किरायादार / घरबेटीका अधिकार र दायित्व

Lancaster Housing Opportunity Partnership

123 East King Street, Lancaster, PA 17602
p: (717) 291-9945 | e: info@LHOP.org | www.LHOP.org

Better Housing for a Brighter Future

Lancaster Housing Opportunity Partnership

उज्ज्वल भविष्यका लागि
उच्चस्तरको आवास

सन् २०१३ जुलाईमा संशोधित
थप ताजा जानकारीका लागि, यो नियमावलीको पूरक हेर्न कृपया LHOP.org/fhc मा जानुहोस् वा (७१७) २९१-९९५४ को एक्स्टेन्सन ७ मा सम्पर्क गर्नुहोस्।

किरायादार र घरबेटीका लागि यो नियमावली ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपको सार्वजनिक संस्था द फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरले तयार पारेको हो।

यो नियमावली समुचित कानूनी सल्लाहको विकल्पका रूपमा लक्षित होइन।

ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपको द फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर कानूनमा हुने त्रुटी, छुट, वा परिवर्तनको जिम्मेवारी लिँदैन।

ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिप यो नियमावलीको संशोधनमा योगदान दिने निम्न संस्था र व्यक्तिहरूलाई धन्यवाद-ज्ञापन गर्न चाहन्छः रे डि'अगस्टिनो, कार्यकारी निर्देशक, ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिप; रोनाल्ड एम. फ्रेडम्यान, पेन्सलभेनिया घरबेटी-किरायादार कानून तथा अमलका लेखक; टोनी म्याकक्युसन, युनाइटेड एलआइएनसी; मेमोरी डि'अगस्टिनो; माइकल आर. म्यास्ट्रस; एलेन एच. म्यास्ट्रस; नेथन एस. रोथ, फेयर हाउजिङ्ग निर्देशक, एलएचओपीस्थित फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर; टड बर्गर्ड, बर्गर्ड डिजाइन; भालेरी केस, मिडपेन लिगल सर्भिसेस; क्रिस्टिन स्टल्ज्फूस, स्टेट सिनेटर माइकल ब्रुब्याकरको कार्यालय; केरन बुस्क्येट, ल्यानकास्टर सिटी; जेनिफर कपल, ल्यानकास्टर काउन्टी बिहेबियरल हेल्थ एन्ड डेभेलपमेन्टल सर्भिसेस; र एन्जेला एच. सान्डर्स, ब्रुब्याकर कनाघटन गस एन्ड लुकरेली, एलएलसी।

यो कार्यको विषय-सन्दर्भ र निष्कर्ष जनतामा समर्पित छ। यी व्याख्याहरूले ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपको दृष्टिकोण झल्काउन जरूरी छैन।

ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपको द फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरले ल्यानकास्टर सिटी र ल्यानकास्टर हाउजिङ एन्ड रिडेभेलपमेन्ट अथोरिटिजका माध्यमबाट ल्यानकास्टर काउन्टीका साथै काउन्टी एन्ड सिटी कम्युनिटी डेभेलपमेन्ट ब्लक ग्रान्टको आर्थिक सहायता प्राप्त गरेको छ।

फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर
नेथन एस. रोथ
फेयर हाउजिङ्ग निर्देशक

ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिप
रे डि'अगस्टिनो
कार्यकारी निर्‌देशक

लागत उपलब्ध गराउने
काउन्टी आयुक्तहरू
स्कट मार्टिन
अध्यक्ष

डेनिस स्टकी
उपाध्यक्ष

क्रेग लिमेन

ल्यानकास्टरका नगर-प्रमुख
जे. रिचर्ड ग्रे

ल्यानकास्टर हाउजिङ एन्ड रिडेभेलपमेन्ट अथोरिटिज
म्याथ्यु स्टन्वर्ग
कार्यकारी निर्‌देशक

समर्पण
उनको सम्झनामा
माइकल आर. म्यास्ट्रस
एलेन एच. म्यास्ट्रस
जसले यो नियमावलीको मूल-पाठ संशोधनमा योगदान दिनुभयो

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

ल्यानकास्टर सिटीमा भेदभाव गर्नु गैरकानूनी हो।

७१७-७३५-६२५० मा फोन गर्नुहोस्

ल्यानकास्टर सिटी रोजगारी अमल गर्दा, आवासको उपयोग तथा व्यापारिक जायजेथा, शिक्षा, सार्वजनिक सेवा-सुविधा, भाडा लिने-दिने अमल र घर-जग्गा किनबेच गर्दा जात; रंग; धर्म, वंश, लैङ्गिक अभिमुखिकरण वा लिङ्ग पहिचान; पारिवारिक र वैवाहिक स्थिति; गर्भवती; मार्ग-दर्शक कुकुर वा सहयोगी पाल्तु पशु-पक्षी; राष्ट्रिय मूल; उमेर, लिङ्ग (यौन उत्पीडनसहित), जीइडी भएको/नभएको; र अक्षम वा अपाङ्ग ख्याल नगरी सबैलाई समान व्यवहारका लागि प्रोत्साहन गर्छ।

के तपाईं समिति वा आयोगमा स्वयंसेवा गर्न इच्छुक हुनुहुन्छ, स्वयंसेवा गर्न इच्छा व्यक्त गरिएको पत्र र आफ्नो संक्षिप्त-परिचय (रेज्युमे) सिटी क्लर्क जेनेट स्प्लिनलाई १२० एन. ड्युक स्ट्रिट, ल्यानकास्टर, पिएमा पठाउनुहोस् वा लिन्डा मार्टिनलाई ७१७-३९३-२८८३ मा फोन गर्नुहोस्।

निष्पक्ष आवास तपाईंको अधिकार हो।

- सहयोगी जनावरका लागि शुल्क
- अपाङ्गका लागि पार्किङ मनाही
- किशोर-किशोरी मनाही
- अंग्रेजी मात्र

पेन्सलभेनियामा यी कुरा गर्नु गैरकानूनी हो !

बढी बुझ्न www.phrc.state.pa.us मा हेर्नुहोस् वा उजुरी गर्न निःशुल्क फोन सेवा ८५५-८६६-५७१८ मा फोन गर्नुहोस्। ***अनुरोध गर्नुभयो भने अनुवाद / दोभाषे र अपाङ्गका लागि सेवा उपलब्ध गराइन्छ।***

विषय-सूची

परिचय ८

निष्पक्ष आवास ऐन ९

आवास प्रदायकका जिम्मेवारीहरू ११

आवास प्रदायकले गर्ने निष्पक्ष आवाससम्बन्धी सामान्य त्रुटीहरू र तिनबाट जागिने तरीका ११

निष्पक्ष आवास ऐनका अतिरिक्त जानकारी १४

निष्पक्ष आवास ऐनले समेट्ने आवास १४

आवासमा गरिने भेदभाव खर्चिलो हुन सक्छ १४

आफ्नो सुरक्षा गर्नुहोस् १४

घरभाडाका लागि आवेदन १५

आवास करारका लागि योग्यता हुनु १५

घरभाडा आवेदन १५

ल्यानकास्टर काउन्टीमा निष्पक्ष चल्ती भाडा १६

योग्यता जानकारी १६

करार १७

करारमा के लेखिएको हुनुपर्छ १७

करारमा यी प्रावधानहरू र अरू धेरै पनि हुन सक्छन् १८

करारमा लागु गर्न नसकिने शर्तहरू १८

भाडाको एकाईको खोज्नु र निरीक्षण गर्नु १९

भाडामा लिन खाली एकाई खोज्नु १९

घर /डेरा सर्नुअघि बिग्रे-भत्केका टिपोट गर्नु २०

स्थानीय आवास निरिक्षकलाई जचाँउनु २०

घर / डेरा सर्नुअघिको मर्मत गर्नु २०

घर /डेरा सर्नुअघि के के बुझ्नुपर्छ २१

लागत २१

स्थान २१

सुरक्षा २१

स्वास्थ्य २१

आगलागीबाट सुरक्षा २१

छरछिमेक २१

बनावट २२
घरेलु प्रयोजनका सुविधाहरू...२२
भेन्टिलेसन र एयर कन्डिसन २२
भण्डार २२
सजावट र उपकरणहरू २२

भाडाको एकाई निरीक्षणका लागि नमूना जाँच-सूची............................२३

किरायादारका जिम्मेवारीहरू...२७

किरायादारको बिमा.. २८

छरछिमेकसँग सम्बन्ध..२८

किरायादारको गोपनीयतासम्बन्धी अधिकार २९

बास-योग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी ३०
बास-योग्य घरमा बस्न पाउने अधिकार...............................३०
बास-योग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टीले बेहोर्ने क्षति ३०

तपाईंको आवास एकाई बस्न अयोग्य भए के गर्ने ३१
आफ्नो अधिकारको स्थापना र सुरक्षा ३१
किरायादारका उपायहरू ३२

सुरक्षा धरौटी...३४
सुरक्षा धरौटीको रकमको हद
र सुरक्षा धरौटीमा ब्याज..३४

तपाईंको सुरक्षा धरौटी फिर्ता..३५
किरायादारका जिम्मेवारीहरू..३६
घरबेटीको जिम्मेवारी..३६
यदि किरायादारले आफ्नो सुरक्षा धरौटी फिर्ता पाएनन्
भने के गर्ने...३७

भाडा वृध्दि..३८

घरेलु प्रयोजनका सुविधा बन्द...४०

निष्कासन..४१
घर निकाला (निष्कासन)का कारणहरू ४१

निष्कासन कार्वाहीको आदेश ४२
घर खाली गर्ने सूचना.. ४२
अदालती सुनुवाइ.. ४२
फैसला ४३
गर फिर्ता लिने आदेश ४४
अपिल प्रक्रिया ४४

साझा घटना र प्रश्नहरू ४६

निष्कासन सूचनाको समय-तालिका... ४७

प्रश्न र उत्तरः म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको अदालत................ ४८

उपसंहार... ५०
नमूना पत्रः
बसोबासलाई प्रभाव पार्ने गम्भीर समस्याहरूका सम्बन्धमा....... ५१
मर्मत आवश्यक भएको पुष्टि........................... ५२
मर्मत र कटौती....................................... ५३
केही भाडा-रकम रोक्का ५४
बास-योग्य विषयमा करार भंग - पहिलो पत्र ५५
बास-योग्य विषयमा करार भंग - दोस्रो पत्र ५६
घर छाड्ने सूचना ५७
घर खाली गर्ने सूचना ५८
किरायादारको जायज आवास अनुरोध ५९
जायज चाँजोपाँजो अनुरोधमा घरबेटीको प्रत्युत्तर ६०

ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिप

एक स्वस्थ र जीवन्त समुदायका पक्षमा

साझेदारी र स्रोत विकास गरेर ल्यानकास्टर काउन्टी भरी निष्पक्ष र किफायती आवासको उपलब्धता बढाउँछ।

फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर

यसले समुदायलाई निष्पक्ष आवास र घरबेटी/किरायादार कानूनबारे शिक्षा, पहुँच, र प्राविधिक सहायता लागि उपलब्ध गराउँछ।

किफायती आवास विकास

यसले प्राविधिक तथा आर्थिक सहायता उपलब्ध गराउँछ र किफायती आवासका निर्माणकर्ता वा हालका घरधनी (नाफारहित वा नाफासहित) हरूलाई जमीन खरीद, **निर्माणअघिको कार्य, निर्माण, पुनर्वास, र / वा संरक्षण लागतका लागि** कम मूल्यको र लचिलो पूँजी उपलब्ध गराउँछ।

समुदायको पहुँच र वकालत

पहिलेदेखि अवरोध भएका ठाउँमा किफायती आवास निर्माण गर्ने काम गर्छ। ल्यानकास्टर काउन्टीमा भएको एलएचओपी मात्र त्यस्तो संस्था हो, जो वकालत गर्छ र यस्ता गतिविधिमा समर्पित छ।

सामुदायिक आवास खरीद कार्यक्रम

एलएचओपीले ल्यानकास्टर काउन्टीका बासिन्दालाई घर किन्ने प्रक्रिया र घरधनी भएपछिको जिम्मेवारीहरूबारे जानकारी दिन घरको स्वामित्व र आर्थिक ज्ञानबारे कक्षाहरू प्रदान गर्छ। यो कार्यक्रमले धेरै वित्त संस्था र सामुदायिक लगानीकर्ताहरूसँग काम गर्छ।

घर किन्ने तयारीमा रहेका करिब ९ हजारभन्दा बढीले यो कक्षा पूरा गरेका छन् र ९० लाख डलर सहयोग प्रदान गरिएको छ।

एलएचओपीको घर-खरीद कार्यक्रमले तपाईंलाई यसरी सहायता गर्छः

- तपाईं घर किन्न तयार हुनुहुन्छ वा हुनुहुन्न भन्ने निर्धारण गर्छ;
- विगतमा तपाईंले ऋण लिएर तिरेको रिकर्ड (क्रेडिट हिस्ट्री) लाई मूल्याङ्कन गर्छ;
- घर-जग्गा कारोबारी र लगानीकर्ताबाट के आशा गर्ने भन्ने थाहा पाउँछ;
- घर-खरीदको लेनदेनमा के आशा गर्ने भन्ने थाहा पाउँछ; र
- बजेट र बचत योजना बनाउँछ।

एलएचओपीले अंग्रेजी र स्पेनिश दुवै भाषामा प्रमाणित कक्षा प्रशिक्षण र शिक्षा उपलब्ध गराउँछ। त्यसका लागि नाममात्रको शुल्क लाग्छ। घर-खरीदको योग्यता तथा आर्थिक सहायताबारे बढी जानकारीका लागि ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपको www.LHOP.org हेर्नुहोस्।

परिचय

सन् १९६८ को नागरिक अधिकार ऐनको शीर्षक ८ ले आवाससम्बन्धी काम गर्दा हुने भेदभावलाई अवैध करार दियो, जसले घर खरीद गर्दा, भाडा लिँदा वा लगानी गर्दा हुने भेदभावमा प्रतिबन्ध लगाएको छ।

ल्यानकास्टर काउन्टी मानव सेवा आयोगको निष्पक्ष आवास कार्यक्रमको स्थापना सन् १९८२ मा भएको हो। यसको काम शिक्षा र सेवामा पहुँचका माध्यमबाट भेदभाव रोक्नमा सहयोग पुऱ्याउनका लागि भएको थियो। सन् २०११, ल्यानकास्टर हाउजिङ अपरच्युनिटी पार्टनरशिपले ल्यानकास्टर काउन्टी, ल्यानकास्टर सिटी (नगर), र ल्यानकास्टर काउन्टी हाउजिङ् तथा रिडेभेलपमेन्ट अथोरिटिजसँग सम्झौता गरी ल्यानकास्टरका बासिन्दालाई निष्पक्ष आवास कानूनसम्बन्धी शिक्षा दिन थाल्यो।

यो किताब आवासीय सम्पत्तिलाई भाडा दिने विषयसँग सम्बन्धित भएकाले यसले सामान्य जानकारी र कानूनको जानकारी दिएर सफल रूपमा भाडा लिने बाटो देखाउन सहायता गर्ने छ। यदि तपाईंको आफ्नो बनिबनाउ घर छ वा भाडामा कुनै व्यापारिक स्थल भाडामा लिनु भएको भए तपाईंका अधिकार यो नियमावलीमा व्याख्या गरेका अधिकारभन्दा फरक हुन सक्छन् भन्ने हेक्का राख्नुहोस्।

एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरमा आवाससम्बन्धी विषयमा सोधपुछ गर्न विभिन्न व्यक्तिका धेरै फोन आउँछन्। उहाँहरूलाई आफ्ना अधिकार र जिम्मेवारीहरू थाहा भएमा त्यस्ता विषयमा फोन गरिरहनु नै पर्दैन। सकिँदैन। भाडा लिनेका लागि हाम्रो सबभन्दा राम्रो सल्लाह, "जे लिनुहुन्छ, लिखित लिनुहोस्, र कृपया, तपाईंको करार पढ्नुहोस्। अनि त्यसमा सही गर्नुअघि बुझ्नुहोस्," भन्ने छ। घरबेटीका लागि हाम्रो सबभन्दा राम्रो सल्लाह, "भाडा लिन चाहनेलाई जे दिनुहुन्छ, लिखित दिनुहोस् र सबैलाई समान व्यवहार गर्नुहोस्," भन्ने छ।

एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरले किरायादार र घरबेटी दुवैथरीलाई सहायता गर्छ। यदि तपाईंसँग केही जिज्ञासा छन् भने धक नमानी हाम्रो कार्यालयको (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन ७ मा फोन गर्नुहोस्।

निष्पक्ष आवास ऐन

तपाईंले आफूलाई भेदभावबाट बचाउन आफ्ना नागरिक अधिकार के के हुन् भनेर बुझ्न आवश्यक हुन्छ। सन् १९६८ को नागरिक अधिकार ऐनको शीर्षक ८ र पेन्सलभेनिया मानव सेवा ऐनले संयुक्त रूपमा कुनै व्यक्तिमाथि हुने निम्न संरक्षित वर्गको भेदभावलाई प्रतिबन्धित गरेको छः

जात

उदाहरण: अफ्रिकन अमेरिकन, ककेसियन, हिस्प्यानिक, एसियन आदि, तर यतिमा सीमित छैनन्।

रंग

उदाहरण: कालो, गोरो, खैरो, रातो, पहेंलो आदि, तर यतिमा सीमित छैनन्।।

धर्म

उदाहरण: क्याथोलिक, प्रोटेस्टेन्ट, मुस्लिम आदि, तर यतिमा सीमित छैनन्।

वंश

यो वंश परम्परासँग सम्बन्धित हुन्छ। उदाहरणहरू: चाइनिज, पोलिश, आइरिश आदि तर यतिमा सीमित छैनन्।

राष्ट्रिय मूल

यो जन्मेको मुलुकसँग सम्बन्धित हुन्छ। तर यतिमा सीमित हुँदैन।उदाहरणहरूः फ्रान्स, साउदी अरब, क्रोयसिया आदि।

लिङ्ग

लिङ्गः पुरूष वा स्त्री।

उमेर

४० र त्योभन्दा बढी।

पारिवारिक स्थिति

- तपाईंका १८ वर्षमुनिका बालबच्चा छन्। .
- तपाईंको धर्म-सन्तान छ वा बच्चा स्याहारको जिम्मेवारी छ।
- तपाईं बच्चाको कानूनी अभिभावक हो।
- तपाईं बच्चा स्याहार्नु हुन्छ।
- तपाईं गर्भवती हुनुहुन्छ।

(टिप्पणी)

कुनै घरबेटीले मान्छे बढी हुन्छ भनेर नानीहरू भएका किरायादारलाई घरभाडा दिँदैनन्। अनुचित अधिवास निर्देशिकाको व्यवस्थाका कारण यो निष्पक्ष आवास ऐनको उल्लङ्घन हो। तपाईं यससम्बन्धी आफ्नो क्षेत्रका अधिकारीसँग बुझ्नुहोस् वा नगरका अधिकारीलाई फोन गरेर अधिवास सीमा स्थानीय आवास संहितासँग मेल खाने छ / छैन बुझ्नुहोस्। कुनै क्षेत्रका नियमहरूले एक साथ धेरै सङ्ख्यामा असम्बन्धित मानिस बस्न सीमा तोकेको छ भन्ने ख्याल गर्नुहोस्। (उदाहरण, ल्यानकास्टर सिटीमा एकै बासमा ३ जनाभन्दा असम्बन्धित मानिस बस्न अनुमति दिइएको छैन।)

अक्षमता / अपाङ्गता

कसैमा मानसिक वा शारीरिक अपाङ्गता छ, अपाङ्गता भएको अभिलेख छ, वा अपाङ्गता भएको मानिन्छ भने उसलाई घरभाडा दिन अस्वीकार गर्नु वा अन्य भेदभाव गर्नु अवैध हो। रक्सी वा लागु पदार्थ सेवन गर्नेलाई यसले सुरक्षा प्रदान गर्दैन। रक्सी र लागु पदार्थ सेवनको कुलतबाट छुटकारा लिंदै गरेका एचआइभी / एड्स भएकालाई भने यो कानूनले सुरक्षा प्रदान गर्छ।

अक्षमता वा अपाङ्गता भएको व्यक्तिले भाडा लिएको सम्पतिमा आफूलाई सजिलो हुने गरी जायज सहजीकरण वा संशोधनहरू गर्नु उक्त व्यक्तिको अधिकार हो।

- **अपाङ्गता भएको व्यक्तिले भाडा लिएको सम्पतिमा आफ्नै खर्चमा आफूलाई सजिलो हुने गरी गर्ने जायज संशोधनहरू,** जस्तोः उक्लँदा / हिँड्दा समाउने समाउने डण्डी राख्नु, सिढीको साटो चक्का गुडाउन मिल्ने बाटो (र्‍याम्प) बनाउनु, फराकिलो ढोका हाल्नु, र दराजको खापा होचो पार्नु आदिलाई **घरबेटीले अस्वीकार गर्नु हुँदैन।** कुनै परिस्थितिहरूमा किरायादार (उक्त व्यक्ति) ले घर खाली गर्दा आफ्ना लागि सजिलो पार्दा बनाएकोलाई पहिलेकै अवस्थामा बनाइदिनु वा पुरानै अवस्थामा फर्काउन लाग्ने खर्च दिनु पर्ने हुनसक्छ।
- **अपाङ्ग व्यक्तिहरू** उनीहरूको सजिलोका लागि नीति र प्रक्रियाहरू मा जायज संशोधन (जस्तैः घरमा पाल्तु पशु-पंक्षी राख्ने अनुमति नभए पनि सहयोगी-जनावर राख्ने) का हकदार हुन्छन्। घरबेटीले भाडामा बस्ने अपाङ्ग व्यक्तिको दैनिक जीवनयापन सजिलो पारिदिनका लागि नियममा जायज अपवादमा जानु पनि पर्छ। उदाहरणका लागि, , नियमले भाडामा बस्नेसँग मात्र साँचो हुनुपर्छ भने पनि यदि अपाङ्ग व्यक्तिको हेरचाह गर्न आउनेलाई फाल्तु साँचो चाहिए त्यो दिनुपर्छ। जायज अपवादको अर्को उदाहरण, पाल्तु पशु-पंक्षी राख्न नदिने नियम भए पनि घरबेटीले नियमलाई एकातिर पन्छाएर जनावरको सहायता लिने किरायादारलाई सहयोगी-जनावर राख्ने अनुमति दिनुपर्छ।

यदि तपाईंलाई यस्ता विषयमा भेदभाव गरिएको महसुस गर्नुभयो भने, वा यदि तपाईं घरभाडा उपलब्ध गराउने व्यक्ति हो र यस विषयमा जिज्ञासाहरू भए, कृपया सम्पर्क गर्नुहोस्:

एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर
१२३ इष्ट किङ् स्ट्रिट
ल्यानकास्टर, पेन्सलभेनिया १७६०२
फोन: (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन ७
इमेल: info@LHOP.org

(टिप्पणी)
उचित सहजीकरण र संशोधनहरूबारे अरू धेरै जानकारीका लागि LHOP.org/fhc हेर्नुहोस्।

आवास प्रदायकका जिम्मेवारीहरू

आवास प्रदायकले गर्ने निष्पक्ष आवाससम्बन्धी सामान्य त्रुटीहरू र तिनबाट जागिने तरीका

१. विवरण राख्न असफल हुनु

निष्पक्ष आवासप्रति समर्पित घरबेटीहरूमाथि निष्पक्ष आवाससम्बन्धी उजुरी, वा अझ भनौं न मुद्दा पर्न सक्छ। निष्पक्ष आवास कार्यान्वयनका लागि घरबेटीको किरायादार र सम्भावित किरायादारसँग यस विषयको समग्र पाटोको स्पष्ट अन्तर्क्रिया नै आवास भेदभावको उजुरीबाट बच्ने सबभन्दा राम्रो उपाय हो।

२. सेवा र शर्तहरू कार्यान्वयनमा एकरूपता हुन नसक्नु

सेवा र शर्तहरू कार्यान्वयनमा समानता तथा एकरूपता हुनुपर्छ। यदि म्यानेजर वा घरबेटीले किरायादार र भविष्यका किरायादारलाई नियममा अलि कडिकडाउ गरे भने भेदभावको उजुरी पर्दा आफ्नो प्रतिरक्षा गर्न गाह्रो हुन सक्छ।

३. प्रतिशोध

आफ्नो अधिकारको रक्षाका लागि केही गर्ने व्यक्ति विरुध्द बलजफ्ती गर्नु, तर्साउनु, धम्क्याउनु, वा हस्तक्षेप गर्नुलाई निष्पक्ष आवास ऐनले कानूनीगैरकानूनी मान्छ। त्यसैले यदि किरायादारले राज्य, स्थानीय, वा संघीय निकायमा उजुरी दर्ता गर्छन् भने आवास प्रदायकले किरायादारलाई उनको आफ्नो अधिकार प्रयोग गर्न दिनुपर्छ।

४. सबै वयस्क वा वयस्क-निवास

सन् १९८८ मा कांग्रेसले संघीय निष्पक्ष आवास ऐन संशोधन गर्दै पारिवारिक स्थिति (परिवारमा १८ वर्षमुनिका नानीहरू हुनु) का कारण भेदभावमाथि प्रतिबन्ध लगाएको छ। त्यो आवास बूढापाकाहरूका लागि मात्र हो भनेर छुट्याएको अवस्थाबाहेक बालबालिका भएको परिवारलाई घरभाडा नदिनु गैरकानूनी हो। नीति र प्रक्रियाहरूले ५५ वर्षको भनिएको आवास ६२ वर्ष वा सोभन्दा बढी उमेरकालाई दिएको देखिनु पर्छ, वा एकाईहरूमा बस्नेमा कम्तीमा ८० प्रतिशतमा एक वा सोभन्दा बढीमा ५५ वर्ष वा सोभन्दा बढी उमेरका हुनुपर्छ।

! सम्झनुहोस्

सधैँ सही विवरण राख्नुहोस् !

५. सुरक्षाका नाममा पारिवारिक अवस्थासम्बन्धी कानूनको उल्लङ्घन

भेदभाव रोक्ने कानून र बालबच्चा भएका परिवारसम्बन्धी नियम एक-आपसमा नबाझिऊन् भनेर सुरक्षाका नियमहरू निकै सावधानीपूर्वक तयार पार्नुपर्छ। सुरक्षाका नियमहरू कार्यान्वयनमा ल्याउँदा म्यानेजर (प्रबन्धक) वा घरबेटीले अन्जानमा कानून भंग गर्न सक्छन्। नियमका अवैध अमलमा साना नानी भएका परिवारलाई स्विमिङ् पूलसम्बन्धी सुरक्षाका कारण घरभाडा नदिनु, नानीहरूलाई खेल्ने / कुद्ने ठाउँ प्रयोग गर्न नदिनु, र नानी भएका परिवारलाई बरण्डा भएको माथिल्लो तला भाडामा नदिनु जस्ता निर्णय पर्छन्, ।

६. अपाङ्गका लागि जायज समायोजन गर्न विफल हुनु

निम्न कदमले स्थानीय, राज्य, र संघीय निष्पक्ष आवास ऐनको उल्लङ्घन हुन्छः

- अपाङ्गलाई घरभाडा दिन अस्वीकार गरेमा;
- अपाङ्गले भाडामा लिएको घरको उपयोग र आनन्द लिनका लागि उनको आवश्यकताअनुसार जायज समायोजन गर्न अस्वीकार गरेमा;
- अपाङ्गले भाडामा लिएको घरको उपयोग र आनन्द लिन पाउने गरी नीति, अमल, प्रक्रिया, वा सेवामा छुट दिन वा संशोधन जस्ता समायोजन अस्वीकार गरेमा।

अपाङ्ग किरायादारले गर्ने सहजीकरण र संशोधनको अनुरोध जायज हुनुपर्छ; तथापि, तपाईंले संघीय कोषबाट सहायता (सेक्सन ८, ट्याक्स क्रेडिट प्रोपर्टी, हाउजिङ्ग अथोरिटी, आदि) पाइरहनुभएको छ, सहजीकरण वा संशोधनका लागि तपाईंले तिर्नुपर्ने हुनसक्छ। औषधीय वा शारीरिक चिकित्साका क्षेत्रका व्यक्तिसँग अपाङ्गताबारे कागजातका लागि व्यवस्थापनसँग अनुरोध गर्ने अधिकार हुन्छ। संशोधनका लागि गरिएको अनुरोधमाथि अनुचित प्रशासनिक वा वित्तीय बोझ हुनुहुँदैन; त्यसैले, घरबेटीले किरायादारलाई उनीपछि आउने किरायादारलाई त्यो संशोधन काम नलाग्ने हुन सक्ने भएकाले आफ्नो घर पुरानै अवस्थामा फर्काउने कारण देखाइ करार सकिएपछि फिर्ता गर्ने भनेर लगानी गर्न लगाउन सक्छन् र, घरबेटीले प्रमाणित ठेकेदारको सहायताबाट वैकल्पिक उपाय गर्नुहोस् भन्न सक्छन्।

(टिप्पणी)

ल्यानकास्टर काउन्टीमा, शारीरिक अपाङ्गलाई उपयुक्त आवास कमी छन्, त्यसैले यदि तपाईंका लागि कुनै एकाई संशोधन गरिएको छ भने त्यो बिकाउ सम्पत्ति हो, तत्काल भाडा लाग्न सक्छ।

उदाहरणः *यदि हिँड्डुल गर्न नसक्ने किरायादारले घरबेटीसँग पार्किङ गर्ने ठाउँ चाहियो भनेर अनुरोध गरेका खण्डमा किरायादारका लागि पार्किङ गर्ने ठाउँ पहिलेदेखि नछुट्याएको भए पनि घरबेटीले उनका लागि छुट्याइदिनु पर्छ। त्यसरी छुट्याएको ठाउँ उनलाई आवतजावत गर्न पायक पर्ने ठाउँमा हुनुपर्छ।*

७. निष्पक्ष आवासका म्यानेजरहरू र आफ्नो कम्पनीका प्रतिनिधिलाई आफ्नो प्रतिबद्धता छर्लङ व्यक्त गर्न असफल

निष्पक्ष आवाससम्बन्धी धैरै उजुरीहरू घरबेटीलाई सबै कुराको जिम्मेवार बनाउँदै कामको बीचैमा जागिर छाडेर जाने भाडाको काम गर्ने प्रतिनिधि, म्यानेजर, वा मर्मत गर्ने कर्मचारीले गरेको एउटै निर्णयका कारण उब्जेका हुन्छन्। किरायादार र आफ्ना कर्मचारीलाई आफू निष्पक्ष आवासमा प्रतिबद्ध रहेको बताउनुहोस्। निष्पक्ष आवासका पर्चाहरू चल्तीका ठाउँमा टाँसिदिनुहोस् / देखाउनुहोस्। किरायादार र कर्मचारीलाई आफू निष्पक्ष आवासमा प्रतिबद्ध रहेको वक्तव्य सामुदायिक न्युजलेटर वा बुलेटिनमार्फत दिने गर्नुहोस्।

८. सबै कर्मचारीलाई दक्ष बनाउन असफल

कानून बदलिन्छ। कांग्रेसले नयाँ कानून र संशोधन पारित गर्छ। अदालतका फैसलाहरूले विद्यमान कानूनमा नयाँ अर्थ थप्छन् । म्यानेजर, भाडासम्बन्धी प्रतिनिधि, वा मर्मत कर्मचारीले कानून संशोधन भएको पत्तो नपाई कानूनको उल्लङ्घन गर्न सक्छन्। के तपाईंका सबै कर्मचारीले वर्षको एकपटक निष्पक्ष आवासको तालिम लिने गरेका छन्? यदि तपाईंको व्यवसाय ल्यानकास्टर काउन्टीभित्र छ भने एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर, (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन ७, ले तालिम दिन्छ।

९. नाजायज भोग-चलनको मापक

जहाँ स्थानीय भोग-चलनको मापक छैन, त्यहाँका लागि 'डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ्ग एन्ड अर्बन डेभेलपमेन्ट'ले एउटा सुत्ने कोठा दुई जनाका लागि भनी तोकिदिएको सीमा जायज मानिन्छ। परिस्थितिअनुसार यो सङ्ख्याको सीमा विवादित हुनसक्छ, प्रत्येक सुत्ने-कोठामा दुई जनाभन्दा कम हुनाले बच्चा भएको परिवारमा प्रतिकूल असर पर्न गई निष्पक्ष आवास कानूनको उल्लङ्घन हुनसक्छ। त्यस्तै भोग-चलनको मापक जे छ, त्यसैअनुरूप लागु गर्नुपर्छ।

१०. तपाईंका किरायादारहरूसँग नियमित सम्पर्कमा बस्न नसक्नु

"प्रभावकारी सञ्चार" धैरै प्रयोग भएको वाक्यांश हुनसक्छ, तर घरबेटी-किरायादारको सम्बन्धमा यो अमूल्य हुन्छ। तपाईंले गर्ने निर्णय वा कामले किरायादारको बसोबासमा कुनै प्रतिकूल असर पर्छ जस्तो लाग्छ भने किरायादारलाई छर्लङ्ग पारिदिनुहोस् र धैर्यतापूर्वक सम्झाउनुहोस्। उदाहरणका लागि "घर खाली गर्ने सूचना" मा अलि कडा भाषा प्रयोग गर्दा किरायादारले आफूलाई निकाल्न खोजेको बुझ्न सक्छन्। किरायादारलाई यो चेतावनीको उद्देश्य गल्ती सच्याउनु हो भनी बुझाउनुहोस्। यसले गर्दा किरायादारले निष्पक्ष आवाससम्बन्धी निकायमा खबर गर्ने परिस्थितिबाट जोगिन सकिन्छ।

निष्पक्ष आवास ऐनका अतिरिक्त जानकारी

निष्पक्ष आवास ऐनले समेट्ने आवास

संघीय निष्पक्ष आवास ऐन र पेन्सलभेनिया मानव अधिकार ऐनअनुसार, निम्न आवासहरू यस ऐनभित्र पर्छन्:

- भाडामा दिइएको अपार्टमेन्ट।
- मोबाइल घर पार्क।
- लगानी गरिएको, बेचिएको, वा भाडामा दिइएको आवास।
- कन्डोमिनियम।
- लगानी गरिएको, बेचिएको, वा भाडामा दिइएको जमीन।

आवासमा गरिने भेदभाव खर्चिलो हुनसक्छ

- निष्पक्ष आवास कानूनअन्तर्गत, पीडितलाई वास्तविक र दण्डात्मक क्षतिपूर्तिका साथै अदालती खर्च र कानूनी-सेवा शुल्क दिन सकिन्छ। त्यसका अतिरिक्त, देवानी दण्ड-जरिवाना लाग्न सक्छ।
- यसमा उजुरी परेको आवास वा तुलनीय आवासमा पहुँच वा आवाससित सम्बन्धित सेवा वा सुविधा जस्ता अन्य न्यायोचित राहत समावेश हुन सक्छन्, तर यो यतिमै सीमित नहुन पनि सक्छ।
- भेदभावपूर्ण आवाससम्बन्धी प्रथाहरू उन्मूलनका लागि उपयुक्त निषेधाज्ञा राहत पनि एउटा मुद्दा बन्न सक्छ।

आफ्नो सुरक्षा आफैं गर्नुहोस्

- सबै उजुरीलाई गम्भीर रूपमा लिनुहोस्।
- उजुरीसम्बन्धी छानबिन गरिरहेको संस्थालाई प्रश्न सोध्न वा स्पष्टिकरण लिन नडराउनुहोस्।
- बेलैमा नीति, प्रक्रिया, र निर्देशिकाहरू टुङ्गो लगाउनुहोस् र हरेक मामिलामा सोहीअनुसार चल्नुहोस्।
- सबै क्रिया, नीति र प्रक्रियाहरू वैध, भेदभावरहित सरोकारमा आधारित भएको पक्का गर्नुहोस्।
- उस्ताउस्तै मामिलामा यी नीति, प्रक्रिया, र निर्देशिकाहरू झल्कने यथार्थ, पूर्ण विवरण उपलब्ध हुनुपर्छ।

! सम्झनुहोस्

फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरले निष्पक्ष आवास गोष्ठी आयोजना गर्छ, जहाँ हामी निष्पक्ष आवास ऐन र तपाईंलाई लागेका चासो र चिन्ताबारे छलफल गर्छौं। यसका लागि फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरको (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन ७ मा फोन गर्नुहोस्।

निष्पक्ष आवासको उजुरीभन्दा यसबारेको शिक्षा सस्तो हुन्छ !

घरभाडाका लागि आवेदन

आवास करारका लागि योग्य हुनु

धेरैजसो घरबेटीले किरायादारलाई घरभाडामा दिनुअघि उसको क्षमता यो सूत्रबाट जाँच्छन्:

- मासिक आम्दानी x ४० % = जो किरायादारले घरभाडा र घरेलु प्रयोजनका सुविधा दुवैका लागि तिर्न सक्छ।

  उदाहरणः १,५०० डलर/महिना x .४० = ६०० डलर प्रति महिना घरभाडा र घरेलु प्रयोजनका सुविधा दुवैका लागि।

यदि भाडामा घर लिन चाहनेले अपार्टमेन्टका लागि आवेदन दिन्छन्, तर आम्दानी पुग्दैन भने उनले त्यो अपार्टमेन्ट नपाउन सक्छन् किनभने भाडा र घरेलु प्रयोजनका सुविधा दुवैका लागि तिर्ने रकम उनको आम्दानीको ४० प्रतिशतभन्दा बढी हुनुहुन्न भन्ने सामान्य नियम छ। यो अनुमानले अन्य खर्चहरू, जस्तैः कारको भुक्तानी, औषधोपचार, खाना, कपडा आदि समेटेको छ। यदि किरायादारले किफायती अपार्टमेन्ट लिन सक्दैनन् भने उनले आर्थिक सहायता-प्राप्त आवासका लागि आवेदन दिन सक्छन्।

घरभाडा आवेदन

जायजेथाका म्यानेजर वा घरबेटीले भाडाका लागि आवेदन भर्नु भन्न सक्छन्। उक्त आवेदनमा निम्न जानकारी मागिएको हुनसक्छः

- क्रेडिटका आधारहरू र अन्य क्रेडिटको पृष्ठभूमीका जानकारी।
- पहिले भाडामा बसेका घरका घरबेटीका टेलिफोन नम्बर र ठेगानासहितको सूची।
- तलब जानकारीसहित पहिले काम गरेका ठाउँहरूको जानकारी।
- फिर्ता हुनसक्ने आवेदन शुल्क।
- पहिलो महिनाको भाडा, साथमा सुरक्षा धरौटी ।

जानी राख्नुहोस्, घरबेटीले जात, जातीयता, र घरमा कति बालबच्चा बस्छन् भनेर सोध्न पाउँदैनन् । *(हेर्नुहोस् "निष्पक्ष आवास ऐन," पृष्ठ ९)*

(टिप्पणी)

घरभाडा लिने मान्छेले निवेदन राम्ररी पढ्नुपर्छ, त्यसो गर्दा उनले कुनै सम्भावित परिणाम फेला पारेर भाडा नलिने निर्णय गर्न सक्छन्।

सुरक्षा धरौटी फिर्ता गर्न नमिल्ने हुनसक्छ। प्रस्तावित करारमा सही गर्नुअघि उक्त कागजातमा लेखिएको राम्ररी बुझ्नुहोस्। करारमा हस्ताक्षर गरेपछि तपाईं त्यसका शर्त चुपचाप पालना गर्ने गरी बाँधिन सक्नुहुन्छ।

सबै भुक्तानीका रसिदहरू नबिर्सी लिनुहोस्।

ल्यानकास्टर काउन्टीमा निष्पक्ष चल्ती भाडा

"निष्पक्ष चल्ती भाडा"बारे बुझ्न जरूरी हुन्छ। निष्पक्ष चल्ती भाडालाई त्यो क्षेत्रको औसत भाडा-दर जस्तो व्याख्या गर्न *सकिँदैन।* "निष्पक्ष चल्ती भाडा" एचयुडी (हाउजिङ् एन्ड अर्बन डेभेलपमेन्ट) ले वर्षेनी निधो गर्छ। यो घरभाडा, घरेलु प्रयोजनका सुविधा, ओभनसहितको चुल्हो तथा रेफ्रिजिरेटर, मर्मत, व्यवस्थापन, र अन्य सेवा-सुविधा खर्च सबैको योग हो।

योग्यता जानकारी

प्रति घण्टा रकम	**वार्षिक तलब***	**मासिक आम्दानी**	**मासिक भाडा र ऊर्जा आदि खपतको खर्च****
७.२५ डलर	१५,०८०.०० डलर	१,२५६.६७ डलर	५०२.६७ डलर
८.०० डलर	१६,६४०.०० डलर	१,३८६.६७ डलर	५५४.६७ डलर
९.०० डलर	१८,७२०.०० डलर	१,५६०.०० डलर	६२४.०० डलर
१०.०० डलर	२०,८००.०० डलर	१,७३३.३३ डलर	६९३.३३ डलर
११.०० डलर	२२,८८०.०० डलर	१,९०६.६७ डलर	७६२.६७ डलर
१२.०० डलर	२४,९६०.०० डलर	२,०८०.०० डलर	८३२.०० डलर
१३.०० डलर	२७,०४०.०० डलर	२,२५३.३३ डलर	९०१.२० डलर
१४.०० डलर	२९,१२०.०० डलर	२,४२६.६७ डलर	९७०.६७ डलर
१५.०० डलर	३१,२००.०० डलर	२,६००.०० डलर	१,०४०.०० डलर
१६.०० डलर	३३,२८०.०० डलर	२,७७३.३३ डलर	१,१०९.३३ डलर
१७.०० डलर	३५,३६०.०० डलर	२,९४६.६७ डलर	१,१७८.६७ डलर
१८.०० डलर	३७,४४०.०० डलर	३,१२०.०० डलर	१,२४८.०० डलर
१९.०० डलर	३९,५२०.०० डलर	३,२९३.३३ डलर	१,३१७.३३ डलर
२०.०० डलर	४१,६००.०० डलर	३,४६६.६७ डलर	१,३८६.६७ डलर

* वार्षिक तलब भन्नाले प्रति हप्ता चालिस घण्टा काम र प्रतिवर्ष बाउन्न हप्ता भन्ने बुझिन्छ।

** मासिक आम्दानीको ४० % मा आधारित।

करार

करार एउटा लिखित वा मौखिक सम्झौता हो, जसले भाडामा दिने भनिएको जेथा एक व्यक्ति (हकदार) बाट अर्कोमा हस्तान्तरण गर्छ र त्यो जेथा दोस्रो पक्षले निश्चित समयसम्म भोग-चलन गर्छ।

करारले घरबेटी र किरायादारको आ-आफ्नो अधिकार र दायित्व किटान गरेको हुनुपर्छ। 'प्लेन ल्याङ्वेज कन्ज्युमर कन्ट्र्याक्ट ल' नामको कानूनले सबै आवासीय करारहरू सबैले बुझ्ने सजिलो भाषामा लेख्नु पर्छ भनेको छ। यदि करार बुझ्न गाह्रो भयो भने सहायताका लागि फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरको (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन ७ मा फोन गर्नुहोस्।

हेक्का राख्नुहोस्, करार भनेको कानूनी रूपमा बाँध्ने कागजात हो। करारमा हस्ताक्षर गर्नुअघि त्यसमा के लेखिएको छ भन्ने कुरा तपाईंले बुझेको हुनुपर्छ। हस्ताक्षर गर्नु भनेको त्यसमा उल्लेख भएका सेवा र शर्तहरू करार अवधिभर मान्छु भनेर सहमति जनाउनु हो। हस्ताक्षर गर्नुअघि तपाईंले त्यसका सबै खाली ठाउँमा चिन्ह लगाएको वा भरेको हुनुपर्छ। तपाईंले करारको एउटा प्रतिलिपि लिनु पनि पर्छ।

तपाईं र तपाईंका घरबेटी सहमत भएको अवस्थामा बाहेक नयाँ करार अवधि सुरु नहुन्जेल करारमा संशोधन नगर्नुहोस् । करारले कसरी संशोधन गर्ने भन्ने स्पष्ट नगरेको अवस्थामा घरबेटीले संशोधन गर्नुअघि पूरै एक करार अवधिको समय दिनुपर्छ।

करारमा के लेखिएको हुनुपर्छ

- आपत-विपतका लागि घरबेटीको नाम, गल्ली ठेगाना, र टेलिफोन नम्बर।
- किरायादारको नाम।
- भाडामा लिने जायजेथाको ठेगाना।
- करार लागू हुने सुरु र सकिने मिति।
- करार नवीकरण / बर्खास्त सूचनाको आवश्यकता।
- मासिक कुल भाडा (कसरी, कहाँ, कहिले र कसलाई भाडा दिने भन्ने टुङ्गो गर्नुहोस्)
- ढिलो भाडा तिर्दा जरिवानाको प्रयोजन (यदि लागु हुन्छ भने)
- एकाईमा बस्ने व्यक्ति (हरू)।
- सुरक्षा धरौटी।
- मर्मत र घरेलु प्रयोजनका सुविधा: को केका लागि जिम्मेवार हुने? भन्ने कुरा
- भाडा अन्तर्गत के के उपकरणहरू उपयोग गर्ने कुरा।
- पाल्तु पशु-पंक्षी बारे सहमति।
- पाल्तु पशु-पंक्षीको सुरक्षा धरौटी।*

*सहयोगी-जनावरका लागि सुरक्षा धरौटी नलाग्न सक्छ।

(टिप्पणी)

जब तपाईं भाडाको घर छाड्नुहुन्छ, तब के गर्दा तपाईंको सुरक्षा धरौटी फिर्ता हुन्छ भन्ने तपाईंले थाहा पाउनुपर्छ। उदाहरणका लागि सरसामान सफा गर्दा धरौटी फिर्ता हुन्छ भने त्यो पनि निकै सहयोगी हुन्छ।

करारमा यी प्रावधानहरू र अरू धेरै पनि हुन सक्छन्

- किरायादारले भाडा लिएको आवास स्वच्छ राख्नुपर्छ।
- किरायादारलाई घरबेटीको स्वीकृति-बिना भाडाको घरमा अरू कसैलाई भाडा दिन मनाही गरिएको छ।
- किरायादारलाई उचित सूचना-बिना करार हटाउन वा तोड्न निषेध गरिन्छ। .
- घरबेटीले भाडा दिएको घरको रेखदेख, मर्मत, वा अर्का किरायादारलाई घर देखाउन अग्रिम सूचना दिएर उचित समयमा मात्र किरायाको घरमा जान सक्छन्।
- स्याहारसम्हार र मर्मत गर्ने व्यक्तिको नाम र उनलाई सम्पर्क गर्ने / भेट्ने तरिका।
- किरायादारले पालना गर्नुपर्ने नियमको सूची।
- घरबेटीले किरायादारको जिम्मेवारी भनेर आग्रह गरिएका अरू अनिवार्य गर्नैपर्ने कामहरूको एक सूची।
- किरायादारले भाडा नतिरेका कारण घरबाट निकाल्दा लाग्ने घरबेटीले तिर्नुपर्ने जायज कानूनी खर्च किरायादारका तर्फबाट दिनुपर्ने हुनसक्छ।

करारका लागु गर्न नसकिने शर्तहरू

किरायादारहरू आफूले सही गरेको करारका सेवा र शर्तहरूका कारण बाँधिने गर्छन्; तै पनि, केही शर्त र सेवाहरू अदालतमा अमल गर्न नसकिने हुन्छन्।

लागु गर्न नसकिने करारका शर्त र सेवाका उदाहरणमा यी पर्छन्:

- सबै मर्मत वा निश्चित रकमबाट सबै मर्मत गर्नु भनेर किरायादारलाई जिम्मेवारी दिन मिल्दैन। *बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी*अन्तर्गत किरायादारले दिएको घरभाडाको रकमबाट घरबेटीले सबै मर्मत-सम्हार गर्नुपर्छ। *(हेर्नुहोस्, "बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी", पृष्ठ ३०)*
- किरायादारलाई घर वा अपार्टमेन्ट जे जस्तो छ, त्यस्तैमा बस्न थाल भन्न मिल्दैन। *बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी*अन्तर्गत भाडाको परिसरमा उपलब्ध सुविधा र सेवाहरू भाडाको एकाईका रूपमा उक्त एकाईलाई जायज लक्षित उद्देश्यका लागि प्रयोग गर्न अनुमति दिनुपर्छ। *(हेर्नुहोस्- "बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी', पृष्ठ ३०)*
- यदि किरायादारले करार उल्लङ्घन गरे भन्दैमा घरबेटीलाई अपार्टमेन्टमा जबर्जस्ती पस्ने, ताल्चा फेर्ने, र सम्पति हडप्ने अधिकार दिन मन्जुर गराउनुहुन्न।
- घरबेटीले किरायादारलाई सुनुवाइ वा फैसला सकार्ने अधिकार टार्नु भनेर सहमत गराउन मिल्दैन।

!सम्झनुहोस्

हस्ताक्षर गर्नुअघि करार राम्ररी पढ्नुहोस् !

जे लिनुहुन्छ, लिखित लिनुहोस् !

जे गर्छु भनेर वचन दिइन्छ, त्यो सबै करारमा समावेश हुँदैन र त्यो कार्यान्वयन गराउन सकिदैन (जस्तोः रंग लगाउने वा घर /डेरा सर्नुअघि मर्मत गर्ने, घरेलु प्रयोजनका उपकरण दिने, वा पानी, बिजुली जस्ता घरेलु प्रयोजनका सुविधाको पैसा कसले तिर्ने।)

भाडाको एकाई खोज्नु र निरीक्षण गर्नु

आफूले भाडामा लिन लागेको घर वा अपार्टमेन्टको सरसर्तीनिरीक्षण गर्दा नै धेरै चिज देखिन्छन्। आफू सर्नुभन्दा पहिले निरीक्षणलाई अलि समय दियो भने पछि आइपर्ने समस्याहरूबाट बच्न सकिन्छ। केही नगरपालिकाहरूमा किरायादार र घरबेटीले पालना गर्नैपर्ने नियम हुनसक्छन्। यसका अतिरिक्त केही नगरपालिकाहरूमा घरबेटीले घरभाडा लगाउनुअघि भाडा लगाउने अनुमति-पत्र लिनुपर्ने हुन सक्छ।

भाडामा लिन खाली एकाई खोज्नु

२१ औं शताब्दीमा भाडामा लिन खोजेको आफ्नो आदर्श आवास फेला पार्ने धेरैभन्दा धेरै स्रोत / उपायहरू छन्। तपाईंले पत्रिका वा वेबसाइट वा लिस्टसभर्सिमा जसै भाडाका विज्ञापन हेर्नुहुन्छ, त्यति बेला कुनै विज्ञापन वैध नहुन सक्छन् भन्ने हेक्का राख्नुहोस्।

ठगहरूले कतै हुँदै नभएको घरको नियमित विज्ञापन गरेका हुन्छन्। तिनीहरूले कहिलेकाहीं साँच्चै भाडाका सम्पतिहरूको सूची नै सार्छन् र सम्पर्क तथा इमेल जस्ता जानकारी फेरेर विभिन्न पत्रिका वा वेबसाइटमा विज्ञापन राख्दै धेरै मानिसलाई ठग्न सक्छन्।

तपाईं निम्न जुक्तिहरू ख्याल गरेर ठगीका भाडाका सूचीबाट बच्न सक्नुहुन्छः

- **आफूले नहेरेको अपार्टमेन्टका लागि एकपटक पनि नभेटेको मानिसलाई कहिले पनि कप्युटरका माध्यमबाट वा चेक काटेर पैसा नपठाउनुहोस्।** यदि आवेदन शुल्क, सुरक्षा धरौटी बुझाउनु वा करारमा सही गर्नुअघि तपाईंले घरबेटी घुम्न गएकाले वा देशबाहिर भएकाले भेट्न सक्नु भएन, र यदि आफूले चाहेको अपार्टमेन्ट हेर्न पाउनुभएको छैन भने हेर्ने काम जारी राख्नुहोस्। कप्युटरका माध्यमबाट पैसा पठाउनु भनेको नगद पठाउनु जस्तै हो, एकपटक तपाईंले पठाउनु भयो, त्यो फिर्ता पाउनुहुन्न।
- **निर्णय गर्न हतार नगर्नुहोस्।** तपाईंले ठाउँका ठाउँ भाडासम्बन्धी निर्णय गर्नुपर्छ भन्ने दबाव दिने इमेल पाउनुभयो भने त्यो ठगको काम हुन्छ। त्यसलाई वास्तै नगर्नुहोस् र आफ्नो काममा लाग्नुहोस्।
- **प्रिमियम सूचीमा कम दाम छ भने त्यो ठगीको हुने** सम्भा**वना बढी हुन्छ।** वरपर मोहक दृश्य देखिने निकै राम्रो ठाउँको शानदार अपार्टमेन्टको भाडा बजारको चल्ती भाउभन्दा कम छ? ठगहरूले आफूलाई निकै असल देखाएर मान्छेलाई लोभ्याउन खोज्छन्।
- **घरबेटीले आफ्नो सम्पत्ति भाडामा दिन किरायादारको खोजी गर्दै एउटा विज्ञापन दिन्छन्, नक्कली चेक लेनदेन गर्न ठगहरूसँग सतर्क हुनुहोस्।** नक्कली किरायादारले विज्ञापनको प्रत्युतर दिँदै बैंकमा जम्मा गर्ने घरबेटीका लागि भाडाभन्दा धेरै रकमको क्याशियर चेक तयार भएको बताउँछन्। अनि किरायादारले घरबेटीलाई बैंकमा पैसा जम्मा भएपछि भाडाभन्दा बढी रकम कम्प्युटरका माध्यमबाट पठाउनु भन्छन्। दुर्भाग्यवश, बैंकले त्यो चेक नै नक्कली भएको थाहा पाउँछ, त्यो रकमसहित ठगलाई कम्प्युटरका माध्यमबाट पठाएको पैसा तिर्न घरबेटी जिम्मेवार हुन्छन्।

घर /डेरा सर्नुअघि बिग्रे-भत्केको टिपोट गर्नु

आफू घर /डेरा सर्नुअघि बिग्र-भत्केको टिपोट गर्नु (घरबेटी वा जायजेथाका प्रबन्धकसँगै भएका बेला) बुध्दिमानी हुन्छ। यसका लागि पृष्ठ २३ मा भएको *भाडाको एकाईको निरीक्षण गर्ने जाँच सूची नमूना* प्रयोग गर्नुहोस्। जब तपाईंले त्यो घर छाड्नुहुन्छ, तब तपाईंको सुरक्षा धरौटीबाट त्यहाँ तपाईं सरेपछि भएका क्षतिका लागि जरिवाना कटाइन्छ। लिखित टिपोट र फोटा निकै काम लाग्छन्, त्यसैले तीनले गर्दा अन्यौल हुँदैन। यदि तपाईं आफूसँग क्यामरा छैन भने एकपटक काम गरेर फ्याँक्न मिल्ने क्यामरा (डिस्पोजेबल क्यामरा) प्रयोग गर्नुहोस्। त्यसका लागि यो राम्रो उपाय हो। भाडाको घरको अवस्था लिखित रूपमा लिएर राख्नु किरायादारको अधिकार हो।

यदि तपाईं घर /डेरा सर्ने हुनुभयो भने अपार्टमेन्टको क्षतिको विवरण राख्न पृष्ठ २३ बाट *भाडाको एकाईको निरीक्षण गर्ने जाँच सूची नमूना* प्रयोग गर्न सक्नुहुन्छ। यो सूची तपाईंलाई भविष्यमा गर्नुपर्ने मर्मतका बेला काम लाग्छ। घरबेटी त्यो सूचीमा सही गर्न आनाकानी गर्दैनन्, तर तपाईंले सही गर्न अनुरोध गर्नुपर्छ। उनले सही गरेपछि त्यसको एक प्रति उनलाई दिनुहोला। त्यो टिपोटमा मिति चाहीं लेखिएको हुनपर्छ।

स्थानीय आवास निरीक्षकलाई एकाई जँचाउनु

यो निकै महत्वपूर्ण हो। तपाईं काम नलाग्ने भनेर त्यागिएको वा संरचना, बिजुली वा पाइपलाइनको समस्या भइरहने घर भाडामा लिने प्रक्रियामा हुन सक्नु हुन्छ। त्यो घरले हालै आवाससम्बन्धी नियम उल्लङ्घन गरेको छ कि भनेर स्थानीय आवास निरिक्षकलाई देखाउनुहोस्। आवास निरिक्षकलाई यसअघिका किरायादारले मर्मतसम्बन्धी कुनै उजुरी गरेको थियो / थिएन सोध्नुहोस्, ताकि त्यस्तै मर्मत गराउने नसक्ने अवस्था नयाँ घरबेटीलाई नदोहोरियोस्।

घर /डेरा सर्नुअघि मर्मत गर्नु

यदि भाडको एकाईमा मर्मत जरूरी छ, मर्मत कुन दिन र समयसम्म सकिन्छ भनेर टुङ्गो गरेर *लेखापढी गर्नाले* किरायादार र घरबेटी दुवैको सबभन्दा भलो हुन्छ।

! सम्झनुहोस्

यदि किरायादार घर /डेरा सर्ने बेलासम्म मर्मत गर्ने काम सकिएन भने कहिलेसम्म सकिन्छ भन्ने योजना लिखित रूपमा लिनुहोस्।

घर /डेरा सर्नुअघि के के बुझ्नुपर्छ

लागत

के यो आवास सस्तो हो? यो किताबमा यसअघि नै उल्लेख भएजस्तै तपाईंको घरभाडा र घरेलु प्रयोजनका सुविधाको जम्मा खर्च तपाईको महिनाभरको आम्दानीको ४० % मात्र हुनुपर्छ। गएका केही वर्षहरूमा नै त्यहाँको भाडा बढेको छ? छ भने कति जति? भाडामा के के जोडिएको हुन्छ? घर तताउने तातो, ग्यास, बिजुली, तातो पानी, पानी / ढल, फोहोर, र फोहोर विसर्जन गर्दा लाग्ने खर्च कसले बेहोर्ने भन्ने पत्तालगाउनुहोस्। मासिक घरेलु प्रयोजनका सुविधाका लागि महिनाको खर्च कति लाग्दै आएको छ, सोध्नुहोस्।

स्थान

के यो आवास तपाईंको काम गर्ने ठाउँ, स्कूल, शिशु स्याहार केन्द्र, सार्वजनिक यातायात, किनमेल गर्ने ठाउँ, र स्वास्थोपचार गर्ने ठाउँका लागि सुविधाजनक छ?

सुरक्षा

के जायजेथा र आसपासको क्षेत्र राम्रो अवस्थामा र सुरक्षित छ? के ढोका, झ्याल, र मूल ढोकामा सुरक्षित छिटकिनी र ताल्चा छन्?

स्वास्थ्य

के त्यहाँ मुसा जस्ता जन्तु वा किरा फेला परेको प्रमाण छ? यदि त्यस्तो समस्या उत्पन्न भयो भने के निर्मुल पार्न घरबेटीले खर्चन्छन्? के त्यहाँ लगाएको रंग खुइलिन्छ, उप्कन्छ? **खासगरी यदि तपाईंका बालबच्चा छन् भने लेड रंगबाट विष लाग्ने समस्याप्रति सचेत हुनुहोस्।**

आगलागीबाट सुरक्षा

के आगलागीमा सजिलै निस्कने बाटो छ? के त्यहाँ आगो निभाउने उपकरण (फायर एक्स्टिङ्गुइसर) सजिलैसँग भेट्ने गरी छ? के त्यहाँ धुँवासूचक यन्त्र छन्? के ती धुँवासूचक यन्त्र काम गर्ने सक्ने छन्? यी सबै सर-सामानको मर्मतको जिम्मेवारी कसको हो?

छरछिमेक

के अपार्टमेन्ट शान्त छ? के तपाईं घरका चार भित्तातर्फ, माथि, वा तल छिमेकका गतिविधि सुन्न सक्नुहुन्छ? अपार्टमेन्ट परिसरमा बस्ने अरूलाई त्यो क्षेत्रमा बस्दाका सकारात्मक र नकारात्मक पक्षबारे सोध्नुहोस्।

(टिप्पणी)

पेन्सलभेनियामा भाडाको सीमा तोकिएको छैन। (हेर्नुहोस् "भाडा वृध्दि," पृष्ठ ३८)

बनावट

के सिँढी सुरक्षित र नमक्किएको छ? के झ्याल खिइएका छैनन्? के काठ चर्किएका, सडिरहेका, पानीले मक्किएका वा धमिराले खाएका छन्? के घरबेटीले हावाहुरी धान्ने झ्याल, झ्यालको बाहिर सुरक्षा-भाग (स्क्रिन) र उज्यालो छेक्ने पर्दा हालेका छन्? के तला बलियो छ र त्यसमा प्वाल परेको, चर्किएको वा छेस्का-छेस्की नै निस्केका छैनन्? तलामा टायल वा भुँइमा काठको फल्याक छ / छैन? के पर्खाल चर्केको छ वा प्वाल परेको छ? भित्ता कमजोर वा प्लास्टर उप्किरहेको छ / छैन ख्याल गर्नुहोस्। के भित्तो र छत रंगाइएको छ, वालपेपर टाँसिएको छ र चर्केको छैन?

घरेलु प्रयोजनका सुविधाहरू

- *तातोः* घर तताउने फर्नेस वा अरू स्रोत भए, ती जाँच्नुहोस्। घर तताउने स्रोतहरू सुलभ र काम गर्ने अवस्थामा भएको टुङ्गो गर्नुहोस्। झ्याल र ढोकाहरूबाट हावा छिर्ने कुनाकानी छन् / छैनन् हेर्नुहोस्।
- *पानीः* घरमा तातो र चिसो पानी आउने हुनुपर्छ। पानी कति जोडले आउँछ, जाँच्नुहोस्। पानी बन्द गर्ने भल्भ कहाँ छ, थाहा पाइराख्नुहोस्।
- *नालाः* के ट्वाइलेटले राम्ररी फ्लश गर्छ? हात-मुख धुने सिङ्क र नुहाउने डुँड (टब) बाट पानी निकासमा केही समस्या छ / छैन जाँच्नुहोस्।
- *बिजुलीः* के त्यहाँ बिजुलीका उपकरण जोड्ने प्रशस्त ठाउँ छन्? के तपाईं घर /डेरा सर्दा ल्याउन चाहेको कुनै उपकरण जोड्न चाहिने पर्याप्त बिजुली हुने तार जडान गरिएको छ? आफू सर्नुअघि कतै नअडिएका वा लथालिङ्ग तारहरू वा तारमा मात्र झुण्डिएका बत्ती सुरक्षाका दृष्टिले खतरा भएकाले मर्मत गर्नुहोस्। फ्युज-बाकस र बिजुली बन्द गर्ने ब्रेकर कहाँ छन्, ख्याल गर्नुहोस्।
- *फोहोर विसर्जनः* फोहोर टुङ्गो लगाउने चलन कस्तो छ? के त्यहाँ फोहोर राख्ने वा फ्याँक्ने भाँडा छन्? के ती भाँडामा मुसा / छुचुन्द्रा लाग्दैनन्?

भेन्टिलेसन र एयर कन्डिसन

एयर कन्डिसन वा भेन्टिलेसन सजिलै भेट्न सक्ने ठाउँमा छन्? घर तातो-चिसो पार्ने तापक्रम-नियन्त्रकहरू भेट्न सक्ने ठाउँमा छन्?

भण्डार

के भाडाको एकाईको भित्री / बाहिरी भागमा भण्डार गर्ने ठाउँ छ?

सजावट र उपकरणहरू

अपार्टमेन्टमा के के समावेश हुन्छ? रेफ्रिजिरेटर, लुगा धुने (वाशर) र सुकाउने (ड्रायर), पर्दा, कार्पेट, वा अन्य फर्निचरहरू भाडाको एकाईमा हुन्छन् वा हुँदैनन्, सोध्नुहोस्। ती सामानहरू हुने भए मर्मत गर्नुपर्दा कसले खर्च बेहोर्छ?

भाडाको एकाई निरीक्षणका लागि नमूना जाँच-सूची

निरीक्षणको मितिः

अपार्टमेन्टको ठेगानाः

घरबेटीको नामः

घरबेटीको ठेगानाः

टेलिफोन नम्बरः

सबै कोठाहरू			
जाँच सूचीको वस्तु	**छ**	**छैन**	**टिप्पणी**
के कम्तीमा बिजुलीका उपकरण जोड्ने दुई वा एक निकास र बत्ती जोडिएको एउटा ठाउँ छन्?			
के कोठा बिजुली खतरामुक्त छ?			
के सबै झ्याल र ढोका बाहिरबाट बन्द गर्न सकिने खालका छन्?			
के कम्तीमा एउटा झ्याल खुल्छ, र अरू सबै झ्याल शिशासहित राम्रो अवस्थामा वा शिशा नफुटेको अवस्थामा छन्?			
के छत, पर्खाल, र भुँईं राम्रो अवस्थामा र धेरै चर्किएको, प्वाल परेको, वा खतरामुक्त छन्?			
के सबै भित्री भित्ताहरू रंग खुइलिने वा पाप्रा उप्कने समस्या-मुक्त छ?			
के नबिग्रेको अवस्थाका धुवाँसूचक यन्त्र (स्मोक डिटेक्टर) छन्?			

घरको आन्तरिक			
जाँच सूचीको वस्तु	**छ**	**छैन**	**टिप्पणी**
के घरको जग र बाहिरी पर्खालहरू राम्रो अवस्थामा र खतरामुक्त छन्?			
के सबै बाहिरी खुड्किला, बार, र बरण्डा राम्रो अवस्थामा र खतरामुक्त छन्?			

के छानो, छानाको पानी बग्ने तेर्सो नाली र छानाको पानी बग्ने ठाडो नाली राम्रो अवस्थामा र खतरामुक्त छन्?			
के चिमनी राम्रो अवस्थामा र खतरामुक्त छ?			
के सबै बाहिरी भित्ताहरू रंग खुइलिने वा पाप्रा उप्कने समस्या-मुक्त छन्?			
यदि एकाई मोबाइल घर हो भने त्यसलाई काइदासँग राखिएको वा तलतिर बाँधिएको छ?			
बाथरूम (स्नानगृह)			
के एकाईमा किरायादारका लागि मात्र नीजि प्रयोग गर्न एउटा राम्रो अवस्थाको शौचालय छ?			
के एकाईमा राम्रो अवस्थाको, स्थायी जडिएको तातो र चिसो पानी आउने हात-मुख धुने भाँडो (बेसिन) छ?			
के राम्रो अवस्थामा नुहाउने डुँड वा तातो र चिसो पानी आउने पानी वर्षने धारो (शावर) छ?			
के खुल्न सक्ने झ्याल वा राम्रो अवस्थाको हावा जाने व्यवस्था छ?			

भान्सा			
जाँच सूचीको वस्तु	**छ**	**छैन**	**टिप्पणी**
के काम गर्ने ओभन छ, र मास्तिर ज्वाला बल्ने (बर्नर) चालू अवस्थाका चुल्हो (वा चुल्हा) छन्?			
के चालू अवस्थाको र खानेकुरा बिग्रनबाट बचाउने चिसो तापक्रम राख्नसक्ने रेफ्रिजिरेटर छ?			
के भान्सामा तातो र चिसो पानी आउने पखाल-पुखुल गर्ने भाँडो (सिङ्क) छ?			
तातो-चिसो, पाइप, र बिजुली			
के ताप उपकरणले मानिस बस्ने सबै कोठामा पर्याप्त तातो दिनसक्छ?			

के एकाई इन्धनले बल्ने हाते हिटरहरू वा अरू खालका असुरक्षित तताउने व्यवस्थाबाट खतरा-मुक्त छ?			
के एकाईमा हावा जाने पर्याप्त छिद्र (भेन्टिलेसन) छन्?			
के पानी तताउने उपकरण सुरक्षित तरिकाले राखिएको, पूर्ण रूपमा जोडिएको, वा स्थापित गरिएको छ?			
के सुरक्षित, स्वच्छ सार्वजनिक वा निजी पानी आपूर्ति व्यवस्था छ?			
के पाइप चुहावट-मुक्त छन्?			
के पाइपहरू स्वीकृत-प्राप्त सार्वजनिक वा निजी विसर्जन व्यवस्थासँग जोडिएका छन्, र भित्रै ढल निस्कने खतरा-मुक्त छन्?			
के बिजुली जडानको व्यवस्था खतरा-मुक्त छ(जस्तोः लथालिङ्ग तार जोडाइ, खतरनाक अपुग सुविधा आदि)?			

सामान्य स्वास्थ्य र सुरक्षा			
जाँच सूचीको वस्तु	**छ**	**छैन**	**टिप्पणी**
के एकाईको मानिस बस्ने प्रत्येक तहमा एउटा नबिग्रेको धुवाँसूचक यन्त्र छ?			
के एकाईमा जाँदा कुनै अर्को एकाईमा नछिरी जान सकिन्छ?			
के आगो लाग्दा निस्कने अनुकूल बाटो छ? के त्यो सुलभ छ?			
के एकाईमा मुसा, छुचुन्द्रा, साङ्ला आदि छैनन्?			
के एकाई फोहर वा कूडाकर्कट-मुक्त छ?			
के खुड्किला र सबै पुग्ने ठाउँहरू (हल), खुकुलिएका खुड्किला, समाउने डण्डी बिनाका भऱ्याङ्मा , मधुरो बत्ती वा अन्य कारणबाट खतरा-मुक्त छन्?			
के त्यो ठाउँ र सँगैको छरछिमेक खतरनाक अवस्था-मुक्त छ?			

किरायादारको हस्ताक्षरः ________________________________ मिति__________________

घरबेटी हस्ताक्षरः _____________________________________ मिति__________________

(टिप्पणी)

सबै उपकरण र जडानहरू काम गर्ने अवस्थामा छन् भन्ने टुङ्गो गर्नुहोस्। सबै फर्निचर, गलैंचा, र जडानहरू तथा भाडा लिँदा पाइने सबै वस्तुको अवस्था पनि टिपोट राख्नुहोस्। दाग, डढेको भाग, वा अन्य क्षतिहरूको ठाउँ र सङ्ख्या पनि लेखेर राख्नुहोस्।

घरबेटीले यो जाँच-सूचीमा हस्ताक्षर गर्न जरूरी छैन।

किरायादारका जिम्मेवारीहरू

किरायादारका रूपमा तपाईंले अरू कसैको सम्पति भाडामा लिँदै हुनुहुन्छ। एउटा जिम्मेवार किरायादार हुन निम्न लिखित कार्य-सूचीसहित करारअनुसार चल्नुहोस्ः

१. समयमा भाडा तिर्नुहोस्, एकदिन वा ५ दिनपछि होइन्। भाडा तिर्ने समय महिनाको पहिलो दिन हो भने महिनाको पहिलो दिन नै भाडा तिर्नुहोस्। यदि तिर्नुभएन भने त्यसको परिणाम घरबाट हटाउन उजुरी हुनसक्छ। यदि तपाईंलाई पहिले नै भाडा समयमा तिर्न सक्दिन भन्ने लाग्यो भने घरबेटीलाई जानकारी दिनुहोस्। सञ्चार, भाडा लेनदेनलाई सफल पार्ने साँचो हो।

२. यदि घरेलु प्रयोजनका सुविधाको पैसा पनि भाडामै समावेश छ भने त्यो पनि समयमै तिर्नुपर्छ। यदि तिर्नुभएन भने त्यसको परिणाम घरबाट हटाउन उजुरी हुनसक्छ।

३. करारका सबै शर्त र सेवाहरू पालना गर्नुहोस्।

४. करारमा उल्लेख नियम र विनियमहरू वा भिन्नै हस्ताक्षर गरेको परिशिष्टको पालना गर्नुहोस्।

५. पेन्सलभेनियाको ऐन, स्थानीय कानून र आवास आचारसंहिता शर्तहरूअनुसार चल्नुहोस्।

६. अरू किरायादार र छिमेकीहरूको शान्ति भंग गर्ने काम नगर्नुहोस्।

७. घर-परिसरको बिगार्ने-भत्काउने नगर्नुहोस्। बिग्रार्ने-भत्काउनेसँग कोही बस्न चाहँदैन वा भेटघाट गर्न आउँदैन, त्यस्तै उक्त क्षति-पूर्तिका लागि तपाईं नै जिम्मेवार हुनुपर्छ भन्ने बुझ्नुहोस्।

८. भाडाको घरमा कुनै गम्भीर क्षति (जो मर्मत गर्न जरूरी हुन्छ) भयो, त्यसका कारण भवन नै बिग्रने सम्भावना देखिन्छ भने घरबेटीलाई सूचना दिनुहोस्।

९. तपाईं वा तपाईंको परिवारका सदस्यका कारण कुनै क्षति (साधारण कोरिनु वा खुइलिनुबाहेक) भयो भने त्यसको मर्मतका लागि आफू जिम्मेवार हुनुहोस्।

१०. घर-परिसर सफा राख्नुहोस्।

११. घरबेटी, घरबेटीका प्रतिनिधि, वा स्थानीय सरकारका निरीक्षकलाई निरीक्षण र मर्मत गर्न सजिलै पहुँच दिनुहोस्।

१२. भाडाको एकाईमा बस्ने भनी करारमा उल्लेख नभएको व्यक्तिलाई बस्ने अनुमति नदिनुहोस्।

१३. घरबेटीले क्षतिको जानकारी कसरी पाउन खोज्छन् थाहा पाउनुहोस्, र तत्काल खबर गर्नुहोस्।

१४. परिसरमा लागु पदार्थ प्रयोग वा उमेर नपुगेकालाई रक्सीसेवन गर्ने जस्ता आपराधिक काम नगर्नुहोस् वा अरूलाई गर्न नदिनुहोस्। यस्ता कुनै वा सबै कुराले घर छाड्नु पर्ने हुन सक्छ।

१५. यदि तपाईंले ताल्चा फेर्नुभयो भने सबभन्दा पहिले घरबेटीलाई खबर गर्नुहोस् र चाबीको नक्कल दिनुहोस्।

(टिप्पणी)

यदि तपाईंका घरबेटीले मर्मतहरूको आग्रह लिखित रूपमा माग्छन् भने तपाईंले आफ्ना लागि पठाएका ती सबै आग्रहका पत्रहरूको नक्कल (कपि) राखेको हुनुपर्छ।

किरायादारको बिमा

धेरैजसो घरबेटीले अग्नि-बिमा गर्छन्, जसले घरको क्षतिमात्र बेहोर्छ तर घरायशी सामानको क्षति बेहोर्दैन। किरायादारको बिमा (यो इच्छाधीन हो, तर केही घरबेटीलाई आवश्यक हुनसक्छ) बाट फर्निचर र अन्य घरायशी सामान खरीद हुनसक्छ। किरायादारको बिमा लिँदा प्रति वर्ष करिब १०० डलरदेखि १७५ डलरसम्म पर्छ, जुन दिनको औसत ५० सेन्टभन्दा कम हो। किरायादार बिमा घरधनीको बिमा गराउने जुनसुकै बिमा फर्मबाट पाइन्छ ।

यो बिमाले आगो, चोरी, वा कहिलेकाहीँ प्राकृतिक विपत्तिको क्षतिपूर्ति दिन्छ। पाहुना आएका बेला यस्तो अवस्थामा उनी घाइते भए, त्यसवापत पनि तपाईंले क्षतिपूर्ति पाउनुहुन्छ। ती व्यक्तिका लागि चिकित्सासम्बन्धी भुक्तानी हुन सक्छ, तथापि केही खास अवस्थामा, तपाईं क्षतिका लागि कानूनी रूपमा उत्तरदायी नहुन सक्नुहुन्छ।

यसका साथै किरायादारको बिमाले आगलागीपछि अस्थायी बसोबासको खर्च दिन्छ। तपाईंले बास तथा गाँसको परल मूल्यका लागि निश्चित रकम शोधभर्ना पाउनुहुन्छ। त्यो खर्चले घर पूरै मर्मत भएर नसरून्जेल तपाईंलाई धान्न सक्छ।

छरछिमेकसँग सम्बन्ध

छिमेकीसँग परिचय गर्नुहोस् र छरछिमेकको आफू एक हिस्सा बन्नुहोस्। सबैसँग मित्रतापूर्ण व्यवहार गर्नुहोस्। यसले छरछिमेकमा सबैलाई राम्रो हुन्छ। छिमेकीहरूले एक-अर्कालाई अनेक तरिकाले सहायता गर्न सक्छन्, जस्तोः अवैध गतिविधिमा यसो नजर लगाइदिएर।

अपार्टमेन्ट भवनका कोठा-कोठा पुग्ने ठाउँ (हलवे), सिँढी, वा मैदान जस्ता सबै साझा ठाउँहरूमा सभ्य हुनु आवश्यक हुन्छ। ती ठाउँमा फोहोर नछाड्नुहोस् वा भवनभित्र आउने बाटो छेकिने गरी कुनै सामान नराखिदिनुहोस्। सुरक्षाका दृष्टिका साथै छिमेकीको आदर गर्दै साझा हल र सिँढीमा खेल्ने वा हल्ला-खल्ला गर्नु राम्रो होइन।

असल छिमेकी हुन तपाईंले आफ्ना पाहुनाका कारण तपाईंका छिमेकीलाई बाधा हुन्छ कि भनेर ख्याल गर्ने कोशिश गर्नुहोस्। पाहुनाले गर्ने सबै गतिविधि आफ्ना नियन्त्रणमा नहुन सक्छन्, तर पाहुनाले गर्ने व्यवहारका कारण विरोध खप्नु नपरोस् भनी उनीहरूबाट राम्रो व्यवहार अपेक्षा गर्नु तपाईंको अधिकार हो।

छरछिमेकमा सम्बन्ध बिगार्ने उत्कृष्ट तरिका ठूलो स्वरमा हल्ला-खल्ला गरेर बाधा पुऱ्याउनु हो। यदि तपाईं पार्टी गर्ने विचार गर्दै हुनुहुन्छ भने सबैथोक आफ्नो नियन्त्रणमा राख्नुहोस् र पार्टी उपयुक्त समयमा सक्नुहोस्। तपाईं यस्तो भेला गर्दै हुनुहुन्छ भने छिमेकीलाई भन्नु राम्रो हुन्छ र बिरामी जस्ता विशेष परिस्थितिमा सहयोगी बन्न सकिन्छ। उनीहरूको विशेष अनुरोध पूरा गर्न कार्यक्रमको तरिकामा फेरबदल गर्न चाहनुहुन्छ। तपाईंले उनीहरूलाई जसरी सहयोग गर्नुहुन्छ, उनीहरूले पनि त्यसरी नै सहयोग गर्छन्।

एक परिवार बस्ने घरहरूको छरछिमेकीमा रहनु भनेको भवनबाहिरको राम्रो स्याहारसम्हार र मर्मत गर्नु पनि हो। घाँस काटिनाले र बुट्यानहरू छाँटिनाले स्याहार हुन्छ र फोहोर त्यसै बाहिर छाडिदैन।

किरायादारको गोपनीयतासम्बन्धी अधिकार

किरायादार *कन्भनेन्ट अफ क्वायट इन्जोयमेन्ट* (शान्तिसँग बाँच्ने सम्झौता) का हकदार हुन्छन्, जसमा गोपनीयताको अधिकारनिहित हुन्छ। तिरेको भाडाले किरायादारलाई ओत लाग्ने ठाउँमात्र दिएको हुँदैन, घरबेटीको अनुचित र अत्यधिक प्रवेश-बिना शान्तिसँग बस्ने अधिकार सुनिश्चित गर्छ। यदि घरबेटी बिना कुनै कारण भाडा दिएको घरमा प्रवेश गर्छन् वा किरायादार रात-बिहान सताउँछन् भने त्यो करार उल्लङ्घन हुनसक्छ।

घरबेटीलाई तोकिएको समयमा हेरचाह गर्नेलगायत मर्मत र निरीक्षणका लागि कहिलेकाहीं भाडामा दिएको परिसरमा प्रवेश गर्ने अधिकार हुन्छ। यदि करारले घरबेटीलाई कुनै सूचना-बिना जायज समयमा प्रवेश गर्ने अनुमति दिएको छ भने किरायादारलाई अग्रिम सूचना पाउने अधिकार नहुनसक्छ। तथापि यदि घरबेटी वा उनका कामदार सूचना-बेगर घरीघरी आए भने घरबेटीलाई त्यसरी आउनुपर्दा आपत-विपत अवस्थाबाहेक न्युनतम चौबीस (२४) घन्टाको **अग्रीम सूचना** दिन अनुरोध गर्दै पत्र लेख्नुहोस्। पत्रको एक प्रति आफू राख्नुहोस् र सक्कल चाहीं हुलाकबाट 'सर्टिफाइड मेल' गरेर पत्र पुगेको रसिद पाउने गरी घरबेटीलाई पठाउनुहोस्। हुनता घरबेटी अग्रीम सूचना दिने तपाईंको आग्रह मान्न बाध्य हुँदैनन्, सामान्य शिष्टाचारले सूचना दिएर आफू आउने वा कसैलाई पठाउन घरबेटीलाई प्रोत्साहित गर्छ। घरबेटीले माथि लेखेजस्तो सामान्य नियम पनि पालना गरेनन् र सूचना-बेगर बारम्बार आइरहे भने उनको कार्यलाई अनधिकृत प्रवेश भन्न सकिन्छ। यस विषयमा थप जानकारी चाहिए, स्थानीय प्रहरी कार्यालयमा सम्पर्क गर्नुहोस्।

बास-योग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी

बास-योग्य घरमा बस्न पाउने अधिकार

पेन्सलभेनिया सर्वोच्च अदालतले किरायादारलाई बास-योग्य घरमा बस्ने अधिकार सुनिश्चित गरेको छ। बास-योग्य घरको ग्यारेन्टी गर्नुलाई *बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी* भनिन्छ।

यो ग्यारेन्टीको अर्थ पेन्सलभेनियाका प्रत्येक आवासीय करार (ती मौखिक वा लिखित जे हुन्) मा घरबेटीले घरलाई सुरक्षित, स्वच्छ, र स्वस्थकर राख्नुपर्छ भन्ने कबोल (ग्यारेन्टी हुन्छ भन्ने हो। **भाडाको घर बस्न योग्य हुनुपर्छ र घरबेटीले करार अवधिभर आवश्यक मर्मत गरेर त्यस्तो अवस्थामा राखि दिनुपर्छ।** यदि किरायादारले भाडाको घर जस्ताको तस्तै रहन दिने करारमा सही गरे पनि यो ग्यारेन्टीले भाडामा लिनेका पक्षमा काम गर्छ। बस्न-योग्य घरको अधिकार करारमा छल्न सकिँदैन। ख्याल गर्नुहोस्, करारमा यो उल्लेख भए / नभए पनि ग्यारेन्टीमा छ। यसलाई छाड्न / छल्न सकिँदैन। कुनै करारको वाक्यांशले त्यसो गर्न खोज्नु लागू गर्न नसकिने हुन्छ।

यो ग्यारेन्टीले घरबेटीलाई कुनै देखावटी मर्मतका लागि बाध्य गर्दैन। उदाहरणका लागिः घरबेटी राजी नहुन्जेलसम्म उनले खुइलिएको रंग लगाइदिन जरूरी हुन्न। तथापि घरबेटीले भाडाको एकाईमा सुरक्षा वा बसोबास प्रभावित पार्ने गम्भीर क्षतिको निराकरण भने गर्नुपर्छ।

बास-योग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टीले बेहोर्ने क्षति

- तातो र चिसो पानी नआउने हुनु।
- भाडाको परिसरलाई सुरक्षित राख्न ताल्चा (जस्तोः ढोकाहरू, झ्यालहरू) लगाउने व्यवस्था नहुनु।
- घरलाई चाहिने पर्याप्त तातो पार्ने स्रोतको अभाव हुनु।
- किरा वा मुसा-छुचुन्द्राले सताउनु। *(किरायादार सर्नुअघि घरबेटीले निर्मुल पार्नुपर्छ।)*
- चुहिने छानो।
- असुरक्षित तला, सिढी, बरण्डा, र रेलिङ्हरू।
- अपुग बिजुलीको जडान, आगो लाग्ने खतरा।
- रेफ्रिजिरेटरको चिस्याउने भाग बिग्रेर सुरक्षित खानेकुरा भण्डारण गर्न नसक्नु (जब घरबेटी रेफ्रिजिरेटरको स्याहारसम्हार र मर्मत गर्न जिम्मेवार हुन्छन्।)
- घरका असुरक्षित भागका कारण उक्त आवासमा बस्न खतरा हुनु।

(टिप्पणी)

ल्यानकास्टर सिटी, पेन्सलभेनिया, ले बिहान ६:३० बजेदेखि राती १०:३० बजेसम्म भाडाको एकाईमा तापक्रम ६५ डिग्रीभन्दा कम र अरूबेला ६० डिग्रीभन्दा कम नगर्न तोकेको छ। यो नियम जाडोमा मात्र होइन, वर्षदिनका सबै मौसमका लागि लागु हुन्छ।

तपाईंको आवास एकाई बस्न अयोग्य भए के गर्ने

यदि समस्या *बासयोग्यताको अन्तर्निहित ग्यारेन्टी* को उल्लङ्घन स्थापित हुने गरी धेरै गम्भीर छ भने अन्य एक वा सोभन्दा धेरै उपाय खोज्नु तपाईंको हक हो।

आफ्नो अधिकारको स्थापना र सुरक्षा

- तपाईंले आफ्नो भाडाको एकाईमा भएको क्षतिले बसोबासमा असर गरेको ठम्याउन सक्नुपर्छ। (उक्त आवासमा तपाईंको बसोबास गम्भीर प्रभावित भएको छ।)
- तपाईंले घरबेटीलाई समस्याका बारेमा जनाउ दिनुपर्छ। यस्ता जनाउ लिखित रूपमा दिनु र नक्कल (प्रतिलिपि) आफूले राख्नु राम्रो हुन्छ। *(हेर्नुहोस्, 'घरबेटीलाई नमूना पत्रहरू' पृष्ठ ५१ बाट सुरु)*
- तपाईंले घरबेटीलाई मर्मत गर्न उचित समय दिनुपर्छ।*
- मर्मत गर्न घरबेटी असफल भएको तपाईंले प्रष्ट्याउन सक्नुपर्छ।

तपाईंको घरबेटीले घरभाडा उठाउने कदम चाल्न वा घरबाट निकाल्ने प्रयास गर्न सक्छन्। पेन्सलभेनियाको कानूनले तपाईंलाई घरबेटीले घरबाट निकाल्न खोज्दा बचाउँछ, किनभने तपाईंले आफ्नो बसोबासमा प्रभाव पार्ने ग्यारेन्टीको विषय उठाउनु भएको छ। यदि अदालतले तपाईंले केही वा सबै भाडा तिर्न बाँकी रहेको र भाडा तिर्न तपाईंसँग रकम नभएको पत्तालगायो भने तपाईं भाडाको घरबाट निकालिन सक्नुहुन्छ। यदि तपाईंले अन्य कुनै तरिकाले करार उल्लङ्घन गरिरहनु भएको छ भने घरबेटीले तपाईंलाई ती आधारमा घरबाट निकाल्ने प्रयास गर्न सक्छन्।

यदि तपाईंले आफ्नो अधिकारको स्थापना र रक्षा गर्न माथिका कदम चाल्नुभयो र घरबेटीले मर्मत गरी भाडाको घर बास-योग्य बनाउन असमर्थ भए भने तपाईं अर्को पृष्ठमा दिइएका किरायादारका उपायहरू कार्यान्वयनमा ल्याउन सक्ने हुन सक्नु हुन्छ।

---

* कति समय चाही *उचित समय* हो? यसको ठ्याक्कै उत्तर छैन। चुहिने छानो बनाउन एक वा दुई हप्ता *उचित समय* हुन सक्छ; तर **जाडोका बेला तातो-बिना एक वा दुई दिन पर्खन सकिँदैन।**

(टिप्पणी)

एउटा तस्बिर हजार शब्दबराबर हुन्छ। घरमा भएको क्षतिले जहिले तपाईंलाई बसोबासमा बाधा गरेको जस्तो लाग्छ, तस्बिरहरू खिच्नुहोस्। तपाईंलाई अदालतमा उपस्थित हुनुपर्ने भयो भने ती तस्बिर खुब काम लाग्छन्।

सम्झनुहोस्

हेक्का राख्नुहोस्, <u>उचित कानूनी सल्लाह अमूल्य हुन्छ</u>।

किरायादारका उपायहरू

१. करार अन्त्य गरेर र थप भाडा तिर्ने कामबाट बच्नुहोस्

तपाईंले यसो गर्ने निर्णय गर्नुभयो भने घर खाली गर्नुपर्छ। यदि तपाईंले एकाईमा भएका क्षतिबारे जानकारी दिने नियम पालना गरेको छैन भने करारका शर्तमा भाडाबारे मुद्दा पर्न सक्छ वा धरौटी गुमाउन सक्नुहुन्छ। तपाईंले घरबेटीलाई नयाँ ठेगानासहित पत्र लेखेर क्षतिको जानकारी दिनुपर्छ।

२. जबसम्म मर्मत हुँदैन, तबसम्म सबै वा केही भाडा रोक्नुहोस्

पेन्सलभेनियाका कानूनअन्तर्गत, भाडाको एकाई बस्न-योग्य छैन भन्ने प्रमाणित गर्न सक्नुभयो भने तपाईंले घरभाडा रोक्का गर्न सक्नुहुन्छ। जहाँसम्म भाडाको एकाई बस्न-लायक छैन भन्ने प्रमाण छ, भाडा नतिर्दा तपाईंलाई निकाल्न मिल्दैन।

सम्झनुहोस्, तपाईंले यी काम चाहिँ गरेको हुनुपर्छः

क. तपाईंले समस्याका बारेमा घरबेटीलाई लिखित सूचना दिएको हुनुपर्छ।

ख. समस्या छ भनेर प्रमाणित गर्न सक्नुपर्छ। अदालतमा साथी र नातेदारले बयान दिन मिल्छ। फोटो सबभन्दा राम्रो उपाय हो; तपाईंले देखाउन खोजेको समस्या फोटाले छर्लङ्ग पार्छन्। सम्बन्धित निकायको पत्र वा सूचना अति राम्रो हुन्छ।

ग. मर्मतका लागि उचित समय दिएको र तपाईंको अनुरोधअनुसार घरबेटीले मर्मत नगरेको प्रमाणित गर्न सक्नुपर्छ।

घ. कसरी प्रक्रिया अगाडी बढाउने बुझ्न, बासयोग्यताको ग्यारेन्टीको उल्लङ्घन प्रमाणित गर्ने विषय, वा अतिरिक्त जानकारीका लागि वकिलको सल्लाह लिएको हुनुपर्छ।

तपाईंले कानूनी रूपमा कतिसम्म भाडा रोक्का गर्न सक्नुहुन्छ भनेर हिसाब निकाल्ने कुनै उपाय छैन। यो रकम निकाल्न घरको कति प्रयोग र कति समय गरियो भनेर हिसाब गर्न सकिन्छ।

उदाहरणका लागि:

- यदि तपाईंको पाँच-कोठे अपार्टमेन्ट छ र तपाईंले एउटा कोठा एक महिनाभर चलाउनु भएन भने तपाईं भाडाको १/५ (पाँच भागको एक भाग) वा पूरै घर महिनाका चारमध्ये एक हप्ता कमा नआएकाले २५ प्रतिशत भाडा घटाउन सक्नु हुन्छ।
- यदि तपाईंले आफ्नो घर तताउने उपाय नभएकाले साथीलाई एक हप्ता होटलमा राख्न बाध्य हुनुभयो भने तपाईं भाडाको १/४ (चारको भागको एक भाग) वा १/५ (पाँचको एक भाग) घर उपयोग नभएकाले २० प्रतिशत भाडा घटाउन सक्नु हुन्छ।

(टिप्पणी)

कानूनले शर्त पूरा भएपछि फिर्ता गर्ने गरी कुनै खातामा भाडा रकम जम्मा गर्नु भनेको छैन, हामी तपाईंलाई दृढताका साथ त्यसै गर्नुहोस् भन्छौं। यदि तपाईंलाई घरबेटीले अदालतसम्म पुऱ्याए भने यसले तपाईंको केही रक्षा गर्न सक्छ। न्यायाधीशहरूले किरायादारलाई अक्सर भाडाको रोक्का रकम बैंकमा जम्मा छ/छैन भनेर सोध्छन्। उक्त रकम बैंकमा राख्दा न्यायाधीश/म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशलाई सित्तैमा बस्न नखोजेको देखाउन हुन्छ। यदि न्यायाधीशले रोक्का रकम अलि बढी भयो भन्ने जनाए भने तपाईं उक्त रकम १० दिनभित्र फिर्ता गर्न तयार भएर बस्नुपर्छ।

३. बिग्रे-भत्केको बनाउनुहोस् र मासिक भाडाबाट मर्मत-खर्च कटाउनुहोस्

तथापि यो उपायमा केही सीमा छन्। भाडामा कटाउने मर्मत-खर्चको सीमा छ। अरू सीमा भनेको भाडाको एकाई बस्न-योग्य बनाउने खर्च *जायज* र *आवश्यक* हुनुपर्छ। तपाईंले भाडाको एकाईलाई आफूले चाहेजस्तो बनाएर खर्च कटौती गर्न पाउनुहुन्न। परिसर सुरक्षित बनाउन गरिएको खर्च मात्र र ग्यारेन्टीको म्यादमा मात्र कटौती गर्न मिल्छ। मर्मत सुरु गर्नुभन्दा पहिले घरबेटीलाई आफूले गर्न लागेको काम र अनुमानित खर्च लिखित रूपमा पेश गर्नुहोस्। तपाईंले काम थाल्नुभन्दा पहिले उचित समय कुर्नुहोस्। काम सकेपछि फेरि घरबेटीलाई सूचित गर्नुहोस्।

४. मर्मत खर्च असुल, पहिलेदेखि लागू भाडा छुट, र / वा क्षति पुगेका कारण भाडाको एकाई बस्नन्योग्य नभएपछि पाउने क्षतिपूर्ति पाउन कानूनी कार्वाहीका लागि उजुरी दर्ता

माथि उल्लेखित कार्यहरू गरिएको र घरबेटीले *बास-योग्यताको अन्तर्नीहित ग्यारेन्टी* छलेका कारण खर्च भएको वा अरू क्षति हुन पुगेका हुन् भन्ने प्रमाणित गर्ने अभिभारा किरायादारमाथि हुन्छ।

५. तुरून्त मर्मत गर्न घरबेटीलाई बाध्य पार्ने आदेशका लागि उजुरी दर्ता

यस्तो अवस्थामा घरबेटीले चाल्ने कदमका लागि किरायादार तयार हुनुपर्छ। त्यस्तो आदेशका लागि उजुरी दर्ता गर्न किरायादारलाई वकिलको आवश्यकता पर्छ। त्यसैगरी निम्न कुरा महत्वपूर्ण छन्ः

क. किरायादारले क्षतिको गम्भीरता प्रमाणित गर्नु पर्छ।

ख. क्षतिले बसोबासलाई अति प्रभावित पारेको हुनुपर्छ।

ग. किरायादारले घरबेटीलाई सूचना दिएको पुष्टि गर्न सक्नुपर्छ।

(टिप्पणी)

आदेशका लागि उजुरी दर्ता गर्नुअघि कानून परामर्श खोज्नु र लिनुहोस्। *यी उपाय र कारवाहीमा लागु हुने पनि सीमा छन्; कुनै पनि उपाय झन्झटिला हुनसक्छन्।*

सुरक्षा धरौटी

सुरक्षा धरौटी भनेको किरायादारको पैसा हो, तर भाडामा दिएको घरमा हुने क्षतिका लागि घरबेटीले यो पैसा राख्छन्। आफ्नो करारको म्याद रहुन्जेल घरभाडा तिर्ने जिम्मेवारी किरायादारको हो। जब करारको म्याद सकिन्छ, तब किरायादारले सुरक्षा धरौटीमा क्षतिको रकम कटाएर उक्त पैसा फिर्ता पाउँछन्।

घरबेटीलाई किरायादारले बढीमा दुई महिनाको भाडाबराबर रकम सुरक्षा धरौटीका रूपमा चाहिन्छ। घरबेटीले सुरक्षा धरौटीका साथमा "अन्तिम महिनाको" भाडा माग्न सक्छन्। घरबेटीले यसलाई "अन्तिम महिनाको" भाडा भने पनि अधिकतम दुई-महिने सुरक्षा धरौटीको एक अंश हो।

यदि तपाईंले घर-परिसरमा क्षति गर्नुभयो; सरसफाई राम्ररी गर्न सक्नुभएन; अन्तिम महिनाको वा कुनै बेलाको भाडा तिर्न असफल हुनुभयो; घरबेटीलाई उपयुक्त सूचना दिन सक्नुभएन; वा करारमा भएका केही शर्तहरू उल्लङ्घन गर्नुभयो भने करार सकिँदा तपाईंको सबै सुरक्षा धरौटी वा त्यसको केही भाग रोक्का हुनसक्छ। जबसम्म घरबेटी र किरायादार एक-आपसमा सहमत हुँदैनन्, सुरक्षा धरौटीलाई अन्तिम महिनाको भाडाका रूपमा प्रयोग गरिदैन।

सुरक्षा धरौटीको रकमको हद र सुरक्षा धरौटीमा ब्याज

पेन्सलभेनियाको कानूनले घरबेटीले माग्ने सुरक्षा धरौटीको हद तोकिदिएको छ।

करारको **पहिलो वर्ष**का दौरान, सुरक्षा धरौटी भनेको दुई महिनाको भाडाभन्दा बढी हुनुहुन्न। यदि किरायादारले दुई महिने सुरक्षा धरौटी (वा एक महिना सुरक्षा धरौटी र "अन्तिम महिनाको भाडा") बुझाएका छन् भने **एक वर्षपछि** किरायादारले घरबेटीलाई एक महिनाभन्दाको बढी रकम फिर्ता गरिदिनुहोस् भन्न सक्छन्। घरौटीको उक्त अंश फिर्ता माग्न पत्र लेख्न सकिन्छ र पत्रको एक प्रति नक्कल आफूले राख्नुपर्छ। उक्त पत्र घरबेटीको हात परेको जवाफ आउने गरी हुलाकबाट 'सर्टिफाइड मेल' गर्नु पर्छ। त्यसरी पठाउँदा घरबेटीले पाएको पक्का हुन्छ। यदि किरायादारले घरबेटीको सही भएको रसिद आयो / आएन भनेर नियमित आउने पत्रसँग सर्टिफाइड मेलको काम के भएको छ अनुगमन गर्नुपर्छ।

करारको **दोस्रो वर्ष**का दौरान वा सुरूको करार नवीकरण गर्दा, सुरक्षा धरौटी एक महिनाको भाडाभन्दा बढी गर्नुपर्दैन। यदि किरायादारको भाडा बढ्यो भने घरबेटीले नयाँ दरअनुसार पहिलो पाँच वर्षको करारका लागि एक महिनाको भाडाबराबर सुरक्षा धरौटी पनि बढाउन सक्छन्।

यदि सुरक्षा धरौटी १०० डलरभन्दा बढी भए, त्योः

क. उक्त रकम भिन्नै खातामा राख्नुपर्छ;

ख. उक्त रकम पेन्सलभेनिया वा संघीय बैकिङ्ग निकायको विनिमयमा काम गर्ने संस्थामा हुनुपर्छ;

ग. घरबेटीले किरायादारलाई रकम जम्मा गरेको बैंकको नाम तथा ठेगाना र जम्मा रकम लिखित रूपमा उपलब्ध गराउनुपर्छ;

घ. दोस्रो वर्षपछि, किरायादारको रकमले कमाएको ब्याज (घरबेटीलाई १% भन्दा कम प्रशासनिक शुल्क) करारको वार्षिकोत्सवको अवसर पारेर वर्षेनी किरायादारलाई दिनुपर्छ।

किरायादारले कति ब्याज पाउनुपर्छ भन्नेबारे कानूनमा स्पष्ट व्याख्या छैन।

सम्झनुहोस्, आजकलको ब्याज दर निकै कम छ। त्यसैले घरबेटीले प्रशासनिक खर्च भनेर १ % शुल्क लिएपछि किरायादारलाई ब्याजका नाममा केही नबच्न सक्छ। तथापि एक खालको राम्रो लेनदेनको विषय भएकाले घरबेटीले किरायादारलाई लिखित रूपमा ब्याज नबचेको जानकारी दिनुपर्छ।

तपाईंको सुरक्षा धरौटी फिर्ता

यो अवस्थामा, किरायादार पहिलोचोटी त्यो घर सर्दाका फोटा, जाँच सूची, वा पहिलेका लेनदेनका कागजातहरू निकै उपयोगी हुने छन्। करारको म्याद सकिएको तीस (३०) दिनभित्र घरबेटीले किरायदारलाई निम्न कुरा दिनैपर्छः

१. किरायादार जिम्मेवार भनी घरबेटीले दाबी गरेका कुनै पनि क्षतिका लिखित सूची; वा
२. सुरक्षा धरौटीका साथै ब्याज (यदि छ भने) र मर्मतका लागि खर्चिएपछि बचेको रकम; वा
३. सुरक्षा धरौटीको सबै रकमको बैंक चेक।

यदि घरबेटीले माथि लेखिएको गर्न सकेनन् भने उनले सुरक्षा धरौटी वा ब्याज रोक्का गर्ने र क्षतिका लागि किरायादारलाई अदालतमा मुद्दा हाल्ने अधिकार गुमाउँछन्। तथापि यदि त्यो तीस (३०) दिनपछि भयो भने किरायादारले सुरक्षा धरौटी र त्यसको ब्याज (यदि छ भने) को दोब्बर रकम दिलाइ पाऊँ भनी घरबेटीलाई मुद्दा हाल्न सक्छन्।

किरायादारले साना-तिना क्षतिका लागि क्षतिपूर्ति दिनु पर्दैन। उदाहरणका लागि, यदि घरबेटीले करारको अन्तमा अपार्टमेन्ट रंगाउनु पर्ने ठाने, उनलाई सामान्य क्षतिको भन्दा बढि रकम तिराउनु हुन्न।

अहिलेका किरायादार पहिलेका किरायादारले गरेको क्षतिका जिम्मेवार हुँदैनन्। *पृष्ठ २३ मा सुरु भएको जाँच सूची* प्रयोग गरेर किरायादारले भाडामा लिएको घरमा आफू सर्नुअघिका क्षतिहरूको टिपोट लिनुपर्छ। घरभाडा लिने प्रक्रियामा आफू सर्नुअघि भएका क्षतिबारे तथ्य स्थापित गर्न कागजी प्रमाण, साक्षीहरू, र फोटा खासगरी धैरै उपयोगी हुन्छन्। अवैध रूपमा सुरक्षा धरौटी राखेकाविरुध्द घरबेटीमाथि किरायादारले मुद्दा हाल्न चाहेमा यस्ता प्रमाणहरू निकै महत्वपूर्ण हुन्छन्।

किरायादारले घरबेटीलाई आफ्नो नयाँ ठेगाना दिएका र समयमै घरका साँचोहरू फर्काएका छन् भने भाडाको घर छाडेको तीस (३०) दिनभित्र पूरै सुरक्षा धरौटी वा क्षतिको सूची र धरौटीमा बचेको रकम पाउने उनलाई हक हुन्छ।

! सम्झनुहोस्

तपाईंको सुरक्षा धरौटीले घरभाडा लिएको दोस्रो वर्षपछि मात्र ब्याज आर्जन गर्न थाल्छ।

किरायादारका जिम्मेवारीहरू

१. घरबेटीलाई आफू घर/डेरा सर्न लागेको औपचारिक सूचना दिनुहोस्।

यो सूचना तपाईंको करारको प्रावधानअनुसार हुनुपर्छ। 'खाली गर्ने सूचना' कहाँ पठाउने र करार खारेज गर्न कतिपटक सूचना दिने भन्ने जान्नका लागि तपाईंले करार पढ्न जरूरी हुन्छ।

२. आफू घर/डेरा सर्दा वा सर्नुअघि तपाईंको नयाँ ठेगाना लेखेर दिएको हुनुपर्छ। यो तपाईंको करारमा नलेखिएको भए पनि तपाईंले दिनुपर्छ। *(हेर्नुहोस्, नमुना पत्र, पृष्ठ ५६)*

हुलाकबाट पत्रमार्फत सूचना पठाउँदा पुगेको जानकारी दिने सुविधासहित 'सर्टिफाइड मेल' गर्नु उत्तम तरिका हो। तपाईंको नयाँ ठेगाना टुङ्गो लागेको छैन भने घरबेटीलाई नातेदारको ठेगाना दिनुहोस्। घरबेटीलाई पठाएका सबै पत्रका नक्कल, सर्टिफाइड मेलका बेलाका रसिद, र फिर्ती रसिद राख्नुहोस्।

३. सम्भव भएसम्म भाडाको एकाई राम्ररी सफा गर्नुहोस्। सफा गर्न उपकरणमा खर्च गरेको भए, त्यसका रसिदहरू राख्नुहोस्, जस्तोः कार्पेट सफा गर्न भाडाको 'स्टिम क्लिनर'।

४. तपाईंले सबै घरभाडा तिरेको हुनुपर्छ।

५. भाडाको एकाई निरिक्षणका घरबेटीलाई आफूसँग लागि ल्याउने कोशिश गर्नुहोस्।

खाली घरको फोटा खिच्नुहोस्। तपाईं अपार्टमेन्ट वा घरमा सर्नुअघि फोटा, जाँच सूचि, वा क्षतिका अन्य कागजातहरूको काम सक्ने समय हो। तपाईंले घरबेटीलाई जाँच सूचीमा सही गर्नुहोस् भन्न सक्नुहुन्छ। तथापि तपाईंका घरमालिकले त्यो नगर्दा पनि हुन्छ।

६. चाबीहरू घरबेटीलाई फिर्ता गर्नुहोस्। सम्भव भए, त्यो बेला घरबेटीलाई भुक्तान गरिएको कुनै रकमको रसिद पनि लिनुहोस्।

घरबेटीको जिम्मेवारी

करार सकिएको तीस (३०) दिनभित्र, उपलब्ध गराइएको नयाँ ठेगानामा, तपाईंलाई चाबीहरू फिर्ता गरेपछि, तपाईंले निम्न काम गर्नुपर्छः

१. सुरक्षा धरौटी फिर्ता गर्नुपर्छ (यदि छ भने साथमा ब्याज समेत)

वा

२. किरायादारलाई बुझाउनुपर्नेः

क. क्षति भएका सामानको सूची र मर्मत-खर्चका लागि गरिएको कुल लागत दाबी।

र

ख. सुरक्षा धरौटी (शर्त छ भने ब्याजसहित) र खास क्षतिको लागतबीचको अन्तरको भुक्तानी।

!सम्झनुहोस्

यदि मनासिब सूचना दिइएको छैन भने तपाईंले करार भङ्ग गर्नुभयो, त्यसकारण, सुरक्षा धरौटी फिर्ता हुनुपर्छ नै भन्ने केही छैन।

(टिप्पणी)

यदि तपाईंले करार भङ्ग गर्नुभयो, भाडा बाँकी राख्नुभयो, वा चाबीहरू फिर्ता गर्नुभएन भने घरबेटीले सुरक्षा धरौटी फिर्ता दिन अस्वीकार गर्न सक्छन्।

यदि किरायादारले करार वा करारका कुनै शर्त उल्लङ्घन गरे, भाडा बाँकी राखे, वा घरबेटीलाई आफ्नो नयाँ ठेगाना दिएनन् भने घरबेटीका जिम्मेवारीअन्तर्गतका नियम कार्यान्वयन हुँदैनन्।

यदि किरायादार आफ्नो सुरक्षा धरौटी फिर्ता पाएनन् भने के गर्ने

१. यदि घरबेटीले तीस (३०) दिनभित्र किरायादारलाई क्षतिको सूची दिन सकेनन् भने घरबेटीसँग हुनेछः

- जति पनि सुरक्षा धरौटी (ब्याजसहित) राख्न पाउने सबै अधिकार; र
- भाडाको एकाईमा गरेको क्षतिविरुध्द मुद्दा गर्ने सबै अधिकार। (तथापि घरबेटीले किरायादारलाई नतिरेको भाडा उठाउन वा करार भङ्ग गरेकोमा किरायादारलाई मुद्दा गर्न सक्छन्।)

क. किरायादारले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष नागरिक उजुरी दर्ता गर्न र सुरक्षा धरौटी (यदि लागु हुन्छ भने ब्याजसहित) का लागि घरबेटीविरुध्द मुद्दा हाल्न सक्छन्।

ख. घरबेटीले क्षतिका लागि प्रतिदाबी दायर गर्न सक्दैनन्।

२. यदि घरबेटीले तीस (३०) दिनभित्र सुरक्षा धरौटीमा भाडाको एकाईमा भएको खास क्षतिको लागत घटाएर उभ्रिएको रकम फिर्ता गर्न सकेनन् भनेः

क. किरायादारले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष नागरिक उजुरी दर्ता गर्न र सुरक्षा धरौटी दोब्बर गरी पाऊँ भनी घरबेटीविरुध्द मुद्दा हाल्न सक्छन्।

ख. घरबेटीले क्षतिका लागि प्रतिदाबी दायर गर्न सक्दैनन्।

३. यदि घरबेटीले तीस (३०) दिनभित्र क्षतिको सूची र रकम फिर्ता दिए, किरायादारले क्षतिको विवरणमा चित्त बुझाएनन् भनेः

क. किरायादारले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष नागरिक उजुरी दर्ता गर्न सक्छन्। क्षतिका लागि घरबेटीले अनुचित रूपमा मूल्य भुक्तान गरेको किरायादारले प्रमाणित गर्नुपर्छ। फेरि यो प्रक्रिया लागि फोटा, जाँच सूची, र अन्य कागजात उपयोगी हुन्छन्। यसमा घरबेटीसँग किरायादारविरुध्द प्रतिदाबी दायर गर्ने हक हुन्छ।

यदि किरायादारले आफ्नो नयाँ ठेगाना दिएनन्, घरबेटीसँगै सुरक्षा धरौटी छ, घरबेटीलाई किरायादार सरेको ठाउँ फेला पार्न गाह्रो भए, उनले तीस (३०) दिनमा सुरक्षा धरौटी फिर्ता नगरे हुन्छ।

(*टिप्पणी*)

करारको कुनै खण्डले तपाईंबाट यी अधिकार उल्लङ्घन गर्नुभयो भन्छ, त्यो लागु गर्न सकिदैंन र त्यसैले खारेज हुन्छ।

भाडा वृध्दि

घरभाडा वृध्दिविरुध्द किरायादारलाई थोरैमात्र सुरक्षा छ। पेन्सलभेनियामा भाडा-नियन्त्रण कानून छैन, घरबेटीले आफूले चाहे जति भाडा बढाउन सक्छन्। किरायादारहरूलाई बचाउने उपायमा घरबेटीसँग गरिएका लिखित वा मौखिक करारका शर्तहरू मात्र हुन्। कानूनले घरबेटीलाई घरभाडा बढाउने सूचना एक महिना (महिना-महिना करारका लागि) वा दुई महिना (एक वर्षको करारका लागि) अघि दिनुपर्छ भनेको छ (करारमा अन्यथा व्याख्या भएको अवस्थाबाहेकमा)।

एउटा महत्वपूर्ण सुरक्षा के छ भने करारमा कुनै दफा छलेर घरबेटीलाई सम्पत्ति कर वा घरेलु प्रयोजनका सुविधाको शुल्क बढाउन दिने शर्त नभएका अवस्थामा बाहेक **उनले करारको बीच समयमा किरायादारको भाडा बढाउन सक्दैनन्।** उदाहरणका लागि, यदि किरायादारको करार सेप्टेम्बरमा सकिँदैछ भने घरबेटीले जून महिनामा भाडा बढाउन **<u>सक्दैनन्</u>।**

दोस्रो महत्वपूर्ण सुरक्षा के छ भने **घरभाडा बढाउनुअघि घरबेटीले उचित सूचना दिनुपर्छ**। सूचना लिखित हुनुपर्छ। घरबेटीले करारका शर्तहरू संशोधन गर्न सक्नुअघि लिखित करारहरूमा सामान्यतः कति सूचना आवश्यक हुन्छ भन्ने उल्लेख हुन्छ। मौखिक सहमतिहरू (वा यदि करारले कति सूचना चाहिन्छ भन्ने स्पष्ट गरेको छैन भने) का अनुसार भाडा बढाउन तीस (३०) दिने सूचना (वा करारका शर्तहरू परिवर्तन भइरहेका छन्।) आवश्यक हुन्छ।

भाडा वृध्दिविरूध्द तेस्रो महत्वपूर्ण सुरक्षा के छ भने **किरायादारले कानूनी अधिकार प्रयोग गरेको निहुँमा त्यसको बदला लिन घरबेटीले घरभाडा बढाउन सक्दैनन्**। उदाहरणका लागि, किरायादारले भेदभावको उजुरी गर्न फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर वा आवास आचारसंहिता निरीक्षणमा फोन गर भन्दैमा घरबेटीले भाडा बढाउन सक्दैनन्।

यदि घरबेटीले करारको बीच समयमा भाडा बढाए भने किरायादारले **बढेको भाडा नतिरेर** भाडावृध्दिविरूध्द लड्न सक्छन् र घरबेटीलाई अदालतसम्म लैजान सक्छन्। किरायादारले न्यायाधीशलाई करार र भाडाका रसिदहरू वा भुक्तान गरिएका चेकहरू देखाएर घरबाट निकाल्ने कार्वाही रोक्न सक्छन्, **तर किरायादारले भाडा भने तिर्नुपर्छ।** यदि किरायादारले कुनै भाडा तिर्न मानेनन् भने घरबेटीले किरायादारलाई घर-निकाला गर्न सक्छन्।

किरायादारले पुरानै भाडा बुझाउन खोज्दा घरबेटीले लिन मानेनन् भने 'मनि अर्डर' किन्नुहोस् वा चेक काटेर हुलाकबाट घरबेटीको हात परेको रसिद आफूले पाउने गरी सर्टिफाइड मेल गरी पठाउनुहोस्। मनि अर्डरको रसिद र / वा हुलाकको रसिद राख्नुहोस्, ती रसिदले आफूले बुझाएको भाडा घरबेटीले पाएको प्रमाणित गर्छन्। यदि घरबेटीले किरायादारले पठाएको सर्टिफाइड मेल बुझेनन् र हुलाक कार्यालयमा फिर्ता पठाए भने फिर्ता आएको पत्र नखोली राख्नुहोस्, साथमा हुलाकको रसिद पनि हुनुपर्छ। यो फिर्ती पत्र र रसिदका सहायताबाट किरायादारले हुलाकबाट भाडा पठाएको प्रमाणित हुन्छ। यसबाट किरायादारले अदालतले भाडा तिर्न खोजेको र घरबेटीले लिन नमानेको प्रमाणित हुन्छ।

घरभाडा बढाउनुका अतिरिक्त, घरबेटीले अन्य वृध्दि गर्न खोज्छन्। तथापि घरबेटीले तीनलाई अन्य केही नाम दिनसक्छन्, जस्तो 'शुल्क' (फिस) वा 'कर', त्यो भाडा वृध्दि हो। उदाहरणका लागि, यदि भाडामा बस्नेको परिवारमा नयाँ मान्छे थपिए वा एयर कन्डिसनर जोडेको भनेर घरबेटीले शुल्क लिने प्रयास गर्छन्, त्यो भाडा वृध्दि हो। करारमा लेखिएका शर्तहरू हेर्नुहोस्। यदि ती वृध्दि करारबमोजिम छैनन् भने किरायादारले त्यो फाल्तु पैसा तिर्न इन्कार गर्न सकिन्छ।

घरेलु प्रयोजनका सुविधा बन्द

घरेलु प्रयोजनका सुविधा उपयोग गरेवापत जसले शुल्क तिरे पनि ती सुविधा बन्द गर्नुअघि किरायादारले सुविधा दिने कम्पनीबाट सुविधा बन्द गर्ने मितिको जानकारी दश (१०) दिनअघि पाउनुपर्छ। त्यसैगरी घरेलु प्रयोजनका सुविधा बन्द गर्नुअघि कम्पनीले तीन-दिने सूचना ढोकामा झुण्ड्याइ दिनुपर्छ। घरेलु प्रयोजनका सुविधा दिने कम्पनीले किरायादारलाई सुविधा बन्द गर्ने १०-दिने सूचना दिएपछि कम्पनीसँग बन्द गर्न ६० दिनको समय हुन्छ, त्यो ६० दिनभित्र कुनै १०-दिने सूचना नदिई कम्पनीले सेवा बन्द गर्न सक्छ।

घरेलु प्रयोजनका सुविधा शुल्क तिर्न *किरायादार जिम्मेवार* हुन्छन् र उनले सुविधा बन्द गर्ने सूचना पाएमा कम्पनीलाई पैसा तिर्ने बन्दोबस्त तत्काल मिलाउनुपर्छ। यदि तपाईं 'सार्वजनिक सहायता' (पब्लिक असिस्टेन्स) पाइरहनु भएको छ भने तपाईंले घर-तताउने सहायताका लागि 'डिपार्टमेन्ट अफ पब्लिक वेलफेयर' मा सम्पर्क गर्नुपर्छ। तपाईंले सिएपि (कम्युनिटी एक्सन प्रोग्राम) को फोन नम्बर (७१७) २९९-७३०१ मा पनि सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ। यदि तपाईं आफ्नो घर तताउने स्रोतका रूपमा ग्यास वा बिजुलीबाहेक अन्य स्रोत प्रयोग गर्नुहुन्छ भने सिएपिबाट सहायता उपलब्ध दिइन्छ।

घरेलु प्रयोजनका सुविधा शुल्क तिर्न *घरबेटी जिम्मेवार* छन् र उनले सुविधा बन्द गरियो भने परिस्थिति अलि जटिल बन्न सक्छ। पहिलो त काटिएको सुविधा पाउन घरबेटीले तत्काल आवश्यक भुक्तान गर्ने प्रयास गर्नुपर्छ। यदि घरबेटीले सुविधा चालु गर्न आवश्यक भुक्तान गरेनन् भने सुविधा पाउन तपाईं र अरू किरायादारहरू मिलेर भुक्तान गर्नुपर्ने हुन सक्छ। यस्ता सुविधाका लागि तपाईंले गरेको भुक्तानी रकम घरबेटीलाई लिखित जानकारी दिए तपाईंको घरभाडामा घटाउन सकिन्छ, यसको खाका *किरायादारका उपायहरू, पृष्ठ ३२,* मा उल्लेख छ। घरेलु प्रयोजनका सेवा तपाईंको नाममा पनि सार्न सक्नुहुन्छ। तर होस गर्नुहोस्, तपाईंले केही निश्चित धरौटी राख्नु पर्ने हुनसक्छ वा यसले तपाईंको करारमा प्रभाव पार्न सक्छ। यदि तपाईंले यस्तै गर्नुभयो भने जतिसक्दो चाँडो कानूनी परामर्श लिनुहोस्।

यदि घरेलु प्रयोजनका *सुविधा दिने कम्पनी*ले अग्रिम सूचना नदिइ सुविधा बन्द गर्‍यो भने उक्त कम्पनीले कानून मिचेको हो। उक्त कम्पनीमा सम्पर्क गर्नुहोस् र तत्काल सुविधा चालु गर्नु भन्नुहोस्। सुपरीक्षक (सुपरभाइजर) सँग कुरा गर्छु भन्नुहोस् र आफूले कुरा गरेको व्यक्तिको नाम टिपेर राख्नुहोस्। यदि आवश्यक हुन्छ भने यो गैर-कानूनी रूपमा सुविधा बन्दबारे उजुर गर्न महान्यायाधीवक्ता (अटर्नी जनरल) को कार्यालयको फोन नम्बर (८००) ४४१-२५५५ मा फोन गर्नुहोस्।

निष्कासन

निष्कासन (घर निकाला) हुने कारणहरू

१. भाडा नतिर्दा।

२. धेरै महिनादेखि भाडा ढिलो तिर्दा।

३. करार को म्याद सकिँदा।

४. भाडाको एकाईमा सानो-तिनो क्षतिभन्दा ठूलो क्षति गरेमा।

५. करारमा उल्लेख नभएका गतिविधि गर्न भाडाको एकाई प्रयोग गरेमा (जस्तोः व्यवसाय चलाउनु, अनधिकृत मान्छेलाई बस्न दिनु, आपराधिक क्रियाकलाप गर्नु, आदि)

६. करारले अनुमति नदिएका सहयोगी पाल्तु पशुपक्षीबाहेक कुकुर, बिरालो वा अन्य जनावर पाल्नु।

७. अनावश्यक हल्ला गरेर अरू किरायादारलाई बाधा गर्नु।

८. भाडाको सम्झौताले जिम्मा दिएको छ भने घाँस नकाट्नु र मैदानको हेरचाह गर्न नसक्नु।

९. किरा, मुसा आदि आउने गरी जतातते फोहोर थुपार्नु र/ वा फोहोर फ्याँक्नु।

१०. करारमा उल्लेख भएका, करारका साथ समावेश भएका, वा करारमा हस्ताक्षर गर्दा दिइएका नियम र कानूनको उचित पालना गर्न असफल हुनु।

आवास भाडामा दिनेले किरायादारलाई घरबाट निकाल्न सक्ने एक मात्र तरिका निष्कासन नै हो। निष्कासन अदालती प्रकियाअनुसार हुनुपर्छ। यो प्रकियालाई लाग्ने समय निष्कासनको परिस्थितिअनुसार फरक हुन्छ। निष्कासन भनेको घरबेटीले आफ्नो घरबाट किरायादारलाई बेदखल गर्न थाल्ने कानूनी कार्वाही हो। धेरैजसो निष्कासन करारको उल्लङ्घनको परिणामस्वरूप हुने पर्छ। यदि किरायादार र घरबेटीबीच मौखिक करार भएको छ, अनि यदि घरबेटी निष्कासन चाहन्छन् भने किरायादार लिखित सूचनाका हकदार हुन्छन्। *(हेर्नुहोस्, "निष्कासन सूचनाको समय-तालिका", पृष्ठ ४७)*

लिखित करारका हकमा करारमा घरबेटीले कहिल्यै सूचना दिनुपर्दैन वा विषय-केन्द्रित छोटो सूचना दिन सकिन्छ भनिएको हुनसक्छ। यसलाई "त्यागको सूचना" (वेबर अफ नोटिस) भनिन्छ। सूचनाको मात्रा थाहा पाउन करार पढ्नुहोस्।

निष्कासन कार्वाहीको आदेश

यदि किरायादारले घरभाडा तिरेनन् वा करारअनुसार चलेनन् भने घरबेटीले किरायादारलाई भाडाको एकाइबाट निकाल्ने प्रयास गर्न सक्छन्। यदि किरायाकार अप्ठ्यारो परिस्थितिमा छन भने पनि उनले करारअनुसार चल्न समयमा भाडा तिर्नुपर्छ। म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशहरूबारे प्रश्नहरूका लागि *पृष्ठ ४८ को "प्रश्न-उत्तरः म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीश अदालत," हेर्नुहोस्।*

घर खाली गर्ने सूचना

१. घरबेटीले यो काम सम्भवत किरायादारलाई "घर खाली गर्ने सूचना" दिएर सुरु गर्छन्। घरबेटीले किरायादारलाई दिनुपर्ने समय करारमा भर पर्छ। तपाईंको करारमा उक्त समयबारे लेखिएको हुनुपर्छ। म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष मुद्दा दर्ता गर्नुअघि घरबेटीले किरायादारलाई दिने समय फरक छन्। यो सूचना किरायादारको ढोकामा राखिदिन वा घर-परिसरमा भएका कुनै वयस्कका हातमा दिन सकिन्छ। उक्त सूचना नियमित पत्र वा सर्टिफाइड मेलका रूपमा **पठाउन सकिंदैन**।

  क. **करारमा के लेखेको छ, जाँच्नुहोस्**: करारले कति सूचना दिनुपर्छ भनेको हुनुपर्छ। यदि करारले पाँच दिन भनेको छ भने किरायादारलाई पाँच दिन दिनुपर्छ। सूचना लिखित हुनै पर्छ। करारले यदि किरायादारलाई कुनै पूर्व-सूचना दिनु पर्दैन भनेको हुनसक्छ।

  ख. **करार मौखिक हो भने** घरबेटीले किरायादारलाई **लिखित** सूचना दिनैपर्छ। घरबेटीले दिने समय निष्कासन गर्ने कारणमा भर पर्छ।

अदालती सुनुवाइ

१. यदि किरायादार निष्कासन सूचनामा दिएको समयमा सरेनन् भने घरबेटी/किरायादार उजुरीका लागि घरबेटी मुद्दा दर्ता गर्न म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष जानुपर्छ।

  क. घरबेटीले मुद्दा दर्ता गरेको सात (७) देखि पन्ध्र (१५) सम्ममा अदालती सुनुवाइको समय मिलाइन्छ।

  ख. किरायादार र घरबेटीले प्रहरी र हुलाकबाट आउने 'फर्स्ट-क्लास मेल'मा "घर-जग्गा फिर्ताबारे सुनुवाइको सूचना" र मुद्दाको नक्कल प्रति पाउने छन्।

२. सुनुवाइभन्दा पहिले कुनै बेला, आफूविरुध्द मुद्दा दर्ता भएको व्यक्तिले प्रतिवादी मुद्दा दर्ता गर्न सक्छन् वा वादीका दाबीविरुध्द किटानी दिन सक्छन्।

  क. प्रतिदाबी वा प्रतिपक्षी उजुरी दर्ता गरेर दुवै उजुरीको सुनुवाइ प्रतिवादीको (किरायादारको) उजुरी दर्ता भएको सात (७) दिनअघि र पन्ध्र (१५) दिनपछि हुनुहुँदैन।

  ख. प्रतिवादीले वादीका दाबीविरुध्द किटानी दिँदा सुनुवाइको कम्तीमा पाँच (५) दिनअघि दिनुपर्छ।

३. दुवै पक्षलाई सुनुवाइका क्रममा साक्षी बयान लिने मौका दिइन्छ।

४. सुनुवाइमा दुवै पक्षले प्रमाणका रूपमा कागजपत्र र साक्षीको बयान प्रस्तुत गर्न सक्छन्।

  क. प्रस्तुत गर्न सकिने वस्तुहरूः केही बिलहरू, लगतहरू, रसिदहरू, र हिसाबका विवरणहरू हुन्, जुन सधैं गरिने लेनदेनका हुन्, तथापि यस्ता वस्तुलाई वादी (घरबेटी) ले नमान्न सक्छन्।

५. **समयमा पुग्नुहोस् र आवश्यक पर्न सक्ने सबै कागजपत्र तयार पार्नुहोस्।**

६. यदि तपाईं सुनुवाइमा उपस्थित हुन सक्नु हुन्न भने तपाईंले अदालतको सुनुवाइभन्दा पहिले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको कार्यालयमा सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ र आफू जान सक्ने समयमा सुनुवाइ सर्न सक्छ कि भनेर सोध्न सक्नुहुन्छ।

७. यदि तपाईंहरू दुई पक्ष अदालती कार्वाहीको **मितिभन्दा पहिले** सहमतिमा पुग्नुभयो र, यदि अदालतभन्दा अरू कसैले "सबैथोक सम्हालिएको छ" भने पनि सुनुवाइमा जसरी भए पनि जाने तयारी गर्नुहोस्। त्यहाँ जान तयारी गर्नुहोस्, समयमा पुग्नुहोस्, र आवश्यक पर्न सक्ने सबै कागजपत्र सम्भव भएसम्म तयार पार्नुहोस्। तपाईं उपस्थित नभए र आफ्नो मुद्दा, वा आफ्नो सहमति नपठाए, म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्टका न्यायाधीशले तपाईंका विपक्षमा निर्णय गर्न सक्छन्, जसका कारण अनुपस्थित भएको ठहर गर्दै मुद्दा हार्न सक्नुहुन्छ।

फैसला

१. म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशले सुनुवाइ भएपछि त्यही दिन वा (३) दिनभित्र फैसला दिन सक्छन्। यदि म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशले घरबेटीलाई भाडाको घर फिर्ता लिन अनुमति दिए भने घरबेटीले फैसलाको एघारौं (११ औं) दिनमा *घर कब्जा आदेश*का लागि अनुरोध गर्न सक्छन्।

घर फिर्ता लिने आदेश

१. यदि घरबेटीले *घर फिर्ता लिने आदेश* पाए भने किरायादारलाई प्रहरीले सूचना दिने छन्।

   क. प्रहरीले दिने सूचनामा किरायादारलाई घर खाली गर्न थप दश (१०) दिन दिइएको हुन्छ।

   ख. यो सूचनाको समय घर खाली गर्ने अन्तिम म्याद हो।

   ग. यदि पत्रमा उल्लेख समयको दश (१०) दिने म्यादको अन्तिमसम्म वा लेखिएको मितिमा किरायादार घर/डेरा सरेनन् भने उनलाई प्रहरीले बल प्रयोग गरेर हटाउन र भाडाको एकाइमा ताल्चा लगाउन सक्छन्।

किरायादारलाई भाडाको घरमा स्वामित्व छाड्न (खाली गर्न भनिएको समयभित्र) आफ्ना सामानहरू हटाउनुपर्छ। किरायादारले कुनै सामान हटाएनन् भने घरबेटीले राखि दिन्छन्। किरायादारले घरबेटीलाई दश (१०) दिनभित्र घर खाली गर्छु र आफ्ना सामान फिर्ता लैजान चाहन्छु वा चाहन्न जनाउनु पर्छ। यदि किरायादारले घरबेटीलाई सम्पर्क गरेनन् भने घरबेटीले किरायादारका सामान फ्याँकिदिन सक्छन्। यदि किरायादारले आफ्ना सामान लैजान चाहे भने घरबेटीले किरायादारका सामान तीस (३०) दिन (भाडाको एकाइका लागि उचित हाराहारी समयभित्र) सम्म राखिदिनु पर्छ। बढी जानकारी LHOP.org/fhc मा हेर्नुहोस्।

अपिल प्रक्रिया

१. न्यायाधीशको फैसला प्राय दुई भागमा हुन्छन्: कब्जा (निष्कासन) र मौद्रिक फैसला।

   क. म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशले फैसला सुनाएपछि, किरायादार वा घरबेटीलाई तपाईंको निष्कासनको फैसलामाथि अपिल गर्ने दश (१०) दिनको समय हुन्छ।

   ख. किरायादार वा घरबेटीसँग मौद्रिक फैसलाका लागि अपिल गर्ने तीस (३०) दिनको समय हुन्छ।

   ग. यदि किरायादार वा घरबेटीले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको फैसलामाथि अपिल गर्ने निर्णय गरे भने मौद्रिक फैसलाका साथ अदालतको खर्चहरू वा तीन महिनाको भाडा, जुन कम हुन्छ त्यसका लागि, उनले 'प्रोथोनोटरी अफिस' (५० नर्थ ड्युक स्ट्रिट, ल्यानकास्टर, पेन्सलभेनिया, दोस्रो तला) मा अपिल गर्नुपर्छ।

   घ. उक्त रकम शर्त पूरा भएपछि फिर्ता गर्ने खातामा राख्नुपर्छ।

   ङ. किरायादारले महिना-महिनाको घरभाडा 'प्रोथोनोटरी अफिस' बुझाउनुपर्छ। उक्त रकम शर्त पूरा भएपछि फिर्ता गर्ने गरी खातामा जम्मा गरिन्छ।

   च. जब किरायादारले 'प्रोथोनोटरी अफिस'मा अपिल गर्छन्, उनले उक्त कार्यालयमा निष्कासनको निर्णय र ताल्चा खोल्ने निर्णयका लागि अपिल गर्न चाहेको बताउनुपर्छ।

   छ. यसका लागि किरायादारले ***कार्वाही रोक्का आदेश***का लागि दायर गर्नुपर्छ।

   ज. यदि किरायादारले 'प्रोथोनोटरी अफिस' लाई आफूले ***कार्वाही रोक्का आदेश***का लागि दायर गर्न लागेको बताएनन् भने उनले मौद्रिक फैसला र ताल्चा खोल्ने निर्णयको अपिल मात्र जारी रहन्छ।

! सम्झनुहोस्

- अदालती आदेश बिना घरबेटीले तपाईंले भाडा लिएको घर / अपार्टमेन्टमा ताल्चा लगाउनु गैर-कानूनी हो।
- अदालती आदेश बिना घरबेटीले तपाईंलाई बाहिर पारेर ताल्चा लगाउनु, ताल्चा फेर्नु, वा घर तातो पार्ने प्रणाली वा पानी काटिदिनु गैर-कानूनी हो।

(टिप्पणी)

कोठा-कोठा (हरू) भाडा दिने 'रूमिङ हाउसेस' का नियम फरक छन्। रूमिङ हाउसेसलाई होटलहरू जस्तो मानिन्छ। यदि किरायादारले कोठा भाडामा लियो र भाडा तिरेन भने घरबेटीले ढोका ताल्चा लगाउन सक्छन्।

माथि उल्लेख गरेअनुसार घरबेटीलाई सुनुवाइपछि कानूनी तालाबन्दी गर्न कम्तीमा बीस (२०) दिन लाग्छ। यसबीचमा किरायादारले अतिरिक्त बासस्थानको खोज्ने काममा लाग्न सक्छन्। यदि किरायादारले बस्न नयाँ ठाउँ फेला पारेनन् भने उनी आफ्ना नातेदार वा साथीहरूसँग वा स्थानीय सेल्टरमा बस्न सक्छन् र सामानहरू भने घरबेटीकै छाड्ने घरमा अस्थायी रूपमा राख्न सक्छन्।

साझा घटना र प्रश्नहरू

निष्कासनको सूचना पाएपछि किरायादारलाई हुने साझा घटना र सोधिने प्रश्नहरू निम्न हुन्।

मेरा घरबेटीले घरमा ताल्चा लगाएर मलाई बाहिर पार्ने चेतावनी दिएका छन्। के उनले त्यसो गर्न सक्छन्?

फैसला आएको एक्काइसौं (२१ औं) दिनसम्म घरबेटीले अपार्टमेन्ट वा घरमा ताल्चा लगाएर तपाईंलाई घरबाहिर पार्न मिल्दैन। घरबेटीले भाडाको घरमा दिइरहेका घरायशी सुविधाहरू (जस्तोः पानी, बिजुली, तातो पार्ने प्रणाली) बन्द गर्न मिल्दैन। यदि घरबेटीले त्यसो गरे भने तपाईंले सुनुवाइका लागि म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशसमक्ष पेश गर्न चाहनुहुन्छ।

मैले भाडा दिन बाँकी राखेको सकारें, मलाई घर/डेरा सर्न बढी समय चाहिन्छ। मेरो अवस्था विशेष छ। के यो कुराले केही महत्व राख्छ?

बसोबासका लागि नयाँ ठाउँ खोज्न वा आफ्नो जायजेथा सार्न बढी समय चाहिन्छ भनेर माग्नु तपाईंको अधिकार होइन। सबै किरायादारलाई समान अधिकारहरू हुन्छन्। तथापि तपाईंले अलि केही समय बस्न आवश्यक भएको बताउँदै आफ्ना घरबेटीलाई सहमतिमा हस्ताक्षर गर्नका लागि भन्न सक्नुहुन्छ।

म कतै जाने ठाउँ छैन। मैले के गर्नुपर्छ?

तपाईंले आफू बस्न र आफ्ना सामान राख्नका लागि ठाउँ खोज्नुपर्छ। सामान छाडेर नहिँड्नुहोस्। घरबेटी ती सामानको सुरक्षाका लागि जिम्मेवार हुँदैनन्। यदि तपाईंले सामान छाड्नुभयो भने घरबेटीले सामानले ठाउँ ओगटेको भनी शुल्क तिराउन सक्छन्। यदि तपाईंले बस्नका लागि ठाउँ फेला पार्नु भएन भने नातागोता वा साथीहरूलाई भन्नुहोस्। तपाईंले स्थानीय अस्थायी आवास (सेल्टर) वा अन्तरिम समयका लागि प्रयोग गर्न सकिने (ट्रान्जिसनल) आवासमा पनि सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ।

निष्कासन सूचनाको समय-तालिका

यदि निष्कासन कारण यो हो भने	घरबेटीले किरायादारलाई दिनैपर्छः
अपार्टमेन्ट/घरका लागि घरबेटी/किरायादार निष्कासन/नवीकरण नहुने प्रक्रिया समय-तालिका	
भाडा तिर्न नसकेमा	१० दिने सूचना
मादक पदार्थ सेवनको दोष लागेमा	१० दिने सूचना
महिना-महिनाको करार सकिएमा	३० दिने सूचना
वार्षिक करार वा अनिश्चितकाल अवधि सकिएमा	३० दिने सूचना
एक वर्षभन्दा बढीको करार सकिएमा	३० दिने सूचना
मोबेल होम पार्क किरायादारका लागि घरबेटी/किरायादार निष्कासन प्रक्रिया समय-तालिका	
एक वर्षभन्दा छोटो अवधिको करार भएमा	३० दिन
एक वर्षभन्दा लामो अवधिको करार भएमा	३ महिना
यो बीचको सूचना अवधिमा भाडा तिर्न नसकेमाः	
• अप्रिल १ - अगस्त ३१	५ दिन
• सेप्टेम्बर १ - मार्च ३१	३० दिन
घरबेटी/किरायादार निष्कासन प्रक्रिया समय-तालिका कानूनी कार्यवाही	
म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशले सुनुवाइको पेशी राख्छन्	घरबेटीले अभियोग दर्ता गरेको ७–१५ दिनपछि
म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशले सुनुवाइको अन्तमा फैसलामा प्रवेश गर्ने वा समयभित्र	३ दिन
घरबेटीले सम्पत्ति फिर्ता लिने आदेश म्याद	फैसलाको १० दिनपछि सम्ममा
यदि किरायादार पछि पनि भाडाको घरमा बसिरहे, सुरक्षाकर्मी (कन्स्टेबल) ले घर हस्तान्तरण कार्यान्वयन गर्न सक्छन्।	आदेशको १० दिनपछि।
सामान्य निहुँमा अपिल	
यो बीचमा अपिल भए फैसलाले आवासीय सम्पत्ति फिर्ता प्रक्रिया प्रभावित हुन्छ,	फैसलाको १० दिनपछी
यो बीचमा अपिल भए रकम, वा आवासीय सम्पत्ति फिर्ताका लागि फैसला,	फैसलाको ३० दिनपछी

! सम्झनुहोस्

यी मार्गदर्शनहरू त्यति बेला लागु हुन्छन्, यदि यी करारमा निष्कासनको मार्गदर्शन उल्लेख छैनन् वा यदि कुनै लिखित करार छैन भने लागु हुन्छ।

प्रश्न र उत्तर : म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको अदालत

म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीश भनेको के हो?

म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीश भनेको स्थानीय रूपमा निर्वाचित अधिकारी हुन्, जसले घरबेटी-किरायादारका मामिला जस्ता साना-तिना नागरिक कलहहरूलाई मिलाउँछन्।

के मलाई वकिल चाहिन्छ?

चाहिँदैन। सुनुवाइका लागि वकिल आवश्यक हुँदैनन्। तै पनि, यदि तपाईं वकिल राखेको राम्रो मान्नुहुन्छ भने राख्न सक्नुहुन्छ।

के मैले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको सुनुवाइमा जानुपर्छ?

पर्छ ! यदि तपाईं सुनुवाइमा उपस्थित हुनुभएन भने अनुपस्थित भएको कारण देखाई न्यायाधीश तपाईंका विपक्षमा जान सक्नुहुन्छ। यसको अर्थ, तपाईं उपस्थित हुन सक्नुभएन भने तपाईंले हार्न सक्नुहुन्छ र यदि सुनुवाइभन्दा पहिले नै शुल्क बुझाएको भए पनि न्याय सम्पादन शुल्कबुझाउनु पर्ने हुन्छ। यदि अदालतबाहेक अरू कसैले सुनुवाइ हुँदैन भने पनि सुनुवाइमा तपाईंको उपस्थिति महत्वपूर्ण हुन्छ। त्यसैगरी सुनुवाइमा जाँदा तपाईंलाई विपक्षीविरुध्द 'प्रतिवाद' वा 'प्रतिवादी-उजुरी' को मौका मिल्छ। यदि तपाईं सुनुवाइमा उपस्थित हुन सक्नु हुन्न वा आपतबिपत पऱ्यो भने म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको कार्यालयमा सम्पर्क गर्नुहोस् र आफू जानसक्ने समयमा सुनुवाइ सर्न सक्छ कि भनेर सोध्नुहोस्।

प्रतिवाद के हो?

प्रतिवाद भनेको तपाईंविरूध्दका आरोप किन गलत हुन् भनेर तपाईंले पेश गर्ने कारणहरू हुन्। एउटा सामान्य प्रतिवाद के हुन सक्छ भने घरबेटीले किरायादारलाई घर खाली गर्ने पर्याप्त सूचना दिएनन्। यदि किरायादारले करार लेखेका हुन् भने किरायादारलाई करारबमोजिम घरबेटीले सूचना दिनुपर्छ भनी कानूनले भनेको छ। *(हेर्नुहोस्, "निष्कासन सूचना समय-तालिका", पृष्ठ ४७)* तपाईंको प्रतिवाद जे भए पनि प्रतिवाद सही हो भनी प्रमाणित गर्न तपाईंलाई कागजात र / वा साक्षीहरू चाहिन्छन्।

दावी-उजुरी के हो?

"प्रतिदावी-उजुरी" (ध्यान दिनुहोस्, यो प्रतिवादी होइन) भनेको तपाईंले रकम तिर्नु छ भनेर विपक्षद्वारा गरिने दाबी हो। उदाहरणका लागि, यदि भाडाको घरलाई बास-योग्य बनाउन मर्मतका लागि किरायादारले भुक्तान गरे (घरबेटीलाई सूचना दिएर मर्मत गर्ने व्यवस्था मिलाउँदै गर्दा), तर घरबेटीले किरायादारले गरेको मर्मत-खर्च फिर्ता गरेनन् भने किरायादारले प्रतिदाबीका लागि दायर गर्न सक्छन्। किरायादारले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको कार्यालयमा नागरिक उजुरी फारम (सिभिल कम्प्लेन्ट फर्म) मा बुझाउनुपर्छ। प्रतिदावी-उजुरी दर्ता गर्न कुनै शुल्क लाग्दैन, तर प्रतिदावी-उजुरी दर्ता गर्ने पक्षले अर्को पक्षको प्रतिदावी-उजुरीको सेवा शुल्क तिरिदिनुपर्छ।

सुनुवाइका लागि मैले के तयारी गर्नुपर्छ?
यदि तपाईंले वकिलको बन्दोबस्त गर्नु भएको छ भने वकिलले सुनुवाइमा पेश गर्ने सबै जानकारी बुझ्नुपर्छ। यदि तपाईंले वकिलको बन्दोबस्त गर्नु भएको छैन भने तपाईंले त्यहाँ हुनसक्ने घटनाक्रममा आफू प्रस्तुत हुन चाहिने तयारी गर्नुपर्छ। छोटकरीमा भन्नुहोस् र बुँदा प्रस्तुत गर्नुहोस्। आफूले प्रस्तुत गर्ने प्रत्येक प्रमाण र अवस्था सुधारका लागि तपाईंले गरेका कामबारे राम्रो वर्णन गर्न तयार हुनुहोस्। यदि तपाईंले फोटा खिच्नुभएको छ भने ती फोटा काम लाग्ने बेला यही हो। सुनुवाइमा जाँदा भलादमी देखिने कपडा लगाउनुहोस् र समयमा पुग्नुहोस्।

के साक्षीले दिएको बयानमा मैले आपत्ती प्रकट गर्न सक्छु?
यदि प्रस्तुत गरिएको जानकारी सुनुवाइले समाधान दिन सोचेको अवस्थासँग नमिल्दो भए, किरायादार वा घरबेटीले आपत्ती प्रकट गर्न सक्छन्। तपाईंले सुनुवाइमा नभएका मानिसहरूले बयानका बारेमा गरेका कुराकानीप्रति पनि आपत्ती प्रकट गर्न सक्नुहुन्छ। यसलाई हल्ला (हियरसे) भनिन्छ र यसलाई अनुमति दिनुहुँदैन।

सुनुवाइपछि के हुन्छ?
म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीश सुनुवाइमा फैसला दिनुहुन्छ वा (३) दिनभित्र हुलाकमा पठाउनुहुन्छ। यदि न्यायाधीशले दिएको फैसला किरायादारको पक्षमा भए, घरबेटीले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको आदेशअनुसार गर्नुपर्छ। यदि न्यायाधीशले दिएको फैसला घरबेटीको पक्षमा भए, किरायादारले म्याजिस्टिरियल डिस्ट्रिक्ट न्यायाधीशको आदेशअनुसार गर्नुपर्छ। किरायादारले दिनुपर्ने रकम भुक्तान गर्न नसके घरबेटीले जायजेथा फिर्ताका लागि कब्जा आदेश / कार्यान्वयन आदेशका लागि मुद्दा दर्ता गर्न सक्छन्। किरायादार वा घरबेटीले निष्कासनको कारणका आधारमा दश (१०) देखि तीस (३०) दिनमा अपिल गर्न सक्छन्।

उपसंहार

आवास भेदभाव र अनुचित व्यवहार वर्षौंअघि जस्तो चर्को रूपमा नहुन सक्छ। त्यसैले हरेक व्यक्तिले आफ्ना अधिकार र जिम्मेवारीहरूबारे जान्नु आवश्यक छ। कुनै व्यक्तिलाई निम्न संरक्षित वर्गमा परेका कारण भेदभाव गर्नु गैर-कानूनी होः जात, रंग, धर्म, पुर्खा, राष्ट्रिय मूल, लिङ्ग, उमेर (४० वा सोभन्दा बढी), पारिवारिक अवस्था, वा अक्षमता/अपाङ्गता। यदि तपाईंले यी संरक्षित वर्गमध्ये परेकाले एक वा धेरैका कारणबाट भेदभाव भएको महसुस गर्नुभयो भने एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरमा फोन गर्नुहोस्।

यदि तपाईं किरायादार हो र तपाईंको घरबेटीले राम्रोसित करार पालना नगरेको जस्तो लागे, तपाईंले किरायादारका रूपमा आफ्नो अधिकार जान्न आवश्यक हुन्छ। किरायादारका रूपमा तपाईंका अधिकार करारमा उल्लेख र/वा निहित तपाईंको जिम्मेवारी पालनामा भर पर्छ। यदि तपाईंलाई आर्थिक समस्या छ भने **अन्तिम समयसम्म नकुर्नुहोस्**। घरबेटीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् र आफूलाई नसोचेको आर्थिक समस्या आइपरेको बताउनुहोस्।

यदि तपाईं घरबेटी हो र निष्पक्ष आवास वा घरबेटी/ किरायादारका अधिकार र जिम्मेवारीहरूसम्बन्धी गोष्ठीमा सहभागी हुन चाहनुहुन्छ भने एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टरमा सम्पर्क गर्नुहोस्।

केही मतभिन्नताहरू मध्यस्थता सेवाको सहायताले समाधान गर्न सकिन्छ। ल्यानकास्टर काउन्टी मध्यस्थता सेवाले यस्ता विषयमा मध्यस्थता गर्छ। यसका लागि (७१७) २९३-७२३१ सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ।

एलएचओपीको फेयर हाउजिङ्ग सेन्टर
१२३ इस्ट किङ् स्ट्रिट
ल्यानकास्टर, पेन्सलभेनिया १७६०२
फोन: (७१७) २९१-९९४५, एक्स्टेन्सन. ७
इमेल: info@LHOP.org

नमुना पत्र

बसोबासलाई प्रभाव पार्ने गम्भीर समस्याहरूका सम्बन्धमा

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको पूरा ठेगाना

श्री {घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:
म तपाईंलाई मैले भाडामा लिएको तपाईंको *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा रहेको अपार्टमेन्ट / घर *(एउटा छान्नुहोस्)* मा गर्नुपर्ने मर्मतका बारेमा लेख्दैछु।

मर्मत गर्नैपर्ने खास समस्या (हरू) यी हुन्:

सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन।
पाइपलाइन / टुटीको समस्या *(समस्या किटान गर्नुहोस्)*
घर तात्दैन
छत चर्केको आदि

यी अवस्था गम्भीर छन् र घर-परिसर सुरक्षित, स्वच्छ, र बस्न योग्य अवस्थामा राख्नु तपाईंको जिम्मेवारी उल्लङ्घन गर्नु हो भन्ने मलाई लाग्छ।

यदि तपाईंले सक्दो चाँडो यी मर्मत गर्नुभयो भने मलाई खुसी हुनेछ। यदि यी समस्याहरू जायज समयभित्र मर्मत भएनन् भने म घरभाडा घटाउने, आफैं मर्मत गर्ने तथा त्यो घरभाडामा घटाउने, वा घरभाडा रोक्का गर्ने जस्ता *(एउटा छान्नुहोस्)* मेरो कानूनी अधिकार प्रयोग गर्न चाहन्छु।

म यी विषयमा तपाईंको शीघ्र ध्यानाकर्षणको प्रशंसा गर्छु।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र

मर्मत आवश्यक भएको पुष्टि

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:*

यो पत्रले *{ठेगाना}* मा रहेको मेरो अपार्टमेन्ट / घर *(एक छान्नुहोस्)* मा तल लेखिएको मर्मत गर्न आवश्यक भएको जानकारी गराउन मैले तपाईंलाई *{मिति}* मा *{टेलिफोन}* कुराकानीमा भनेको पुष्टि गर्छु।

मर्मत गर्नैपर्ने खास समस्या (हरू) यी हुन्:

सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन।
पाइपलाइन / टुटीको समस्या *(समस्या किटान गर्नुहोस्)*
घर तात्दैन
छत चर्केको आदि

तपाईंले *{भाका मिति लेख्नुहोस्}* सम्ममा मर्मत सकिने वचन दिनुभएको छ।

यो विषयमा तपाईंको सहयोगका लागि धन्यवाद।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र
मर्मत र कटौती

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:*

म यो पत्र मैले तपाईंबाट *{ठेगाना}* मा रहेको अपार्टमेन्ट / घर *(एक छान्नुहोस्)* मा मर्मत आवश्यक भएकोबारे लेख्दैछु।

मर्मत गर्नैपर्ने खास समस्या (हरू) यी हुन्: *(सूची बनाउनुहोस्)*

तपाईं ख्याल गर्न सक्नुहुन्छ, हामीले यी समस्याहरूबारे *{कुराकानी भएको मिति लेख्नुहोस्}* मा कुराकानी गरेका थियौं। *(यो हरफ चाहिन्छ भने मात्र राख्नुहोस्।)*

यी अवस्था गम्भीर छन् र घर-परिसर सुरक्षित, स्वच्छ, र बस्न योग्य अवस्थामा राख्नु तपाईंको जिम्मेवारी उल्लङ्घन गर्नु हो भन्ने मलाई लाग्छ।

यदि यी समस्याहरू *{दिनहरू तोक्नुहोस्}* सम्ममा मर्मत भएनन् भने म आफैं आवश्यक मर्मत गर्छु तथा त्यो खर्च घरभाडामा घटाउने मिल्ने मेरो कानूनी अधिकार प्रयोग गर्न चाहन्छु।

यस विषयमा तपाईंको शिघ्र ध्यानाकर्षणको प्रशंसा गर्न चाहन्छु।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र
केही भाडा-रकम रोक्का

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:*

म यो पत्र मैले तपाईंबाट *{ठेगाना}* मा रहेको अपार्टमेन्ट / घर *(एक छान्नुहोस्)* मा मर्मत आवश्यक भएकोबारे लेख्दैछु।

मर्मत गर्नैपर्ने खास समस्या (हरू) यी हुन्: *(सूची बनाउनुहोस्)*

तपाईं सम्झन सक्नुहुन्छ, हामीले यी समस्याहरूबारे *{कुराकानी भएको मिति लेख्नुहोस्}* मा कुराकानी गरेका थियौं। *(यो हरफ चाहिन्छ भने मात्र राख्नुहोस्।)*

यी अवस्था गम्भीर छन् र घर-परिसर सुरक्षित, स्वच्छ, र बस्न योग्य अवस्थामा राख्नु तपाईंको जिम्मेवारी उल्लङ्घन गर्नु हो भन्ने मलाई लाग्छ।

यदि यी समस्याहरू *{दिनहरू तोक्नुहोस्}* सम्ममा मर्मत भएनन् भने मर्मत नहुन्जेल म घरभाडाको केही रकम वा पूरै महिनाको घरभाडा रोक्का गर्न मिल्ने मेरो कानूनी अधिकार प्रयोग गर्न चाहन्छु।

यस विषयमा तपाईंको शिघ्र ध्यानाकर्षणको प्रशंसा गर्न चाहन्छु।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र

बास-योग्य विषयमा करार भङ्ग - पहिलो पत्र

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:*

म यो पत्र मैले तपाईंबाट *{ठेगाना}* मा रहेको अपार्टमेन्ट / घर *(एक छान्नुहोस्)* मा मर्मत आवश्यक भएकोबारे लेख्दैछु।

मर्मत गर्नैपर्ने खास समस्या (हरू) यी हुन्: *(सूची बनाउनुहोस्)*

तपाईं ख्याल गर्न सक्नुहुन्छ, हामीले यी समस्याहरूबारे *{कुराकानी भएको मिति लेख्नुहोस्}* मा कुराकानी गरेका थियौं। *(यो हरफ चाहिन्छ भने मात्र राख्नुहोस्।)*

यी अवस्था गम्भीर छन् र घर-परिसर सुरक्षित, स्वच्छ, र बस्न योग्य अवस्थामा राख्नु तपाईंको जिम्मेवारी उल्लङ्घन गर्नु हो भन्ने मलाई लाग्छ।

यदि यी समस्याहरू *{दिनहरू तोक्नुहोस्}* सम्ममा मर्मत भएनन् भने परिसर खाली गर्न मिल्ने मेरो कानूनी अधिकार प्रयोग गर्न चाहन्छु।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र

बास-योग्य विषयमा करार भङ्ग - दोस्रो पत्र

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}:*

म *{ठेगाना राख्नुहोस्}* मा रहेको अपार्टमेन्ट / घर *(एउटा छान्नुहोस्)* अब *{मिति राख्नुहोस्}* मा खाली गर्दैछु भन्ने सूचनास्वरूप तपाईंलाई म यो पत्र लेख्दैछु।

मेरो अर्को ठेगाना *{नयाँ ठेगाना राख्नुहोस्}* हो। तपाईंको जायजेथा छाडेको ३० दिनभित्रको कानूनी अवधिमा कृपया मेरो सुरक्षा धरौटी माथिको ठेगानामा फिर्ता गर्नुहोला।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र
घर छाड्ने सूचना

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री *{घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}ः*

६२ पि.एस. § २५०-५१२ (इ) अनुसार म तपाईंलाई निम्न ठेगाना दिँदैछुः

{नाम
स्ट्रिट ठेगाना
शहर / राज्य / जिप}

मेरो घरभाडाको करार *{मिति लेख्नुहोस्}* मा सकिदैछ। म घर / अपार्टमेन्टको अन्तिम निरिक्षणका लागि तपाईंको तजबीजअनुसार करार सकिने अन्तिम हप्ताको *{मिति लेख्नुहोस्}* मा आउँदैछु। निरिक्षणको समय टुङ्गो लगाउन कृपया मलाई फोन गर्नुहोस्।

कृपया कानूनले तोकेको ३० दिनको समय-सीमामा मेरो पूरा धरौटी वा केही बिग्रे-भत्केको भए त्यसको सूची बनाएर मेरो धरौटीबाट कटौती गरी उचित ब्याजसहित माथिको ठेगानामा फिर्ता गर्नुहोला।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र
घर खाली गर्ने सूचना

घर खाली गर्न सूचना जारी मितिः

घरबेटीको नामः

किरायादारको नामः

घरभाडा लिएको करार मितिः:

घरभाडामा दिएको परिसरः

श्री {किरायादारको नाम लेख्नुहोस्}:

तपाईंले गरेको निम्न कामबाट करार उल्लङ्घन भएको छः

{करार उल्लङ्घन भएको कारण लेख्नुहोस्}

उदाहरणः - *जुन २००७, जुलाई २००७ को घरभाडा नबुझाएको।*

- *पाल्तु पशुपक्षी जनावर पाल्न नपाइने नीति भए पनि तपाईंले आफ्नो अपार्टमेन्टमा पालेको।*
- *घरभाडाको परिसर सफा राख्न बारम्बार खबरदारी गर्दा पनि परिसर सफा राख्न नसकेको।*

अहिलेसम्म तपाईंले आफ्नो घरभाडा नबुझाएकाले भाडामा लिएको घर-परिसर *{दिन गन्ती लेख्नुहोस्}* भित्र खाली गर्नैपर्छ।

यदिले तपाईंले भाडामा लिएको घर-परिसर खाली गरेर जायजेथा *{दिन गन्ती लेख्नुहोस्}* सम्ममा घरबेटीलाई फिर्ता गर्नुभएन भने घरबेटीले तपाईंलाई घर-परिसरबाट हटाउन अदालतमा कानूनी-कार्वाहीको प्रक्रिया थाल्नेछन्।

घरबेटीको हस्ताक्षर ____

नमुना पत्र
किरायादारको जायज आवास अनुरोध

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

घरबेटीको नाम
घरबेटीको ठेगाना

श्री {घरबेटीको नाम लेख्नुहोस्}ः

म *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा बस्छु। म *{वा मेरो परिवारको सदस्य}* अपाङ्गता भएको व्यक्ति हो।

यो अपाङ्गताका कारण, चिकित्सकले दैनिक क्रियाकलापका लागि सहयोगी-जनावर राख्ने सल्लाह दिनुभएको छ।

हाम्रो घरमा पाल्तु पशुपक्षी जनावर नराख्ने नियम छ। तथापि म तपाईंलाई मेरो अपार्टमेन्टमा सहयोगी-जनावर राख्न पाउने अनुमतिका लागि जायज चाँजोपाजो मिलाउन अनुरोध गर्छु।

कृपया एक हप्ताभित्र मेरो अनुरोधअनुसार जायज चाँजोपाजो मिलाउन लिखित प्रत्युतर दिनुहोला। यस विषयमा तपाईंको प्रत्युतरको प्रतिक्षा एवम् तपाईंको ध्यानाकर्षणको प्रशंसा गर्न चाहन्छु।

भवदीय,

सही

तपाईंको आफ्नो नाम लेख्नुहोस्

नमुना पत्र

जायज चाँजोपाँजो अनुरोधमा घरबेटीको प्रत्युत्तर

मिति

तपाईंको आफ्नो ठेगाना

किरायादारको नाम
किरायादारको ठेगाना

श्री {किरायादारको नाम लेख्नुहोस्}:

मैले तपाईंले जायज चाँजोपाँजोका लागि गरेको अनुरोध, विशेष गरी *{मुल अनुरोध लेख्नुहोस्}*, साथमा स्वास्थ्य-सेवकले अपाङ्गताबारे स्पष्ट पारेको र वैकल्पिक व्यवस्थाको चाहिने तथ्य प्रष्ट्याएको पत्र पाएको छु। हामी तपाईंको अनुरोधमा यस्तो *{कस्तो चाँजोपाँजो गरिन्छ खुलाउनुहोस्}* व्यवस्था गर्नेछौं।

भवदीय,

तपाईंको सही

तपाईंको नाम लेख्नुहोस्

टिप्पणी

पेन्सलभेनिया २-१-१ पूर्व तपाईंको सामुदायिक हेल्पलाइन

२-१-१ मा फोन गर्नुहोस्।

सहायता पाउनुहोस्।

सम्पर्कमा बस्नुहोस्।

२-१-१ ले तपाईंलाई निम्न जानकारीका लागि सम्पर्क गराउँछः

वृद्ध सेवा

बाल तथा युवा सेवा

परामर्श

शिक्षा/तालिम

खाना/आवास/कपडा

स्वास्थ्य सेवा

अभिभावकत्व

सहायता समूह

मादक पदार्थको दुर्व्यसन

स्वयंसेवी अवसर

निःशुल्क, गोप्य जानकारी तथा सिफारिश २४/७ (७ दिन २४ घन्टा) उपलब्ध छः

फोनः २-१-१ (**२-१-१**) वा ७१७-२९७-५४६२ (७१७-२९७-५४६२)

वेबसाइटः www.pa211east.org

इमेलः 211@uwlanc.org

PENNSYLVANIA 2-1-1 Powered by United Way — United Way

Tenant / Landlord
Rights & Responsibilities

NAPALI LANGUAGE

Lancaster Housing Opportunity Partnership

Better Housing for a Brighter Future

123 East King Street, Lancaster, PA 17602
p: (717) 291-9945 | e: info@LHOP.org | www.LHOP.org