Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

Muswada wa Haki za Wapangaji wa Maryland

(Kuanzia Oktoba 1, 2026)

Sheria ya Maryland inaitaka Ofisi ya Wapangaji na Masuala ya Mwenye Nyumba kuchapisha Hati ya Haki za Wapangaji na kuusasisha kila mwaka. Tovuti ya Ofisi ya Mpangaji na Masuala ya Mwenye Nyumba ya Maryland ina tafsiri za ziada za Sheria ya Haki za Mpangaji kwenye tovuti iliyoorodheshwa mwishoni mwa hati hii. Ofisi ya Wapangaji na Masuala ya Mwenye Nyumba ya Idara ya Nyumba na Maendeleo ya Jamii ya Maryland iliandika hati hii, si mwenye nyumba wako.

Wamiliki wa nyumba lazima waambatishe toleo jipya zaidi la hati hii kwenye kila mkataba wa kukodisha makazi.

Hati hii inafupisha haki muhimu za wapangaji chini ya sheria ya Maryland. Hii si orodha kamili ya kila haki ya mpangaji. Haijumuishi kila undani, hali ya kipekee, au tofauti inayoweza kutumika kulingana na kesi husika.

Taarifa zaidi zinaweza kupatikana kupitia:

- Marejeleo ya Kanuni ya Maryland yameorodheshwa pamoja na kila haki au sheria nyingine zinazotumika
- Utafiti huru kupitia Vituo vya Usaidizi 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 ziada kwa wapangaji wa makazi. Lakini haki zilizo katika Hati hii ya Haki za Wapangaji wa Maryland zinawahusu wapangaji wote wa makazi huko Maryland isipokuwa kama imeelezwa vinginevyo.

Hii ni taarifa ya jumla na hayajumuishi ushauri wa kisheria. Unahimizwa kuzungumza na wakili ikiwa una maswali kuhusu haki zako kama mpangaji. Taarifa za mawasiliano kwa ajili ya huduma za kisheria zimeorodheshwa mwishoni mwa Hati hii ya Haki.

(Kifungu cha Nyumba na Maendeleo ya Jamii cha Kanuni ya Maryland, Vifungu vya 5-101 hadi 5-104 na Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Kifungu cha 8-208)

1. MAOMBI YA UKODISHAJI

Ada za maombi:

- Wamiliki wa nyumba wanaokodisha nyumba tano au zaidi wanaweza kutoza ada ya maombi isiyozidi $25, isipokuwa gharama zao halisi zinazohusiana na maombi (kama vile ukaguzi wa historia ya mikopo) ni zaidi ya $25.

- Ikiwa mwenye nyumba anatoza zaidi ya $25 lakini gharama zake zilikuwa chini ya kiasi alichotoza, lazima arudishe sehemu ya ada ya maombi ambayo haikutumika kwa gharama zinazohusiana na maombi.
- Marejesho lazima yafanywe ndani ya siku 15 baada ya mojawapo ya yafuatayo:
    - Mpangaji alihamia kwenye kitengo hicho, au
    - Mwenye nyumba au mwombaji anatoa taarifa ya maandishi kwamba mwombaji hatakodisha nyumba.
- Kabla ya kukubali ada ya maombi, wamiliki wa nyumba wanaokodisha nyumba tano au zaidi lazima wafichue kwa maandishi kama wanatumia historia ya uhalifu kuwachunguza waombaji.

Gharama za maombi:

- Waombaji wanaweza kumuuliza Mwenye Nyumba orodha ya gharama za maombi.
- Orodha lazima ijumuishe 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 shirika la kuripoti watumiaji, na
    - Imepatikana na kulipwa na mpangaji.
- Ikiwa mwenye nyumba atakubali ripoti kama hiyo, hapaswi kukutoza ada ya maombi.

Uchunguzi wa Historia ya Jinai

- Wamiliki wa nyumba hawalazimiki kuchunguza historia ya uhalifu ya mwombaji, lakini ikiwa wanamchunguza mwombaji yeyote, lazima wawachunguze waombaji wote.
- Uamuzi wa mwenye nyumba wa kutoangalia historia ya uhalifu ya mwombaji au kukodisha nyumba kwa waombaji wenye historia ya uhalifu hauwezi kuwa msingi wa madai ya kiraia dhidi ya mwenye nyumba.
- Ikiwa unaomba nyumba kutoka kwa mwenye nyumba mwenye vyumba zaidi ya vitano ambaye huchunguza historia ya uhalifu ya waombaji, mwenye nyumba lazima atoe ofa ya masharti ya nyumba kabla ya kuchambua historia yako ya uhalifu.
- Kabla ya kutoa ofa ya masharti, mwenye nyumba anaweza kukuhitaji ufichue kama umehukumiwa kwa makosa yafuatayo huko Maryland au uhalifu sawa na huo katika jimbo lingine lolote:
    - Kosa la kingono,
    - Ponografia ya watoto,
    - Mauaji ya daraja la kwanza au la pili,

  - Biashara haramu ya binadamu, au
  - Uhalifu wowote ambao umewahi kukulazimisha kujiandikisha kama mkosaji wa ngono.
- Ikiwa unaomba nyumba inayosaidiwa na serikali kuu, mwenye nyumba anaweza pia kukuhitaji ufichue kama umewahi kuhukumiwa kwa kutengeneza, kusambaza, kutoa, au kutengeneza methamphetamine katika nyumba zinazosaidiwa na serikali kuu kabla ya kutoa ofa ya masharti.
- Wamiliki wa nyumba wanaweza kuondoa ofa ya masharti kwa sababu ya msingi, halali na isiyo ya kibaguzi pekee, ikiwa umehukumiwa kwa:
  - uhalifu ulioorodheshwa hapo juu, au
  - kosa la jinai katika miaka mitano kabla ya kuomba nyumba
- Mwenye nyumba lazima akujulishe kwa maandishi kwa nini aliondoa ofa hiyo.
- Unaweza kumuomba mwenye nyumba afikirie upya kuhusu kuondolewa kwa ofa ya masharti. Unaweza kutoa ushahidi ulioandikwa unaoonyesha:
  - kuna makosa katika rekodi yako ya historia ya uhalifu,
  - Umerekebishwa tangu ulipohukumiwa kwa kosa la jinai, au
  - mambo mengine yoyote yanayopunguza uzito wa kosa ambayo mwenye nyumba anapaswa kuzingatia.
- Wakati wa kuwatathmini upya waombaji, mwenye nyumba lazima azingatie:
  - Asili na ukali wa uhalifu,
  - Umri wako wakati wa uhalifu,
  - Imekuwa muda gani tangu hukumu hiyo itokee,
  - Ikiwa uhalifu ulitokea katika makazi yako,
  - Ikiwa uhalifu huo, ukirudiwa, utaathiri usalama wa wapangaji wengine, na
  - Taarifa yoyote iliyotolewa inayoonyesha urekebishaji wa tabia na mwenendo mzuri wa mwombaji tangu uhalifu ulipotokea.

Kulipa Kodi ya Nyumba kwa Ruzuku ya Nyumba Inayotegemea Kipato

- Ukilipa kodi yako ya nyumba kwa ruzuku ya nyumba inayotegemea mapato, wamiliki wa nyumba hawawezi kukataa kukupangisha kwa sababu ya:
  - Mapato,
  - Alama ya mkopo,
  - Ukosefu wa alama ya mkopo, au
  - Historia mbaya ya mikopo iliyotokea wakati hukuwa na ruzuku ya nyumba inayotegemea mapato.
- Wewe, makaratasi yako ya ruzuku, au hati zilizotolewa na mamlaka ya makazi ya umma zinaweza kuthibitisha kwamba hukuwa na ruzuku ya nyumba wakati historia yako mbaya ya mkopo ilitokea. Mwenye nyumba anaweza pia kuomba mamlaka ya nyumba ya umma ithibitishe tarehe ambazo ulikuwa na ruzuku ya nyumba inayotegemea mapato, lakini mamlaka ya nyumba ya umma hayalazimiki kujibu.

- Wamiliki wa nyumba wanaweza kuthibitisha kwamba una mapato ya kutosha kulipa sehemu ya kodi ambayo haijafunikwa na ruzuku na kwamba unahitajika kulipa. Lazima watumie uwiano sawa wa kodi kwa mapato wanaotumia kwa wapangaji ambao hawatumii ruzuku ya nyumba kulipa kodi yao.

Sera ya wanyama kipenzi:

- Wamiliki wa nyumba lazima wajumuishe nakala iliyoandikwa au muhtasari wa sera yao ya wanyama kipenzi katika fomu yao ya maombi ya kukodisha.
- Sera ya wanyama kipenzi lazima ijumuishe:
    - Vizuizi vyovyote vya aina au uzito.
    - Kikomo chochote cha idadi ya wanyama kipenzi kinachoruhusiwa.
    - Ada zozote zinazohitajika, ikiwa ni pamoja na:
        - Ada za wanyama kipenzi ambazo hazirejeshwi mapema,
        - Amana ya mnyama kipenzi inayoweza kurejeshwa, na
        - Ada ya kila mwezi ya wanyama kipenzi.
    - Mahitaji yoyote ya chanjo.
    - Mahitaji yoyote ya bima ya dhima.
    - Mahitaji yoyote ya ziada

Wanyama wa Msaada:

- Ikiwa mnyama anakidhi mahitaji ya mnyama msaidizi, yeye si kipenzi na lazima aruhusiwe, bila kujali sera ya kipenzi ya mwenye nyumba wako. Mnyama msaidizi ni mnyama ambaye:
    - anafanya kazi, hutoa msaada, au hufanya kazi kwa manufaa ya mtu mwenye ulemavu, au
    - hutoa usaidizi wa kihisia unaopunguza athari moja au zaidi zilizotambuliwa za ulemavu wa mtu,
- Ikiwa una mnyama wa usaidizi, mwenye nyumba yako hawezi kutoza ada ya ziada ya maombi au amana ya ziada ya usalama kwa mnyama wako wa usaidizi. Mwenye nyumba wako anaweza kukutoza ada ya ukarabati ikiwa mnyama wako wa usaidizi atasababisha uharibifu kwenye kitengo chako au maeneo ya kawaida.
- Wamiliki wa nyumba wanaweza kuomba taarifa zinazowaruhusu kutathmini ombi la mnyama wa usaidizi ikiwa:

- Ulemavu wako hauonekani wazi, na/au
- Hitaji lako la mnyama wa usaidizi halionekani wazi.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Kichwa Kidogo 8-2A, Sehemu 8-210, 8-213, na 8-218, 42 U.S.C. 3604; Kifungu cha Serikali ya Jimbo cha Kanuni ya Maryland, Sehemu ya 20-705.1)

2. UKODISHAJI NA UPANGAJI

Mahitaji ya kukodisha kwa maandishi:

- Mwenye nyumba anayekodisha nyumba tano au zaidi huko Maryland anahitajika kutumia mkataba wa kukodisha ulioandikwa.
- Mwenye nyumba anayekodisha nyumba nne au chache katika jimbo hilo hahitajiki kutumia mkataba wa kukodisha ulioandikwa. Ikiwa mwenye nyumba hatumii mkataba wa kukodisha ulioandikwa, upangaji unadhaniwa kuwa wa mwaka 1 tangu mpangaji atumie kitengo hicho kwa mara ya kwanza.
- Ikiwa mwenye nyumba wako atakupa mkataba wa kukodisha ulioandikwa, lazima ujumuishe:
  - Taarifa ya hali ya mali
  - Maelezo ya nani anayehitajika kulipia joto, gesi, umeme, maji, huduma za umma na kufanya matengenezo ya majengo
  - Risiti ya amana yako ya usalama
  - Nakala ya toleo la hivi karibuni la Hati ya Haki za Wapangaji wa Maryland
  - Taarifa za mawasiliano za mwenye nyumba au wakala aliyeidhinishwa kupokea notisi na huduma ya mchakato kwa niaba ya mwenye nyumba (isipokuwa zimewekwa mahali panapoonekana kwenye mali).
- Mamlaka za mitaa zinaweza kuhitaji taarifa za ziada katika mikataba ya kukodisha.

Mkataba wa kukodisha hauwezi kujumuisha:

- Chochote kinachokuhitaji umruhusu mwenye nyumba "kukiri hukumu" (kubali mapema ili kumruhusu mwenye nyumba kushinda dai) kwenye dai linalotokana na mkataba wa kukodisha.
- Chochote kinachosema unaacha haki zako za kisheria chini ya sheria au haki yako ya kusikilizwa na baraza la mahakama.
- Kifungu chochote kinachofupisha muda wowote wa notisi unaohitajika na sheria.

- Kifungu kingine chochote kilichoainishwa katika Kifungu cha 8-208 cha Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, au kifungu kingine chochote kilichopigwa marufuku vinginevyo na sheria.

Muda wa urejeshaji otomatiki katika mkataba wa kukodisha lazima:

- Kiwe tofauti na sehemu nyingine za mkataba wa kukodisha.
- Isainiwe au itambuliwe kando na wewe.

Kukomesha upangaji:

- Kwa mwenye nyumba kumaliza upangaji wako:
    - Kwa mkataba wa kukodisha ulioandikwa wenye muda uliotajwa, mwenye nyumba lazima akupe taarifa ya maandishi ya angalau siku 60 kabla ya kukomesha upangaji.
    - Kwa upangaji wa mara kwa mara wa kila mwezi, mwenye nyumba lazima akupe taarifa ya maandishi ya angalau siku 60 kabla ya kumaliza upangaji.
    - Kwa upangaji wa mara kwa mara wa mwaka hadi mwaka, mwenye nyumba lazima atoe taarifa ya maandishi angalau siku 90 kabla ya upangaji kuisha.
- Ili umalize upangaji wako:
    - Kwa mikataba ya kukodisha yenye muda uliowekwa, mikataba ya kukodisha ya mwezi hadi mwezi, na mikataba mingine yote ya kukodisha isipokuwa mkataba wa kukodisha wa mwaka hadi mwaka, lazima utoe taarifa ya maandishi ya angalau siku 30 kabla ya kukomesha mkataba wa kukodisha, isipokuwa mkataba wa kukodisha unahitaji muda zaidi.
    - Kwa upangaji wa mwaka hadi mwaka lazima utoe taarifa ya maandishi ya angalau siku 90 kabla ya kumaliza upangaji. (Sharti hili halitumiki katika Jiji la Baltimore ambapo wapangaji wanatakiwa kutoa notisi ya siku 30 pekee ili kukomesha upangaji wote, isipokuwa kama mkataba wa kukodisha unahitaji muda zaidi.)

Kukomesha mkataba wako wa kukodisha mapema kutokana na unyanyasaji:

- Ikiwa umewahi kutendewa vibaya, unaweza kumaliza mkataba wako wa kukodisha mapema kwa kutoa taarifa kwa mwenye nyumba wako. Taarifa hiyo lazima ijumuishe
    - Nakala ya amri ya mwisho ya ulinzi au amri ya amani iliyotolewa na mahakama, au
    - Nakala ya ripoti kutoka kwa mtu wa tatu aliyehitimu kama vile daktari, mwanasaikolojia, mfanyakazi wa kijamii, au mtetezi kutoka shirika linalopambana na unyanyasaji wa majumbani.
- Baada ya kutoa notisi, una hadi siku 30 za kuhama.

- Unawajibika tu kwa kodi ya nyumba kuanzia tarehe ya notisi hadi utakapohama, ambayo inaweza kuwa chini ya siku 30.
- Ukihama ndani ya siku zisizozidi 30, lazima umpe mwenye nyumba wako arifa iliyosainiwa, iliyothibitishwa na kuthibitishwa, na iliyoandikwa kwamba umehama. Arifa lazima iwasilishwe kwa mkono au itumwe kwa barua ya daraja la kwanza.
- Usipompa mwenye nyumba taarifa hii, utakuwa na jukumu la kulipa kodi ya nyumba kwa siku 30 kamili.

Ikiwa mkataba wa kukodisha utaisha na hakuna mtu anayetoa taarifa:

- Ikiwa hakuna upande wowote utatoa taarifa, mkataba wako wa kukodisha unaweza kufanywa upya kiotomatiki au kuwa wa mwezi hadi mwezi, kulingana na masharti ya mkataba wako wa kukodisha.
- Nyumba za kupanga zisizo za kawaida kama vile nyumba za kupanga za wiki hadi wiki, mwaka hadi mwaka, au nyumba za kupanga za shamba zina mahitaji tofauti ya notisi.

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

3. KODI

- Kodi ya nyumba inapaswa kulipwa kama mkataba wako wa kukodisha unavyosema.
- Ukilipa kodi ya nyumba kwa kuchelewa, mwenye nyumba wako anaweza kukutoza ada ya kuchelewa. Ukifanya malipo ya sehemu ya kodi ya nyumba, mwenye nyumba wako anaweza kutoza ada ya kuchelewa tu kwa sehemu ambayo haijalipwa ya kodi yako ya nyumba. Ada haiwezi kuwa zaidi ya 5% ya kiasi cha kodi ya kuchelewa.
- Mwenye nyumba wako lazima akupe risiti ya malipo yako ya kodi ya nyumba ikiwa utalipa kodi ya nyumba kwa pesa taslimu au ukiomba risiti.
- Ongezeko la Kodi:
  - Mwenye nyumba wako anaweza kuongeza kodi yako ya nyumba tu wakati mkataba wako wa kukodisha unapofanywa upya.
  - Mara nyingi, lazima wakuambie kwa maandishi siku 90 kabla ya ongezeko lolote la kodi, isipokuwa taarifa imetolewa kwa nia ya kukomesha upangaji wa sasa.
  - Baadhi ya mamlaka za mitaa zinaweza kuweka kikomo cha kiasi cha kodi kinachoweza kuongezeka, lakini hakuna sheria ya jimbo lote inayoweka kikomo cha ongezeko la kodi wakati mkataba wako wa kukodisha unapofanywa upya.
  - Mwenye nyumba wako anaweza kutoa notisi ya ongezeko la kodi kwa barua pepe, ujumbe mfupi, au lango la mpangaji wa kielektroniki ikiwa tu umekubali kupokea notisi za kielektroniki.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 8-205, 8-205.1, 8-208, na 8-209)

4. HUDUMA

Nyumba yako lazima iwe na joto, mwanga, umeme, maji ya moto na baridi, na utupaji sahihi wa maji taka. Hata hivyo, mwenye nyumba wako hana jukumu ikiwa huduma hizi hazipatikani kwa sababu hujalipa bili ambazo ni jukumu lako.

Ikiwa kitengo chako kinapokea maji kutoka kwenye kisima cha kibinafsi, mwenye nyumba wako lazima:

- Shiriki matokeo ya majaribio ya hivi karibuni nawe unaposaini mkataba wako wa kukodisha, na
- Pima maji kila baada ya miaka mitatu na ushiriki matokeo ya kipimo nawe.

Ikiwa maji yamechafuliwa zaidi ya viwango vilivyowekwa na Shirika la Ulinzi wa Mazingira la Marekani au Idara ya Mazingira ya Maryland, mwenye nyumba wako lazima atoe maji ya kunywa hadi maji yatakapokuwa hayachafuliwi tena. Ndani ya siku 60, mwenye nyumba wako lazima:

- Kushughulikia uchafuzi huo milele, au
- Kukupa fursa ya kumaliza mkataba wako wa kukodisha.

Nyumba yako lazima ijumuishe kiyoyozi kuanzia Juni 1 hadi Septemba 30 ikiwa:

- Unaishi katika jengo lenye angalau vyumba 10 vya kukodisha, na
- Mwenye nyumba wako alitoa kiyoyozi baada ya Juni 1, 2025 au mkataba wako wa kukodisha ulimtaka mwenye nyumba wako kutoa kiyoyozi, au
- Kitengo chako cha kukodisha kimerekebishwa na mifumo ya umeme au ya kupasha joto imebadilishwa au kuboreshwa.

Kiyoyozi lazima kiwe na uwezo wa kupoeza nafasi yote inayoweza kukaliwa katika kitengo hicho hadi nyuzi joto 80 Fahrenheit, zenye kipimo cha futi tatu kutoka sakafuni. Ikiwa mwenye nyumba wako anadhibiti halijoto, lazima apoze nyumba hadi angalau nyuzi joto 80.

Ikiwa mkataba wako wa kukodisha unahitaji kulipa huduma za umeme moja kwa moja kwa mwenye nyumba wako, mwenye nyumba wako lazima

- Kukupa nakala za bili za kila mwezi za matumizi au,
- Mwanzoni mwa kila kipindi cha kukodisha, andika 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 kando.

Baadhi ya wamiliki wa nyumba katika majengo makubwa hutumia Mfumo wa Uwiano wa Huduma za Jengo (RUBS) ambapo wapangaji hutozwa sehemu ya gharama zote za huduma za jengo. Ikiwa mwenye nyumba wako anatumia RUBS, lazima:

- Kukuambia kabla ya kusaini mkataba wako wa kukodisha kwamba wanatumia RUBS,
- Toa nakala za bili mbili za mwisho za huduma za umma, na
- Eleza jinsi wanavyohesabu sehemu yako ya jumla ya gharama za matumizi.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 8-122, 8-208, 8-211, 8-212; Kifungu cha Mazingira cha Kanuni ya Maryland, Kifungu 9-4A-04)

5. Amana za Dhamana

Amana ya juu zaidi:

- Mara nyingi, mwenye nyumba anaweza asikuhitaji ulipe amana ya usalama iliyo juu ya kodi ya mwezi mmoja.
- Unaweza kutoa amana kubwa zaidi ya usalama ikiwa unaamini itasaidia ombi lako la kukodisha. Hata hivyo:
    - Ofa yako lazima iwe ya hiari. Unapaswa kuweka ushahidi ulioandikwa wa ofa yako na majibu ya mwenye nyumba wako.
    - Mwenye nyumba wako huenda asikuombe au kupendekeza kwamba unahitaji kutoa amana kubwa zaidi ya usalama ili ombi lako liidhinishwe.
    - Mwenye nyumba wako hawezi kubadilisha au kuongeza mahitaji au kukataa ombi lako ili kukushawishi kutoa amana kubwa zaidi ya dhamana.
- Amana yako ya usalama inaweza kuwa hadi kodi ya miezi miwili ikiwa:
    - Ulisaini mkataba wako wa kukodisha kabla ya Oktoba 1, 2024 au
    - Unastahili kupata usaidizi wa huduma kutoka Idara ya Huduma za Kibinadamu na makubaliano yako ya kukodisha yanakuhitaji kulipa huduma moja kwa moja kwa mwenye nyumba.

Amana ya dhamana ni nini:

- "Amana ya usalama" ni malipo yoyote unayompa mwenye nyumba, ikiwa ni pamoja na amana za wanyama kipenzi, ili kumlinda mwenye nyumba dhidi ya
    - Kodi ya nyumba isiyolipwa
    - Uharibifu wa mali kwenye kitengo, maeneo ya kawaida, vifaa vikuu, na samani
    - Uharibifu unaosababishwa na ukiukaji wa kukodisha

Sheria za malipo:

- Mwenye nyumba wako huenda asikuhitaji ulipe zaidi ya jumla ya kodi ya mwezi wa kwanza na amana ya usalama kabla ya kuhamia.
- Mwenye nyumba lazima aweke amana yako ya dhamana katika akaunti ya benki inayolipa riba.
- Mwenye nyumba lazima akupe risiti iliyoandikwa, ambayo lazima ijumuishwe katika mkataba wa kukodisha ulioandikwa.
- Mwenye nyumba lazima akujulishe kuhusu haki zako na majukumu ya mwenye nyumba yanayohusiana na amana ya dhamana unapolipa amana ya dhamana.

Ukaguzi wa kuhama mwishoni mwa upangaji:

- Katika ukaguzi wa kuhama, mwenye nyumba hukagua kitengo hicho kwa uharibifu ambao unaweza kupunguza amana yako ya dhamana.
- Ikiwa unapanga kuhama na unataka haki ya kuwepo wakati wa ukaguzi, lazima umtumie mwenye nyumba wako barua iliyothibitishwa angalau siku 15 kabla ya kuondoka. Barua inapaswa:
    - Sema kwamba unapanga kuhama,
    - Shiriki tarehe yako ya kuhama, na
    - Jumuisha anwani yako mpya
- Mwishoni mwa upangaji wako, mwenye nyumba wako lazima akupe orodha iliyoandikwa ya gharama zozote zilizokatwa kutoka kwa amana ya dhamana na hati zinazounga mkono gharama hizo.
- Mwenye nyumba wako lazima arudishe amana yako iliyobaki pamoja na riba ndani ya siku 45. Wewe na mwenye nyumba wako mnaweza kutumia Kikokotoo cha Amana ya Dhamana ya Kodi (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) ili kubaini kiasi cha riba unachopaswa kupokea.
- Ikiwa ulifukuzwa au uliacha kukodisha nyumba yako kabla ya mwisho wa mkataba wako wa kukodisha, lazima umtumie mwenye nyumba yako ombi la maandishi la kurudisha amana yako ya usalama ndani ya siku 45 baada ya kuondoka kwenye kitengo hicho.

Makato yanayoruhusiwa:

Ada ambazo mwenye nyumba anaweza kukatwa kisheria amana yako ya usalama ni pamoja na:

- Uharibifu wa mali zaidi ya uchakavu wa kawaida
- Kodi ya nyumba au bili za huduma ambazo hazijalipwa

- Gharama au ada kutoka kwa hukumu ya kesi ya kufukuzwa

Ikiwa amana haitarudishwa kwa wakati:

- Ikiwa mwenye nyumba hatarudisha amana yako au kukupa orodha iliyoandikwa ya gharama ndani ya siku 45 baada ya mkataba wako wa kukodisha kuisha, anaweza kupoteza haki ya kuweka amana yoyote.
- Unaweza kumshtaki mwenye nyumba kwa hadi mara tatu ya kiasi ambacho mwenye nyumba hakurudisha.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 8-203 na 8-203.1)

6. HALI YA VYUMBA VYA KUKODISHA

Kila mali ya kukodisha lazima "ifae kwa makazi ya binadamu," ikimaanisha kwamba lazima iwe salama na inayofaa kwa watu kuishi ndani yake. Lazima iwe haina kasoro au hali mbaya ambazo zinaweza kusababisha moto au ni tishio kubwa na kubwa kwa maisha yako, afya au usalama.

Kuripoti tatizo:

- Mjulishe mwenye nyumba wako kwa maandishi mara moja ikiwa utapata tatizo.
- Unaweza pia kuwasiliana na shirika lako la utekelezaji wa kanuni na kuomba ukaguzi.
- Hati ya kosa au notisi ya ukiukaji inachukuliwa kuwa notisi iliyoandikwa kwa mwenye nyumba.

Mahitaji maalum ya ukungu:

- Wamiliki wa nyumba lazima wafanye tathmini ya ukungu ndani ya siku 15 baada ya kupokea taarifa iliyoandikwa kuhusu ukungu unaowezekana katika kitengo chako.
- Ikiwa ukungu utapatikana, mwenye nyumba lazima auondoe na kurekebisha chanzo ndani ya siku 45 ikiwezekana.
- Ikiwa ukungu hauwezi kurekebishwa ndani ya siku 45, lazima urekebishwe ndani ya muda unaofaa baada ya ukungu kupatikana.
- Wamiliki wa nyumba lazima wakujulishe wakati wa mchakato wa upimaji na ukarabati wa ukungu.

Urekebishaji na Ufikiaji:

- Wamiliki wa nyumba lazima watoe taarifa mapema angalau saa 24 kabla ya kuingia katika nyumba yako, isipokuwa katika dharura.
- Lazima umpe mwenye nyumba wako ruhusa ya kufikia mali yako ili kufanya matengenezo.

Ikiwa matatizo hayajatatuliwa:

Ikiwa mwenye nyumba wako hatatatua tatizo ndani ya muda unaofaa baada ya kutoa taarifa, na tatizo hilo linatishia maisha, afya, au usalama, una chaguzi:

- Wasilisha kesi katika Mahakama ya Wilaya kwa ajili ya fidia na kupunguzwa kwa kodi ya nyumba.
- Kataa kulipa kodi ya nyumba na tumia masuala hayo kama utetezi ikiwa mwenye nyumba atakushtaki kwa kodi ya nyumba.
- Fungua kesi ya escrow ya kodi, ambayo hukuruhusu kulipa kodi mahakamani badala ya mwenye nyumba hadi matatizo yatakapotatuliwa.

Rangi ya risasi:

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

- Pokea pesa kutoka kwa mwenye nyumba wako kwa ajili ya kuhama kwa muda
- Chukua hatua za kisheria ikiwa mwenye nyumba yako hakusaidii na uhamisho salama

Kuishi katika kitengo chako:

- Una haki ya kufurahia kwa amani nyumba yako ya kukodisha kwa muda wote wa upangaji wako.
- Una haki ya kuhamia na kutumia kitengo hicho kuanzia tarehe iliyoorodheshwa katika mkataba wako wa kukodisha.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 8-204, 8-211, 8-212, 8-215, na 8-220)

7. KUFUTWA

Mwenye nyumba wako anaweza kuanza mchakato wa kufukuzwa kwa kufungua kesi katika Mahakama ya Wilaya ikiwa:

- Kukiuka mkataba wako wa kukodisha
- Usilipe kodi kwa wakati
- Usihame wakati mkataba wako wa kukodisha utakapoisha

Mchakato wa mahakama unahitajika:

- Mwenye nyumba wako haruhusiwi kukufukuza isipokuwa Mahakama ya Wilaya imempa mwenye nyumba haki ya mali hiyo (inayoitwa hukumu ya umiliki) na kutoa amri ya kukuondoa (inayoitwa hati ya urejeshaji).

- Juhudi za kukuondoa kama vile kubadilisha kufuli, kuzima huduma, au vitendo vingine kama hivyo ili kuzuia ufikiaji wako kwenye kitengo au uwezo wa kuishi salama ndani ya kitengo haziruhusiwi.

Haki zako mahakamani:

- Una haki ya kuhudhuria kikao chochote cha mahakama katika kesi ya kufukuzwa iliyoletwa dhidi yako na mwenye nyumba.
- Unaweza kuhitimu kupata wakili wa bure kupitia mpango wa Maryland wa Upatikanaji wa Wakili katika Kufukuzwa ikiwa mapato yako ni 50% ya Kipato cha Kati cha Eneo au chini ya hapo. Piga simu 211 au tembelea legalhelpmd.org ili kujua kama unastahiki.
- Unaweza kupata ushauri wa kisheria mara tu unapopokea taarifa kwamba mwenye nyumba wako anataka kukomesha mkataba wa kukodisha au kuanza mchakato wa kufukuzwa.

Taarifa kabla ya kufukuzwa:

- Ikiwa unadaiwa kodi ya nyumba, mwenye nyumba wako lazima akujulishe kwa maandishi angalau siku 10 kabla ya kufungua kesi ya kufukuzwa kwa kushindwa kulipa kodi dhidi yako katika Mahakama ya Wilaya.
- Katika kesi ya kufukuzwa ya "Kushindwa Kulipa Kodi ya Nyumba", kodi ya nyumba inajumuisha kodi ya msingi pekee. Huenda isijumuishe gharama za huduma, gharama za matengenezo au adhabu nyingine.
- Muda mrefu zaidi wa taarifa unaweza kuhitajika ikiwa utapokea ruzuku ya nyumba inayofadhiliwa na serikali ya jimbo au shirikisho.
- Aina zingine za faili za kufukuzwa, kama vile ukiukaji wa upangaji au kukaa katika kitengo cha kukodisha kwa muda mrefu kuliko muda unaoruhusiwa na upangaji wako wa kukodisha pia zinaweza kuhitaji taarifa zaidi.

Mahitaji ya kufukuzwa na kusimamisha kufukuzwa:

- Ikiwa mahakama itaamua dhidi yako, una siku saba za kuhama au mwenye nyumba anaweza kuiomba mahakama itoe hati ya kurejeshewa ili kukuondoa kwa kuondoa mali yako yote kutoka kwenye kitengo hicho.
- Mara nyingi, unaweza kusimamisha kufukuzwa kwa kulipa kodi yote ya nyumba iliyopitwa na wakati na gharama zozote za mahakama ambazo mahakama inakuamuru ulipe kabla ya kufukuzwa kufanyika. Hii inaitwa "haki ya ukombozi."
- Ukombozi huenda usiwe chaguo ikiwa:
    - Umewahi kupata 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 anaomba mahakama isikuruhusu kukomboa.
- Mwenye nyumba wako lazima akupe taarifa iliyoandikwa kabla ya kufukuzwa kwa awali. Siku sita zinahitajika chini ya sheria ya jimbo. Mamlaka za eneo lako zinaweza kuhesabu idadi ya siku zinazohitajika lakini lazima iwe kati ya siku nne na 14 za taarifa kabla ya kufukuzwa kwa awali.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 8-401, 8-402, 8-402.1, 8-407, na 8-902)

8. KUFUKUZWA KWA NJIA ISIYO YA MOJA KWA MOJA

Huko Maryland, kufukuzwa kwa njia isiyo ya moja kwa moja hutokea wakati mwenye nyumba wako hatatui tatizo kubwa linalozuia matumizi na kufurahia nyumba yako ya kukodisha na badala yake unahama.

Inapotumika:

Huenda usiwe na jukumu la kodi ya nyumba ikiwa unaweza kuthibitisha yafuatayo yote:

- Matendo au uzembe wa mwenye nyumba wako husababisha tatizo kubwa lililovuruga matumizi na starehe yako ya kitengo chako.
- Ulimwambia mwenye nyumba wako kuhusu suala hilo.
- Ulimpa mwenye nyumba muda wa kutosha wa kurekebisha kabla ya kuhama.
- Ulihama ndani ya muda unaofaa baada ya mwenye nyumba wako kushindwa kurekebisha tatizo kubwa.

Kabla ya kuhama, unapaswa kushauriana na wakili. Kama unaweza kuthibitisha kufukuzwa kwa njia ya kujenga,

- Mkataba wako wa kukodisha utazingatiwa kuwa umeisha (umesitishwa).
- Hutakuwa na jukumu la kulipa kodi ya nyumba baada ya kuhama.
- Unaweza kumshtaki mwenye nyumba wako kwa hasara zako -- ikiwa ni pamoja na gharama za kuhama, tofauti za kodi ya nyumba, ada za wakili, na gharama zingine zinazohusiana.

Mambo ambayo wamiliki wa nyumba wanapaswa kufanya ili kuepuka kufukuzwa kwa njia ya kujenga:

- Wamiliki wa nyumba lazima waepuke kuingiliwa kwa kiasi kikubwa na mpangaji kufurahia mali yake ya kukodisha,
- Hakikisha mali ya kukodisha iko salama na inaweza kuishi.

- Kwa ujumla, jibu malalamiko ya wapangaji haraka ili kuepuka matokeo ya kisheria na kifedha.

9. HAKI YA MPANGAJI YA KUKATAA KWA KWANZA

"Haki ya kukataa kwanza" (neno la kisheria) linamaanisha unapata nafasi ya kwanza ya kununua mali unayokodisha kabla ya mwenye nyumba kuiuza kwa mtu mwingine.

Inapotumika:

- Wewe ni mpangaji aliyetajwa 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 wa tatu.

Hata hivyo, sheria hii haitumiki katika hali fulani, kama vile wakati mwenye nyumba anahamisha mali bila kuiuza, ikiwa ni pamoja na uhamisho:

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

Mchakato wa taarifa:

Ikiwa mwenye nyumba wako atakujulisha kwamba anakusudia kuuza mali hiyo kwa mtu wa tatu, notisi hiyo inapaswa pia kujumuisha haki yako ya kutoa ofa ya kuinunua.

- Una siku 30 kuanzia tarehe ya notisi ya kutoa ofa ya kununua mali au kukataa.
- Ukitoa ofa yenye masharti sawa au bora zaidi kuliko yale yaliyo kwenye notisi, mwenye nyumba wako lazima aikubali.
- Ukikataa kutoa ofa, mwenye nyumba wako anaweza kuuza mali hiyo kwa mtu wa tatu.

Baadhi ya mamlaka za mitaa zinaweza kuwa na sheria zao kuhusu haki ya mpangaji ya kukataa kwanza au fursa ya kununua mali ya kukodisha katika kesi ambazo hazijafunikwa na sheria ya jimbo.

(Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Kifungu cha 8-119)

10. VITENDA VILIVYOPIGWA MARUFUKU NA WAMILIKI WA NYUMBA

Ubaguzi wa nyumba ni kinyume cha sheria chini ya sheria za jimbo na shirikisho. Wamiliki wa nyumba hawawezi kubagua wapangaji watarajiwa au wa sasa kwa msingi wa:

- Mbio
- Rangi
- Dini
- Ngono
- Ulemavu
- Hali ya ndoa
- Hali ya kifamilia
- Mwelekeo wa kijinsia
- Utambulisho wa kijinsia
- Asili ya kitaifa
- Chanzo cha mapato
- Hali ya Kijeshi.

Baadhi ya mamlaka za mitaa zinaweza kutoa ulinzi wa ziada dhidi ya ubaguzi.

Isipokuwa kama inavyotakiwa na sheria ya shirikisho, wamiliki wa nyumba wanaomiliki zaidi ya nyumba tano hawawezi kuchapisha matangazo wakisema hawatamfikiria mpangaji ambaye amekamatwa au amehukumiwa kwa uhalifu.

Kisasi:

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

- Kutoa malalamiko ya nia njema kuhusu ukiukaji wa mkataba wako wa kukodisha, ukiukaji wa sheria, au hali ya mali ya kukodisha.
- Kuwasilisha au kushiriki katika kesi inayomhusu mwenye nyumba.
- Kushiriki katika shirika la wapangaji.
- Kuomba huduma za polisi au za dharura katika eneo hilo.
- Kutoa taarifa kwa mwenye nyumba kuhusu masuala ya rangi ya risasi.

Kulipiza kisasi kunaweza kujumuisha vitendo kama vile:

- Kuwasilisha au kutishia kufungua kesi dhidi yako.
- Kutishia kuwajulisha maafisa wa polisi kuhusu hali yako ya uhamiaji.
- Kuongeza kodi ya nyumba, kupunguza huduma kwako kama mpangaji (kwa mfano, kuzima huduma za umma).
- Kushindwa kufanya matengenezo yanayohitajika, au kukomesha upangaji wako, miongoni mwa mambo mengine.

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

Ni kosa la jinai kwa mtu yeyote, ikiwa ni pamoja na wamiliki wa nyumba, kujaribu kuchukua pesa, mali, wafanyakazi, huduma, au kitu chochote chenye thamani kwa kutishia kuwajulisha maafisa wa polisi kuhusu hali yako ya uhamiaji.

Mahitaji ya notisi kabla ya mwenye nyumba wako kuingia kwenye nyumba yako:

Isipokuwa kama mkataba wako wa kukodisha unasema vinginevyo, una haki ya kufurahia makazi yako kwa utulivu. Mwenye nyumba wako ana haki ya kuingia kwenye kitengo chako kwa madhumuni halali kama vile kufanya matengenezo yanayohitajika, kukagua kitengo, au kuonyesha kitengo hicho kwa wapangaji watarajiwa.

- Mwenye nyumba wako lazima akujulishe kwa maandishi angalau saa 24 kabla ya ukaguzi au matengenezo.
- Wanaweza kuingia katika nyumba hiyo Jumatatu hadi Jumamosi pekee, kuanzia saa 1 asubuhi hadi saa 1 jioni, isipokuwa kama ni dharura.
- Unaweza kumpa mwenye nyumba ruhusa ya maandishi kuingia nyumbani kwako kwa notisi ya chini ya saa 24.

Mkataba wako wa kukodisha unaweza kutoa maelezo zaidi, na mamlaka ya eneo lako yanaweza kuwa na sheria zaidi kuhusu wakati mwenye nyumba wako anaweza kuingia katika kitengo chako.

(Vifungu 42 vya U.S.C. 3601, na kadhalika; Kifungu cha Serikali ya Jimbo cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 20-101, 20-704, na 20-705; Kifungu cha Mali Isiyohamishika cha Kanuni ya Maryland, Vifungu 2-115, 8-2A-07, 8-204, 8-208.1, na 8-208.2; Kifungu cha Sheria ya Jinai cha Kanuni ya Maryland, Kifungu 3-701)

Kuna isipokuwa kwa ulinzi unaotolewa na sheria hizi katika hali fulani.

11. RASILIMALI

Ofisi ya Mpangaji na Masuala ya Mwenye Nyumba
Idara ya Nyumba na Maendeleo ya Jamii ya Maryland

Tovuti: Ofisi ya Masuala ya Wapangaji na Wamiliki wa Nyumba (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
Simu: 855-511-3423
Usaidizi wa simu unapatikana katika lugha yako
Barua pepe: otla.dhcd@maryland.gov

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

Tovuti ya Ofisi ya Masuala ya Wapangaji na Wenye Nyumba ina taarifa za ziada za kielimu na wafanyakazi wa usaidizi kwa ajili ya kuchunguza haki na sheria za wapangaji, ikiwa ni pamoja na:

- Maelezo ya mawasiliano ya mashirika ya usaidizi wa kisheria ya eneo husika
- Maelezo ya mawasiliano kwa ofisi za haki za wapangaji za kaunti za eneo lako
- Maelezo ya mawasiliano kwa huduma za wasio na makazi na programu za usaidizi wa kukodisha ikiwa tayari umepoteza nyumba yako
- Maswali na majibu yanayoulizwa mara kwa mara kwa wapangaji na wamiliki wa nyumba
- Vifaa vya kuwafikia wapangaji na wamiliki wa nyumba
- Jinsi ya kuripoti kesi ya ubaguzi wa haki wa nyumba au ukiukaji wa sheria za mpangaji wa shirikisho, jimbo, au za mitaa kwa mashirika ya utekelezaji sheria

Tume ya Haki za Kiraia ya Maryland (MCCR)
Tovuti: mccr.maryland.gov

MCCR inachunguza malalamiko ya ubaguzi wa makazi.

Programu ya Maryland ya Upatikanaji wa Wakili katika Kufukuzwa (ACE)

Taarifa za Mawasiliano: Piga 211 au tembelea Legal Help Maryland (LegalHelpMD.org)

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

Vituo vya Kujisaidia vya Mahakama ya Wilaya ya Maryland

Taarifa za Mawasiliano na Saa za Kazi hutofautiana kulingana na eneo:
Tovuti: Vituo vya Usaidizi vya Mahakama za Wilaya (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
Ikiwa huwezi kwenda ana kwa ana, piga simu 410-260-1392 kwa usaidizi.

Huduma Zinazotolewa:

- Vituo vya kujisaidia vinaweza kuwasaidia wapangaji kuhusu suala au kesi ya mwenye nyumba na mpangaji ambao tayari hawajawakilishwa na wakili au wakili.
- Vituo hivyo hutoa huduma za gumzo la moja kwa moja, simu, na ana kwa ana katika maeneo 10 ya mahakama ya wilaya.
- Wapangaji wanaweza kupata msaada katika kuelewa hati za mahakama, kujiandaa kwa ajili ya vikao vya mahakama, kujaza fomu za mahakama, kujiandaa kwa upatanishi, na kupata wakili.

Maktaba ya Sheria ya Watu ya Maryland
Tovuti: Maktaba ya Sheria ya Umma ya Maryland (peoples-law.org)

Maktaba ya Sheria ya Watu ni tovuti ya taarifa za kisheria na kujisaidia inayosimamiwa na shirika linalohusiana na mahakama la Mahakama ya Maryland. Pia inaungwa mkono na watoa huduma za kisheria wasio wa faida wa Maryland, mawakili wa bure, na shule za sheria.

Huduma zinazotolewa:

- Tovuti hii hutoa taarifa za jumla kuhusu sheria kwa watu wanaojiwakilisha wenyewe mahakamani.
- Wanatoa orodha ya mashirika ya huduma za kisheria ambayo yanaweza kukusaidia katika kutatua matatizo yako ya kisheria ya kiraia.