इडाहो किरायदाताहरूको निम्ति सुझाव

मालिक अनि किरायदाता
अधिकारहरू अनि उत्तरदायित्वहरू

निम्न कुराहरू बुझ्न यो पर्चा पढ्नुहोस्ः
इडाहोमा किरायदार र मालिकहरूका अधिकार र कर्त्तव्यहरू के–के छन्?
पट्टा,किरायवृद्धि अनि उच्छेदबारे इडाहोको कानुनले के भन्छ?

मालिक–किरायदार सम्बन्ध

कुनै लिखित सम्झौता पत्र (पट्टा)ले किरायमा घर लिने सम्बन्धमा मालिक र किरायदार कानुनले गर्नसक्ने कुराको निर्णय गर्नेछ। तरैपनि , इडाहोमा मालिक र किरायदारले लिखित सम्झौता नगरे पनि कतिपय कानुनी अधिकार र कर्त्तव्य दुवैको रहनेछ। कतिपय मालिक–किरायदार सम्बन्धहरूमा प्रभावकारी नियमहरू **इडाहो कोडको धारा ६–३०३,६–३२०, ६–३२१, ५५–२०८ अनि ५५– ३०७** मा पाइन्छ।
यदि तपाईंको अधिकार र कर्त्तव्यबारे केही प्रश्न भए तपाईंले लेखिएको पट्टामा उत्तरको निम्ति हेर्नुपर्छ। यदि अझै पनि प्रश्न भए कुनै वकिलसंग सम्पर्क गर्नुहोस्।
यस पर्चामा साधारण सुझावहरू छन तर ती तपाईंको मामलामा विशेष उपादानहरू हुनसक्छन। तपाईंको कानुनी प्रश्नहरू भए वकिलसंग सम्पर्क गर्नुहोस्। यदि तपाईं कहाँ वकिलसंग सम्पर्क गर्ने क्षमता छैन भने इडाहो कानुनी सहयोग सेवासंग यस पर्चाको नजिकको अन्तिम पातामा भएको फोन नम्बरमा सम्पर्क गर्नुहोस्। हाम्रो वेबसाइट www.idaholegalaid.org पनि हेर्नुहोस्।

किरायदारका अधिकारहरू

सम्पति राख्ने अनि वरिपरिका क्षेत्र प्रयोग गर्ने अधिकार
वरिपरिको क्षेत्रको **शान्त प्रकारले प्रयोग अनि उपभोग** गर्ने अधिकारः मालिकले अन्य किरायदारहरूको अचाहिँदो हल्ला रोक्न अनि किरायदारहरूको क्षेत्रमा आउन अघि चाहिँदो सूचना दिन पर्नेछ।

पट्टा अनि राज्य अनि संघिय कानुनमा बताइएका अन्य अधिकारहरू।

मालिकका अधिकारहरू

समयभित्र किराय लिने अधिकार।
पट्टाको समय पुगेपछि किरायदारको क्षेत्र वापसलिने अधिकार।
पट्टा अनि राज्य अनि संघिय कानुनमा बताइएका अन्य अधिकारहरू।

किरायदारका उत्तरदायित्वहरू

किरायदारले निम्नहरु गर्न पर्नेछः
समयभित्र किराय तिर्न, आवश्यक परेका मरम्मत गर्नेछन्।
किरायदारहरूको नियन्त्रणमा भएको क्षेत्रहरू स्वच्छ र स्वस्थकर अवस्थामा राख्नेछन्।

फ्याकिएका कचड़ाहरू उचित ढंगमा नष्ट गर्नेछन्।

उपकरणहरू, बैधुतिक उपकरणहरू अनि पानीका सुविधाहरू उचित ढंगमा प्रयोग गर्नेछन्।

किरायदारले किरायको क्षेत्र या उपकरण लापरवाहीसाथ चलाएर नष्ट गर्ने, बिगार्ने या परिवारका अन्य सदस्यहरू या अतिथिहरूलाई यसो गर्न **दिनेछैनन्**।

मालिकको उत्तरदायित्व

मालिकले निम्न गर्नेछन्ः

अफ्नो क्षेत्रलाई पानीले नभिज्ने या हावा-पानीबाट जोगाउने व्यवस्था गर्नेछन्।

बैधुतिक, पानी, उत्ताप, वातायन व्यवस्था अनि सफाइका सुविधाहरू असल काम गर्ने अवस्थामा नियन्त्रित राखिनेछन्।

किरायदारको स्वास्थ्य या सुरक्षालाई खतरादेखि वचाउन किरायको क्षेत्रलाई व्यवस्थित राख्नेछ।

किरायको सम्झौतामा उल्लेख गरिए अनुसार बिग्रिएका, भत्किएका कुरा मरम्मत गर्न प्रयोग नगरिएको सुरक्षा जमानतको रकम फर्काउनेछन्।

पट्टा या किरायको सम्झौताको शर्तहरू पालन गर्नेछन्।

शहर, राज्य र देशको आवासन कोडहरू पालन गर्नेछन्।

साधारण किरायदार उलंघन

किराय क्षेत्र उचित सुचना बिनानै त्यागे ।

किराय तिर्नपर्ने समयमा नतिरे ।

झ्यालहरू या अन्य उपकरणहरू भत्काइए ।

कारपेट/ गलैंचा या उपकरणहरू जलाइए ।

अत्याधिक हल्ला गरिए ।

साधारण मालिक उलंघन

संरचनात्मक क्षयः चर्किएको, भत्किएको भित्ता अनि सिलिंगहरू चुहुने छानो, भत्किएका/ हराएका दैलोहरू या खिड़ीहरू।

खराबी-पानीका पाइपहरू तारहरू, तताउने उपकरण, भत्किएका पाइखानाहरू, चुहुने पाइप/कल, खुल्ला देखिएका बैधुतिक तारहरू, ठण्डामा तताउने बस्तु उपकरण नभएको, बग्ने तातो या चिसो पानी नभएको, काम गर्ने सिंक या नुहाउने सावर नभएको।

मैला फ्याक्ने या जम्मा गर्ने उपाय नभएको।

मालिकको लापरबाहीले मुसा या किराहरू भएको।

धुवाँ पत्तो लगाउने व्यवस्था गर्न नसकेको।

किरायदारले लिखित रूपमा जानकारी दिंदा पनि उल्लेख गरिएका खराबीलाई मरम्मत गर्ने प्रयास नगरिएको।

हेर्नुहोस् इडाहो कानुनी सहयोग पुस्तिका- ***मरम्मत***

किरायदारको क्षेत्रभित्र बेकानुनी प्रवेश।

किरायदारको सम्पतिको बेकानुनी कब्जा।
बेकानुनी उच्छेद।
लिंग भेद, जाति, रंग, राष्ट्रिय मूल, धर्म, विकलांगता या पारिवारिक स्थिति (१८ वर्ष भन्दा कम उमेरका नानीहरू भएको) आधारमा **भेदभाव**।

यदि यसो भए **अन्तरपर्वतिय उचित आवासन परिषद** या HUD **फेयर हाउजिंग कार्यालय**संग झट्टै सम्पर्क गर्नुहोस्।

तपाईं घरमा सर्नुभन्दा अघि घर मालिकले निम्न गर्नुपर्नेछः

आवश्यक भए अपराधीय, अर्थनैतिक, कर्जा अनि भाड़ाको पृष्ठभूमि जाँच गर्नेछन्।
तपाईंलाई पट्टाको प्रतिलिपि दिनेछन्।
पट्टा/लिज अन्तर्गत तपाईंको उत्तरदायित्व तपाईंले बुझ्नु भएको छ भन्ने पक्का गर्नेछन्।
तपाई घरमा पस्नु भन्दा र बसेर घर छोड़दा संगै घरको निरीक्षण गर्नेछन्।

तपाईं किरायमा बस्नुहुँदा मालिकले निम्न गर्नेछन्ः

तपाईंले घर मालिकलाई घर भाडा या अन्य रकम तिरेको रशीद दिनेछन् ।
अनि तपाईंले तिर्नु भएको या तिर्नु पर्ने रकमको हिसाब राख्नेछन्।

के मेरो मालिकले मलाई उच्छेद गर्न सक्नेछन्?

तपाईलाई कानुनी ढंगगमा उच्छेद गर्न सकिन्छ यदिः
तपाईले **पट्टाको शर्तहरू उलंघन** गर्नुभयो भने।
तपाईंले **घरभाड़ा तिर्नुभएन या ढिलो तिर्नु** भयो भने।
प्रतिबन्ध गरिएको बस्तु **(ड्रग्स)** घरको क्षेत्रभित्र प्रयोग गर्न या तैयार गर्नु भयो भने।
तपाईंले महिनै पछि (खुल्ला पट्टा)भाडा तिर्नु हुनेछ अनि मालिकले तपाईंलाई **३० दिनको घर छोड़ने लिखित सूचना** दिनेछन्। आइ०सी० ५५-२०८

तपाईंलाई कानुन उच्छेद गर्न सक्दिैन यदि

तपाईले समयमै घरभाड़ा तिर्नु हुँदैछ तर तपाईलाई मालिकले बदला लिन उच्छेद गर्न चाहन्छ किनभने तपाईंले यसो गर्नुभयो- घर मरम्मत गरिदिन माग्नुभयो, स्वास्थ्य कोड उलघंन गरेको आरोप प्रदेशमा लगाउनुभयो, किरायदारहरूको संगठनमा सदस्यता लिनुभयो, अर्को किरायदारको अधिकार प्रयोग गर्नुभयो या तपाईंले तिर्न बांकी रहेको भाड़ाको या पट्टा उलंघन गरेको सूचना तपाईको मालिकले दिए पश्चात तपाईंले उंलघनलाई सँच्चयाउने काम या भाड़ा तिर्ने काम ३ दिन भित्रै गर्नुभयो।
तपाईंको मालिकले बलजफ्तीसंग (जस्तैः तपाईंको उपयोगिताका बस्तुहरू हटाएर या ताला बदली गरेर) तपाईंलाई लिखित कानुनी सूचनाको कानुनी पद्धति नअप्नाई या न्यायालयमा मुद्धा दायर गर्दै नगरि तपाईलाई निकाल्न सक्ने छैनन्।

उच्छेद अघि मालिकले तपाईलाई उचित सूचना दिनपर्नेछ

यदि मालिकले यस्तो विश्वास गर्छन्......
तपाईं किराय तिर्नमा ढिलो हुनुहुन्छ या
तपाईंले पट्टाको शर्तहरू उलघंन गर्नु भएको छ या
तपाईंले बेकानुनी रूपमा प्रतिबन्धित वस्तु (ड्रग्स) घरको क्षेत्रमा प्रयोग गर्नुभयो, अरूलाई दिनुभयो या तैयार गर्नुभयो

...... तब मालिकले तपाईलाई **उच्छेदको निम्ति लिखित सूचना ३ दिनको समयसगैं** (हप्ताको अन्त या छुट्टी नलगाई) दिनै पर्छ।

तीन दिनको लिखित सूचनामा यी उल्लेख गरिनुपर्छः

तिर्न बाँकी रहेको (यदि भए) कुनै किरायको रकम
तपाईंले कथित रूपमा उलंघन गरेको पट्टाको प्रावधान
तपाईँले प्रयोग गर्नु भएको, अरूलाई दिएको या तैयार गरेको ड्रग्सको सूचना

यदि तपाईंले बाँकी रहेको किराय तिर्नु भयो, या **तीन दिन भित्र**मा पट्टा भंग गरेकोलाई **सुधार्न** भयो भने तपाईंलाई उच्छेद गर्न सकिनेछैन।

हेर्नुहोस् आइ०सी० ६–३०३

यदि तपाईं **सरकारी सहयोग प्राप्त आवासनमा** बस्नु हुँदैछ भने, या किरायमा सहयोग प्राप्त गर्नु हुँदैछ भने, तपाईंले प्राय सबै अवस्थामा **३० दिनक**ो सूचना पाउनै पर्नेछ। उचित र ठीक कारण भएमा मात्रै तपाईंलाई उच्छेद गर्न सकिन्छ।

हेर्नुहोस इडाहो कानुनी सहयोग पुस्तिकाःसंघिय आवासन कार्यक्रम

मलाई उच्छेद गरिन अघि मैले कति समय पाउनेछु?

तपाईंले ३ दिनको (या ३० दिनको) लिखित सूचना पाएपछि घर मालिकले (आफ्नो क्षेत्र/ घर वापस लिन अनि नतिरेको किराय लिन) कानुनी उच्छेद पद्दति शुरू गर्न सक्नेछन्। यदि घर मालिकले मामला जिते भने, उनको क्षतिपूर्ति तपाईँले गर्नुपर्नेछ अनि उसले तपाईंलाई मागे वकिलको खर्च पनि तिर्नु पर्नेछ।

नियमित उच्छेद कार्यवाही

यदि घर मालिकले तपाईलाई उच्छेद गर्न चाहन्छन् किनभने–
तपाईंले **पट्टाको शर्तहरू उलघंन** गर्नुभयो अनि मालिकले तपाईंलाई ३ दिनको सूचना दिए या
तपाईंको खूल्ला पट्टा (महिनै पछि गरिने) थियो र यसमा ३० दिनको सूचना मालिकले तपाईंलाई दिए।

(१)तपाईंले अदालतको **सूचना र अभियोग** प्राप्त गर्नुहुनेछ
(२)तपाईले **२० दिन** भित्रमा न्यायालयमा तपाईंको **उत्तर** दिनु पर्नेछ।

यदि अदालतको सूचना र अभियोग प्राप्त गर्नु भएमा वकिलसंग झट्टै सम्पर्क गर्नुहोस्।

उच्छेद कार्यवाही शीघ्रकरण

यदि तपाईंको मालिकले तपाईलाई उच्छेद गर्न चाहन्छन् किनभनेः

तपाईंले घर **भाड़ा तिर्नुभएको छैन** या

त्यस क्षेत्र/ घरमा ड्रग्स बिक्री/ तयार / प्रयोग गर्नुभए

मालिकले न्यायालयको कार्यवाही गरेको सूचना तपाईंले पाउनु भएको ५-१२ दिन भित्रमा मालिकले घर/क्षेत्रको अधिकार लिन अति शिघ्र संक्षिप्त विचारण कार्यवाही शुरू गर्नसक्नेछन्।
यदि घर मालिकले मुद्धा जिते अनि तपाईंलाई न्यायालयले दिएको समय भित्र सर्नु भएन भने, सेरिफले तपाईलाई अनि तपाईंको सम्पतिलाई त्यस क्षेत्रबाट हटाउनेछन्।

के तपाईंको मालिक पुरोबन्धमा छन्?

यदि तपाईंको सम्पतिको नयाँ मालिकले पूरोबंध बिक्री अनुसार त्यो सम्पति किनेर तपाईंलाई हटाउन चाहन्छन् भने तपाईंले थप समय (**९० दिन सम्म**) पाउन सक्नुहुनेछ।

ILAS पुस्तिका हेर्नुहोस्ः **पूरोवंधमा किरायदाता**

यदि तपाईंलाई न्यायपूर्वक व्यवहार गरिएन, बेकानुनी ढंगमा उच्छेद गरिए या बदला लिइए - **झट्टै कुनै वकिलसंग सम्पर्क** गर्नुहोस्।

के मेरो मालिकले घर भाड़ा वृद्धि गर्न सक्नेछन्?

पट्टामा कुनै प्रावधान र उल्लेख नभएसम्म मालिकले घरभाड़ा कतिचोटि बडाउने या कति बड़ाउने कुनै सिमा छैन। तपाईंले वृदि् गरिएको भाड़ा तिर्नु भन्दा सर्नु बेस हुनेछ।

हेर्नुहोस् आइ०सी० ५५-३०७

यदि तपाईंको किरायदारी महिनै पछिको छ भने अर्को महिनाको किराय तिर्नुपर्ने भन्दा १५ दिन अघिनै घर भाड़ा बृद्धि भएको लिखित सूचना पाउनु पर्नेछ।
यदि तपाईंको पट्टामा दिएको समयभित्र (६ महिना या १ वर्ष) तिर्नुपर्ने रकम बताइएको भए, मालिकले त्यस समयभित्र किराय वृद्धि गर्न सक्ने छैनन्।

के मेरो मालिक मेरो घर/कमरामा पस्न सक्नेछन्?

आपतकालिन स्थिति नभएसम्म, मालिकले किन अनि कहिले तपाईंको घरमा प्रवेश गर्ने/ आउने / पस्ने इच्छा राखेका छन् सो बताउन पर्नेछ। पट्टामा उल्लेख गरेर मानिलिएका कारणहरूको निम्ति या अनुमति लिएर मात्रै मालिक तपाईँको भाड़ाको घरमा प्रवेश गर्न सक्नेछन्। मालिकले आवश्यक मरम्मतको निम्ति या आउनेवाला किरायदारलाई स्थान देखाउनको निम्ति तपाईंको भाड़ाको घरमा प्रवेश गर्न सक्नेछन् तर तपाईँको सुबिस्ताको समयमा अनि पूर्व सूचनासंग मात्रै यसो गर्न सक्नेछन्।

के मेरो मालिकले मेरो व्यक्तिगत सम्पत्ति लैजान सक्नेछन्?

सक्दैनन्। यस्तो भएमा पुलिस या वकिललाई बोलाउनुहोस्। तपाईंले घर छोड्नु भएपछि तपाईंको सम्पति हटाउदा घरमा कुनै नोकशान हुदैन भने तपाईंले हटाउन सक्नुहुनेछ। तपाईँको सम्पति होशियारपूर्वक भित्ता, सिलींगबाट निकालेर लानुहोस् तर भाड़ाको घरको कुनै वस्तु पनि नलानुहोस्।

के मैले मेरो पट्टा (चाँड़ै) भंग गर्नु सक्नेछु?

यदि तपाईंको पट्टामा **समापन धारा** भए या मालिकले पट्टा भंग गरे अनि तपाईंलाई यसबाट छुटकारा दिन चाहन्छन् भने, तपाईंले पट्टा भंग गर्नसक्नुहुनेछ। सबै सम्झौता लिखित रूपमा गर्नुहोस्।
कुनै उचित कारण बिना पट्टा भंग गर्नसक्नुहुनेछैन। पट्टा एउटा अनुबन्ध हो अनि तपाईलाई नोकशानको भरपाई गर्नु अनि घर/कमरालाई पुन भाड़ामा दिंदा लाग्ने मालिकको खर्च (नयाँ किरायदार खोज्दा) दिनु बाध्य गराइनेछ। तर मालिकले जतिसक्दो चाँड़ो यी नोकशानहरू कम गर्न पुनः भाड़ा दिनपर्ने उत्तरदायित्व उनको रहन्छ।

यदि मेरो मौखिक पट्टा भए, या मेरो पट्टामा कति अवधिको सूचना हुनपर्ने उल्लेख गरिएको छैन भने मैले मालिकलाई कति धेर सूचना दिनुपर्नेछ?

३० दिनको सूचना दिनु अति वेश हुनेछ। यदि यो असम्भव भए मालिकलाई जतिसक्दो झट्टै लिखित रूपमा जानकारी गराइहाल्नोस्। यदि तपाईंले उचित सूचना दिनुभएन भने, तपाईंले मालिकलाई घर पुनः किरायमा दिने खर्चको भरपाइ गर्नुपर्नेछ।
तपाईं एउटा घरना पसिसकनु भएपछि तपाईंको अधिकार लागु गर्नु कठिन पर्नेछ।

पछिबाट आउने समस्याबाट बाँच्न घरमा सर्न अघि निम्न कदमहरू चाल्नुहोस्।

मालिकको कार्य पद्दति या यशबारे वर्तमान र पुराना मालिकहरूसंग कुरा गरेर जानकारी लिनुहोस्।
नयाँ घरमा प्रवेश गर्न भन्दा अघि घरभाड़ा (किराय) तिर्न र उपकरणहरू प्रयोग गर्न तपाईं सक्षम हुनुहुन्छ भन्ने पक्का गर्नुहोस्।
नयाँ घरभित्र बस्न या निस्कन भन्दा अघि र पछि मालिकसंगै मिलेर जाँच गर्नुहोस्। कुनै खराबी भए लिखित प्रतिलिपि राख्नुहोस्। फोटो या भिडियो पनि लिनुहोस्।
मालिकले तपाईंलाई दिएका सबै सूचनाहरू र पट्टाको प्रतिलिपि बनाएर त्यसलाई आफूसंग राख्नुहोस्।
मालिकलाई दिनुपर्ने या दिएको रकमको पक्का हिसाब राख्नुहोस्। रेर्कडहरूको प्रतिलिपि राख्नुहोस्। नकदमा होइन चेकमा रकम भुक्तान गर्नुहोस्।
पट्टामा बताइएको तपाईँको कर्त्तव्यहरू तपाईले स्पष्टसंग बुझ्नुभएको पक्का गर्नुहोस्। यदि भाषा अस्पष्ट भए पट्टाका प्रत्येक भागहरूबारे नबुझुञ्जेल प्रश्नहरू सोध्नुहोस्। तपाईँको कर्त्तव्यहरूबारे अझै पक्का हुनुहुन्न भने कुनै वकिलसंग बात मार्नुहोस्।

इडाहो कानुनी सहयोग सेवा

स्थानीय कार्यालयहरू		
बोइस	३१० एन फिफथ स्ट्रीट	३४५-०१०६
काल्डवेल	११०४ ब्लेन स्ट्रीट	४५४-२५९१
कोयर डी एलेन	४१० सेरम्यान एभेन्यू # ३०३	६६७-९५५९
इडाहो फल्स	४८२ कन्स्टीट्यूशनल वे, #१०१	५२४-३६६०
लिविस्टन	६३३ मेन स्ट्रीट #१०३	७४३-१५५६
पोक्याटेल्लो	१५० एस० आर्थर #२०३	२३३-००७९
ट्वीन फल्स	४७५ पोक स्ट्रीट #४	७३४-७०२४

इडाहो सिनियर लिगन हटलाइन १-८६६-३४५-०१०६ (एन एस्पानोल १-८६६-९५४-२५९१)
इडाहो डोमेस्टीक भायोलेन्स लिगल हटलाइन १-८७७-५००-२९८०
टी०टी०वाइ० (बैरो अनि कानले सुन्नमा कमजोर्) १-८००-२४५-७५७३
इडाहो रेन्टल एसीस्टेन्ट एण्ड, प्रपटीर्ज – १-८७७-४२८-८८४४ www.housingidaho.com

मालिक अनि किरायदार विवादबारे अझ धेर जान्न र फारम प्राप्त गर्न
www.idaholegalaid.org हेर्नुहोस्