

## از حقوق قانونی خود آگاه باشید: اجاره - به- مالک خانه شدن Rent-To-Own

### در ایالت واشنگتن

آیا مطالعه این نشریه ضرورتی دارد؟

این نشریه که برای تفهیم بهتر قرارداد های مربوط به اجاره - به- مالک شدن (RTO) و خطرات مربوط بآن تهیه شده از دو قسمت تشکیل شده است:

قسمت اول بنام "قراردادها و خطرات آن". این قسمت برای آن افرادی است که در فکر خانه های اجاره - به- مالک شدن هستند. برای این افراد ریسک های این قبیل معاملات و راه های جلوگیری از آنها تشریح شده است

قسمت دوم بنام "من در حال حاضر در یک خانه (RTO) هستم" شرح مشکلاتی است که ساکنین فعلی RTO ممکن است در آینده دچار شوند.

**1- اگر در نظر دارید خانه ای را اجاره و بعد خریداری نمایید بهتر است بیشتر روی این معامله فکر کنید**

**"اجاره - به- مالک شدن" یعنی چه**

اجاره - به- مالک شدن (بعضی اوقات آنرا اختیار خرید مینامند) قراردادی است که بموجب آن مالک خانه ای را بشما اجاره و اختیار میدهد که در آینده آنرا خریداری نمایید. در این قرارداد شما مستاجر هستید نه مالک. گرچه بر نامه خوبی بنظر میرسد ولی بندرت این بر نامه ها به نتیجه مطلوب میرسد. آخر سر، هم خانه را از دست خواهید داد و هم سرمایه گذاری که در آن کردید

ریسک های فراوانی در این قبیل قراردادها وجود دارد، بهمین جهت بهتر است قبل از امضای قرارداد از این ریسک ها اطلاع کافی داشته باشید. ممکن است شما پول هنگفتی بعنوان پیش پرداخت گذاشته باشید ولی تا پایان مدت اجاره حق خرید نداشته باشید. در قرارداد ممکن است مستاجر را مسئول تعمیر هرگونه خرابی و نگهداری خانه قرار بدهند. ممکن است مستاجر را موظف به پرداخت مالیات خانه و خرید بیمه خانه بدانند. این قبیل هزینه ها در صورت خریداری نمودن خانه پس داده نخواهد شد. در تمام مدتی که مستاجر هزینه های مربوط به مالک را پرداخت میکند تنها مستاجر شناخته میشود نه مالک خانه. در صورت تمایل با شنائی و آگاهی بیشتر به حقوق مستاجر لطفاً به نشریه "حقوق شما بعنوان مستاجر در ایالت واشنگتن" مراجعه کنید

از کجا بدانم که این یک قرارداد اجاره - به- مالک شدن میباشد.

معمولاً در این قبیل قراردادها جمله "اجاره - به- مالک شدن" (Rent-to-own) و یا اجاره - حق انتخاب (Lease-Option) اجاره - خرید (Lease Purchase) و یا اختیار در خرید (Option to Purchase) وجود دارد. برای آشنائی به چگونگی قراردادتان با یک وکیل صحبت کنید.

من خیال خرید خانه دارم. اختیار خرید "Option to purchase" یعنی چه

اختیار خرید قرار دادی است بین شما و صاحب خانه که بموجب آن بعد از انجام یک سری شرایط، بشما اجازه خرید خانه را می‌دهد، شما در این قرارداد خریدار یا مالک نیستید، شما فقط یک مستاجر هستید. مالکین اجاره - به - مالک شدن با این عبارت مستاجر را با این باور می‌اندازند که خانه را خریداری نموده است در صورتیکه چنین چیزی نیست.

اختیار خرید ممکن است با اشکالاتی مواجه شود که بخیرید منجر نشود. اگر شما بعنوان طرف قرارداد تمام شرایط اجاره را انجام نداده باشید نمیتوانید خانه را خریداری نمایید و لو اینکه چند سال اجاره پرداخت نموده باشید، بعلاوه این امتیاز ممکن است بعد از مدتی از اعتبار ساقط و یا حذف شده باشد. عبارات دیگر بعد از تاریخ معینی، یا با وقوع اتفاقی صاحب خانه ملزم بفرش خانه بشما نخواهد بود

با دقت قرارداد اجاره - به - مالک شدن را مطالعه کنید و دریابید که تا چه زمانی میتوانید خانه را خریداری کنید و چگونه ممکن است این حق را باطل کنند و بخاطر داشته باشید که مادامیکه از حق خرید استفاده نکرده‌اید شما فقط مستاجر هستید. برای آشنائی بیشتر به مشکلات "اعمال نمودن" اختیار خرید " و چه زمانی ممکن است مالک شوید" به قسمت زیر مراجعه کنید.

### چه مشکلاتی ممکن است در قرارداد اجاره - به - مالک شدن بوجود آید؟

برخی از مشکلات قرارداد های اجاره - به - مالک شدن بشرح زیر است.

- بعضی از مالکین اصلا قصد فروش خانه را ندارند. هدف صاحب خانه دریافت مقداری پول هنگفت بعنوان پیش پرداخت و دریافت اجاره بالاتر از حد معمول و وادار نمودن مستاجر به پرداخت مالکات سالانه و خرید بیمه منزل و انجام تعمیرات میباشد. برنامۀ خانم و یا آقای صاحب خانه بلند نمودن شما از خانه است قبل از آنکه شما بتوانید خانه را خریداری نمایید.
- اجاره - به - مالک شدن دامی است برای باخت شما. با تخلف کوچکی در قرارداد شما حق خرید خانه را با تمام سرمایه گذاری هائی که کرده‌اید از دست خواهید داد. کمی تاخیر در پرداخت اجاره و یا قصور در انجام هر یک از شرایط قرارداد کافی خواهد بود که شانس خرید را از دست دهید.
- شما ممکن است پولی را که برای تعمیرات خانه خرج کردید از دست دهید. تعداد فراوانی از خانه های RTO در شرایط ساختمانی مطلوب مورد قبول شهرداری نیستند. مستاجر علاوه بر پرداخت اجاره ماهانه مجبور به پرداخت هزینه تعمیرات هم میشود. در صورت انجام نگر فتن خرید آنچه خرج کرده‌اید از دست خواهید داد.
- اگر خانه از شرایط ساختمانی خوبی برخوردار نباشد بانک ها از اعطای وام برای خرید آن خودداری خواهند کرد. اگر برای خرید به میزانی بیش از پس انداز خود نیاز داشته باشید بانک ها در صورت خرابی خانه و قبل قبول نبودن کیفیت ساختمانی آنها از پرداخت وام برای خرید آن خودداری خواهند کرد و در نتیجه شما خانه را از دست خواهید داد. توجه داشته باشید که غالب خانه های RTO بدلیل داران نبودن کدهای ساختمانی، لوله کشی، برق و غیره در بازار معمولی قابل فروش نیستند

خانه های RTO از حمایت قانونی کمتری نسبت به خرید خانه های معمولی برخوردار هستند و ممکن است شما را بعنوان مستاجر از خانه بپروان کنند. شما با پرداخت اقساط عقب مانده صاحب خانه نمیتوانید

خانه را حفظ نماید زیرا خانه بشخص دیگری تعلق دارد. این قبیل خریدارها مانند خریدارهای معمولی که در پرداخت اقساط خود عقب هستند نامه ای از بانک برای یادآوری از عقب ماندنشان در پرداخت و امکان اینکه بانک آنها را خواهد بردرد دریافت نمیدارد. و حقی برای تقاضای فرصت برای پرداخت اقساط عقب مانده ندارد. اگر در پرداخت اجاره تاخیر داشته باشید ظرف سه روز میتواند شما را از خانه بلند کند.

**فروشنده ممکن است مالکیت شش دانگ خانه را نداشته باشد.** اگر صاحب خانه شریک ملکی داشته باشد و یا خانه در رهن بانک باشد خریدار علیرغم پرداخت تمامی هزینه ها و اجاره ها و قسط نهائی باز هم از نظر قانونی صاحب خانه نیست

**ممکن است پیش پرداخت را از دست بدهید.** بهرعلتی اگر مانع از خرید خانه شوند، پیش پرداختی را که کرده اید متعلق بصاحب خانه خواهد شد.

**ممکن است در قرارداد شما مجبور به پرداخت قسط بزرگی در پایان مدت اجاره شوید.** اگر موفق به پرداخت مبلغ معتدلی در پایان مدت اجاره نشوید صاحب خانه شما را از خانه بلند نموده و پیش پرداختتان را به نفع خود ضبط خواهد نمود.

**اگر فروشنده خانه بعلی خانه را از دست دهد، شما نیز آنرا از دست داده اید.** اگر صاحب خانه مالیات ها و اقساط بانک را بموقع پرداخت ننماید و بانک آنرا بردارد، شما را از خانه بلند نموده و تمام سرمایه گذاری هائی را که در آن کرده اید نیز از دست خواهید داد.

### **با تمام این مشکلات اگر من باز هم مایل بامضای قرارداد اجاره سه-مالک شدن باشم بچه طریقی میتوانم از خود حمایت نمایم؟**

- **قراردادی که نمیتوانید بخوانید یا بفهمید بهیچوجه امضاء ننمائید.** باظهارات فروشنده و یا نماینده او در مورد قرارداد اعتماد نکنید.
- **بایک وکیل صحبت کنید.** بکارگیری یک وکیل خرید و فروش املاک و یا مذاکره بایک وکیل دولتی قبل از امضای قرارداد از حقوق شما حمایت خواهد نمود، کمکی خواهد بود برای معامله بهتر و از ارتکاب به اشتباهی که موجب شود هزاران دلار پولتان را از دست دهید جلوگیری خواهد کرد.
- **بازرسی.** خانه را توسط مؤسسات تخصصی و رسمی موردبازرسی فنی دقیقی قرار داده و از معایبی که ممکن است از نظرتان پنهان مانده باشد اطلاع پیدا کنید. اگر خانه به تعمیراتی نیاز دارد صاحب خانه را قبل از امضای قرارداد و تحویل خانه ملزم بانجام آن ننمائید.
- **ارزیابی.** توسط یک ارزیاب حرفه ای خانه را ارزیابی کنید تا اطمینان حاصل نمائید قیمت پیشنهادی عادلانه است.
- **تحقیق در مورد آزاد بودن سند خانه.** قبل از امضای قرارداد برای اطمینان از اینکه خانه مورد معامله در رهن بانک و گروئی شخص و شرکتی نیست گزارش تحقیقات رسمی آنرا خریداری نمائید
- **امضاء، حدود قانونی ملک، تصدیق امضاء و ثبت ملک.** بمنظور قانونی شدن قرارداد اختیار خرید، ملک باید دارای حدود قانونی و ثبتی باشد، طرفین معامله آنرا امضاء کرده باشند.

برای حفظ و حمایت از سرمایه گذاری خود در ملک و جلوگیری از دخالت طلبکاران فر و شنده در ملک، قرار داد اختیار خرید باید در دفتر حسابرسی ناحیه ای ثبت شده باشد. ملک را خودتان شخصاً ثبت کنید و بفر و شنده در این مورد اعتماد نکنید. ثبت نمودن موجب خواهد شد تا طلبکاران آتی فر و شنده، وام دهندگان (بانک‌ها) و بقیه بدانند که شما اختیار خرید دارید.

- **اجرای شرایط قید شده در قرارداد.** مراقبت کنید که شما و صاحب خانه تعهدات خود در قرارداد را اجرا نمایید. رسیدگی نمایید که در صورت متعهد بودن صاحب خانه مالیات خانه و ابومان بیمه را مرتب پرداخت نماید. اگر شما در پرداخت قسطی تاخیر دارید یا نتوانستید تعهدی را انجام دهید، بلافاصله نسبت به پرداخت و انجام تعهد خود اقدام نمایید. فوریت دادن بآنها احتمالاً از دریافت نامه ای مبنی بر پایان گرفتن اجاره نامه جلوگیری خواهد نمود. در صورت تعلل صاحب خانه در انجام اموری که مربوط باوست اقدام قانونی نماید.
- **مدارک را محافظت کنید.** یک نسخه از کلیه مدارکی که امضاء نموده‌اید و همچنین رسیدهای پرداختی خود از قبیل پرداخت اجاره تعمیرات-بهبه سازی و مالیات‌ها را در جای امنی نگاهداری نمایید. این مدارک در صورت رفتن بدادگاه خیلی مورد نیازتان خواهد بود.

## 2- در حال حاضر در یک خانه RTO زندگی میکنم. از چه حقوقی برخوردار هستم؟

### چه موقع صاحب این ملک می‌شوم؟

قراردادها با یکدیگر فرق دارند. بهمین دلیل ضرورت دارد که یک وکیل قرار داد شمارا مطالعه نماید. تازمانیکه حق خرید خود را اعمال نکرده‌اید شما یک مستاجر هستید. اعمال "Exercise" یک اصطلاح قانونی است و در اینجا با این معنی است که شما باید تمام مراحل قانونی برای اعلام خواسته خود به صاحب خانه را برای خرید خانه طی نموده باشید. این مراحل قاعدتاً باید در قرارداد شما نوشته شده باشد.

در بعضی از RTOها خریدار نمیتواند تا خاتمه مدت قانونی اجاره از اختیار خرید خود استفاذه نماید، مدت اجاره ممکن است چندین سال باشد. در این گونه قراردادها امکان از دست دادن حق قانونی خرید زیاد است، زیرا در مدت طولانی شما ممکن است اتفاقاً یکماه اجاره را دیر پرداخت کرده و یا تخلفی در یکی از موارد قرارداد داشته باشید که مجبور به تخلیه شوید. اعمال حق خرید غالباً مشکل می‌باشد. برخی از قراردادها بترتیبی تنظیم شده است که مستاجر در اعمال حق خرید موفق نباشد. **موارد قانونی حق اختیار خرید را بدقت مطالعه نمایید.** ارتکاب یک اشتباه کافی است که فر و شنده بتواند بگوید که شما موفق بانجام شرایط قرارداد نشده‌اید که خانه را خریداری نمایید و شما مجبور به شکایت و گرفتن وکیل برای طرح دعوا در دادگاه شوید.

### آیا قرارداد از حق خرید من حمایت میکند؟

اگر بر اساس قوانین ایالت و اشنگتن تنظیم نشده باشد، خیر

بر اساس ماده قانونی [RCW 64.04.010](#) و [RCW 64.04.020](#) یک قرارداد RTO باید بصورت ذیل تهیه

شود:

1- کتبی باشد

- 2- حد و دقانونی در آن مشخص باشد (تنها یک آدرس کافی نیست)
- 3- خریدار و فروشنده هر دو امضاء نموده باشند
- 4- امضاءها تصدیق شده باشند

شما باید از یک وکیل درخواست نمائید که قرارداد RTO را بصورت صحیح بنویسد. در غالب قراردادهای اجاره به-مالک شدن، ملک دارای حدود ثبتی و مشخصی نیست امضاءها تصدیق نشده است یعنی بترتیبی نیست که دادگاه بتواند آنرا قبول نماید. اگر قراردادی که دارید فقط با فشردن دست همدیگر بمعنای توافق انجام گرفته شده باشد و 4 شرط بالا در آن ملحوظ نشده باشد، اعمال حق خرید در آن مشکل خواهد بود.

در این گونه موارد صاحب خانه ممکن است منکر وجود قرارداد اجاره به-مالک شدن بوده و یا بگوید قرارداد قابل اجرا نیست

ممکن است دادگاه یک قرارداد RTO را قابل اجرا بداند مشروط بر اینکه شما در خانه مستقر باشید، اجاره را مرتب پرداخت نموده باشید، و مقادیر زیادی برای بهینه سازی هزینه کرده باشید. بطور کلی این قراردادها از نظر قانونی بسیار پیچیده و مشکل میباشند، و شما نیاز به کمک یک وکیل دارید.

#### آیا من مسئول تعمیرات خانه هستم؟

در غالب موارد خیر. بسیاری از اختلافات RTO در همین قسمت میباشند. صاحب خانه و قراردادی که امضاء نموده اید ممکن است شمار مسئول کلیه تعمیرات بدانند، ولی قانون چیز دیگری میگوید. قانون صاحب خانه را ملزم میدارد که داخل و بیرون خانه را برای سکونت انسان آماده نموده باشد. صاحب خانه باید تمام ضوابط قانونی مربوط به امور ساختمانی منزل را رعایت نموده و کلیه موارد مذکور در ماده قانونی [RCW 59.18.060](#) را اجرا نموده باشد. اگر صاحب خانه شمار را در اجاره نامه مسئول تعمیرات ضروری خانه کرده باشد، این اقدام بر اساس ماده قانون (1) [RCW 59.18.230](#) غیر قانونی میباشند.

تنها در مواردی شما در قرارداد اجاره به-مالک شدن مسئول تعمیرات اساسی هستید که وکیل شما یا وکیل دولتی شما این قرارداد را تأیید نماید. به ماده قانونی [RCW 59.18.360](#) و [59.18.415](#) مراجعه کنید

#### آیا میتوانم خود را از این معامله نجات دهم

برای اتخاذ بهترین تصمیم در این زمینه شما باید با تمام راه های قانونی که در اختیار دارید آشنا باشید این آشنائی مستلزم به مشورت با وکیل میباشند. وکیل شما با توجه به شرایطی که در آن قرار گرفته اید شما را به تخلیه و یا کوشش در پس گرفتن پولهای راکه خرج کرده اید و یا سعی در خرید خانه را هنمائی خواهد نمود

برای گرفتن کمک های قانونی بکجا مراجعه کنم؟

یک وکیل استخدام نمائید

برای آگاهی به اطلاعات مربوط به کلا با درس کامپیوتری ذیل مراجعه کنید:

<http://apps.americanbar.org/legalservices/findlegalhelp/lris.cfm?id=WA>

اگر استخدام وکیل در حد قدرت مالی شما نیست، با دفتر Northwest Justice Project's CLEAR line شماره 1-888-201-1014 تماس بگیرید و یا با وبسایت [www.Washingtonlawhelp.org](http://www.Washingtonlawhelp.org) ارتباط برقرار کنید

این نشریه بمنظور آشنا نمودن به حقوق و مسئولیت های افراد بوده و بهیچوجه جایگزین راهنمایی برای انجام کار خاصی نمیشود

این نشریه در نوامبر 2014 بر اساس آخرین قوانین جاری تنظیم شده است

حقوق نسخه برداری و توزیع به Alliance for Equal Justice و هم چنین با افراد برای استفاده شخصی نه تجاری داده میشود