

## UPANGAJI AMBAO

### HAUJAJUMUISHWA NA SHERIA YA MMILIKI WA NYUMBA-MPANGAJI

- Makazi katika taasisi ambayo inaambatana na huduma za kizuizini, maktababu au huduma sawa.
- Umilikaji chini ya makubaliano ya dhamana.
- Wapangaji ambao wamechagua kununua. (Chaguzi zisizojulikana bado zimefunikwa.)
- Chumba cha kupanga kwa muda: hoteli, moteli, nk.
- Nyumba ya familia ambayo imekodishwa kama sehemu ya makubaliano ya kukodisha ardhi ya kilimo.
- Makazi kwa wafanyakazi wa kilimo wa msimu. Makazi kwa mpangaji/mfanyakazi ambaye haki ya umilikaji inategemea ajira yake.
- Wapangaji wa nafasi katika kiwanja cha vyumba vya muda. Wapangaji nyumba ya muda na nafasi wanaweza kufunikwa..

### MAJUKUMU YA MMILIKI WA NYUMBA

#### Mmiliki:

1. Atadamisha majengo ili kutii sheria zote za serikali na za mitaa na kanuni zinazoathiri afya na usalama wa wapangaji.
2. Atadamisha vipengele vyote vya miundo.
3. Atahakikisha maeneo ya kawaida na ya kushiriki ni safi na salama.
4. Atahakikisha udhibit wa wadudu, wanyama wagugunaji na wanyama wengine waharibifu, isipokuwa iwe imesababishwa na mpangaji. (Katika makazi ya familia moja, mmiliki hana udhibiti wa utapakaaji wa panya ambayo hutokea wakati wa upangaji).
5. Atampa mpangaji funguo za kutosha na vifuli.
6. Atadamisha vifaa vyote vya umeme, mabomba, joto na vifaa vingine vinavyotolewa na mmiliki wa nyumba.
7. Atadamisha makazi ili istahimili hali mbaya ya hewa..
8. Atatoa makopo ya taka na kuhakikisha uondoaji wa taka, isipokuwa kwa makazi ya familia moja.
9. Atatoa joto la kutosha, maji na maji moto.
10. Atatoa jina/anwani ya mtu ambaye ni mmiliki wa nyumba kwa taarifa au katika mkataba wa kukodisha au kwa kutumia notisi iliyowekwa wazi kwenye majengo.
11. Atamjulisha mpangaji mara moja kuhusu mabadiliko yoyote ya mmiliki wa nyumba kwa barua iliyothibitishwa au kwa kusasisha chapisho.
12. Atapatiana jina la wakala ambaye anishi katika kaunti ambapo majengo yako ikiwa mmiliki wa nyumba anaishi nje ya jimbo.
13. Atatoa vigunduzi moshi na atahakikisha ya kwamba vinafanya kazi vizuri wakati mpangaji mpya anaingia kwa nyumba.

14. Atarekebisha joto ya kikanza cha maji kuwa 120°F kwa mpangaji mpya.
15. Atampa mpangaji risit ya malipo wakati atakapoulizwa na mpangaji.
16. Atatoa risiti ya ada/amana iliyotozwa kama dhamana ya makazi na kutoa maelezo ya maandishi ya masharti yanayohusu kurudishwa kwa amana.
17. Atawapa wapangaji taarifa zilizoidhinishwa na Idara ya Afya kuhusu hatari za afya zinazohusiana na ufichuaji wa kuvu ndani ya nyumba.

#### Mmiliki:

1. Hata kwa makusudi zima huduma za umma (k.v. umeme n.k) (Mmiliki anaweza kuwajibika kisheria kulipa hasara kwa mpangaji pamoja na adhabu ya \$100 kila siku na ada za wakili.)
2. Hatamfungia nyumba mpangaji.
3. Hatafungia mali ya mpangaji kwa nguvu.
4. Hatajaribu kuondoa mpangaji kwa nguvu.
5. Hata lipiza kisasi dhidi ya mpangaji ambaye ametekeleza haki zake kisheria. Kulipiza kisasi kunaweza kudhaniwa ikiwa mmiliki wa nyumba ameanza kesi ya kumfukuza mpangaji, ameeongoza kodi, amepunguza huduma au ameeongoza wajibu za mpangaji ndani ya siku 90 baada ya mpangaji kutekeleza haki zake chini ya Sheria ya Mmiliki-Mpangaji..
6. Hatamlipisha mpangaji mtarajiwa zaidi ya gharama halisi ya uchunguzi wa usuli.

### MAJUKUMU YA MPANGAJI

#### Mpangaji:

1. Atalipa kodi na malipo ya huduma zozote za umma k.v. umeme n.k. kulingana na makubaliano.
2. Atatii kanuni zilizochapishwa na mmiliki wa nyumba pamoja na sheria zote za serikali na za mitaa.
3. Atahakikisha majengo ni masafi.
4. Atahakikisha utupaji vizuri wa taka zote ataondoa uondoaji wa wanyama au wadudu wasumbufu yaliyosababishwa na na mpangaji
5. Atawacha majengo katika hali nzuri kama ilivyokuwa hapo wakati wa mwanzo wa upangaji. *Mpangaji ana wajibu wa uharibifu wowote, isipokuwa uchakavu kwa matumizi ya kawaida.*
6. Atamrudishia mmiliki wa nyumba ufunguo ikiwa kuna mabadiliko ya vifuli.
7. Atahakikisha ya kwamba vigunduzi moshi vinafanya kazi vizuri.

#### Mpangaji:

1. Hata haribu au kuondoa kifaa kutoka kwa makazi kwa makusudi au kwa sababu ya uzembe.
2. Hata ruhusu familia au wageni kuharibu makazi.
3. Hata ruhusu usumbufu katika makazi.
4. Hatamkataza mmiliki wa nyumba bila sababu nzuri kuingia ndani ya nyumba (faini ya \$100 kwa kila ukiukaji

5. Hatajishughulisha na au kumkubali mtu yeyote kujishughulisha na vitendo vinavyohusiana na madawa ya kulevya katika makazi..

### UBAGUZI

Sheria ya Jimbo, na / au za mitaa inakataza ubaguzi katika makazi kwa misingi ya jinsia, jamii, Imani/dini, rangi ya ngozi, hali ya ndoa, familia na watoto, asili ya kitaifa, ulemavu, hali ya Ukimwi, hali ya kijeshi / Askari mstaafu, utambulisho wa kijinsia au mwelekeo wa kijinsia. Ukiukaji unapaswa kuripotwa kwa DRC, Tume ya Haki za Binadamu ya Jimbo la Washington au Federal HUD kwa 1-800-233-3247.

### HAKI YA FARAGHA YA MPANGAJI

1. Mmiliki wa nyumba hana haki ya kisheria ya kuingia katika makazi ya mpangaji bila ridhaa ya mpangaji, amri ya mahakama au tuzo ya usuluhishi, isipokuwa wakati wa dharura au kuachwa
2. Ni lazima mmiliki wa nyumba ampe mpangaji notisi ya siku mbili ya nia yake ya kuingia ndani ya nyumba. (Siku moja ikiwa unaoonyesha makazi kwa wanunuzi watarajiwa au wapangaji kwa wakati maalum na tarehe).
3. Mpangaji haipaswi kukataa bila sababu mmiliki wa nyumba kukagua, kufanya matengenezo muhimu, kutoa huduma muhimu au kuonyesha makazi kwa wanunuzi au wapangaji watarajiwa
4. Mmiliki wa nyumba hatakiuka haki ya ufiakaji au kuitumia kunyanyasa mpangaji wala hataingilia faragha ya mpangaji kwa kuonyesha makazi kwa wapangaji watarajiwa kwa kiasi kikubwa. Anaweza tu kuingia ndani kwa nyakati zinazofaa
5. Ikiwa mmiliki wa nyumba au mpangaji anaendelea kukiuka kifungu hiki baada ya kutumiwa notisi moja ya maandishi na tarehe na wakati wa ukiukwaji, watapigwa faini ya \$ 100 kwa ukiukwaji wowote.

### MIKATABA YA KUKODISHA

Mikataba ya kukodisha huweka masharti ya matumizi na umilikaji wa makazi. Ikiwa amana inahitajika, makubaliano ya kukodisha yanapaswa kuandikwa na orodha ya ukaguzi ikajazwe na iwe imetiwa saini. **UPANGAJI WA MWEZI KWA MWEZI:** Mkataba wa maneno au wa maandishi ambao unaoendelea kwa muda usiojulikana hadi moja ya vyama atasimamisha mkataba na notisi ya maandishi.

**KIPINDI CHA UKODISHAJI:** Mkataba wa maandishi wa kukodisha makazi kwa muda maalum. Mmiliki na mpangaji wamebanwa na masharti ya kukodisha **USAMEHAJI WA HAKI:** Isipokuwa katika hali maalum, sheria inakataza mkataba wa kukodisha kuwa na vifungu ambavyo:

1. Vinamlazimisha mpangaji kuacha kutekeleza haki zake.
2. Vinamruhusu mmiliki wa nyumba kumshtaki mpangaji bila notisi.

3. Vinamlazimisha mpagnaji kulipa ada ya wakili isipokuwa kama ilivyoidhiishwa na sheria.
4. Vinamruhusu mmiliki wa nyumba kuchukua ngawira mali ya mpangaji.
5. Vinamfanya kumteua msuluhishi kabla ya wakati.

### KUBADILISHA KANUNI/KUONGEZA KODI:

Katika upangaji wa mwezi-kwa-mwezi, mmiliki wa nyumba anaweza kubadilisha kanuni na/au kuongeza kodi kwa kumpatia mpangaji notisi ya maandishi angalau siku 30 kabla ya mwisho wa kipindi cha ukodishaji.

### AMANA

#### Mmiliki wa nyumba anapoitisha Amana ni lazima:

1. Atoe mkataba wa kukodisha iliyoandikwa na orodha ya ukaguzi iliyotiwa saini na vyama vyote viwili ikielezea hali na usafi wa makazi.
2. Aeleze katika mkataba masharti ambayo amana inaweza kuhifadhiwa na mwenye nyumba
3. Aweke amana katika akaunti ya uaminifu huko Washington na kumpa mpangaji risiti inayoonyesha eneo lake.
4. Ndani ya siku 21 baada ya mpangaji kuhama, rudisha amana na uhasibu uliopangwa kwa kiasi chochote kilichozuiwa. (Kuweka notisi kwa barua ndani ya siku 21 inatosha). Kushindwa kufanya hivi kutamlazimisha mmiliki wa nyumba kulipa kiasi kamili cha amana pamoja na ada za wakili. Mahakama INAWEZA kumlazimisha kulipa mara mbili kiasi cha amana katika hali fulani.
5. Asiteuwe ada isiyo isiyorejeshwa kama amana au kuijumuisha katika amana.
6. Asilipishe mpangaji kwa usafi wa kawaida ikiwa amelipa ada ya usafi isiyorejeshwa

### MATENGENEZO

1. Ni lazima mpangaji awe amelipa kodi na huduma za umma k.v. umeme n.k. na ampe mmiliki wa nyumba notisi ya maandishi ya ukarabati unaohitajika ambao unajumuisha anwani ya mali ya kukodisha ili kushughulikia marekebisho haya.
2. Ni lazima mmiliki wa nyumba aanze matengenezo haraka iwezekanavyo baada ya kupokea notisi ya maandishi, lakini si zaidi ya:
  - masaa 24 kurejesha maji ya moto / baridi au joto au kurekebisha hali ya kutisha ya maisha
  - masaa 72 ili kurekebisha friji na tanuri au mabomba makubwa.
  - siku 10 katika kesi nyingine zoteIkiwa mmiliki wa nyumba hawezi kufuatana na mapungufu haya kwa sababu ya mazingira zaidi ya udhibiti wao, matengenezo ni lazima matengenezo yafanywe haraka iwezekanavyo.
3. Wamiliki wa nyumba/wapangaji wanaweza kuarifu idara za afya/ujenzi ukiukwaji wa kanuni za ujenzi.

## **IKIWA MMILIKI WA NYUMBA ATASHINDWA KUFANYA MATENGENEZO MPANGAJI ATAKUWA NA SULUHISHO :**

**Kukarabati na Kupunguza:** Ikiwa matengenezo yanahitaji mrekebishaji aliyepewa leseni au mwenye ujuzi, mpangaji lazima:

- Ampe mmiliki wa nyumba kwa Imani nzuri makadirio kutoka kwa mtengenezaji , kwa njia barua iliyothibitishwa au ana kwa ana.
- Ikiwa mmiliki wa nyumba atashindwa kuanza matengenezo wakati uliotajwa katika 'Sehemu ya Kukarabati', mpangaji anaweza kuajiri fundi kufanya kazi hiyo
- Hata hivyo, kama ukarabati ina ya muda wa kusubiri siku 10, mpangaji hawezi kumajiri fundi kukarabati hadi mpaka siku 10 baada ya mmiliki wa nyumba kupata notisi inayohitajika chini ya "Matengenezo" hapo juu, au siku 2 baada ya mmiliki wa nyumba kupokea makadirio yoyote ambayo itakuja baadaye
- Mpangaji lazima ampe mmiliki wa nyumba nafasi ya kukagua kazi.
- Mpangaji anaweza kuondoa gharama za matengenezo kutoka kwa kodi ya mwezi ujao. Makato haya hayawezi kuzidi kodi ya miezi miwili kwa kila ukarabati na si zaidi ya kodi ya miezi miwili katika kipindi cha miezi 12.

**Matengenezo ya Kujifanyia:** Ikiwa gharama za matengenezo hazizidi kodi ya mwezi mmoja na mtengenezaji aliye na leseni au mwenye ujuzi hatafikani, mpangaji anaweza kumpa mmiliki wa nyumba notisi ya kwamba ana nia ya kujifanyia matengenezo yeye mwenyewe. Hakuna makadirio yatahitajika kwaa matengenezo ya kujifanyia.

- Ikiwa mmiliki wa nyumba haanzi matengenezo ndani ya wakati uliothibitishwa hapo awali, mpangaji anaweza kufanya matengenezo kwa njia ya ustadi.
- Baada ya kuruhusu mmiliki wa nyumba kuwa na fursa ya kukagua kazi, mpangaji anaweza kuondoa gharama zote (kazi na vifaa) kutoka kwa kodi ya mwezi ujao
- Mpangaji hataweza kuondoa zaidi ya kodi ya mwezi mmoja kwa kila ukarabati au zaidi ya kodi ya mwezi moja kwa kipindi chochote cha miezi 12 chini ya kipengele hiki.

**Kupunguza Kodi:** Katika hali za kasoro kubwa, a Mahakama au msuluhishi anaweza kuamua ya kwamba kodi inapaswa kupunguzwa hadi kasoro itakapohishwa.

**Kuhama:** Ikiwa mmiliki wa nyumba haifanyi matengenezo kwa wakati uliothibitishwa hapo awali, mpangaji anaweza kutoa notisi ya maandishi

Kwa mmiliki wa nyumba, kusimamisha mkataba na kuhama bila wajibu zaidi. Mpangaji atakuwa na haki ya kurejeshwa tena kwa uwiano malipo mbele ya kodi na uhasibu kamili na maalum kwa amana yoyote

Ambayo haijarejeshwa.

**Kodi katika Escrow:** Ikiwa masharti ya haya ya ukarabati hayatoshi, mpangaji anaweza kuwaalika serikali ya mitaa kukagua na kuthibitisha kwamba hali ya hatari ipo na, baada ya notisi , anaweza kuweka kodi yao katika escrow. (Hii ni sehemu ya kiufundi -pata ushauri wa kisheria kabla ya kuitumia)

**Kumbuka:** Mmiliki hawezi kulipiza kisasi dhidi ya mpangaji kwa kutekeleza haki zake chini ya sehemu za matengenezo . Ona "Majukumu ya Mmiliki wa nyumba"

## **USIMAMISHAJI WA UPANGISHAJI**

1. Upangishaji wa mwezi kwa mwezi husimamishwa na chama chochote kwa kumpa chama kingine notisi ya maandishi angalau siku 20 kabla ya mwisho wa kipindi cha kukodisha.
2. Ikiwa mpangaji ana mkataba wa kukodisha kwa kipindi fulani upangishaji huo husimamishwa moja kwa moja siku ya mwisho ya kipindi cha kukodisha bila ya notisi yoyote kutoka kwa chama chochote. Hata hivyo, vyama vinaweza kukubaliana katika mkataba wa kukodisha nyumba ya kwamba ni lazima mpangaji au mmiliki wa nyumba atoe notisi yoyote ya nia ya kuendelea au kusimamisha mkataba wa upangishaji. Katika kesi adimu, mkataba wa kukodisha kwa kipindi fulani kunaweza kuongezwa kutoka mwezi kwa mwezi lakini lazima ieleze hivyo katika mkataba huo wa kukodisha nyumba.
3. Mmiliki wa nyumba anaweza kusimamisha upangaji kwa notisi ya muda mfupi katika hali zifuatazo:
4. • **Kushindwa kulipa kodi ya siku** – notisi ya siku3 ili kulipa kodi au kurudi.
5. • **Kushindwa kurekebisha ukiukwaji wa makubaliano ya kukodisha au mkataba wa kukodisha nyumba** - notisi ya siku 10 ili kutii au kuhama.
6. • **Uharibifu wa mali, kusababisha uharibifu, kufanya biashara haramu au kushiriki katika shughuli zinazohusiana na madawa ya kulevya** – notisi ya maandishi ya siku 3.
7. Mpangaji ambaye ni askari au jeshi , au ni mke wa mpangaji au mtegemea mtu anaweza kusimamisha mkataba wa kukodisha na notisi ya chini ya siku 20 ikiwa anapata uhamisho wa kikazi au amri za kufanya kazi eneo linguine ambazo haziruhusu muda wa kutosha wa kutoa notisi siku 20. Mpangaji atatoa notisi uhamisho au amri alizopewa na kumpa mmiliki wa nyumba chini ya siku saba (7) baada ya kupokea amri hizo au uhamisho wa kikazi.

## **KUFUKUZWA KWA MPANGAJI/UNLAWFUL DETAINER**

Mpangaji hawezi kuondolewa kimabavu kutoka majengo kwa sababu yoyote mpaka mchakato wafuatayo ukamilike (kufungia nje, kuzima stima ,maji n.k. kupokonya mali ya mpangaji,

n.k. ni kinyume cha sheria):

- Ikiwa mpangaji anakataa kuhama baada ya kusimamishwa kwa upangishaji wa nyumba , mmiliki wa nyumba anaweza kuleta kesi, inayoitwa “Unlawful Detainer”, ili kumfukuza mpangaji
- Ni lazima mpangaji ajilete mahakamani kwa madhumuni ya ili kulinda haki zake. Ikiwa mahakama itatoa hukumu inayompendelea mmiliki wa nyumba, liwali ataagizwa kumhamisha mpangaji ikiwa hatatoka kwa hiari yake.

## **NOTISI YA LAZIMA KWA WAPANGAJI**

1. Wamiliki wa nyumba wanapaswa kuwapa wapangaji taarifa na zinazotolewa au kupitishwa na idara ya afya kuhusu hatari za afya zinazohusiana na kuvu, na habari kuhusu jinsi ya kudhibiti kwa kuvu.Taarifa inaweza kutolewa kwa muundo wa maandishi kwa kila mpangaji au kuchapishwa katika sehemu inayoonekana kwenye jengo.
2. Mikataba yote ya kukodisha lazima yampe mpangaji notisi ya maandishi kuhusu wahalifu wa kesi za ubakaji ambayo na habari zifuatazo:

### **NOTISI KWA MPANGAJI:**

**TAARIFA KUHUSU WAHALIFU WA KESI ZA UBAKAJI ZINAWEZA KUPATIKANA KUTOKA KWA TAASISI ZA KULINDA SHERIA.NOTISI HII INANUIWA KUKUARIFU MAHALI UNAWEZA KUPATA TAARIFA NA SI ISHARA YA KUWEPO KWA WAHALIFU WA KESI ZA UBAKAJI WALIOSAJILIWA.**

### **NOTISI SAHIHI YA MAANDISHI**

Notisi sahihi ya maandishi inapaswa kuhusisha anwani ya mali ya kukodisha, na inaweza kuwasilishwa ana kwa ana au kwa barua iliyothibitishwa, ombi la kurudisha risiti inahitajika. Nakala ya notisi inaweza pia kutumwa kupitia barua ya kawaida na nakala kuhifadhiwa kwa rekodi zako

### **HUDUMA ZA USULUHISHI WA MIGOGORO**

**Badala ya kuenda mahakamani:**

**Kitu cha Usuluhishi wa Migogoro hutoa huduma za upatanishi na utatuzi wa migogoro ili kuwasaidia wamiliki wa nyumba na wapangaji kutatua migogoro yao.**

**Kwa habari zaidi kuhusu huduma hizi au zingine:**

**Piga simu 425-339-1335 or 1-800-280-4770**



OPPORTUNITY

## **MUHTASARI WA SHERIA YA MMILIKI WA NYUMBA –**

### **MPANGAJI WA WASHINGTON**

KAMA ILIVYO  
KATIKA RCW

59.18

& SHERIA HUSIKA



**Volunteers  
of America®**  
WESTERN WASHINGTON

## **Kituo cha Usuluhishi wa Migogoro ya Snohomish, Island and Skagit Counties**

**LTinfo@voaww.org**  
**Call 425-339-1335 or**  
**1-800-280-4770**

Brosha hii ni ya habari, si kurudiwa kwa sheria.

Imesahihishwa 6/2016