

الطلب والتدقيق

تعلموا عن نظام أسبقية الوصول لطلبات الاستئجار، والأولوية لمقدمي الطلب المصابين بإعاقات حركية، وحدود رسوم الفحص ونسب الدخل للإيجار، والمعايير الأدنى للفحص.





الإعاقات الحركية والتعديلات للمصابين بإعاقات

للحصول على معلومات عن الإعاقات الحركية والتعديلات للمصابين بإعاقات، أنظروا الصفحة 5 و18.

المحتويات

4 الإعلان

إشعار لمدة 72 ساعة عن توفر وحدة سكنية

5 التجميع، والمعالجة والرسوم

الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات

الخط الزمني للتجميع والمعالجة

الحدود على رسوم الفحص

8 التدقيق العام

الهوية

الدخل

11 الفحص الإضافي

نظرة شاملة عن الخيارات

المعايير الأدنى

خيار صاحب العقار

17 الرفوض، والاستئنافات والقبول

20 الإعفاءات

هل لديكم أسئلة؟

إذا كنت صاحب عقار أو مستأجرًا وإذا كانت لديك أسئلة أو مخاوف عن قانون تقديم الطلبات والتدقيق، أو إذا كنت تبحث عن توجيهات عامة، عليك الاتصال بمكتب خدمات الإيجار التابع لمكتب الإسكان في مدينة بورتلاند (Portland Housing Bureau). بإمكانك الاتصال هاتفياً أو إرسال بريد إلكتروني أو زيارتهم أثناء ساعات الدوام لدى مكتب المساعدة

مكتب الخدمات الإيجارية (Rental Services Office)

ها تف 503-823-1303

البريد الإلكتروني rentalservices@portlandoregon.gov

على الإنترنت portland.gov/rso

العنوان للحضور شخصياً 421 SW 6th Avenue, Suite 500

Portland, Oregon 97204

ساعات العمل أيام الإثنين والأربعاء والجمعة من الساعة

9-11:00 صباحًا والساعة 1-400 مساء

سيزودكم فريق العمل في مكتب خدمات الإيجار بالمعلومات عن قوانين المدينة وسياساتها، بالإضافة إلى إحالات إلى موارد ومعلومات أخرى. لكن ليس بإمكانهم توفير المشورة القانونية أو القول لشخص ماذا يجب عليه عمله في حالة ما.



الأسئلة المتداولة

ستجدون أجوبة على الأسئلة المتداولة التالية. إبحثوا عن المربع الأزرق أو اتصلوا هاتفياً.

- 4 - ماذا يجب على الطلب أن يحتوي؟
- 5 - هل بإمكان مقدم/ة الطلب طلب سجل للاستلام؟
- 6 - ما هو التسلسل الذي تُعالج فيه الطلبات؟
- 7 - متى يستطيع صاحب العقار أن يرفض معالجة طلب؟
- 8 - ما هي أصناف الهوية التعريفية التي يجب على صاحب العقار قبولها؟
- 10 - كيف تُقيم نسب الدخل إلى الإيجار؟
- 10 - ماذا يحدث إذا لم يلبي صاحب الطلب نسب الدخل الأدنى؟
- 17 - متى وكيف يجب إبلاغ صاحب الطلب بالقرار؟
- 18 - ماذا يحدث لو رُفض مستأجر ليس مقدم طلب؟
- 18 - ماذا يجب أن يشمل إشعار الرفض؟



إيجاد الوثائق والنماذج على الإنترنت

جدوا القواعد الإدارية الكاملة والنماذج والإشعارات المطلوبة على الإنترنت على الموقع الإلكتروني

إشعار لمدة 72 ساعة عن توفر وحدة سكنية

لدى الإعلان إلى الجمهور، يقتضي صاحب العقار أن يصدر إشعارًا عن تواجد وحدة سكنية قبل 72 ساعة قبل المبادرة بقبول الطلبات. يجب على الإشعار أن يحدد ما يلي:

(a) الوقت التي تُقبل فيه الطلبات (ليس قبل 72 ساعة)؛

(a) ما إذا كانت الوحدة سهلة الوصول أم لا؛ بالإضافة إلى

(a) رسم الطلب (في حالة فرض رسم)، ووصف لمعايير الفحص.

*تُصنف الوحدات السكنية من صنف "وحدة صنف أ (A)" عملاً بقانون البناء الهيكلي في ولاية أوريغون وقانون ICC A117.1. وبصورة عامة، تُضمم وتبنى الوحدات من صنف أ لتوفير سهولة الوصول لمستخدمي الكراسي المتحركة في جميع أنحاء الوحدة.

ماذا يجب على الطلب أن يحتوي؟

- الفرصة لتثبيت حالة إعاقة حركية أو إعاقة أخرى
- إشعار مدينة بورتلاند إلى مقدمي الطلبات المتعلق بحق المستأجر في طلب التعديلات أو التسهيلات
- إشعار مدينة بورتلاند إلى مقدمي الطلبات الذي يشير موضع الحصول على بيان بحقوق مقدمي الطلب الصادر عن مكتب بورتلاند للإسكان (PHB)
- شرح لمعايير التدقيق وعملية التقييم، إذا فرض رسم للفحص

- الفرصة لشمل الأدلة الكاملة للنظر فيها، لأجل التخفيف من النتائج السلبية المحتملة للتدقيق

يمكن صاحب العقار أن يوفر هذه المعلومات عن طريق عنوان، أو رابط للإنترنت، أو طريقة أخرى يستطيع فيها المستأجرين المحتملين أن يجدوا هذه المعلومات.

★ **أفضل الممارسات** بينما هذه ليست مطلوبة، تُعتبر من أحسن الممارسات تضمين المعلومات عن الحق في الاستئناف في الطلب.

الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات

تبدأ الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات 72 ساعة على الأقل بعد وضع إشعار تواجد الوحدة السكنية. وفي بداية الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، يقتضي صاحب العقار تسجيل تاريخ ووقت استلام كل طلب مكتمل. يمكن صاحب العقار معالجة العديد من الطلبات في نفس الوقت، ولكن يجب عليه القبول، أو القبول المشروط، أو رفض الطلب حسب ترتيب تلقيه.

إذا استُلمت الطلبات قبل الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، يقتضي صاحب العقار تسجيل تاريخ ووقت استلام هذه الطلبات المكتملة بـ 8 ساعات بعد افتتاح الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات كعقوبة.

لوائح الانتظار للوحدات الشاغرة

إذا احتفظ صاحب العقار بلائحة انتظار لملء الشواغر، يجب إضافة الأسماء حسب ترتيب استلامها. عندما يقدم الأشخاص في لائحة الانتظار لوحدة شاغرة، قد يعالج صاحب العقار العديد من الطلبات في نفس الوقت، ولكن يجب عليه القبول، أو القبول المشروط، أو رفض الطلب حسب ترتيب تلقي الطلبات.

الأولوية للأشخاص المصابين بالإعاقات الحركية*

عندما يستلم صاحب العقار طلبًا أثناء أول 8 ساعات من الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات من فرد في الأسرة يعرف نفسه كشخص مصاب بإعاقة حركية، يجب على صاحب العقار تزويد مثل هذه الطلبات وقبولها أو قبولها بشروط أو رفض مقدمي الطلب قبل النظر في طلبات أخرى. إذا كان هنالك العديد من الطلبات مع شخص مصاب بإعاقة حركية في الأسرة، يجب أن يحدث ذلك في التسلسل الذي استُلم فيه، ولكن قبل البت بالطلبات المكتملة للأسر التي لا تحتوي على المصابين بإعاقات حركية.

*يُطبق ذلك فقط على الوحدات سهلة الوصول إليها (Type A)، ولا ينطبق على الطلبات للوحدات التي أُجرت عن طريق الفوز بسحب البانصيب أو نظام الوصول المتسق للمباني السكنية ذات الإيجار بنسبة 80 بالمائة أو أقل من متوسط دخل الأسرة (MFI).

إشعار 72 ساعة توافر الوحدة

إذا أُعلن عن توافر الوحدة للجمهور، يجب على الإشعار بتوفر الوحدة في 72 ساعة قبل الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات.

الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات

تبدأ الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات 72 ساعة على الأقل بعد وضع إشعار توفر الوحدة السكنية، ويجري البت بها حسب ترتيب استلامها. تُعطى الأولوية للوحدات سهلة الوصول لمقدمي الطلب المصابين بإعاقات حركية.

عقوبة الـ 8 ساعات

إذا استُلمت الطلبات قبل الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، فإنها تخضع لعقوبة لفترة 8 ساعات ويجري البت بها حسب ترتيب استلامها.

ترتيب البت في الطلبات

0 لا تُقبل الطلبات حتى مرور 72 ساعة على الأقل بعد نشر الإعلان عن توفر الوحدة السكنية. تخضع الطلبات التي تُستلم في هذا الوقت لعقوبة لمدة 8 ساعات.

1 تُعطى الأولوية للطلبات التي تدل عن إعاقة حركية والتي تُستلم خلال الساعات الـ الأولى من الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، ويجري البت بها أولاً، حسب ترتيب استلامها.

2 الطلبات التي تدل عن إعاقة حركية والتي تُستلم قبل الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، حسب ترتيب استلامها.

3 الطلبات التي تُستلم أثناء الساعات الـ الأولى من الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، حسب ترتيب استلامها.

4 يجري البت في الطلبات التي تُستلم قبل الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات وفق فترة العقوبة التي تبلغ 8 ساعات، حسب ترتيب استلامها.

5 بالنسبة لجميع الطلبات الأخرى، حسب ترتيب استلامها.

* يُطبق ذلك فقط على الوحدات التي يسهل الوصول إليها.

الحدود على رسوم التدقيق*

السيناريو

الحد الأقصى المسموح به

يجري جميع التدقيق من قبل شركة لا يزيد عن الكلفة التي تقاضيها شركة التدقيق تجري التدقيقات

يجري بعض التدقيق، ولكن ليس بأكمله، من قبل شركة تجري التدقيقات 25 بالمائة. لا يزيد عن الكلفة التي تقاضيها شركة التدقيق، زائدًا

تجري جميع عمليات التدقيق من قبل صاحب العقار؛ لا تُستخدم شركة لإجراء التدقيق. لا تزيد عن الكلفة التي تقاضيها شركة مهنية في إجراء التدقيقات والتي تقدم خدماتها في منطقة بورتلاند العاصمة، زائدًا 10 بالمائة.

* هذه إضافة لمتطلبات ORS الفصل 90.295.

متى يستطيع صاحب العقار أن يرفض معالجة طلب؟

قد يرفض صاحب العقار البت في الطلب في الحالات التالية:

- لدى مقدم الطلب انتهاكات قابلة للتدقيق ومتكررة لعقد الإيجار-مع صاحب العقار نفسه-حيث وقوع آخر انتهاك ضمن 365 يوم من تاريخ تقديم الطلب، وإذا < صاحب العقار المستأجر نسخًا لإشعارات الانتهاك؛*
- عدم اكتمال الطلب؛
- لا يحتوي الطلب على المعلومات المعنية بالهوية أو الدخل؛ أو
- لقد أخفى مقدم الطلب أو شوه عن عمد الحقائق حول المعلومات المطلوبة.

أنظروا القواعد الإدارية للمزيد من التفاصيل على الموقع الإلكتروني portland.gov/rso/application-screening.



تلميح لمقدم الطلب

تحققوا من أن طلبكم كامل! بإمكان صاحب العقار أن يرفض طلبكم إذا لم يكن كاملًا.



تلميح لمقدم الطلب

انتظروا حتى حلول الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات لتقديم طلبكم! إذا استُلم طلب قبل بدء الفترة المفتوحة لتقديم الطلبات، فإنه يخضع لعقوبة الـ 8 ساعات.

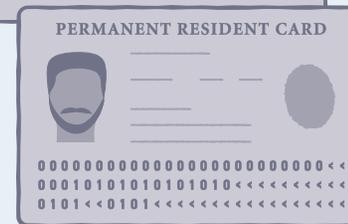
A. الهوية

لا يجوز لصاحب العقار رفض طلب على أساس عدم اكتماله لأن مقدم الطلب (أو شخص في أسرة مقدم الطلب) لا يبرز رقمًا للضمان الاجتماعي أو لا يبرهن عن إقامة قانونية في الولايات المتحدة. بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز لصاحب العقار الاستفسار عن الوضع الهجري لمقدم الطلب، أو أي شخص في أسرة مقدم الطلب، أو يطلب برهانًا عن إقامتهم القانونية في الولايات المتحدة.

ما هي أصناف الهوية التعريفية التي يجب على صاحب العقار قبولها؟

للتأكد من الاسم، وتاريخ الميلاد، وصورة فوتوغرافية لمقدم الطلب، يتوجب على صاحب العقار قبول أي مما يلي (أو مجموعة من هذه):

- برهان عن رقم الضمان الاجتماعي (بطاقة SSN)
- بطاقة وصل سارية المفعول للأجانب المقيمين الدائمين؛
- تأشيرة هجرة؛
- الرقم التعريفي لدافع الضرائب (ITIN)؛
- تأشيرة لا تتعلق بالهجرة؛
- أية هوية صادرة من قبل الحكومة بغض النظر عن تاريخ سريان مفعولها؛ أو
- أية هوية غير حكومية أو مجموعة من الهويات التي تسمح لوجود تحقيق معقول للهوية



B. الدخل

في حالة إقامة مجموعة من الأشخاص في الوحدة، قد يختار مقدمو الطلب الشخص البالغ الذي سيكون مسؤولاً من الناحية المالية، ومن سيكون المستأجرون الذين لن يكونوا مسؤولين من الناحية المالية.

المستأجر كمقدم للطلب مقابل المستأجر الذي لا يقدم طلبًا

يتحمل مقدم الطلب المسؤولية المالية، ويمكن إجراء تدقيق عن مسؤوليته المالية. لا يتحمل المستأجر الذي لا يقدم الطلب المسؤولية المالية، ولا يمكن إجراء تدقيق عن مسؤوليته المالية. بإمكان إجراء تدقيق عن المستأجر الذي لا يقدم الطلب عن العوامل المتعلقة بالصيانة والسلوك.

تقييم المستأجرين الذين لا يقدمون طلبًا

قد يجري صاحب العقار فحصًا عن المستأجرين البالغين الذين لا يقدمون طلبًا فقط حول العوامل المتعلقة بالمحافظة على العقار، وعن السلوك الذي يتماشى مع الصحة أو السلامة أو الاستمتاع المسالم للعقار من قبل المقيمين الآخرين أو صاحب العقار، وأن يقيم إمكانية المستأجرين المحتملين على الامتثال بقواعد الإقامة لصاحب العقار. وبينما لا يجوز لصاحب العقار إجراء تدقيق للمستأجرين الذين لا يقدمون الطلب عن المسؤولية المالية، لكنهم قد يطلب من جميع المستأجرين البالغين التوقيع على قواعد الإقامة.

الحدود على نسب الدخل إلى الإيجار

عندما يقل الإيجار الشهري عن ما يُعتبر ميسور الكلفة للأسر التي تكسب 80 بالمائة من متوسط دخل الأسرة (MFI)*، قد يشترط صاحب العقار على دخل شهري إجمالي بحدود-ولكن ليس أكثر من ذلك-2.5 أضعاف قيمة الإيجار.

عندما يزيد الإيجار الشهري عن ما يُعتبر ميسور الكلفة للأسر التي تكسب 80 بالمائة من متوسط دخل الأسرة (MFI)*، قد يشترط صاحب العقار على دخل شهري إجمالي بحدود-ولكن ليس أكثر من ذلك-ضعفي (2) قيمة الإيجار.

إذا كان الإيجار أقل من متوسط دخل الأسرة بنسبة 80 بالمائة، قد يكون الدخل المشترك:

2.5 أضعاف قيمة الإيجار

إذا كان الإيجار أكثر من متوسط دخل الأسرة بنسبة 80 بالمائة، قد يكون الدخل المشترك:

2 أضعاف قيمة الإيجار

* تُنشر الإيجارات ميسورة التكلفة التي تبلغ 80 بالمائة من (MFI) سنويًا من قبل مكتب الإسكان في بورتلاند (PHB) على الموقع الإلكتروني: portland.gov/phb؛ بيمزيد من التفاصيل أنظروا القواعد الإدارية على الموقع الإلكتروني

portland.gov/rso/application-screening

الفحص الإضافي

بالإضافة إلى **الفحص العام**، قد يطبق صاحب العقار المزيد من معايير الفحص التي تتخطى التحقق في الدخل والهوية.

فقد يطبق صاحب العقار إما **الحد الأدنى للمعايير** المحددة مسبقاً، أو خيارهم لمعايير الفحص (**اختيار صاحب العقار**). كما يُشجع أصحاب العقارات على تطبيق معايير للتدقيق تتماشى مع الحد الأدنى للمعايير أو أقل تدقيقاً.

إذا فرض رسم لإجراء التدقيق، يجب تحديد وشرح جميع معايير التدقيق في إشعار توفر الوحدة السكنية. 



تلميح لمقدم الطلب

هل تشغل بالكم نتائج التدقيق السلبية؟

بإمكانكم تقديم أدلة تكميلية لتوضيح أو تعليل أو نفي علاقة المعلومات المحتملة أن تكون سلبية التي يكشف عنها في التدقيق.

وقد يتخذ ذلك إحدى الأشكال التالية:

- الرسائل الشخصية،
 - وثائق صادرة من منظمة مجتمعية،
 - دليل على الاشتراك في برنامج لمعالجة سوء استخدام المواد، أو
 - أي شيء آخر تعتقدون بأنه ذات صلة.
- ضمنوا ذلك مع طلبكم المكمّل.

كيف تُقيم نسب الدخل إلى الإيجار؟

لدى تقييم نسبة الدخل إلى الإيجار لمقدم الطلب يجب على صاحب العقار القيام بما يلي:

- **تضمين جميع مصادر الدخل لمقدم الطلب**، بما في ذلك-لكن ليس في سبيل الحصر-الأجور، والمساعدة في الإيجار (غير الحكومية فقط)، والمنافع النقدية العامة. بإمكان صاحب العقار اختيار اعتبار المساعدة القابلة للتدقيق من قبل الأصدقاء أو الأسرة.
- ابنوا حساباتكم على ما يلي:
 - (a) قيمة للإيجار التي تُنقص من المبلغ من أية قسيمة من السلطات المحلية أو الولاية أو الحكومة الفيدرالية أو إعانة مالية متاحة لمقدم الطلب؛ بالإضافة إلى
 - (b) المصادر المالية الإجمالية لجميع مقدمي الطلبات (باستثناء المستأجرين الذين لا يقدمو طلبات).

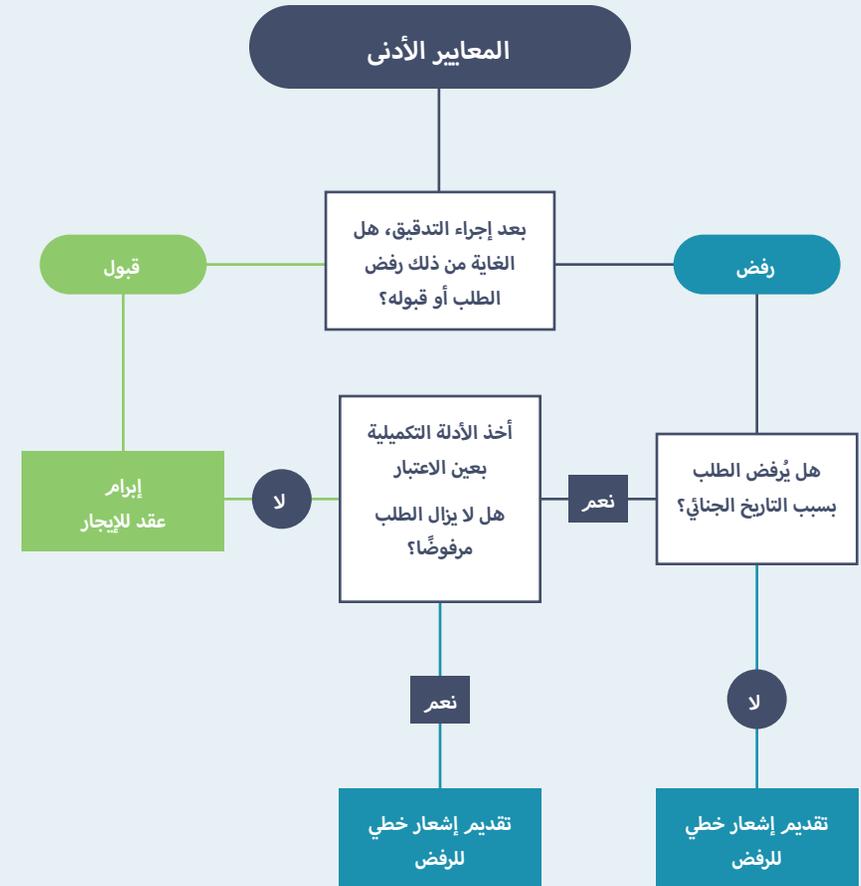
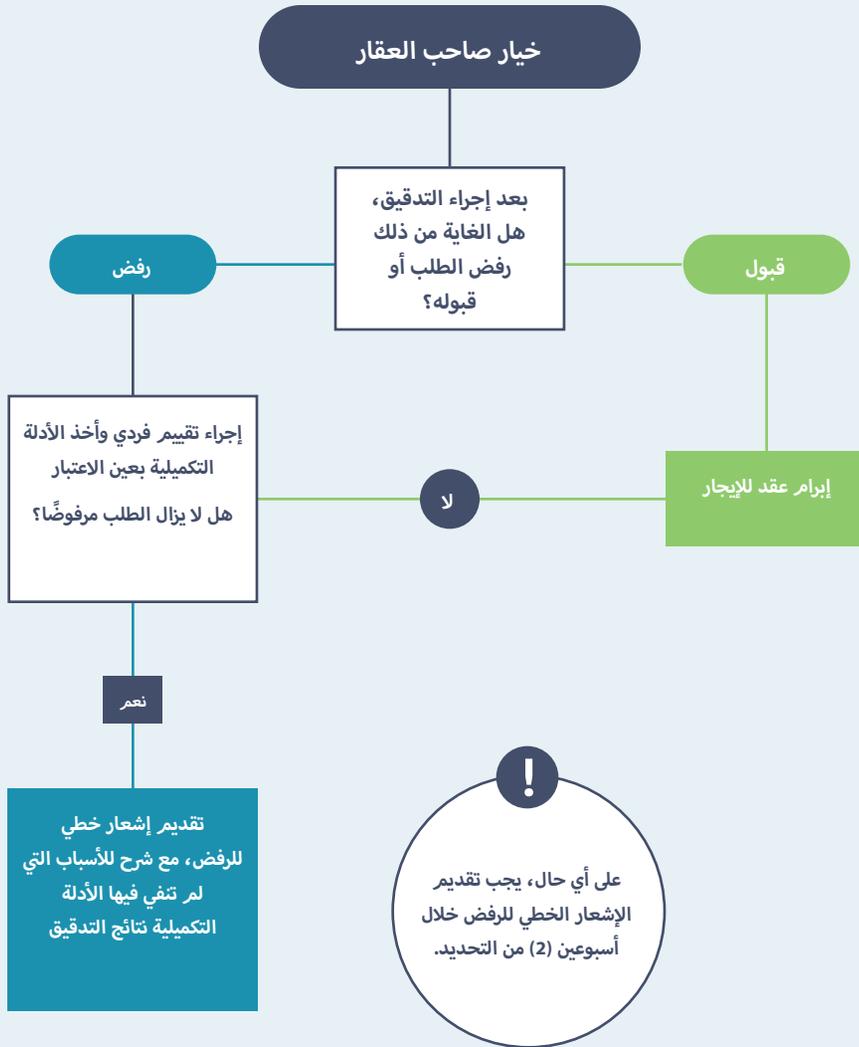
ماذا يحدث إذا لم يلبى صاحب الطلب الحد الأدنى لنسب الدخل؟

إذا لم يلبى مقدم الطلب الحد الأدنى لنسب الدخل، قد يتطلب صاحب العقار المزيد من التأمينات الموثقة من قبل كفيل، أو بشكل **مبلغ إضافي للتأمين** عملاً بالجزء الفرعي [A 30.01.087]. ينبغي على صاحب العقار إعلام هذه الموافقة المشروطة خطياً، والإشارة إلى قيمة التأمين الإضافية. سيتاح لمقدم الطلب ما لا يقل عن 48 ساعة لقبول هذه الفرصة أو رفضها. إذا يتطلب صاحب العقار العقار تأميناً إضافياً من الكفيل، قد يتطلب صاحب العقار من الكفيل إثبات القدرة المالية.

إذا كان الكفيل صديقاً أو شخص في الأسرة، لا يسمح لصاحب العقار أن يتطلب من الكفيل أن يكون دخله أكثر من ثلاثة أضعاف مبلغ الإيجار. لا يمكن لشروط الاتفاقية مع الكفيل أن تتجاوز شروط عقد الإيجار.

الحد الأدنى للمعايير مقابل اختيار صاحب العقار للمعايير

في حالة استخدام المزيد من معايير التدقيق، لدى صاحب العقار خيارين:



المسار الذي يؤدي إلى عقد الإيجار

المسار الذي يؤدي إلى تقديم إشعار خطي للرفض

A. الحد الأدنى لمعايير التدقيق

عندما يطبق صاحب العقار الحد الأدنى لمعايير التدقيق، يوافق صاحب العقار على عدم رفض مقدم للطلب للنواحي التالية لتاريخهم الجنائي، أو الائتماني أو التاريخ المتعلق بالإيجار:

التاريخ الجنائي

1. إلقاء قبض لم تصدر عنه إدانة، إلا إذا لم يُبْت فيها في تاريخ الطلب
2. الاشتراك أو إكمال برنامج تحويل أو تأجيل الحكم
3. إدانة تم نفيها قضائيًا، أو إذا سُطبت، أو أُلغيت أو نُقضت
4. الإدانة بجريمة لا تُعتبر منافية للقانون في ولاية أوريغون
5. إدانة أو أي تحديد آخر صادر عن طريق النظام القضائي للأحداث
6. إدانة لجنايات حيث كانت تواريخ الأحكام بها أقدم من 3 سنوات من تاريخ الطلب*
7. إدانة لجنح حيث كانت تواريخ الأحكام بها أقدم من 7 سنوات من تاريخ الطلب*

إذا رفض مقدم الطلب لأسباب تتعلق بتاريخهم الجنائي، ينبغي على صاحب العقار الأخذ بعين الاعتبار أية أدلة تكميلية المزودة من قبل صاحب الطلب مع طلبهم المكتمل.



التاريخ الائتماني

1. درجة ائتمان 500 أو أعلى على الأقل
2. تاريخ ائتماني غير كامل، إلا إذا كان مقدم الطلب يخفي معلومات عن التاريخ الائتماني بسوء نية التي قد تشكل أساسًا للرفض.
3. معلومات سلبية مزودة من قبل مكتب تقارير المستهلكين تدل على ديون غير مدفوعة تبلغ أقل من 1,000 دولار
4. دين برصيد يقل عن 500 دولار كلفة أضرار في وحدة الإيجار
5. إبراء ذمة إفلاس مقدم من قبل مقدم الطلب.
6. إعلان إفلاس من صنف الفصل 13 من قبل مقدم الطلب، في طور إعادة الدفع
7. دين يتعلق بأمور طبية أو تربية/التدريب المهني

★ **إحدى أفضل الممارسات** على الرغم من عدم الحاجة إلى ذلك، تُعتبر من الممارسات الفضلى الأخذ بعين الاعتبار أية أدلة تكميلية للحصول على تاريخ المستأجر وتاريخه الائتماني.

تاريخ الاستئجار

1. إجراء قانوني لاستعادة الجبازة إذا حصل ما يلي للإجراء:
 - (a) رد الإجراء القانوني أو أدى إلى إصدار حكم لصالح المستأجر قبل تقديم الطلب؛
 - (b) أدى الإجراء إلى إصدار حكم عام ضد المستأجر الذي أُصدر بـ3 سنوات أو أكثر قبل تاريخ الطلب؛ أو
 - (c) أدى الإجراء إلى إصدار حكم عام ضد مقدم الطلب أُصدر أقل من 3 سنوات قبل تاريخ الطلب (إذا ما حصل 1) إنهاء المدة الإيجارية [الذي استند عليها الإجراء] دون سبب، أو (2) إذا كان الحكم الصادر ضد مقدم الطلب حكمًا غيائيًا نظرًا لعدم المثول، وبإستطاعة المستأجر تقديم دليل موثوق بأنهم قد أحلوا المأجور بالفعل في الوقت الذي سُلم فيه الإشعار
 - (d) إذا نُقض أو خُتم حكم أو سجل محكمة بعد ذلك عملاً بإجراءات قانون الولاية
2. أية معلومات يحصل عليها صاحب العقار من تحقق شفهي أو خطي للجهات المرجعية المتعلقة بالمستأجر، باستثناء ما يلي:
 - (a) التقصير في دفع الإيجار؛
 - (b) ثلاثة أو أكثر انتهاكات أساسية لعقد الإيجار خلال سنة واحدة قبل تاريخ الطلب، والتي أدت إلى إصدار إشعارات إلى المستأجر؛
 - (c) رصيد غير مسدد مستحق لصاحب العقار؛ أو
 - (d) انتهاكات عقد الإيجار التي أدت إلى إنهاء عقد الإيجار مع وجود سبب
4. تاريخ للمستأجر غير كاف، ما عدا إذا أخفى مقدم الطلب معلومات عن تاريخه بسوء نية

لتطبيق الحد الأدنى لمعايير التدقيق، يتوجب على صاحب العقار اتباع القوانين الصادرة عن الحكومة الفيدرالية وسلطات الولاية والسلطات المحلية.



B. معايير التدقيق التي يختارها صاحب العقار

قبول الطلب

عندما يطبق (صاحب العقار اختياريهم) لمعايير التدقيق وإذا وافق على الطلب، لا يتوجب القيام بأي تقييم إضافي.

النية لرفض طلب

عندما يطبق صاحب العقار خيارهم لمعايير التدقيق وينوي رفض طلب ما، وإذا كانت إحدى المعايير أكثر حظرًا من أي من معايير الفحص ذات الحد الأدنى، يتوجب على صاحب العقار أن يجري تقييمًا فرديًا قبل إصدار الرفض إلى مقدم الطلب.

▶ إجراء التقييم الفردي

يتطلب التقييم الفردي من صاحب العقار الأخذ بعين الاعتبار السياق المعني بالمقومات السببية في الطلب. كما إنها أيضًا فرصة لمقدم الطلب أن يشرح سبب قبولهم بغض النظر عن وجود عنصر لا يؤهلهم في طلبهم. لا توجد صيغة نموذجية أو نموذج للتقييمات الفردية. إذا كانت لدى صاحب العقار أسئلة، ينبغي عليهم البحث عن مشورة قانونية.

▶ أخذ الأدلة التكميلية بعين الاعتبار

لدى إجراء صاحب العقار تقييمًا فرديًا، ينبغي عليه أن يقبل ويأخذ بعين الاعتبار جميع الأدلة التكميلية التي يقدمها صاحب العقار (مع طلبهم المكتمل) لشرح أو نفي أو تبرير أو نفي صلة المعلومات المكشوف عنها في الفحص والتي يُحتمل أن تكون سلبية.

عند إجراء صاحب العقار تقييمًا فرديًا، يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار الأدلة التكميلية، بالإضافة إلى العوامل التالية:

1. طبيعة وشدة الأحداث التي تؤدي إلى الرفض؛
2. عدد الأحداث ونوعيتها؛
3. الوقت الذي مر على تاريخ وقوع الأحداث؛ بالإضافة إلى
4. سن الشخص في وقت وقوع الحادث.

الرفض والاستئناف والقبول

A. الرفض

الرفض بصورة عامة

من الممكن أن يرفض صاحب العقار أي مقدم الطلب مستأجر أو ليس مقدم للطلب وفقًا لمتطلبات القانون المرقم 30.01.086 وجميع القوانين الصادرة عن السلطات الفيدرالية والولاية والسلطات المحلية.

رفض الطلب المرتكز على الحد الأدنى للمعايير

عند رفض مقدم الطلب الذي يستخدم الحد الأدنى لمعايير التدقيق، يتوجب على صاحب العقار أن يصدر

إشعارًا خطيًا بالرفض يحتوي على بيان لأسباب الرفض. قبل رفض مقدم الطلب لسبب يتعلق بتاريخه الجنائي، يجب على صاحب العقار الأخذ بعين الاعتبار الأدلة التكميلية المقدمة من قبل مقدم الطلب، إذا كانت مرفقة بطلبهم.

الرفض باستخدام صاحب العقار المعايير التي يختارها

عندما يرفض صاحب العقار مقدم الطلب مستخدمًا معايير التدقيق التي يختارها، يجب على صاحب العقار أن يجري تقييمًا فرديًا لمقدم الطلب (أنظر الصفحة 16). بعد الانتهاء من التقييم، الذي يشمل الأدلة التكميلية، قد يرفض صاحب العقار مقدم الطلب، إذا توفرت الشروط التالية:

- إن الرفض ليس مرتكزًا على التمييز بموجب قانون الإسكان العادل؛
- يمثل الرفض بعملية التدقيق العام وجميع القوانين الأخرى التابعة للسلطات الفدرالية والولاية والسلطات المحلية؛
- يقدم صاحب العقار إشعارًا خطيًا بالرفض إلى مقدم الطلب خلال أسبوعين من الرفض، ويحتوي على شرح للأسس التي ارتكز عليها الرفض، فضلًا عن شرح للأسباب المتعلقة بعدم تحييز الأدلة التكميلية بصورة مناسبة للعوامل التي أدت إلى قرار صاحب العقار برفض الطلب؛ بالإضافة إلى
- يصدر صاحب العقار إشعارًا خطيًا إلى مقدم الطلب.

تُعتبر جميع متطلبات المدينة إضافة على متطلبات الولاية؛ انظروا ORS 90.304.



B. الاستثناءات

يتوجب على صاحب العقار العقار أن يتيح فرصة للاستئناف لفترة 30 يوماً بعد رفض الطلب. يجب على عملية الاستئناف القيام بما يلي:

1. إتاحة الفرصة لتصحيح أو دحض أو تفسير المعلومات السلبية التي شكلت الأساس الذي ارتكز عليها الرفض؛
2. منح التأهيل المسبق لمقدم الطلب لفرص الاستئجار في عقارات صاحب العقار لفترة الثلاثة أشهر التي تلي تاريخ موافقة صاحب العقار للطلب على مراجعته عند الاستئناف؛ بالإضافة إلى
3. إعفاء مقدم الطلب من دفع رسم التدقيق لـ 3 أشهر بعد قبول الاستئناف. وقبل الإعفاء من رسوم التدقيق، قد يطلب صاحب العقار من مقدم الطلب التصديق الذاتي عدم تغيير أي من الشؤوط المنصوص عليها في الطلب الذي وافق عليه صاحب العقار.

C. الموافقة والقبول

عند الحصول على موافقة صاحب العقار وقبول مقدم الطلب لوحدة سكنية، يتوجب على صاحب العقار ومقدم الطلب إبرام **عقد الإيجار**. كما قد يتطلب صاحب العقار من جميع المستأجرين البالغين التوقيع على **قواعد الإقامة**.



إن القانون الذي يسن أحكام متطلبات الطلب والفحص عرضة للتغيير. يُشجع أصحاب العقارات والمستأجرين أن يكونوا على علم عن الحالة الراهنة للقانون.



طلبات التعديل للعوامل المتعلقة بالإعاقة والرفض

لا يجوز رفض مقدم للطلب نتيجة لمطلب معقول أو موافمة نظراً لإعاقة، أو لطبيعة التعديل أو الموافمة.

بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز رفض الإسكان المرتكز على رفض صاحب العقار للطلب التعديل. إذا رُفض التعديل المطلوب:

- يُطلب من صاحب العقار التقديم لمقدم الطلب فترتين لـ 24 ساعة على التوالي للإتاحة له طلب تعديلات بديلة.
- إذا تعذر القيام بالتعديلات المعقولة، فقد يقبل المستأجر، إن كان مؤهلاً لاستئجار الوحدة، القبول بها دون تعديلات.

ماذا يحدث لو رُفض مستأجر ليس مقدم طلب؟

إن كان مقدم الطلب يستحق أن يستأجر الوحدة السكنية، لا يُسمح لصاحب العقار رفض مقدم الطلب ارتكازاً على مستأجر لم يقدم الطلب والذي أضاف مقدم الطلب اسمه إلى الطلب. عوضاً عن ذلك، يتوجب على صاحب العقار السماح لمقدم الطلب المستحق، قبول الوحدة بدون المستأجر الذي لا يقدم الطلب.

ماذا يجب أن يشمل إشعار الرفض؟

يجب على الإشعار الخطي للرفض أن يلي متطلبات القانون التشريعي لولاية أوريغون المرقم ORS 90.304، وأن يشمل بياناً لأسباب الرفض. في حالة استخدام معايير تدقيق من اختيار صاحب العقار، يجب أن تحتوي على شرح لأسباب الرفض، بالإضافة إلى شرح لأسباب عدم تعويض الأدلة التكميلية بصورة كافية للعوامل التي ارتكز عليها القرار.

لا تطبق هذه المتطلبات على عملية الإيجار للوحدات التالية:

1. الوحدات المقررة لإسكان ميسور الكلفة من قبل الحكومة الفيدرالية والولاية والسلطات المحلية لإتاحتها للأسر التي لا تكسب ما يزيد عن 80 بالمائة من متوسط دخل الأسرة، والخاضعة لنظام الوصول المنسق في مقاطعة مولتنومة أو اتفاقية رسمية بين صاحب العقار ومقدم غير ربحي للخدمات أو وكالة حكومية تعمل على إسكان مستأجرين من الدخل المنخفض أو المستضعفين منهم؛

1. الوحدات غير المؤجرة أو المعلن عنها للاستئجار من قبل الجمهور العام-الذي يشمل إعلانات على الإنترنت برسم أو بدونها؛ أو

1. الوحدات المشتركة مع صاحب العقار والتي تستخدم الوحدة السكنية كمسكن أساسي، حيث تحدد الوحدة السكنية وفقاً لـ PCC 33.910، وليس لـ ORS 90.100؛ أو المشتركة مع مستأجر حالي حائز على عقد إيجار منفصل للوحدة السكنية نفسها، حيث تحدد الوحدة السكنية بموجب PCC 33.910، وليس لـ ORS 90.100؛ أو

1. مدد الاستئجار حيث يسكن مقدم الطلب في وحدة سكنية مزدوجة يقع مسكن صاحب العقار الأساسي في الوحدة السكنية الثانية من المزدوج؛ أو

1. مدد الاستئجار حيث يسكن مقدم الطلب في ملحق الوحدة السكنية، حسب تحديدها من قبل PCC 33.205، الخاضعة لقانون مدينة بورتلاند طالما يسكن صاحب ملحق الوحدة في ملحق الوحدة السكنية ذاتها، أو مدد الاستئجار حيث يسكن المالك في ملحق الوحدة السكنية، وتقع الوحدة السكنية التي سيسكن فيها مقدم الطلب في نفس الموقع.

ملاحظة: أينما تتعارض متطلبات التمويل أو القرض لفحص للمستأجر من قبل السلطات المحلية أو الولاية أو الحكومة الفيدرالية مع أي جزء من القسم 30.01.086، تأخذ متطلبات التمويل أو القرض الأسبقية لتلك الأقسام في النزاع فقط.

الفشل في الامتثال (Failure to Comply)

يعرض فشل صاحب العقار في الامتثال لأي من هذه المتطلبات للمسؤولية تجاه المستأجر إلى حدود 250 دولار للمخالفة، بالإضافة إلى الأضرار الحقيقية، ورسوم وتكاليف المحامين المعقولة. أي مقدم الطلب ممن يتعرض للأذى المادي نتيجة لعدم مراعاة صاحب العقار المتعمد له سبب برفع دعوى في أية محكمة ذات صلاحية قانونية للأضرار والحلول الأخرى، كما هو مناسب.



إذا تعتقد أنك قد تعرضت للمضايقة أو التمييز لسبب يتعلق بعرقك، أو لونك، أو منشأك تلغومي، ومعتقدك الديني، أو جنسك، أو إعاقتك، أو حالتك الزوجية، أو مصدر دخلك، أو اتجاهك الجنسي الذي يشمل الهوية الجنسية، أو العنف المزلي، أو نوع المهنة، أو عمز يزيد عن 18 سنة، إبحث عن الإرشاد القانوني عملاً بقانون الإسكان العادل.

للحصول على خدمات الترجمة أو الترجمة الفورية، يُرجى الاتصال بالرقم

503-823-1303

خدمة الكتابة المبرقة TTY على الرقم 503-823-6868 أو خدمة المرسل في

أوريغون على الرقم 711

503-823-1303 Traducción e interpretación

Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译

Письменный или устный перевод | 翻訳または通訳

Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역

Письмовий або усний переклад | Turjumida ama Fasiraadda

الترجمة التحريرية والشفوية | ການອະທິບາຍ ຫຼື ການແປພາສາ

تُعتبر هذه المتطلبات إضافة لأية حقوق ومسؤوليات أخرى منصوص عليها في قانون أوريغون السكني المتعلق بصاحب العقار والمستأجر، الفصل 90، وقانون صاحب العقار والمتأجر الوارد في قانون مدينة بورتلاند قسم 30.

تعتبر المعلومات في هذا النموذج للأغراض التعليمية فقط. يجب عليك مراجعة قوانين الولاية، وقانون المدينة والقواعد الإدارية إذا لزم الأمر. إذا كنت بحاجة للإرشاد القانوني، أو إذا كنت تفكر في رفع دعوى قضائية، ينبغي عليك الاتصال بمحام.

إبحث عن القواعد الإدارية
الكاملة، والنماذج والوثائق
الأخرى على الإنترنت على الموقع
الإلكتروني

[portland.gov/rso/
application-
screening](http://portland.gov/rso/application-screening)

هل لديكم أسئلة؟

إذا كنت صاحب عقار أو مستأجرًا وإذا كانت لديك أسئلة أو مخاوف عن قانون تقديم الطلبات والتدقيق، أو إذا كنت تبحث عن توجيهات عامة، عليك الاتصال بمكتب الخدمات الإيجارية التابع لمكتب الإسكان في مدينة بورتلاند (Portland Housing Bureau). بإمكانك الاتصال هاتفياً أو إرسال بريد إلكتروني أو زيارتهم أثناء ساعات الدوام لدى مكتب المساعدة

مكتب المساعدة في مكتب خدمات الإيجار (Rental Services Office)

هاتف 503-823-1303

rentalservices@portlandoregon.gov

portland.gov/rso

421 SW 6th Avenue, Suite 500

Portland, Oregon 97204

أيام الإثنين والأربعاء والجمعة من الساعة

9-11:00 صباحًا والساعة 1-400 مساءً

هاتف

البريد الإلكتروني

على الإنترنت

العنوان للحضور شخصياً

ساعات العمل

سيزودكم فريق العمل في مكتب خدمات الإيجار بالمعلومات عن قوانين المدينة وسياساتها، بالإضافة إلى إحالات إلى موارد ومعلومات أخرى. لكن ليس بإمكانهم توفير المشورة القانونية أو القول لشخص ماذا يجب عليه عمله في حالة ما.

