

የሜሪላንድ የተከራዮች መብቶች ሕግ

(ከኦክቶበር 1፣ 2026 ጀምሮ ተግባራዊ ይሆናል)

የሜሪላንድ ሕግ የተከራዮችና የቤት አከራዮች ጉዳይ ቢሮ የተከራዮች መብቶች ረቂቅ ሕግ እንዲያወጣና በየዓመቱ እንዲያዘምን ይጠይቃል። የሜሪላንድ የተከራዮች እና የቤት አከራዮች ጉዳይ ቢሮ ድረ ገጽ በዚህ ሰነድ መጨረሻ ላይ በተዘረዘሩት ድረ ገጾች ላይ የተከራዮች መብቶች ረቂቅ ሕግ ተጨማሪ የቋንቋ ትርጉሞች አሉት። የሜሪላንድ የቤቶች እና የማህበረሰብ ልማት መምሪያ የተከራዮች እና የቤት አከራዮች ጉዳይ ቢሮ ይህንን ሰነድ አዘጋጅቶታል፤ የቤት አከራይዎ አይደለም።

የቤት አከራዮች የዚህን ሰነድ የቅርብ ጊዜ እትም ከእያንዳንዱ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ጋር ማያያዝ አለባቸው።

ይህ ሰነድ በሜሪላንድ ሕግ መሰረት የተከራዮችን ወሳኝ የሆኑ መብቶች ያጠቃልላል። የእያንዳንዱ ተከራይ መብት ሙሉ ዝርዝር አይደለም። በእያንዳንዱ-ጉዳይ ላይ ሊተገበር የሚችል እያንዳንዱን ዝርዝር፣ የተለየ ወይም ልዩነት አይሸፍንም።

ተጨማሪ መረጃ በሚከተለው በኩል ማግኘት ይቻላል፡-

- የሜሪላንድ ሕግ ማጣቀሻዎች ከእያንዳንዱ መብት ወይም ከሌሎች ተፈጻሚነት ካላቸው ሕጎች ጋር ተዘርዝረዋል
- በሜሪላንድ ፍርድ ቤት የእገዛ ማዕከላት እና በሜሪላንድ የሕዝቦች ሕግ ቤት መጻሕፍት በኩል ገለልተኛ ጥናት
- ከጠበቃ ጋር ምክክር

በክፍለ ሀገሩ ውስጥ ያሉ አንዳንድ የአካባቢ ክልሎች ለመኖሪያ ተከራዮች ተጨማሪ መብቶችን ሊሰጡ ይችላሉ። ነገር ግን በዚህ የሜሪላንድ የተከራዮች መብቶች ህግ ውስጥ ያሉት መብቶች በሜሪላንድ ውስጥ ላሉ ሁሉም የመኖሪያ ተከራዮች ተፈጻሚ ይሆናሉ በተለየ መልኩ ካልተገለጸ በስተቀር።

ይህ አጠቃላይ መረጃ ነው እና የሕግ ምክር አይደለም። እንደ ተከራይ ስላሉዎት መብቶች ጥያቄዎች ካሉዎት ከጠበቃ ጋር እንዲነጋገሩ ይበረታታሉ። የሕግ አገልግሎቶች የእውቂያ መረጃ በዚህ የመብቶች ሕግ መጨረሻ ላይ ተዘርዝሯል።

(የሜሪላንድ ሕግ የቤቶች እና የማህበረሰብ ልማት አንቀጽ፣ ከክፍል 5-101 እስከ 5-104 እና የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-208)

1. የኪራይ ማመልከቻዎች

የማመልከቻ ክፍያዎች፡-

- አምስት ወይም ከዚያ በላይ ክፍሎችን የሚያከራይ የቤት አከራዮች ከማመልከቻ ክፍያ ቢበዛ 25 ዶላር ብቻ መያዝ ይችላሉ፤ ከማመልከቻ ጋር የተያያዙ ወጪዎቻቸው (እንደ ክሬዲት ፔኮች ያሉ) ከ25 ዶላር በላይ ካልሆኑ በስተቀር።
- አንድ የቤት ባለቤት ከ25 ዶላር በላይ የሚያስከፍል ከሆነ ነገር ግን ወጪያቸው ከተከፈለው መጠን ያነሰ ከሆነ፤ ከማመልከቻ ጋር የተያያዙ ወጪዎች ጥቅም ላይ ያልዋለውን የማመልከቻ ክፍያ ክፍል መመለስ አለበት።
- ተመላሽ ገንዘቡ ከሚከተሉት ውስጥ በአንዱ በ15 ቀናት ውስጥ መከፈል አለበት፡-
 - ተከራይ ወደ ክፍሉ ከተዛወረ፤ ወይም
 - አከራይ ወይም አመልካቹ ቤቱን እንደማይከራይ በጽሑፍ ማሳሰቢያ ከሰጠ።
- የማመልከቻ ክፍያ ከመቀበል በፊት፤ አምስት ወይም ከዚያ በላይ ክፍሎችን የሚያከራይ አከራዮች አመልካቾችን ለማጣራት የወንጀል ታሪኮችን እንደሚጠቀሙ በጽሑፍ መግለጽ አለባቸው።

የማመልከቻ ወጪዎች፡-

- አመልካቾች የማመልከቻ ወጪውን ዝርዝር ለአከራይ መጠየቅ ይችላሉ።
- ዝርዝሩ የገንዘብ መጠኖችን እና የእያንዳንዱን ወጪ መግለጫዎች ማካተት አለበት።

የተከራይ ማጣሪያ ሪፖርት፡-

- አንዳንድ የቤት አከራዮች የተከራዮችን የማጣሪያ ሪፖርት ለመቀበል ሊመርጡ ይችላሉ፤ ይህም የሚከተለው ነው፡-
 - ማመልከቻው ከማቅረቡ በፊት ባሉት 30 ቀናት ውስጥ በሽማች ሪፖርት ማድረጊያ ኤጀንሲ የተዘጋጀ፤
 - በሽማች ሪፖርት ማድረጊያ ኤጀንሲ የተዘጋጀ፤ እና
 - የተገኘው እና ክፍያ የተፈጸመው በተከራይ።
- አንድ የቤት ባለቤት እንዲህ ዓይነቱን ሪፖርት ከተቀበለ፤ የማመልከቻ ክፍያ ላያስከፍሉዎት ይችላሉ።

የወንጀል ታሪክ ምርመራ

- የቤት አከራዮች የአመልካቹን የወንጀል ታሪክ እንዲመረምሩ አይጠበቅባቸውም፤ ነገር ግን ማንኛውንም አመልካች ከመረመሩ ሁሉንም አመልካቾች ማጣራት አለባቸው።
- የአከራይ የአመልካችን የወንጀል ታሪክ ላለማጣራት ወይም የወንጀል ታሪክ ላላቸው አመልካቾች ክፍሎችን ለመከራየት የሰጠው ውሳኔ በአከራይ ላይ ለሚቀርብ የፍትሐ ብሔር ክስ መሰረት ላይሆን ይችላል።
- የአመልካቾችን የወንጀል ታሪክ የሚፈትሹ ከአምስት በላይ ክፍሎች ያሉት የቤት ባለቤት የመኖሪያ ቤት የሚያመለክቱ ከሆነ፤ አከራይ የወንጀል ታሪክዎን ከማጣራቱ በፊት የቤት አቅርቦት ቅድመ ሁኔታ ማቅረብ አለበት።

- ቅድመ ሁኔታዊ የዋጋ ማሳወቂያ ከማድረግ በፊት፣ አንድ አከራይ በሚረገግ ውስጥ የሚከተሉትን ወንጀሎች ፈጽመው መሆኑን ወይም በሌላ በማንኛውም ግዛት ተመሳሳይ ወንጀል ፈጽመው መሆን እንዲገልጹ ሊጠይቅዎት ይችላል፡-
 - የወሲብ ጥቃት፣
 - የህፃናት ፖርኖግራፊ፣
 - የመጀመሪያ ወይም ሁለተኛ ደረጃ ግድያ፣
 - ሕገወጥ የሰዎች ዝውውር፣ ወይም
 - እንደ ወሲባዊ ወንጀል ጥፋተኛ ሆነው እንዲመዘገቡ የሚያስገድድዎት ማንኛውም ወንጀል፡፡
- በፌዴራል ደረጃ ድጋፍ ለሚደረግላቸው ቤቶች የሚያመለክቱ ከሆነ፣ የቤት አከራይ ቅድመ ሁኔታ ከማቅረብ በፊት በፌዴራል ደረጃ ድጋፍ በሚደረግላቸው ቤቶች ውስጥ ሜታምፌታሚን በማምረት፣ በማከፋፈል፣ በማከፋፈል ወይም በማምረት ጥፋተኛ ሆነው ያውቁ እንደሆነ እንዲገልጹ ሊጠይቅዎት ይችላል፡፡
- የቤት አከራዮች ቅድመ ሁኔታዊ ቅናሽን መሰረዝ የሚችሉት ጉልህ፣ ሕጋዊ እና አድልዎ የሌለበት ምክንያት ሲኖርዎት ብቻ ነው፡-
 - ከላይ የተጠቀሰውን ወንጀል፣ ወይም
 - ለመኖሪያ ቤት ከማመልከት በፊት በአምስት ዓመታት ውስጥ የተፈጸመ ከባድ ወንጀል
- የቤት አከራይ የእርዕሰ ማመልከቻ ለምን ውድቅ እንዳደረገ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት፡፡
- አከራይ ቅድመ ሁኔታዊ ቅናሹን ስለመሰረዝ እንደገና እንዲያጤነው መጠየቅ ይችላሉ፡፡ የሚከተሉትን የሚያረጋግጥ የጽሑፍ ማስረጃ ማቅረብ ይችላሉ፡-
 - በወንጀል ታሪክ መዝገብ ውስጥ ስህተቶች አሉ፣
 - ከወንጀል ክስ ጀምሮ ተሃድሶ ተደርጎልዎታል፣ ወይም
 - አከራይ ሊያጤናቸው የሚገቡ ሌሎች ማናቸውንም ምክንያቶች፡፡
- አመልካቾችን እንደገና ሲገመግሙ፣ አከራይ የሚከተሉትን ግምት ውስጥ ማስገባት አለበት፡-
 - የወንጀሉ ተፈጥሮ እና ክብደት፣
 - ወንጀሉ በተፈጸመበት ጊዜ ዕድሜህ፣
 - ጥፋተኝነቱ ከተረጋገጠ ምን ያህል ጊዜ ሆኖታል፣
 - ወንጀሉ የተፈጸመው በመኖሪያ ቤት ውስጥ ከሆነ፣
 - ወንጀሉ ቢደገም፣ የሌሎች ተከራዮችን ደህንነት ይጎዳል ወይ፣ እና
 - ወንጀሉ ከተፈጸመበት ጊዜ ጀምሮ የአመልካቹን የመልሶ ማቋቋም እና መልካም ምግባር የሚያሳይ ማንኛውም መረጃ፡፡

በገቢ ላይ-የተመሰረተ የቤት ድጎማ በመጠቀም የቤት ኪራይ መክፈል

- የቤት ኪራይዎን በገቢ ላይ-የተመሰረተ የቤት ድጎማ የሚከፍሉ ከሆነ፣ የቤት አከራዮች በሚከተሉት ምክንያቶች ለእርስዎ ሊከራዩዎት አይችሉም፡
 - ገቢ፣
 - የክሬዲት ነጥብ፣

- የክሬዲት ነጥብ እጥረት፣ ወይም
- በገቢ ላይ-የተመሰረተ የቤት ድጎማ በማይኖርበት ጊዜ የተከሰተ አሉታዊ የብድር ታሪክ።
- እርስዎ፣ የድጎማ ወረቀቶችዎ ወይም በመንግስት መኖሪያ ቤት ባለስልጣን የቀረቡ ሰነዶች አሉታዊ የብድር ታሪክዎ ሲከሰት የቤት ድጎማ እንዳልነበረዎት ማረጋገጥ ይችላሉ። የቤት አከራይ በገቢ ላይ-የተመሰረተ የቤት ድጎማ ያገኙበትን ቀን የመንግስት መኖሪያ ቤት ባለስልጣን እንዲያረጋግጥልዎ መጠየቅ ይችላል፤ ነገር ግን የመንግስት መኖሪያ ቤት ባለስልጣናት ምላሽ እንዲሰጡ አይጠበቅባቸውም።
- የቤት አከራዮች በድጎማው ያልተሸፈነውን የኪራይ ክፍል ለመክፈል የሚያስችል በቂ ገቢ እንዳለዎት እና እርስዎ መክፈል እንዳለብዎት ማረጋገጥ ይችላሉ። የቤት ድጎማዎችን ለመክፈል የቤት ድጎማዎችን ለማይጠቀሙ ተከራዮች የሚጠቀሙበትን ተመሳሳይ የኪራይ-ገቢ ጥምርታ መጠቀም አለባቸው።

የቤት እንስሳት ፖሊሲ፦

- የቤት አከራዮች የቤት እንስሳት ፖሊሲያቸውን በኪራይ ማመልከቻ ቅጹ ውስጥ የጽሑፍ ቅጂ ወይም ማጠቃለያ ማካተት አለባቸው።
- የቤት እንስሳት ፖሊሲ የሚከተሉትን ማካተት አለበት፦
 - ማንኛውም የዝርያ ወይም የክብደት ገደቦች።
 - የሚፈቀደው የቤት እንስሳት ብዛት ላይ ማንኛውም ገደብ።
 - የሚፈለጉ ማናቸውም ክፍያዎች፣ የሚከተሉትን ጨምሮ፦
 - የማይመለሱ በቅድሚያ የሚከፈሉ የቤት እንስሳት ክፍያዎች፣
 - ተመላሽ የሚደረጉ የቤት እንስሳት ተቀማጭ ገንዘብ፣ እና
 - ወርሃዊ የቤት እንስሳት ክፍያዎች።
 - ማንኛውም የክትባት መስፈርቶች።
 - ማንኛውም የተጠያቂነት ኢንሹራንስ መስፈርቶች።
 - ማንኛውም ተጨማሪ መስፈርቶች

ለሰው ድጋፍ የሚያደርጉ እንስሳት፦

- አንድ እንስሳ ድጋፍ የሚያደርጉ እንስሳት መስፈርቶችን የሚያሟላ ከሆነ፣ የቤት እንስሳት አይደለም እና የቤት አከራይዎ የቤት እንስሳት ፖሊሲ ምንም ይሁን ምን ሊፈቀድላቸው ይገባል። ለሰው ድጋፍ የሚያደርግ እንስሳ ማለት የሚከተሉትን የሚያደርግ ነው፦
 - ለአካል ጉዳተኛ ሰው ጥቅም ሲባል የሚሰራ፣ የሚረዳ ወይም ስራዎችን የሚያከናውን፣ ወይም

- የአንድን ሰው የአካል ጉዳት አንድ ወይም ከዚያ በላይ ተለይተው የሚታወቁ ውጤቶችን የሚቀንስ ስሜታዊ ድጋፍ የሚሰጥ፤
- የድጋፍ እንስሳ ካለዎት፤ የቤት አከራይዎ ለእርዳታ እንስሳዎ ተጨማሪ የማመልከቻ ክፍያ ወይም ተጨማሪ የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ ሊያስከፍል አይችልም። የድጋፍ እንስሳዎ በክፍልዎ ወይም በጋራ በታዎችዎ ላይ ጉዳት ካደረሰ የቤት አከራይዎ የጥገና ክፍያ ሊያስከፍልዎ ይችላል።
- የቤት አከራዎች የድጋፍ እንስሳ ጥያቄን ለመገምገም የሚያስችላቸውን መረጃ ሊጠይቁ ይችላሉ፡-
 - የአካል ጉዳትዎ ግልጽ ካልሆነ፤ እና/ወይም
 - የድጋፍ እንስሳ እንደሚያስፈልግዎ ግልጽ ካልሆነ።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ንዑስ አንቀጽ 8-2A፣ ክፍሎች 8-210፣ 8-213፣ እና 8-218፣ 42 U.S.C. 3604፤ የሜሪላንድ ሕግ የግዛት መንግስት አንቀጽ፣ ክፍል 20-705.1)

2. የኪራይ ውሎች እና ተከራይነቶች

የጽሑፍ የኪራይ ውል መስፈርቶች፡-

- በሜሪላንድ አምስት ወይም ከዚያ በላይ ቤቶችን የሚከራይ የቤት አከራይ የጽሑፍ የኪራይ ውል መጠቀም ይጠበቅበታል።
- በግዛቱ አራት ወይም ከዚያ በታች ቤቶችን የሚያከራይ የቤት አከራይ የጽሑፍ የኪራይ ውል መጠቀም አይጠበቅበትም። አከራዩ የጽሑፍ የኪራይ ውል የማይጠቀም ከሆነ፤ ተከራዩ ቤቱን ለመጀመሪያ ጊዜ ከተጠቀመበት ጊዜ ጀምሮ 1 ዓመት እንደሆነ ይታሰባል።
- የቤት አከራይዎ የጽሑፍ ኪራይ ከሰጠዎት የሚከተሉትን ማካተት አለበት፡-
 - የንብረቱን ሁኔታ የሚያሳይ መግለጫ
 - ለማምቂያ፣ ለጋዝ፣ ለኤሌክትሪክ፣ ለውሃ፣ ለመገልገያዎች እና ለግቢው ጥገና ማን መክፈል እንዳለበት ማብራሪያ
 - ለደህንነት ተቀማጭ ገንዘብዎ ደረሰኝ
 - የሜሪላንድ የተከራዎች መብቶች ረቂቅ የቅርብ ጊዜ እትም ቅጂ
 - በንብረቱ ላይ በሚታይ ቦታ ላይ ካልተለጠፈ በስተቀር (በንብረቱ ስም ማሳወቂያዎችን እና የሂደት አገልግሎትን ለመቀበል የተፈቀደለት አከራዩ ወይም ወኪል የእውቂያ መረጃ)።
- የአካባቢው የስልጣን ክልሎች በየኪራይ ውል ውሎች ውስጥ ተጨማሪ መረጃ ሊፈልጉ ይችላሉ።

የኪራይ ውል የሚከተሉትን ሊያካትት አይችልም፡-

- ከኪራይ ውሉ በሚነሳ ጥያቄ ላይ አከራይ "ፍርዱን እንዲናዘዝ" (አከራይ የይገባኛል ጥያቄውን እንዲያሸንፍ አስቀድመው እንዲስማሙ) እንዲፈቅዱ የሚጠይቅ ማንኛውም ነገር።
- በሕግ መሰረት ያሉዎትን ህጋዊ መብቶች ወይም የዳኞች ችሎት የማግኘት መብትዎን እንደሚተው የሚያሳይ ማንኛውም ነገር።
- በሕግ የሚጠየቀውን ማንኛውንም የማሳወቂያ ጊዜ የሚያሳጥር ማንኛውም ድንጋጌ።
- በሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ ክፍል 8-208 ወይም በሕግ የተከለከለ ሌላ ማንኛውም ድንጋጌ ላይ የተገለጸ ሌላ ማንኛውም ድንጋጌ።

በኪራይ ውል ውስጥ የራስ-ሰር የእድሳት ጊዜ የሚከተሉትን ማድረግ አለበት፡-

- ከሌሎች የኪራይ ውል ክፍሎች የተለዩ መሆን።
- ለብቻዎ መፈረም ወይም እውቅና ማግኘት።

የኪራይ ውል ማብቂያ፡-

- አከራይ የኪራይ ውልዎን እንዲያቆም፡-
 - ውስን ለሆነ ጊዜ በጽሑፍ የኪራይ ውል፣ አከራይ የኪራይ ውሉን ከማቋረጡ በፊት ቢያንስ 60 ቀናት የጽሑፍ ማሳወቂያ ሊሰጥዎ ይገባል።
 - ለወር-እስከ-ወር ለሚቆዩ ወቅታዊ የኪራይ ውሎች፣ አከራይ የኪራይ ውሉን ከማቋረጡ በፊት ቢያንስ 60 ቀናት የጽሑፍ ማሳወቂያ ሊሰጥዎ ይገባል።
 - ከዓመት-እስከ-ዓመት ወቅታዊ የኪራይ ውል፣ አከራይ የኪራይ ውሉ ከማብቃቱ በፊት ቢያንስ ከ90 ቀናት በፊት የጽሑፍ ማሳወቂያ መስጠት አለበት።
- እርስዎ የኪራይ ውልዎን እንዲያጠናቅቁ፡-
 - ለተወሰነ ጊዜ የኪራይ ውል፣ ለወር-እስከ-ወር ኪራይ እና ከዓመት-እስከ-ዓመት የሚከራይበት ጊዜ ካልሆነ በስተቀር ለሌሎች ተከራዮች፣ የኪራይ ውሉ ተጨማሪ ጊዜ የሚፈልግ ካልሆነ በስተቀር፣ የኪራይ ውሉን ከማቋረጡ በፊት ቢያንስ 30 ቀናት የጽሑፍ ማስታወቂያ መስጠት አለብዎት።
 - ከአመት-እስከ-አመት ለሚቆዩ የቤት ኪራይ ውሎች፣ የኪራይ ውሉን ከማቋረጡ በፊት ቢያንስ 90 ቀናት የጽሑፍ ማሳወቂያ መስጠት አለብዎት። (ይህ መስፈርት በባልቲሞር ከተማ ውስጥ አይተገበርም፤ ምክንያቱም ተከራዮች ሁሉንም የተከራይነት ውሎች ለማስቆም የ 30 ቀናት ማሳወቂያ ብቻ መስጠት አለባቸው፤ ይህም የየኪራይ ውል ውሉ ተጨማሪ ጊዜ የሚፈልግ ካልሆነ በስተቀር።)

በበደል ምክንያት የኪራይ ውልዎ ቀደም ብሎ ማብቃት፡-

- በደል ደርሶብዎት ከሆነ፣ ለአከራይዎ ማሳወቂያ በመስጠት የኪራይ ውሉን ቀደም ብለው ማቋረጥ ይችላሉ። ማሳወቂያው የሚከተሉትን ማካተት አለበት

- በፍርድ ቤቶች የተሰጠ የመጨረሻ የመከላከያ ትዕዛዝ ወይም የሰላም ትዕዛዝ ቅጂ፣ ወይም
- እንደ ዶክተር፣ የስነ ልቦና ባለሙያ፣ የማህበራዊ ጉዳይ ሰራተኛ ወይም የቤት ውስጥ ጥቃት ድርጅት ተሟጋች ካሉ ብቁ ከሆኑ የሰስተኛ ወገን የተገኘ የሪፖርት ቅጂ።
- ማሳወቂያ ከሰጡ በኋላ፣ ለመልቀቅ እስከ 30 ቀናት ድረስ ጊዜ አለዎት።
 - ከማሳወቂያው ቀን ጀምሮ እስከ መልቀቅ ድረስ የቤት ኪራይ ብቻ ነው ሃላፊነት የሚወስዱት፤ ይህም ከ 30 ቀናት ባነሰ ጊዜ ውስጥ ሊሆን ይችላል።
 - ከ 30 ቀናት ባነሰ ጊዜ ውስጥ ከለቀቁ፣ ለአከራይዎ ፊርማ፣ ኖታሪ የተረጋገጠ እና በጽሑፍ የቀረበ ማሳወቂያ መስጠት አለብዎት። ማሳወቂያው በእጅ መድረስ ወይም በአንደኛ ደረጃ ፖስታ መላክ አለበት።
 - ይህንን ማሳወቂያ ለአከራይ ካልሰጡ፣ ለ 30 ቀናት ሙሉ የቤት ኪራይ ሃላፊነቱን ይወስዳሉ።

የኪራይ ውሉ ካለቀ እና ማንም ሰው ማሳወቂያ ካልሰጠ፡-

- ሁለቱም ወገኖች ማሳወቂያ ካልሰጡ፣ የኪራይ ውልዎ እንደ የኪራይ ውል በራስ-ሰር ሊታደስ ወይም ወርሃዊ ሊሆን ይችላል።
- እንደ ከሳምንት-እስከ-ሳምንት፣ ከዓመት-እስከ-ዓመት ወይም ከእርሻ ጋር የተያያዙ ኪራይ ቤቶች ያሉ ብዙም የተለመዱ ያልሆኑ የኪራይ ቤቶች የተለያዩ የማሳወቂያ መስፈርቶች አሏቸው።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-5A-01፣ 8-5A-02፣ 8-5A-03፣ 8-208፣ 8-210 እና 8-402፤ የባልቲሞር ከተማ የሕዝብ የአካባቢ ሕግ ክፍል 9-16)

3. ኪራይ

- የኪራይ ውልዎ እንደሚለው ኪራይ መክፈል አለበት።
- የቤት ኪራይ ዘግይተው ከከፈሉ፣ የቤት አከራይዎ የዘገየ ክፍያ ሊያስከፍል ይችላል። ከፊል የቤት ኪራይ ክፍያ ከፈጸሙ፣ የቤት አከራይዎ ዘግይቶ ክፍያ ሊያስከፍል የሚችለው ያልተከፈለውን የቤት ኪራይዎን ክፍል ብቻ ነው። ክፍያው ከዘገየ ከቤት ኪራይ መጠን 5% በላይ መሆን አይችልም።
- የቤት ኪራይ በጥሬ ገንዘብ ከከፈሉ ወይም ደረሰኝ ከጠየቁ የቤት ኪራይ ክፍያዎን የሚገልጽ ደረሰኝ ሊሰጥዎ ይገባል።
- የኪራይ ጭማሪ፡-
 - የቤት አከራይዎ የቤት ኪራይዎን ሊጨምር የሚችለው የኪራይ ውልዎ ሲታደስ ብቻ ነው።
 - በአብዛኛዎቹ ሁኔታዎች፣ ማንኛውም የቤት ኪራይ ጭማሪ ከተደረገ ከ 90 ቀናት በፊት በጽሑፍ ማሳወቅ አለባቸው፤ ማሳወቂያው የተሰጠው የአሁኑን የቤት ኪራይ ውል ለማቋረጥ በማሰብ ካልሆነ በስተቀር።

- አንዳንድ የአካባቢው የግዛት ክልሎች የቤት ኪራይ ምን ያህል ሊጨምር እንደሚችል ሊገድቡ ይችላሉ፤ ነገር ግን የኪራይ ውልዎ ሲታደስ የቤት ኪራይ ጭማሪን የሚገድብ በግዛት ደረጃ ሕግ የለም።
- የቤት አከራይዎ የኪራይ ጭማሪ ማስታወቂያ በኢሜይል፣ በጽሑፍ ወይም በኤሌክትሮኒክ የተከራይ መግቢያ በር ላይ ማቅረብ የሚችለው ማሳወቂያዎችን በኤሌክትሮኒክ መንገድ ለመቀበል ከተስማሙ ብቻ ነው።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-205፣ 8-205.1፣ 8-208 እና 8-209)

4. ፍጆታዎች

የእርስዎ ክፍል ማሞቂያ፣ መብራት፣ ኤሌክትሪክ፣ ሙቅና ቀዝቃዛ ውሃ እና ተገቢ የፍሳሽ ማስወገጃ ማቅረብ አለበት። ይሁን እንጂ፣ እነዚህ የፍጆታ አገልግሎቶች የማይገኙ ከሆነ፣ የእርስዎ ሃላፊነት የሆኑ ክፍያዎችን ስላልከፈሉ፣ የቤት አከራይዎ ተጠያቂ አይሆንም።

የመኖሪያ አሀድዎ ከግል ጉድጓድ ውሃ የሚያገኝ ከሆነ፣ አከራይዎ የሚከተሉትን ማድረግ አለበት፡-

- የኪራይ ውልዎን ሲፈርሙ የቅርብ ጊዜውን የፈተና ውጤቶች ከእርስዎ ጋር ማጋራት፣ እና
- በየሶስት ዓመቱ ውሃውን ሞክረው የምርመራውን ውጤት ከእርስዎ ጋር ማጋራት።

ውሃው በአሜሪካ የአካባቢ ጥበቃ ኤጀንሲ ወይም በሜሪላንድ የአካባቢ ጥበቃ መምሪያ ከተቀመጠው መጠን በላይ ከተበከለ፣ አከራይዎ ውሃው እስኪበከል ድረስ ለመጠጥ የሚሆን ውሃ ማቅረብ አለበት። በ 60 ቀናት ውስጥ፣ አከራይዎ የሚከተሉትን ማድረግ አለበት፡-

- ብክለትን በቋሚነት መፍታት፣ ወይም
- የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ እድል ለእርስዎ መስጠት።

የእርስዎ ቤት በሚከተሉትን ሁኔታዎች ውስጥ ከጁን 1 እስከ ሴፕቴምበር 30 ድረስ የአየር ማቀዝቀዣ ማካተት አለበት፣ ይህ የሚሆነው፡-

- ቢያንስ 10 የኪራይ ቤቶች ባሉበት ሕንፃ ውስጥ የመኖሩ ከሆነ፣ እና
- ከየቤት አከራይዎ ከጁን 1፣ 2025 በኋላ የአየር ማቀዝቀዣ አቅርቦ ከሆነ ወይም የኪራይ ውልዎ የቤት አከራይዎ የአየር ማቀዝቀዣ እንዲያቀርብ ጠይቆ ከሆነ ወይም
- የተከራይቱ ክፍል ታደሶ የኤሌክትሪክ ወይም የማሞቂያ ስርዓቶች ተተክተው ወይም ተሻሽለው ከሆነ።

የአየር ማቀዝቀዣው በቤቱ ውስጥ ያለውን ሁሉንም የመኖሪያ ቦታ እስከ 80 ዲግሪ ፋራናይት ድረስ ማቀዝቀዝ የሚችል ከሆነ፣ ይህም ከወለሉ ሶስት ጫማ በላይ ነው። አከራይዎ የሙቀት መጠኑን የሚቆጣጠር ከሆነ፣ መሳሪያውን ቢያንስ እስከ 80 ዲግሪ ማቀዝቀዝ አለበት።

የኪራይ ውልዎ በቀጥታ ለአከራይዎ የመገልገያ ቁሳቁሶችን እንዲከፍሉ የሚጠይቅ ከሆነ፣ አከራይዎ የሚከተሉትን ማድረግ አለበት

- የወርሃዊ የፍጆታ ክፍያዎችን ቅጂዎች ለእርስዎ መስጠት ወይም፣
- በእያንዳንዱ የኪራይ ውል መጀመሪያ ላይ፣ ለአከራዩ ባለፈው ዓመት የተከፈለውን አጠቃላይ የፍጆታ ወጪዎች በጽሑፍ ይግለጹ። ላለፈው ዓመት የውሃ፣ የፍሳሽ ማስወገጃ፣ የጋዝ እና የኤሌክትሪክ ክፍያዎች ዓመታዊ ወጪዎች ለየብቻ መቅረብ አለባቸው።

በትልልቅ ሕንፃዎች ውስጥ ያሉ አንዳንድ የቤት አከራዎች የሬዥዮ ዩቲሊቲ ህንፃ ሲስተም (Ratio Utility Building System, RUBS) ይጠቀማሉ፤ ተከራዎች ከህንፃው አጠቃላይ የፍጆታ ወጪዎች የተወሰነውን ክፍል ይከፍላሉ። አከራይዎ RUBS የሚጠቀም ከሆነ የሚከተሉትን ማድረግ አለበት፡-

- የኪራይ ውልዎን ከመፈረምዎ በፊት RUBS እንደሚጠቀሙ መንገር፣
- የመጨረሻዎቹን ሁለት የፍጆታ ክፍያዎች ቅጂዎች ማቅረብ፣ እና
- ከጠቅላላው የፍጆታ ክፍያዎች ውስጥ የእርስዎን ድርሻ እንዴት እንደሚያሳሉ ይግለጹ።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-122፣ 8-208፣ 8-211፣ 8-212፤ የሜሪላንድ ሕግ የአካባቢ አንቀጽ፣ ክፍል 9-4A-04)

5. የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ

ከፍተኛው የተቀማጭ ገንዘብ፡-

- በአብዛኛዎቹ ሁኔታዎች፣ የቤት አከራይ ከአንድ ወር የቤት ኪራይ በላይ የሆነ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ እንዲከፍሉ ላይጠይቅዎት ይችላል።
- የኪራይ ማመልከቻዎን እንደሚረዳዎት ካመኑ ከፍተኛ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ሊያቀርቡ ይችላሉ። ሆኖም ግን፡-
 - ቅናሽዎ በፈቃደኝነት መሆን አለበት። የቀረቡልዎትን ቅናሾች እና የባለቤትዎ ምላሽ የሚያሳይ የጽሑፍ ማስረጃ መያዝ አለብዎት።
 - አከራይዎ ማመልከቻዎ እንዲፀድቅ ከፍተኛ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ማቅረብ እንዳለብዎት ላይጠይቅዎት ወይም ላይጠቁምዎት ይችላል።
 - የቤት አከራይዎ ተጨማሪ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ እንዲያቀርቡ ለማሳመን የሚያስፈልጉትን መስፈርቶች መለወጥ ወይም መጨመር ወይም ማመልከቻዎን መከልከል አይችልም።
- የሚከተሉት ሁኔታዎች ከተሟሉ የእርስዎ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ እስከ ሁለት ወር የቤት ኪራይ ሊደርስ ይችላል፡-

- የኪራይ ውል ውሉን ከአክቲቨስ 1 ፣ 2024 በፊት ከፈረሙ ወይም
- ከሰብአዊ አገልግሎቶች መምሪያ የፍጆታ እርዳታ ለማግኘት ብቁ ነዎት እና የኪራይ ውልዎ የመገልገያ አገልግሎቶችን በቀጥታ ለአከራይ እንዲከፍሉ ይጠይቃል።

የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ምንድን ነው፡-

- "የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ" ማለት የቤት እንስሳትን ጨምሮ የቤት እንስሳትን ለመከላከል ለአከራይ የሚሰጡት ማንኛውም ክፍያ ሲሆን ይህም የቤት እንስሳትን ለመጠበቅ ነው።
 - ያልተከፈለ የቤት ኪራይ
 - በቤቱ፣ በጋራ ቦታዎች፣ በዋና ዋና ዕቃዎች እና የቤት ዕቃዎች ላይ የደረሰ የንብረት ውድመት
 - በኪራይ ውል ጥሰት ምክንያት የሚደርስ ጉዳት

የክፍያ ደንቦች፡-

- የቤት አከራይዎ ከመግባትዎ በፊት ከመጀመሪያው ወር የቤት ኪራይ እና ከደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ በላይ እንዲከፍሉ ላይጠይቅዎት ይችላል።
- የቤት አከራይ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብዎን በወለድ በሚከፍል የባንክ ሂሳብ ውስጥ ማስቀመጥ አለበት።
- አከራይ የጽሑፍ ደረሰኝ ሊሰጥዎ ይገባል፣ ይህም ከጽሑፍ ኪራይ ውል ጋር መካተት አለበት።
- የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ሲከፍሉ አከራይ ስለ መብቶችዎ እና ከደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ጋር በተያያዘ አከራይ ስላለባችው ሃላፊነቶች ማሳወቅ አለበት።

የተከራይና አከራይ ውል መጨረሻ ላይ የመውጣት ፍተሻ፡-

- ከቤት መውጣት ፍተሻ ወቅት፣ አከራይ የቤቱን ደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ሊቀንስ የሚችል ጉዳት ካለ ይመረምራል።
- ለመልቀቅ ካሰቡ እና በምርመራው ወቅት የመገኘት መብት ከፈለጉ፣ ከመውጣትዎ ቢያንስ 15 ቀናት በፊት ለአከራይ የተረጋገጠ ደብዳቤ መላክ አለብዎት። ደብዳቤው የሚከተሉትን ማድረግ አለበት፡-
 - ለመዛወር ማሰብዎን መናገር፣
 - የመውጫ ቀንዎን ያጋሩ፣ እና
 - አዲሱን አድራሻዎን ያካትቱ
- የተከራይና አከራይ ውልዎ ሲያልቅ፣ የቤት አከራይዎ ከደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ የተቀነሰውን ማንኛውንም ክፍያ እና ክፍያውን የሚደግፉ ሰነዶችን በጽሑፍ ሊሰጥዎ ይገባል።
- የቤት አከራይዎ ቀሪውን የተቀማጭ ገንዘብዎን ከወለድ ጋር በ 45 ቀናት ውስጥ መመለስ አለበት። እርስዎ እና የቤት ባለቤትዎ ሊያገኙት የሚገባውን የወለድ መጠን ለመወሰን [የኪራይ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ](#)

[ማስያ \(dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator\)](https://dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) መጠቀም ይችላሉ።

- የኪራይ ውልዎ ከማለቁ በፊት ከቤትዎ ከተባረሩ ወይም የቤት ኪራይዎን ከተዉ፣ ቤቱን ከለቀቁ በኋላ በ 45 ቀናት ውስጥ የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብዎን እንዲመልስ ለአከራዩ የጽሑፍ ጥያቄ በፖስታ መላክ አለብዎት።

የተፈቀዱ ቅናሾች፦

አንድ አከራይ በህጋዊ መንገድ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብዎን ሊያስቀምጡዎ የሚችላቸው ክፍያዎች የሚከተሉትን ያካትታሉ፦

- ከተለመደው እርጅና እና መበላሸት በላይ በንብረቱ ላይ የሚደርስ ጉዳት
- ያልተከፈሉ የቤት ኪራይ ወይም የፍጆታ ክፍያዎች
- ከቤት ማስወጣት ጉዳይ ፍርድ የሚወጡ ወጪዎች ወይም ክፍያዎች

ተቀማጭ ገንዘቡ በሰዓቱ ካልተመለሰ፦

- የቤት አከራዩ የኪራይ ውልዎ ካለቀ በኋላ በ 45 ቀናት ውስጥ ተቀማጭ ገንዘብዎን ካልመለሰ ወይም የጽሁፍ ዝርዝር ካልሰጠዎት፣ ከተቀማጭ ገንዘብ ውስጥ ማንኛውንም የማስቀመጥ መብቱን ሊያጣ ይችላል።
- አከራዩ ያልመለሰውን መጠን እስከ ሶስት እጥፍ የሚደርስ ክፍያ ለአከራዩ መክሰስ ይችላሉ።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-203 እና 8-203.1)

6. የኪራይ አሃዶች ሁኔታ

እያንዳንዱ የኪራይ ቤት "ለሰው ልጅ መኖሪያ ተስማሚ" መሆን አለበት፣ ይህም ማለት ደህንነቱ የተጠበቀ እና ለሰዎች ለመኖር ተስማሚ መሆን አለበት ማለት ነው። እሳት ሊያስከትሉ ከሚችሉ ወይም ለሕይወትዎ፣ ለጤናዎ ወይም ለደህንነትዎ ከባድ እና ከፍተኛ ስጋት ከሆኑ ከባድ ጉድለቶች ወይም ሁኔታዎች የጸዳ መሆን አለበት።

ችግር ሪፖርት ማድረግ፦

- ችግር ካጋጠመዎት ወዲያውኑ ለአከራዩ በጽሑፍ ያሳውቁ።
- እንዲሁም የአካባቢዎን የሕግ አስፈጻሚ ኤጀንሲ ማግኘት እና ምርመራ እንዲደረግልዎት መጠየቅ ይችላሉ።
- የጥቅስ ወይም የጥሰት ማስታወቂያ ለአከራዩ የጽሑፍ ማስታወቂያ ተደርጎ ይቆጠራል።

ሻጋታ-ተኮር መስፈርቶች፦

- የቤት አከራዮች በክፍል ውስጥ ሊኖር የሚችል ሻጋታ መኖሩን በጽሑፍ ማስታወቂያ ከተቀበሉ በኋላ በ 15 ቀናት ውስጥ የሻጋታ ግምገማ ማድረግ አለባቸው።
- ሻጋታ ከተገኘ፣ አከራዩ ከተቻለ በ 45 ቀናት ውስጥ ማስወገድ እና መንስኤውን ማስተካከል አለበት።
- ሻጋታው በ 45 ቀናት ውስጥ ሊስተካከል የማይችል ከሆነ፣ ሻጋታው ከተገኘ በኋላ በተመጣጣኝ የጊዜ ገደብ ውስጥ መጠገን አለበት።
- የቤት አከራዮች የሻጋታ ምርመራ እና ጥገና በሚደረግበት ጊዜ እርስዎን ማሳወቅ አለባቸው።

ጥገና እና ተደራሽነት፡-

- አከራዮች ወደ አፓርታማዎ ከመግባታቸው በፊት ቢያንስ ለ 24 ሰዓታት አስቀድሞ ማሳወቂያ መስጠት አለባቸው፣ ድንገተኛ ሁኔታ ካልሆነ በስተቀር።
- ጥገና ለማድረግ የቤትዎን ባለቤት ወደ ቤትዎ እንዲገባ ማድረግ አለብዎት።

ችግሮች ካልተስተካከሉ፡-

ማሳወቂያውን ከሰጡ በኋላ የቤት አከራዬዎ ችግሩን በተመጣጣኝ ጊዜ ውስጥ ካላስተካከለ እና ችግሩ ለሕይወት፣ ለጤና ወይም ለደህንነት ስጋት ከፈጠረ፣ የሚከተሉት አማራጮች አሉዎት፡-

- ለኪራይ ቅነሳ እና ለጉዳት ካሳ በዲስትሪክት ፍርድ ቤት ክስ ማቅረብ።
- የቤት ኪራይ ለመክፈል ፈቃደኛ አለመሆን እና የቤት አከራዩ ለቤት ኪራይ ከከሰሰዎት ጉዳዮችን እንደ መከላከያ መጠቀም።
- የቤት ኪራይ ክስ ያቅርቡ፣ ይህም ችግሮች እስኪፈቱ ድረስ የቤት ኪራይን ለአከራዩ ከመክፈልዎ ይልቅ ለፍርድ ቤት እንዲከፍሉ ያስችልዎታል።

የሊድ ቀለም፡-

የሊድ ቀለም በክፍሉ ውስጥ ካለ፣ በተወሰኑ ሁኔታዎች የሚከተሉትን የማድረግ መብት ሊኖርዎት ይችላል፡-

- ለጊዜያዊ መኖሪያ ቤትዎ ገንዘብ ከአከራዩ ይቀበሉ
- አከራዬዎ ደህንነቱ በተጠበቀ ሁኔታ ወደ ሌላ ቦታ ለማዛወር የማይረዳ ከሆነ ሕጋዊ እርምጃ ይውሰዱ

በቤትዎ ውስጥ መኖር፡-

- በተከራይነትዎ ጊዜ ሁሉ በኪራይ ቤትዎ ጸጥ ያለ ጊዜ የመደሰት መብት አለዎት።
- በኪራይ ውል ውል ውስጥ ከተጠቀሰው ቀን ጀምሮ ወደ ቤቱ የመግባት እና የመጠቀም መብት አለዎት።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-204፣ 8-211፣ 8-212፣ 8-215 እና 8-220)

7. ከቤት ማስወጣት

የቤት አከራይዎ የሚከተሉትን ካደረጉ በዲስትሪክት ፍርድ ቤት ክስ በማቅረብ ከቤት ማስወጣት ሂደቱን ሊጀምር ይችላል፡-

- የኪራይ ውል ውልዎን ጥሰው ከሆነ
- የቤት ኪራይ በሰዓቱ ካልከፈሉ
- የኪራይ ውልዎ ሲያልቅ የማይወጡ ከሆነ

የፍርድ ቤት ሂደት ያስፈልጋል፡-

- የዲስትሪክት ፍርድ ቤት ለአከራዩ የንብረቱን መብት (የይዞታ ፍርድ ተብሎ የሚጠራውን) ካልሰጠ እና እርስዎን ለማስወጣት ትእዛዝ ካለወጣ (የመመለሻ ማዘዝ ይባላል) ካልሆነ በስተቀር አከራይዎ ሊያስወጣዎት አይችልም።
- እንደ መቆለፊያዎችን መቀየር፣ መገልገያዎችን መዝጋት ወይም ወደ ክፍሉ እንዳይገቡ ወይም በቤቱ ውስጥ ደህንነቱ በተጠበቀ ሁኔታ የመኖር ችሎታዎን ለመከላከል ያሉ ሌሎች ተመሳሳይ እርምጃዎች ከቤት ለማስወጣት የሚደረጉ ጥረቶች አይፈቀዱም።

በፍርድ ቤት ያሉዎት መብቶች፡-

- በቤት አከራይ በቀረብዎት የቤት ማስወጣት ክስ ላይ በማንኛውም የፍርድ ቤት ችሎት ላይ የመሳተፍ መብት አለዎት።
- ገቢዎ ከክልሉ አማካይ ገቢ 50% ወይም ከዚያ በታች ከሆነ በሜሪላንድ የኤክስቴንሽን አማካሪ የማግኘት ፕሮግራም በኩል ነፃ ጠበቃ ማግኘት ይችላሉ። ብቁ መሆንዎን ለማወቅ 211 ላይ ይደውሉ ወይም legalhelpmd.org ን ይጎብኙ።
- የቤት አከራይዎ የኪራይ ውሉን ለማቆም ወይም የማስወጣት ሂደቱን ለመጀመር እየፈለገ መሆኑን ማሳወቂያ እንደደረሰዎት ወዲያውኑ የሕግ አማካሪን ማግኘት ይችላሉ።

ከመውጣትዎ በፊት ማሳወቂያ፡-

- የቤት ኪራይ ዕዳ ካለብዎት፣ የቤት ኪራይዎን በዲስትሪክት ፍርድ ቤት በመክፈል የቤት ማስወጣት ክስ ከማቅረቡ በፊት ቢያንስ 10 ቀናት በፊት የቤት አከራይዎ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት።
- በ"ኪራይ መክፈል አለመቻል" ጉዳይ ላይ፣ ኪራዩ የሚያካትተው መሰረታዊውን ኪራይ ብቻ ነው። የፍጆታ ክፍያዎችን፣ የጥገና ክፍያዎችን ወይም ሌሎች ቅጣቶችን ሊያካትት ይችላል።
- በግዛት ወይም በፌዴራል መንግስት የገንዘብ ድጋፍ የሚደረግለት የቤት ድጎማ ከተቀበሉ ረዘም ያለ የማሳወቂያ ጊዜ ሊያስፈልግ ይችላል።

- እንደ የኪራይ ውል ጥሰት ወይም በኪራይ ቤቱ ውስጥ ከተፈቀደው ጊዜ በላይ መቆየት ያሉ ሌሎች የማስወጣት ማመልከቻዎች ተጨማሪ ማስታወቂያ ሊፈልጉ ይችላሉ።

የማስወጣት መስፈርቶች እና የማስወጣት ማቆም፡-

- ፍርድ ቤቱ በእርስዎ ላይ ብይን ከሰጠ፣ ለመልቀቅ ሰባት ቀናት አሉዎት ወይም አከራይ ንብረትዎን በሙሉ ከክፍሉ በማስወገድ እርስዎን ለማስወጣት ፍርድ ቤቱን የመካስ ማዘዣ እንዲያወጣ ሊጠይቅ ይችላል።
- በአብዛኛዎቹ ሁኔታዎች፣ ከቤት ማስወጣቱ ከመፈጸሙ በፊት ያለፈውን የቤት ኪራይ እና ፍርድ ቤቱ እንዲከፍሉ የሚያዝዘውን ማንኛውንም የፍርድ ቤት ወጪ በመክፈል ከቤት ማስወጣቱን ማስቆም ይችላሉ። ይህ "የመቤተኛት መብት" ይባላል።
- በሚከተሉት ሁኔታዎች መቤተኛት አማራጭ ላይሆን ይችላል፡-
 - ከአሁኑ ጉዳይ በፊት ባሉት 12 ወራት ውስጥ ያልተከፈለ የቤት ኪራይ ለማግኘት ሶስት (በባልቲሞር ከተማ አራት) ወይም ከዚያ በላይ የማስወጣት ፍርድ በእርስዎ ላይ ተፈርዶ ከሆነ፣ እና
 - የቤት አከራይዎ እርስዎ እንዲወጁ ፍርድ ቤቱን እንዳይፈቅድልዎ ከጠየቀ።
- የቤት አከራይዎ ከመጀመሪያው የጊዜ ሰሌዳ በፊት የጽሁፍ ማሳወቂያ ሊሰጥዎ ይገባል። በግዛቱ ሕግ መሰረት ስድስት ቀናት ያስፈልጋሉ። የአካባቢዎ የግዛት ክልሎች የሚፈለጉትን ቀናት ብዛት ሊሰጡ ይችላሉ ነገር ግን ከመጀመሪያው የጊዜ ሰሌዳ ማስወጣት በፊት ከአራት እስከ 14 ቀናት ባለው ጊዜ ውስጥ ማሳወቂያ መስጠት አለበት።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍሎች 8-401፣ 8-402፣ 8-402.1፣ 8-407፣ እና 8-902)

8. በግንባታ ምክንያት ማስወጣቶች

በሜሪላንድ ውስጥ፣ ገንቢ የሆነ ከቤት ማስወጣት የሚከሰተው የቤት አከራይዎ የኪራይ ቤትዎን አጠቃቀም እና መደሰትዎን የሚያቆም ዋና ችግርን ካላስተካከለ እና በምትኩ ቤቱን ለቀው ሲወጡ ነው።

ሲተገበር፡-

የሚከተሉትን ሁሉ ማረጋገጥ ከቻሉ ለኪራይዎ ተጠያቂ ላይሆኑ ይችላሉ፡-

- የቤት አከራይዎ ድርጊት ወይም ቸልተኝነት የመኖሪያ አፓርትመንትዎን አጠቃቀም እና መደሰት የሚያደናቅፍ ዋና ችግርን ያስከትላል።
- ስለ ጉዳዩ ለቤት አከራይዎ ነግረው ከሆነ።
- ከመውጣትዎ በፊት ለአከራዩ ጥገናውን እንዲያስተካክሉ በቂ ጊዜ ሰጥተውታል።

- አከራይዎ ከባድ ችግርን መፍታት ባለመቻሉ ምክንያታዊ በሆነ ጊዜ ውስጥ ከቤት ወጥተዋል።

ከመውጣትዎ በፊት፣ ከጠበቃ ጋር መማከር አለብዎት። በግንባታ ምክንያት የሆነ ማፈናቀል በማስረጃ ማረጋገጥ ከቻሉ፣

- የኪራይ ውልዎ እንደተጠናቀቀ ይቆጠራል (+ሰርዟል)።
- ከወጡ በኋላ የቤት ኪራይ ለመክፈል ሃላፊነት አይኖርብዎትም።
- አከራይዎን ለኪሳራዎ መክሰስ ይችሉ ይሆናል -- የማዛወር ወጪዎችን፣ የኪራይ ልዩነቶችን፣ የጠበቃ ክፍያዎችን እና ሌሎች ተዛማጅ ወጪዎችን ጨምሮ።

በግንባታ ምክንያት የሆነ ከቤት ማስወጣትን ለማስወገድ የቤት አከራዮች ማድረግ ያለባቸው ነገሮች፡-

- የቤት አከራዮች ተከራይ በኪራይ ንብረታቸው ተጠቃሚ እንዳይሆን ከፍተኛ ጣልቃ ገብነትን ማስወገድ አለባቸው፣
- የኪራይ ቤቱ ደህንነቱ የተጠበቀ እና ለኑሮ ምቹ መሆኑን ማረጋገጥ።
- በአጠቃላይ፣ ህጋዊ እና የገንዘብ ውጤቶችን ለማስወገድ ለተከራዮች ቅሬታዎች ወዲያውኑ ምላሽ መስጠት።

9. የተከራይ የመጀመሪያ ውድቅ የማድረግ መብት

“የመጀመሪያ እምቢታ መብት” (ሕጋዊ ቃል) ማለት የተከራይነትን ንብረት ለሌላ ሰው ከመሸጡ በፊት የመግዛት የመጀመሪያ እድል ያገኛሉ ማለት ነው።

ሲተገበር፡-

- በኪራይ ውሉ ላይ እርስዎ ተከራይ ተብለው ይጠራሉ።
- ቢያንስ ለስድስት ወራት 1፣ 2 ወይም 3 ክፍሎች ባሉት የኪራይ ቤት ውስጥ ሲኖረው።
- የቤት አከራይዎ ንብረቱን ለመሸጥ አቅዷል ወይም ከሶስተኛ ወገን የመግዛት ጥያቄ ሲቀበል።

ሆኖም፣ ይህ ደንብ በተወሰኑ ሁኔታዎች ላይ አይተገበርም፣ ለምሳሌ አከራይ ንብረቱን ሳይሸጥ ሲያስተላልፍ፣ ይህም የሚከተሉትን ጨምሮ፡-

- ለቤተሰብ አባል
- በአከራይ ባለቤትነት ለተያዘ ንግድ
- በፍርድ ቤት ትዕዛዝ መሰረት

የማሳወቂያ ሂደት፡-

የቤት አከራይዎ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን ለመሸጥ እንዳሰቡ ካሳወቁዎት፣ ማሳወቂያው የመግዛት መብትዎን ማካተት አለበት።

- ንብረቱን ለመግዛት ወይም ውድቅ ለማድረግ ማሳወቂያው ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ 30 ቀናት አለዎት።
- በማሳወቂያው ውስጥ ካሉት ጋር ተመሳሳይ ወይም የተሻሉ ውሎችን የያዘ ቅናሽ ካቀረቡ፣ አከራይዎ መቀበል አለበት።
- ቅናሽ ለማድረግ ፈቃደኛ ካልሆኑ፣ አከራይዎ ንብረቱን ለሶስተኛ ወገን ሊሸጥ ይችላል።

አንዳንድ የአካባቢው ዲስትሪክቶች አንድ ተከራይ በመጀመሪያ እምቢታ የማግኘት መብት ወይም በግዛት ሕግ ያልተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ የኪራይ ቤት የመግዛት እድልን በተመለከተ የራሳቸው ሕጎች ሊኖራቸው ይችላል።

(የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍል 8-119)

10. በአከራዮች የተከለከሉ ድርጊቶች

በግዛት እና በፌዴራል ሕጎች መሰረት የቤት አድልዎ ሕገ-ወጥ ነው። የቤት አከራዮች በሚከተሉት ምክንያቶች ወደፊት ወይም አሁን ያሉ ተከራዮችን ላይ አድልዎ ማድረግ አይችሉም፡-

- ዘር
- ቀለም
- ሃይማኖት
- ጾታ
- አካል ጉዳተኝነት
- የጋብቻ ሁኔታ
- የቤተሰብ ሁኔታ
- የፆታ ዝንባሌ
- የፆታ ማንነት
- ብሄራዊ መገኛ
- የገቢ ምንጭ
- የወትድርና ሁኔታ።

አንዳንድ የአካባቢው ዲስትሪክቶች ተጨማሪ የአድልዎ መከላከያዎችን ሊሰጡ ይችላሉ።

በፌዴራል ሕግ ካልተጠየቀ በስተቀር፣ ከአምስት በላይ ክፍሎች ያሏቸው የቤት አከራዮች በወንጀል የተያዙ ወይም የተፈረደበትን ተከራይ እንደማያስቡ የሚገልጹ ማስታወቂያዎችን ማተም አይችሉም።

በቀል፡-

አንድ አከራይ በሚከተሉት ምክንያቶች በእርስዎ ላይ የበቀል እርምጃ መውሰድ ወይም ማስፈራራት አይችልም፡-

- የኪራይ ውልዎን መጣስ፣ ህጉን መጣስ ወይም የኪራይ ንብረቱ ሁኔታ ላይ በቅን ልቦና ቅሬታ ማቅረብ።
- የቤት አከራዩን በሚመለከት ክስ ማቅረብ ወይም መሳተፍ።
- በተከራዮች ድርጅት ውስጥ መሳተፍ።
- በቤቱ ውስጥ የፖሊስ ወይም የድንገተኛ ጊዜ አገልግሎት መጠየቅ።
- ስለ ሊድ ቀለም ችግሮች ለአከራዩ መረጃ መስጠት።

የበቀል እርምጃ የሚከተሉትን እርምጃዎች ሊያካትት ይችላል፡-

- በእርስዎ ላይ ክስ ማቅረብ ወይም ማስፈራራት።
- ስለ ኢሚግሬሽን ሁኔታዎ ለሕግ አስከባሪዎች አሳውቃለሁ እያሉ ማስፈራራት።
- የቤት ኪራይ መጨመር፣ እንደ ተከራይ የሚሰጡዎትን አገልግሎቶች መቀነስ (ለምሳሌ፣ የፍጆታ መሳሪያዎችን መዝጋት)።
- አስፈላጊ ጥገናዎችን አለማድረግ ወይም የተከራይነት ውልዎን ማቋረጥን ጨምሮ።

ማንኛውም ሰው፣ የቤት አከራዮችን ጨምሮ፣ ስለ የኢሚግሬሽን ሁኔታዎ ለሕግ አስከባሪዎች ለማሳወቅ በማስፈራራት ገንዘብ፣ ንብረት፣ ጉልበት፣ አገልግሎት ወይም ዋጋ ያለው ማንኛውንም ነገር ለመውሰድ መሞከር ወንጀል ነው።

አከራይዎ ወደ አፓርታማዎ ከመግባቱ በፊት የማሳወቂያ መስፈርቶች፡-

የኪራይ ውልዎ ሌላ ነገር ካልጠቀሰ በስተቀር፣ በመኖሪያ ቤትዎ ጸጥ ያለ የመደሰት መብት አለዎት። የቤት አከራይዎ አስፈላጊውን ጥገና ለማድረግ፣ ክፍሉን ለመመርመር ወይም ቤቱን ለተከራይ ሰዎች ለማሳየት ላሉ ህጋዊ ዓላማዎች ወደ ክፍልዎ የመግባት መብት አለው።

- የቤት አከራይዎ ምርመራው ወይም ጥገናው ከመደረጉ ቢያንስ 24 ሰዓት ቀደም ብሎ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት
- ድንገተኛ ሁኔታ ካልሆነ በስተቀር፣ ወደ ቤቱ መግባት የሚችሉት ከሰኞ እስከ ቅዳሜ፣ ከጠዋቱ 7 ሰዓት እስከ ምሽቱ 7 ሰዓት ብቻ ነው።
- ከ 24 ሰዓት ባነሰ ጊዜ ውስጥ የቤት አከራይዎ ወደ ቤትዎ እንዲገባ የጽሑፍ ፈቃድ መስጠት ይችላሉ።

የኪራይ ውልዎ ተጨማሪ ዝርዝሮችን ሊሰጥ ይችላል፤ እና የአካባቢዎ የስልጣን ክልል አከራይዎ ወደ ክፍልዎ መቼ መግባት እንደሚችል ተጨማሪ ደንቦች ሊኖሩት ይችላል።

(42 U.S.C. ክፍሎች 3601፣ እና ተከታታይ፤ የሜሪላንድ ሕግ የግዛት መንግስት አንቀጽ፣ ክፍሎች 20-101፣ 20-704፣ እና 20-705፤ የሜሪላንድ ሕግ የሪል እስቴት አንቀጽ፣ ክፍሎች 2-115፣ 8-2A-07፣ 8-204፣ 8-208.1፣ እና 8-208.2፤ የሜሪላንድ ሕግ የወንጀል ሕግ አንቀጽ፣ ክፍል 3-701)

የእነዚህ ሕጎች ጥበቃዎች ላይ ልዩነቶች በተወሰኑ ሁኔታዎች ውስጥ ይገኛሉ።

11. ግብዓቶች

የተከራይና የቤት አከራይ ጉዳዮች ቢሮ የሜሪላንድ የቤቶች እና የማህበረሰብ ልማት መምሪያ

ድህረገፅ፡- [የተከራይና የቤት አከራይ ጉዳዮች ቢሮ](http://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs) (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)

ስልክ፡- 855-511-3423

የስልክ ድጋፍ በቋንቋዎ ይገኛል

ኢሜይል፡- otla.dhcd@maryland.gov

የተከራይና የቤት አከራይ ጉዳዮች ቢሮ ድህረገጽ የተከራዮችን መብቶችና ሕጎች ለማሰስ ተጨማሪ የትምህርት መረጃ እና የድጋፍ ሰራተኞች አሉት፤ ከእነዚህም ውስጥ የሚከተሉት ይገኙበታል፡-

- የአካባቢ የሕግ ድጋፍ ድርጅቶች የእውቂያ መረጃ
- የአካባቢው የካውንቲ የተከራዮች መብቶች ቢሮዎች የእውቂያ መረጃ
- ቤትዎን አስቀድመው ካጡ የአካባቢ ቤት አልባ አገልግሎቶች እና የኪራይ እርዳታ ፕሮግራሞች የእውቂያ መረጃ
- ተደጋግሞ የሚጠየቁ ጥያቄዎች እና መልሶች ለተከራዮች እና ለቤት አከራዮች
- ለተከራዮች እና ለቤት አከራዮች የማስተዋወቂያ ቁሳቁሶች
- የፌዴራል፣ የግዛት ወይም የአካባቢ ተከራይ ሕጎችን በመጣስ የቤት አድልዎ ወይም የቤት አከራይ ጉዳይን ለአስፈጻሚ ኤጀንሲዎች እንዴት ሪፖርት ማድረግ እንደሚቻል

የሜሪላንድ የሲቪል መብቶች ኮሚሽን (Maryland Commission on Civil Rights, MCCR)

ድህረገጽ፡- mccr.maryland.gov

MCCR የቤት መድልዎ ቅሬታዎችን ይመረምራል።

የሜሪላንድ የማስወጣት አማካሪ የማግኘት (Access to Counsel in Evictions, ACE) ፕሮግራም

የእውቂያ መረጃ፡- 211 ላይ ይደውሉ ወይም ወደ [የሜሪላንድ የሕግ እርዳታ](https://LegalHelpMD.org) (LegalHelpMD.org) ይሂዱ

ACE ከቤት ማስወጣት አደጋ ላይ ላሉ፣ የመኖሪያ ቤት ሻውቸራቸውን ወይም ድጎማቸውን ላጡ ወይም የማጣት አደጋ ላይ ላሉ ገቢ ላላቸው ተከራዮች ነፃ የሕግ ውክልና ይሰጣል።

የሜሪላንድ ዲስትሪክት ፍርድ ቤት የራስ አገዝ ማዕከላት

የእውቂያ መረጃ እና የስራ ሰዓት እንደየአካባቢው ይለያያል፡-

ድህረገፅ፡- [የዲስትሪክት ፍርድ ቤት የእገዝ ማዕከላት](https://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

በአካል መሄድ ካልቻሉ እርዳታ ለማግኘት በ 410-260-1392 ይደውሉ።

የሚሰጡ አገልግሎቶች፡-

- የራስ አገዝ ማዕከላት ተከራዮችን አስቀድሞ በጠበቃ ወይም በጠበቃ ውክልና ለሌላቸው የቤት አከራይ እና ተከራይ ጉዳይ ወይም ጉዳይ ሊረዱ ይችላሉ።
- ማዕከሎቹ በ 10 የዲስትሪክት ፍርድ ቤቶች የቀጥታ ውይይት፣ የስልክ እና በአካል አገልግሎት ይሰጣሉ።
- ተከራዮች የፍርድ ቤት ሰነዶችን በመረዳት፣ ለፍርድ ቤት ችሎቶች በመዘጋጀት፣ የፍርድ ቤት ቅጾችን በመሙላት፣ ለሽምግልና በመዘጋጀት እና ጠበቃ በማግኘት እርዳታ ማግኘት ይችላሉ።

የሜሪላንድ የህዝብ ሕግ ቤተ-መጽሐፍት

ድህረገፅ፡- [የሜሪላንድ የህዝብ ሕግ ቤተ-መጽሐፍት](https://peoples-law.org) (peoples-law.org)

የሕዝቦች ሕግ ቤተ መጽሐፍት በሜሪላንድ የፍትህ አካላት የፍርድ ቤት ኤጀንሲ የሚተዳደር የሕግ መረጃ እና የራስ አገዝ ድህረገጽ ነው። እንዲሁም በሜሪላንድ ለትርፍ ያልተቋቋሙ የሕግ አገልግሎት አቅራቢዎች፣ በነጻ አገልግሎት የሚሰጡ ጠበቆች እና በሕግ ትምህርት ቤቶች የተደገፈ ነው።

የሚሰጡ አገልግሎቶች፡-

- ድህረገጹ በፍርድ ቤት ራሳቸውን ወክለው ለሚቀርቡ ሰዎች ስለ ሕጉ አጠቃላይ መረጃ ይሰጣል።
- የሲቪል ህጋዊ ችግሮችዎን ለመፍታት ሊረዱዎት የሚችሉ የሕግ አገልግሎት ድርጅቶችን ዝርዝር ያቀርባሉ።