، فيمكنهم تقديم مطالبة بخسارة دخل الإيجار. هذا ليس حقيقيا. يجب أن تكون هناك خسارة مغطاة تؤدي إلى فقدان الدخل أثناء إصلاح العقار.

تأكد أيضا من أن لديك **تغطية مسؤولية كافية**. تحمي تغطية المسؤولية الملاك إذا تمت مقاضاتهم للحصول على أضرار ، مثل السقوط في الأماكن المغلقة أو عضه حيوان أو شخص ينزلق على رصيف مبلل.



تأمين المستأجر

لماذا لديك تأمين المستأجر؟

عند الإيجار، يجب أن يغطي تأمين مالك العقار الأضرار التي تلحق بالمبنى، أي المبنى نفسه. لكن سياسة أصحاب المنازل تغطي فقط مبناهم وليس ممتلكاتك. لهذا السبب يجب أن يكون لديك تأمين مستأجر. إن استبدال متعلقاتك أو الدفاع عن نفسك ضد دعوى المسؤولية إذا أصيب شخص ما في إيجارك يمكن أن يؤثر بشكل كبير على حسابك المصرفي. لدى إدارة التنظيم المالي في فيرمونت معلومات إضافية عن تأمين المستأجرين تتجاوز المعلومات الأساسية الواردة أدناه: <https://dfr.vermont.gov/consumers/explore-insurance/home>

ما هي الخدمات المغطاة؟

عادة ما تغطي بوالص تأمين المستأجر الخسائر التي تلحق بممتلكاتك الشخصية من 17 نوعا من المخاطر: الحريق أو البرق أو عاصفة الرياح أو البرد أو الانفجار أو الشغب أو الاضطرابات المدنية أو الطائرات أو المركبات أو الدخان أو التخريب أو الأذى الخبيث أو السرقة أو التلف الناجم عن الزجاج أو مواد تزجيج السلامة التي تشكل جزءا من مبنى أو الثوران البركاني أو الأجسام المتساقطة أو وزن الجليد أو الثلج أو الصقيع أو الأضرار المتعلقة بالمياه من المرافق المنزلية وأضرار التيار الكهربائي. لاحظ أن الفيضانات والزلازل غير مغطاة.

ستغطي بوالص تأمين المستأجرين إما "القيمة النقدية الفعلية" (ACV) أو "تغطية تكلفة الاستبدال". ستدفع تغطية ACV فقط ما كانت قيمته الممتلكات الخاصة بك في وقت تلفها أو سرقتها. ستدفع تغطية تكلفة الاستبدال التكلفة الفعلية لاستبدال العناصر التي فقدتها. عادة ، سيتعين عليك الدفع من جيبك الخاص لاستبدال العناصر التالفة وتقديم الإيصالات إلى ضابط المطالبات للسداد. ستكلفك تغطية تكلفة الاستبدال أفساطا أكثر ، ولكنها ستدفع أيضا أكثر إذا احتجت في أي وقت إلى تقديم مطالبة.

تأمين المستأجر

إذا أصبحت شقتك غير صالحة للعيش بسبب حريق أو انفجار أنابيب أو لأي سبب آخر تغطيه بوليصتك ، فسيغطي تأمين المستأجر "نفقات المعيشة الإضافية". بشكل عام ، هذا يعني الدفع لك للعيش في مكان آخر ، مثل شقة أخرى في نطاق سعري مماثل لمكانك الأصلي ، لفترة زمنية محددة أو بحد إجمالي.

حماية المسؤولية هي أيضا معيار مع معظم سياسات المستأجر. هذا يعني أنه إذا انزلق شخص ما في شقتك وسقط ، فأنت مغطى بأي تكاليف ، حتى حد مسؤوليتك. وإذا اختار هذا الشخص مقاضاتك ، فأنت مغطى بما يفوز به في حكم قضائي يصل إلى حد بوليصة التأمين الخاصة بك ، إلى جانب النفقات القانونية.

كم سيكلف؟

تماما مثل أي بوليصة تأمين أخرى ، يعتمد قسطك على عدد من العوامل: المكان الذي تعيش فيه ، والمبلغ المقطوع ، وشركة التأمين الخاصة بك ، وإذا كنت بحاجة إلى أي تغطية إضافية. ومع ذلك ، إذا لم تكن بحاجة إلى أي تغطية إضافية للمجوهرات أو أجهزة الكمبيوتر باهظة الثمن ، وكنت تتسوق ، فمن المحتمل أن تدفع ما بين 15 دولارا و 30 دولارا شهريا. عادة ما تكلف سياسات المستأجر أقل من سياسات صاحب المنزل. ستكون بعض عوامل التكلفة خارجة عن إرادتك (المكان الذي تعيش فيه أو المواد التي تم بناء المبنى الخاص بك بها) ، ولكن هناك طرق يمكنك من خلالها الحفاظ على قسطك منخفضا ، مثل اختيار سياسة عالية الخصم.

إذا كنت تمتلك حيوانا أليفاً ، فتأكد من تضمين الأضرار الناجمة عن حيوانك الأليف في سياستك. ضع في اعتبارك أن بعض شركات التأمين قد لا تقدم سياسات لأصحاب سلالات معينة من الكلاب أو إذا تسبب حيوانك الأليف في أضرار للممتلكات أو الأشخاص في الماضي.

ستعتمد الخصومات الأخرى المتاحة على شركة التأمين الخاصة بك - تأكد من السؤال عن الخصومات التي تقدمها. تقدم معظم الشركات خصما لامتلاك "أجهزة واقية" ، بما في ذلك أجهزة الكشف عن الدخان والحريق وأجهزة الإنذار ضد السرقة وطفائيات الحريق. قد تقدم بعض الشركات خصما لحاملي وثائق التأمين الذين تزيد أعمارهم عن 55 عاما والمتقاعدين. قد تقدم الشركات الأخرى خصما إذا حصلت على سياسة مستأجر تلقائي مدمجة.

التعامل مع المطالبة

- إخطار شركة التأمين أو الوكيل الخاص بك على الفور بخسارتك.
- قم بعمل قائمة مفصلة ووصف للأضرار ، بما في ذلك الصور الفوتوغرافية إن أمكن. اجمع الشيكات والإيصالات والمستندات الأخرى الملغاة لمساعدة الضابط على تحديد قيمة على الممتلكات التالفة أو المدمرة.
- راجع تغطيتك. إذا لم تتمكن من العثور على بوليصتك، فاطلب من وكيلك أو شركتك نسخة.
- لا تقم بإجراء إصلاحات دائمة قبل أن يقوم ضابط التأمين بفحص منزلك. قم بإجراء إصلاحات مؤقتة فقط لحماية منزلك من النهب أو المزيد من الضرر. قد ترفض شركة التأمين مطالبتك إذا قمت بإجراء إصلاحات دائمة قبل أن يفحص الضابط الضرر.
- إذا أمكن ، كن حاضرا أثناء فحص ضابط التأمين وقم بتدوين ملاحظات حول المناقشة.
- احتفظ بملاحظات جيدة على جميع جهات الاتصال مع شركة التأمين والضابط الخاص بك. قد يساعد التوثيق الجيد قضيتك إذا كنت ترغب في تقديم شكوى حول قرار شركة التأمين أو الطعن فيه في المحكمة.
- لا توافق على تسوية نهائية للمطالبة حتى تقتنع بأنها عادلة. يحق لك الحصول على تقديرات مستقلة إذا كنت ترغب في ذلك.

التذييل بـاء: الموارد

73 CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

[Fair Housing Project](#)

[Mobile Home Program](#)

[فيرمونت المستأجرين](#)

[73 مكتب الفرص الاقتصادية في وادي شامبلين](#)

[شبكة العمل المجتمعي](#)

[برامج أخرى في مقاطعات أديسون وتشيتيندين وفرانكلين وغرانت آيل](#)

74 STATEWIDE COMMUNITY ACTION OFFICES

[\(BROC Community Action \(BROC](#)

[Capstone Community Action](#)

[\(Northeast Kingdom Community Actions \(NEKCA](#)

[\(South Eastern Vermont Community Action \(SEVCA](#)

75 LEGAL ASSISTANCE

[Lawyer Referral Service](#)

[Legal Clinics - Low Income](#)

[Legal Clinics - Open to anyone](#)

[Vermont Landlord Association](#)

[Vermont Legal Aid / Law Services Vermont](#)

[U.S. Attorney's Office, District of Vermont](#)

[U.S. Department of Housing & Urban Development](#)

75 HOUSING AND LIFE SAFETY CODE INSPECTIONS

[Municipal Code Enforcement Offices](#)

[Town Health Officers](#)

[Vermont Department of Public Safety, Division of Fire Safety](#)

[Vermont Department of Health](#)

75 ADDITIONAL VERMONT STATE OFFICES

[Attorney General's Office, Consumer Assistance Program](#)

[Vermont Department of Public Service, Consumer Affairs Division](#)

[Vermont Human Rights Commission](#)

76 CODES, LAWS, AND STATUTES

76 [The Vermont Statutes on Renting](#)

87 [Rental Housing Health Code](#)

CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

www.cvoeo.org • 802-862-2771 • 1-800-287-7971 (Voice/TDD)
255 S. Champlain St., P.O. Box 1603, Burlington, VT 05402

CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

خدمات الخط الساخن والمتابعة
مع المعلومات والدعم والإحالات
لسكان حدائق المنازل الجاهزة
اعرف حقوقك الاستشارة وتنظيم
المجتمع
المساعدة في التطوير التعاوني
ومبيعات المنتزهات وإغلاق
المنتزهات والوساطة في تأجير
قطع الأراضي

Mobile Home Program Hotline

802-660-3455 x204

mhp@cvoeo.org

FAIR HOUSING PROJECT

الاستشارات والإحالات والمناصرة
للأشخاص الذين يعانون من
التمييز
ورش عمل تعليمية ودورات
تدريبية للإسكان ومقدمي الخدمات
التوعية العامة والأحداث
المجتمعية
المساعدة في التخطيط للبلديات
لتعزيز الإسكان الشامل والميسور
التكلفة

802-660-3335 x106

fhp@cvoeo.org

MOBILE HOME PROGRAM

VERMONT TENANTS

الخط الساخن وخدمات المتابعة
بالمعلومات والدعم والإحالات
للمستأجرين والأشخاص الذين
يبحثون عن سكن
ورش عمل تعليمية وشهادات
المستأجر المفضل
مقاطع فيديو مترجمة فورية/ورش
عمل ومواد مترجمة

Vermont Tenants Hotline

802-864-0099 or 1-800-287-7971

vttenants@cvoeo.org

Workshops

802-660-3455 x205

classcoord@cvoeo.org

COMMUNITY ACTION NETWORK: يوفر مجموعة متنوعة من الخدمات للناس في جميع أنحاء وادي شامبلين ، بما في ذلك المساعدة المالية للإسكان ، وتنسيق خدمات الإسكان ، والمساعدة في التدفئة والمرافق ، VITA إعداد الضرائب ، 3SquaresVT ، Family to الكوبونات ، والتوعية والدعم المجتمعي للأشخاص الذين يعانون من التشرد وغيرهم من أفراد المجتمع المحتاجين.

CHAMPLAIN VALLEY HEAD START: خدمات شاملة للحوامل والأطفال من الولادة حتى سن الخامسة وأسرهم.
802-651-4180

Franklin/Grand Isle C.A.

5 Lemnah Drive
St. Albans, VT 05478
802-527-7392

Chittenden Community Action

255 South Champlain St.
Burlington, VT 05401
802-863-6248

Addison Community Action

54 Creek Road, Suite A
Middlebury, VT 05753
802-388-2285

PROGRAMS SERUTUF LAICNANIF: يوفر موارد قيمة للعملاء أثناء عملهم لتحقيق أهدافهم المالية الشخصية. يتم دعم العملاء من خلال أربعة برامج متميزة: التمكين المالي للأمريكيين الجدد ، وتطوير الأعمال الصغيرة ، والتمويل الشخصي ، والتدريب على الطاقة المالية (121 x 802-860-1417 GreenSavingSmart).

FOOD ACCESS NETWORK: أرفف الطعام في برلنغتون وميدلبيري وسانت ألبانز، الطلب عبر الإنترنت، طعام عمليات التوصيل وبرامج الوجبات الساخنة. برلنغتون ، 802-658-7939 ؛ ميدلبيري ، 802-388-2285 ؛ سانت ألبانز ، 802-527-7392

SAMARITAN HOUSE/TIM'S HOUSE: المأوى في حالات الطوارئ وخدمات الدعم للأشخاص الذين يعانون من التشرد في مقاطعتي فرانكلين وجراند آيل. 802-527-0847

Laurie's House/ECNELOIV TSNIA GA SECIOV: الدعم والمناصرة للضحايا/الناجين من العنف المنزلي والجنسي وأطفالهم في مقاطعتي فرانكلين وجراند آيل. 802-524-8538

WEATHERIZATION: مجموعة متنوعة من الخدمات لأصحاب المنازل والمستأجرين لتحسين كفاءة الطاقة المنزلية والراحة ، وتقليل فواتير التدفئة. 800-545-1084

COMMUNITY ACTION CHAMPLAIN VALLEY

Rutland Office (Admin)
45 Union St.
Rutland, VT 05701
802-775-0878
1-800-717-2762

Bennington Office
332 Orchard Rd.
Bennington VT, 05201
802-447-7515
www.broc.org

20 Gable Place
Barre, VT 05641
802-479-1053
www.capstonevt.org

70 Main St.
Newport, VT 05855
802-334-7316
nekcavt.org

91 Buck Drive
Westminster, VT 05158
802-722-4575
1-800-464-9951
www.sevca.org

BENNINGTON/RUTLAND (OPPORTUNITIES COUNCIL (BROC

Broc يعمل على تغيير الظروف التي تسبب الفقر أو تقف في طريق القضاء عليه. Community Action يساعد Vermonters ذوي الدخل المنخفض في تلبية الاحتياجات الأساسية ، بالإضافة إلى مساعدتهم على تطوير المهارات والموارد لتحقيق الاكتفاء الذاتي من خلال فرص العمل. تشمل الخدمات: المساعدة العامة، مساعدة الوقود والمرافق العامة، المساعدة في الإسكان، المناصرة والتوعية، التجوية ، مساكن الإيجار، موتيل جين، متجر التوفير، رف الطعام، خدمات الغذاء والتغذية، برنامج أغذية رعاية الطفل، تنمية المشروعات متناهية الصغر، التعليم المالي، التدريب على التوظيف.

CAPSTONE COMMUNITY ACTION

Capstone تقدم خدمات شاملة لمساعدة الناس على تحقيق الرفاهية الاقتصادية بكرامة وتطور شراكات لتعزيز مجتمعات فيرمونت. التزامنا هو تخفيف المعاناة الناجمة عن الفقر ، والعمل مع الأفراد والعائلات للخروج من الفقر ، والدعوة إلى العدالة الاقتصادية لجميع Vermonters. تشمل الخدمات: برامج الغذاء والتغذية، التدفئة المنزلية والمساعدة في المرافق، الاستشارات والخدمات السكنية، برنامج طعام رعاية الطفل، زيارات الأطفال تحت إشراف، مركز محو الأمية الأسرية، برنامج Head Start، أكاديمية المطبخ المجتمعي، التدريب على العمل، برنامج تطوير الأعمال التجارية الصغيرة، برنامج إعداد الضرائب، دعم النقل.

NORTHEAST KINGDOM COMMUNITY ACTION

إيماننا منها بإمكانات كل فرد للنمو والتغيير **corB الإيجابي** ، **تلتزم NEKCA** بتمكين أولئك الذين يطلبون المساعدة لتحسين نوعية حياتهم. نحن نقدم أنشطة البرنامج المباشرة والإحالات والمناصرة والتعليم بطريقة غير قضائية للأشخاص والمجتمعات في شمال شرق المملكة. تشمل الخدمات: Head Start ، خدمات الشباب ، متجر التوفير، التدريب الوظيفي، خدمات دعم رعاية الأطفال ، مركز موارد معلومات الوالدين ، عامل ومرمضة دعم الأسرة ، مراكز الآباء والأطفال ، Foodshelf ، مساعدة وقود الأزمات ، مساعدة الفصل الكهربائي ، برنامج تطوير الأعمال الصغيرة (MBDP)، برامج المجتمع والعدالة.

SOUTH EASTERN VERMONT COMMUNITY ACTION

corB إنشاء SEVCA في عام 1965 كجزء من "الحرب على الفقر" على مستوى البلاد وتم استئجارها كوكالة عمل مجتمعي (CAA) - وهي شركة خاصة غير ربحية ، بدأت وحكمت محليا ، وعينها المسؤولون المحليون والولائيون والفيدراليون باسم "وكالة مكافحة الفقر" التي تخدم مقاطعتي ويندهام وندسور. تشمل الخدمات: تنمية وتدريب القوى العاملة، برنامج مساعدة ضريبة الدخل التطوعي (VITA)، برنامج الأعمال الصغيرة، وقود الأزمات والمساعدة في المرافق، استشارات الإسكان، حل الأزمات، Head Start، خدمات الأبوة والأمومة، التجوية ، متاجر التوفير.

VERMONT LANDLORD ASSOCIATION

جمعية تجارية تمثل كلا من الملاك التجاريين والسكنيين في ولاية فيرمونت.

P.O. Box 701
5203 Shelburne Road
Shelburne, VT 05482

www.vtlandlord.com

802-985-2764
888-569-7368

VERMONT LEGAL AID LEGAL SERVICES VERMONT

مكاتب في جميع أنحاء الولاية تقدم المشورة للمستأجرين المؤهلين ماليا بشأن جميع جوانب مشاكل المالك / المستأجر والتمثيل في إجراءات المحاكم.

800-889-2047

www.vtlegalaid.orgwww.vtlawhelp.org

U.S. ATTORNEY'S OFFICE, DISTRICT OF VERMONT

لتقديم شكوى بشأن الإسكان العادل، وخاصة التحرش الجنسي في السكن:

Email or

Visit usavt.ContactUs1@usdoj.gov<https://www.justice.gov/usao-vt/civil-division>

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT (HUD)

لتقديم شكوى الإسكان العادل في الإسكان المدعوم من HUD:

Call 1-800-827-5005 or 617-994-8200 or

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint Visit

خدمة إحالة المحامين

يحتفظ بقائمة من المحامين الخاصين في فيرمونت الذين أبدوا اهتماماً بأمور المالك / المستأجر. ما يصل إلى 25 دولاراً كحد أقصى للاستشارة لمدة نصف ساعة أولى. الأتعاب المفروضة وفقاً لأسعار المحامي الفردي بعد النصف ساعة الأولى.

1-800-639-7036

<https://www.vtbar.org/find-a-lawyer>

العيادات القانونية - ذوي الدخل المحدود

- Bennington County Legal Assistance Project
802-447-8500
- Vermont Volunteer Lawyers Project (statewide)
800-639-8857 x118
- Windsor/Orange Legal Assistance Project
802-223-2020
- Windham County Legal Assistance Project
802-223-2020

[قائمة الخدمات القانونية المجانية في فيرمونت بار](#)

العيادات القانونية -

- Caledonia County Legal Clinic - 802-748-6600
- [مركز العدالة التصالحية المجتمعية \(Caledonia\)](#) - 802-748-2977
- Rutland Pilot Project - 802-223-2020
- Washington County Legal Clinic - 802-479-4205
- [عيادة ساوث رويالتون القانونية](#) - 802-831-1500

عمليات التفتيش على قانون سلامة الإسكان والحياة

إدارة السلامة العامة في فيرمونت، قسم السلامة من الحرائق

فحوصات السلامة من الحريق والكهرباء والسباكة.

<http://firesafety.vermont.gov/>

1-800-640-2106 أو 802-479-7561

لتقديم شكوى عبر الإنترنت أو تنزيل نموذج شكوى، تفضل بزيارة

https://firesafety.vermont.gov/rental_housing_healthandsafety

إدارة الصحة بولاية فيرمونت

بالإضافة إلى الإشراف على مسؤولي صحة المدينة، تساعد **إدارة الصحة البيئية** في مشكلات جودة المياه والصرف الصحي والرصاص والأسبسيستوس وغيرها من المشكلات المتعلقة بالصحة العامة.

<http://healthvermont.gov/>

1-800-464-4343

مكاتب إنفاذ القانون التابعة للبلدية

[Barre City](#) (802) 477-7833

[Bennington](#) 802-442-1037

[Brattleboro](#) 802-254-4831

[Burlington](#) 802-863-0442

[Hartford](#) 802-295-3232

[Montpelier](#) 802-233-9504

[Putney](#) 802-387-4372

[Rutland](#) 802-773-1800

[South Burlington](#) 802-846-4110

[St. Albans](#) 802-524-2132

[Winooski](#) 802-655-6410

مسؤولو صحة المدينة

يتحققون من الامتثال لقانون صحة مساكن الإيجار في فيرمونت، ويمكنك الوصول إليهم إما عن طريق الاتصال بمكاتب المدينة المحلية أو على الموقع الإلكتروني لإدارة الصحة بولاية فيرمونت على العنوان:

<https://www.healthvermont.gov/environment/town-health-officers>

802-863-7220, AHS.VDHTHO@Vermont.gov

مكاتب ولاية فيرمونت الإضافية

إدارة الخدمة العامة بولاية فيرمونت، قسم شؤون المستهلك والاستعلامات العامة

يعالج **قسم شؤون المستهلك** الأسئلة المتعلقة بممارسات تحصيل فواتير المرافق وفصلها والودائع الخاصة بها لمستهلكي المرافق مثل الكهرباء والهاتف والكابلات والغاز الطبيعي بالأنابيب.

<https://publicservice.vermont.gov/publications-resources/consumers>

1-800-622-4496

مكتب النائب العام، برنامج مساعدة المستهلك

يساعد **برنامج مساعدة المستهلك** في حل شكاوى المستهلكين. وهو يبدأ التحقيق في حالة وجود عدد من الشكاوى المقدمة ضد نفس النشاط التجاري.

<https://www.uvm.edu/consumer/>

1-800-649-2424

لجنة حقوق الإنسان في فيرمونت

تحمي لجنة حقوق الإنسان الناس من التمييز في الإسكان وحكومة الولاية، والتوظيف، وأماكن السكن والإقامة العامة.

<https://hrc.vermont.gov/>

1-800-416-2010

TITLE 9: COMMERCE AND TRADE

CHAPTER 137: RESIDENTIAL RENTAL AGREEMENTS

Subchapter 1: General

§ 4451. Definitions

As used in this chapter:

(1) “Actual notice” means receipt of written notice hand-delivered or mailed to the last known address. A rebuttable presumption that the notice was received three days after mailing is created if the sending party proves that the notice was sent by first class or certified U.S. mail.

(2) “Building, housing, and health regulations” means any law, ordinance, or governmental regulation concerning health, safety, sanitation, or fitness for habitation, or concerning the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of any premises or dwelling unit.

(3) “Dwelling unit” means a building or the part of a building that is used as a home, residence, or sleeping place by one or more persons who maintain a household.

(4) “Landlord” means the owner, lessor, or where applicable, the sublessor of a residential dwelling unit or the building of which it is a part.

(5) “Normal wear and tear” means the deterioration which occurs, based upon the reasonable use for which the rental unit is intended, without negligence, carelessness, accident, or abuse of the premises or equipment or chattels by the tenant or members of his or her household or their invitees or guests.

(6) “Premises” means a dwelling unit, its appurtenances and the building, and the grounds, areas, and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.

(7) “Rent” means all consideration to be made to or for the benefit of the landlord under the rental agreement, not including security deposits.

(8) “Rental agreement” means all agreements, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.

(9) “Sublease” means a rental agreement, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises between two tenants, a sublessor and a sublessee.

(10) “Tenant” means a person entitled under a rental agreement to occupy a residential dwelling unit to the exclusion of others. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 44; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4452. Exclusions

Unless created to avoid the application of this chapter, this chapter does not apply to any of the following:

(1) occupancy at a public or private institution, operated for the purpose of providing medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service;

(2) occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the interest of the purchaser;

(3) occupancy by a member of a fraternal, social, or religious organization in the portion of a building operated for the benefit of the organization;

(4) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225;

(5) occupancy by the owner of a condominium unit or the holder of a proprietary lease in a cooperative;

(6) rental of a mobile home lot governed by 10 V.S.A. chapter 153;

(7) transient residence in a campground, which for the purposes of this chapter means any property used for seasonal or short-term vacation or recreational purposes on which are located cabins, tents, or lean-tos, or campsites designed for temporary set-up of portable or mobile camping, recreational, or travel dwelling units, including tents, campers, and recreational vehicles such as motor homes, travel trailers, truck campers, and van campers;

(8) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupant is a recipient of General Assistance or Emergency Assistance temporary housing assistance, regardless of whether the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225; or

(9) occupancy of a dwelling unit without right or permission by a person who is not a tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 1; 1987, No. 252 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 196 (Adj. Sess.), § 1; 2015, No. 58, § E.321.3; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4453. Obligations implied

Obligations imposed on landlords and tenants under this chapter shall be implied in all rental agreements. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4454. Attempt to circumvent

No rental agreement shall contain any provision which attempts to circumvent or circumvents obligations and remedies established by this chapter and any such provision shall be unenforceable and void. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 2: Residential Rental Agreements

§ 4455. Tenant obligations; payment of rent

(a) Rent is payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties.

(b) An increase in rent shall take effect on the first day of the rental period following no less than 60 days' actual notice to the tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456. Tenant obligations; use and maintenance of dwelling unit

(a) The tenant shall not create or contribute to the noncompliance of the dwelling unit with applicable provisions of building, housing, and health regulations.

(b) The tenant shall conduct himself or herself and require other persons on the premises with the tenant's consent to conduct themselves in a manner that will not disturb other tenants' peaceful enjoyment of the premises.

(c) The tenant shall not deliberately or negligently destroy, deface, damage, or remove any part of the premises or its fixtures, mechanical systems, or furnishings or deliberately or negligently permit any person to do so.

(d) Unless inconsistent with a written rental agreement or otherwise provided by law, a tenant may terminate a tenancy by actual notice given to the landlord at least one rental payment period prior to the termination date specified in the notice.

(e) If a tenant acts in violation of this section, the landlord is entitled to recover damages, costs, and reasonable attorney's fees, and the violation shall be grounds for termination under subsection 4467(b) of this title. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456a. Residential rental application fees; prohibited

A landlord or a landlord's agent shall not charge an application fee to any individual in order to apply to enter into a rental agreement for a residential dwelling unit. This section shall not be construed to prohibit a person from charging a fee to a person in order to apply to rent commercial or nonresidential property. (Added 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 5.)

§ 4456b. Subleases; landlord and tenant rights and obligations

(a)(1) A landlord may condition or prohibit subleasing a dwelling unit under the terms of a written rental agreement, and may require a tenant to provide written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit.

(2) If the terms of a written rental agreement prohibit subleasing the dwelling unit, the landlord or tenant may bring an action for ejectment pursuant to 12 V.S.A. §§ 4761 and 4853b against a person that is occupying the dwelling unit without right or permission. This subdivision (2) shall not be construed to limit the rights and remedies available to a landlord pursuant to this chapter.

(b) In the absence of a written rental agreement, a tenant shall provide the landlord with written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit. (Added 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 3.)

§ 4457. Landlord obligations; habitability

(a) Warranty of habitability. In any residential rental agreement, the landlord shall be deemed to covenant and warrant to deliver over and maintain, throughout the period of the tenancy, premises that are safe, clean, and fit for human habitation and which comply with the requirements of applicable building, housing, and health regulations.

(b) Waiver. No rental agreement shall contain any provision by which the tenant waives the protections of the implied warranty of habitability. Any such waiver shall be deemed contrary to public policy and shall be unenforceable and void.

(c) Heat and water. As part of the implied warranty of habitability, the landlord shall ensure that the dwelling unit has heating facilities which are capable of safely providing a reasonable amount of heat. Every landlord who provides heat as part of the rental agreement shall at all times supply a reasonable amount of heat to the dwelling unit. The landlord shall provide an adequate amount of water to each dwelling unit properly connected with hot and cold water lines. The hot water lines shall be connected with supplied water-heating facilities which are capable of heating sufficient water to permit an adequate amount to be drawn. This subsection shall not apply to a dwelling unit intended and rented for summer occupancy or as a hunting camp. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4458. Habitability; tenant remedies

(a) If the landlord fails to comply with the landlord's obligations for habitability and, after receiving actual notice of the noncompliance from the tenant, a governmental entity or a qualified independent inspector, the landlord fails to make repairs within a reasonable time and the noncompliance materially affects health and safety, the tenant may:

- (1) withhold the payment of rent for the period of the noncompliance;
- (2) obtain injunctive relief;
- (3) recover damages, costs, and reasonable attorney's fees; and
- (4) terminate the rental agreement on reasonable notice.

(b) Tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 6.)

§ 4459. Minor defects; repair and deduct

(a) If within 30 days of notice, the landlord fails to repair a minor defect in order to comply with this chapter or a material provision of the rental agreement, the tenant may repair the defect and deduct from the rent the actual and reasonable cost of the work, not to exceed one-half of one month's rent. The tenant shall provide the landlord with actual notice of the cost of the repair when the cost is deducted from the rent.

(b) The tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4460. Access

(a) A landlord may enter the dwelling unit with the tenant's consent, which shall not be unreasonably withheld.

(b) A landlord may also enter the dwelling unit for the following purposes between the hours of 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours' notice:

- (1) when necessary to inspect the premises;
- (2) to make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
- (3) to supply agreed services; or
- (4) to exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.

(c) A landlord may only enter the dwelling unit without consent or notice when the landlord has a reasonable belief that there is imminent danger to any person or to property. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4461. Security deposits

(a) A security deposit is any advance, deposit, or prepaid rent, however named, which is refundable to the tenant at the termination or expiration of the tenancy. The function of a security deposit is to secure the performance of a tenant's obligations to pay rent and to maintain a dwelling unit.

(b) The landlord may retain all or a portion of the security deposit for:

- (1) nonpayment of rent;
- (2) damage to property of the landlord, unless the damage is the result of normal wear and tear or the result of actions or events beyond the control of the tenant;
- (3) nonpayment of utility or other charges which the tenant was required to pay directly to the landlord or to a utility; and
- (4) expenses required to remove from the rental unit articles abandoned by the tenant.

(c) A landlord shall return the security deposit along with a written statement itemizing any deductions to a tenant within 14 days from the date on which the landlord discovers that the tenant vacated or abandoned the dwelling unit, or the date the tenant vacated the dwelling unit, provided the landlord received notice from the tenant of that date. In the case of the seasonal occupancy and rental of a dwelling unit not intended as a primary residence, the security deposit and written statement shall be returned within 60 days.

(d) The landlord shall comply with this section by hand-delivering or mailing the statement and any payment required to the last known address of the tenant.

(e) If a landlord fails to return the security deposit with a statement within 14 days, the landlord forfeits the right to withhold any portion of the security deposit. If the failure is wilful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

(f) Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the security deposit shall be transferred to the new landlord. The new landlord shall give the tenant actual notice of the new landlord's name and address with a statement that the security deposit has been transferred to the new landlord.

(g) A town or municipality may adopt an ordinance governing security deposits on dwellings. The ordinance shall be supplemental to and not inconsistent with the minimum protections of the provisions of this section. The ordinance may not limit how a security deposit is held. The ordinance may authorize the payment of interest on a security deposit. The ordinance may provide that a Housing Board of Review constituted pursuant to 24 V.S.A. § 5005 may hear and decide disputes related to security deposits upon request for a hearing by a landlord or tenant. The Board's actions shall be reviewable under 24 V.S.A. § 5006. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 2; 1991, No. 229 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 45.)

§ 4462. Abandonment; unclaimed property

(a) A tenant has abandoned a dwelling unit if:

(1) there are circumstances which would lead a reasonable person to believe that the dwelling unit is no longer occupied as a full-time residence;

(2) rent is not current; and

(3) the landlord has made reasonable efforts to ascertain the tenant's intentions.

(b) If the tenant abandons the dwelling unit the tenant shall remain liable for rent until the expiration of the rental agreement. However, if the landlord rents the dwelling unit before the expiration of the rental agreement, the agreement terminates on the date of the new tenancy.

(c)(1) If any property, except trash, garbage, or refuse, is unclaimed by a tenant who has abandoned a dwelling unit, the landlord shall give written notice to the tenant mailed to the tenant's last known address that the landlord intends to dispose of the property after 60 days if the tenant has not claimed the property and paid any reasonable storage and other fees incurred by the landlord. The landlord shall place the property in a safe, dry, secured location, but may dispose of any trash, garbage, or refuse left by the tenant. The tenant may claim the property by providing the landlord with the following within 60 days after the date of the notice:

(A) a reasonable written description of the property; and

(B) payment of the fair and reasonable cost of storage and any related reasonable expenses incurred by the landlord.

(2) If the tenant does not claim the property within the required time, the property shall become the property of the landlord. If the tenant claims the property within the required time, the landlord shall immediately make the property available to the tenant at a reasonable place and the tenant shall take possession of the property at that time and place.

(d) Any personal property remaining in the dwelling unit or leased premises after the tenant has vacated may be disposed of by the landlord without notice or liability to the tenant or owner of the personal property, provided that one of the following has occurred:

(1) The tenant provided actual notice to the landlord that the tenant has vacated the dwelling unit or leased premises.

(2) The tenant has vacated the dwelling unit or leased premises at the end of the rental agreement. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 46.)

§ 4463. Illegal evictions

- (a) No landlord may willfully cause, directly or indirectly, the interruption or termination of any utility service being supplied to the tenant, except for temporary interruptions for emergency repairs.
- (b) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's rented or leased premises, except through proper judicial process.
- (c) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's property, except through proper judicial process. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4464. Remedies for illegal evictions

- (a) Any tenant who sustains damage or injury as a result of an illegal eviction may bring an action for injunctive relief, damages, costs, and reasonable attorney's fees.
- (b) A court may award reasonable attorney's fees to the landlord if, upon motion and hearing, it is determined that the action was not brought in good faith and was frivolous or intended for harassment only. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4465. Retaliatory conduct prohibited

- (a) A landlord of a residential dwelling unit may not retaliate by establishing or changing terms of a rental agreement or by bringing or threatening to bring an action against a tenant who:
 - (1) has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building, housing, or health regulation of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;
 - (2) has complained to the landlord of a violation of this chapter; or
 - (3) has organized or become a member of a tenant's union or similar organization.
- (b) If the landlord acts in violation of this section, the tenant is entitled to recover damages and reasonable attorney's fees and has a defense in any retaliatory action for possession.
- (c) If a landlord serves notice of termination of tenancy on any grounds other than for nonpayment of rent within 90 days after notice by any municipal or State governmental entity that the premises are not in compliance with applicable health or safety regulations, there is a rebuttable presumption that any termination by the landlord is in retaliation for the tenant having reported the noncompliance. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 47.)

§ 4466. Repealed. 1987, No. 74, § 2(b).

§ 4467. Termination of tenancy; notice

- (a) Termination for nonpayment of rent. The landlord may terminate a tenancy for nonpayment of rent by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days after the date of the actual notice. The rental agreement shall not terminate if the tenant pays or tenders rent due through the end of the rental period in which payment is made or tendered. Acceptance of partial payment of rent shall not constitute a waiver of the landlord's remedies for nonpayment of rent or an accord and satisfaction for nonpayment of rent.
- (b) Termination for breach of rental agreement.
 - (1) The landlord may terminate a tenancy for failure of the tenant to comply with a material term of the rental agreement or with obligations imposed under this chapter by actual notice given to the tenant at least 30 days prior to the termination date specified in the notice.
 - (2) When termination is based on criminal activity, illegal drug activity, or acts of violence, any of which threaten the health or safety of other residents, the landlord may terminate the tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days from the date of the actual notice.

(c) Termination for no cause. In the absence of a written rental agreement, the landlord may terminate a tenancy for no cause as follows:

(1) If rent is payable on a monthly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be:

(A) for tenants who have resided continuously in the same premises for two years or less, at least 60 days after the date of the actual notice;

(B) for tenants who have resided continuously in the same premises for more than two years, at least 90 days after the date of the actual notice.

(2) If rent is payable on a weekly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 21 days after the date of the actual notice.

(d) Termination of rental agreement when property is sold. In the absence of a written rental agreement a landlord who has contracted to sell the building may terminate a tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 30 days after the date of the actual notice.

(e) Termination for no cause under terms of written rental agreement. If there is a written rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least 30 days before the end or expiration of the stated term of the rental agreement if the tenancy has continued for two years or less. The notice to terminate for no cause shall be at least 60 days before the end or expiration of the term of the rental agreement if the tenancy has continued for more than two years. If there is a written week-to-week rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least seven days; however, a notice to terminate for nonpayment of rent shall be as provided in subsection (a) of this section.

(f) In all cases the termination date shall be specifically stated in the notice.

(g) If the building is being converted to condominiums, notice shall be given in accordance with 27 V.S.A. chapter 15, subchapter 2.

(h) A rental arrangement whereby a person rents to another individual one or more rooms in his or her personal residence that includes the shared use of any of the common living spaces, such as the living room, kitchen, or bathroom, may be terminated by either party by providing actual notice to the other of the date the rental agreement shall terminate, which shall be at least 15 days after the date of actual notice if the rent is payable monthly and at least seven days after the date of actual notice if the rent is payable weekly.

(i) Multiple notices. All actual notices that are in compliance with this section shall not invalidate any other actual notice and shall be a valid basis for commencing and maintaining an action for possession pursuant to this chapter, 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, or 12 V.S.A. chapter 169, notwithstanding that the notices may be based on different or unrelated grounds, dates of termination, or that the notices are sent at different times prior to or during an ejectment action. A landlord may maintain an ejectment action and rely on as many grounds for ejectment as are allowed by law at any time during the eviction process.

(j)(1) A landlord's acceptance of full or partial rent payment by or on behalf of a tenant after the termination of the tenancy for reasons other than nonpayment of rent or at any time during the ejectment action shall not result in the dismissal of an ejectment action or constitute a waiver of the landlord's remedies to proceed with an eviction action based on any of the following:

(A) the tenant's breach of the terms of a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section;

(B) the tenant's breach of the tenant's obligations pursuant to subsections 4456(a), (b), and (c) of this title; or

(C) for no cause pursuant to subsections (c), (d), (e), and (h) of this section.

(2) This subsection shall apply to 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, and 12 V.S.A. chapter 169.

(k) A notice to terminate a tenancy shall be insufficient to support a judgment of eviction unless the proceeding is commenced no later than 60 days from the termination date set forth in the notice. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), §§ 2, 2a; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 48; 2009, No. 129 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4468. Termination of tenancy; action for possession

If the tenant remains in possession after termination of the rental agreement, without the express consent of the landlord, the landlord may bring an action for possession, damages and costs under 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 3: Farm Employee Housing

§ 4469. Repealed. 1999, No. 26, § 6, eff. February 15, 2003.

§ 4469a. Termination of occupancy of farm employee housing

(a) As used in this section:

(1) “Farm employee” means an individual employed by a farm employer for farming operations.

(2) “Farm employer” means a person earning at least one-half of his or her annual gross income from the business of farming as that term is defined in Section 1.175-3 of the regulations issued by the U.S. Department of the Treasury under the U.S. Internal Revenue Code, as amended.

(3) “Housing provided as a benefit of farm employment” means housing owned or controlled by the farm employer, whether located on or off the farm premises, and provided for the occupancy of the farm employee and the farm employee’s family or household members for no payment other than the farm employee’s labor. Payment of utility and fuel charges paid by the farm employee does not affect the designation of housing provided as a benefit of farm employment.

(b) Unless otherwise provided in a written employment contract, a farm employer who provides housing to a farm employee and the farm employee’s family or household members as a benefit of the employment may terminate that benefit and all rights of the employee and the employee’s family or household members to occupy the housing when the employee’s employment is terminated.

(c) The termination of the housing benefit shall be by written notice served upon the former farm employee by a law enforcement officer in accordance with Rule 4 of the Vermont Rules of Civil Procedure. The notice shall be served together with a summons and complaint seeking a writ of possession under this section to remove the former farm employee from occupancy of the farm housing. The notice shall include the following statements, in boldface print:

“Your employment and housing benefit have been terminated.

“Your employer has filed a legal proceeding in _____ County Superior Court to obtain a court order directing you and any family or household member cohabitating in the dwelling to vacate and leave the dwelling and remove all of your possessions. The address and telephone number of the Court are as follows:

“The Court will hold a hearing on your former employer’s request for a court order directing you to leave and vacate the dwelling. The hearing will be held on _____ at _____ in the _____ am/pm at the courthouse at the address listed above. You have the right to be served with notice of the hearing at least ten days prior to the hearing date. You have the right to appear at this hearing. At the hearing, your former employer must prove that the dwelling is needed for housing a replacement employee, and that your failure to vacate is causing actual hardship.

“If you believe that your employment was terminated wrongfully, that your dwelling house was not habitable, or if you have any other claim against your former employer, you may file a counterclaim against your former employer as explained in the summons and complaint that are being served upon you with this notice.

“Filing a counterclaim against your former employer will not delay or stop the Court from ordering you to leave and vacate the dwelling.

“You may wish to seek legal advice from a licensed attorney. If you believe you cannot afford an attorney, you may contact the Clerk of the Court listed above for information about the availability of an attorney at public expense, although you may not be entitled to an attorney at public expense.”

(d) A farm employer shall be entitled to a show cause hearing on an expedited basis for the purpose of demonstrating that the failure of the former farm employee to vacate the farm housing is causing an actual hardship to the farm employer. The show cause hearing shall be held not less than 10 calendar days after service on the former employee of the notice described in subsection (c) of this section. The issue before the court at the hearing shall be whether the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee.

(e) If the court finds that the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee, the court shall enter an order approving a writ of possession, which shall be executed not earlier than five business days nor later than 30 days after the writ is served, to put the plaintiff into possession.

(f) If the court does not make a finding on behalf of the farm employer, the farm employer may seek an eviction pursuant to sections 4467 and 4468 of this title and 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. In any action pursuant to this section, the farm employer may file a motion for payment of the reasonable rental value of the premises into court pursuant to 12 V.S.A. § 4853a.

(g) The right of a former farm employee to pursue any claim that he or she may have against the former farm employer by way of a counterclaim in a civil action brought pursuant to this section is expressly preserved. The assertion of a counterclaim shall not have the effect of delaying or preventing the removal of the employee from the housing, nor shall the employee be entitled to obtain injunctive relief in the form of repossession of farm housing. A former employee who prevails on a counterclaim shall be entitled to relief as provided by applicable law.

(h) Sections 4455, 4461, and 4467 of this chapter shall not apply to housing provided to a farm employee as a benefit of the employment. (Added 2009, No. 89 (Adj. Sess.), § 2, eff. April 28, 2010; amended 2017, No. 11, § 10.)

Subchapter 4: Housing Discrimination; Domestic And Sexual Violence

§ 4470. Recodified. 2019, No. 48, § 1(b).

§ 4471. Definitions

As used in this subchapter:

(1) “Abuse” has the same meaning as in 15 V.S.A. § 1101.

(2) “Protected tenant” means a tenant who is:

(A) a victim of abuse, sexual assault, or stalking;

(B) a parent, foster parent, legal guardian, or caretaker with at least partial physical custody of a victim of abuse, sexual assault, or stalking.

(3) “Sexual assault” and “stalking” have the same meaning as in 12 V.S.A. § 5131. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4472. Right to terminate rental agreement

(a) Notwithstanding a contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter, a protected tenant may terminate a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section without penalty or liability if he or she reasonably believes it is necessary to vacate a dwelling unit:

- (1) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or
- (2) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her notice of termination.

(b) Not less than 30 days before the date of termination, the protected tenant shall provide to the landlord:

- (1) a written notice of termination; and
- (2) documentation from one or more of the following sources supporting his or her reasonable belief that it is necessary to vacate the dwelling unit:
 - (A) a court, law enforcement, or other government agency;
 - (B) an abuse, sexual assault, or stalking assistance program;
 - (C) a legal, clerical, medical, or other professional from whom the tenant, or the minor or dependent of the tenant, received counseling or other assistance concerning abuse, sexual assault, or stalking; or
 - (D) a self-certification of a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking, signed under penalty of perjury, on a standard form adopted for that purpose by:
 - (i) a federal or State government entity, including the federal Department of Housing and Urban Development or the Vermont Department for Children and Families; or
 - (ii) a nonprofit organization that provides support services to protected tenants.

(c) A notice of termination provided pursuant to subsection (b) of this section may be revoked and the rental agreement shall remain in effect if:

- (1)(A) the protected tenant provides a written notice to the landlord revoking the notice of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of the revocation; or
- (2)(A) the protected tenant has not vacated the premises as of the date of termination; and
- (B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of termination. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4473. Right to change locks; other security measures

Notwithstanding any contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter:

(1) Subject to subdivision (2) of this subsection, a protected tenant may request that a landlord change the locks of a dwelling unit within 48 hours following the request:

(A) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or

(B) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her request.

(2) If the perpetrator of abuse, sexual assault, or stalking is also a tenant in the dwelling unit, the protected tenant shall include with his or her request a copy of a court order that requires the perpetrator to leave the premises.

(3) If the landlord changes the locks as requested, the landlord shall provide a key to the new locks to each tenant of the dwelling unit, not including the perpetrator of the abuse, sexual assault, or stalking who is

subject to a court order to leave the premises.

(4) If the landlord does not change the locks as requested, the protected tenant may change the locks without the landlord's prior knowledge or permission, provided that the protected tenant shall:

(A) ensure that the new locks, and the quality of the installation, equal or exceed the quality of the original;

(B) notify the landlord of the change within 24 hours of installation; and

(C) provide the landlord with a key to the new locks.

(5) Unless otherwise agreed to by the parties, a protected tenant is responsible for the costs of installation of new locks pursuant to this section.

(6)(A) A protected tenant may request permission of a landlord to install additional security measures on the premises, including a security system or security camera.

(B) A protected tenant:

(i) shall submit his or her request not less than seven days prior to installation;

(ii) shall ensure the quality and safety of the security measures and of their installation;

(iii) is responsible for the costs of installation and operation of the security measures; and

(iv) is liable for damages resulting from installation.

(C) A landlord shall not unreasonably refuse a protected tenant's request to install additional security measures pursuant to this subdivision (6). (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4474. Confidentiality

An owner, landlord, or housing subsidy provider who possesses documentation or information concerning a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking shall keep the documentation or information confidential and shall not allow or provide access to another person unless:

(1) authorized by the protected tenant;

(2) required by a court order, government regulation, or governmental audit requirement; or

(3) required as evidence in a court proceeding, provided:

(A) the documentation or information remains under seal; and

(B) use of the documentation or information is limited to a claim brought pursuant to section 4472 or 4473 of this title. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4475. Limitation of liability; enforcement

Except in the case of gross negligence or willful misconduct, a landlord is immune from liability for damages to a protected tenant if he or she acts in good faith reliance on:

(1) the provisions of this subchapter; or

(2) information provided or action taken by a protected tenant pursuant to the provisions of this subchapter. (Added 2019, No. 48, § 2.)

Chapter 6 – Environmental Health Rules

Subchapter 6

Rental Housing Health Code

1.0 Authority

This code is adopted pursuant to 18 V.S.A. § 102, 3 V.S.A. § 3003(a) and 3 V.S.A. § 801(b) (11).

2.0 Purpose

The purpose of this code is to protect the health, safety and well-being of the occupants of rental housing. This code establishes minimum health and habitability standards that all residential rental housing in Vermont must conform to.

3.0 Scope

3.1 This Rental Housing Health Code shall apply to all rented dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units and mobile home lots used as a regular residence.

3.2 This code does not apply to a licensed lodging establishment when the occupancy is subject to meals and rooms tax pursuant to 32 V.S.A. ch. 225. This code does not apply to tents or similar structures provided to persons choosing to live in such shelters as part of what is primarily an educational or experiential opportunity.

4.0 Definitions

4.1 “**Common Space**” means all interior passageways, hallways, foyers, stairways, basements and other rooms in a dwelling or rooming house used or intended for use by the occupants of more than one dwelling unit or rooming unit.

4.2 “**Dwelling**” means a rented building or structure, excluding tents or similar structures used for the express purpose of camping, that is wholly or partly used or intended to be used as a primary residence for living or sleeping by human inhabitants. This includes

rented mobile homes and “housing provided as a benefit of farm employment” as defined in 9 V.S.A. § 4469a (a)(3).

- 4.3 “Dwelling Unit”** means a room or group of rooms within a dwelling, or any dwelling forming a single habitable unit used or intended for use for living, sleeping, cooking and eating.
- 4.4 “Food Residual or Food Scrap”** means source separated and uncontaminated material that is derived from processing or discarding of food and that is recyclable, in a manner consistent with 10 V.S.A. § 6605k. Food residual may include preconsumer and postconsumer food scraps. "Food residual" does not mean meat and meat-related products when the food residuals are composted by a resident on site.
- 4.5 “Habitable Room”** means every room or enclosed floor space, used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes excluding bathrooms, toilet compartments, closets, halls, storage or utility spaces and similar areas.
- 4.6 “Immediate Family”** means a person’s parents, spouse, domestic partner, children and siblings.
- 4.7 “Infestation”** means the presence of any pest or bedbug that creates a health hazard or other risk to the preservation of public health.
- 4.8 “Local board of health”** means the select board or city council, together with the health officer as provided by 18 V.S.A. §§ 601 and 604.
- 4.9 “Local Health Officer”** means the properly designated and appointed health officer or deputy health officer as authorized and appointed in accordance with 18 V.S.A. § 601.
- 4.10 “Mobile Home”** means a structure or type of manufactured home as defined in 10 V.S.A. § 6201 (1) that is designed for long-term and continuous residential occupancy.
- 4.11 “Mobile Home Lot”** means any parcel of land not located in a mobile home park (as defined in 10 V.S.A. § 6201~~-(2)-~~) that is leased to a mobile home owner and established by the owner of the parcel of land as being the area in which the leaseholder establishes a property right by way of a lease. This code is not meant to apply to the rental of a lot in a mobile home park under the jurisdiction of 10 V.S.A. ch. 153.
- 4.12 “Occupant”** means a tenant and every person or guest entitled to be living and sleeping in a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit or on the premises of a rented mobile home lot.
- 4.13 “Owner”** means any person who alone, jointly or severally with others:
- 4.13.1** Has legal or equitable title to any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

- 4.13.2 Has charge, care, management or control of any premises, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.3 Is the landlord or lessor of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or
- 4.13.4 Is the authorized agent of the property owner of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot.
- 4.14 **“Person”** means every individual, corporation, partnership, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, association, firm, group or any other legal or commercial entity.
- 4.15 **“Pest”** means any unwanted animal, including any insect, that is a potential vector for human disease and presents a public health threat.
- 4.16 **“Premises”** means the buildings, grounds and facilities associated with a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit and the grounds, areas and facilities associated with a rented mobile home lot that are held out for the use of occupants generally or whose use is promised to the occupant.
- 4.17 **“Recyclables”** means the following source separated materials: aluminum and steel cans; aluminum foil and aluminum pie plates; glass bottles and jars from foods and beverages; polyethylene terephthalate (PET) plastic bottles or jugs; high density polyethylene (HDPE) plastic bottles and jugs; corrugated cardboard; white and colored paper; newspaper; magazines; catalogues; paper mail and envelopes; boxboard; and paper bags.
- 4.18 **“Rental Housing”** means all dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units, or mobile home lots let by the owner to one or more persons to be used as a regular residence.
- 4.19 **“Rooming House”** means any dwelling or part thereof containing one or more rooming units and/or one or more dormitory rooms in which space is let by the owner or operator to one or more persons who are not immediate family members of the owner.
- 4.20 **“Rooming Unit”** means the room or group of rooms let to an individual or household for use as living and sleeping, but not for cooking or eating purposes, whether or not common cooking facilities are made available.
- 4.21 **“Rodent-proof”** means construction, installation and maintenance which under foreseeable conditions will prevent the movement of rodents to or from a dwelling or rooming house, or gaining access to food, water or any place where rodents can live, nest or seek shelter. It consists of the closing and keeping closed of every opening in foundations, basements, cellars, exterior and interior walls, ground or first floors, roofs, sidewalk gratings, sidewalk openings, and other places that may be reached and entered by rodents by climbing, burrowing or other methods.

- 4.22 **“Trash”** means combustible and noncombustible waste materials that are not composted or recycled. This includes any products not included in the definitions of “Food Residual or Food Scrap” or “Recyclables.”
- 4.23 **“Ventilation”** means the adequate supply and removal of air to and from a space through windows, skylights, doors, grilles, ducts or mechanical devices.
- 4.24 **“Violation”** means any condition in or on the premises of a rented dwelling, rooming unit, rooming house or rented mobile home lot which fails to meet any requirement of this code.
- 4.25 **“Watertight”** means so constructed that the structure is substantially impermeable to water.
- 4.26 **“Weathertight”** means so constructed that the structure resists weather and excludes rain and snow, and prevents the infiltration of air.

5.0 Sanitation Facilities

5.1 **Kitchen Facilities:** Every dwelling unit shall contain within the unit space to store, prepare and serve foods in a sanitary manner, including the presence of a kitchen sink.

5.2 Bathroom Facilities:

5.2.1 Every dwelling unit shall contain within the unit a flush toilet, sink and bathtub or shower located in a room or rooms separate from the habitable rooms and which affords privacy.

5.2.2 Shared Bathroom Facilities: The occupants of not more than two dwelling units which are located in the same dwelling may share bathroom facilities under the following circumstances:

5.2.2.1 Neither of the two dwelling units contains more than two habitable rooms; however, for the purpose of this section, a kitchen with not more than 60 square feet of floor area is not counted as a room; and

5.2.2.2 The habitable room area of each dwelling unit aggregates not more than 300 square feet; and

5.2.2.3 The toilet and sink are within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling; and

5.2.2.4 The bathtub or shower is within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling.

5.2.3 Rooming Houses:

5.2.3.1 Every rooming house shall be equipped with at least one toilet and one sink for each 10 persons and one bathtub or shower for each eight persons or fraction thereof living within the rooming house, including members of the immediate family of the owner if they share use of the facilities.

5.2.3.2 Every toilet, sink and bathtub or shower required by this section shall be located in a room or rooms which: afford privacy and are separate from the habitable rooms and are accessible from a common hall without going outside the rooming house and are not more than one story removed from the rooming unit of any occupant intended to share the facilities.

5.3 Non-absorbent Surfaces: The floor and counter surfaces of every bathroom and kitchen in dwelling units and rooming houses shall be constructed and maintained to be a smooth, non-corrosive, non-absorbent and waterproof covering. This shall not prohibit the use of carpeting for floors in kitchens and bathrooms, or the use of wood for floors in kitchens, provided the following qualifications are met:

5.3.1 Carpeting must contain a solid, nonabsorbent, water repellent backing which will prevent the passage of moisture through it to the floor below; and

5.3.2 Wood flooring must have a water resistant finish and have no cracks to allow the accumulation of dirt and food, or the harborage of insects.

5.4 Water Supply/Wastewater Disposal:

5.4.1 Supply: Every rented mobile home lot shall have access to and every dwelling unit or rooming house shall be connected to: a supply of water sufficient in quantity and pressure to meet the ordinary needs of the occupant(s).

5.4.2 Potable Water: Water provided to a rented mobile home lot and to every kitchen sink, bathroom sink and bathtub or shower in a dwelling unit or rooming house shall be from a public water supply system that is monitored and regulated by the Water Supply Division of the Vermont Department of Environmental Conservation, or a private supply free from impurities in amounts sufficient to cause disease or harmful physiological effects as per Vermont Department of Health testing guidelines for private water supplies. Any health-based contaminant in a private water supply that is found to be elevated shall be treated to reduce levels to existing maximum contaminant levels (MCL) or Vermont Health Advisories where no MCL exists.

- 5.4.3 Hot Water: Every kitchen sink, lavatory sink, shower and tub-shower combination shall be connected with water heating facilities in working order that are capable of safely heating an adequate yield of water. Shower and tub-shower combinations must be plumbed to be able to achieve a hot water temperature greater than or equal to 100°F and remain less than 120°F at the fixture.
- 5.4.4 Water Supply Deficiencies: Owners of dwellings, rooming houses and rented mobile home lots with short-term deficiencies in water quality or quantity must provide occupants with an alternate, adequate and accessible supply of water for drinking and sanitation until a regular source of water is made available.
- 5.4.5 Sewage Disposal: Owners of rented mobile home lots shall provide hook-up to and owners of all dwellings and rooming houses shall connect all kitchen sinks, toilets, bathroom sinks, bathtubs, showers, washing machines and dishwashers to a public sewage system if available, or to a properly operating subsurface wastewater disposal system. Each wastewater disposal system shall be operated so that sewage does not back up into the dwelling, flow to the ground surface or directly into surface water.
- 5.4.6 Plumbing Connections: All plumbing systems shall be maintained in good repair.

5.5 Sanitary Conditions for Trash, Recyclables, and Food Scraps:

5.5.1 Facilities:

5.5.1.1 Trash, recyclables, and food scraps that are placed outside a dwelling or rooming house shall be stored in durable, cleanable receptacles. Receptacles for trash and food scrapes shall also be watertight and have properly-fitting covers.

5.5.1.2 The owner of any dwelling or rooming house shall provide and maintain appropriate receptacles for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2 Collection of trash, recyclables, and food scraps:

5.5.2.1 The owner of any dwelling or rooming house shall assure that arrangements are made for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2.2 Trash, recyclables, and food scraps shall be removed from dwellings and rooming houses as often as is necessary to maintain a sanitary structure, not less than once every week.

5.5.3 Responsibilities:

5.5.3.1 Owner Responsibilities: The owner of every dwelling or rooming house shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition free of trash, recyclables, and food scraps all common areas as well as any other part of the premises not used as a dwelling space.

5.5.3.2 Occupant Responsibilities: The occupant of every dwelling unit or rooming unit shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition and free of trash, recyclables, and food scraps that part of the premises which he or she exclusively occupies.

6.0 Pest and Bedbug Control and Management

6.1 Owner Responsibilities:

6.1.1 The owner of a dwelling shall maintain all common spaces free from infestation.

6.1.2 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of infestation in all common spaces.

6.1.3 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of any infestation in any dwelling unit when infestation in a dwelling unit is caused by his or her failure to maintain the dwelling or infestation exists in two or more of the dwelling units in any dwelling.

6.1.4 The owner of a rooming house shall maintain all rooming units and common spaces free from infestation and shall be responsible for extermination.

6.2 Occupant Responsibilities: The occupant of each dwelling unit shall maintain that part of the dwelling he or she exclusively occupies free from infestation and shall be responsible for extermination when the infestation is caused by his or her failure to maintain the dwelling unit except as provided for in Section 6.1.3.

6.3 Extermination of Pest Animals and Bedbugs: Extermination shall be accomplished by eliminating the harborage place of pests and bedbugs, by removing or making inaccessible materials that may serve as their food or breeding ground and by treatments including but not limited to poisoning, spraying, fumigating, heat treating, or trapping.

7.0 Heating

Heating facilities in all dwelling units and rooming houses shall meet the following standards:

- 7.1 Heating facilities shall be provided when the outside temperature is less than 55°F (13°C).
- 7.2 Heating facilities shall be properly functioning and in good repair.
- 7.3 Heating facilities shall be able to maintain a room temperature of at least 65°F (18°C) in all habitable rooms, kitchens, and bathrooms. The maintenance of required heating levels shall be accomplished without overheating one room as a means of meeting minimum heating requirements for adjacent rooms. The temperature may be read and the requirement shall be met at a point three feet above floor level and three feet from an exterior wall.
- 7.4 Heating facilities shall be vented to the outside of the building. Un-vented fuel fired space heaters are prohibited in dwellings or rooming houses.
- 7.5 Every owner who provides heat as part of the rental agreement to occupants of dwelling units or rooming units shall maintain the provided heat at all times to all habitable rooms, kitchens, and bathrooms when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

8.0 Natural and Mechanical Ventilation

- 8.1 The owner of dwellings and rooming houses shall provide ventilation to the outdoors as follows so as to not endanger the health and safety of the occupants:
 - 8.1.1 Every habitable room shall include at least one window or door in good repair located on an outside wall that is capable of being opened to admit fresh air.
 - 8.1.2 Screens shall be provided for all operable windows and for doors that are providing ventilation when a window is not available. All screens shall be maintained in good repair and be free from tears, holes, or other imperfections of either screen or frame that would admit insects such as flies or mosquitoes.
 - 8.1.3 All hallways and stairways in common spaces shall be adequately ventilated.
 - 8.1.4 Every bath, toilet or shower room shall be ventilated by direct access with the external air either by window, airshaft or ventilation fan. If a ventilation fan is used, it shall be vented directly to the exterior of the building and be of sufficient size to prevent the buildup of moisture.
 - 8.1.5 All clothing dryers shall be vented directly to the exterior of the building.
- 8.2 Use of vaporizers/humidifiers: Vaporizers/humidifiers shall not be used by dwelling or rooming house occupants or owners in such ways that cause an elevated relative humidity (above 60%), promoting the growth of microorganisms and visible mold.

9.0 Lighting and Electricity

- 9.1** Every habitable room in a dwelling unit or rooming house other than a kitchen shall contain at least two duplex electrical outlets or one duplex electrical outlet and one electrical light fixture.
- 9.2** Every kitchen in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture and two duplex electrical outlets.
- 9.3** Every other room in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture.
- 9.4** All building entrances in dwellings or rooming houses and all common areas in rooming houses or dwellings containing two or more dwelling units shall be adequately lighted to provide for safe and reasonable use and safe access and egress to and from the building.
- 9.5** All electrical systems in dwellings, rooming houses and on rented mobile home lots shall be maintained in safe working condition.

10.0 Structural Elements

- 10.1** Every owner of a dwelling or rooming house shall provide and maintain the foundation, floors, walls, doors, windows, ceilings, roof, staircases, chimneys and other structural elements of his or her dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit so that it is weathertight, watertight, rodent proof and in good repair.
- 10.2** Every occupant of a dwelling or rooming house shall exercise reasonable care in the use of the structural elements of the building to maintain it in good working condition.
- 10.3** Every dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit shall be maintained to be free from the regular or periodic appearance of standing water or excessive moisture, which may result in visible mold growth.

11.0 Mobile Homes on Rented Lots

- 11.1** It shall be the responsibility of the owner of a rented mobile home lot to provide connection to electrical services, water supply and sewage disposal to a location on each lot from which these services can be connected to the mobile home.

11.1.1 Electrical Services: The mobile home lot owner is responsible for installation and maintenance of the electrical service to the main electrical panel in the home.

11.1.2 Water Supply: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of water lines to a point at which the lines surface under the mobile home.

11.1.3 Sewage Disposal: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of the sewage disposal system to the point where it surfaces from the ground to service the mobile home.

12.0 General Responsibilities

12.1 Owners:

12.1.1 No owner shall let to another for occupancy any dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot which does not comply with the requirements of this code. It shall be the responsibility of the owner to maintain all premises in compliance with this code.

12.1.2 No owner shall cause any water, sewer, equipment or utility which is required by this regulation to be removed, shut off or discontinued for any occupied dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot except for such temporary interruption as may be necessary while actual repairs or alterations are in process or during temporary emergencies.

12.1.3 No rental agreement containing any provision purporting to transfer responsibilities between owner and occupant other than as imposed herein, shall be effective for the purposes of this code.

12.2 Occupants:

12.2.1 No occupant shall use or occupy his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot in such a way as to cause non-compliance with this code.

12.2.2 Every occupant shall exercise reasonable care in the use of his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot and shall maintain it in such a manner that it does not create a health hazard for his or her neighbors.

12.3 Existing structures and premises that do not comply with provisions in this code shall be altered or repaired to achieve compliance.



هذه الوثيقة لا تشكل
رأي أو مشورة قانونية



Champlain Valley Office of Economic Opportunity

1-800-287-7971

1-802-864-0099

www.cvoeo.org



VERMONT
LANDLORD
ASSOCIATION

1-888-569-7368

1-802-985-2764

www.vtlandlord.com