**حقوق المستأجر في التنظيم في المباني غير الخاضعة لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

مارس/آذار 2020

**أنواع المساكن التي لا يشملها مرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو:**

* المباني التي يشغلها المالك وتضمّ 6 وحداتٍ أو أقلّ
* الإسكان التعاونيّ
* الملاجئ المُؤقتَّة والانتقاليَّة
* معظم مساكن الطُلَّاب
* سكن الرعاية الصحيَّة (مثل المستشفيات والمصحَّات ومرافق الرعاية المُمتدَّة، وما إلى ذلك)
* بعض أنواع المساكن الدينيَّة (مثل الأديرة والتجمُّعات الرهبانيَّة)
* السكن القصير الأجل القائم على السفر (مثل الفنادق والموتيلات والنُزل) (تنطبق الاستثناءات)
* الوحدات التي يشغلها مُوظَّف المالك الذي يعمل في المبنى
* الوحدات التي ينتقل إليها المشتري قبل تحويل سند الملكية
* الوحدات التي يقيم فيها البائع لفترةٍ أطول قليلاً بعد تحويل سند الملكية

**الحماية من الانتقام أضعف بكثيرٍ بالنسبة للسكن غير الخاضع لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو**

* [انظر هنا لمقارنةٍ مُفصَّلة](https://docs.google.com/document/d/1K86HugJk71k7KmP6nLUqb873OmFLWiMhbWJc0OKM4Yg/edit).
* لا تنطبق الحماية سوى عندما ينهي المُلَّاك تجديد عقد الإيجار أو يرفضون تجديده.
* لا تنطبق سوى عندما يُقدِّم المستأجر شكوى عن مسكنه إلى جهةٍ حكوميَّة.
* لا تشمل طلب المساعدة من الجهات المجتمعيَّة
* لا تشمل إخبار وسائل الإعلام
* لا تشمل الانضمام إلى نقابة المستأجرين
* من الأصعب إثبات الانتقام في المحكمة.
* حتَّى إذا قدَّمت إثباتاً على الانتقام في المحكمة، فتوجد عقوباتٌ محتملة أقلّ على المالك.

**هل يمكنك تجميع الأصوات في مبنى غير خاضعٍ لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو؟**

* **إذا كان عقد الإيجار لا يمنعها**، فربَّما يمكنك ذلك؛ ولكن لا تبالغ في الأمر. مثال ذلك، لا تطرق أبواب الناس عدَّة مرَّاتٍ.
* **إذا كان عقد الإيجار يمنعها**، فقد يسبِّب تجميع الأصوات مشكلةً لك.
* **إذا كنت تعيش في أيٍّ من أنواع المساكن التالية المدعومة فيدراليَّاً**، فإن اللوائح الفيدراليَّة تحمي حقَّك في تنظيم جيرانك لتشكيل نقابة مستأجرين:
* المباني المُؤمَّن عليها فيدراليَّاً أو التي لها رهنٌ عقاريّ من إدارة الإسكان والتنمية الحضريَّة
* المباني التي كانت إدارة الإسكان والتنمية الحضريَّة تمتلكها ولكنها بيعت بشرط أن يحتفظ بها المُلَّاك لمستأجرين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط
* المشاريع التي تتلقَّى المساعدة أو دعم الإيجار من خلال وكالات التمويل الحكوميَّة والمحليَّة
* إسكان القسم 8 بنظام السكن في أرض المشروع
* المشاريع التي تتلقَّى قسائم مُحسَّنة، والتي تساعدك على البقاء في وحدتك السكنيَّة بعد تحويل المبنى (مثل إنهاء إدارة الإسكان والتنمية الحضريَّة لعقد مساعدة الإيجار مع المالك الخاصّ للمبنى)
* المشاريع التي تتلقَّى مساعدة فيدراليَّة لتوفير السكن للمُسنّين (القسم 202) أو لذوي الاحتياجات الخاصَّة (القسم 811)
* **إذا كنت تقيم في سكنٍ عامّ**، فلديك حقوقٌ تنظيميَّة تتعلَّق بانتخاب المجالس السكنيَّة والمشاركة فيها.
* **إذا كنت تقيم في مسكنٍ تعاونيّ غير ربحيّ برهنٍ عقاريّ من إدارة الإسكان والتنمية الحضريَّة**، فلديك حقوقٌ تنظيميَّة تتعلَّق بانتخاب أعضاء مجالس الإدارة والمشاركة فيها.
* **إذا كنت من حاملي قسائم القسم 8 وتقيم في سكنٍ خاصّ**، فلديك الحقوق التنظيميَّة نفسها مثل الآخرين في المبنى.
* تحقَّق ممَّا إذا كان مبناك خاضعاً لمرسوم السكن بين المالك والمستأجر في شيكاغو. إذا لم يكن الأمر كذلك، فتحقَّق من عقد الإيجار لمعرفة ما إذا كان المالك يحظر بوضوحٍ تجميع الأصوات من وحدةٍ سكنيَّة إلى أخرى.

**يمكنك "إبراء" إشعار الإخلاء لمدَّة 10 أيَّامٍ الناتج عن تجميع الأصوات إذا أوقفت هذا النشاط** طالما أنك توقَّفت عن فعل ما يتَّهمك إشعار الإخلاء بعمله في غضون مدَّة الأيَّام العشرة.

* يجب ألَّا يرفع المالك قضيَّة إخلاءٍ بعد "أن تبرئ" إشعار الإخلاء. ولكن إذا قرَّر المالك إحالتك إلى المحكمة على أيَّة حالٍ، فلديك دفاعٌ قوّيّ للغاية.
* يجب على المستأجرين الذين يسلكون هذا المسار توثيق "الإبراء". مثال ذلك، أرسل بريداً إلكترونيَّاً إلى المالك لتأكيد أنك لم تعد تمارس تجميع الأصوات.