

Wapangaji na wamiliki wa nyumba kila mmoja ana haki na wajibu chini ya sheria. Muhtasari huu unaorodhesha nyingi za haki hizo na wajibu kwa wakazi wa Boise. Sehemu ya nyenzo ina maelezo ya kina kuhusu sheria za mitaa, jimbo na shirikisho, pamoja na sheria zinazotumika mahususi kwa wale walio katika nyumba zilizotengenezwa.

Hati hii inatoa maelezo ya jumla na haibadilishi ushauri wa wakili. Ikiwa una swali mahususi la kisheria, tafadhali wasiliana na wakili.

Amri za Jiji la Boise

Vikomo vya ada ya maombi

[Amri ya Jiji la Boise](#) inahitaji kwamba ada ziwe za busara. Pia, wamiliki wa nyumba wanaweza tu kutangaza, kuchukua maombi, na kuwakagua waombaji kwa vyumba ambavyo vitapatikana ndani ya muda unaofaa.

Ulinzi wa kulipiza kisasi

[Amri ya Jiji la Boise](#) inakataza wamiliki wa nyumba kulipiza kisasi wapangaji kwa kufanya maombi ya ukarabati, kulalamika kuhusu masuala ya usalama, kuajiri wakili, au kujiunga na chama cha wapangaji.

Ubaguzi wa chanzo cha mapato

[Amri ya Jiji la Boise](#) inakataza wamiliki wa nyumba kukataa upangaji kulingana na chanzo halali cha mapato cha mwombaji. Hii haitumiki kwa vyanzo vya mapato vinavyohitaji mmiliki wa nyumba kushiriki katika mpango wa hiari wa usaidizi wa nyumba wa serikali. Pia haitumiki kwa wamiliki wa nyumba ambao wanamiliki na kudhibiti vitengo viwili au chache vya kukodisha. Mifano ya uwezekano wa ukiukaji wa sheria hii ni pamoja na mmiliki wa nyumba kukataa kutambua msaada wa watoto au faida za ulemavu wa hifadhi ya jamii kama mapato.

Hati hii ya [Maswali Yanayoulizwa Mara kwa Mara](#) inatoa maelezo zaidi kuhusu chanzo cha ubaguzi wa mapato.

Ubaguzi unaotokana na mwelekeo wa kimapenzi au utambulisho wa kijinsia

[Amri ya Jiji la Boise](#) inakataza wamiliki wa nyumba huko Boise kuwatendea wapangaji kwa njia tofauti kulingana na mwelekeo wao wa kimapenzi au utambulisho wa kijinsia.

Amana ya usalama inarudishwa wakati kitengo kinabomolewa au kukarabatiwa kwa kiasi kikubwa

[Amri ya Jiji la Boise](#) inahitaji kwamba, wakati kitengo kinabomolewa au kukarabatiwa kwa kiasi kikubwa, wapangaji lazima wapokee amana zao kamili za usalama bila kujali hali ya kitengo, isipokuwa katika hali mbaya zaidi.

Wajibu wa kudumisha ubora wa makazi

Wamiliki wa nyumba na wapangaji wote wana jukumu la kutunza majengo ya kukodisha.

- **Wamiliki wa Nyumba :** [Msimbo Sawa wa Makazi](#) wa Jiji la Boise unawahitaji wamiliki wa nyumba kutii kanuni za chini kabisa za makazi za jumuiya kuhusu afya na usalama. Wamiliki wa nyumba lazima wafanye matengenezo yote ili kuweka majengo katika hali inayofaa na ya kukalika; kuweka maeneo ya kawaida safi na salama; na kudumisha vifaa vyovyote vinavyotolewa kama vile tanuru, mabomba na lifiti.

Ikiwa ukarabati unahitajika ili kushughulikia ukiukaji wa Kanuni ya Makazi ya Sawa, mwenye nyumba ana siku tatu za kazi ili kurekebisha ukiukaji.

- **Wapangaji :** Wapangaji lazima waweke nyumba safi na salama kadiri masharti yanavyoruhusu, kutupa takataka, kuweka mabomba safi na kutumia vifaa vya umeme, mabomba, kupasha joto na baridi kwa njia inayofaa.

Maswali kuhusu au ripoti za madai ya ukiukaji wa amri za Jiji la Boise zinaweza kutumwa kwa barua pepe kwa ccr@cityofboise.org au kwa simu kwa [208-972-8150](tel:208-972-8150) (chaguo la 4).

Sheria ya Jimbo la Idaho

Ada zisizo za busara

Sheria [ya Jimbo la Idaho](#) inahitaji ada za kukodisha kuwa "za busara" na kujumuishwa katika makubaliano ya kukodisha. Ikiwa mmiliki nyumba atatoza ada ambazo ni kubwa mno au zisizohusiana na gharama halisi, wapangaji wanaweza kuzipinga kwa kuwasilisha dai kwenye mahakama ya madai madogo ya Kaunti ya Ada.

Ongezeko la kodi na usasishaji wa ukodishaji

Wamiliki wa nyumba hawawezi kuongeza kodi wakati wa muda wa upangaji wa muda maalum (ikimaanisha ule ambao sio wa mwezi hadi mwezi).

Wamiliki wa nyumba lazima watoe arifa ya maandishi ya wapangaji ya ongezeko la kodi angalau siku 30 kabla ya ongezeko la kodi kuanza kutumika. Wamiliki wa nyumba lazima pia watoe notisi ya maandishi kwa wapangaji angalau siku 30 kabla ya kutorejesha upya ukodishaji.

Ikiwa mpangaji hana nia ya kufanya upya ukodishaji wao, lazima atoe notisi kama inavyohitajika katika makubaliano ya kukodisha. Ikiwa mkataba wa ukodishaji hauseremi chochote kuhusu notisi inayohitajika, basi wapangaji lazima watoe angalau siku 30 za notisi kwa maandishi.

Mchakato wa kufukuzwa

Kufukuzwa ni mchakato wa kisheria unaomtaka mmiliki wa nyumba kumpeleka mpangaji mahakamani. Chini ya [sheria ya Idaho](#) , mmiliki wa nyumba lazima atoe ilani halisi ya maandishi kwa mpangaji ya angalau siku 3 kamili za kazi (bila kujumuisha likizo na wikendi) na, mwisho wa siku hizo 3, afungue kesi mahakamani. Ikiwa sababu ya kufukuzwa ni kushindwa kulipa kodi au shughuli za madawa ya kulevya, ufukuzaji "huharakishwa," na kesi itaratibiwa kati ya siku tano hadi 12 baada ya kupokea notisi. Ikiwa sababu ya kufukuzwa inahusiana na ukiukwaji wa mkataba wa ukodishaji, mmiliki wa nyumba lazima amtumie mpangaji agizo la kufika kortini na malalamiko, na mpangaji ana siku 21 za kuwasilisha jibu. Ikiwa mpangaji hatafika mahakamani kwa ajili ya kusikilizwa kwa kesi, atapoteza kesi yake na kufukuzwa.

Mwenye nyumba hawezi kumfukuza mpangaji nje ya mchakato wa mahakama, kwa mfano kwa kubadilisha kufuli. Hii inaitwa ufukuzaji wa "kujisaidia" na sio kisheria.

Hata kama wamiliki wa nyumba hawafanyi matengenezo yanayofaa au kukiuka mkataba wa ukodishaji, wapangaji wanalazimika kulipa kodi.

Ikiwa mpangaji atafukuzwa, sheriff ana mamlaka ya kumwondoa mpangaji na vitu vyake kutoka kwa nyumba ya kukodisha. Kufukuzwa kisheria kwenye rekodi ya mtu kuna madhara makubwa kwa uwezo wake wa kukodisha katika siku zijazo na kwa mkopo wake, kwani mmiliki wa nyumba, mkopesheji, au mwajiri yeyote ataweza kuiona.

Habari zaidi kuhusu mchakato wa kufukuzwa huko Idaho inaweza kupatikana hapa:

- [Kuelekeza Ufukuzaji katika Idaho](#)
- [Muhtasari wa Mchakato wa Kufukuzwa wa Idaho](#)
- [Mfululizo wa Video ya Kufukuzwa](#)

Wapangaji wanaohitaji usaidizi kuhusiana na kufukuzwa, ikijumuisha upatanishi wa mahakama, huduma za kifedha na usaidizi, tafadhali wasiliana na [Jesse Tree](#) .

Kuvunja mkataba

Kuvunja mkataba wa ukodishaji kunaweza kusababisha madhara ya kisheria, ambayo yanaweza kujumuisha kesi, pamoja na kodi kulipwa mahakamani na mshahara kukatwa. Ikiwa mkataba wa kukodisha ni upangaji wa mwezi hadi mwezi, mhusika yeyote anaweza kumaliza mkataba wa ukodishaji kwa angalau notisi ya maandishi ya mapema ya siku 30 kwa mhusika mwingine. Wapangaji na wamiliki wa nyumba wanaofikiria kuvunja mkataba wa ukodishaji wanaweza kutaka kushauriana na wakili kuhusu chaguo zao.

Maombi ya ukarabati

Maombi ya ukarabati yanapaswa kufanywa kwa wakati na kwa maandishi ili kuhakikisha kwamba masuala madogo hayawi makubwa. Mmiliki wa nyumba

anaweza kuamua kwamba ukarabati ulioombwa hauhitajiki. Ikiwa mpangaji hakubaliani, mpangaji anaweza kufungua kesi.

Ikiwa ukarabati haufanyiki, sheria ya Idaho hairuhusu wapangaji kushikilia kodi.

Kurudishiwa amana ya usalama

[Sheria ya Idaho](#) inasema kwamba mkataba wa ukodishaji unapoisha, mmiliki nyumba ana siku 21 (au siku 30, ikiwa imetajwa katika mkataba wa ukodishaji) kurejesha amana nzima ya mpangaji au sehemu ya marejesho ya pesa na taarifa iliyoandikwa inayoorodhesha kiasi kilichokatwa kutoka kwa amana na jinsi makato zilitumika. Ikiwa taarifa iliyoandikwa haijatolewa au ikiwa mpangaji hakubaliani na kiasi ambacho kilikatwa, wanaweza kufungua kesi.

Wapangaji na wamiliki wa nyumba wanaodai ukiukaji wa sheria ya Jimbo la Idaho lazima wachukue hatua za kisheria ili kutafuta utekelezaji. Hatua ya kisheria inaweza kutafutwa katika mahakama ndogo ya madai kwa kiasi ambacho ni \$5,000 au chini ya hapo.

Sheria ya Shirikisho

Ubaguzi na makazi ya haki

Ubaguzi unaofanywa na wamiliki wa nyumba kwa misingi ya jinsia, jamii, rangi, dini, ulemavu, hali ya kifamilia (uwepo wa watoto walio na umri wa chini ya miaka 18), na asili ya kitaifa ni kinyume cha sheria kwa mujibu wa [sheria ya shirikisho](#). Wamiliki wa nyumba hawawezi kuwatendea wapangaji kwa njia tofauti kulingana na uanachama wao katika mojawapo ya vikundi hivi au kulipiza kisasi dhidi ya wapangaji wanaodai ubaguzi. (Kumbuka: Ulinzi wa ziada dhidi ya ubaguzi kulingana na mwelekeo wa kijinsia na utambulisho wa kijinsia unatekelezwa na Jiji la Boise.) Wapangaji wenye ulemavu wanaweza kuomba malazi yanayofaa - isipokuwa au marekebisho ya sheria, sera, desturi au huduma za mwenye nyumba - wakati malazi yanaweza kuwa muhimu kuwapa fursa sawa ya kutumia na kufurahia makazi yao na maeneo ya matumizi ya umma na ya kawaida.

Ikiwa unaamini kuwa unabaguliwa kulingana na uanachama wako katika mojawapo ya makundi haya yaliyolindwa, unaweza kuwasiliana na [Baraza la Makazi la Intermountain Fair](#), [Tume ya Haki za Kibinadamu ya Idaho](#) au [Idara ya Makazi na Maendeleo ya Miji ya Marekani](#).

Jimbo la Idaho mahitaji ya mmiliki wa nyumba na mpangaji:

[Mwongozo wa Mmiliki wa nyumba na Mpangaji wa Mwanasheria Mkuu wa Idaho](#)
[Msaada wa Kisheria wa Idaho wa Haki na Wajibu wa Mmiliki wa Nyumba na Mpangaji](#)

Mahitaji ya mmiliki wa nyumba na mpangaji wa nyumba zilizotengenezwa:

[Sheria ya Ukazi wa Nyumbani Iliyotengenezwa, Kichwa cha 55 cha Msimbo wa Idaho, Sura ya 20](#)

[Brosha ya Nyumba Zilizotengenezwa za Msaada wa Kisheria wa Idaho](#)

Rasilimali za Ziada

Kwa wapangaji:

- Ushauri wa kisheria (kufukuzwa na kufungiwa nje, matengenezo na uharibifu, amana ya usalama, malazi ya kuridhisha, au kutuma maombi ya huduma):
 - o [Msaada wa Kisheria wa Idaho](#)
 - o [Kliniki ya Mtaa ya Chama cha Wanasheria wa Idaho](#)
 - o [Mpango wa Wanasheria wa Kujitolea wa Idaho](#)
 - o [Kliniki ya Nyumba ya Chuo Kikuu cha Idaho](#)
 - o [Huduma ya Rufaa ya Mwanasheria wa Baa ya Jimbo la Idaho](#)
- Ushauri kuhusu ubaguzi na makazi ya haki: [Intermountain Fair Housing Council](#)
- Usaidizi wa dharura wa kukodisha wakati wa kufukuzwa: [Jesse Tree](#)

Kwa wamiliki wa nyumba:

- [Chama cha Vyumba vya Ghorofa cha Idaho](#)
- [Chama cha Kitaifa cha Wasimamizi wa Mali ya Makazi Sura ya Idaho Kusini Magharibi](#)
- [Taasisi ya Usimamizi wa Majengo Sura ya Idaho](#)