

# የዲስትሪክት ኦፍ ኮሎምቢያ የተከራይ መብት ተሟጋች ቢሮ

## የዲስትሪክት ኦፍ ኮሎምቢያ የተከራይ መብቶች ድንጋጌ

በዲ.ሲ.ምበር 17፣ 2014 ስራ ላይ የዋለው የ2014 የተከራይ መብት ድንጋጌ ማሻሻያ ህግ(የዲ.ሲ. ህግ 20-147; የዲ.ሲ. የይፋ ህግ (D.C. Official Code) §§ 42-3531.07(8) & 42-3502.22(b)(1)) የዲ.ሲ. የተከራይ ተሟጋች ቢሮ “የዲ.ሲ. ተከራይ መብቶች ድንጋጌን” (“D.C. Tenant Bill of Rights”) እንዲያቀርብ፣ በየጊዜው ወቅታዊ እንዲያደርገው እና በዲ.ሲ. መመዝገቢያ (D.C. Register) ውስጥ ማስታወሻ እንዲያደርግ ያስገድደዋል። ይህ ስነድ ሁሉንም ነገሮች ያካተተ አይደለም፣ አላማውም ተከራዮች በዲ.ሲ. ውስጥ ሲከራዩ ያላቸውን ዋና ዋና መብቶችን በጥቅሉ ለማሳወቅ ነው። ከከራይ መቆጣጠር(ሬንት ኮንትራት) በስተቀር፣ እነዚህ መብቶች በሙሉ በዲስትሪክት ውስጥ ላለ ተከራይ ሁሉ ይሰራሉ።

- 1. የጽሁፍ ውል(ሊዝ):** ተከራይ ለመሆን የጽሁፍ ውል የግድ መኖር የለበትም፣ ካለ ግን፣ አከራዩ ግልባጭን፣ ከአባሪ ወረቀቶች ጋር ሊሰጠት ይገባል። እንዲሁም፣ አከራዩ ያከራይ እና ተከራይ ግንኙነትን የሚመለከቱትን ጨምሮ አንዳንድ የዲስትሪክቱን የመኖሪያ ቤት ደንቦች ግልባጭ ሊሰጠት ይገባል። አከራይ ንብረቱን በአግባቡ የማስተካከልን ሀላፊነት እና ሌሎች ያከራዩን ሀላፊነቶች የሚያስቀሩትን ጨምሮ አንዳንድ የውል አንቀጾች የተከለከሉ ናቸው። አከራዩ ያለ እርሶ ስምምነት የውሉን ቃላት ሊቀይሩ አይችሉም። የመጀመሪያው የውል ጊዜ ካለቀ በሃላ፣ በዚያው የውል ሁኔታዎች፣ ህጋዊ የሆነ የኪራይ ዋጋ ከመጨመር በስተቀር፣ ተከራይነቱን እንደ ወር-ከወር ተከራይ ሆነው ላልተወሰነ ጊዜ የመቀጠል መብት አሉት። (14 DCMR §§ 101፣ 106 & 300-399)
- 2. የመያዣ ክፍያ (ሴኪውሪቲ ዲፖዚት):** የመያዣ ክፍያው(ሴኪውሪቲ ዲፖዚት) መጠን ከ 1 ወር የኪራይ ክፍያው መጠን መብለጥ የለበትም። አከራዩ የመያዣ ክፍያውን ወለድ በሚያስገኝ አካውንት ውስጥ ማስቀመጥ አለበት። አከራዩ የመያዣ ክፍያውን የት እንደተያዘ እና በወቅቱ ያለውን የወለድ መጠንን በሚመለከት ማስታወቂያ መለጠፍ አለበት። “በመውጣት ጊዜ የሚደረግ” (“move-out”) ምርመራ(ኢንስፔክሽን) ካለ፣ አከራዩ ሰአቱን እና ጊዜውን ሊያሳውቅ ይገባል። አፓርትመንቱን ለቀው ከሄዱ በሃላ ባለው በ45 ቀናት ውስጥ፣ አከራዩ የመያዣ ክፍያውን እስከነወለዱ መመለስ ወይም የመያዣ ክፍያው ህጋዊ የሆኑ ወጭዎችን ለመሸፈን እንደሚውል በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት(በ30 ተጨማሪ ቀናት ውስጥ ዝርዝራቸው መቅረብ አለበት)። (14 DCMR §§ 308-311)
- 3. መረጃን በግልጽ ማሳወቅ:** አፓርትመንቱን ለመከራየት አቤቱታዎን በሚቀበሉበት ወቅት፣ አከራዩ የሚከተሉትን ማሳወቅ አለባቸው፡ (ሀ) ለሚከራዩበት ቦታ የሚከፈለውን የኪራዩን መጠን፣ (ለ) ኪራዩ ላይ ተጽእኖ ሊያመጣ የሚችል ማንኛውንም በሂደት ላይ ያለ አቤቱታ (የኪራይ ጭማሪ ገደብ የሚሰራ ከሆነ) (ሐ) ማንኛውም በኪራይ ላይ የሚኖር ተጨማሪ ክፍያ እና የሚቃጠልበት ቀን(የኪራይ መቆጣጠሪያ የሚሰራ ከሆነ)፣ (መ) የቦታው የኪራይ መቆጣጠሪያ(ሬንት ኮንትራት) ወይም ከዚህ ነጻ ከሆነ ይህንኑ፣ (ሰ) አንዳንድ የቤቶች መስፈርቶች የተጣሰበትን ሪፖርቶች (ረ) ተመላሽ የማይሆን ማንኛውም የማመልከቻ ክፍያ መጠን፣ የመያዣ ክፍያ(ሴኪውሪቲ ዲፖዚት) መጠን እና የወለድ መጠን፣ (ተ) ማንኛውም በሂደት ላይ ያለ ወደ ኮንዶ ወይም ኮከፕ መቀየር፣ (ቸ) የባለቤትነት እና የንግድ ፈቃድ መረጃ፣ (ቀ) በቤቱ ውስጥ ወይም በጋራ ስፍራዎች ውስጥ የነበረ የ3 አመት “የሻጋታ(ሞልድ) ብክለትን” (“mold contamination” (as defined)) (በተሰጠው ትርጉም መሰረት) ታሪክ ወይም በአግባቡ መወገዱን የሚያሳይ ማስረጃ፣ እና (በ) የዚህ የዲ.ሲ. ተከራዮች መብት ድንጋጌ ሰነድ ግልባጭ። አከራዩ እነዚህን መረጃ በተከራይነቱ ጊዜያት በሙሉ ለእርሶ ሲፈልጉት ማቅረብ አለበት። በተጨማሪም፣ ተከራዩ በሚጠይቅበት ጊዜ፣ በአመት አንድ ጊዜ አከራዩ ላለፉት 3 አመታት የተደረገውን የእያንዳንዱን የኪራይ ዋጋ ጭማሪዎች መጠን እና መሰረቱን ማሳወቅ አለበት። (የዲ.ሲ. የይፋ ህግ (D.C. Official Code) §§ 42-3502.22 & .13(d))

4. **የኪራይ ከፋይዎች ደረሰኝ**: ክፍያው በግል ጽሑፍ እና ያለውን እዳ በሙሉ የሚያሟላ ካልሆነ በስተቀር ለማንኛውም ለተከፈለ ክፍያ አከራዮ ደረሰኝ መስጠት አለበት። ደረሰኙ ላይ የክፍያውን ምክንያት እና ቀኑን መጻፍ አለበት፤ እንዲሁም ሳይከፈል የቀረውን የገንዘብ መጠን መገለጽ አለበት። (14 DCMR § 306)
  
5. **የኪራይ ጭማሪ**: “የኪራይ መቆጣጠሪያ” (“Rent control”) የኪራይ ጭማሪውን መጠን እና በምን ያህል ግዜ እንደሚጨምር ገደብ ይሰጠዋል። ከኪራይ መቆጣጠሪያው ነጻ ለሆኑ ቤቶች፣ በጥቅሉ የኪራይን ጭማሪን የሚገድቡት የውሉ ጽሁፎች ብቻ ናቸው። የኪራይ ገደብ የሚሰራ ከሆነ፣ አከራዩ ከነዚህ ሁኔታዎች ውጪ ኪራዩን መጨመር አይችልም፡ (ሀ) ባለቤቱ እና ስራ አስኪያጁ በአግባቡ ፈቃድ ያላቸው እና የተመዘገቡ ካልሆኑ በስተቀር (ለ) መኖሪያው ቦታ እና የጋራ ቦታዎቹ የቤቶችን ህግ መስረፍት በአብዛኛው የሚያሟላ ካልሆነ በስተቀር (ሐ) ከ12 ወራት በላይ በፈጠ ግዜ መጨመር አይችሉም (መ) ለአረጋዊ ተከራይ (እድሜያቸው 62 አመት ወይም ከዚያ በላይ ለሆናቸው) ወይም የአካል ጉዳተኛ ለሆኑ፣ የኪራይ አስተዳዳሪ (Rent Administrator) ጋር ተመዝግቦ ከሆነ ገቢያቸው ምንም ቢሆን ከደንበኞች ዋጋ መጠቀሚያ (Consumer Price Index (CPI)) በላይ መጨመር አይችሉም፤ (ሰ) ለሁሉም ተከራዮች ከሲፒኤይ (CPI) + 2% በላይ መጨመር አይችሉም። ከ (መ) ወይም (ሰ) በላይ የሆነ የኪራይ ጭማሪ ለማድረግ አከራዩ ለመንግስት አመልክተው በመንግስት መፈቀድ አለበት፤ ተከራዮች መቃወሚያቸውን ማቅረብ ይችላሉ። እርሶም ባለፉት 3 አመታት የተደረጉትን የኪራይ ጭማሪዎች መቃወም ይችላሉ።
  
6. **የህንጻ ሁኔታ**: አከራዩ እርሶ የሚኖሩበት ቦታ እንዲሁም ሁሉም የጋራ ቦታዎች ተከራይ ከሆኑበት ከመጀመሪያው ቀን አንስቶ ደህንነትን የሚያስጠብቁ እና ንጹህ መሆናቸውን ማረጋገጥ አለበት። ይህ “የመኖሪያ ዋስትና” (“warranty of habitability”) በመባል ይታወቃል። አከራዩ፣ መኖሪያውን ደህንነት የሚያስጠብቅ እና በደንብ የተጠበቀ እና ከአይጥና ከመሳሰሉት እና ከተባዮች የጸዳ፣ የቦታውን መሰረት እና አገልግሎት መስጫዎች በጥሩ ሁኔታ የተጠገነ፣ እና በቂ ሙቀት፣ ብርሀን፣ እና አየር ማስገቢያ መኖሩን ጨምሮ አፓርትመንቶን እና የህንጻውን የጋራ ቦታዎች በሙሉ በቤቶች ኮድ መሰረት ጠብቆ መያዝ አለበት። ተከራዩ ለአከራዩ የተሰጠውን የጥሰት ማስታወቂያ የማግኘት መብት አለው (14 DCMR §§ 106; 301; & 400-999)
  
7. **የእርሳስ (የሊድ) ቀለም አደጋ (LEAD PAINT HAZAR)**: ከ1978 በፊት ለተገነቡ ህንጻዎች፣ አከራዩ (ሀ) ሊከራዩ ላሉት ቤተሰቦች የዲስትሪክት የአካባቢዎች ዲፓርትመንት (District Department of the Environment) በዲስ የእርሳስ (የሊድ) ህግ መሰረት ስላላቸው ሙብቶች ያተመውን ቅጽ መስጠት (ለ) ወቅታዊ የሆነ ከእርሳስ(ከሊድ) ነጻ መሆንን የሚያሳይ ሪፖርት (“clearance report”) ለ (i) ከ6 አመት በታች የሆነው ልጅ ወይም እርጉዝ ሴት ያለበት ሊከራይ ያለ ቤተሰብ (ii) ቀድሞውን ተከራይ የነበረ ቤተሰብ እና እንደዚህ አይነት ሰው የተጨመረት እና አከራዩ በጽሁፍ ሪፖርቱን እንዲሰጡት የጠየቀ ተከራይ፣ እና (iii) እንደዚህ አይነት ሰው በየግዜው የሚመጣበት ማንኛውም ተከራይ መስጠት፣ (ሐ) ተቃራኒውን የሚያሳይ ሰነድ ከሌለ በስተቀር እንደ አለ ተደርጎ የሚገመተውን፣ ተከራዩ መኖሪያው ቦታ ውስጥ የሊድ አዘል ቀለም አደጋ ወይም የሊድ አዘል ቀለም ስለመኖሩ አከራዩ በምክንያታዊ ሁኔታ ሊያውቅ የሚገባውን፣ ለተከራዩ ማሳወቅ አለበት። (20 DCMR §§ 3300 እና ተከታዮቹ)
  
8. **ሻጋታ(MOLD)**: ተከራዩ በሚኖርበት ቦታ ወይም በጋራ ቦታዎች ላይ ሻጋታ መኖሩን ወይም ሻጋታ እንዳለ መጠርጠሩን በጽሁፍ ከሰጠው በሃላ፣ አከራዩ ቦታውን በ 7 ቀናት ውስጥ መመርመር አለበት እና በ30 ቀናት ውስጥ እርማቱን ማሰራት አለበት። የሻጋታ ግምገማ እና እርማቱ በዲስትሪክት ደንቦች መሰረት መሰራት አለበት።(የዲስ የይፋ ህግ (D.C. Official Code) § 8-241)

9. **በሰላም ተደሰቶ መኖር እና በቀል**፡ አከራዩ፣ የመኖሪያው ቦታ እንዲለቀቅ ለማድረግ ይሁን ለሌላ ምክንያት፣ ተከራዩ በተከራየው መኖሪያ ቦታ ያለውን ምቹት፣ ደህንነት ወይም መደሰት ላይ፣ ምክንያታዊ ባልሆነ መንገድ ጣልቃ ሊገባበት አይችልም (D.C. Official Code § 42-3402.10)። አከራዩ ማንኛውንም የተከራይ መብቶችን ስለተጠቀሙ ሊበቀሉት አይችልም። በቀል፣ በህገ-ወጥ መንገድ የሚኖሩበትን ቦታ ይዞታ ለማግኘት መጠየቅ፣ ኪራይን መጨመር፣ አገልግሎትን መቀነስ ወይም ግዴታዎችን መጨመር፣ እና የግል ቦታዎን(ፕራይቪሲዎን) መጣስ፣ እርሶን ማሸማቃቅ ወይም የጽሁፍ ውሎትን አለማክበርን ያካትታል። (የዲ.ሲ. የይፋ ህግ(D.C. Official Code) § 42-3505.02)
  
10. **አድሎ**፡ አከራዩ በአርግጥ ባለው ወይም ይሆናል ተብሎ በታመነው ዘር፣ ቀለም፣ ሀይማኖት፣ የመጡበት አገር፣ ጾታ፣ እድሜ፣ የጋብቻ ሁኔታ፣ የጂን መረጃ፣ የሚታየው የውጭ ገጽታዎ፣ የወሲብ ሁኔታ፣ የጾታ ማንነት ወይም አገላለጽ፣ የቤተሰብ ሁኔታ፣ የቤተሰብ ሀላፊነት፣ የአካል ጉድለት፣ አባል መሆን፣ ፖለቲካ ላይ ያለው ሚና፣ የገቢ ምንጭ፣ በቤተሰብ ውስጥ የደረሰ ጥሰት ተጎጂ መሆን፣ ወይም የማንኛውም ግለሰብ የመኖሪያ ቦታ ወይም የስራ ቦታ ላይ ተመስርቶ የአድሎ ተግባር ውስጥ መግባት የለበትም። የአድሎ ተግባሮች ማከራየትን መከላከል፣ በሚጎዳ ሁኔታ መስፈርቶች፣ ወይም ባነስ ጥቅሞች ማከራየት፣ የጠላትነት መንፈስ ያለው የመኖሪያ ቦታ መፍጠር፣ እና ቦታውን በእኩሌታ መጠቀም እና መደሰት እንዳይችሉ ምክንያታዊ በሆነ መንገድ መገልገያዎችን መስጠትን መከላከል። (ዲ.ሲ. ኦፊሻል ህግ (D.C. Official Code) § 2-1401.01 እና ተከታዩ)
  
11. **የመደራጀት መብት**፡ አከራዩ በተከራዮቹ የመደራጀት፣ ስብሰባዎችን የማድረግ፣ ጽሁፎቹን የማሰራጨት፣ መረጃዎችን የመለጠፍ፣ እና ከደጅ ለሚመጣ የተከራይ አደራጅን ህንጻ ውስጥ የማስገባት መብቶች ላይ ጣልቃ መግባት አይችልም። (ዲ.ሲ. የይፋ ህግ (D.C. Official Code) § 42-3505.06)
  
12. **መሸጥ እና መቀየር**፡ አከራዩ ቦታውን ከመሸጡ ወይም ከማፍረስ በፊት ወይም ለቤት ጥቅም መዋሉን ከመተወ በፊት ተከራዮች ቦታውን የመግዛት እድል ሊሰጣቸው ይገባል። በዲስትሪክቱ የመለወጫ እና ሽያጭ አስተዳደር (District’s Conversion and Sale Administrator) በተረጋገጠ የተከራዮች ምርጫ ተከራዮቹ በአብዛኛው የድምጽ ብልጫ እንዲቀየር ካልመረጡ በስተቀር አከራዩ የኪራዩን ቦታ ወደ ኮከፖሬቲቭ ወይም ኮንዶሚኒየም መቀየር አይችልም። (የዲ.ሲ. ኦፊሻል ኮድ (D.C. Official Code) §§ 42-3404.02 & 42-3402.02)
  
13. **ወደ ሌላ ቦታ የመመደብ እርዳታ**፡ ለመቀየሪያ ወይም ማሻሻያ፣ አብዛኛው እደሳ፣ ማፍረስ፣ ወይም እንደቤትነት ጥቅም ላይ መዋሉ በመቅረቱ ምክንያት ከተፈናቀሉ ወደሌላ ቦታ የመመደቢያ እገዛ ከአከራዩ የማግኘት መብት ይኖራት ይሆናል። (የዲ.ሲ. የይፋ ህግ (D.C. Official Code) § 42-3507.01)
  
14. **በግድ ማሰወጣት**፡ አከራዩ አስገድዶ ሊያስወጧት(ኢቪክት ሊያደርጎት) የሚችው በ1985 የኪራይ ቤት ህግ ታይትል V መሰረት (Title V of the Rental Housing Act of 1985) ባሉት አስር ዝርዝር ምክንያቶች አንዱ ምክንያት ብቻ ነው። ለምሳሌ፣ የጽሁፍ ኪራይ ውሎ ግዜ ስለተቃጠለ ብቻ ወይም የኪራይ ንብረቱ ስለተሸጠ ወይም በሀራጅ በመሸጡ(ፎርኪሎዝድ) ብቻ በግድ ሊወጡ አይችልም። እርሶን የሚያስወጣበት ትክክለኛ ምክንያት እንኳን ቢኖር፣ አከራዩ የመጠቀሚያዎችን(ዩቲሊቲ) በማቋረጥ ወይም ቁልፉን በመቀየር በመሰላሰሉት “እራሴን እረዳለሁኝ” (“self-help”) በሚል መንገድ ሊያደርገው አይችልም። ይልቁንም፣ አከራዩ በፍርድ ቤት መንገድ መሄድ አለበት። በጥቅሉ የማስወጣት ማሳሰቢያ (Notice to Vacate) በጽሁፍ ሊደርሰት ይገባል (ምክንያቱ ኪራይ አለመክፈል ሆኖ የጽሁፍ ውሎ ላይ የጽሁፍ ማስታወቂያዎን አልፈልግም ብለው አስቀርተውት ካልሆነ በስተቀር)፣ የእርምጃው ምክንያት የኪራዩን የጽሁፍ ውል መጣስ ከሆነ የተደረገውን ጥሰት ለማረም እድል ሊሰጡት ይገባል፣ እና የአከራዩን የፍርድቤት እቤቱታዎች ለመከራከር እድል ሊሰጡት ይገባል። በመጨረሻ፣ ማንኛውም አስገድዶ ማስወጣት በፍርድ ቤት ትእዛዝ መሰረት መሆን አለበት፣ የዩኤስ ማርሻል አገልግሎት (U.S. Marshal Service) ቀጠሮ በሰጠበት እና ተገኝተው በሚሰጡት መመሪያ መሰረት መሆን አለበት። (የዲ.ሲ. የይፋ ህግ (D.C. Official Code) § 42-3505.01)

**የአገልግሎት ምንጮች**

<p>የዲ.ሲ. የቤቶች እና የህብረተሰብ ማህልበቻ ዲፓርትመንት (D.C. Dept. of Housing and Community Development) 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 <b>ስልክ:</b> (202) 442-9505 <b>ፋክስ:</b> (202) 645-6727 <b>ድህረ-ገጽ:</b> <a href="http://www.dhcd.dc.gov">www.dhcd.dc.gov</a></p>	<p>የዲ.ሲ. የተከራይ መብት ተሟጋች ቢሮ (D.C. Office of the Tenant Advocate) 2000 14<sup>th</sup> Street, NW, Suite 300 North Washington, DC 20009 <b>ስልክ:</b> (202) 719-6560 <b>ፋክስ:</b> (202) 719-6586 <b>ድህረ-ገጽ:</b> <a href="http://www.ota.dc.gov">www.ota.dc.gov</a></p>
<p>የዲ.ሲ. የተጠቃሚዎች እና አስተዳዳሪ ጉዳዮች ዲፓርትመንት (D.C. Dept. of Consumer and Regulatory Affairs) 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 <b>ስልክ:</b> (202) 442-4400 <b>ፋክስ:</b> (202) 442-9445 <b>ድህረ-ገጽ:</b> <a href="http://www.dcrd.dc.gov">www.dcrd.dc.gov</a></p>	<p>የዲስትሪክት የአካባቢዎች ዲፓርትመንት (District Dept. of the Environment) 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 <b>ስልክ:</b> (202) 535-2600 <b>ፋክስ:</b> (202) 535-2881 <b>ድህረ-ገጽ:</b> <a href="http://www.ddoe.dc.gov">www.ddoe.dc.gov</a></p>

እኔ/እኛ \_\_\_\_\_ ፣ የተከራይ መብት ህግን ድንጋጌ እና የሀላፊነቶችን ቅጽ መቀበሌን(መቀበላችንን) አረጋግጣለሁኝ(እናረጋግጣለን (ቀን ይጨምሩበት): \_\_\_\_\_ ::