

د ميريلينډ د کرایه دارانو د حقونو لايحه

(د 2025 کال د اکتوبر له 1مه نېټې څخه نافذ)

د ميريلينډ قانون د کرایه دار او د کور مالک د چارو له دفتر څخه غواړي چې د کرایه دارانو د حقونو لايحه خپره کړي او هر کال يې اېډېټ کړي. د ميريلينډ د کرایه دار او د کور مالک د چارو دفتر ويب پاڼه د دې سند په پای کې ذکر شوي ويب پاڼې کې د کرایه دار د حقونو د قانون اضافي ژبې ژباړې لري. د ميريلينډ د کور جوړونې او ټولنې پراختيا څانگې د کرایه دار او د کور مالک د چارو دفتر دا سند چمتو کړی، نه ستاسو د کور مالک.

مالکين بايد د دې سند وروستي نسخه د هر استوگنيز کرایي قرارداد سره ضميمه کړي. (د ميريلينډ د قانون د کور او ټولنې پرمختگ مادې، د 101-5 برخو له لارې 104-5 او د ميريلينډ د قانون د حقيقي ملکيت مادې 8-208 برخه)

دا سند د ميريلينډ قانون له مخې د کرایه کوونکو حقونه په لنډه توگه بيانوي. دا د هر کرایه دار د حق بشپړ ليست نه دی. په دې ليست کې هر ډول تفصيل، توپير يا استثناء نه ده ذکر شوي او هر فرد لپاره نشي پلي کېدای.

اضافي معلومات د لاندې سرچينو څخه تر لاسه کولای شئ:

- د ميريلينډ کوډ يا قانون حوالې چې د هر حق يا نورو پلي کېدونکو قوانينو سره ليست شوي دي
- د ميريلينډ د محکمې د مرستې مرکزونو او د ميريلينډ د خلکو د قانون کتابتون له لارې خپلواکه څيړنه
- له وکیل سره مشوره

ځينی سيمه ايز محاکم کېدای شي د کرایه کوونکو لپاره اضافه حقونه وړاندې کړي. خو د ميريلينډ د کرایه دارانو د حقونو په دې قانون کې حقونه په ميريلينډ کې د ټولو استوگنيزو کرایه دارانو لپاره پلي کېږي مگر دا چې په ځانگړې توگه بل ډول يادونه شوې وي.

دا عمومي معلومات دي او حقوقي مشوره نه گڼل کېږي. که تاسو د کرایه کوونکي په توگه د خپلو حقونو په اړه پوښتنې لرئ، مشوره درکوو چې له وکیل سره خبرې وکړئ. د حقوقي خدماتو لپاره د اړيکو معلومات د دې حقونو د لايحې په پای کې ليست شوي دي.

1. د کرایي غوښتنلیکونه

د غوښتنلیک فیسونه:

- هغه د کورونو مالکان چې پنځه يا ډير واحدونه په کرایه وړ کوي، د غوښتنلیک فیس لپاره يوازي اعظمي حد \$25 ساتلی شي، پرته لدې چې د دوی اصلي غوښتنلیک پورې اړوند لگښتونه (لکه د کريډټ چیکونه) له \$25 څخه ډير وي.
- که چیرې د کور مالک له 25 ډالرو څخه ډير لگښت واخلې مگر لگښتونه يې د اخيستل شوي مقدار څخه کم وي، نو دوی بايد د غوښتنلیک فیس هغه برخه بېرته ورکړي چې د غوښتنلیک پورې اړوندو لگښتونو لپاره نه وه کارول شوې.
- بېرته ورکول بايد د لاندې يوه مورد له را منځته کېدو څخه وروسته په 15 ورځو کې ترسره شي:
 - کرایه دار واحد ته کډه شوی وي، يا
 - د کور خاوند يا غوښتونکی لیکلي خبرتيا ورکړي چې غوښتونکی به دا واحد کرایه نه کړي.

د غوښتنلیک لگښتونه:

- غوښتونکي کولی شي د کور له مالک څخه د غوښتنلیک د لگښتونو ليست وغواړي.
- په ليست کې بايد د هر لگښت مالي اندازه او توضیحات شامل وي.

د کرایه دار د پلټنې راپور:

- ځینې د کور خاوندان ممکن د کرایه دار د سکرینینګ یا پلټنې راپور منل غوره کړي چې:
 - د غوښتنلیک سپارلو څخه د 30 ورځو په اوږدو کې د مصرف کوونکي راپور ورکولو ادارې لخوا چمتو شوی،
 - د مصرف کوونکي راپور ورکولو ادارې لخوا چمتو شوی، او
 - د کرایه دار لخوا تر لاسه شوی او تادیه شوی.
- که چېرې د کور مالک دا ډول راپور ومنې، نو ممکن له تاسو څخه د غوښتنلیک فیس واخلي.

د کورنیو ژویو لپاره پالیسي:

- د کور خاوندان باید د خپل کرایې غوښتنلیک فورمه کې د کورنیو ژویو لپاره د خپلې پالیسي لیکلې کاپي یا لنډیز شامل کړي.
- د کورنیو ژویو په پالیسي کې باید دا موارد شامل وي:
 - د نسل یا وزن هر ډول محدودیتونه.
 - د څارویو د شمیر په اړه کوم محدودیت.
 - هر ډول اړین فیسونه، په شمول د:
 - د څارویو لپاره د بیرته نه ورکولو وړ فیسونه،
 - د بیرته ورکولو وړ د څارویو تضمینونه او
 - د ژویو میاشتني فیس.
 - د واکسین کولو هر ډول اړتیاوې.
 - د مسوولیت بیمې هر ډول اړتیاوې.
 - هر ډول اضافي اړتیاوې

مرستندویه څاروي:

- مرستندویه څاروي کورني ژوي نه دي او تل اجازه لري، پرته له دې چې ستاسو د کور مالک د کورنیو ژویو پالیسي په پام کې ونیول شي. مرستندویه څاروی هغه څاروی دی چې:
 - د معلولیت لرونکي کس د ګټې لپاره کار کوي، مرسته چمتو کوي، یا دندې ترسره کوي، یا
 - عاطفي ملاتړ چمتو کوي چې د یو کس د معلولیت یوه یا څو پېژندل شوي اغیزې کموي،
- که تاسو مرستندویه څاروی لرئ، ستاسو د کور مالک نشي کولی ستاسو د مرستندویه څاروي لپاره اضافي غوښتنلیک فیس یا اضافي د پیسو تضمین واخلي. که ستاسو مرستندویه څاروی ستاسو واحد یا عامو سیمو ته زیان ورسوي، ستاسو د کور مالک کولی شي له تاسو څخه د ترمیم فیس واخلي.
- د کور خاوندان ممکن د معلوماتو غوښتنه وکړي چې دوی ته اجازه ورکړي چې د مرستندویه څاروي د غوښتنې ارزونه وکړي که چېرې:

○ ستاسو معلولیت څرگند نه دی، او/یا

○ ستاسو د مرستندویه څاروي اړتیا څرگنده نه ده.

(د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 8-210، 8-213، او 8-218، U.S.C. 3604 42)

2. کرایې او اجارې

د کرایې لیکلې اړتیاوې:

- د کور یو مالک چې په میریلینډ کې پنځه یا ډیر واحدونه په کرایه ورکوي، اړ دی چې د کرایې یو لیکلی قرارداد وکاروي.
- یو د کور مالک چې په ایالت کې څلور یا لږ واحدونه په کرایه ورکوي، د کرایې لیکلې قرارداد کارولو ته اړتیا نلري. که مالک لیکلې اجاره لیک ونه کاروي، د اجارې موده د کرایه کوونکي د لومړي داخلېدو نېټې څخه د 1 کال په جریان کې اټکل کېږي، تر هغه چې کرایه کوونکی د یو میاشتې لیکلې خبرتیا سره مخکې له وخت څخه کرایه اوسېدل پای ته ورسوي.
- که ستاسو د کور مالک تاسو ته لیکلې د کرایې قرارداد درکړي، نو باید دا موارد پکې شامل وي:
 - د ملکیت د حالت بیانیه
 - د دې وضاحت چې څوک د تودوخې، گاز، بریښنا، اوبو اسانتیاوو او د احاطې ترمیم لپاره پیسې ورکوي
 - ستاسو د پیسو تضمین لپاره رسید
 - د میریلینډ د کرایه کوونکو د حقونو لایحه د وروستي نسخې کاپي
 - د کور مالک یا د استازي د اړیکو معلومات چې د کور مالک په استازیتوب د خبرتیاوو او د پروسې د خدماتو ترلاسه کولو واک لري (مګر دا چې په ملکیت کې په یوه د پام وړ ځای کې ځړول شوي وي).
- سیمه ییز قضایي ارګانونه ممکن د کرایې په قراردادونو کې اضافي معلوماتو ته اړتیا ولري.

د کرایې په قرارداد کې ممکن لاندې موارد شامل نه شي:

- هر هغه څه چې له تاسو څخه غواړي تر څو د ځمکې مالک ته اجازه ورکړئ چې د کرایې له قرارداد څخه راپورته شوي ادعا په اړه "په محکومیت اعتراف وکړي" (مخکې له مخکې موافقه وکړئ چې د ځمکې مالک ادعا وګټي).
- هر هغه څه چې وایي تاسو له خپلو قانوني حقونو یا د محکمې له خوا د جرګې یا ژوري پلاوي د محاکمې حق څخه تېرېږئ.
- هر هغه ماده چې د قانون له مخې اړینه د خبرتیا موده لښوي.
- هر هغه بله ماده چې د میریلینډ قانون د حقیقي ملکیت د مادې 8-208 په برخه کې یادې شوې وي، یا هره بله ماده چې قانون یې منع کړې وي.

د کرایې په قرارداد کې د اتوماتیک نوي کولو شرایط یا موده باید:

- د کرایې د قرارداد له نورو برخو څخه جلا وي.
- ستاسو لخوا په جلا توګه لاسلیک یا تایید شي.

د کرایې پای:

- د مالک لپاره چې ستاسو کرایه پای ته ورسوي:
 - د یوې ټاکل شوې مودې سره د کرایې د لیکلې قرارداد لپاره، د کور مالک باید د کرایې پای ته رسولو دمخه لږترلږه 60 ورځې لیکلې خبرتیا درکړي.
 - د میاشتني دورې کرایې لپاره، د کور مالک باید د کرایې پای ته رسولو دمخه لږ تر لږه 60 ورځې لیکلې خبرتیا درکړي.
 - د کال په کال د دوراني کرایې لپاره، د کور مالک باید د کرایې پای ته رسیدو دمخه لږ تر لږه 90 ورځې لیکلې خبرتیا ورکړي.
 - د دې لپاره چې وکولای شئ خپله اجاره پای ته ورسوئ:
 - د ټاکل شوې مودې سره د کرایې لپاره، میاشتني کرایه، او د کال څخه تر کال پورې کرایه پرته نورو ټولو کرایې لپاره، تاسو باید د کرایې پای ته رسولو دمخه لږترلږه 30 ورځې لیکلې خبرتیا ورکړئ، مګر دا چې د کرایې قرارداد ډیر وخت ته اړتیا ولري.
 - د کال په کال د کرایې لپاره تاسو باید د کرایې پای ته رسولو دمخه لږ تر لږه 90 ورځې لیکلې خبرتیا ورکړئ. (دا اړتیا په بالټیمور ښار کې نه پلي کیږي چې کرایه کوونکي یوازې د ټولو کرایو پای ته رسولو لپاره د 30 ورځو خبرتیا ورکولو ته اړتیا لري.)
 - د ناوړه ګټې اخیستنې له امله د کرایې وختي پای ته رسول:
 - که تاسو ناوړه ګټه اخیستنه تجربه کړې وي، تاسو کولی شئ خپل کرایه د خپل کور مالک ته د خبرتیا په ورکولو سره ژر پای ته ورسوئ. په خبرتیا کې باید دا موارد شامل وي
 - د محکمو لخوا صادر شوي وروستي محافظتي فرمان یا د سولې فرمان یوه کاپي، یا
 - د یو ور درېم اړخ لکه ډاکټر، ارواپوه، ټولنیز کارمند، یا د کورني تاوتریخوالي سازمان د مدافع وکیل څخه د راپور یوه کاپي.
 - د خبرتیا ورکولو وروسته، تاسو د وتلو لپاره تر 30 ورځو پورې وخت لرئ.
 - تاسو یوازې د خبرتیا نیټې څخه تر هغه وخته پورې د کرایې مسوولیت لرئ چې تاسو کډه کوئ، کوم چې ممکن د 30 ورځو څخه کم وي.
 - که تاسو له 30 ورځو څخه په کم وخت کې کډه کوئ، نو تاسو باید خپل د کور مالک ته لاسلیک شوي، تصدیق شوي او لیکلې خبرتیا ورکړئ چې تاسو کډه شوي یاست. خبرتیا باید په لاس ورکړل شي یا د لومړۍ درجې پوست له لارې واستول شي.
 - که تاسو د خپل کور مالک ته دا خبرتیا ورنکړئ، نو تاسو به د بشپړو 30 ورځو لپاره د کرایې مسوولیت ولرئ.
 - که چیرې کرایه پای ته ورسېږي او هیڅوک خبر نه ورکوي:
 - که هېڅ یوه خوا خبرتیا ورنه کړي، ستاسو اجاره لیک ممکن په خپل کاره ډول تمدید شي یا میاشتني اجارې ته واوړي، چې دا د ستاسو د اجارې د شرایطو پر بنسټ وي.
 - لږې عامې اجارې لکه اونۍ په اونۍ، کال په کال، یا فارم اجارې بېلابېلې د خبرتیا اړتیاوې لري.
- (د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 8-2105، 8-208، 8-5A-03، 8-5A-02، A-01، او 8-402؛ د بالټیمور ښار عامه سیمه ییز قانون برخه 9-16)

3. کرایه

- کرایه ورکول ستاسو د اجارې په څېر دي.
- که تاسو کرایه ناوخته ورکړئ، مالک کولی شي ناوخته تادیې فیس واخلي، خو دا فیس باید د ناوخته کرایې له مقدار څخه زیات نه وي، یعنې تر 5% پورې. په وخت د کرایې د جزوي تادیاتو په اړه له تاسو څخه د ناوخته فیس اخیستلو امکان نشته.
- که تاسو کرایه په نغدو پیسو ورکړئ یا د رسید غوښتنه کوئ، نو ستاسو د کور مالک باید تاسو ته د کرایې د ورکړې لپاره رسید درکړي.
- د کرایې زیاتوالی:
 - مالک یوازې هغه وخت کولی شي ستاسو کرایه لوړه کړي کله چې ستاسو اجاره لیک نوي کېږي.
 - په ډېرو مواردو کې، مالک باید تاسو ته د کرایې د زیاتوالي په اړه لږ تر لږه 90 ورځې مخکې په لیکلې بڼه خبر درکړي.
 - ځینې سیمه ییزې قضایې حوزې ممکن محدود کړي چې کرایه څومره لوړه شي، مګر په ټول ایالت کې داسې کوم قانون نشته چې ستاسو د کرایې نوي کولو پرمهال د کرایې زیاتوالی محدود کړي.
 - مالک کولی شي د کرایې د زیاتوالي خبرتیا یوازې هغه وخت د برېښنالیک، لیکلې پیغام یا د کرایه کوونکي برېښنایي پورتال له لارې درکړي چې تاسو له مخکې څخه موافقه کړې وي چې خبرتیاوې په الکترونیکي بڼه ترلاسه کړئ.

(د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 205-8، 205.1-8، 208-8، او 209-8)

4. اسانتیاوې

- ستاسو واحد باید تودوخه، رڼا، برېښنا، گرمي او سړي اوبه او د فاضله موادو مناسبه تصفیه چمتو کړي. مګر که چېرې دا اسانتیاوې له دې امله موجودې نه وي چې تاسو یې بلونه له خپل مسوولیت سره سم نه دي تادیه کړي، د کور مالک د دې خدماتو مسوول نه دی.
- که ستاسو د کرایې قرارداد له تاسو غواړي چې په مستقیم ډول خپل د کور مالک ته د خدماتو پیسې ورکړئ، ستاسو د کور مالک باید
- تاسو ته د میاشتني د اسانتیاوو بلونو کاپي درکړئ یا،
 - د هرې کرایې مودې په پیل کې، تاسو ته د تیر کال لپاره د کور مالک ته ورکړل شوي ټول د خدماتو لگښتونه په لیکلې ډول درکړي. د اوبو، فاضله اوبو، ګاز او برېښنا د بلونو کلني لگښتونه باید د تیر کال لپاره په جلا توګه ورکړل شي.
- په لویو ودانیو کې ځینې د کور خاوندان د تناسب یوټیليټي بلډنګ سیسټم (RUBS) کاروي چېرې چې کرایه کوونکو ته د ودانۍ د ټولو خدماتو د لگښتونو یوه برخه ورکول کیږي. که ستاسو د کور خاوند RUBS کاروي، دوی باید:
- مخکې له دې چې تاسو خپل د کرایې قرارداد لاسلیک کړئ تاسو ته ووايي چې دوی RUBS کاروي،
 - د وروستیو دوو برېښنایي بلونو کاپیاني چمتو کړي، او
 - تشریح کړي چې دوی څنګه ستاسو د ټولو خدماتو د لگښتونو برخه محاسبه کوي.

(د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 208-8، 211-8، 212-8)

5. د پیسو تضمینونه

اعظمي تضمین:

- په ډېرو مواردو کې، مالک تاسو ته نشي ویلای چې له یوې میاشتې کرایه څخه ډېره د پیسو تضمین درځه واخلي.
- که ستاسو د کرایې غوښتنلیک د کرېډټ یا د کرایې د مخینې پر اساس رد شي، تاسو ممکن د لوی پیسو تضمین وړاندیز وکړئ.
- ستاسو د پیسو تضمین ممکن د دوو میاشتو کرایې پورې وي که چیرې:
- تاسو د اکتوبر له 1مه نېټې، 2024 څخه مخکې خپل د کرایې قرارداد لاسلیک کړی وي یا
- که تاسو د بشري خدماتو څانګې څخه د ګټې اخیستنې مرستې لپاره وړ یاست او د کرایې تړون له مخې تاسو باید د ګټې اخیستنې لګښتونه په مستقیم ډول د کور مالک ته ورکړئ.

د پیسو تضمین څه شی دی:

- "د پیسو تضمین" هغه تادیه ده چې تاسو یې د کور مالک ته ورکړئ، په شمول د څارویو د تضمینونو، ترڅو د کور مالک د ناتادیه شوې کرایې پر وړاندې
- خوندي شي
- واحد، عامو سیمو، لویو وسایلو او فرنیچر ته د ملکیت زیان
- د کرایې له قرارداد څخه د سرغړونو له امله زیان

د تادیې قواعد:

- مالک له تاسو څخه د لومړۍ میاشتې کرایه او د پیسو ضمانت څخه زیاته اندازه پیسې مخکې له دې چې تاسو ځای ته ولاړ شئ، نشي غوښتلی.
- د کور خاوند باید ستاسو د پیسو تضمین په سود ورکونکي بانکي حساب کې وساتي.
- د کور خاوند باید تاسو ته یو لیکلی رسید درکړي، کوم چې باید د کرایې له لیکلي قرارداد سره شامل وي.
- کله چې تاسو د پیسو تضمین پیسې ورکړئ، د کور خاوند باید تاسو ته ستاسو د حقونو او د پیسو تضمین پورې اړوند د کور خاوند مسوولیتونو په اړه خبر درکړي.

د کرایې په پای کې د لیرېد تفتیش:

- د لیرېد په تفتیش کې، د کور مالک د هغه زیان لپاره واحد معاينه کوي چې ممکن ستاسو د پیسو تضمین کم کړي.
- که تاسو پلان لرئ چې بهر ته کډه وکړئ او غواړئ چې د تفتیش پرمهال شتون ولرئ، نو تاسو باید د وتلو څخه لږ تر لږه 15 ورځې دمخه خپل د کور مالک ته یو تصدیق شوی لیک واستوئ. لیک باید:
- بیان کړي چې تاسو پلان لرئ چې کډه وکړئ،
- د خپل کډه کېدو نېټه شریکه کړئ، او
- خپله نوې پته پکې ولیکئ

- ستاسو د کرایي مودې په پای کې، ستاسو د کور مالک باید تاسو ته د پیسو تضمینونو څخه د کم شوي هر ډول لگښتونو لیکلې لیست او د لگښتونو ملاتړ کوونکي اسناد درکړي.
- مالک باید پاتې د پیسو تضمین د گټې سره یو ځای په 45 ورځو کې بیرته درکړي.

اجازه ورکړل شوي کسرونه:

د ملکیت هغه زیانونه چې له عادي کارونې څخه زیات وي:

- د ملکیت هغه زیان چې له عادي کارولو او وختي اغېزو څخه زیات وي
- نا ورکړې کرایه یا د لگښتونو بېلونه
- د ایستلو قضیې د فیصلې له امله لگښتونه یا فیسونه

که چیرې پیسې په خپل وخت بیرته نه ورکول کېږي:

- که چیرې د کور مالک ستاسو د کرایي له پای ته رسیدو وروسته د 45 ورځو په اوږدو کې ستاسو پیسې بیرته نه درکوي یا تاسو ته د لگښتونو لیکلې لیست نه درکوي، نو ممکن دوی د هر تضمین د ساتلو حق له لاسه ورکړي.
- تاسو کولی شئ د کور مالک ته د هغه پیسو درې چنده پورې دعوی وکړئ چې کور مالک بیرته نه وي ورکړی.

(د میریلینډ قانون ریښتیني ملکیت مادي 8-203 او 8-203.1 برخې)

6. د کرایي واحدونو حالت

د کرایي هر ملکیت باید "د انسانانو د استوګنې لپاره مناسب" وي، پدې معنی چې دا باید خوندي او د خلکو د ژوند کولو لپاره مناسب وي. دا باید له جدي نیمګړتیاوو یا شرایطو څخه پاک وي چې کولی شي د اور لګیدو لامل شي یا ستاسو ژوند، روغتیا یا خونديتوب ته جدي او د پام وړ ګواښ وي.

د ستونزې راپور ورکول:

- که تاسو کومه ستونزه ومومئ، سمدلاسه خپل د کور مالک ته په لیکلې ډول خبر ورکړئ.
- تاسو کولی شئ د خپل سیمه ایز کود پلي کوونکي ادارې سره هم اړیکه ونیسئ او د تفتیش غوښتنه وکړئ.
- د حوالې یا سرغړونې خبرتیا د کور مالک ته لیکل شوې خبرتیا ګڼل کېږي.

د قالب ځانګړي اړتیاوې:

- د کور خاوندان باید ستاسو په واحد کې د احتمالي فنگس په اړه د لیکلې خبرتیا ترلاسه کولو وروسته د 15 ورځو دننه د فنگس لپاره کتنه وکړي.
- که چیرې فنگس وموندل شي، د کور مالک باید هغه لرې کړي او که امکان ولري، د 45 ورځو دننه یې لامل حل کړي.
- که چیرې فنگس یا پوښک په 45 ورځو کې لرې نشي، نو باید د فنگس موندلو وروسته په مناسب وخت کې اصلاح شي.
- د کور خاوندان باید تاسو د فنگس ازموینې او ترمیم پروسې په جریان کې خبر وساتي.

ترمیم او لاسرسی:

- د کور خاوندان باید ستاسو اپارتمان ته د ننوتلو دمخه لږ تر لږه 24 ساعته مخکې خبر درکړي، پرته له بېرني حالت څخه.

- تاسو باید خپل مالک ته اجازه ورکړئ چې د ترمیماتو لپاره ستاسو ملکیت ته لاسرسی ولري.

که ستونزې حل نشي:

که ستاسو د کور مالک ستاسو د خبرتیا ورکولو وروسته په مناسب وخت کې ستونزه حل نه کړي، او ستونزه ژوند، روغتیا، یا خوندیتوب ته د پېښو، تاسو دا غوراوي لرئ:

- د ناحیې په محکمه کې د تاوان او د کرایې د کمښت لپاره دعوی وکړئ.
- که چیرې د کور مالک له تاسو څخه د کرایې نه ورکولو له امله شکایت وکړ، د کرایې ورکولو څخه ډډه وکړئ او دا مسلي د دفاع په توګه وکاروئ.
- د کرایې د ثبتولو قضیه ثبت کړئ، کوم چې تاسو ته اجازه درکوي چې د کور مالک پر ځای محکمې ته کرایه ورکړئ تر هغه چې ستونزې حل شي.

د سربو لرونکي رنګ:

که چیرې په واحد کې د سرب رنګ شتون ولري، تاسو ممکن په ځینو شرایطو کې حق ولرئ:

- د خپل کور مالک څخه د لنډمهاله ځای په ځای کولو لپاره پیسې ترلاسه کړئ
- که ستاسو مالک د خوندي ځای بدلون کې مرسته ونه کړي، نو تاسو حق لرئ قانوني ګامونه واخلي

ستاسو په واحد کې ژوند کول:

- تاسو حق لرئ چې د خپلې کرایې مودې لپاره د خپل کرایې واحد څخه په ارامه توګه خوند واخلي.
- تاسو حق لرئ چې په خپل کرایه کې د لیست شوي نېټې څخه پیل کې واحد ته ګډه شئ او ویې کاروئ.

(د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 204-8، 211-8، 212-8، 215-8، او 220-8)

7. ایستل

ستاسو د کور خاوند کولی شي د ناحیې په محکمه کې د قضیې په ثبتولو سره د ویستلو پروسه پیل کړي که تاسو:

- ستاسو د کرایې له قرارداد څخه سرغړونه کوئ
- په وخت کرایه نه ورکوئ
- کله چې ستاسو کرایه پای ته ورسیري او نه ځئ

د محکمې پروسې ته اړتیا ده:

- مالک نشي کولی تاسو وباسي تر هغه چې حوزې محکمه مالک ته د ملکیت د حق تصدیق (چې د تصرف حکم ورته ویل کېږي) ورته کړي او د ځای د پرېښودو امر (چې د بیرته ستنیدو خبرداری ورته ویل کېږي) صادر کړي.
- ستاسو د ایستلو هڅې لکه د قلفونو بدلول، د اسانتیاوو بندول، یا ورته نور اقدامات چې ستاسو واحد ته لاسرسی یا په واحد کې د خوندي ژوند کولو وړتیا مخه ونیسي، اجازه نشته.

په محکمه کې ستاسو حقونه:

- تاسو حق لرئ چې د مالک لخوا ستاسو پر وړاندې د ایستلو په قضیه کې هر ډول محکموي استماعیه ته به حاضرېږئ.
- که ستاسو عاید د سیمې د منځني عاید 50% یا لږ وي، تاسو ممکن د میریلینډ د ویستلو په برخه کې د مشورې ته د لاسرسي پروګرام له لارې د وړیا وکیل لپاره وړ یاست. 211 ته زنگ ووهئ یا legalhelpmd.org ته مراجعه وکړئ ترڅو معلومه کړئ چې تاسو مستحق یاست یا نه.
- تاسو کولی شئ ژر تر ژره قانوني مشورې ته لاسرسی ومومئ کله چې تاسو خبرتیا ترلاسه کړئ چې ستاسو د کور مالک د اجارې پای ته رسولو یا د ایستلو پروسې پیل کولو په لټه کې دی.

د ایستلو دمخه خبرتیا:

- که تاسو کرایه پاتې وي، مالک باید تاسو ته د بې کورۍ د قضیې د ثبتولو نه لږ تر لږه 10 ورځې مخکې په لیکلې بڼه خبر درکړي چې تاسو د کرایې د نه ورکولو له امله په ناحیې په محکمه کې دعوه کېږي.
- د "کرایې په ورکولو کې پاتې راتلل" د ویستلو په قضیه کې، کرایه یوازې د اصلي کرایې په ګډون ده. پدې کې ممکن د ګټې اخیستنې لګښتونه، د ساتنې لګښتونه یا نورې جریمې شاملې نه وي.
- که تاسو د ایالت یا فدرالي حکومت لخوا تمویل شوي د کور مرسته ترلاسه کوئ نو ممکن د خبرتیا اوږدې مودې ته اړتیا وي.
- د ویستلو دوسیو نور ډولونه، لکه د کرایې سرغړونه یا ستاسو د کرایې د قرارداد له مخې اجازه ورکړل شوي وخت څخه د کرایې په واحد کې د اوږدې مودې لپاره پاتې کیدل هم ممکن ډیرې خبرتیا ته اړتیا ولري.

د ایستلو شرایط او د ایستلو بندول:

- که محکمه ستاسو پر ضد پریکړه وکړي، تاسو د کډه کولو لپاره اووه ورځې لرئ یا د کور مالک کولی شي له محکمې څخه وغواړي چې ستاسو د ټول ملکیت له واحد څخه لرې کولو سره ستاسو د ایستلو لپاره د جبران امر صادر کړي.
- په ډیری مواردو کې، تاسو کولی شئ د ټولو پخوانیو کرایې او هر هغه لګښتونو په ورکولو سره چې محکمه یې تاسو ته امر کوي چې د ویستلو دمخه تادیبه کړئ، د ویستلو مخه ونیسئ. دا د "د بیرته ترلاسه کولو د حق" په نوم یادېږي.
- بیا ترلاسه کول ممکن یو انتخاب نه وي که چیرې:
 - تاسو د اوسني قضیې څخه مخکې په 12 میاشتو کې د نا ورکړې کرایې لپاره درې (په بالټیمور ښار کې څلور) یا ډیر د ویستلو قضاوتونه لرئ، او
 - ستاسو د کور خاوند له محکمې څخه غوښتنه کوي چې تاسو ته د بیرته ترلاسه کولو اجازه ورنکړي.
- ستاسو د کور خاوند باید د لومړني مهالویش شوي تخلیې څخه دمخه تاسو ته لیکلې خبرتیا درکړي. د ایالتي قانون له مخې شپږ ورځې اړینې دي. ستاسو سیمه ییزې قضايي حوزې کولی شي د اړتیا وړ ورځو شمیر ولري مګر دا باید د لومړني ټاکل شوي ایستلو څخه دمخه د څلورو څخه تر 14 ورځو پورې خبرتیا وي.

(د میریلینډ قانون د املاکو ماده، برخې 401-8، 402-8، 402.1-8، 407-8، او 902-8)

8. اجباري ایستل

په میریلینډ کې، رغنده ایستل هغه وخت رامنځته کېږي کله چې ستاسو د کور مالک هغه لویه ستونزه حل نه کړي چې ستاسو د کرایې واحد کارول او خوند اخیستل ودروي او تاسو پرځای یې بهر کډه کوئ.

کله چې دا پلي کړي:

که تاسو لاندې ټول ثابتولې شئ، نو ممکن تاسو د کرایې مسؤلیت ونلرئ:

- ستاسو د کور مالک کړنې یا غفلت هغه لویه ستونزه رامنځته کوي چې ستاسو د واحد کارولو او خوند اخیستلو کې یې خنډ رامنځته کړی.
- تاسو خپل د کور خاوند ته د دې ستونزې په اړه وویل.
- تاسو د کور خاوند ته د کډه کولو دمخه د ترمیم لپاره مناسب وخت ورکړی و.
- تاسو په مناسب وخت کې کډه وکړه وروسته له هغه چې ستاسو د کور مالک د یوې لویې ستونزې په حل کې پاتې راغی.

د وتلو دمخه، تاسو باید د یو وکیل سره مشوره وکړئ. که تاسو د ساختماني کار څخه د وتلو ثبوت وړاندې کولی شئ،

- ستاسو کرایه به پای ته رسیدلې (ختمه شوې) گڼل کېږي.
- له کډه کېدو وروسته به تاسو د کرایې ورکولو مسؤلیت ونلرئ.
- تاسو ممکن د خپلو زیانونو لپاره د خپل کور مالک په وړاندې دعوی وکړئ - پشمول د لیرد لگښتونه، د کرایې توپیرونه، د وکیل فیسونه، او نور اړوند لگښتونه.

د ساختماني بې خایه کیدو څخه د مخنیوي لپاره د کور خاوندان باید څه وکړي:

- د کور خاوندان باید د کرایه دار د کرایې ملکیت څخه د خوند اخیستلو په برخه کې د پام وړ لاسوهنې څخه ډډه وکړي،
- ډاډ ترلاسه کړئ چې د کرایې ملکیت خوندي او د اوسیدو وړ دی.
- عموماً د کرایه دارانو شکایتونو ته په چټکۍ سره ځواب ورکړئ ترڅو د قانوني او مالي پایلو څخه مخنیوی وشي.

9. د اجاره کوونکي د لومړي رد کولو حق

د "لومړی ردولو حق" (یو قانوني اصطلاح) پدې معنی ده چې تاسو د کرایې شوي ملکیت د اخیستلو لومړی چانس ترلاسه کوئ مخکې له دې چې د کور مالک یې پر بل چاوپلوري.

کله چې دا پلي کړي:

- تاسو په کرایه کې نومول شوی کرایه دار یاست.
 - تاسو لږ تر لږه د شپږو میاشتو لپاره په یوه کرایه شوي ملکیت کې ژوند کړی چې 1، 2، یا 3 واحدونه لري.
 - ستاسو د کور خاوند پلان لري چې ملکیت وپلوري یا د درېیمې ډلې څخه د پیرودلو وړاندیز ترلاسه کړي.
- په هرصورت، دا قاعده په ځینو شرایطو کې نه پلي کېږي، لکه کله چې د کور مالک ملکیت پرته له پلورلو لیردوي، په شمول د لیرد:

- د کورنۍ غړي ته
- د کور مالک ملکیت سوداګرۍ ته
- د محکمې د حکم پر اساس

د خبرتیا پروسه:

که ستاسو د کور مالک تاسو ته خبر درکړي چې دوی غواړي ملکیت درېیم اړخ باندې وپلوري، نو په خبرتیا کې باید ستاسو د پیروندولو وړاندیز کولو حق هم شامل وي.

- تاسو د خبرتیا نیټه څخه وروسته 30 ورځې لږ ترڅو د ملکیت پیروندولو یا رد کولو لپاره وړاندیز وکړئ.
- که چېرې تاسو د خبرتیا په پرتله ورته یا غوره شرایطو سره وړاندیز وکړئ، ستاسو د کور مالک باید دا ومنې.
- که چېرې تاسو د وړاندیز کولو څخه انکار وکړئ، ستاسو د کور مالک کیدای شي ملکیت درېیم اړخ باندې وپلوري.

ځینې سیمه ییزې حوزې کیدای شي د کرایه کوونکي د لومړي رد کولو حق یا د کرایې ملکیت اخیستلو فرصت په اړه خپل قوانین ولري په هغو قضیو کې چې د ایالتي قانون لخوا تر پوښښ لاندې نیول شوي نه دي.

(د میریلینډ قانون ریښتیني ملکیت مادي 8-119 برخه)

10. د ملکیت د څښتن لخوا منع شوي کړنې

د کورونو په برخه کې تبعیض د ایالتي او فدرالي قانون له مخې غیرقانوني دی. د کور خاوندان نشي کولی د احتمالي یا اوسني کرایه کوونکو سره د لاندې اساساتو پر بنسټ تبعیض وکړي:

- نژاد
- رنگ
- دین
- جنس
- معلولیت
- مدني حالت
- کورنۍ حالت
- جنسي تمایل
- د جنسیت پیژندنه
- ملي اصل
- د عاید سرچینه
- پوځي حالت.

ځینې سیمه ییزې قضايي حوزې کیدای شي د تبعیض ضد اضافي خونديتوبونه چمتو کړي.

غچ اخیستل:

د ملکیت څښتن نشي کولی ستاسو د اجارې د سرغړونې، د قانون د سرغړونې، یا د کرایې د ملکیت د:

- د خپلې کرایې د سرغړونې، د قانون د سرغړونې، یا د کرایې د ملکیت د حالت په اړه په ښه نیت شکایت کول.
- د کور مالک په اړه د دعوی ثبتول یا برخه اخیستل.
- د کرایه دارانو په سازمان کې گډون کول.

- په ملکیت کې د پولیسو یا بیرنیو خدماتو غوښتنه کول.
 - د ملکیت څښتن ته د سرب رنگ لرونکو ستونزو په اړه معلومات ورکول.
- په غچ اخیستلو کې ممکن داسې اقدامات شامل وي لکه:
- ستاسو په وړاندې د دعوی د ثبتولو یا د ادعا کولو گواښ کول.
 - د خپل مهاجرت د حالت په اړه د قانون پلي کوونکو ته د خبر ورکولو گواښ کول.
 - د کرایې زیاتول، د کرایه دار په توګه ستاسو لپاره د خدماتو کمول (د بېلګې په توګه، د اسانتیاوو بندول).
 - د نورو شیانو په منځ کې د اړینو ترمیمونو نه کول، یا ستاسو د کرایې پای ته رسول.
- دا د هر چا لپاره جرم دی، په شمول د کور خاوندانو، چې د پیسو، ملکیت، کارګر، خدماتو، یا د ارزښت وړ شی د اخیستلو هڅه وکړي او د قانون پلي کوونکو ته ستاسو د کډوالۍ د حالت په اړه د خبر ورکولو گواښ وکړي.
- مخکې لدې چې ستاسو د کور مالک ستاسو واحد ته ننوځي اړتیاوې په پام کې ونیسئ:**
- پرتله لدې چې ستاسو کرایه بل ډول ووايي، تاسو حق لرئ چې د خپل استوګنځي څخه په ارامه توګه خوند واخلي. ستاسو د کور خاوند حق لري چې ستاسو واحد ته د مشروع موخو لپاره ننوځي لکه د اړینو رغونو ترسره کول، د واحد چک کول یا احتمالي کرایه کوونکو ته د واحد بنودل.
- ستاسو د کور خاوند باید تاسو ته د تفتیش یا ترمیم څخه لږ تر لږه 24 ساعته دمخه په لیکلي ډول خبر درکړي.
 - دوی یوازې د دوشنبې څخه تر شنبې پورې، د سهار له 7 بجو څخه تر ماښام 7 بجو پورې، پرتله لدې چې بیرني حالت وي، واحد ته ننوځي.
 - تاسو کولی شئ د خپل کور مالک ته د 24 ساعتونو څخه کم وخت کې ستاسو کور ته د ننوتلو لپاره لیکلي اجازه ورکړئ.
- ستاسو د کرایه قرارداد کیدای شي نور جزئیات چمتو کړي او ستاسو سیمه ییز قضاوت د دې په اړه نور قوانین ولري چې ستاسو د کور مالک ستاسو واحد ته کله ننوځي.
- (د متحده ایالاتو د قانون 42 برخې 3601، او نور جزییات؛ د میریلینډ د قانون د ایالتی حکومت ماده، برخې 20-101، 20-704، او 20-705؛ د میریلینډ د قانون د املاکو ماده، برخې 2-115، 8-204، 8-208.1 او 8-208.2؛ د میریلینډ د قانون د جرمي قانون ماده، برخه 3-701)
- په ځینو شرایطو کې د دې قوانینو د ساتنې استثنایو شته دي.

11. سرچینې

د اجارې او ملکیت د څښتن د چارو دفتر
د میریلینډ د کور او ټولنې پرمختګ ریاست

وېب پاڼه: dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs د ځمکې خاوند د چارو دفتر
تلفون: 3423-511-855
برېښنالیک: otla.dhcd@maryland.gov

د کرایه کوونکو او د ملکیت څښتن د چارو دفتر ویب پاڼه د کرایه کوونکي د حقونو او قوانینو د تعقیب لپاره اضافي ښوونیز معلومات او ملاتړي کار کوونکي لري، چې په هغې کې لاندې موارد شامل دي:

- د سیمه ییزو حقوقي مرستو ادارو لپاره د اړیکو معلومات
- د کرایه کوونکي یا اجاره کوونکي د حقونو د سیمه ییزې کاونټی دفترونو لپاره د اړیکو معلومات
- که چېرې تاسو خپل کور له لاسه ورکړی وي، د سیمه ییزو بی کوره خدمتونو او د کرایي مرستې پروگرامونو لپاره د اړیکو معلومات
- د اجاره کوونکو او ملکیت د څښتنانو لپاره په مکرر ډول پوښتل شوي پوښتنې او ځوابونه
- د اجاره کوونکو او د ملکیت د څښتنانو لپاره د عامه پوهاوي مواد
- د فدرالي، ایالتي یا سیمه ییز کرایه کوونکو د قوانینو څخه د کور مالک د سرغړونې یا د عادلانه کور اړوند تبعیض قضیې په اړه څنگه پلي کوونکو ادارو ته راپور ورکړئ

د میریلینډ د مدني حقونو کمیسیون (MCCR)

وېب سایټ: mccr.maryland.gov

MCCR د استوګنو د تبعیض شکایتونه څېړي.

د میریلینډ د شړلو په برخه کې د مشاورینو ته لاسرسی (ACE) پروګرام

د اړیکو معلومات: 211 ته زنگ ووهئ یا دلته لار شئ (LegalHelpMD.org) ([Legal Help Maryland](http://LegalHelpMaryland.org))

ACE هغو عاید لرونکو کرایه کوونکو ته وړیا قانوني استازیتوب چمتو کوي چې د اخراج له خطر سره مخ دي، د خپل کور ووچر یا مرسته له لاسه ورکړي یا د له لاسه ورکولو خطر سره مخ دي.

د میریلینډ حوزي د محکمې له ځان سره د مرستې مرکزونه

د اړیکو معلومات او ساعتونه د موقعیت له مخې توپیر لري:

وېب پاڼه: courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc **د ناحیې د محکمې د مرستې مرکزونه**

که تاسو نشئ کولای چې په حضورې توګه لار شئ، د مرستې لپاره 1392-260-410 ته زنگ ووهئ.

وړاندې شوي خدمتونه:

- د ځان مرستې مرکزونه کولی شي د کرایه کوونکو سره د کور مالک او کرایه کوونکي په موضوع یا قضیه کې مرسته وکړي چې دمخه یې د وکیل یا وکیل لخوا استازیتوب نه وي شوی.
- دا مرکزونه د 10 ولسوالیو یا سیمو په محکمو کې ژوندی خبرې اترې، تلفوني خبرې اترې او مخامخ خبرې اترې وړاندې کوي.
- کرایه کوونکي کولی شي د محکمې د اسنادو په پوښو، د محکمې د اوریدنې لپاره چمتووالي، د محکمې فورمو بشپړولو، د منځګړیتوب لپاره چمتووالي، او د وکیل موندلو کې مرسته ترلاسه کړي.

د میریلینډ د خلکو د قانون کتابتون

وېب پاڼه: peoples-law.org **د میریلینډ د خلکو د قانون کتابتون**

د خلکو د حقوقو کتابتون د حقوقي معلوماتو او ځان مرستې وېب پاڼه ده چې د میریلینډ قضایي قوې د محکمې پورې اړوند اداري لخوا ساتل کېږي. دا د میریلینډ د غیر انتفاعي قانوني خدماتو چمتو کوونکو، مسلکي وکیلانو، او د حقوقو د ښوونځیو لخوا هم ملاتړ کېږي.

وړاندې شوي خدمتونه:

- دا ویب پاڼه هغو خلکو ته د قانون په اړه عمومي معلومات وړاندې کوي چې په محکمه کې د ځان استازیتوب کوي.
- دوی د حقوقي خدماتو سازمانونو لارښود وړاندې کوي چې ممکن ستاسو د مدني حقوقي ستونزو په حل کې ستاسو سره مرسته وکړي.