



بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر في ولاية فرجينيا بموجب قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنّعة في فرجينيا اعتبارًا من 1 يوليو 2026

هذا ملخص لحقوق ومسؤوليات المستأجرين بموجب قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنّعة في فرجينيا. لا يُعدّل هذا الملخص عقد إيجارك أو قانون ولاية فرجينيا. لا يمكن لعقد إيجار التنازل عن حقوق المستأجرين بموجب القانون. المعلومات الواردة أدناه ليست المقصود منها أن تكون مشورة قانونية. نشجع جميع أطراف اتفاقية تأجير قطعة الأرض على الرجوع إلى موقع وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية (Department of Housing and Community Development) الإلكتروني للحصول على مزيد من المعلومات المتعلقة بموارد حديقة المنزل المصنّع. نشجع المستأجرين الذين لديهم استفسارات على التواصل مع برنامج المساعدة القانونية المحلي على 534-5243 (866) أو valegalaid.org/find-legal-help.

التغطية:

ينطبق قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنّعة في ولاية فرجينيا (VMHLRA) على حدائق المنازل المصنّعة التي توجد عليها خمسة منازل مصنّعة أو أكثر على أساس مستمر وغير ترفيهي. وينظم هذا القانون العلاقة بين مشغلي حدائق المنازل المصنّعة وأصحاب المنازل المصنّعة الذين يستأجرون أرضًا في حديقة. إذا كنت تستأجر منزل المصنّع، فيرجى الرجوع إلى بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر في ولاية فرجينيا بموجب قانون المالك والمستأجر السكني في فرجينيا. [\(المادة 55.1-1300\)](#)

حقوق المستأجر

عقد الإيجار المكتوب:

بموجب قانون تأجير قطع أراضي المنازل المصنّعة في ولاية فرجينيا (VMHLRA)، يتعين على المالك تزويد المستأجر بعقد إيجار مكتوب لمدة لا تقل عن عام واحد في غضون 10 أيام عمل من تاريخ سريان عقد الإيجار. يُجدد عقد الإيجار لمدة عام أو أكثر تلقائيًا لنفس المدة ما لم يُخطر المالك المستأجر كتابيًا بأي تغيير في شروط عقد الإيجار قبل 60 يومًا على الأقل من انتهاء العقد. إذا أبلغ المستأجر المالك كتابيًا خلال 30 يومًا من استلامه إشعار التغيير في الشروط بعدم موافقته على هذا التغيير، فيحق للمستأجر اختيار عدم تجديد عقد الإيجار ما لم يوافق المالك على الإبقاء على نفس الشروط الواردة في العقد الحالي. [\(المادة 55.1-1301\)](#), [1302](#), [1303](#)

الإفصاح:

يجب على المالك الكشف عن معلومات معينة للمستأجر، بما في ذلك اسم وعنوان المالك أو مدير العقار [\(المادة 1216، 55.1-1311\)](#)، وإشعار بيع أو حجز العقار [\(المادة 1237، 1216، 1308.3، 55.1-1311\)](#)، وفي الصفحة الأولى من عقد الإيجار، وقائمة بجميع الرسوم بما في ذلك مبلغ التأمين والإيجار وأي رسوم إضافية. [\(المادة 55.1-1302\)](#)

وديعة التأمين:

يجوز لمالك العقار طلب وديعة تأمين تصل إلى قيمة شهرين من الإيجار. [\(المادة 1226، 55.1-1302\)](#)

الرسوم:

لا يجوز للمالك طلب أو تحصيل رسوم دخول؛ أو عمولة على بيع منزل مصنّع في الحديقة (ما لم يوظف المستأجر المالك لأداء خدمة فيما يتعلق بالبيع)؛ أو رسوم على خدمة الكابل أو الإنترنت أو الأقمار الصناعية ما لم يكن المالك هو مزود الخدمة؛ أو رسوم خروج. [\(المادة 55.1-1306\)](#)

الدخول:

يجب على المالك السماح لضيف أو مدعو المستأجر بالدخول مجاناً إلى موقع المنزل المصنَّع الخاص بالمستأجر دون رسوم أو تسجيل. **(المادة 55.1-1306)**

بيع أو تأجير منزل مصنَّع في الحديقة:

لا يجوز لمالك العقار رفض أو تقييد بيع أو تأجير منزل مصنَّع في الحديقة بشكل غير معقول. **(المادة 55.1-1310)**

حديقة منزل مصنَّع ملائمة وصالحة للسكن:

يحق للمستأجر الحصول على حديقة منزل مصنَّع ملائمة وصالحة للسكن، وفقاً للقوانين المتعلقة بالصحة والسلامة وتقسيم المناطق في حقائق المنازل المصنَّعة. يتعين على المالك إجراء جميع الإصلاحات اللازمة للحفاظ على حديقة المنزل المصنَّع ملائمة وصالحة للسكن. **(المادة 55.1-1303)** لطلب إجراء الإصلاحات، يجب على المستأجر الالتزام بسداد الإيجار، وإخطار المالك كتابياً بالحاجة إلى الإصلاحات، ومنحه مهلة زمنية معقولة لإجراء الإصلاحات. في حال عدم إجراء الإصلاحات، يمكن للمستأجر تقديم إقرار مستأجر لدى محكمة المقاطعة العامة. يجب أن يكون المستأجر مسدداً للإيجار في موعده حتى يتمكن من تقديم إثبات حالة المستأجر (بعد 1 يناير 2027، لا يتعين على المستأجر أن يكون مسدداً للإيجار في موعده لتقديم إثبات حالة المستأجر). يجب على المستأجرين إيداع الإيجار المستحق في حساب ضمان لدى المحكمة. لا يوجد اقتطاع إيجار في ولاية فرجينيا، إلا في حالة الإصلاح والخصم (أدناه). **(المادة 1244، 55.1-1311)**

يجوز للمنطقة (المقاطعة أو المدينة أو البلدة) أن تتصرف نيابة عن المستأجر لإنفاذ أي حكم من أحكام قانون تأجير قطع الأراضي للمنازل المصنَّعة في ولاية فرجينيا، بما في ذلك معالجة الظروف التي تشكل خطر حريق أو تهديداً خطيراً للحياة أو الصحة أو السلامة. **(المادة 1319، 1259، 55.1-1311)**

الإصلاح والخصم:

إذا كانت هناك مشكلة في العقار تؤثر على الحياة والصحة والسلامة أو تؤثر بشكل خطير على الصلاحية للسكن، ولم يبدأ المالك في معالجتها خلال 14 يوماً من تاريخ إخطار المستأجر كتابياً، فيجوز للمستأجر التعاقد على إجراء الإصلاح بواسطة مقاول مرخص بتكلفة لا تتجاوز 1500 دولار أمريكي، أو إيجار شهر واحد، أيهما أكثر. ويجوز للمستأجر خصم التكلفة الفعلية للإصلاح من الإيجار. ويجب على المستأجر إرسال فاتورة مفصلة وإيصال دفع للمقاول مقابل العمل إلى المالك، بالإضافة إلى أي دفعة من الإيجار المتبقي المستحق. إذا تولت حكومة محلية أو منظمة غير ربحية إجراء الإصلاحات نيابة عن المستأجر، يظل من حق المستأجر الحصول على تعويض من المالك أو الخصم من الإيجار. لا يجوز للمستأجر إجراء الإصلاحات على نفقة المؤجر إذا كانت المشكلة سببها المستأجر أو ضيفه، أو إذا منع المستأجر المؤجر من الوصول إلى الوحدة، أو إذا كان المالك قد أصلح المشكلة بالفعل قبل أن يستعين المستأجر بمقاول. **(المادة 1244.1، 55.1-1311)**

الإخلاء:

لا يجوز لمالك العقار إجلاء المستأجر دون اتباع الإجراءات القضائية لإخلاء العقار. إذا لم يدفع المستأجر إيجار الأرض بحلول تاريخ الاستحقاق، يرسل المالك أولاً إشعاراً كتابياً يُبلغ المستأجر بمبلغ الإيجار والرسوم المستحقة، وباعتزام المالك رفع دعوى حيازة غير قانونية (إخلاء) إذا لم يدفع المستأجر أو يغادر الأرض. إذا لم يدفع المستأجر المبلغ المستحق في غضون 14 يوماً، يجوز للمالك رفع دعوى حيازة غير قانونية (إخلاء). إذا غادر المستأجر ولم يدفع، يجوز للمالك إصدار أمر قضائي لتحصيل إيجار الأرض المستحق. لإجلاء المستأجر، يجب على المالك الحصول على أمر قضائي بالحيازة، يليه أمر إخلاء يتولى

تسليمه العمدة. (المادة 1252، 1245، 55.1-1311) يجوز للمستأجر الذي لم يتقاضَ أجره بسبب إغلاق حكومي لمدة 14 يومًا أو أكثر، الحصول على تأجيل دعوى إخلاء لعدم دفع الإيجار لمدة 60 يومًا. (المادة 44-209)

أسباب الإخلاء

يجوز للمالك إجلاء المستأجر لعدم سداد الإيجار، أو مخالفة قانون البناء أو الإسكان، أو مخالفة عقد الإيجار، أو إذا ارتكب المستأجر مخالفة قابلة للإصلاح، وبعد إصلاحها ارتكب عمدًا مخالفة مماثلة خلال نفس مدة الإيجار. (المادة 1315، 1245، 55.1-1311)

التجديد:

يتجدد عقد إيجار قطعة الأرض ما لم يقدم المالك أسبابًا للإخلاء بموجب المادة 55.1-1311 أو المادة 55.1-1315 قبل 90 يومًا على الأقل من تاريخ التجديد. (المادة 55.1-1302)

الطرد غير القانوني، وتعطيل الخدمات الأساسية، وعدم صلاحية العقار للسكن:

لا يجوز للمالك طرد مستأجر من العقار بشكل غير قانوني، أو تعطيل خدمة أساسية، أو جعل الوحدة غير صالحة للسكن. إذا حدث ذلك، يجوز للمستأجر مقاضاة المالك في محكمة المقاطعة العامة، والحصول على جلسة استماع أولية خلال خمسة أيام تقويمية. في هذه الجلسة، يجوز للمحكمة أن تأمر المالك بإعادة العقار إلى المستأجر، أو استئناف الخدمات الأساسية، أو إصلاح الظروف التي تجعل الوحدة غير صالحة للسكن. كما يجوز للمحكمة عقد جلسة استماع ثانية خلال عشرة (10) أيام من الجلسة الأولى، وقد تقرر أن المستأجر يستحق تعويضات فعلية وتعويضات قانونية وأتعاب محاماة معقولة. (المادة 55.1-1311، 1243.1)

الاسترداد (الدفع والإقامة):

بعد رفع دعوى احتجاز غير قانوني لعدم سداد الإيجار، يحق للمستأجر السداد لرصيد صفري في تاريخ جلسة المحكمة أو قبلها، ومن ثم رفض الدعوى. بعد صدور حكم حيازة من المحكمة، يحق للمستأجر السداد لرصيد صفري حتى 48 ساعة قبل إخلاء عمدة المدينة، ومن ثم إلغاء الإخلاء. (المادة 55.1-1311، المادة 55.1-1250)

إشعار البيع - حق الرفض الأول:

يجب على المالك الذي يرغب في بيع الحديقة أن يُخطر كل مستأجر والمنطقة ووزارة الإسكان والتنمية المجتمعية في غضون خمسة أيام عمل من إبرام عقد البيع. يحق للجهة المقيمة، التي تضم أكثر من 50% من الأسر المقيمة بالحديقة والتي لديها عقد إيجار ساري المفعول، أو للمنطقة شراء الحديقة بنفس السعر وبشروط وأحكام مكافئة إلى حد كبير تلك الواردة في إشعار البيع (حق الرفض الأول).

يجب على الجهة المقيمة أن يقدم إلى المالك إشعارًا كتابيًا باعتزاه ممارسة حق الرفض الأول في غضون 15 يومًا من تاريخ استلام إشعار البيع. وإذا لم تقدم الجهة المقيمة إخطار النوايا، يكون أمام المنطقة 15 يومًا أخرى لتسليم المالك إشعارًا كتابيًا بنية ممارسة حق الرفض الأول. يمكن للجهة المقيمة أو المنطقة تقديم عرض شراء الحديقة إلى المالك خلال 60 يومًا بعد تسليم الإشعار الكتابي باعتزام ممارسة حق الرفض الأول. يمكن للجهة المقيمة أو المنطقة الحصول على التمويل وإتمام البيع في غضون 60 يومًا أخرى بعد تاريخ المباشرة. تتمتع الجهة المقيمة بالأولوية الأولى لممارسة حق الرفض الأول وقد تتنازل عن هذه الحقوق للمنطقة أو إلى منظمة غير ربحية معفاة من الضرائب توفر السكن أو الخدمات ذات الصلة للمقيمين ذوي الدخل المنخفض في فرجينيا. (المادة 55.1-1308.3)

إذا قدمت الجهة المقيمة عرضاً لشراء الحديقة وأكد المالك أن الشروط ليست هي نفسها شروط إشعار البيع، فيجب على المالك النظر في هذا العرض والتفاوض مع الجهة المقيمة بحسن نية. وإذا رفض المالك هذا العرض، فيجب عليه القيام بذلك كتابياً مع ذكر سبب الرفض بحسن نية. (المادة 1308.4، 55.1-1308.3)

فرصة الشراء:

في أي وقت، يجوز للجهة المقيمة التي تضم أكثر من 50% من الأسر المقيمة بالحديقة تقديم عرض لشراء الحديقة. يجب على المالك النظر في هذا العرض والتفاوض مع الجهة المقيمة بحسن نية. وإذا رفض المالك هذا العرض، فيجب عليه القيام بذلك كتابياً مع ذكر سبب الرفض بحسن نية. (المادة 55.1-1308.4)

إشعار البيع للمشتري الذي يعتزم تغيير الغرض:

يجب على المالك الذي يرغب في بيع الحديقة إلى مشترٍ يعتزم تغيير غرضها تقديم إشعار مسبق قبل 180 يوماً لكل مستأجر. وخلال هذه الفترة التي تبلغ 180 يوماً، يجب على المالك دفع 5000 دولار أمريكي إلى كل مقيم لتغطية تكاليف الانتقال. (المادة 55.1-1308.1)

العنف المنزلي - الحق في إنهاء عقد الإيجار:

يجوز للمستأجر الذي يقع ضحية لعنف منزلي على النحو المحدد في المادة 16.1-228، أو لاعتداء جنسي على النحو المحدد في المادة 18.2-67.10، أو أي اعتداء جنسي جنائي آخر، أو مطاردة تخالف المادة 18.2-60.3، أو إتهام يخالف المادة 3 من الفصل 8 من الباب 18.2 إنهاء عقد الإيجار في حالة:

1. حصل المستأجر على أمر حماية أولي بموجب المادة 16.1-253.1 (من العنف المنزلي)، أو أمر حماية بموجب المادة 16.1-279.1 (من العنف المنزلي)، أو أمر حماية دائم بموجب المادة 19.2-152.10 (أمر حماية عام) ضد الجاني، أو أدين الجاني بأي من الجرائم المذكورة أعلاه ضد المستأجر، و
 2. تقديم المستأجر إشعاراً كتابياً بالإنهاء إلى المالك يتضمن نسخة من أمر الحماية أو أمر الإدانة، أو مذكرة التوقيف، أو الاستدعاء، أو المعلومات، أو لائحة الاتهام.
- يتم إنهاء عقد الإيجار بعد 28 يوماً من تقديم المستأجر إشعاراً كتابياً إلى المالك. يجب دفع الإيجار في الموعد المعتاد حتى تاريخ سريان الإنهاء. (المادة 1236، 55.1-1311)

العنف المنزلي - الحق في البقاء:

لا يجوز للمالك إنهاء عقد إيجار الضحية بمفرده لمجرد تعرض المستأجر للعنف المنزلي وفقاً للتعريف الوارد في المادة 16.1-228 عندما يمنع المالك الجاني من دخول العقار بموجب المادة 55.1-1246، أو عندما يقدم المستأجر للمالك نسخة من:

1. أمر حماية أولي بموجب المادة 16.1-253.1 (من العنف المنزلي)، أو
 2. أمر حماية بموجب المادة 16.1-279.1 (من العنف المنزلي)، أو
 3. أمر استخدام حصري لمحل الإقامة الزوجية بموجب المادة 20-103(B) (في حالة العنف المنزلي في انتظار الطلاق)، أو
 4. أمر حماية كجزء من دعوى جنائية.
- (المادة 1245، 55.1-1311)

الإسكان العادل:

قد يكون للمستأجر الحق في تقديم شكوى بشأن الإسكان العادل إذا خالف المالك أو مدير العقار قانون الإسكان العادل في ولاية فرجينيا. (المادة 36-96.1 وما يليها، HUD FHEO-2020-1)

مسؤوليات المستأجر

الرسوم:

بموجب عقد الإيجار المكتوب، تقتصر الرسوم التي يتعين على المستأجر دفعها على الإيجار الثابت، والمرافق التي يوفرها المالك، وغيرها من الخدمات والمرافق المعقولة التي يوفرها المالك. (المادة 55.1-1301)

غرامات التأخير:

في حال عدم سداد الإيجار في الموعد المحدد، لا يلزم المستأجر بدفع غرامة تأخير إلا إذا نص عقد الإيجار على ذلك. لا يجوز أن تتجاوز غرامة التأخير 10% من الإيجار الشهري أو 10% من الرصيد غير المدفوع المستحق على المستأجر، أيهما أقل. (المادة 55.1-1302(D))

الحفاظ على المظهر الخارجي للمنزل وقطعة أرضه بشكل ملائم وصالح للسكن:

يجب على المستأجر الحفاظ على المظهر الخارجي للمنزل المصنّع وقطعة أرضه نظيفة وآمنة قدر الإمكان، وبما يتوافق مع القوانين التي تتعلق بملكي ومستأجري المنازل المصنّعة. (المادة 55.1-1304)



إقرار باستلام بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر

وفقاً **للمادة 55.1-1303** من قانون ولاية فرجينيا، قدّم المالك إلى المستأجر، وقد استلم المستأجر بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر الذي أعدته وزارة الإسكان والتنمية المجتمعية في فرجينيا ونشرته على موقعها الإلكتروني (www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources) بموجب **المادة 36-139** من قانون ولاية فرجينيا.

يعد بيان حقوق ومسؤوليات المستأجر ساري المفعول اعتباراً من التاريخ أدناه. تم تقديم بيان حقوق

ومسؤوليات المستأجرين إلى المستأجر في: لعنوان العقار:

المستأجر:

وقّع على هذا الإقرار باستلام بيان حقوق ومسؤوليات المستأجرين
لم يوقّع على هذا الإقرار لاستلام بيان حقوق ومسؤوليات المستأجرين

التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع مالك العقار
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	وكيل مالك العقار (إن وجد)
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر
التاريخ	الاسم بحروف واضحة	توقيع المستأجر