



أمور يجب أن تعرفها لضمان العدالة في السكن

المالك والساكن والتميز العنصري
ترجمة اللجنة الثقافية بالنادي السعودي
14 فبراير 2006



نظرة عامة على المحاضرة

- عقد الإيجار والمالك والساكن
- قوانين المساواة في حقوق السكان وعقوبة الوقوع في التمييز العنصري في مسألة الإسكان.
- سنتعلم كيف نتعرف على التمييز العنصري وكيف يمكننا جميعا مواجهته قانونيا كما سنلقي الضوء على الطريقة التي تعالج بها قوانين الإسكان مسألة التمييز العنصري في الإسكان



المالك والساكن وعقد الإيجار





ماهو عقد الإيجار؟

- عقد بين طرفين
- يوافق المالك على أن يسكن المستأجر في المنزل لفترة مؤقتة من الزمن تتراوح بين 6 أشهر إلى سنة مقابل أن يدفع المستأجر مبلغا معينا على هيئة أقساط شهرية كأجرة لاستعمال السكن



واجبات المستأجر

- دفع الإيجار في الموعد المحدد
- المحافظة على المسكن والمنطقة المحيطة به
- عدم إزعاج الجيران
- إصلاح أي عطب في المسكن ناتج عن خطأ الساكن أو أحد من أفراد عائلته
- إبلاغ صاحب السكن فوراً عند حصول عطب كبير
- السماح لصاحب السكن بدخول الشقة في فترات متفاوتة أو عندما يطلب المالك إذناً مسبقاً لدخول الشقة بغرض إجراء بعض الإصلاحات

واجبات صاحب السكن



- توفير شقة نظيفة عند دخول الساكن إليها
- تنظيف الأماكن التي يشترك في استخدامها السكان مثل الدرج والممرات بين الشقق والمداخل والساحة الخلفية للمبنى
- توفير الماء الحار والبارد في الشقة والتأكد من سلامة عمل مواسير الماء فيها.
- الالتزام بعدم مخالفة قوانين المدينة والولاية بخصوص التمييز العنصري في السكن
- الالتزام ببند عقد الإيجار



أمور مهمة في عقد الإيجار

- التواريخ: بداية العقد، إنتهاء العقد، الدخول للشقة، دفع الإيجار
- بنود فسخ العقد: ماهي غرامة فسخ العقد؟ ومتى ينبغي عليك إعلام المالك برغبتك في فسخ العقد؟ وما هي الأمور التي قد تمكن صاحب السكن من إخراجك من الشقة؟
- غرامة التأخير في دفع الإيجار
- الأدوات الكهربائية والمنزلية التي يوفرها مالك السكن
- السماح بوجود حيوانات في المنزل من عدمه
- قوانين استخدام الخدمات العامة (غرف الرياضة، المسابح، الاجتماعات، الغسيل)
- من الذي يدفع فواتير (الغاز، الماء والمجاري، والكهرباء)



أمور يجب أن تنتبه منها في عقد الإيجار

- غرامات عالية لتأخير الإيجار
- غرامات عالية لفسخ العقد أو عدم توفر إمكانية فسخ العقد
- ممنوعات غير منطقية (وقت الدخول والخروج، درجة حرارة المنزل، الحد من الزوار، منع الطبخ)
- أي بند فيه إشارة لتمييز عنصري
- تأمين على السكن يزيد عن إيجار شهرين



أوراق لا بد أن تحافظ عليها

- نسخة من عقد الإيجار
- صور للشقة عند دخولك إليها مع التأكد من حفظ تاريخ التصوير
- المحافظة على صور للشقة عند الخروج منها لمدة لا تقل عن 30 يوما من الخروج مع التأكد من حفظ تاريخ الخروج
- فواتير لأي إصلاحات قمت بها أو وافقت على القيام بها
- إثباتات تفيد دفعك للإيجار بصورة شهرية



نظام الإسكان والمكتب الصحي

- في حالة وجود مخالفة لنظام الإسكان فسيقوم المكتب الصحي بالتالي:-
 - إرسال شخص للوحدة السكنية للتأكد من عدم وجود مخالفات لنظام الإسكان فيها
 - إشعار صاحب السكن في حالة وجود مخالفات لنظام الإسكان ومنحه مهلة لإجراء الإصلاحات اللازمة
 - في حالة رفض المالك لإجراء تلك الإصلاحات فسيوفر لك المكتب الصحي فرصة دفع الإيجار الشهري لهم بشكل مباشر
 - في حالة استمرار رفض المالك لإجراء الإصلاحات فسيعيد المكتب الصحي لك أموالك وينصحك بالبحث عن سكن آخر



أمثلة لمخالفة نظام الإسكان

- وجود تهريب في مواسير الغاز
- مشاكل في التسليك الكهربائي للوحدة السكنية
- انعدام التدفئة الكافية
- وجود خراب في السباكة (المواسير، الحمام، وغيرها)
- وجود عدد كبير من الحشرات في المنزل
- انقطاع الكهرباء أو الغاز
- خراب في البنية الأساسية (أرضية مكسورة، أسقف تسرب الماء، درج غير صالح)



عند ترك الوحدة السكنية

- في حالة رغبتك في تجديد العقد فلا بد من أن الإلتزام بطريقه تجديد العقد الموجودة في العقد.
- القيام بتنظيف الوحدة بشكل جيد (تعبئة فتحات المسامير بالمعجون.....)
- أبلغ صاحب السكن بعنوانك الجديد
- استلم إيصالاً من صاحب السكن عند إعادتك للمفاتيح ولا تنسى أن يذكر التاريخ في الإيصال
- لا بد من صاحب السكن أن يعيد إليك تأمين الشقة خلال 30 يوماً من مغادرتك لها مع توثيق أي خصومات قام بها بسبب أي إصلاحات في الشقة بعد خروجك منها.



التميز العنصري في الإسكان حقوق السكان



القانون الفيدرالي للمساواة في حقوق السكان

- كلمة فيدرالي تعني أن هذا قانون عام في كل ولايات أمريكا
- هناك ثلاثة قوانين في هذا الشأن بخصوص معاملات البيع و التأجير وإعارة وتوفير التأمين وتمنع هذه القوانين التمييز في هذه المعاملات بين الناس بناء على:-

- العرق
- اللون
- الجنسية الأصلية
- الجنس
- الدين
- الحالة الإجتماعية
- الإعاقة



قوانين الولاية والمدينة في حقوق السكان

- يمنع قانون ولاية بنسلفانيا للإسكان التمييز العنصري المبني على السبع بنود الموجودة في القانون الفيدرالي إضافة للتمييز العنصري المبني على العمر في حالة زيادته عن 40 سنة
- كما يضيف قانون مدينة بتسبرج للإسكان مسألة التمييز ضد المثليين الجنسيين للبنود الثمانية السابقة



أمثلة للمعاملات التي يشملها قانون الإسكان

- رفض البيع أو التأجير أو التفاوض عليهما
- اختلاف بنود العقود بين الأشخاص
- الإعلان بطريقة فيها تمييز عنصري
- رفض التعامل مع الشخص بحجة عدم توفر الوحدة السكنية
- اختلاف الإيجار والتأمين والعمولات
- رفض منح القروض البنكية
- التهديد والعنف والمضايقات
- الانتقام



احتياجات المعاقين

- توفير امكانية الدخول للوحدة السكنية
- توفير امكانية استخدام الحيوانات المساعدة للمعاقين في الوحدات السكنية التي تمنع الحيوانات
- القيام بتعديلات معقولة في السكن تسمح للمعاق بالاستفادة من كافة المرافق الموجودة في الوحدة السكنية وعادة ما تكون هذه التعديلات على حساب المستأجر إلا في حالة كون السكن مدعوما من الحكومة.
- كما أن القانون الآن يفرض على كل الوحدات السكنية الجديدة التي بنيت بعد 1991 توفير 7 احتياجات رئيسية للمعاقين في مبانيها ويمكن التعرف عليها من خلال المنشور الخاص بقوانين المعاقين.



إثبات حالة التمييز العنصري

- نادرا ما يظهر ملاك العقار عنصريتهم بشكل واضح ولا بد من طرق أخرى لكشف التمييز العنصر فقليلًا ما يقول صاحب العقار أنه لا يؤجر للعرب أو أنه لا يؤجر للمسلمين والغالب هو أن يقول بأن الوحدة قد تأجرت أو يرفض الرد على رسائل المتصلين الأجانب
- الاختبار: مثلا يقوم مكتب العدالة السكنية بإرسال شخصين أحدهما أبيض والثاني أسود للسؤال عن نفس الشقة بحيث تتوفر في كلاهما نفس المواصفات المادية والتعليمية. ويمكن استخدام نتيجة هذا الاختبار في المحكمة في حالة ثبوت اختلاف في طريقة التعامل بين الاثنين.
- نحتاج لمتطوعين من جنسيات مختلفة ليساعدونا في هذه الاختبارات
- من الوسائل الأخرى في اثبات التمييز: الشهود، الرسائل الصوتية، المراسلات، عقود الإيجار، وغيرها.
- لا بد من الاهتمام بالمحافظة على الأوراق والمستندات المتعلقة بالتعامل مع صاحب السكن



إثبات حالة التمييز العنصري

- الحصول على أمر للإطلاع على أوراق ومستندات أصحاب العقار، وتوجد مثل هذه الصلاحية عند ثلاث من المؤسسات:-

– HUD (وزارة الإسكان وتنمية المدن)

– Human Relations Commission (مجلس بنسلفانيا للعلاقات الإنسانية)

– Pittsburgh Commission (جمعية بتسبرج)

- مثال محلي: قامت جمعية بتسبرج بالاطلاع على أوراق أحد شركات الإسكان الكبرى في بتسبرج واتضح أن هذه الشركة لم تعطي مبانيها لأي شخص غير أبيض منذ 75 عاما.



هيئات تطبيق القانون و علاج التمييز

- هناك هيئات مدنية تملك صلاحيات تمكنها من التحقيق والحكم في قضايا التمييز العنصري وهي الجمعيات الثلاث التي ذكرت في الشريحة السابقة.
- تستطيع الهيئات المدنية الحكم باحكام علاجية كفرض بعض التعديلات في العقود ليتمكن المتضرر من شراء أو استئجار سكن معين كما يتضمن القانون بنودا قد تفرض على المالك دفع غرامات مالية للحكومة.
- يمكن للمتضرر أيضا الذهاب بشكل مباشر للمحكمة المدنية التي عادة ما تملك صلاحيات لفرض عقوبات مالية أكبر مما تملكه الهيئات المدنية.
- ننصح باستشارة محامي متخصص في القوانين المدنية للتعرف على الطريقة المناسبة بحالتك ووضعك.



خدمات قانونية

- مكاتب محامين خاصة ومتخصصة في القوانين المدنية
- مكتب العدالة السكنية الذي يحوي عددا من المحامين المتخصصين في هذا المجال ويوفر خدمة مجانية للمتضررين من أي شكل من أشكال التمييز العنصري في السكن.

كيفية تقديم الشكوى



- لو كنت تعتقد أن صاحب السكن يمارس تمييزاً عنصرياً ضدك فاتصل بمكتب العدالة السكنية على هاتف
4123912535
- للإبلاغ عن مخالفات لنظام الإسكان فاتصل بالمكتب الصحي لمقاطعة ألينغيني، قسم قانون المباني على رقم
4123504046
- إذا رفض المالك إعادة تأمين السكن إليك بدون مبرر فاتصل بمكتب حماية المستهلك على رقم 4125655135