भर्मोन्टमा घर भाडामा लगाउने बारेमा
तयार गरिएको मूल गाइड

निम्न संस्थाहरूको सहकार्यमा तयार गरिएको:

CVOEO
Champlain Valley Office of Economic Opportunity
1-800-287-7971
1-802-864-0099
www.cvoeo.org

Vermont Landlord Association
1-888-569-7368
1-802-985-2764
www.vtlandlord.com

परिचय

भाडामा लिनुदिनु भनेको दुई पक्षका बिचमा पारस्परिक कार्य तथा दायित्वहरू रहने सम्बन्ध हो । घरधनी र भाडावालले सहकार्य गरे भने मात्र यसमा सफलता हासिल गर्न सकिन्छ । भाडामा लिनुदिनु भनेको कानुनी सम्बन्ध स्थापित गर्नु पनि हो । सबै पक्षले यसलाई व्यावसायिक सम्बन्धको रूपमा लिएमा मात्र यो सम्बन्ध सार्थक बन्न जान्छ ।

यस गाइडलाई सन् 2015 मा CVOEO को Vermont Tenants कार्यक्रमकी भूतपूर्व निर्देशक Pamela Favreau-Zugaro र Vermont Landlord Association की निर्देशक Angela Zaikowski, Esq. को सहलेखनमा तयार पारिएको थियो र यसमा अगस्त 2021 र सेप्टेम्बरमा CVOEO द्वारा गरिएका अद्यावधिक परिवर्तनहरू पनि समावेश छन् ।

किन ? किनभने हामीलाई घरधनी र भाडावालको सम्बन्ध विवादपूर्ण हुनुहुँदैन भन्ने लाग्छ । सही सञ्चार र पारस्परिक सम्मान कायम गर्न सकियो भने हामी आफ्नो तनाव निकै कम गर्न सक्छौँ । अनुभवको आधारमा भन्नुपर्दा दुवै पक्षले आफ्ना अधिकार र कर्तव्यहरू नबुझेकाले घर भाडामा लिँदादिँदा समस्या आउने गरेको छ । हाम्रा संस्थाहरूद्वारा सहकार्यमा यो गाइड "सबैलाई निष्पक्षता प्रदान गर्ने" आशाका साथ लेखिएको हो । हामीलाई दुवै पक्षले आफ्नोको साथसाथै अर्को पक्षका अधिकार र दायित्वहरू पनि जान्नुपर्छ जस्तो लाग्छ ।

भाडावालहरूलाई हाम्रो सन्देश

समय मै भाडा तिर्नुहोस् र घरधनी वा व्यवस्थापकसँग सञ्चार गरिरहनुहोस् । हामीले भाडावालहरूले पूर्वसावधानीहरू नअपनाएर कुराहरू नियन्त्रण बाहिर जाने भएकोले घरजग्गाबाट निकालिने गरिएका विभिन्न घटनाहरूका बारेमा सुन्ने गरेका छौँ । तपाईं त्यसरी निकालिने भाडावाल नबन्नुहोस् ।

प्रायजसो घरधनीहरूका चाहनाहरू पनि निकै सामान्य हुने गरेका छन्; जस्तो कि उनीहरू भाडा समयमै तिरियोस्, आफ्नो सम्पत्तिको रेखदेख होस् र मर्मत गर्ने बेला हुँदा आफूलाई बताइयोस् भन्ने चाहन्छन् ।

घरधनीहरूलाई हाम्रो सन्देश

भाडामा दिन खोजिएको सम्पत्ति टुटफुट भएको स्थितिमा छ र मर्मत तथा सरसफाइ आवश्यक पर्ने देखिन्छ भने त्यसले तपाईंले सही ध्यान दिइरहेको हुनुहुन्न भन्ने जनाउँछ । तपाईं आफै ध्यान दिइरहनुभएको छैन भने भाडावालले चाहिँ किन ध्यान दिनुपर्छ भनेर आफैलाई सोध्नुहोस् । स्वामित्वमा गर्व गर्नु भनेको बुद्धिमानी व्यावसायिक अभ्यास हो ।

प्रायजसो भाडावालहरूका चाहनाहरू पनि निकै सामान्य हुने गरेका छन्; जस्तो कि उनीहरू मर्मत आवश्यक हुँदा मर्मत गरियोस् र भाडामा लिएको घरमा हुँदा घरधनीको कुनै अनावश्यक हस्तक्षेप नहोस् भन्ने चाहन्छन् ।

कृतज्ञता

यो गाइडको पहिलो संस्करण Vermont Agency of Commerce and Community Development (ACCD) को अनुदानका कारणले सम्भव भएको थियो । हामी सो एजेन्सीको प्राविधिक सहायताको पनि सराहना गर्न चाहन्छौँ । 2023 को संस्करण र अनुवाद ACCD को दोस्रो अनुदानका साथसाथै CVOEO को Community Services Block Grant (CSBG) र सिटी अफ बर्लिङटनको Community & Economic Development Office (CEDO) बाट प्राप्त भएको थप आर्थिक सहयोगबाट सम्भव भएको हो ।

अद्यावधिक गरिएको मितिः सेप्टेम्बर 2023

वषियसूची

1 **खण्ड 1. भाडामा लिनुदिनुअघि**
के ममा कानुनहरू लागू हुन्छन् ?
2 अपार्टमेन्टको खोजीमा रहेका व्यक्तिका लागि सुझावहरू:घरधनीलाई सुझावहरू:
3 सँगै घरको अवस्था चेकजाँच गर्ने
4 सेक्युरिटी डिपोजिट
5 दुवै पक्षका लागि बिमा

6 **खण्ड 2 – भाडा सम्झौता**
लिखित लिज प्रयोग गर्ने
7 विलम्ब शुल्क र जरिवानामर्मतसम्भारका लागि भाडावाललाई जिम्मेवार बनाउने
लिजहरू
8 पाहुना ल्याउन बन्देज गर्ने लिजहरू
लिज अन्त्य हुने प्रावधानहरू

9 **खण्ड 3 – कानुनी संरक्षण**
10 उचित आवास कानुन
12 पारिवारिक स्थितिसम्बन्धी भेदभाव
13 अपाङ्गतासम्बन्धी भेदभाव
अपाङ्गता भएका मानिसहरूका लागि सँगै बस्ने सहयोगी
14 मनासिब परिवर्तनहरू
15 मनासिब व्यवस्थाहरू
16 विज्ञापन र उचित आवास कानुन
17 गैरकानुनी प्रतिशोध
18 गोपनीयतासम्बन्धी अधिकार र पहुँच
19 भाडामा वृद्धि

20 **खण्ड 4 – आवास संहिताहरू**
बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टी
21 मापदण्ड पूरा गर्नका लागि आवश्यक कुराहरू
22 किराफट्यांग्रा तथा मुसा
23 संरचनागत तत्त्वहरू
24 युटिलिटीहरू
आगलागीबाट सुरक्षा
25 लेड पेन्ट
27 सम्पत्तिलाई सही अवस्थामा राख्ने
28 मर्मतसम्भार तथा कटौती
भाडा रोक्का
29 घरधनीले युटिलिटीका बिलहरूको भुक्तानी नगर्ने भएमा

30 **खण्ड 5 – साझा समस्याहरू**
छिमेकीहरूका बिचमा
31 समस्याहरूलनको स्याहार तथा हिउँ हटाउने काम
पार्किङ
टिभी सेटलाइट डिस र एन्टेना
32 युटिलिटी डाइभर्सन
अप्लायन्स

33 **खण्ड 6 – घर सर्ने**
लिज अन्त्य गर्ने
34 घर सर्न लागेका भाडावालका लागि सूचनासम्बन्धी आवश्यकताहरू
35 घर सर्ने परिस्थितिका अपेक्षाहरूसेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता र विवादहरू
घर सरेर गएपछि दाबी नगरिएको सम्पत्ति
36 सन्दर्भहरू

37 **खण्ड 7 – घरधनीद्वारा बहाल (भाडा) को अन्त्य**
भाडा नतिरेका कारण बहालको अन्त्य
38 "कारणका लागि" अन्त्यको
39 सूचना"बिनाकारण" बहालको अन्त्य
घरधनीको व्यक्तिगत आवास भाडामा लगाउँदाको
40 सूचनाभवनको बिक्रीसम्बन्धी सूचना
फोरक्लोजरसम्बन्धी सूचना
कृषि कामदारहरू हटाउने
41 सूचना अवधिको समाप्ति

42 **खण्ड 8: अदालत घरबाट हटाउने प्रक्रिया**
43 घरबाट हटाउने प्रक्रियामा प्रयोग हुने शब्दावली
अदालती प्रक्रिया
44 रेन्ट एस्क्रो सुनवाइ
45 "उजुरी"
"प्रतिउत्तर"
अन्तिम सुनवाइ
46 भोगाधिकारको रिट
घरबाट हटाएपछि भाडावालले नलगेको सम्पत्ति

47 **खण्ड 9 – भाडाको एकाइ छोडेको अवस्था**
आवास एकाइ छोडेपछि दाबी नगरिएको सम्पत्ति

48 **परिशिष्ट A:** टुलहरू
72 **परिशिष्ट B:** स्रोतहरू

खण्ड 1: भाडामा लिनुदिनुअघि

के ममा कानुनहरू लागू हुन्छन् ?

"भाडा सम्झौता" ले कुनै आवास एकाइ र सो आवास एकाइ वरिपरिको स्थानको प्रयोगका सम्बन्धमा सर्तबन्देजहरू समावेश भएका मौखिक वा लिखित सबै सम्झौताहरूलाई बुझाउँछ ।

"घरधनी" ले कुनै आवास एकाइ वा सो आवास एकाइ हिस्सा भएको भवनको मालिक, लिजदाता वा केही अवस्थामा सहायक लिजदातालाई बुझाउँछ ।

"भाडावाल" ले भाडा सम्झौताअन्तर्गत आवास एकाइमा बस्न अधिकार भएको व्यक्तिलाई बुझाउँछ ।

छोटकरीमा भन्नु पर्दा तपाईं बस्ने भवन (चाहे त्यो घर होस् वा कोठा) मा कसैलाई बस्न दिनुहुन्छ भने तपाईंलाई **घरधनी मानिन्छ ।** यसमा भाडामा लिएर अरूलाई भाडामा दिने मुख्य भाडावाल पनि पर्दछन् । अर्थात् घरधनी हुनका लागि सो कोठा तपाईंकै स्वामित्वमा हुनुपर्छ भन्ने हुँदैन ।

भर्मोन्टको कानुनअनुसार लिखित लिज तयार गर्न आवश्यक नभएकोले लिखित लिज बनाए पनि, नबनाए पनि तपाईंलाई कानुनी **भाडावाल** मानिन्छ । यस पुस्तकमा दुवै पक्षका उल्लिखित अधिकार तथा कर्तव्यहरू लागू हुन्छन् ।

Vermont Statutes Annotated, टाइटल 9, च्याप्टर 137 § 4451 । परिभाषाहरू

** "V.S.A." पनि यस पुस्तकमा बारम्बार प्रयोग भएको छ । यो भन्नाले Vermont Statutes Annotated (भर्मोन्टका व्याख्यासहितका विधानहरू) बुझिन्छ र यसले भर्मोन्ट राज्यका कानुनहरूलाई जनाउँछ । तिनलाई* ***शीर्षक*** *(संख्या),* ***भाग*** *(समेट्न विषय), र* ***खण्ड*** *(कानुनको व्यवस्था) अन्तर्गत राखेर प्रस्तुत गरिएको छ।*

अपवादहरू

यस पुस्तकमा भएको जानकारी निम्नमध्ये कुनैमा पनि लागू हुँदैनः

- चिकित्सा, जेष्ठ नागरिक, शैक्षिक, परामर्श, धार्मिक वा समान प्रकारको सेवा उपलब्ध गराउने प्रयोजनका लागि सञ्चालित सार्वजनिक वा निजी संस्थामा बसोबास ।
- कुनै आवासको भागको खरिद गरी सोही अन्तर्गतको सम्झौता गरी सो आवासमा खरिदकर्ताको अधिकार लिई बसिरहेको व्यक्ति।
- कुनै सामाजिक वा धार्मिक समूहको लागि चलाइएको संस्थाको कुनै भागमा बस्ने सो संस्थाको सदस्य।
- कोठा र खाद्यान्न कर (30 दिन नबढाई) तिर्ने गरी कुनै होटल, मोटेल वा लजमा बस्ने व्यक्ति।
- कन्डोमा बसिरहेको वा सहकारीसँगको लिजमा बसिरहेको व्यक्ति।
- 10 V.S.A. भाग 153 का प्रावधान लागू हुने मोबाइल होमको भाडा।
- कम्पाउन्डमा अस्थायी रूपमा बस्ने व्यक्ति। यो खण्डको प्रयोजनका लागि कम्पाउन्ड भन्नाले मौसमी वा अल्पकालीन बिदा वा मनोरञ्जनात्मक गतिविधिका लागि क्याबिन, टेन्ट वा लोन टुज वा क्याम्पसाइट रहेको स्थानलाई बुझिन्छ। यस्तो स्थान क्याम्पिङ, मनोरञ्जन वा ट्राभल आवासको प्रयोजनले गरिएको हुन्छ र यसमा मोटर होम, ट्राभल ट्रेलर, ट्रक क्याम्पर र भ्यान क्याम्पर समावेश हुन्छ।

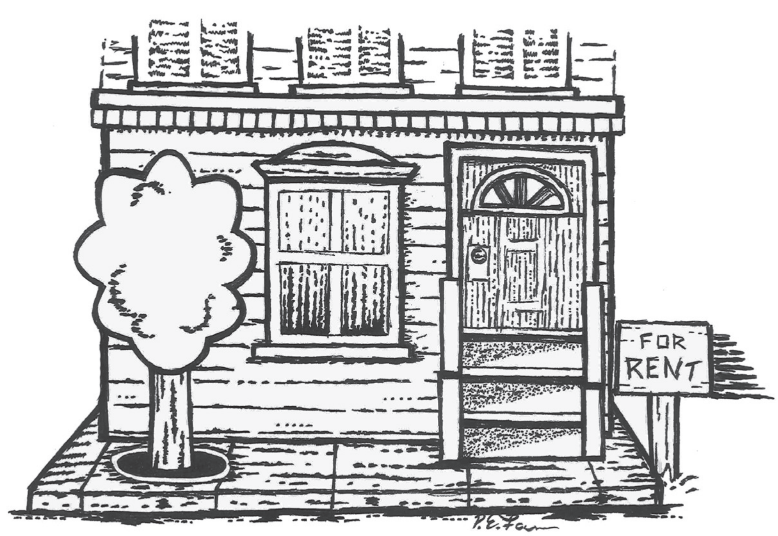
भाडावाल र घरधनीलाई सुझावहरू

अपार्टमेन्टको खोजीमा रहेका व्यक्तिका लागि सुझावहरू:

- तपाईंले भाडा तिर्न सक्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् । यो गाइडको "टुल" खण्डमा रहेको बजेट सिट प्रयोग गर्नुहोस् ।
- घरधनी वा भाडा एजेन्टले आवेदन शुल्क लिन मिल्दैन ।
- लिज लिखित रूपमा हुन्छ वा हुँदैन भन्ने कुरा सोध्नुहोस् । लिज कति समयसम्म कायम हुन्छ (लिजको म्याद कति हो) भनेर सोध्नुहोस् ।
- पानी, विद्युत लगायतका युटिलिटीहरूको बिल कसले भनेर सोध्नुहोस् । यदि तपाईंले तिर्नुपर्ने हो भने कति तिर्नुपर्छ भनेर सोध्नुहोस् । घरधनीले दिनुभएको अनुमानित लागत सही छ कि छैन भन्ने कुरा थाहा पाउन युटिलिटी कम्पनीहरूलाई फोन गरेर सोध्नुहोस् ।
- यदि घरधनीले तातो पानी प्रणालीको शुल्क तिर्ने हो भने अपार्टमेन्टको तापक्रम कसले नियन्त्रण गर्ने हो भनेर सोध्नुहोस् ।
  • यदि घरधनीले गर्ने हो भने हिउँदमा कति तापक्रम बनाइन्छ भनेर सोध्नुहोस् । नियमअनुसार न्यूनतम तापक्रम 65ºF हुनुपर्छ ।
- घरधनीका बारेमा जान्नका लागि सन्दर्भहरूको जाँच गर्न नडराउनुहोस् र हाल भाडामा बसेकाहरूसँग उनीहरूको अनुभव कस्तो छ भनेर सोध्नुहोस् ।
- सबै आवश्यक प्रणालीहरूको जाँच गर्नुहोस्:
  - बत्ती
  - पानी
  - आउटलेट
  - स्टोभ
  - हार्ड वायरले जडान गरिएका स्मोक र कार्बन मोनोक्साइड डिटेक्टर
- घरधनीहरूले सन्दर्भहरूको जाँच गर्छन् । यदि तपाईंलाई सन्दर्भहरूमा समस्या छ जस्तो लागेमा Vermont Tenants ले तपाईंलाई सहयोग गर्न सक्छ । यो संस्थालाई फोन गर्नुहोस् ।
- केही घरधनीहरूले क्रेडिट रिपोर्टहरूको पनि जाँच गर्छन् । यदि तपाईं आफ्नो क्रेडिट रिपोर्टका बारेमा निश्चित हुनुहुन्न वा आफ्नो क्रेडिट रिपोर्ट स्थापित वा सुधार गर्न सहायता चाहनुहुन्छ भने यो पुस्तकको पछाडि स्रोत खण्डमा सूचीकृत CVOEO को Financial Futures Program लाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।**लिजमा हस्ताक्षर गर्ने बित्तिकै लिज लागू हुन थाल्छ अर्थात् तपाईं सरेपछि मात्र लिज लागू हुन्छ भन्ने हुँदैन ।** *लिजमा हस्ताक्षर गर्नुअघि तपाईंले लिजको विवरण बुझ्नुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् !*
  यदि तपाईं निश्चित हुनुहुन्न भने Vermont Tenants *लाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।*

घरधनीलाई सुझावहरू:

- भाडामा दिन खोजेको सम्पत्तिको विज्ञापन गर्दा सो सम्पत्तिको वर्णन गर्नुहोस्, न कि आफूले चाहेको प्रकारका भाडावालहरूको । Fair Housing Law को खण्ड पनि हेर्नुहोस् ।
- भर्मोन्ट राज्यमा आवेदन शुल्क लिन पाइँदैन ।
- तपाईंले आवेदकलाई आवेदन प्रक्रियाको हिस्साको रूपमा आफ्नो क्रेडिट रिपोर्ट पेस गर्न अनुरोध गर्न सक्नुहुन्छ ।
- सन्दर्भहरूको जाँच गर्नुहोस् ! सोध्नका लागि राम्रा प्रश्नहरू निम्न हुन सक्छन्:
  - भाडा समयमै तिरिने गरिन्थ्यो ?
  - भाडावालले सम्बन्ध नबिगारिकन छोडेर गएका थिए ?
  - के तपाईं सो व्यक्तिलाई फेरि भाडामा दिनुहुन्छ ?
- नयाँ भाडावालहरू सर्नुअगाडि नै आवश्यक मर्मतसम्भारहरू गरिन्छन् भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- आवेदकलाई अस्वीकृत गर्दा तपाईंले निम्न कारणहरूका लागि आवेदकलाई अस्वीकार गर्न सक्नुहुन्छः
  - अपूर्ण आवेदन
  - नकारात्मक सन्दर्भ
  - पहिले भाडामा नबसेको
  - आपराधिक रेकर्ड
  - मानकभन्दा कमको क्रेडिट- तपाईं स्तर तोक्न सक्नुहुन्छ तर तपाईंले सो स्तर सबैमा निरन्तर रूपमा लागू गर्नुपर्छ ।
- आवेदनसम्बन्धी आफ्ना सबै नीतिहरू निरन्तर रूपमा लागू गर्न सुनिश्चित गर्नुहोस् ।



सँगै घरको अवस्था चेकजाँच गर्ने

भाडावालले घर भाडामा लिनुभन्दा पहिले दुवै पक्षले सँगै घरको अवस्थाको चेकजाँच गर्नुपर्छ । एकाइको अवस्था के कस्तो छ भनेर लिखितमा टिपोट गर्नुपर्छ । यस प्रयोजनका लागि यस गाइडको "टुल" खण्डमा फारामहरू उपलब्ध छन् ।

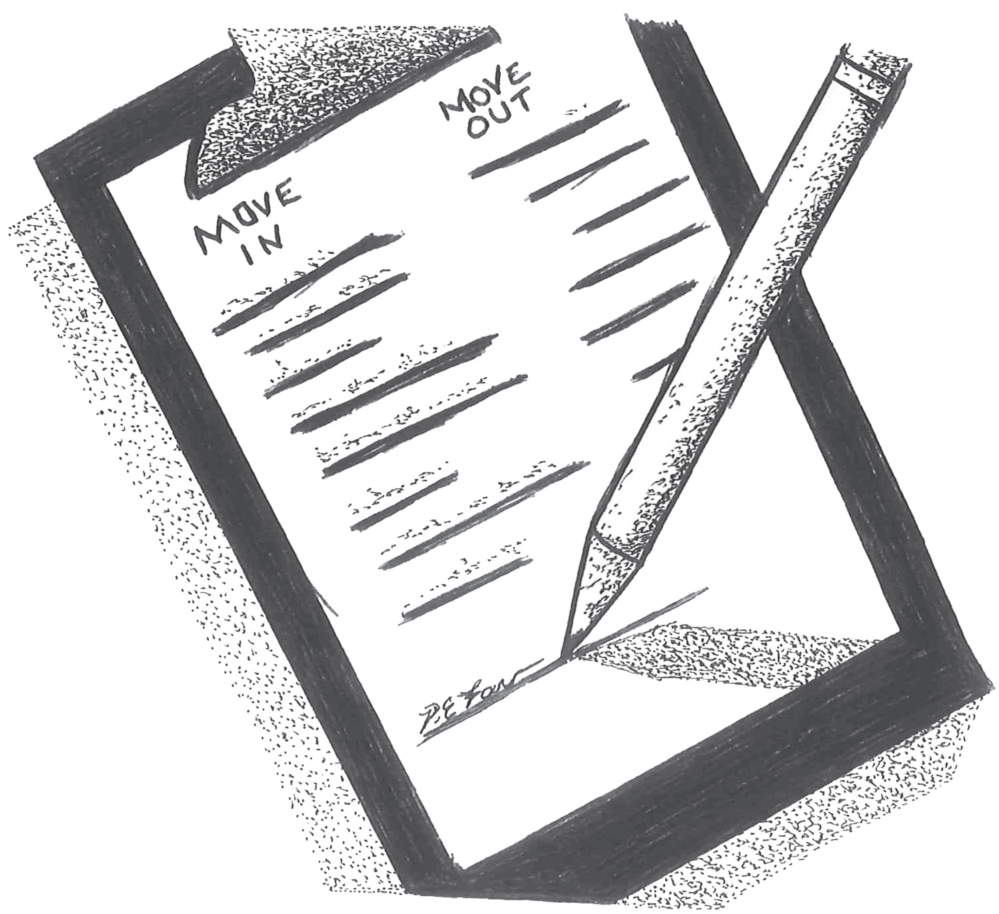
भाडावाललाई सुझावहरू

घरधनीले भाडामा दिन लागेको घर नदेखाएमा वा घरको अवस्थाका बारेमा कुराहरू टिपोट नगरेमा:

- सर्नुअगाडि फोटो खिच्नुहोस् !
- बिग्रिएका र मर्मत गरिनुपर्ने सबै कुराहरूको सूची बनाउनुहोस् र घरधनीलाई सो सूचीको प्रतिलिपि पठाएर आवश्यक सबै सामग्रीहरूको मर्मतसम्भार गर्न लगाउनुहोस् ।
- सो पत्रमा मिति उल्लेख गर्न नभुल्नुहोस् ।
- आफ्नो प्रति आफैसँग सुरक्षित राख्नुहोस् ।
- फर्निचर सार्ने बारेमा सावधान हुनुहोस् । यदि भित्ता वा भुइँहरू कोतारियो भने घरधनीले तपाईंलाई क्षतिका लागि जिम्मेवार ठहराउन सक्नेछन् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- घरको अवस्था के कस्तो छ भनेर टिपोट गरेर राख्नका लागि भाडावाल सर्ने समयमा सँगै मिलेर चेकजाँच गर्नुहोस् ।
- घरको अवस्था पुष्टि गर्न भाडावाल आउँदा कुन कुरा कस्तो अवस्थामा छ भन्ने उल्लेख भएको कागजातमा हस्ताक्षर गर्न लगाउनुहोस् ।
- सर्ने बेलामा अवस्था कस्तो छ भन्ने कुराको अभिलेख राख्न फोटो वा भिडियो खिच्नुहोस् ।
- यदि तपाईं र भाडावाल मर्मतसम्भार गर्न जरुरी छ भन्ने कुरामा सहमत भएमा आवश्यक मर्मतसम्भार गराउनुहोस् (तपाईंले मर्मतसम्भार भएको पुष्टि भएको कागजात तयार गरी भाडावाललाई हस्ताक्षर गर्न लगाउन पनि सक्नुहुन्छ) ।



सेक्युरिटी डिपोजिट

घरधनीले पहिलो महिनाको भाडा, अन्तिम महिनाको भाडा र सेक्युरिटी डिपोजिट (धरौटी) माग्न सक्दैनन् भन्ने कुरामा कुनै सत्यता छैन । खासमा यसको वास्तविकता अर्कै छ । बर्लिङटन र ब्राटलबोरोमा मात्र सेक्युरिटी डिपोजिटमा एक महिनाको भाडाभन्दा बढी लिन नपाइने भनेर सीमा तोकिएको छ । राज्यका अन्य स्थानहरूमा डिपोजिटहरूमा कुनै सीमा तोकिएको छैन ।

- बर्लिङटन र ब्राटलबोरोमा जारी गरिएका अध्यादेशहरूअनुसार घरधनीले सेक्युरिटी डिपोजिटका अतिरिक्त पेट (पाल्तु जनावरको) भाडाको रूपमा बढीमा आधा महिनाको भाडा अग्रिममा लिन पाउँछन् ।
- बर्लिङटनको अध्यादेशअनुसार घरधनीले डिपोजिट अनिवार्य रूपमा ब्याज आउने खातामा जम्मा गर्नुपर्ने हुन्छ । डिपोजिट फिर्ता गरिँदा सो ब्याज पनि भाडावाललाई फिर्ता दिइनुपर्छ ।
- घर वा आवास भाडामा लिएको निश्चित गर्नका लागि सुरुमा दिइने रकमलाई "डिपोजिट" भनिन्छ । यसमा सेक्युरिटी, क्षति, सरसफाइ, पेट (पाल्तु जनावरका लागि) डिपोजिट वा अन्तिम महिनाको भाडा समावेश हुन्छ ।
- अपाङ्गता भएको भाडावालका लागि मनासिब व्यवस्थाका रूपमा सहयोगका लागि पालिएको जनावरको हकमा भने घरधनीले पेट डिपोजिट लिन पाउँदैनन् ।
- कुनै पनि डिपोजिट "फिर्ता नहुने" भन्ने कुरै हुँदैन ।
- भाडावालले डिपोजिटलाई अन्तिम महिनाको भाडाको रूपमा प्रयोग गर्न पाउँदैनन् ।
- घरधनीले डिपोजिटबाट नतिरिएको भाडा, धारा, बत्ति आदि जस्ता युटिलिटीहरूको भुक्तानी गर्न बाँकी बिलहरू, भाडावालको व्यक्तिगत सम्पत्ति हटाउँदा वा नष्ट गर्दा लागेको खर्च वा सम्पत्तिमा सामान्य टुटफुटभन्दा बढी भएका क्षतिहरूका लागि रकम कटाउन पाउँछन् ।
- लिज छोडेको "जरिवाना" को रूपमा डिपोजिट जफत गर्न पाइँदैन ।
- यदि भाडावाल लिजको म्याद नसकिँदै सरेमा र घरधनीले त्यसलाई पुन: भाडामा लगाउन नसकेको खण्डमा लिज सम्झौताअनुसार भाडाको रूपमा डिपोजिटलाई जफत गर्न सकिन्छ ।

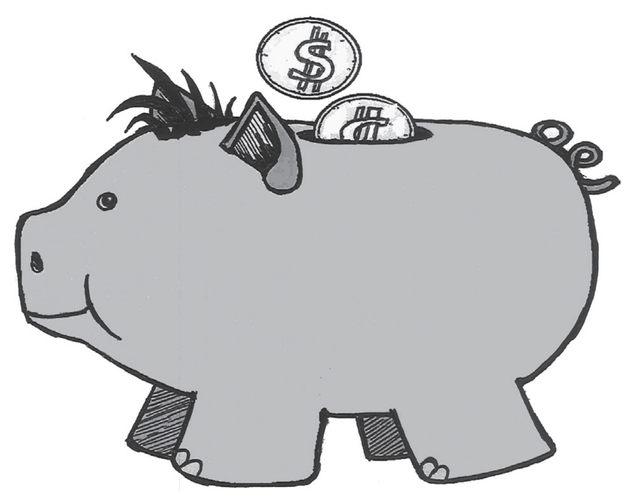
भाडावाललाई सुझावहरू

तपाईं भाडामा बस्दाको बेला:

- भर्मोन्टको विधान – 9 V.S.A. को परिच्छेद 137 §4451(5) अनुसार भाडावाललाई "भाडावाल, निजको घरपरिवारका सदस्य वा निम्तालुहरूले घर, परिसर, उपकरण वा चल सम्पत्तिको बेवास्ता, हेलचेक्र्याइँ, दुर्घटना वा गलत प्रयोग गरेका कारणले भएको क्षति” का लागि जिम्मेवार ठहर गर्न सकिन्छ ।
- कुनै कुराको मर्मत गरिनुपर्छ भने तुरुन्तै जानकारी गराउनुहोस् ।
- घरधनीको लिखित अनुमतिबिना कुनै पनि परिवर्तन नगर्नुहोस् ।
- घरलाई सम्मानपूर्ण व्यवहार गर्नुहोस् ।
- घर सर्नुभन्दा पहिले उचित सूचना दिनुहोस् । यस गाइडको "टुल" खण्डमा नोटिस वा सूचना पत्रको नमुना दिइएको छ ।
- लिज अवधि नसकिँदै तपाईंले घर सरेर आफ्नो लिज तोड्नुभयो र घरधनीले सो एकाइलाई पुन: भाडामा लगाउन सक्नुभएन भने तपाईंले लिज अवधि नसकिउन्जेलसम्म भाडा तिरिरहनुपर्ने हुन सक्छ ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- भाडावाल घरमा सरेर आउनुभन्दा पहिले तपाईंले सबै डिपोजिट र भाडाहरू लिनुहुन्छ भनेर सुनिश्चित गर्नुहोस् ।
- तपाईंले भाडावाल सरेर आउने बेलामा घरको अवस्था के कस्तो थियो भन्ने अभिलेख राख्नुभएको छ भने भाडावाल घर सरेर जाने बेलामा कुनै पनि क्षतिका लागि डिपोजिटबाट कटौती गर्न निकै सजिलो हुन्छ ।



दुवै पक्षका लागि बिमा

भाडावालको सम्पत्तिमा हुने क्षति

घरधनीको बेवास्ताको कारणले भाडावालको सम्पत्तिमा क्षति भएको होइन भने भाडावालको व्यक्तिगत सम्पत्तिमा भएको क्षतिको उत्तरदायित्व सामान्यतया घरधनीले लिनुपर्दैन । यदि आगलागी, पाइपको टुटफुट आदि जस्ता कारणले तपाईंको अपार्टमेन्ट बस्नयोग्य भएन भने भाडावालको बिमाले तपाईंको "बसोबासका अतिरिक्त खर्चहरू" लाई समेट्नेछ । सामान्य अर्थमा भन्नुपर्दा तपाईंको पहिलाको आवासकै स्तरको कुनै अर्को अपार्टमेन्ट जस्ता स्थानमा बस्दा लाग्ने खर्चहरू बिमाले बेहोर्ने गर्छ ।

पोलिसीहरूले सामान्यतया तपाईंको व्यक्तिगत सम्पत्तिमा निम्नलगायत 17 वटा जोखिमबाट हुने क्षतिहरूलाई समेट्छः *आगलागी वा चट्याङ, हावाहुरी वा असिना, विस्फोट, दंगा वा नागरिक हंगामा, हवाइजहाज, सवारीसाधन, धुँवा, तोडफोड वा गुण्डागर्दी, चोरी, भवनकै हिस्सा रहेको सिसा वा सेफ्टी ग्लेजिङ सामग्रीले गर्ने क्षति, ज्वालामुखी विस्फोटन, माथिबाट खस्ने वस्तु, बरफ, हिउँ वा स्लिटको भार, घरका युटिलिटीहरूको कारणले हुने पानीसम्बन्धी क्षति र विद्युतले गर्ने क्षति ।*

यद्यपि, यो सूचीमा बाढी र भूकम्प नभएको कुरा देख्नुभयो होला । यदि तपाईं बाढी र भूकम्पको जोखिम भएको स्थानमा बस्नुहुन्छ भने तपाईंले छुट्टै बिमा पोलिसी वा आफ्नो भाडा पोलिसीमा राइडर (थप व्यवस्थाहरू) खरिद गर्न आवश्यक पर्नेछ । हरिकन अर्थात् समुन्द्री आँधीबेहरीले ठूलो विनाश गराउन सक्ने केही तटीय क्षेत्रहरूमा भने तपाईंले हावाहुरीबाट हुने क्षतिबाट बच्न छुट्टै राइडर पनि किन्नुपर्ने हुन सक्नेछ ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- सबै भाडावाललाई भाडावाल बिमा खरिद गर्न एकदमै सिफारिस गरिन्छ ।
- आवासमा कुनै समस्या आएको छ र सो समस्या समाधान नगरिएकाले तपाईंको सम्पत्तिमा हानि हुने सम्भावना छ भने घरधनीलाई समस्या समाधान गर्ने अनुरोध गर्दै पत्राचार गर्नुहोस् । सो पत्राचारको एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस् ।
- पार्किङ स्थलमा बरफ जम्नु जस्ता मौसमी समस्याहरूलाई सामान्यतया बेवास्ताको रूपमा लिने गरिँदैन । वरिपरि हेरेर मात्र पार्क गर्नुहोस् । सवारी साधनको लागि आवश्यक बिमा किन्नुहोस् ।
- यदि तपाईंको सम्पत्तिको अर्को भाडावालको कारणले क्षति भएको हो भने त्यसका लागि घरधनी जिम्मेवार हुन सक्दैनन् ।
- भाडावालको बिमाका बारेमा थप जानकारीका लागि "टुल" खण्ड हेर्नुहोस् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

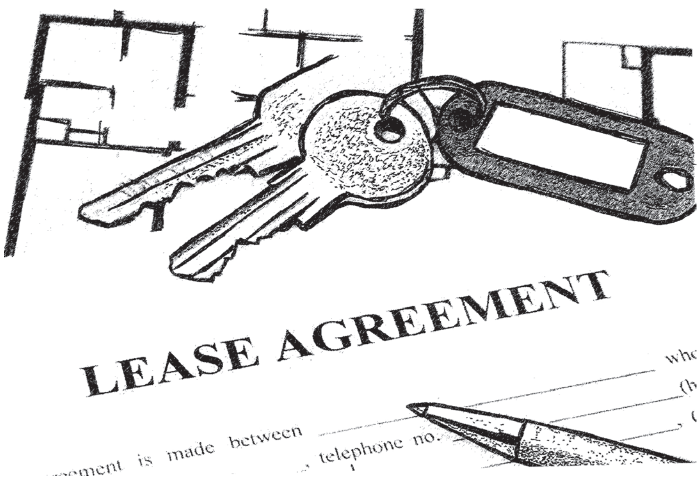
- तपाईंले आफ्नो सम्पत्ति र दायित्वको उचित बिमा गरेको हुनुपर्छ ।
- तपाईंसँग भवनको प्रतिस्थापन खर्च समेट्ने पर्याप्त मूल्यको बीमा छ भनेर सुनिश्चित गर्न आफ्नो एजेन्टसँग मिलेर काम गर्नुहोस् ।
- आवश्यक मूल्यभन्दा कम मूल्यको बिमा गरिएको छ भने तपाईंले दाबी पेस गरेका बेला बिमा कम्पनीले वित्तीय जरिवाना लिन सक्छ ।
- भाडावालले आफूलाई वा आफ्नो सम्पत्तिमा क्षति पुगेको जानकारी दिने बित्तिकै आफ्नो एजेन्टलाई जानकारी गराउनुहोस् । तपाईंले यसो गरेका खण्डमा यसले मुद्दा पर्दा तपाईंलाई व्यक्तिगत रूपले उत्तरदायी हुनेबाट जोगाउन सक्नेछ ।
- भाडाका सम्पत्तिहरूको बीमा गर्ने बारेमा थप जानकारीका लागि "टुल" खण्ड हेर्नुहोस् ।

खण्ड 2: भाडा सम्झौता

भाडामा लिनुदिनु भनेको लिजर (घरधनी) र लिजी (भाडावाल) बिचको कानुनी सम्बन्ध हो । लिखित लिज बनाइएको छैन भने पनि भर्मोन्टको कानुनद्वारा दुवै पक्षका अधिकार र जिम्मेवारीहरूलाई संरक्षण प्रदान गरिएको छ ।

भर्मोन्टको कानुनले "भाडा सम्झौता" भन्ने शब्दावली प्रयोग गर्छ जसलाई "आवास एकाइ र सो एकाइ वरिपरिको स्थानको प्रयोगका सन्दर्भमा सर्तबन्देजहरू समावेश भएको मौखिक वा लिखित सबै सम्झौताहरू" को रूपमा परिभाषित गरिन्छ । 9 V.S.A. §4451

यसका अतिरिक्त भर्मोन्टका कानुनहरूले कुनै पनि लिखित सम्झौता (लिज) मा यी कानुनहरू छल्ने किसिमको भाषा प्रयोग गर्नु नहुने कुरा स्पष्ट पारेका छन् । यस्तो भाषा प्रयोग गरिएको सम्झौतामा दुवै पक्षले हस्ताक्षर गरेका छन् भने पनि सो सम्झौताको सम्बन्धित प्रावधानहरू लागू हुने छैनन् । तर लागू नहुने प्रावधान हुँदैमा त्यसले पूरै लिजलाई अवैध बनाउँदैन । त्यसैगरी, कुनै एक पक्षले लिजको कुनै प्रावधान तोड्दैमा पनि पूरै लिज अवैध हुँदैन । 9 V.S.A.§4454



लिखित लिज प्रयोग गर्ने

भाडा सम्झौता लिखित रूपमा गरिनु सधैं राम्रो हुन्छ । यसले पछि हुने असमझदारीहरूलाई रोक्छ । दुवै पक्षले लिजका सर्तहरूको के अर्थ हुन्छ भन्ने कुरा स्पष्ट बुझेको हुनुपर्छ ।

समस्याहरू आइपर्दा

दुवै पक्षले के-के गर्नुपर्छ भन्ने कुराहरू भाडा सम्झौतामा उल्लेख गरिएका हुन्छन् । *आगामी पृष्ठहरूमा लिखित लिज सम्झौता गर्ने दुवै पक्षका लागि सुझावहरू दिइएका छन् ।*

भाडावाललाई सुझावहरू

- लिज पढेर सबै कुरा नबुझ्दासम्म लिजमा कहिले पनि हस्ताक्षर गर्नुहोस् ।
- तपाईंले Vermont Tenants लाई सम्पर्क गरेर लिजको समीक्षा गराउन सक्नुहुन्छ ।
- लिज हस्ताक्षर गरेको दिनदेखि वैध हुन्छ, नकि घर सरेको मितिदेखि ।
- हस्ताक्षर गर्नुभन्दा अगाडि निश्चित हुनुहोस् !
- आफ्नो प्रति सुरक्षित, पहुँचयोग्य स्थानमा राख्नुहोस् ।
- यदि घरधनीले तपाईंलाई लिजको प्रति दिएनन् भने लिखित रूपमा सो लिज माग्नुहोस् र सो पत्रको एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- इन्टरनेट वा स्टोरमा भेटिने साधारण प्रकारको लिजको प्रयोग सधैं उपयुक्त नहुन सक्छ । लिजमा भएका प्रावधानहरू तपाईं बस्ने राज्यको कानुन बमोजिमका हुनैपर्छ ।
- तपाईं आफूले प्रयोग गर्न लागेको लिजको समीक्षा Vermont Landlord Association बाट गराउन सक्नुहुन्छ ।
- लिज हस्ताक्षर गरेको दिनदेखि वैध हुन्छ, नकि घर सरेको मितिदेखि ।
- भाडावाललाई लिजको एक प्रति दिनुहोस् ।
- एकभन्दा बढी सक्कल लिज सम्झौता नबनाउनुहोस् ।

विलम्ब शुल्क र जरिवाना

भाडावाललाई सुझावहरू

- यदि तपाईंलाई विलम्ब शुल्क तिर्न लगाइन्छ भने तपाईंले घरधनीसँग आफूले भाडा ढिलो तिरेकाले आफूसँग सो शुल्क लिएको भन्ने कुरा जनाउने कागजात माग्न सक्नुहुनेछ ।
- यदि घरधनीले तपाईंलाई यस्तो कागजात दिन सकेनन् भने तपाईंले सो शुल्क तिर्नु नपर्ने हुन सक्छ ।
- यस गाइडको "टुल" खण्डमा यो प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने फाराम दिइएको छ ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- भाडावालले समयमा भाडा नतिरेमा तपाईं निम्न अवस्थामा विलम्ब शुल्क लिन सक्नुहुन्छः
  - विलम्ब शुल्क भाडा सङ्कलनमा तपाईंको खर्चसँग यथोचित रूपमा सम्बन्धित भएमा अर्थात् भाडावालले समयमै भाडा नबुझाउँदा र/वा तपाईं भाडा माग्न ताकिता गरिरहँदा कुनै खर्च भयो भने सो खर्चबापत् विलम्ब शुल्क लिन सकिन्छ ।
- $20-$25 बिचको एकमुष्ट शुल्कलाई सामान्यतया स्वीकार्य शुल्कको रूपमा लिइन्छ ।
- विलम्ब शुल्कमा प्रति दिनको दर लागू हुँदैन ।
- विलम्ब शुल्क तिर्नुभन्दा चाँडो तिरेर छुट प्राप्त गर्ने प्रयास गर्नुहोस् । (ढिलो बुझाएबापत जरिवानाको विपरित) अग्रिम भुक्तानीबापत प्राप्त हुने छुट भन्नाले भाडा बुझाउने समयभन्दा अगावै भाडा बुझाएकोमा प्राप्त हुने पुरस्कारलाई बुझिन्छ ।

मर्मतसम्भारका लागि भाडावाललाई जिम्मेवार बनाउने लिज

भाडावाललाई सुझावहरू

- भाडावालले घरधनीले लिखितमा अनुमति दिएका बाहेकका मर्मतसम्भार कहिल्यै पनि गर्नुहुँदैन ।
- भाडावाल र घरधनी कसैले पनि इजाजतप्राप्त प्राविधिकले गर्नुपर्ने मर्मतसम्भार कहिल्यै पनि आफै गर्नुहुँदैन ।
- मर्मतसम्भारका लागि भाडावाललाई जिम्मेवार बनाउने प्रावधान भएको भाडा सम्झौता लागू हुँदैन ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- भाडामा दिएको सम्पत्तिमा मर्मतसम्भार गर्ने जिम्मेवारी घरधनीको हुन्छ ।
- यदि भाडावाल वा निजको पाहुनाले मर्मतसम्भार गर्नुपर्ने वस्तुको क्षति गरेको हो भने तपाईंले भाडावाललाई क्षतिपूर्ति तिराउन सक्नुहुन्छ ।
- कसले मर्मतसम्भार गर्ने र कसरी यस्तो मर्मतसम्भार गर्ने भन्ने कुराको नियन्त्रण घरधनीले गर्नुपर्छ ।

पाहुना ल्याउन नदिने लिजहरू

भाडावाललाई सुझावहरू

- घरधनीले भाडावालको पाहुना बोलाउने अधिकार हनन गर्न नपाउन सक्छन् ।
- घरधनीले भाडावालको पाहुनाविरुद्ध अनधिकृत प्रवेशको सूचना जारी गर्न नपाउन सक्छन् ।
- यदि तपाईंसँग बस्ने कुनै व्यक्तिको आफ्नै स्थायी ठेगाना छ भने ती व्यक्ति पाहुना हुन् ।
- यदि तपाईंको पाहुनाले मुख्य आवासका लागि आफ्नो स्थायी आवासमा भन्दा तपाईंको आवास एकाइ प्रयोग गर्छन् भने त्यस्तो अवस्थामा उनलाई तपाईंसँग बसिरहेको व्यक्तिको रूपमा मान्न सकिनेछ ।
- यदि उनको आफ्नै स्थायी ठेगाना छैन भने उनी तपाईंसँग बसिरहेका हुन्छन् ।
- यदि तपाईंले कसैलाई आफूसँग बस्न आउन दिनुभयो भने उनलाई निकाल्नका लागि एकदमै गाह्रो हुन सक्छ । घरबाट निकाल्नका लागि तपाईंले कानुनी प्रक्रिया चाल्नुपर्ने हुन सक्छ ।
- यसले भाडावालको रूपमा तपाईंको स्थितिलाई पनि खतरामा पार्न सक्छ । यदि तपाईंले भाडा सम्झौतामा समावेश नगरेको कुनै व्यक्तिलाई आफूसँग बस्न दिनुभयो भने यो तपाईंको बहाल अन्त्य गर्न सकिने आधार हुन सक्छ ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- घरधनीले भाडावालको पाहुना ल्याउने अधिकार हनन गर्न पाउँदैनन्; यद्यपि, भाडावाल आफ्नो पाहुनाको व्यवहारप्रति जबाफदेही हुन्छन् ।
- उचित र लागू गर्न सकिने पाहुना नीति बनाउन मुस्किल हुन सक्छ ।
- भाडावालले सबै पाहुनाहरूका बारेमा घरधनीलाई जानकारी दिन आवश्यक पर्ने नीति लागू गर्न सामान्यतया मुस्किल हुनेछ ।

लिज अन्त्य हुने प्रावधानहरू

भाडावाललाई सुझावहरू

- तपाईं लिखित लिजमा उल्लिखित समयसम्म बस्न प्रतिबद्ध हुनुपर्छ ।

सो मितिभन्दा अगावै घर सरेर गएमा हुने परिणामहरू:

- लिज समाप्त हुने मितिसम्म वा घरधनीले अर्को भाडावाल नभेटेसम्म घरधनीले तपाईंलाई घर भाडा (र युटिलिटीहरूका लागि तपाईंले तिर्ने भनेर सम्झौता गरिएको भएमा सो शुल्क) तिर्न लगाउन सक्छन् ।
- तपाईं सो एकाइलाई पुन: भाडामा लगाउँदा हुने खर्चका लागि पनि जिम्मेवार हुन सक्नुहुनेछ ।
- लिजमा अदालती प्रक्रिया पूरा नगरिकनै घरधनीले तपाईंलाई निकाल्न सक्ने प्रावधान राखिएमा लिजको उक्त प्रावधान लागू हुँदैन ।

घरधनीलाई सुझावहरू

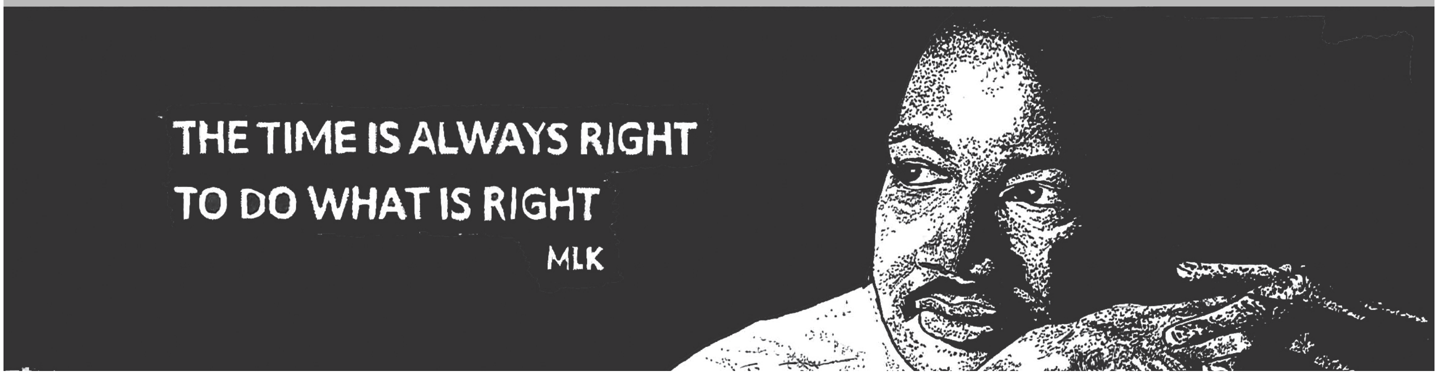
- यदि तपाईं कुनै भाडावाललाई निकाल्न चाहनुहुन्छ भने तपाईंले बहाल अन्त्य गर्न चाहेको जनाउँदै सूचना पठाउन आवश्यक पर्छ । लिज अवधि समाप्त हुँदा पनि तपाईंले यहीं गर्नुपर्छ ।
- यस्तो सूचना नपठाइकन तपाईं भाडावालविरुद्ध मुद्दा दायर गर्न सक्नुहुन्न - लिजमा अवधि सकिएपछि सरेर जानुपर्ने प्रावधान राखिएको भए पनि त्यस्तो सूचना दिइनुपर्छ ।
- यदि लिज अवधि सकिनुअगावै भाडावाल सरेर गएमा तपाईंले भाडावाललाई बाँकी अवधिको भाडा, युटिलिटीहरूको शुल्क (लिजअनुसार भाडावालले तिर्ने भनेर सम्झौता गरिएको भएमा) र पुन: भाडामा लगाउँदा लाग्ने उचित खर्चहरू तिर्न लगाउन सक्नुहुन्छ ।

खण्ड 3: कानुनी संरक्षणहरु

भाडाको सम्बन्ध कानुनहरुद्वारा नियमन हुन्छन् र भर्मोन्टमा यो सबैमा समान रूपले लागू हुन्छ । घरधनी र भाडावालका सबै नभएपनि अधिकांश अधिकार र जिम्मेवारीहरू Title 9 V.S.A. (Vermont Statutes Annotated) च्याप्टर 137 मा समेटिएका छन् ।

यसको अर्थ कानुनको सो खण्डमा प्रत्येक परिस्थितको जवाफ भेटिन्छ भन्ने होइन । भाडा लिनेदिने कार्यमा Common Law, Ejectment Statutes, Criminal Statutes, Fair Housing Law का साथसाथै Case Law को पनि भूमिका रहन्छ । सबै जवाफहरू स्पष्ट रूपमा हुन्छन् भन्ने हुँदैन । यसमा विभिन्न दुविधा तथा भ्रमहरू हुन्छन् । यस्तो अवस्थामा पेसागत मद्दत लिनु सधैं उत्तम हुन्छ ।

उचित आवास कानुन



उचित आवास भनेको के हो ?

- उचित आवास (फेयर हाउजिङ) भनेको व्यक्तिको आफूले बस्न चाहेको ठाउँ रोज्न पाउने अधिकारका साथसाथै कुनै पनि भेदभाव बिना आवास भाडामा लिने, खरिद गर्ने वा किस्तामा किन्ने अधिकार हो ।
- उचित आवास भनेको आवासमा लागू हुने समान अवसरको अधिकार हो ।

सामान्यतया प्रयोग हुने शब्दावलीहरू:

- **"संरक्षित वर्ग"** – उचित आवास कानुन लागू हुने मानिसहरूको वर्गीकरण ।
  "पारिवारिक स्थिति" – नाबालिक बच्चा भएको परिवार ।
  "स्टेरिङ" – संरक्षित वर्गको कुनै व्यक्तिलाई कुनै पनि उपलब्ध आवास भाडामा नदिनु ।उदाहरण - बैसाखी वा ह्विलचेयर प्रयोग गर्ने व्यक्तिलाई निजले भनेको दोस्रो तला देखाउनुको सट्टामा पहिलो तलामा बस्ने सुझाव दिनु ।
- **"भिन्न प्रभाव"** - संरक्षित समूहका व्यक्तिहरूमा बढी प्रभाव पर्ने तटस्थ नियम ।

13 संरक्षित वर्गहरू

संघीय संरक्षणहरू

जाति
पारिवारिक स्थिति
रङ
अपाङ्गता
धर्म
लिङ्ग
राष्ट्रिय उत्पति

भर्मोन्टमा लागू हुने थप संरक्षणहरू

उमेर (18+)
वैवाहिक स्थिति (विवाहित वा अविवाहित)
यौनिक झुवाक
लैङ्गिक पहिचान
सार्वजनिक सहायताको प्राप्ति
दुर्व्यवहार, यौन आक्रमण पछ्याउने (स्टकिङ) का पीडितहरू

घरधनीलाई सुझावहरू

- घरधनीसँग भाडामा दिने सम्पत्तिको संरक्षण र व्यवस्थापन गर्न उचित र कानुनसम्मत अभ्यासहरू बनाएर लागू गर्ने अधिकार हुन्छ, जस्तै कि भाडावालसँग रिफ्रेन्स माग्ने र भाडा तिर्न सक्ने खालको आय नभएका व्यक्तिहरूलाई भाडामा नदिने । यद्यपि, यी आवश्यकताहरू सबैमा समान रूपले लागू हुनैपर्छ ।
- घरधनीहरू विगतमा भाडामा बस्दा अरूलाई बाधा पुऱ्याउने, सम्पत्तिमा क्षति गर्ने वा भाडा नतिर्ने जस्ता अनुचित काम गरेका भाडावाललाई भाडामा घर दिन अस्वीकार गर्न पनि सक्नेछन् ।
- यद्यपि, घरधनीले वैध व्यावसायिक अभ्यासको नाममा भेदभाव भने गर्न पाउँदैनन् ।
- घरधनीले कुनै भाडावाल वा सम्भावित भाडावाललाई निज अपाङ्ग छन् वा छैनन् भनेर सोध्नु गैरकानुनी हुन्छ । यद्यपि, अपाङ्गता भएको भाडावालले मनासिब व्यवस्था गरिदिन अनुरोध गरेमा स्पष्ट रूपमा अपाङ्गता देखिएको छैन भने घरधनीसँग अपाङ्गताको प्रमाण, निजले अनुरोध गरेको व्यवस्थाको आवश्यकताको प्रमाण माग्ने अधिकार हुन्छ । घरधनी कुन अपाङ्गता हो भनेर सोध्न नपाउन सक्छन् ।

संरक्षित वर्गको सदस्य भएका कारणले निम्नमध्ये कुनै पनि क्रियाकलाप गरिन्छ भने त्यसलाई आवाससम्बन्धी भेदभाव गरिएको मानिन्छ:

- आवास भाडामा दिन, बिक्री गर्न वा फाइनान्स गर्न अस्वीकार गर्नु ।
- फरक-फरक सर्त वा सुविधाहरू तोक्नु वा फरक-फरक आवास सेवा वा सुविधाहरू उपलब्ध गराउनु ।
- आफ्नो ग्राह्यता, सीमितता वा भेदभाव जनाउने सूचना, विवरण वा विज्ञापन बनाउनु, छाप्नु वा प्रकाशित गर्नु ।
- बिक्री, निरीक्षण वा भाडाका लागि उपलब्धताको सम्बन्धमा गलत विवरण दिनु ।
- आवासको बिक्री वा बहालको सन्दर्भमा कसैलाई कुनै सेवा वा सुविधा (MLS, रियल स्टेट ब्रोकर आदि) मा पहुँच बनाउन नदिनु ।
- आवासमा बस्ने कुनै व्यक्तिलाई भेदभावको मुद्दा दायर गरेकाले दबाव दिनु, आक्रमण गर्नु, धम्काउनु वा हस्तक्षेप गर्नु ।

Vermont Statutes Annotated, Title 9, परिच्छेद 139

के यो सम्पत्ति समेटिएको छ ?

- उचित आवास कानुन आवासीय भवनहरूमा लागू हुन्छ र खुद्रा पसल तथा कार्यालयहरू जस्ता व्यावसायिक सम्पत्तिहरूमा होइन । व्यावसायिक सम्पत्तिहरूमा सार्वजनिक आवास कानुन लागू हुन्छ ।
- कुनै सम्पत्तिमा आवास कानुन लागू नहुने भएता पनि जाति, रङ र राष्ट्रिय उत्पति सबैमा सधैं लागू हुन्छन् ।
- विज्ञापन तथा सार्वजनिक विवरण पनि उचित आवास कानुनद्वारा सधैं समेटिएका हुन्छन् ।

भर्मोन्टको कानुनले उचित आवास कानुनका अन्य क्षेत्रहरूमा एकदमै **सीमित छुटहरू** उपलब्ध गराउँछ । *कुनै सम्पत्तिमा छुट प्रदान गरिएको भएता पनि सो सम्पत्तिले सधैं विज्ञापनसम्बन्धी मापदण्डहरू पूरा गरेको हुनुपर्छ र जाति, रङ तथा राष्ट्रिय उत्पतिको आधारमा कहिल्यै भेदभाव गर्नुहुँदैन ।*

- तीन वा सोभन्दा कम अपार्टमेन्ट भएका भवनहरू समेटिएका हुँदैनन्, तर कुनै एक अपार्टमेन्टमा घरधनी वा घरधनीको परिवारको सदस्य बस्छन् भने यो व्यवस्था लागू हुन्छ । (सिटी अफ बर्लिङ्टनमा भने दुईवटा अपार्टमेन्ट भएका भवनहरूमा मात्र यो छुट लागू हुन्छ ।)
- 18 वर्ष मुनिको सम्भावित भाडावाललाई आवास भाडामा दिन अस्वीकार गर्न पाइन्छ ।
- बिना कुनै नाफा कोठाहरू उपलब्ध गराउने वा भादाना दिने धार्मिक संस्थाले आफ्नो धर्ममा विश्वास गर्ने भाडावालहरूलाई प्राथमिकता दिन पाउँछन् ।
- यदि कुनै आवास एकाइमा 62 वर्ष माथिका मानिसहरू मात्र बस्छन् वा सो आवासको हरेक एकाइमा कम्तीमा पनि एक जना 55 वर्षका मानिस बस्छन् र सो आवासले जेष्ठ नागरिकहरूलाई उल्लेख्य सेवासुविधा वा महत्त्वपूर्ण आवास अवसरहरू उपलब्ध गराउँछ भने ती आवास एकाइहरूले बच्चा भएका परिवारलाई भाडामा नदिन पाउँछन् र यसलाई भेदभाव मानिँदैन ।
- प्रचलित बसोबासका मापदण्डहरूको आधारमा तत्यहाँ बस्न चाहने परिवारका लागि अत्याधिक सानो हुने आवास सो परिवारलाई भाडामा दिनु गैरकानुनी हुन्छ ।

पारिवारिक स्थितिसम्बन्धी भेदभाव

- नाबालिग बच्चा भएका कारणले कसैलाई आवास भाडामा नदिन वा फरक नियम वा सर्तहरू लगाउन मिल्दैन ।
- परिवारहरूलाई कुनै निश्चित आवास एकाइ वा सम्पत्तिहरूबाट टाढा बस्न वा तिनीहरू मात्र लिन भन्न पाइँदैन ।
- नियमहरू सबै भाडावालहरूमा समान रूपमा लागू हुनुपर्छ र बच्चा भएका परिवारहरूलाई एक्लाउन पाइन्न ।
- बसोबाससम्बन्धी मनासिब मापदण्डहरू लागू गर्न अनुमति हुन्छ ।

बसोबाससम्बन्धी मनासिब मापदण्ड केलाई मानिन्छ ?

- समान्यतया प्रति बेडरुम वा स्वीकृत सुत्ने क्षेत्र (आवास एकाइमा सुत्नका लागि प्रयोग गरिने कोठाहरूले अग्नि सुरक्षासम्बन्धी आवश्यकताहरू पूरा गर्नैपर्छ) मा दुई जना बस्न मिल्नेगरी सीमित गराउने, नगरको बसोबाससम्बन्धी सीमा पालना गर्ने बसोबाससम्बन्धी मापदण्डहरू वा बसोबासलाई समिति गराउने सम्पत्तिको अनुमतिले उचित आवास कानुनको उल्लंघन गर्दैनन् ।
- कुनै आवासमा कति जना मानिसहरू बस्न पाउँछन् भन्ने सीमा तोक्नुको सट्टा आवासमा कति जना बच्चा राख्न पाइन्छ भन्ने सीमा तोकिएको छ भने यसलाई भेदभावपूर्ण व्यवस्था मानिन्छ ।
- बसोबाससम्बन्धी मुद्दाहरू समीक्षा गर्दा HUD र भर्मोन्टको मानव अधिकार आयोगले बेडरुमको आकार तथा संख्या र अन्य विशेष परिस्थितिहरूलाई हेर्छन् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- बच्चा (चाहे उनी विपरीत लिङ्गी नै किन नहुन्) लाई आफ्नो बेडरुममा सुत्न दिने वा नदिने भन्ने कुराको निर्णय अभिभावकले गर्न पाउँछन् ।
- होहल्लासम्बन्धी नियमले बच्चाहरूलाई मात्र होइन सबैलाई अनावश्यक हल्ला गर्न निषेध गर्नुपर्छ ।
- सबैमा लागू हुने नियमहरू बनाउनुहोस् ।
- बच्चाहरूलगायत सबैमा लागू हुने सेवा वा सुविधाहरू प्रदान गर्नुहोस् ।
- आवासका लागि राम्रो आवेदक को हुन सक्छन् भनेर विज्ञापन वा वर्णन नगरेर आवास जस्तो अवस्थामा छ त्यो विज्ञापन वा वर्णन गर्नुहोस् ।
- निम्न खालका वाक्यांशको प्रयोग नगर्नुहोस्: "अविवाहितका लागि उत्तम" वा "दम्पतीका लागि उत्तम" किनभने यी शब्दहरूले बच्चालाई बहिस्कार गर्न खोजिएको छ भन्ने अर्थ दिन्छन् ।

अपाङ्गतासम्बन्धी भेदभाव

अपाङ्गताको परिभाषा

कुनै व्यक्तिमा तलका तीन मापदण्डमध्ये कुनै एक मापदण्ड लागू हुन्छ भने निज अपाङ्ग भएको मानिन्छ:

- दैनिक जीवनको एक वा सोभन्दा बढी कार्यहरूमा उल्लेख्य रूपमा सीमित गराउने खालको शारीरिक र मानसिक असमर्थता ।
- अरूहरूले त्यस्तो असमर्थता छ भनेर मानिएको व्यक्ति ।
- असमर्थता भएको प्रमाण - उदाहरण SSI, SSDI आदि प्राप्त गर्ने गरेको ।

"शारीरिक वा मानसिक असमर्थता" *ले मस्तिष्क वा शरीरमा असर गर्ने अवस्था वा रोगलाई जनाउँछ ।*

"उल्लेख्य रूपमा सीमित गराउने" *ले लामो समयसम्म वा निकै हदसम्म सीमित गराउनेलाई जनाउँछ ।*
"दैनिक जीवनको एक वा सोभन्दा बढी कार्यहरू" *ले हिँड्डुल गर्ने, बोल्ने, सास फेर्ने, हेर्ने, सुन्ने, आफ्नो स्याहार गर्ने, बिल तिर्ने आदि कार्यहरूलाई जनाउँछ ।*

-V.S.A. Title 9, परिच्छेद 139

अपाङ्गता भएका मानिसहरूका लागि सँगै बस्ने सहयोगी

- अपाङ्गता भएको व्यक्तिसँग सँगै बस्ने सहयोगीको सहयोग अनुरोध गर्ने अधिकार हुन्छ ।
- सार्वजनिक आवास सहयोगका लागि आयसम्बन्धी निर्देशिकाअनुसार सँगै बस्ने सहयोगीका आय र सम्पत्तिहरूको गणना गरिँदैन ।

बसोबास गर्ने अपाङ्गता भएका मानिसहरूका लागि मनासिब परिवर्तनहरू

मनासिब परिवर्तन भनेको के हो ?

- आवास एकाइ वा भवनमा गरिने भौतिक परिवर्तन जसले अपाङ्गता भएको भाडामा बस्ने व्यक्तिलाई अपाङ्गता नभएको व्यक्ति जसरी नै आवासको आनन्द लिने र प्रयोग गर्ने मौका दिन्छ ।
- सार्वजनिक सहुलियतमा उपलब्ध आवासमा गरिने परिवर्तनहरूका लागि सामान्यतया घरधनीले भुक्तानी गर्छन् ।
- निजी आवासहरूमा गरिने परिवर्तनहरूका लागि भाडावालले भुक्तानी गर्नुपर्छ ।
- यदि घरधनीले भाडावाललाई घर सरेर जाने बेलामा आफ्नो आवास भवनलाई सुरुकै जस्तै अवस्थामा फर्काउन अनुरोध गरेमा भाडावालले घरधनीले भने झैं गर्नु आवश्यक पर्न सक्नेछ ।

मनासिब परिवर्तनका उदाहरणहरू:

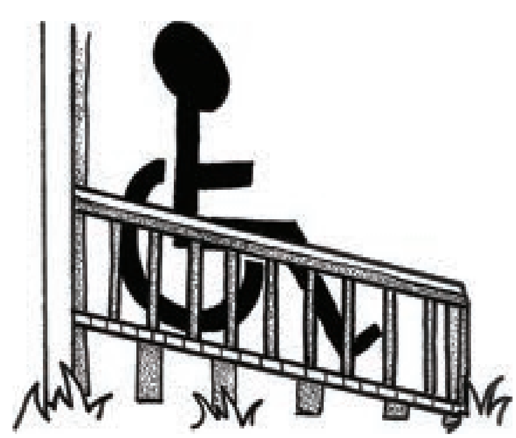
- कोठामा अझ सहजसँग प्रवेश गर्ने बनाउनका लागि ढोकालाई फराकिलो पार्ने ।
- बाथरुममा ग्र्याब बार जडान गर्ने ।
- किचन क्याबिनेटको उचाइलाई ह्विलचेयरमा बस्ने व्यक्तिलाई उपयुक्त हुनेगरी बनाउने ।
- भवनको बाहिरी भागमा ह्विलचेयर र्‍याम्प जडान गर्ने ।
- चम्किने खालको स्मोक वा कार्बनमोनोक्साइड डिटेक्टरहरू जडान गर्ने ।

मनासिब परिवर्तन अनुरोध गर्ने

उचित आवास कानुनअनुसार घरधनीले भाडावाललाई विशेष फाराम प्रयोग गर्न वा अनुरोध लिखित रूपमा गर्न लगाउन पाउँदैनन् । यद्यपि, Vermont Tenants ले अभिलेखसम्बन्धी प्रयोजनहरूका लागि सम्पूर्ण अनुरोधहरू लिखित रूपमा गर्न सिफारिस गर्छ । भाडावालहरूले CVOEO को उचित आवास परियोजना वा यस पुस्तकको पछाडिको भागमा सूचीकृत गरिएका अन्य स्रोतहरूलाई सम्पर्क गरेर सहयोग प्राप्त गर्न सक्छन् । यस गाइडको “टुल” खण्डमा नमूना फाराम पत्रहरू पनि दिइएका छन् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- अपाङ्गता भएको व्यक्तिले आफै वा निजको तर्फबाट काम गर्ने अरू कुनै व्यक्तिले मौखिक वा लिखित रूपमा मनासिब परिवर्तन वा व्यवस्था अनुरोध गर्न सक्छन् ।
- तपाईंले मनासिब परिवर्तन वा व्यवस्थासम्बन्धी त्यस्ता सबै अनुरोधहरूको जवाफ अनिवार्य रूपमा तुरुन्तै दिनुपर्छ ।
- तपाईंले भाडावाललाई प्रस्तावित परिवर्तनको उचित वर्णन गर्न लगाउन सक्नुहुन्छ ।
- तपाईंले भाडावाललाई यो व्यवस्था गर्दा व्यावसायिक ढंगले काम गर्न अनुरोध गर्न सक्नुहुन्छ ।
- परिवर्तन गर्नुअगाडि तपाईंले भाडावाललाई आवश्यक सबै अनुमतिहरू प्राप्त गर्न अनुरोध गर्न सक्नुहुन्छ ।
- भाडावाललाई अतिरिक्त डिपोजिट तिर्न नलगाउनुहोस् ।
- मनासिब परिवर्तन तथा व्यवस्थासम्बन्धी अनुरोधहरू तथ्यगत हुन्छन् र हरेको अनुरोधको छुट्टाछुट्टै विश्लेषण गरिनुपर्ने हुन सक्छ ।
- यदि तपाईं मनासिब परिवर्तन तथा व्यवस्थासम्बन्धी अनुरोधहरूका लागि स्वीकृति दिने वा नदिने भनेर निश्चित हुनुहुन्न भने तपाईंले यी अनुरोधका बारेमा आफ्नो अटर्नीसँग कुरा गर्नुपर्छ ।



अपाङ्गता भएका भाडावालहरूका लागि – मनासिब व्यवस्थाहरू

मनासिब व्यवस्था भनेको के हो ?

नियम, नीति वा अभ्यासमा गरिएको परिवर्तन जसले अपाङ्गता भएको भाडामा बस्ने व्यक्तिलाई अपाङ्गता नभएको व्यक्ति जसरी नै आवासको आनन्द लिने र प्रयोग गर्ने मौका दिन्छ ।

"मनासिब" भनेको के हो?

- "झट्ट हेर्दा उचित लाग्ने" वा पूरा हुन सक्ने खालको अनुरोध
- यदि अनुरोध गरिएको कुरा गर्दा घरधनीको व्यवसायमा आधारभूत फेरबदल हुन्छ वा निजले अनावश्यक रूपमा बढी रकम खर्च गर्नुपर्छ वा अवाञ्छनीय कठिनाइ हुन्छ भने त्यस्तो अनुरोध अस्वीकार गर्न पनि सकिनेछ ।

"अवाञ्छनीय कठिनाइ" भनेको के हो ?

- अनुरोधले घरधनीलाई उल्लेख्य कठिनाइ उत्पन्न गराउँछ वा घरधनीको खर्च बढाउँछ ।
- अवाञ्छनीय कठिनाइमा वित्तीय कठिनाइ मात्र पर्ने नभएर यसमा एकदमै विस्तृत, ठूला वा बाधा सृजना गर्ने वा आफ्नो आवास वा व्यवसायको प्रकृति वा सञ्चालन नै बदल्ने खालका अनुरोधहरू पर्दछन् ।

मनासिब व्यवस्थाका उदाहरणहरू

- शारीरिक वा मानसिक असमर्थता भएका भाडावालले "पाल्तु जनावर राख्न नपाइने" नीति परिवर्तन गर्न अनुरोध गर्छन् ताकि उनीसँग उनको अपाङ्गतालाई कम गर्नमा मद्दत गर्ने सहयोगी जनावर हुन सकोस् (यसका लागि विशेष तालिम आवश्यक पर्दैन) ।
- हिँडडुल गर्न नसक्ने भाडावालले उक्त सम्पत्तिमा तोकिएको पार्किङ स्थल छैन भने पनि कुनै निश्चित ठाउँमा पार्किङ स्थल अनुरोध गर्छन् वा तोकिएको पार्किङ स्थल परिवर्तन गरेर आफ्नो प्रवेशद्वार नजिकै पार्किङ गर्ने व्यवस्था गरिदिन अनुरोध गर्छन ।
- सहयोगी राखेका भाडावालले सहयोगीलाई आफ्नो आवासमा आउजाउ गर्न सहज होस् भन्नका लागि अतिरिक्त चाबी अनुरोध गर्छन् ।
- कुनै दुर्व्यसनको लत छुटाउने प्रयास गरिरहेका भाडावालले आफ्नो लातको कारणले भएको निजको आपराधिक रेकर्ड विगतको भएको भए पनि आवेदन प्रक्रियामा छुट अनुरोध गर्छन् ।

मनासिब व्यवस्था अनुरोध गर्ने

उचित आवास कानुनअनुसार घरधनीले भाडावाललाई विशेष फाराम प्रयोग गर्न वा अनुरोध लिखित रूपमा गर्न लगाउन पाउँदैनन् । यद्यपि, Vermont Tenants ले अभिलेखसम्बन्धी प्रयोजनहरूका लागि सम्पूर्ण अनुरोधहरू लिखित रूपमा गर्न सिफारिस गर्छ । भाडावालहरूले CVOEO को उचित आवास परियोजना वा यस पुस्तकको पछाडिको भागमा सूचीकृत गरिएका अन्य स्रोतहरूलाई सम्पर्क गरेर सहायता प्राप्त गर्न सक्छन् । यस गाइडको "टुल" खण्डमा नमूना फाराम पत्रहरू पनि दिइएका छन् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- सबै अनुरोधहरूको समयमै जवाफ दिनुहोस् ।
- तपाईंले सोध्न **नसक्ने** प्रश्नहरू:
  - भाडावाललाई कुन प्रकारको अपाङ्गताको छ ।
  - जवाफ दिँदा चिकित्सकीय इतिहास खुलाउनु पर्ने प्रश्नहरू ।
  - व्यक्ति स्वतन्त्र रूपले बस्न सक्छन् वा सक्दैनन् ।
- तपाईंले सोध्न सक्ने प्रश्नहरू:
  - अपाङ्गता स्पष्ट रूपमा देखिन्न भने मात्र भाडावाललाई अपाङ्गता छ भन्नेको प्रमाण ।
  - भाडावालले अनुरोध गरेको परिवर्तन वा व्यवस्था ।
  - अपाङ्गता र विशिष्ट परिवर्तन वा व्यवस्थाका बिचमा के सम्बन्ध छ ।
- तपाईंले परिवर्तन/व्यवस्थाको अनुरोध गर्नका लागि भर्नुपर्ने फाराम बनाउन सक्नुहुन्छ तर तपाईंले भाडावाललाई सोही फाराम प्रयोग गर्न बाध्य पार्न पाउनुहुन्न ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- आफ्नो चिकित्सक वा योग्य पेसाकर्मीबाट तपाईंको अपाङ्गता पुष्टि गर्ने तथा सोही अपाङ्गताको कारण तपाईंको लागि नयाँ व्यवस्थापन वा परिवर्तन गरिनु पर्छ भन्ने कुरा पुष्टि गर्ने प्रमाण प्राप्त गर्नुहोस्।
- आफ्नो अनुरोधमा "मनासिब व्यवस्था" वा "मनासिब परिवर्तन" शब्दहरू प्रयोग गर्नुहोस् ।
- यदि धरधनीले तपाईंको अनुरोध पूरा गर्न मानेनन् भने तपाईंले उचित आवास परियोजना वा यस पुस्तकको पछाडिको भागमा सूचीकृत गरिएका अन्य स्रोतहरूलाई सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ ।

विज्ञापन र उचित आवास कानुन

भर्मोन्ट राज्यको कानुनले के भन्छ:

"व्यक्तिको जाति, लिङ्ग, यौनिक झुकाव, लैङ्गिक पहिचान, उमेर, वैवाहिक स्थिति, धर्म, सम्प्रदाय, रङ, राष्ट्रिय उत्पत्ति वा अपाङ्गताका कारणले वा व्यक्ति एक वा सोभन्दा बढी नाबालिग बच्चासँग बस्न आउन चाहेकाले वा व्यक्तिले सार्वजनिक सहयोग प्राप्त गर्ने भएकोले वा व्यक्ति दुर्व्यवहार, यौन आक्रमण वा पछ्याउनेको पीडित भएका कारणले ग्राह्यता दिने, सीमित पार्ने वा भेदभाव गर्ने हिसाबले कुनै आवास वा रियल स्टेट भाडामा लगाउने वा बिक्री गर्ने प्रयोजनका लागि कुनै सूचना, कथन वा विज्ञापन बनाउँछन् वा बनाउन लगाउँछन्, प्रिन्ट गर्छन् वा प्रिन्ट गर्न लगाउँछन् वा प्रकाशन गर्छन् वा प्रकाशन गर्न लगाउँछन् भने यस्तो काम गर्ने व्यक्तिले गैरकानुनी काम गरेको हुनेछ ।"

9 V.S.A. परिच्छेद 139 §4503

- आवासको विज्ञापन गर्दा वा भाडावालको आवेदन अस्वीकार गर्दा घरधनीले भेदभावपूर्ण शब्द वा कथनहरू प्रयोग गर्नुहुँदैन ।
- भेदभावपूर्ण शब्दका उदाहरण:
  क्रिश्चियन घर
  वयस्क व्यक्तिहरू
  अपाङ्गले प्रयोग गर्न नसक्ने
  अविवाहितका लागि राम्रो
  पाल्तु जनावर राख्न नपाउने, कुनै अपवाद लागू नहुने
  खण्ड 8 लागू नहुने

भाडावालको जाँच गर्ने मान्य मापदण्ड:

- समयमै भाडा तिर्ने क्षमता छ कि छैन ।
- घरधनी र /वा व्यक्तिगत प्राथमिकताहरू ।
- न्यूनतम क्रेडिट स्कोरसम्बन्धी आवश्यकताहरूसहित क्रेडिटको जाँच ।
- आपराधिक पृष्टभूमि ।
- आवेदकले नकारात्मक परिस्थितिका बारेमा स्पष्टीकरण दिने अवसर अनुरोध गर्न सक्छन् ।
- भाडावालले उचित व्यवस्था गरिदिने अनुरोध गर्नुलाई भाडामा दिन अस्वीकार गर्ने आधार मान्न सकिँदैन ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- भाडामा दिन खोजेको आवासको वर्णन गर्नुहोस्, नकि आफूले चाहेको प्रकारका भाडावालको ।
- भाडावालको खराब क्रेडिट इतिहास हुनु वा भवन भाडामा लगाइसकिएको जस्ता वैध कारणहरू नभएसम्म तपाईंले संरक्षित वर्गको व्यक्तिलाई आवास भाडामा दिन अस्वीकार गर्न पाउनुहुन्न भन्ने कुरा याद राख्नुहोस् ।
- तपाईंको तर्फबाट अरूले गरेका सबै विज्ञापनको समीक्षा गर्नुहोस् - हालका भाडावालले पुन: भाडामा लगाउन वा रुममेट खोजिरहेका छन् भने घरधनीलाई विज्ञापनमा प्रयोग गरिएका भेदभावपूर्ण विवरणका लागि उत्तरदायी ठहर गर्न सकिन्छ ।

भेदभाव अनुभव गरिरहेको लाग्ने भाडावाललाई सुझावहरू

- **भेदभाव र गैरकानुनी भेदभाव बिचमा फरक**

  - तपाईंको ट्याटु वा आपराधिक इतिहासको कारणले तपाईंलाई भाडामा राखिएन भने तपाईंमाथि भेदभाव भएको हुन सक्छ तर यो गैरकानुनी भेदभाव हुँदैन किनभने यीमध्ये कुनैलाई पनि "संरक्षित वर्ग" मानिँदैन ।

  - तपाईं अपाङ्ग भएता पनि तपाईंको खराव क्रेडिट वा नराम्रो रेफ्रेन्स भएकाले तपाईंलाई भाडामा नराख्नुलाई गैरकानुनी भेदभाव मानिँदैन ।

  - तपाईंको व्यवहार तपाईंको अपाङ्गताको कारणले नहुँदासम्म वा तपाईं संरक्षित वर्गको सदस्य भएकोले सम्बन्धित नहुँदासम्म तपाईंको व्यवहारका लागि भिन्न नीति वा नियमहरू बनाउनुलाई भेदभाव मानिँदैन ।

गैरकानुनी प्रतिशोध

भर्मोन्ट राज्यको कानुनले के भन्छ:

घरधनीको मनासिब परिवर्तन वा व्यवस्था गरिदिन अनुरोध गर्ने वा उचित आवास कानुनअनुसार आफ्नो अधिकार हनन भएको छ भनेर उजुरी गर्ने भाडावालविरुद्ध प्रतिशोध साँध्ने वा बदला लिने काम गैरकानुनी हुन्छ ।

त्यस्तै, आवास एकाइको घरधनीले भाडा सम्झौतामा नयाँ सर्तहरू राखेर वा पहिलाका सर्त परिवर्तन गरेर, भाडा बढाएर वा भाडावालविरुद्ध मुद्दा चलाउने धम्की दिएर प्रतिशोध साँध्ने काम गर्न पाउँदैनन । यो नियम निम्न भाडावालमा लागू हुन्छ:

- भवन, आवास वा स्वास्थ्यसम्बन्धी नियम लागू गर्ने जिम्मेवारी भएको सरकारी एजेन्सीलाई आवास परिसरमा स्वास्थ्य तथा सुरक्षालाई भौतिक रूपमा प्रभावित गर्ने उल्लंघनका बारेमा उजुरी गर्ने भाडावाल;
- भर्मोन्टको आवासीय भाडा सम्झौतासम्बन्धी कानुनहरू वा उचित आवास कानुनको उल्लंघन भएको बारेमा घरधनीसँग उजुरी गर्ने भाडावाल; वा
- भाडावाल युनियन वा यस्तै अर्को संगठन बनाउने वा सो संगठनको सदस्यता लिने भाडावाल ।

यदि घरधनीले यो खण्डको उल्लंघन गरेमा भाडावाल यसबाट हुने क्षति रकम र अटर्नीमा हुने खर्चको उचित रकम प्राप्त गर्न सक्छन् र आवास फिर्ता लिने कुनै पनि प्रतिशोधपूर्ण कार्यबाट सुरक्षित पनि रहन सक्छन् ।

यदि कुनै घरधनीले कुनै नगरपालिका वा राज्यको सरकारी निकायले आवास परिसरले प्रचलित स्वास्थ्य वा सुरक्षासम्बन्धी नियम पालना नगरेको भन्ने सूचना प्राप्त गरिसकेपछि 90 दिनभित्र भाडा तिर्न बाहेक अन्य कुनै पनि आधारमा भाडावाललाई बहाल सकिएको सूचना दिएमा भाडावालले नियम पालना नगरेको भनेर रिपोर्ट गरेकोले घरधनीले बदलापूर्ण प्रतिशोध साँध्नका लागि बहाल अन्त्यको सूचना दिएको मानिने गरिन्छ । (अदालतले प्रतिशोधस्वरूप घरबाट निकालिएको मान्नेछ तर घरधनीले अन्य, वैध कारणहरूले त्यसो गरिएको भनेर प्रमाणित गर्न प्रयास गर्न सक्छन् ।)

9 V.S.A. परिच्छेद 137 §4465

घरधनीलाई सुझावहरू

- यदि भाडावालले आवासको अवस्थाका बारेमा कुनै उजुरी गरेमा सो आवासको अवलोकन गरी आवश्यक मर्मतसम्भार गर्नुहोस् । भाडावालको उजुरीको बेवास्ता नगर्नुहोस् ।
- भाडावालले उजुरी गर्ने बित्तिकै निजलाई बहाल अन्त्य भएको सूचना नदिनुहोस् । यदि भाडावालले वैध कारणले भाडा रोकिरहेका छन् भने कानुनी सहायता खोज्नुहोस् ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- सबै प्रकारका प्रतिशोधलाई गैरकानुनी मान्न सकिँदैन ।
- भर्मोन्टको कानुनअनुसार घरधनीलाई समान आवासका लागि समान भाडादर तोक्न बाध्य पार्न सकिँदैन (मोबाइल होम पार्कहरूको हकमा भने यो नियम लागू हुँदैन) ।
- "घरधनी" कानुनले नियमन गर्ने पेसा होइन; निजमा गोपनीयता वा नैतिकतासम्बन्धी कानुनहरू लाग्दैनन् ।
- यदि तपाईंलाई आफूविरुद्ध गैरकानुनी तरिकाले प्रतिशोध साँध्ने कार्य गरिएको छ जस्तो लाग्छ भने स्पष्टीकरण र मद्दतका लागि Vermont Tenants लाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।

गोपनीयतासम्बन्धी अधिकार र पहुँच

घरधनीले भाडावालको गोपनीयताको सम्मान गर्दै निम्न तरिकाले भाडावालको आवासमा प्रवेश गर्न पाउन सक्नेछन्:

कसरी

- भाडावालको अनुमतिका साथ र भाडावालले बिना कुनै अनुचित कारण घरधनीलाई रोक्नुहुँदैन ।
- भाडावाललाई बिहान 9 बजेदेखि बेलुका 9 बजेसम्म प्रवेशका लागि कम्तीमा पनि 48 घण्टाभित्र पहिले सूचना दिएपछि ।
- आपत्कालीन अवस्थामा ।

किन

- आवास परिसरको निरीक्षण गर्न ।
- परिवर्तन वा मर्मतसम्भार गर्न ।
- सहमति जनाइएका सेवाहरू उपलब्ध गराउन ।
- सम्भावित भाडावाल वा खरिदकर्ताहरू आवास एकाइ देखाउन ।
- आपत्कालीन स्थितिमा कुनै पनि क्षति हुन नदिन ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- कानुनको पालना नगरी भाडावालको आवासमा छिर्दा त्यो "गैरकानुनी प्रवेश" हुन्छ र यसलाई फौजदारी अपराधको रूपमा लिइन्छ।
- भाडावालको आवासमा प्रवेश गर्न लिखित सूचना नै दिनुपर्दैन (लिखितमा गर्दा राम्रो हुन्छ तर अनिवार्य हुँदैन) । टेलिफोन गरेर, म्यासेज पठाएर वा ढोकामा नोट छोडेर यो अनुरोध गर्न सकिन्छ ।
- यदि तपाईंले उचित सूचना दिनुएको छ भने तपाईं भाडावाल घरमा नहुँदा पनि घरमा प्रवेश गर्न सक्नुहुनेछ ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- भाडावालले "बिनाकारण" घरधनीलाई प्रवेश गर्ने अनुमति नदिन पाउँदैनन् ।
- यदि घरधनी तपाईंलाई सूचना नदिइकन तपाईंको आवासमा पस्न खोज्दै छन् भने उनलाई यो काम गैरकानुनी हो भनी बताउनुहोस् । यस गाइडको “टुल” खण्डमा यो प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने फाराम दिइएको छ ।
- यदि घरधनी बलजफती प्रवेश गर्न खोज्दै छन् भने तपाईंले प्रहरीलाई बोलाउन सक्नुहुनेछ ।
- अति नै हद नागिएका परिस्थितिहरूमा तपाईंले घरधनीविरुद्ध अनधिकृत प्रवेशबापत सूचना दिन पाउनुहुन्छ । यसो गर्नुअगाडि सहायताका लागि Vermont Tenants लाई फोन गर्नुहोस् ।

भाडामा वृद्धि

भाडावाललाई 60 दिन भन्दा कम नहुने लिखित सूचना दिएपछि सो म्याद सकिएको पहिलो दिनदेखि भाडा बढेको मानिनेछ ।

उदाहरण:

• भाडावालले हरेक महिनाको पहिलो दिन भाडा तिर्ने गर्छन् । भाडा अवधि पहिलो दिनदेखि सुरु हुन्छ।

• घरधनीले जुन 10 मा भाडावाललाई भाडा बढेको लिखित सूचना दिन्छन् ।
कम्तीमा दुई "पूर्ण भाडा अवधि" भनेको बढेको भाडा सेप्टेम्बर 1 देखि लागू हुन्छ भन्ने अर्थ लाग्छ ।

- यदि भाडावालले साप्ताहिक वा मासिक रूपमा भाडा बुझाउँछन् भने 60 दिनभन्दा कमको सूचना दिन पाइँदैन ।
- बर्लिङटन सिटीको अध्यादेशअनुसार 90 दिनको सूचना अवधि हुनैपर्छ ।
- लिजमा सीमा तोकिएको छैन भने कति भाडा बढाउने भन्ने बारेमा सीमा हुँदैन ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- लिज अवधिमा सामान्यतया भाडा बढ्न सक्दैन, त्यसैले तपाईंले यसका लागि अग्रिममै योजना बनाउनुपर्ने हुन सक्छ ।
- भाडावालले बढाएको भाडामा सहमति जनाउनैपर्छ भन्ने हुँदैन । तपाईंले भाडा बढेको उचित, लिखित सूचना दिनुभयो भने यो प्रभावकारी हुन्छ ।
- सबै जनाले कुरा बुझून् भन्नका लागि लिजमा परिशिष्ट थपेर सो परिशिष्टमा लिजको म्याद र भाडा बढाएको जनाएर भाडावाललाई हस्ताक्षर गर्न लगाउनुपर्छ ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- यदि घरधनीले तपाईंलाई लिखित सूचना वा पर्याप्त सूचना अवधि दिएनन् भने लिखित जवाफ पठाउनुहोस् । यस गाइडको “टुल” खण्डमा यो प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने फाराम दिइएको छ ।
- भाडावालले नयाँ ठाउँ खोज्ने कि वा बढेको भाडा तिर्ने भन्ने कुरा निर्णय गर्न सकून् भन्नका लागि सूचना अवधिको व्यवस्था गरिएको हो ।

खण्ड 4 – आवास संहिताहरू

बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टी

भर्मोन्टको कानुनको बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टी नामक खण्डमा सुरक्षित आवासको अधिकारको स्पष्ट व्यवस्था गरिएको छ । यस वारेन्टीअनुसार घरधनीले आवास सुरक्षित, सफा र मानव आवासको लागि सुहाउँदो बनाएर राख्नुपर्छ र प्रचलित आवास संहिताहरूको पालना गर्नुपर्छ । आवास एकाइमा स्वास्थ्य र सुरक्षामा प्रतिकूल प्रभाव पार्ने कुनै पनि समस्याहरू छन् भने यो वारेन्टीको उल्लंघन गरिएको मानिन्छ ।

बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टी घरधनी र भाडावाल बिचमा भएको सम्झौतामा समावेश हुन्छ । सम्झौता लिखित वा मौखिकमध्ये जस्तो रूपमा गरिएको भए यस वारेन्टीअन्तर्गत प्राप्त हुने संरक्षण भाडावाललाई अन्य कुनै पनि लिखित वा मौखिक सम्झौता गरेर अस्वीकृत गर्न पाइँदैन । भाडावाल प्रवेश गर्दा निजलाई आवासमा भएको समस्याका बारेमा जानकारी होस् वा पछि होस्, आवासमा भएका समस्या समाधान गर्ने जिम्मेवारी घरधनीको हुन्छ ।

सामान्य अर्थमा भन्नुपर्दा लिखित लिज तयार गरेर मर्मतसम्भार गर्ने जिम्मेवारी भाडावालमा सार्न मिल्दैन । त्यस्तै, सबै आवास एकाइहरूले स्वास्थ्य र सुरक्षासम्बन्धी संहिताहरूको पालना गर्नुपर्छ ।

लागू हुने संहिताहरू:

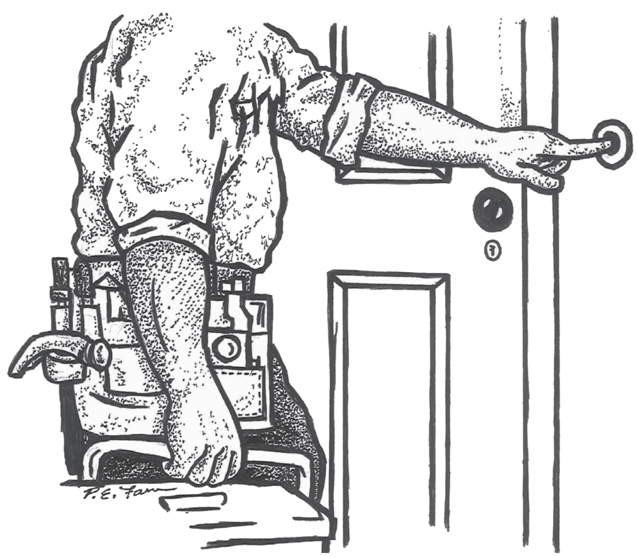
- भाडाको घरको स्वास्थ्यसम्बन्धी संहिता
- भर्मोन्टको अग्नि सुरक्षा संहिता
- ढल/खानेपानी आपूर्ति नियमावली
- स्थानीय अध्यादेशहरू

सामान्य जिम्मेवारीहरू

घरधनीहरू

कुनै पनि घरधनी यो संहिताका आवश्यकताहरू पूरा नगर्ने आवास, आवास एकाइ, रुमिङ हाउस, कोठा वा मोबाइल होम बसोबास प्रयोजनका लागि भाडामा लगाउन पाउने छैनन् । आफ्ना आवासहरू यो संहिताअनुरूप छन् भन्ने कुराको सुनिश्चित गर्ने जिम्मेवारी घरधनीको हुन्छ ।

भर्मोन्टको सर्वोच्च अदालतको एक नजिरअनुसार कुनै घरधनीले यो सहिंतको पालना नगर्ने आवास भाडामा दिएमा निजले ग्राहक संरक्षण ऐनको *(*9 V.S.A., परिच्छेद 63) उल्लंघन गरेको मानिन्छ ।



भाडावालहरू

भाडावालले पनि आवासले भवन, आवास वा स्वास्थ्यसम्बन्धी नियमहरूको प्रचलित प्रावधानहरू उल्लंघन गर्ने अवस्था सृजना गर्ने छैनन् । V.S.A. 9, 4456(a)

मापदण्ड पूरा गर्नका लागि आवश्यक कुराहरू

भान्साकोठामा सुविधाहरू:

- खाना पकाउने, भण्डारण गर्ने र खाने ठाउँ ।
- कचिन सकिं ।
- पानी नसोस्ने काउन्टर तथा भुइँ ।

बाथरूममा सुविधाहरू:

- ट्वाइलेट ।
- सकिं ।
- टब वा सावर ।
- पानी नसोस्ने भुइँ ।
- भन्टलिसन फ्यान वा झ्याल ।

खानेपानी आपूर्ति/ढल:

- पर्याप्त मात्रामा तातो र चिसो पानीको आपूर्त ि।
- 100ºF र 120ºF बचिको तातो पानी ।
- सफा र पउिनयोग्य खानेपानी।
- राम्रोसँग काम गर्ने सेफ्टि वा ढलको व्यवस्था ।
- राम्रो अवस्थामा रहेका पाइपहरू ।

गार्बेज, फोहोर र सरसफाइसम्बन्धी सर्तहरू:

- धरधनीद्वारा उपलब्ध गराइएका कुहनि तथा नकुहनि फोहोर तथा रसिाइकल गर्न मलि्ने कुराहरू फाल्ने टकिाउ र सफा गर्न मलि्ने भाँडोहरू । कुहनि तथा नकुहनि फोहोर फाल्ने भाँडो नचुहनि हुनुपर्छ र त्यसको बरि्को पनि राम्ररी लाग्नुपर्छ ।
- साझा क्षेत्रहरूको सरसफाइ घरधनीले गराउनुपर्छ ।
- यद िभाडावालले फोहोर फालेको पैसा तरि्ने भएमा घरधनीले प्रत्येक हप्ता फोहोर फालएिको छ भनेर अनविार्य रूपमा सुनशि्चति गर्नुपर्छ ।
- यद िभवन बर्लङिटनमा छ भने र भवनमा एकभन्दा बढी आवास एकाइ छन् भने घरधनीले नै फोहोरको व्यवस्थापनमा लाग्ने खर्च बेहोर्नुपर्छ ।

ताप प्रणाली:

- ताप प्रणालीले काम गरेको हुनुपर्छ र वगित 2 वर्षभत्रि सो प्रणालीको नरीिक्षण गरएिको हुनुपर्छ (नरीिक्षण गरएिको जनाउन ट्याग अनविार्य राखएिको हुनुपर्छ) ।
- ताप प्रणालीमा हावा बाहरि आइजाइ गर्ने भेन्टलिेसनको व्यवस्था गरेको हुनुपर्छ ।
- ताप प्रणालीले कोठाको तापक्रम 65ºF भन्दा बढी बनाउन सक्नुपर्छ तर कोठा अत्याधकि तातो बनाउनु भने हुँदैन ।
- यद िताप प्रणालीको शुल्क घरधनीले तरि्ने भएमा यो प्रणाली बाहरिको तापक्रम 55ºF भन्दा कम भएको बेला सधैँ उपलब्ध गराइनुपर्छ ।

प्राकृतिक र मेकानिकल भेन्टिलेसन:

- आवासको प्रयोजनका लाग िबनाएको हरेक कोठामा कम्तीमा पन िएउटा झ्याल वा ढोका हुनुपर्छ र सो ढोका वा झ्याल सही अवस्थामा हुनुपर्छ र खोल्दा ताजा हावा भत्रि छरि्नुपर्छ ।
- वनि्डो स्क्रनि (जालीको झ्याल) उपलब्ध गराइनुपर्छ र तनिको अवस्था पन िसही हुनुपर्छ ।
- हलवे (गल्ली) र स्टेरवे (सढिी) जस्ता सबै साझा क्षेत्रहरूमा पर्याप्त मात्रामा भेन्टलिेसनको व्यवस्था गरएिको हुनुपर्छ ।
- बाथरुम फ्यान, एयर भेन्ट वा झ्यालको भेन्टलिेसन सधैँ बाहरितरि हुनुपर्छ ।
- क्लोथ ड्र्यारको भेन्टलिेसन बाहरितिरि हुनुपर्छ ।

बत्ती र विद्युत:

- भान्साकोठा बाहेक आवासको लाग िबनाइएका हरेक कोठामा कम्तीमा पन िदुइटा नबगि्रेका आउटलेट (प्लग) र एक लाइट फक्सिचर (बत्त) को व्यवस्था गरएिको हुनुपर्छ ।
- भान्सा कोठामा भने कम्तीमा पन िदुइटा नबगि्रेका आउटलेट र एक लाइट फक्सिचरको व्यवस्था गरएिको हुनुपर्छ ।
- पानीको श्रोत नजकि GFCI आउटलेट हुनुपर्छ ।
- भवनको प्रवेशद्वार र साझा क्षेत्रहरूमा पर्याप्त बत्ती (उज्यालो) को व्यवस्था गरएिको हुनुपर्छ ।
- सबै वद्यिुतीय प्रणालीको मर्मतसम्भार समयमै भएको हुनुपर्छ ।
- वद्यिुतको काम इजाजतप्राप्त इलेक्ट्रसियिनद्वारा गरएिको हुनुपर्छ ।

किराफट्यांग्रा तथा मुसा: को जिम्मेवार हुन्छ ?

घरधनी जिम्मेवार

- साझा स्थानमा जनावर (किराफट्यांग्रासहित) को सङ्क्रमण हुन नदिन ।
- जनावरहरू प्रवेश गर्न नसक्ने हिसाबले भवनमा संरचनाहरू बनाउन ।
- एकभन्दा बढी आवासमा भएको सङ्क्रमणका लागि ।

भाडावाल जिम्मेवार

- आफ्नो आवासमा मात्र भएको सङ्क्रमणका लागि ।
- एउटा मात्र परिवार बस्ने घरमा भएको सङ्क्रमणका लागि (यहाँ आउनुपूर्व नै सङ्क्रमण रहेको भएमा बाहेक) ।

यदि किट निवारकले कुन आवास एकाइबाट किराफट्यांग्रा सुरु भएका हुन् भनेर निर्धारण गर्न सकेको खण्डमा सो एकाइको भाडावाल लागेको खर्चका लागि जिम्मेवार हुन सक्छन् ।

उडुसबारे केही कुरा

उडुस मानवको रगत खाने साना किरा हुन् । सामान्यता रातीको समयमा मानिस सुतेका बेला उडुसले टोक्ने गर्छन् । उडुसले टोक्छन् मात्र रोग भने सार्दैनन् । उडुसले टोक्दा मानिसको शरीरमा सानो मात्रामा न्याल छिर्छ जसले गर्दा हल्कादेखि गम्भीर खालको एलर्जी हुन सक्छ । **उडुसले रोग नलगाउने वा नसार्ने भएकोले भर्मोन्टको कानुनले उडुस भएका कारणले भाडा रोक्का गर्ने अनुमति दिँदैन ।**

DDT जस्ता खतरनाक किटनाशकको प्रयोग निषेध गरेपछि उडुसहरू बढ्न थालेका छन् । उडुस सरसफाइ नभएकाले वा घरको खराव व्यवस्थापनका कारणले आउँदैनन् । उडुस जहाँ पनि आउन सक्छन् र जसलाई पनि टोक्न सक्छन् । तर अरू किटाणुमा जस्तै उडुसमा पनि भाडाको आवासमा स्वास्थ्यसम्बन्धी संहिता लागू हुन्छ । भाडावालहरूले आफूसँग उडुस लिएर आउनुहुँदैन र उडुस नष्ट गर्ने प्रक्रियामा पनि सहभागी हुने उनीहरूको जिम्मेवारी हुन्छ । उडुस नष्ट गर्दैमा सङ्क्रमणको समस्या समाधान हुँदैन । आवासबाट उडुसको बिगबिगी अन्त्य गर्न विभिन्न कामहरू गर्नुपर्ने हुन्छ। यसका लागि भाडावालको सहकार्य आवश्यक पर्छ ।

उडुस नष्ट गर्दा भाडावालका जिम्मेवारीहरू

घरधनीले काममा लगाएको नष्ट गर्ने कम्पनीले दिएका सबै निर्देशनहरू पालना गर्नुहोस् । यसमा निम्न लगायतका कार्यहरू पर्नेछन्:

- बैठक क्षेत्र सफा गर्ने र व्यवस्थित राख्ने ।
- सामानहरू एकै ठाउँमा नथुपार्ने ।
- ओछ्यान वा कपडा पट्याउने र हटाउने ।
- प्लस खेलौना, जुत्ता, कोट, पर्दा, पछाडि बोक्ने झोला आदिलाई 30 मिनेटसम्म हट ड्रायरले सफा गर्ने ।
- उडुस नष्ट नहुन्जेलसम्म सफा सामानहरूलाई छुट्टै राख्ने ।
- म्याट्रेस र सिरानीहरूलाई खोलले ढाकेर राख्ने ।
- म्याट्रेसको चारै कुना कडा ब्रसले घोटिघोटी सफा गर्ने ।
- म्याट्रेस, बेड फ्रेम, फर्निचर, भुइँ र कार्पेट (विशेषगरी बेड र फर्निचर वरिपरि) मा भ्याकुम लगाउने ।
- भ्याकुम लगाउने बित्तिकै भ्याकुम क्लिनरको ब्याग सिल भएको प्लास्टिकको झोलामा राख्ने ।
- सो प्लास्टिकको झोलालाई बाहिर राखिएको डस्टबिनमा फाल्ने ।
- तन्ना, पर्दा, रग, कार्पेट र कपडाहरू सफा गर्ने ।
- सिरक डस्ना र कपडालाई सकेसम्मको बढी तापक्रममा धुने ।

फर्निचर र म्याट्रेस बाहिर फ्याँक्नु पर्दैन । तिनलाई किटाणु नष्ट गर्ने कामको भागको रूपमा लिएर सरसफाइ गरिनुपर्छ ।

उडुसको संक्रमणबाट बच्ने र यो संक्रमण बढ्न नदिने तरिका

- यात्रा गरेर आएपछि आफ्नो लगेजको जाँच गर्नुहोस् ।
- दानमा आएको कपडा लगाउनुअगाडि सकेसम्म तातो पानीमा सो कपडा धुनुहोस् ।
- सडकमा फ्याँकिएका सामग्रीहरू घरमा नल्याउनुहोस् ।
- प्रयोग भइसकेको फर्निचर वा अन्य कुराहरू किन्दा जाँच्नुहोस् ।
- सङ्क्रमण भएका सामग्रीहरू नष्ट गर्नुअगाडि प्लास्टिकमा हालेर बन्द गर्नुहोस् ।
- पुन: प्रयोग गर्नबाट रोक्नका लागि सङ्क्रमण भएका सामग्रीहरूलाई बिगारेर फ्याँक्नुहोस् ।
- पुन: प्रयोग गर्नबाट रोक्नका लागि त्यसरी फ्याँकिएका सामग्रीहरूमा "उडुसले सङ्क्रमण गरेको" लेख्नुहोस् ।

भाडावालका लागि असल अभ्यासहरू

- तपाईंको कारणले उडुसको संक्रमण भएमा तपाईंलाई सङ्क्रमण हटाउन लाग्ने खर्च तिर्न लगाउन सकिन्छ ।
- सडकको छेउमा छोडिएका नि:शुल्क फर्निचर वा कपडाहरू घरमा नल्याउनुहोस् ।
- यदि तपाईं यात्रा गर्नुहुन्छ आइसकेपछि आफू बस्ने कोठाको जाँच गर्नुहोस् र घर फर्किनुअगाडि आफ्नो सुटकेसको राम्रोसँग जाँच गर्नुहोस् ।
- सेकेन्ड हेन्ड सामान किन्नु पर्दा बिक्रीअघि "प्रि-ट्रिट" गर्ने वा संक्रमण हटाउने डिलरहरूमा मात्र किन्नुहोस् ।
- उडुस वा अन्य किराफट्यांग्रा वा मुसा, छुचुन्द्रा आदि भेट्नुभयो भने तुरुन्तै घरधनीलाई जानकारी गराउनुहोस् ।
- यदि घरधनीले सो समस्याको समाधान नगरेमा तुरुन्तै आफ्नो स्थानीय स्वास्थ्य अधिकारी वा सिटीको कानुन कार्यान्वयन कार्यालयहरूलाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।

घरधनीका लागि असल अभ्यासहरू

उडुस लगायतका सङ्क्रमण भेटिएको सूचना प्राप्त हुने बित्तिकै घरधनीले सो संक्रमण हटाउने सही कदम चाल्नु पर्ने हुन्छ।

- संक्रमणको निराकरण गर्दा रसायनिक वा हिट ट्रिटमेन्ट वा खाद्यान्नको श्रोत हटाउने जस्ता गैर-रसायनिक विधि लगायतका विधि प्रयोग गर्नुहोस्।
- यो समस्या समाधान गर्न मान्यताप्राप्त कीट नियन्त्रकको सेवा लिनुहोस्। आफैले कीटनाशक औषधी हाल्नुभयो भने समस्या अन्य आवासमा पनि सर्न सक्छ।

संरचनात्मक तत्त्वहरू

संरचनात्मक तत्त्वहरूको मर्मतसम्भार गरेर सही अवस्थामा राख्नु पर्छ। यस्ता तत्त्वहरू मौसम, पानी र मुसा छुचुन्द्रा आदिले असर नगर्ने खालका हुनुपर्छ।

लेउ नलागोस् भन्नका लागि भवनमा पानी जम्न वा ओस पर्न नदिनुहोस्।

लेउ लागेको छ भने जुन ओसका कारणले लेउ लागेको हो सो ओस हटाइनु पर्छ र लेउ वा भवनमा ओसिला सामग्री हटाइनु पर्छ।

लेउको परीक्षण गर्न जरुरी हुँदैन। यो परीक्षण गर्ने सिफारिस पनि गरिँदैन। परीक्षणबाट आएको नतिजाहरूको तुलना गर्ने कुनै संघीय वा राज्य स्तरीय मापदण्ड छैन र त्यसैले सो नतिजा प्रयोग गरेर कुनै भवन "सुरक्षित" वा "असुरक्षित" छ भन्ने यकिन गर्न सकिन्न् वास्तवमा यो नतिजाले समस्या समाधान गर्न चालिनु पर्ने कदमहरू बदल्दैन।

- जग
- भऱ्याङ
- भुइँ
- पर्खाल
- सिलिङ
- चिम्नी
- ढोका
- झ्याल
- छत

पानी बत्ती आदि

स्वास्थ्य संहिताअनुसार मर्मत गर्नु पर्दा वा बदल्नु पर्दा वा अस्थायी आपत्कालीन स्थिति आउँदाको अवस्थामा बाहेक घरधनीहरू आवश्यक युटिलिटी (पानी बत्ती आदि) बन्द गर्न पाउँदैनन्।

यो नियम इन्धन, विद्युत र पानी जस्ता आधारभूत युटिलिटीमा लागू हुन्छ। यो नियम सामान्य युटिलिटीमा लागू हुँदैन।

अग्नि सुरक्षा

स्मोक र कार्बन मोनोक्साइड डिटेक्टरको जडान अग्नि सुरक्षा विभागले बनाएको संहिताअनुसार मात्र गर्नु पर्छ।

घरधनीको उत्तरदायित्वहरू

- स्मोक वा कार्बनमोनोक्साइड डिटेक्टर।
- राम्रो वाइरिङ र ब्याट्री ब्याकअप सहितको राम्ररी काम गरिरहको विद्युत प्रणाली।
- सबै तला र सयन कक्षको ठ्याक्कै बाहिर कम्तीमा एउटा स्मोक वा कार्बनमोनोक्साइड (CO) डिटेक्टर हुनु पर्छ।
- 11/1/2015 को व्यवस्थाअनुसार सबै बेटरुममा स्मोक डिटेक्टर राखिनु पर्छ र बिजुलीले चल्ने ती स्मोक डिटेक्टरमा ब्याट्री ब्याकअप पनि हुनु पर्छ।
- ताप प्रणाली बेसमेन्टमा छ भने स्मोक र CO डिटेक्टर सेलर स्टेरवेको भेदको छेउमा जडान गरिएको हुनु पर्छ।
- नयाँ जडान गरिएका सबै स्मोक डिटेक्टर फोटोइलेक्ट्रिक हुनुपर्छ।
- डिटेक्टरको ब्याट्रीको खर्च घरधनीले तिर्नु पर्दैन, भाडावालले तिर्नु पर्छ। तर घरधनीले ब्याट्रीले राम्रो काम गरेका छन् वा छैनन् भन्ने कुरा सुनिश्चित गर्नु पर्छ।

यसका अतिरिक्तः

- हालको फायर इक्स्ट्युइनग्विसर घरधनीले उपलब्ध गराउनु पर्छ।
- ढोका र सुत्ने स्थानका झ्याल लगायतका बाहिर निस्कने ठाउँहरू संरचनात्मक रूपमा सही हुनुपर्छ र त्यहाँ कुनै बाधा हुनु हुँदैन।
- सबै बेडरुम र सयन कक्षको रूपमा प्रयोग हुने कोठाका कम्तीमा एउटा झ्यालबाट सजिलै बाहिर निस्कन सकिनु पर्छ।
- बाहिरी ढोकाको भित्रपट्टि साँचो सहितका डेड बोल्ट लगाउनु हुँदैन।
- विद्युतीय प्रणाली संहिताअनुसारका हुनु पर्छ।
- विद्युतीय र ताप प्रणालीको काम मान्यता प्राप्त प्राविधिकबाट मात्र गराउनु पर्छ।
- तापको श्रोतको छेउछाउमा ज्वलनशील वा हानिकारक सामग्री राखिनु हुँदैन।
- साझा भऱ्याङको अग्नि बहन क्षमताको मापन गरिएको हुनु पर्छ र त्यहाँ ज्वलनशील सामग्रीको भण्डारण गरिनु हुँदैन।

भाडावालको उत्तरदायित्वहरू

- पोर्चमा कपडाको फर्निचर नराख्नुहोस्।
- ग्रिल भवनदेखि सुरक्षित स्थानमा राख्नुहोस्।
- स्मोक वा CO डिटेक्टरको ब्याट्रीको परीक्षण र बदलाव नियमित रुपमा गर्नुहोस्।
  वर्षको दुई पटक ब्याट्री बदलिनु पर्छ। घडीको समय मिलाउँदा ब्याट्री बदल्नुभयो भने तपाईं यो काम गर्न बिर्सनु हुन्न।
- कहिले पनि स्मोक र CO डिटेक्टर डिस्कनेक्ट नगर्नुहोस्।
- आफ्नो आवासमा ज्वलनशील र जोखिमयुक्त सामग्रीको भण्डारण नगर्नुहोस्।
- विद्युतीय समस्या आएको शंका लाग्ने बित्तिकै जानकारी गराउनुहोस्।

लिड पेन्ट

लिड पोइजनिङ

लिड पोइजनिङ गम्भीर तर रोक्न सकिने खालको स्वास्थ्य समस्या हो। शरीरमा कत्ति पनि लिड नहुँदा उत्तम हुन्छ। लिडले सबैलाई हानि गर्न सक्छ तर बच्चा, बालबालिका तथा गर्भवती महिलामा यसको जोखिम बढी हुन्छ। लिड पोइजनिङ भएको बच्चा बिरामी देखिँदैन गर लिडले गम्भीर स्वास्थ्य समस्या निम्ताउन सक्छ। लिडले गरेको क्षती अपूरणीय हुन्छ शरीरमा अत्यधिक लिड भयो भने वा लिड पोइजनिङ भयो भने बच्चाको मस्तिष्क, मृगौला वा स्नायु प्रणालीमा असर पर्न सक्छ, बच्चाको विकास ढिलो हुन सक्छ, बच्चाको सिक्ने क्षमता कमजोर हुन, बोल्ने र सुन्ने शक्ति गुम्न वा व्यवहारगत समस्या सृजना हुन सक्छ। लिडले वयस्कहरूलाई पनि नकारात्मक असर गर्छ। गर्भवती महिलाको गर्भपतन हुन सक्छ र बच्चा समय नपुगी जन्मिन वा अत्यन्त सानो जन्मिन वा सिकाइ क्षमता कमजोर भएको वा व्यवहारगत समस्या भएको बच्चा जन्मिन सक्छ। वयस्कहरूको उच्च रक्त चाप हुन सक्छ र पुरुषको सन्तान जन्माउने क्षमता कमजोर हुन सक्छ।

आवासमा लिड

बच्चा लिडको संसर्गमा आउने मुख्य कारण भनेको लिड पेन्ट र लिड पेन्टको धूलो हो। घरको नवीकरण गर्दा वा लिड पेन्ट सही तरिकाले नचलाउँदा बालबालिका तथा वयस्कहरू लिडको संसर्गमा आउन सक्छन्।

पेन्ट गरिएका सतहहरू लामो समयसम्म नरहेमा पनि बच्चाहरू यसको संसर्गमा आउन सक्छन्। पेन्ट उप्किन्छ र घर तथा माटोलाई दुषित पार्छ। उप्किएको पेन्ट खेलौना, हात वा बच्चाले सामान्यतया मुखमा हाल्ने वस्तुमा टाँसिन्छ र बच्चाहरू लिडको संसर्गमा आउँछन्। बच्चाहरूले विन्डोसेल वा फर्निचर जस्ता लिडले पेन्ट गरिएका वस्तुहरू खाए भने पनि उनीहरू लिडको संसर्गमा आउने गर्छन्।

भर्मोन्टको लिडसम्बन्धी कानुन अवलोकन, मर्मत, र सरसफाइ गर्ने विधि

भर्मोन्टको लिडसम्बन्धी कानुन 1996 मा जारी गरिएको हो। यसको संशोधन 2017 (18 VSA भाग 38) मा भएको हो। यस कानुनअनुसार पुराना भवन र बाल स्याहार संस्थाका भवनका मालिकले बच्चालाई लिडको संसर्गमा आउन नदिन कदम चाल्नु पर्छ - यी कदमलाई अवलोकन, मर्मत र सरसफाइ (IRC) अभ्यास भनिन्छ (पहिला यसलाई आधारभूत सम्भार अभ्यास भनिन्थ्यो। अक्टोबर 1, 2022 मा यो नाम बदलिएको हो।) भाडामा दिइने आवास वा बाल स्याहार संस्था 1978 भन्दा पहिला बनेको हो भने सो सम्पत्तिका मालिक वा सम्पत्ति व्यवस्थापन कम्पनीले भर्मोन्टको लिडसम्बन्धी कानुनको पालना गर्नुपर्छ। उनले अनिवार्य रूपले:

- आफ्ना भाडावाललाई लडि पोइजनङिको व्यवस्थापन गर्ने वधिि जिनाइएको कागजात दनिु पर्छ।
- भाडावाललाई कुनै पेन्ट नसि्किएमिा रपिोर्ट गर्न आग्रह गर्दै स्वीकृत नोटसि टाँसनुहोस्। टुल खण्डमा दएिको नमुना सूचना हेर्नुहोस्।
- वार्षकि रूपमा नमि्न कुराहरू लगायत अवलोकन, मर्मत वा सरसफाइ (IRC) अभ्यास गर्नहोस्:
    - आवासको भति्रबाहरि अवलोकन गर्ने।
    - पेन्ट नसि्कँदै गरेको स्थान पहचािन गरी तुरुन्तै सुरक्षति तरकिाले मर्मत गर्ने गराउने।
    - 1978 पहलिाका झ्यालमा वनि्डो वाल इन्सर्ट छन् भन्ने कुरा सुनशि्चति गर्ने।
    - भवन बाहरि भुइँमा भएका पेन्टका पाप्रा हटाउने।
    - साझा क्षेत्रको सरसफाइ गर्न वशिेषज्ञको सहायता लनिे।
- प्रत्येक 365 दनिमा IRC का अभ्यासहरू पुरा गरएिको पुष्ट िगर्ने कागजात हस्ताक्षर गर्नुहोस् र तपाईंको भाडावाल ,बमिा कम्पनी र स्वास्थ्य मन्त्रालयमा एउटा प्रतलिपिि प्रदान गर्नुहोस्।

IRC प्रमाणीकरण

IRC का अभ्यासहरू IRC बाट मान्यता प्राप्त व्यक्तिहरूले गर्नुपर्छ- घरधनी वा सम्पत्ति व्यवस्थापकले यो काम गर्न सक्छन्। IRC बाट मान्यता प्राप्त गर्न सम्बन्धित व्यक्तिले स्वास्थ्य विभागले स्वीकृत गरेको IRC का अभ्याससम्बन्धी तालिम पूरा गर्नुपर्छ र परीक्षा पनि पास गर्नु पर्छ। IRC का अभ्यासको प्रशिक्षण व्यक्तिगत रूपमा र अनलाइन दुवै तरिकाले प्रदान गरिन्छ। प्रशिक्षण र परीक्षण दुवैको लागि लगभग तीन घण्टा लाग्छ। IRC को तालिमा र मापदण्डसम्बन्धी अन्य जानकारीको लागि https://healthvermont.gov हेर्नुहोस्। तपाईं सो वेबपेजको पुछारमा गएर भर्मोन्टको लिडसम्बन्धी कानुनको पालना नगरेको बारेमा उजुरी गर्न सक्नुहुन्छ।

1978 भन्दा अगाडि बनेका घरको सन्दर्भमा लिड पेन्टको मापदण्ड

1978 भन्दा पहिला बनाइएका सबै घरहरूमा सिसा भएको रङको प्रयोग गरेको पाइन्छ।
कानुनले लिड पेन्ट हटाउनु पर्ने बाध्यता सृजना गरेको छैन। तर लिड पेन्टलाई स्थिर राख्ने र सुरक्षित तरिकाले यसको कुनै पनि नवीकरण वा मर्मत कार्य गर्ने जिम्मेवारी घरधनीको हो।

भर्मोन्टको लिडसम्बन्धी कानुन अवलोकन, मर्मत, र पेन्टिङ र सरसफाइ गर्ने विधि

भर्मोन्टको कानुनको हालैको संशोधनमा EPA को नवीकरण, मर्मत र पेन्टिङको मापदण्ड समावेश छ। यसको अर्थ घरधनीले भित्री कोठा वा बाहिरी सतहमा मर्मत,परिवर्तन ,रङ लगाउने वा सम्भार गर्दा 1 वर्ग फिटमा असर पुग्छ भने यस्तो काम भरमोन्ट RRPM लाइसेन्स प्राप्त गरेको व्यक्ति वा कम्पनीबाट गराउनु पर्दछ र यस कामको र यसबाट आउने जोखिमहरूका बारेमा भाडावाललाई जानकारी प्रदान गर्नुपर्छ।

घरधनी ,सम्पत्ति व्यवस्थापक वा घरधनीले काममा लगाएको ठेकदार जो भए पनि ती ठेकेदारले लिडको धूलोबाट सुरक्षित रहेको सुनिश्चित भएर काम गर्नुपर्छ। यसमा काम गर्ने ठाउँमा प्लास्टिकको प्रयोग गर्नु, अरूलाई सम्भावित खतराहरूका बारेमा सचेत गराउन संकेतको प्रयोग गर्ने, काम गर्ने ठाउँ सधैँ सफा गर्ने र सुरक्षित राख्ने, काम सकिएपछि धूलो, रङको दाग नरहने गरी काम गरेको ठाउँ सफा गर्ने जस्ता कुराहरू समावेश हुन्छन्।

यसका अतिरिक्त भरमोन्टको लिडसम्बन्धी कानुनले जलाएर सिसाको बेस भएको रङ हटाउन खोज्नु, हिट गनको प्रयोग गर्नु, एकदम प्रेसर दिएर सफा गर्नु, ड्राइ स्क्रब गर्नु,अनुमतिबिना शक्तिशाली उपकरणहरूको प्रयोग गर्नु, रासायनिक स्टिपिङ जस्ता असुरक्षित अभ्यासहरू गर्नुलाई निषेध गरेको छ। यस्ता असुरक्षित अभ्यासहरूले सीसाको संसर्गमा आउने जोखिम बढाउँछ ।

भर्मोन्टको RRPM मापदण्डको बारेमा जान्न https://healthvermont.gov/RRPM हेर्नुहोस्

लिड पेन्टसम्बन्धी कानुनको फाइदाहरू

बालबालिकालाई सुरक्षा प्रदान गर्छ नियमित हुने सामान्य मर्मत अभ्यासहरूले बालबालिकाहरूलाई लिडबाट बच्न सहयोग पुऱ्याउँछन् ।.

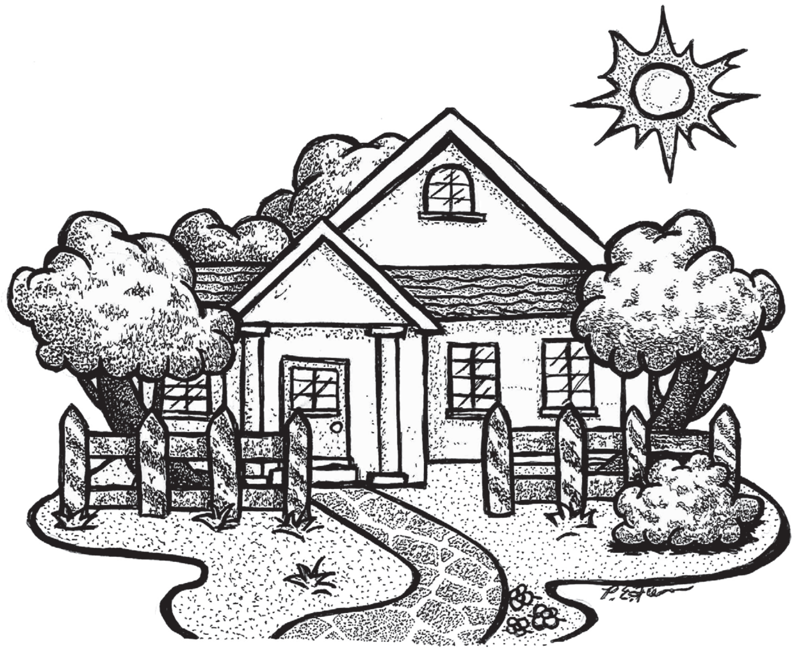
घरधनीहरूलाई सुरक्षा
घरधनीहरूले कानुनको अनुशरण गरेमा सम्पत्तिको दायित्वमा बढी सुरक्षा प्राप्त गर्ने छन्।

कामदारहरूको सुरक्षा
लिडसम्बन्धी कानुनले असुरक्षित रूपमा गरिने अभ्यासहरूलाई निषेध गर्दछ। फलस्वरूप, कामदारलाई सीसाबाट हुने जोखिमलाई कम हुन्छ।

सम्पत्ति सही अवस्थामा राख्ने तरिका

समस्या आउँदा: घरधनीहरुका लागि सुझाव

- मर्मत गर्ने अनुरोधको तुरुन्तै जवाफ दिनुहोस्।
- भवनको नियमित निरीक्षण गर्नुहोस्।
- तपाईंको राज्य र स्थानीय अधिकारीद्धारा जारी गरिएका सबै मर्मतसम्बन्धी अनुरोध र आदेशहरू पालना गर्नुहोस्।
- जानी जानी गरेको क्षतिलाई केही अवस्थामा तोडफोडको रूपमा लिन सकिन्छ।
- स्वास्थ्य र अग्नि सुरक्षा निरीक्षक घरधनीका लागि पनि उपलब्ध हुन्छन्।



भाडावालले आधारभूत युटिलिटीको खर्च ब्योहोर्ने हो भने र ती सेवाहरू दिइएको छैन भने

भाडा सम्झौताअनुसार भाडामा पाउने सुविधाहरू (ताप, बिजुली, पानी, फोहोर पानी व्यवस्थापन) जस्ता सेवाको भुक्तानी भाडावालले गर्नु पर्छ भने र रकम भुक्तानी नगरिएकाले ती सेवा बन्द गरिएका छन् भने तपाईंसँग निम्न विकल्पहरू हुन्छन्:

- भाडावालले स्वास्थ्य संहिता र/वा अग्नि सुरक्षा नियमको उल्लंघन गरेका हुन्छन्। संहिता कार्यान्वयन निरीक्षक, नगर स्वास्थ्य अधिकारी र अग्नि सुरक्षा निरिक्षकले पनि तपाईंलाई सहयोग गर्न सक्छन्।
- यस्तो अवस्थामा भाडावालहरूले बहाल सम्झौता उल्लङ्घन गरेको मानिन्छ।
- तपाईंले कानुनअनुसार आवास खाली गर्न सूचना दिन सक्नु हुने छ।
- तपाईंले क्षति रोक्नको लागि युटिलिटी आफ्नो नाममा ट्रान्सफर गराउन सक्नुहुन्छ। (यसो गर्नु एउटा विकल्प हो ,कानुनअनुसार यो जरुरी हुँदैन।)
- भाडावालले हिउँदका महिनामा ताप प्रणाली बन्द गर्ने अवस्था सृजना गरेका छन् र तपाईंको घरको पाइप फुटेर तपाईंको सम्पत्तिमा हानी हुने सम्भावना छ भने तपाईं निजसँग पानीको आपूर्ति बन्द गर्ने र पाइपको पानी सक्ने कारण खोज्दै कानुनी प्रष्टीकरण माग्न **सक्नुहुन्छ**। **अति आवश्यक युटिलिटी बन्द गर्न निषेध गरिएको हुँदा कुनै कदम चाल्नु अघि कानुनी सल्लाह लिनुहोस्।**

समस्या हुँदा भाडावालका कानुनी उपचारहरू

हल्का खालका मर्मतका लागि "मर्मत र कट्टी" विधि प्रयोग गर्ने

- प्रारम्भिक अनुरोध पछि पनि मर्मत गरिएन भने लिखित अनुरोध पठाउनुहोस्। **अभिलेखीकरण महत्त्वपूर्ण हुन्छ।**
- ससाना मर्मतसम्भारका लागि भर्मोन्टको "मर्मत र कट्टी" कानुन प्रयोग गर्नुहोस्।
    - "मर्मत र कट्टी" कानुनअनुसार भाडावालले मर्मतको अनुरोध लिखित रूपमा दिनु पर्छ र त्यसपछि घरधनीलाई मर्मत गर्ने 30 दिनको समय दिनुपर्छ।
    - यो गाइडको "टुल" खण्डमा [यो प्रयोजनमा प्रयोग गर्ने फाराम]दिइएको छ।अनुरोध गरिएको मर्मत भवन, आवास वा स्वास्थ्य नियमावलीको पालना गर्न आवश्यक वा "भाडा सम्झौताको व्यवस्था" पूरा गर्ने खालको हुनुपर्छ।
    - 30 दिनपछि, भाडावाल आफैले मर्मत गराउन सक्छ र अर्को महिनाको भाडाबाट लागेको खर्च कटौती गर्न सक्छ,
    - भाडावालले एक महिनाको भाडाको आधाभन्दा बढी रकम कटौती गर्न पाउँदैनन्।
    - घरधनीलाई रसितको प्रतिलिपि प्रदान गर्नुपर्छ।
    - भाडावालले बिजुली ,धारा मर्मत वा तापजस्ता इजाजतपत्र प्राविधिकले गर्नु पर्ने खालका मर्मत आफैंले गर्नु हुँदैन्।
    - यस्ता मर्मतका लागि अनुमति चाहिन सक्छ।
- घरधनीलाई लिखित लिजका सर्तको पालना गर्न लगाउन मर्मत र कट्टी कानुनको प्रयोग गर्न सकिन्छ। लिजले रद्दी टोकरी हटाउने, जोत्ने, वा पार्किङ गर्ने जस्ता सेवाहरू दिने वाचा गरेको छ, तर ती सेवा दिइएनन्, भाडामा लिने व्यक्तिले यसको आफै व्यवस्था गर्नु पर्छ र यसका लागि अफ साइट पार्किङको लागत तिर्न पनि राजी हुनु पर्ने हुन सक्छ।
-

मर्मत एकदम आवश्यक छ भने (जस्तै जाडोमा तातोको व्यवस्था छैन र मर्मत धेरै महँगो छ) भने मर्मत र कट्टी विधि प्रयोग गर्नुको सट्टा तल सूचीबद्ध एक वा बढी विकल्पहरू प्रयोग गर्नु राम्रो हुन्छ।

स्वास्थ्य तथा सुरक्षासम्बन्धी मर्मतहरू

- भाडामा दिइएको घरले आवासीय घरको भाडासम्बन्धी संहिता पूरा गरेको छ वा छैन भन्ने कुराको जाँच गर्न स्थानीय नगर स्वास्थ्य अधिकारी वा नगरपालिकाको संहिता निरीक्षकलाई टेलिफोन गर्नुहोस्। निरीक्षणहरू निःशुल्क गरिन्छन्।
- ती निरीक्षकसँग कुनै पनि संहिता उल्लङ्घनका घटना सपार्न लगाउने अधिकार हुन्छ।अग्नि, विद्युती वा पल्बिङ सुरक्षा समस्यासम्बन्धी उजुरी पेस गर्न भर्मोन्टको अग्नि सुरक्षा विभागको वेबसाइट हेर्नुहोस्।
- सम्पर्क जानकारी यस गाइडबुकको श्रोत खण्डमा दिइएको छ।

भाडा रोक्का

भर्मोन्टमा, भाडामा लिने व्यक्तिको कल्याणमा प्रत्यक्ष असर पार्ने महत्त्वपूर्ण स्वास्थ्य र सुरक्षा समस्याहरू भएमा र यी कदमहरू चालिसकेपछि **मात्र** भाडावाल यी समस्याहरू समाधान नभएसम्म भाडा नदिन सक्छन्।   :

- भाडावालले घरधनीलाई समस्याको बारेमा लिखित सूचना दिनुपर्छ।
- यो सूचना तपाईंको आधिकारिक इमेलबाट पठाउन राम्रो हो।
- त्यसपछि घरधनीलाई समस्या समाधान गर्नको लागि उचित समय दिइन्छ।
- घरधनीले समस्या समाधान गर्नु पर्ने समय फरक हुन्छ र यो समय सधैं ३० दिन नहुन सक्छ।

9 V.S.A. भाग 137 §4458

भाडावाल पनि::

- उचित समयको नोटिस दिएर लिज तोड्न सक्छन्।
- अदालतलाई आफ्नो पक्षबाट आदेश जारी गर्न लगाउन सक्छन्।
- घरधनीविरुद्ध देवानी मुद्दा हाल्न सक्छन्।

***भाडा रोक्नुअघि भाडासम्बन्धी विशेषज्ञता हासिल गरेको अधिवक्ता वा वकिलको सल्लाह लिनुहोस्। भVermont Tenants ले धेरै यस्ता भाडावाल भेटेको छ जसले सही प्रक्रिया पालना नगरेका कारणले घरबाट निकालिनु परेको छ।**

*भाडावालले यो प्रक्रियाको लागि पैसा छुट्याएर राख्नु पर्छ किनकी यसो गर्नाले घरधनीले घरबाट निकाल्ने प्रक्रिया सुरु गर्दा आफूसँग भाडा तिर्ने पैसा रहन्छ। (**"Rent Escrow Hearings" हेर्नुहोस्)*

भाडावालले पानीको बिल तिर्नु पर्ने हो तर सो बिल तिरिएको छैन भने

- आफ्नो नगरको स्वास्थ्य अधिकारीलाई सम्पर्क गर्नुहोस्.
- मालिकले ती अधिकारीको निर्देशनहरू पालना गर्न अस्वीकार गरे भने वा तपाईंले निरीक्षण गाउन असमर्थ भएमा पनि समाधानका विकल्पहरू उपलब्ध हुन्छन्।
-
- मालिकले बिल नतिरेर युटिलिटी बन्द हुने अवस्था छ भने भाडावालहरूसँग 2015 मा पारित गरिएको कानुनअनुसार एउटा विकल्प हुन्छ। सो विकल्प यस्तो छ:

> *घरधनीले समयमा शुल्क नतिरेका कारण आवासमा युटुलिटी सेवा काटिने सम्भावना छ भने भाडावाल युटिलिटीको रकम तिरेर ढल वा खानेपानी जस्ता सेवाहरू उपलब्ध गराउन वा फेरि जोड्न लगाउन सक्छन् र युटिलिटी कम्पनीले यो अनुरोध पूरा गर्नु पर्ने हुन्छ। 9 V.S.A.§ 4459. को प्रावधानअनुसार, खानेपानी तथा ढलको शुल्क घरभाडामा जोडिएको छ भने भाडावालले आफूले नगरपालिका वा युटिलिटी कम्पनीलाई तिरेको रकम घटाएर भाडा तिर्न पाउँछन्।* (मर्मत र कट्टी) *यस्तो परिस्थितिमा युटिलिटी कम्पनीले एक बिलिङ चक्रमा तिर्नुपर्ने रकमभन्दा बढी शुल्क तिर्न लगाउन पाउँदैन।*
>
> 24 V.S.A. § 5143(c)

*अर्थात् भाडामा पानीको शुल्क पनि तिरिने हो भने भाडावालले पानीको शुल्क तिर्न सक्छन्। र उनी आफूले तिरेको रकम मासिक भाडाबाट घटाउन पाउँछन्। युटिलिटी कम्पनीले भाडावालबाट एक बिलिङ चक्रको रकमभन्दा बढी रकम लिन पाउँदैन।

घरधनीले आधारभूत युटिलिटी (ताप, बिजुली, पानी, ढल) को खर्च ब्योहोर्ने हो भने र ती सेवाहरू दिइएको छैन भने :

- आफ्नो संहिता निरीक्षक वा नगरको स्वास्थ्य कार्यालयलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।
- घरधनीले ती निर्देशकका निर्देशनहरू पालना नगरेमा वा गर्न सकेनन् भने वा वा तपाईंले निरीक्षण गराउन असमर्थ भएमा तपाईं अदालतबाट आपत्कालीन सहुलियत आदेश जारी गराउने प्रक्रिया थाल्न सक्नुहुन्छ। यस्तो अवस्थामा Vermont Tenants वा कुनै वकिललाई सम्पर्क गर्नुहोस्।
- एकभन्दा बढी आवासमा यो युटिलिटी प्रयोग गरिन्छ र छुट्टै मिटरको व्यवस्था गरिएको छैन भने यो भन्दा राम्रो विकल्प उपलब्ध छैन।

*** यदि यो समस्या भाडावाल वा निजका पाहुनाको कारणले सृजित भएको हो भने माथिको कानुनी उपचार उपलब्ध हुँदैन।**

खण्ड 5: सामान्य समस्याहरू

छिमेकी बीचको समस्या

छिमेकीका बीच उत्पन्न हुन समस्याले सबैलाई चुनौती सृजना गर्छ। भाडावाललाई घरधनीले यो समस्या समाधान गर्ने कुनै कदम चालिरहेको छैन जस्तो लाग्छ र घरधनीलाई भने यस्ता उजुरीले दिक्क पारिरहेको हुन्छ। वास्तवमा छिमेकीहरूको झैझगडाको निम्ति घरधनी जबाफदेही हुँदैन र उनीसँग यो समस्या समाधान गर्ने सीमित विकल्प मात्र उपलब्ध हुन्छन्।

भाडावालसँग "शान्त वातावरणमा बस्ने" अधिकार हुन्छ। तर दुई भाडावाल एक अर्कासँग नमिल्नु र "उत्पीडन" भनेका फरक फरक कुराहरू हुन्। उत्पीडन एकपक्षीय हुन्छ।

लिज अवधिमा घरधनीसँग यो समस्या समाधान गर्ने एक मात्र विकल्प हुन्छ: उनी "घर खाली गराउने" मुद्दा जितेर समस्या सृजना गर्ने दुवै भाडावाललाई निकाल्न सक्छन्। यो सहज विकल्प छैन। यसको निर्णय न्यायाधीशले गर्ने छन्। तर भाडावालले लामो समयको लिज बनाएका छैनन् भने (जस्तै मासिक लिज छ वा एक वर्षको लिज बनाइएकोमा सो लिजको म्याद सकिइसकेको छ भने) प्रायजसो घरधनीहरू लिज नवीकरण नगरेर भाडावालहरू निस्कने अवस्था सृजना गर्छन् (विवरणका लागि पृष्ट 39 हेर्नुहोस्)।

भाडावालको शान्तपूर्ण तरिका मनोरञ्जन गर्ने अधिकार हननका उदाहरणहरू:

- तपाईंको नगरले "नोइन कर्फ्यु आवर्स" भनी तोकेको अत्यधिक हल्ला।
- साझा क्षेत्रमा हुँदा हुने उत्पीडन।
- तपाईं वा तपाईंका पाहुना लक्षित हिंसा वा धम्की।
- तपाईंको सम्पत्तिमा क्षति।

घरधनीलाई सुझाव

- सन्दर्भहरूको जाँच गर्नुहोस् !
- मिलनसार भाडावाल खोज्नुले यो समस्या हुन दिँदैन।
- नयाँ भाडावाल खोज्दा हालका भाडावाललाई पनि सहभागी गराउनुहोस्। उनीहरूलाई सम्भाव्य भाडावाल भेट्ने अवसर प्रदान गर्नुहोस्।

भाडावाललाई सुझाव

- दैनिक रूपमा हुने सामान्य हल्लालाई तपाईंको अधिकारको हननको रूपमा लिन सकिँदैन।
- घरधनीलाई सहभागी नगराइकनै समाधान खोज्नुहोस्। तपाईंको छिमेकीसँग "तपाईं नमिल्नु" घरधनीको समस्या होइन।
- आफ्नो उत्पीडन गर्ने छिमेकीसँग हिचमिच नगर्नुहोस्।
- तपाईं उत्पीडनको बदलामा उत्पीडन गर्दै हुनुहुन्छ वा उत्पीडकसँग लाप्पा खेल्दै हुनुहुन्छ भने तपाईंले पनि उत्पीडन गरिरहेको हुन सक्छ।
- तल सूचीकृत उल्लंघनको बारेमा घरधनीलाई लिखित जानकारी दिनुहोस्।
- उचित भएमा *गम्भीर* उल्लंघनका घटनाको बारेमा प्रहरीमा रिपोर्ट गर्नुहोस्। प्रहरीमा गरेको रिपोर्ट एक प्रति घरधनीलाई पठाउनुहोस्।
- धैर्य हुनुहोस्। घरधनी चुट्की भरमा समस्या सृजना गर्ने भाडावाललाई निकाल्न सक्दैनन्। यसका लागि समय चाहिन्छ।
- सहायताको लागि Vermont Tenants लाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

लाउनको स्याहार तथा हिउँ हटाउने काम

- भाडा सम्झौतामा लाउनको स्याहार वा हिउँ हटाउने काम घरधनीले गर्ने व्यवस्था गरिएको छैन भने उनीहरू यो काम गर्न बाध्य हुँदैनन्।
- हिउँ हटाउने काम समावेश हुँदा पनि पार्किङ क्षेत्र र ड्राइभवेको हिउँ मात्र हटाउने व्यवस्था गरिन्छ। यसमा हरेक प्रवेशद्वारको हिउँ हटाउने काम समावेश हुँदैन। घरधनीले के गर्छन् वा के गर्दैनन् भन्ने थाह पाउन घरधनीसँग कुरा गर्नुहोस्।
- भाडा सम्झौतामा लाउनको व्यवस्थापन समावेश छैन भने लाउनको व्यवस्थापन गर्ने काम सामान्यतया भाडावालले गर्नु पर्छ।
- कुनै सम्पत्ति सार्वजनिक स्वास्थ्य जोखिम हुने हिसाबले लामो समयसम्म लथालिङ्ग बनाएर राखिएको छ भने संहिता निरीक्षक वा नगरको स्वास्थ्य अधिकारीले घरधनीलाई सरसफाइ गर्न लगाउन सक्छ। यदि यो काम भाडावालले गर्नु पर्ने थियो भने घरधनी भाडावालबाट लागेको शुल्क असुलउपर गर्न पाउँछन्।

पार्किंङ

- भाडा सम्झौतामा समावेश गरिएको छैन भने घरधनीले पार्किङ सुविधा उपलब्ध गराइरहनु पर्दैन।
- "अपाङ्ग पार्किङ" बाहेकका पार्किङको लागि घरधनीहरू भाडावालसँग कानुनी रूपले शुल्क लिन पाउँछन्।
- लिखित लिजमा पार्किङ समावेश छ र यो सेवा उपलब्ध गरिएको छैन भने भाडावालहरू लिखित लिजका सर्तको पालना गर्न लगाउन “मर्मत र कट्टी ” कानुनको प्रयोग गर्न सक्छन्।

टिभी सेटलाइट डिस र एन्टेना

भर्मोन्टको घरधनी भाडावाल कानुनमा यो सेवाको व्यवस्था गरिएको छैन तर FCC नियमावलीमा भने यो सेवा समेटिएको छ।

एन्टेना वा डिसको व्यवस्थाको बारेमा यो गाइडको "टुल" खण्डमा रहेको FFC ले तयार गरेको तथ्य पुस्तिकादिइएको छ

युटिलिटी डाइभर्सन

आफ्नो भवन बाहिरको युटिलिटीको शुल्क भाडावालले तिरिरहेको अवस्थालाई जनाउन "युटिलिटी डाइभर्सन" शब्दको प्रयोग गरिन्छ। यसमा साझा क्षेत्र, अन्य आवास वा मुख्य रूपमा घरधनीले प्रयोग गर्ने बाहिरी भवन वा आफ्नै आवास वा व्यवसाय जस्ता क्षेत्र समावेश हुन्छन्। भाडावाललाई आफूले प्रयोग नगरिरहेको युटिलिटीको रकम तिरिरहेको छु जस्तो लाग्छ भने उनले घरधनीसँग यसमा बारेमा कुरा गर्नु पर्छ। यो समस्या समाधान भएन भने यहाँ उपलब्ध केही विकल्पहरू दिइएको छन्:

भाडावालको लागि उपलब्ध विकल्पहरू

- प्रायजसो लाइसेन्सधारी इलेक्ट्रिसियनले यस्तो वाइरिङ जडान गर्दैनन्। तपाईंलाई कुनै वाइरिङ लाइसेन्स नभएको व्यक्तिले गरेको हो भन्ने लाग्छ भने वाइरिङले सुरक्षा तथा विद्युतीय संहिता पालना गरेको छ वा छैन भन्ने जाँच गराउन भर्मोन्टको सार्वजनिक सुरक्षा विभाग, अग्नि सुरक्षा विभागमा सम्पर्क गर्नुहोस्। यो रिपोर्ट एक प्रति आफूसँग राख्नुहोस्।
- आफै संहिता कार्यान्वयन कार्यालय भएका नगरपालिकाले पनि सुरक्षासम्बन्धी केही संहिता लागू नगर्न सक्छन्।
- यो जाँचबाट तपाईंले आफ्नो आवास बाहिरको सेवाको लागि रकम तिरिरहनुभएको कुरा पुष्टि गऱ्यो भने आफूले बढी तिरेको रकम अनुमान गरी त्यसको बिल घरधनीलाई पठाउनुहोस्।
- यो समस्या समाधान भएन भने तपाईं साना दाबी अदालतमा मुद्दा दायर गर्न सक्नुहुन्छ।

तपाईंलाई आफ्नो आवास बाहेकका क्षेत्रको लागत तिरिरहनुभएको छ तर विद्युतीय सुरक्षा वा अग्नि सुरक्षा नीतिको उल्लंघन भएको छैन जस्तो लाग्छ भने तपाईंले आधिकारिक जाँच गराउनु पर्छ। यसका लागि तपाईं आफै इलक्ट्रिसियनको सेवा लिएर आफूले बढी तिरिरहेको रकम पत्ता लगाउन र सो प्रमाण साना दाबी अदालतमा पेस गर्न सक्नुहुन्छ।

घरधनीलाई सुझाव

- हरेक आवासमा प्रयोग हुने युटिलिटीको लागि छुट्टै मिटर राखिनु पर्छ। साझा क्षेत्रमा प्रयोग हुने युटिलिटीको बिल भने तपाईंले तिर्नु पर्ने हुन्छ।
- हरेक आवासमा छुट्टै मिटर राख्न सम्भव हुँदैन भने युटिलिटी पनि भाडामा समावेश गरिनु पर्छ।
- सार्वजनिक, नियमन गरिएको युटिलिटी सेवा भाडावाललाई "फेरि बेच्ने" काम गैरकानुनी हुन्छ। नियमन गरेका युटिलिटीमा पानी, बिजुली वा पाइपबाट आउने प्राकृतिक ग्याँस समावेश हुन्छ।

अप्लायन्स

- घरधनीहरूले स्टोभ र रेफ्रिजिरेटर जस्ता एप्लायन्स उपलब्ध गराउनु पर्दैन।
- यस्ता एप्लायन्स उपलब्ध गराउने हो भने घरधनीले नबिग्रिएका एप्लायन्स उपलब्ध गराउनु पर्ने हुन्छ।
- घरधनी एप्लायन्सको अवस्थाको बारेमा कुनै आश्वासन नदिने भनी भाडा सम्झौतामा एक खण्ड समावेश गरेर एप्लायन्स मर्मतको जिम्मेवारीबाट बच्न सक्छन्। यस्तो अवस्थामा लिजमा एप्लायन्स मर्मतका लागि भाडावाल जिम्मेवार हुने कुरा स्पष्ट रूपमा उल्लेख गरिएको हुनुपर्छ।
- घरधनीले आफूले मर्मत गर्नुपर्ने एप्लायन्स नबनाएमा भाडावाल आफै मर्मत गराएर लागेको रकम भाडामा कट्टी गर्न सकिन्छ। कसरी गर्ने भन्ने कुरा जान्न “मर्मत तथा कट्टी”हेर्नुहोस्।

खण्ड 6: आवास छोड्दा

लिज अन्त्य गर्ने तरिका

लिज कानुनी रूपमा बाध्यकारी करार हो। भाडावालले लिज अन्त्य गरेमा ठूलो वित्तीय क्षति ब्योहोर्नु पर्ने हुन सक्छ।

भर्मोन्टको कानुनअनुसार लिजमा व्यवस्था भएअनुसार घरधनी भाडावाललाई सम्बन्धित आवास फेरि भाडामा नलागुन्जेलसम्म वित्तीय रूपले उत्तरदायी बनाउन सक्छ। उक्त कानुनले सो आवास फेरि भाडामा लगाउन लाग्ने लागत हालको भाडावालबाट असुलउपर गर्ने पनि अनुमति दिन्छ।

लिज अन्त्य गर्ने कानुनी आधारहरू

- भाडावालको स्वास्थ्य र सुरक्षामा गम्भीर क्षति पुऱ्याउने खालका स्वास्थ्य तथा जीवनसम्बन्धी नियमको उल्लंघन तर **निम्न काम गरेपछि मात्र:**
    - भाडावालले समस्याको बारेमा घरधनीलाई लिखित जानकारी प्रदान गरेपछि।

    र

    - घरधनीलाई यो समस्या समाधान गर्ने पर्याप्त अवधि दिइसकेपछि मात्र।
    - यति गर्दा पनि समस्या समाधान भएन भने भाडावालले "आवास खाली गर्नुअघि" उचित म्याद दिनु पर्छ।
- भाडावाललाई सशत्र सेनाले काममा खटाएमा।
- अपाङ्गता भएको व्यक्तिले गरेको उचित व्यवस्थापनको अनुरोधको अंशको रूपमा।
- भर्मोन्टको आवाससम्बन्धी भेदभाव कानुनअनुसार घरेलु हिंसा, यौन आक्रमण र स्टाल्किङ पीडितका लागि उपलब्ध सुरक्षाको अंशको रूपमा।

लिज अन्त्य गर्न खोजिरहेको भाडावालले कानुनी परामर्श लिएर मात्र लिज अन्त्य गर्नु पर्छ!

घरधनीलाई सुझाव

- लिखित लिज प्रयोग गर्नुहोस्।
- भाडावाल जुन सुकै बेला छोडेर जान सक्छन् भन्ने कुरा बुझ्नुहोस्। तर तपाईंले लामो समयको लिज बनाउनुभएको छ भने भाडावाललाई लिजको बाँकी समयको भाडा तिर्न लगाउन सकिन्छ।
- भाडावाल लिज अवधि नसकिँदै बाहिरिएमा घरधनीसँग आवास फेरि भाडामा लगाउन प्रयास गर्ने कानुनी दायित्व हुन्छ।

जाने भाडावालले कति समयअगाडि जानकारी दिनुपर्ने

- **30 दिने नोटिस अवधि दिएर यसबाट बच्न सकिँदैन; कानुनअनुसार;**
  - कम्तीमा एउटा पूर्ण भाडा अवधि बराबरको लिखित सूचना दिनु पर्छ।
  - भाडा महिनाको पहिलो दिन तिरिनु पर्ने हो भने यो सूचना महिनाको अन्तिम दिन दिइनु पर्छ।
  - उदाहरणः तपाईंले जुन 30 को म्याद दिनुभयो भने तपाईंको सूचना अवधि जुलाई भरिको हुन्छ। तपाईंले 31 जुनको मध्यराति सम्ममा घर छोडिसक्नु पर्छ।
- लिजमा यससम्बन्धी अन्य व्यवस्था गरिएको छैन भने मात्र यो नोटिस वा सूचना अवधि लागू हुन्छ। लिजमा 30 दिनको अवधिको व्यवस्था गरेको छ भने तपाईं लिजको व्यवस्थाअनुसार नै गर्ने गराउने गर्नु पर्छ। लिजमा अझ लामो अवधिको व्यवस्था गरिएको छ भने तपाईंले लिजको पालना गर्नु पर्ने हुन्छ। लिजको म्याद सकिएको भए पनि यो नियम लागू हुन्छ।
- बर्लिङ्टन नगरको अध्यादेशअनुसार लिजका अर्कै कुराको व्यवस्था नभएसम्म दुई भाडा अवधि बराबरको म्याद दिनु पर्छ।
- म्याद नसकिकन घर छोड्दा घरधनीको भाडा गुम्यो भने उनी सेक्युरिटी डिपोजिटबाट गुमेको भाडा कटाउन पाउँछन्।

घरधनीलाई सुझाव

- भाडावालले आफूले घर छोड्न लागेको जानकारी दिए भने उनलाई लिखित अनुरोध गर्न लगाउनुहोस्।
- भाडावाल लिज अवधि नसकिँदै जान आँटेका छन् भने निजले छोड्न लागेको आवास फेरि भाडामा लगाउने प्रयास गर्नुहोस्।
- भाडावालले छोडेको दिनदेखि सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता गर्ने समय सुरु हुन्छ, न की लिज अवधि वा नोटिस अवधिको समाप्त भएका मितिले।

भाडावाललाई सुझाव

- यो गाइडको "टुल" खण्डमा रहेको बाहिरिँदा प्रयोग गर्ने नोटिसको नमुना प्रयोग गर्नुहोस्।
- सम्भव भएसम्म बढी म्याद दिनुहोस्।

घर कस्तो परिस्थितिमा छोड्नु पर्छ भन्ने बारेमा अपेक्षा

सामान्यतया भाडावालले नयाँ आवास भेटेपछि मात्र तपाईंको घर छोड्छन्। सामान्य टुटफुट भएको हुन सक्छ। यसवापत सेक्युरिटी डिपोजिटबाट पैसा काट्न मिल्दैन। एउटा भाडावाल छोडेर गएपछि र अर्को भाडावाल आउनुभन्दा अगाडि गरिने मर्मत भाडावालले नगरेर घरधनीले गर्नु पर्छ।

घरधनीलाई सुझाव

- क्षतिको फोटो खिच्नुहोस्।
- लिखित जाँचसूचीका साथ घरको अवस्थाको सामानको स्थितिको बारेमा चेकलिस्ट बनाउनुहोस् र सामानहरू हो चेकलिस्टअनुसार छ वा छैन भन्ने कुरा जाँच्नुहोस् (घर सर्दाको बेला अवस्था चेकजाँच गर्न प्रयोग गरेकै चेकलिस्ट हुनुपर्छ ।)
- घर छोडेपछि गरिने अवलोकनमा भाडावाल हुनु पर्छ भन्ने जरुरी हुँदैन।

भाडावाललाई सुझाव

- तपाईंले घर सरेर जानुभन्दा 2-3 हप्ता अगाडि घरधनीलाई घरको अवस्था के कस्तो छ हेर्न आउन अनुरोध गर्नुहोस् । उहाँलाई तपाईंले कुनै मर्मत गर्नु पर्छ जस्तो लाग्छ भने बताउन लगाउनुहोस्।
- कुनै मर्मतको खर्च तपाईंले ब्योहोर्नु पर्छ वा पर्दैन भन्ने बारेमा तपाईं अनिश्चित हुनुहुन्छ भने सहायताको लागि Vermont Tenants मा सम्पर्क गर्नुहोस्।
- सरेर सरसफाइ गरिसकेपछि फोटो खिच्नुहोस्!
- पाहुना वा दुर्घटनाको कारणले भएको क्षतिको उत्तरदायित्व तपाईंले लिनु पर्छ।

सेक्युरिटी डिपोजिट, फिर्ता र विवाद

प्रायजसो अवस्थामा डिपोजिटसम्बन्धी विवादहरू सामा दाबी अदालतमा समाधान गरिन्छन्। अदालतले कारबाही नगरोस् वा मुद्दा हारेर समस्या समाधान गर्नु पर्दा आफूसँग प्रमाण होस् भन्नका लागि दुवै पक्षले आवासको अवस्थाको अभिलेख राख्नु पर्छ।

*बर्लिङटनमा साना दाबी अदालतको सट्टामा आवास समीक्षा बोर्डको प्रयोग गर्न सकिन्छ।

डिपोजिट फिर्ता

- भर्मोन्टको कानुनअनुसार भाडावालले घर छोड्न लागेको 14 दिनभित्र वा उनीहरूले घर छोडेको थाह भएको दिन घरधनीले डिपोजिट फिर्ता गर्नु पर्छ र कुनै रकम काटिएको छ भने त्यसको विवरण पनि दिनु पर्छ।
- नोटिसमा जुन मितिमा रकम फिर्ता गर्नु पर्ने भनी उल्लेख गरिएको भए पनि 14 दिने म्याद भाडावालले घर छोडेको भोलिपल्ट सुरु हुन्छ।
- डिपोजिट 14 दिनभित्र भाडावालको हातमा हालिदिन जरुरी हुँदैन तर 14 भित्र हुलाकबाट पठाएको प्रमाण भने हुनु पर्छ।
- घरधनीलाई भाडावालको हालको ठेगाना थाह छैन भने सो डिपोजिट अन्तिम परिचित ठेगाना (निजले भर्खरै छोडेको आवास) मा पठाइनु पर्छ।

डिपोजिटसम्बन्धी विवादहरू

- घरधनीले समयमा भाडावाललाई डिपोजिट फिर्ता नगरेमा उनको आवश्यक रकम काट्ने अधिकार गुम्छ र उनले सबै डिपोजिट फिर्ता गर्नु पर्छ। यसको अर्थ भाडावालई क्षतिको भर्पाई वा तिर्नुपर्ने युटिलिटी वा भाडाको लागि उत्तरदायी ठाँनिदैन भन्ने हुँदैन। घरधनीले साना दाबी अदालतमा मुद्दा दायर गर्न सक्छन्।
- घरधनीले डिपोजिटले नपुग्ने पाउनु पर्ने रकम लिन र क्षतिको भर्पाइ गर्न पाउँछन्।
- घरधनीले जानिजानी डिपोजिट रोक्का गरेर राखेमा साना दाबी अदालत वा आवास बोर्डले निजलाई डिपोजिट रकमको दुई गुणा रकम तिर्न लगाउन सक्छन्। यस्तो अवस्थामा जानिजानी रोक्का गरिएको हो भन्ने कुराको पुष्टि भाडावालले गर्नु पर्छ।

घर छोड्दा नलगेका सम्पत्तिहरू

यो निम्न कुरा भइसकेपछि आवासमा छोडेको सम्पत्तिमा **मात्र** लागू हुन्छ;

- भाडावालले घरधनीलाई आफूले छोडेर गएको जानकारी दिइसकेको छ; वा
- भाडावाल लिजको म्याद सकिएपछि गइसकेको छ।

9 V.S.A. §4462(d): *भाडावाल गइसकेपछि आवासमा कुनै व्यक्तिगत सम्पत्ति छुटेको पाइयो भने घरधनीले भाडावाल वा सो सम्पत्तिको मालिकलाई जानकारी नदिइकन, कुनै सजायको भागीदार नभइकन सो सम्पत्ति नष्ट गर्न सक्छ।*

*जबरजस्ती घरबाट निकालेपछि छुटेका सम्पत्तिको सन्दर्भमा पृष्ठ 46 हेर्नुहोस्
*कुनै आवास त्याग गरेपछि छुटेका सम्पत्तिको सन्दर्भमा पृष्ठ 47 हेर्नुहोस्।

रिफ्रेन्स

कसैले भाडावालको बारेमा रिफ्रेन्स माग्दा के भन्ने वा के नभन्ने भन्ने कुराको निर्दिष्ट गर्ने कुनै कानुन छैन। रिफ्रेन्समा उपलब्ध गराइएको जानकारी सही नहुँदा सो रिफ्रेन्सलाई लिखित चरित्र हत्या वा मौखिक चरित्र हत्यासम्बन्धी कानुनअनुसार हेरिन्छ। यी दुई कानुन भाडावालले घरधनीको बारेमा गरेको प्रतिक्रियामा पनि लागू हुन्छ।

भाडावाल: तपाईंलाई पहिलाको घरधनीले नराम्रो रिफ्रेन्स दिन्छ जस्तो लाग्छ भने:

- तपाईंलाई रिफ्रेन्समा सो घरधनी नराख्न पाए होस् जस्तो लाग्न सक्छ तर तपाईंले सो घरधनीलाई छुटाउनुभयो र हालको घरधनी वा आवास एजेन्सीले सो घरधनीको बारेमा थाह पायो भने तपाईंलाई जालसाजी गरेकोमा वा पूर्ण जानकारी नदिएकोमा घर भाडामा नदिइन सक्छ।
- पहिलाको घरधनीसँग कुरा गर्ने प्रयास गर्नुहोस्। आफ्नो सबल पक्ष (समयमा भाडा तिर्नु आदि) का बारेमा एउटा सामान्य रिफ्रेन्स तयार गरिदिन अनुरोध गर्नुहोस्।
- हाल परिस्थिति बदलिएको कुरा देखाउनुहोस्, जस्तैः
  - अपार्टमेन्टको खराव अवस्थाको कारणले तपाईं केही समयको भाडा तिर्नुभएको थिएन।
  - सो अपार्टमेन्टको फोटो, स्वास्थ्य परिषद्ले दिएको रिपोर्ट वा सो अपार्टमेन्टको अवस्था हेरेका व्यक्तिले दिएको जानकारी संकलन गर्नुहोस्।
  - तपाईंमा स्वास्थ्य समस्या सृजना गरेकोले तपाईं भाडा तिर्नुभएको थिएन तर अहिले सो अवस्था बदलिएको छ।
  - तपाईंले सहन गरिरहेको दुर्व्यवहारको कारण तपाईंको अपार्टमेन्टमा होहल्ला भएको थियो। आफ्नो परिस्थितिसँग परिचित परामर्शदाताको भनाइ, पुलिस रिपोर्ट वा निषेधाज्ञा संकलन गर्नुहोस्।
  - पाल्तु जनावार राखेकाले पाल्तु जनावर राख्न नपाइने नीतिको उल्लंघन भएको थियो र तपाईंले अहिले आफ्नो पाल्तु जनावरको लागि नयाँ ठाउँ भेटिसक्नुभएको छ।
  - तपाईं अहिले सामाजिक सेवा भत्ता प्राप्त गरिरहनुभएको जसले तपाईंलाई आफ्नो लिजका सर्तहरू पूरा गर्न मद्दत गर्छ।
- विभिन्न विषयमा सोच्नुहोस्: अरू कसले रिफ्रेन्स दिन सक्छ? व्यक्तिगत रिफ्रेन्स, रोजगारदाता, शिक्षक, छिमेकी, केस म्यानेजर वा धार्मिक नेताको रिफ्रेन्स लिन खोज्नुहोस्।
- वित्तीय उत्तरदायित्व देखाउने अरू तरिका पनि छन्। आफूसँग चल्ती वा बचत खाता भएको कुरा देखाउन सक्नुभयो भने तपाईं पैसाको व्यवस्थापन गर्न सक्नुहुन्छ भन्ने देखिन्छ वा संयुक्त खाता देखाउनुभयो भने घरधनीलाई कसलाई भाडामा दिने भन्ने निर्णय गर्न सहज हुन्छ।

घरधनीलाई सुझाव

- इमानदार हुनुहोस्।
- पुष्टि गर्न सकिने जानकारी खोज्नुहोस् र राय दिने खालका प्रतिक्रियाको पछि नलाग्नुहोस्।

भाडावाललाई सुझाव

- तपाईंको रिफ्रेन्स खराव भयो भने नयाँ आवास भेट्न मुस्किल हुन्छ।
- उत्तरदायी भाडावाल हुनुहोस् - भाडा समय मै तिर्नुहोस्, लिजका मापदण्ड पूरा गर्नुहोस्, आफू बसेको आवासको रेखदेख गर्नुहोस्।
- तपाईंलाई आफ्नो रिफ्रेन्स राम्रो हुँदैन भन्ने बारेमा पक्का विश्वास छ भने घरधनीलाई स्पष्ट कुरा बताउनुहोस्। अरूबाट थाह पाउनु भन्दा तपाईं आफैले सत्य कुरा बताउनुभयो भने सहज हुन्छ।

खण्ड 7: घरधनीबाट गरिने बहालको अन्त्य

भाडा नतिरेका कारण बहालको अन्त्य

भाडावालले भाडा नतिरेका बेलामा भर्मोन्टको कानुनअनुसार निश्चित मापदण्ड पूरा भयो भने मात्र घरधनी वाहल अन्त्य गरेको नोटिस जारी गर्न सक्छन्। उक्त नोटिस अनिवार्य रूपले:

- लिखित हुनुपर्छ र भाडावालको हातमा वा निजको हुलाक ठेगानामा पठाइएको हुनु पर्छ। (यस्तो नोटिस म्यासेज, फेसबुक म्यासेजबाट दिन मिल्दैन)।
- भाडावालले प्राप्त गरेको हुनु पर्छ।
- सो नोटिसले भाडावाललाई भाडा तिर्न (नोटिस दिएको दिनबाहेक) कम्तीमा 14 दिन दिनु पर्छ।
- तिर्नु पर्ने भाडा उल्लेख गर्नुपर्छ (यसमा ढिलाइ शुल्क, नतिरिएको युटिलिटी शुल्क वा सेक्युरिटी डिपोजिट समावेश हुनु हुँदैन)।
- सो नोटिसले घर खाली गर्नु पर्ने मिति तोक्नु पर्छ।
- भाडावाललाई 14 दिनभित्र भाडा तिरेमा नोटिस खारेज हुने जानकारी दिनु पर्छ।

बहाल अन्त्य गर्ने सूचनाले यी मापदण्ड पूरा गरेन भने अदालतमा हालिएको मुद्दा खारेज हुन सक्छ।

भाडावाललाई सुझाव

- तपाईंलाई भाडा तिर्न सक्दिनँ जस्तो लाग्यो भने म्याद पुग्ने मिति अगाडि नै घरधनीसँग कुरा गर्नुहोस्।
- सुरुमा आफूले सक्ने जति दिनुहोस् र बाँकी रकम तिर्ने निश्चित मिति दिनुहोस्।
- **घरधनीबाट भाग्न नखोज्नुहोस्!** भाग्नु भयो भने परिस्थिति झनै खराव हुन सक्छ।
- तपाईंलाई नोटिस दिइएको छ भने आफ्नो सामुदायिक कारबाही कार्यालयमा सम्पर्क गर्नुहोस् र आफ्नो क्षेत्रमा भाडा तिर्न सहयोग गर्ने संस्थाहरू छन् वा छैनन् सोध्नुहोस्।
- तपाईंले आवासमा भएको समस्याको कारणले भाडा तिर्न छोड्नुभएको हो भने तपाईंले अनिवार्य रूपले यसमा समावेश हुने सही कदम चालेको हुनुपर्छ (पृष्ठ 28 मा रहेकोभाडा रोक्ने तरिका हेर्नुहोस्)। **तपाईंले अझै पनि पैसा तिर्नु पर्ने हुन सक्छ।** घर खाली गर्ने प्रक्रियादौरान तपाईंलाई सो रकम अदालतको खातामा हालिदिन लगाउन सकिन्छ। तपाईंसँग सो रकम नभएको खण्डमा घरधनी तपाईंलाई अझ चाँडो निकाल्न चाहिने कागजात प्राप्त गर्न सक्छन्। (पृष्ठ 44 मा रहेकोRent Escrow Hearings हेर्नुहोस्)
- तपाईंलाई बजेट बनाउन सहायता चाहिन्छ भने Community Action Programs ले तपाईंलाई वित्तीय परामर्श सेवा प्रदान गर्छ।

घरधनीलाई सुझाव

- यो गाइडको "टुल" खण्डमा रहेको नोटिस वा सूचना पत्रको नमुना दिइएको छ। **यो नमुनामा कुनै परिवर्तन नगर्नुहोस्। गल्ती हुँदा तपाईंको मुद्दा खारेज हुन सक्छ!**
- धेरै महिनाको भाडा बाँकी हुन्जेलसम्म पर्खिनु राम्रो होइन। भाडावाललाई धेरै खाले सहायता उपलब्ध हुन सक्छन्। तर दुई महिनाको भन्दा बढी भाडा तिर्न नसकेका अवस्थामा यी सहायता उपलब्ध नहुन सक्छ।
- भाडा तिर्ने सहयोग प्राप्त गर्नका लागि भाडावालले बहाल अन्त्य भएको लिखित सूचना प्राप्त गरेको हुनुपर्छ।
- तपाईंले घर खाली गरिदिने नोटिस ढिलो जारी गर्नुभयो भने भाडावाल हटाउन धेरै महिना लाग्न सक्छ भन्ने अर्थ लाग्छ। तपाईंले उचित विधि अपनाउनुभयो भने समस्या पनि चाँडो आउँछ।

"कारण" को कारणले अन्त्य हुँदा जारी गरिने नोटिस

"कारण भएको" बहाल अन्त्य भन्नाले भाडावालले भाडा सम्झौताको सर्त पूरा नगरेकाले वा घरधनी भाडावाल कानुन वा स्थानीय कानुनको उल्लंघन गरेकाले घरधनी भाडावाललाई निकाल्न खोज्दै छन् भन्ने बुझिन्छ।

यसका उदाहरणमा निम्न कुराहरू समावेश हुन्छः

- घरधनीको अनुमतिबिना अर्को व्यक्तिलाई बस्न दिनु।
- छिमेकीलाई बाधा गर्नु।
- जानिजानी आवासमा क्षति पुऱ्याउनु। (फौजदारी कानुनअनुसार यसलाई तोडफोड गरेको पनि मानिन सक्छ)।
- स्वास्थ्य वा अग्नि संहिताको उल्लंघन गर्नु।
- लिजमा उल्लेख भएका सर्तको पालना नगर्नु।

भाडावालले कारण भएकाले बहाल अन्त्य गर्दा भर्मोन्टको कानुनअनुसार निश्चित मापदण्ड पूरा भयो भने मात्र घरधनी वाहल अन्त्य गरेको नोटिस जारी गर्न सक्छन्।

उक्त नोटिस अनिवार्य रूपले:

- लिखित हुनुपर्छ र भाडावालको हातमा वा निजको हुलाक ठेगानामा पठाइएको हुनु पर्छ। (यस्तो नोटिस म्यासेज, फेसबुक म्यासेजबाट दिन मिल्दैन)।
- भाडावालले प्राप्त गर्नु पर्छ।
- यो नोटिसमा बहाल अन्त्य हुनुको कारण उल्लेख हुनुपर्छ।
- यो नोटिसले भाडावाललाई घर खाली गर्ने 30 दिनको म्याद दिनु पर्छ। गैरकानुनी वा लागु पदार्थसम्बन्धी गतिविधिका कारणले लिज उल्लंघन भएको हो भने बढीमा 15 दिनको म्याद दिनु पर्छ।

भाडावाललाई सुझाव

- आफ्नो लिजका सर्त र सबै प्रचलित कानुन र स्थानीय अध्यादेशको पालना गर्नुहोस्।
- घरधनीको **लिखित** अनुमतिबिना अरूलाई आफूसँग बस्न नदिनुहोस्।
- तपाईं र तपाईंका पाहुनाका गतिविधिका कारण तपाईंको बहाल अन्त्य हुन सक्छ।
- धरधनीसँग खुला रूपमा सञ्चार गर्नुहोस्।
- कुनै कारणले तपाईंले बहाल अन्त्य गर्ने सूचना प्राप्त गर्नुभयो भने कानुनी सहायता प्राप्त गर्नुहोस्।

घरधनीलाई सुझाव

- भाडावाल वा निजको पाहुनाले गरेको लिजको उल्लंघनको अभिलेख राख्नुहोस्। भाडावाललाई कुन उल्लंघन भयो भन्ने बारेमा लिखित जानकारी पठाएर यो अभिलेख अझ राम्ररी राख्न सकिन्छ।
- सृजित समस्या समाधान गर्ने सम्भावना छ भने भाडावाललाई म्याद दिएर समस्या समाधान गर्न लगाउनुहोस् (तर यो कानुनी रूपले जरुरी भने हुँदैन)।

"बिनाकारण" बहालको अन्त्य गर्ने तरिका

"बिना कुनै कारण" बहाल अन्त्य गर्न खोज्ने नोटिस घरधनीले भाडावालको कुनै गल्ती नहुँदा घर खाली गर्नु पर्‍यो भने जारी गरिन्छ (जस्तै, घरधनी भाडामा लगाएको स्थान अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न चाहन्छ) लिजको नवीकरण नगर्दा पनि यस हिसाबले बहाल अन्त्य गर्न खोजेको बुझिन्छ। लिज अवधि समाप्त भएको छैन भने म्याद समाप्त नहुन्जेलसम्म "बिना कुनै कारण" बहाल अन्त्य गर्न पाइँदैन। यसका लागि निम्न तरिकाले सूचना (नोटिस) जारी गरिनु पर्छ।

बिना कुनै कारण बहाल अन्त्य गर्दा भर्मोन्टको कानुनअनुसार निश्चित मापदण्ड पूरा भयो भने मात्र घरधनी वाहल अन्त्य गरेको नोटिस जारी गर्न सक्छन्। उक्त नोटिस अनिवार्य रूपले:

- लिखित हुनुपर्छ र भाडावालको हातमा वा निजको हुलाक ठेगानामा पठाइएको हुनु पर्छ। (यस्तो नोटिस म्यासेज, फेसबुक म्यासेजबाट दिन मिल्दैन)।
- भाडावालले प्राप्त गर्नु पर्छ।
- सो नोटिसमा बिना कुनै कारण बहाल अन्त्य गर्न लागिएको वा लिज नवीकरण नहुने कुरा तथा खाली गर्नु पर्ने मिति उल्लेख हुनुपर्छ।
- तल उल्लेख भएअनुसार भाडावाललाई घर सर्न कम्तीमा कानुनले निर्दिष्ट गरे बराबरको समय दिनु पर्छ।

घरधनीलाई सुझाव

निम्न परिस्थितिमा बहाल अन्त्यको सूचना जारी गर्नुअगाडि कानुनी परामर्श लिनुहोस्:

- भाडावालले आवासको अवस्थाको बारेमा उजुरी गरेको छ वा गरिरहेको छ भने।
- भाडावालले तपाईंले निजको अधिकार हनन गरेको उजुरी गरेको छ भने।
- सो आवासको निरीक्षण संहिता कार्यान्वयन एजेन्सी, अग्नि सुरक्षा विभाग वा नगर स्वास्थ्य अधिकारी वा अन्य निरीक्षकबाट हालसालै भएको छ भने।
- भाडावालले उचित व्यवस्थापनको अनुरोध गरेको छ भने।
- तपाईंको भाडावालले भाडावाल संगठन बनाएको छ वा निज यस्तो संगठनमा सहभागी भएको छ भने।

बिना कुनै कारण बहाल अन्त्य गर्दा नोटिस अवधि:

(भाडाको मासिक भुक्तानी हुने हो भने)

- **घरधनी लिज अवधि सकिएपछि भाडावाल जाऊन् भन्ने चाहन्छन् भने र भाडावाल 2 वर्षभन्दा कम समयदेखि बसिरहेको छ भने** निजले लिज अवधि सकिनुभन्दा कम्तीमा 30 अगाडि सूचना जारी गर्नु पर्छ। दुई वर्षभन्दा बढी समयदेखि बसोबास गरिरहेको हो भने 60 दिनको सूचना जारी गर्नु पर्छ।
- **पहिलाको लिज अवधि सकिएको छ र भाडावाल सो लिजमा व्यवस्था भएअनुसार महिनै पिच्छे भाडा तिरेर बसिरहेको छ भने** घरधनीले दुई वर्षभन्दा कम समयदेखि बसोबास गरिरहेको भाडावाललाई कम्तीमा 30 दिन र सोभन्दा बढी समयदेखि बसोबास गरिरहेको भाडावाललाई कम्तीमा 60 दिन दिनु पर्छ।
- **लिखित लिज बनाइएको छैन भने:**
  - भाडावाल 2 वर्षभन्दा कम समयदेखि बसिरहेको छ भने कम्तीमा 60 दिनको म्याद दिनु पर्छ।
  - भाडावाल 2 वर्षभन्दा बढी समयदेखि बसिरहेको छ भने कम्तीमा 90 दिनको म्याद दिनु पर्छ।
  - **बर्लिङ्टनको हकमा** भाडावाल 2 वर्षभन्दा कम समयदेखि बसिरहेको छ भने कम्तीमा 90 दिनको म्याद दिनु पर्छ।
  - **बर्लिङ्टनको हकमा** भाडावाल 2 वर्षभन्दा बढी समयदेखि बसिरहेको छ भने कम्तीमा 120 दिनको म्याद दिनु पर्छ।

घरधनीको व्यक्तिगत आवास भाडामा लगाएको अवस्थामा बहालको अन्त्य

भाडावालले लिभिङ रुम, किचन वा बाथरुम साझा भएको घरधनीको एउटा वा एउटाभन्दा बढी कोठा भाडामा लिएको छ भने मासिक रूपमा भाडा तिरिने हो भने दुवै पक्षले कम्तीमा 15 दिनको सूचना दिएर र साप्ताहिक रूपमा भाडा तिरिने हो भने दुबै पक्षले कम्तीमा सात दिनको सूचना दिएर बहाल अन्त्य गर्न सक्छन्। समय नपुग्दै बहाल अन्त्य गर्न नमिल्ने व्यवस्था भएको लिखित लिज बनाइएको अवस्थामा यो कानुनले कस्तो असर गर्छ भन्ने बारेमा स्पष्टता छैन।

भवन बिक्री गरेकाले गरिने बहालको अन्त्य

घरधनीले सम्भाव्य क्रेतासँग खरिद बिक्री सम्झौता गरिसकेको छ र भाडावालको लिज अवधि समाप्त भइसकेको छ भने मात्र उनी बहाल अन्त्य गर्न पाउँछन्।

भाडावालको लिज अवधि सकिएको छैन भने:

- लिजका साथै सेक्युरिटी डिपोजिट पनि नयाँ घरधनीमा सर्छ।
- डिपोजिट ट्रान्सफर गर्ने दायित्व क्रेताको हुन्छ। बहाल अवधि समाप्त हुँदा उनले (क्रेताले) नै डिपोजिट फिर्ता गर्नु पर्छ।

लिजको म्याद सकिएको छ वा लिखित लिज बनाइएको छैन भने घरधनीले खरिद बिक्री सम्झौतामा हस्ताक्षर गरेपछि कम्तीमा 30 दिनको म्याद दिएर बहाल अन्त्य गर्न सक्छ।

फोरक्लोजर

एक समयमा संघीय र राज्य कानुन दुवैको पालना गर्नु पर्थ्यो। संघीय कानुन 2014 मा खारेज गरियो। अर्थात् जफत गरिएका घरमा बस्ने भाडावाललाई संघीय कानुनले सहायता गर्दैन। भर्मोन्ट राज्यको कानुनअनुसार अदालती जफत प्रक्रियाअन्तर्गत भाडावाललाई घरबाट निकाल्न सकिन्छ।

कुनै भवन जफत हुँदै छ वा छैन भनेर कसरी थाह पाउने?

- घरधनी र भाडावाल दुवैलाई अदालती जफतको सूचना उपलब्ध गराइन्छ।
- तपाईं भाडावाल हुनुहुन्छ भने तपाईंलाई फ्रस्ट क्लास मेलबाट यो कागजात पठाइन्छ। त्यसैले आफूले प्राप्त गरेको कुनै पनि कागजको बेवास्ता नगर्नुहोस्।
- तपाईं जफत गर्ने प्रक्रिया कुन चरणमा छ भन्ने बारेमा जानकारी प्राप्त गर्न चाहनुहुन्छ भने तपाईं लिखित रूपमा अदालतमा आवेदन पेस गर्न सक्नुहुन्छ। यसो गर्दा तपाईंले आफ्नो ठेगाना पनि उपलब्ध गराउनु पर्ने हुन्छ।

कृषि कामदारहरू हटाउने

रोजगारीका कारणले आवास सुविधा प्राप्त गरिरहेका कृषि कामदारहरूलाई उनीहरूको रोजगारी गुम्ने बित्तिकै उनीहरूलाई बसिरहेको ठाउँबाट निकाल्न पाइँदैन । उनीहरूमा पनि अरू भाडावालमा लागू हुने जस्तै घरधनी/भाडावाल कानुन लागू हुन्छ । यदि कृषक कृषि कामदारले आवास छोडेर जाऊन् भन्ने चाहन्छन् भने निजले अनिवार्य रूपमा उपयुक्त कानुनी प्रक्रियाको पालना गर्नुपर्छ । यदि ती कृषक आफूलाई मुस्किल भएको देखाउन सक्छन् भने कानुनले उनलाई अझ द्रुत रूपमा कामदार हटाउने प्रक्रिया अघि बढाउने अनुमति दिन्छ ।

कृषि कामदारलाई हटाउनका लागि कृषकले कामदारलाई समान तथा उजुरीका साथै बहाल अन्त्य भएको सूचना एकै साथ दिनुपर्छ । अदालतले कामदारले सूचना प्राप्त गरेको कम्तीमा पनि 10 दिनपछि सुनवाइको मिति तोक्नेछ । यस सुनवाइमा कृषकले कामदारले छोडेर नगए आफूलाई मुश्किल हुने अवस्था देखाउ सक्छन् । न्यायाधीशले कामदारलाई आवास छोड्नका लागि पाँचदेखि 30 दिनको म्याद दिएर आदेश जारी गर्नुहुनेछ । यदि न्यायाधीशले कृषकले आफूलाई मुश्किल हुने अवस्था छ भनेर प्रमाणित गर्न नसकेको भनेर निर्णय गरेमा कृषकले अरू भाडावाललाई हटाउन जुन नियमित प्रक्रिया अपनाइन्छ सोही प्रक्रिया अपानाई कामदारलाई हटाउनुपर्छ ।

V.S.A., 9, परिच्छेद 137, § 4469a. *कृषि कामदारको आवासको बसोबासको अन्त्य*

सूचना अवधिको समाप्ति

यदि सूचनामा भएको अवधि सकिएपछि पनि भाडावालले घर छोड्न मानेनन् भने घरधनीले घर खाली गराउन थाल्ने अर्को कदम भनेको अदालती प्रक्रिया हो । न्यायाधीशले जारी गरेको आदेश सेरिफले भाडावाललाई बुझाएपछि मात्र उनलाई निकाल्न सकिन्छ ।

घरधनीले निम्न कार्यहरू गर्नु गैरकानुनी हुन्छ:

- भाडावालको सम्पत्ति हटाउनु ।
- ताला (लक) फेर्नु ।
- आधारभूत युटिलिटीहरू बन्द गर्नु ।

त्यस्तै, घरधनीले भाडावालको सम्पत्ति हटाउन वा ताला फेर्न आवासमा प्रवेश गरेमा निजले भर्मोन्टको गैरकानुनी प्रवेशसम्बन्धी फौजदारी कानुनको उल्लंघन गर्छन् ।

घरधनीका लागि असल अभ्यासहरू

- यदि तपाईंले भाडावाललाई बिना कुनै कारण बहाल अन्त्य गर्न लागेको जनाउँदै सूचना पठाउनुभएको छ पनि अदालती प्रक्रियाबाट मात्र भाडावाललाई हटाउन सकिन्छ ।
- तपाईंले बहाल अन्त्य गर्ने सूचनामा उल्लेख भएको मितिबाट 60 दिनभित्र अदालती प्रक्रिया थाल्नुपर्छ, नत्रभने तपाईंको मुद्दा खारेज हुनेछ ।

गैरकानुनी रूपमा हटाइन खोज्दा भाडावाललाई उपलब्ध हुने कानुनी उपचारहरू:

- यदि तपाईंको आवासमा घरधनीले ताला लगाइदिएमा प्रहरीलाई बोलाउनुहोस् । तपाईं प्रहरीको उपस्थितिमा "शान्त वातावरणमा" घर भित्र छिर्न सक्नुहुन्छ ।
- कानुनी सहायता प्राप्त गर्नुहोस् ।
- घरधनीले आधारभूत युटिलिटीहरू बन्द गरेको अवस्थामा:
  - आफ्नो स्थानीय नगर स्वास्थ्य अधिकारीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् । उनीहरूसँग घरधनीलाई युटिलिटीहरू सुचारु गर्न लगाउने अधिकार हुन्छ । Vermont Tenants को वेबसाइटमा भर्मोन्टको स्वास्थ्य विभागको नगर स्वास्थ्य अधिकारीको लिंक छ: https://www.cvoeo.org/get-help/vermont-tenants-rights-and-resources
  - यदि तपाईंले नगर स्वास्थ्य अधिकारीलाई सम्पर्क गर्न सक्नुभएन भने वा उनले दिएको आदेश घरधनीले मानेनन् भने दुर्व्यवहारबाट आपत्कालीन राहत आदेश प्राप्त गर्नुहोस् ।
    यस्तो अवस्थामा सहयोगका लागि Vermont Tenants (802.864.0099) वा कुनै अटर्नीलाई सम्पर्क गर्नुहोस् ।

खण्ड 8: अदालतको घरबाट हटाउने प्रक्रिया

घरधनीले अपनाउनुपर्ने सावधानी !

- यो भाग जानकारी दिने प्रयोजनले मात्र समावेश गरिएको हो र यसमा व्यवस्थापकीय सुझावहरू समावेश छन् ।
- यो भाडावाललाई कसरी हटाउने भन्ने बारेमा तयार गरिएको गाइड होइन ।
- भाडावालले घरधनीविरुद्ध दाबी मुद्दा दायर गर्दा घरधनीहरू कानुनी झमेलामा पर्न सक्छन् ।
- आफ्ना अधिकारहरू संरक्षित भनेर सुनिश्चित गर्नका लागि कृपया आफ्ना भाडावालविरुद्ध कुनै पनि कदम चाल्नुअगाडि कानुनी परामर्श लिनुहोस् ।

भाडावालले अपनाउनु पर्ने सावधानी !

- यो भाग जानकारी दिने प्रयोजनले मात्र समावेश गरिएको हो र यसमा घर खाली गराउने प्रक्रियादौरान के गर्ने वा नगर्ने भन्ने बारेमा सुझावहरू दिइएको छ ।
- यो घरधनीले घरबाट निकाल्दा कसरी लड्ने भन्ने बारेमा तयार गरिएको गाइड होइन ।
- घरधनीले भाडावालविरुद्ध दाबी मुद्दा दायर गर्दा भाडावालहरू कानुनी झमेलामा पर्न सक्छन् ।
- तपाईंले घर छोडेर जानुपर्ने स्थितिको सामना गर्नुभएको छ भने कानुनी परामर्श लिनुहोस् ।*

***यस गाइडको स्रोत खण्डमा कानुनी स्रोत गाइड उपलब्ध गराइएको छ ।**

घरबाट हटाउने प्रक्रियामा प्रयोग हुने शब्दावली

वादी - मुद्दा हाल्ने पक्ष (सामान्यतया घरधनी) ।

प्रतिवादी - मुद्दा हालिएको पक्ष (सामान्यतया भाडावाल) ।

समन - प्रतिवादीलाई निजविरुद्ध मुद्दा हालिएको छ र निजले चाल्नुपर्ने कदम के छन् (अर्थात् प्रतिउतर दिने) भन्ने कुराको जानकारी गराउने कानुनी कागजात ।

उजुरी - मुद्दाका पक्षहरू को-को हुन्, भवन कहाँ छ, के कारणले मुद्दा परेको हो र वादीले के चाहेको छ भन्ने कुराको विवरण दिने कानुनी कागजात ।

शपथपत्र - कसैले सत्य बोल्ने भनेर शपथ खाएर दिएको बयान भएको कानुनी कागजात ।**प्रस्ताव -** अदालतले निश्चित कदम चाल्नुपर्छ भने अदालतमा दायर गरिएको कागजात ।

भोगाधिकारको रिट- शेरिफलाई भाडावाललाई हटाई आवासको भोगाधिकार घरधनीलाई फिर्ता दिन अनुमति प्रदान गर्ने अदालतले जारी गरेको आदेश भएको कागजात ।

मेरिट सुनवाइ (क्षतिसम्बन्धी सुनवाइ) - दुवै पक्षले आफ्नो प्रमाण पेस गर्न पाउने सुनवाइ ।

अदालती प्रक्रिया

घरधनी, सम्पत्ति व्यवस्थापन कम्पनी वा धरधनीको प्रतिनिधिले समन तथा उजुरी भनिने कानुनी कागजात अदालतमा पेस गरी $295 दर्ता शुल्क तिरेर अदालतबाट घर खाली गर्ने आदेश प्राप्त गर्ने प्रक्रिया सुरु गर्छन् ।

- नोभेम्बर 2022 सम्म दर्ता शुल्क यति थियो। अदालतले बेला बेलामा दर्ता शुल्क बढाउने गर्छ ।
- मुद्दा दायर गरिएको बेला भाडावालले भाडा नतिरेका कारण घरबाट हटाउन खोजिएको हो भने घरधनीले प्रस्ताव र शपथपत्र पेस गरी रेन्ट एस्क्रो सुनवाइबाट समस्या समाधान गरिदिन अनुरोध गर्न सक्छन् । सो प्रस्तावमा सुनवाइ गरेपछि अदालतले भाडावाललाई आफूले तिर्नुपर्ने रकम अदालतमा बुझाउन आदेश दिन सक्नेछ । यदि रेन्ट एस्क्रो सुनवाइ अनुरोध गरिएको खण्डमा अदालतको क्लर्कले सुनवाइको सूचना जारी गर्नेछन् ।
- यस्तो अवस्थामा काउन्टीको शेरिफले अनिवार्य रूपले समन, उजुरी, रेन्ट एस्क्रो प्रस्ताव, शपथपत्र, सुनवाइको सूचना र (भएमा) लिखित लिज सम्झौता र बहाल अन्त्य भएको जनाउने सूचना भाडावाललाई अनिवार्य रूपमा बुझाउनुपर्छ ।
- यी कागजात बुझाउँदा लाग्ने खर्च प्रति व्यक्ति $50 र यातायात खर्च हुन्छ ।

शेरिफले भाडावाललाई अदालती कागजातहरू बुझाइसकेपछि:

- भाडावाललाई उजुरीको जवाफ (वा "प्रतिउतर") दिन वा (यो मुद्दामा घरधनीले त्रुटि गरेकाले अदालतलाई पूर्ण रूपले मुद्दालाई रोक्न अनुरोध गर्दै) उजुरीलाई खारेज गर्ने प्रस्ताव दायर गर्नका लागि 20 दिनको समय उपलब्ध हुन्छ ।
- यदि रेन्ट एस्क्रो सुनवाइ अनुरोध गरिएको छ र अदालतले यो सुनवाइको मिति तोकेको छ भने भाडावाललाई सुनवाइ हुनुभन्दा कम्तीमा पनि 10 दिन पहिलेसम्म आवश्यक कागजातहरू अनिवार्य रूपमा बुझाइसकिनुपर्छ । सामान्यतया भाडावालले जवाफ दिनुपर्ने मितिको छेउछाउमा रेन्ट एस्क्रो सुनवाइ हुने गर्छ ।

घरबाट हटाउने यो अदालती प्रक्रियामा घरधनीले यी दुई कुराहरू प्राप्त गर्न सक्छन्:

- आफ्नो घरको भोगाधिकार पुन: प्राप्त गर्ने; र
- अदालतले घरधनीलाई बुझाउन बाँकी छ भनेर निर्धारण गरेको कुनै पनि रकमका लागि फैसला ।

यो अदालती प्रक्रियामा भाडावाल निम्न कुरा गर्न सक्छन्:

- बहाल अन्त्य गर्ने सूचना सही तरिकाले गरिएको थिएन भने मुद्दा खारेज गर्नका लागि निवेदन दायर गर्ने ।
- आफ्ना तथ्य पेस गर्ने ।
- कुनै पनि आरोपको प्रतिवाद गर्ने ।
- (दुर्व्यवहार, गैरकानुनी प्रतिशोध, बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टीको उल्लंघन र सेवाग्राही संरक्षण ऐनको उल्लंघन) जस्ता कुराका लागि कुनै पनि उपयुक्त प्रतिदाबी पेस गर्ने ।
- घरधनीलाई गैरकानुनी गतिविधि नगर्ने वा आवश्यक मर्मतसम्भार गर्न लगाउने आदेश जारी गर्न अनुरोध गर्ने ।

रेन्ट एस्क्रो सुनवाइ

यदि भाडावालले रेन्ट एस्क्रो सुनवाइअगाडि नै "खारेज गर्ने प्रस्ताव" दायर गरेमा अदालतले सामान्यतया रेन्ट एस्क्रो सुनवाइको आदेश दिनुअगाडि सो प्रस्तावमा निर्णय गर्नेछ । यदि घरधनीले अदालतले सो प्रस्तावमा फैसला सुनाउनुअघि जवाफ दिनका लागि समय माग गरेको खण्डमा रेन्ट एस्क्रो सुनवाइको मिति पछि सर्न सक्छ ।

यस सुनवाइमा अदालतले निम्न कुराहरू निर्धारण गर्छ:

- भाडा रकम कति हो ।
- पुरानो बाँकी भाडा छ वा छैन (तर अदालतले पुरानो बाँकी भाडा कति छ भनेर निर्धारण नगर्न पनि सक्छ) ।
- यी कुराहरू यकिन भएपछि अदालतले रेन्ट एस्क्रो आदेश जारी गर्न सक्छ ।
- सो आदेशअनुसार भाडावालले घर खाली गर्ने प्रक्रिया चलुन्जेलसम्म अदालतमा भाडा तिर्नुपर्ने हुन्छ ।
- यदि भाडावालले अदालतको आदेशबमोजिम भाडा तिर्न नसकेको खण्डमा भोगाधिकारको रिट जारी गर्न सकिन्छ ।

रेन्ट एस्क्रो आदेशअन्तर्गत अदालतको आदेशले भाडावाललाई कति भाडा तिर्न लगाउन सक्छ ?

- अदालतमा भाडावाललाई मुद्दा चलेको मितिदेखि बाँकी रहेको सबै भाडा तिर्ने आदेश दिन सक्छ ।
- अदालतले आफ्नो स्वविवेकमा भाडावाललाई कम रकम तिर्न लगाउन वा किस्तामा रकम तिर्न लगाउन पनि पाउँछ ।
- त्यस्तै, अदालत भविष्यको भाडा (अर्थात् अर्को महिनाको) मात्र तिर्न पनि लगाउन सक्छ ।
- यदि भाडावालले घरले बसोबासका लागि उपयुक्तताको वारेन्टीसम्बन्धी नियमको पालना गर्दैन भन्ने कुरा प्रमाणित गरेमा अदालतले भाडावालले तिर्ने मासिक भाडा घटाउन सक्छ *(पृष्ठ 20 मा रहेको खण्ड 4: आवास संहिता) हेर्नुहोस् ।*
- यदि भाडावाल अदालतमा उपस्थित हुन सकेनन् भने घरधनीले अदालतलाई भाडावाललाई अदालतको आदेश भएको कागजात बुझाइसकेपछि “X” दिनसम्म पहिलो भुक्तानी गर्नुपर्ने आदेश जारी गर्न अनुरोध गर्न सक्छन् ।

यदि भाडावाल सुनवाइमा उपस्थित भएनन् भने के हुन्छ ?

- अदालतले रेन्ट एस्क्रो आदेश जारी गर्नेछ ।
- सो आदेश लागू हुनका लागि शेरिफले सो आदेश भाडावाललाई अनिवार्य रूपमा बुझाउनुपर्छ ।

अदालतको आदेशअनुसार भाडावालले भाडा अदालतमा बुझाएमा के हुन्छ ?

- पक्षहरूले अन्य कुरामा सहमति गरेको अवस्थामा बाहेक अदालतले अन्तिम सुनवाइ नहुन्जेलसम्म सो रकम रोक्का गर्छ । सो सुनवाइमा न्यायाधीशले सो रकम घरधनीलाई दिइनुपर्छ कि भाडावाललाई फिर्ता गरिनुपर्छ भन्ने बारेमा निर्णय गर्नुहुन्छ (जस्तो कि आवासमा स्वास्थ्य तथा सुरक्षासम्बन्धी स्पष्ट समस्याहरू छन्) ।

भाडावालले रेन्ट एस्क्रो आदेशले तोकेको भाडा नतिरेमा के हुन्छ ?

- घरधनीले अदालतसमक्ष प्रस्ताव र शपथपत्र (निवेदन) दायर गरेर भाडावालले तिर्न असफल भएकोले भोगाधिकारको रिट जारी गरिदिन अनुरोध गर्न सक्छन् ।
- अदालतले भोगाधिकारको रिट जारी गर्छ ।
- घरधनीले शेरिफलाई भोगाधिकारको रिट भाडावाललाई बुझाउन लगाउन सक्छन् ।
- सो रिट बुझाइसकेपछि कम्तीमा पनि पाँच दिनपछि शेरिफले घरको भोगाधिकार घरधनीलाई दिन्छन् ।
- घरधनीले अदालती प्रक्रिया जारी राखी सुनवाइमार्फत (भाडावालले उजुरीको जवाफ दिएको भएमा) र स्वतः (भाडावालले जवाफ नदिएको कारण सुनुवाइ नहुने भएमा) फैसला प्राप्त गर्न सक्छन् ।

"उजुरी"

- उजुरी भन्नाले मुद्दाका पक्षहरू को-को हुन्, भवन कहाँ छ, के कारणले मुद्दा परेको हो र वादीले के चाहेको छ (अर्थात्, भोगाधिकार र रकमसम्बन्धी फैसला) भन्ने कुराको विवरण दिदै घरधनीले दायर गरेको अदालती कागजात बुझिन्छ ।
- उजुरी सामान्यतया बुँदागत रूपमा अनुच्छेदमा तयार गरिन्छ।

"प्रतिउतर"

- भाडावालले उजुरीको सम्बन्धमा दिएको जवाफ हो । यसमा अनिवार्य रूपमा:
    - उजुरीमा भएका हरेक बुँदाको जवाफ दिइएको हुनुपर्छ । अधिकांश प्रश्नहरू हो वा होइन जवाफ आउने खालका हुन्छन् । यस्ता प्रश्नहरूको प्रयोग आवासको मालिक को हो, भाडावाल को हो, भाडा कति छ जस्ता अविवादित तथ्यको पुष्टि गर्न गरिन्छ ।
    - 20 दिनभन्दा कम समयमा अदालतमा पेस गरिनुपर्छ ।
    - त्यसको प्रतिलिपि घरधनी र निजको अटर्नीलाई पठाइनुपर्छ।
    - प्रतिउतरमा भाडावालका पक्षका दलिलहरू समावेश हुन्छन् ।
- स्थितिअनुसार यस समयमा भाडावालले मुद्दा खारेज गर्ने अनुरोध गर्न वा घरधनीविरुद्ध प्रतिदाबी पेस गर्न पनि सक्छन् ।
- यदि भाडावालले उजुरीको प्रतिउत्तर दिन असफल भएको खण्डमा घरधनीले स्वतः फैसला सुनाइदिने निवेदन दायर गर्न सक्छन् । यो अनुरोध प्रस्ताव वा पाउनुपर्ने रकम उल्लेख गरिएको शपथपत्र पेस गरेर गर्न सकिन्छ ।
- "स्वतः फैसला" भन्नाले अर्को पक्षले सुनवाइबिनै मुद्दा जित्ने अवस्था बुझिन्छ ।

अन्तिम सुनवाइ (मेरिट सुनवाइ, क्षतिसम्बन्धी सुनवाइ, अदालती मुद्दा पनि भनिने)

- यो यस्तो समय हो जति बेला दुवै पक्षले आफ्ना सबै प्रमाण पेस गर्छन् र अदालतले कसले पैसा प्राप्त गर्नुपर्छ भन्ने बारेमा निर्णय गर्छ ।
- यस सुनवाइमा सबै साक्षीहरू उपस्थित हुनुपर्छ ।
- यस सुनवाइमा सबै रसिद, भाडा भुक्तानी गरेको प्रमाण र अन्य कागजातहरू (फोटोसहित) पेस गरिन्छ ।
- यदि तपाईंसँग अहिल्यै नै कागजात/फोटो/साक्षी छैनन् भने अदालतले तपाईंले पछि ल्याउने कागजात/फोटो/साक्षीलाई विचार गर्दैन र त्यसैगरी अदालतले तपाईंलाई थप प्रमाण ल्याउन मिल्नेगरी सुनवाइको मिति पनि सार्दैन ।
- अदालतले सुनवाइको सूचना हुलाकबाट तपाईंलाई पठाउनेछ- सो सूचनामा सुनवाइको मिति र समय उल्लेख गरिएको हुन्छ ।
    - यदि तपाईंको ठेगाना परिवर्तन भएको छ र सो परिवर्तनका बारेमा तपाईंले अदालतलाई जानकारी दिनुभएको छैन भने तपाईंले सुनवाइको नोटिस प्राप्त नगर्ने सम्भावना हुन्छ ।
    - तपाईंले आफ्नो ठेगानाको परिवर्तनका बारेमा जानकारी गराउन नसकेका कारणले सुनवाइको मिति पछि सार्न मिल्दैन ।

भोगाधिकारको रिट

भोगाधिकारको रिट भनेको अदालतले शेरिफलाई भाडावाललाई निकाली घरधनीलाई आफ्नो ताला लगाउन अनुमति दिने भनेर जारी गरिएको आदेश हो ।

- शेरिफले स्वामित्वको रिट प्रतिवादीलाई दिँदा निजले प्रतिवादीलाई साँचो बुझाउनुपर्ने मिति पनि दिनेछन् ।
- साँचो बुझाउनुपर्ने मिति (भाडा अदालतमा जम्मा गर्न नसकेका खण्डमा) 5 कार्यालय दिनभन्दा कमको वा (अन्तिम फैसला आएको खण्डमा) 14 भन्दा बढीको हुँदैन ।
- यदि प्रतिवादीले सो मितिसम्म आवास नछोडेमा शेरिफको उपस्थितिमा घरधनीले आवासको ताला परिवर्तन गर्नेछन् । यसलाई "भोगाधिकारको रिटको कार्यान्वयन" भनिन्छ ।*

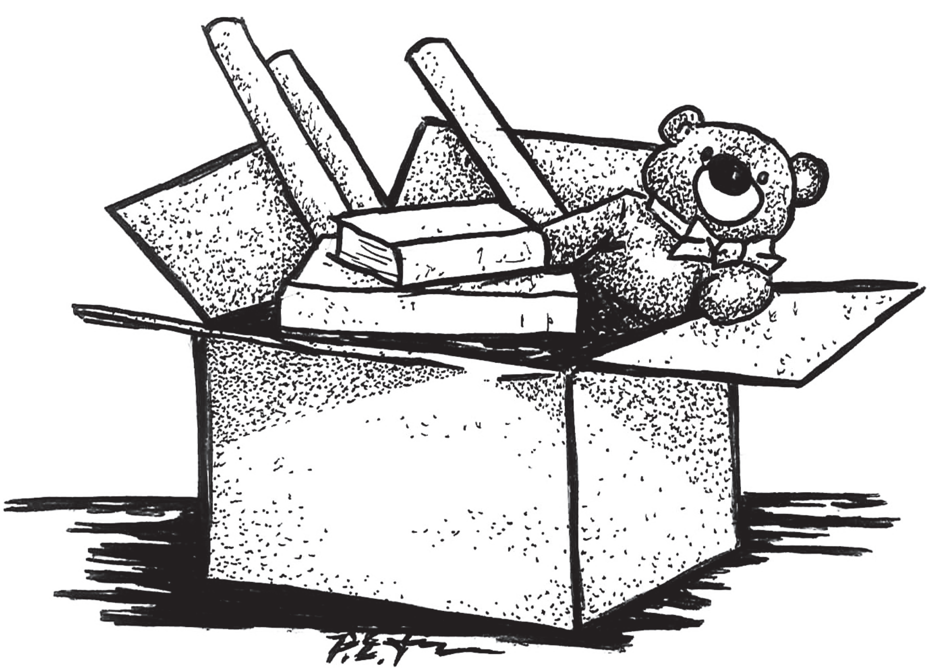
*** यदि यो मुद्दा भाडा नतिरिएको कारणले लगाइएको हो भने भाडावालले कार्यान्वयन मितिअगाडि तिर्नुपर्ने सबै रकम अदालतमा तिरेर सो रिटको कार्यान्वयन रोक्न सक्नेछन् । यसमा तिर्न बाँकी रहेको भाडा र अनुरोध गरिएका घरधनीको अदालतको खर्च र कानुनी शुल्कहरू पर्दछन् । भाडावालले 12 महिनाको अवधिमा एक पटक मात्र यसो गर्न सक्नेछन् ।**

घरबाट हटाएपछि भाडावालले नलगेको सम्पत्ति

भर्मोन्टको कानुन (12 V.S.A. दफा 4854a) अनुसार निम्न दुईवटा मापदण्डहरू पूरा भएको खण्डमा घरधनीले आवासमा छुटेका वस्तुहरू नष्ट गर्न सक्नेछन्:

- स्वामित्वको रिट दिएको 15 दिन भइसकेको छ;* **र**
- घरधनीले आवासको भोगाधिकार प्राप्त गरिसकेका छन् ।

*** घरधनीले भाडावालको सम्पत्ति 15 दिनभन्दा बढी समय भण्डारण गरेर वा त्यसै राख्न बाध्य हुँदैनन् ।**



खण्ड 9: भाडाको एकाइ छोडेको अवस्था

भर्मोन्टको कानुनअनुसार तल उल्लिखित सबै कथनहरू सत्य भएमा घरधनीले भाडावालले आवास छोडेका छन् भनेर मान्न सक्नेछन्:

- भाडा तिरिएको छैन; **र**
- आवासमा कोही पनि स्थायी रूपमा बसिरहेको छैन जस्तो देखिन्छ; **र**
- घरधनीले भाडावालको मनसाय पत्ता लगाउने यथोचित प्रयास गरेका छ।

आवास छोडेपछि लिन नआएको सम्पत्ति

यदि आवास एकाइ छोडेर जाने भाडावाल फोहोरमैला वा रद्दी सामान बाहेकको सम्पत्ति लिन आएको छैनन् भने घरधनीले भाडावाललाई आफूले निजले भण्डारण शुल्क र अन्य आवश्यक शुल्क तिरेर राखिएको आफ्नो सम्पत्ति 60 दिनसम्म पनि लिन नआएकामा नष्ट गर्ने भनेर जनाउने लिखित सूचना दिनुपर्छ र सो सूचना भाडावालको अन्तिम ज्ञात ठेगानामा पठाइनुपर्छ ।

- घरधनीले कम्तीमा पनि 60 दिनसम्म भाडावालको सम्पत्ति सुरक्षित र सुख्खा स्थानमा राख्नुपर्छ ।
- भाडावालले सूचनामा भएको मितिबाट 60 दिनभित्र घरधनीलाई निम्न उपलब्ध गराएर आफ्नो सम्पत्ति फिर्ता लान सक्नेछन्:
  - सम्पत्तिको उचित लिखित विवरण; र
  - उचित तथा मनासिब भण्डारण शुल्क र घरधनीले तिर्नुपरेका अन्य सम्बन्धित खर्चहरूको भुक्तानी ।
- यदि भाडावालले तोकिएको समयभित्र आफ्नो सम्पत्ति लिएर नगएमा सो सम्पत्ति घरधनीको हुनेछ ।
- यदि भाडावालले तोकिएको समयमा सम्पत्तिमा दाबी गरेमा घरधनीले तुरुन्तै आवश्यक शुल्क लिएर सम्पत्ति निजलाई हस्तान्तरण गर्नेछन् र भाडावाल त्यहीं बेला नै सम्पत्तिको भोगाधिकार लिनेछन् ।

के यसले घरधनी सो सम्पत्तिलाई जे पनि गर्न सक्छन् भन्ने अर्थ दिन्छ ?

- हो, घरधनी आफ्नो तरिकाले सम्पत्ति प्रयोग गर्न वा फाल्न पाउँछन् ।

भाडावालले सम्पत्तिमा दाबी गर्दा पनि घरधनीले सो सम्पत्ति फिर्ता दिएनन् भने के हुन्छ ?

- यदि भाडावालले सम्पत्तिको उचित लिखित विवरण उपलब्ध गराएका छन् र आवश्यक भण्डारण शुल्क तिरेका छन् तर घरधनीले सो सम्पत्ति फिर्ता गर्न अस्वीकार गरे भने आफ्नो सम्पत्ति फिर्ता लिन भाडावालले घरधनीविरुद्ध देवानी मुद्दा लगाउन सक्छन् ।

घरधनीलाई सुझावहरू

- आवास त्यागिएको छ जस्तो लाग्छ भने आफूले भाडावाललाई सम्पर्क गर्न गरेको प्रयासको अभिलेख राख्नुहोस् ।
- तपाईंसँग भएको भाडावालको आकस्मिक सम्पर्कहरूसहित अन्य सबै नम्बरहरूमा फोन गर्नुहोस् ।

भाडावाललाई सुझावहरू

- यदि तपाईंको सम्पत्ति घरधनीले राखिदिनुपर्ने अवस्था आयो भने र निजले तपाईंको सम्पत्ति फिर्ता दिन मानेनन् भने तपाईंले देवानी मुद्दा जितेर मात्र सो सम्पत्ति फिर्ता लिन सक्नुहुन्छ ।
- यो तपाईंकै सम्पत्ति हो । सबैभन्दा उत्तम उपाय भनेको जिम्मेवार हुनु र आफ्नो सम्पत्ति छोडेर नजानु हो ।
- यदि घरधनीले सो सम्पत्ति हटाउन खर्च गर्नुपरेको छ भने उनले तपाईंविरुद्ध मुद्दा हालेर पैसा असुलउपर गर्न सक्छन् ।

परिशिष्ट A: टुलहरू

भाडावालका लागि उपलब्ध फारामहरू

49 घरधनीको पहुँच र भाडावालको गोपनीयता
50 भाडा वृद्धिको अपर्याप्त सूचना (बर्लिङटन)
51 भाडा वृद्धिको अपर्याप्त सूचना (राज्यस्तरीय)
52 विलम्ब शुल्क
53 संहिताको गम्भीर उल्लंघन/मर्मतसम्भारको अनुरोध
54 घर सरेर जाँदा दिइने सूचना (भाडावालले घरधनीलाई दिने)
55
56 मर्मतसम्भार तथा कटौतीसम्बन्धी सूचना मनासिब व्यवस्था/परिवर्तन गरिदिनका लागि अनुरोध गर्ने फाराम र
57 प्रक्रियाहरू(अपाङ्गता भएका व्यक्तिका लागि) आवास नीतिमा व्यवस्था मिलाइदिनका लागि अनुरोध(अपाङ्गता
58 भएका व्यक्तिका लागि) आवासमा परिवर्तन गरिदिनका लागि अनुरोध
59 कुनै व्यक्तिमा अपाङ्गता छ भन्ने पुष्टि गर्ने प्रमाणपत्र
60 सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ताको अनुरोध

घरधनीका लागि उपलब्ध फारामहरू

61 लेड पेन्टसम्बन्धी खुलासा
62 लेड पेन्टको सूचना पोस्टर
63 भाडा नतिरेका कारण बहालको अन्त्य

अतिरिक्त टुलहरू

64 निरीक्षण जाँचसूची
67 भाडावालका लागि नमुना बजेट
69 सेटेलाइट एन्टिनासम्बन्धी FCC जानकारी
70 भाडामा लगाइएका सम्पत्तिहरूको बिमा
71 भाडावालको बिमा

पहुँच र गोपनीयतासम्बन्धी फाराम

DATE: ____________________________

TO: ______________________________
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Landlord Access at ____.
(ADDRESS)

Dear ______________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of the law regarding landlord access. Pursuant to chapter 137, section 4460 of the Vermont state statutes, a landlord may enter the unit with the tenant's consent. Without consent, a landlord can enter the unit between 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours notice to:

1. Inspect the premises;
2. Make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;
3. Supply agreed services; or
4. Exhibit the unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers or contractors.

A landlord can only enter the unit without consent or notice when there is a "reasonable belief that there is imminent danger to any person or property."

I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

____
SIGNATURE

PRINTED NAME

____

भाडा वृद्धिको अपर्याप्त सूचना (बर्लिङ्टन)

DATE:____________________

TO:______________________

RE: Rent increase notice at ____.
ADDRESS

Dear ____________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER, MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the Burlington City Ordinance regarding rent increase notices. Pursuant to Chapter 18, Housing, Sec. 18-29a(c) of the Code of Ordinances of the City of Burlington, a landlord may increase rent by giving 90 days advance written notice.

You provided me with notice of an increase on ____________________.

Therefore, the increase should not legally take effect until__________________________, the date my next rent payment is due after "no less than 90 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

भाडा वृद्धिको अपर्याप्त सूचना (राज्यस्तरीय)

DATE:__________________

TO:______________________

RE: Rent increase notice at _______________________________________.
ADDRESS

Dear ___________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to inform you of my intentions based on the law regarding rent increase notices. Pursuant to VSA Title 9, Chapter 137, Section 4455(b) of the Vermont state statutes, a landlord may increase rent "on the first day of the rental period following no less than 60 days actual notice to the tenant."

You provided me with notice of an increase on ____________________.

Therefore, the increase should not legally take effect until_________________________, the date my next rent payment is due after "no less than 60 days actual notice" and I will not begin paying the increased rent until this date.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

विलम्ब शुल्क

DATE: ____________________________

TO: ______________________________
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

RE: Late Fees at ____.
(ADDRESS)

Dear ______________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of the Vermont case law regulating the practice of charging late fees. According to Highgate Associates, Ltd v. Lorna Merryfield, Supreme Court Docket No. 90-032, landlords may only charge a tenant a late fee to cover expenses actually incurred as a result of the tenant's tardiness in paying rent. Such a fee may not simply be a penalty. A late fee which is not reasonably related to the landlord's expenses is invalid and the tenant does not have to pay it.

I am requesting that you present documentation showing that the fee is equal to your expenses. If you cannot or will not show this documentation, I am under not obligation to pay the late fee.

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

PRINTED NAME

____

संहिताको गम्भीर उल्लंघन/मर्मतसम्भारको अनुरोध फाराम

DATE: ___________________________

TO: _____________________________
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problem(s) at ____.
ADDRESS

Dear ____________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you formally aware of serious problems existing at

____. The following needs to be done:
ADDRESS

____
____
____
____

Pursuant to chapter 137, sections 4457 and 4458 of the Vermont state statutes, a landlord is required to maintain premises that are safe, clean, and fit for human habitation and that comply with housing and health regulations. If a landlord fails to comply with those obligations within a reasonable time and this noncompliance affects health and safety, a tenant may:

1. Withhold the payment of rent for the period of noncompliance;
2. Obtain injunctive relief;
3. Recover damages, costs and reasonable attorney's fees; and
4. Terminate the rental agreement on reasonable notice.

I request that these problems be taken care of as quickly as possible. If a reasonable effort to fix these problems is not made, I will be pursuing one or more of the above legal options which may specifically include withholding rent payment. Let this serve as your notice of my intent to pursue such action(s).

I thank you in advance for recognizing my legal rights in this matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

घर सरेर जाँदा दिइने सूचना (भाडावालले घरधनीलाई दिने)

DATE: ____________________________

TO: ______________________________
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Move out notice

Dear ______________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

You are hereby advised of my intent to vacate the rental property at

____ on or before _______________________
ADDRESS DATE

in accordance with the proper notice period circled below. I will be cleaning the apartment as to leave it in the same condition as it was on the move-in date. Please send me specific move-out instructions if you have any.

1. According to the terms of my lease requiring a ____ day / or ____ full rental period notice.
2. According to V.S.A., TITLE 9, Chapter 137 §4456d requiring one full rental period notice.
3. According to Burlington ordinance Ch 18 Article II Div.1 Sec 18-29a.(b) requiring two full rental period notices.

I will remove my personal belongings and turn in the keys on or before the date mentioned above.

If you have any questions, please contact me at ____-____-______.

Thank you for your courtesy and services during the period of my lease.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

मर्मतसम्भार र कटौती फाराम

DATE: ___________________________

TO: _____________________________
NAME OF PROPERTY OWNER/MANGER

RE: Notice of problems at ____.
ADDRESS

Dear _____________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I am writing to make you aware of problems existing at _____________________________________.
ADDRESS

The following needs to be done:

____

____

____

____

I request that this be taken care of as quickly as possible. Pursuant to Chapter 137, Section 4459 of the Vermont state statutes, if the situation has not been taken care of within 30 days of this notice, then it is my right to remedy the problems myself and deduct the cost from my rent.

I thank you in advance for taking care of these problems.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

मनासिब व्यवस्था/परिवर्तन गरिदिनका लागि अनुरोध: फारामहरु र प्रक्रिया

आवास प्रदायकहरुले पूरा गर्नुपर्ने मापदण्डहरु

कानुनले (अपाङ्गता भएको भनी) परिभाषित गरेका योग्य व्यक्तिहरूका लागि आवास प्रदायकहरूले अनिवार्य रूपले:

(a) आफ्नो नीति, नियम वा अभ्यासमा मनासिब व्यवस्था गरिने प्रावधान राख्नुपर्छ (जस्तो कि पाल्तु जनावार राख्न दिने, पार्किङको व्यवस्था गर्ने आदि); र

(b) मनासिब परिवर्तनहरूका लागि अनुमति दिनुपर्छ (र्‍याम्प राख्ने वा ग्रेब बार जस्ता भौतिक परिवर्तनहरू) । भाडाको निजी आवासको हकमा भने भाडावाल आफैले यस्तो परिवर्तनहरू गर्दा लाग्ने खर्चहरू बेहोर्नुपर्ने हुन सक्छ । सार्वजनिक सहायतामा प्राप्त गरेका आवासको हकमा भने आवास प्रदायक जिम्मेवार हुन सक्नेछन् ।

मनासिब व्यवस्था/परिवर्तनको अनुरोधका बारेमा विचार गर्दा निर्णय गर्नका लागि आवास प्रदायकले निम्न कुराहरूमा मात्र ध्यानमा राख्न सक्छन्:

- के यो अनुरोध गर्ने व्यक्ति यसका लागि योग्य छन् ? (के उक्त व्यक्तिमा कानुनले परिभाषित गरिएअनुसारको अपाङ्गता छ ?)
- व्यवस्था वा परिवर्तनका लागि गरिएको अनुरोध आवश्यक छ ? (आवास प्रदायकले यसको पुष्टि गर्नु पर्दैन, सेवा लिन चाहने व्यक्तिले गर्नुपर्छ; यो कुराको पुष्टि गर्न स्वास्थ्यकर्मीले दिएको कागजात पेस गर्न लगाइन सकिन्छ ।)
- के अनुरोध गरिएको व्यवस्थाले अनावश्यक वित्तीय वा प्रशासनिक भार थप्छ ? (परिवर्तनको हकमा आवास प्रदायकले यो परिवर्तन गर्ने हो भने मात्र यो कुरामा विचार गरिन्छ ।)
- के अनुरोध गरिएको व्यवस्था वा परिवर्तनका लागि आवास कार्यक्रमको प्रकृतिमा मूलभूत रूपमा परिवर्तन गर्नुपर्ने हुन्छ ?

आवास प्रदायकले सम्बन्धित अपाङ्गताको प्रकृति वा गम्भीरताका बारेमा सोध्नुहुँदैन । आवास प्रदायकले यो अनुरोध लागत र सम्भाव्य परिवर्तनको हिसाबले "मनासिब" छ वा छैन भन्ने बारेमा मात्र विचार गर्न आवश्यक छ । आवास प्रदायकले कुन नीति, नियम, अभ्यास वा विधिले बाधा गरेको छ वा अनुरोध गरिएको व्यवस्था वा परिवर्तन कसरी सो अपाङ्गतासँग सम्बन्धित छ भनेर प्रश्नहरू सोध्न सक्नेछन् ।
तल दिइएका नमुना फारामहरूले निम्न दुईवटा कुराहरू गर्छन्:

- कानुनअनुसार व्यक्ति (वा सम्भावित भाडावाल) मनासिब व्यवस्था/परिवर्तनका लागि योग्य छन् वा छैनन् भन्ने कुराको निर्धारण गर्न, र
- अनुरोध गरिएको व्यवस्था वा परिवर्तन ती व्यक्ति(हरू) र उनको अपाङ्गतासँग सम्बन्धित छ वा छैन भन्ने कुराको पुष्टि गर्न ।

** CVOEO को उचित आवास परियोजनाले यी फारामहरू तयार गरेको थियो । कार्यक्रमलाई सिधै 802-660-3455 एक्स्टेन्सन 106 मा सम्पर्क गर्नुहोस् वा www.cvoeo.org/fhp हेर्नुहोस् ।*

आवास नीति वा अभ्यासमा मनासिब व्यवस्था गरिदिनका लागि अनुरोध

DATE: ____________________________

RE: Request for accommodation of policy at _______________________________
ADDRESS

Dear _________________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS)_________________________ where I am requesting a reasonable accommodation because of my disability. The particular policy or practice for which my accommodation is requested is (POLICY OR PRACTICE) ____

____

Because of my disability, that policy would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.
In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make an accommodation for me regarding the policy referred to above and allow me to (ACCOMMODATION REQUESTED)
____

____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) ______________________________________
is consistent with needs associated with this individual's disability.

_____________________________	____	_____________
SIGNATURE	PRINTED NAME and TITLE	DATE

मनासिब परिवर्तनका लागि अनुरोध

DATE: ___________________________

RE: Request for a reasonable modification at ______________________________
ADDRESS

Dear _______________________________,
NAME OF PROPERTY OWNER/MANAGER

I qualify as an individual with a disability as defined by federal and state fair housing laws.

You have a building located at (ADDRESS)________________________ where I am requesting a reasonable modification because of my disability. The particular barrier or impediment that prompts my modification request is (BARRIER OR IMPEDIMENT) ____

____

Because of my disability, the barrier or impediment would restrict my ability to use and enjoy a home in that building.

In accordance with my rights under federal and state fair housing laws, I am requesting that you make or allow the following modification of (MODIFICATION REQUESTED) ________________________________

____

Please respond in writing, within 10 working days, to my request for the above accommodation.

Thank you in advance for your attention to this important matter.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

Certification by Medical Professional, Care Giver, or Person who has Professional Knowledge of the Tenant's Disability

The accommodation requested above by (NAME OF TENANT) ____________________________________
is consistent with needs associated with this individual's disability.

____________________________ ____ ____________
SIGNATURE PRINTED NAME and TITLE DATE

अपाङ्गता भएको व्यक्तिको स्थिति पुष्टि गर्ने प्रमाणपत्र

In federal civil rights laws the definition of disability includes:

A physical or mental impairment that substantially limits one or more of the major life activities of such individual; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment.

"... Physical or mental impairment means: Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more body systems, such as: neurological, musculoskeletal, special sense organs, respiratory (including speech organs), cardiovascular, reproductive, digestive, genitourinary, immune, circulatory, hemic, lymphatic, skin, and endocrine; or any mental or psychological disorder such as intellectual disability, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disability.

Physical or mental impairment includes, but is not limited to, contagious and noncontagious diseases and conditions such as the following: orthopedic, visual, speech, and hearing impairments, and cerebral palsy, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, intellectual disability, emotional illness, dyslexia and other specific learning disabilities, Attention Deficit Hyperactivity Disorder, Human Immunodeficiency Virus infection (whether symptomatic or asymptomatic), tuberculosis, drug addiction, and alcoholism."

28 CFR § 35.108

As a medical/social service professional with a knowledge necessary to make such a determination, I certify that ____ (NAME OF INDIVIDUAL) qualifies as an individual with a disability as defined above.

[* IMPORTANT: Do NOT reveal the specific NATURE OR SEVERITY of the individual's disability.]

The accommodation requested above by my client, is consistent with the individual's needs associated with their disability.

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME AND TITLE

____
DATE

सेक्युरिटी डिपोजिट फिर्ता माग्ने फाराम

DATE: ____________________________

TO: ______________________________
NAME OF LANDLORD

RE: Return of security deposit.

Dear ______________________________:
NAME OF LANDLORD

It has been more than 14 days since I notified you that I have moved out of your rental unit at____. I still have not received my security
ADDRESS
deposit back or a written itemized list of deductions.

Pursuant to chapter 137, section 4461 of the Vermont state statutes, if a landlord fails to return a security deposit and/or a written list of deductions within 14 days from the date the landlord discovers that the tenant had vacated the unit, or the date the tenant gives the landlord notice that they have vacated the unit, the landlord forfeits the right to keep any of the deposit. Furthermore, "if the failure is willful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs."

I request that you return my deposit to me at once. You may mail it to the following address:
I thank you in advance for complying with the law.

Sincerely,

____
SIGNATURE

____
PRINTED NAME

____

____
MAILING ADDRESS

Lessor = Landlord **Lessee = Renter**

Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards

Lead Warning Statement

Housing built before 1978 may contain lead-based paint. Lead from paint, paint chips, and dust can pose health hazards if not managed properly. Lead exposure is especially harmful to young children and pregnant women. Before renting pre-1978 housing, lessors must disclose the presence of known lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the dwelling. Lessees must also receive a federally approved pamphlet on lead poisoning prevention.

Lessor's Disclosure

(a) Presence of lead-based paint and/or lead-based paint hazards (check (i) or (ii) below):

(i) ______ Known lead-based paint and/or lead-based paint hazards are present in the housing (explain).

____

____

(ii) _____ Lessor has no knowledge of lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

(b) Records and reports available to the lessor (check (i) or (ii) below):

(i) ______ Lessor has provided the lessee with all available records and reports pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing (list documents below).

____

____

(ii) _____ Lessor has no reports or records pertaining to lead-based paint and/or lead-based paint hazards in the housing.

Lessee's Acknowledgment (initial)

(c) ________ Lessee has received copies of all information listed above.

(d) ________ Lessee has received the pamphlet *Protect Your Family from Lead in Your Home.*

Agent's Acknowledgment (initial)

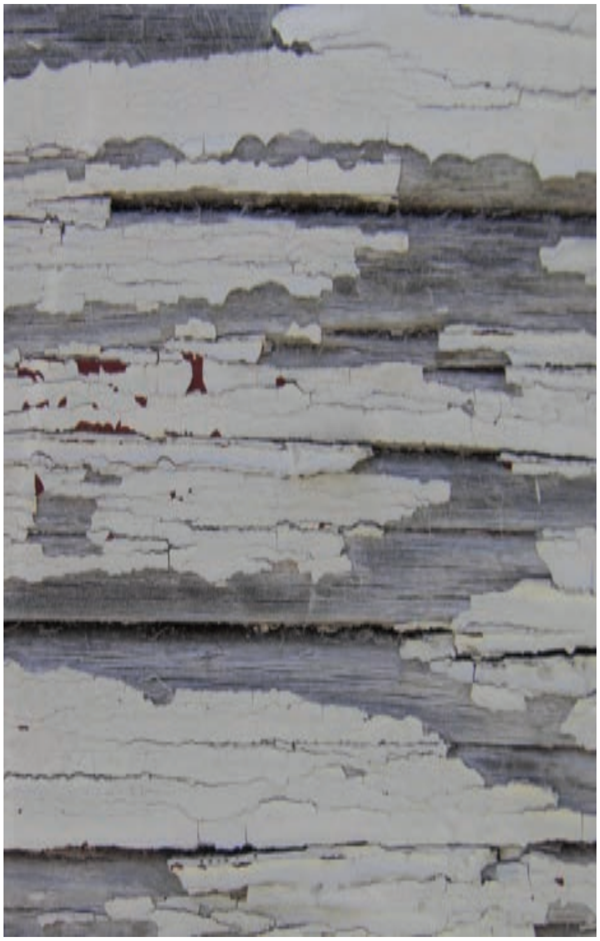
(e) ________ Agent has informed the lessor of the lessor's obligations under 42 U.S.C. 4852d and is aware of his/her responsibility to ensure compliance.

Certification of Accuracy

The following parties have reviewed the information above and certify, to the best of their knowledge, that the information they have provided is true and accurate.

Lessor	Date	Lessor	Date
Lessee	Date	Lessee	Date
Agent	Date	Agent	Date

Notice to Occupants



Promptly report all deteriorated paint or visible paint chips to the Owner or Owner's agent.

This means any paint on the inside and outside of this building that is chipping, peeling, chalking, flaking, cracking, or damaged.
It also includes any visible paint chips on the ground.

Prevent Lead Poisoning

Name of Owner or
Owner's Agent: ______________________________

Address: ______________________________

Telephone: ______________________________

18 V.S.A. § 1759

December 2016

****SAMPLE NOTICE****
DO NOT MAKE CHANGES TO THE LANGUAGE

Termination for Nonpayment of Rent

Date:___________________

Dear __________________________:

You are hereby notified that your tenancy at [address]______________________________________ is terminated on [date] _____.

Your tenancy is terminated for nonpayment of rent. As of the date of this letter, you owe $_____ in back rent.

You can prevent the termination of your tenancy for nonpayment of rent if you pay all of the rent that is owed prior to the termination date mentioned above. This payment must include rent through the end of the rental period in which payment is made or tendered.

Landlord reserves all rights to receive and accept partial payment of rent without waiving any of landlord's legal remedies or rights to commence and/or prosecute an eviction action.

This notice is independent of any other notices to quit you may receive or have received. This notice does not extend or alter times or obligations stated in other notices to quit.

Sincerely,

[Landlord Name]

Notice Received by:

____

Tenant Name: date

INSPECTION CHECK-LIST

Landlord/Property Manager Name: Amount of Security Deposit:

Tenant Name: Date paid:

Address of Rental Unit:

This form is designed to assist in recording the condition of a rental unit upon moving in and moving out. To be most useful, it should be filled out in the presence of the property owner and the tenant, and each should retain a signed and dated copy. For each line item, either check "OK" or describe any problems present.

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Kitchen	OK	**If not OK, describe problems**	OK	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Sink				
Counters				
Light fixtures				
Cabinets				
Oven/range				
Refrigerator				
Outlets				
Walls & Ceilings				
Floor				
Windows				
Other (describe)				

Bathroom	OK	**If not OK, describe problems**	OK	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Toilet				
Sink				
Tub or Shower				
Mirror				
Waterproof floor				
Walls and Ceiling				
Outlets				
Window or fan				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Living Room	**OK**	**If not OK, describe problems**	**OK**	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #1	**OK**	**If not OK, describe problems**	**OK**	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #2	**OK**	**If not OK, describe problems**	**OK**	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				
Bedroom #3	**OK**	**If not OK, describe problems**	**OK**	**If not OK, describe problems**
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Outlets				
Windows				
Other (describe)				

	Move-In Condition		Move-Out Condition	
Other Room:	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
General Cleanliness				
Walls & Ceiling				
Floor/Carpet				
Light Fixtures				
Windows				
Other (describe)				
Miscellaneous	OK	If not OK, describe problems	OK	If not OK, describe problems
Heating system				
Water pressure				
Entry doors				
Lock				
Smoke detector				
Fire extinguisher				
Other (describe)				

Use the space below to note any disagreements to the checklist:

I was present at the time of the inspection, and agree with this checklist, except as noted in the space above.

	Move-In:	Move-Out:
Date:		
Landlord Signature:		
Tenant Signature:		

पारिवारिक बजेटको नमुना

Household Book

Spending Plan for	

1. INCOME	
Left from last month	
Source 1	
Source 2	
Source 3	
Other: Periodic savings acct.	
Other: 3 Squares	
Other:	
Other:	
Total Income	

2. SAVINGS	
1. Goal: security fund	
2. Goal: periodic expenses*	
3. Goal:	
4. Goal:	
Total Savings	

3. Available for Expenses (income minus savings)	

Now move to expenses (#4, above and to the right)

6. FINAL CALCULATION	
Income minus Savings	
= Available for Expenses	
Minus Expenses	
= Final Balance	

*You should be saving the "total monthly cost estimate" (on the next sheet) to cover your periodic expenses as they come up throughout the year. Put the $ in a special account dedicated to this!

© 2013 CVOEO

4. EXPENSES	Need/ Want/ Weed	Priority Rank (high, medium, low)	Estimated	Actual
MUST PAYS ↴ (Bills that you must pay, without question)				
rent / mortgage				
heat				
electric				
food - home				
health insurance				
TOTAL Must Pays				
COULD PAYS ↴ (Expenses you could live without if you had to)				
TOTAL Could Pays				
5. Total Expenses in Column (Could pays + Must pays				

cvoeo
Champlain Valley Office of Economic Opportunity

Financial Futures Program

Household Budget

Category	**Periodic expense** (Expenses that are not monthly, but they come up periodically throughout the year)	**Annual cost estimate** (how much does this cost per year?)	**Monthly cost estimate** (Divide annual cost by 12)
Transportation	Bus pass		
	Car registration		
	Car inspection		
Home	Heating fuel (if not a fixed cost)		
	Rental/home insurance (if not escrowed in mortgage)		
	Furniture or appliances		
Family	Dental (not including premium)		
	Other health costs (not including premium)		
	Children's clothes & shoes		
	Adult clothes & shoes		
	Holidays & gifts		
	School expenses		
	School field trips		
	***Total Cost Estimate**		

सेटेलाइट एन्टनिासम्बन्धी FCC जानकारी

सन् 1996 को दूरसञ्चार ऐनको दफा 207 मा कंग्रेसले निर्देशन गरिएअनुसार संघीय सञ्चार आयोग (Federal Communications Commission) ले प्रत्यक्ष प्रसारण स्याटलाइट ("DBS"), ब्रोडब्यान्ड रेडियो सेवा प्रदायक (पहिले मल्टिच्यानल मल्टिप्वाइन्ट वितरण सेवा वा MMDS भनिने) र टेलिभिजन प्रसारण स्टेसन ("TVBS") हरूबाट भिडियो कार्यक्रमका सिग्नलहरू पाउने दर्शकहरूको क्षमतामा सरकारी तथा गैरसरकारी बन्देजहरू सम्बन्धमा Over-the-Air Reception Devices ("OTARD") नियम अपनाएको थियो । नियम (47 C.F.R. Section 1.4000) अक्टोबर 1996 मा लागु भएको थियो ।

FCC OTARD नियमले घरधनी वा भाडावालको मात्र प्रयोग हुने क्षेत्रहरूमा प्रत्यक्षण प्रसारण स्याटलाइट, ब्रोडब्यान्ड रेडियो सेवा र टेलिभिजन प्रसारण स्टेसनहरूबाट भिडियो कार्यक्रम पाउनका लागि एन्टेना जडान गर्ने, स्याहार-सम्भार गर्ने वा प्रयोग गर्ने घरधनी वा भाडावालहरूका अधिकारको संरक्षण गर्छ । OTARD नियम निश्चित वायरलेस सिग्नलहरू प्राप्त गर्ने र प्रसारण गर्ने निश्चित ग्राहक एन्टेनाहरूमा पनि लागु हुन्छ । OTARD मा ऐतिहासिक क्षेत्रहरूको सुरक्षा र संरक्षणहरूका लागि प्रावधानहरूलगायतका अपवादहरू छन् ।

OTARD नियमअन्तर्गत, घरधनी वा भाडावालसँग आफ्नो स्वामित्वमा रहेको वा आफ्नो एकल प्रयोग वा नियन्त्रण रहेको सम्पत्तिमा एन्टेना जडान गर्ने अधिकार हुन्छ । यसमा एकल परिवार घर, कन्डोमिनियम, कोअपरेटिभ, टाउनहोम र फ्याक्ट्री निर्मित घरहरू पर्छन् । कन्डोमिनियम, कोअपरेटिभ र भाडाका घरहरूको हकमा यो नियम ट्यारेस, बाल्कोनी वा पेटियो (आँगन) जस्ता "एकल प्रयोग" का क्षेत्रहरूमा लागु हुन्छ । "एकल प्रयोग" ले सम्पत्तिको त्यस्तो क्षेत्रलाई जनाउँछ, जसमा भाडावाल र निजका पाहुनाहरू मात्र प्रवेश र प्रयोग गर्न सक्छन् । यदि यो क्षेत्र अरूसँग मिलेर प्रयोग गरिएको छ वा भाडावालको अनुमतिबिना जान सकिन्न भने यसलाई एकल प्रयोगको क्षेत्र मानिँदैन ।

OTARD नियम घरधनी, सामुदायिक संस्था वा कन्डोमिनियम घरधनीहरूको संयुक्त रूपमा स्वामित्वका साझा क्षेत्रहरूमा लागु हुँदैन । यी साझा क्षेत्रहरूमा छत वा बहु-आवास एकाइका बाहिरी भित्ताहरू पर्नसक्छन् ।

निश्चित स्थितिहरूमा निवासीहरूको प्रयोगका लागि साझा एन्टेना उपलब्ध रहेका खण्डमा सामुदायिक संस्था वा घरधनीले भाडावालको एकल एन्टेना वा स्याटलाइट डिसहरू जडान गर्न निषेध गर्न सक्नेछन् । यद्यपि, सो केन्द्रिय एन्टेनाबाट पाइने सिग्नलको गुणस्तर भाडावालको एकल एन्टेना वा डिसबाट पाइने सिग्नलको गुणस्तर सरह राम्रो हुनैपर्छ र केन्द्रीय एन्टेना प्रयोग गर्दा लाग्ने शुल्क भाडावालको एकल एन्टेना वा डिस प्रयोग गर्दा लाग्ने शुल्कभन्दा बढी हुनुहुँदैन ।

यस नियमअनुसार गरिने एन्टेनाहरूको जडान, स्याहार-सम्भार वा प्रयोगलाई रोक्ने वा ढिलो गर्ने बन्देजहरूलाई निषेध गरिएको छ । उदाहरणका लागि, अधिकांश मामिलाहरूमा एन्टेना जडान गर्नुभन्दा पहिले स्वीकृत पाउने अनिवार्यताहरूलाई निषेध गरिएका छन् ।

बन्देजहरू मनासिब हुँदासम्म भाडामा लिइएको सम्पत्तिलाई क्षति हुनबाट रोक्नका लागि आवश्यक पर्ने बन्देजहरूलाई स्वीकृति दिइन्छ । उदाहरणका लागि, एन्टेना जडान गर्दा बाल्कोनीको भुइँलाई बिगार्नबाट भाडावाललाई निषेध गर्ने भाडासम्बन्धी बन्देजलाई स्वीकृति दिइने सम्भावना हुन्छ ।

सुरक्षासम्बन्धी चिन्ता रहेमा वा ऐतिहासिक स्थल संलग्न रहँदा संस्था, घरधनी वा स्थानीय सरकारले निश्चित बन्देजहरू लगाउन सक्नेछ । स्वीकृति दिनसक्ने सुरक्षासम्बन्धी बन्देजको एउटा उदाहरण भनेको एन्टेनालाई भित्ता वा भुइँमा बलियोसँग कस्नु हो ताकि यो सजिलैसँग नफुस्कियोस् वा नउक्कियोस् । सुरक्षासम्बन्धी बन्देजहरू संक्षिप्त रूपमा सीमित रहनेगरी मात्र लेखिनुपर्छ ताकि वैध सुरक्षा प्रयोजनलाई सम्बोधन गर्दा आवश्यकताभन्दा बढी बोझ नहोस् ।

FCC ले रेडियसन एक्सपोजरका सीमा र वातावरणीय मापदण्डहरूसम्बन्धी निश्चित दिशानिर्देशहरू पूरा गर्न भ्वाइस तथा डाटा पाउन तथा प्रसारण गर्न सक्षम निश्चित वायरलेस एन्टेनाहरू अनिवार्य गराएको छ । यी दिशानिर्देशहरूका कारण निश्चित वायरलेस एन्टेनाहरू पेसेवार रूपमा जडान गरिनुपर्छ भन्ने अनिवार्यताहरूलाई स्वीकृत गरिन्छ ।

यदि तपाईं एन्टेनासम्बन्धी बन्देज अमान्य छ भन्ने लाग्छ भने सबैभन्दा पहिले बन्देज लगाउने व्यक्ति, संस्था, घरधनी वा स्थानीय सरकारसँग यसलाई समाधान गर्ने प्रयास गर्नुहोस् । यदि तपाईंले यसलाई सोझै समाधान गर्न सक्नुभएन भने तपाईंले FCC वा सक्षम क्षेत्राधिकार भएको अदालतमा घोषणात्मक आदेशका लागि निवेदन दायर गर्न सक्नुहुन्छ ।

थप जानकारी: https://www.fcc.gov/consumers/guides/installing-consumer-owned-antennas-and-satellite-dishes

स्रोत: *संघीय सञ्चार आयोग (Federal Communications Commission)*

भाडामा लगाइएका सम्पत्तिहरूको बिमा

अधिकांश बिमा पोलिसीहरूले घरधनी बस्ने घरलाई समेट्छन् । यदि तपाईं भाडावाल बस्ने घरमा बस्नुहुन्न वा तपाईंको नियमित रूपमा भाडामा लगाउने अर्को पनि घर छ भने तपाईंले त्यसका लागि छुट्टै बिमा पोलिसी किन्न आवश्यक पर्छ ।

भाडाको घरका पोलिसीहरूको नाम बिमा कम्पनीअनुसार फरक-फरक हुन्छन् । तर पनि तिनलाई सामान्यता आवाससम्बन्धी पोलिसीहरू भनिन्छ र निम्न तीन वर्गीकरणमा राख्न सकिन्छः DP-1, DP-2 र DP-3 ।

- **DP-1 पोलिसी** आधारभूत हुन्छ र यसले आगलागी तथा तोडफोड जस्ता सामान्य कुराहरूलाई समेट्छ ।
- **DP-2 पोलिसी** बढी फराकिलो हुन्छ । यसले हावाहुरी, असिना, आगलागी वा तोडफोड जस्ता जोखिमहरूबाट हुने क्षतिलाई समेट्छ । अधिकांशमा ठक्करबाट हुने क्षति (जस्तै कार तपाईंको घरमा ठोक्किने) को प्रावधान पनि समावेश हुन्छ ।
- **DP-3 पोलिसी** 'विशेष प्रकार' को वा 'खुला जोखिम' समेट्ने पोलिसी हो । कुनै जोखिमलाई स्पष्ट रूपमा तोकेर समावेश नगरिएको खण्डमा बाहेक त्यो समेटिएको हुन्छ ।

प्रायजसो बिमा एजेन्टहरू घरधनीलाई DP-3 पोलिसी किन्न सुझाउँछन् । अरू बिमा कम्पनीहरूले **घरधनी सुरक्षा पोलिसीहरू** भनिने बिमा बेच्ने गर्छन् । यो बिमामा बोइलर वा अगेनो (फर्नेस) जस्ता उपकरण बिग्रिने कभरेज पनि समावेश हुन्छ ।

बिमा गर्दा मर्मतसम्भार गर्नुपर्दा भाडा गुम्ने सम्भावनालाई पनि विचार गर्नुपर्छ । घरधनीहरूले प्रायजसो भाडावालले घर छोडेपछि वा निजलाई निकालेपछि गुमेको भाडाको दाबी गर्न पाइन्छ भन्ने सोच्छन् । तर यो सत्य हुँदैन । सम्पत्तिको मर्मतसम्भार हुँदै गर्दा तपाईंलाई आय गुमाउन गराउने समेटिएको क्षति हुनुपर्छ ।

त्यस्तै, तपाईंसँग **दायित्व वहन गर्नका लागि पर्याप्त कभरेज** छ भनेर पनि सुनिश्चित गर्नुहोस् । घरधनीविरुद्ध घरभित्र लडेको, जनावरले टोकेको वा बाहिर चिप्लो भुइँमा लडेको जस्ता घटनाहरूबाट हुने क्षतिका लागि मुद्दा हालिँदा यस्तो बिमाले घरधनीहरूलाई सहयोग गर्छ ।

भाडावालको बिमा

भाडावाल बिमाको आवश्यकता किन पर्छ ?

तपाईंले भाडामा लिँदा तपाईंको घरधनीको घर बिमाले तपाईंले भाडामा लिएको भवन अथवा संरचनमा भएको क्षतिलाई समेट्छ । घरधनीको घर बिमाले घरधनीको भवनमा हुने क्षतिलाई त समेट्छ तर तपाईंको सरसामानमा हुने क्षतिलाई समेट्दैन । यही कारणले तपाईंले भाडावाल बिमा गराउनुपर्छ । तपाईंको आवासमा कोही व्यक्ति घाइते भएकाले तपाईंलाई लागेको मुद्दाको प्रतिवाद गर्न वा तपाईंको क्षति भएमा सरसामान फेर्न निकै रकम खर्च हुन सक्छ । भर्मोन्टको वित्तीय नियमावलीको विभागको निम्न वेबसाइटमा भाडावालले किन्न सक्ने बिमाका बारेमा थप जानकारी दिइएको छ: https://dfr.vermont.gov/consumers/explore-insurance/home

के-के कुराहरू समेटिन्छन् ?

भाडावालको बिमाले विशेषगरी तपाईंको सम्पत्तिमा हुने निम्न 17 प्रकारका जोखिमहरूबाट बचाउँछः आगलागी वा चट्याङ, हावाहुरी वा असिना, विस्फोट, दंगा वा नागरिक हंगामा, हवाइजहाज, सवारीसाधन, धुँवा, तोडफोड वा गुण्डागर्दी, चोरी, भवनकै हिस्सा रहेको सिसा वा सेफ्टी ग्लेजिङ सामग्रीले गर्ने क्षति, ज्वालामुखी विस्फोटन, माथिबाट खस्ने वस्तु, बरफ, हिउँ वा स्लिटको भार, घरका युटिलिटीहरूको कारणले हुने पानीसम्बन्धी क्षति र विद्युतले गर्ने क्षति । यसमा बाढी तथा भूकम्प *समेटिँदैन* भन्ने कुरा याद राख्नुहोस् ।

भाडावालका बिमा पोलिसीहरूले "वास्तविक नगद मूल्य (ACV)" वा "प्रतिस्थापन लागत मूल्य" मध्ये कुनै एकलाई समेट्नेछन् । ACV बिमाले क्षति हुँदा वा चोरिँदा तपाईंको सम्पत्तिको मूल्य जति थियो त्यति मात्र रकम उपलब्ध गराउनेछ । प्रतिस्थापन लागत मूल्य कभरेजले भने तपाईंको क्षति भएको वा चोरिएको सामान प्रतिस्थापन गर्ने रकम उपलब्ध गराउनेछ । सामान्यता तपाईंले आफ्नै पैसाले क्षति भएको सामान प्रतिस्थापन गर्नुपर्ने हुन्छ र सोधभर्नाका लागि बिमा कम्पनीलाई त्यसको रसिद उपलब्ध गराउनुपर्नेछ । प्रतिस्थापन लागत मूल्य कभरेज प्रिमियमहरूमा लिँदा तपाईंलाई बढी लागत लाग्छ तर तपाईंले दाबी पेस गर्नु पर्‍यो भने यसबाट बढी भुक्तानी पनि प्राप्त हुन्छ ।

भाडावालको बिमा

यदि आगलागी भएर, पाइप फुटेर वा अन्य कुनै पनि कारणले तपाईंको अपार्टमेन्ट बस्नयोग्य भएन र त्यसलाई तपाईंको पोलिसीमा राखिएको छ भने भाडावाल बिमाले तपाईंको "जीवनयापनको अतिरिक्त खर्चहरू" बेहोर्नेछ । सामान्य अर्थमा भन्नुपर्दा यसले एक निश्चित अवधिसम्म वा निश्चित सीमासम्म तपाईंलाई तपाईंको पहिलाको आवासकै स्तरको अन्य अपार्टमेन्ट जस्ता अन्य स्थानमा बस्दा लाग्ने खर्चहरू बहन गर्छ ।

प्रायजसो भाडावाल बिमामा दायित्व वहन गर्ने व्यवस्था पनि गरिएको हुन्छ । अर्थात् तपाईंको अपार्टमेन्टमा कोही व्यक्ति चिप्लिएर लड्छ भने तोकिएको सीमासम्म तपाईंको खर्च यो बिमाले बहन गर्छ । यदि यसरी लड्ने व्यक्तिले तपाईंको विरुद्धमा मुद्दा हाल्यो र अदालतले तपाईंविरुद्ध फैसला सुनायो भने पनि तोकिएको सीमासम्म तपाईंको खर्च र कानुनी शुल्कहरू यो बिमाले बहन गर्छ ।

यो बिमाको मूल्य कति पर्छ ?

अन्य बिमा पोलिसीहरूमा जस्तै तपाईंले तिर्नुपर्ने प्रिमियम तल दिइएका विभिन्न कुराहरूमा निर्भर रहन्छछः तपाईं कहाँ बस्नु हुन्छ, तपाईंको बिमा कम्पनी, तपाईंको कटौती रकम र तपाईं थप कुराहरू समेट्न चाहनुहुन्छ वा हुन्न भन्ने कुराहरू । यद्यपि, तपाईं महङ्गा गरगहना वा कम्प्युटरको बिमा गर्न चाहनुहुन्न भने तपाईंले प्रति महिना $15 देखि $30 सम्मको प्रिमियम भएका बिमाहरू भेट्न सक्नुहुन्छ । भाडावाल बिमा सामान्यतया घरधनी बिमाभन्दा सस्ता हुने गर्छन् । केही लागतमा तपाईंको नियन्त्रण हुँदैन (जस्तै तपाईं बस्ने स्थान वा तपाईंको भवनमा प्रयोग भएको कच्चा पदार्थ) तर तपाईंले उच्च कटौती हुने नीति खरिद नगरेर कम प्रिमियम भएको बिमा किन्न सक्नुहुन्छ ।

यदि तपाईंसँग पाल्तु जनावर छ भने आफ्नो बिमामा सो जनावारले गर्ने क्षति पनि समावेश गर्न नभुल्नुहोस् । केही बिमा कम्पनीले निश्चित जातका कुकुरले गर्ने क्षति वा तपाईंको पाल्तु जनावरले विगतमा क्षति पुऱ्याएको छ भने बिमा नगर्न सक्छन् भन्ने कुरा याद राखिराख्नुहोस् ।

अन्य उपलब्ध छुटहरू तपाईंको बिमा कम्पनीमा निर्भर पर्नेछ । के-के छुटहरू उपलब्ध छन् भनेर सोध्न नभुल्नुहोस् । स्मोक र फायर डिटेक्टर, चोर आएको जनाउने अलार्म वा आगो निभाउने यन्त्र जस्ता "सुरक्षा उपकरणहरू" राखिएका छन् भने अधिकांश कम्पनीहरूले छुट प्रदान गर्छन् । केही कम्पनीहरूले 55 वर्ष पुगेका अवकासप्राप्त बीमकहरूलाई छुट दिन सक्नेछन् । केही कम्पनीहरूले तपाईंले स्वत: नवीकरण हुने संयुक्त बिमा किन्नुभयो भने छुट दिन सक्नेछन् ।

दाबीको व्यवस्थापन

- बिमा कम्पनी वा एजेन्टलाई तुरन्तै आफ्नो क्षतिका बारेमा जानकारी गराउनुहोस् ।
- क्षतिको विस्तृत सूची र विवरण र सम्भव भएसम्म फोटोहरू तयार गर्नुहोस् । समायोजकलाई तपाईंको क्षति भएको सम्पत्तिको मूल्य निर्धारण गर्नमा मद्दत गर्नका लागि आफ्नो पहिलाको चेक, रसिद वा अन्य कागजातहरू जम्मा गर्नुहोस् ।
- आफ्नो बिमाले के-के कुरा समेट्छ भन्ने कुराको समीक्षा गर्नुहोस् । यदि तपाईंले आफ्नो बिमा पोलिसी भेट्न सक्नुभएन भने आफ्नो एजेन्ट वा कम्पनीसँग प्रतिलिपि माग्नुहोस् ।
- बिमाको समायोजकले तपाईंको घरको निरीक्षण नगरिकन स्थायी मर्मतसम्भार नगराउनुहोस् । आफ्नो घर लुटिन वा थप क्षति हुन नदिनका लागि अस्थायी मर्मतसम्भार मात्र गर्नुहोस् । समायोजकले क्षतिको निरीक्षण गर्नुभन्दा पहिले नै तपाईंले स्थायी मर्मतसम्भार गर्नुभयो भने बिमा कम्पनीले तपाईंको दाबी अस्वीकार गर्न सक्नेछ ।
- सम्भव भएमा बिमा कम्पनीको समायोजकको निरीक्षणको बेला उपस्थित हुनुहोस् र छलफल गरिएका कुराहरू टिपोट गरेर राख्नुहोस ।
- तपाईंले बिमा कम्पनी र समायोजकलाई सम्पर्क गर्नुभएको छ भने सो सम्पर्कको सबै विवरण राख्नुहोस् । तपाईंले बिमा कम्पनीको निर्णयविरुद्ध उजुरी दायर गर्न वा अदालतमा मुद्दा दायर गर्न चाहेको खण्डमा तपाईंले राखेको सही विवरण र कागजातले सहयोग पुऱ्याउन सक्नेछन् ।
- आफू सन्तुष्ट नभएसम्म अन्तिम दाबी रकममा सहमत नहुनुहोस् । तपाईंले चाहेमा तपाईंसँग स्वतन्त्र निकायबाट क्षतिको अनुमान निकाल्ने अधिकार हुन्छ ।

परिशिष्ट B: स्रोतहरू

73 CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

Fair Housing Project
Mobile Home Program
Vermont Tenants

73 CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

Community Action Network
एडिसन, चितेनडेन, फ्र्याङ्कलिन र ग्रान्ट आयलमा रहेका अन्य कार्यक्रमहरू

74 STATEWIDE COMMUNITY ACTION OFFICES

BROC Community Action (BROC)
Capstone Community Action
Northeast Kingdom Community Actions (NEKCA)
South Eastern Vermont Community Action (SEVCA)

75 LEGAL ASSISTANCE

Lawyer Referral Service
Legal Clinics - Low Income
Legal Clinics - Open to anyone
Vermont Landlord Association
Vermont Legal Aid / Law Services Vermont
U.S. Attorney's Office, District of Vermont
U.S. Department of Housing & Urban Development

75 HOUSING AND LIFE SAFETY CODE INSPECTIONS

Municipal Code Enforcement Offices
Town Health Officers
Vermont Department of Public Safety, Division of Fire Safety
Vermont Department of Health

75 ADDITIONAL VERMONT STATE OFFICES

Attorney General's Office, Consumer Assistance Program
Vermont Department of Public Service, Consumer Affairs Division
Vermont Human Rights Commission

76 CODES, LAWS, AND STATUTES

76 The Vermont Statutes on Renting
87 Rental Housing Health Code

CHAMPLAIN VALLEY OFFICE OF ECONOMIC OPPORTUNITY

www.cvoeo.org • 802-862-2771 • 1-800-287-7971 (Voice/TDD)
255 S. Champlain St., P.O. Box 1603, Burlington, VT 05402

CVOEO STATEWIDE HOUSING ADVOCACY PROGRAMS

VERMONT TENANTS

- भाडावाल र आवास खोजिरहेका मानिसहरूलाई जानकारी, सहायता र रिफरल प्रदान गर्ने हटलाइन तथा फलोअप सेवाहरू
- शैक्षिक कार्यशाला र प्राथमिकता दिइने भाडावालसम्बन्धी प्रमाणपत्रहरू
- अनुवाद गरिएका भिडियो/कार्यशाला र अनुवादित सामग्रीहरू

Vermont Tenants Hotline
802-864-0099 or 1-800-287-7971
vttenants@cvoeo.org
Workshops
802-660-3455 x205
classcoord@cvoeo.org

FAIR HOUSING PROJECT

- भेदभावको सामना गरिएका मानिसहरूका लागि परामर्श, रिफरल र पैरवी
- आवास तथा सेवा प्रदायकहरूका लागि शैक्षिक कार्यशाला, तालिमहरू
- सार्वजनिक पहुँच र सामुदायिक कार्यक्रमहरू
- समावेशी, सस्तो आवास प्रवर्धन गर्न नगरपालिकाहरूलाई सहायता प्रदान गर्ने

802-660-3335 x106
fhp@cvoeo.org

MOBILE HOME PROGRAM

- निर्मित होम पार्कमा बस्ने मानिसहरूलाई जानकारी, सहायता र रिफरल प्रदान गर्ने हटलाइन तथा फलोअप सेवाहरू
- "आफ्नो अधिकार जान्नुहोस्" सम्बन्धी परामर्श र सामुदायिक कार्यक्रम
- सहकारी विकास र पार्कको बिक्री, बन्द र लट भाडाको मध्यस्थतासम्बन्धी सहायता

Mobile Home Program Hotline
802-660-3455 x204
mhp@cvoeo.org

COMMUNITY ACTION NETWORK: च्याम्प्लेन उपत्यकाभरिका बेघर मानिस वा अन्य विपन्न मानिसहरूलाई वित्तीय सहायता, आवास सेवा समन्वय, ताप तथा युटिलिटी सहायता, VITAकरको तयारी, 3SquaresVT, Farm to Family कुपन, सामुदायिक पहुँच र सहायतालगायत विभिन्न सेवाहरू उपलब्ध गराउँछ ।

Addison Community Action
54 Creek Road, Suite A
Middlebury, VT 05753
802-388-2285

Chittenden Community Action
255 South Champlain St.
Burlington, VT 05401
802-863-6248

Franklin/Grand Isle C.A.
5 Lemnah Drive
St. Albans, VT 05478
802-527-7392

CHAMPLAIN VALLEY HEAD START: गर्भवती महिला, पाँच वर्षसम्मका बालबालिका र तिनका परिवारलाई विस्तृत सेवा । 802-651-4180

FINANCIAL FUTURES PROGRAMS: आफ्नो व्यक्तिगत वित्तीय लक्ष्यहरू प्राप्त गर्नेतर्फ काम गरिरहेका सेवाग्राहीहरूलाई उपयोगी स्रोतहरू उपलब्ध गराउँछ । सेवाग्राहीहरूलाई चारवटा विशिष्ट कार्यक्रमहरूमार्फत सहायता गरिन्छ: फाइनान्सियल इम्पावरमेन्ट फर न्यु अमेरिकन्स, माइक्रो बिजनेस डेभलपमेन्ट, पर्सनल फाइनान्स र फाइनान्सियल इनर्जी कोचिङ (GreenSavingSmart) । 802-860-1417 x121

FOOD ACCESS NETWORK: बर्लिङटन, मिडिलबरी र सेन्ट अल्बान्समा खाद्य भण्डार, अनलाइन अर्डरिङ, फुड डेलिभरी र तातातो खाना कार्यक्रमहरू । **बर्लिङटन**, 802-658-7939; **मिडलबरी**, 802-388-2285; **सेन्ट अल्बान्स**, 802-527-7392

SAMARITAN HOUSE/TIM'S HOUSE: फ्र्याङ्कलिन र ग्रान्ड आइलका काउन्टीहरूका बेघर मानिसहरूका लागि आपत्कालीन आश्रय र सहायता सेवाहरू । 802-527-0847

VOICES AGAINST VIOLENCE/LAURIE'S HOUSE: फ्र्याङ्कलिन र ग्रान्ड आइलका काउन्टीहरूका घरेलु र यौन हिंसाका पीडितहरू र तिनका बच्चाहरूका लागि सहायता र पैरवी । 802-524-8538

WEATHERIZATION: घरको बिजुलीको प्रभावकारिता बढाउन र हिटिङ बिल कम गर्नका लागि घरधनी र भाडावाललाई उपलब्ध विविध सेवाहरू । 800-545-1084

COMMUNITY ACTION OFFICES OUTSIDE OF THE CHAMPLAIN VALLEY

BENNINGTON/RUTLAND OPPORTUNITIES COUNCIL (BROC)

BROC गरिवी निम्त्याउने परिस्थिति बदल्ने वा गरिवी निवारण गर्ने दिशामा काम गर्छ । Community Action ले कम आय भएका भर्मोन्टबासीलाई आधारभूत आवश्यकता पूरा गर्न र रोजगारीका अवसरहरूबाट आत्मनिर्भरता लागि सीप तथा स्रोतहरू विकास गर्नमा सहायता प्रदान गर्छ । *सेवाहरूमा निम्न पर्दछन्:* सामान्य सहायता, इन्धन र युटिलिटी सहायता, आवास सहायता, पैरवी र पहुँच, मौसमीकरण, भाडाको आवास, जेन्स मोटेल, थ्रिफ्ट स्टोर, खाद्य भण्डार, खाद्य तथा पोषण सेवा, बाल हेरचाह खाद्य कार्यक्रम, लघु व्यवसाय विकास, वित्तीय शिक्षा, रोजगार प्रशिक्षण ।

Rutland Office (Admin)
45 Union St.
Rutland, VT 05701
802-775-0878
1-800-717-2762

Bennington Office
332 Orchard Rd.
Bennington VT, 05201
802-447-7515
www.broc.org

CAPSTONE COMMUNITY ACTION

Capstone ले मानिसहरूलाई सम्मानका साथ आर्थिक उन्नति गर्न र भर्मोन्टका समुदायहरूलाई सबल बनाउनका लागि सहकार्य गर्न विस्तृत सेवाहरू उपलब्ध गराउँछ । हामी गरिबीले दिने पिडा अन्त्य गर्न, परिवार तथा व्यक्तिहरूसँग सहकार्य गरेर गरिवी निवारण गर्न र सबै भर्मोन्टबासीका लागि आर्थिक न्यायका लागि पैरवी गर्न प्रतिबद्ध छौं । *सेवाहरूमा निम्न पर्दछन्:* खाद्य र पोषण कार्यक्रम, घर तताउने सेवा र युटिलिटी सहायता, आवास परामर्श तथा सेवा, बाल हेरचाह खाद्य कार्यक्रम, सुपरिवेक्षणसहित बच्चा भेट गर्ने समय, परिवार साक्षरता केन्द्र, हेड स्टार्ट, सामुदायिक किचन एकेडेमी, रोजगार प्रशिक्षण, लघु व्यवसाय विकास कार्यक्रम, कर तयारी कार्यक्रम, यातायात सहायता ।

20 Gable Place
Barre, VT 05641
802-479-1053
www.capstonevt.org

NORTHEAST KINGDOM COMMUNITY ACTION

हरेक व्यक्तिको सकारात्मक वृद्धि तथा परिवर्तन गर्न सक्ने क्षमतामा विश्वास गर्दै NEKCA आफ्नो जीवनको गुणस्तर सुधार्न सहयोग खोजिरहेका व्यक्तिहरूलाई समर्थ बनाउन प्रतिबद्ध छ । हामीले कुनै टिकाटिप्पणी नगरिकन र पूर्वाग्रह नराखिकन नर्थवेस्ट किङ्गडमका मानिस तथा समुदायहरूका लागि प्रत्यक्ष कार्यक्रम क्रियाकलाप, रिफरल, पैरवी र शिक्षा उपलब्ध गराउँछौं । *सेवाहरूमा निम्न पर्दछन्:* हेड स्टार्ट, युवा सेवा, थ्रिफ्ट स्टोर, जागिरसम्बन्धी तालिम, बाल हेरचाह सहयोग सेवा, अभिभावक सूचना स्रोत केन्द्र, परिवार सहयोगी कामदार तथा नर्स, अभिभावक बाल केन्द्र, खाद्य भण्डार, संकटकालीन इन्धन सहायता, विद्युतीय विच्छेद सहायता, लघु व्यवसाय विकास कार्यक्रम (MBDP), सामुदायिक तथा न्यायिक कार्यक्रमहरू ।

70 Main St.
Newport, VT 05855
802-334-7316
nekcavt.org

SOUTH EASTERN VERMONT COMMUNITY ACTION

SEVCA को निर्माण सन् 1965 मा राष्ट्रव्यापी 'गरिबी विरुद्धको अभियान" को हिस्साको रूपमा सिर्जना गरिएको थियो र यसलाई सामुदायिक कार्य एजेन्सी (Community Action Agency, CAA) को रूपमा तोकिएको थियो - यो स्थानीय स्तरबाट प्रारम्भ भएको तथा नियमन गरिएको र स्थानीय, राज्य तथा संघीय अधिकारीहरूद्वारा 'गरिबी निवारण एजेन्सी" को रूपमा नाम दिइएको विन्डहम र विन्डसर काउन्टीहरूलाई सेवा प्रदान गर्ने एक निजी गैर-नाफामूलक संस्था हो । *सेवाहरूमा निम्न पर्दछन्:* जनशक्ति विकास तथा प्रशिक्षण, स्वयंसेवक आयकर सहायता (VITA) कार्यक्रम, लघु व्यवसाय कार्यक्रम, संकटकालीन इन्धन तथा युटिलिटी सहायता, आवास परामर्श, संकट समाधान, हेड स्टार्ट, अभिभावक सेवा, मौसमीकरण, थ्रिफ्ट स्टोर ।

91 Buck Drive
Westminster, VT 05158
802-722-4575
1-800-464-9951
www.sevca.org

कानुनी सहायता

वकिल रिफरल सेवा

यसले घरधनी/भाडावालसम्बन्धी मुद्दा हेर्ने भर्मोन्टका निजी अटर्नीहरूको सूची राख्छ। पहिलो आधा घण्टाको परामर्शका लागि अधिकतम $25 सम्म शुल्क तिर्नुपर्छ। पहिलो आधा घण्टापछि सम्बन्धित अटर्नीको सेवा शुल्कको दरअनुसार रकम तिर्नुपर्ने हुन्छ।

1-800-639-7036
https://www.vtbar.org/find-a-lawyer

कानुनी क्लिनिकहरू - न्युन आय भएकाहरूलाई

- Bennington County Legal Assistance Project
  802-447-8500
- Vermont Volunteer Lawyers Project (statewide)
  800-639-8857 x118
- Windsor/Orange Legal Assistance Project
  802-223-2020
- Windham County Legal Assistance Project
  802-223-2020

भर्मोन्ट बारको प्रो बोनो कानुनी सेवाको सूची

कानुनी क्लिनिकहरू - सबैका लागि खुला

- Caledonia County Legal Clinic - 802-748-6600
- Community Restorative Justice Center (Caledonia) - 802-748-2977
- Rutland Pilot Project - 802-223-2020
- Washington County Legal Clinic - 802-479-4205
- South Royalton Legal Clinic - 802-831-1500

VERMONT LANDLORD ASSOCIATION

भर्मोन्टका व्यावसायिक र आवासीय घरधनी दुवैको प्रतिनिधित्व गर्ने ट्रेड युनियन।

P.O. Box 701
5203 Shelburne Road
Shelburne, VT 05482

www.vtlandlord.com
802-985-2764
888-569-7368

VERMONT LEGAL AID
LEGAL SERVICES VERMONT

वित्तीय रूपले योग्य भाडावाललाई घरधनी/भाडावालसम्बन्धी समस्यामा परामर्श दिने र अदालती कारबाहीमा प्रतिनिधित्व गर्ने राज्यभरि रहेका कार्यालयहरू।

800-889-2047
www.vtlegalaid.org
www.vtlawhelp.org

U.S. ATTORNEY'S OFFICE, DISTRICT OF VERMONT

उचित आवाससम्बन्धी उजुरी, अझ विशेषगरी आवासमा भएको यौन दुर्व्यवहारको उजुरी दायर गर्न:
Email usavt.ContactUs1@usdoj.gov or
Visit https://www.justice.gov/usao-vt/civil-division

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT (HUD)

HUD बाट सहुलियत प्राप्त आवासमा उचित आवाससम्बन्धी उजुरी दायर गर्न:
Call 1-800-827-5005 or 617-994-8200 or
Visit https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

आवास तथा जीवन सुरक्षासम्बन्धी संहिताका निरीक्षणहरू

नगर संहिता कार्यान्वयन कार्यालयहरू

Barre City (802) 477-7833
Bennington 802-442-1037
Brattleboro 802-254-4831
Burlington 802-863-0442
Hartford 802-295-3232
Montpelier 802-233-9504
Putney 802-387-4372
Rutland 802-773-1800
South Burlington 802-846-4110
St. Albans 802-524-2132
Winooski 802-655-6410

नगर स्वास्थ्य अधिकारी नगर अधिकारीहरू

भर्मोन्टको भाडाको आवासमा लागू हुने स्वास्थ्य संहिता पालना भएको छ वा छैन भन्ने कुराको जाँच गर्छ र आफ्नो स्थानीय नगर कार्यालयमा फोन गरेर वा भर्मोन्टको स्वास्थ्य विभागको निम्न वेबसाइटबाट गएर सम्पर्क गर्न सकिन्छ:
https://www.healthvermont.gov/environment/town-health-officers
802-863-7220, AHS.VDHTHO@Vermont.gov

भर्मोन्टको सार्वजनिक सुरक्षा विभाग, अग्नि सुरक्षा डिभिजन

अग्नि, विद्युतीय र प्लम्बिङ सुरक्षासम्बन्धी निरीक्षणहरू।
http://firesafety.vermont.gov/
802-479-7561 वा 1-800-640-2106

अनलाइन उजुरी दायर गर्न वा उजुरी फाराम डाउनलोड गर्नका लागि यहाँ जानुहोस्: https://firesafety.vermont.gov/rental_housing_healthandsafety

भर्मोन्टको स्वास्थ्य विभाग

नगर स्वास्थ्य अधिकारीको अनुगमन गर्नुका अतिरिक्त वातावरणीय स्वास्थ्य विभागले पानीको गुणस्तर, ढल, लेड, एस्बेस्टोस र जनस्वास्थ्यसम्बन्धी अन्य समस्याहरूमा सहयोग गर्छ।
http://healthvermont.gov/
1-800-464-4343

भर्मोन्ट राज्यका अतिरिक्त कार्यालयहरू

महान्यायधिवक्ताको कार्यालय, उपभोक्ता सहायता कार्यक्रम

उपभोक्ता सहायता कार्यक्रमले उपभोक्ताका उजुरीहरू समाधान गर्नमा सहयोग गर्छ। एउटै व्यवसायको विरुद्धमा विभिन्न उजुरीहरू आएको खण्डमा अनुसन्धान गर्छ।
https://www.uvm.edu/consumer/
1-800-649-2424

भर्मोन्टको मानव अधिकार आयोग

मानव अधिकार आयोगले मानिसहरूलाई आवास, राज्य सरकार, रोजगारी र सार्वजनिक आवासमा हुने भेदभावबाट संरक्षण गर्छ।
https://hrc.vermont.gov/
1-800-416-2010

भर्मोन्टको सार्वजनिक सेवा विभाग, उपभोक्ता मामिला तथा सार्वजनिक जानकारी डिभिजन

उपभोक्ता मामिला डिभिजनले विद्युत, टेलिफोन, केबल तथा पाइपबाट आउने प्राकृतिक ग्याँस जस्ता युटिलिटीहरूको शुल्कको सङ्कलन अभ्यास, युटिलिटी रोकिने अवस्था र उपभोक्ताहरूका लागि युटिलिटीको डिपोजिटसम्बन्धी प्रश्नहरूलाई सम्बोधन गर्छ।
https://publicservice.vermont.gov/publications-resources/consumers
1-800-622-4496

**अनलाइनमा निम्न उपलब्ध: legislature.vermont.gov/statutes/chapter/09/137

TITLE 9: COMMERCE AND TRADE

CHAPTER 137: RESIDENTIAL RENTAL AGREEMENTS

Subchapter 1: General

§ 4451. Definitions

As used in this chapter:

(1) "Actual notice" means receipt of written notice hand-delivered or mailed to the last known address. A rebuttable presumption that the notice was received three days after mailing is created if the sending party proves that the notice was sent by first class or certified U.S. mail.

(2) "Building, housing, and health regulations" means any law, ordinance, or governmental regulation concerning health, safety, sanitation, or fitness for habitation, or concerning the construction, maintenance, operation, occupancy, use, or appearance of any premises or dwelling unit.

(3) "Dwelling unit" means a building or the part of a building that is used as a home, residence, or sleeping place by one or more persons who maintain a household.

(4) "Landlord" means the owner, lessor, or where applicable, the sublessor of a residential dwelling unit or the building of which it is a part.

(5) "Normal wear and tear" means the deterioration which occurs, based upon the reasonable use for which the rental unit is intended, without negligence, carelessness, accident, or abuse of the premises or equipment or chattels by the tenant or members of his or her household or their invitees or guests.

(6) "Premises" means a dwelling unit, its appurtenances and the building, and the grounds, areas, and facilities held out for the use of tenants generally or whose use is promised to the tenant.

(7) "Rent" means all consideration to be made to or for the benefit of the landlord under the rental agreement, not including security deposits.

(8) "Rental agreement" means all agreements, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises.

(9) "Sublease" means a rental agreement, written or oral, embodying terms and conditions concerning the use and occupancy of a dwelling unit and premises between two tenants, a sublessor and a sublessee.

(10) "Tenant" means a person entitled under a rental agreement to occupy a residential dwelling unit to the exclusion of others. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 44; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4452. Exclusions

Unless created to avoid the application of this chapter, this chapter does not apply to any of the following:

(1) occupancy at a public or private institution, operated for the purpose of providing medical, geriatric, educational, counseling, religious, or similar service;

(2) occupancy under a contract of sale of a dwelling unit or the property of which it is a part, if the occupant is the purchaser or a person who succeeds to the interest of the purchaser;

(3) occupancy by a member of a fraternal, social, or religious organization in the portion of a building operated for the benefit of the organization;

(4) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225;

(5) occupancy by the owner of a condominium unit or the holder of a proprietary lease in a cooperative;

(6) rental of a mobile home lot governed by 10 V.S.A. chapter 153;

(7) transient residence in a campground, which for the purposes of this chapter means any property used for seasonal or short-term vacation or recreational purposes on which are located cabins, tents, or lean-tos, or campsites designed for temporary set-up of portable or mobile camping, recreational, or travel dwelling units, including tents, campers, and recreational vehicles such as motor homes, travel trailers, truck campers, and van campers;

(8) transient occupancy in a hotel, motel, or lodgings during the time the occupant is a recipient of General Assistance or Emergency Assistance temporary housing assistance, regardless of whether the occupancy is subject to a tax levied under 32 V.S.A. chapter 225; or

(9) occupancy of a dwelling unit without right or permission by a person who is not a tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 1; 1987, No. 252 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 196 (Adj. Sess.), § 1; 2015, No. 58, § E.321.3; 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4453. Obligations implied

Obligations imposed on landlords and tenants under this chapter shall be implied in all rental agreements. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4454. Attempt to circumvent

No rental agreement shall contain any provision which attempts to circumvent or circumvents obligations and remedies established by this chapter and any such provision shall be unenforceable and void. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 2: Residential Rental Agreements

§ 4455. Tenant obligations; payment of rent

(a) Rent is payable without demand or notice at the time and place agreed upon by the parties.

(b) An increase in rent shall take effect on the first day of the rental period following no less than 60 days' actual notice to the tenant. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456. Tenant obligations; use and maintenance of dwelling unit

(a) The tenant shall not create or contribute to the noncompliance of the dwelling unit with applicable provisions of building, housing, and health regulations.

(b) The tenant shall conduct himself or herself and require other persons on the premises with the tenant's consent to conduct themselves in a manner that will not disturb other tenants' peaceful enjoyment of the premises.

(c) The tenant shall not deliberately or negligently destroy, deface, damage, or remove any part of the premises or its fixtures, mechanical systems, or furnishings or deliberately or negligently permit any person to do so.

(d) Unless inconsistent with a written rental agreement or otherwise provided by law, a tenant may terminate a tenancy by actual notice given to the landlord at least one rental payment period prior to the termination date specified in the notice.

(e) If a tenant acts in violation of this section, the landlord is entitled to recover damages, costs, and reasonable attorney's fees, and the violation shall be grounds for termination under subsection 4467(b) of this title. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4456a. Residential rental application fees; prohibited

A landlord or a landlord's agent shall not charge an application fee to any individual in order to apply to enter into a rental agreement for a residential dwelling unit. This section shall not be construed to prohibit a person from charging a fee to a person in order to apply to rent commercial or nonresidential property. (Added 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 5.)

§ 4456b. Subleases; landlord and tenant rights and obligations

(a)(1) A landlord may condition or prohibit subleasing a dwelling unit under the terms of a written rental agreement, and may require a tenant to provide written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit.

(2) If the terms of a written rental agreement prohibit subleasing the dwelling unit, the landlord or tenant may bring an action for ejectment pursuant to 12 V.S.A. §§ 4761 and 4853b against a person that is occupying the dwelling unit without right or permission. This subdivision (2) shall not be construed to limit the rights and remedies available to a landlord pursuant to this chapter.

(b) In the absence of a written rental agreement, a tenant shall provide the landlord with written notice of the name and contact information of any sublessee occupying the dwelling unit. (Added 2015, No. 126 (Adj. Sess.), § 3.)

§ 4457. Landlord obligations; habitability

(a) Warranty of habitability. In any residential rental agreement, the landlord shall be deemed to covenant and warrant to deliver over and maintain, throughout the period of the tenancy, premises that are safe, clean, and fit for human habitation and which comply with the requirements of applicable building, housing, and health regulations.

(b) Waiver. No rental agreement shall contain any provision by which the tenant waives the protections of the implied warranty of habitability. Any such waiver shall be deemed contrary to public policy and shall be unenforceable and void.

(c) Heat and water. As part of the implied warranty of habitability, the landlord shall ensure that the dwelling unit has heating facilities which are capable of safely providing a reasonable amount of heat. Every landlord who provides heat as part of the rental agreement shall at all times supply a reasonable amount of heat to the dwelling unit. The landlord shall provide an adequate amount of water to each dwelling unit properly connected with hot and cold water lines. The hot water lines shall be connected with supplied water-heating facilities which are capable of heating sufficient water to permit an adequate amount to be drawn. This subsection shall not apply to a dwelling unit intended and rented for summer occupancy or as a hunting camp. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4458. Habitability; tenant remedies

(a) If the landlord fails to comply with the landlord's obligations for habitability and, after receiving actual notice of the noncompliance from the tenant, a governmental entity or a qualified independent inspector, the landlord fails to make repairs within a reasonable time and the noncompliance materially affects health and safety, the tenant may:

(1) withhold the payment of rent for the period of the noncompliance;

(2) obtain injunctive relief;

(3) recover damages, costs, and reasonable attorney's fees; and

(4) terminate the rental agreement on reasonable notice.

(b) Tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 6.)

§ 4459. Minor defects; repair and deduct

(a) If within 30 days of notice, the landlord fails to repair a minor defect in order to comply with this chapter or a material provision of the rental agreement, the tenant may repair the defect and deduct from the rent the actual and reasonable cost of the work, not to exceed one-half of one month's rent. The tenant shall provide the landlord with actual notice of the cost of the repair when the cost is deducted from the rent.

(b) The tenant remedies under this section are not available if the noncompliance was caused by the negligent or deliberate act or omission of the tenant or a person on the premises with the tenant's consent. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4460. Access

(a) A landlord may enter the dwelling unit with the tenant's consent, which shall not be unreasonably withheld.

(b) A landlord may also enter the dwelling unit for the following purposes between the hours of 9:00 A.M. and 9:00 P.M. on no less than 48 hours' notice:

(1) when necessary to inspect the premises;

(2) to make necessary or agreed repairs, alterations, or improvements;

(3) to supply agreed services; or

(4) to exhibit the dwelling unit to prospective or actual purchasers, mortgagees, tenants, workers, or contractors.

(c) A landlord may only enter the dwelling unit without consent or notice when the landlord has a reasonable belief that there is imminent danger to any person or to property. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4461. Security deposits

(a) A security deposit is any advance, deposit, or prepaid rent, however named, which is refundable to the tenant at the termination or expiration of the tenancy. The function of a security deposit is to secure the performance of a tenant's obligations to pay rent and to maintain a dwelling unit.

(b) The landlord may retain all or a portion of the security deposit for:

(1) nonpayment of rent;

(2) damage to property of the landlord, unless the damage is the result of normal wear and tear or the result of actions or events beyond the control of the tenant;

(3) nonpayment of utility or other charges which the tenant was required to pay directly to the landlord or to a utility; and

(4) expenses required to remove from the rental unit articles abandoned by the tenant.

(c) A landlord shall return the security deposit along with a written statement itemizing any deductions to a tenant within 14 days from the date on which the landlord discovers that the tenant vacated or abandoned the dwelling unit, or the date the tenant vacated the dwelling unit, provided the landlord received notice from the tenant of that date. In the case of the seasonal occupancy and rental of a dwelling unit not intended as a primary residence, the security deposit and written statement shall be returned within 60 days.

(d) The landlord shall comply with this section by hand-delivering or mailing the statement and any payment required to the last known address of the tenant.

(e) If a landlord fails to return the security deposit with a statement within 14 days, the landlord forfeits the right to withhold any portion of the security deposit. If the failure is wilful, the landlord shall be liable for double the amount wrongfully withheld, plus reasonable attorney's fees and costs.

(f) Upon termination of the landlord's interest in the dwelling unit, the security deposit shall be transferred to the new landlord. The new landlord shall give the tenant actual notice of the new landlord's name and address with a statement that the security deposit has been transferred to the new landlord.

(g) A town or municipality may adopt an ordinance governing security deposits on dwellings. The ordinance shall be supplemental to and not inconsistent with the minimum protections of the provisions of this section. The ordinance may not limit how a security deposit is held. The ordinance may authorize the payment of interest on a security deposit. The ordinance may provide that a Housing Board of Review constituted pursuant to 24 V.S.A. § 5005 may hear and decide disputes related to security deposits upon request for a hearing by a landlord or tenant. The Board's actions shall be reviewable under 24 V.S.A. § 5006. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1987, No. 116, § 2; 1991, No. 229 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 45.)

§ 4462. Abandonment; unclaimed property

(a) A tenant has abandoned a dwelling unit if:

(1) there are circumstances which would lead a reasonable person to believe that the dwelling unit is no longer occupied as a full-time residence;

(2) rent is not current; and

(3) the landlord has made reasonable efforts to ascertain the tenant's intentions.

(b) If the tenant abandons the dwelling unit the tenant shall remain liable for rent until the expiration of the rental agreement. However, if the landlord rents the dwelling unit before the expiration of the rental agreement, the agreement terminates on the date of the new tenancy.

(c)(1) If any property, except trash, garbage, or refuse, is unclaimed by a tenant who has abandoned a dwelling unit, the landlord shall give written notice to the tenant mailed to the tenant's last known address that the landlord intends to dispose of the property after 60 days if the tenant has not claimed the property and paid any reasonable storage and other fees incurred by the landlord. The landlord shall place the property in a safe, dry, secured location, but may dispose of any trash, garbage, or refuse left by the tenant. The tenant may claim the property by providing the landlord with the following within 60 days after the date of the notice:

(A) a reasonable written description of the property; and

(B) payment of the fair and reasonable cost of storage and any related reasonable expenses incurred by the landlord.

(2) If the tenant does not claim the property within the required time, the property shall become the property of the landlord. If the tenant claims the property within the required time, the landlord shall immediately make the property available to the tenant at a reasonable place and the tenant shall take possession of the property at that time and place.

(d) Any personal property remaining in the dwelling unit or leased premises after the tenant has vacated may be disposed of by the landlord without notice or liability to the tenant or owner of the personal property, provided that one of the following has occurred:

(1) The tenant provided actual notice to the landlord that the tenant has vacated the dwelling unit or leased premises.

(2) The tenant has vacated the dwelling unit or leased premises at the end of the rental agreement. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), § 1; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 46.)

§ 4463. Illegal evictions

(a) No landlord may willfully cause, directly or indirectly, the interruption or termination of any utility service being supplied to the tenant, except for temporary interruptions for emergency repairs.

(b) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's rented or leased premises, except through proper judicial process.

(c) No landlord may directly or indirectly deny a tenant access to and possession of the tenant's property, except through proper judicial process. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4464. Remedies for illegal evictions

(a) Any tenant who sustains damage or injury as a result of an illegal eviction may bring an action for injunctive relief, damages, costs, and reasonable attorney's fees.

(b) A court may award reasonable attorney's fees to the landlord if, upon motion and hearing, it is determined that the action was not brought in good faith and was frivolous or intended for harassment only. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

§ 4465. Retaliatory conduct prohibited

(a) A landlord of a residential dwelling unit may not retaliate by establishing or changing terms of a rental agreement or by bringing or threatening to bring an action against a tenant who:

(1) has complained to a governmental agency charged with responsibility for enforcement of a building, housing, or health regulation of a violation applicable to the premises materially affecting health and safety;

(2) has complained to the landlord of a violation of this chapter; or

(3) has organized or become a member of a tenant's union or similar organization.

(b) If the landlord acts in violation of this section, the tenant is entitled to recover damages and reasonable attorney's fees and has a defense in any retaliatory action for possession.

(c) If a landlord serves notice of termination of tenancy on any grounds other than for nonpayment of rent within 90 days after notice by any municipal or State governmental entity that the premises are not in compliance with applicable health or safety regulations, there is a rebuttable presumption that any termination by the landlord is in retaliation for the tenant having reported the noncompliance. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 47.)

§ 4466. Repealed. 1987, No. 74, § 2(b).

§ 4467. Termination of tenancy; notice

(a) Termination for nonpayment of rent. The landlord may terminate a tenancy for nonpayment of rent by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days after the date of the actual notice. The rental agreement shall not terminate if the tenant pays or tenders rent due through the end of the rental period in which payment is made or tendered. Acceptance of partial payment of rent shall not constitute a waiver of the landlord's remedies for nonpayment of rent or an accord and satisfaction for nonpayment of rent.

(b) Termination for breach of rental agreement.

(1) The landlord may terminate a tenancy for failure of the tenant to comply with a material term of the rental agreement or with obligations imposed under this chapter by actual notice given to the tenant at least 30 days prior to the termination date specified in the notice.

(2) When termination is based on criminal activity, illegal drug activity, or acts of violence, any of which threaten the health or safety of other residents, the landlord may terminate the tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 14 days from the date of the actual notice.

(c) Termination for no cause. In the absence of a written rental agreement, the landlord may terminate a tenancy for no cause as follows:

(1) If rent is payable on a monthly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be:

(A) for tenants who have resided continuously in the same premises for two years or less, at least 60 days after the date of the actual notice;

(B) for tenants who have resided continuously in the same premises for more than two years, at least 90 days after the date of the actual notice.

(2) If rent is payable on a weekly basis, by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 21 days after the date of the actual notice.

(d) Termination of rental agreement when property is sold. In the absence of a written rental agreement a landlord who has contracted to sell the building may terminate a tenancy by providing actual notice to the tenant of the date on which the tenancy will terminate which shall be at least 30 days after the date of the actual notice.

(e) Termination for no cause under terms of written rental agreement. If there is a written rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least 30 days before the end or expiration of the stated term of the rental agreement if the tenancy has continued for two years or less. The notice to terminate for no cause shall be at least 60 days before the end or expiration of the term of the rental agreement if the tenancy has continued for more than two years. If there is a written week-to-week rental agreement, the notice to terminate for no cause shall be at least seven days; however, a notice to terminate for nonpayment of rent shall be as provided in subsection (a) of this section.

(f) In all cases the termination date shall be specifically stated in the notice.

(g) If the building is being converted to condominiums, notice shall be given in accordance with 27 V.S.A. chapter 15, subchapter 2.

(h) A rental arrangement whereby a person rents to another individual one or more rooms in his or her personal residence that includes the shared use of any of the common living spaces, such as the living room, kitchen, or bathroom, may be terminated by either party by providing actual notice to the other of the date the rental agreement shall terminate, which shall be at least 15 days after the date of actual notice if the rent is payable monthly and at least seven days after the date of actual notice if the rent is payable weekly.

(i) Multiple notices. All actual notices that are in compliance with this section shall not invalidate any other actual notice and shall be a valid basis for commencing and maintaining an action for possession pursuant to this chapter, 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, or 12 V.S.A. chapter 169, notwithstanding that the notices may be based on different or unrelated grounds, dates of termination, or that the notices are sent at different times prior to or during an ejectment action. A landlord may maintain an ejectment action and rely on as many grounds for ejectment as are allowed by law at any time during the eviction process.

(j)(1) A landlord's acceptance of full or partial rent payment by or on behalf of a tenant after the termination of the tenancy for reasons other than nonpayment of rent or at any time during the ejectment action shall not result in the dismissal of an ejectment action or constitute a waiver of the landlord's remedies to proceed with an eviction action based on any of the following:

(A) the tenant's breach of the terms of a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section;

(B) the tenant's breach of the tenant's obligations pursuant to subsections 4456(a), (b), and (c) of this title; or

(C) for no cause pursuant to subsections (c), (d), (e), and (h) of this section.

(2) This subsection shall apply to 10 V.S.A. chapter 153, 11 V.S.A. chapter 14, and 12 V.S.A. chapter 169.

(k) A notice to terminate a tenancy shall be insufficient to support a judgment of eviction unless the proceeding is commenced no later than 60 days from the termination date set forth in the notice. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1; amended 1999, No. 115 (Adj. Sess.), §§ 2, 2a; 2007, No. 176 (Adj. Sess.), § 48; 2009, No. 129 (Adj. Sess.), § 2.)

§ 4468. Termination of tenancy; action for possession

If the tenant remains in possession after termination of the rental agreement, without the express consent of the landlord, the landlord may bring an action for possession, damages and costs under 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. (Added 1985, No. 175 (Adj. Sess.), § 1.)

Subchapter 3: Farm Employee Housing

§ 4469. Repealed. 1999, No. 26, § 6, eff. February 15, 2003.

§ 4469a. Termination of occupancy of farm employee housing

(a) As used in this section:

(1) "Farm employee" means an individual employed by a farm employer for farming operations.

(2) "Farm employer" means a person earning at least one-half of his or her annual gross income from the business of farming as that term is defined in Section 1.175-3 of the regulations issued by the U.S. Department of the Treasury under the U.S. Internal Revenue Code, as amended.

(3) "Housing provided as a benefit of farm employment" means housing owned or controlled by the farm employer, whether located on or off the farm premises, and provided for the occupancy of the farm employee and the farm employee's family or household members for no payment other than the farm employee's labor. Payment of utility and fuel charges paid by the farm employee does not affect the designation of housing provided as a benefit of farm employment.

(b) Unless otherwise provided in a written employment contract, a farm employer who provides housing to a farm employee and the farm employee's family or household members as a benefit of the employment may terminate that benefit and all rights of the employee and the employee's family or household members to occupy the housing when the employee's employment is terminated.

(c) The termination of the housing benefit shall be by written notice served upon the former farm employee by a law enforcement officer in accordance with Rule 4 of the Vermont Rules of Civil Procedure. The notice shall be served together with a summons and complaint seeking a writ of possession under this section to remove the former farm employee from occupancy of the farm housing. The notice shall include the following statements, in boldface print:

"Your employment and housing benefit have been terminated.

"Your employer has filed a legal proceeding in ______ County Superior Court to obtain a court order directing you and any family or household member cohabitating in the dwelling to vacate and leave the dwelling and remove all of your possessions. The address and telephone number of the Court are as follows:

"The Court will hold a hearing on your former employer's request for a court order directing you to leave and vacate the dwelling. The hearing will be held on ______ at ______ in the ______ am/pm at the courthouse at the address listed above. You have the right to be served with notice of the hearing at least ten days prior to the hearing date. You have the right to appear at this hearing. At the hearing, your former employer must prove that the dwelling is needed for housing a replacement employee, and that your failure to vacate is causing actual hardship.

"If you believe that your employment was terminated wrongfully, that your dwelling house was not habitable, or if you have any other claim against your former employer, you may file a counterclaim against your former employer as explained in the summons and complaint that are being served upon you with this notice.

"Filing a counterclaim against your former employer will not delay or stop the Court from ordering you to leave and vacate the dwelling.

"You may wish to seek legal advice from a licensed attorney. If you believe you cannot afford an attorney, you may contact the Clerk of the Court listed above for information about the availability of an attorney at public expense, although you may not be entitled to an attorney at public expense."

(d) A farm employer shall be entitled to a show cause hearing on an expedited basis for the purpose of demonstrating that the failure of the former farm employee to vacate the farm housing is causing an actual hardship to the farm employer. The show cause hearing shall be held not less than 10 calendar days after service on the former employee of the notice described in subsection (c) of this section. The issue before the court at the hearing shall be whether the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee.

(e) If the court finds that the farm employer has suffered actual hardship because of the unavailability of the farm housing for a replacement employee, the court shall enter an order approving a writ of possession, which shall be executed not earlier than five business days nor later than 30 days after the writ is served, to put the plaintiff into possession.

(f) If the court does not make a finding on behalf of the farm employer, the farm employer may seek an eviction pursuant to sections 4467 and 4468 of this title and 12 V.S.A. chapter 169, subchapter 3. In any action pursuant to this section, the farm employer may file a motion for payment of the reasonable rental value of the premises into court pursuant to 12 V.S.A. § 4853a.

(g) The right of a former farm employee to pursue any claim that he or she may have against the former farm employer by way of a counterclaim in a civil action brought pursuant to this section is expressly preserved. The assertion of a counterclaim shall not have the effect of delaying or preventing the removal of the employee from the housing, nor shall the employee be entitled to obtain injunctive relief in the form of repossession of farm housing. A former employee who prevails on a counterclaim shall be entitled to relief as provided by applicable law.

(h) Sections 4455, 4461, and 4467 of this chapter shall not apply to housing provided to a farm employee as a benefit of the employment. (Added 2009, No. 89 (Adj. Sess.), § 2, eff. April 28, 2010; amended 2017, No. 11, § 10.)

Subchapter 4: Housing Discrimination; Domestic And Sexual Violence

§ 4470. Recodified. 2019, No. 48, § 1(b).

§ 4471. Definitions

As used in this subchapter:

(1) "Abuse" has the same meaning as in 15 V.S.A. § 1101.

(2) "Protected tenant" means a tenant who is:

(A) a victim of abuse, sexual assault, or stalking;

(B) a parent, foster parent, legal guardian, or caretaker with at least partial physical custody of a victim of abuse, sexual assault, or stalking.

(3) "Sexual assault" and "stalking" have the same meaning as in 12 V.S.A. § 5131. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4472. Right to terminate rental agreement

(a) Notwithstanding a contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter, a protected tenant may terminate a rental agreement pursuant to subsection (b) of this section without penalty or liability if he or she reasonably believes it is necessary to vacate a dwelling unit:

(1) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or

(2) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her notice of termination.

(b) Not less than 30 days before the date of termination, the protected tenant shall provide to the landlord:

(1) a written notice of termination; and

(2) documentation from one or more of the following sources supporting his or her reasonable belief that it is necessary to vacate the dwelling unit:

(A) a court, law enforcement, or other government agency;

(B) an abuse, sexual assault, or stalking assistance program;

(C) a legal, clerical, medical, or other professional from whom the tenant, or the minor or dependent of the tenant, received counseling or other assistance concerning abuse, sexual assault, or stalking; or

(D) a self-certification of a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking, signed under penalty of perjury, on a standard form adopted for that purpose by:

(i) a federal or State government entity, including the federal Department of Housing and Urban Development or the Vermont Department for Children and Families; or

(ii) a nonprofit organization that provides support services to protected tenants.

(c) A notice of termination provided pursuant to subsection (b) of this section may be revoked and the rental agreement shall remain in effect if:

(1)(A) the protected tenant provides a written notice to the landlord revoking the notice of termination; and

(B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of the revocation; or

(2)(A) the protected tenant has not vacated the premises as of the date of termination; and

(B) the landlord has not entered into a rental agreement with another tenant prior to the date of termination. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4473. Right to change locks; other security measures

Notwithstanding any contrary provision of a rental agreement or of subchapter 2 of this chapter:

(1) Subject to subdivision (2) of this subsection, a protected tenant may request that a landlord change the locks of a dwelling unit within 48 hours following the request:

(A) based on a fear of imminent harm to any protected tenant due to abuse, sexual assault, or stalking; or

(B) if any protected tenant was a victim of sexual assault that occurred on the premises within the six months preceding the date of his or her request.

(2) If the perpetrator of abuse, sexual assault, or stalking is also a tenant in the dwelling unit, the protected tenant shall include with his or her request a copy of a court order that requires the perpetrator to leave the premises.

(3) If the landlord changes the locks as requested, the landlord shall provide a key to the new locks to each tenant of the dwelling unit, not including the perpetrator of the abuse, sexual assault, or stalking who is

subject to a court order to leave the premises.

(4) If the landlord does not change the locks as requested, the protected tenant may change the locks without the landlord's prior knowledge or permission, provided that the protected tenant shall:

(A) ensure that the new locks, and the quality of the installation, equal or exceed the quality of the original;

(B) notify the landlord of the change within 24 hours of installation; and

(C) provide the landlord with a key to the new locks.

(5) Unless otherwise agreed to by the parties, a protected tenant is responsible for the costs of installation of new locks pursuant to this section.

(6)(A) A protected tenant may request permission of a landlord to install additional security measures on the premises, including a security system or security camera.

(B) A protected tenant:

(i) shall submit his or her request not less than seven days prior to installation;

(ii) shall ensure the quality and safety of the security measures and of their installation;

(iii) is responsible for the costs of installation and operation of the security measures; and

(iv) is liable for damages resulting from installation.

(C) A landlord shall not unreasonably refuse a protected tenant's request to install additional security measures pursuant to this subdivision (6). (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4474. Confidentiality

An owner, landlord, or housing subsidy provider who possesses documentation or information concerning a protected tenant's status as a victim of abuse, sexual assault, or stalking shall keep the documentation or information confidential and shall not allow or provide access to another person unless:

(1) authorized by the protected tenant;

(2) required by a court order, government regulation, or governmental audit requirement; or

(3) required as evidence in a court proceeding, provided:

(A) the documentation or information remains under seal; and

(B) use of the documentation or information is limited to a claim brought pursuant to section 4472 or 4473 of this title. (Added 2019, No. 48, § 2.)

§ 4475. Limitation of liability; enforcement

Except in the case of gross negligence or willful misconduct, a landlord is immune from liability for damages to a protected tenant if he or she acts in good faith reliance on:

(1) the provisions of this subchapter; or

(2) information provided or action taken by a protected tenant pursuant to the provisions of this subchapter. (Added 2019, No. 48, § 2.)

Chapter 6 – Environmental Health Rules

Subchapter 6

Rental Housing Health Code

1.0 Authority

This code is adopted pursuant to 18 V.S.A. § 102, 3 V.S.A. § 3003(a) and 3 V.S.A. § 801(b)(11).

2.0 Purpose

The purpose of this code is to protect the health, safety and well-being of the occupants of rental housing. This code establishes minimum health and habitability standards that all residential rental housing in Vermont must conform to.

3.0 Scope

3.1 This Rental Housing Health Code shall apply to all rented dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units and mobile home lots used as a regular residence.

3.2 This code does not apply to a licensed lodging establishment when the occupancy is subject to meals and rooms tax pursuant to 32 V.S.A. ch. 225. This code does not apply to tents or similar structures provided to persons choosing to live in such shelters as part of what is primarily an educational or experiential opportunity.

4.0 Definitions

4.1 **"Common Space"** means all interior passageways, hallways, foyers, stairways, basements and other rooms in a dwelling or rooming house used or intended for use by the occupants of more than one dwelling unit or rooming unit.

4.2 **"Dwelling"** means a rented building or structure, excluding tents or similar structures used for the express purpose of camping, that is wholly or partly used or intended to be used as a primary residence for living or sleeping by human inhabitants. This includes

rented mobile homes and "housing provided as a benefit of farm employment" as defined in 9 V.S.A. § 4469a (a)(3).

4.3 **"Dwelling Unit"** means a room or group of rooms within a dwelling, or any dwelling forming a single habitable unit used or intended for use for living, sleeping, cooking and eating.

4.4 **"Food Residual or Food Scrap"** means source separated and uncontaminated material that is derived from processing or discarding of food and that is recyclable, in a manner consistent with 10 V.S.A. § 6605k. Food residual may include preconsumer and postconsumer food scraps. "Food residual" does not mean meat and meat-related products when the food residuals are composted by a resident on site.

4.5 **"Habitable Room"** means every room or enclosed floor space, used or intended to be used for living, sleeping, cooking or eating purposes excluding bathrooms, toilet compartments, closets, halls, storage or utility spaces and similar areas.

4.6 **"Immediate Family"** means a person's parents, spouse, domestic partner, children and siblings.

4.7 **"Infestation"** means the presence of any pest or bedbug that creates a health hazard or other risk to the preservation of public health.

4.8 **"Local board of health"** means the select board or city council, together with the health officer as provided by 18 V.S.A. §§ 601 and 604.

4.9 **"Local Health Officer"** means the properly designated and appointed health officer or deputy health officer as authorized and appointed in accordance with 18 V.S.A. § 601.

4.10 **"Mobile Home"** means a structure or type of manufactured home as defined in 10 V.S.A. § 6201 (1) that is designed for long-term and continuous residential occupancy.

4.11 **"Mobile Home Lot"** means any parcel of land not located in a mobile home park (as defined in 10 V.S.A. § 6201~~(~~(2)~~)~~) that is leased to a mobile home owner and established by the owner of the parcel of land as being the area in which the leaseholder establishes a property right by way of a lease. This code is not meant to apply to the rental of a lot in a mobile home park under the jurisdiction of 10 V.S.A. ch. 153.

4.12 **"Occupant"** means a tenant and every person or guest entitled to be living and sleeping in a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit or on the premises of a rented mobile home lot.

4.13 **"Owner"** means any person who alone, jointly or severally with others:

4.13.1 Has legal or equitable title to any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

4.13.2 Has charge, care, management or control of any premises, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

4.13.3 Is the landlord or lessor of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot; or

4.13.4 Is the authorized agent of the property owner of any premises, dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot.

4.14 **"Person"** means every individual, corporation, partnership, government, governmental subdivision or agency, business trust, estate, trust, association, firm, group or any other legal or commercial entity.

4.15 **"Pest"** means any unwanted animal, including any insect, that is a potential vector for human disease and presents a public health threat.

4.16 **"Premises"** means the buildings, grounds and facilities associated with a dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit and the grounds, areas and facilities associated with a rented mobile home lot that are held out for the use of occupants generally or whose use is promised to the occupant.

4.17 **"Recyclables"** means the following source separated materials: aluminum and steel cans; aluminum foil and aluminum pie plates; glass bottles and jars from foods and beverages; polyethylene terephthalate (PET) plastic bottles or jugs; high density polyethylene (HDPE) plastic bottles and jugs; corrugated cardboard; white and colored paper; newspaper; magazines; catalogues; paper mail and envelopes; boxboard; and paper bags.

4.18 **"Rental Housing"** means all dwellings, dwelling units, rooming houses, rooming units, or mobile home lots let by the owner to one or more persons to be used as a regular residence.

4.19 **"Rooming House"** means any dwelling or part thereof containing one or more rooming units and/or one or more dormitory rooms in which space is let by the owner or operator to one or more persons who are not immediate family members of the owner.

4.20 **"Rooming Unit"** means the room or group of rooms let to an individual or household for use as living and sleeping, but not for cooking or eating purposes, whether or not common cooking facilities are made available.

4.21 **"Rodent-proof"** means construction, installation and maintenance which under foreseeable conditions will prevent the movement of rodents to or from a dwelling or rooming house, or gaining access to food, water or any place where rodents can live, nest or seek shelter. It consists of the closing and keeping closed of every opening in foundations, basements, cellars, exterior and interior walls, ground or first floors, roofs, sidewalk gratings, sidewalk openings, and other places that may be reached and entered by rodents by climbing, burrowing or other methods.

4.22 **“Trash”** means combustible and noncombustible waste materials that are not composted or recycled. This includes any products not included in the definitions of “Food Residual or Food Scrap” or “Recyclables.”

4.23 **“Ventilation”** means the adequate supply and removal of air to and from a space through windows, skylights, doors, grilles, ducts or mechanical devices.

4.24 **“Violation”** means any condition in or on the premises of a rented dwelling, rooming unit, rooming house or rented mobile home lot which fails to meet any requirement of this code.

4.25 **“Watertight”** means so constructed that the structure is substantially impermeable to water.

4.26 **“Weathertight”** means so constructed that the structure resists weather and excludes rain and snow, and prevents the infiltration of air.

5.0 Sanitation Facilities

5.1 **Kitchen Facilities:** Every dwelling unit shall contain within the unit space to store, prepare and serve foods in a sanitary manner, including the presence of a kitchen sink.

5.2 **Bathroom Facilities:**

5.2.1 Every dwelling unit shall contain within the unit a flush toilet, sink and bathtub or shower located in a room or rooms separate from the habitable rooms and which affords privacy.

5.2.2 Shared Bathroom Facilities: The occupants of not more than two dwelling units which are located in the same dwelling may share bathroom facilities under the following circumstances:

5.2.2.1 Neither of the two dwelling units contains more than two habitable rooms; however, for the purpose of this section, a kitchen with not more than 60 square feet of floor area is not counted as a room; and

5.2.2.2 The habitable room area of each dwelling unit aggregates not more than 300 square feet; and

5.2.2.3 The toilet and sink are within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling; and

5.2.2.4 The bathtub or shower is within a room separate from the habitable rooms, which affords privacy and which is accessible to the occupants of each dwelling unit without going through the dwelling unit of another person or outside the dwelling.

5.2.3 Rooming Houses:

5.2.3.1 Every rooming house shall be equipped with at least one toilet and one sink for each 10 persons and one bathtub or shower for each eight persons or fraction thereof living within the rooming house, including members of the immediate family of the owner if they share use of the facilities.

5.2.3.2 Every toilet, sink and bathtub or shower required by this section shall be located in a room or rooms which: afford privacy and are separate from the habitable rooms and are accessible from a common hall without going outside the rooming house and are not more than one story removed from the rooming unit of any occupant intended to share the facilities.

5.3 **Non-absorbent Surfaces:** The floor and counter surfaces of every bathroom and kitchen in dwelling units and rooming houses shall be constructed and maintained to be a smooth, non-corrosive, non-absorbent and waterproof covering. This shall not prohibit the use of carpeting for floors in kitchens and bathrooms, or the use of wood for floors in kitchens, provided the following qualifications are met:

5.3.1 Carpeting must contain a solid, nonabsorbent, water repellent backing which will prevent the passage of moisture through it to the floor below; and

5.3.2 Wood flooring must have a water resistant finish and have no cracks to allow the accumulation of dirt and food, or the harborage of insects.

5.4 **Water Supply/Wastewater Disposal:**

5.4.1 Supply: Every rented mobile home lot shall have access to and every dwelling unit or rooming house shall be connected to: a supply of water sufficient in quantity and pressure to meet the ordinary needs of the occupant(s).

5.4.2 Potable Water: Water provided to a rented mobile home lot and to every kitchen sink, bathroom sink and bathtub or shower in a dwelling unit or rooming house shall be from a public water supply system that is monitored and regulated by the Water Supply Division of the Vermont Department of Environmental Conservation, or a private supply free from impurities in amounts sufficient to cause disease or harmful physiological effects as per Vermont Department of Health testing guidelines for private water supplies. Any health-based contaminant in a private water supply that is found to be elevated shall be treated to reduce levels to existing maximum contaminant levels (MCL) or Vermont Health Advisories where no MCL exists.

5.4.3 Hot Water: Every kitchen sink, lavatory sink, shower and tub-shower combination shall be connected with water heating facilities in working order that are capable of safely heating an adequate yield of water. Shower and tub-shower combinations must be plumbed to be able to achieve a hot water temperature greater than or equal to 100°F and remain less than 120°F at the fixture.

5.4.4 Water Supply Deficiencies: Owners of dwellings, rooming houses and rented mobile home lots with short-term deficiencies in water quality or quantity must provide occupants with an alternate, adequate and accessible supply of water for drinking and sanitation until a regular source of water is made available.

5.4.5 Sewage Disposal: Owners of rented mobile home lots shall provide hook-up to and owners of all dwellings and rooming houses shall connect all kitchen sinks, toilets, bathroom sinks, bathtubs, showers, washing machines and dishwashers to a public sewage system if available, or to a properly operating subsurface wastewater disposal system. Each wastewater disposal system shall be operated so that sewage does not back up into the dwelling, flow to the ground surface or directly into surface water.

5.4.6 Plumbing Connections: All plumbing systems shall be maintained in good repair.

5.5 Sanitary Conditions for Trash, Recyclables, and Food Scraps:

5.5.1 Facilities:

5.5.1.1 Trash, recyclables, and food scraps that are placed outside a dwelling or rooming house shall be stored in durable, cleanable receptacles. Receptacles for trash and food scrapes shall also be watertight and have properly-fitting covers.

5.5.1.2 The owner of any dwelling or rooming house shall provide and maintain appropriate receptacles for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2 Collection of trash, recyclables, and food scraps:

5.5.2.1 The owner of any dwelling or rooming house shall assure that arrangements are made for the removal of trash, recyclables, and food scraps in accordance with 10 V.S.A. ch. 159.

5.5.2.2 Trash, recyclables, and food scraps shall be removed from dwellings and rooming houses as often as is necessary to maintain a sanitary structure, not less than once every week.

5.5.3 Responsibilities:

5.5.3.1 Owner Responsibilities: The owner of every dwelling or rooming house shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition free of trash, recyclables, and food scraps all common areas as well as any other part of the premises not used as a dwelling space.

5.5.3.2 Occupant Responsibilities: The occupant of every dwelling unit or rooming unit shall be responsible for maintaining in a clean and sanitary condition and free of trash, recyclables, and food scraps that part of the premises which he or she exclusively occupies.

6.0 Pest and Bedbug Control and Management

6.1 Owner Responsibilities:

6.1.1 The owner of a dwelling shall maintain all common spaces free from infestation.

6.1.2 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of infestation in all common spaces.

6.1.3 The owner of a dwelling shall be responsible for extermination of any infestation in any dwelling unit when infestation in a dwelling unit is caused by his or her failure to maintain the dwelling or infestation exists in two or more of the dwelling units in any dwelling.

6.1.4 The owner of a rooming house shall maintain all rooming units and common spaces free from infestation and shall be responsible for extermination.

6.2 Occupant Responsibilities: The occupant of each dwelling unit shall maintain that part of the dwelling he or she exclusively occupies free from infestation and shall be responsible for extermination when the infestation is caused by his or her failure to maintain the dwelling unit except as provided for in Section 6.1.3.

6.3 Extermination of Pest Animals and Bedbugs: Extermination shall be accomplished by eliminating the harborage place of pests and bedbugs, by removing or making inaccessible materials that may serve as their food or breeding ground and by treatments including but not limited to poisoning, spraying, fumigating, heat treating, or trapping.

7.0 Heating

Heating facilities in all dwelling units and rooming houses shall meet the following standards:

7.1 Heating facilities shall be provided when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

7.2 Heating facilities shall be properly functioning and in good repair.

7.3 Heating facilities shall be able to maintain a room temperature of at least 65°F (18°C) in all habitable rooms, kitchens, and bathrooms. The maintenance of required heating levels shall be accomplished without overheating one room as a means of meeting minimum heating requirements for adjacent rooms. The temperature may be read and the requirement shall be met at a point three feet above floor level and three feet from an exterior wall.

7.4 Heating facilities shall be vented to the outside of the building. Un-vented fuel fired space heaters are prohibited in dwellings or rooming houses.

7.5 Every owner who provides heat as part of the rental agreement to occupants of dwelling units or rooming units shall maintain the provided heat at all times to all habitable rooms, kitchens, and bathrooms when the outside temperature is less than 55°F (13°C).

8.0 Natural and Mechanical Ventilation

8.1 The owner of dwellings and rooming houses shall provide ventilation to the outdoors as follows so as to not endanger the health and safety of the occupants:

8.1.1 Every habitable room shall include at least one window or door in good repair located on an outside wall that is capable of being opened to admit fresh air.

8.1.2 Screens shall be provided for all operable windows and for doors that are providing ventilation when a window is not available. All screens shall be maintained in good repair and be free from tears, holes, or other imperfections of either screen or frame that would admit insects such as flies or mosquitoes.

8.1.3 All hallways and stairways in common spaces shall be adequately ventilated.

8.1.4 Every bath, toilet or shower room shall be ventilated by direct access with the external air either by window, airshaft or ventilation fan. If a ventilation fan is used, it shall be vented directly to the exterior of the building and be of sufficient size to prevent the buildup of moisture.

8.1.5 All clothing dryers shall be vented directly to the exterior of the building.

8.2 Use of vaporizers/humidifiers: Vaporizers/humidifiers shall not be used by dwelling or rooming house occupants or owners in such ways that cause an elevated relative humidity (above 60%), promoting the growth of microorganisms and visible mold.

9.0 Lighting and Electricity

9.1 Every habitable room in a dwelling unit or rooming house other than a kitchen shall contain at least two duplex electrical outlets or one duplex electrical outlet and one electrical light fixture.

9.2 Every kitchen in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture and two duplex electrical outlets.

9.3 Every other room in a dwelling unit or rooming house shall contain at least one electric light fixture.

9.4 All building entrances in dwellings or rooming houses and all common areas in rooming houses or dwellings containing two or more dwelling units shall be adequately lighted to provide for safe and reasonable use and safe access and egress to and from the building.

9.5 All electrical systems in dwellings, rooming houses and on rented mobile home lots shall be maintained in safe working condition.

10.0 Structural Elements

10.1 Every owner of a dwelling or rooming house shall provide and maintain the foundation, floors, walls, doors, windows, ceilings, roof, staircases, chimneys and other structural elements of his or her dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit so that it is weathertight, watertight, rodent proof and in good repair.

10.2 Every occupant of a dwelling or rooming house shall exercise reasonable care in the use of the structural elements of the building to maintain it in good working condition.

10.3 Every dwelling, dwelling unit, rooming house or rooming unit shall be maintained to be free from the regular or periodic appearance of standing water or excessive moisture, which may result in visible mold growth.

11.0 Mobile Homes on Rented Lots

11.1 It shall be the responsibility of the owner of a rented mobile home lot to provide connection to electrical services, water supply and sewage disposal to a location on each lot from which these services can be connected to the mobile home.

11.1.1 Electrical Services: The mobile home lot owner is responsible for installation and maintenance of the electrical service to the main electrical panel in the home.

11.1.2 Water Supply: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of water lines to a point at which the lines surface under the mobile home.

11.1.3 Sewage Disposal: The mobile home lot owner is responsible for the maintenance of the sewage disposal system to the point where it surfaces from the ground to service the mobile home.

12.0 General Responsibilities

12.1 Owners:

12.1.1 No owner shall let to another for occupancy any dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot which does not comply with the requirements of this code. It shall be the responsibility of the owner to maintain all premises in compliance with this code.

12.1.2 No owner shall cause any water, sewer, equipment or utility which is required by this regulation to be removed, shut off or discontinued for any occupied dwelling, dwelling unit, rooming house, rooming unit or mobile home lot except for such temporary interruption as may be necessary while actual repairs or alterations are in process or during temporary emergencies.

12.1.3 No rental agreement containing any provision purporting to transfer responsibilities between owner and occupant other than as imposed herein, shall be effective for the purposes of this code.

12.2 Occupants:

12.2.1 No occupant shall use or occupy his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot in such a way as to cause non-compliance with this code.

12.2.2 Every occupant shall exercise reasonable care in the use of his or her dwelling unit, rooming unit or rented mobile home lot and shall maintain it in such a manner that it does not create a health hazard for his or her neighbors.

12.3 Existing structures and premises that do not comply with provisions in this code shall be altered or repaired to achieve compliance.

यस कागजातलाई कानुनी राय वा परामर्शको रूपमा लिनुहुँदैन

Champlain Valley Office of Economic Opportunity

1-800-287-7971
1-802-864-0099
www.cvoeo.org

1-888-569-7368
1-802-985-2764
www.vtlandlord.com