তথ্যপত্র

নিউ ইয়র্ক স্টেট এর একটি প্রকাশনা আবাসন ও কমিউনিটি
পুনর্নবীকরণ শাখা বাড়িভাড়া প্রশাসন দপ্তর

1 ভাড়া সুস্থিতি এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রণ

ভূমিকা

নিউ ইয়র্ক স্টেটের অনেকগুলো কম্যুনিটির ভাড়া প্রবিধান কর্মসূচি আছে যা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ এবং ভাড়া সুস্থিতি হিসেবে পরিচিত। ভাড়া প্রবিধানের দুটি দিক হলো ব্যক্তিগতভাবে মালিকানায় থাকা বিল্ডিংয়ে ভারাটেদের বেআইনি ভাড়া বৃদ্ধি থেকে রক্ষা করা এবং মালিকদের একটি যুক্তিসম্মত লাভ পাওয়ার পাশাপাশি তাদের বিল্ডিং রক্ষণাবেক্ষণ করার অনুমতি দেওয়া।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ ভাড়া প্রবিধানের দুটি পদ্ধতির মধ্যে সবচেয়ে পুরনো। II বিশ্বযুদ্ধের অব্যবহিত পরে আবাসনের অভাবের সময় থেকে আছে এবং সাধারণত 1947 সালের আগে নির্মাণ করা বিল্ডিংয়ের জন্য প্রযোজ্য। ভাড়া সুস্থিতি সাধারণত 1947 সালের আগে ও 1974 সালের পরে নির্মাণ করা বিল্ডিংগুলো, এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রণ থেকে সরানো অ্যাপার্টমেন্টগুলোকে কভার করে। এটি J-51, 421-a এবং 421-g কর সুবিধা পাওয়া বিল্ডিংগুলোও কভার করে। এইসব কর সুবিধার কর্মসূচিগুলো কোন অ্যাপার্টমেন্ট কভার করতে হবে সেই সম্পর্কে তাদের নিজেদের নির্দিষ্ট নিয়ম আছে। নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে, ভাড়া সুস্থিতি ETPA হিসেবেও পরিচিত, যা জরুরী অবস্থার ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (Emergency Tenant Protection Act)-এর সংক্ষিপ্ত এবং যা নির্দিষ্ট কিছু কাউন্টি ও অঞ্চলে প্রযোজ্য (তথ্য পত্র বা ফ্যাক্ট শিট #8 দেখুন)। ভাড়া সংক্রান্ত প্রবিধানের অন্তর্গত হওয়ায়, ভাড়া সুস্থিতিও সেই সকল আবাসিক স্থানের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হয়, যার ভাড়া DHCR এবং অন্যান্য সরকারি এজেন্সি ও পাবলিক বেনিফিট কর্পোরেশন দ্বারা স্থির করা হয়।

14 জুন, 2019 সালে আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়া সুরক্ষা আইন (HSTPA) জারি হওয়ার সাথে, নিউ ইয়র্ক স্টেটে কোনো অঞ্চল 1974 সালের জরুরী অবস্থার ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (ETPA) অনুসারে সেই অঞ্চলে উপলভ্য অ্যাপার্টমেন্টগুলো সম্বন্ধে "জরুরী অবস্থার ঘোষণা" করা হয়ে থাকলে ভাড়া সুস্থিতি জারি করতে পারে। "জরুরী অবস্থার ঘোষণা" করা যেতে পারে যদি আবাসন বাসস্থান বা সেইধরণের মিউনিসিপ্যালিটির ভিতরে আবাসন বাসস্থানের একটি শ্রেনীর জন্য খালি জায়গার মূল্য পাঁচ শতাংশের চেয়ে কম।

কোনো জরুরী অবস্থা আছে কিনা তা নির্ধারণ করতে আবাসন বাসস্থানের একটি সমীক্ষা নিশ্চিত ও অর্জন করার দায়িত্ব অঞ্চলের উপরেই বর্তায়।

14 জুন, 2019 তারিখের আগে, অ্যাপার্টমেন্টের অপ্রতিবিধানের জন্য প্রদত্ত ভাড়ার আইন একটি নির্দিষ্ট সীমার অতিরিক্ত ভাড়ার ভিত্তিতে বা দখলকারীর নির্দিষ্ট সীমার অতিরিক্ত আয় ও ভাড়ার উপর ভিত্তি করে করা হয়। HSTPA অনুসারে, এইসব অপ্রতিবিধানের ফর্মগুলো 14 জুন, 2019 তারিখ থেকে নাকচ করা হয়েছে।

ভাড়া সুস্থিতি

ভাড়া সুস্থিতি ভাড়া বৃদ্ধির রাশিতে সীমাবদ্ধতা ছাড়াও ভাড়াটেদের সুরক্ষা প্রদান করে। ভাড়াটেরা তাদের লিজ পুনর্নবীকরণ করতে প্রয়োজনীয় আইন গ্রহণের অধিকারী, এবং আইনসম্মত ভিত্তি ব্যতীত অন্য কোনো ক্ষত্রে তাদের উচ্ছন্ন করা নাও যেতে পারে। লিজগুলো ভাড়াটের পছন্দ অনুযায়ী, এক বা দুই বছরের একটি টার্মের জন্য পুনর্নবীকরণ করা যেতে পারে। ভাড়াটেরা আবাসন ও কম্যুনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR)-এর তৈরী করা বিভিন্ন ফর্মে প্রাসঙ্গিক অভিযোগ ফাইল দায়ের করতে পারেন। DHCR-এর মালিকের উপর অভিযোগ পেশ করে, প্রমাণ সংগ্রহ করে এবং তারপর আপিল সাপেক্ষ একটি লিখিত আদেশ জারি করা প্রয়োজন।

কোনো ভাড়াটের অধিকারের লঙ্ঘন হলে, DHCR ভাড়া কম করতে পারে এবং মালিকের বিরুদ্ধে নাগরিক জরিমানা আরোপ করতে পারে। পরিষেবা বজাত রাখা না হলে ভাড়া কম হয়ে যেতে পারে। অতিরিক্ত ভাড়ার ক্ষেত্রে, DHCR হয়তো সুদের জরিমানায় দন্ডিত করতে পারে বা ভাড়াটেকে প্রদত্ত ক্ষতির অর্থ পরিমাণ তিনগুণ করতে পারে।

ভাড়া বৃদ্ধি

বিভিন্ন ভাড়া নির্দেশিকার বোর্ড তাদের সংশ্লিষ্ট মিউনিসিপ্যালিটিতে (তথ্য পত্র #8 ও #26 দেখুন) ভাড়া সুস্থিত অ্যাপার্টমেন্টে ভাড়া বৃদ্ধি সংক্রান্ত হার স্থির করেছে। এই নির্দেশিকার হার বছরে একবার স্থির করা হয় এবং প্রতি বছর 1লা অক্টোবর থেকে বা তার পর শুরু হওয়া লিজের শূন্যস্থান ও নবায়নের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হয়। 14ই জুন 2019 থেকে, কোনও সংবিধিবদ্ধ শূন্যস্থানের হার এবং ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের শূন্যস্থান হার উপলব্ধ নেই। অতিরিক্ত বিশদ তথ্য তথ্য পত্র #5 ও #26-এ উল্লেখ করা আছে।

নিউ ইয়র্ক সিটি ও ETPA-এর কভার করা কম্যুনিটি উভয়তেই, ভাড়া নিম্নলিখিত তিন উপায়ের যেকোনোটিতে লিজের সময়কাল চলাকালীন বৃদ্ধি করা যেতে পারে, যতক্ষণ না লিজটি লিজ টার্মের সময় একটি বৃদ্ধির সংগ্রহ প্রদান করে:

1. দখলে থাকা ভাড়াটের লিখিত সম্মতির সাথে, যদি মালিক পরিষেবা বা সরঞ্জাম বৃদ্ধি করে, বা কোনো অ্যাপার্টমেন্টে উন্নতিসাধন করে;

2. DHCR-এর অনুমোদনের সাথে, যদি মালিক বিল্ডিং-ব্যাপী মুখ্য পুঁজির উন্নতিসাধন স্থাপন করেন; অথবা

3. DHCR-এর অনুমোদনের সাথে কষ্টের ক্ষেত্রে।

অতিরিক্ত ভাড়া

ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য, মালিকদের হয়তো অতিরিক্ত ভাড়া খুঁজে পাওয়া গেলে তার ভিত্তিতে সংগৃহিত অতিরিক্ত ভাড়া ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া যেতে পারে। DHCR মালিকের ইচ্ছাকৃত অতিরিক্ত ভাড়ার খোঁজ পেলে তার ফলে ভাড়াটেকে প্রদত্ত ক্ষতির তিনগুণ পরিমাণ নির্ধারণ করা হতে পারে। HSTPA পাশ হওয়ার সাথে সাথে অতিরিক্ত ভাড়ার সংগ্রহযোগ্যতা চার বছর থেকে বাড়িয়ে ছয় করা করা হয়েছে এবং ভাড়ার ইতিহাস পর্যালোচনার সাধারণ সময়কাল (ব্যতিক্রম সাপেক্ষে) চার বছর থেকে বেড়ে ছয় বছর করা হয়েছে। প্রাক–HSTPA দায়ের করা অভিযোগগুলি ফাইল করার সময় কার্যকর আইন অনুসারে পর্যালোচনা করা হবে, যা ভাড়া পর্যালোচনাটিকে চার বছরের মধ্যে সীমাবদ্ধ করে।

পরিষেবা হ্রাসের জন্য ভাড়া কমানো

মালিক প্রয়োজনীয় পরিষেবা প্রদানে ব্যর্থ হলে, বা একটি স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট-এর জন্য বা একটি বিল্ডিং-ব্যাপী ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় মেরামতি করতে ব্যর্থ হলে ভাড়া কমানো যেতে পারে। সেইধরণের অবস্থার উদাহরণগুলো হলো তাপমাত্রা/গরম জলের অভাব, নোংরা সাধারণ এলাকা (হল, লবি), এবং ভাঙা দরজার লক। কোনো ভাড়াটে DHCR-এর থেকে ভাড়ার হ্রাস পেলে, মালিক পরিষেবা পুনরোদ্ধার এবং DHCR ভাড়া পুনরোদ্ধার না করা পর্যন্ত কোনো ভাড়া বৃদ্ধি সংগ্রহ করতে পারবেন না।

হয়রানি

ভাড়া প্রবিধান করা ভাড়াটেদের হয়রানি করা আইন অনুযায়ী নিষিদ্ধ। কোনো মালিক ইচ্ছাকৃতভাবে কোনো ভাড়াটেকে একটি অ্যাপার্টমেন্ট ছেড়ে যেতে জোর করার অপরাধে দোষী বলে সাব্যস্ত হলে, তারা আইনসম্মতভাবে ভাড়া বৃদ্ধি নাও করতে পারেন এবং নাগরিক ও ফৌজদারি উভয় জরিমানা সাপেক্ষ হতে পারে। ভাড়াটেদের হয়রানি করার অপরাধে দোষী সাবস্ত্য মালিকরা জরিমানা সাপেক্ষ।

ভাড়া নিবন্ধীকরণ

কোনো অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া সুস্থিতির জন্য প্রথমবার নিযুক্ত হওয়ার 90 দিনের ভিতরে, একজন মালিককে একটি প্রাথমিক নিবন্ধীকরণ দায়ের করা প্রয়োজন। প্রাথমিক নিবন্ধীকরণের পরে, মালিককে অবশ্যই প্রতি ইউনিটের জন্য 1লা এপ্রিল ভাড়ার তারিখ দিয়ে বার্ষিক ভাড়ার বিবৃতি দায়ের করতে হবে এবং ভাড়াটেকে তাদের নিজ নিজ অ্যাপার্টমেন্টের নিবন্ধীকরণ ফর্মের কপি প্রদান করতে হবে।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ কোনো মালিক একটি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য যে ভাড়া ধার্য করতে পারে তা সীমিত করতে পারে এবং কোনো মালিকের ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করার অধিকার সংরক্ষিত করে। ভাড়াটেদেরও অত্যাবশ্যক পরিষেবা পাওয়ার অধিকার আছে। মালিকদের লিজ পুনর্নবীকরণ করার প্রয়োজন নেই, যেহেতু ভাড়াটেরা "বিধিবদ্ধ নিয়ম-সংক্রান্ত" ভাড়াটে হিসেবে বিবেচিত। ভাড়াটেরা হয়তো DHCR-এর তৈরী করা বিভিন্ন ধরণের ফর্মে প্রাসঙ্গিক অভিযোগ দায়ের করতে পারে। DHCR-এর মালিকের উপর অভিযোগ পেশ করা, প্রমাণ সংগ্রহ করা প্রয়োজন এবং তারপর আপিল সাপেক্ষ একটি লিখিত আদেশ দায়ের করতে পারে।

কোনো ভাড়াটের অধিকারের লঙ্ঘন হলে, DHCR ভাড়া কম করতে পারে এবং মালিকের বিরুদ্ধে নাগরিক জরিমানা আরোপ করতে পারে। পরিষেবা বজাত রাখা না হলে ভাড়া কম হয়ে যেতে পারে। অতিরিক্ত ভাড়ার ক্ষেত্রে, DHCR হয়তো আইনসম্মত আদায়যোগ্য ভাড়া স্থাপন করতে পারে।

ভাড়া বৃদ্ধি

নিউ ইয়র্ক সিটিতে, ভাড়া নিয়ন্ত্রণ সর্বোচ্চ মূল ভাড়া (MBR) পদ্ধতির অধীনে কাজ করে। প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য একটি সর্বোচ্চ মূল ভাড়া স্থাপন করা হয় এবং কাজ চালানোর খরচে পরিবর্তন প্রতিফলন করতে প্রতি দুই বছরে নিয়ন্ত্রণ কর হয়। যেসব মালিকরা প্রত্যয়ন করেন যে তারা অত্যাবশ্যক পরিষেবা প্রদান করছেন এবং লঘন অপসারণ করেছেন, তারা হয় এক-বছরের পুনর্নবীকরণ লিজের জন্য ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের বার্ষিক ভাড়া বৃদ্ধির সবচেয়ে সাম্প্রতিক পাঁচটির গড় নয়তো তারা MBR-এ না পৌঁছানো পর্যন্ত প্রতি বছর 7.5 শতাংশ, যেইটা কম তার ভাড়া বাড়ানোর অধিকার আছে। ভাড়াটেরা প্রস্তাবিত বৃদ্ধিকে চ্যালেঞ্জ জানাতে পারে এই ভিত্তিতে যে বিল্ডিংয়ে লঙ্ঘন হয়েছে বা যে মালিকের খরচ কোনো বৃদ্ধির জন্য প্রয়োজনীয় নয়।

নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে, নিউ ইয়র্ক স্টেট আবাসন ও কম্যুনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR) ভাড়া নিয়ন্ত্রনের অধীনে সর্বোচ্চ অনুমোদনযোগ্য ভাড়ার মূল্য নির্ধারণ করে যা বার্ষিক ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড বৃদ্ধির সীমাবদ্ধতা সাপেক্ষ। মালিকরা পর্যায়ক্রমে এইসব বৃদ্ধির জন্য আবেদন করতে পারেন।

ভাড়া নিউ ইয়র্ক সিটির ভিতরে ও বাইরে, উভয় স্থানেই তিনটি উপায়ের যেকোনো একটিতে বাড়ানো যেতে পারে:

1. দখলে থাকা ভাড়াটের লিখিত সম্মতির সাথে, যদি মালিক পরিষেবা বা সরঞ্জাম বৃদ্ধি করে, বা কোনো অ্যাপার্টমেন্টে উন্নতিসাধন করে;

2. DHCR-এর অনুমোদনের সাথে, যদি মালিক বিল্ডিং-ব্যাপী মুখ্য পুঁজির উন্নতিসাধন স্থাপন করেন; অথবা

3. DHCR-এর অনুমোদনের সাথে কষ্টের ক্ষেত্রে।

অতিরিক্ত ভাড়া

ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টগুলোর জন্য, ভাড়াটের জমা দেওয়া অভিযোগগুলোর ফলে DHCR এমন একটি আদেশ জারি করবে যা সর্বোচ্চ আদায়যোগ্য ভাড়া স্থাপন করে এবং নির্দেশ দেয় যে কোনো অতিরিক্ত ভাড়া অভিযোগ দায়ের করার আগে দুই বছরের বেশি নয় এমন সময়কালের জন্য ফেরত দিতে হবে। অর্থ ফেরত না দেওয়া হলে, ভাড়াটে অতিরিক্ত ভাড়া হিসাব করতে এবং আদেশ বলবৎ করতে আদালতে যেতে করতে পারেন।

পরিষেবা হ্রাসের জন্য ভাড়া কমানো

অনুগ্রহ করে ভাড়া সুস্থিতির অধীনের বিভাগটি রেফার করুন।

হয়রানি

অনুগ্রহ করে ভাড়া সুস্থিতির অধীনের বিভাগটি রেফার করুন।

ভাড়া নিবন্ধীকরণ

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ সাপেক্ষ অ্যাপার্টমেন্টগুলো DHCR-এর সাথে বার্ষিকভাবে নিবন্ধিত করা প্রয়োজন নয়।

সূত্রসমূহ:
নিউ ইয়র্ক সিটি ভাড়া সুস্থিতি কোড
ভাড়াটে সুরক্ষা প্রবিধান
নিউ ইয়র্ক সিটি ভাড়া এবং উচ্ছেদ প্রবিধান
নিউ ইয়র্ক স্টেট ভাড়া এবং উচ্ছেদ প্রবিধান

আরও তথ্য বা সহায়তার জন্য আপনি আপনার বরোর বাড়িভাড়া দপ্তরে যেতে পারেন।

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601