

MSWADA WA HAKI ZA WAPANGAJI WA MARYLAND

(Inaanza kutumika tarehe 1 Oktoba 2025)

Sheria ya Maryland inahitaji Ofisi ya Masuala ya Mpangaji na Mwenye Nyumba kuchapisha Mswada wa Haki za Wapangaji na kuisasisha kila mwaka. Tovuti ya Ofisi ya Maryland ya Masuala ya Mpangaji na Mwenye Nyumba ina tafsiri za lugha za ziada za Mswada wa Haki za Mpangaji kwenye tovuti iliyoorodheshwa mwishoni mwa hati hii. Ofisi ya Idara ya Nyumba na Maendeleo ya Jamii ya Maryland ya Masuala ya Mpangaji na Jamii ilitayarisha hati hii, si mmiliki wa nyumba wako.

Wamiliki wa nyumba lazima waambatishe toleo la hivi karibuni la hati hii kwa kila mkataba wa upangaji wa makazi. (Kifungu cha Maendeleo ya Makazi na Jamii cha Sheria ya Maryland, Sehemu 5-101 hadi 5-104, na Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-208)

Hati hii inaonyesha muhtasari wa haki muhimu za wapangaji chini ya sheria za Maryland. Hii sio orodha kamili ya kila haki ya mpangaji. Haifanui kila kitu, hali za pekee, au tofauti inayoweza kutumika kwa msingi wa hali hususa.

Maelezo ya ziada zinaweza kupatikana kupitia:

- Marejeleo ya Kanuni ya Maryland yaliyoorodheshwa pamoja na kila haki au sheria nyingine zinazotumika.
- Utafiti wa kujitegemea kupitia Vituo vya Msaada vya Mahakama ya Maryland na Maktaba ya Sheria ya Watu ya Maryland.
- Kushauriana na wakili

Baadhi ya mamlaka za mitaa ndani ya jimbo zinaweza kutoa haki za nyongeza kwa wapangaji wa makazi. Lakini haki katika Mswada huu wa Haki za Wapangaji wa Maryland zinatumiwa kwa wapangaji wote wa makazi huko Maryland isipokuwa ikiwa imebainishwa vinginevyo.

Hii ni habari ya jumla na haichukuliwi kuwa ushauri wa kisheria. Unahimizwa kuzungumza na wakili ukiwa na maswali kuhusu haki zako kama mpangaji. Taarifa za mawasiliano kwa ajili ya huduma za kisheria zimeorodheshwa mwishoni mwa hati hii ya haki za wapangaji.

1. MAOMBI YA UPANGAJI

Ada za maombi:

- Wamiliki wa nyumba wanaokodisha vitengo vitano au zaidi wanaweza kuweka tu kiwango cha juu cha \$25 kwa ada ya kutuma ombi, isipokuwa gharama zao halisi zinazohusiana na maombi (kama vile ukaguzi wa mikopo) ni zaidi ya \$25.
- Ikiwa mwenye nyumba atatoza zaidi ya \$25 lakini gharama zake zilikuwa chini ya kiasi kilichotozwa, lazima arudishe sehemu ya ada ya maombi ambayo haikutumika kuhusiana na gharama zinazohusiana na maombi.

- Marejesho lazima yafanywe ndani ya siku 15 baada ya mojawapo ya yafuatayo:
 - Mpangaji aliamia kwenye nyumba, au
 - Mwenye nyumba au mwombaji anatoa taarifa ya maandishi kwamba mwombaji hatakodisha nyumba hiyo.

Gharama za maombi:

- Waombaji wanaweza kumuuliza Mwenye Nyumba orodha ya gharama za maombi.
- Orodha lazima iwe na kiasi cha fedha na maelezo ya kila gharama.

Ripoti ya uchunguzi wa mpangaji:

- Baadhi ya wamiliki wa nyumba wanaweza kuchagua kukubali ripoti ya uchunguzi wa mpangaji ambayo ilikuwa:
 - Imetayarishwa na wakala wa kuripoti watumiaji ndani ya siku 30 kabla ya maombi kuwasilishwa,
 - Imetayarishwa na wakala wa kuripoti watumiaji, na
 - Imepatikana na kulipwa na mpangaji.
- Ikiwa mwenye nyumba atakubali ripoti kama hiyo, huenda hatakutoza ada ya maombi.

Sera ya wanyama vipenzi:

- Wamiliki wa nyumba lazima wajumuishe nakala iliyoandikwa au muhtasari wa sera ya wanyama vipenzi katika fomu yao ya maombi ya kukodisha.
- Sera ya wanyama vipenzi lazima ujumuishe:
 - Vikwazo vyovyote aina ya mnyama na uzito.
 - Idadi ya wanyama kipenzi inayoruhusiwa.
 - Ada zozote zinazohitajika, pamoja na:
 - Ada za wanyama vipenzi zisizoweza kurejeshwa,
 - Amana za kipenzi zinazoweza kurejeshwa, na
 - Ada ya kila mwezi ya wanyama vipenzi.
 - Mahitaji yoyote ya chanjo.
 - Mahitaji yoyote ya bima ya dhima.
 - Mahitaji yoyote ya ziada

Wanyama wa Msaada:

- Wanyama wa usaidizi si wanyama vipenzi na wanaruhusiwa wakati wote, bila kujali sera ya mwenye nyumba ya wanyama vipenzi. Mnyama msaidizi ni mnyama ambaye:
 - hufanya kazi, hutoa msaada, au hufanya kazi kwa faida ya mtu mwenye ulemavu, au
 - hutoa msaada wa kihisia ambao hupunguza athari moja au zaidi zilizotambuliwa za ulemavu wa mtu,
- Ikiwa una mnyama wa usaidizi, mwenye nyumba wako hawezi kutoza ada ya ziada ya maombi au amana ya ziada ya usalama kwa mnyama huyo. Mwenye nyumba wako anaweza kukutoza ada za ukarabati ikiwa mnyama wako wa usaidizi atasababisha uharibifu kwa nyumba yako au maeneo ya umma.
- Wamiliki wa nyumba wanaweza kuuliza habari inayowaruhusu kutathmini ombi la mnyama wa usaidizi ikiwa:
 - Ulemavu wako hauko wazi, na/au
 - Hitaji lako la mnyama wa msaada sio dhahiri.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-210, 8-213, na 8-218, 42 U.S.C. 3604)

2. MIKATABA YA UPANGAJI

Masharti ya mkataba wa upangaji ulioandikwa:

- Mwenye nyumba anayekodisha nyumba tano au zaidi katika jimbo la Maryland anatakiwa kutumia mkataba wa maandishi wa upangaji.
- Mwenye nyumba anayekodisha nyumba nne au chache katika jimbo hatakiwi kupangishakwa maandishi. Ikiwa mwenye wa nyumba hatatumia mkataba wa maandishi, hali ya upangaji itachukuliwa kuwa ya mwaka 1 kuanzia tarehe ambayo mpangaji alianza kutumia nyumba hiyokwa mara ya kwanza.
- Ikiwa mwenye nyumba wako anakupa maandishi ya upangishaji, lazima yajumuishe:
 - Taarifa ya hali ya nyumba inayopangishwa
 - Maelezo ya nani anatakiwa kulipia joto, gesi, umeme, huduma za maji na kufanya ukarabati wa majengo.
 - Risiti yako ya malipo ya mapema
 - Nakala ya toleo la hivi karibuni la Hati ya Haki za Wapangaji wa Maryland
 - Maelezo ya mawasiliano ya mwenye nyumba au wakala aliyeidhinishwa kupokea arifa na huduma ya mchakato kwa niaba ya mwenye nyumba (isipokuwa ikiwa imetumwa mahali panapoonekana kwenye eneo la nyumba hiyo).

- Eneo la mamlaka linaweza kuhitaji maelezo ya ziada katika mikataba ya upangaji.

Mkataba wa upangaji haupaswi kujumuisha:

- Chochote kinachokuhitaji kumruhusu mwenye nyumba "kukiri hukumu" (kukubali mapema ili kumruhusu mwenye nyumba kushinda dai) kwa dai linalotokana na ukodishaji.
- Chochote kinachosema unatoa haki zako za kisheria chini ya sheria au haki yako ya kesi ya majaji
- Kipengele chochote kinachopunguza muda wa notisi unaotakiwa kisheria.
- Kipengele kingine chochote kilichotajwa katika Sehemu ya 8-208 ya Kifungu cha Mali Isiyoamishika cha Kanuni ya Maryland (Real Property Article of the Maryland Code), au kipengele kingine chochote ambacho kimepigwa marufuku na sheria

Kipengele cha kufanya upya mkataba moja kwa moja lazima:

- Kiwe kimetenganishwa na sehemu nyingine za mkataba wa upangaji.
- Utie saini au ukubali kando na sehemu nyingine.

Kusitisha upangaji:

- Ili mmiliki wa nyumba aweze kukomesha upangaji wako:
 - Kwa kukodisha kwa maandishi na muda uliowekwa, mwenye nyumba lazima akupe notisi ya maandishi ya angalau siku 60 kabla ya kusitisha upangaji.
 - Kwa upangaji wa mara kwa mara wa mwezi hadi mwezi, mwenye nyumba lazima akupe angalau notisi ya maandishi ya siku 60 kabla ya kusitisha upangaji.
 - Kwa upangaji wa mwaka hadi mwaka, mwenye nyumba lazima atoe notisi ya maandishi ya angalau siku 90 kabla ya kusitisha upangaji.
- Ili kusitisha upangaji wako:
 - Kwa kukodisha kwa muda uliowekwa, upangaji wa mwezi hadi mwezi, na upangaji mwingine wote isipokuwa upangaji wa mwaka hadi mwaka, lazima utoe notisi ya maandishi ya angalau siku 30 kabla ya kusitisha upangaji, isipokuwa iwe ukodishaji unaamuru muda zaidi.
 - Kwa upangaji wa mwaka hadi mwaka lazima utoe notisi ya maandishi ya angalau siku 90 kabla ya kusitisha upangaji. (Sharti hili halitumiki katika Jiji la Baltimore ambapo wapangaji wanahitajika tu kutoa notisi ya siku 30 kusitisha upangaji wote.)

Kusitisha ukodishaji mapema kwa sababu ya dhuluma:

- Ikiwa umekumbana na dhuluma, unaweza kusitisha ukodishaji wako mapema kwa kutoa notisi kwa mwenye nyumba wako. Notisi lazima ijumuishe
 - Nakala ya amri ya mwisho ya ulinzi au amri ya amani iliyotolewa na mahakama, au
 - Nakala ya ripoti kutoka kwa mtu mwingine aliyehitimu kama vile daktari, mwanasaikolojia, mfanyakazi wa kijamii, au wakili kutoka shirika la unyanyasaji wa nyumbani.
- Baada ya kutoa notisi, una hadi siku 30 kuondoka.
 - Unawajibikia kuanzia tarehe ya notisi hadi utakapohama, ambayo inaweza kuwa chini ya siku 30.
 - Ukihama ndani ya siku zisizozidi 30, lazima umpe mwenye nyumba arifa iliyotiwa saini, iliyothibitishwa na iliyoandikwa kwamba umehama. Arifa lazima iwasilishwe kwa mkono au itumwe kwa barua ya daraja la kwanza.
 - Ikiwa hutampa mwenye nyumba wako notisi hii, utawajibika kulipa kodi kwa siku 30 kamili.

Ikiwa kukodisha kunasitishwa na hakuna mtu anayetoa taarifa:

- Ikiwa hakuna upande wowote utakaotoa taarifa, mkataba wako wa upangaji unaweza kuhuishwa kiotomati au kuwa wa mwezi hadi mwezi, ikitegemea masharti ya mkataba wako.
- Ukodishaji usio wa kawaida kama vile wiki hadi wiki, mwaka hadi mwaka, au kukodisha shamba una mahitaji tofauti ya taarifa.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-5A-01, 8-5A-02, 8-5A-03, 8-208, 8-210, na 8-402; Sheria ya Umma ya Ndani ya Jiji la Baltimore, Sehemu 9-16)

3. KUKODISHA

- Kodi inapaswa kulipwa kama mkataba wako wa upangaji unavyosema..
- Ikiwa utalipa kodi kwa kuchelewa, mwenye nyumba anaweza kutoza ada ya kuchelewa, lakini haipaswi kuwa zaidi ya asilimia 5 ya kiasi cha kodi iliyocheleweshwa Huwezi kutozwa ada ya kuchelewa kwa malipo ya sehemu ya kodi yaliyolipwa kwa wakati.
- Mpangaji wako lazima akupe risiti ya malipo yako ya kodi ikiwa unalipa kodi kwa pesa taslimu au ukiomba risiti.
- Ongezeko la Kodi:
 - Mmiliki wa nyumba anaweza kuongeza kodi yako wakati pekee ambapo mkataba wa upangaji unafanywa upya.

- Katika hali nyingi, lazima akujulishe kwa maandishi angalau siku 90 kabla ya kuongeza kodi.
- Baadhi ya mamlaka za eneo lako zinaweza kuweka kikomo cha kiasi cha kodi kinachoweza kuongezwa, lakini hakuna sheria ya jimbo lote inayoweka vikwazo vya ongezeko la kodi wakati mkataba wako wa upangaji unaposasishwa.
- Mmiliki wa nyumba anaweza kutoa taarifa ya ongezeko la kodi kwa barua pepe, ujumbe mfupi wa maandishi, au kupitia jukwaa la wapangaji la kielektroniki ikiwa tu umekubali kupokea arifa kwa njia ya kielektroniki.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-205, 8-205.1, 8-208, na 8-209)

4. HUDUMA

Nyumba yako ni lazima iwe na vifaa vya joto, mwanga, umeme, maji moto na baridi, na utupaji wa maji taka ufaao. Hata hivyo, mmili wa nyumba yako hatawajibiki ikiwa huduma hizi hazipatikani kwa sababu hujalipa bili ambazo ni wajibu wako.

Ikiwa ukodishaji wako unakuhitaji ulipe huduma moja kwa moja kwa mwenye nyumba wako, mwenye nyumba wako lazima

- Akupatie nakala za bili za matumizi za kila mwezi au,
- Mwanzoni mwa kila muhula wa kukodisha, akupatie kwa maandishi jumla ya gharama za matumizi zilizotozwa kwa mwenye nyumba kwa mwaka uliopita. Gharama za kila mwaka za bili za maji, maji taka, gesi na umeme kwa mwaka uliopita lazima zitolewe tofauti.

Baadhi ya wamiliki wa nyumba katika majengo makubwa zaidi hutumia Mfumo wa Ujenzi wa Uwiano (Ratio Utility Building System) (RUBS) ambapo wapangaji hutozwa sehemu ya jumla ya gharama za matumizi ya jengo. Ikiwa mwenye nyumba wako anatumia RUBS, lazima:

- Akwambie kabla ya kusaini ukodishaji wako kwamba anatumia RUBS,
- Akupatie nakala za mbili za bili za mwisho za huduma, na
- Aeleze jinsi anavyohesabu sehemu yako ya jumla ya gharama za matumizi.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-208, 8-211, na 8-212)

5. AMANA ZA USALAMA

Kiwango cha juu zaidi cha amana:

- Katika hali nyingi, mmiliki wa nyumba hatakulazimisha ulipe amana ya mapema inayozidi kodi ya mwezi mmoja.

- Unaweza kutoa amana kubwa zaidi ya mapema ikiwa ombi lako la kukodisha litakataliwa kulingana na historia ya mkopo au ya ukodishaji.
- Amana yako ya mapema inaweza kuwa hadi kodi ya miezi miwili ikiwa:
 - Ulitia saina mkataba wako wa kukodisha kabla ya tarehe 1 Oktoba 2024 au
 - Iwapo unahitimu kupata usaidizi wa matumizi kutoka kwa Idara ya Huduma za Kibinadamu na makubaliano ya kukodisha yanahitaji ulipe huduma moja kwa moja kwa mwenye nyumba.

amana ya mapema ni nini:

- "Amana ya mapema" ni malipo yoyote unayompa mwenye nyumba, ikijumuisha amana za wanyama kipenzi, ili kumlinda mwenye nyumba dhidi ya
 - Kodi isiyolipwa
 - Uharibifu wa mali katika nyumba, maeneo ya umma, vifaa, na fanicha
 - Uharibifu kutokana na ukiukaji wa sheria za kukodisha

Sheria za malipo:

- Huenda mmiliki wa nyumba yako asikuamuru ulipe zaidi ya jumla ya kodi ya mwezi wa kwanza na amana ya mapemakabla ya kuhamia.
- Ni lazima mwenye nyumba aweke amana yako ya mapema katika akaunti ya benki inayolipa riba.
- Mwenye nyumba lazima akupe risiti iliyoandikwa, ambayo lazima ijumuishwe na mkataba wa maandishi.
- Ni lazima mwenye nyumba akujulishe kuhusu haki zako na majukumu ya mwenye nyumba yanayohusiana na amana ya mapema unapolipa amana hiyo ya mapema.

Ukaguzi wa kuhama mwishoni mwa upangaji:

- Katika ukaguzi wa kuhama, mwenye nyumba hukagua kitengo kwa uharibifu ambao unaweza kupunguza uharibifu wako wa usalama.
- Ikiwa unapanga kuhama na unataka haki ya kuwepo wakati wa ukaguzi, lazima umtumie mwenye nyumba barua iliyoidhinishwa angalau siku 15 kabla ya kuondoka. Barua inapaswa:
 - Kusema unapanga kuhama,
 - Kuonyesha tarehe yako ya kuondoka, na
 - Kujumuisha anwani yako mpya

- Mwishoni mwa upangaji wako, mwenye nyumba lazima akupe orodha iliyoandikwa ya malipo yoyote yanayokatwa kutoka kwa amana ya mapema na hati zinazounga mkono malipo.
- Lazima arudishe kiasi kilichobaki cha amana yako pamoja na riba ndani ya siku 45.

Makato yanayoruhusiwa:

Malipo ambayo mmiliki wa nyumba anaweza kupunguza amana yako ya mapema kisheria yanatia ndani:

- Uharibifu wa mali unaozidi uchakavu wa kawaida unaotarajiwa
- Kodi za huduma ambazo hazijalipwa
- Gharama au ada kutoka kwa hukumu ya kesi ya kufukuzwa

Ikiwa amana haijarejeshwa kwa wakati:

- Ikiwa mwenye nyumba hatarejesha amana yako au kukupa orodha iliyoandikwa ya malipo ndani ya siku 45 baada ya ukodishaji wako kuisha, anaweza kupoteza haki ya kuweka amana yoyote.
- Unaweza kumshtaki mwenye nyumba hadi mara tatu ya kiasi ambacho mwenye nyumba hakurudisha.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-203 na 8-203.1)

6. HALI YA NYUMBA ZA UPANGAJI

Kila mali ya kukodisha lazima iwe "inafaa kwa makazi ya wanadamu," kumaanisha kwamba lazima iwe salama na inafaa kwa watu kuishi. Ni lazima isiwe na kasoro kubwa au hali zinazoweza kusababisha moto au ni tishio kubwa kwa maisha yako, afya au usalama.

Kuripoti tatizo:

- Mjulishe mwenye nyumba wako kwa maandishi mara moja ukipata tatizo.
- Unaweza pia kuwasiliana na wakala wa eneo lako wa kutekeleza kanuni na uombe ukaguzi.
- Notisi ya nukuu au ukiukaji inachukuliwa kuwa notisi iliyoandikwa kwa mwenye nyumba.

Sheria kuhusu ukungu:

- Wamiliki wa nyumba lazima wajaribu kuona ukungu ndani ya siku 15 baada ya kupokea notisi ya maandishi ya uwezekano wa ukungu katika nyumba yako.
- Ikiwa ukungu umepatikana, mwenye nyumba lazima aiondoe na kurekebisha kiini ndani ya siku 45 ikiwezekana.

- Ikiwa ukungu hauwezi kurekebishwa ndani ya siku 45, lazima urekelewe ndani ya muda unaofaa baada ya kugunduliwa.
- Wamiliki wa nyumba lazima wakujulishe wakati wa majaribio ya ukungu na mchakato wa ukarabati.

Urekebishaji na Kuingia:

- Ni lazima wamiliki wa nyumba watoe ilani ya mapema ya saa 24 kabla ya kuingia katika nyumba yako, isipokuwa katika hali ya dharura.
- Lazima umpe mwenye nyumba wako uhuru wa kuingia ili kufanya marekebisho.

Ikiwa matatizo hayajarekebishwa:

Ikiwa mwenye nyumba wako hatarekebisha tatizo ndani ya muda ufaao baada ya kutoa notisi, na tatizo linatishia maisha, afya au usalama una chaguo la:

- Kumfungulia kesi katika Mahakama ya Wilaya kwa ajili ya uharibifu na kupungua kwa kodi.
- Kukataa kulipa kodi na utumie masuala hayo kama utetezi ikiwa mwenye nyumba atakushtaki kwa kodi.
- Wasilisha kesi ya amana ya kodi, ambayo inakuruhusu kulipa kodi kwa mahakama badala ya mwenye nyumba hadi matatizo yatakaporekebishwa.

Rangi ya risasi (lead):

Ikiwa nyumba ina rangi ya risasi , unaweza, katika hali fulani, kuwa na haki ya:

- Kupokea pesa kutoka kwa mwenye nyumba wako kwa uhamisho wa muda
- Kuchukua hatua za kisheria ikiwa mmiliki wa nyumba hatakusaidia kuhamia mahali salama.

Kuishi katika nyumba yako:

- Una haki ya kufurahia utulivu wa nyumba yako ya kukodisha katika muda wa upangaji.
- Una haki ya kuingia na kutumia nyumba kuanzia tarehe iliyoorodheshwa katika ukodishaji wako.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-204, 8-211, 8-212, 8-215, na 8-220)

7. KUFURUSHWA

Mwenye nyumba wako anaweza kuanza mchakato wa kukufurusha kwa kuwasilisha kesi katika Mahakama ya Wilaya ikiwa:

- Umekiuka ukodishaji wako
- Hulipi kodi kwa wakati
- Huhami wakati kukodisha kwako kumetamatika

Mchakato wa mahakama unaohitajika:

- Mmiliki wa nyumba hawezi kukufukuza isipokuwa Mahakama ya Wilaya imempa haki ya kumiliki mali hiyo (inayoitwa hukumu ya umiliki) na kutoa amri ya kukuondoa (inayoitwa hati ya urejeshaji).
- Juhudi za kukufukuza kama vile kubadilisha kufuli, kuzima huduma, au vitendo vingine sawa na hivyo ili kuzuia ufikiaji wako kwa kitengo au uwezo wa kuishi kwa usalama kwenye kitengo haziruhusiwi.

Haki zako mahakamani:

- Una haki ya kuhudhuria usikilizaji wowote wa mahakama katika kesi dhidi yako ya kukufurusha iliyowekwa na Mmiliki wa nyumba.
- Unaweza kustahiki kupata wakili wa bure kupitia mpango wa Upataji wa Ushauri Kuhusu Kufurushwa wa Maryland (Maryland's Access to Counsel in Evictions) ikiwa mapato yako ni 50% ya Mapato ya Wastani wa Eneo au chini ya hapo. Piga 211 au tembelea legalhelpmd.org ili kujua kama unahitimu.
- Unaweza kupata wakili wa kisheria mara tu unapopokea notisi kwamba mwenye nyumba wako anataka kukomesha ukodishaji au kuanza mchakato wa kukufurusha.

Taarifa kabla ya kufurushwa:

- Ikiwa unadaiwa kodi, mmiliki wa nyumba lazima akujulishe kwa maandishi angalau siku 10 kabla ya kuwasilisha kesi ya kukufurusha kwa kushindwa kulipa kodi dhidi yako katika Mahakama ya Wilaya.
- Katika kesi ya kufurushwa kwa "Kushindwa Kulipa Kodi", kodi inajumuisha tu kodi ya msingi. Huenda isijumuishe ada za matumizi, gharama za udumishaji au adhabu zingine.
- Muda mrefu zaidi wa ilani unaweza kuhitajika ikiwa wewe hufadhiliwa na serikali au serikali ya shirikisho kulipia nyumba.
- Aina zingine za kesi za kufurushwa, kama vile ukiukaji wa kukodisha au kukaa katika nyumba ya kupanga kwa muda mrefu zaidi ya muda unaoruhusiwa na ukodishaji wako pia zinaweza kuhitaji notisi zaidi.

Sheria za kufurushwa na kusimamisha kufurushwa:

- Ikiwa mahakama itatoa uamuzi dhidi yako, una siku saba za kuondoka au mwenye nyumba anaweza kuiomba mahakama itoe hati ya kukufukuza kwa kuondoa mali yako yote kutoka kwenye nyumba hiyo.
- Katika hali nyingi, unaweza kusimamisha kufurushwa kwa kulipa deni lolotela awali na kulipa gharama ya mahakama kabla ya ufurushwe. Hii inaitwa “haki ya ukombozi.”
- Huenda usistahiki ukombozi ikiwa:
 - umekuwa na hukumu tatu (nne katika Jiji la Baltimore) au zaidi za kufukuzwa kwa kodi isiyolipwa katika miezi 12 kabla ya kesi ya sasa, na
 - mwenye nyumba wako anaiomba mahakama isikuruhusu ukombozi.
- Mwenye nyumba wako lazima akupe notisi ya maandishi kabla ya tarehe iliyopangwa ya kukufurusha. Siku sita zinahitajika chini ya sheria ya serikali. Wenye mamlaka katika eneo unaloishi wanaweza kuruhusu idadi ya siku zinazohitajika lakini lazima iwe kati ya siku nne na 14 za notisi kabla ya tarehe iliyopangwa ya kukufurusha.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407, na 8-902)

8. UFUKUZAJI USIO WA MOJA KWA MOJA KWA NJIA YA KUSABABISHWA

Huko Maryland, uhamishaji mzuri hutokea wakati mwenye nyumba wako hasuluhishi suala kuu ambalo linasimamisha matumizi yako na kufurahia kitengo chako cha kukodisha na badala yake unahama.

Ikiwa inatumika:

Huenda usiwajibike kwa kodi ikiwa unaweza kuthibitisha yote yafuatayo:

- Vitendo au kutokujali kwa mwenye nyumba kunasababisha suala kuu lililotatiza matumizi yako na starehe ya nyumba yako.
- Ulimwambia mwenye nyumba kuhusu suala hilo.
- Ulimpa mwenye nyumba muda unaofaa wa kurekebisha kabla ya kuhama.
- Ulihama ndani ya muda ufaao baada ya mwenye nyumba wako kushindwa kutatua tatizo kubwa.

Kabla ya kuondoka, unapaswa kushauriana na wakili. Ikiwa unaweza kuthibitisha kufukuzwa kwa ujenzi,

- Ukodishaji wako utazingatiwa kuwa umekamilika (umesitishwa).

- Hutawajibika kulipa kodi baada ya kuhama.
- Unaweza kumshtaki mwenye nyumba wako kwa hasara zako-- ikiwa ni pamoja na gharama za kuhamisha, tofauti za kodi, ada za wakili, na gharama zingine zinazohusiana.

Nini lazima wenye nyumba wafanye ili kuepuka ufurushaji:

- Wamiliki wa nyumba lazima waepuke kuingilia kwa kiasi kikubwa starehe za mpangaji,
- Wahakikishe mali waliokodisha ni salama na watu wanaweza kuishi.
- Kwa ujumla shughulikia malalamishi ya mpangaji upesi ili kuepusha athari za kisheria na kifedha.

9. HAKI YA KWANZA YA KUKATALIA KWA MPANGAJI

"Haki ya kwanza ya kukatalia" (neni la kisheria) inamaanisha unapata fursa ya kwanza ya kununua nyumba unayokodisha kabla ya mwenye nyumba kumuuzia mtu mwingine.

Ikiwa inatumika:

- Wewe ni mpangaji aliyeonyeshwa kwenye mkataba wa kukodisha.
- Umeishi katika nyumba ya kukodisha yenye vyumba 1, 2, au 3 kwa angalau miezi sita.
- Mwenye nyumba wako anapanga kuuza mali hiyo au anapokea ofa ya kuinunua kutoka kwa mtu mwingine.

Walakini, sheria hii haitumiki katika hali fulani, kama vile wakati mwenye nyumba anahamisha mali bila kuiuza, pamoja na uhamishaji:

- Kwa mwanafamilia
- Kwa biashara inayomilikiwa na mwenye nyumba
- Chini ya amri ya mahakama

Mchakato wa arifa:

Ikiwa mwenyeji wako anakujulisha kuwa wanakusudia kuuza mali hiyo kwa mtu wa tatu, taarifa hiyo inapaswa pia kujumuisha haki yako ya kutoa ofa ya kununua.

- Una siku 30 kutoka tarehe ya taarifa za kutoa ofa ya kununua mali au kukataa.
- Ikiwa utatoa ofa na masharti sawa au bora kuliko yale kwenye notisi, mwenye nyumba wako lazima aikubali.
- Ikiwa utakataa kutoa ofa, mmiliki wa nyumba anaweza kuuza mali hiyo kwa mtu wa tatu.

Mamlaka zingine za mitaa zinaweza kuwa na sheria zao wenyewe kuhusu haki ya upangaji yahaki ya kwanza ya kukatalia au fursa ya kununua mali ya kukodisha katika kesi zisizo chini ya sheria ya serikali.

(Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 8-119)

10. MARUFUKU KWA WAMILIKI

Ubaguzi wa nyumba ni haramu chini ya sheria ya serikali na shirikisho. Wamiliki wa nyumba hawawezi kuwabagua wapangaji watarajiwa au wa sasa kwa misingi ya:

- u kabila
- Rangi
- Dini
- Jinsia
- Ulemavu
- Hali ya ndoa
- Hali ya familia
- Mwelekeo wa kijinsia
- Utambulisho wa kijinsia
- Asili ya kitaifa
- Chanzo cha mapato
- Hali ya Kijeshi.

Mamlaka zingine za mitaa zinaweza kutoa ulinzi wa ziada wa kupambana na ubaguzi

Kulipiza kisasi:

Mwenye nyumba hawezi kulipiza kisasi, au kutishia kulipiza kisasi, dhidi yako kwa:

- Kulalamika kuhusu ukiukaji wa ukodishaji wako, ukiukaji wa sheria, au hali ya mali uliyokodisha.
- Kufungua au kushiriki katika kesi inayomhusisha mwenye nyumba.
- Kushiriki katika shirika la wapangaji.
- Kuomba huduma za polisi au dharura katika mali hiyo.
- Kutoa habari kwa mwenye nyumba kuhusu maswala ya rangi ya risasi.

Kulipiza kisasi kunaweza kujumuisha vitendo kama vile:

- Kufungua au kutishia kufungua kesi dhidi yako.

- Kutishia kuwaarifu watekelezaji sheria kuhusu hali yako ya uhamiaji.
- Kuongeza kodi, kupunguza huduma kwako ukiwa mpangaji (kwa mfano, kuzima huduma).
- Kushindwa kufanya marekebisho muhimu, au kusitisha upangaji wako, kati ya mambo mengine.

Ni hatia kwa mtu yeyote, wakiwemo wamiliki wa nyumba, kujaribu kuchukua pesa, mali, kazi, huduma, au kitu chochote cha thamani kwa kutishia kuwaarifu watekelezaji sheria kuhusu hali yako ya uhamiaji.

Sheria za arifa kabla ya mwenye nyumba kuingia kwenye nyumba yako:

Isipokuwa ukodishaji wako unasema vinginevyo, una haki ya kustarehe katika nyumba yako. Mmiliki wa nyumba ana haki ya kuingia katika nyumba yako kwa sababu halali kama vile kufanya marekebisho muhimu, kukagua nyumba, au kuwaonyesha wapangaji watarajiwa.

- Mwenye nyumba wako lazima akujulishe kwa maandishi angalau saa 24 kabla ya ukaguzi au ukarabati
- Anaweza tu kuingia kwenye nyumba hiyo Jumatatu hadi Jumamosi, kutoka 7asubuhi hadi 7 jioni, isipokuwa ikiwa ni dharura.
- Unaweza kumpa mwenye nyumba wako ruhusa iliyoandikwa kuingia nyumbani kwako na notisi ya chini ya saa 24.

Mkataba wako wa ukodishaji wako unaweza kuandaa maelezo zaidi, na mamlaka yako ya mitaa inaweza kuwa na sheria zaidi juu ya ni lini mwenye nyumba anaweza kuingia kwa nyumba yako.

(42 U.S.C. Sehemu 3601 na zinazofuata; Kifungu cha Serikali ya Jimbo cha Sheria ya Maryland, Sehemu 20-101, 20-704, na 20-705; Kifungu cha Mali Halisi cha Sheria ya Maryland, Sehemu 2-115, 8-204, 8-208.1, na 8-208.2; Kifungu cha Sheria ya Jinai cha Sheria ya Maryland, Sehemu 3-701)

Kuna hali maalum zinazoandaa ulinzi katika sheria hizi.

11. VYANZO

Ofisi ya Masuala ya Wapangaji na Wamiliki wa Nyumba Idara ya Nyumba na Maendeleo ya Jamii ya Maryland

Tovuti: [Office of Tenant and Landlord Affairs](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs) (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Simu: 855-511-3423

Barua pepe: otla.dhcd@maryland.gov

Tovuti ya Ofisi ya Masuala ya Kupangaji na Nyumba ina habari za ziada ya elimu kwa wafanyikazi wa usaidizi ili kusoma haki na sheria za kukodisha, pamoja na:

- Maelezo ya mawasiliano kwa mashirika ya msaada wa kisheria ya karibu
- Habari ya mawasiliano kwa ofisi za kaunti za haki za wapangaji
- Habari ya mawasiliano kwa huduma za makazi na makazi na mipango ya msaada wa kukodisha ikiwa tayari umepoteza nyumba
- Maswali yanayoulizwa mara kwa mara na majibu yake kwa wapangaji na wamiliki wa nyumba
- Vifaa vya ufikiaji kwa wapangaji na wamiliki wa nyumba
- Jinsi ya kuripoti kesi ya ubaguzi wa makazi ya haki au ukiukaji wa sheria za wapangaji za serikali kuu, serikali ya shirikisho au serikali za mitaa na mwenye nyumba kwa mashirika ya utekelezaji wa sheria

Tume ya Maryland ya Haki za Kiraia (MCCR)

Tovuti: mccr.maryland.gov

MCCR huchunguza malalamishi ya ubaguzi wa nyumba.

Mpango wa Upataji wa Ushauri wa Maryland Kuhusu Kufurushwa (ACE)

Maelezo ya Mawasiliano: Piga simu 211 au uende kwa [Legal Help Maryland](http://LegalHelpMaryland.org) (LegalHelpMd.org)

ACE hutoa uwakilishi wa kisheria bila malipo kwa wapangaji wanaostahiki mapato walio katika hatari ya kufurushwa, wamepoteza au wako katika hatari ya kupoteza vocha au ruzuku yao ya nyumba.

Vituo vya Kujisaidia vya Mahakama ya Wilaya ya Maryland

Maelezo ya Mawasiliano na Saa hutofautiana kulingana na eneo:

Tovuti: [District Court Help Centers](http://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

Ikiwa huwezi kwenda kibinafsi, piga 410-260-1392 kwa usaidizi.

Huduma zinazoandaliwa:

- Vituo vya kujisaidia vinaweza kusaidia wapangaji na suala au kesi ya mwenyeji-mkoaji ambao hawajawakilishwa tayari na wakili.
- Vituo vinatoa mazungumzo ya moja kwa moja, simu, na huduma za kibinafsi katika maeneo 10 ya mahakama ya wilaya.
- Wapangaji wanaweza kupokea msaada katika kuelewa hati za mahakama, kujiandaa kwa kusikiliza mahakama, kukamilisha fomu za korti, kujiandaa kwa upatanishi, na kupata wakili.

Maktaba ya Sheria ya Watu ya Maryland

Tovuti: [The People's Law Library of Maryland](http://ThePeoplesLawLibraryofMaryland.org) (peoples-law.org)

Maktaba ya Sheria ya Watu ni maelezo ya kisheria na tovuti ya kujisaidia inayodumishwa na wakala unaohusiana na mahakama wa Mahakama ya Maryland. Pia inaungwa mkono na watoa huduma za kisheria wasio na faida wa Maryland, mawakili wa pro bono, na shule za sheria.

Huduma zinazoandaliwa:

- Tovuti hutoa taarifa za jumla kuhusu sheria kwa watu wanaojiwakilisha mahakamani.
- Wanatoa orodha ya mashirika ya huduma za kisheria ambao wanaweza kukusaidia katika kutatua matatizo yako ya kisheria.