



18 বাড়িভাড়া প্রশাসকের আদেশের জন্য আপিল করা: প্রশাসনিক পর্যালোচনার জন্য পিটিশন (PAR)

এই তথ্য পত্রটিতে এই বিষয়ে সাধারণ তথ্য রয়েছে এবং প্রশাসনিক পর্যালোচনা (PAR) ফর্মের জন্য পিটিশনের পিছনে প্রদত্ত নির্দেশাবলী, কোনো প্রাসঙ্গিক DHCR নীতি বিবৃতি, উপদেষ্টা মতামত, অপারেশনাল বুলেটিন বা ভাড়া স্থিতিশীলকরণ আইন এবং কোডগুলির প্রয়োজনীয়তাগুলিকে বাতিল করে না।

একজন মালিক, ভাড়াটিয়া, বা অন্য পক্ষ যারা DHCR ভাড়া প্রশাসকের আদেশের জন্য আপিল করতে চান তারা DHCR-এর কাছে প্রশাসনিক পর্যালোচনার জন্য (PAR) একটি পিটিশন ফাইল করতে পারেন।

ফাইল করার জন্য যা যা প্রয়োজন

- ভাড়া প্রশাসকের আদেশ জারি করার তারিখের 35 দিনের মধ্যে ফাইল করা হয়েছে এবং এই তারিখ কোনো পক্ষের দ্বারা প্রাপ্ত হয়নি। এই ফাইল করার তারিখের প্রয়োজনীয়তার ক্ষেত্রে কোনো বাড়তি সীমা নেই। যদিও, “PAR ফাইলিং সংশোধন” বিভাগে বর্ণিত PAR ফাইলিংগুলি সংশোধন করা যেতে পারে।
- পিটিশন ফর অ্যাডমিনিস্ট্রিটিভ রিভিউ (PAR) ফর্ম (DHCR ফর্ম RAR-2) এর ভিত্তিতে ফাইল করা হয়েছে এবং আবেদনকারী বা যথাযথভাবে মনোনীত প্রতিনিধি দ্বারা তা পূরণ করা এবং স্বাক্ষরিত হতে হবে। সম্পূর্ণ করা PAR ফর্মের পর্যাপ্ত অনুলিপি, সহায়ক তথ্যপত্রী এবং আপিল করা DHCR আদেশ আপিলের সময় সংযুক্ত করা প্রয়োজন। একাধিক ভাড়াটেকে প্রভাবিত করে এমন আদেশের PAR ফাইল করা মালিকদেরকে প্রত্যেক প্রভাবিত ভাড়াটেকে দেওয়ার জন্য DHCR-এর পর্যাপ্ত সংখ্যক অনুলিপি অন্তর্ভুক্ত করা উচিত। যদি একাধিক ভাড়াটে থেকে থাকে, তাহলে মালিকদের প্রতি ক্ষতিগ্রস্ত ভাড়াটিয়ার জন্য সম্বোধন করা 4” প্রশস্ত এবং 1” উচ্চ মেইলিং লেবেল জমা দেওয়া আবশ্যিক।
- অভ্যুত্ক্রটিগুলি নির্দিষ্ট করুন এবং যে ইস্যুগুলির উপর ভিত্তি করে আদেশটি পর্যালোচনা করা প্রয়োজন সেগুলি তালিকাভুক্ত করুন। PAR প্রসিডিং-এ পর্যালোচনার সুযোগ সাধারণত বাড়িভাড়া প্রশাসকের কাছে উপস্থাপিত তথ্য বা প্রমাণের মধ্যে সীমাবদ্ধ, যা PAR-এও উল্লেখ করা আবশ্যিক। আপনার PAR-কে আরো দৃষ্টিভাষে প্রক্রিয়া করার জন্য, আপনি যদি PAR-এ নতুন তথ্য বা প্রমাণ জমা দিতে চান, তবে এই ধরনের উপাদানগুলিকে আপনার কারণের সাথে শনাক্ত করা উচিত যে কেন এগুলিকে এখন গ্রহণ করা উচিত এবং পর্যালোচনা করা উচিত।
- অবশ্যই Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433-এ ব্যক্তিগতভাবে বা ডাকযোগে ফাইল করতে হবে। যদি PAR হাতে পৌঁছে দেওয়া হয়, তবে তা অবশ্যই ফাইল করার 35 দিনের মধ্যে গ্রহণ করতে হবে। যদি PAR ডাকযোগে পাঠানো হয়, তাহলে এটি প্রয়োজনীয় ফাইল করার সময়ের মধ্যে পোস্টমার্ক করা আবশ্যিক। যদি একটি ব্যক্তিগত পোস্টেজ মিটার ব্যবহার করা হয় এবং খামে একটি অফিসিয়াল U.S. ডাক পরিষেবা পোস্টমার্ক না থাকে, তাহলে PAR অবশ্যই প্রয়োজনীয় সময়ের মধ্যে DHCR দ্বারা গৃহীত হতে হবে বা এটি প্রয়োজনীয় সময়ের মধ্যে পাঠানো হয়েছে তার প্রমাণ অবশ্যই সঙ্গে থাকতে হবে। সময়সীমার পরে প্রাপ্ত PARগুলি খারিজ করা হবে।
- দুই বা ততোধিক মালিক বা ভাড়াটিয়া (একটি যৌথ PAR) দ্বারা ফাইল করা যেতে পারে, যেখানে অন্তত একটি বিষয় সকল ব্যক্তির জন্য সাধারণ তাই তারা একসঙ্গে ফাইল করা হচ্ছে এবং সেখানে যোগদানকারী প্রত্যেক ব্যক্তির দ্বারা তা যাচাই করে দেখা প্রয়োজন। কমিশনারের বিবেচনার ভিত্তিতে, PAR-কে যৌথ বা পৃথক হিসাবে বিবেচনা করা যেতে পারে এবং দুই বা ততোধিক PAR যেগুলির মধ্যে অন্তত একটি বিষয়ে মিল থাকলে সেগুলিকে একত্রিত করা হতে পারে।

একটি PAR-এর প্রসেসিং

- PAR প্রাপ্তির পর, DHCR সেটি গ্রহণ, প্রত্যাখ্যান বা বরখাস্ত করা হবে কিনা তা নির্ধারণ করতে সেটিকে মূল্যায়ন করে।
- যদি PAR-এর জমা দেওয়া পদ্ধতিগত দিক দিয়ে ত্রুটিপূর্ণ হয়, তবে এর ফলে একটি প্রত্যাখ্যানের আদেশ জারি করা হবে, যেখানে পক্ষকে কী সংশোধন করতে হবে, সে সম্পর্কে আপিল নির্দেশাবলি দায়ের করতে দেওয়া হয় এবং একটি সংশোধিত ও সম্পূর্ণ PAR জমা দেওয়ার জন্য একটি সময়সীমা দেওয়া হয়।
- একবার ফাইল করার জন্য PAR গৃহীত হলে, DHCR দ্বারা সম্পূর্ণ PAR-এর একটি অনুলিপি প্রতিপক্ষের কাছে একটি ফর্ম সহ পরিবেশন করা হয় যার মধ্যে প্রতিটি পক্ষকে একটি নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে DHCR-এ প্রতিক্রিয়া জানানোর জন্য অনুমতি দেওয়া হয়।
- DHCR অন্যান্য প্রতিক্রিয়া ও সাবমিশনও পাঠাতে পারে, যেখানে ওয়ার্যান্টি হিসেবে প্রতিকূলভাবে প্রভাবিত পক্ষদের মন্তব্য করার সুযোগ দেওয়া হয়। তারপর, DHCR সব সাবমিশনগুলিকে পর্যালোচনা করবে, প্রয়োজন হলে অতিরিক্ত তথ্য অনুরোধ করবে এবং ডেপুটি কমিশনার কর্তৃক স্বাক্ষরিত একটি লিখিত আদেশের আকারে একটি সিদ্ধান্ত জারি করবে।
- যখন ভাড়া সুস্থিতির প্রবিধান সংশোধন করা হয় বা প্রযোজ্য সংবিধি জারি করা হয় বা PAR মূলতুবি থাকাকালীন সংশোধন করা হয়, তখন সিদ্ধান্তটি প্রশাসনিক আদেশ জারি করার সময়ের সাপেক্ষে, সংবিধি বা বিধি প্রাসঙ্গিক আইন বা প্রবিধান অনুসারে নির্ধারণ করা হবে, যদি না প্রাসঙ্গিক আইন বা প্রবিধানে অন্য কিছু উল্লেখ করা থাকে। এই মানদণ্ডের আরও বিশদ ব্যাখ্যা পেতে অনুগ্রহ করে প্রবিধানটি দেখুন।
- পর্যালোচনাধীন পরিস্থিতির উপর নির্ভর করে, অনুদান, আংশিক অনুদান, প্রত্যাখ্যান, বরখাস্ত বা ভাড়া প্রশাসকের কাছে রিম্যান্ড সংকরান্ত আদেশ দেওয়া হতে পারে।

বিচার বিভাগের পর্যালোচনা

- ডেপুটি কমিশনার কর্তৃক স্বাক্ষরিত আদেশ জারি করা হলে, বিষয়টির বিচার বিভাগের পর্যালোচনা চাওয়ার জন্য নাগরিক অনুশীলন আইন এবং নিয়মাবলির অনুচ্ছেদ 78-এর অধীনে আদালতে একটি প্রসিডিং দাখিল করার মাধ্যমে যেকোনও পক্ষ এর আপিল করতে পারেন। পর্যালোচনার পরে NYS এর সুপ্রিম কোর্ট PAR আদেশটি সম্পূর্ণ বা আংশিকভাবে গ্রহণ বা অস্বীকার করতে পারে। আদালত আরও প্রসেসিং-এর জন্য PAR আদেশকে DHCR-এর কাছে পুনরায় পাঠাতেও পারে। **আদালতে এই “অনুচ্ছেদ 78 প্রসিডিং” দায়ের করার সময়সীমা হল ডেপুটি কমিশনারের আদেশ জারির তারিখের 60 দিনের মধ্যে।** 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022-এ কাউন্সেলের অফিসে DHCR-এ এবং New York State-এর অ্যাটর্নি জেনারেলের অফিসে পিটিশনের বিস্তৃতি প্রদান করতে হবে। প্রসিডিং-এর আগে বেসরকারি অনুশীলনে একজন অ্যাটর্নির পরামর্শ নেওয়ার জন্য পরামর্শ দেওয়া হল।

একটি PAR ফাইল করার ক্ষেত্রে সংশোধন করা

- সাধারণভাবে, দুই ধরনের সংশোধনী রয়েছে, একটি অধিকার হিসেবে সংশোধনী এবং ভালো কারণ দেখানোর জন্য একটি সংশোধনী।
- অধিকার হিসেবে একটি সংশোধনের একটি প্রচলিত উদাহরণ হল যখন আবেদনকারী রেন্ট অ্যাডমিনিস্ট্রেটর কেস ফাইল পর্যালোচনা করার জন্য রেকর্ড অ্যাক্সেসের অনুরোধ/FOIL দায়ের করে থাকেন, যেখানে PAR দায়ের করার 35-দিনের সময়সীমা কার্যকর রয়েছে। এই পরিস্থিতিতে PAR অবশ্যই 35-দিনের সময়সীমার মধ্যে দায়ের করতে হবে এবং একটি বিবৃতি অর্থাৎ একটি রেকর্ড অ্যাক্সেসের অনুরোধ/FOIL মূলতুবি রয়েছে, তা অন্তর্ভুক্ত করা উচিত এবং আরও বলা হয় যে ফাইলটি পর্যালোচনা করা হয়ে গেলে, একটি সংশোধিত সাবমিশন DHCR-এ জমা দিতে হবে। রেকর্ড অ্যাক্সেসের অনুরোধ / FOIL-এর একটি কপি PAR-এর সাথে সংযুক্ত করতে হবে।
- প্রাথমিক PAR ফাইল করার পরে একজন অ্যাটর্নি নিয়োগ করা, ভুল সংশোধন করার জন্য বা নতুন আবিষ্কৃত প্রমাণ যা যুক্তিসঙ্গতভাবে আগে দেওয়া যেত না এমন সাধারণ উদাহরণগুলি ভালো কারণ হিসাবে দেখানো হয়েছে। এই ধরনের সংশোধনী PAR পরিচালককে লিখিতভাবে জানাতে হবে।
- যদি কোনো পক্ষ উত্তর জমা দেওয়ার জন্য সময়সীমা বাড়ানোর জন্য অনুরোধ করে, তবে তা লিখিতভাবে করতে হবে এবং কেন সময়সীমা বাড়ানোর জন্য অনুরোধ করা হচ্ছে তা উল্লেখ করতে হবে।
- এই বিষয়ে আরও বিস্তারিত আলোচনার জন্য, অনুগ্রহ করে DHCR উপদেষ্টামূলক মতামত 92-1, সংশোধনী, পরিপূরক, এক্সটেনশন এবং PAR এর রিফাইলিং সংক্রান্ত অংশ দেখুন।

বাড়িভাড়া প্রশাসকের আদেশে সামঞ্জস্য করা/প্রতিস্থাপিত বাড়িভাড়ার উপর PAR ফাইল করার প্রভাব

- সাধারণভাবে, একটি PAR ফাইলিং (যা DHCR দ্বারা প্রত্যাখ্যাত হয় নি) পূর্ববর্তী (অতীত) অংশের বাড়িভাড়ার ক্ষেত্রে সামঞ্জস্য (ফ্রিজ) রাখায় প্রভাব রাখে কিন্তু সম্ভাব্য (আগামী) অংশে এর কোনো প্রভাব নেই।

উদাহরণ 1

মিস স্মিথ 15 জুন, 2021 তারিখে পরিষেবা হ্রাস করার জন্য DHCR বাড়িভাড়া প্রশাসকের পক্ষ থেকে জারি করা একটি ভাড়া কমানোর আদেশ পান, আগে 1 ফেব্রুয়ারি, 2021 তারিখ থেকে যেটিকে কার্যকর (পূর্ববর্তী) করার তারিখ রয়েছে। মালিক সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে আপিল করেন এবং একটি PAR ফাইল করেন। 1 জুলাই, 2021 তারিখ থেকে, মিস স্মিথ বাড়িভাড়া কমানোর আদেশের প্রত্যাশিত অংশ প্রদানের অধিকারী এবং একটি নির্দেশিকা সমন্বয়ের মাধ্যমে তিনি কমানো বাড়িভাড়া পরিশোধ করতে পারেন। যদিও, তিনি 1 ফেব্রুয়ারি, 2021 এর পূর্ববর্তী সময়ে প্রদেয়, বাড়িভাড়া সম্পর্কিত অর্থ ফেরত পাওয়ার অধিকারী নন। যদি মালিকের PAR মঞ্জুর করা হয়, তাহলে মিস স্মিথ মালিকের কাছে পূর্বে নেওয়া ভাড়া কমানোর জন্য ঋণী থাকবেন। যদি মালিকের PAR প্রত্যাখান করা হয়, তাহলে মালিককে মিস স্মিথকে পূর্ববর্তী ভাড়ার সমন্বয় করতে হবে/ফেরত দিতে হবে।

উদাহরণ 2

মিঃ জোনস 10 আগস্ট, 2021-এ DHCR বাড়িভাড়া প্রশাসকের দ্বারা জারি করা অতিরিক্ত ধার্য করা বাড়িভাড়া সংক্রান্ত একটি নির্দেশ পান, যার মাধ্যমে আইনিভাবে বাড়িভাড়া \$1,800 থেকে \$1,500-এ কমিয়ে আনা হয় এবং পূর্বে সংগৃহীত অতিরিক্ত চার্জগুলির জন্য \$10,000 ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেওয়া হয়, মালিক সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে আপিল করে একটি PAR ফাইল করেন। 1 সেপ্টেম্বর, 2021 থেকে, মিঃ জোনস অতিরিক্ত চার্জ সংক্রান্ত আদেশে ধার্য করা প্রত্যাশিত অংশ দেওয়ার অধিকারী এবং নতুন করে আইনিভাবে ধার্য করা \$1,500 বাড়িভাড়া হিসাবে দিতে পারেন। যদিও, তিনি আদেশের আগে গৃহীত অংশ, অর্থাৎ \$10,000 ফেরত, সংগ্রহ করার অধিকারী নন। যদি মালিকের PAR মঞ্জুর করা হয়, তাহলে মিঃ জোনস-এর মালিকের কাছে থেকে পূর্বে গৃহীত যেকোন বাড়িভাড়ার সমন্বয় পাওনা থাকবে। যদি মালিকের PAR প্রত্যাখান করা হয়, তাহলে মালিককে মিঃ জোনসকে পূর্ববর্তী ভাড়া সমন্বয় করতে/ফেরত দিতে হবে।

উৎস:

New York City বাড়িভাড়া স্থায়ীকরণ কোড
ভাড়াটে সুরক্ষা প্রবিধান
DHCR উপদেষ্টা মতামত 92-1
DHCR অপারেশনাল বুলেটিন 90-1

আরো 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