

معالجة شواغل المستأجرين بشأن الإيجار والتعليق المؤقت لعمليات الإخلاء المرتبطة بعدم دفع الإيجار

أصدرت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) هذا المنشور لإعلام المشاركين ببرنامج قسائم اختيار السكن (HCV) وبرنامج الإسكان العام والقسم 8 من برنامج إعادة التأهيل المتوسط (Mod Rehab) ببعض المعلومات المهمة والمصادر بشأن دفع الإيجار في ظل تطبيق حالة الطوارئ الوطنية نتيجة انتشار جائحة فيروس كورونا.

ما هو قرار تعليق عمليات الإخلاء؟

صدر قرار بالتعليق المؤقت لعمليات الإخلاء وفرض الرسوم/المصاريف المرتبطة بعدم دفع الإيجار. ويسري هذا القرار على جميع المشاركين الذين يتلقون دعمًا من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية اعتبارًا من 27 مارس 2020 وحتى 24 يوليو 2020¹. وبالرغم من عدم تحديث سياسات التقديم والإشغال المستمر (ACOP) و/أو الخطة الإدارية الخاصة بهيئة الإسكان العام (PHA) الخاصة بك، يُرجى العلم بأن قرار تعليق عمليات الإخلاء المرتبطة بعدم دفع الإيجار قد دخل حيز التنفيذ.

هل تواجه مشكلة في دفع الإيجار؟

- المشاركون ببرنامج قسائم اختيار السكن والإسكان العام: في حال فقدان الوظيفة أو تكبد خسارة فادحة في الدخل، يُرجى طلب إجراء إعادة تقييم مؤقت للدخل من هيئة الإسكان في أقرب وقت ممكن، ومن ثم يمكن تعديل قيمة الإيجار الذي تدفعه وفقًا للتغيير الذي طرأ على الدخل أو قد يكون لك الحق في الحصول على إعفاء جراء الأزمة المالية. كما تعلم هيئة الإسكان التابع لها كذلك المزيد حول الموارد المحلية الأخرى.
- المشاركون ببرنامج قسائم اختيار السكن فحسب: يُرجى التواصل مع مالك العقار على الفور. يرجى سرعة التواصل مع مالك العقار لمناقشة خطط الدفع المحتملة والترتيبات المتعلقة بذلك. قد يُطبق قرار تعديل قيمة الإيجار بأثر رجعي نتيجة تكبد خسارة فادحة في الدخل وما نجم عن ذلك من إعادة تقييمه مؤقتًا. كما يرجى الاتفاق مع هيئة الإسكان العام ومالك العقار حول ما إذا كنت ستحصل على خصم عن الشهر الماضي.

ما الأمور الأخرى التي يجب أن تكون على دراية بها؟

- يظل الإيجار مستحقًا خلال هذه الفترة وسوف تتراكم قيمته في حال عدم السداد.
- لا يمكن لمالك العقار وهيئة الإسكان العام رفع دعوى إخلاء جديدة بسبب عدم سداد الإيجار ولا يجب أن تتسلم أي إخطار بالإخلاء جراء عدم دفع الإيجار وذلك اعتبارًا من 27 مارس 2020 وحتى 24 يوليو 2020.
- لا يمكن لمالك العقار وهيئة الإسكان العام تحصيل أي رسوم متأخرة أو تحصيل الرسوم/المصاريف المتراكمة كما لا يمكن أيضًا إيقاف المساعدة التي تحصل عليها نظير قيمة الإيجار المستحقة في إبريل ومايو ويونيو ويوليو 2020.
- في حال التخلف عن سداد الإيجار بعد انتهاء تعليق عمليات الإخلاء: على المشاركين ببرنامج قسائم اختيار السكن التفاوض بشكل مباشر مع مالك العقار للوقوف على المتطلبات والإجراءات اللازمة اتخاذها لدفع الإيجار المتأخر، وإلا يكون لمالك العقار الحق في رفع دعوى إخلاء. على المشاركين ببرنامج الإسكان العام التعاون مع هيئة الإسكان العام لدفع إجمالي قيمة الإيجار المتأخر أو إبرام اتفاق بشأن سداد قيمة الإيجار، وإلا سيتم إيقاف المساعدة التي تحصل عليها و/أو ستلجأ هيئة الإسكان العام لرفع دعوى إخلاء.
- يمكن المضي قدمًا في نظر دعاوى الإخلاء لعدم سداد الإيجار المرفوعة أمام المحكمة قبل 27 مارس 2020 ما لم يكن تمّ تعارض مع القوانين المعمول بها على مستوى الولايات.
- يظل لهيئة الإسكان العام أو مالك العقار الحق في إيقاف المساعدة وإخلاء السكن في حال تعاطي المخدرات أو ممارسة أنشطة إجرامية أو مخالفة شروط عقد الإيجار أو الاحتيال أو ارتكاب مخالفات بسيطة متكررة أو لأي سبب وجيه آخر وما إلى ذلك.
- لا تتدخل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الإجراءات والدعاوى المتعلقة بعمليات الإخلاء أو تشارك فيها. ولكن في حال التظلم من أي قرار إخلاء، يُرجى التواصل مع المؤسسة المحلية المعنية بتقديم المساعدة القانونية التابع لها أو أي من مؤسسات الخدمة الاجتماعية الأخرى. وإذا كنت مشاركًا في برنامج قسائم اختيار السكن، يمكنك التواصل مع هيئة الإسكان العام المحلية التابع لها.

¹ سن في القسم 4024 من قانون المساعدات والإغاثة والأمن الاقتصادي لمواجهة فيروس كورونا، 2020 "قانون CARES" (القانون العام 116-136).