



#24 মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI)

এক নজরে

এই ফ্যাক্ট শিটে বাড়ির মালিকের অধিকার এবং দায়িত্বগুলি বর্ণনা করা আছে এমন একটি ভবনের উন্নতি করার পরে ভাড়া বৃদ্ধির ক্ষেত্রে যা ভাড়া-সুস্থিত অথবা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের অধীনে।

সংজ্ঞাগুলি

আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR): DHCR একটি নিউ ইয়র্ক স্টেট এজেন্সি, যারা বিনিয়োগ করেন কমিউনিটিগুলিতে, এবং সাস্রয়ী মূল্যের আবাসনগুলি সংরক্ষণ এবং রক্ষা করেন এবং রাজ্যের মধ্যে ভাড়ার নিয়ন্ত্রণ কার্যকরী ও ভাড়া স্থিতিশীলতার আইন কার্যকরী করেন।

মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCIs): সমস্ত বিল্ডিং-ব্যাপী উন্নতি যেমন বয়লার, জানলা, এবং ছাত।

সংক্ষিপ্তসার এবং বিশিষ্ট বস্তুগুলি

MCIs হল সমস্ত বিল্ডিং-ব্যাপী উন্নতি যেমন বয়লার, জানলা, আবার করে ইলেক্ট্রিক তার লাগানো, কলের কাজ, এবং ছাত। স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট যা অন্যথায় পুরো বিল্ডিংয়ের উন্নতিসাধন নয়, তার অপয়োজনীয় সৌন্দর্য্যবর্ধক উন্নতিসাধন বা কাজ করলে MCIগুলোর জন্য যোগ্য হবে না।

প্রয়োজনীয়তাগুলি	<ul style="list-style-type: none">• ভাড়া বৃদ্ধির যোগ্য হতে গেলে, MCI কে অবশ্যই একটি নতুন কোনকিছু লাগানো হতে হবে, পুরনো সরঞ্জামের মেরামতি নয়।• যেকোনো MCI দামের দাবী অবশ্যই যথাযথ নথি দ্বারা সমর্থিত হতে হবে।
যোগ্যতাগুলি	<ul style="list-style-type: none">• মালিকের MCI আবেদনের জবাব দিতে ভাড়াটের 60 দিন সময় থাকে।• MCI বৃদ্ধি 35% বা তার চেয়ে কম ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ইউনিটের জন্য নিষিদ্ধ।• MCI বৃদ্ধি স্থানীয় মিউনিসিপ্যালিটির সাথে ফাইলে অবিলম্বে বিপজ্জনক লঙ্ঘনের সাথে বিপজ্জনক লঙ্ঘন থাকলে নিষিদ্ধ হবে।• MCI বৃদ্ধি, যা পূর্বে হয় 6% নয়তো 15%-এ সীমিত করা ছিল, এখন প্রতি বছর 2%-এ সীমিত করা আছে, এবং এগুলি শুধুমাত্র সংগ্রহ করা যায় যখন DHCR একটি লিখিত নির্দেশ জারি করেন ভাড়া বৃদ্ধির অনুরোধ মেনে নিয়ে।• MCI বৃদ্ধি যুক্তিসম্মত খরচের ভিত্তিতে মঞ্জুর করা যেতে পারে।• 35 বা তার কম ইউনিটের বিল্ডিংগুলো 12 বছর ধরে পরিচালকসঙ্ঘের হাতে দেওয়া হয়, 35 টির বেশি ইউনিটের বিল্ডিংগুলো 12 ½ বছর ধরে পরিচালকসঙ্ঘের হাতে দেওয়া হয়।• আদেশ ডাকযোগে প্রেরণের থেকে 60 দিন পরে প্রথম মাসের প্রথম দিনে MCI বৃদ্ধি কার্যকর ও সংগ্রহ করা যেতে পারে।• MCI বৃদ্ধি সাময়িক এবং স্থানীয় ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের মঞ্জুর করা কোনো বৃদ্ধি সহ অবশ্যই যে তারিখে বৃদ্ধি কার্যকর হয়েছিল সেই তারিখের 30 বছর পরে ভাড়া থেকে অপসারণ করতে হবে।



#24 মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI)

সংজ্ঞা

যখন মালিক ভাড়া সুস্থিতি বা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন সাপেক্ষে একটি বিল্ডিংয়ের উন্নতিসাধন করেন বা কোনকিছু লাগান, তখন তারা ভাড়াটেদের ভাড়া বাড়াতে অনুমোদনের জন্য আবাসন এবং কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR)-এ আবেদন করতে পারেন। উন্নতিসাধন বা কোনকিছু লাগানো নির্দিষ্ট প্রয়োজনীয়তা পূরণ করলে তাকে মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) হিসেবে বিবেচনা করা হয়। একটি MCI হিসেবে যোগ্য হতে গেলে, উন্নতিসাধন বা কোনকিছু লাগানোকে অবশ্যই:

1. সাধারণ মেরামতির জন্য ছাড়া, অভ্যন্তরীণ রাজস্ব বিধি অনুসারে অবচিতি হিসাবযোগ্য হতে হবে;
2. সংরক্ষণ, শক্তি নৈপুণ্য, পুরো বিল্ডিংয়ের কার্যকারিতা বা পরিকাঠামোর জন্য অত্যাৱশ্যক হতে হবে;
3. সকল ভাড়াটেদের সরাসরি বা পরোক্ষভাবে উপকার করতে হবে; এবং
4. প্রয়োজ্য ভাড়া প্রবিধানে রাখা দরকারী জীবন সময়সূচিতে ঘোষণা করা প্রয়োজনীয়তাগুলো পূরণ করতে হবে।

MCI আইটেমগুলোর কয়েকটা উদাহরণের মধ্যে হলো বয়েলার, জানালা, ইলেক্ট্রিক্যাল রিওয়ারিং, প্লামবিং ও ছাদ। স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট যা অন্যথায় পুরো বিল্ডিংয়ের উন্নতিসাধন নয়, তার অপ্রয়োজনীয় সৌন্দর্য্যবর্ধক উন্নতিসাধন বা কাজ করলে MCIগুলোর জন্য যোগ্য হবে না। DHCR উন্নতিসাধন বা কোনকিছু লাগানোর আসল, যাচাই করা ও যুক্তিসম্মত খরচের ভিত্তিতে ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করতে পারে।

ভাড়া বৃদ্ধির যোগ্য হতে গেলে, MCI কে অবশ্যই একটি নতুন কোনকিছু লাগানো হতে হবে, পুরনো সরঞ্জামের মেরামতি নয়। কয়েকটা প্রণালীও MCI হিসেবে যোগ্য হতে পারে, যেমন একটি বিল্ডিং “ইশারা” করা। DHCR তথ্যপত্র #33 “দরকারী জীবন সময়সূচী” MCI ভাড়া সমন্বয়সাধনের জন্য যোগ্য স্থাপনের একটি আংশিক তালিকা অন্তর্ভুক্ত করে। MCI ভাড়া সমন্বয়সাধনের জন্য সব আবেদনকে অবশ্যই কোনকিছু লাগানোর দুই বছরের ভিতরে ফাইল করতে হবে।

আবেদন এবং নথিপত্র প্রদর্শন

একজন মালিককে অবশ্যই DHCR বরো ভাড়া দপ্তর বা Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, অথবা DHCR ওয়েবসাইট থেকে উপলব্ধ মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (DHCR ফর্ম RA-79)-এর ভিত্তিতে ভাড়া বৃদ্ধির জন্য মালিকের আবেদন ফাইল করতে হবে।

ছোট বিল্ডিংয়ের মালিকদের আবেদন পূরণ করার আগে প্রযুক্তিগত সহায়তার জন্য DHCR-এর SBO ইউনিটের সাথে যোগাযোগ করতে উৎসাহিত করা হয়। সমবায়/কন্ডোমিনিয়াম সমিতিতে সকল মালিক ও পরিচালন এজেন্টদের আবেদন (RA-79) পূরণ করার সময় মনোযোগ সহকারে MCI নির্দেশাবলী (RA-79 নির্দেশাবলী) পর্যালোচনা করা প্রয়োজন যেহেতু তারা এই তথ্যপত্র, যাতে সাধারণ তথ্য আছে, তার থেকে অনেক বেশি বিস্তারিত।

সম্পূর্ণ করা আবেদনে অবশ্যই থাকতে হবে:

1. সম্পন্ন করা কাজের একটি আইটেম করা তালিকা এবং সেই কাজের কারণ বা উদ্দেশ্যের বর্ণনা বা ব্যাখ্যা;
2. কাজের খরচ এবং কাজ শুরু ও শেষ হওয়ার তারিখ সম্পর্কে মালিক ও ঠিকাদারদের প্রদান করা প্রমাণপত্রাদান;
3. অর্থ প্রদানের প্রমাণ;
4. নিষ্পন্ন হওয়া কাজের জন্য প্রয়োজ্য সরকারী এজেন্সিগুলো থেকে সব প্রয়োজনীয় অনুমোদনের কপি;
5. বিভিন্নটি প্রয়োজ্য স্থানীয় মিউনিসিপ্যালিটির সাথে কোনো বিপজ্জনক বা অবিলম্বে বিপজ্জনক লঙ্ঘন মুক্ত তার একটি নিশ্চিতকরণ;
6. ভাড়াটীদের নিজ নিজ ভাড়া-নিয়ন্ত্রিত স্থিতির সাথে তাদের একটি তালিকা।

কেস প্রক্রিয়াকরণ

1. একজন মালিক MCI আবেদন জমা দেওয়ার সময়, DHCR ভাড়াটীদের জানায় এবং তাদের আবেদনের লিখিত জবাব জমা দেওয়ার একটি সুযোগ দেয়। তাদের উক্ত স্থাপন(গুলো) যতটা সম্ভব বিশেষভাবে মন্তব্য করার নির্দেশ দেওয়া হয়। ভাড়াটেরা আবেদনের জবাব দিতে অতিরিক্ত সময়ের অনুরোধ করতে পারেন।
2. মালিক চতুরে সব সমর্থিত নথিপত্রের একটি কপি রেখে দিতে পারেন যাতে ভাড়াটেরা সেটা পরীক্ষা করে দেখতে পারেন। তবে, ভাড়াটীদের লিখিত অনুরোধে পর্যালোচনার জন্য সব সমর্থিত নথিপত্রের সাথে MCI আবেদনের একটি সম্পূর্ণ কপি সবসময় DHCR-এ উপলব্ধ থাকবে। DHCR আবেদন পর্যালোচনা করবে, ভাড়াটীদের জবাব বিবেচনা করবে এবং প্রয়োজন মনে হলে অতিরিক্ত নথিপত্রের অনুরোধ করতে পারে।
3. প্রক্রিয়াকরণ সম্পূর্ণ হলে, DHCR হয় অনুরোধ করা মোট রাশির, আংশিক রাশির জন্য ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করা, অথবা অনুরোধ প্রত্যাখ্যান করা একটি আদেশ জারি করবে। DHCR একটি লিখিত আদেশে মালিক ও ভাড়াটীদের সংশ্লিষ্ট শর্তাবলীর সাথে প্রতি অ্যাপার্টমেন্টে প্রয়োজ্য মোট রাশির সহ ঘর প্রতি ভাড়া বৃদ্ধির রাশি জানাবে।

মিউনিসিপাল অনুমোদন এবং ভাড়াটের জবাব

1. কোনকিছু লাগানোর প্রয়োজনীয় অনুমোদন অন্য কোনো সরকারী এজেন্সি থেকে আসলে, ভাড়াটের জবাবগুলো বিবেচনা করা হবে কিন্তু আবেদনের একটি প্রত্যাখ্যানে পরিণত নাও হতে পারে। সেইসব ক্ষেত্রে, ভাড়াটেরা অন্য সরকারী এজেন্সির কাছে উপযুক্ত পদক্ষেপের জন্য রেফার করতে পারেন। উদাহরণগুলো: নিউ ইয়র্ক সিটিতে, বয়েলার, প্লামবিং লাগানো এবং রিওয়ারিং করতে গেলে বিভিন্ন শাখার অনুমোদন প্রয়োজন।
2. কোনকিছু লাগানোর জন্য অন্য কোনো সরকারী এজেন্সি থেকে অনুমোদন প্রয়োজন না হলে, মালিক ভাড়াটের অভিযোগের জবাব কোন ত্রুটি ছাড়াই কোনকিছু লাগানো একজন হয়েছে এই বলে একজন স্বাবলম্বী লাইসেন্স আছে এমন স্থপতি বা ইঞ্জিনিয়ারের জমা দেওয়া একটি হলফনামা জমা দিয়ে দিতে পারেন। ভাড়াটেরা লাগানোটা এখনও ত্রুটিপূর্ণ এই বলে প্রথমে অভিযোগকারীদের অন্তত 51% একটি বিবৃতি জমা দিয়ে অথবা একজন লাইসেন্স আছে এমন স্থপতি বা ইঞ্জিনিয়ারের থেকে পাল্টা হলফনামা জমা দিয়ে মালিকের হলফনামা খন্ডন করতে পারেন। হলফনামায় অবশ্যই স্থপতি ইঞ্জিনিয়ারের আসল স্বাক্ষর ও পেশাদার স্ট্যাম্প থাকতে হবে, তার কপি নয়।

DHCR MCI আবেদন মঞ্জুর বা প্রত্যাখ্যান করার সিদ্ধান্ত প্রথমে অভিযোগকারীদের অন্তত 51%-এর বিবৃতি বা ভাড়াটীদের পাল্টা হলফনামা বিবেচনা করে গ্রহণ করবে। DHCR তার সিদ্ধান্ত গ্রহণে তাকে পৌঁছাতে সাহায্য করতে একটি নিরীক্ষণ সম্পন্ন করতে পারে।

উদাহরণ: জানালা, ছাদ ও লবির দরজা লাহানোতে অন্য কোনো সরকারী এজেন্সি থেকে অনুমোদনের প্রয়োজন নেই।

নথি সংরক্ষণ এবং অর্থ প্রদানের প্রমাণ

প্রক্রিয়াকরণের গতি বাড়ানোর উদ্দেশ্যে, মালিকদের সব MCI খরচের জন্য অর্থ চেক দিয়ে প্রদান করতে সনির্ভর অনুমোদন করা হয়। অনুমোদনযোগ্য MCI খরচের জন্য নগদ অর্থ প্রদান করলে, তাদের অবশ্যই পর্যাপ্ত নথিপত্রের সাথে সমর্থন করতে হবে। কোনো দাবি করা MCI খরচকে অবশ্যই পর্যাপ্ত নথিপত্র দিয়ে সমর্থন করতে হবে যার মধ্যে থাকা উচিত কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার সাথে সমসাময়িক মধ্যস্থতা বা ইলেক্ট্রনিক অর্থ প্রদানের প্রমাণ দেখানো সংশ্লিষ্ট ব্যাঙ্ক বিবৃতি(গুলি)-এর সাথে বাতিল করা চেক, মধ্যস্থতা করা ব্যাঙ্ক চেকের কপি এবং/অথবা ঠিকাদারকে প্রদেয় মধ্যস্থতা করা মানি অর্ডার, কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার সাথে সমসাময়িক পুরো অর্থ প্রদত্ত চিহ্নিত করা ইনভয়েস রসিদ(গুলি), স্বাক্ষর করা কন্ট্রোল চুক্তি(গুলি), স্বাক্ষর করা পরিবর্তনের আদেশ, এবং কোনকিছু লাগানো সম্পূর্ণ হয়েছে ও অর্থ পুরো প্রদান করা হয়েছে তা নির্দেশ করা ঠিকাদারের হলফনামা।

যখনই দেখা যাবে যে দাবি করা খরচের অধিকতর অনুসন্ধান প্রয়োজন, DHCR হয়তো মালিকের থেকে অতিরিক্ত নথিপত্র প্রদান করার অনুরোধ করতে পারে। যেখানে প্রমাণ পর্যাপ্তভাবে প্রতিপন্ন করা যায় না, সেখানে দাবি কার খরচ ও প্রতিপন্ন/যুক্তিসম্মত খরচের মধ্যের পার্থক্যের অনুমোদন করা হবে না।

অধিকতর তথ্য DHCR-এর ক্রিয়ামূলক বুলেটিন 2017-1-এর অধীনে পাওয়া যেতে পারে যা আমাদের ওয়েবসাইট www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins এ উপলব্ধ যেখানে অর্থ প্রদানের প্রমাণ, থোক টাকায় খরচ, সুদের পরিচয়, এবং নগদ অর্থ প্রদানের প্রমাণ দেওয়া আছে।

লঙ্ঘন

মালিক সব প্রয়োজনীয় পরিষেবা বজায় না রাখলে, বা NYC আবাসন রক্ষণাবেক্ষণ বিধি (HPD), NYC বিল্ডিং বিধি (DOB), NYC অগ্নি বিধি (FDNY), সম অগ্নি প্রতিরোধ ও বিল্ডিং বিধি (ETPA কাউন্টিগুলি) অনুসারে বর্তমানে বিপজ্জনক বা অবিলম্বে বিপজ্জনক লঙ্ঘন অনির্পন্ন থাকলে, DHCR পুরো বা আংশিক আবেদন প্রত্যাখ্যান করতে পারে। নির্দিষ্ট ভাড়াটের করা লঙ্ঘনগুলো অব্যাহতি পেতে পারে। DHCR বিল্ডিংয়ে অনির্পন্ন হয়রানি খুঁজে পেলে বা DHCR-এর জারি করা একটি বিল্ডিং-জোড়া ভাড়া হ্রাস কার্যকর থাকলে, পরিষেবার একটি হ্রাসের ভিত্তিতে, একটি MCI ভাড়া বৃদ্ধি অনুমোদিত নাও হতে পারে। DHCR মালিকের দায়ের করা কোনো ভাড়া সংরক্ষণ আবেদন ত্বরান্বিত করবে। যে ভাড়াটের একটি স্বতন্ত্র ভাড়া হ্রাস আদেশ কার্যকর আছে, পরিষেবা হ্রাসের ভিত্তিতে সেই ভাড়া DHCR সংরক্ষণ না করা পর্যন্ত MCI ভাড়া বৃদ্ধি থেকে অব্যাহতি পাবে।

J-51 কর সুবিধা

নিউ ইয়র্ক সিটিতে অ্যাপার্টমেন্টের মালিক MCI-এর জন্য একটি কর লাঘব (J-51) পেলে, ভাড়া বৃদ্ধি কর লাঘবের মূল্যের একটা অংশের দ্বারা হ্রাস পাবে। ভাড়া সাময়িকভাবে MCI কার্যধারায় হ্রাস পায় বা পরে কোনো তারিখে একটি কর লাঘব পরিবর্তন কার্যধারায় হ্রাস পায়। ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্ট এবং ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য একজন মালিকের দায়ের করা বিজ্ঞপ্তির জন্য DHCR-এর জারি করা ভাড়া সংরক্ষণ আদেশ অনুসারে কর লাঘব সময়কালের শেষে সংরক্ষিত হয়।

MCI ভাড়া বৃদ্ধি এবং খালি জায়গা ও পুনর্নবীকরণ লিজ

কোনো অ্যাপার্টমেন্ট খালি থাকলে বা MCI আবেদন মূলতুবি থাকাকালীন খালি হয়ে গেলে, মালিককে অবশ্যই কোনো আসন্ন ভাড়াটেকে জানাতে হবে যে MCI আবেদন অনুমোদিত হয়ে গেলে ভাড়াটের ভাড়া বৃদ্ধি হতে পারে। খালি জায়গার লিজে এই প্রত্যাশিত ভাড়া বৃদ্ধি নির্দেশ করতে ব্যর্থ হওয়ার ফলে লিজ পুনর্নবীকরণ না হওয়া পর্যন্ত এই অ্যাপার্টমেন্টের জন্য কোনো MCI বৃদ্ধির অনুমোদন করা হবে না। কোনো মালিক এই যথাযথ বিজ্ঞপ্তি ছাড়া ভাড়ার বৃদ্ধি ধার্য করলে, মালিক অতিরিক্ত ভাড়া ঝুঁকি নেন।

যে খালি জায়গার লিজে দফায় আসন্ন ভাড়াটেকে সন্তোষজনকভাবে মূলতুবি থাকা MCI আবেদন সম্পর্কে জানায় সেটি নিম্নলিখিতভাবে প্রদান করে: “নিম্নলিখিত কাজের ভিত্তিতে DHCR-এর সাথে একটি মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন ভাড়া বৃদ্ধির জন্য আবেদন: _____, ডকেট # _____। DHCR ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করে একটি আদেশ জারি করলে, এই লিজে উদ্ধৃত ভাড়া বৃদ্ধি পাবে।”

DHCR MCI-এর ভিত্তিতে ভাড়া বৃদ্ধির জন্য আবেদন অনুমোদিত করলে, মালিক তখনই একটি চলতে থাকা লিজের মেয়াদ চলাকালীন ভাড়া সমন্বয়সাধন করতে পারবেন, যখন লিজে মালিকের সেটা করার অনুমতি দেওয়ায় দফা নির্দিষ্টভাবে আছে। একটি সন্তোষজনক লিজ দফা নিম্নলিখিতভাবে প্রদান করবে: “এই লিজে স্থাপিত ভাড়া DHCR বা ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের একট আদেশ অনুযায়ী বৃদ্ধি বা হ্রাস পেতে পারে।”

কিভাবে 2019-এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন MCI কেস প্রক্রিয়াকরণ এবং ভাড়া বৃদ্ধির উপর প্রভাব ফেলে?

- মালিকের MCI আবেদনের জবাব দিতে ভাড়াটের 60 দিন সময় থাকে।
- MCI বৃদ্ধি 35% বা তার চেয়ে কম ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ইউনিটের জন্য নিষিদ্ধ।
- MCI বৃদ্ধি স্থানীয় মিউনিসিপ্যালিটির সাথে ফাইলে অবিলম্বে বিপজ্জনক লঙ্ঘনের সাথে বিপজ্জনক লঙ্ঘন থাকলে নিষিদ্ধ হবে।
- MCI বৃদ্ধি যুক্তিসম্মত খরচের ভিত্তিতে মঞ্জুর করা যেতে পারে।
- 35 বা তার কম ইউনিটের বিন্ডিংগুলো 12 বছর ধরে পরিচালকসঙ্ঘের হাতে দেওয়া হয়, 35 টির বেশি ইউনিটের বিন্ডিংগুলো 12 ½ বছর ধরে পরিচালকসঙ্ঘের হাতে দেওয়া হয়।
- আদেশ ডাকযোগে প্রেরণের থেকে 60 দিন পরে প্রথম মাসের প্রথম দিনে MCI বৃদ্ধি কার্যকর ও সংগ্রহণ করা যেতে পারে।
- MCI বৃদ্ধি সাময়িক এবং স্থানীয় ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের মঞ্জুর করা কোনো বৃদ্ধি সহ অবশ্যই যে তারিখে বৃদ্ধি কার্যকর হয়েছিলসেই তারিখের 30 বছর পরে ভাড়া থেকে অপসারণ করতে হবে।
- MCI বৃদ্ধি, যা পূর্বে হয় 6% নয়তো 15%-এ সীমিত করা ছিল, এখন প্রতি বছর 2%-এ সীমিত করা আছে।

#24 মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) সংযুক্তি

1. একটি MCI কি?

একটি মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) হল সেই উন্নতিসাধন বা স্থাপন যা ভাড়া সুস্থিতি বা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন সাপেক্ষে থাকা একটি বিল্ডিংয়ের সার্বিক অবস্থা উন্নত করে। MCIগুলোর উদাহরণগুলির মধ্যে পরে নতুন ছাদ, বয়েলার, জানালা, প্লামবিং বা ইলেক্ট্রিক্যাল রিওয়ারিং। MCIগুলোর অন্যান্য উদাহরণের একটি বিস্তৃত তালিকা www.hcr.ny.gov/fact-sheets এ উপলব্ধ DHCR তথ্যপত্র #33-এর অধীনে পাওয়া যেতে পারে।

MCIগুলোর যাচাই করা খরচগুলো আপনার মাসিক ভাড়ায় ভাড়া বৃদ্ধির মাধ্যমে ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটেদের পাস করে দেওয়া যেতে পারে। বিল্ডিংয়ের মালিক বিভিন্ন প্রয়োজনীয় মানদণ্ড পূরণ করে NYS আবাসন এবং কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR) থেকে তারা অনুমোদন পাওয়ার পরেই শুধুমাত্র ভাড়াটেদের MCI ভাড়া বৃদ্ধি ধার্য করতে পারবেন।

2. একটি MCI ভাড়া বৃদ্ধির জন্য কোনধরণের কাজ যোগ্য হয়?

MCIগুলোকে অবশ্যই বিভিন্ন প্রয়োজনীয়তা পরিতুষ্ট করতে হয়। কাজটি অবশ্যই পুরো বিল্ডিংয়ের উপকার করতে হবে, শুধুমাত্র কয়েকটা অ্যাপার্টমেন্টের নয়, এবং এর মধ্যে অবশ্যই বিল্ডিংয়ের প্রধান সিস্টেমগুলোর একটা বদল করা সংযুক্ত করতে হবে। MCI কাজ অবশ্যই বিল্ডিংয়ের কাজকর্ম, সংরক্ষণ, এবং রক্ষণাবেক্ষণের জন্য হতে হবে। MCIগুলোকে অবশ্যই অভ্যন্তরীণ রাজস্ব বিধি প্রদান করা অনুযায়ী অবচিতি হিসাবযোগ্য হতে হবে। তার সাথে, উন্নতিসাধনকে অবশ্যই সম্পূর্ণ বিল্ডিংয়ের সংরক্ষণ, শক্তি নৈপুণ্য, কার্যকারিতা বা পরিকাঠামোর জন্য আবশ্যিক হতে হবে এবং ক্রিয়ামূলক খরচ অথবা অপ্রয়োজনীয় সৌন্দর্য্যবর্ধক উন্নতিসাধনের জন্য নয় বা স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টে সম্পন্ন করা কোনো দলগত কাজ যা অন্যথায় সম্পূর্ণ বিল্ডিংয়ের উন্নতি নয় তার জন্যও নয়।

DHCR যেসব সাধারণ মেরামতি বিল্ডিংকে শুধুমাত্র পর্যাপ্ত কর্মক্ষম অবস্থায় বজায় রাখে তার জন্য MCI ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করবে না। তার সাথে, বিল্ডিংয়ের মালিককে এটাও নিশ্চিত করতে হবে যে MCI বদল করা বা সম্পূর্ণ করা কাজের আইটেম DHCR-এর “দরকারী জীবন সময়সূচী”, যা www.hcr.ny.gov/fact-sheets এ উপলব্ধ DHCR তথ্যপত্র #33-এর অধীনে পাওয়া যেতে পারে, তার থেকে বেশি সময় ধরে থাকে। “দরকারী জীবন সময়সূচী” কোনো বিল্ডিংয়ে ভিতরে একটি ইউটিলিটি বা কাঠামো বদল করার আগে কত বছর টিকে থাকবে তা প্রদান করে এবং এইভাবে সেটা MCI ভাড়া বৃদ্ধির যোগ্য হয়। উদাহরণস্বরূপ, একটি প্যাকেজ বা স্টীল বয়েলার শুধুমাত্র তখনই MCI ভাড়া বৃদ্ধির জন্য যোগ্য হবে, যখন মালিক সেটা 25 বছর পরে বদল করবে, যেটা দরকারী জীবন সময়সূচিতে সাধারণত হিসাব করা আয়ুষ্কাল হিসেবে আছে, প্রতি 5 বছরের নয়।

3. আমার বিল্ডিংয়ের মালিক একটি MCI বৃদ্ধির জন্য আবেদন করেছেন কিনা সেটা আমি কি করে জানতে পারব?

বিল্ডিংয়ের মালিক MCI ভাড়া বৃদ্ধির জন্য আবেদন করলে, বিল্ডিংয়ের সকল ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটেদের DHCR আবেদনটি বিস্তারিতভাবে সংক্ষেপিত করা একটি বিজ্ঞপ্তি ডাকযোগে পাঠাবে। এই বিজ্ঞপ্তিতে কাজের তারিখ এবং দাবি করা খরচ সহ, উন্নতি সম্পর্কে তথ্য থাকবে। তার সাথে, এই বিজ্ঞপ্তিতে আপনার অ্যাপার্টমেন্টে ঘরের সংখ্যা অন্তর্ভুক্ত থাকবে। লক্ষ্য রাখুন যে এই পর্যায়ে, DHCR এখনও নির্ধারণ করেনি MCI মঞ্জুর, আংশিকভাবে মঞ্জুর, বা প্রত্যাখ্যান করবে কিনা।

4. আমি কি আমার বিল্ডিং মালিকের MCI আবেদনের জবাব দিতে এবং চ্যালেঞ্জ করতে পারি?

হ্যাঁ। ভাড়াটেরা এককভাবে এবং/অথবা ভাড়াটের অ্যাসোসিয়েশনের একটা অংশ হিসেবে MCI ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর হওয়া এবং ভাড়াটের মাসিক ভাড়ায় যোগ করার আগে এই আবেদন চ্যালেঞ্জ ও বিরোধিতা করতে পারবেন। ভাড়াটেরা বিল্ডিংয়ের ভাড়া বৃদ্ধি আবেদনের উত্তর দিতে বিজ্ঞপ্তির তারিখ থেকে 60 দিন সময় পাবে।

5. আমি কি আমার বিল্ডিং মালিকের MCI আবেদন পরীক্ষা করে দেখতে পারি?

ভাড়াটেরা DHCR-এর অধিকারে থাকা মালিকের MCI আবেদনের কপি পর্যালোচনা করতে পারেন এবং সেটা করতে পারেন একটি নথির প্রবেশাধিকার (REC-1) অনুরোধ ফর্ম পূরণ করে, যা নির্দেশাবলীর সাথে উপলব্ধ আছে এখানে: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

অনুরোধ জমা দিন এখানে:

NYS আবাসন ও কমিউনিটির পুনর্নবীকরণ শাখা
ভাড়া প্রশাসন দপ্তর
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
এর প্রতি দৃষ্টি আকর্ষণ করে: নথির প্রবেশাধিকার ইউনিট

ভাড়াটেরা মালিকের MCI আবেদন পর্যালোচনা করতে DHCR-এর Gertz Plaza দপ্তরে উপরের তালিকা করা ঠিকানায় অনুরোধ করতে পারেন অথবা একটি কপি তাদের ডাকযোগে পাঠানোর অনুরোধ করতে পারেন। তার সাথে, মালিক সংশ্লিষ্ট বিল্ডিংয়ে সমস্ত সমর্থিত নথিপত্রের সাথে একটি কপি রেখে দেন, তাহলে ভাড়াটেরা সেটা অন সাইটে পর্যালোচনা করতে পারেন।

6. আমি কি MCI আবেদনের উত্তর দিতে অতিরিক্ত সময় পেতে পারি?

ভাড়াটেরা, ভালো কারণের জন্য, আবেদনের জবাব দিতে অতিরিক্ত 30 দিনের সময়ের অনুরোধ করতে পারেন। ভাড়াটেরদের অবশ্যই কেন অতিরিক্ত সময় প্রয়োজন সেই কারণগুলোর একটি তালিকা তৈরী করতে হবে। অনুরোধ এখানে জমা দিন:

NYS আবাসন ও কমিউনিটির পুনর্নবীকরণ শাখা
ভাড়া প্রশাসন দপ্তর
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
এর প্রতি দৃষ্টি আকর্ষণ করে: MCI ইউনিট

আপনার অনুরোধে আপনার ডকেট নম্বর অন্তর্ভুক্ত করা নিশ্চিত করুন।

7. DHCR কোন ভাড়াটের জবাব/চ্যালেঞ্জগুলো বিবেচনা করবে?

DHCR ভাড়াটের সমস্ত জবাবগুলো পর্যালোচনা করবে। ভাড়াটেরা আবেদনের অনুমোদন অনেকগুলো কারণে চ্যালেঞ্জ করতে পারেন যেমন: নতুন লাগানো সরঞ্জামে ত্রুটি, বেঠিক খরচের নথিপত্র, মালিকের দ্বারা হয়রানির অভিযোগ, অনিষ্পন্ন রক্ষণাবেক্ষণ বা নথির বিল্ডিং লঙ্ঘন, বিল্ডিং নিবন্ধীকরণের অভাব, DHCR-এর ভাড়া হ্রাস আদেশ জারি করা, বদল করা আইটেমের জন্য দরকারী জীবন সময়সূচি প্রয়োজনীয়তা পূরণে ব্যর্থতা, বেঠিক অ্যাপার্টমেন্ট ঘরের গণনা। একটি MCI কে চ্যালেঞ্জ করার কয়েকটা নির্দিষ্ট ভিত্তির মধ্যে অন্তর্ভুক্ত হলো, কিন্তু তাতেই সীমাবদ্ধ নয়:

- কাজটা সকল ভাড়াটের উপকারে আসে না বা পুরো বিল্ডিংয়ের উপকার করে না। উদাহরণ: একটা ছয়-তলার বিল্ডিংয়ের খালি তৃতীয় তলের জানালা বদল করা।
- কাজটা প্রয়োজনীয় ছিল না আর তা শুধুমাত্র সৌন্দর্য্যবর্ধক প্রকৃতির।
- কাজটা এমন একটা সিস্টেমে করা হয়েছে যেটা তার দরকারী জীবনের বেশি সময় ধরে টিকে নেই, মালিক আগে এই আইটেম লাগানোর জন্য একটি MCI ভাড়া বৃদ্ধি পেয়েছে, এবং বিল্ডিংয়ের মালিক সিস্টেম বদল করার জন্য DHCR-এর থেকে কোনো অব্যাহতি পান নি।
- কাজটা সাধারণ মেরামতির জন্য এবং বিল্ডিংয়ের কাজকর্ম, সংরক্ষণ, ও রক্ষণাবেক্ষণের জন্য নয়। উদাহরণ, মালিক ছাদের নির্দিষ্ট কয়েকটা জায়গা তাল্পি দিয়ে ঠিক করেন, পুরো ছাদটা নয়।
- কাজটা অভ্যন্তরীণ রাজস্ব বিধির অধীনে অবচিতি হিসাবযোগ্য নয়।
- MCI আইটেমটি ত্রুটিপূর্ণ, অসম্পূর্ণ বা ভালোভাবে কাজ না করে করা হয়েছে।
- বিল্ডিংয়ের মালিক খরচ যথাযথভাবে নথিভুক্ত করেন নি বা খরচ যথাযথভাবে হিসাব করেন নি।
- বিল্ডিংয়ের মালিক ভাড়াটেদের উত্ত্যক্ত করেছেন। অধিকতর তথ্যের জন্য www.hcr.ny.gov/fact-sheets - উপলব্ধ DHCR তথ্যপত্র #17 দেখুন এবং প্রয়োজন হলে DHCR-এর সাথে একটি রিপোর্ট দায়ের করুন।
- যে তারিখে মালিক MCI আবেদন করেছিলেন সেই তারিখে স্থানীয় মিউনিসিপ্যালিটির সাথে ফাইলে বিপজ্জনক বা অবিলম্বে বিপজ্জনক লঙ্ঘনসমূহ ছিল। আপনি HPD-এর ওয়েবসাইট বা DOB-এর ওয়েবসাইটে যেতে পারেন যেখানে এই লঙ্ঘনসমূহ দেখানো হয়েছে।
- কাজটা সম্পূর্ণ হওয়ার দুই বছরেরও বেশি পরে মালিক MCI আবেদন দায়ের করেছেন।
- মালিক আইন অনুযায়ী স্থানীয় মিউনিসিপ্যালিটি থেকে উপযুক্ত অনুমোদনগুলি অর্জন করেন নি।
- মালিক কয়েকটা কাজ করার জন্য অর্থ প্রদান করতে সরকারী অনুদান বা বিমা কার্যধারা পেয়েছিলেন।
- মালিকের দাবি করা কাজটা একটি বাণিজ্যিক সত্তাকে সুবিধা দেয় এবং মালিক MCI খরচকে বাণিজ্যিক জায়গায় যথাযথভাবে বরাদ্দ করেন নি।
- বিল্ডিংয়ের মালিক বিল্ডিংয়ের সব প্রয়োজনীয় পরিষেবার রক্ষণাবেক্ষণ করছেন না যেমন, গ্যাস, তাপ, গরম জল, ইত্যাদি প্রদান করা।
- মালিক MCI কাজটা অনেক বছর ধরে বিভিন্ন পর্যায়ে ছড়িয়ে সম্পূর্ণ করেছিল।
- কাজটার খানিকটা অংশ বা পুরোটাই সুপারিনটেনডেন্ট বা মালিকের সাথে সম্পর্কযুক্ত কেউ সম্পন্ন করেন।
- মালিকের MCI আবেদনে কাজটা যে শেষ হয়েছে এবং পুরো অর্থ মিটিয়ে দেওয়া হয়েছে এটা প্রমাণ করতে সকল ঠিকাদারদের থেকে একটি স্বাক্ষর করা হলফনামা অন্তর্ভুক্ত করা নেই।
- কয়েকটা MCI খরচ অবাপ্তিত বা ফাইল করার ফি।

8. আমি আমার প্রাথমিক উত্তর জমা দেওয়ার পরে কি একটি MCI আবেদনে চ্যালেঞ্জগুলো যোগ করতে পারি?

হ্যাঁ। DHCR আদেশ জারি না করা পর্যন্ত, ভাড়াটেরা তাদের প্রাথমিক উত্তর দায়ের করার পরেও MCI আবেদন প্রত্যাখ্যান করার ভিত্তিতে DHCR কে প্রমাণ জমা দেওয়া চালিয়ে যেতে পারেন। ডকেট নম্বর অন্তর্ভুক্ত করা নিশ্চিত করুন যাতে DHCR বুঝতে পারে আপনি কোন MCI আবেদনের কথা বলছেন।

9. আমার বিল্ডিংয়ের মালিক কি DHCR-এর অনুমোদনের আগে আমার ভাড়া বৃদ্ধি করতে পারেন?

না। মালিককে অবশ্যই DHCR কে একটি আবেদন জমা দিতে হবে এবং সেটা পুংখানুপুংখভাবে পর্যালোচনা করা হবে। DHCR কে অবশ্যই ভাড়াটেরদের ও মালিককে আবেদন মঞ্জুর বা প্রত্যাখ্যান করে একটি লিখিত আদেশ জারি করতে হবে এবং আদেশে MCI ভাড়া বৃদ্ধির রাশি উল্লেখ করতে হবে।

10. কিভাবে MCI ভাড়া বৃদ্ধি হিসাব করা হয়?

MCI ভাড়া বৃদ্ধি নিম্নরূপে হিসাব করা হয়:

একজন মালিকের দাবি করা খরচ (দাবিকৃত খরচ) নিরীক্ষা করে DHCR যাচাই করে এবং হ্রাস করা হয়: এমন আইটেম যা MCIগুলো হিসেবে যোগ্য হয় না, মালিক প্রমাণ করতে পারছেন না এমন খরচ, ও বিমার অর্থ প্রদান এবং/অথবা MCI-এর আংশিক অর্থ প্রদান করা সরকারী অনুদানের দ্বারা।

এর পরে চলে আসে অনুমোদিত খরচ, যা হয় দাবিকৃত খরচের থেকে DHCR-এর বাদ দেওয়া রাশির বিয়োগফল নয়তো কোনকিছু লাগানোর যুক্তিসম্মত খরচ। তারপর অনুমোদিত খরচের সমন্বয়সাধন করা হয় যদি পুরো বিল্ডিংয়ের সম্পর্কে বাণিজ্যিক জায়গার বর্গফুট দ্বারা বিল্ডিংয়ে কোনো বাণিজ্যিক জায়গা থেকে MCI সুবিধা পায়। মোট অনুমোদিত খরচ আইনে নির্দিষ্ট করা সময়কাল (35 বা তার কম ইউনিটের বিল্ডিংয়ের জন্য 144 মাস এবং 35 ইউনিটের বেশি বিল্ডিংয়ের জন্য 150 মাস) ধরে নিঃশেষ করে ফেলা হয় (বিস্তার করে দেওয়া হয়)। এই রাশি তারপরে বিল্ডিংয়ে মোট ঘরের সংখ্যা দিয়ে ভাগ করা হয়। এইটা আমাদের ঘর প্রতি, মাস প্রতি ভাড়া বৃদ্ধি দেয়। অ্যাপার্টমেন্টের ভাড়া বৃদ্ধি এই রাশিকে অ্যাপার্টমেন্টের ঘরের সংখ্যা দিয়ে গুণ করে পাওয়া যায়।

MCI হিসাব করার তালিকা

বর্ণনা	হিসাব
1. মালিক পূঁজিযুক্ত কাজের \$227,000 দাবি করেন উপমোট (দাবি করা খরচ)	\$227 000 \$227 000
2. নিরীক্ষা \$35 হাজারের অবাঞ্ছিত খরচ (অর্থাৎ, প্রতিপন্ন করা নয়, বিমার দ্বারা প্রদান করা, সরকারী অনুদানের দ্বারা প্রদান করা) দেখায়; খরচ হ্রাস পায় \$35 হাজার উপমোট (অনুমোদিত খরচ)	-\$35,000 \$192 000
3. বাণিজ্যিক জায়গা বিল্ডিংয়ের এলাকার 10 % নিয়ে গঠিত; দাবি অধিকতর হ্রাস পায় 10% উপমোট (মোট অনুমোদিত খরচ)	-\$19,200 \$172 800
4. বিল্ডিংয়ের 30 টি ইউনিট আছে তাই, আইন অনুযায়ী, মোট অনুমোদিত খরচ 144 মাস ধরে নিঃশেষ করে দিতে হবে উপমোট (মোট মাস প্রতি বিল্ডিং বৃদ্ধি)	÷144 \$1 200
5. বিল্ডিংয়ে 120 টি ঘর আছে (প্রতিটিতে 3 টি ঘর সহ 40 টি অ্যাপার্টমেন্ট) তাই মোট বৃদ্ধিকে 120 দিয়ে ভাগ করা হবে মোট (ঘর প্রতি মাস প্রতি বৃদ্ধি)	÷120 \$10

11. DHCR MCI ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করেছে এবং আমি DHCR-এর সিদ্ধান্তের সাথে সম্মত নই। আমি কি করতে পারি?

ভাড়াটেরা যে তারিখে DHCR আদেশ MCI ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করেছে তার থেকে 35 দিনের ভিতরে একটি আপিল দায়ের করতে পারেন। এই আদেশ জারি করায় DHCR কোনো ভুল বা গলতি করে থাকলে সেগুলো নির্দিষ্ট করুন। আপিল কার্যধারায় পর্যালোচনাটি সাধারণত MCI কেস প্রক্রিয়াকরণের সময় DHCR-এর কাছে উপস্থাপন করা তথ্য বা প্রমাণেই সীমিত থাকে। আপনি আপিলে নতুন তথ্য বা প্রমাণ জমা দিতে চাইলে সেইসব উপাদানকে আপনাকে কারণ দিয়ে দেখাতে হবে যে কেন এখন সেগুলো স্বীকার বা পর্যালোচনা করা উচিত। আপিল দায়ের করার আবেদন, DHCR-এর প্রশাসনিক পর্যালোচনার জন্য দরখাস্ত ফর্ম RAR-2, উপলব্ধ আছে এখানে www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms

12. আপিল দায়ের করা কি মালিককে ভাড়া বৃদ্ধি সংগ্রহ করা থেকে বিরত করে?

না। আইন অনুসারে মালিকের ভাড়া বৃদ্ধি সংগ্রহ করার অধিকার আছে।

13. কিভাবে এই বৃদ্ধি আমার ভাড়ায় প্রযোজ্য হয়?

DHCR-এর MCI আদেশ আপনার অ্যাপার্টমেন্টের জন্য ভাড়া বৃদ্ধি এবং কখন সেই বৃদ্ধি সংগ্রহ করা হবে সেটা নির্দিষ্ট করবে। আদেশে সংগ্রহ করার তারিখের (MCI আদেশে, DHCR এইটিকে ভাড়ার নথির তারিখ হিসেবে রেফার করে) থেকে যেকোনো 12-মাসের সময়ে MCI ভাড়া বৃদ্ধি মালিকের আবেদন দায়ের করার সময় আপনার কার্যকর থাকা ভাড়ার 2%-এ সীমিত থাকে। ভাড়ার চেয়ে 2% বেশি কোনো রাশি হয়তো শুধুমাত্র ভবিষ্যতে 12-মাসের সময়কালে সংগ্রহ করা যেতে পারে।

14. আমার লিজে আমার ভাড়া ইতিমধ্যে স্থির করা থাকলে কেন আমাকে MCI বৃদ্ধির অর্থ প্রদান করতে হবে?

আপনার লিজে আপনার ভাড়া স্থির করা থাকলেও, মালিক তবুও DHCR-এর আদেশের ভিত্তিতে একটি MCI ভাড়া বৃদ্ধি করতে পারেন। DHCR-এর জারি করা প্রমিত লিজ পুনর্নবীকরণ ফর্মে এই ভাষায় বলা থাকে যে “এই পুনর্নবীকরণ লিজের জন্য প্রদান করা ভাড়া, আলাদা চার্জ এবং মোট অর্থ প্রদান হয়তো DHCR বা ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের আদেশ বা বার্ষিক আপডেটের দ্বারা বৃদ্ধি বা হ্রাস পেতে পারে।”

15. আমি SCRIE/DRIE পেলে আমাকে কি ভাড়া বৃদ্ধির অর্থ প্রদান করতেই হবে?

না। নিউ ইয়র্ক সিটিতে যেসব ভাড়াটে বর্ষীয়ান নাগরিক ভাড়া বৃদ্ধি অব্যাহতি (SCRIE) বা প্রতিবন্ধকতা ভাড়া বৃদ্ধি অব্যাহতি (DRIE) পান, একটি MCI আদেশের পরে তাদের ভাড়া অব্যাহতি সম্পর্কে তথ্য পেতে 311 কল করা উচিত। নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে বাস করা ভাড়াটীদের একটি MCI আদেশের পরে তাদের ভাড়া অব্যাহতি সম্পর্কে তথ্য পেতে তাদের স্থানীয় SCRIE/DRIE দপ্তরের সাথে যোগাযোগ করা উচিত। ভাড়াটীদের MCI আদেশের একটি কপি বানিয়ে সেটা তাদের SCRIE/DRIE দপ্তরে পাঠানো উচিত যাতে তাদের অব্যাহতি আপডেট করা যেতে পারে।

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

কুইন্স

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

লোয়ার ম্যানহাটন

25 Beaver Street
New York, NY 10004

ব্রুকলিন

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

ব্রংক্স

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

আপার ম্যানহাটন

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

ওয়েস্টচেস্টার

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601