आफ्नो
अधिकारहरू
थाहा पाउनुहोस्

घरधनी तथा भाडावालसम्बन्धी निर्देशिका

LHOP
Lancaster Housing
Opportunity Partnership

फेयर हाउजिङ … यो तपाईंको अधिकार हो

Community Basics, Inc.

Building Brighter Tomorrows

सेन्ट्रल PA भरि नै सुपथ आवासलाई सम्भव गराएकोमा**Community Basics (कम्युनिटी बेसिक्स)** गौरवान्वित महसुस गर्दछ। नगरपालिका, ठेकेदार, दाता तथा सेवा प्रदायकहरूसँगको साझेदारीमा काम गरेर हामीले तल दिइएका समुदायहरूमा 500 भन्दा बढी एकाइहरूको निर्माण गरेर हाल व्यवस्थापन गरेका छौं:

- ब्रन्सविक फार्म्स अपार्टमेन्ट्स, ल्यान्केस्टर
- क्लोइस्टर हाइट्स अपार्टमेन्ट्स, एफ्राटा
- कन्ट्री क्लब अपार्टमेन्ट्स, ल्यान्केस्टर
- फोर्डने हाउस, ल्यान्केस्टर
- गोल्डन ट्राइएन्गल अपार्टमेन्ट्स, ल्यान्केस्टर
- लिङ्कन हाउस, ल्यान्केस्टर
- मारिएटा सिनियर अपार्टमेन्ट्स, मारिएटा
- न्यू हल्याण्ड अपार्टमेन्ट्स, न्यू हल्याण्ड
- निस्ली चकलेट फ्याक्ट्री अपार्टमेन्ट्स, माउन्ट जोय
- ओल्ड मार्केट अपार्टमेन्ट्स, एफ्राटा
- पार्क एभेन्यू अपार्टमेन्ट्स, ल्यान्केस्टर
- थ्री सेन्टर स्क्वायर अपार्टमेन्ट्स, मेटाउन
- वालनट स्ट्रिट अपार्टमेन्ट्स, लिटिट्ज

Community Basics, Inc.

717.735.9590 www.communitybasics.com

Contactenos hoy, estaremos listos para ayudarle!

800-919-9280

-Solicitud de Ciudadanía
-Ajuste de Estatus para personas elegibles
-Solicitud de tarjeta verde o Residencia permanente
-Defensa de deportación
-Cancelación de la deportación
-Audiencias de fianza
-Asilo político
-Visa de estudiante y trabajo
-Acción Diferida para Jovenes

Oscar J. Barbosa, Esq
Immigration Attorney & Counselor
Licenciado en NJ #1868-2010

DIASPORA LAW
U.S. IMMIGRATION FIRM

717-431-3771

The Latino Connection
112 Market Street | Suite 430 Harrisburg, PA 17101

The Liberty Place
313 W. Liberty Street | Suite 250 Lancaster, PA 17603

Los Abogados de la Comunidad-HGSK
138 N. 5th St. Reading, PA 19601

La opción inteligente para proteger el futuro de su familia | www.diasporalaw.com

यो म्यानुअललाई सम्भव बनाउनमा सहयोग पुऱ्याउनुभएकोमा हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टर अफ PA, सिटिजन्स बैंक, प्याट्रेसिया फेमेली फाउण्डेसन र हेल्थ एजुकेशन एण्ड लिगल असिस्टेन्स प्रोजेक्ट अफ वाइडनर युनिभर्सिटी स्कुल अफ ललाई धेरै-धेरै धन्यवाद।

Lancaster Housing Opportunity Partnership

नोभेम्बर 2019

थप जानकारी वा अपडेट
गरिएका विषयवस्तुका लागि,
कृपया यो म्यानुअललाई
www.lhop.org मा हेर्नुहोस् वा
717.291.9945 एक्स्टेन्सन 110 मा
सम्पर्क गर्नुहोस्।

HOUSING EQUALITY & EQUITY INSTITUTE
Civil Rights Empowerment & Advocacy in Housing

Adrian Garcia
निर्देशक, हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट

ल्यान्केस्टर हाउजिङ अपुर्चिनिटी पार्टनरशिप

Ray D'Agostino
कार्यकारी निर्देशक

आर्थिक सहयोग उपलब्धकर्ता

काउन्टी कमिश्नरहरू
Dennis Stuckey
चेयरम्यान
Joshua Parsons
भाइस-चेयरम्यान
Craig Lehman

ल्यान्केस्टरका मेयर
Danene Sorace

ल्यान्केस्टर हाउजिङ एण्ड रिडेभलपमेन्ट अथोरिटिज
Matthew Sternberg
कार्यकारी निर्देशक

समानता तथा समता समान कुरा होइन।

हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट एट LHOP (Housing Equality & Equity Institute at LHOP) ले ल्यान्केस्टर तथा योर्क काउन्टीहरूका निवासीहरूले सामना गर्ने आवाससम्बन्धी अवरोधहरूलाई सम्बोधन गर्ने जानकारी तथा सहायता श्रोतसाधनहरू उपलब्ध गराउनका लागि सामुदायिक संघसंस्था तथा सरकारी अधिकारीहरूसँग मिलेर कार्य गर्दछ।

हामी समानता तथा समता समान कुरा होइन भन्नेमा विश्वास गर्छौं। श्रोतसाधनहरूलाई समान रूपमा वितरण गरिँदा हरेकले समान रूपले लाभ प्राप्त गर्दैनन्। व्यक्तिहरूले उचित, सुरक्षित तथा सुपथ आवासमा विभिन्न अवरोधहरूको सामना गर्दा उनीहरूलाई अवरोध नभएकाहरूलाई भन्दा बढी सहयोगको खाँचो हुन्छ। समान पहुँच हाम्रो समुदायका लागि हाम्रो दीर्घकालीन सोच हो र समता त्यो दीर्घकालीन सोचसम्म पुग्ने हाम्रो मार्ग हो।

हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट एट LHOP र हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टर अफ पेन्सलभेनियाले मिलेर भाडावाल तथा घरधनीहरूका लागि सार्वजनिक सेवाको रूपमा यो म्यानुअल (हाते पुस्तिका) लाई तयार गरेका हुन्। यस्ता धेरै संघसंस्थाहरू छन् जसले विशेष रूपमा हाउजिङ (आवास) प्रदायकहरूलाई वा भाडावालहरूलाई मात्रै जानकारी उपलब्ध गराउने गर्दछन्। जानकारीसम्म समान पहुँच उपलब्ध गराउँदा घरधनी-भाडावाल बीचमा असल सम्बन्ध बनाउनका लागि सबैजना राम्ररी सुसूचित तथा जानकार हुन्छन भन्ने विश्वास हाम्रो रहेको छ।

यो म्यानुअलको उद्देश्य उचित कानुनी सुझावलाई प्रतिस्थापन गर्ने होइन।

ल्यान्केस्टर हाउजिङ अपुर्चिनिटी पार्टनरशिप देहायका एजेन्सीहरू तथा व्यक्तिहरूलाई यस म्यानुअलको संशोधनमा योगदान पुऱ्याउनुभएकोमा धन्यवाद दिन चाहन्छ: Ray D'Agostino, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, LHOP; Ronald M. Friedman, पेन्सलभेनिया ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट ल एण्ड प्राक्टिस (Pennsylvania Landlord Tenant Law and Practice) का लेखक; Memory D'Agostino; Adrian Garcia, हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट एट LHOP का निर्देशक, Brittany Mellinger, फेयर हाउजिङ आउटरिच म्यानेजर; Todd Burgard, Burgard Design; Carolyn Capistrano, आउटरिच एण्ड कम्युनिकेसन्स कोर्डिनेटर, हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टर अफ पेन्सलभेनिया; हेल्थ एजुकेशन एण्ड लिगल असिस्टेन्स प्रोजेक्ट अफ वाइडनर युनिभर्सिटी स्कुल अफ ल।

आफ्नो अधिकारहरू थाहा पाउनुहोस् घरधनी तथा भाडावालसम्बन्धी निर्देशिका यहाँहरूसँगको सहकार्यमा निर्माण गरिएको हो:

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania
EQUAL HOUSING OPPORTUNITY
CITY OF LANCASTER A City Authentic
LANCASTER COUNTY Redevelopment Authority

विषय सूची

परिचय 7

फेयर हाउजिङ 8

फेयर हाउजिङसम्बन्धी कानुनहरू 8

फेयर हाउजिङ एक्टले समेटने हाउजिङका प्रकारहरू 8

फेयर हाउजिङ कानुनहरूबाट हाउजिङमा छुट 9

भेदभावपूर्ण बयानहरू तथा भेदभावपूर्ण विज्ञापन 9

बच्चाहरू भएका परिवारहरू 9

घरेलु हिंसाका पीडितहरू 10

यौनजन्य दुर्व्यवहार 10

LGBT व्यक्तिहरूका लागि संरक्षणहरू 10

राष्ट्रिय मूल, आप्रवासनको स्थिति तथा सीमित अंग्रेजी भाषा प्रवीणता 11

अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरू 11

अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि मनासिब व्यवस्था तथा परिमार्जनहरू 12

मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनसम्बन्धी अनुरोध पत्रहरू लेख्नका लागि सुझावहरू 14

नमूना पत्र - मनासिब व्यवस्था अनुरोध 15

नमूना पत्र - मनासिब परिमार्जन अनुरोध 16

अपाङ्गता तथा आवश्यकतालाई पुष्टि गर्ने 17

सहयोगी जनावरहरू 17

पहुँचयुक्तता तथा नयाँ निर्माण 18

यदि तपाईंलाई तपाईंले हाउजिङ भेदभाव अनुभव गर्नुभएको लागेमा के गर्ने 18

हाउजिङ प्रदायकहरूले के-के जान्नुपर्छ 20

हाउजिङ प्रदायकहरूले गर्ने सामान्य फेयर हाउजिङ गल्तीहरू र तिनीहरूलाई कसरी रोक्ने 20

फेयर हाउजिङ एक्टसम्बन्धी थप जानकारी 22

भाडामा लिनुभन्दा पहिले विचार गर्नुपर्ने कुराहरू 24

भाडाका लागि आवेदन 26

घरधनीले भावी भाडावाललाई सोध्न सक्ने प्रश्नहरू 26

वित्तीय योग्यता मापदण्डहरू 26

भाडा आवेदन 26

आवेदकको अस्वीकृति 27

आपराधिक पृष्ठभूमि 27

यदि घरधनीले हाउजिङ भौचर वा सामाजिक सुरक्षा वा अपाङ्गता आयलाई अस्वीकृत गरेमा के गर्ने ? 28

लिज 29

लिजका प्रावधानहरूलाई बुझ्ने 29

भाडा बुझाउने मिति 30

लिजमा परिवर्तनहरू 30

लिजका सामान्य प्रावधानहरू 30

लिजका कार्यान्वयन गर्न नसकिने शर्तहरू 30

भाडासम्बन्धी छलमा पर्नबाट बच्नुहोस् 31

तपाईं सर्नुभन्दा पहिले 32

तपाईं सर्नुभन्दा पहिले बिग्रिएका कुराहरूको रेकर्ड राख्नुहोस् 32

स्थानीय हाउजिङ निरीक्षक (इन्स्पेक्टर) सँग बुझ्ने 32

लेड मिसिएको पेन्ट 32

स्मोक डिटेक्टर/कार्बन मोनोअक्साइड डिटेक्टरहरू 33

भाडामा लिएको एकाइको निरीक्षणका लागि जाँचसूची 34

भाडावालका अधिकार तथा जिम्मेवारीहरू 38

भाडावालको रूपमा तपाईंका जिम्मेवारीहरू 38

भाडावालको बीमा 39

छरछिमेकसँगको सम्बन्धहरू 39

अन्य भाडावालहरूसँग समस्याहरू 40

पाहुनाहरू 40

अरूहरूलाई तपाईंसँगै बस्न दिने 40

भाडावालको गोपनीयताको अधिकार 41

सन् 1951 को ल्याण्डलर्ड एण्ड टेनेन्ट एक्ट 42

मर्मतसम्भारहरू तथा बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी 46

बसोबासका लागि लायकको स्थानको अधिकार 46

पर्याप्त ताप के हो ? 46

तपाईंको एकाइ बसोबास गर्न योग्य छैन तपाईं तपाईंले के गर्ने ? 47

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घनमा भाडावालका लागि उपचारहरू 48

किट निवारणका लागि को जिम्मेवार हुन्छ ? 50

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी अन्तर्गत नसमिटिने मर्मतसम्भारहरू 51

नमूना पत्र - बसोबासलाई प्रभावित गर्ने गम्भीर समस्याहरू 52

नमूना पत्र - मर्मतसम्भारहरू आवश्यक रहेको पुष्टि गर्ने 53

नमूना पत्र - मर्मत-सम्भार तथा भाडाबाट काट्ने 54

नमूना पत्र - पूर्ण/आंशिक भाडालाई रोक्ने 55

नमूना पत्र - बसोबासको अनुपयुक्तताको कारण
लिजलाई रद्द गर्ने - पहिलो पत्र 56

नमूना पत्र – बसोबासको अनुपयुक्तताको कारण
लिजलाई रद्द गर्ने - दोस्रो पत्र 57

सेक्युरिटी डिपोजिट 58

सेक्युरिटी डिपोजिटको रकममा सीमाहरू 58

सेक्युरिटी डिपोजिटमा ब्याज 59

तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता हुने 59

क्षतिहरूबापत तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिटबाट काटिएको रकमका विरुद्धमा मुद्दा लड्ने 59

सामान्य टुटफुट के हो ? 60

सेक्युरिटी डिपोजिटलाई के-केका लागि प्रयोग गर्न सकिन्छ ? 60

तपाईं सर्दा आफ्नो सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता लिनका लागि चाल्नुपर्ने कदमहरू 60

तपाईंका घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता नगरेमा के गर्ने ? 61

नमूना पत्र - घर खाली गर्ने सूचना/सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्नका लागि
नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना 63

भाडामा वृद्धि 64

युटिलिटी काँटिने 66

युटिलिटीलाई काँटिनबाट रोक्नका लागि चाल्नुपर्ने कदमहरू 67

यदि युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी मेरो घरधनीको भएमा के गर्ने ? 68

युटिलिटी सेवाहरूलाई सुचारु गर्ने 68

युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी कसको हुन्छ ? 68

के हरेक अपार्टमेन्टका लागि छुट्टै मिटर हुनुपर्छ ? 68

युटिलिटीहरूको सम्बन्धमा मेरो अधिकारहरूलाई प्रयोग गर्दा के मेरो घरबेटीले मविरुद्ध प्रतिशोध लिन सक्छन् ? 69

मैले भाडा बुझाउन ढिला गरे भने के मरो घरधनीले मेरो युटिलिटीहरू काँट्न सक्छन् ? 69

युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्नमा समस्या 69

भाडा बुझाउनमा ढिलाइ 71

घरबाट हटाउने 72

घरबाट हटाउने आदेशका कार्यवाहीहरू 72

खाली गर्ने सूचना 72

अदालती सुनुवाइ 73

फैसला 74

भोगाधिकारको आदेश 75

पुनरावेदन प्रक्रिया 76

घरबाट हटाउने सूचनाको समयतालिका 78

प्रश्न तथा उत्तर: घरबाट हटाउने 79

प्रश्न तथा उत्तर: मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्ट 81

यदि म बसिरहेको घर वा अपार्टमेन्ट फोरक्लोजर (कब्जा) मा गयो वा शेरिफ सेलमा बिक्री भयो भने मैले के गर्नुपर्छ ? 84

श्रोतसाधनहरू 86

परिचय

निजी आवासीय घरजग्गाको भाडासँग सम्बन्धित हुने भएकाले राज्य तथा सङ्घीय फेयर हाउजिङ (उचित आवास) कानुनहरू र पेन्सलभेनिया ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट लसँग सम्बन्धित सामान्य जानकारी तथा स्व-सहयोगी श्रोतसाधनहरू उपलब्ध गराएर यो म्यानुअलले तपाईंलाई सफल भाडासम्बन्धी अनुभव दिलाउनका लागि निर्देशित गर्नमा मद्दत गर्नेछ भन्ने आशा हामीले राखेका छौँ।

यो म्यानुअलले पेन्सलभेनियामा भाडावालहरूका अधिकारहरूलाई संरक्षण गर्ने दुईवटा मुख्य प्रकारका नियमहरूलाई समेट्छ। पहिलो प्रकारमा सङ्घीय तथा राज्यका फेयर हाउजिङ कानुनहरू छन् जसले भाडावालहरूलाई यी कानुनहरू अन्तर्गत संरक्षित वर्गमा उनीहरूको सदस्यताको कारणले गर्दा हुने भेदभाव वा अनुचित वा पूर्वाग्राही रूपमा गरिने व्यवहारबाट उनीहरूलाई संरक्षित गर्छन्। यदि घरधनीले कसैलाई उनीहरूको जाति वा जातीयताको कारणले गर्दा भाडामा दिन अस्वीकार गरेमा त्यो फेयर हाउजिङ कानुनहरू अन्तर्गत गैरकानुनी मानिने हाउजिङ (आवास) भेदभावको उदाहरण हो। ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट ल अन्तर्गत समेटिएका संरक्षणहरू भाडावालहरूका लागि दोस्रो प्रकारका संरक्षणहरू हुन्। पेन्सलभेनिया ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट लले आवासीय घरजग्गाको भाडाका लागि आधारभूत नियमहरू स्थापित गरेर भाडावाल तथा घरधनीहरू दुवैलाई संरक्षण गर्छ।
मर्मतसम्भार तथा रखरखाव तथा घरबाट हटाउने प्रक्रियाहरू जस्ता भाडासम्बन्धी मामिलाहरूलाई ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट लद्वारा नियमन गरिन्छ।

पब्लिक हाउजिङ, सब्सिडाइज्ड हाउजिङ, रुमिङ्ग हाउस, मोबाइल होम तथा व्यापारिक घरजग्गाको भिन्न कानुन तथा मापदण्डहरू हुन सक्नेछन् र तिनीहरूलाई यो म्यानुअलको कार्यक्षेत्रमा छलफल गरिएका छैनन्।

यो म्यानुअलको उद्देश्य उचित कानुनी सुझावलाई प्रतिस्थापन गर्ने होइन।

ल्यान्केस्टर हाउजिङ अपुर्चिनिटी पार्टनरशिप र हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टरलाई कानुनमा भएका त्रुटी, छुट वा परिवर्तनहरूका लागि जिम्मेवार ठहर गर्न सकिने छैन।

फेयर हाउजिङ

फेयर हाउजिङसम्बन्धी कानुनहरू

सिभिल राइट्स एक्ट 1968 को टाइटल VII लाई संशोधन पश्चात **फेयर हाउजिङ एक्ट** भनिन्छ ।

फेयर हाउजिङ एक्ट सङ्घीय कानुन हो जसले सातवटा संरक्षित वर्गहरूमा आधारित रहेर हाउजिङसँग सम्बन्धित कुनै पनि कारोबारमा भेदभाव गर्न गैरकानुनी बनाएको छ ।

- जाति
- वर्ण
- राष्ट्रिय मूल
- धर्म
- लिङ्ग
- अपाङ्गता
- पारिवारिक स्थिति (वा घरपरिवारमा नाबालक बच्चाहरू हुनु, गर्भवती महिला वा बच्चाको कानुनी कस्टडी (जिम्मा) प्राप्त गर्ने प्रक्रियामा रहेको कोही)

पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स एक्ट राज्यस्तरीय कानुन हो जसले हाउजिङ भेदभावविरुद्ध उपभोक्ताहरूलाई संरक्षण गर्दछ र दुईवटा अतिरिक्त संरक्षित वर्गहरूलाई थप गर्दछ ।

- उमेर (40 वर्षभन्दा माथि)
- अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि सहयोगी जनावरहरूका प्रयोगकर्ता, ह्याण्डलर वा ट्रेनरहरू

फेयर हाउजिङ कानुनहरूले संरक्षित वर्गमा आधारित रहेर देहायका कुनै पनि तरिकाहरूबाट कोहीविरुद्ध पनि भेदभाव गर्न गैरकानुनी बनाएको छ:

- हाउजिङ (आवास) लाई भाडामा लगाउन वा बिक्री गर्न अस्वीकार गर्नु
- हाउजिङको बिक्री वा भाडाका लागि वार्ता गर्न अस्वीकार गर्नु
- हाउजिङलाई अनुपलब्ध बनाउनु वा हाउजिङ उपलब्ध छ भनेर इन्कार गर्नु
- हाउजिङको बिक्री वा भाडामा लगाउन, मोर्गेज कर्जा, घरमालिक वा भाडावालको बीमा वा अन्य कुनै पनि हाउजिङ कारोबारका लागि भिन्न शर्त, बन्देज वा विशेषाधिकारहरू तय गर्नु
- भेदभावपूर्ण तरिकामा विज्ञापन गर्नु
- हाउजिङसम्बन्धी उचित अधिकार प्रयोग गरिरहेका वा हाउजिङसम्बन्धी आफ्नो उचित अधिकारहरूलाई प्रयोग गर्नमा अरू कसैलाई सहयोग गरिरहेका कसैलाई धम्काउनु वा डरत्रास देखाउनु

फेयर हाउजिङ एक्टले समेटने हाउजिङका प्रकारहरू

फेयर हाउजिङ एक्ट (उचित आवास ऐन) र पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स एक्ट (पेन्सलभेनियाको मानव सम्बन्ध ऐन) ले सबै प्रकारहरूका हाउजिङलाई समेट्छन् जसमा निम्न पर्दछन्:

- अपार्टमेन्टहरू
- मोबाइल होम पार्कहरू
- कन्डोमिनियमहरू
- एकल परिवार घरहरू
- पब्लिक हाउजिङ
- नर्सिङ होमहरू
- डोर्मिटोरीहरू
- अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि ग्रुप होमहरू

फेयर हाउजिङ कानुनहरूबाट हाउजिङमा छुट

देहायका प्रकारहरूका हाउजिङले फेयर हाउजिङ कानुनहरूका केही भागहरूलाई पालना गर्न गर्नुपर्दैन।

दुईवटा एकाइहरू भएका बिल्डिङहरू जसमा एकाइहरू मध्ये एउटामा मालिक बसोबास गर्छन् तिनीहरूले पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स एक्टबाट छुट पाउँछन् र **चारवटा एकाइहरू भएका बिल्डिङहरू जसमा एकाइहरू मध्ये एउटामा मालिक बसोबास गर्छन् तिनीहरूले**फेयर हाउजिङ एक्टबाट छुट पाउँछन्।

धार्मिक संघसंस्थाहरूद्वारा सञ्चालित हाउजिङले जातिका आधारमा भेदभाव नगर्दासम्म सदस्यहरूको भोगचलनलाई सीमित गराउन सक्नेछन्।

वृद्ध मानिसहरूका लागि हाउजिङ (यात 55 वा 62 वर्षभन्दा बढी उमेरका मानिसहरूका लागि) जसले निश्चित मापदण्डहरूलाई पूरा गर्छन् तिनीहरूले बच्चाहरू भएका परिवारहरूलाई अस्वीकार गर्न सक्नेछन्।

भेदभावपूर्ण बयानहरू वा भेदभावपूर्ण विज्ञापनका लागि **कहिल्यै पनि** छुट हुँदैन।

भेदभावपूर्ण बयानहरू तथा भेदभावपूर्ण विज्ञापन

फेयर हाउजिङ एक्टले संरक्षित वर्गका आधारमा ग्राह्यता वा बन्देज उल्लेख गर्ने कुनै पनि बयान वा विज्ञापन दिन वा प्रकाशन गर्न गैरकानुनी बनाएको छ। देहायहरू गैरकानुनी विज्ञापनका उदाहरणहरू हुन्:

- "बच्चाहरू हुनुहुन्न"
- "एक्लो व्यक्ति वा दम्पतीका लागि सही"
- "क्रिश्चियन घर"
- "अपाङ्ग व्यक्तिका लागि अनुपयुक्त अपार्टमेन्ट"
- "इटालियन छरछिमेक"

सामान्यतया, हाउजिङको विज्ञापनले इच्छा गरिएको भाडावाल नभएर भाडामा राखिएको घरजग्गालाई वर्णन गर्नुपर्छ।

बच्चाहरू भएका परिवारहरू

फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत पारिवारिक स्थिति संरक्षित वर्ग हो। घरपरिवारमा नाबालक बच्चाहरू भएका व्यक्ति तथा परिवार, गर्भवती महिला वा बच्चाको कानुनी कस्टडी (जिम्मा) प्राप्त गर्ने प्रक्रियामा रहेको कोहीविरुद्ध भेदभाव गर्नु गैरकानुनी हुन्छ। बच्चाहरू भएका परिवारहरूविरुद्ध गैरकानुनी भेदभावका उदाहरणहरू:

- "बच्चा हुनुहुन्न" भन्ने नीतिहरू
- आफ्नो बच्चाहरूको उमेरहरूको कारणले गर्दा परिवारहरूलाई अस्वीकार गर्नु (उदाहरणका लागि, 7 वर्षभन्दा कम उमेरका बच्चाहरूलाई अनुमति नदिनु)
- लेड (सिसा) मिसिएको पेन्टको उपस्थितिका आधारमा परिवारहरूलाई अस्वीकार गर्नु
- बच्चाहरूलाई निश्चित तला वा निश्चित बिल्डिङहरूमा मात्र अनुमति दिनेगरी हाउजिङलाई छुट्याउनु
- "असुरक्षित अवस्थाहरू" वा अपार्टमेन्ट "बच्चाहरूका लागि अनुपयुक्त" छ भन्ने कारणले गर्दा बच्चाहरू भएका परिवारलाई भाडामा दिन अस्वीकार गर्नु

- आमाबुबा तथा बच्चाहरू वा केटा तथा केटीहरूले एउटै बेडरुम शेयर गर्न सक्दैनन् भनेर उल्लेख गर्नु - यस्ता प्रकारका निर्णयहरू लिने आमाबुबाको रोजाइ हुन्छ
- गर्भावस्था वा जन्म, धर्मसन्तान ग्रहण वा कानुनी कस्टडीद्वारा परिवारसँग बच्चा जोडिएको कारणले गर्दा परिवारलाई घरबाट हटाउनु
- केही परिस्थितिहरूमा एकदमै बन्देजहरू लगाउने भोगाधिकार नीतिहरू र हरेक थप भाडावालका लागि प्रति व्यक्ति शुल्कहरूले फेयर हाउजिङ एक्टलाई उल्लङ्घन गर्न सक्नेछन्

घरेलु हिंसाका पीडितहरू

- घरेलु हिंसा भोगेको इतिहासको कारणले गर्दा कसैलाई भेदभाव गर्नु गैरकानुनी हुन्छ।
- कोही घरेलु हिंसाको पीडित भएकै कारणले गर्दा सो व्यक्तिलाई भाडामा लगाउन अस्वीकार गर्दा त्यसले फेयर हाउजिङ एक्टलाई उल्लङ्घन गर्छ।
- घरेलु हिंसाका **पीडितहरूमा** लागू हुने अपराधका लागि शून्य सहनशीलताको नीतिले फेयर हाउजिङ एक्टलाई उल्लङ्घन गर्छ। (उदाहरण: घरजग्गामा घट्ने अपराधका लागि घरधनीको शून्य सहनशीलताको नीति छ। एकजना भाडावाल घरेलु हिंसाको पीडित हुन् र दुर्व्यवहारबाट सुरक्षा आदेशको उल्लङ्घन गर्दै उनको दुर्व्यवहारकर्ता उनको अपार्टमेन्टमा आउँदा उनले प्रहरीलाई बोलाइन्। त्यसपछि दुर्व्यवहारकर्तालाई पक्राउ गरियो। एकजना भाडावाल घरेलु हिंसाको पीडित हुन् र दुर्व्यवहारबाट सुरक्षा आदेशको उल्लङ्घन गर्दै उनको दुर्व्यवहारकर्ता उनको अपार्टमेन्टमा आउँदा उनले प्रहरीलाई बोलाइन्।

यौनजन्य दुर्व्यवहार

फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत यौनजन्य दुर्व्यवहार गैरकानुनी हुन्छ। हाउजिङ प्रदायकले हाउजिङको सट्टामा वा मर्मतसम्भारहरू गर्नका लागि यौन क्रियाकलापको माग गर्नु गैरकानुनी हुन्छ। "मसँग बाहिर हिँड र म तिम्रो भाडा घटाइदिनेछु" वा "मसँग बाहिर हिँड र म तिम्रो छतलाई ठीक गरिदिनेछु" जस्ता बयानहरू फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत गैरकानुनी यौनजन्य दुर्व्यवहार हुन्छन्। हाउजिङ प्रदायकले प्रतिकूल वातावरण बनाउनु वा बनाउन दिनु पनि गैरकानुनी हुन्छ। घरधनी वा घरधनीको कर्मचारीले अप्रिय रूपमा आपत्तिजनक वा यौनजन्य आचरण गर्दा, यौनजन्य प्रकृतिको टिप्पणीहरू गर्दा वा अप्रिय रूपमा छुँदा त्यो प्रतिकूल वातावरण हुन्छ र तिनीहरू गैरकानुनी हुन्छन्।

LGBT व्यक्तिहरूका लागि संरक्षणहरू

नत फेयर हाउजिङ एक्ट न पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स एक्टले यौनिक झुकाव, लैङ्गिक अभिव्यक्ति वा लैङ्गिक पहिचानलाई संरक्षित वर्गहरूका रूपमा समावेश गरेको गर्छ। यद्यपि, केही म्युनिसिपालिटीहरूले यौनिक झुकाव, लैङ्गिक अभिव्यक्ति वा लैङ्गिक पहिचानका आधारमा भेदभावलाई निषेध गर्नका लागि अध्यादेशहरू पारित गरेका छन्। थप जानकारीका लागि आफ्नो स्थानीय सरकारसँग बुझ्नुहोस्।

यसका अतिरिक्त, नेसनल एसोसिएसन अफ रियलटर्स (National Association of Realtors)® को कोड अफ इथिक्स (आचारसंहिता) ले रियलटरहरू® लाई यौनिक झुकावका आधारमा भेदभाव गर्न निषेध गर्छ। HUD को इक्वेल एक्सेस रुल (समान पहुँच नियम) ले HUD ले आर्थिक सहयोग गरिएका हाउजिङ कार्यक्रमहरूलाई यौनिक झुकाव, लैङ्गिक पहिचान वा वैवाहिक स्थितिका आधारमा भेदभाव गर्न निषेध गर्छ।

राष्ट्रिय मूल, आप्रवासनको स्थिति तथा सीमित अंग्रेजी भाषा प्रवीणता

संयुक्त राज्य अमेरिका प्रत्येक व्यक्तिलाई फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा संरक्षण गरिन्छ। व्यक्तिको आप्रवासन स्थितिले उनका फेयर हाउजिङका अधिकारहरूलाई प्रभावित गर्दैन। व्यक्तिलाई उनको आफ्नो वा पुर्खौंली थलो वा उनको साँस्कृतिक वा जातीय पृष्ठभूमि वा भाषाको कारणले गर्दा भेदभाव गर्नु गैरकानुनी हुन्छ।

कुनै व्यक्तिलाई उनी कुनै खास जातीय पृष्ठभूमिको नहुँदानहुँदै पनि त्यस्तै देखिएको कारणले गर्दा भेदभाव गर्नु गैरकानुनी हुन्छ।

सबै सम्भावित भाडावालहरूमा एउटै प्रक्रिया लागू गरिँदासम्म भाडामा दिनका लागि सम्भावित भाडावालले मापदण्डहरूलाई पूरा गर्छन् कि गर्दैनन् भनेर निर्धारण गर्न घरधनीहरूलाई आप्रवासनसम्बन्धी कागजपत्रहरू माग्न र सोधपुछहरू गर्नका लागि अनुमति हुन्छ। केही व्यक्तिहरूलाई मात्रै उनीहरूको राष्ट्रिय मूलका कारणले गर्दा उनीहरूको आप्रवासनसम्बन्धी स्थिति प्रमाणित गर्नका लागि अलग्याउनु फेयर हाउजिङ एक्टको उल्लङ्घन हुन्छ (उदाहरणका लागि, मेक्सिकन वा ल्याटिनो आप्रवासीहरूलाई मात्र आप्रवासनको स्थितिको प्रमाण माग्ने र अरू आवेदकहरूसँग नमाग्ने)।

यसका साथै, अंग्रेजी भाषामा सीमित प्रवीणताको कारणले गर्दा कसैलाई भेदभाव गर्नु गैरकानुनी हुन्छ। "सबै भाडावालहरूले अनिवार्य रूपमा अंग्रेजी भाषा बोल्नुपर्छ" जस्ता बयानहरू वा भाडावालहरूलाई उनीहरूको अंग्रेजी भाषामा प्रवीणता नभएकोले भिन्न तरिकाले व्यवहार गर्दा त्यसले कानुनको उल्लङ्घन गर्छ। सङ्घीय आर्थिक सहयोगहरू प्राप्त गर्ने कार्यक्रमहरूको अंग्रेजी भाषामा प्रवीणता नभएका व्यक्तिहरूलाई दोभाषे तथा अनुवादका सेवाहरू उपलब्ध गराउने अतिरिक्त जिम्मेवारी हुन्छ।

अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरू

फेयर हाउजिङ एक्टमा अपाङ्गतालाई व्यक्तिको कुनै एक वा बढी "जीवनका प्रमुख क्रियाकलापहरू" लाई उल्लेखनीय रूपमा सीमित गराउने शारीरिक वा मानसिक कमजोरीको रूपमा परिभाषित गरिएको छ। जीवनका प्रमुख क्रियाकलापहरूमा स्वयंको ख्याल राख्ने, हिँड्डुल गर्ने, हेर्ने, सुन्ने, बोल्ने, सास फेर्ने, सिक्ने र काम गर्ने पर्न सक्छन्। फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत अपाङ्गताको परिभाषामा कमजोरीको इतिहास भएका व्यक्तिहरू र (वास्तवमै अपाङ्ग नभएतापनि) कमजोरी रहेको भनेर ठानिएका व्यक्तिहरूलाई समावेश गरिन्छ।

अपाङ्गताहरूमा मानसिक तथा भावानात्मक रोग, वृद्ध उमेरसँग सम्बन्धित रहेका कठिनाइहरू, एचआइभी/एड्स र मदिरा वा लागूऔषध दुर्व्यसनबाट उभ्रिरहेका मानिसहरू पर्न सक्छन् (हाल गैरकानुनी लागूऔषधहरू प्रयोग गरिरहेका व्यक्तिहरूलाई संरक्षण **गरिँदैन**।

अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि मनासिब व्यवस्था तथा परिमार्जनहरू

मनासिब व्यवस्था भनेको नियम, नीति, अभ्यास वा सेवाहरूमा परिवर्तन हो जसले अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई आवास प्रयोग गर्न र त्यसको भोगचलन गर्न समान अवसरका लागि सक्षम बनाउँछ। अपाङ्गता भएको व्यक्तिले मनासिब व्यवस्था आवश्यक परेको अवस्थामा त्यस बारेमा अनिवार्य रूपमा हाउजिङ प्रदायकलाई सूचित गर्नुपर्छ र यदि त्यो मनासिब रहेको खण्डमा हाउजिङ प्रदायकले सो अनुरोधलाई अनिवार्य रूपमा स्वीकार गर्नुपर्छ। अपाङ्गता तथा सो व्यवस्थाका बीचमा अनिवार्य रूपमा सम्बन्ध रहनुपर्छ। सामान्यतया, त्यस्ता व्यवस्थाहरू हाउजिङ प्रदायक तथा अपाङ्ग व्यक्ति दुवैलाई सर्वोत्तम हित हुनेगरी वार्ता गरिनुपर्ने मामिला हुनेछ।

मनासिब व्यवस्थाहरूका उदाहरणहरूमा देहायका पर्दछन्:

- भाडावाल पार्किङमा सामान्यतया सुरुमा आउनेले आफूले चाहेको ठाउँमा पार्किङ गर्न पाउने भएतापनि अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई उनको एकाइको नजिक रिजर्भ गरिएको पार्किङ स्पट तोक्नु
- "घरपालुवा जनावर राख्न नपाइने" नीति हुँदाहुँदै पनि अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई सहयोगी जनावर राख्न अनुमति दिनु
- हरेक महिना 5 गतेमा अपाङ्गता चेक पाउने अपाङ्ग भाडावाललाई विलम्ब शुल्कबिना नै महिनाको 1 गतेपछि भाडा बुझाउन अनुमति दिनु

मनासिब परिमार्जन आवासको भौतिक संरचनामा परिवर्तन हो जसले अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई आवास प्रयोग गर्न र त्यसको भोगचलन गर्न समान अवसरका लागि सक्षम बनाउँछ। धेरै मामिलाहरूमा, आवासमा व्यक्ति अनुसारका परिमार्जनहरूले अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूलाई सो ठाउँमा बसोबास गर्न सक्षम बनाउँछ जुन त्यस्तो नगरेको भए शारीरिक अवस्थाले गर्दा बसोबास गर्न सकिँदैन थियो। यसमा सार्वजनिक तथा साझा-प्रयोग हुने क्षेत्रहरू लगायत बिल्डिङका भित्री तथा बाहिरी भागहरू पर्दछन्।

मनासिब परिमार्जनहरूका उदाहरणहरूमा देहायका पर्दछन्:

- व्हिल चेयर प्रयोग गर्ने भाडावाललाई आवासको प्रवेशस्थलमा ऱ्याम्प पहुँचमार्ग जडान गर्नका लागि अनुमति दिनु
- भाडावाललाई बाथरुममा ग्रेब (समात्ने) बारहरू जडान गर्नका लागि अनुमति दिनु
- भाडावाललाई भिजुअल (दृश्य) वा टेक्टाइल (स्पर्शसम्बन्धी) उपकरणहरू जडान गर्नका लागि अनुमति दिनु

सामान्यतया, हाउजिङले सङ्घीय रूपमा आर्थिक सहयोग प्राप्त नगरेको (जस्तै कि पब्लिक हाउजिङ अथोरिटी) भएसम्म मनासिब परिमार्जनहरूको खर्चको जिम्मेवारी भाडावालको हुन्छ। अपाङ्ग भाडावालद्वारा अनुरोध गरिएका मनासिब परिमार्जनहरूका लागि भुक्तानी गर्न सङ्घीय रूपमा आर्थिक सहयोग गरिएका हाउजिङ परियोजनाहरू आवश्यक पर्न सक्नेछन्।

निजी हाउजिङ प्रदायकहरूले त्यस्ता कामहरू गराउनका लागि भाडावालले इजाजतप्राप्त ठेकेदारलाई प्रयोग गर्न आवश्यक गराउन सक्छन् र भाडावाल एकाइबाट सरेर गएपछि सो परिमार्जनले नयाँ आउने भाडावाललाई आवास प्रयोग गर्न र भोगचलनमा अवरोध गर्ने भएमा पुरानो

भाडावाललाई आवासलाई सुरुकै अवस्थामा ल्याउन आवश्यक गराउन सक्छन् । उदाहरणका लागि, यदि कुनै भाडावालले बहु-एकाइ अपार्टमेन्ट कम्प्लेक्सको लोन्ड्री रुम (लुगा धुने कोठा) मा च्याम्प निर्माण गरेका छन् भने सो च्याम्पलाई हटाउन आवश्यक पर्दैन किनभने त्यो साझा प्रयोग क्षेत्रमा रहेको छ र भविष्यका भाडावालहरूलाई पनि उपयोगी हुन सक्नेछ । यद्यपि, यदि भाडावालको भान्साकोठामा व्हिल चेयर प्रयोगकर्तालाई चलाउन सजिलो बनाउनका लागि क्याबिनेटहरूलाई तल सारिएका छन् भने ती क्याबिनेटहरूलाई पछि सुरुकै उचाइमा सार्नुपर्ने हुन सक्नेछ ।

यदि भाडावाल सर्दा आवासलाई पूर्वावस्थामा ल्याउन आवश्यक पर्छ भने हाउजिङ प्रदायकले भाडावाललाई ब्याज आउने एस्क्रो (सुरक्षण) खातामा भुक्तानी अनुरोध गर्न सक्नेछन् । त्यसता भुक्तानीहरू मनासिब समयावधिसम्म गरिरहनुपर्ने हुन सक्नेछ र रकम अनिवार्य रूपमा मनासिब हुनुपर्छ र पूर्वावस्थामा ल्याउँदा लागेको खर्चभन्दा बढी हुन सक्दैन । खाताबाट प्राप्त हुने ब्याज भाडावालको लाभका लागि जम्मा हुन्छ । भाडामा लिएको एकाइमा एकदमै धेरै परिमार्जनहरू गर्न आवश्यक पर्ने भाडावालहरूले घरधनीसँग लामो समयसम्म लिजमा लिनका लागि वार्ता गर्ने बारेमा सोचविचार गर्नुपर्छ ।

हाउजिङ प्रदायकले मनासिब व्यवस्था वा मनासिब परिमार्जन अनुरोधलाई कहिले अनिवार्य रूपमा स्वीकृति दिनुपर्छ ?

देहायका अवस्थाहरूमा हाउजिङ प्रदायकले मनासिब व्यवस्था वा मनासिब परिमार्जनका लागि गरिएको अनुरोधलाई अनिवार्य रूपमा स्वीकृति दिनुपर्छ:

- अनुरोध गर्ने व्यक्ति अपाङ्गता भएको व्यक्तिको परिभाषासँग मेल खाएमा,
- व्यक्तिलाई आफ्नो अपाङ्गताको कारणले गर्दा अनुरोध गरिएको कुराहरू आवश्यक परेमा, र
- अनुरोध "मनासिब" भएमा ।

हाउजिङ प्रदायकले मनासिब व्यवस्था वा मनासिब परिमार्जनका लागि गरिएको अनुरोधको जवाफ दिनमा टालमटोल गर्न वा ढिलाइ गर्न नपाउन सक्नेछन्:

मनासिब भनेको के हो ?

देहायका अवस्थामा व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि अनुरोधलाई मनासिब मानिन्छ:

- अनुरोधले हाउजिङ प्रदायकलाई अनुचित वित्तीय तथा प्रशासनिक बोझ लगाउँदैन,
- अनुरोधले उपलब्ध हाउजिङ कार्यक्रमको प्रकृतिमा आधारभूत परिवर्तन गराउँदैन,
- अनुरोधले अरूहरूलाई हानि वा क्षति पुऱ्याउने छैन,
- अनुरोध प्राविधिक रूपमा सम्भव छ ।

उदाहरण 1: अपाङ्गता भएको व्यक्तिले आफ्नो घरधनीलाई हाउजिङ प्रदायक भोजन सहायता उपलब्ध गराउने व्यवसाय (जस्तै कि सहायताप्राप्त जीवनयापन फसिलिटी) मा पहिलेदेखि नै नभएसम्म उनलाई आफ्नो भोजनहरूमा सहयोग गर्नका लागि अनुरोध गर्न मनासिब हुँदैन ।

उदाहरण 2: यदि व्यक्ति अपाङ्ग भए/भइन् र इलेभेटर नभएको तेस्रो तलामा रहेको आफ्नो अपार्टमेन्टमा पुग्न नसक्ने भएका छन्/छिन् भने घरधनीले भाडावाललाई इलेभेटर निर्माण गर्नमा अनुमति दिनका लागि अनुरोध गर्न मनासिब (र आर्किटेक्चरल हिसाबले सम्भव) हुँदैन ।

अझ बढी मनासिब अनुरोध भनेको पहिलो तलामा रहेको अपार्टमेन्टमा सार्नका लागि अनुरोध गर्ने हुन्छ। यदि त्यो सम्भव छैन भने भाडावालले लिजबाट छिटो बाहिरिनका लागि घरधनीसँग वार्ता गर्न सक्छन्।

यदि भाडावालले प्रस्ताव गरेको व्यवस्था वा परिमार्जन मनासिब छैन भने भाडावालका आवश्यकताहरू पूरा गर्ने अर्को समाधान छ कि भनेर निर्धारण गर्नका लागि हाउजिङ प्रदायक अनिवार्य रूपमा अन्तर्क्रियात्मक छलफलमा संलग्न हुनुपर्छ।

मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनका अनुरोध पत्रहरू लेख्नका लागि सुझावहरू

व्यवस्था वा परिमार्जन अनुरोध गर्ने जिम्मेवारी भाडावाल (वा भाडावालको प्रतिनिधि) को हुन्छ। घरधनीबाट व्यक्तिका आवश्यकताहरूलाई पूर्वानुमान गर्ने वा आशा राख्ने अपेक्षा गर्न सकिँदैन। फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा आवश्यक गराएको नभएतापनि मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनहरूका लागि गरिने अनुरोधहरूको सही प्रमाणका निम्ति अनुरोधहरूलाई लिखितमा गर्न र भाडावालको बीमाद्वारा समेटिएको अपाङ्गता छ र व्यवस्था वा परिमार्जनको आवश्यकताको प्रमाण समावेश गर्न सिफारिस गरिन्छ।

तपाईंको पत्रले:

1. तपाईं कहाँ बस्नुहुन्छ र बिल्डिङका लागि को जिम्मेवार हुनुहुन्छ भनेर उल्लेख गर्नुपर्छ;
2. फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा परिभाषित गरिए अनुसार तपाईं अपाङ्गता भएको व्यक्तिको रूपमा योग्य हुनुहुन्छ भनेर उल्लेख गर्नुपर्छ (तपाईंको अपाङ्गताको प्रकृति वा गम्भीरतालाई खुलाउन आवश्यक छैन);
3. तपाईंलाई समस्या हुने नीति, नियम वा आर्किटेक्चरल अवरोधलाई वर्णन गर्नुपर्छ;
4. यो नीति वा अवरोधले तपाईंका आवश्यकताहरू, अधिकारहरू वा आफ्नो हाउजिङको भोगचलनलाई कसरी हस्तक्षेप गर्छ भनेर वर्णन गर्नुपर्छ;
5. स्पष्ट तथा संक्षिप्त भाषामा तपाईंले नीति, नियम वा अवरोधमा खोज्नुभएको व्यवस्थालाई वर्णन गर्नुपर्छ;
6. तपाईंका अधिकारहरूलाई संरक्षण गर्ने प्रचलित कानुनलाई उद्धृत गर्नुपर्छ;
7. व्यवस्थाहरूको प्रयोगका लागि: फेयर हाउजिङ एक्ट एमेन्डमेन्ट्स दफा 804 (42 U.S.C. 3604)(f)(3)(B);
8. परिमार्जनहरूको प्रयोगका लागि: फेयर हाउजिङ एक्ट एमेन्डमेन्ट्स दफा 804 (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(A);
9. निश्चित समयावधि भित्रमा लिखित जवाफ माग गर्नुपर्छ;
10. आफ्नो फाइलहरूका लागि आफ्नो अनुरोधको प्रति राख्न याद राख्दै हस्ताक्षर र अनुरोधको मिति हुनुपर्छ।

नमूना पत्रहरू; मनासिब व्यवस्था तथा नमूना पत्रहरू; मनासिब परिमार्जन अनुरोधहरू हेर्नुहोस्।

नमूना पत्र

मनासिब व्यवस्था अनुरोध

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री {*घरधनीको नाम लेख्नुहोस्*} ज्यू:

म {*ठेगाना लेख्नुहोस्*} मा बस्छु। म (*वा मेरो घरपरिवारको सदस्य*) फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा परिभाषित गरिए अनुसार अपाङ्गता भएको व्यक्ति हो। मैले सङ्घीय फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत मनासिब व्यवस्था अनुरोध गर्न यो पत्र लेख्दैछु।

सम्भावित अनुरोध 1:
म दैनिक जीवनयापनमा सहयोग गर्न सहयोगी जनावरका लागि अनुमति अनुरोध गर्दैछु। हाम्रो बिल्डिङको नियमहरूले घरपालुवा जनावरका लागि अनुमति नदिइने नीतिलाई निर्दिष्ट गरेको कुरालाई मैले बुझेको छु। यद्यपि, मेरो अपार्टमेन्टमा सहयोगी जनावरको अनुमति दिनका लागि तपाईंले बिल्डिङका नियमहरूमा मनासिब व्यवस्था मिलाइदिनुहोस् भनेर म तपाईंलाई अनुरोध गर्छु।

सम्भावित अनुरोध 2:
म मेरो एकाइको सबैभन्दा नजिकको रिजर्भ गरिएको पार्किङ स्थल अनुरोध गर्दैछु। पार्किङमा सुरुमा आउनेले आफूले चाहेको ठाउँमा पार्किङ गर्न पाउने कुरालाई मैले बुझेको छु तर मेरो सीमित गतिशीलताको कारणले गर्दा म मेरो एकाइको सबैभन्दा नजिकको रिजर्भ गरिएको पार्किङ स्थल अनुरोध गर्दैछु।

सम्भावित अनुरोध 3:
विलम्ब शुल्क नलगाइकन म मेरो भाडालाई महिनाको 6 गतेमा बुझाउनका लागि अनुरोध गर्दैछु। मैले मेरो अपाङ्गतासम्बन्धी चेकहरू महिनाको 5 गतेमा प्राप्त गर्छु।

फेयर हाउजिङ एक्ट एमेन्डमेन्ट्स, दफा 804 (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(B) अनुसार, *(3) यस उपदफाका प्रयोजनहरूका लागि भेदभावमा-- (B) आवासलाई प्रयोग गर्न तथा भोगचलनका लागि व्यक्तिलाई समान अवसर दिन मनासिब व्यवस्थाहरू आवश्यक पर्न सक्दा नियम, नीति, अभ्यास वा सेवाहरूमा त्यस्ता मनासिब व्यवस्थाहरू मिलाउन अस्वीकार गर्नु पर्दछ। अपाङ्गता भएको व्यक्तिको मनासिब व्यवस्थाको अनुरोधलाई अस्वीकार गर्नु फेयर हाउजिङ एक्टको उल्लङ्घन हुन्छ।*

तपाईंले फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि मनासिब व्यवस्थाहरू मिलाउनका लागि हाउजिङ प्रदायकहरूको दायित्वहरूलाई विस्तृत वर्णन गरिएको यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्ट (अमेरिकी आवास तथा शहरी विकास विभाग) तथा डिपार्टमेन्ट अफ जस्टिस (न्याय विभाग) को संयुक्त वक्तव्यलाई हेर्न सक्नुहुन्छ। तपाईंले equalhousing.org मा गएर Landlord Resource Center मा क्लिक गरेर यस संयुक्त वक्तव्यलाई हेर्न सक्नुहुन्छ।

कृपया यस पत्रको मितिबाट दश दिनभित्रमा मेरो अनुरोधको लिखितमा जवाफ दिनुहोस्। म तपाईंको जवाफको प्रतीक्षा गर्नेछु र यस महत्त्वपूर्ण मामिलामा तपाईंको ध्यानाकर्षणका लागि तपाईंको आभार प्रकट गर्छु।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम

नमूना पत्र

मनासिब परिमार्जन अनुरोध

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री {*घरधनीको नाम लेख्नुहोस्*} ज्यू:

म {*ठेगाना लेख्नुहोस्*} मा बस्छु। म (*वा मेरो घरपरिवारको सदस्य*) फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा परिभाषित गरिए अनुसार अपाङ्गता भएको व्यक्ति हो। मैले सङ्घीय फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत मनासिब परिमार्जन गर्नका लागि अनुरोध गर्न यो पत्र लेख्दैछु।

सम्भावित अनुरोध 1:
म मेरो अपार्टमेन्टको प्रवेशस्थलमा च्याम्प जडान गर्नका लागि अनुमति अनुरोध गर्दैछु।

सम्भावित अनुरोध 2:
म बाथरुममा ग्रेब (समात्ने) बारहरू जडान गर्नका लागि अनुमति अनुरोध गर्दैछु।

सम्भावित अनुरोध 3:
म मेरो अपार्टमेन्टमा भिजुअल स्मोक डिटेक्टर (दृश्यात्मक धुँवासूचक यन्त्र) हरू जडान गर्नका लागि अनुमति अनुरोध गर्दैछु।

फेयर हाउजिङ एक्ट एमेन्डमेन्ट्स (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(A) तथा पेन्सलभेनिया राज्यको फेयर हाउजिङ कानुन अनुसार, हाउजिङ प्रदायकहरूले अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई घरजग्गाको पूर्ण भोगचलन दिनका लागि भाडावालहरूलाई मनासिब परिमार्जनहरू गर्न अनिवार्य रूपमा अनुमति प्रदान गर्नुपर्छ। अपाङ्गता भएको व्यक्तिको मनासिब परिमार्जनको अनुरोधलाई अस्वीकार गर्नु सङ्घीय फेयर हाउजिङ एक्टको उल्लङ्घन हुन्छ।

तपाईंले फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि मनासिब व्यवस्थाहरू मिलाउनका लागि हाउजिङ प्रदायकहरूको दायित्वहरूलाई विस्तृत वर्णन गरिएको यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्ट तथा डिपार्टमेन्ट अफ जस्टिसको संयुक्त वक्तव्यलाई हेर्न सक्नुहुन्छ। तपाईंले equalhousing.org मा गएर Landlord Resource Center मा क्लिक गरेर यस संयुक्त वक्तव्यलाई हेर्न सक्नुहुन्छ।

कृपया यस पत्रको मितिबाट दश दिनभित्रमा मेरो अनुरोधको लिखितमा जवाफ दिनुहोस्। म तपाईंको जवाफको प्रतीक्षा गर्नेछु र यस महत्त्वपूर्ण मामिलामा तपाईंको ध्यानाकर्षणका लागि तपाईंको आभार प्रकट गर्छु।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम

अपाङ्गता तथा आवश्यकतालाई पुष्टि गर्ने

हाउजिङ प्रदायकले अपाङ्गता र मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि आवश्यकताको प्रमाणीकरण कहिले माग गर्न सक्छन् ?

यदि अपाङ्गता स्पष्ट छ र मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि आवश्यकता पनि स्पष्ट छ भने हाउजिङ प्रदायकले थप कागजपत्र माग गर्न **सक्दैनन्** (उदाहरणका लागि, दृष्टिसम्बन्धी समस्या भएको व्यक्ति जसले गाइड कुकुरलाई प्रयोग गर्छन्/गर्छिन्)।

यदि अपाङ्गता स्पष्ट छ तर मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि आवश्यकता स्पष्ट छैन भने हाउजिङ प्रदायकलाई अपाङ्गतासँग सम्बन्धित आवश्यकतालाई मूल्याङ्कन गर्नका लागि जानकारी अनुरोध गर्ने मात्र अनुमति हुन्छ (उदाहरणका लागि, दृष्टिसम्बन्धी समस्या भएको व्यक्ति जसको भावनात्मक सहायता बिरालो छ)।

यदि अपाङ्गता तथा आवश्यकता दुवै स्पष्ट छैनन् भने हाउजिङ प्रदायकले भाडावाललाई अपाङ्गता छ र भाडावालको मनासिब व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि अपाङ्गतासँग सम्बन्धित आवश्यकता छ भन्ने कागजपत्रहरू माग्न सक्नेछन् (उदाहरणका लागि, मानसिक स्वास्थ्य निदान गरिएको वा पोस्ट ट्रमाटिक स्ट्रेस डिसअर्डर भएको व्यक्ति जसको भावनात्मक सहायता जनावर छ)।

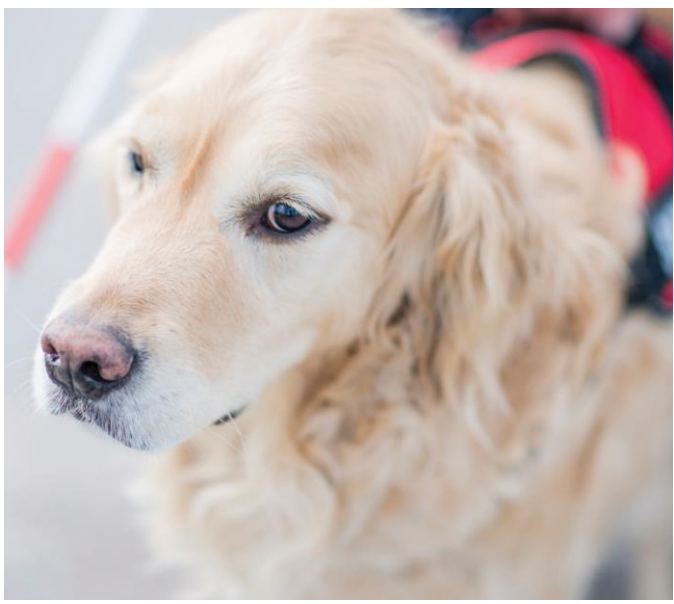
हाउजिङ प्रदायकले देहायका कुराहरू नसोध्न/नभन्न **सक्छन्**:

- तपाईंको अपाङ्गताको प्रकृति वा गम्भीरता
- तपाईंको चिकित्सकीय समस्या वा इतिहाससँग सम्बन्धित गोपनीयताको आफ्नो अधिकारहरूलाई छोड्न आवश्यक पर्ने प्रश्नहरू
- तपाईंका चिकित्सकीय रेकर्डहरू हेर्ने

सहयोगी जनावरहरू

अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि सहयोगी जनावरहरू घरपालुवा जनावरहरू होइनन्। सहयोगी जनावरहरू अपाङ्गता भएको व्यक्तिका लाभका लागि काम गर्ने, सहयोग उपलब्ध गराउने वा कार्यहरू गर्ने जनावरहरू हुन् - र यसमा मानसिक वा भावनात्मक अपाङ्गताहरूका लागि सहायता उपलब्ध गराउने पनि पर्दछ। भावनात्मक सहायता जनावरहरूले व्यक्तिको अपाङ्गताका पहिचान गरिएका एक वा सोभन्दा बढी लक्षण वा प्रभावहरूलाई कम गर्छन्। सहयोगी जनावर आवश्यक पर्छ भन्ने कारणले गर्दा नै हाउजिङ प्रदायकले अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई बसोबास गर्न अस्वीकार गर्न वा घरबाट हटाउन सक्ने छैनन्।

फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत सहयोगी जनावरलाई औपचारिक तालिम वा प्रमाणपत्र आवश्यक गराइएको छैन र हाउजिङ प्रदायकलाई सेवा जनावर प्रमाणपत्रप्राप्त, तालिमप्राप्त वा इजाजतप्राप्त जनावर हो भनेर प्रमाण



माग्नका लागि अनुमति हुँदैन। घरपालुवा जनावरहरूको आकार, तौल वा प्रकार सीमित गराउने नीतिहरू सहयोगी जनावरहरूमा लागू हुँदैनन्। सहयोगी जनावरहरूका लागि घरेलु जनावरहरूलाई लाग्ने शुल्कहरू र/वा घरेलु जनावरका लागि सेक्युरिटी डिपोजिट (धरौटी) हरूमा अनिवार्य रूपमा छुट दिइनुपर्छ।

पहुँचयुक्तता तथा नयाँ निर्माण

फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत, मार्च 13, 1991 पछि पहिलोपटकको भोगाधिकारका लागि नयाँ मल्टीफ्यामिली हाउजिङमा यदि बिल्डिङहरूमा चार वा सोभन्दा बढी एकाइहरू छन् र यदि एकाइहरू पहिलो तलामा अवस्थित छन् वा इलेभेटरको सुविधा छ भने एकल तलाका एकाइहरू अनिवार्य रूपमा पहुँचयोग्य हुनुपर्छ। फेयर हाउजिङ एक्टका पहुँचयुक्ततासम्बन्धी मापदण्डहरूलाई पालना गर्नका लागि, हाउजिङले देहायका विशेषताहरूलाई अनिवार्य रूपमा समावेश गर्नुपर्छ:

- पहुँचयोग्य मार्गमा बिल्डिङको पहुँचयोग्य प्रवेशद्वार
- पहुँचयोग्य सार्वजनिक तथा साझा-प्रयोग क्षेत्रहरू
- व्हिलचेयरमा व्यक्तिलाई आउजाउ गर्न मिल्ने ढोकाहरू
- व्हिलचेयरमा व्यक्तिलाई आउजाउ गर्न मिल्ने ढोकाहरू
- पहुँचयोग्य स्थलहरूमा बत्तीका स्विच, विद्युतीय आउटलेट (प्लग), थर्मोस्ट्याट तथा अन्य वातावरणीय नियन्त्रण (कन्ट्रोल) हरू
- ग्रेब बारहरूलाई पछि जडान गर्नका लागि बाथरुमका भित्ताहरूमा रिइन्फोर्समेन्टहरू (बलियो गराउने कुराहरू)
- व्हिलचेयर प्रयोगकर्तालाई व्हिलचेयरमा यताउता गर्न मिल्ने ठाउँ भएको भान्साकोठा तथा बाथरुमहरू

यदि तपाईंलाई तपाईंले हाउजिङ भेदभाव अनुभव गर्नुभएको लागेमा के गर्ने

यदि तपाईंलाई तपाईंले हाउजिङ भेदभाव अनुभव गर्नुभएको छ भन्ने विश्वास भएका आफ्नो मामिलालाई प्रमाणित गर्नमा मद्दतका लागि घटनासम्बन्धी नाम, मिति तथा विवरणहरूसहित रेकर्ड तथा कागजपत्रहरू तयार गरेर राख्नु महत्वपूर्ण हुन्छ। घरधनीविरुद्ध हाउजिङ भेदभावका उजुरी अगाडि बढाउनका लागि विभिन्न विकल्पहरू रहेका छन्।

फेयर हाउजिङसम्बन्धी उजुरीहरू घटना घटेको एक वर्षभित्रमा यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्टमा वा घटना घटेको 180 दिनभित्रमा पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स कमिसन (पेन्सलभेनिया मानव सम्बन्ध आयोग) मा दायर गर्न सकिन्छ। यसका अतिरिक्त, दुई वर्षभित्रमा सङ्घीय अदालतमा मुद्दा दायर गर्न सकिन्छ। यदि घरधनीले भेदभाव गरेको पाइएमा हाउजिङ भेदभावका पीडितहरूले वैकल्पिक हाउजिङ प्राप्त गर्दा लागेको आफ्नो खर्च तथा सो हाउजिङसँग सम्बन्धित थप कुनै पनि खर्चहरूले प्राप्त गर्न सक्छन्। अपमान, मानसिक पीडा वा अन्य मनोवैज्ञानिक चोटपटकहरूका लागि गैर-आर्थिक क्षतिहरूलाई पनि असुल गर्न सकिनेछ।

ल्यान्केस्टर तथा योर्क काउन्टीहरूमा नि:शुल्क ल्याण्डलर्ड वा टेनेन्ट फेयर हाउजिङ परामर्शका लागि वा फेयर हाउजिङ उजुरी दायर गर्नमा प्राविधिक सहयोगका लागि, LHOP फेयर हाउजिङ लाइनलाई 717-299-7840 मा फोन गर्नुहोस् वा www.lhop.org मा जानुहोस्।

पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स कमिसनमा उजुरी दायर गर्नका लागि, 215-560-2496 मा फोन गर्नुहोस् वा www.phrc.pa.gov मा जानुहोस्।

यदि तपाईं पेन्सलभेनियाको सिटि अफ फिलाडेल्फिया वा बक्स, चेस्टर, डेलावेयर, लिहाइ, मन्टगोमेरी वा नर्थह्याम्टन काउन्टीहरूमा बसोबास गर्नुहुन्छ भने तपाईंको मामिलाका परिस्थितिहरूका आधारमा परामर्श, छानबिन तथा कानुन कार्यान्वयन गर्नका निम्ति विकल्पहरूका लागि तपाईंले हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टरलाई फोन गर्न सक्नुहुन्छ। हामीलाई 267-419-8918 वा 866-540-FAIR (3247) मा फोन गर्नुहोस् वा info@equalhousing.org मा इमेल गर्नुहोस्वा equalhousing.org मा जानुहोस्।

यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्टमा उजुरी दायर गर्नका लागि, HUD को हाउजिङ डिस्क्रिमिनेसन हटलाइनलाई 1-800-669-9777 मा फोन गर्नुहोस् वा www.hud.gov मा जानुहोस्।

हाउजिङ प्रदायकहरूले के-के कुराहरू जान्नुपर्छ

हाउजिङ प्रदायकहरूले गर्ने सामान्य फेयर हाउजिङ गल्तीहरू र तिनीहरूलाई कसरी रोक्ने

1. **रेकर्डहरू राख्न असफल हुनु**

   फेयर हाउजिङप्रति प्रतिबद्ध रहेका घरधनीहरूले पनि आफूलाई फेयर हाउजिङसम्बन्धी उजुरी - वा अझ मुद्दामामिला पनि सामना गरेको पाउन सक्छन्। हाउजिङ भेदभावको उजुरीमा उत्तम बचाव भनेको भाडावाल तथा सम्भावित भाडावालहरूसँगको आफ्नो अन्तर्क्रियाहरूको सबै पक्षहरूमा फेयर हाउजिङलाई अभ्यास गर्नु हो।

2. **शर्त तथा बन्देजहरूको कार्यान्वयनमा एकरूपता नहुनु**

   शर्त तथा बन्देजहरूलाई समान रूपमा तथा लगातार कार्यान्वयन गरिनुपर्छ। यदि म्यानेजर वा घरधनीले हाल वा भविष्यका भाडावालहरूमा नियमहरूलाई अझ बढी कडाइका साथ लागू गरेका छन् भने भेदभावको उजुरीहरूविरुद्ध बचाव गर्न कठिन हुन सक्नेछ।

3. **प्रतिशोध**

   फेयर हाउजिङ एक्टले कानुनद्वारा संरक्षित आफ्नो अधिकारहरूलाई प्रयोग गर्ने कुनै पनि व्यक्तिलाई दबाव दिने, भयभित बनाउने, धम्की दिने वा हस्तक्षेप गर्ने कार्यलाई गैरकानुनी बनाउँछ।

   त्यसैले, यदि भाडावालले कुनै स्थानीय, राज्य वा सङ्घीय एजेन्सीमा उजुरी दायर गरेमा हाउजिङ प्रदायकले अनिवार्य रूपमा भाडावाललाई सो अधिकार प्रयोग गर्न अनुमति दिनुपर्छ।

4. **पूर्ण-वयस्क वा वयस्क कम्प्लेक्स**

   पारिवारिक स्थिति (18 वर्षभन्दा कम उमेरका बच्चाहरू हुनु) का आधारमा भेदभावलाई निषेध गर्नका लागि सन् 1988 मा कंग्रेसले सङ्घीय फेयर हाउजिङ एक्टमा संशोधन गरेको थियो। एकाइलाई वृद्ध मानिसहरूको हाउजिङको रूपमा वर्गीकृत नगरिँदासम्म बच्चाहरू भएका परिवारहरूलाई बहिष्कार गर्नु गैरकानुनी हुन्छ।

   नीति तथा प्रक्रियाहरूले 55 वर्ष वा सोभन्दा बढी उमेरका व्यक्तिहरूका लागि हाउजिङ उपलब्ध गराउने मनसाय, 62 वर्ष वा सोभन्दा बढी उमेरका व्यक्तिहरूद्वारा भोगचलन गरिएका हाउजिङ वा कम्तीमा पनि 80% एकाइहरू 55 वा सोभन्दा बढी उमेरका व्यक्तिहरूद्वारा भोगचलन गरिएको छ भनेर अनिवार्य रूपमा देखाउनुपर्छ।

5. **सुरक्षाका चासोहरूको कारणले गर्दा पारिवारिक स्थितिसम्बन्धी कानुनहरूको उल्लङ्घन**

   सुरक्षासम्बन्धी नियमहरूलाई बच्चाहरू भएका परिवारहरू विरुद्धको भेदभावलाई निषेध गर्ने कानुनहरूसँग टकराव हुनबाट बचाउनका लागि अनिवार्य रूपमा सावधानीपूर्वक तयार गरिनुपर्छ। सुरक्षासम्बन्धी नियमहरू कार्यान्वयन गर्ने क्रममा म्यानेजर वा घरधनीले थाहा नपाइकन कानुनलाई उल्लङ्घन गरिरहेका हुन सक्नेछन्। गैरकानुनी अभ्यासहरूमा स्विमिङ पुलको सुरक्षा चासो देखाएर साना बच्चाहरू भएका परिवारहरूलाई भाडामा दिन अस्वीकार गर्नु, बच्चाहरूलाई मनोरञ्जन क्षेत्रलाई प्रयोग गर्न निषेध गर्नु र बच्चाहरू भएका परिवारहरूलाई बाल्कोनीहरू भएका माथिल्ला एकाइहरू भाडामा दिन अस्वीकार गर्नु पर्दछन्।

6. **अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूलाई मनासिब रूपमा व्यवस्था मिलाउन असफल हुनु**

   अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूलाई मनासिब रूपमा व्यवस्था मिलाउन असफल हुनु

   - अपाङ्गता भएको व्यक्तिलाई भाडामा दिन अस्वीकार गर्न;
   - भाडावाललाई आवास प्रयोग गर्न र त्यसको भोगचलन गर्न सक्षम हुनका लागि मनासिब परिमार्जनहरू आवश्यक पर्न सक्दा त्यस्ता परिमार्जनहरू अस्वीकार गर्न;

- व्यवस्थाहरूले भाडावाललाई आवास प्रयोग गर्न र त्यसको भोगचलन गर्न सक्षम बनाउन सक्ने हुँदा नीति, अभ्यास, प्रक्रिया वा सेवाहरूमा छुट दिन वा तिनीहरूलाई परिमार्जन गर्नका लागि अस्वीकार गर्न।

व्यवस्था तथा परिमार्जनहरूका लागि अपाङ्गताहरू भएका भाडावालहरूले गरेका अनुरोधहरू अनिवार्य रूपमा मनासिब हुनुपर्छ; यद्यपि, यदि तपाईंको घरजग्गाले सङ्घीय फण्डिङ (खण्ड 8, ट्याक्स क्रेडिट प्रोपर्टी, हाउजिङ अथोरिटी, इत्यादि) लाई स्वीकार गर्छ भने तपाईंले व्यवस्था वा परिमार्जनका लागि भुक्तानी गर्न आवश्यक पर्ने सक्नेछ। व्यवस्थापनसँग चिकित्सकीय वा शारीरिक थेरापीको क्षेत्रमा कम गर्ने व्यक्तिबाट अपाङ्गताको कागजपत्रहरू अनुरोध गर्ने अधिकार हुन्छ। व्यवस्थाका लागि गरिएको अनुरोध अनुचित प्रशासनिक वा आर्थिक बोझ हुनुहुँदैन; त्यसैले, यदि परिमार्जनहरू पछि आउने भाडावालहरूले प्रयोग गर्न नसक्ने भएमा घरधनीले भाडावाललाई घरजग्गालाई सुरुकै अवस्थामा ल्याउनका लागि पैसालाई एस्क्रो (सुरक्षण) मा राख्नका लागि भन्न सक्नेछन् र उनले परिवर्तनहरू इजाजतप्राप्त ठेकेदारबाट गराउन भन्न सक्नेछन्।

ध्यान दिनुपर्ने कुरा: *ल्यान्केस्टर काउन्टीमा, शारीरिक अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि हाउजिङ धेरै मात्रामा रहेका छन्; त्यसैले, यदि तपाईंको परिमार्जन गरिएको एकाइ छ भने यो धेरै माग हुने घरजग्गा हुन्छ जो छिट्टै भाडामा जान सक्छ।*

उदाहरण: सामान्यतया पार्किङ गर्ने ठाउँहरू भाडावालहरूलाई नतोकिने भएतापनि यदि हिँड्डुलमा समस्या भएका भाडावालले त्यस्तो कुनै मनासिब व्यवस्थाका लागि अनुरोध गरेमा घरधनीले सो भाडावाललाई पार्किङ गर्ने ठाउँ तोक्न आवश्यक पर्न सक्नेछ। सो ठाउँ पहुँचयोग्य मार्गको सबैभन्दा नजिक हुनुपर्छ।

7. **आफ्नो कम्पनीका फेयर हाउजिङ म्यानेजर तथा सबै एजेन्टहरूलाई आफ्नो प्रतिबद्धतालाई स्पष्ट रूपमा सूचित गर्न असफल हुनु**

फेयर हाउजिङसम्बन्धी धेरै उजुरीहरू लिजिङ एजेन्ट, म्यानेजर वा रखरखाव कर्मचारीद्वारा भाडासम्बन्धी लिइएको एउटै आपत्तिजनक निर्णयबाट उठ्ने गर्छ र त्यसपछि सो एजेन्ट, म्यानेजर वा कर्मचारीले जागिर छोड्छन् र घरधनी मात्रै जिम्मेवार रहन्छन्। भाडावाल तथा कर्मचारीहरूलाई फेयर हाउजिङप्रतिको आफ्नो प्रतिबद्धतालाई याद दिलाउनुहोस्। मुख्य स्थानहरूमा फेयर हाउजिङ पोस्टरहरू देखिनेगरी राख्नुहोस्। समयसमयमा सामुदायिक न्युजलेटर वा बुलेटिनमा भाडावाल तथा कर्मचारीहरूलाई फेयर हाउजिङप्रतिको आफ्नो प्रतिबद्धताको बयान वितरण गर्नुहोस्।

8. **सम्पूर्ण कर्मचारीहरूलाई तालिम दिन असफल हुनु**

कानुनहरू परिवर्तन हुन्छन्। कंग्रेसले नयाँ कानुन तथा संशोधनहरू पारित गरिरहन्छ। अदालती निर्णयहरूले मौजुदा कानुनहरूमा नयाँ अर्थ थपिदिन्छन्। म्यानेजर, लिजिङ एजेन्ट वा रखरखाव कर्मचारीले कानुन परिवर्तन भएको थाहा नपाइकन अन्जानमै कानुनलाई तोड्न सक्नेछन्। आफ्नो सम्पूर्ण कर्मचारीहरूलाई प्रति वर्ष कम्तीमा पनि एकपटक फेयर हाउजिङसम्बन्धी तालिम सेमिनारमा सहभागी हुन लगाउनुहोस्। यदि तपाईंको व्यवसाय ल्यान्केस्टर तथा योर्क काउन्टीहरूमा छ भने हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट एट LHOP द्वारा तालिम उपलब्ध गराइन्छ। (717) 291-9945, एक्स्टेन्सन 109 मा फोन गर्नुहोस्।

9. **अनुचित भोगचलन मापदण्डहरू**

डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्ट उल्लेख गरे अनुसार प्रति बेडरुम दुईजना व्यक्तिहरूको भोगचलन सीमालाई मनासिब मानिन्छ भने भोगचलनसम्बन्धी कुनै पनि स्थानीय मापदण्डहरू छैनन्। यद्यपि, परिस्थितिहरूका आधारमा त्यस्तो सीमालाई

चुनौती दिन सकिनेछ र प्रति बेडरुम दुईजना व्यक्तिहरूभन्दा कम हुनुपर्ने शर्तले बच्चाहरू भएका परिवारमा प्रतिकूल प्रभाव पारेर फेयर हाउजिङ कानुनहरूलाई उल्लङ्घन गर्न सक्नेछ। साथै, भोगचलनसम्बन्धी मापदण्डहरू जेजस्तो भएतापनि तिनीहरूलाई अनिवार्य रूपमा एकनासले कार्यान्वयन गरिनुपर्छ।

10. **आफ्नो भाडावालहरूसँग सञ्चार गर्नमा असफल हुनु**

"प्रभावकारी सञ्चार सीपहरू" अति धेरै प्रयोग हुने वाक्यांश हुन सक्ने भएतापनि घरधनी-भाडावालका सम्बन्धहरूमा यो एकदमै आवश्यक हुन्छ। आफ्नो भाडावालहरूलाई उनीहरूको हाउजिङ अवस्थामा नकारात्मक प्रभाव पार्न सक्ने तपाईंले लिने कुनै पनि निर्णय वा गर्ने कुनै पनि कार्यका बारेमा स्पष्ट रूपमा सूचित गर्नुहोस् र धैर्यतापूर्वक वर्णन गर्नुहोस्। उदाहरणका लागि, "खाली गर्ने सूचना" उल्लङ्घनमा हुने कठोर भाषाले भाडावालहरूलाई उनीहरूलाई हटाइदैछ भनेर प्राय: सङ्केत दिइहाल्छ। सो चेतावनीको उद्देश्य पहिचान गरेका उल्लङ्घनलाई सच्याउनका लागि हो भनेर भाडाललाई स्पष्ट पार्नुहोस्। यसले फेयर हाउजिङ एजेन्सीलाई गरिने फोन कललाई रोक्न सक्नेछ।

फेयर हाउजिङ एक्टसम्बन्धी थप जानकारी

फेयर हाउजिङ एक्टद्वारा समेटिएको हाउजिङ

सङ्घीय फेयर हाउजिङ एक्ट र पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स एक्ट अनुसार यी ऐनहरू अन्तर्गत देहायका हाउजिङलाई समेटिन्छ:

- भाडा वा लिजमा लगाइएका अपार्टमेन्टहरू
- मोबाइल होम पार्कहरू
- पुँजी लगाइएको, बिक्री गरिएको वा भाडामा लगाइएको हाउजिङ
- कन्डोमिनियमहरू
- पुँजी लगाइएको, बिक्री गरिएको वा लिजमा लगाइएको जग्गा

हाउजिङ भेदभाव महङ्गो पर्न सक्छ

- फेयर हाउजिङ कानुनहरू अन्तर्गत, वास्तविक तथा दण्डात्मक क्षतिहरूका साथसाथै अदालती खर्च तथा कानुनी शुल्कहरू उठाएर पीडितहरूलाई दिन सकिनेछ। त्यसका अतिरिक्त, देवानी दण्ड जरिवानाहरू पनि लगाउन सकिनेछ।
- अन्य न्यायसङ्गत राहतमा उजुरीमा संलग्न आवासीय एकाइ वा समान सेवासुविधा, कोठा तथा क्षेत्रफल भएको एकाइमा पहुँच र आवाससँग सम्बन्धित सेवा वा सुविधाहरूको प्रावधानहरू पर्दछन् तर यो तिनीहरूमा मात्र सीमित हुँदैनन्।
- भेदभावपूर्ण आवास अभ्यासहरूको उन्मूलनका लागि उपयुक्त रहने निषेधाज्ञाको राहत पनि विवाद बन्न सक्नेछ।

आफूलाई सुरक्षित राखुहोस्

- सबै उजुरीहरूलाई गम्भीरताका साथ लिनुहोस्
- प्रश्नहरू सोध्न वा उजुरीको छानबिन गरिरहेको एजेन्सीबाट स्पष्टीकरण प्राप्त गर्नमा डर नमान्नुहोस्।
- नीति, प्रक्रिया तथा निर्देशिकाहरूलाई पहिले नै लिखितमा बनाउनुहोस् र प्रत्येक मामिलामा तिनीहरूलाई पालना गर्नुहोस्।
- सबै कार्यवाही, नीति तथा प्रक्रियाहरू कानुनी, गैर-भेदभावपूर्ण व्यावसायिक कारकतत्वहरूमा आधारित छन् भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।
- यी नीति, प्रक्रिया तथा निर्देशिकाहरू समान मामिलाहरूमा पालना गरिएका थिए भनेर देखाउन सही, पूर्ण रेकर्डहरूलाई उपलब्ध राख्नुहोस्।

LHOP

Rental Advantage Course

Promoting stable tenancy through renter education

Lancaster Housing Opportunity Partnership

उज्ज्वल भविष्यतर्फ तपाईंको ढोका

यो 8-आवर सर्टिफिकेट रेन्टल एजुकेशन कोर्स निम्न कुराहरूमा तपाईंको बुझाइलाई बढाउनका लागि विकास गरिएको हो:

यस क्षेत्रका व्यावसायिक व्यक्तिहरूबाट क्रेडिटसम्बन्धी आधारभूत जानकारी
घरधनी/भाडावालबीच प्रभावकारी सञ्चार - स्वामित्व लिने तथा आफ्नो व्यक्तिगत इतिहास छलफल गर्ने – भाडासम्बन्धी आधारभूत जानकारी तथा अरू धेरै कुराहरू

आजै दर्ता गर्नुहोस् !

www.lhop.org or call 717-291-9945 ext. 100

$25.00 कोर्स शुल्कमा हल्का नास्ता तथा लन्च समावेश छन् ।
हाम्रो छात्रवृत्ति अवसरहरूको बारेमा सोधपुछ गर्नुहोस् !

आर्थिक सहायता गर्ने:

Lancaster County Redevelopment Authority

City of Lancaster – A City Authentic

पाठ्यक्रम सहकार्य:

PHFA

SDHP

भाडामा लिनुभन्दा पहिले विचार गर्नुपर्ने कुराहरू

अपार्टमेन्ट खोज्दै गर्दा सोचविचार गर्नुपर्ने धेरै कुराहरू हुन्छन्। हाउजिङसम्बन्धी आफ्नो खोजलाई सुरु गर्दै र उपलब्ध एकाइहरूलाई हेर्दै गर्दा सोच्नुपर्ने तथा ध्यानमा राख्नुपर्ने सबैभन्दा महत्त्वपूर्ण केही कुराहरूलाई तल दिइएका छन्।

खर्च

के अपार्टमेन्टको खर्चलाई बहन गर्न सकिन्छ ? तपाईको भाडा तथा युटिलिटीका खर्चहरू तपाईंको मासिक आयको करिब 40% मात्र हुनुपर्छ। के पछिल्ला केही वर्षहरूमा भाडामा वृद्धि भएको छ ? कति ? भाडामा के समावेश हुन्छ ? ताप, ग्यास, विद्युत, तातो पानी, पानी/ढलनिकास, रिसाइकलिङ तथा फोहोरमैला फाल्नका लागि को जिम्मेवार हुन्छ भनेर बुझ्नुहोस्। मासिक युटिलिटी (उपयोगिता सेवा) खर्चहरूको इतिहास सोध्नुहोस् ताकि कति अपेक्षा गर्ने तपाईंलाई थाहा होस्।

स्थान

के सो आवास तपाईंको काम गर्ने ठाउँ, स्कुल, बालस्याहार, सार्वजनिक यातायात, किनमेल तथा चिकित्सकीय स्याहारका लागि योग्य छ ?

सुरक्षा

के घरजग्गा तथा वरिपरिको क्षेत्रलाई सही तरिकाले रखरखाव गरिएको छ र सुरक्षित छन् ? के बिल्डिङका ढोका, झ्याल तथा प्रवेशस्थलहरूमा राम्रोसँग काम गर्ने चुकुलहरू लगाइएका छन् र आपतकालीन घटना घटेको खण्डमा सबैलाई बाहिर निक्लनका लागि प्रयोग गर्न सकिन्छ ?

स्वास्थ्य

के मुसा वा किराफट्याङ्ग्राहरू भएको प्रमाण छ ? यदि त्यस्तो समस्या आइपरेमा के घरधनीले तिनीहरूको निवारणका लागि भुक्तानी गर्नेछन् ? के खाटा, पाप्रा निक्लिएको पेन्ट छ ? लेड पेन्टबाट लेड विषाक्तता हुन्छ भनेर सचेत रहनुहोस्, विशेषगरी तपाईंको बच्चाहरू भएमा।

आगोबाट सुरक्षा/स्मोक डिटेक्टर

के आगो लाग्दा बाहिर निक्लने ठाउँहरूमा सजिलै पुग्न सकिन्छ ? के आगो निभाउने यन्त्र सजिलैसँग उपलब्ध छ ? के स्मोक डिटेक्टरहरू छन् ? के स्मोक डिटेक्टरहरूले काम गरिरहेका छन् ? तिनीहरूको रखरखावका लागि को जिम्मेवार हुन्छ ? पेन्सलभेनियाको कानुनले घरधनीलाई हरेक एकाइमा काम गरिरहेको स्मोक अलार्म उपलब्ध गराउन आवश्यक गराएको छ।

छिमेकीहरू

के अपार्टमेन्ट शान्त छ ? के तपाईंले आफ्नो छेउ, माथि वा तलका छिमेकीहरूलाई सुन्न सक्नुहुन्छ ? अपार्टमेन्ट कम्प्लेक्समा बसोबास गर्ने अरू मानिसहरूलाई त्यहाँ बस्नुको सकारात्मक तथा नकारात्मक पक्षहरूका बारेमा सोध्नुहोस्।

संरचनागत

के भ-याङहरू सुरक्षित छन् र प्रकाशको राम्रोसँग व्यवस्था गरिएको छ ? के झ्यालहरू बिग्रिरहेका छन् ? के काठमा चिरा लागेको, काठ कुहिएको, पानीले बिगारेको वा धमिराले खाएको छ ? के घरधनीले आँधीबेहरी आउँदाका बेलामा

प्रयोगका लागि झ्याल, पर्दा वा ढाक्ने आवरणहरू उपलब्ध गराउँछन् ? के भुइँहरू ठोस छन् र कुनै प्वाल, चिरा वा काठका टुक्राहरू छैनन् ? कुनै पनि टाइल वा फ्लोरबोर्डहरू हराइरहेका छैनन् भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । के भित्ताहरूमा कुनै चिरा वा प्वालहरू छन् ? कुनै पनि हल्कागरी लगाइएको वा झर्दै गरेको प्लास्टर छैन भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । के भित्ता तथा सिलिङहरूमा पेन्ट वा वालपेपर लगाइएको छ र कुनै पनि चिराहरू छैनन् ?

युटिलिटीहरू

ताप: फर्नेस वा तापको अन्य श्रोतको जाँच गर्नुहोस् । हिटिङ (तातो) को श्रोत पहुँचयोग्य छ र प्रभावकारी रूपमा काम गरिरहेको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । झ्याल तथा ढोकाहरूमा हावा छिर्ने प्वालहरू छन् कि भनेर जाँच गर्नुहोस् ।

पानी: तातो तथा चिसो पानी आउनुपर्छ । पानीको फोर्स रामो छ कि छैन भनेर जाँच गर्नुहोस् । पानी खोल्ने-बन्द गर्ने भल्भ कहाँ छ भनेर थाहा पाउनुहोस् ।

ढल: के शौचालयहरूमा ठीक तरिकाले फ्लश हुन्छ ? सिङ्क तथा टबहरूमा ड्रेनेजसम्बन्धी कुनै पनि समस्याहरू छन् कि भनेर जाँच गर्नुहोस् । के टब तथा शौचालयहरू वरिपरिको भुइँ बलियो तथा ठोस छ ?

विद्युत: के पर्याप्त विद्युतीय आउटलेट (प्लग) हरू छन् ? के एकाइमा तपाईंले आफू साथ ल्याउन चाहेको हुन सक्ने कुनै उपकरणलाई पुग्ने पर्याप्त वायरिङ छ ? बिग्रिएका वा घिसिएका वायरिङ वा कुनै पनि सपोर्टबिना झुण्डिएका लाइट फिक्सचरहरू खोजेर हेर्नुहोस् किनभने तिनीहरू सुरक्षा खतराहरू हुन् । फ्युज बाकस तथा ब्रेकरहरू कहाँ छन् भनेर थाहा पाउनुहोस् ।

फोहोरमैला फाल्ने: फोहोरमैला फाल्नका लागि कुन नीति रहेको छ ? के फोहोरमैला राख्ने रिसेपटेकल (डब्बा) वा डम्प्स्टरहरू छन् ? के तिनीहरू मुसाहरूबाट सुरक्षित छन् ?

हिटिङ, भेन्टिलेसन तथा एयर कन्डिसनिङ

के तपाईंको एयर कन्डिसनिङ तथा हिटिङ गराउने तापक्रम नियन्त्र (कन्ट्रोल) हरूमा पहुँच छ ? के तपाईंले तापलाई नियन्त्रण गर्न सक्नुहुनेछ वा घरधनीले तापलाई नियन्त्रण गर्नेछन् ? यदि तापलाई भाडामा समावेश गरिएको छ भने सामान्यतया घरधनीले तापलाई नियन्त्रण गर्नेछन् ।

भण्डारण (स्टोरेज)

के भाडामा लिएको एकाइको भित्र/बाहिर भण्डारण (स्टोरेज) क्षेत्र छ ?

फर्निसिङ तथा उपकरणहरू

अपार्टमेन्टमा के समावेश हुन्छ ? भाडामा लिएको एकाइमा रेफ्रिजेरेटर, वासर तथा ड्रायर, ड्रेप, ब्लाइन्ड, कार्पेट वा अन्य फर्निचर समावेश हुन्छन् कि हुँदैनन् भनेर सोध्नुहोस् । यदि ती वस्तुहरूलाई मर्मतसम्भार गर्न आवश्यक भएमा तिनीहरूका लागि भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी कसको हुन्छ ?

लोन्ड्री रुम (लुगा धुने कोठा)

के यो सफा र सुरक्षित छ ? के यो सफा छ र प्रकाशको राम्रोसँग व्यवस्था गरिएको छ ? के यो 24 सै घण्टा खुल्छ वा निश्चित समयमा पहुँचलाई निषेध गरिन्छ ? के यसलाई निवासीले मात्र प्रयोग गर्न पाउँछन् ?

भाडाका लागि आवेदन

घरधनीले भावी भाडावाललाई सोध्न सक्ने प्रश्नहरू

हाउजिङ प्रदायकहरूले भाडासम्बन्धी मापदण्डहरू पूरा गर्न सक्ने आवेदकको क्षमताका बारेमा सोधपुछ गर्न सक्नेछन्। यसको अर्थ घरधनीले भाडा बुझाउनका लागि सक्षम हुन तपाईसँग पर्याप्त आय छ कि छैन, बिल्डिङका नियमहरू पालना गर्नमा तपाईं इच्छुक हुनुहुन्छ कि हुनुहुन्न र भाडासँग प्रत्यक्ष रूपमा सम्बन्धित अन्य प्रश्नहरूका बारेमा सोध्न सक्नेछन्। हाउजिङ प्रदायकले सम्भावित भाडावालको विश्वसनीयता मूल्याङ्कन गर्नका लागि तयार गरिएका क्रेडिट वा आपराधिक पृष्ठभूमि जाँचहरू जस्ता एकसमान, उद्देश्यपूर्ण तथा गैर-भेदभावपूर्ण मापदण्डहरू पनि अपनाउन तथा लागू गर्न सक्नेछन्। हाउजिङ प्रदायकद्वारा सोधिने सबै प्रश्नहरू जाति, वर्ण, धर्म, राष्ट्रिय मूल, लिङ्ग, पारिवारिक स्थिति वा अपाङ्गतालाई ध्यानमा नराखेर सबै आवेदकहरूलाई अनिवार्य रूपमा समान अवसरको आधारमा सोधिनुपर्छ। गैरकानुनी हाउजिङ भेदभावको स्पष्टीकरणका लागि कृपया फेयर हाउजिङ कानुनमा भएको खण्डलाई हेर्नुहोस्। तपाईंको जाति, वर्ण, धर्म, राष्ट्रिय मूल, लिङ्ग, अपाङ्गताको कारणले गर्दा वा तपाईंका बच्चाहरू छन् वा तपाईं 40 वर्षभन्दा माथिको हुनुहुन्छ भन्ने कारण देखाएर तपाईंलाई अपार्टमेन्टका लागि अस्वीकार गर्न सकिँदैन।

वित्तीय योग्यता मापदण्डहरू

हरेक घरधनीको आफ्नै वित्तीय योग्यता मापदण्डहरू हुन सक्नेछ। भाडावाललाई योग्य बनाउनका लागि धेरै घरधनीहरूले प्रयोग गर्ने फर्मुला तल दिइएको छ:

मासिक कुल आय x 40% = भाडावालले भाडा तथा युटिलिटीहरू मिलाएर कति बुझाउन सक्छन्

उदाहरणका लागि: $1,500/महिना x .40 = भाडा तथा युटिलिटीहरू मिलाएर प्रति महिना $600।

अन्य घरधनीहरूले अपार्टमेन्टका लागि योग्य हुनका निम्ति घरपरिवारहरूले एकैपटक तीन वा चार महिनाको भाडा तिर्ने आवश्यकता बनाउन सक्नेछन्। यदि प्रस्तावित भाडावालले अपार्टमेन्टमा लागि आवेदन दिन्छन् तर आयसम्बन्धी योग्यताहरूलाई पूरा गर्दैनन् भने सो व्यक्तिलाई भाडा बुझाउनमा कठिनाइ हुने बढी सम्भावना हुन्छ किनभने कारको भुक्तानी, बाल स्याहार, चिकित्सकीय खर्चहरू, खाद्यान्न, लत्ताकपडा इत्यादि जस्ता खर्चहरूलाई पनि अनिवार्य रूपमा समेटिनुपर्ने हुन्छ।

भाडा आवेदन

घरजग्गाका म्यानेजर वा घरधनीले सम्भावित भाडावाललाई भाडा आवेदन भर्न अनुरोध गर्न सक्नेछन्। यो आवेदनले देहायका जानकारी माग गर्न सक्नेछ:

- क्रेडिट सिफारिसहरू र क्रेडिटसम्बन्धी अन्य पृष्ठभूमि जानकारी
- टेलिफोन नम्बर तथा ठेगानाहरूसहित अघिल्ला घरधनीहरूको सूची
- तलबसम्बन्धी जानकारीसहित रोजगारी इतिहास
- फिर्ता नहुन सक्ने आवेदन शुल्क
- पहिलो महिनाको भाडाका साथै सेक्युरिटी डिपोजिट (धरौटी)

सम्भावित भाडावालहरूले आवेदनलाई सधैं ध्यानपूर्वक पढ्नुपर्छ ताकि यदि उनीहरूले भाडामा दिन लागिएको एकाइलाई नलिने निर्णय गरेमा उनीहरू सम्भाव्य परिणामहरूका बारेमा जानकार रहून्।

यदि घरधनीले आवेदनकै समयमा सेक्युरिटी डिपोजिटलाई आवश्यक गरेमा सो डिपोजिट फिर्ता हुने हो वा होइन भनेर सोध्नुहोस्। भुक्तानी गरिएका सबै पैसाहरूको रसिद प्राप्त गरिएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।

भाडा आवेदनमा हस्ताक्षर गर्नुभन्दा पहिले प्रस्तावित लिजलाई पढ्नका लागि अनुरोध गर्नुहोस् किनभने तपाईंले लिजका शर्तहरूमा छलफल नगरिकनै आफूलाई लिज कार्यान्वयन गर्न बाध्य बनाइराखेको हुन सक्नुहुनेछ।

आवेदकको अस्वीकृति

घरधनीले प्रस्तावित भाडा आवेदकलाई अस्वीकार गर्न सक्ने विभिन्न कानुनी कारणहरू छन्। वित्तीय योग्यता मापदण्डहरू पूरा नगर्नुका अतिरिक्त खराब क्रेडिट स्कोरहरू, घरधनीका खराब सिफारिसहरू र/वा अदालतद्वारा भाडा आवेदकको विरुद्धमा फैसलाहरू सुनाइएको भएमा यी सबैका कारणले गर्दा तपाईंको आवेदन रद्द हुन सक्छ। यदि भाडावाल वा सम्भावित आवेदकले सबै भाडावालहरूलाई लागू हुने नियमहरू पालना गर्न अस्वीकार गरेमा वा असमर्थ भएमा वा यदि सो व्यक्ति अरूहरूको स्वास्थ्य वा सुरक्षाका लागि प्रत्यक्ष भौतिक खतरा हुन सक्ने भएमा हाउजिङ प्रदायकले उक्त आवेदकलाई अस्वीकार गर्न सक्छन्।

आपराधिक पृष्ठभूमि

के घरधनीले आपराधिक पृष्ठभूमि भएको कसैलाई भाडामा दिन अस्वीकार गर्न सक्छन् ?

सक्छन् - तर यो परिस्थितिहरूमा निर्भर रहन्छ। यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्ट (HUD) ले फौजदारी न्याय प्रणालीमा जातीय असमानताहरू भएकोले पूर्ण निषेधले (वा परिस्थितिहरू जस्तोसुकै भए तापनि कुनै पनि प्रकारको आपराधिक इतिहास भएको कुनै पनि व्यक्तिलाई पनि भाडामा दिन अस्वीकार गर्दा यसले) अश्वेत वा ल्याटिनो आवेदकहरूलाई अझ धेरै प्रभावित गर्न सक्ने सम्भावना हुन र फेयर हाउजिङ एक्टलाई उल्लङ्घन गर्न सक्ने भन्दै दिशानिर्देश जारी गरेको छ।

HUD को दिशानिर्देशमा उल्लेख गरे अनुसार व्यक्तिले अरू निवासीहरूको स्वास्थ्य तथा सुरक्षामा प्रत्यक्ष खतरा पार्न सक्ने भनेर निर्धारण गर्नका लागि हाउजिङ प्रदायकहरूले अपराधको *प्रकृति* तथा *गम्भीरता* र बितिसकेको *समयको अवधिलाई* सोचविचार गर्न आवश्यक हुन्छ। HUD द्वारा जारी गरिएको दिशानिर्देशमा उल्लेख गरे अनुसार खाली पक्राउ गर्दैमा त्यसले अपराधलाई पुष्टि गर्दैन र दोषी ठहर नभइकन पक्राउकै आधारमा हाउजिङ अस्वीकार गरिनुहुँदैन। यसका अतिरिक्त, हाउजिङ प्रदायकहरूले अनिवार्य रूपमा मापदण्डहरूलाई संरक्षित वर्ग जेजस्तो भएतापनि **सबै** आवेदक तथा भाडावालहरूमा समान तरिकामा लागू गर्नुपर्छ। संरक्षित वर्गका आधारमा भेदभावका लागि आपराधिक पृष्ठभूमिलाई बहानाको रूपमा प्रयोग गर्नु गैरकानुनी हुन्छ।

आपराधिक पृष्ठभूमिसम्बन्धी HUD को दिशानिर्देशमा एउटा अपवाद रहेको छ। यदि कुनै व्यक्ति गैरकानुनी लागूऔषधको निर्माण तथा/वा वितरणमा **दोषी ठहर** भइसकेको भएमा उनीहरूलाई कानुनी रूपमा हाउजिङ अस्वीकार गर्न सकिन्छ र घरधनीले फेयर हाउजिङ एक्टको उल्लङ्घन गरेको हुँदैन। ध्यान दिनुपर्ने कुरा: यो अपवादमा दोष ठहर नभएको लागूपदार्थका आरोपहरूमा पक्राउहरू वा लागूपदार्थ बोक्दा मात्र भएको दोषसिद्धिहरू पर्दैनन्।

यदि घरधनीले हाउजिङ भौचर वा सामाजिक सुरक्षा वा अपाङ्गता आयलाई अस्वीकृत गरेमा के गर्ने ?

पेन्सलभेनियामा आयको श्रोत संरक्षित वर्ग होइन जसको अर्थ घरधनीले हाउजिङ अथोरिटीबाट प्राप्त भएका हाउजिङ च्वाइस भाउचर भएका व्यक्तिहरूलाई भाडामा राख्न अस्वीकार गर्न सक्छन् भन्ने हुन्छ । पेन्सलभेनियाभित्र विभिन्न स्थलहरूले आयको श्रोतलाई संरक्षित वर्गको रूपमा थप गरेका छन् । तपाईको क्षेत्रमा आयको श्रोत संरक्षित वर्ग हो कि होइन र तपाईंको आयको श्रोतका आधारमा तपाईंलाई हाउजिङ अस्वीकार गरिएको भएमा तपाईंको समुदायले के साहारा प्रदान गर्छ भनेर जान्नका लागि आफ्नो स्थानीय सरकार वा म्युनिसिपालिटीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।

सामाजिक सुरक्षा वा सामाजिक सुरक्षा अपाङ्गता आय पुष्टि गर्न सकिने आय हो जसले संरक्षित वर्ग (40 वर्षभन्दा माथिको उमेर तथा/वा अपाङ्गता) को सदस्य भएको भनेर प्रत्यक्ष रूपमा सम्बन्धित छ । यदि सम्भावित भाडावालसँग उनलाई भाडाका लागि वित्तीय रूपमा योग्य बनाउने सामाजिक सुरक्षा वा अपाङ्गता जस्तो पुष्टि गर्न सकिने अन्य आय छ भने सम्भावित भाडावाल रोजगारीमा नभएकोको कारणले गर्दा आवेदनलाई अस्वीकार गर्नु कानुनी रूपमा भेदभाव हुन्छ ।

लिज

लिजका प्रावधानहरूलाई बुझ्ने

लिज भनेको लिखित वा मौखिक करार हो जसले भाडामा दिइएको घरजग्गाको भोगाधिकार तथा प्रयोगलाई निश्चित समयावधिका लागि भाडावाललाई स्थानान्तरण गर्छ ।

लिजले घरधनी तथा भाडावालका सम्बन्धित अधिकार र दायित्वहरूलाई परिभाषित गर्नुपर्छ । प्लेन ल्यांग्वेज कन्ज्युमर कन्ट्र्याक्ट एक्ट (सेवाग्राही करारका लागि सरल भाषासम्बन्धी ऐन) ले सबै आवासीय लिजहरूलाई लिखित, व्यवस्थित तथा तयार गरिन आवश्यक बनाएको छ जसले गर्दा तिनीहरूलाई पढ्न र बुझ्न सजिलो होस् । यदि भाडावाललाई लिजलाई बुझ्नमा कठिनाइ हुन्छ भने उनले मद्दत अनुरोध गर्नुपर्छ वा उनले स्थानीय एजेन्सीलाई सम्पर्क गर्नुपर्छ जसले भाडावाललाई सहयोग गर्न सक्छ ।

- याद राख्नुहोस् कि लिज **कानुनी रूपमा बाध्यकारी करार** हो । तपाईंले हस्ताक्षर गर्नुभएको लिजमा भएका सबै प्रावधानहरूका लागि तपाईं कानुनी रूपमा जिम्मेवार हुनुहुन्छ ।
- तपाईंले लिजमा हस्ताक्षर गर्नुभन्दा **पहिले** तपाईंले यसका शर्तहरूलाई बुझ्नुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । यसमा हस्ताक्षर गरेर लिज सम्झौताको अवधिका लागि तपाईंले यसका शर्त तथा बन्देजहरूमा सहमति जनाउनुहुन्छ ।
- तपाईंले कुनै पनि कुरामा हस्ताक्षर गरिनुभन्दा पहिले सबै खाली ठाउँहरू भरिएका वा तिनीहरूमा क्रस चिन्ह लगाइएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- तपाईंले **सम्पूर्ण** लिजको प्रति प्राप्त गर्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । घरधनीले तपाईंलाई त्यसको प्रति पछि दिनेछु भन्ने कुरालाई स्वीकार नगर्नुहोस् ।

तपाईंले आफ्नो लिजमा देहायका कुराहरू समावेश गरिएका छन् र तपाईंले शर्तहरूलाई बुझ्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्न चाहनुहुनेछ:

- घरधनीको स्ट्रिट ठेगाना र आकस्मिकताहरूका लागि टेलिफोन नम्बर;
- तपाईंको नाम र एकाइमा बस्नका लागि अनुमति भएका अरूहरूको नाम;
- भाडामा लिइएको घरजग्गाको ठेगाना ।
- मासिक भाडा रकम - भाडा कसरी, कहाँ, कहिले र कसलाई बुझाउने हो भन्ने कुराहरू तपाईंलाई थाहा छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- भाडा बुझाउने मिति
- विलम्ब शुल्कहरू - के तिनीहरू उचित हुन्छन् ?
- लिजको सुरु तथा समाप्ति मितिहरू: के यो एक-वर्षे लिज हो वा महिना-महिनामा गरिने लिज हो ? तपाईंके भाडाको सम्पूर्ण अवधिका लागि भाडा बुझाउने प्रतिबद्धता गर्न सक्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- लिजहरूलाई नवीकरण गर्न/समाप्त गर्नका लागि सूचनाहरूको आवश्यकताहरू: घरधनीले तपाईंलाई सर्नका लागि कति समयको सूचना दिनुपर्छ र तपाईंले सर्न चाहेमा तपाईंले घरधनीलाई कति समयको सूचना दिनुपर्छ ? (ध्यान दिनुहोस् कि पेन्सलभेनियामा घरबाट हटाउनका लागि उजुरी दायर गर्नुभन्दा पहिले लिजहरूले कानुनी रूपमा आवश्यक सूचनाको अवधिमा छुट दिन सक्छन् वा अवधिलाई छोट्याउन सक्छन् ।)
- के लिज वार्षिक आधारमा नवीकरण हुन्छ वा पहिलो वर्षपछि यो महिना-महिनामा गरिने लिजको रूपमा परिवर्तन हुन्छ ?

- सेक्युरिटी डिपोजिट: तपाईं भाडामा लिएको एकाइबाट सर्दा तपाईंले आफ्नो सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता पाउन सक्नुहोस् भन्नका लागि तपाईंले के गर्नुपर्नेछ भनेर तपाईंलाई थाहा छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।
- युटिलिटीहरू: हरेक युटिलिटीका लागि भुक्तानी गर्नका लागि को जिम्मेवार हुन्छ ?
- रखरखाव: रखरखावका लागि भाडावालका के-के जिम्मेवारीहरू हुन्छन् र मर्मतसम्भारहरू आवश्यक पर्दा तपाईंले कसलाई सम्पर्क गर्नुपर्छ।
- लिजमा कुन-कुन उपकरणहरू समावेश हुन्छन् ?
- घरपालुवा जनावरसम्बन्धी सम्झौता र घरपालुवा जनावरको कुनै पनि सेक्युरिटी डिपोजिट (याद राख्नुहोस् कि सहयोगी जनावरहरूका लागि सेक्युरिटी डिपोजिट तथा घरपालुवा जनावर शुल्कहरू लिन नसकिने हुन्छ)

भाडा बुझाउने मिति

अधिकांश लिजहरूले भाडा महिनाको पहिलो दिन बुझाइनुपर्छ भनेर उल्लेख गर्छन्। तपाईंको भाडा लिजमा निर्दिष्ट गरिएको बुझाउने मितिसम्ममा बुझाइएको छ भनेर सुनिश्चित गर्ने दायित्व तपाईंको हुन्छ। तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई तपाईं केही दिन ढिलो भएतापनि ठिकै छ भनेतापनि विलम्ब शुल्क तथा अन्य जरिवानाहरूका सम्बन्धमा तपाईं लिजका शर्तहरूबाट बाध्य रहिरहनुहुन्छ।

लिजमा परिवर्तनहरू

लिजको समयावधि समाप्त हुनुभन्दा पहिले प्रस्तावित परिवर्तनमा दुवै पक्षहरूले सहमति नजनाउँदासम्म तपाईं तथा तपाईंका घरधनीले लिजलाई नवीकरण गर्ने समय अर्थात् भाडाको नयाँ अवधि सुरु नहुँदासम्म लिजमा कुनै पनि परिवर्तनहरू गरिनुहुँदैन। परिवर्तनहरू कसरी गर्न सकिन्छ भनेर लिजले स्पष्ट उल्लेख गरेको नभएसम्म परिवर्तन गर्नुभन्दा पहिले घरधनीले भाडाको एक पूरा अवधि पार गर्न आवश्यक हुनेछ।

लिजका सामान्य प्रावधानहरू

- भाडावालहरूले अनिवार्य रूपमा आवासलाई सफा राख्नुपर्छ
- भाडावालहरूलाई घरधनीको सहमतिबिना आवासलाई पुन: अरूहरूलाई भाडामा बस्न दिनबाट निशेष गर्न सकिनेछ
- भाडावालहरूलाई सही सूचना नदिइकन सर्न वा लिजलाई तोड्नका लागि निषेध गर्न सकिनेछ
- हालका भाडावालहरूलाई पूर्व सूचना उपलब्ध गराइएको खण्डमा घरधनीहरूलाई निरीक्षण, मर्मतसम्भारका लागि वा सम्भावित भाडावालहरूलाई आवास देखाउनका लागि मनासिब समयहरूमा घरजग्गामा प्रवेश गर्ने अनुमति हुन्छ
- रखरखाव तथा मर्मतसम्भारहरूका लागि सम्पर्क गरिनुपर्ने व्यक्तिको नाम र सो व्यक्तिलाई कसरी सम्पर्क गर्न सकिनेछ भनेर पनि समावेश गरिनुपर्छ
- भाडावालले पालना गर्नुपर्ने भनेर अपेक्षा गरिएको नियमहरूको सूचीलाई लिजमा समावेश गर्न सकिनेछ

लिजका कार्यान्वयन गर्न नसकिने प्रावधानहरू

भाडावालहरू उनीहरूले हस्ताक्षर गरिएको लिजका शर्त तथा बन्देजहरूबाट सामान्यतया बाँधिएका हुन्छन्; यद्यपि, केही नियम तथा शर्तहरूलाई कानुनी रूपमा अदालतमा कार्यान्वयन गर्न सकिँदैन।

लिजका कार्यान्वयन गर्न नसकिने शर्त तथा बन्देजहरूका उदाहरणहरूमा देहायहरू पर्दछन्:

- अपार्टमेन्टमा हुने क्षतिहरूका लागि भाडावालहरूलाई उत्तरदायी ठहर गर्न सकिने भएतापनि उनीहरूलाई सबै सामान्य रखरखाव तथा मर्मतसम्भारहरू वा निश्चित डलर रकम अन्तर्गत सबै मर्मतसम्भारहरूका लागि जिम्मेवार बनाउन सकिँदैन।
- भाडावाललाई घर वा अपार्टमेन्ट "जस्तो छ" त्यस्तै स्वीकार गर्न लगाउन सकिँदैन। बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी अन्तर्गत लिजमा दिइएका घरजग्गामा उपलब्ध गराइएका सुविधा तथा सेवाहरूले एकाइलाई आवासीय एकाइका रूपमा इच्छा गरिएको मनासिब प्रयोजनका लागि बसोबास गर्न अनिवार्य रूपमा अनुमति प्रदान गर्नुपर्छ। (कृपया मर्मतसम्भारहरू तथा *बसोबासका लागी उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी* भएको खण्ड हेर्नुहोस्।
- भाडावालले अदालतमा आफूलाई प्रतिनिधित्व गर्ने अधिकारलाई त्याग गर्न सक्दैनन्/सक्दिनन्।
- यदि भाडावालले लिजमा भएको कुनै वाचालाई तोडेमा घरधनीसँग अपार्टमेन्टमा जबर्जस्ती प्रवेश गर्ने, ताल्चाहरू फेर्ने र भाडावालका सम्पत्तिहरूलाई जफत गर्ने अधिकार हुन्छ भनेर भाडावाललाई सहमत गराउन सकिँदैन।
- घरधनीले भाडावाललाई सुनुवाइमा उनको अधिकारहरू त्याग गर्न वा आफूविरुद्ध फैसला दिनका लागि सहमत हुने करार गर्नका लागि सहमत गराउन सक्दैनन्।

याद राख्नुहोस्: लिजमा हस्ताक्षर गर्नुभन्दा पहिले यसलाई ध्यानपूर्वक पढ्नुहोस्! **सबैकुरालाई लिखितमा लिनुहोस्!**

भाडासम्बन्धी छलमा पर्नबाट बच्नुहोस्

भाडासम्बन्धी केही विज्ञापनहरू कानुनी नहुन सक्नेछन्। स्क्यामरहरूले नियमित रूपमा अस्तित्वमा नरहेका, उनीहरूको स्वामित्वमा नरहेका वा उपलब्ध नरहेका भाडाका आवासहरूको विज्ञापन गर्छन्। उनीहरूले सक्नेजति मानिसहरूलाई झुक्काएर उनीहरूको पैसा ठग्नका लागि भाडामा भएका वास्तविक आवासहरूको सूचिको प्रतिलिपि बनाउँछन्, सम्पर्क तथा इमेल जानकारीलाई परिवर्तन गर्छन् र परिवर्तित विज्ञापनहरूलाई पत्रिका तथा वेबसाइटहरू राख्छन्।

यी सुझावहरूलाई याद राखेर भाडाका आवाससम्बन्धी छलहरूबाट तपाईं बच्न सक्नुहुन्छ:

- तपाईंले कहिले पनि नदेखेको अपार्टमेन्टका लागि तपाईंले कहिले भेट नगर्नुभएको व्यक्तिलाई बैंक वा विद्युतीय माध्यमबाट पैसा वा चेक नपठाउनुहोस्। यदि घरधनी विदेशमा बस्ने वा विदेशमा यात्रा गरिरहेको कारणले गर्दा तपाईंले घरधनीलाई प्रत्यक्ष भेट गर्न सक्नुहुन्न वा यदि तपाईंले आवेदन शुल्क वा सेक्युरिटी डिपोजिट बुझाउनु वा लिजमा हस्ताक्षर गर्नुभन्दा पहिले वास्तविक अपार्टमेन्टलाई हेर्न सक्नुहुन्न भने आफ्नो खोजलाई जारी राख्नुहोस्। बैंक वा विद्युतीय माध्यमबाट पैसा पठाउनु नगद पैसा पठाए सरह हुन्छ - तपाईंले एकपटक यसलाई पठाइसकेपछि तपाईंले त्यसलाई फिर्ता गराउन सक्नुहुन्न।
- हतारमा निर्णय नगर्नुहोस्। यदि तपाईंले तपाईंलाई भाडाका लागि ठाउँकै ठाउँ तत्कालै निर्णय गर्नका लागि दबाव दिने इमेल प्राप्त गर्नुहुन्छ भने त्यो खतराको सङ्केत हुन सक्छ। त्यसलाई बेवास्ता गर्नुहोस् र अगाडि बढ्नुहोस्।
- मुख्य ठाउँका आवासहरूको मूल्य जति कम हुन्छ, त्यो छल हुने सम्भावना त्यतिनै बढी हुन्छ। एकदमै राम्रो दृश्यका साथ शानदार स्थानमा भव्य अपार्टमेन्टका लागि बजार मूल्यभन्दा कमको भाडा? स्क्यामरहरूले पत्याउनै गाह्रो हुने चित्ताकर्षी कुरा गरेर मानिसहरूको ध्यान तान्न मन पराउँछन्।

तपाईं सर्नुभन्दा पहिले

तपाईं सर्नुभन्दा पहिले बिग्रिएका कुराहरूको रेकर्ड राख्नुहोस्

तपाईं सर्नुभन्दा **पहिले** (घरधनी वा घरजग्गा म्यानेजरको उपस्थितिमा) बिग्रिएका सबै कुराहरूको टिपोट गरेर राख्नु बुद्धिमानी हुन्छ। सर्ने समय हुँदा, सुरुमै बिग्रेका भनेर टिपोट गरिएका क्षतिहरूलाई तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिटबाट शुल्क लगाइनुहुँदैन किनभने तिनीहरू तपाईं बसोबासका लागि सर्नुभन्दा अगाडि नै भएका थिए।

लिखित टिपोट तथा फोटोहरू एकदमै उपयोगी हुन्छन् ताकि पछि गएर कुनै पनि गडबडी नहोस्। अपार्टमेन्टको अवस्था र पहिलादेखि नै बिग्रिएका सबै कुराहरूको प्रमाण राख्न फोटोहरू खिच्नुहोस्। आवासको अवस्था लिखितमा प्राप्त गर्ने भाडावालको अधिकार हुन्छ।

यदि तपाईंले सर्ने निर्णय गर्नुभयो भने तपाईंले अपार्टमेन्टमा भएका सबै बिग्रिएका कुराहरूको रेकर्ड राख्नका लागि *भाडामा लिएको एकाइको निरीक्षणका लागि जाँचसूची* पनि प्रयोग गर्न सक्नुहुनेछ। यो सूचीले भविष्यका मर्मतसम्भारहरूका लागि आइपर्ने समस्याहरू घटेको खण्डमा मद्दत गर्नेछ। घरधनी तपाईंको सूचीमा हस्ताक्षर गर्नका लागि बाध्य हुँदैनन् तर

तपाईंले उनको हस्ताक्षर अनुरोध गर्न र आफ्नो सूचीको एक प्रति घरधनीलाई उपलब्ध गराउन सक्नुहुन्छ। आफ्नो टिपोटहरूमा तपाईंले मिति लेख्नुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।

यदि भाडामा लिएको एकाइमा मर्मतसम्भार आवश्यक परेमा मर्मतसम्भारहरूलाई पूरा गर्नका लागि तपाईंले **लिखितमा** मिति तथा समय निर्धारण गर्नु तपाईंको सर्वोत्तम हितमा हुन्छ। यदि एकदमै धेरै मात्रा तथा उल्लेखनीय रूपमा मर्मतसम्भारहरू गर्नुपर्ने भएमा अपार्टमेन्टलाई स्वीकार नगर्नुहोस्।

स्थानीय हाउजिङ निरीक्षक (इन्स्पेक्टर) सँग बुझ्ने

यो एकदमै महत्वपूर्ण हुन्छ। तपाईं सरकारी निकायद्वारा बसोबासका लागि उपयुक्त नभएको भनेर घोषणा गरिएको वा संरचनागत, विद्युतीय वा प्लम्बिङसम्बन्धी समस्याहरूको इतिहास रहेको घरलाई भाडामा लिने प्रक्रियामा हुन सक्नुहुनेछ। भाडामा लिएको एकाइमा हाउजिङसम्बन्धी कुनै उल्लङ्घनहरू छन् कि छैनन् भनेर जान्नका लागि तपाईं सर्नुभन्दा पहिले आफ्नो स्थानीय हाउजिङ निरीक्षक (इन्स्पेक्टर) सँग बुझ्नुहोस्। आवश्यक मर्मतसम्भारहरू गर्नमा असफल भएकोले तपाईंको भावी घरधनीको विरुद्धमा पहिलाका भाडावालहरूले उजुरीहरू गरिएका थिए कि थिएनन् भनेर हाउजिङ निरीक्षकलाई सोध्नुहोस्। केही म्युनिसिपालिटीहरूले भाडामा लिएका एकाइहरूलाई इजाजतपत्र प्राप्त गर्न आवश्यक गराएका छन्। भाडामा लिएको एकाइ इजाजतप्राप्त हो कि होइन भनेर पत्ता लगाउनुहोस्।

लेड मिसिएको पेन्ट

सन् 1978 भन्दा पहिले निर्माण गरिएका घरहरूमा लेड मिसिएको पेन्ट हुन सक्छ र सन् 1950 भन्दा पहिले निर्माण गरिएका घरहरूमा यो हुने सम्भावना झन् बढी हुन्छ। लेड मिसिएको पेन्ट छ कि छैन भनेर निश्चित रूपमा जान्नका लागि एकमात्र तरिका भनेको लिडको उपस्थितिका लागि प्रमाणपत्र प्राप्त निरीक्षकबाट परीक्षण गराउनु हो। पुरानो पेन्ट चर्किएर उप्किदा यसले लेडको धुलो बनाउँछ। बालबालिकाहरूले उनीहरूको हात तथा खेलौनाहरू लागेका पेन्टका पाप्राहरू वा पेन्टको धुलो निल्दा उनीहरूलाई लेड विषाक्तता हुन सक्छ।

बालबालिकाहरूले सास फेर्दा पनि लेडको धुलोलाई शरीरभित्र ल्याउन सक्छन्। थोरै मात्राको लेडले पनि मस्तिष्क तथा स्नायु प्रणालीका अन्य भागहरूलाई एकदमै गम्भीर हानि गराउन सक्छ।

बच्चाको शरीरमा लेडले बच्चाको वृद्धि तथा विकासमा ढिलाइ गराउन, श्रवण शक्ति तथा बोलीमा क्षति गराउन र व्यवहारजन्य समस्या तथा सिकाइसम्बन्धी अपाङ्गताहरू गराउन सक्छ। पुराना घरहरूमा लेडका अन्य श्रोतहरू पनि हुन सक्छन्, जस्तै कि, पाइपहरू वा घर वरिपरि रहने माटो। घरधनीले आफूले भाडामा दिन लागेको घरजग्गामा लेड मिसिएको पेन्ट बारेको जानकारी भाडावालहरूलाई उपलब्ध गराउन आवश्यक हुन्छ। सही जानकारी उपलब्ध गराउन असफल रहने मालिक वा घरधनीको विरुद्धमा क्षति भएको रकमको तीन गुणा रकम माग गर्दै मुद्दा हाल्न सकिन्छ। मालिकलाई देवानी तथा फौजदारी दण्ड जरिवानाहरू पनि लगाउन सकिनेछ। लेड पेन्टसम्बन्धी खुलासा तथा उपचारका सम्बन्धमा तपाईंको क्षेत्रमा निश्चित मापदण्डहरू छन् कि भनेर जान्नका लागि आफ्नो म्युनिसिपालिटी वा सिटी कार्यालयलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

स्मोक डिटेक्टर/कार्बन मोनोअक्साइड डिटेक्टरहरू

पेन्सलभेनियाको कानुनले घरधनीलाई हरेक एकाइमा काम गरिरहेका स्मोक डिटेक्टर (धुँवासूचक यन्त्र) हरू उपलब्ध गराउन आवश्यक गराएको छ। भाडावालले स्मोक डिटेक्टरहरू राख्नुपर्ने आवश्यकतालाई हटाउन वा तिनीहरूलाई निकाल्न पाउँदैनन्। लिजमा स्मोक डिटेक्टरहरूलाई कसले जाँच गर्नुपर्छ र ब्याट्रीहरूलाई कसले फेर्नुपर्छ भनेर उल्लेख गरिएको हुनुपर्छ।

कार्बन मोनोअक्साइड अलार्म स्ट्यान्डर्डस एक्ट (कार्बन मोनोअक्साइड अलार्मका मापदण्डहरूसम्बन्धी ऐन) ले आवश्यक गराए अनुसार घरजग्गाका मालिकहरूले जीवावशेष इन्धन (फोसिल फ्युल) बाल्ने हिटर, उपकरण, चुलो तथा/वा जोडिएको ग्यारेजहरू भएका भाडामा लगाइएका सबै एकाइहरूमा कार्बन मोनोअक्साइड डिटेक्टरहरू जडान गर्नुपर्छ। भाडावाल/भाडामा बस्ने व्यक्तिहरूले भाडामा बस्दाको समयमा आवश्यकता अनुसार ब्याट्रीहरूलाई फेर्नुपर्छ र चोरिएका, हटाइएका, हराएका वा नचल्ने भएका कुनै पनि उपकरणलाई फेरेर नयाँ राखिदिनुपर्छ र कार्बन मोनोअक्साइड डिटेक्टरहरूको सम्बन्धमा कुनै पनि कमीलाई भाडामा लगाइएको मालिक वा एजेन्टलाई लिखितमा सूचित पनि गर्नुपर्छ।

आशा तथा अवसर निर्माण गर्दै

प्रपर्टी म्यानेजमेन्ट

रियल स्टेट डेभलपमेन्ट

रेजिडेन्स सर्विसेस

717-291-1911
info@hdcweb.com
www.hdcweb.com

NeighborWorks® CHARTERED MEMBER

HDC Housing Development Corporation MidAtlantic

भाडामा लिएको एकाइको निरीक्षणका लागि जाँचसूची

निरीक्षणको मिति: _____

अपार्टमेन्टको ठेगाना: _____

घरधनीको नाम: _____

घरधनीको ठेगाना:_____

टेलिफोन नम्बर: _____

सबै उपकरण तथा फिक्सचरहरूले काम गरिरहेका छन् भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्। साथै, के-के फर्निचर, कार्पेट तथा फिक्सचरहरू छन् र भाडामा लिएको घरजग्गामा भएका हरेक कुराको अवस्थाका बारेमा टिपोटहरू तयार गरेर राख्नुहोस्। धब्बा, जलेका, पोलेका दाग वा अन्य बिग्रिएका कुराहरूको सङ्ख्या तथा स्थानहरू टिपोट गर्नुहोस्। तपाईं सर्नुभन्दा पहिले घरजग्गाको अवस्थाको प्रमाण राख्न फोटोहरू खिच्नुहोस्। यदि तपाईं कुनै सामग्री राम्रो काम गर्ने अवस्थामा छ वा बिग्रेको/भत्केको छैन भनेर निश्चित हुनुहुन्छ भने मात्र "हो" मा ठीक चिन्ह लगाउनुहोस्। यदि तपाईं निश्चित हुनुहुन्न भने 'निश्चित नभएको' मा चिन्ह लगाउनुहोस्।

बिल्डिङको बाहिरी भाग:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के जग तथा बाहिरी भित्ताहरू बलिया तथा खतराहरूबाट मुक्त छन् ?				
के बाहिरी सबै भऱ्याङहरू, रेलिङहरू तथा पिँढी बलिया तथा खतराहरूबाट मुक्त छन् ?				
के छत, गटर (नाली) तथा डाउनस्पाउट (वर्षाको पानीलाई छतबाट नालीमा लैजाने पाइप) हरू बलिया तथा खतराहरूबाट मुक्त छन् ?				
के चिम्नी बलियो तथा खतराहरूबाट मुक्त छ ?				
के सबै बाहिरी सतहहरू पेन्टको पाप्रा निक्लिने वा पेन्ट उप्किने समस्याबाट मुक्त छन् ?				
यदि भाडामा लिएको एकाइ मोबाइल होम (सार्न मिल्ने घर) हो भने के यसलाई सही ठाउँमा राखिएको तथा बलियोसँग बाँधिएको छ ?				

सबै कोठाहरू:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के कम्तीमा पनि दुईवटा काम गरिरहेका आउटलेटहरू छन् वा एउटा काम गरिरहेको आउटलेट हो र एउटा काम गरिरहेको लाइट फिक्सचर हो ?				
के कोठा विद्युतीय खतराहरूबाट मुक्त छ ?				
के बाहिरबाट भित्र पस्न सकिने सबै झ्याल तथा ढोकाहरूमा चुकुल लगाउन सकिन्छ ?				
के कम्तीमा पनि खोल्न मिल्ने एउटा झ्याल छ र सबै झ्यालहरू राम्रो अवस्थामा छन् र कुनै पनि प्यानहरू हराइरहेका वा भाँचिएका छैनन् ?				
के सिलिङ, भित्ता तथा भुइँहरू बलिया छन् र ठूला चिरा, प्वाल वा खतरनाक खराबीहरूबाट मुक्त छन् ?				
के सबै भित्री सतहहरू पेन्टको पाप्रा निक्लिने वा पेन्ट उप्किने समस्याबाट मुक्त छन् ?				
के कुनै काम गरिरहेका स्मोक अलार्म वा डिटेक्टरहरू छन् ?				

बाथरुम:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के भाडावाललेे मात्र प्रयोग गर्नका लागि एकाइमा काम गरिरहेको शौचालय छ ?				
के तातो तथा चिसो पानी आउने काम गरिरहेको टब वा शावर छ ?				
के खुल्ने झ्यालहरू छन् वा काम गरिरहेको भेन्ट प्रणाली छ ?				

भान्साकोठा:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के काम गरिरहेको ओभन छ र के काम गरिरहेको अवस्थाको माथि बर्नरहरू भएको स्टोभ (वा रेन्ज) छ ?				
के काम गर्ने र खानेकुराहरूलाई बिग्रन दिनबाट पर्याप्त रूपमा चिसो तापक्रम राख्ने रेफ्रिजेरेटर छ ?				
के तातो तथा चिसो पानी आउने किचन सिङ्क छ ?				

ताप, प्लम्बिङ तथा विद्युत:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के हिटिङ गराउने उपकरण बसोबासका लागि प्रयोग गरिने सबै कोठाहरूमा पर्याप्त ताप उपलब्ध गराउनका लागि सक्षम छ ?				
के एकाइमा इन्धन बाल्ने ठाउँ भएका हिटरहरू वा अन्य प्रकारका असुरक्षित हिटिङ अवस्थाहरू छैनन् ?				
के एकाइमा पर्याप्त भेन्टिलेसन छन् ?				
के तातो पानी आउने ठाउँहरू निश्चित छन् र तातो पानीका उपकरणहरूलाई सुरक्षित तरिकामा जडान गरिएका छन् ?				
के सुरक्षित, सफा सार्वजनिक वा निजी पानीको आपूर्ति हुन्छ ?				
के प्लम्बिङ चुहावटहरूबाट मुक्त छ ?				
के प्लम्बिङ स्वीकृत गरिएको सार्वजनिक वा निजी ढलनिकास प्रणालीसँग जोडिएको छ र यो ढलबाट फोहोर बगेर फिर्ता आउने समस्याबाट मुक्त छ ?				
के विद्युतीय प्रणाली खतराहरूबाट मुक्त छ (उदाहरणका लागि, खराब वायरिङ, एकदमै अपर्याप्त सेवाहरू इत्यादि) ?				

सामान्य स्वास्थ्य तथा सुरक्षा:

जाँचसूची आइटम	छ	छैन	निश्चित नभएको	टिप्पणीहरू
के एकाइको लिभिङ्ग एरियाको हरेक तहमा काम गरिरहेको अवस्थाको कम्तीमा पनि एउटा स्मोक डिटेक्टर वा अलार्म छन् ?				
के अर्को एकाइमा नगइकन आफ्नो एकाइमा प्रवेश गर्न सकिन्छ ?				
के आगो लाग्दा बाहिर निक्लनका लागि कुनै स्वीकार्य ठाउँ छ ? के त्यहाँ पहुँच बनाउन सकिन्छ ?				
के एकाइ मुसा, साङ्लाहरू इत्यादिबाट मुक्त छ ?				
के एकाइ फोहोर वा भाग्नावशेषबाट मुक्त छ ?				
के भऱ्याङ तथा साझा हलहरू खुल्ला सिढीहरू, ह्याण्डरेल नभएको, खराब प्रकाश व्यवस्थाको कारणले गर्दा हुने खतरा वा अन्य खतराहरूबाट मुक्त छन् ?				
के उक्त स्थान तथा वरिपरिका छरछिमेकहरू खतरनाक अवस्थाहरूबाट मुक्त छन् ?				

भाडावालको हस्ताक्षर: _____ मिति: _____

घरधनीको हस्ताक्षर: _____ मिति: _____

ध्यान दिनुपर्ने कुरा: घरधनीले यो जाँचसूची (चेकलिस्ट) मा हस्ताक्षर गर्न आवश्यक छैन।

भाडावालका अधिकार तथा जिम्मेवारीहरू

भाडावालको रूपमा तपाईंका जिम्मेवारीहरू

भाडावालको रूपमा तपाईंले अरू कोहीको घरजग्गा भाडामा लिँदै हुनुहुन्छ । जिम्मेवार भाडावाल निर्माण गर्नका लागि, तपाईंले आफ्नो लिजका साथसाथै देहायका काम-कर्तव्यहरूको सूचीलाई पालना गर्नुपर्छ:

1. **भाडा बुझाउने समय भएपछि बुझाउने,** न कि एक दिन वा 5 दिनपछि । यदि भाडा बुझाउने मिति महिनाको 1 गते हो भने भाडालाई महिनाको 1 गते नै बुझाउनुहोस् । भाडावालको रूपमा, आफ्नो लिज सम्झौता अनुसार तपाईं समयमै भाडाको पूरा रकम बुझाउनका लागि कानुनी रूपमा जिम्मेवार हुनुहुन्छ । यदि तपाईंले समयमै भाडा बुझाउनुभएन भने तपाईंका घरधनीले तपाईंका विरुद्धमा घरबाट हटाउनका लागि उजुरी दायर गर्न सक्छन् । तपाईं अपाङ्ग हुनुहुन्छ वा रोजगारी गुमाउनुभएको छ वा परिवारको सदस्य बिरामी छन्, बच्चाहरू छन् वा जाडो महिना छ भन्ने कुराहरूले पनि केही फरक पर्दैन - त्यसो हुँदा पनि तपाईंलाई हटाउन सकिन्छ । यदि तपाईंलाई तपाईंले पूरा भाडा र समयमै बुझाउन सक्नुहुन्न भन्ने लागेमा आफ्नो घरधनीलाई जतिसक्दो चाँडो जानकारी गराउनुहोस् । भाडा बुझाउने दिनसम्म वा बुझाउने मिति पछिको समयसम्म नकुर्नुहोस् । तपाईंका घरधनीले तपाईंबाट भाडाको चेक प्राप्त गरेनन् भने उनको मनमा धेरै नराम्रा कुराहरू खेल्न सक्छन् । तपाईंले किन बुझाउन सक्नुहुन्न भनेर स्पष्ट पार्नुहोस् र भुक्तानीको व्यवस्था मिलाउनका लागि अनुरोध गर्नुहोस् । यदि तपाईंका घरधनी भुक्तानी सम्झौतामा सहमत हुन्छन् भने त्यसलाई लिखितमा तयार गर्नुहोस् र त्यसको एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस् । यदि तपाईंले सो सम्झौतालाई पालना गर्नुभएन भने घरधनीले तपाईंलाई घरबाट हटाउन सक्नेछन् ।
2. **रसिद प्राप्त गर्ने । आफ्नो घरधनीलाई बुझाइएका सबै भुक्तानीहरूको रसिदहरूलाई सुरक्षित राख्ने ।** यदि सम्भव भएमा आफ्नो भाडालाई चेकबाट बुझाउने किनभने तपाईंको क्यान्सिल गरिएको चेकले तपाईंले कहिले आफ्नो भाडा बुझाउनुभएको थियो भनेर तपाईंको रेकर्डको रूपमा काम गर्छ । यदि तपाईंका घरधनीले व्यक्तिगत चेकहरूलाई स्वीकार गर्दैनन् र तपाईंले नगद वा मनी अर्डरबाट भाडा बुझाउनुहुन्छ भने आफ्नो भुक्तानीको रेकर्ड प्राप्त गर्ने । तपाईंले प्रत्येक पटक भाडा बुझाइसकेपछि आफ्नो घरधनीलाई त्यसको रसिद दिन जोड गर्ने र सबै रसिदहरूलाई सुरक्षित राख्ने ।
3. यदि कुनै पनि युटिलिटीहरूका लागि तपाईं जिम्मेवार हुनुहुन्छ भने तिनीहरूलाई अनिवार्य रूपमा समयमै बुझाइनुपर्छ । यदि त्यस्तो नगरिएमा परिणामस्वरूप तपाईंलाई घरबाट हटाउन सकिन्छ ।
4. लिजमा भएका सबै नियम तथा बन्देजहरूलाई पालना गर्ने ।
5. लिज वा छुट्टै हस्ताक्षर गरिएका परिशिष्ट(हरू) मा समावेश गरिएका नियम तथा प्रावधानहरूलाई पालना गर्ने ।
6. पेन्सलभेनियाको कानुन, स्थानीय अध्यादेश तथा हाउजिङका संहिताहरूका मापदण्डहरूलाई पालना गर्ने ।
7. अन्य भाडावाल तथा छिमेकीहरूको शान्तिलाई भङ्ग गर्नबाट बच्ने ।
8. घरजग्गामा क्षति गर्नबाट बच्ने । तपाईंसँगै बस्ने वा तपाईंलाई भेट गर्न आएका कसैले पनि घरजग्गामा बिगार्ने कार्य गर्दैनन् भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् किनभने त्यस्ता बिग्रिएका कुराहरूका लागि वित्तीय रूपमा तपाईं जिम्मेवार हुन सक्नुहुनेछ ।
9. आवासमा बिल्डिङलाई नै बिगार्न सक्ने सबै गम्भीर खराबीहरू (वा मर्मतसम्भारहरू आवश्यक पर्ने) का बारेमा घरधनीलाई सूचित गर्ने । तपाईंको लिजमा दिइएका सूचनासम्बन्धी प्रावधानहरू पालना गर्न सुनिश्चित गर्नुहोस् । यदि तपाईंको लिजले सूचनासम्बन्धी निश्चित निर्देशनहरू उपलब्ध गराउँदैन भने मर्मतसम्भारका लागि आफ्नो अनुरोधलाई लिखितमा गर्नुहोस् र त्यसको एक प्रति आफ्नो रेकर्डहरूका लागि राख्न सुनिश्चित गर्नुहोस् !
10. तपाईं वा तपाईंका परिवारका कार्यहरू वा लापरवाहीको परिणामस्वरूप भएका (सामान्य टुटफुटहरू बाहेक) सबै क्षतिहरूका लागि वित्तीय रूपमा जिम्मेवार हुने ।

11. घरजग्गालाई सफा राख्ने।
12. निरीक्षण तथा मर्मतसम्भारहरूका लागि घरधनी, घरधनीका प्रतिनिधिहरू वा स्थानीय सरकारका निरीक्षकलाई मनासिब पहुँचका लागि अनुमति दिने।
13. भाडामा लिएको एकाइमा लिजमा नभएका मानिसहरूलाई बसोबास गर्न अनुमति नदिने।
14. घरजग्गामा गैरकानुनी लागूऔषधहरू वा कानुनी उमेर नपुगिकन मदिरा पिउने दिने लगायत आपराधिक कार्यमा आफू संलग्न नहुने वा अरू कसैलाई पनि संलग्न हुन नदिने। यस्तो कुनै पनि कार्य गरेमा परिणामस्वरूप घरबाट हटाउन सकिन्छ।
15. यदि तपाईंले आफ्नो ताल्चाहरू परिवर्तन गरेमा तपाईंले पहिला आफ्नो घरधनीबाट अनुमति लिनुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्ने र त्यसपछि उनलाई साँचोहरूको अर्को सेट दिने। घरधनीलाई कानुनी रूपमा तपाईंले जडान गर्ने सबै ताल्चाहरू खोल्ने साँचोहरूको पूरा सेट राख्ने अनुमति हुन्छ।

भाडावालको बीमा

अधिकांश घरधनीहरूसँग घरजग्गाको बीमा हुन्छ जसले घरजग्गाको क्षतिलाई समेट्छ तर तपाईंका सरसमानहरूलाई समेट्दैन। भाडावालको बीमा (जोकि ऐच्छिक हुन्छ तर केही घरधनीहरूले आवश्यक गराएका हुन सक्नेछन्) लाई तपाईंका फर्निचर तथा अन्य व्यक्तिगत सरसामानहरूलाई समेट्नका लागि खरिद गर्न सकिन्छ। भाडावालको बीमाको खर्च प्रति वर्ष झन्डै $175–$200 हुने गर्छ, त्यो भनेको प्रति दिनको औसत निकाल्दा करिब पचास सेन्ट हुन आउँछ। भाडावालको बीमालाई सामान्यतया घरमालिक बीमा बिक्री गर्ने कुनै पनि बीमा कम्पनीबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ।

छरछिमेकसँगको सम्बन्धहरू

आफ्नो छिमेकीहरूलाई आफ्नो परिचय दिनुहोस् र छरछिमेकको हिस्सा बन्नुहोस्। उनीहरूसँग मैत्रीपूर्ण सम्बन्ध बनाइराख्नुहोस्। छिमेकीहरूले एकअर्कालाई विभिन्न तरिकाहरूमा मद्दत गर्न सक्छन्, जस्तै कि गैरकानुनी कार्यमा ध्यान पुऱ्याउने।

छरछिमेकसँगको सम्बन्धहरूलाई खराब किसिमले समाप्त गर्ने तरिकाहरू मध्ये एउटा तरिका भनेको आफ्नो छिमेकीहरूलाई चर्को आवाजले बाधा पुऱ्याउनु हो। यदि तपाईंले पार्टी गर्ने योजना बनाउनुहुन्छ भने पार्टीलाई नियन्त्रित राख्नुहोस् र सभ्य समयमै त्यसलाई समाप्त गर्नुहोस्। तपाईंले त्यस्तो जमघटको योजना बनाउँदा त्यस बारेमा आफ्नो छिमेकीहरूलाई थाहा दिनु पनि राम्रो कुरा हो र तपाईंको छिमेकी बिरामी हुँदा जस्ता विशेष परिस्थितिहरूमा उनीहरूलाई सहयोग गर्ने प्रयास गर्नुहोस्। उनीहरूको विशेष अनुरोधलाई पूरा गर्न सकियोस् भनेर तपाईंले आफ्नो योजनाहरूलाई रूपान्तरण वा परिवर्तन गर्न चाहन सक्नुहुनेछ। यदि तपाईंले उनीहरूलाई सहयोग गर्नु भएमा उनीहरूले पनि तपाईंलाई सहयोग गर्ने सम्भावना बढी हुन्छ।

छिमेकीहरूसँग मैत्रीपूर्ण तथा सहयोगी हुँदा यसको अर्थ बिल्डिङको बाहिरी भागहरूलाई राम्रोसँग रखरखाव राख्नु पनि हुन्छ। यसको अर्थ लन तथा झाडीहरूको राम्रोसँग रखरखाव गरिनुपर्ने र फोहोरमैलाहरूलाई बाहिर छोड्न नहुने भन्ने हुन्छ। अपार्टमेन्ट बिल्डिङहरूमा सबै साझा ठाउँहरू - हलवे, भऱ्याङ वा मैदानहरूलाई सम्मान गर्नु महत्त्वपूर्ण हुन्छ। यी ठाउँहरूमा फोहोरमैलालाई नछोड्नुहोस् वा बिल्डिङको प्रवेशद्वारलाई अवरोध नगर्नुहोस्। सुरक्षा कारणहरूका साथसाथै आफ्नो छिमेकीहरूलाई ध्यानमा राख्दै सार्वजनिक हल तथा भऱ्याङहरूमा खेल खेल्न वा एकदमै बढी हल्ला गर्न पनि राम्रो कुरा हुँदैन।

असल छिमेकी हुनका लागि, तपाईंले आफ्नो पाहुनाहरूले तपाईंका छिमेकीहरूलाई बाधा त गरिरहेका छैनन् भनेर ध्यान दिने प्रयास गर्नैपर्छ। तपाईंका पाहुनाहरूले गर्ने सबै कुराहरूलाई नियन्त्रण गर्न सधैं सम्भव हुँदैन तर तपाईंसँग उनीहरूले अरूहरूलाई क्रोधित नगराउने तरिकामा व्यवहार गर्नेछन् भनेर अपेक्षा राख्ने अधिकार हुन्छ।

यदि भाडावाल वा भाडावालका पाहुनाहरूले बिल्डिङ वा छरछिमेकमा कसैलाई दुर्व्यवहार गरेमा वा हानि गर्ने धम्की दिएमा फेयर हाउजिङ (उचित आवास) कानुनहरू वा म्युनिसिपालिटीका अध्यादेशहरू अन्तर्गत छिमेकी तथा/वा अन्य भाडावालहरूको सुरक्षालाई संरक्षण गर्नका निम्ति दुर्व्यवहार गर्ने वा धम्की दिने भाडावाललाई निकाल्ने जिम्मेवारी घरधनीको हुन सक्नेछ।

अन्य भाडावालहरूसँग समस्याहरू

यदि तपाईंलाई अन्य भाडावालहरूसँग समस्या भइरहेको छ भने त्यस बारेमा घरधनीलाई जानकारी गराउनुहोस्। फेयर हाउजिङ एक्ट अन्तर्गत यदि कुनै भाडावालले अर्को भाडावाललाई जाति, राष्ट्रिय मूल, अपाङ्गता वा अन्य संरक्षित वर्गका आधारमा दुर्व्यवहार गरेमा कानुन अनुसार घरधनीले सो मामिलालाई सम्बोधन गर्न र दुर्व्यवहारलाई भइरहनबाट रोक्न आवश्यक हुन्छ। यदि तपाईंलाई अर्को व्यक्तिले धम्की दिएको लागेमा प्रहरीलाई फोन गर्नुहोस्। आफ्नो घरधनीलाई लिखित रिपोर्ट दिएर फलोअप गर्नुहोस्। त्यसको एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस्। समस्याका बारेमा स्पष्ट पार्नुहोस् र समस्यालाई सम्बोधन गर्नका लागि घरधनीलाई अनुरोध गर्नुहोस्। सामान्यतया पत्रलाई स्पष्ट तथा संक्षिप्त राख्नु र तथ्यहरूमा मात्र सीमित रहनु स्पष्ट हुन्छ। यदि समस्या रहिरहेमा फलोअप गर्नुहोस्। सबै पत्राचारका प्रतिलिपिहरू आफूसँग राख्नुहोस्।

तपाईं लिजका शर्तहरूबाट बाँधिएको हुनुहुन्छ, त्यसैले तपाईंले लिजलाई तोड्नुभयो र सेरेर जानुभयो भने पनि तपाईंलाई लिज अवधिको बाँकी समयको भाडाका लागि उत्तरदायी ठहर गर्न सकिन्छ। यदि घरधनीले तपाईंविरुद्ध अदालती कार्यवाही चालेमा घरजग्गालाई आरामसँग भोगचलन गर्ने तपाईंको अधिकारलाई कार्यान्वयन गराउनमा असफल भएर वा भेदभावपूर्ण दुर्व्यवहारलाई रोक्न बेवास्ता गरेर घरधनीले लिजका शर्तहरूलाई उल्लङ्घन गरेका छन् भनेर तपाईंले त्यसलाई देखाउन आवश्यक पर्नेछ। तपाईंले समस्याका बारेमा घरधनीलाई सूचित गर्नका लागि तपाईंले गर्न सक्ने सबै कुराहरू गरेको र तपाईं सर्नुभन्दा पहिले उनलाई समस्यालाई समाधान गर्नका लागि अनुरोध गरेको भनेर प्रमाण पनि देखाउन सक्नुहुनेछ।

पाहुनाहरू

घरधनीको हस्तक्षेपबिना तपाईंसँग मनासिब समयावधिसम्मका लागि आफ्नो भाडामा लिएको एकाइमा पाहुनाहरूलाई निमन्त्रणा गर्ने र व्यावसायिक आगन्तुकहरूलाई बोलाउने अधिकार हुन्छ। साझा क्षेत्रहरूका सम्बन्धमा भाडावालहरूलाई लागू हुने सबै कानुनहरूलाई पाहुनाहरूले पनि अनिवार्य रूपमा पालना गरिनुपर्छ।

अरूहरूलाई तपाईंसँगै बस्न दिने

तपाईंको लिजले भाडामा लिएको घरजग्गामा तपाईंसँग बस्नका लागि कसलाई अनुमति हुन्छ भनेर निर्दिष्ट पार्नेछ। यदि तपाईं अरू कसैलाई तपाईंसँगै बस्न दिन चाहनुहुन्छ वा कसैलाई लामो समयसम्म राख्न चाहनुहुन्छ भने तपाईंले घरधनीको अनुमति माग्न आवश्यक पर्नेछ। घरधनीले नयाँ भाडावालको पृष्ठभूमि जाँचहरू गर्न, भाडा बढाउन वा सो व्यक्तिलाई लिजमा थप्न आवश्यक गराउन सक्नेछन्।
अरूहरूलाई सर्न दिएर तपाईंसँगै बस्न अनुमति दिने कुनै पनि सम्झौता लिखितमा गरिएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।

भाडावालको गोपनीयताको अधिकार

पेन्सलभेनियाको कानुनले उल्लेख गरे अनुसार हरेक लिजमा (चाहे लिखित होस् वा मौखिक) घरधनीले लिजमा दिइएका घरजग्गाहरूलाई भोगचलन गर्ने भाडावालको अधिकारलाई अनुचित ढङ्गले हस्तक्षेप गर्ने छैनन् भन्ने वाचा हुन्छ। यस **शान्त भोगचलनको अनुबन्ध (Covenant of Quiet Enjoyment) मा** गोपनीयताको अधिकार पनि समावेश हुन्छ। बुझाइएको भाडाले तपाईंलाई तपाईंको टाउकोका लागि छत मात्र नदिएर घरधनीको अनुचित तथा अत्यधिक हस्तक्षेपहरूबिना घरजग्गाको भोगचलन गर्ने अधिकारलाई पनि सुनिश्चित गर्छ।

घरधनीहरूसँग लिजमा दिइएका घरजग्गाहरूमा मनासिब पहुँच बनाउने अधिकार मात्र हुन्छ। यदि घरधनी कुनै कारणबिना भाडामा लिएको एकाइमा प्रवेश गर्छन्/गर्छिन् वा रातिको समयमा भाडावाललाई बाधा पुऱ्याउँछन्/पुऱ्याउँछिन् भने उनले लिजलाई उल्लङ्घन गरिरहेको हुन सक्नेछ। घरधनीसँग निरीक्षण तथा रखरखाव, मर्मतसम्भारहरू लगायत मनासिब प्रयोजनहरूका लागि र घरजग्गालाई सम्भावित खरिददार वा भाडावालहरूलाई देखाउनका लागि कहिलेकाहीँ भाडामा दिइएका घरजग्गामा प्रवेश गर्ने अधिकार भने हुन्छ। मनासिबको अर्थ आकस्मिकता नहुँदासम्म घरधनीले भाडावाललाई अगाडि नै अग्रिम सूचना दिएर उचित समयमा आउनुपर्छ र सबैभन्दा पहिला ढोका ढकढकाउनुपर्छ। यदि पानीका पाइपहरू भाँचिने वा स्मोक डिटेक्टरहरू बज्ने जस्ता आपतकालीन अवस्था आइपरेमा घरधनीसँग पूर्व सूचनाबिना नै तत्कालै प्रवेश गर्ने अधिकार हुन्छ।

यदि लिजले मनासिब समयहरूमा सूचनाबिना नै घरधनी प्रवेश गर्न सक्नेछन् भनेर उल्लेख गर्छ भने भाडावालसँग अग्रिम सूचना माग्ने अधिकार नहुन सक्नेछ। यद्यपि, यदि घरधनी वा घरधनीका कर्मचारीहरू सूचनाबिना बारम्बार प्रवेश गरिरहेमा भाडावालले गैर-आकस्मिक अवस्थामा प्रवेश गर्नुभन्दा पहिले कम्तीमा पनि 24 घण्टाको अग्रिम सूचना अनुरोध गर्दै घरधनीलाई पत्र पठाउनुपर्छ र पत्र पठाउनुभन्दा पहिला पत्रको प्रतिलिपि बनाएर आफूसँग राख्नुपर्छ र "प्राप्त गरेको रसिद अनुरोध गर्दै" सक्कल पत्रलाई सर्टिफाइड मेल (प्रमाणित हुलाक) बाट पठाउनुपर्छ। अग्रिम सूचनाका लागि गरिएको अनुरोधलाई पालना गर्न घरधनी बाध्य नहुने भएतापनि सामान्य शिष्टाचारलाई ध्यानमा राखेर यसले घरधनीलाई भाडामा लिएको एकाइमा प्रवेश गर्नुभन्दा पहिले भाडावाललाई सूचना दिन प्रोत्साहित गर्नेछ। यदि घरधनीले माथि वर्णन गरिए अनुसार सामान्य मापदण्डहरूलाई पालना गदैनन् र सूचनाबिना बारम्बार भाडामा लिएको एकाइमा प्रवेश गर्छन् भने घरधनीलाई अनधिकृत प्रवेश (ट्रेस्पासिङ) का लागि अदालतमा हाजिर हुन बोलाउन सकिनेछ। थप जानकारीका लागि स्थानीय प्रहरी विभागमा फोन गर्नुहोस्।

सन् 1951 को ल्याण्डलर्ड एण्ड टेनेन्ट एक्ट

त्यागिएको व्यक्तिगत सम्पत्तिको निप्टारा

अक्टोबर 22, 2014 को ऐन, P.L. 2620, No. 167 Cl. 68

2014 को सत्र

नं. 2014-167

HB 1714

यो ऐनले

"घरधनी, भाडावाल तथा उनीहरूसँग कारोबार गर्ने पक्षहरूका अधिकार, जिम्मेवारी तथा दायित्वहरूसम्बन्धी र तिनीहरूसँग सम्बन्धित रहने कानुनको संशोधन, परिमार्जन, परिवर्तन तथा सुदृढ गराउने ऐन" शिर्षक भएको अप्रिल 6, 1951 (P.L.69, No.20) लाई संशोधन गरेको छ र साथमा त्यागिएको व्यक्तिगत सम्पत्ति (सरसामान) को निप्टाराको प्रावधानहरू उपलब्ध गराएको छ।

कमनवेल्थ अफ पेन्सलभेनियाको महासभाले यसैद्वारा देहायले कानुन निर्माण गर्छ:

खण्ड 1. सन् 1951 को ल्याण्डलर्ड एण्ड टेनेन्ट एक्ट भनेर चिनिने अप्रिल 6, 1951 (P.L.69, No.20) को दफा 505.1 मा जुलाई 5, 2012 (P.L.1091, No.129) मा संशोधन गरेर देहायका प्रावधानहरू थप गरिएका छन्:

दफा 505.1। त्यागिएको व्यक्तिगत सम्पत्तिको निप्टारा-- (a) [भाडावालले भौतिक सम्पत्तिको भोगाधिकारलाई त्याग्दाको समयमा भाडावालले भाडावालको व्यक्तिगत सम्पत्तिमा पर्ने सबै सरसमानहरूलाई घरजग्गाबाट हटाउनुपर्नेछ। यस दफाको प्रयोजनहरूका लागि, देहायका कुनै पनि अवस्थामा भाडावालले घरजग्गाको भोगाधिकारलाई त्याग गरेको ठानिनेछ:

1. घरधनीको पक्षमा भोगाधिकारको आदेशको कार्यान्वयन।
2. यदि भाडावालले भौतिक रूपमा घरजग्गालाई खाली गरिसकेको भएमा सबै व्यक्तिगत सम्पत्तिहरू धेरै हदसम्म हटाइसकिएको हुन्छ र भाडावालले घरजग्गालाई खाली गरिसकेको भनेर उल्लेख गरिएको लिखित सूचना वा नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना उपलब्ध गराइएको हुन्छ।

(b) उपदफा (a) अन्तर्गत घरजग्गालाई छोडिसकेपछि र भौतिक सम्पत्तिको भोगाधिकार घरधनीले लिइसकेपछि भाडावालसँग घरजग्गामा रहिरहेको कुनै पनि व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई हटाउने भाडावालको मनसायको सम्बन्धमा घरधनीलाई सम्पर्क गर्नका लागि दश दिनको समय हुनेछ। यदि मनसायका बारेमा घरधनीलाई सूचित गरिएको भएमा सो व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई
घरधनीले छनौट गरेको स्थानमा तीस दिनसम्मका लागि राखिनेछ। यदि दश दिनभित्रमा घरधनीलाई सम्पर्क नगरिएको भएमा घरधनीको निर्णयमा दश दिनको समाप्तिमा सो सम्पत्तिलाई फाल्न सकिनेछ।

(c) भाडावालले घरजग्गालाई छोडिसकेपछि यदि व्यक्तिगत सम्पत्ति घरजग्गामै रहिरह्यो भने देहायका कुराहरू लागू हुनेछ:

1. यदि उपदफा (a)(1) अन्तर्गत घरधनीले भौतिक सम्पत्तिको भोगाधिकार लिइसकेका छन् र उपदफा (b) अन्तर्गत भोगाधिकारको रिट वा आदेशमा प्रावधानहरूको सूचना रहेको छ भने घरधनीले भाडावाललाई थप सूचना उपलब्ध गराउन आवश्यक हुँदैन।

2. यदि उपदफा (a)(2) अन्तर्गत घरधनीले भौतिक सम्पत्तिको भोगाधिकार लिइसकेका छन् र उपदफा (b) अन्तर्गत लिज वा लिज परिशिष्टमा प्रावधानहरूको सूचना रहेको छ भने घरधनीले भाडावाललाई व्यक्तिगत सम्पत्ति घरजग्गामा रहिरहेको छ र भाडावालले त्यसलाई फिर्ता लिएर जानुपर्छ भनेर लिखित सूचना उपलब्ध गराउन आवश्यक हुनेछ। यस अनुच्छेद अन्तर्गतको सूचनाले भाडावाललाई भाडावालले व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई फिर्ता लिएर जानेछन् भनेर घरधनीलाई सूचित गर्नका लागि सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट दश दिनको समय दिनेछ।
यदि मनसायका बारेमा घरधनीलाई सूचित गरिएको भएमा सो व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई घरधनीद्वारा घरधनीले छनौट गरेको स्थानमा सूचनामा हुलाकको छाप लागेको
मितिबाट तीस दिनसम्मका लागि राखिनेछ। यदि दश दिनभित्रमा घरधनीलाई सम्पर्क नगरिएको भएमा घरधनीको निर्णयमा दश दिनको समाप्तिमा सो सम्पत्तिलाई फाल्न सकिनेछ। सूचनामा घरधनीलाई सम्पर्क गर्न सकिने टेलिफोन नम्बर तथा ठेगानालाई पनि समावेश गरिनेछ र सूचनाले सो सम्पत्तिलाई कहाँबाट लिएर जान सकिनेछ भनेर स्थानको बारेमा जानकारी दिनेछ। सूचनालाई:

(i) यदि भाडावालले नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना दिएको भएमा सो ठेगानामा नियमित हुलाकमार्फत पठाइनेछ वा यदि नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना दिइएको नभएमा पहिलाको भाडा लिइएको घरजग्गामा पठाइनेछ; वा

(ii) सोझै भाडावाललाई भेटेर दिइनेछ।

3. लिज वा लिज परिशिष्टमा उपदफा (b) अन्तर्गतको सूचनाका प्रावधानहरू छैनन् भने घरधनीले अनुच्छेद (2) मा भएका मापदण्डहरूलाई पालना गर्नुका अतिरिक्त भाडावालले लिज सम्झौतामा उपलब्ध गराएको हुन सक्ने कुनै पनि आकस्मिक सम्पर्कलाई सूचना पठाउनेछन्।

4. यस उपदफा अन्तर्गत आवश्यक पर्ने कुनै पनि सूचनामा भाडावालले उपदफा (f) अन्तर्गत भाडावालद्वारा दश दिनपछि फिर्ता लगिएको सम्पत्तिलाई हटाउँदा वा भण्डारण गर्दा लागेका खर्चहरू भुक्तानी गर्न आवश्यक पर्नेछ भन्ने जानकारी पनि समावेश रहेको हुनुपर्नेछ।

(d) घरधनीले घरजग्गालाई फिर्ता लिएको र दश- वा तीस-दिने अवधिहरूको समाप्ति बीचको कुनै पनि समयमा घरधनीले अघिल्लो भाडावालले भौतिक सम्पत्तिमा छोडेको कुनै पनि व्यक्तिगत सम्पत्तिको सम्बन्धमा सामान्य स्याहारलाई प्रयोग गर्नेछन्।

(e) उपदफा (d) अन्तर्गतको उचित समयावधि समाप्त भएपछि घरधनी व्यक्तिगत सम्पत्तिको सम्बन्धमा अघिल्लो भाडावालप्रति थप जिम्मेवार रहने छैनन् र घरधनीको निर्णयमा सो सम्पत्तिलाई फाल्न सकिनेछ। यदि व्यक्तिगत सम्पत्ति
बिक्री गरियो र बिक्रीबाट प्राप्त रकम घरधनीलाई बुझाउनुपर्ने दायित्वहरूभन्दा बढी भएको अवस्थामा सो बाँकी रकमलाई सर्टिफाइड मेलद्वारा भाडावाललाई पठाइनेछ। यदि पहिलेको भाडावालले घरधनीलाई नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना उपलब्ध नगराएको भएमा घरधनीले बिक्रीबाट प्राप्त रकमलाई तीस दिनसम्मका लागि राख्नेछन् र यदि कोही पनि दाबी गर्न नआएको खण्ड सो रकमलाई आफूसँग राख्न सक्नेछन्।

(f) यदि घरधनीले उपदफा (c) अन्तर्गत भाडावाललाई सूचना जारी गरेका छन् भने घरधनीले भाडावालको व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई लिजमा दिइएका घरजग्गाबाट मनासिब रूपमा नजिकको दुरीमा रहेको अर्को स्थानमा राख्नका लागि रोज्न सक्नेछन्। यदि घरधनीले सम्पत्तिलाई अर्को स्थानमा भण्डारण गर्न रोजेमा यस दफा अन्तर्गत तोकिएको समयावधिसम्मका लागि सम्पत्तिलाई

सुरक्षित राख्नका लागि कुनै पनि मनासिब तरिकाद्वारा परिसरबाट सम्पत्तिलाई हटाउन सक्नेछन् । यदि पहिलेको भाडावालले सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट दश दिनभित्रमा सम्पत्तिलाई फिर्ता लिएर गएमा भाडावालले घरधनीद्वारा सम्पत्ति हटाउँदा वा भण्डारण गर्दा लागेको कुनै पनि खर्चहरू भुक्तानी गर्न आवश्यक हुँदैन । यदि भाडावालले सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट दश दिनपछि तर तीस दिनभित्रमा सम्पत्तिलाई फिर्ता लिएर गएमा भाडावालले त्यस अवधिमा घरधनीद्वारा सम्पत्ति हटाउँदा वा भण्डारण गर्दा लागेको कुनै पनि मनासिब तथा वास्तविक खर्चहरू भुक्तानी गर्न आवश्यक हुँदैन ।] लिजको समाप्ति वा भौतिक सम्पत्तिको भोगाधिकारलाई त्याग गरेपछि भाडावालले लिजको वा पहिले लिजमा लिइएको घरजग्गाबाट सबै व्यक्तिगत सम्पत्तिहरूलाई हटाउनेछन् । घरजग्गामा रहिरहेको त्यागिएको व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई यस दफाका प्रावधानहरूको अधिनमा रहेर घरधनीको निर्णयमा फाल्न सकिनेछ ।

(b) घरजग्गामा रहने व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई यदि देहायका कुनै पनि लागू भएमा त्याग गरिएको मानिन सकिनेछ:

1. भाडावालले लिखित लिजको समाप्तिपछि एकाइलाई खाली गरेको हो ।
2. घरधनीको पक्षमा घरबाट हटाउने आदेश वा भोगाधिकारको आदेश सुनाइएको छ र भाडावालले एकाइलाई खाली गराएका छन् र धेरै हदसम्म आफ्नो सबै सम्पत्तिलाई हटाइसकेका छन् ।
3. घरधनीको पक्षमा घरबाट हटाउने आदेश वा भोगाधिकारको आदेश कार्यान्वयन गरिएको छ ।
4. भाडावालले घरधनीलाई नयाँ सेरेको ठाउँको ठेगानाको लिखित सूचना उपलब्ध गरेका छन् र एकाइलाई खाली गराएका छन् र धेरै हदसम्म आफ्नो सबै सम्पत्तिलाई हटाइसकेका छन् ।
5. भाडावालले फिर्ता आउने मनसाय जानकारी नगराइकन एकाइलाई खाली गरेका छन्, भाडा बुझाउने समय पन्ध्र दिन कटिसकेको छ र ती घटनाहरूपछि, घरधनीले सम्पत्तिका सम्बन्धमा भाडावालका अधिकारहरूको सूचना टाँसेका छन् ।

(c) भाडावालको मृत्यु भयो र उनको व्यक्तिगत सम्पत्ति मृत्यु भएको घरजग्गामा नै छोडिएको छ भने यो ऐनका प्रावधानहरू लागू हुने छैनन् । मृत व्यक्तिको खण्डमा व्यक्ति सम्पत्तिको निष्टारालाई 20 Pa.C.S. §§ 711(1) का प्रावधानहरू (साधारणतः अनाथहरूको अदालत महाशाखामार्फत क्षेत्राधिकारको अनिवार्य प्रयोगसँग सम्बन्धित) र 3392 (वर्गीकरण तथा भुक्तानीको क्रमसँग सम्बन्धित) र 20 Pa.C.S. का अन्य प्रासङ्गिक प्रावधानहरू (मृत व्यक्ति, इस्टेट तथा फिडुसिएरीहरूसँग सम्बन्धित) द्वारा नियमन गरिनेछ ।

(d) त्यागिएको सम्पत्तिलाई हटाउनु वा फाल्नुभन्दा पहिले घरधनीले अनिवार्य रूपमा सम्पत्तिसम्बन्धी भाडावालका अधिकारहरूको लिखित सूचना उपलब्ध गराउनुपर्छ । भाडावालसँग सम्पत्तिलाई फिर्ता लिएर जान वा सूचनाको मितिबाट तीस दिनभन्दा बढी नहुनेगरी सम्पत्तिलाई थप अवधिका लागि भण्डारण गरेर राखिदिन भनेर अनुरोध गर्नका लागि सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट दश दिनको समय हुनेछ । यदि भाडावालले त्यस्तो अनुरोध गरेमा घरधनीले सूचनाको मितिबाट तीस दिनसम्मका लागि अनिवार्य रूपमा सो सम्पत्तिलाई आफूसँगै वा भण्डारण गरेर राख्नुपर्छ । घरधनीले रोजेको ठाउँमा भण्डारण गरिनेछ र लागेका खर्चहरूका लागि भाडावाल जिम्मेवार हुनेछन् । हरसमय घरधनीले भाडावालको सम्पत्तिलाई व्यवस्थित तथा सुरक्षित राख्नमा सामान्य हेरचाहलाई प्रयोग गर्नेछन् र फिर्ता लाने प्रयोजनहरूका लागि सम्पत्तिलाई उचित रूपमा उपलब्ध गराउनेछन् ।

(e) सूचनालाई फर्स्ट क्लास मेलद्वारा आकस्मिक प्रयोजनहरूका लागि उपलब्ध गराइएको कुनै पनि ठेगाना लगायत लिजमा लिइएका घरजग्गाहरूको ठेगाना र भाडावालद्वारा उपलब्ध गराइएको नयाँ सरेको ठाउँको ठेगानामा पठाइनेछ। सूचना मूलतः देहायको स्वरूपमा हुनेछ:

(ठेगाना) मा रहिरहेको व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई अब त्यागिएको मानिन्छ। यो सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट दश दिनभित्रमा, तपाईंले राख्न चाहेको कुनै सामानहरूलाई अनिवार्य रूपमा फिर्ता लिएर आउनुपर्छ वा सम्पत्तिलाई रहन दिन वा भण्डारण गर्नका लागि आफ्नो घरधनीलाई (टेलिफोन नम्बर तथा ठेगाना) मा सम्पर्क गर्नुपर्छ। यदि अनुरोध गरिएमा यो सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट तीस दिनसम्मका लागि तपाईंका घरधनीले छनौट गरेको स्थानमा भण्डारण उपलब्ध गराइनेछ र भण्डारणका खर्चहरूका लागि तपाईं जिम्मेवार हुनुहुनेछ।

(f) भाडावालको व्यक्त अनुमतिबिना बसोबास नगरिएको घरजग्गाहरूमा कुनै पनि परिस्थितिहरूमा घरधनीले रहिरहेको व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई फाल्न वा सो सम्पत्तिमाथि अन्य तरिकाले नियन्त्रणलाई प्रयोग गर्न सक्दैनन्। व्यक्तिगत सम्पत्ति त्यागिएको भनेर मान्न सकिने अवस्थाहरू नरहेको खण्डमा घरधनीसँग सम्पत्तिलाई फाल्ने वा सो सम्पत्तिमाथि अन्य तरिकाले नियन्त्रणलाई प्रयोग गर्ने अधिकार हुने छैन।

(g) उपदफा (h) सँग सम्बन्धित प्रावधानहरू बाहेक, यस दफाका प्रावधानहरू र लिखित लिजका शर्तहरू बाँझिएको खण्डमा लिजका शर्तहरू मान्य हुनेछन्।

(h) त्यसको विपरित यो दफाको कुनै पनि प्रावधानमा जुनसुकै कुरा भएतापनि यदि उपदफा (b)(3) का प्रावधानहरू अन्तर्गत कार्यवाही अगाडि बढाइरहेको घरधनीलाई भाडावाल वा भाडावालको परिवारका कुनै सदस्यको संरक्षणका लागि दुर्व्यवहारबाट सुरक्षाको आदेश प्राप्त गरिएको बारेमा थाहा भएमा वा सूचित गरिएमा सूचनामा भएको मितिबाट तीस दिनका लागि घरधनीले भाडावालको सम्पत्ति फ्याँक्न वा सो सम्पत्तिमाथि अन्य तरिकाले नियन्त्रणलाई प्रयोग गर्नबाट आफूलाई रोक्नेछन्। यदि अनुरोध गरिएमा अनुरोध गरिएको मितिबाट तीस दिनसम्मका लागि भण्डारण उपलब्ध गराइनेछ।

(i) यो दफाका प्रावधानहरूलाई उल्लङ्घन गर्ने घरधनीलाई क्षतिको तीनगुणा रकम, अटर्नीका मनासिब खर्चहरू तथा अदालतका खर्चहरू लगाइनेछ।

खण्ड 2. यो ऐन 60 दिनमा लागू हुनेछ।

स्वीकृत-- सन् 2014 को अक्टोबरको 22औं दिन।

टम कोर्बेट (TOM CORBETT)

मर्मतसम्भारहरू तथा बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी

बसोबासका लागि लायकको स्थानको अधिकार

पेन्सलभेनियाको सर्वोच्च अदालतले भाडावालहरूसँग बसोबासका लागि लायकको स्थानको अधिकार हुन्छ। लायकको भाडाको हाउजिङको ग्यारेन्टीलाई **बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी** भनिन्छ।

वारेन्टीको अर्थ पेन्सलभेनियामा हरेक आवासीय लिजमा (चाहे मौखिक होस् वा लिखित) घरधनीले सुरक्षित, सफा तथा स्वस्थकर घर उपलब्ध गराउनेछन् भन्ने वाचा (वारेन्टी) हुन्छ। भाडाको घर बसोबास गर्नका लागि उपयुक्त हुनैपर्छ र घरधनीहरूले भाडाको अवधिभरिमा आवश्यक मर्मतसम्भारहरू गरेर त्यसलाई अनिवार्य रूपमा सोही तरिकामा राख्नुपर्छ। भाडावालले आवासलाई "जस्तो छ" त्यस्तै अवस्थामा लिने भनेर लिजमा हस्ताक्षर गरेको भएतापनि वारेन्टीले सो व्यक्तिको संरक्षण गर्छ।
बसोबास गर्न योग्य घरको अधिकारलाई लिजमा हटाउन सकिँदैन। याद राख्नुहोस् कि वारेन्टी लिजमा हुन्छ जो, चाहे लिजले त्यसो भनोस् वा नभनोस्। यो वारेन्टीलाई अस्वीकार गर्न प्रयास गर्ने कुनै पनि शर्तलाई कार्यान्वयन गर्न सकिन्न।

वारेन्टीले घरधनीलाई देखाउनका लागि मात्र गरिने सतही मर्मतसम्भारहरू गर्न आवश्यक गराउँदैन। उदाहरणका लागि, घरधनीले खुइलिएको पेन्टको मर्मतसम्भार गर्न, नयाँ कार्पेटहरू लगाउन वा देखाउनका लागि मात्र गरिने अन्य सतही अपग्रेड वा सुधारहरू गर्न आवश्यक गराउँदैन। **यद्यपि, घरधनीले भाडामा लिएको एकाइमा बस्नका लागि सुरक्षा वा क्षमतालाई प्रभावित गर्ने गम्भीर खराबीहरूलाई अनिवार्य रूपमा ठीक गराउनुपर्छ।**

देहायहरू बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीद्वारा समेटिने खराबीहरूका उदाहरणहरू हुन्:

- तातो तथा/वा चिसो पानीको कमी
- काम नगरिरहेको ढल प्रणाली
- लिजमा लिइएको घरजग्गालाई ताल्चाहरू लगाएर सुरक्षित राख्न नसकिने (ढोकाहरू, झ्यालहरू)
- जाडो याममा पर्याप्त तापको कमी
- किराफट्याङ्ग्रा वा मुसाको सङ्क्रमण
- चुहिएको छत
- असुरक्षित तला, भऱ्याङ, पिँढी तथा ह्याण्डरेलहरू
- अपर्याप्त विद्युतीय वायरिङ (आगोको खतरा) वा विद्युतको कमी
- बिग्रिएको रेफ्रिजेरेसन एकाइको कारणले गर्दा खानेकुराहरूलाई सुरक्षित रूपमा भण्डारण गर्न असमर्थ (रेफ्रिजेरेटरको रखरखाव तथा मर्मतसम्भारका लागि घरधनी जिम्मेवार हुँदा)
- असुरक्षित संरचनागत भाग जसले घरजग्गामा बस्न खतरनाक बनाउँछ

पर्याप्त ताप के हो ?

"पर्याप्त ताप" तपाईंको स्थानीय घरजग्गा रखरखाव संहिताहरूमा निर्भर रहन्छ। तपाईंको समुदायमा भाडामा लिएको एकाइमा पर्याप्त तापका लागि के-के मापदण्डहरू छन् भनेर जान्नका लागि तपाईंले आफ्नो स्थानीय म्युनिसिपालिटीसँग बुझ्न आवश्यक हुनेछ। धेरै म्युनिसिपालिटीहरूले सम्पत्तिको रखरखावको मापदण्डका रूपमा इन्टरनेसनल प्रोपर्टी मेन्टेनेन्स कोड (अन्तर्राष्ट्रिय घरजग्गा रखरखाव संहिता) लाई अपनाएका छन्। यो संहिताले

सामान्यतया घरधनीहरूलाई जाडो महिनाहरूमा 68°F (20°C) को न्यूनतम तापक्रम बनाइराख्न सक्ने हिटिङ प्रणाली उपलब्ध गराउन आवश्यक गराउँछ। फिलाडेल्फियामा घरधनीहरूलाई अक्टोबरदेखि अप्रिलसम्म न्यूनतम 68 डिग्रीको ताप उपलब्ध गराउने प्रणाली बनाइराख्न आवश्यक गराइन्छ। यदि थर्मोस्ट्याटमार्फत भाडावालको आफ्नो तापमा नियन्त्रण छ भने घरधनीले 68 डिग्रीको न्यूनतम ताप बनाइराख्न आवश्यक हुँदैन-त्यो भाडावालको निर्णयमा आधारित रहन्छ। आफ्नो क्षेत्रमा हिटिङसम्बन्धी न्यूनतम मापदण्डहरूका लागि संहिता कार्यान्वयन गराउने आफ्नो स्थानीय विभागसँग बुझ्नुहोस्।

तपाईंको एकाइ बसोबास गर्न योग्य छैन तपाईं तपाईंले के गर्ने ?

यदि समस्या **बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीलाई** उल्लङ्घन गर्नेगरी पर्याप्त गम्भीर छ भने तपाईंसँग एक वा बढी उपचारहरू खोज्ने अधिकार हुन सक्नेछ। आफ्नो अधिकारहरूलाई स्थापित तथा संरक्षण गर्नका लागि देहायका कदमहरू चाल्नुहोस्:

- तपाईंले खराबीले तपाईंको भाडामा लिएको एकाइको बसोबास गर्ने उपयुक्ततालाई हस्तक्षेप गर्छ (आवासमा बसोबास गर्ने तपाईंको क्षमता गम्भीर रूपमा बिग्रेको छ) भनेर अनिवार्य रूपमा निर्धारण गर्नुपर्छ।
- तपाईंले खराबीले बसोबास गर्ने उपयुक्ततालाई हस्तक्षेप गर्छ भनेर निर्धारण गरिसकेपछि सो समस्याको फोटोहरू खिच्नुहोस्। यदि तपाईं अदालतमा उपस्थित हुन आवश्यक परेमा फोटोहरू हुनु लाभप्रद हुनेछन्।
- **तपाईंले घरधनीलाई समस्याका बारेमा अनिवार्य रूपमा सूचित गर्नुपर्छ। यदि तपाईंको लिजमा खराबीहरूका बारेमा घरधनीलाई कसरी सूचित गर्ने भनेर वर्णन गर्ने प्रावधानहरू छन् भने सूचनासम्बन्धी ती प्रक्रियाहरूलाई पूर्ण रूपमा पालना गर्न सुनिश्चित गर्नुहोस्।** यदि तपाईंले उनीसँग कुरा गर्नुभएको छ भने त्यसपछि त्यस बारेमा लिखितमा फलोअप गर्नुभएको छ र आफ्नो लागि पत्रको प्रति आफूसँग राख्नुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्। भाडावालहरूका लागि कुनै पनि खराबीहरूका बारेमा घरधनीलाई लिखितमा सूचित गर्नु सधैं राम्रो अभ्यास हुने गर्छ। यसले बिग्रेका अवस्थाहरूका बारेमा घरधनीलाई सूचित गरिएको थियो भनेर तपाईंले देखाउन आवश्यक पर्ने प्रमाण उपलब्ध गराउँछ। (**"घरधनीहरूका लागि नमूना पत्रहरू"** हेर्नुहोस्)
- तपाईंले अनिवार्य रूपमा घरधनीलाई खराब अवस्थालाई मर्मतसम्भार गर्नका लागि **मनासिब समय** दिनुपर्छ। कति समय मनासिब समय हुन्छ ? यसको कुनै सर्वव्यापी जवाफ छैन। औचित्यतालाई खराबीको प्रकृति र खराबीलाई ठीक गर्ने क्षमता घरधनीको तत्काल नियन्त्रणमा छ कि छैन भन्ने कुराद्वारा निर्धारण गरिनेछ। बिग्रेको छतलाई ठीक गर्नका लागि मनासिब समयलाई कयौं हप्तामा मापन गर्न सकिन्छ; तर जाडो महिनाहरूमा तापको कमीलाई धेरैभन्दा धेरै एक वा दुई दिनभित्रमा अनिवार्य रूपमा ठीक गरिहाल्नुपर्छ।
- **तपाईंले समस्यालाई सम्बोधन गर्नका लागि उपचार प्रयोग गर्नुभन्दा पहिले खराबीको बारेमा सूचना दिएपछि मनासिब समयभित्र घरजग्गाको मर्मतसम्भार गर्न घरधनी यात अनिच्छुक थिए वा असमर्थ थिए भनेर देखाउन सक्नुपर्छ।**
- यदि तपाईंले कुनै एक उपचार वा एकैपटक धेरै उपचारहरू प्रयोग गर्ने निर्णय गरेमा तपाईंले सावधानीपूर्वक अगाडि बढ्न आवश्यक हुनेछ र राम्रो तयारी गरेको हुनुपर्नेछ किनभने तपाईंका घरधनीले भाडा उठाउनका लागि कदमहरू चाल्न वा तपाईंलाई घरबाट हटाउने प्रयास पनि गर्न सक्नेछन्। **सही कानुनी सल्लाह एकदमै महत्त्वपूर्ण हुन्छ।** पेन्सलभेनियाको कानुनले तपाईंले बसोबासलाई उपयुक्त छ भन्ने वारेन्टी अन्तर्गत आफ्नो अधिकारहरूलाई सही तरिकाले प्रयोग गर्नुभएको कारणले गर्दा प्रतिशोधस्वरूप तपाईंका घरधनीलाई तपाईंलाई घरबाट हटाउनबाट रोक्छ। यदि अदालतले तपाईंले गलत तरिकामा उपचार प्रयोग गर्नुभएको थियो र परिणामस्वरूप आफ्नो लिजलाई उल्लङ्घन गर्नुभएको थियो भन्ने पाएमा तपाईंलाई घरबाट हटाउन सकिन्छ।

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घनमा भाडावालका लागि उपचारहरू

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घनमा एक्लै वा अरूहरूसँगै प्रयोग गर्न सकिने केही कानुनी उपचारहरू छन्:

1. **आफ्नो लिजलाई समाप्त गर्ने र सर्ने**
2. **भाडाको पूरै वा आंशिक रकमलाई रोक्ने**
3. **मर्मतसम्भार गर्ने र भाडाबाट काट्ने**
4. **क्षतिपूर्ति खोज्नका लागि कानुनी कार्यवाही दायर गर्ने**

कुनै पनि उपचारको प्रक्रियालाई अगाडि बढाउनुभन्दा पहिले देहायका कुराहरूलाई ध्यानमा राख्नुहोस्:

- यी उपचारहरू मध्ये हरेकसँग जोखिम जोडिएको हुन्छ। तिनीहरू मध्ये कुनै पनि कारणले गर्दा तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई हटाउन प्रयास गर्न सक्छन्। यदि तपाईंका घरधनीले बसोबास गर्न उपयुक्त नभएको भाडामा लिएको एकाइ उपलब्ध गराइरहेका छन् भने यी उपचारहरू मध्ये कुनै एकलाई सही तरिकामा प्रयोग गरेको कारणले गर्दा प्रतिशोधस्वरूप उनले तपाईंलाई हटाउन सक्दैनन्। तर यदि तपाईंले गलत तरिकाले भाडालाई रोक्नुभयो भने भाडा नतिरेको कारणका लागि वा अन्य तरिकाहरूमा लिजलाई उल्लङ्घन गर्नुभयो भने त्यसका लागि उनले तपाईंलाई हटाउन सक्नेछन्।
- यी उपचारहरू मध्ये कुनैलाई पनि प्रयोग गर्नुभन्दा पहिले तपाईंको अवस्थासँग सम्बन्धित कानुनी सल्लाहका लागि तपाईंले अटर्नी वा भाडावालका अधिकारहरूसम्बन्धी संस्थालाई सम्पर्क गर्न सक्नुहुनेछ। आफ्नो अधिकारहरू स्थापित तथा संरक्षण गर्नका लागि तपाईंले सही कदमहरू चाल्नुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्। यी उपचार तथा कार्यवाहीहरूमा केही हदम्यादहरू लागू हुन्छन्। यी उपचारहरू मध्ये कुनै पनि जटिल हुन सक्छ र हरेक व्यक्तिको परिस्थिति फरक हुन्छ। सही कानुनी सल्लाह एकदमै महत्त्वपूर्ण हुन्छ।
- समस्या रहेको छ भनेर तपाईंले प्रमाणित गर्न सक्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्। अदालतमा साथी तथा नातेदारहरूले दिने बयानलाई स्वीकार गरिन्छ तर तपाईंले ध्यानाकर्षण गर्न चाहेको खराबीलाई स्पष्ट रूपमा देखाउने फोटोहरू उत्तम हुन्छन् र संहिता कार्यान्वयन गराउने निकायबाट आएको पत्र वा सूचना एकदमै उपयुक्त हुन्छ।
- जहिले पनि भविष्यका बारेमा सोच्नुहोस् र घरधनीले तपाईंलाई अदालतमा लिएर गएको खण्डमा तयार रहनुहोस्। तपाईंसँग तपाईंको अपार्टमेन्टलाई बसोबासका लागि अनुपयुक्त बनाउने खराबीहरूको प्रमाणहरू हुनु आवश्यक पर्नेछ - फोटोहरू, संहिता निरीक्षण मामिलाका रिपोर्टहरू, तपाईंले खराबीहरूको सूचना घरधनीलाई लिखितमा दिनुभएको थियो भन्ने प्रमाण र तपाईंले मर्मतसम्भारहरूका लागि घरधनीलाई मनासिब समय दिनुभएको थियो भन्ने, मर्मतसम्भारहरू गरिएका थिएनन् भन्ने प्रमाण र त्यसैले यो उपचारहरू मध्ये कुनै एकलाई प्रयोग गर्नका लागि तपाईंसँग कानुनी रूपमा अधिकार थियो।

उपचार #1: लिजलाई समाप्त गर्ने र भाडा बुझाउनुपर्ने थप कुनै पनि कर्तव्यबाट बच्ने।

यदि भाडावालले घरधनीलाई घरजग्गामा रहेका खराबीहरूका बारेमा सूचना दिएका छन् र मनासिब समयपछि पनि घरधनीले मर्मतसम्भार गर्न चाहेनन् वा असमर्थ भए भने भाडावालसँग लिजलाई समाप्त गर्ने र घरजग्गाबाट सर्ने अधिकार हुन्छ।

यदि तपाईंले यो उपचारलाई प्रयोग गर्ने निर्णय गर्नुहुन्छ भने तपाईं भाडामा लिइएको घरजग्गाबाट **अनिवार्य रूपमा** सर्नुपर्छ । तपाईंले लिजलाई समाप्त गर्ने र सो घरजग्गामा बसिरहन सक्नुहुन्न । यदि तपाईंले सम्पत्तिलाई खाली गर्नुभएन भने तपाईंले आफ्नो सेक्युरिटी डिपोजिटलाई गुमाउन सक्नुहुन्छ वा भाडा नबुझाएकोले तपाईविरुद्ध मुद्दा चलाउन सकिनेछ । घरधनीलाई सबै साँचोहरू बुझाउने लगायत घर सर्दाका सबै प्रक्रियाहरूलाई अनिवार्य रूपमा पालना गरिनुपर्छ ।

उपचार #2: खराबीलाई ठीक नगरिँदासम्म भाडाको पूरै वा आंशिक रकमलाई रोक्ने ।

पेन्सलभेनियाको कानुन अन्तर्गत, यदि तपाईंले आवासीय एकाइ बसोबासका लागि उपयुक्त छैन र समस्याका बारेमा घरधनीलाई जानकारी गराएर र भाडामा लिएको एकाइलाई बसोबास गर्न उपयुक्त नबनाउने खराबीलाई ठीक गर्नका लागि घरधनीलाई मनासिब समय दिएर तपाईंले सही कदमहरू चाल्नुभएको छ भनेर प्रमाणित गर्न सक्नुहुन्छ भने तपाईंले भाडाको रकमलाई रोक्न सक्नुहुनेछ । आवासीय एकाइ बसोबासका लागि उपयुक्त नभएको भनेर प्रमाण हुँदासम्म घरधनीले भाडा नबुझाइएको भनेर कानुनी कार्यवाही दायर गरेमा तपाईसँग
बचावको कुरा हुनेछ ।

- समस्या रहेको छ भनेर तपाईंले घरधनीलाई लिखित सूचना दिनुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- मर्मतसम्भारका लागि तपाईंले मनासिब समय दिनुभएको छ र तपाईंका घरधनीले तपाईंले अनुरोध गर्नुभएका मर्मतसम्भारहरू गर्न असफल रहेको भनेर प्रमाणित गर्न सक्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- यदि अगाडि कसरी बढ्ने भनेर तपाईं अनिश्चित हुनुहुन्छ, अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घनलाई प्रमाणित गर्ने बारेमा सरोकारहरू छन् वा थप जानकारी आवश्यक पर्छ भने अटर्नीसँग परामर्श गर्नुहोस् ।

तपाईंले भाडाको कति रकम रोक्न सक्नुहुन्छ ?

तपाईंले कानुनी रूपमा कति रकम रोक्न सक्नुहुन्छ भनेर निर्धारण गर्नका लागि कुनै खास फर्मुला छैन । यो रकम गणना गर्ने एउटा तरिका भनेको आफ्नो घरको कति भाग तपाईंले कति समयसम्म प्रयोग गर्न सक्नुभएन भनेर हिसाब निकाल्नु हो ।

उदाहरण 1: यदि तपाईंले पाँच-कोठाको अपार्टमेन्ट लिनुभएको छ र तपाईंले एउटा कोठालाई पानी चुहिएको कारणले गर्दा पूरै एक महिना प्रयोग गर्न सक्नुभएन भने तपाईंले अपार्टमेन्टको 1/5 (एक-पाँचौं) गुमाउनुभएकोले आफ्नो भाडाबाट 1/5 (एक-पाँचौं) वा 20% काट्न सक्नुहुनेछ ।

उदाहरण 2: यदि ताप आएन र तपाईं एक हप्तासम्म आफ्नो साथी वा होटलमा बस्न बाध्य हुनुभयो भने तपाईंले आफ्नो पूरै घरलाई चार मध्ये एक हप्ता प्रयोग गर्न नपाउनुभएकोले आफ्नो भाडाबाट 1/4 (एक-चौथाइ) वा 25% काट्न सक्नुहुनेछ ।

रोकेको भाडा रकमलाई एस्क्रो (सुरक्षण) खातामा राख्ने

कानुनले तपाईंलाई तपाईंले रोकेको भाडाको रकमलाई बैंक वा एस्क्रो (सुरक्षण) खातामा राख्न आवश्यक नगराउने भएतापनि त्यसो गर्नु एकदमै राम्रो कुरा हुन्छ । यदि तपाईंले छुट्टै बैंक खाता खोल्न सक्नुहुन्न भने तपाईंले भाडाको रकमलाई अलग्गै राख्नुभएको छ भनेर तपाईंले प्रमाणित गर्न सक्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । यदि तपाईंका घरधनीले भाडा नबुझाइएको कारणका लागि तपाईंलाई अदालत लिएर गएमा यसले तपाईंलाई केही सुरक्षा दिन सक्नेछ । न्यायाधीशहरूले भाडावालहरूलाई रोकेको भाडाको पैसालाई उनीहरूले अलग्गै सुरक्षित राखेका छन् कि भनेर प्राय: सोध्ने गर्नुहुन्छ । बैंक खातामा सो पैसालाई बचाएर तपाईंले न्यायाधीशलाई तपाईं भाडाबिना बस्न खोजिरहनुभएको थिएन भनेर देखाउन सक्नुहुनेछ ।

उपचार #3: खराबीहरूको मर्मतसम्भार गर्ने र मर्मतसम्भारहरूको खर्चलाई आफ्नो मासिक भाडाबाट कटौती गर्ने।

यो उपचारले भाडाको घरजग्गालाई बसोबास गर्न अनुपयुक्त बनाउने खराबीको मर्मतसम्भार गर्न वा अवस्थाहरूलाई ठीक गर्न भाडावाललाई अनुमति प्रदान गर्छ। त्यसपछि भाडावालले मर्मतसम्भारहरूको खर्चलाई भाडाबाट काट्न सक्नेछन्। भाडाबाट काट्न सकिने मर्मतसम्भारहरूको खर्चको रकम सीमित हुन्छ।

- सो रकम अनिवार्य रूपमा मनासिब हुनुपर्छ र आवासीय एकाइलाई बसोबासका लागि उपयुक्त बनाउन आवश्यक हुनुपर्छ।
- तपाईंलाई आवासीय एकाइलाई अझ बढी इच्छा गरेजस्तो बनाउने खर्चहरूका लागि कटौती गर्न अनुमति हुँदैन। घरजग्गालाई सुरक्षित बनाउन र बसोबास गर्ने उपयुक्तालाई पालना गर्नमा लागेका खर्चहरू मात्र काट्न पाइन्छ।
- यो कदम चाल्नुभन्दा पहिले तपाईंले यो उपचार प्रयोग गर्ने इच्छा गर्नुभएको छ भनेर आफ्नो घरधनीलाई लिखितमा सूचित गर्नुहोस् र खर्चहरूको इस्टिमेटलाई बुझाउनुहोस्।
- यो कदम चाल्नुभन्दा पहिले तपाईंले अनिवार्य रूपमा मनासिब समयसम्म कुर्नैपर्छ।
- काम पूरा भइसकेपछि तपाईंले आफ्नो घरधनीलाई पुन: सूचित गर्न आवश्यक हुनेछ।
- यदि तपाईंको समस्या निश्चित छ जसलाई मर्मतसम्भार गर्ने व्यक्तिले ठीक गर्न सक्छ र मर्मतसम्भारहरूको खर्च तपाईंले एक महिनाको भाडाका लागि बुझाउने रकमभन्दा कम हुनेछ भने यो विकल्प तपाईंका लागि राम्रो हुनसक्नेछ।
- लागेका कुनै पनि खर्चहरूको सबै रसिदहरू तपाईंले राख्नुभएको छ र तिनीहरूलाई घरधनीलाई दिनुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस्।

उपचार #4: मर्मतसम्भारहरूको खर्च, पूर्ववर्ती भाडाको रिबेट र/वा आवासीय एकाइ बसोबासका लागि उपयुक्त नहुँदाको समयमा भएका अन्य कुनै पनि क्षतिहरूका लागि क्षतिपूर्ति असुल गर्नका लागि कानुनी कार्यवाही दायर गर्ने।

यदि तपाईंले मर्मतसम्भारहरूमा आफ्नै केही पैसा खर्च गरिसक्नुभएको छ वा तपाईं सदैं हुनुहुन्छ र बसोबास गर्न उपयुक्त नहुनेगरी गम्भीर समस्याहरू भएको कारणले गर्दा पूर्ववर्ती भाडामा कटौती आवश्यक पर्छ भनेर तपाईंलाई लागेमा यो तपाईंका लागि राम्रो विकल्प हुन सक्नेछ।

- यदि तपाईं अझैपनि सोही घरमै बसोबास गरिरहनुभएको छ वा तपाईं सदैं हुनुहुन्छ भने तपाईंले यो कानुनी कार्यवाही चाल्न सक्नुहुन्छ।
- बसोबासलाई उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीका पूर्व आवश्यकताहरूलाई पालना गरिएको थियो र घरधनीले बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीलाई उल्लङ्घन गरेको कारणले गर्दा खर्च वा अन्य नोक्सानीहरू भएको हो भनेर प्रमाणित गर्ने भार भाडावालमा रहन्छ।

किट निवारणका लागि को जिम्मेवार हुन्छ ?

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीले घरधनीलाई आफ्नो भाडावाललाई सुरक्षित तथा सफा अवस्थामा बसोबास गर्ने ठाउँ उपलब्ध गराउने आवश्यकता गराउँछ। उडुस, साङ्ला, उपियाँ, मुसा वा अन्य किरा-फट्याङ्ग्राहरूबाट सङ्क्रमित अपार्टमेन्ट वा घर सुरक्षित तथा सफा अवस्थामा हुँदैन। यदि तपाईंका घरधनीले किट निवारकलाई बोलाउन अस्वीकार गरेमा तपाईंले संहितालाई कार्यान्वयन गराउने आफ्नो स्थानीय विभागलाई सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ। निरीक्षण गर्न र सङ्क्रमण रहेको भएमा घरधनीलाई विभागमा हाजिर हुनका लागि सूचना दिन संहिता अधिकारी घरजग्गामा आउनुहुन्छ। यदि तपाईंका घरधनीले किट निवारण गर्न अस्वीकार गरेमा

तपाईंले सङ्क्रमणको व्यवस्थापन आफैं गर्नका लागि कानुनी उपचारहरू प्रयोग गर्न सक्नुहुनेछ। *बसोबासलाई उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घनमा भाडावालका लागि उपायहरू* हेर्नुहोस्।

बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टी अन्तर्गत मर्मतसम्भारहरूलाई समेटिदैन

पुन: पेन्ट लगाउने, कार्पेटहरू फेर्ने, नयाँ टाइलहरू लगाउने र अपग्रेड गरिएका क्याबिनेटहरू जडान गर्ने जस्ता देखाउनका लागि मात्र गरिने सतही मर्मतसम्भारहरू बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीमा पर्दैनन्। जहिले पनि आफ्नो लिजको जाँच गर्नुहोस्। यदि तपाईंको लिजले पुन: पेन्ट लगाउनेका बारेमा सम्बोधन गर्दैन र यदि तपाईंले पुन: पेन्ट गरेर घरजग्गाको अवस्था परिवर्तन गर्नुभयो भने लागेका खर्चहरू तपाईंलाई सोधभर्ना गर्नका लागि घरधनी जिम्मेवार **हुँदैनन्** तर तपाईं सरेर जाँदा घरधनीले तपाईंलाई सम्पत्तिलाई सुरुकै अवस्थामा ल्याउन भन्न सक्छन्। समस्याहरूबाट बच्नका लागि तपाईंले घरजग्गामा पुन: पेन्ट वा कुनै पनि परिवर्तनहरू गर्नुभन्दा पहिले आफ्नो घरधनीको अनुमति (सकेसम्म लिखितमा) प्राप्त गर्नुहोस्।

नमूना पत्र

बसोबास गर्ने उपयुक्ततालाई प्रभावित गर्ने गम्भीर समस्याहरू

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

मैले तपाईंलाई *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा अवस्थित तपाईंबाट मैले भाडामा लिएको अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* मा आवश्यक परेका मर्मतसम्भारहरूका सम्बन्धमा यो पत्र लेख्दैछु। अनिवार्य रूपमा मर्मतसम्भार गरिनुपर्ने निश्चित समस्या(हरू) निम्न रहेको छ:

सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन
प्लम्बिङसम्बन्धी समस्या *(स्पष्ट खुलाउनुहोस्)*
तातो हुँदैन
सिलिङ चर्किएको छ, इत्यादि।

मलाई विश्वास छ कि यी खराबीहरू हाम्रो सम्झौताको भङ्ग हो र बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घन हो।

यदि तपाईले यो मर्मतसम्भारहरूलाई जतिसक्दो चाँडो गर्न सकेमा म तपाईंको आभार प्रकट गर्छु। यदि यी अवस्थाहरूलाई मनासिब समयावधिभित्रमा ठीक गरिएन भने मैले भाडालाई कम गर्ने, आफैं मर्मतसम्भारहरू गराउने र लागेका खर्चहरूलाई भाडाबाट घटाउने वा मेरो भाडाको भुक्तानी(हरू) लाई रोक्ने इत्यादि *(एउटा रोज्नुहोस्)* मेरो कानुनी अधिकारलाई प्रयोग गर्ने मनसाय राखेको छु।

यस मामिलामा तपाईंको शीघ्र ध्यानाकर्षणका लागि म तपाईंको आभार प्रकट गर्छु।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईंको सम्पर्क जानकारी

नमूना पत्र

मर्मतसम्भारहरू आवश्यक रहेको भनेर पुष्टि गर्ने

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

यो पत्र *{मिति}* मा भएको हाम्रो *{टेलिफोन}* कुराकानीलाई पुष्टि गर्नका लागि हो जसमा मैले *(ठेगाना)* मा अवस्थित मेरो अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* मा आवश्यक रहेका देहायका मर्मतहरूका बारेमा मैले तपाईंले जानकारी गराइएको थिए।

अनिवार्य रूपमा मर्मतसम्भार गरिनुपर्ने निश्चित समस्या(हरू) निम्न रहेको छ:

सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन
प्लम्बिङसम्बन्धी समस्या *(स्पष्ट खुलाउनुहोस्)*
तातो हुँदैन
सिलिङ चर्किएको छ, इत्यादि।

तपाईंले मर्मतसम्भारहरू *{सहमत भएको मिति लेख्नुहोस्}* सम्ममा पूरा हुनेछन् भनेर वाचा गर्नुभएको थियो। यस मामिलामा तपाईंको सहयोगका लागि तपाईंलाई धन्यवाद छ।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईंको सम्पर्क जानकारी

नमूना पत्र

मर्मतसम्भार गर्ने र भाडाबाट काट्ने

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

मैले तपाईंलाई *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा अवस्थित तपाईंबाट मैले भाडामा लिएको अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* मा आवश्यक परेका मर्मतहरूका सम्बन्धमा यो पत्र लेख्दैछु।

अनिवार्य रूपमा मर्मतसम्भार गरिनुपर्ने निश्चित समस्याहरू निम्न रहेका छन्:

सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन
प्लम्बिङसम्बन्धी समस्या *(स्पष्ट खुलाउनुहोस्)*
तातो हुँदैन
सिलिङ चर्किएको छ, इत्यादि।

तपाईंलाई याद नै होला कि हामीले यी समस्याहरूका बारेमा *{छलफल गरिएको मिति लेख्नुहोस्}* मा छलफल गरेका थियौं। *(यदि यो लागू हुने भएमा मात्र यो वाक्यलाई प्रयोग गर्नुहोस्।)*

मलाई विश्वास छ कि यी खराबीहरू हाम्रो सम्झौताको भङ्ग हो र बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घन हो।

यदि यी अवस्थाहरूलाई *{दिनको सङ्ख्या लेख्नुहोस्}* मा ठीक गरिएन भएन भने मैले आवश्यक मर्मतसम्भारहरू गर्ने र मेरो भाडाको भुक्तानीबाट लागेको खर्चलाई घटाउने मेरो कानुनी अधिकारलाई प्रयोग गर्ने मनसाय राखेको छु। *(मर्मतसम्भारहरूको अनुमानित खर्चहरू देखाउने तपाईंसँग हुन सक्ने कुनै पनि इस्टिमेटहरूलाई समावेश गर्नुहोस्।)*

यस मामिलामा तपाईंको शीघ्र ध्यानाकर्षणका लागि म तपाईंको आभार प्रकट गर्छु।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईंको सम्पर्क जानकारी

नमूना पत्र

पूर्ण/आंशिक भाडालाई रोकेर राख्ने

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

मैले तपाईंलाई *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा अवस्थित तपाईंबाट मैले भाडामा लिएको अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* मा आवश्यक परेका मर्मतहरूका सम्बन्धमा यो पत्र लेख्दैछु ।

अनिवार्य रूपमा मर्मतसम्भार गरिनुपर्ने निश्चित समस्याहरू निम्न रहेका छन्:
सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन
प्लम्बिङसम्बन्धी समस्या *(स्पष्ट खुलाउनुहोस्)*
तातो हुँदैन
सिलिङ चर्किएको छ, इत्यादि ।

तपाईंलाई याद नै होला कि हामीले यी समस्याहरूका बारेमा *{छलफल गरिएको मिति लेख्नुहोस्}* मा छलफल गरेका थियौं । *(यदि यो लागू हुने भएमा मात्र यो वाक्यलाई प्रयोग गर्नुहोस् ।)*

मलाई विश्वास छ कि यी खराबीहरू हाम्रो सम्झौताको भङ्ग हो र बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घन हो ।

यदि यी अवस्थाहरूलाई *{दिनको सङ्ख्या लेख्नुहोस्}*, मा ठीक गरिएन भएन भने मैले यी सामग्रीहरूलाई ठीक नगरिँदासम्म मेरो मासिक भाडाको भुक्तानीको सबै वा केही भागलाई रोक्ने मेरो कानुनी अधिकारलाई प्रयोग गर्ने मनसाय राखेको छु ।

यस मामिलामा तपाईंको शीघ्र ध्यानाकर्षणका लागि म तपाईंको आभार प्रकट गर्छु ।

भवदीय,

तपाईंको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईंको सम्पर्क जानकारी

नमूना पत्र

बसोबासको अनुपयुक्तताको कारण लिजलाई रद्द गर्ने - पहिलो पत्र

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

मैले तपाईंलाई *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा अवस्थित तपाईंबाट मैले भाडामा लिएको अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* मा आवश्यक परेका मर्मतहरूका सम्बन्धमा यो पत्र लेख्दैछु।

अनिवार्य रूपमा मर्मतसम्भार गरिनुपर्ने निश्चित समस्याहरू निम्न रहेका छन्:
सूची बनाउनुहोस्: *(उदाहरणहरू तल दिइएका छन्)*
तातो पानी आएको छैन
प्लम्बिङसम्बन्धी समस्या *(स्पष्ट खुलाउनुहोस्)*
तातो हुँदैन
सिलिङ चर्किएको छ, इत्यादि।

मलाई विश्वास छ कि यी खराबीहरू हाम्रो सम्झौताको भङ्ग हो र बसोबासका लागि उपयुक्त छ भन्ने अव्यक्त वारेन्टीको उल्लङ्घन हो।

यदि यी अवस्थाहरूलाई *{दिनको सङ्ख्या लेख्नुहोस्}*, मा ठीक गरिएन भएन भने मैले घरजग्गालाई खाली गर्ने मेरो कानुनी अधिकारलाई प्रयोग गर्ने मनसाय राखेको छु।

भवदीय,

तपाईको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईको पूरा नाम
तपाईको सम्पर्क जानकारी

नमूना पत्र

बसोबासको अनुपयुक्तताको कारण लिजलाई रद्द गर्ने - दोस्रो पत्र

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

यो पत्र मैले *{ठेगाना लेख्नुहोस्}* मा अवस्थित मेरो अपार्टमेन्ट/घर *(एउटा छनौट गर्नुहोस्)* लाई *{मिति लेख्नुहोस्}* मा खाली गर्नेछु भनेर तपाईंलाई जानकारी गराउनका लागि हो। मैले घर सर्दा चाल्नुपर्ने भनेर तोकिएका सबै प्रक्रियाहरूलाई पालना गरेको छु।

मेरो नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना *{नयाँ ठेगाना लेख्नुहोस्} हो।* कृपया मैले घरजग्गालाई खाली गरिसकेपछि 30 दिनभित्रमा माथिको ठेगानामा मेरो सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गरिदिनुहोस्।

भवदीय,

तपाईको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईको सम्पर्क जानकारी

सेक्युरिटी डिपोजिट

सेक्युरिटी डिपोजिट (धरौटी) भनेको भाडावालको पैसा हो तर क्षतिहरू भएमा त्यसको सुरक्षाका लागि घरधनीले राख्ने गरिन्छ । लिजको पूरै अवधिभरको भाडाको भुक्तानीका लागि भाडावाल जिम्मेवार हुन्छन् । लिज समाप्त भएपछि भाडावालले घरजग्गाका सबै क्षतिहरूको खर्चहरू घटाएर बाँकी रहेको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता पाउनुपर्छ ।

देहायका अवस्थाहरूमा लिजको अवधिको समाप्तिमा पूरै सेक्युरिटी डिपोजिट वा सेक्युरिटी डिपोजिटको केही भागलाई रोकेर राख्न सकिनेछ:

- तपाईंले घरजग्गामा क्षति गरेमा;
- तपाईं सही तरिकाले सरसफाइ गर्न असफल हुनुभएमा;
- तपाईं आफ्नो अन्तिम वा कुनै पनि भाडाको भुक्तानी गर्न असफल हुनुभएमा;
- तपाईं सदैं हुनुहुन्छ भनेर घरधनीलाई सही सूचना उपलब्ध गराउनमा असफल हुनुभएमा ।

घरधनीको सहमतिबिना, सेक्युरिटी डिपोजिटलाई अन्तिम महिनाको भाडाको रूपमा प्रयोग नगर्न सकिनेछ । सेक्युरिटी डिपोजिटलाई तपाईं सर्नुभन्दा पहिले घरजग्गामा अरू भाडावालहरूले गरेका क्षतिहरू वा सामान्य टुटफुटहरूका लागि भुक्तानी गर्नमा प्रयोग गरिनुहुन्न । *आफ्नो सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता लिने* हेर्नुहोस् ।

सेक्युरिटी डिपोजिटको रकममा सीमाहरू

पेन्सलभेनियाको कानुनले घरधनीले माग गर्न सक्ने सेक्युरिटी डिपोजिटको रकमलाई सीमा निर्धारण गर्छ । लिजको पहिलो वर्षमा, सेक्युरिटी डिपोजिट दुई महिनाको भाडाभन्दा बढी हुनुहुँदैन । घरधनीले भाडावाललाई सेक्युरिटी डिपोजिटका साथै "अन्तिम महिनाको भाडा" तिर्न भन्न सक्छन् । घरधनीले यसलाई जेसुकै भने पनि यो "अन्तिम महिनाको भाडा" भुक्तानी पहिलो वर्षका लागि दुई-महिनाको अधिकतम सेक्युरिटी डिपोजिटको हिस्सा रहिरहन्छ ।

दोस्रो वर्षमा वा सुरुको लिजको कुनै पनि नवीकरणमा, सेक्युरिटी डिपोजिट तपाईंको एक महिनाको भाडाभन्दा बढी हुन सक्दैन । यदि भाडावालको भाडा वृद्धि भएमा घरधनीले सेक्युरिटी डिपोजिटलाई लिजको पहिलो पाँच वर्षका लागि नयाँ दरमा एक महिनाको भाडाको बराबर हुनेगरी बढाउन सक्छन् । पाँच वर्षपछि, भाडा बढे पनि घरधनीले सेक्युरिटी डिपोजिटलाई बढाउन सक्दैनन् ।

यदि भाडावालले दुई महिनाको सेक्युरिटी डिपोजिट (वा एक महिनाको सेक्युरिटी डिपोजिट तथा "अन्तिम महिनाको भाडा) भुक्तानी गरेका छन् भने पहिलो वर्षपछि भाडावालले घरधनीलाई

एक महिनाको भाडाभन्दा बढी राखिएको रकमलाई फिर्ता गर्न अनुरोध गर्न सक्नेछन् । यसलाई सो पैसा अनुरोध गर्दै पत्र लेखेर र पत्रको प्रति आफूसँग राखेर गरिन्छ । पत्रलाई "प्राप्त गरेको रसिद अनुरोध गर्दै" सर्टिफाइड मेलबाट पठाइनुपर्छ ताकि घरधनीले त्यसलाई प्राप्त गरेका थिए भनेर प्रमाण होस् । यदि भाडावालले हुलाक कार्यालयबाट हस्ताक्षरसहितको पत्र प्राप्त गरेको रसिद प्राप्त गरेनन् भने भाडावालले सर्टिफाइड मेलका बारेमा नियमित हुलाकबाट बुझ्नुपर्छ ।

सेक्युरिटी डिपोजिटमा ब्याज

यदि $100 भन्दा बढी सेक्युरिटी डिपोजिट लिइएको भएमा:

1. सो रकमलाई अनिवार्य रूपमा छुट्टै खातामा राखिनुपर्छ
2. सो खाता अनिवार्य रूपमा पेन्सलभेनिया वा सङ्घीय बैंकिङ निकायहरूद्वारा नियमन गरेको संस्थामा हुनुपर्छ
3. घरधनीले अनिवार्य रूपमा डिपोजिट गरिएको ठाउँ (बैंक) को नाम तथा ठेगाना र डिपोजिट रकमका बारेमा लिखितमा सूचित गर्नुपर्छ
4. **दोस्रो वर्षपछि** (घरधनीको 1% प्रशासनिक शुल्क घटाएर) भाडावालको रकमबाट आर्जित ब्याजलाई लिज सुरु गरिएको मितिमा वार्षिक रूपमा भाडावाललाई अनिवार्य बुझाइनुपर्छ
5. भाडावालले कति ब्याज प्राप्त गर्नुपर्छ भनेर कानुनले स्पष्ट पारेको छैन

याद राख्नुहोस् कि अहिले ब्याज दरहरू एकदमै कम छन्। त्यसैले, घरधनीले 1% शुल्क काटेपछि भाडावाललाई बुझाउनका लागि खासै ब्याज नहुन सक्छ। यद्यपि, असल व्यापार गर्ने मामिलाको रूपमा घरधनीले भाडावाललाई बुझाउनका लागि ब्याज बाँकी नरहेको भनेर लिखितमा सूचित गर्नुपर्छ।

तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता हुने

लिजको समाप्तिपछि **तीस (30) दिनभित्रमा** घरधनीले भाडावाललाई अनिवार्य रूपमा देहायको कुरा दिनुपर्छ:

1. घरधनीले भाडावाल जिम्मेवार भएको भनेर दाबी गरिएका सबै क्षतिहरूको लिखित सूचीसहित सेक्युरिटी डिपोजिटका साथै ब्याज (यदि कुनै भएमा) बाट क्षतिहरूको भुक्तानीका लागि बुझाइएको पैसालाई घटाएर बाँकी रहेको रकम **वा**,
2. सेक्युरिटी डिपोजिटको पूरै रकमको चेक।

यदि 30 दिनभित्रमा घरधनी माथि दिइएकाहरू मध्ये कुनै पनि गर्न असफल भएमा उनले सेक्युरिटी डिपोजिट वा ब्याजको कुनै पनि रकमलाई राख्ने अधिकारलाई छोडेको हुन्छ र क्षतिहरूका लागि भाडावालविरुद्ध मुद्दा हाल्ने अधिकारलाई छोडेको हुन्छ। 31औं दिनमा, भाडावालले एस्क्रो (सुरक्षण) मा राखिएको सेक्युरिटी डिपोजिटका साथै ब्याज (यदि कुनै भएमा) को **दुईगुणा** रकमका लागि घरधनीविरुद्ध मुद्दा हाल्न सक्छन्। ध्यान दिनुहोस् कि
यदि भाडावालले नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना उपलब्ध गराएको नभएमा वा साँचोहरू फिर्ता नगरेको भएमा घरधनीलाई 30-दिने समयसीमामा राखेर जिम्मेवार ठहर गर्न सकिँदैन।

क्षतिहरूबापत तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिटबाट काटिएको रकमका विरुद्धमा मुद्दा लड्ने

घरधनीले सामान्य टुटफुटका लागि भाडावाललाई शुल्क लगाउनु हुँदैन। उदाहरणका लागि, यदि घरधनीले लिजको समाप्तिमा अपार्टमेन्टलाई पुन: पेन्ट गर्न आवश्यक रहेको भनेर निर्णय गरेमा भाडावालले सामान्य बिग्रिनेभन्दा बढी नगरेको भएसम्म पुन: पेन्टिङका लागि भाडावाललाई शुल्क लगाइनु हुँदैन।

सामान्य टुटफुट के हो ?

सामान्य टुटफुट भनेको हरेकदिन नियमित प्रयोगले गर्दा घरजग्गा सामान्य रूपमा बिग्रिनु हो । यो दुरुपयोग वा लापरवाहीको कारणले गर्दा भएको क्षति होइन । घरजग्गामा हुने सामान्य टुटफुट र क्षतिका बीचमा भिन्नता हुन्छ । कार्पेटमा लट्टा पर्नु सामान्य टुटफुट हो । कार्पेटमा पोल्नु वा दागहरू लाग्नु लापरवाहीको कारणले भएको क्षति हो । रङ्ग खुइलिँदै वा पहेलों हुँदै जानुलाई सामान्य टुटफुट मानिन्छ । कार्पेटमा ठूला-ठूला दागहरू वा भित्तामा प्वालहरू घरधनीलाई क्षतिपूर्ति बुझाउनुपर्ने क्षतिहरू हुन् ।

सेक्युरिटी डिपोजिटलाई के-केका लागि प्रयोग गर्न सकिन्छ ?

तपाईंका घरधनीले सामान्य टुटफुट बाहेकका अन्य क्षतिहरूका लागि मर्मतसम्भारहरू गर्न सेक्युरिटी डिपोजिटको सबै वा केही भागलाई राख्न सक्नेछन् । तपाईंका घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिटलाई लिज अवधिको समाप्तिमा नबुझाइएको कुनै भाडालाई समेट्नका लागि राख्न सक्छन् । यदि तपाईंले लिजलाई भङ्ग गर्नुभएमा सेक्युरिटी डिपोजिट जफत पनि हुन सक्नेछ । यदि सर्दाको समयमा तपाईंले सरसफाइ गर्न असफल हुनुभयो भने घरधनीले तपाईं सरेपछि भाडामा लिएको एकाइलाई सफा गर्दा लगेको शुल्क तपाईंलाई लगाउन सक्छन् तर ती शुल्कहरू मनासिब हुनुपर्छ र तपाईं त्यसमा सुरुमा सर्दा जस्तो अवस्था थियो त्यस्तै अवस्थामा फर्काउन मात्र शुल्क लगाइनुपर्छ ।

अघिल्ला भाडावालहरूले गरेका क्षतिहरूका लागि तपाईंलाई जिम्मेवार ठहर गर्नु हुँदैन । **भाडामा लिएको एकाइको निरीक्षणका लागि जाँचसूचीलाई** प्रयोग गरेर भाडावालले एकाइमा सर्नुभन्दा पहिलेदेखि नै लिजमा दिइएको घरजग्गामा रहेका सबै क्षतिहरूलाई टिपेर राख्न सक्छन् । भाडामा लिनुभन्दा पहिलेदेखि नै क्षतिहरू थिए भन्ने तथ्यमा प्रमाणित गर्नमा लिखित प्रमाण, देख्ने साक्षी तथा फोटोहरू विशेष रूपमा उपयोगी हुन्छन् । गलत तरिकाले रोकिएको सेक्युरिटी डिपोजिट असुल गर्नका लागि भाडावालले घरधनीविरुद्ध मुद्दा चलाउने इच्छा गरेमा यस प्रकारको प्रमाण एकदमै महत्त्वपूर्ण हुन्छ ।

तपाईं सर्दा आफ्नो सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता लिनका लागि चाल्नुपर्ने कदमहरू

- **तपाईं सर्दै हुनुहुन्छ भनेर घरधनीलाई सही सूचना दिनुहोस् ।**
- **यो सूचना अनिवार्य रूपमा तपाईंको लिजका प्रावधानहरू अनुसार हुनुपर्छ ।** घर खाली गर्ने सूचना कहाँ दिने र तपाईंको लिजलाई समाप्त गर्नका लागि कति समय दिनुपर्छ भनेर जान्नका लागि तपाईंले आफ्नो लिजलाई पढ्न आवश्यक पर्नेछ ।
- **सर्दाको समयमा वा सरेपछि घरधनीलाई आफ्नो नयाँ ठेगाना लिखितमा दिन सुनिश्चित गर्नुहोस् ।** यदि यो कुरा तपाईंको लिजमा छैन भने पनि तपाईंले अनिवार्य रूपमा त्यसो गर्नुपर्छ । **नमूना पत्र - घर खाली गर्ने सूचना/सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्नका लागि नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना हेर्नुहोस् ।**
- यो सूचनालाई "प्राप्त गरेको रसिद अनुरोध गर्दै" सर्टिफाइड मेलबाट पठाउनु राम्रो हुन्छ । यदि तपाईं आफ्नो नयाँ ठेगानाका बारेमा पक्का हुनुहुन्न भने आफ्नो घरधनीलाई नातेदारको ठेगाना दिनुहोस् । तपाईंले पठाउनुभएको सबै पत्रहरूको प्रतिहरू, सर्टिफाइड मेलबाट पठाइएका पत्रहरूको रसिदहरू र पत्र प्राप्त गरेको रसिदहरू राख्नुहोस् ।

  सर्नुभन्दा पहिले आवासीय एकाइलाई सक्नेसम्म राम्ररी सफा गर्नुहोस् । कुनै पनि सरसफाइका उपकरणहरूलाई भाडामा लिएको वा

खरिद गरेको रसिदहरू राख्नुहोस्, उदाहरणका लागि, कार्पेट सफा गर्न स्टिम क्लिनरको भाडा । स्टोभ तथा रेफ्रिजेरेटरको भित्री भागलाई सफा गर्न र सबै फोहरहरूलाई फाल्न नबिर्सनुहोस् । कुनै कुराहरू पनि नछोड्नुहोस् ।

- **तपाईंले कुनै भाडा बुझाउन बाँकी छैन भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।**
- **आफ्नो घरधनीलाई आफूसँगै आवासीय एकाइलाई निरीक्षण गर्न ल्याउने प्रयास गर्नुहोस् ।**
- **खाली घरजग्गाको फोटोहरू खिच्नुहोस् ।** यो तपाईं अपार्टमेन्ट वा घरमा सर्दा कुनै बिग्रिएका कुराहरूको प्रमाणका लागि तपाईंले खिच्नुभएका फोटोहरू, तपाईंले गर्नुभएका जाँचसूची वा अन्य कागजपत्रहरूलाई हेर्ने बेला हो ।
- **घरधनीलाई साँचोहरू फिर्ता गरिदिनुहोस् ।** यदि सम्भव भएमा यो समयमा घरधनीलाई कुनै बाँकी पैसा बुझाउनुभयो भने त्यसको रसिद लिनुहोस् ।

याद राख्नुहोस् कि यदि उचित सूचना दिइएन भने तपाईंले सम्भवतः आफ्नो लिजको उल्लङ्घन गर्दै हुनुहुन्छ र तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट जफत हुन सक्नेछ । यदि तपाईंले औपचारिक रूपमा आफ्नो लिजलाई अन्त्य गर्नुभएन, भाडा बुझाउन बाँकी छ वा चाबीहरू फर्काउनुभएन भने तपाईंको घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्न अस्वीकार गर्न सक्छन् ।

तपाईंका घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता नगरेमा के गर्ने ?

यदि तपाईंका घरधनी तीस (30) दिनभित्रमा तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्न र क्षतीको लिखित सूची तपाईंलाई उपलब्ध गराउन असफल भएमा वा यदि तपाईंका घरधनीले तीस (30) दिनभित्रमा सेक्युरिटी डिपोजिटबाट भाडामा लिएको एकाइमा भएको वास्तविक क्षतिहरू घटाएर बचेको पैसा फिर्ता गर्न असफल भएमा धरधनीले देहायका अधिकारहरू गुमाएको हुन्छ:

- सेक्युरिटी डिपोजिटको कुनै पनि भाग (ब्याज समेत) राख्ने सम्पूर्ण अधिकारहरू **र**
- भाडामा लिएको एकाइमा भएका क्षतिहरूका लागि भाडावाललाई मुद्दा गर्ने सबै अधिकारहरू (यद्यपि, धरधनीले अझैपनि तिर्न बाँकी रहेको भाडा लिन वा लिजको उल्लङ्घनका लागि भाडावालविरुद्ध मुद्दा चलाउन सक्नेछन्) ।

तपाईंले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमा देवानी उजुरी दायर गर्न सक्नुहुन्छ र धरधनीविरुद्ध सेक्युरिटी डिपोजिटको दुईगुणा रकम (ब्याज समेत, यदि लागू हुने भएमा) का लागि मुद्दा लगाउन सक्नुहुन्छ । धरधनीले क्षतिहरूका लागि प्रतिदाबी दायर गर्न सक्ने छैनन् ।

यदि घरधनीले तपाईंलाई तीस (30) दिनभित्रमा क्षतिहरूको सूची र रिफण्ड (पैसा फिर्ता) उपलब्ध गराएका छन् र तपाईं क्षतिहरूको रकममा असहमत हुनुहुन्छ भने तपाईंले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमा देवानी उजुरी दायर गर्न सक्नुहुन्छ । घरधनीले क्षतिहरूका लागि तपाईंलाई गलत तरिकाले शुल्कहरू लगाएका छन् भनेर तपाईंले प्रमाणित गर्नुपर्ने हुन्छ । फेरिपनि, फोटो, जाँचसूची वा अन्य कागजपत्रहरू यो प्रक्रियाका लागि उपयोगी हुनेछन् । घरधनीसँग तपाईंविरुद्ध प्रतिदाबी दायर गर्ने अधिकार **हुन्छ** ।

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमा देवानी उजुरी दायर गर्नका लागि तपाईंले दायर गर्दा लाग्ने शुल्क भुक्तानी गर्नुपर्ने हुन्छ; यद्यपि, यी शुल्कहरू घरधनीले तपाईंलाई सोधभर्ना गरिदिन तपाईंले माग गर्न सक्नुहुन्छ । यदि न्यायाधीशको निर्णय तपाईंको पक्षमा छ भने दायर गर्दा लाग्ने शुल्क तथा खर्चहरू घरधनीले भुक्तानी गर्नुपर्नेछ । यदि तपाईं अदालत जानुहुन्छ भने तपाईंले साथमा देहायका कागजपत्रहरू ल्याउनुपर्छ (यदि छन् भने):

- तपाईंको लिखित लिज
- तपाईंले साँचो(हरू) फिर्ता गर्नुभएको थियो भन्ने कागजपत्र वा प्रमाण
- तपाईंले घरधनीलाई नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना उपलब्ध गराउनुभएको थियो भन्ने कागजपत्र वा प्रमाण
- सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्नका लागि अनुरोध गर्दै पठाउनुभएको कुनै पत्राचारको प्रति
- किन पूरै सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गरिएन भनेर व्याख्या गरेर घरधनीको तर्फबाट आएको कुनै पनि पत्राचारको प्रति।
- भाडाका सबै रसिदहरू (वा क्यान्सिल गरिएका चेकहरू)
- सेक्युरिटी डिपोजिटको रसिद (वा क्यान्सिल गरिएका चेकहरू)
- तपाईंसर्दा पहिलेदेखि नै रहेका क्षतिहरूको सूची
- फोटो वा भिडियोहरू (कसले र कहिले खिचेको हो भनेर बताउन तयार रहनुहोस्)
- तपाईंले डिपोजिट भुक्तानी गर्नुभएको देख्ने र/वा तपाईं सरेर आउँदा र निस्कदा तपाईंको अपार्टमेन्टको अवस्था कस्तो थियो भनेर थाहा भएका साक्षीहरू

यदि तपाईंले नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना दिनुभएको छैन भनेतापनि तपाईंसँग सेक्युरिटी डिपोजिट पाउने अधिकार रहन्छ। यद्यपि, तपाईंका घरधनीलाई तपाईं कहाँ हुनुहुन्छ भनेर पत्ता लगाउन कठिन पर्न सक्ने भएकाले घरधनीले त्यसलाई 30 दिनभित्रै फिर्ता गर्नुपर्छ भन्ने हुँदैन।

तपाईंले यी अधिकारहरूलाई त्याग्नुभएको छ भन्ने लिजको कुनै पनि शर्तलाई कार्यान्वयन गर्न सकिन्न र तसर्थ त्यो बदर हुन्छ।

नमूना पत्र

घर खाली गर्ने सूचना/सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्नका लागि नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना

तपाईंको नाम
तपाईंको ठेगाना

मिति

घरधनीको नाम
घरधनीको ठेगाना

श्री *{घरधनीको नाम लेख्नुहोस्}* ज्यू:

68 P.S.§250-512(e) बमोजिम, मैले तपाईंलाई निम्न नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना लिखितमा उपलब्ध गराउँदैछु:

{नाम, स्ट्रिट ठेगाना, शहर/राज्य/जिप लेख्नुहोस्}

मेरो लिज *{मिति लेख्नुहोस्} मा सकिन्छ।* म *{मिति लेख्नुहोस्}* को अन्तिम हप्तामा तपाईंलाई पायक पर्ने समयमा एकाइको अन्तिम निरीक्षणका लागि उपलब्ध हुनेछु। कृपया निरीक्षणको समय तय गर्नका लागि मलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

कृपया मेरो सबै डिपोजिट वा दाबी गरिएका कुनै क्षतिहरूका सूचीसहित मेरो सेक्युरिटी डिपोजिटबाट बाँकी रहेको रिफण्डलाई जम्मा भएको ब्याजसहित जोडेर माथिको ठेगानामा 30 दिनको कानुनी समयभित्रमा पठाइदिनुहोस्।

भवदीय,

तपाईको हस्ताक्षर
स्पष्ट अक्षरमा तपाईंको पूरा नाम
तपाईको सम्पर्क जानकारी

भाडामा वृद्धि

पेन्सलभेनियासँग भाडा-नियन्त्रण कानुन छैन। घरधनीहरूले आफूले चाहे जति भाडा बढाउन सक्छन्। यद्यपि, परिवर्तनहरू अनिवार्य रूपमा तपाईंको करार (लिज) अनुरुप हुनुपर्छ।

1. भाडा बढाउँदा लिजमा लिखित वा मौखिक रूपमा तय गरिएका उचित सूचना प्रक्रियाहरूलाई अनिवार्य रूपमा पालना गर्नुपर्छ।
2. तपाईंले भाडा बढाउनुलाई स्वीकार गरेको अवस्थामा बाहेक घरधनीले लिज अवधिको बीचमै भाडा बढाउन सक्ने छैनन्।
3. भाडावाललले कानुनी अधिकार प्रयोग गरेको कारणले गर्दा त्यसको प्रतिशोधस्वरूप घरधनीले भाडा बढाउन सक्दैनन्। भाडावाललले भेदभावको उजुरी दायर गरेको वा संहिता कार्यान्वयन गर्ने निकायलाई सम्पर्क गरेको कारणले गर्दा घरधनीलाई भाडा बढाउने अनुमति हुँदैन। यदि तपाईंको भाडा तपाईंले हाउजिङ भेदभावको उजुरी दायर गरेको कारणले गर्दा बढाइएको छ भने तपाईंले पहिले उजुरी दायर गर्नुभएको एजेन्सीलाई जानकारी गराउनुपर्छ।

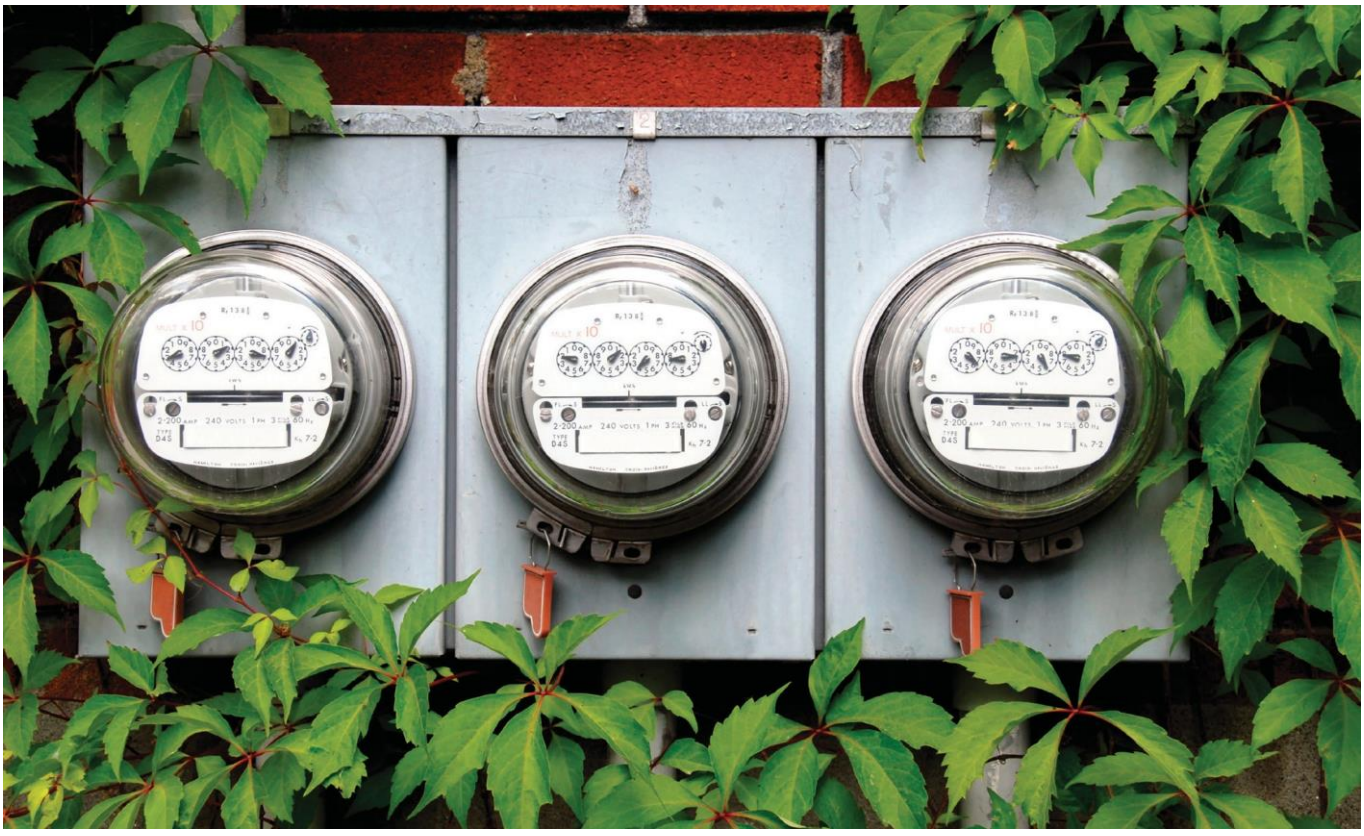
युटिलिटी काँटिने

यदि तपाईंले तपाईंका युटिलिटीहरू काँटिदैछन् भने सूचना प्राप्त गर्नुभयो भने तपाईंले आफ्नो अधिकारहरूको रक्षा गर्नका लागि छिट्टै कार्यहरू गर्न आवश्यक हुन्छ। एकपटक काँटिएपछि ती सेवाहरूलाई फेरि सुचारु गर्न बढी गाह्रो हुन्छ। युटिलिटी (उपयोगिता सेवा) हरूका लागि भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी जसको भएतापनि युटिलिटी कम्पनीले देहायका प्रक्रियाहरूबिना सेवाहरूलाई काट्न सक्दैन:

- काँट्नुभन्दा 10 दिन पहिले लिखित सूचना दिने
- काँट्नुभन्दा कम्तीमा पनि 3 दिन पहिले तपाईं वा तपाईंको घरपरिवारका वयस्कलाई आमने-सामने भएर सम्पर्क गर्ने प्रयास गर्ने
- काँट्ने समयमा तपाईं वा तपाईंको घरपरिवारका वयस्कलाई सम्पर्क गर्ने प्रयास गर्ने
- डिसेम्बर महिनादेखि मार्च महिनासम्म, यदि कम्पनीले सेवा समाप्त गर्नुभन्दा पहिले व्यक्तिगत सम्पर्क गरेको छैन भने कम्पनीले तपाईं बसेको घरको देखिने ठाउँमा तपाईंको युटिलिटीहरू काँटिदैछ जानकारी रहेको सूचना टाँस्नुपर्छ र तपाईंलाई अनिवार्य रूपमा कम्तीमा पनि 48 घण्टे सूचना दिनुपर्छ।

युटिलिटी कम्पनीले भाडावाललाई 10 दिने सूचना दिइसकेपछि कम्पनीले 60 दिनसम्ममा भाडावालको युटिलिटी बन्द गर्न सक्छ र कम्पनीलाई अर्को 10 दिने सूचना दिनुपर्दैन।

यदि युटिलिटी कम्पनीले पूर्व-सूचनाबिना सेवाहरूलाई बन्द गरेमा त्यसलाई कानुन तोडिएको मानिन्छ। युटिलिटी कम्पनीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् र सेवा तुरुन्तै सुचारु गर्न माग गर्नुहोस्। सुपरभाइजरसँग कुरा गर्छु भनेर भन्नुहोस् र तपाईंले कुरा गरेको व्यक्तिको नाम टिपेर राख्नुहोस्। आवश्यक परेमा, पब्लिक युटिलिटी कमिसनलाई 1-800-692-7380 मा फोन गर्नुहोस्। यदि तपाईंलाई कानुनी सहायता आवश्यक परेमा निजी अटर्नी वा आफ्नो स्थानीय लिगल एड (कानुनी सहायता) कार्यालयमा फोन गर्नुहोस्।



युटिलिटीलाई काँटिनबाट रोक्नका लागि चाल्नुपर्ने कदमहरू

आफ्नो युटिलिटीहरूलाई काँटिनबाट रोक्नका लागि कुनै पनि शुल्क विवाद वा भुक्तानीसम्बन्धी समस्याहरूको सम्बन्धमा युटिलिटी कम्पनीलाई तुरुन्तै सम्पर्क गर्ने जिम्मेवारी तपाईंको हुन्छ ।

1. युटिलिटी कम्पनीलाई सूचनामा भएको फोन नम्बरमा सम्पर्क गर्नुहोस् । भुक्तानी सम्झौता तयार गर्न अनुरोध गर्नुहोस् । भुक्तानी सम्झौताहरूको समयावधि कानुनद्वारा निर्धारण गरिएका छन् । यदि तपाईंको घरपरिवारको आय न्यून छ भने यो कुरा युटिलिटी कम्पनीलाई जानकारी गराइएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् किनभने न्यून आय भएका घरपरिवारहरूका लागि लामो समयावधिका भुक्तानी सम्झौताहरू उपलब्ध छन् ।
   युटिलिटी कम्पनीले तपाईंलाई उहीं ऋणका लागि एउटा मात्र भुक्तानी सम्झौता
   उपलब्ध गराए हुन्छ । यदि तपाईंलाई युटिलिटीले भुक्तानी समयावधि उपलब्ध गराउँछ भन्ने विश्वास लाग्दैन भने तपाईंले उनीहरूका बारेमा पब्लिक युटिलिटी कमिसन (PUC) लाई 1-800-692-7380 मा रिपोर्ट गर्न सक्नुहुन्छ । PUC ले भुक्तानी सम्झौता जारी गर्न सक्छ ।

2. तपाईंले आफ्नो बिलको भुक्तानी गर्नुभएको छ भनेर देखाउनुहोस् वा आफ्नो बिलको सम्बन्धमा केही असमझदारी (विवाद) छ भनेर देखाउनुहोस् । यदि तपाईंले आफ्नो बिलमा विवाद छ भनेर मान्नुहुन्छ वा मिटरको रिडिङप्रति असहमत हुनुहुन्छ भने तपाईंले अनिवार्य रूपमा युटिलिटी कम्पनीलाई खबर गर्नुपर्छ र तपाईं बिलसँग सहमत हुनुहुन्न भनेर बताउनुपर्छ । तपाईंले आफ्नो सोधपुछ वा असहमतिको जवाफ कुरिरहेको अवधिमा तपाईंको सेवा काँटिने छैन । विवाद बारेको कार्यवाही चल्दै गर्दाको समयमा आएका अन्य बिलहरू लागायत विवादमा नआएका सबै बिलहरूको भुक्तानी तपाईंले गर्नुपर्ने हुन्छ । यदि तपाईं तथा तपाईंको कम्पनी बीचमा सहमति हुन सकेन भने पब्लिक युटिलिटी कमिसन (PUC) लाई 1-800-692-7380 मा फोन गर्नुहोस् ।

3. यदि तपाईंले आफ्नो घरमा गम्भीर बिरामी भएको कोही सदस्य हुनुभएको वा सेवा काँटिदा समस्या बढ्ने खालको चिकित्सकीय समस्या भएका कोही छन् भन्ने मेडिकल प्रमाणीकरण पेश गर्नुभयो भने युटिलिटी कम्पनीले तपाईंको सेवालाई काँट्न सक्दैनन् । तपाईंले युटिलिटीलाई चिकित्सकीय समस्याका बारेमा भनिसकेपछि तपाईंले आफ्नो चिकित्सक वा नर्स प्राक्टिसनरलाई चिकित्सकीय समस्या छ भनेर पुष्टि गर्नका लागि
   युटिलिटीलाई फोन गर्न वा बयान पठाउन भन्नुपर्छ । काँट्नबाट एकपटकमा बढीमा 30 दिनसम्मका लागि रोक्न सकिन्छ । चिकित्सकीय प्रमाणीकरणलाई थप दुईपटकसम्म नवीकरण गर्न सकिन्छ । यदि तपाईंको सेवा पहिले नै काँटिएको छ भने यसले युटिलिटी कम्पनीलाई तपाईंको सेवा सुचारु गर्न आवश्यक गराउनेछ । तपाईंले विवाद नभएका अरू बिलहरूको भुक्तानी गर्ने व्यवस्थाहरू भने मिलाउनुपर्छ ।

4. यदि तपाईं घरेलु हिंसाको पीडित हुनुहुन्छ र तपाईंसँग वैद्य दुर्व्यवहारबाट संरक्षण आदेश (PFA) छ भने तपाईंको युटिलिटी सेवालाई व्यवस्थापन गर्नका लागि विशेष प्रक्रिया तथा संरक्षणहरू रहेका छन् । तपाईंका लागि यी विशेष प्रक्रिया तथा संरक्षणहरूलाई लागू गर्न सकियोस् भन्नका लागि आफ्नो युटिलिटी कम्पनीलाई फोन गरेर आफ्नो PFA का बारेमा थाहा दिनुहोस् । तपाईंले आफ्नो PFA को प्रति युटिलिटी कम्पनीलाई बुझाउनुपर्न सक्नेछ ।

5. यदि तपाईं न्यून आय भएको घरपरिवारमा बस्नुहुन्छ भने तपाईंलाई मद्दत गर्ने विशेष व्यवस्थाहरू हुन सक्छन्
   - न्यून आय भएका ग्राहकहरूलाई मद्दत गर्ने जानकारीका लागि *युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्नमा समस्या* हेर्नुहोस् ।

यदि युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी मेरो घरधनीको भएमा के गर्ने ?

यदि युटिलिटी बिलहरू तिर्ने जिम्मेवारी मेरो घरधनीको हो र युटिलिटी बिल भुक्तानी गर्न उनी असफल भए वा घरधनीले युटिलिटी कम्पनीलाई तपाईंको सेवा काँट्न भन्नुभएको छ भने युटिलिटी सर्भिसेज टेनेन्टस् राइट एक्ट (उपयोगिता सेवाहरूमा भाडावालका अधिकारहरूसम्बन्धी ऐन) ले युटिलिटी कम्पनीलाई कम्तीमा पनि 30 दिन पहिले तपाईंलाई सूचना दिनुपर्ने आवश्यक गराएको छ।

एकपटक युटिलिटीहरू काँटियो भने अवस्था अझ जटिल हुन सक्नेछ। सुरुमा, सेवाहरूलाई सुचारु गर्नका लागि आवश्यक भुक्तानीहरू घरधनीले तुरुन्तै गरिदिनका लागि प्रयास गर्नुहोस्। यदि घरधनीले सेवा सुचारु गर्नका लागि आवश्यक भुक्तानीहरू गरेनन् भने सेवा सुचारु गर्नका लागि तपाईं र कुनै अरू भाडावालहरूले भुक्तानी गर्नुपर्ने हुन सक्छ।

सेवा सुचारू गर्नका लागि तपाईंले भुक्तानी गनुभएको बिलको रकम तपाईंको भाडाको भुक्तानीहरूबाट घटाउन सकिन्छ। तपाईंले युटिलिटी सेवालाई आफ्नो नाममा नामसरी पनि गर्न सक्नुहुनेछ। यद्यपि, ध्यान राख्नुहोस् कि तपाईंले उल्लेख्य डिपोजिट राख्नुपर्ने हुन सक्नेछ र यसले तपाईं लिजलाई असर पनि गर्न सक्नेछ। यदि तपाईंले त्यसो गर्नुभयो भने सकेसम्म चाँडो कानुनी परामर्श लिनुहोस्।

युटिलिटी सेवाहरूलाई सुचारु गर्ने

अप्रिल 1 देखि नोभेम्बर 30 का बीचमा यदि तपाईंले भुक्तानी गर्नुपर्ने पूरै रकम भुक्तानी गर्नुभयो वा भुक्तानी सम्झौता (यदि योग्य भएमा) बनाउनुभयो र युटिलिटी कम्पनीले आवश्यक गरेका अन्य कुनै पनि मापदण्डहरूलाई पूरा गर्नुभयो भने तपाईंको सेवा अनिवार्य रूपमा 3 दिनभित्रमा सुचारु हुनुपर्छ।

डिसेम्बर 1 देखि मार्च 31 का बीचमा यदि तपाईंले भुक्तानी गर्नुपर्ने पूरै रकम भुक्तानी गर्नुभयो वा भुक्तानी सम्झौता (यदि योग्य भएमा) बनाउनुभयो र युटिलिटी कम्पनीले आवश्यक गरेका अन्य कुनै पनि मापदण्डहरूलाई पूरा गर्नुभयो भने तपाईंको सेवा अनिवार्य रूपमा 24 घण्टाभित्रमा सुचारु हुनुपर्छ।

युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी कसको हुन्छ ?

लिज लिखित वा मौखिक जेजस्तो भए पनि युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी कसको हो भन्ने कुरामा दुवै पक्षहरूको अनिवार्य रूपमा सहमति हुनुपर्छ। विद्युत तथा ग्यासमा भाडावाल जिम्मेवर हुन सक्नेछन् भने पानी तथा ढलनिकासमा घरधनी जिम्मेवार हुन सक्नेछन्। यदि तपाईंको लिज लिखितमा छ भने युटिलिटीहरूको भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी कसको हो भनेर लिजमा प्रष्ट जनाउनुहोस्।

के हरेक अपार्टमेन्टका लागि छुट्टै मिटर हुनुपर्छ ?

यदि युटिलिटी बिलहरूको भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी भाडावालको हो भने पेन्सलभेनिया युटिलिटी कोड (पेन्सिलभेनिया उपयोगिता सेवा संहिता) ले हरेक आवासीय एकाइका लागि छुट्टै मिटरको व्यवस्था घरधनीले गर्नुपर्ने आवश्यक गराएको छ। यसको मतलब भाडावालको युटिलिटी बिलमा "अरूहरूले प्रयोग गरे बापतको शुल्क" आउनुहुन्न - भाडावालको आवासीय एकाइको वायरिङ साझा क्षेत्रहरू वा अन्य अपार्टमेन्टसँग जोडिएको हुनुहुँदैन। यदि भवनमा तीनवटा एकाइहरू छन् भने हरेक अपार्टमेन्टका लागि तीनवटा छुट्टाछुट्टै र साझा क्षेत्रहरूका लागि अर्को छुट्टै मिटर अनिवार्य रूपमा हुनुपर्छ।

यदि भाडामा लिएको एकाइमा छुट्टै मिटर छैन भने पहिलेदेखि नै बाँकी रहेको कुनै पनि शुल्क लगायत युटिलिटी बिलको भुक्तानी गर्ने जिम्मेवारी घरधनीको हुन्छ। वायरिङको व्यवस्था मिलाइसकिएको छ भनेर पुष्टि नहुँदासम्म युटिलिटी कम्पनीले सेवाहरूका लागि भाडावालको नाममा बिल काट्न दिनुहुँदैन।

युटिलिटीहरूको सम्बन्धमा मेरो अधिकारहरू प्रयोग गर्दा के मेरो घरधनीले मविरुद्ध प्रतिशोध लिन सक्छन् ?

पेन्सलभेनिया युटिलिटी कोड बमोजिम भाडावालले आफ्नो अधिकारहरू प्रयोग गर्दा त्यसविरुद्ध प्रतिशोध लिने घरधनीको कार्यलाई पेन्सलभेनिया युटिलिटी कोडको प्रावधानले गैरकानुनी मानेको छ। भाडावाललाई धम्की दिने वा प्रतिशोध लिने कुनै पनि घरधनी, एजेन्ट वा घरधनीको कर्मचारी दुई महिनाको भाडा बराबर वा भाडावाललाई भएको वास्तविक क्षति मध्ये जुन बढी हुन्छ त्यहीं बराबरको क्षति र मुद्दाका खर्च र अटर्नीका मनासिब खर्चहरूका लागि जिम्मेवार हुन सक्छन्।

भाडा नदिएको अवस्थामा बाहेक भाडावालले पेन्सलभेनिया युटिलिटी कोड अन्तर्गत आफ्नो अधिकारहरू प्रयोग गरेको 6 महिनाभित्रमा यदि घरधनीले भाडा बढाउन वा भाडावाललाई हटाउन खोज्छन् भने कानुनमा यस्तो कार्यलाई गैरकानुनी प्रतिशोध मान्ने प्रतिशोध विरुद्धको प्रावधान छ। ध्यान दिनुहोस् कि यदि लिजमा तपाईंले यी अधिकारहरू प्रयोग गर्दिन भन्नुभएको छ भनेतापनि यी अधिकारहरू तपाईंबाट खोसिन सकिन्न।

मैले भाडा बुझाउन ढिला गरे भने के मरो घरधनीले मेरो युटिलिटीहरू काँट्न सक्छन् ?

तपाईंले आफ्नो भाडा तिर्नमा ढिलाइ गर्नुभएको छ भनेतापनि तपाईंका घरधनीलाई कानुनी रूपमा
तपाईंको युटिलिटी सेवासँग हस्तक्षेप गर्ने अनुमति हुँदैन। तपाईंको मासिक भाडाहरूमा पानी, ढलनिकास, ग्यास वा विद्युतको शुल्क समावेश गरिएको छ भने पनि तपाईंका घरधनीले कानुनी रूपमा तपाईंको युटिलिटी सेवा काँट्न सक्दैनन्। यस्तो कार्यलाई उचित कानुनी प्रक्रियाहरूबिना तपाईंलाई गैरकानुनी रूपमा घरबाट हटाउने प्रयास गरेको मानिन सकिनेछ र यस्तो कार्य गरिएमा वा यस्तो गर्छु भनेर तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई धम्की दिएमा तपाईंले अटर्नीसँग परामर्श लिनुपर्छ वा कानुनी सहायतालाई फोन गर्नुपर्छ। *प्रश्न तथा उत्तर घरबाट हटाउने: मेरो घरधनीले म बाहिर हुँदा ताल्चा लगाइदिने धम्की दिएका छन्* हेर्नुहोस्।

युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्नमा समस्या

यदि तपाईंले आफ्नो युटिलिटी बिलहरूको भुक्तानी गर्नुभएको छैन् वा भुक्तानी गर्नमा ढिलाइ भइरहेको छ भने युटिलिटी कम्पनीले उचित सूचना दिएर तपाईंले भाडामा लिनुभएको स्थानको सेवालाई काँट्न सक्छ। *युटिलिटी काँटिने हेर्नुहोस्।* यद्यपि, यदि तपाईंले भुक्तानी गर्नुपर्ने सम्पूर्ण रकम भुक्तानी गर्न नसके तापनि तपाईंले आफ्नो युटिलिटी सेवालाई सुचारु राखिराख्नका लागि कदमहरू चाल्न सक्नुहुन्छ।

- विद्युत, ग्यास तथा केही जल कम्पनीहरूसँग **कस्टमर असिस्टेन्स प्रोग्राम्स (CAPs)** ग्राहक सहयोग कार्यक्रमहरू) हुन्छन्। महिनाको पूरै बिल भुक्तानी गर्नमा समस्या हुने न्यून-आय भएका ग्राहकहरूका लागि CAP हरू उपलब्ध छन्। यी कार्यक्रमहरूले मासिक बिलमा छुटहरू दिनुका साथसाथै नियमित मासिक भुक्तानीहरू गरेबापत पुरानो बाँकी रहेका कर्जा रकमहरूमा छुट दिन्छन्। तपाईं योग्य हुनुहुन्छ कि हुन्न भनेर थाहा पाउन आफ्नो कम्पनीलाई सोध्नुहोस्।
- युटिलिटी कम्पनीहरूले तपाईंलाई तपाईंको बिल **बजेट प्लान** अनुसार भुक्तानी गर्ने अनुमति अनिवार्य रूपमा दिनुपर्छ ताकि तपाईंको गर्मी महिनाहरूको भुक्तानी कम हुँदा तपाईंको जाडो महिनाहरूको भुक्तानी एकदमै धेरै नहोस्। बजेट प्लान अन्तर्गत तपाईंको भुक्तानीलाई औसतमा राखिन्छ ताकि तपाईंको मासिक भुक्तानी उस्तै रहोस्।

- तपाईं **लो इन्कम होम इनर्जी असिस्टेन्स प्रोग्राम (LIHEAP))** का लागि योग्य हुन पनि सक्नुहुनेछ। यो कार्यक्रमले तपाईंलाई आफ्नो युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्नमा वा न्यानो राख्नलाई अन्य खर्चहरू (स्पेस हिटर तथा घर मर्मतसम्भार-सम्भारहरू) भुक्तानी गर्नमा मद्दत गर्न सक्नेछन्। डिपार्टमेन्ट अफ पब्लिक वेलफेयर (जनकल्याण विभाग) ले तीनवटा इनर्जी कार्यक्रमहरू सञ्चालन गर्छ -इनर्जी असिस्टेन्स क्यास ग्रान्ट, क्राइसिस ग्रान्ट र क्राइसिस ग्रान्ट वेदराइजेशन रिपेयर असिस्टेन्स। यदि तपाईंले हिटिङसम्बन्धी समस्या अनुभव गर्दै हुनुहुन्छ भने तपाईं LIHEAP क्राइसिस प्रोग्रामबाट सुविधाहरू प्राप्त गर्नका लागि योग्य हुन सक्नुहुनेछ। आकस्मिक अवस्थाहरूमा हिटिङ उपकरण बिग्रिएको वा बनाउनु पर्ने वा फेर्नु पर्नेगरी लाइनहरू चुहिएको, इन्धनको कमी, मुख्य हिटिङ श्रोत वा दोस्रो हिटिङ श्रोत (मुख्य हिटिङ श्रोतलाई सञ्चालन गर्न प्रयोग हुने वा मुख्य हिटिङ श्रोतले काम नगर्दा प्रयोग हुने) पूर्ण रूपमा बन्द भएको र इन्धन सकिने जोखिम रहेको (15 दिनभन्दा कमको आपूर्ति रहेको) वा युटिलिटी सेवाहरू बन्द गरिएको (अबको 60 दिनभित्रमा सेवा काँटिने सूचना प्राप्त भएको) पर्दछन्।
- हरेक विद्युत वा ग्यास कम्पनीसँग **हार्डसीप फण्ड** हुन्छ जसमा न्यून-आय हुने ग्राहकहरूले सेवालाई काँटिनबाट रोक्न वा सुचारु गर्नका लागि आवेदन दिन सक्नेछन्। तपाईं योग्य हुनुहुन्छ कि हुन्न भनेर थाहा पाउन आफ्नो कम्पनीलाई सोध्नुहोस्।
- **वेदराइजेशन असिस्टेन्स प्रोग्राम** र **रेजिडेन्सियल लो इन्कम युसेज रिडक्शन प्रोग्राम** योग्य न्यून-आय हुने युटिलिटी सेवाका ग्राहकहरूका लागि उपलब्ध नि:शुल्क सेवाहरू हुन्। उपलब्ध सेवाहरूमा गृह उर्जा सर्वेक्षण, प्रयोगलाई कम गर्ने शिक्षा तथा वेदराइजेशन सेवाहरू पर्न सक्नेछन्। आवेदन दिन वा थप जानकारी प्राप्त गर्नका लागि तपाईंको क्षेत्रमा सेवा पुऱ्याइरहेको युटिलिटी कम्पनी वा कम्युनिटी एक्सन प्रोग्रामलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

- पेन्सलभेनियाको जाडो महिनाहरूमा व्यक्ति तथा परिवारहरूलाई न्यानोमा राख्नका लागि पेन्सलभेनिया पब्लिक युटिलिटी कमिसनसँग धेरै श्रोतसाधनहरू छन्। थप कुरा जान्नका लागि उनीहरूको वेबसाइट www.puc.state.pa.us मा जानुहोस्।
- यदि तपाईं **फिलाडेल्फियाभन्दा बाहिर**, बस्नुहुन्छ भने आफ्नो युटिलिटी बिलको भुक्तानीमा मद्दत गर्न सक्ने कार्यक्रमहरूका बारेमा जानकारी लिन $1 इनर्जी फण्डको वेबसाइट www.dollarenergy.org मा जानुहोस् वा आफ्नो युटिलिटी कम्पनीलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।
- यदि तपाईं **फिलाडेल्फियामा** बस्नुहुन्छ भने आफ्नो युटिलिटी बिलको भुक्तानीमा मद्दत गर्न सक्ने कार्यक्रमहरूका बारेमा जानकारी लिन युटिलिटी इमर्जेन्सी सर्भिसेज फण्ड (UESF) को वेबसाइट www.uesfacts.org मा जानुहोस् वा (215) 972-5170 मा फोन गर्नुहोस्।

आवेदन दिन वा **LIHEAP** का बारेमा थप जानकारी प्राप्त गर्नका लागि, PA डिपार्टमेन्ट अफ ह्युमन सर्भिसेजलाई 1-800-692-7462 मा सोमबारदेखि शुक्रबारसम्म फोन गर्नुहोस् (श्रवणसम्बन्धी समस्या हुने व्यक्तिहरूले 711 मा फोन गर्न सक्नुहुन्छ)। LIHEAP का लागि तपाईंले www.compass.state.pa.us मा पनि आवेदन दिन सक्नुहुन्छ। यदि तपाईंलाई आफ्नो COMPASS आवेदन भर्नमा मद्दत आवश्यक पर्छ भने HELPLINE लाई 1-800-692-7462 मा सोमबारदेखि शुक्रबारसम्म बिहान 8:30 बजेदेखि बेलुका 4:45 बजेसम्ममा फोन गर्नुहोस्। यदि तपाईंलाई श्रवणसम्बन्धी समस्या छ भन्ने TTY/TTD लाई 1-800-451-5886 मा फोन गर्नुहोस्।

तपाईंले आफ्नो स्थानीय काउन्टी बोर्ड अफ असिस्टेन्स वा तपाईंको क्षेत्रमा सेवा दिइराखेको कम्युनिटी एक्सन प्रोग्रामलाई पनि फोन गर्न सक्नुहुन्छ।

भाडा बुझाउनमा ढिलाइ

भाडावालको रूपमा, आफ्नो लिज सम्झौता अनुसार तपाईं समयमै भाडाको पूरा रकम बुझाउनका लागि कानुनी रूपमा जिम्मेवार हुनुहुन्छ । यदि तपाईंले समयमै भाडा बुझाउनुभएन भने तपाईंका घरधनीले तपाईंका विरुद्धमा घरबाट हटाउनका लागि उजुरी दायर गर्न सक्छन् । तपाईं अपाङ्ग हुनुहुन्छ वा रोजगारी गुमाउनुभएको छ वा परिवारको सदस्य बिरामी छन्, बच्चाहरू छन् वा जाडो महिना छ भन्ने कुराहरूले पनि केही फरक पर्दैन - त्यसो हुँदा पनि तपाईंलाई हटाउन सकिन्छ । यदि तपाईंलाई आफ्नो भाडा पूरा मात्रामा र समयमा बुझाउन सक्नुहुन्न जस्तो लाग्छ भने तपाईंले **चाँडोभन्दा चाँडो यो कुरा आफ्नो घरधनीलाई भन्नुपर्छ ।** भाडा बुझाउने दिनसम्म वा बुझाउने मिति पछिको समयसम्म नकुर्नुहोस् । तपाईंका घरधनीले तपाईंबाट भाडाको चेक प्राप्त गरेनन् भने उनको मनमा धेरै नराम्रा कुराहरू खेल्न सक्छन् । तपाईंले किन बुझाउन सक्नुहुन्न भनेर स्पष्ट पार्नुहोस् र भुक्तानीको व्यवस्था मिलाउनका लागि अनुरोध गर्नुहोस् । यदि तपाईंका घरधनी भुक्तानी सम्झौतामा सहमत हुन्छन् भने त्यसलाई लिखितमा तयार गर्नुहोस् र त्यसको एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस् । यदि तपाईंले सो सम्झौतालाई पालना गर्नुभएन भने घरधनीले तपाईंलाई घरबाट हटाउन सक्नेछन् ।

यदि तपाईंलाई बिलहरूको भुक्तानी गर्नमा समस्या भइरहेको छ भने तपाईंको मुख्य प्राथमिकता **आफ्नो टाउकोमाथि छत राख्ने हुनुपर्छ ।** तपाईंको भाडा तपाईंको मुख्य प्राथमिकताहरू मध्येको एक हुनुपर्छ । आकस्मिक भाडा भुक्तानीका लागि तपाईंले स्थानीय एजेन्सीबाट मद्दत पाउन पनि सक्नुहुनेछ । सहयोग वर्षको कुनै निश्चित महिनाहरूको अवधिहरूमा मात्र र प्राय: वर्षमा एकपटक मात्र पाउन सकिनेछ । स्थानीय धार्मिक तथा सामुदायिक संघसंस्थाहरूले पनि आकस्मिक वित्तीय मद्दत प्रदान गर्न सक्नेछन् । तपाईंको स्थानीय काउन्टी सहयोग कार्यालयसँग आफ्नो भाडा बुझाउन वा नयाँ ठाउँमा बस्नका लागि सेक्युरिटी डिपोजिट भुक्तानी गर्नमा मद्दत चाहिने मानिसहरूका लागि आकस्मिक सेल्टर सहायता हुन सक्नेछ । तपाईंले आफनो स्थानीय हाउजिङ अथोरिटीमार्फत वित्तीय छुट भएको हाउजिङका लागि आवेदन दिने विचार पनि गर्न सक्नुहुन्छ ।

आफ्नो युटिलिटीहरूलाई चालु राख्नुहोस् । यदि तपाईंलाई युटिलिटी भुक्तानीहरू गर्नमा ढिलाइ भइरहेको छ भने तपाईंले आफ्नो युटिलिटी कम्पनीसँग भुक्तानी योजनाको व्यवस्था गर्न पनि सक्नुहुनेछ । यसले तपाईंलाई आफ्नो वित्तीय समस्याहरू सुल्झाउँदै गर्दा आफ्नो बत्तीहरू तथा तापलाई सुचारु राखिराख्नमा मद्दत गर्नेछ । धेरै लिजहरूमा लिज अवधिभर बसोबास गरेको एकाइको युटिलिटीहरूको रखरखाव भाडावालले गर्नुपर्ने आवश्यक गरिएको हुन्छ । यदि तपाईंले आफ्नो युटिलिटी सेवाहरूलाई बन्द हुन दिनुभयो भने लिजका शर्तहरूलाई उल्लङ्घन गरेबापत तपाईंले घरबाट हटाइने कार्यवाहीको सामान गर्नुपने हुन सक्नेछ । न्यून वा कुनै पनि आय नभएका मानिसहरूका लागि उनीहरूको हिटिङ तथा अन्य युटिलिटी बिलहरूमा सहयोग गर्न धेरै कार्यकमहरू रहेका छन् । *युटिलिटी बिलहरू भुक्तानी गर्नमा समस्या* हेर्नुहोस् ।

तपाईंका घरधनीलाई तपाईंको भाडा तिर्नमा ढिलाइ भएको छ भने पनि कानुनी रूपमा तपाईंको युटिलिटी सेवामा हस्तक्षेप गर्ने अनुमति छैन । तपाईंको मासिक भाडाहरूमा पानी, ढलनिकास, ग्यास वा विद्युतको शुल्क समावेश गरिएको छ भने पनि
तपाईंका घरधनीले कानुनी रूपमा तपाईंको युटिलिटी सेवालाई काँट्न सक्दैनन् । यस्तो कार्यलाई उचित कानुनी प्रक्रियाहरूबिना तपाईंलाई गैरकानुनी रूपमा घरबाट हटाउने प्रयास गरेको मानिन सकिनेछ र यस्तो कार्य गरिएमा वा यस्तो गर्छु भनेर तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई धम्की दिएमा तपाईंले अटर्नीसँग परामर्श लिनुपर्छ वा कानुनी सहायतालाई फोन गर्नुपर्छ । *प्रश्न तथा उत्तर घरबाट हटाउने: मेरो घरधनीले म बाहिर हुँदा ताल्चा लगाइदिने धम्की दिएका छन्* हेर्नुहोस् ।

तपाईं LIHEAP (इनर्जी असिस्टेन्स), **फुड स्ट्याम्प्स, मेडिकल असिस्टेन्स, CHIP, क्यास असिस्टेन्स, चाइल्ड केयर वर्क्स प्रोग्राम, स्कुल मिल्स, लङ्ग टर्म लिभिङ्ग सर्भिसेज** तथा **अर्ली इन्टरभेन्सन, इन्टेलेक्चुअल डिसाबिलिटी** वा **अटिजम सर्भिसेज** जस्ता **सार्वजनिक सुविधाहरूका लागि योग्य हुनुहुन्छ कि हुन्न भनेर जान्नका लागि** www.compass.state.pa.us **मा जानुहोस् ।**

यदि तपाईंलाई आफ्नो COMPASS आवेदन भर्नमा मद्दत आवश्यक पर्छ भने HELPLINE लाई 1-800-692-7462 मा सोमबारदेखि शुक्रबारसम्म बिहान 8:30 बजेदेखि बेलुका 4:45 बजेसम्ममा फोन गर्न सक्नुहुन्छ । यदि तपाईंलाई श्रवणसम्बन्धी समस्या छ भन्ने TTY/TTD लाई 1-800-451-5886 मा फोन गर्नुहोस् । यदि तपाईंलाई कार्यालय समयभन्दा बाहिरको समयमा कुनै प्रश्न सोध्न परेमा वा तपाईं इमेलको प्रयोग गर्न रुचाउनुहुन्छ भने तपाईंले उनीहरूको वेबसाइटमार्फत इमेल गरेर सम्पर्क गर्न पनि सक्नुहुनेछ ।

घरबाट हटाउने

घरबाट हटाउने (इभिक्सन) भनेको घरधनीले आफ्नो भाडावाललाई बसेको स्थानबाट निकाल्नका लागि चालेको कानुनी कार्यवाही हो। भाडावाललाई भाडामा बसेको ठाउँबाट हटाउनका लागि घरधनीले लागू गर्न सक्ने एकमात्र कानुनी उपाय भनेको अदालतले घरबाट निस्कनका लागि दिएको आदेश हो। कानुनसम्मत तरिकाले घरबाट हटाउनका लागि अदालती प्रक्रिया पूरा गरिनुपर्छ। प्रक्रियाको समयावधि घरबाट हटाउन पर्नुका परिस्थितिहरूका आधारमा फरक-फरक हुनेछ।

घरधनीले निम्न अवस्थाहरूमा भाडावाललाई घरबाट हटाउनका लागि कदम चाल्न सक्छन्:

- भाडावालले भाडा बुझाउन सकेका छैनन्,
- लिज अवधिको अन्त्यमा भाडावालले बसेको ठाउँलाई खाली गरेका छैनन्, वा
- भाडावालले लिज सम्झौताका शर्तहरूलाई उल्लङ्घन गरेका छन्। लिज सम्झौताको उल्लङ्घनका उदाहरणहरूमा देहायका पर्दछन्:
- लगातार ढिलो भाडा बुझाउनु
- भाडामा बसेको एकाइमा सामान्य टुटफुट बाहेकको क्षति पुऱ्याउनु
- भाडामा लिएको एकाइलाई भाडा सम्झौतामा अनुमति नभएका प्रयोजनहरूका लागि प्रयोग गर्नु (उदाहरणका लागि, व्यापार सञ्चालन गर्नु, आफूसँग अनधिकृत मानिसहरूलाई बस्न दिनु, इत्यादि)
- लिजमा घरपालुवा जनावरहरू राख्ने अनुमति नहुँदा सेवा जनावर भनेर राखेको अवस्थामा बाहेक, कुकुर, बिरालो वा अन्य जनावर राख्नु
- अन्य भाडावालहरूलाई बाधा पुऱ्याउने लगातार होहल्लाका उल्लङ्घनहरू
- आपराधिक गतिविधिहरूमा संलग्न हुनु
- यदि भाडा सम्झौतामा लनको घाँस काट्ने र जमीनको रखरखाव तपाईंले गर्ने भनेर सहमति जनाएको तर त्यसो गर्न असफल हुनु
- किराफट्याङ्ग्रा, मुसाहरू इत्यादिलाई आकर्षित गर्ने किसिमले फोहरमैलाको अनुपयुक्त भण्डारण वा फोहोरमैलालाई फाल्नु
- लिजमा भएका, लिजसँग संलग्न गरिएका वा लिजमा हस्ताक्षर गर्दा दिइएका उचित नियम तथा विनियमहरू पालना गर्नमा असफल हुनु

घरबाट हटाउने कार्यवाहीको आदेश

खाली गर्ने सूचना

घरधनीले सम्भवतः भाडावाललाई **"खाली गर्ने सूचना"** दिएर सुरु गर्नेछन्। यो सूचना भाडावालको ढोकामा टाँस्न पनि सकिन्छ वा घरधनीले घरजग्गामा वयस्कलाई हातैमा दिन सक्छन्। यसलाई नियमित वा सर्टिफाइड मेलबाट पठाउन **सकिँदैन**। हुलाकद्वारा मात्र पठाइएको कुनै पनि सूचनालाई बदर भएको मानिनुपर्छ र त्यस विरुद्ध अदालतमा बहस गरिनुपर्छ।

आफ्नो लिजका शर्तहरूलाई हेर्नुहोस्। खाली गर्नुभन्दा पहिले घरधनीले भाडावाललाई कति समय दिने हो भन्ने कुरा लिजमा लेखिनुपर्छ। यदि लिजले पाँच दिन भनेको छ भने भाडावाललाई
पाँच दिन दिनुपर्छ। लिजमा "सूचना दिनबाट छुट" पनि हुन सक्नेछ जस्तो अर्थ घरधनीले भाडावाललाई पूर्व सूचना दिनु पर्दैन भन्ने हुन्छ।

यदि तपाईंको लिजमा यो कुरा निर्दिष्ट गरिएको छैन भने कति दिन पहिले सूचना दिने भनेर जान्नका लागि *घरबाट हटाउनेको समयतालिका* लाई

हेर्नुहोस् । तपाईंको लिजमा निर्दिष्ट नगरिँदासम्म सूचना दिनुपर्ने समय घरबाट हटाउने कारणमाथि निर्भर रहन्छ ।

खाली गर्ने सूचनामा घरधनीको नाम, भाडावालको नाम, भाडामा लिएको ठाउँको ठेगाना, सूचना दिनुको कारण (उदाहरणका लागि, निश्चित समयावधिमा भाडा बुझाउन असफल हुनु वा लिजको अन्य उल्लङ्घन) र घरधनीले भाडावाललाई भाडामा बसेको ठाउँबाट सरोस् भनेर चाहेको मिति अनिवार्य रूपमा उल्लेख गरिएको हुनुपर्छ । सूचना प्रष्ट, निर्णायक र द्विअर्थीबाट मुक्त हुनुपर्छ ।

घरधनीले उचित सूचना दिएका छैनन् भने के गर्ने ?

यदि घरधनीले लिज बमोजिम उचित सूचना दिएका छैनन् भने भाडावालले यस कुरालाई अदालत सामु राख्न सक्छन् । यदि आफूलाई उचित सूचना दिइएको छैन (उदाहरणका लागि, लिजमा 30 दिन पहिला सूचना दिने भनिएको छ भने घरधनीले जम्मा 10 दिनको सूचना दिएका छन्) भनेर भाडावालले देखाउन सके भने न्यायाधीशले मुद्दालाई खारेज गर्नुपर्छ र घरधनीले फेरी मुद्दा दायर गर्नुभन्दा पहिले भाडावाललाई उचित सूचना दिएर प्रक्रिया पुन: सुरु गर्न आवश्यक गराउनुपर्छ । यसले भाडावाललाई सो स्थानमा रहनका लागि थप समय मात्र दिनेछ, यसले भाडावाललाई पछि त्यो स्थान छाडेर जानुपर्नेबाट रोक्न सक्दैन ।

अदालती सुनुवाइ

यदि भाडावाल घरबाट हटाउने सूचनामा जनाइएको मितिसम्ममा सेरेर गएका छैनन् भने **घरधनी/भाडावाल उजुरी दायर गर्नका लागि घरधनी अनिवार्य रूपमा मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमा जानुपर्छ ।** घरधनीले उजुरी दायर गरिसकेपछि सात (7) देखि पन्ध्र (15) दिनभित्रमा अदालती सुनुवाइको मिति तय गरिनेछ ।

तपाईंले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टबाट फर्स्ट क्लास मेलमार्फत घरधनी/भाडावाल उजुरीको प्रति प्राप्त गर्नुहुनेछ र तपाईंले शेरिफ वा कन्स्टेबलबाट पनि त्यसको प्रति प्राप्त गर्नुहुनेछ । यदि तपाईंले अदालती सुनुवाइका लागि सूचना प्राप्त गर्नुभयो भने आफ्नो अधिकारहरू थाहा पाउन र तयार हुन सकियोस् भन्नका लागि आफ्नो विशेष परिस्थितिहरूका बारेमा छलफल गर्न भाडावालका अधिकारहरूसँग सम्बन्धित संघसंस्था वा अटर्नीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।

के म सुनुवाइमा उपस्थित हुनुपर्छ ?

हो, हुनुपर्छ ! यदि तपाईं सुनुवाइमा ढिला पुग्नुभयो वा पुग्न असफल हुनुभयो भने फैसला स्वत: तपाईंको विरुद्धमा सुनाउन सकिनेछ । तपाईं केही मिनेट मात्रै ढिला भएतापनि फैसला स्वत: तपाईंको विरुद्धमा आउन सक्ने भएकोले छिटो आइपुग्नेगरी योजना बनाउनुहोस् । सुनुवाइमा तपाईंको उपस्थिति महत्त्वपूर्ण हुन्छ । यदि अदालत बाहेक अरू कसैले तपाईंलाई सुनुवाइ रद्द भयो वा मिति सारिएको छ भनेर खबर गरेमा यो कुरा सत्य हो कि होइन भनेर पत्ता लगाउनका लागि अदालतमा बुझ्नुहोस् । सुनुवाइले तपाईंलाई बचावका लागि आफ्नो कुरा राख्न वा अर्को पक्षको विरुद्धमा प्रतिदाबी गर्ने मौका दिन्छ । यदि तपाईं सुनुवाइका लागि तय गरिएको मितिमा जान सक्नुभएन वा कुनै आकस्मिक अवस्था आइपर्‌यो भने जतिसक्दो चाँडो अदालतले दिएको मितिभन्दा पहिले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टलाई फोन गर्नुहोस् र तपाईंले उपस्थिति जनाउन सक्नेगरी सुनुवाइलाई लम्बाउन सकिन्छ कि भनेर अनुरोध गर्नुहोस् ।

यदि तपाईं र घरधनी अदालतले दिएको मितिभन्दा पहिले सहमतिमा पुग्नुभयो वा अदालत बाहेक अरू कसैले तपाईंलाई "सबै कुरा मिल्यो"

भनेर भने पनि सुनुवाइमा उपस्थित हुने योजना बनाउनुहोस् वा सुनुवाइका लागि अझैपनि मिति तय गरिएको छ कि छैन भनेर अदालतसँग बुझ्नुहोस्। सुनुवाइ तथा के अपेक्षा गर्ने भन्ने बारेमा थप जानकारीका लागि *प्रश्न तथा उत्तर: मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्ट* हेर्नुहोस्।

सुनुवाइभन्दा पहिले कुनै पनि बेला तपाईंले घरधनीविरुद्ध प्रति-उजुर (वा "प्रतिदाबी") दायर गर्न वा अन्य कुनै दाबी गरिरहन सक्नुहुन्छ। यदि तपाईंले प्रति-उजुर दायर गर्नुभयो भने दुवै उजुरीहरूको सुनुवाइ अनिवार्य रूपमा तपाईंले प्रति-उजुर दायर गरेको सात (7) दिनपछि तर पन्ध्र (15) दिनभित्र हुनुपर्छ। यदि तपाईंले प्रतिदाबी दायर गर्नुभयो भने अर्को पक्षलाई यस बारेको कागजपत्र सुनुवाइभन्दा कम्तीमा पनि पाँच (5) दिन पहिले अनिवार्य रूपमा दिएको हुनुपर्छ।

फैसला

सुनुवाइपछि, मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जज (न्यायाधीश) ले यात सोही दिन वा तीन (3) दिनभित्रमा निर्णय गर्नुहुनेछ। न्यायाधीशले लिखित **फैसलाको सूचना जारी गर्नुहुनेछ।** यदि फैसला तपाईंको पक्षमा आयो भने घरधनीले न्यायाधीशले दिएको आदेश अनुसार गर्नुपर्ने हुन्छ - उदाहरणका लागि, तपाईंलाई भाडामा लिएको एकाइबाट नहटाउने। यदि मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले घरधनीको पक्षलाई समर्थन गर्नुभयो भने फैसला तपाईंको विरुद्धमा आउनेछ। कस्तो प्रकारको फैसला भयो भन्ने कुरा तपाईंले सूचनाबाट थाहा पाउनुहुनेछ।

- पैसासम्बन्धी फैसलालाई पूरा गरिएन भने भोगाधिकारको अनुमति दिइएको
- भोगाधिकारको अनुमति दिइएको
- भोगाधिकारको अनुमति नदिइएको
- पैसासम्बन्धी फैसला

यदि फैसला **पैसासम्बन्धी फैसलालाई पूरा गरिएन भने भोगाधिकारको अनुमति दिइएको** (सामान्यतया "भुक्तानी गर्नुहोस् र बसिराख्नुहोस्") का लागि भयो भने घरबाट हटाउनलाई रोक्न र घरमै बसिराख्नका लागि घरबाट हटाउने मितिभन्दा पहिले तपाईंले भुक्तानी गर्न बाँकी रहेको सम्पूर्ण रकम बुझाउने अवसर तपाईंसँग हुन्छ।

- फैसला भएको 10 दिनभित्रमा कानुनी खर्चहरूसहित बाँकी रहेको सम्पूर्ण रकम घरधनीलाई भुक्तानी भयो भने भोगाधिकारको कुनै पनि आदेश अनुरोध गर्न सकिँदैन।
- यदि तपाईंले 10 दिनभित्रमा भुक्तानी गर्नुभएन वा पुनरावेदन (अपिल) दायर गर्नुभएन र आवश्यक भए अनुसारको बोन्ड भुक्तानी गर्नुभएन भने घरधनीले भोगाधिकारको आदेशका लागि अनुरोध गर्न पनि सक्नेछन्। यदि घरधनीले भोगाधिकारको आदेशका लागि अनुरोध गरे भने अदालती खर्चहरू बढ्नेछ, त्यसैले सकेसम्म चाँडो भुक्तानी गर्न उत्तम हुन्छ।
- कन्स्टेबलले तपाईंको ढोकामा **भोगाधिकारको आदेश** टाँसेको 10 पछि तपाईंलाई बल लाएर घरबाट हटाउने मिति तय हुनेछ। त्यो मितिसम्म र त्यो मिति समेत गरेर घरबाट हटाउनेबाट बच्नका लागि तपाईंले फैसलामा सुनाइएको पूरै रकम भुक्तानी गर्न सक्नुहुन्छ।
- यदि तपाईंले घरबाट हटाउने मितिभन्दा पहिले भुक्तानी गर्नुहुन्छ भने तपाईंले घरधनी तथा कन्स्टेबलसँग मिलेर व्यवस्थाहरू मिलाउनुपर्छ र भुक्तानी गर्नुभएको प्रमाणस्वरूप रसिद राख्नुपर्छ।

- यदि तपाईंले घरबाट हटाउने मितिमा भुक्तानी गर्नुभएमा तपाईंले सोझै कन्स्टेबललाई भुक्तानी गर्नुपर्ने हुन्छ र त्यसो गर्दा तपाईंले नगदमा भुक्तानी गर्नुपर्छ । कन्स्टेबलले चेक लिने छैनन् र घरबाट हटाउने प्रक्रिया तय गरे अनुसार अगाडि बढ्नेछ ।

ध्यान राख्नुहोस्: तपाईंले पूरै रकम भुक्तानी नगरेसम्म फैसला तपाईंको रेकर्डमा रहनेछ । यसले तपाईंको क्रेडिट रेटिङलाई असर गर्न सक्छ र तपाईंले भविष्यमा हाउजिङ लिने क्षमतामा नकारात्मक रूपमा असर गर्न सक्छ ।

भोगाधिकारको आदेश

यदि फैसला **भोगाधिकारको अनुमति दिइएको** भनेर आएको छ भने तपाईंले भुक्तानी गर्नुपर्ने सबै रकम भुक्तानी गरे पनि घरबाट हटाउनका लागि तय गरिएको मितिसम्ममा तपाईं घर छोड्नुपर्छ । यदि तपाईं सो निर्णयसँग असहमत हुनुहुन्छ र घरमा बस्न चाहनुहुन्छ भने फैसला भएको 10 दिनभित्रमा तपाईंले कोर्ट अफ कमन प्लीजमा पुनरावेदन दायर गर्नुपर्ने र बोन्ड बुझाउनुपर्ने हुन्छ । *पुनरावेदन प्रक्रिया* हेर्नुहोस् ।

पुनरावेदन अवधिको 10 दिन पूरा भएपछि घरधनीले भोगाधिकारको आदेशका लागि दायर गर्न सक्छन् । घरधनीले भोगाधिकारको आदेश पाइसकेपछि भाडावाललाई यस बारेको सूचना कन्स्टेबलले सोझै भेटेर वा तपाईंको घरमा सूचना टाँसेर दिनेछन् ।

- कन्स्टेबलको सूचनाले भाडावालसँग सूचना बुझाइएको मितिबाट आवासलाई खाली गर्नका लागि थप दश (10) हुन्छ भनेर जानकारी गराउनेछ ।
- यो सूचना खाली गर्नका लागि अन्तिम समयसीमा हो ।
- यदि दश (10) दिनको अन्त्यसम्म सूचनामा जनाइएको समय र मितिमा भाडावालले बसेको एकाइलाई खाली गरेनन् भने कन्स्टेबलले भाडावाललाई बलपूर्वक निकाल्न र भाडामा लिएको एकाइको ढोकामा ताल्चा लगाउन सक्नेछन् ।

यदि तपाईंले पुनरावेदन गर्ने योजना बनाउनुभएको छैन घरबाट हटाउनका लागि तोकिएको मितिभन्दा पहिले जतिसक्दो चाँडो तपाईंले आफू बसेको ठाउँलाई खाली गर्ने योजना बनाउन आवश्यक पर्नेछ । घरबाट हटाउनका लागि तोकिएको मितिभन्दा पहिले कम्तीमा पनि आफ्नो सरसामानहरू भाडामा लिएको ठाउँबाट निकाल्नुहोस् किनभने कन्स्टेबल आइसकेपछि तपाईंलाई त्यो ठाउँ खाली गर्नका लागि केही मिनेट मात्र हुनेछ ।

भाडामा बसेको ठाउँको भोगाधिकार छोडेपछि (घरबाट हटाउने समयमा समेत) भाडावालहरूले आफ्नो सरसामानहरूलाई हटाउन आवश्यक हुन्छ । कन्स्टेबलले तपाईंलाई हटाउँदा तपाईंले आफ्नो सरसामानहरू निकाल्नुभएको छैन भने तपाईंले आफ्नो सरसामान लिन छिटो-छिटो गर्नुपर्नेछ । *घरबाट हटाइए वा सरेपछि आफ्नो सरसामानहरू कसरी पाउने* हेर्नुहोस् ।

ध्यान राख्नुहोस्: कानुनी रूपमा ताल्चा लगाइनुभन्दा पहिले सुनुवाइपछि कम्तीमा पनि बीस (20) दिनको समय लाग्छ ।

मलाई घरबाट हटाउनका लागि कन्स्टेबल आउँदै आएनन् भने के हुन्छ ?

घरधनीले भोगाधिकारको आदेशलाई लागू नै नगर्ने र तपाईंलाई घरबाट हटाउनका लागि कन्स्टेबललाई सूचना नै नगरिएको हुन सक्ने सम्भावना पनि हुन्छ । सामान्यतया, यो घरधनी तथा भाडावालले भुक्तानी सम्झौता गरेको र भाडावाल अब बसिरहन मिल्नेमा घरधनी सहमत भएको अवस्थामा हुन्छ । यदि तपाईंले सम्झौता गर्न सक्नुभयो भने तपाईंले घरधनीलाई भुक्तानी गर्नुभएको रकमको रसिद लिनुभएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् र सम्झौता लिखित रूपमा गर्नुहोस् ।

घरधनीले सामान्यतया फैसला भएको 120 दिनभित्रमा भोगाधिकारको आदेशलाई पुन:जारी गर्नका लागि निवेदन दिन सक्छन् ।

पुनरावेदन प्रक्रिया

न्यायाधीशको फैसलामा प्राय: दुईवटा भाग हुन्छन्: **भोगाधिकार** (घरबाट हटाउने) र **पैसासम्बन्धी फैसला** ।

तपाईंको विरुद्धमा सुनाइएको फैसलामा पुनरावेदन गर्ने अधिकार तपाईंसँग हुन्छ । पुनरावेदनहरू कोर्ट अफ कमन प्लीजमा प्रोथोनोटरी (Prothonotary) मा दायर गरिन्छ । मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टको निर्णयलाई पुनरावेदन गर्नका लागि तपाईंले फैसलाको प्रति प्रोथोनोटरीको कार्यालयमा लिएर आउन आवश्यक हुनेछ । यदि तपाईंले पुनरावेदन दायर गर्ने विचार गर्नुभएको छ भने अटर्नीसँग परामर्श लिन सल्लाह दिइन्छ किनभने यस्तो स्तरको अदालतमा प्रक्रियाहरू बढी जटिल हुन्छन् । तपाईंका घरधनीले अटर्नी राख्ने सम्भावना धेरै हुन्छ ।

यदि तपाईंले भोगाधिकारका लागि गरिएको फैसलालाई पुनरावेदन गर्दै हुनुहुन्छ र तपाईं आफ्नो घरमै बस्न चाहनुहुन्छ भने निर्णयविरुद्ध पुनरावेदन गर्नका लागि तपाईंसँग फैसला भएको मितिबाट दश (10) दिनको समय हुन्छ ।

आफू बसेको ठाउँबाट तपाईंलाई हटाउनबाट शेरिफ वा कन्स्टेबललाई रोक्नका लागि तपाईंले अनिवार्य रूपमा **सुपरसिडेज (Supersedeas)** पनि दायर गर्नुपर्छ । यदि तपाईंले प्रोथोनोटरीको कार्यालयलाई तपाईंले ताल्चा लगाउनबाट रोक्न चाहेको भनेर खबर गर्नुहुन्न र सुपरसिडेज दायर गर्नुहुन्न भने तपाईंले पैसासम्बन्धी फैसला मात्रका लागि पुनरावेदन गरेको मानिन्छ र ताल्चा लगाउने कार्यवाही तय भए अनुसार नै हुनेछ ।

तपाईंले दायर गर्न चाहिने शुल्कहरू भुक्तानी गर्नुपर्नेछ र सुपरसिडेजले भाडावाललाई पैसासम्बन्धी फैसलामा भएको रकम वा 3 महिनाको भाडा मध्ये जुन कम हुन्छ त्यो रकमलाई बोन्डमा भुक्तानी गर्न आवश्यक गरेको छ । (यदि तपाईंको आय ज्यादै न्यून छ भने तपाईंले आफ्नो पुनरावेदन दायर गर्दा आफ्नो भाडाको एक तिहाइ रकम मात्र बोन्डको रूपमा भुक्तानी गर्नुपर्ने पनि हुन सक्नेछ ।) यो पैसालाई एस्क्रो (सुरक्षण) खातामा राखिनेछ । तपाईंले पुनरावेदन गरेको मितिबाट हरेक 30 दिनमा तपाईंले मासिक भाडा कोर्टलाई बुझाउन आवश्यक पनि पर्नेछ । यदि तपाईं त्यसो गर्न असफल हुनुभयो भने सुपरसिडेज रद्द हुन पनि सक्नेछ र घरबाट हटाउने प्रक्रिया अगाडि बढ्न सक्नेछ । कुनै महिना 30 दिनभन्दा बढी हुने भएकोले यो समयसीमालाई ध्यानमा राखिराख्नु भइरहेको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।

यदि तपाईं भोगाधिकारको फैसलाका लागि पुनरावेदन गर्न चाहनुहुन्न तर पैसासम्बन्धी फैसलाका लागि पुनरावेदन गर्न चाहनुहुन्छ भने पुनरावेदन गर्नका लागि तपाईंसँग फैसला गरिएको मितिबाट तीस (30) दिनको समय हुन्छ ।

पुनरावेदनहरू कोर्ट अफ कमन प्लीजमा प्रोथोनोटरी (Prothonotary) मा दायर गरिन्छ । तपाईंले फैसलाको प्रति आफूसँगै प्रोथोनोटरीको कार्यालयमा ल्याउनु पर्नेछ । पैसासम्बन्धी फैसलाका लागि पुनरावेदन गर्दा बोन्डको आवश्यकता पर्दैन ।

पुनरावेदन गरिएन भने के हुन्छ ?

यदि मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टले **भोगाधिकारको फैसला** दिएको छ भने मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टबाट भोगाधिकारको आदेश भनिने कागजातका लागि अनुरोध गर्नका घरधनीले अनिवार्य रूपमा दश (10) दिन कुर्नुपर्छ । कन्स्टेबल वा शेरिफका डेपुटीले तपाईंलाई भोगाधिकारको आदेशको कागजपत्र बुझाउनेछन् जसले तपाईंलाई बसेको ठाउँ खाली गर्नका लागि तपाईंलाई 10 दिनको थप समय दिन्छ । यदि तपाईंले भोगाधिकारको आदेश प्राप्त गरेको 10 दिनभित्रमा बसेको ठाउँलाई खाली गर्नुभएन भने कन्स्टेबल वा शेरिफका डेपुटीले तपाईंलाई बसेको ठाउँबाट भौतिक बल प्रयोग गरेर हटाउनेछन् ।

यदि मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टले **पैसासम्बन्धी फैसला** दिन्छ भने फैसलाका लागि भुक्तानी गर्न तपाईंसँग 30 दिनको समय हुन्छ। यदि तपाईंले भुक्तानी गर्नुभएन भने तपाईंलाई मुद्दा दिने पक्ष मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमा जान सक्छन् र **फैसला कार्यान्वयनको आदेश भनिने कागजात जारी गर्नका लागि अनुरोध गर्न सक्छन्।** कन्स्टेबल वा शेरिफका डेपुटीले तपाईंलाई सूचना दिएर वा तपाईंको ढोकामा टाँसेर फैसला कार्यान्वयनको आदेशलाई बुझाउने कार्य गर्नेछन्। तपाईंलाई फैसला कार्यान्वयनको आदेश दिइएको समयमा कन्स्टेबल वा शेरिफका डेपुटीले तपाईं विरुद्धको फैसला लागि भुक्तानी गर्न उनले बेच्ने घरजग्गा वा सम्पत्तिको सूची बनाउनेछन्/छिन्। यो सूचीलाई **लेवी** भनिन्छ।

यदि तपाईंको घरजग्गा वा सम्पत्तिमा लेवी लगाइएको छ भने तुरुन्तै अटर्नी वा लिगल एडलाई फोन गर्नुहोस्। यदि तपाईंले केही पनि गर्नुभएन भने लेवी बनाएको धेरै हप्तापछि तपाईंको घरजग्गा वा सम्पत्ति, $300 भन्दा कम मूल्यांकन भएको अवस्थामा बाहेक (तपाईं विवाहित हुनुहुन्छ र तपाईं तथा तपाईंको पति/पत्नी दुवैलाई मुद्दा लागेको छ भने $600) कन्स्टेबल वा शेरिफ सेलमा बिक्री हुन सक्नेछ। तपाईंले लेवी (सम्पत्तिको बिक्री) विरुद्ध पुनरावेदन वा असहमति दायर गर्न सक्नुहुन्छ।

ज्यालाहरूको ऋणानुबंध

पेन्सलभेनियाको कानुनले घरधनीलाई सेक्युरिटी डिपोजिटमा भएको रकमभन्दा बढीका लागि सुनाइएको फैसलाको रकमलाई भाडावालको कुल ज्यालाहरूको 10% सम्म ऋणानुबंध गरेर लिन अनुमति दिन्छ र त्यसो ऋणीको आय गरिबीसम्बन्धी निर्देशिकाभन्दा तल नआउँदासम्म गर्न सकिन्छ।

घरबाट हटाउने सूचनाको समयतालिका

अपार्टमेन्ट वा घरको घरधनी/भाडावाललाई हटाउने/नवीकरण नहुने प्रक्रियाको समयतालिका

यदि घरबाट हटाउनेको कारण देहायको भएमा:	घरधनीले भाडावाललाई अनिवार्य रूपमा दिनुपर्ने:
भाडा नबुझाइएको	10 दिने सूचना
गैरकानुनी लागूऔषधहरूसँग सम्बन्धित कार्यहरू	10 दिने सूचना
महिना-महिनामा गरिने लिज वा अनिश्चितकालीन लिजको म्याद सकिएको वा सामान्य उल्लङ्घन भएको	15 दिने सूचना
एक वर्ष वा सोभन्दा कम समयको लिजको म्याद सकिएको/सामान्य उल्लङ्घन भएको	15 दिने सूचना
एक वर्षभन्दा माथिको लिजको म्याद सकिएको/सामान्य उल्लङ्घन भएको	30 दिने सूचना

मोबाइल होम पार्कका लागि घरधनी/भाडावाललाई हटाउने प्रक्रियाको समयतालिका

यदि घरबाट हटाउनेको कारण देहायको भएमा:	घरधनीले भाडावाललाई अनिवार्य रूपमा दिनुपर्ने:
एक वर्षभन्दा कम वा अनिश्चितकालीन समयसम्मका लागि लिएको लिजको सामान्य उल्लङ्घन भएको	30 दिन
एक वर्षभन्दा माथिको लिजको सामान्य उल्लङ्घन भएको	कागजपत्र बुझाइएको मितिबाट 3 महिना
यी महिनाहरूको बीचमा भाडा बुझाउन नसकिएको: अप्रिल-अगस्त	15 दिन
यी महिनाहरूको बीचमा भाडा बुझाउन नसकिएको: सेप्टेम्बर-मार्च	30 दिन

कमन प्लीजमा कानुनी कार्यवाही तथा पुनरावेदन गर्नका लागि घरधनी/भाडावाललाई हटाउने प्रक्रियाको समयतालिका:

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले सुनुवाइको मिति तय गर्नुहुन्छ	घरधनीले उजुरी दायर गरेको 1-15 दिनमा
सुनुवाइको अन्त्यमा वा निम्न समयभित्रमा मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले फैसला सुनाउनुहुनेछ	3 दिन
घरधनीद्वारा भोगाधिकारको आदेश	निप्टाराको दिनबाट 10 दिनपछि
भोगाधिकारको आदेशलाई कार्यान्वयन गर्ने कन्स्टेबलले बसोबास गरिरहेका व्यक्तिहरूलाई निम्न दिनभन्दा बढी बसेको भए हटाउन सक्छन्:	भोगाधिकारको आदेश दिएको 10 दिनपछि
फैसलाले आवासीय भवनको भोगाधिकार प्रदान गर्ने कार्यलाई असर गरेको भएमा पुनरावेदन निम्न दिनभित्रमा गरिनुपर्छ:	निप्टाराको 10 दिनपछि
फैसला पैसा वा गैर-आवासीय घरजग्गाको भोगाधिकारका लागि भएमा पुनरावेदन निम्न दिनभित्रमा गरिनुपर्छ:	निप्टाराको 30 दिनपछि

प्रश्न तथा उत्तर: घरबाट हटाउने

मलाई सर्नका लागि थप समय चाहिन्छ । मेरो अवस्था विशेष छ । के त्यसले फरक पार्छ ?

तपाईसँग बस्नका लागि नयाँ ठाउँ खोज्न वा बसेको ठाउँबाट निस्कनका लागि थप समय माग्ने अधिकार हुन्न । जिम्मेवारीहरू सबै भाडावालहरूका लागि समान हुन्छन् । तपाईं जेष्ठ नागरिक हुनुहुन्छ वा तपाईंका बच्चाहरू छन् भन्ने जस्ता कुराहरूले केही फरक पार्दैन र यदि तपाईंले करारको उल्लङ्घन गर्नुभएको छ भने तपाईंले लिज वा करारमा तपाईं सहमत हुनुभएको कानुनी दायित्वहरूलाई पूरा गर्नुपर्छ र तपाईंलाई घरबाट हटाउने कानुनी अधिकार तपाईंका घरधनीसँग हुन्छ । यदि तपाईंले भाडा बुझाउनुभएको छैन भने घरधनीसँग तपाईंलाई हटाउने पूर्ण अधिकार हुन्छ । तपाईं बिरामी हुनुभएको छ वा तपाईंको जागिर छुटेको छ वा तपाईंले अरू बिलहरू भुक्तानी गर्नुपरेको छ भन्ने कारणले तपाईं भाडा बुझाउनमा ढिलो हुनुभएको छ भन्ने कुराले केही फरक पार्दैन । तपाईंले आफ्नो घरधनीसँग थप समय लिनका लागि वार्ता गर्ने प्रयास गर्न सक्नुहुन्छ । यदि तपाईंका घरधनी थप समय दिन तयार भए भने उनलाई तपाईं थप समय बस्न सकुहुन्छ भनेर लेखिएको सम्झौतामा हस्ताक्षर गर्न भन्नुहोस् ।

मसँग अन्त कतै जाने ठाउँ छैन । मैले के गर्नुपर्छ ?

तपाईंले आफू र आफ्नो सरसामानलाई राख्ने ठाउँ खोज्नुपर्छ । तपाईंको सरसामानहरू नछोड्नुहोस् । तपाईंका घरधनीले तिनीहरूलाई तपाईंका लागि भनेर राखिदिनु पर्दैन र, अझ भन्नुपर्दा, यदि तपाईंले आफ्नो सरसामानहरूलाई छोड्नुभयो भने उनले ती सरसामानहरू राखेबापत तपाईंलाई शुल्क लगाउन सक्छन् । यदि तपाईंले बस्नका लागि ठाउँ भेटाउन सक्नुभएन भने परिवार वा साथीहरूलाई सम्पर्क गर्नुहोस् । तपाईंले बस्नलाई नयाँ ठाउँ नभेटाउँदासम्म आफ्नो सरसामानहरूलाई अस्थायी रूपमा स्टोरेजमा राख्न पनि सक्नुहुन्छ । तपाईंले स्थानीय सेल्टर वा ट्रान्जिसनल हाउजिङलाई पनि सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ ।

के मैले घरबाट हटाउने कार्यलाई रोक्न सक्छु ?

यदि भाडा नबुझाएको कारणले **मात्रै** घरबाट हटाइएको हो भने वास्तवमै घरबाट हटाउनभन्दा अगाडि तपाईंले जुनै पनि बेला अदालती खर्चहरूसहित मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टले भने अनुसारको रकम भुक्तानी गरेर घरबाट हटाउने कार्यलाई रोक्न सक्नुहुनेछ । यसलाई भुक्तानी गर्ने र बस्ने अधिकार (राइट टु पे एण्ड स्टे) भनिन्छ । यदि घरधनीले **भोगाधिकारको आदेशका** लागि अनुरोध गरे भने अदालती खर्चहरू बढ्नेछ, त्यसैले जतिसक्दो चाँडो भुक्तानी गर्नु उत्तम हुन्छ । तपाईंले भुक्तानी गर्नुपर्ने रकमहरू भुक्तानी गर्छु भनेर आफ्नो घरधनीसँग सम्झौता गर्ने प्रयास गर्न पनि सक्नुहुन्छ । यदि तपाईं सम्झौता गर्न सफल हुनुभयो भने त्यो लिखितमा गरिएको छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई हटाउन खोजे भने यसले प्रमाणको रूपमा काम गर्नेछ ।

मेरो घरधनीले म बाहिर हुँदा ताल्चा लगाइदिने धम्की दिएका छन् हेर्नुहोस् । के उनीहरूले त्यसो गर्न सक्छन् ?

अदालतको आदेशबिना तपाईंका घरधनीलाई तपाईंको अपार्टमेन्ट वा घरमा ताल्चा लगाउने अनुमति छैन । यस्तो कार्यलाई **सेल्फ-हेल्प** इभिक्सन (स्वयंको मद्दले हटाउने) भनिन्छ । घरधनीले भाडावाललाई न्यायोचित कारणबाट निकालेको देखिए तापनि सेल्फ-हेल्प इभिक्सन गैरकानुनी हुन्छ । घरधनीले भाडावाललाई लिजले आवश्यक गरे अनुसारको **खाली गर्ने सूचना अनिवार्य रूपमा** उपलब्ध गराउनुपर्छ र मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टमार्फत घरबाट हटाउनका उचित प्रक्रियाहरू चाल्नुपर्छ । कन्स्टेबल वा शेरिफले मात्रै अदालतको आदेशबाट भाडावाललाई बसेको ठाउँबाट हटाउन वा ताल्चा लगाउन सक्छन् ।

गैरकानुनी सेल्फ-हेल्प इभिक्सनहरूका उदाहरणहरूमा देहायका पर्दछन्:

- ताल्चा लगाउने वा ताल्चाहरू फेर्ने
- बसेको ठाउँबाट तपाईंको व्यक्तिगत सम्पत्तिलाई हटाउने
- तपाईंको केही वा सबै युटिलिटीहरू बन्द गरिदिने
- ढोका वा झ्यालहरूलाई हटाउने

ध्यान दिनुपर्ने कुरा: रूमिङ हाउसका नियमहरू फरक हुन्छन्। रूमिङ हाउसहरूलाई होटेल जस्तै मानिन्छ। यदि भाडावालले कोठा भाडामा लिन्छन् र भाडा दिएका छैनन् भने घरमालिकले ढोकामा ताला लाउन सक्छन्। यदि तपाईंले बसोबासको अवस्था रूमिङ हाउसको परिभाषा अन्तर्गत पर्छ भने भाडावालको अधिकार हेर्ने संघसंस्था वा लिगल एडलाई फोन गर्नुहोस्। घरधनीले त्यस ठाउँलाई "रूमिङ हाउस" वा "बोर्डिङ" भनेकै भरमा पेन्सलभेनिया ल्याण्डलर्ड टेनेन्ट एक्ट अन्तर्गत तपाईंसँग केही संरक्षणहरू छैनन् भन्ने हुँदैन।

यदि घरधनी सेल्फ-हेल्प इभिक्सनमा संलग्न छन् भने भाडावालले खोज्न सक्ने केही विकल्पहरू पनि छन्। आफ्नो विकल्पहरूका सम्बन्धमा अटर्नीसँग परामर्श गर्नुहोस्।

1. प्रहरीलाई फोन गर्नुहोस्। सो ठाउँमा बस्ने अधिकार तपाईंसँग छ भनेर तपाईंले देखाउनुपर्नेछ। त्यसैले, तपाईंले यस्तो हुनसक्छ भनेर पहिल्यै अनुमान गर्नुभएको छ भने आफ्नो लिजको प्रति र हालको युटिलिटी बिलहरू घर बाहिर कतै राख्नुहोस् - जस्तै कि आफ्नो गाडी वा पर्समा। केही प्रहरी विभागहरू तपाईंलाई अपार्टमेन्टमा फेरि बस्न दिनका लागि घरधनीसँग हस्तक्षेप गर्नेछन् तर केही प्रहरी विभागहरूले यस्तो कार्यमा संलग्न हुन अस्वीकार गर्नेछन्। शिष्ट तथा शान्त रहनुहोस्।
2. सहयोगका लागि लिगल एड वा निजी अटर्नीलाई फोन गर्नुहोस्।
3. कोर्ट अफ कमन प्लीजका न्यायाधीशलाई घरधनीविरुद्ध निषेधाज्ञा जारी गर्न अनुरोध गर्नुहोस्। यो मामिलामा निषेधाज्ञा भन्नाले घरधनीलाई तपाईंलाई तपाईंको आवासमा बस्नु दिनु, तपाईंको युटिलिटीहरू सुचारु गर्नु र/वा तपाईंको आवासमा तपाईंको कानुनी प्रयोगमा हस्तक्षेप नगर्नु भनेर निर्देशित गर्ने कानुनी आदेश हो।
4. घरधनीबाट वास्तविक क्षतिहरू प्राप्त गर्न खोज्नुहोस्। वास्तविक क्षतिहरू भन्नाले तपाईंले गुमाउनुभएको भनि प्रमाणित गर्न सक्ने सबै नोक्सानीहरू। यदि तपाईंलाई तपाईंको आवासमा तपाईंका घरधनीले ताल्चा लगाइदिएर बाहिर जान बाध्य पारियो भने होटल कोठाको मनासिब खर्चलाई यसको उदाहरणको रूपमा लिन सकिन्छ।
5. यदि घरधनीको कार्य अपमानजनक थियो र त्यसले गर्दा गम्भीर भावनात्मक समस्या तथा शारीरिक हानि भएको थियो भने दण्डात्मक क्षतिपूर्तिहरू माग गर्नुहोस्।

म बसोबास गरेको ठाउँबाट हटाइए वा सरेपछि मैले मेरो सरसामानहरू कसरी पाउन सक्छु ?

यदि तपाईं भाडामा बसेको ठाउँबाट हालै सर्नुभएको छ वा तपाईंलाई हटाइएको छ भने त्यहाँ तपाईंले छाड्नुभएका व्यक्तिगत सरसामानहरूलाई प्राप्त गर्नका लागि तपाईंसँग सीमित समय हुन सक्नेछ।

यदि तपाईंलाई भाडामा बसेको ठाउँबाट हटाइएको छ वा तपाईं सर्नुभएको थिएन भने आफ्नो धरधनीलाई सम्पर्क गर्न र तपाईं आफ्ना छुटेका व्यक्तिगत सरसामानहरू लिन चाहनुहुन्छ भनेर घरधनीलाई थाहा दिनका लागि तपाईंसँग **दश दिनको** समय हुन्छ। तपाईं आफ्ना छुटेका कुनै

पनि व्यक्तिगत सरसामानहरू लिन चाहनुहुन्छ भन्ने कुराको जानकारी तपाईंले आफ्नो घरधनीलाई फोन गरेर वा पत्र पठाएर दिनुपर्छ। तपाईंले आफ्नो घरधनीलाई पठाउने पत्रको प्रति राख्नुहोस्। यदि तपाईंलाई भाडामा बसेको स्थानबाट हटाइएको वा तपाईंले व्यक्तिगत सरसामानहरू छाड्नुभएको छ भनेर घरधनीबाट सूचना प्राप्त भएको 10 दिनभित्रमा घरधनीलाई सम्पर्क गर्नुभएन भने घरधनीले सबै व्यक्तिगत सरसामान फाल्न सक्छन्।

तपाईं आफ्नो सरसामानहरू लिन चाहनुहुन्छ भनेर आफ्नो घरधनीलाई सम्पर्क गर्नुभएपछि तपाईंसँग तपाईंलाई हटाइएको मितिबाट वा आफ्नो व्यक्तिगत सरसामान लिनुहोस् भनेर तपाईंका घरधनीले दिनुभएको सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट **30 दिनको** समय हुन्छ।

यदि तपाईं सर्नुभयो र तपाईंले आफ्नो व्यक्तिगत सरसामान त्यहीं छोड्नुभएको छ भने तपाईंले व्यक्तिगत सरसामान छोड्नुभएको छ भनेर जानकारी दिनका लागि तपाईंका घरधनीले तपाईंलाई अनिवार्य रूपमा सूचना पठाउनुपर्छ। यदि तपाईंले आफ्नो घरधनीलाई नयाँ सरेको ठाउँको ठेगाना दिनुभएको छैन भएन भने सूचना तपाईंको पुरानो ठेगानामा पठाइनेछ। यदि तपाईंलाई हटाइएको हो भने तपाईंका घरधनीले तपाईंको व्यक्तिगत सरसामानहरू छुटेको छ भनेर तपाईंलाई सूचना **पठाउनुपर्दैन**। तपाईं आफैंले घरधनीलाई सम्पर्क गर्नुपर्नेछ।

तपाईंलाई हटाइएको मितिबाट वा आफ्नो व्यक्तिगत सरसामान लिनुहोस् भनेर तपाईंका घरधनीले दिनुभएको सूचनामा हुलाकको छाप लागेको मितिबाट 10 दिनपछि तपाईंका घरधनीले तपाईंको सरसामान राखेबापत शुल्क लगाउन सक्छन्।

प्रश्न तथा उत्तर: मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्ट

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जज भनेको के हो ?

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जज घरधनी-भाडावालसम्बन्धी मामिलाहरू जस्ता साना देवानी मुद्दाहरूमा फैसला गर्न सक्ने स्थानीय तहमा निर्वाचित अधिकारी हो। मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजलाई पहिले मजिस्ट्रेट वा जस्टिस अफ द पिस भनेर भन्ने गरिन्थ्यो।

के मलाई अटर्नी आवश्यक पर्छ ?

पर्दैन। सुनुवाइको समयमा अटर्नीहरूको आवश्यकता पर्दैन। यद्यपि, यदि तपाईं अटर्नी होस् भनेर चाहनुहुन्छ भने तपाईंले कसैलाई राख्न सक्नुहुन्छ र सुनुवाइको समयमा साथमा ल्याउन सक्नुहुन्छ।

के म मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टको सुनुवाइमा जानुपर्छ ?

हो, हुनुपर्छ ! यदि तपाईं सुनुवाइमा ढिला पुग्नुभयो वा पुग्न असफल हुनुभयो भने फैसला स्वत: तपाईंको विरुद्धमा सुनाउन सकिनेछ।
यसको अर्थ, यदि तपाईं उपस्थित हुन सक्नुभएन भने तपाईंले सुनुवाइ हार्न सक्नुहुन्छ र तपाईंले तपाईंको विरुद्धको फैसलामा सुनाइएको रकम भुक्तानी गर्नुपर्ने हुन सक्छ। अदालत बाहेक अरू कसैले सुनुवाइ रद्द भयो भनेर भने पनि सुनुवाइमा तपाईंको उपस्थिति महत्त्वपूर्ण हुन्छ। यसका अतिरिक्त, सुनुवाइले तपाईंलाई आफ्नो बचाव (डिफेन्स) मा कुरा राख्ने वा अर्को पक्षको विरुद्ध प्रति-उजुर गर्ने मौका दिन्छ। यदि तपाईं सुनुवाइका लागि तय गरिएको मितिमा जान सक्नुभएन वा कुनै आकस्मिक अवस्था आइपर्‍यो भने जतिसक्दो चाँडो अदालतले दिएको मितिभन्दा पहिले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टलाई फोन गर्नुहोस् र सुनुवाइलाई अर्को समयका लागि तय गर्न सकिन्छ कि भनेर अनुरोध गर्नुहोस्।

यदि तपाईंसँग ढिलो हुनु वा अनुपस्थित हुनको पछाडि असल कारण छ भने तपाईंले स्वत: हुने फैसलाबारे थाहा पाउने बित्तिकै अनिवार्य रूपमा निवेदन दायर गर्नुपर्छ र त्यसो गर्दा तपाईंसँग बचावका लागि अनिवार्य रूपमा मान्य, स्वीकार गर्न सिने दाबी हुनुपर्छ ।

"बचाव" भनेको के हो ?

तपाईविरुद्ध लगाइएका आरोपहरू किन सही छैनन् भनेर त्यसविरुद्ध तपाईंले दिने कारणहरू नै बचाव (डिफेन्स) हुन् । तपाईंलाई आफ्नो बचाव प्रस्तुत गर्नका लागि कुनै कागजपत्र दायर गर्न आवश्यक हुँदैन । प्राय: गरिने बचाव भनेको घरधनीले भाडामा लिएको एकाइलाई खाली गर्नका लागि भाडावाललाई लिज बमोजिम उचित सूचना दिएनन् भन्ने हो । यदि तपाईंसँग लिखित लिज छ भने तपाईंका घरधनीलाई तपाईंलाई लिज अनुसार सूचना दिनुपर्ने कानुनी आवश्यकता हुन्छ । यदि तपाईंसँग लिखित लिज छैन भने तपाईंलाई घरधनीले तपाईंलाई अनिवार्य रूपमा दिनुपर्ने समयसीमा कानुनले निर्धारण गरेको छ । *घरबाट हटाउने सूचनाको समयतालिका* हेर्नुहोस् । अपार्टमेन्टमा एकदमै गम्भीर बिग्रेका कुराहरू छन् अर्को प्राय: गरिने बचाव हो । तपाईंको बचाव जे भएतापनि, तपाईंलाई आफ्नो बचाव प्रमाणित गर्न लिखित कागजपत्र तथा/वा साक्षीको आवश्यकता पर्नेछ ।

वादी (प्लेन्टीफ) भनेको के हो ?

वादी (प्लेन्टीफ) भनेको मुद्दा हाल्ने व्यक्ति हुन्; प्रतिवादी (डिफेन्डेन्ड) विरुद्ध मुद्दा हाल्ने व्यक्ति । प्रतिवादी (डिफेन्डेन्ड) मुद्दा हालिएका व्यक्ति हुन् ।

"प्रतिदाबी (काउन्टरक्लेम)" भनेको के हो ?

अर्को पक्षले तपाईंलाई पैसा दिन बाँकी छ भनेर गरिने दाबी नै प्रतिदाबी हो । उदाहरणका लागि, यदि भाडावालले आवासलाई बस्न लायक बनाउन (घरधनीलाई खबर गरेपछि) मर्मतसम्भारहरूका लागि पैसा तिरेका छन् र घरधनीले सो खर्च भाडावाललाई सोधभर्ना गरेनन् भने भाडावालले प्रतिदाबी दायर गर्न सक्नेछन् । यसलाई अनिवार्य रूपमा मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टको कार्यालयमा **देवानी उजुरी फाराम (सिभिल कम्प्लेन्ट फर्म)** सँगै भरिनुपर्छ । प्रतिदाबी दायर गर्नका लागि शुल्क लाग्दैन तर प्रतिदाबी दायर गर्ने व्यक्तिले अर्को पक्षलाई प्रतिदाबीको कागजपत्र बुझाउँदा लाग्ने खर्च बेहोर्नुपर्छ । यदि तपाईंले प्रतिदाबी दायर गर्ने योजना बनाउनुभएको छ भने तपाईंले त्यसलाई सुनुवाइको सूचना प्राप्त गरिसकेपछि जतिसक्दो चाँडो दायर गर्नुपर्छ । सुनुवाइमा घरधनीको उजुरी र तपाईंको प्रतिदाबी दुवैको निर्णय हुनेछ ।

मेरो सुनुवाइमा लागि मैले कसरी तयारी गर्नुपर्छ ?

यदि तपाईंसँग वकिल हुनुहुन्छ भने तपाईंले सुनुवाइमा प्रस्तुत हुने जानकारीहरूका बारेमा आफ्नो वकिलसँग छलफल गर्नुपर्छ । यदि तपाईंसँग अटर्नी हुनुहुन्न भने तपाईंले मुख्य बुँदाहरूको जाँचसूची र घटेका घटनाहरूको क्रमानुसार खाका तयार गर्नुपर्छ । संक्षिप्त राख्नुहोस् र प्रासङ्गिक रहनुहोस् । प्रमाणका हरेक सामग्रीहरूलाई स्पष्ट पार्न तयार रहनुहोस् । मुद्दामा आफ्नो तर्फका कुराहरू राख्ने अभ्यास गर्नुहोस् । यदि तपाईंले फोटोहरू खिच्नुभएको छ भने तपाईंले तिनीहरूलाई सुनुवाइमा आउँदा ल्याउनुपर्नेछ । फोटोहरू कसले र कहिले खिचिएको भन्ने कुराको उत्तर तपाईंले दिन सक्नुपर्छ । सुनुवाइमा आउँदा तपाईंले लगाउन सक्नेसम्मको राम्रो लुगा लगाउनुहोस् र समयमा आइपुग्नुहोस् ।

सुनुवाइमा के हुनेछ ?

सुनुवाइमा सबै बयानहरू सपथमा रहेर दिइनुपर्छ । वादी (तपाईविरुद्ध मुद्दा हाल्ने व्यक्ति) लाई सुरुमा बयान दिन दिइन्छ । वादीको तर्फबाट साक्षीहरूले पनि बयान दिन सक्नेछन् । वादीले बयान दिइसकेपछि बयान दिएका व्यक्तिहरूलाई प्रश्न सोध्ने मौका तपाईंसँग हुनेछ । तपाईंले

उनीहरूलाई प्रश्न सोध्नैपर्छ भन्ने छैन । तपाईंलाई आफ्नो मुद्दा र आफ्नो साक्षीहरू प्रस्तुत गर्ने अवसर पनि दिइनेछ । "योर अनर, आइ वुड लाइक टु प्रिजेन्ट अ डिफेन्स ।" (श्रीमान् म डिफेन्स प्रस्तुत गर्न चाहन्छु) वा "योर अनर, आइ वुड लाइक टु आस्क मिस्टर अर मिस एक्स अ कोइसन ।" (श्रीमान्, म मिस्टर वा मिस एक्सलाई प्रश्न सोध्न चाहन्छु) भनेर भन्नुहोस् । तपाईं र तपाईंका साक्षीहरूलाई मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जज वा वादीले प्रश्न सोध्न सक्नेछन् ।

आफ्नो धैर्यतालाई कायम राख्न र नम्र बनिरहन नबिर्सनुहोस् । संक्षिप्त राख्नुहोस् र प्रासङ्गिक रहनुहोस् । धेरै यताउता कुरा नगर्नुहोस्, त्यस्तो गरेमा न्यायाधीशले तपाईंलाई बोल्नबाट रोकिदिन सक्नुहुन्छ । आफ्नो सबै प्रश्नहरू र टिप्पणीहरू न्यायाधीशलाई भन्दा औपचारिक रूपमा "योर अनर" सम्बोधन गर्नुहोस् । यदि तपाईं अर्को पक्षलाई प्रश्न गर्न चाहनुहुन्छ भने प्रश्न सोध्नक लागि पहिले न्यायाधीशबाट अनुमति लिनुहोस् । न्यायाधीश वा अर्को पक्षलाई अवरोध नगर्नुहोस् । आफ्नो मुद्दाका बारेमा बोल्ने र स्पष्ट पार्ने अवसर तपाईंले पाउनुहुनेछ ।

के साक्षीले भनेको केही कुरामा म आपत्ति जनाउन सक्छु ?

सक्नुहुन्छ । प्रासङ्गिक तथा सुनिजान्ने दुई प्राय: प्रयोगमा आउने आपत्तिहरू हुन् ।

प्रासङ्गिक आपत्ति: प्रस्तुत भएका जानकारी यो सुनुवाइले समाधान गरोस् भनेर ल्याएको परिस्थितिसँग प्रासङ्गिक छैन भने भाडावाल वा घरधनीले आपत्ति जनाउन सक्छन् । उदाहरणका लागि: तपाईंको भाईले कुटपिट गरेको हुनाले 10 वर्ष पहिले पक्राउ परेका थिए भनेर घरधनीले बयान दिएका छन् । नम्र भएर तर दृढसँग भन्नुहोस् । "योर अनर, आइ अब्जेक्ट । द्याट इज नट रेलवेन्ट ।" (श्रीमान्, मलाई आपत्ति छ । यो कुरा प्रासङ्गिक छैन ।)

सुनिजान्ने आपत्ति: सुनुवाइमा नभएका व्यक्तिहरूले भनेको भनेर दिइएका बयानहरूप्रति पनि तपाईंले आपत्ति जनाउन सक्नुहुन्छ । यसलाई "सुनिजान्ने" भनिन्छ र यस्तोलाई अनुमति दिनुहुँदैन । उदाहरणका लागि: तपाईंले झ्यालको सिसा फुटाएको कुरा तपाईंको छिमेकीले देखेर साक्षीलाई बताएका छन् भनेर साक्षीले बयान दिएका छन् । "योर अनर, आइ अब्जेक्ट । द्याट इज हियरसे ।" (श्रीमान्, मलाई आपत्ति छ । यो सुनेको कुरा मात्र हो) भनेर भन्नुहोस् ।

बयान चलिरहेको बेलामा तपाईंले वैध आपत्ति जनाउनका लागि बाहेक अन्य समयमा मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजलाई रोक्नु हुँदैन भन्ने कुरालाई ध्यानमा राख्नुहोस् ।

के मैले कागजपत्रहरू ल्याउँदा हुन्छ ?

हुन्छ, तपाईंले आफ्नो मुद्दालाई प्रमाणित गर्ने जुनसुकै कागजपत्रहरू पनि ल्याउन सक्नुहुन्छ । मुद्दाका लागि महत्त्वपूर्ण हुने जुनै पनि कागजपत्र अनिवार्य रूपमा सुनुवाइमा प्रस्तुत गर्नुपर्छ । मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले तपाईंलाई सुनुवाइमा ल्याउन भुल्नुभएका कागजपत्रहरूलाई फेरि घरमा गएर ल्याउने मौका दिनुहुने छैन । यदि सुनुवाइमा नआएका व्यक्तिहरूको दिएका लिखित वयानहरूमा अन्य पक्षले आपत्ति जनाएमा मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले ती लिखित बयानहरूलाई स्वीकार गर्न सक्नुहुन्न । यदि कसैले तपाईंको मुद्दाका बारेमा भन्नका लागि केही महत्त्वपूर्ण कुरा छ भने उनी सुनुवाइमा आउनुपर्नेछ ।

यद्यपि, यदि बिल, इस्टिमेट, रसिद, क्यान्सिल गरिएका चेक वा बैंक स्टेटमेन्टले तपाईंको बचाव वा प्रतिदाबीलाई प्रमाणित गर्छ भने मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले तिनीहरूलाई स्वीकार गर्न सक्नुहुन्छ । आफ्नो लिज र तपाईं तथा तपाईंका घरधनीका बीचमा भएका कुनै पनि प्रासङ्गिक पत्राचारहरू ल्याउन नबिर्सनुहोस् । फोटो तथा साक्षीहरू ल्याउनुहोस् ।

के मैले सुनुवाइमा आउनका लागि कसैलाई इतलायनामा (subpoena) दिन सक्छु ?

सक्नुहुन्छ। साक्षीहरूलाई इतलायनामा दिने अधिकार तपाईसँग हुन्छ। तपाईले अपार्टमेन्टको अवस्थाका बारेमा बयान दिन सक्ने संहिता कार्यान्वयन गराउने अधिकार वा हाउजिङ निरीक्षक वा मर्मतसम्भार गर्ने व्यक्तिलाई इतलायनामा दिने बारेमा विचार गर्न सक्नुहुनेछ। इतलायनामा भनेको त्यस्तो कागजपत्र हो जसले व्यक्तिलाई उनी आउन नचाहेको भएतापनि अदालतमा आएर बयान दिन आवश्यक गराउँछ। साक्षीहरूलाई तपाईंको बचाव वा प्रतिदाबीलाई प्रमाणित गर्न आवश्यक पर्ने निश्चित कागजपत्रहरू ल्याउन पनि इतलायनामा दिन सकिन्छ। अदालती सुनुवाइका लागि साक्षीहरूले समयमै इतलायनामा प्राप्त गरून् भनेर सुनिश्चित गर्नका लागि तपाईले सकेसम्म चाँडो इतलायनामा प्राप्त र साक्षीहरूलाई बुझाउनुपर्छ।

सुनुवाइपछि के हुन्छ ?

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले यात सोही दिन सुनुवाइमा वा हुलाकद्वारा तीन (3) दिनभित्रमा निर्णय दिनुहुनेछ। यदि फैसला भाडावालको पक्षमा छ भने घरधनीले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले दिएका आदेशहरू अनुसार कार्य गर्न आवश्यक हुन्छ। यदि फैसला घरधनीको पक्षमा छ भने भाडावालले मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट जजले दिएका आदेशहरू अनुसार गर्न आवश्यक हुन्छ। *घरबाट हटाउने: फैसला* हेर्नुहोस्।

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टको निर्णयमा म सहमत छैन भने के गर्ने ?

तपाईंको विरुद्धमा सुनाइएको फैसलामा पुनरावेदन गर्ने अधिकार तपाईसँग हुन्छ। पुनरावेदनहरू काउन्टी कोर्टहाउसमा प्रोथोनोटरीमा दायर गरिन्छ। *घरबाट हटाउने: पुनरावेदन प्रक्रिया* हेर्नुहोस्।

यदि म बसिरहेको घर वा अपार्टमेन्ट फोरक्लोजर (कब्जा) मा गयो वा शेरिफ सेलमा बिक्री भयो भने मैले के गर्नुपर्छ ?

यदि तपाईंका घरधनीले मोर्गेज (धितो) भुक्तानी गर्न छाड्नुभयो भने फोरक्लोजर (कब्जा) को कार्यवाही सुरु हुन सक्नेछ। यदि घरजग्गाका मालिकले आफ्नो घरजग्गामा लगाइएको म्युनिसिपालिटी कर्जाको भुक्तानी व्यवस्था मिलाउन सकेनन् भने म्युनिसिपालिटीले भुक्तानी नभएको ऋण सङ्कलन गर्न सकोस् भनेर सो घरजग्गा शेरिफ सेलमा बिक्री पनि हुन सक्नेछ। यी कर्जाहरूमा तिर्न बाँकी रहेका पानी तथा ढलनिकासका बिलहरू, स्कुलका करहरू तथा घरजग्गा करहरू पर्न सक्छन्।

भाडावाल फोरक्लोज गरिसकिएको वा शेरिफ सेलमा बिक्री भइसकेको घरजग्गामा बसेका छन् भने नयाँ घरधनी (बैंकसमेत) ले अनिवार्य रूपमा निश्चित नियमहरूलाई पालना गर्नुपर्छ। नयाँ घरधनीले ताल्चाहरू फेर्न वा बसोबास गरिरहेकाहरूलाई जबर्जस्ती घरबाट सडकमा निकाल्नेगरी कदम चाल्न पाउँदैनन्। भाडावाल बसेको ठाउँलाई अदालतको आदेशद्वारा मात्र ताल्चा लगाउन सकिन्छ। घरधनी अनिवार्य रूपमा अदालतमा गएर बेदखलीको कार्यवाही (Action in Ejectment) दायर गर्नुपर्छ। यो फोरक्लोजर कार्यवाहीहरूभन्दा पूरै भिन्नै हुन्छ र यिनीहरूमा समानता पनि हुन्छ तर यो घरधनी-भाडावाल बीचको घरबाट हटाउने कार्यवाहीभन्दा फरक हुन्छ।

- यदि सम्भावित फोरक्लोजरको सूचना प्राप्त भइसकेको छ वा तपाईंको घरजग्गामा टाँसिएको छ भने सूचना पठाउनेलाई तुरुन्तै खबर गरेर तपाईं भाडावाल हो भनेर स्पष्ट पार्नुहोस्। तपाईंले आफ्नो घरधनीलाई पनि सम्पर्क गर्नुपर्छ।
- तपाईंले आफ्नो घरधनीबाट फोरक्लोजरका बारेमा अस्पष्ट सूचना पाउन पनि सक्नुहुनेछ। उदाहरणका लागि, तपाईंका घरधनीले तपाईंको लिज वा भाडा सम्झौताको उल्लङ्घन हुनेगरी तपाईंलाई भाडाको प्रिपे (अग्रिम भुक्तानी) गर्न भन्न सक्नेछन्। तपाईंका घरधनीले फोरक्लोजर "त्रुटी" हो वा समस्याको

समाधान भइसक्यो भनेर पनि भन्न सक्नेछन् । अर्को पक्षलाई घरजग्गा बिक्री भइसकेको छ भने पुरानो धरधनीलाई भाडा बुझाउने छलमा नपर्नुहोस् । निश्चित गर्नका लागि, घरजग्गा भएको काउन्टीको यस्ता कागजपत्रहरूको अभिलेख राखिने कार्यालयमा सोधपुछ गर्नुहोस् । तपाईंले आफ्नो घरधनीविरुद्ध दायर भएका उजुरीहरू पनि सोधपुछ गर्न सक्नुहुनेछ ।

- तपाईंका विकल्पहरू के-के छन्, फोरक्लोजरका लागि कति समय लाग्छ वा फोरक्लोजर वा शेरिफ सेलपछि सर्नका लागि तपाईंसँग कति समय रहन्छ भनेर थाहा पाउनका लागि लिगल एडलाई फोन गर्नुहोस् वा अटर्नीसँग परामर्श गर्नुहोस् ।
- यदि तपाईंका घरधनी मोर्गेज भुक्तानी गर्न असफल भएका छन् भने उनले युटिलिटीहरूको बिल पनि नतिरेका हुन सक्छन् र तपाईंको युटिलिटी सेवा काँटिएको हुन सक्नेछ । युटिलिटी काँटिने सूचना पठाइएको छ वा तपाईंको युटिलिटीहरू काँटिएका छन् कि भनेर बुझ्नका लागि तपाईंले तुरुन्तै युटिलिटी कम्पनी तथा घरधनीलाई सम्पर्क गर्नुपर्छ । यदि युटिलिटीहरू घरधनीको नाममा भए तापनि तपाईंले युटिलिटी कम्पनीलाई सम्पर्क गरेर र सोझै भुक्तानी गरेर युटिलिटी काँटिनबाट रोक्न सक्नुहुनेछ । *युटिलिटी काँटिने* हेर्नुहोस् ।
- छलमा नपर्नुहोस् । यदि कोही तपाईंलाई आफू नयाँ धरधनी हो भनेर दाबी गर्दै सम्पर्क गर्छन् भने उनलाई उनी घरमालिक हो भनेर देखाउने कागजपत्र देखाउन भन्नुहोस् । यो भाडा बुझाउनुभन्दा, नयाँ लिज सम्झौतामा हस्ताक्षर गर्नुभन्दा वा आफ्नो घरभित्र आउन दिनुभन्दा पहिले गर्नुहोस् । स्क्यामरहरूले सार्वजनिक रूपमा उपलब्ध हुने फोरक्लोजर रेकर्डिङ्गहरूको समीक्षा गर्छन् र छलपूर्वक भाडा लिनका लागि कब्जा गरिसकिएका घरजग्गामा बसेका भाडावालहरूलाई सम्पर्क गर्न सक्नेछन् ।
- सर्नका लागि भुक्तानीका लागि वार्ता गर्नुहोस् । यदि नयाँ घरधनी तपाईं सर्नुहोस् भन्ने चाहन्छन् भने सर्दा लाग्ने खर्चमा मद्दत गर्नका लागि उनले केही रकम दिनेछन् कि भनेर सोध्नुहोस् । यस्तो कार्यलाई कहिलेकाहीं "क्यास फर किज्स (साँचोका लागि नगद)" भनिन्छ । यदि निश्चित समयावधिभित्र तपाईं सर्न सहमत हुनुभयो भने कहिलेकाहीं फोरक्लोजर सेलपछि बैंक वा नयाँ धरधनी यस्तो गर्न इच्छुक हुन्छन् ।
- घरजग्गाका नयाँ धनीले नराखून् वा नष्ट नगरून् भन्नका लागि तपाईं सेरेर जाँदा तपाईंले आफ्नो सबै सरसामानहरू निकालेर लग्नुपर्छ ।
- यदि घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट रिफण्ड वा फोरक्लोजर सेलपछि नयाँ धनीलाई ट्रान्सफर गरेनन् भने आफ्नो डिपोजिट फिर्ता लिनका लागि तपाईंले कानुनी कदमहरू चाल्नुपर्ने हुन सक्नेछ । *तपाईंका घरधनीले तपाईंको सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता नगरेमा के गर्ने* हेर्नुहोस् ।

आफ्नो अधिकारहरूका बारेमा जान्न लिगल एडलाई फोन गर्नुहोस् वा अटर्नीसँग परामर्श गर्नुहोस् ।

श्रोतसाधनहरू

घरधनी/भाडावाल, उपभोक्ता, बालबालिका तथा परिवारहरू, रोजगारी, स्वास्थ्य कानुन, हाउजिङ तथा सेल्टर, सार्वजनिक सुविधाहरू, अपाङ्गता, जेष्ठ नागरिक कानुन, आप्रवासन मामिलाहरू, आप्रवासी मामिलाहरू र पूर्व-सैनिक तथा सैन्य लगायतका **कानुनी मामिलाहरूसँग सम्बन्धित जानकारीका लागि** वेबसाइट PALawHELP.org हेर्नुहोस् ।

यदि तपाईंलाई आफूले हाउजिङ भेदभाव अनुभव गरेको भन्ने विश्वास भएमा वा तपाईंले हाउजिङ भेदभावका बारेमा रिपोर्ट गर्न चाहेमा

यु.एस. डिपार्टमेन्ट अफ हाउजिङ एण्ड अर्बन डेभलपमेन्ट (U.S. Department of Housing and Urban Development)

जाति, वर्ण, धर्म, राष्ट्रिय मूल, लिङ्ग, अपाङ्गता वा पारिवारिक स्थितिका आधारमा भएको हाउजिङ भेदभावको उजुरी दायर गर्न:

- HUD लाई 1-888-799-2085 मा फोन गर्नुहोस् ।
- अनलाइन उजुरी दायर गर्नका लागि: www.hud.gov मा जानुहोस् र "File a Discrimination Complaint" (भेदभाव उजुरी दायर गर्नुहोस्) मा क्लिक गर्नुहोस् ।
- तपाईंले आफ्नो उजुरी complaintsoffice03@hud.gov मा इमेल गरेर वा HUD FHEO, Attn: Intake Branch, 100 Penn Square East, Philadelphia, PA 19107 मा पत्र पठाएर पनि पठाउन सक्नुहुनेछ ।
- HUD को TDD नम्बर 1-800-877-8339 हो ।

हाउजिङ भेदभावको उजुरीहरूलाई HUD मा अनिवार्य रूपमा घटना घटेको 1 वर्षभित्रमा दायर गर्नुपर्छ ।

पेन्सलभेनिया ह्युमन रिलेसन्स कमिसन (Pennsylvania Human Relations Commission)

जाति, वर्ण, धर्म, राष्ट्रिय मूल, लिङ्ग, अपाङ्गता वा पारिवारिक स्थिति, उमेर (40 भन्दा माथि) वा तपाईं अपाङ्गताहरू भएका मानिसहरूले प्रयोग गर्ने सहयोगी जनावरहरूको प्रयोगकर्ता, ह्याण्डलर वा ट्रेनर भएको आधारमा भएको हाउजिङ भेदभावको उजुरी दायर गर्न:

- 215-560-2496 मा फोन गर्नुहोस् वा उजुरी फारामहरू डाउनलोड गर्न www.phrc.pa.gov मा जानुहोस् ।

उजुरीहरूलाई PA ह्युमन रेलेसन्स कमिसनमा अनिवार्य रूपमा घटना घटेको 180 दिनभित्रमा दायर गर्नुपर्छ ।

हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टर सेन्टर (Housing Equality Center)

यदि तपाईं पेन्सलभेनियाको सिटि अफ फिलाडेल्फिया वा बक्स, चेस्टर, डेलावेयर, लिहाइ, नर्थह्याम्टन वा मन्टगोमेरी काउन्टीहरूमा बसोबास गर्नुहुन्छ भने तपाईंको हाउजिङ भेदभावको उजुरी गर्न सहयोगका लागि तपाईंले हाउजिङ इक्वालिटी सेन्टरलाई सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ ।

- 267-419-8918 वा 866-540-FAIR (3247) मा फोन गर्नुहोस् वा info@equalhousing.org मा इमेल गर्नुहोस् वा www.equalhousing.org मा जानुहोस् ।

हाउजिङ इक्वालिटी एण्ड इक्विटी इन्स्टिच्युट एट LHOP (Housing Equality & Equity Institute at LHOP)

ल्यान्केस्टर तथा योर्कको काउन्टीहरूमा भेदभाव उजुरी दायर गर्नमा नि:शुल्क ल्याण्डलर्ड वा टेनेन्ट हाउजिङ परामर्श वा प्राविधिक सहयोगका लागि, कृपया LHOP फेयर हाउजिङ लाइनलाई 717-299-7840 मा सम्पर्क गर्नुहोस् वा अनलाइनमा www.lhop.org मा जानुहोस्।

मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्ट (Magisterial District Court)

आफ्नो क्षेत्रमा रहेको मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्ट खोज्नका लागि www.pacourt.us मा जानुहोस् र 'Minor Courts' मा क्लिक गर्नुहोस् र त्यसपछि 'Magisterial District Judge' मा क्लिक गर्नुहोस्। तपाईंले आफ्नो क्षेत्रमा रहेको मजिस्टेरियल डिस्ट्रिक्ट कोर्टको सम्पर्क जानकारी प्राप्त गर्नका लागि काउन्टी वा जिप कोडबाट पनि खोजी गर्न सक्नुहुन्छ।

आफ्नो लोकल कोड इन्फोर्समेन्ट अफिसियल (Local Code Enforcement Official) लाई सम्पर्क गर्न

हरेक म्युनिसिपालिटीको आफ्नै कोड इन्फोर्समेन्ट डिपार्टमेन्ट (संहिता कार्यान्वयन गराउने विभाग) हुन्छ। तपाईं बस्ने म्युनिसिपालिटी (टाउनसीप, बोरो वा सिटी) लाई फोन गर्नुहोस्।

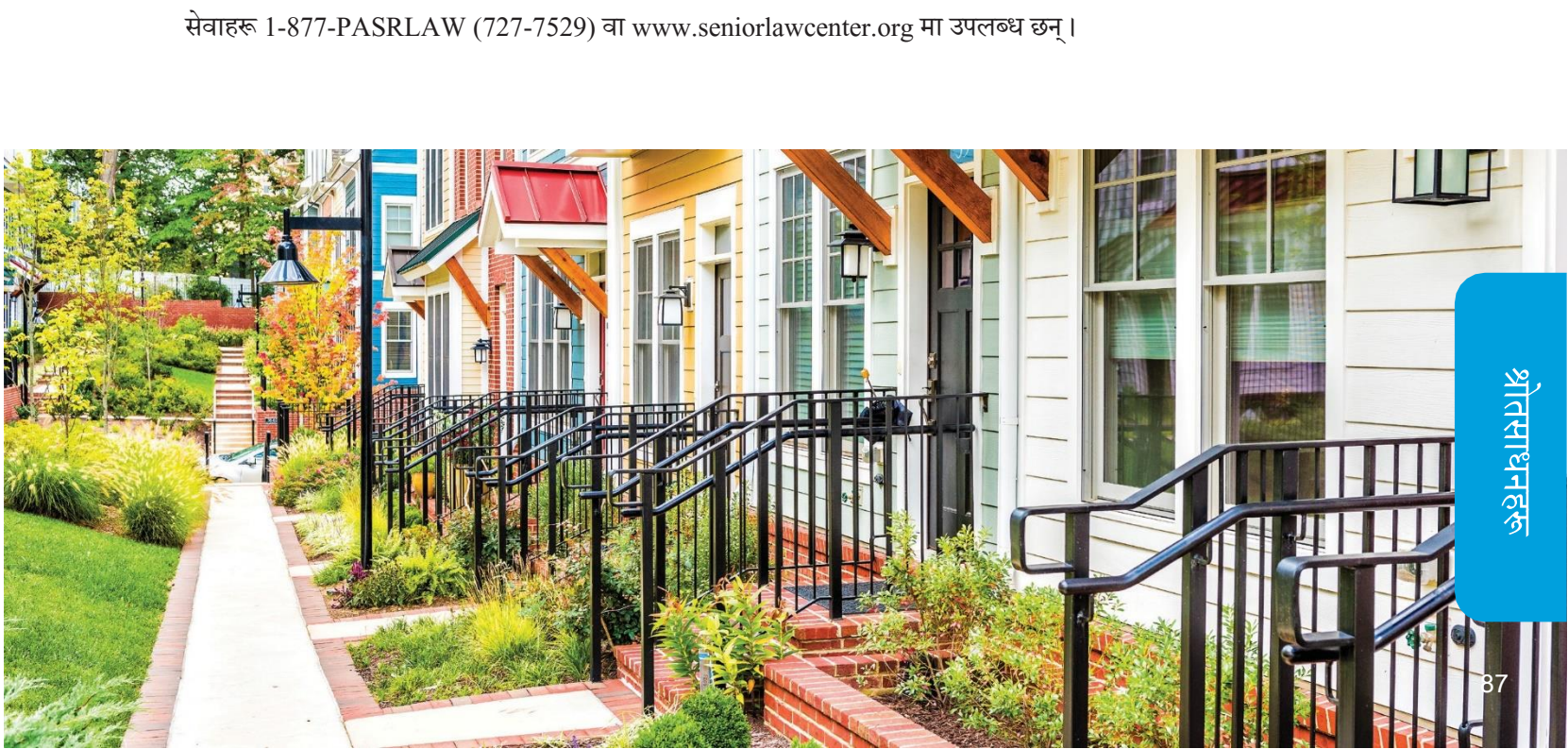
पेन्सलभेनिया अफिस अफ अटर्नी जनरल, ब्युरो अफ कन्ज्युमर प्रोटेक्सन

पेन्सलभेनिया अफिस अफ अटर्नी जनरल, ब्युरो अफ कन्ज्युमर प्रोटेक्सनले उपभोक्ताको उजुरीहरूको छानबिन गर्छ र मध्यस्थता गर्ने तथा तपाईंका समस्याहरू सुल्झाउने प्रयास गर्छ।

- कन्ज्युमर प्रोटेक्सनको हटलाइन 1-800-441-2555 हो।

सिनियर ल सेन्टर (Senior LAW Center)

सिनियर ल सेन्टरले 60 वर्ष तथा सोभन्दा बढी उमेरका पेन्सलभेनियावासीहरूलाई सेवा दिन्छ। कानुनी सल्लाह, परामर्श, जानकारी तथा रेफरल सेवाहरू 1-877-PASRLAW (727-7529) वा www.seniorlawcenter.org मा उपलब्ध छन्।



डिसाबिलिटी राइट्स PA (Disability Rights PA)

डिसाबिलिटी राइट्स PA (अपाङ्गता अधिकार PA) ले अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूलाई दुर्व्यवहार, बेवास्ता, भेदभाव वा अलग्याउने जस्ता कार्यबाट मुक्त राखेर उनीहरू आफैले रोजेको जीवन जीउन सकून् भनेर उनीहरूको अधिकारहरूको संरक्षण तथा पैरवी गर्दछ। वेबसाइट www.disabilityrightspa.org मा जानुहोस् वा intake@disabilityrightspa.org मा इमेल गर्नुहोस् वा तपाईंको नजिकको निम्न कार्यालयमा सम्पर्क गर्नुहोस्:

Harrisburg Office
301 Chestnut Street
Suite 300
Harrisburg, PA 17101
1-800-692-7443 (भ्वाइस)
1-877-375-7139 (TDD)
(717) 236-8110 (भ्वाइस)
(717) 236-0192 (फ्याक्स)
drnpa-hbg@drnpa.org

Philadelphia Office
The Philadelphia Building 1315
Walnut Street
Suite 500
Philadelphia, PA 19107-
4798
(215) 238-8070 (भ्वाइस)
(215) 772-3126 (फ्याक्स)
drnpa-phila@drnpa.org

Pittsburgh Office
429 Fourth Avenue
Suite 701
Pittsburgh, PA 15219-1505
(412) 391-5225 (भ्वाइस)
(412) 467-8940 (फ्याक्स)
drnpa-pgh@drnpa.org

पेन्सलभेनिया बार एसोसिएसन (Pennsylvania Bar Association)

PBA लयर रेफेरल सर्भिसेज (LRS) ले आफ्नै रेफरल सेवाहरू नभएका काउन्टीहरूका कलरहरूलाई वकिलहरू कहाँ रेफर गर्ने कार्य गर्दछ। यो सेवाले कमनवेल्थ अफ पेन्सलभेनियामा 67 मध्ये 45 काउन्टीहरूलाई समेट्छ र यसलाई 800-692-7375 (राज्यभित्रमा कलरहरूका लागि मात्रै), 717-238-6807 मा फोन गरेर वा http:// www.pabar.org मा गएर सम्पर्क गर्न सकिन्छ।

पेन्सलभेनिया लोकल लयर रेफरल सर्भिसेज (Pennsylvania Local Lawyer Referral Services)

यदि तपाईं तल दिइएका काउन्टीहरूमा अटर्नीको खोजी गर्दै हुनुहुन्छ भने कृपया सो काउन्टी बार एसोसिएसनको लयर रेफरल सर्भिसलाई सोझै सम्पर्क गर्नुहोस् ।

ऐलेघेनी काउन्टी
पिट्सबर्ग
(412) 261-5555

बिभर काउन्टी, बिभर
(724) 728-4888

बर्क्स काउन्टी, रिडिङ
(610) 375-4591

ब्लेयर काउन्टी, होलिडेजबर्ग
(814) 693-3090

बक्स काउन्टी, डोयल्सटाउन
(215) 348-9413
(888) 991-9922

बटलर काउन्टी, बटलर

(724)-841-0130

कार्बन काउन्टी, लिहाइटन
(610) 379-4950

चेस्टर काउन्टी, वेस्ट चेस्टर
(610) 429-1500

कम्बरल्याण्ड काउन्टी
कारलायल
(717) 249-3166

डउफिन काउन्टी,
ह्यारिसबर्ग
(717) 232-7536

डेलावेयर काउन्टी, मिडिया
(610) 566-6625

इरी काउन्टी, इरी
(814) 459-4411

फ्रयाङ्कलिन काउन्टी,
च्याम्बर्सबर्ग:
(717) 267-2032

ल्याकावाना काउन्टी,
स्क्रायान्टन
(570) 969-9600

ल्यान्केस्टर काउन्टी,
ल्यान्केस्टर
(717) 393-0737

लेबनान काउन्टी, लेबनान
(717) 273-3133

लिहाइ काउन्टी, एलनटाउन
(610) 433-7094

लुजर्न काउन्टी,
विल्क्स-ब्यारी
(570) 822-6029

मर्सर काउन्टी, मर्सर
(724) 342-3111

मनरो काउन्टी,
स्ट्राउड्सबर्ग
(570) 424-7288

मन्टगोमेरी काउन्टी,
नोरिसटाउन
(610) 279-9660

नर्थह्याम्टन काउन्टी,
इस्टन
(610) 258-6333

फिलाडेल्फिया काउन्टी,
फिलाडेल्फिया
(215) 238-6333

वासिङटन काउन्टी,
वासिङटन
(724) 225-6710

वेस्टमोरल्याण्ड काउन्टी,
ग्रीन्सबर्ग
(724) 834-8490

योर्क काउन्टी, योर्क
(717) 854-8755

पेन्सलभेनिया लिगल एड नेटवर्क, इन्क. (Pennsylvania Legal Aid Network, Inc.)

यदि तपाईंलाई आफू नि:शुल्क कानुनी सहायताका लागि योग्य हुनुहुन्छ जस्तो लाग्छ भने तपाईंलेwww.palegalaid.net, मा गएर Service/Staff Locator मा क्लिक गरेर र त्यसपछि पेन्सलभेनियामा तपाईंको काउन्टीमा क्लिक गरेर आफ्नो नजिकको लिगल एड कार्यालयमा जान सक्नुहुन्छ । वा तपाईंले 717-236-9486 मा फोन गर्न सक्नुहुन्छ र तपाईंको काउन्टीको लिगल एड कार्यालयको सम्पर्क जानकारी पाउन प्रोम्टले भने अनुसार गर्नुहोस् ।

यदि तपाईं लिगल एडको सहायता पाउनका लागि योग्य हुनुभएन वा कुनै पनि कारणले गर्दा तपाईंले सम्पर्क गर्नुभएको लिगल एड कार्यालयले तपाईंलाई सहयोग गर्न सक्दैन भने कृपया तपाईंका लागि कुन अतिरिक्त श्रोतसाधन तथा जानकारी उपलब्ध छन् भनेर हेर्न PALawHELP.org मा जानुहोस् ।

पेन्सलभेनिया युटिलिटी ल प्रोजेक्ट (Pennsylvania Utility Law Project)

युटिलिटी काँटिएको समस्या सामना गर्दै हुनुहुन्छ ? सेवा बन्द भइसकेको छ ? PA वासीहरू नि:शुल्क कानुनी सहयोगका लागि योग्य हुन सक्छन् ।

- 1-844-645-2500 मा कल गर्नुहोस् वा utilityhotline@palegalaid.net मा इमेल गर्नुहोस् ।

PA हाउजिङ सर्च (PA Housing Search)

- www.pahousingsearch.com
- टोल फ्रि: 1-877-428-8844. TTY नम्बर 7-1-1 हो ।
- पेन्सलभेनिया हाउजिङ फाइनान्स एजेन्सीको सर्च टुलले मानिसहरूलाई भाडा रकम, मन लागेका क्षेत्र, पहुँच वा सार्वजनिक यातायातको उपलब्धता जस्ता शीर्षकहरूको प्रयोग गरेर सर्च (खोजी) गर्नमा मद्दत गर्छ । वेबसाइटमा तपाईं "Info and Links" भन्ने खण्डमा गएर भाडाको जाँचसूची, भाडा क्यालकुलेटर, सेवाहरूका बारेमा जानकारी, यातायात, भाडाका बारेमा धेरैजसो सोधिने प्रश्नहरू र अरू धेरै कुराहरू लगायत थप राज्यस्तरीय जानकारी तथा श्रोतसाधनहरू पनि खोज्न सक्नुहुन्छ ।

पब्लिक बेनिफिट्स (Public Benefits)

तपाईं LIHEAP (इनर्जी असिस्टेन्स), फुड स्ट्याम्प्स, मेडिकल असिस्टेन्स, CHIP, क्यास असिस्टेन्स, चाइल्ड केयर वर्क्स प्रोग्राम, स्कुल मिल्स, लङ्ग टर्म लिभिङ्ग सर्भिसेज तथा अर्ली इन्टरभेन्सन, इन्टेलेक्चुअल डिसाबिलिटी अर अटिजम सर्भिसेज जस्ता सार्वजनिक सुविधाहरू (पब्लिक बेनिफिट्स) का लागि योग्य हुनुहुन्छ कि हुन भनेर जान्नका लागि www.compass.state.pa.us मा जानुहोस् ।

यदि तपाईंलाई आफ्नो COMPASS आवेदन भर्नमा मद्दत आवश्यक पर्छ भने HELPLINE लाई 1-800-692- 7462 मा सोमबारदेखि शुक्रबारसम्म बिहान 8:30 बजेदेखि बेलुका 4:45 बजेसम्ममा फोन गर्नुहोस् ।

यदि तपाईंलाई श्रवणसम्बन्धी समस्या छ भन्ने TTY/TTD लाई 1-800-451-5886 मा फोन गर्नुहोस् । यदि तपाईंलाई कार्यालय समयभन्दा बाहिरको समयमा कुनै प्रश्न सोध्न परेमा वा तपाईं इमेलको प्रयोग गर्न रुचाउनुहुन्छ भने तपाईंले उनीहरूको वेबसाइटमार्फत इमेल गरेर सम्पर्क गर्न पनि सक्नुहुनेछ ।

2-1-1 युनाइटेड वे (United Way)

- www.pa211.org वा 2-1-1 डायल गर्नुहोस् ।
- PA 2-1-1 नि:शुल्क श्रोतसाधन तथा जानकारीको हब (केन्द्र) जसले तपाईंलाई रुचि अनुसारको स्वास्थ्य, हाउजिङ तथा मानव सेवाहरूको जानकारीसँग तपाईंलाई जोड्न सक्छ ।
- 211 मा फोन गरेर तपाईंले खाना, हाउजिङ, रोजगारी, स्वास्थ्य सेवाका साथै विभिन्न अन्य सेवाहरूसँग सम्बन्धित जानकारी प्राप्त गर्न सक्नुहुन्छ ।

पब्लिक हाउजिङ अथोरिटीज (Public Housing Authorities)

यदि तपाईंलाई पब्लिक हाउजिङ सहायता वा हाउजिङ च्वाइस भौचर्स (HCVs) जस्ता सार्वजनिक हाउजिङ कार्यक्रमहरूका सम्बन्धमा जानकारी आवश्यक पर्छ भने कृपया आफ्नो पब्लिक हाउजिङ अथोरिटी (PHA) (सार्वजनिक आवास प्राधिकरण) लाई सम्पर्क गर्नुहोस्। HCV कार्यक्रम सङ्घीय सरकारको मुख्य कार्यक्रम हो जसले न्यून आय भएका परिवारहरू, जेष्ठ नागरिक तथा अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूलाई निजी हाउजिङ बजारमा उपयुक्त, सुरक्षित तथा सफा हाउजिङ प्राप्त गर्नमा सहयोग गर्छ। यदि तपाईंलाई आफ्नो स्थानीय पब्लिक हाउजिङ अथोरिटी खोज्नमा सहयोग आवश्यक पर्छ जानकारीका लागि 2-1-1 (युनाइटेड वे) लाई फोन गर्नुहोस्।

क्विक स्टार्ट हाउजिङ रिसोर्सेस (Quick Start Housing Resources)

- www.phfa.org/mhp/serviceprovider
- काउन्टी अनुसार हाउजिङ अथोरिटीहरू, होमेलेस प्रोभाइडरहरू (घरविहिनका लागि प्रदायक), कम्युनिटी एक्सन एजन्सीहरू र अरू धेरै लगायतका विभिन्न हाउजिङ प्रोभाइडरहरूको सम्पर्क जानकारी खोज्नका लागि यो वेब पेज प्रयोग गर्नुहोस्। पेन्सलभेनियामा रहेका काउन्टीहरूको ड्रप डाउन मेनु हेर्न "Hot Topics" लेखेको बटनमा क्लिक गर्नुहोस् र चाहेको काउन्टी छनौट गर्नुहोस्।

पेन्सलभेनिया युटिलिटी कमिसन (Pennsylvania Utility Commission)

युटिलिटी ग्राहकहरूले उजुरी, सेवा बन्द भएको वा भुक्तानी व्यवस्थाहरूको सम्बन्धमा PUC को हटलाइन 1-800-692-7380 मा फोन गर्न सक्छन्। उनीहरूले तपाईंलाई समस्या समाधान हुन्छ कि भनेर प्रयास गर्न पहिला आफ्नो युटिलिटीमा फोन गर्न भन्छन्।
www.puc.state.pa.us

पेन्सलभेनिया लिङ्क (LINK) टु एजिङ एण्ड डिसाबिलिटी रिसोर्सेस (Pennsylvania LINK to Aging and Disability Resources)

- टोल फ्रि हेल्पलाइन: 1-800-753-8827।
- एजिङ एण्ड डिसाबिलिटी रिसोर्स सेन्टर (ADRC) हरू दैनिक क्रियाकलापहरू गर्न सहयोग चाहिने वृद्ध व्यक्ति तथा अपाङ्गताहरू भएका मानिसहरूलाई सहयोग गर्ने राष्ट्रव्यापी प्रयासहरू हुन्। पेन्सलभेनियाको ADRC लाई Link (लिङ्क) भनिन्छ।
- PA Link (लिङ्क) ले: स्थानीय सेवाहरूसँग कुनै पनि LINK पार्टनर एजेन्सीमार्फत सजिलै जोड्न सक्छ; स्वतन्त्रताका लागि सुरक्षित योजनालाई सुनिश्चित गर्ने मौजुदा विकल्पहरूलाई खोज गर्नमा तपाईंलाई मद्दत गर्न सक्छ; योग्यता निर्धारण गर्नका लागि आवेदनहरूमा तपाईंलाई सहयोग गर्न सक्छ; र समुदायमा रहिरहन वा फिर्ता आउनमा तपाईंलाई मद्दत गर्न सक्छ।

पहुँचयुक्तासम्बन्धी परिमार्जनहरू (Accessibitlity Modifications)

यदि तपाईंलाई अपाङ्गता छ र आफ्नो जीवनको गुणस्तरलाई सुधार गर्नका लागि तपाईंलाई आफ्नो घरमा परिमार्जनहरू गर्नुपर्ने छ वा सहयोगमूलक प्राविधिक उपकरण वा सेवाहरू आवश्यक पर्छ भने) **PA असिस्टिभ टेक्नोलोजी फाउन्डेसन** ले अपाङ्गता भएका मानिस तथा वृद्ध पेन्सलभेनिया वासीहरूलाई न्यून-ब्याज तथा 0% ब्याजको वित्तीय ऋणमा उनीहरूलाई चाहिने सहयोगमूलक प्रविधि प्राप्त गर्न, सार्वजनिक तथा निजी अनुदानहरू लगायत सम्भावित श्रोतसाधनहरूका बारेमा जानकारी तथा सहयोग लिन, विभिन्न पब्लिकेशनमार्फत वित्तीय शिक्षा तथा व्यक्तिगत परामर्श लिनमा मद्दत गर्न सक्छ। PA असिस्टिभ टेक्नोलोजी फाउन्डेसन ले जुनसुकै उमेरका, जुनसुकै आय स्तर भएका र जुनसुकै अपाङ्गता भएका पेन्सलभेनियावासीहरूलाई मद्दत गर्छ। www.patf.us

पेन्सलभेनिया असिस्टिभ टेक्नोलोजी फाउन्डेसन (Pennsylvania Assistive Technology Foundation)

1004 West 9th Avenue #130
King of Prussia, PA 19406
(484) 674-0506 (भ्वाइस)
(888) 744-1938 (टोल फ्रि)
(484) 674-0510 (फ्याक्स)
patf@patf.us

अन्य अपाङ्गता सेवाहरू

सेल्फ-डिटरमिनेसन हाउजिङ प्रोजेक्ट (SDHP) अफ पेन्सलभेनिया राज्यव्यापी

गैर-नाफामुखी संस्था हो जुन पेन्सलभेनियामा अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरूका लागि हाउजिङ विकल्पहरूलाई विस्तार गर्नमा कार्य गर्छ। SDHP ले अपाङ्गता भएका व्यक्तिहरू तथा उनीहरूका परिवारहरूलाई हाउजिङ विकल्पहरूका बारेमा जानकारी तथा श्रोतसाधनहरू उपलब्ध गराउँछ। SDHP ले रिजनल हाउजिङ कोअर्डिनेटर प्रोग्राम र PA एसिसेबल हाउजिङ प्रोग्राम, जुन घरको परिमार्जनहरूका लागि अनुदान कार्यक्रम हो, लगायत कयौं राज्यस्तरीय तथा/वा काउन्टीस्तरीय हाउजिङ प्रोग्रामहरूको पनि प्रबन्धन गर्छ।

www.sdhp.org

711 East Lancaster Ave.
Downingtown, PA 19335
(610) 873-9595 (भ्वाइस)
1-877-550-7347 (टोल फ्रि)
(610) 873-9597 (फ्याक्स)

नेसनल डोमेस्टिक भ्वाइलेन्स हटलाइन (राष्ट्रिय घरेलु हिंसा हटलाइन)

1-800-799-7233 (SAFE)
1-800-787-3224 (TTY)

पेन्सलभेनिया कोअलिसन अगेन्स्ट डोमेस्टिक भ्वाइलेन्स (घरेलु हिंसाविरुद्ध पेन्सलभेनिया गठबन्धन)

घरेलु हिंसाका पीडितहरूलाई उपलब्ध गराइने सेवाहरू मध्ये निम्न पर्दछन्: सङ्कट हस्तक्षेप, परामर्श, प्रहरी, मेडिकल र अदालतमा साथमा जाने; र पीडित तथा उनीहरूको आश्रित बच्चाहरूका लागि अस्थायी आकस्मिक आश्रयस्थल। समुदायमा व्याप्त घरेलु हिंसाको जोखिमलाई कम गर्नका लागि रोकथाम तथा शैक्षिक कार्यक्रमहरू पनि उपलब्ध गराइन्छ।

1-800-932-4632 (पेन्सलभेनियामा)
1-800-537-2238 (राष्ट्रिय)

नोभेम्बर 2019

थप जानकारी वा अपडेट गरिएका विषयवस्तुका लागि, कृपया यो म्यानुअललाई www.lhop.org मा हेर्नुहोस् वा 717.291.9945 एक्स्टेन्सन 110 मा सम्पर्क गर्नुहोस् ।