សភា Commonwealth រដ្ឋ Massachusetts
ក្រសួងសុខាភាពសាធារណៈ

<u>សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវស្របច្បាប់របស់អ្នកស្នាក់នៅ</u>

ឯកសារនេះសង្ខេបអំពីជម្រើសផ្លូវច្បាប់មួយចំនួនដែលអ្នកអាចមាន នៅពេលដែលម្ចាស់អចលនទ្រព្យដែលអ្នករស់នៅមិនបានដោះស្រាយបញ្ហាមួយចំនួននៅក្នុងផ្ទះរបស់អ្នក ដូចដែលតម្រូវដោយក្រមលំនៅដ្ឋានរបស់រដ្ឋ (105 CMR 410.000)។ <u>នេះមិនមែនជាដំបូន្មានផ្លូវច្បាប់ឡើយ</u>។ ពិភាក្សាជាមួយមេធាវី មុនពេលអ្នកសម្រេចចិត្តដកទុកថ្លៃជួលរបស់អ្នក ឬធ្វើសកម្មភាពផ្សេងទៀតដែលបានពិពណ៌នានៅទីនេះ។

ផ្ទះជួលប្រកបដោយសុវត្ថិភាព និងផាសុកភាពល្អ

លំនៅដ្ឋានជួលក្នុងរដ្ឋ Massachusetts ត្រូវតែបំពេញតាមស្តង់ដារអប្បបរមា ដើម្បីការពារសុខភាព សុវត្ថិភាព និងសុខុមាលភាពរបស់អ្នកស្នាក់នៅ។ ក្រមលំនៅដ្ឋាន 105 CMR 410.000, *ស្តង់ដារអប្បបរមានៃភាពសមស្របសម្រាប់លំនៅដ្ឋានរបស់មនុស្ស (ក្រមអនាម័យរដ្ឋ ជំពូកទី II)* គឺជាបទប្បញ្ញត្តិរបស់រដ្ឋដែលកំណត់ស្តង់ដារអប្បបរមាទាំងនេះ។ ក្រសួងសុខភាពសាធារណៈរដ្ឋ Massachusetts ការិយាល័យអាកាសធាតុ និងសុខភាពបរិស្ថាន កម្មវិធីអនាម័យសហគមន៍ (CSP) ជាអ្នកចេញបទប្បញ្ញត្តិនេះ ប៉ុន្តែស្តង់ដារត្រូវបានអនុវត្តដោយក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋាន។[1] CSP ធ្វើការជាមួយក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋាន និងសាធារណជនដើម្បីផ្តល់ការបណ្តុះបណ្តាល និងជំនួយបច្ចេកទេសអំពីក្រមលំនៅដ្ឋាន។ សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមមើល mass.gov/lists/housing-community-sanitation។

ទំនួលខុសត្រូវរបស់អ្នកក្នុងការថែរក្សាលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកឱ្យមានសុវត្ថិភាព និងផាសុកភាពល្អ

ក្រមលំនៅដ្ឋាននេះក៏មានលក្ខខណ្ឌដែលអ្នករស់នៅក្នុងផ្ទះជួល ឬផ្ទះល្វែងត្រូវបំពេញផងដែរ។ មានបញ្ហាមួយចំនួនដូចជាសត្វល្អិត ផ្សិត និងការរក្សាច្រកចេញឱ្យស្រឡះ ដែលប្រហែលជាត្រូវការឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋាន និងអ្នករស់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋាននោះធ្វើការរួមគ្នាដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហា។ ឧទាហរណ៍ អ្នករស់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋានត្រូវតែប្រាកដថាមិនមានសំណល់អាហារ ឬសំរាមដែលអាចទាក់ទាញសត្វល្អិត ឬទុករបស់របររបស់ពួកគេឱ្យផុតពីច្រកចេញចូល។ ប្រសិនបើក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានកំពុងធ្វើអធិការកិច្ច ទោះជាតាមការស្នើសុំរបស់អ្នក ឬសម្រាប់បញ្ហាផ្សេងទៀតក៏ដោយ ក៏ក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានអាចប្រាប់អ្នកថាមានបញ្ហាអ្វីមួយដែលអ្នកត្រូវដោះស្រាយ។ ក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានអាចចេញបញ្ជាឱ្យអ្នកកែតម្រូវ និងផ្តល់ឱ្យអ្នកនូវពេលវេលាជាក់លាក់មួយដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានោះ។

សិទ្ធិរបស់អ្នកក្នុងការរស់នៅប្រកបដោយសុវត្ថិភាព និងផាសុកភាព និងការការពារពីការសងសឹក

ប្រសិនបើអ្នកគិតថាលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនមានសុវត្ថិភាព ឬមិនមានអនាម័យ ហើយអាចបំពានក្រមលំនៅដ្ឋាន អ្នកគួរតែជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកជាមុនសិន។ ប្រសិនបើម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនដោះស្រាយបញ្ហាទាំងនេះឱ្យបានសមស្របទេ អ្នកគួរតែទាក់ទងទៅក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានរបស់អ្នក។ ពួកគេនឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកដោយឥតគិតថ្លៃ ហើយនឹងបញ្ជាឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកធ្វើការកែតម្រូវការរំលោភបំពានណាមួយចំពោះក្រមលំនៅដ្ឋាននោះ។ អ្នកអាចស្វែងរកព័ត៌មានទំនាក់ទំនងក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានរបស់អ្នកដោយទូរស័ព្ទទៅសាលាក្រុង ឬសាលាតំបន់របស់អ្នក ឬចូលទៅកាន់គេហទំព័ររបស់ពួកគេ។ គេហទំព័រក្រុង/តំបន់ត្រូវបានរាយឈ្មោះនៅ៖ mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites។

ម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យដំឡើងថ្លៃជួលរបស់អ្នក ឬព្យាយាមបណ្តេញអ្នកចេញ ដោយគ្រាន់តែអ្នកបានប្តឹងទៅពួកគេ ឬទៅកាន់ក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានអំពីការរំលោភបំពាននេះ។ នេះហៅថាការសងសឹក ហើយអ្នកប្រហែលជាអាចប្តឹងម្ចាស់លំនៅដ្ឋានសម្រាប់ការខូចខាត ប្រសិនបើរឿងនេះកើតឡើង ហើយអ្នកបានធ្វើពាក្យបណ្តឹងរបស់អ្នកជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ (M.G.L. c.186, s.18 and c.239, s.2A)។

សិទ្ធិរបស់អ្នកចំពោះសវនាការ

អ្នកអាចស្នើសុំសវនាការនៅចំពោះមុខក្រុមប្រឹក្សាសុខភាពមូលដ្ឋានរបស់អ្នក។ អ្នកត្រូវតែស្នើសុំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេលដូចខាងក្រោម។ ប្រសិនបើអ្នកផ្ញើសំណើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទាន់ពេលវេលាទៅក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋាន សវនាការនឹងធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេល 14 ថ្ងៃប្រតិទិន។ **ប្រសិនបើអ្នកមិនផ្ញើសំណើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្នុងរយៈ**

---

[1]អាស្រ័យលើទីក្រុង ឬតំបន់របស់អ្នក នេះក៏អាចត្រូវបានគេហៅថា ក្រុមប្រឹក្សាសុខភាពមូលដ្ឋាន (Board of Health, BOH) អាជ្ញាធរសុខភាពមូលដ្ឋាន ឬនាយកដ្ឋានសេវាអធិការកិច្ច។ នេះជាអាជ្ញាធរអនុវត្តក្រមមូលដ្ឋានដែលទទួលខុសត្រូវក្នុងការអនុវត្តបទប្បញ្ញត្តិនេះ។

ពេលខាងក្រោមទេ អ្នកនឹងបាត់បង់សិទ្ធិស្នើសុំសវនាការ។ តារាងខាងក្រោមបង្ហាញពីហេតុផលដែលអ្នកអាចស្នើសុំសវនាការ និងរយៈពេលដែលអ្នកត្រូវផ្ញើសំណើ។

ហេតុផលដែលអ្នកអាចស្នើសុំសវនាការ	ចំនួនថ្ងៃដើម្បីផ្ញើសំណើ**ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ**
លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនត្រូវបានត្រួតពិនិត្យដោយក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានទេ	**30 ថ្ងៃ**ចាប់ពីថ្ងៃដែលអ្នកទាក់ទងទៅក្រសួងសុខាភិបាល
អ្នកធ្វើអធិការកិច្ចមិនបានរកឃើញការបំពានដែលអ្នកគិតថាមាននោះទេ	**30 ថ្ងៃ**ចាប់ពីការធ្វើអធិការកិច្ចចុងក្រោយដោយក្រសួងសុខាភិបាល
អ្នកធ្វើអធិការកិច្ចមិនបានចេញដីកាកែតម្រូវការរំលោភបំពាននោះទេ	**30 ថ្ងៃ**ចាប់ពីការធ្វើអធិការកិច្ចចុងក្រោយដោយក្រសួងសុខាភិបាល
អ្នកធ្វើអធិការកិច្ចមិនបានអនុវត្តដីកាឱ្យកែតម្រូវទេ	**45 ថ្ងៃ**ចាប់ពីពេលដែលម្ចាស់លំនៅដ្ឋានបានទទួលដីកាបញ្ជាឱ្យកែតម្រូវ

ក្នុងរយៈពេល**ប្រាំថ្ងៃ**បន្ទាប់ពីសវនាការ ក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានត្រូវបានតម្រូវឱ្យចេញសេចក្ដីសម្រេចចុងក្រោយលើបណ្ដឹងរបស់អ្នក (105 CMR 410.840)។ ប្រសិនបើអ្នកមិនយល់ព្រមនឹងសេចក្ដីសម្រេច ឬនៅចំណុចណាមួយក្នុងដំណើរការនេះ អ្នកអាចដាក់បណ្ដឹងឧទ្ធរណ៍នៅតុលាការលំនៅដ្ឋាន។

ជម្រើសរបស់អ្នក ប្រសិនបើម្ចាស់លំនៅដ្ឋានមិនដោះស្រាយបញ្ហា

ប្រសិនបើម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនដោះស្រាយការរំលោភបំពានលើក្រមលំនៅដ្ឋាននៅក្នុងលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកទេ អ្នកអាចមានជម្រើសមួយចំនួនដូចបានរៀបរាប់ខាងក្រោម។ ទាំងនេះមិនមែនត្រឹមតែជាជម្រើសរបស់អ្នកប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែវាគឺជាសកម្មភាពទូទៅដែលអ្នកជួល និងអ្នកស្នាក់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋានអនុវត្តក្នុងស្ថានភាពទាំងនេះ។ មុននឹងមានចំណាត់ការផ្លូវច្បាប់ សូមទាក់ទងមេធាវីដើម្បីការពារខ្លួនអ្នក។ ប្រសិនបើអ្នកមិនអាចមានលទ្ធភាពជួលមេធាវីបានទេ **អ្នកអាចមានសិទ្ធិទទួលបានសេវាជំនួយផ្លូវច្បាប់ដោយឥតគិតថ្លៃ។** សូមចូលទៅកាន់ masslrf.org ដើម្បីស្វែងរកជម្រើសដែលមានសម្រាប់ដំបូន្មានផ្លូវច្បាប់ដោយឥតគិតថ្លៃ។ ដើម្បីស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែមអំពីសិទ្ធិ និងទំនួលខុសត្រូវផ្លូវច្បាប់របស់អ្នកនៅពេលដែលម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនដោះស្រាយការរំលោភលើក្រមលំនៅដ្ឋាន សូមចូលទៅកាន់ masslegalhelp.org/legal-tactics ឬ madeuptocode.org។

ជម្រើសទី 1៖ ប្ដឹងទៅតុលាការ

ប្រសិនបើម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនដោះស្រាយបញ្ហាដែលក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានបានបញ្ជាឱ្យពួកគេជួសជុល ឬប្រសិនបើអ្នកជឿថាមានបញ្ហានៅក្នុងលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកដែលអាចបំពាននឹងក្រមលំនៅដ្ឋាន អ្នកក៏អាចស្នើសុំតុលាការក្នុងតំបន់របស់អ្នកដើម្បីបញ្ជាឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាបានដែរ។

ដើម្បីដាក់ពាក្យបណ្ដឹង សូមទាក់ទងស្មៀនលំនៅដ្ឋាន ឬក្រឡាបញ្ជីតុលាការមូលដ្ឋានក្នុងតំបន់របស់អ្នក។ ដើម្បីស្វែងរកតុលាការលំនៅដ្ឋាន ឬតុលាការក្នុងតំបន់ ដែលនៅជិតបំផុតសូមចូលទៅកាន់ mass.gov/orgs/housing-court/locations ឬ mass.gov/orgs/district-court/locations។ តុលាការទាំងនេះដោះស្រាយសំណុំរឿងអំពីលំនៅដ្ឋានស្នាក់នៅ រួមទាំងការបណ្ដេញចេញ ការខូចខាតទ្រព្យសម្បត្តិ និងការអនុវត្តក្រមលំនៅដ្ឋាន។ សម្រាប់ការស្វែងរកជំនួយក្នុងការដាក់ពាក្យបណ្ដឹង អ្នកអាចទាក់ទងមជ្ឈមណ្ឌលសេវាតុលាការតាមរយៈ mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers។

អ្នកអាចស្នើសុំឱ្យតុលាការបង្គាប់ឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋានឱ្យ៖

- **ដោះស្រាយបញ្ហា៖** អ្នក ឬក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងតំបន់អាចដាក់ញត្តិទៅតុលាការលំនៅដ្ឋាន ឬក្នុងតំបន់ដើម្បីបញ្ជាឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋានដោះស្រាយការរំលោភលើក្រមលំនៅដ្ឋាន (M.G.L. c. 111, s. 127 A, C). ***និង/ឬ***
- **សងប្រាក់ថ្លៃជួលដែលអ្នកបានបង់ឱ្យអ្នកវិញ៖** អ្នកអាចដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទាមទារឱ្យម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកសងវិញទាំងអស់ ឬមួយផ្នែកនៃថ្លៃជួលដែលអ្នកបានបង់ក្នុងអំឡុងពេលដែលមានការរំលោភបំពានលើក្រមលំនៅដ្ឋាន។ អ្នកអាចទាមទារឱ្យសងទាំង 1) ការរំលោភលើការធានាការស្នាក់នៅ (Warranty of Habitality) ឬ 2) ការអនុវត្តមិនយុត្តិធម៌ និងបោកបញ្ឆោត (M.G.L. c. 93A) ឬទាំងពីរ។

ចំពោះការទាមទារសំណងទាំងពីរនេះ អ្នកនឹងចាំបាច់ត្រូវបញ្ជាក់ថាលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមានការរំលោភបំពានលើក្រមលំនៅដ្ឋាន ហើយថាម្ចាស់លំនៅដ្ឋានបានដឹងអំពីការរំលោភបំពាននេះហើយមិនបានដោះស្រាយវាទេ។ ការរំលោភលើការធានាការស្នាក់នៅ ក៏អាចត្រូវបានប្ដឹងផងដែរពីក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋាន។

ជម្រើសទី 2៖ ដកទុកថ្លៃជួលរហូតដល់ការជួសជុលត្រូវបានធ្វើឡើង

ប្រសិនបើម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកមិនកែតម្រូវការរំលោភបំពានលើក្រមលំនៅដ្ឋាន *ជាក់លាក់*ទេ អ្នកអាចនឹងដកទុកប្រាក់បង់ថ្លៃជួលរបស់អ្នកខ្លះ ឬទាំងអស់រហូតដល់ពួកគេធ្វើការជួសជុល (M.G.L. c. 239, s. 8A)។ **រក្សាទុកប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលដែលអ្នកបានដកទុក។** ចៅក្រមអាចតម្រូវឱ្យអ្នកបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលទាំងអស់ ឬខ្លះត្រឡប់មកវិញ។ ប្រសិនបើពួកគេតម្រូវបែបនេះ ហើយអ្នកមិនមានប្រាក់នេះទេ អ្នកអាចនឹងត្រូវបណ្តេញចេញពីលំនៅដ្ឋាន។ ប្រសិនបើអ្នកមិនដកទុកប្រាក់ថ្លៃជួល ហើយម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកព្យាយាមបណ្តេញអ្នកចេញពីលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក អ្នកនឹងចាំបាច់ត្រូវបញ្ជាក់យ៉ាងតិចបំផុតថា៖

- ការរំលោភបំពានអាចបង្កគ្រោះថ្នាក់ ឬប៉ះពាល់ដល់សុខភាព សុវត្ថិភាព ឬសុខុមាលភាពរបស់អ្នកជួល ឬអ្នកស្នាក់នៅក្នុងលំនៅដ្ឋាន[2]
- ម្ចាស់អចលនទ្រព្យជួលបានដឹងអំពីការរំលោភបំពានផ្សេងៗ មុនពេលអ្នកចាប់ផ្តើមដកទុកប្រាក់ថ្លៃជួលរបស់អ្នក។ និង
- អ្នកមិនបានបង្កការរំលោភបំពានទេ។

ជម្រើសទី 3៖ ធ្វើការជួសជុលដោយខ្លួនឯង

ច្បាប់របស់រដ្ឋអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកប្រើប្រាក់ជួលរបស់អ្នកដើម្បីបង់ថ្លៃជួសជុលជាក់លាក់ (M.G.L c. 111, s.127L) ហើយមិនបង់ចំនួននោះក្នុងការជួលទៅម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក។ អ្នកមិនអាចដកទុកប្រាក់ថ្លៃជួលចំនួនលើសពី 4 ខែក្នុងរយៈពេល 12 ខែដើម្បីបង់ថ្លៃជួសជុលបានទេ។ ប្រសិនបើអ្នកដកប្រាក់ថ្លៃជួលខ្លះ ឬទាំងអស់របស់អ្នក និងប្រើវាដើម្បីជួសជុល ហើយម្ចាស់លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកព្យាយាមបណ្តេញអ្នកចេញពីលំនៅដ្ឋានរបស់អ្នក អ្នកនឹងចាំបាច់ត្រូវបញ្ជាក់ភស្តុតាង៖

- ក្រសួងសុខាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋាន ឬតុលាការបានកំណត់ថាការរំលោភបំពាននេះអាចបង្កគ្រោះថ្នាក់ ឬប៉ះពាល់ដល់សុខភាព សុវត្ថិភាព ឬសុខុមាលភាពរបស់អ្នកជួលលំនៅដ្ឋាន។[2]
- ម្ចាស់លំនៅដ្ឋានត្រូវបានចេញដីកា ឱ្យកែតម្រូវចំពោះការរំលោភបំពានទាំងនោះ។ និង
- ម្ចាស់លំនៅដ្ឋានមិនបានចាប់ផ្តើមការជួសជុល (ឬចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាការងារ) ក្នុងរយៈពេល 5 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានការបញ្ជាឱ្យកែតម្រូវ ហើយមិនបានជួសជុលឱ្យបានរួចរាល់ក្នុងរយៈពេល 14 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានការជូនដំណឹងអំពីការរំលោភបំពាន។

ជម្រើសទី 4៖ បញ្ចប់ការជួលរបស់អ្នកមុននឹងផ្លាស់ទីលំនៅ

ប្រសិនបើអ្នកបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌជាក់លាក់ អ្នកអាចនឹងបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល ឬការជួលរបស់អ្នក ហើយចាកចេញក្នុងរយៈពេលសមស្របមួយ។ ទាក់ទងមេធាវីដើម្បីស្វែងយល់បន្ថែមអំពីជម្រើសនេះ។ ប្រសិនបើអ្នកមិនអាចមានលទ្ធភាពជួលមេធាវីបានទេ **អ្នកអាចមានសិទ្ធិទទួលបានសេវាជំនួយផ្លូវច្បាប់ដោយឥតគិតថ្លៃ។** សូមចូលទៅកាន់ masslrf.org ដើម្បីស្វែងរកជម្រើសដែលមានសម្រាប់ដំបូន្មានផ្លូវច្បាប់ដោយឥតគិតថ្លៃ។

[2] ទាំងនេះគឺជាការរំលោភបំពានធ្ងន់ធ្ងរដែលរួមមានបញ្ហាផ្សេងៗដូចជា ការមិនមានកម្ដៅ ទឹកក្ដៅ អគ្គិសនី ឬឧស្ម័ន ឬច្រកចេញដែលត្រូវបានរាំងផ្ទប់។