



9 একটি অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া দেওয়া - নিরাপত্তা আমানত ও অন্যান্য চার্জ

একটা নিরাপত্তা আমানত হলো সেই অর্থ যা একজন ভাড়াটে, তাদের জামিনদার বা অন্যান্য তৃতীয় পক্ষের জমা দেওয়া রাশি যা ভাড়াটে দায়ী এমন কোনো অ্যাপার্টমেন্টের ক্ষতির মেরামতির জন্য অ্যাপার্টমেন্টের মালিকের কাছে জমা দেওয়া থাকেনি।

2019-এর আবাসন সুস্থিত এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA) কোনো অ্যাপার্টমেন্টের জন্য নিরাপত্তা আমানতের রাশি এক মাসের ভাড়ায় সীমিত করেনি। মালিকের দিক থেকে ভাড়াটে, জামিনদার বা তৃতীয়পক্ষের কাছে কোনও অতিরিক্ত অর্থরাশি চাওয়া বেআইনি। অ্যাপার্টমেন্টটি প্রথমবার সুস্থিত ভাড়ার অধীনে আসার সময় মালিকের দ্বারা কোনও ভাড়াটের থেকে দুমাসের নিরাপত্তা আমানত সংগ্রহ করা হয়ে থাকলে এবং সেই একই ভাড়াটে এখনও সেই অ্যাপার্টমেন্টে বসবাস করতে থাকলে, মালিককে অবশ্যই এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত কোনো নিরাপত্তা আমানত ভাড়াটেকে ফেরত দিতে হবে। পরবর্তী সুস্থিত ভাড়ার ভাড়াটেকে এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত কোনও রাশি নিরাপত্তা আমানত হিসেবে জমা দিতে হবে না। মালিক ভাড়াটের, জামিনদারের বা ভাড়াটের পক্ষের কোনও তৃতীয়পক্ষের থেকে একমাসের নিরাপত্তার চেয়ে বেশি পরিমাণ অর্থ দাবি করলে ভাড়াটে একটি “সুস্থিত ভাড়ার অ্যাপার্টমেন্টে বাড়িভাড়া ও/বা অন্যান্য নির্দিষ্ট অতিরিক্ত চার্জ বিষয়ে ভাড়াটের অভিযোগ” (DHCR ফর্ম RA-89) দায়ের করতে পারেন।

কোনও ভবনের মালিকের বা ভূসম্পত্তি ম্যানেজারের একটি অ্যাপার্টমেন্ট ইউনিটকে সংরক্ষিত রাখতে অর্থ জমা রাখার বা অতিরিক্ত চার্জ দেওয়ার অনুরোধ করা বা অন্যথায় প্রয়োজন হওয়া আইনত নিষিদ্ধ। সেই ঘর সংরক্ষণের চার্জ বা আমানত, যা ভাড়াটের, একজন জামিনদারের, বা অন্য কোনও তৃতীয়পক্ষের দ্বারা প্রদান করা হয় বা তার থেকে দাবি করা হয়, সেগুলি বেআইনি। এই ধরনের দাবি, চার্জ ও প্রয়োজনীয়তাগুলিকে প্রায়শই "প্রধান অর্থ" বলে উল্লেখ করা হয়।

একজন রোকোরের ফি হল সেই ফি যা একটি অ্যাপার্টমেন্ট ইউনিট ভাড়া দেওয়ার লেনদেনের জন্য ধার্য করা হয়। এটা ধার্য করা ও সংগ্রহ করা যেতে পারে লাইসেন্সধারী ভূসম্পত্তির রোকোর বা বিক্রেতার দ্বারা। যদিও, ভবনের মালিক, ভূসম্পত্তি ম্যানেজার ও তাদের এজেন্ট বা কর্মচারী তাদের মালিকানায বা নিয়ন্ত্রণে থাকা ভাড়া দেওয়ার ইউনিটের জন্য রোকোরের ফি সংগ্রহ করেছেন বলে পাওয়া গেলে DHCR অতিরিক্ত ভাড়া সংগ্রহ করা হয়েছে বলে নির্ধারণ করতে পারে। কোনও কোম্পানির ও ভূসম্পত্তির রোকোরের বা বিক্রয়কর্মীর এমন কোনও অ্যাপার্টমেন্ট ইউনিট ভাড়া দেওয়ার জন্য রোকোরের ফি সংগ্রহ করা আইনত নিষিদ্ধ যার উপর মালিকানা বা নিয়ন্ত্রণ থাকা মালিক বা ভূসম্পত্তির ম্যানেজারের সঙ্গে সেই কোম্পানির, রোকোরের বা বিক্রয়কর্মীর সম্বন্ধ রয়েছে।

কোনও লীজ কোনও উচ্চতর ভাড়ার রাশিতে পুনর্নবীকরণ করা হলে অথবা কোনও লীজের মেয়াদ চলাকালীন বাড়িভাড়া বৃদ্ধি করা হলে, মালিক নিরাপত্তা আমানতকে নতুন মাসিক ভাড়ার সমান করতে ভাড়াটের থেকে অতিরিক্ত অর্থ সংগ্রহ করতে পারেন। যদিও কোনো ভাড়াটে হয়তো তার বর্ষীয়ান নাগরিক ভাড়া বৃদ্ধি অব্যাহতি (SCRIE) বা প্রতিবন্ধকতা ভাড়া বৃদ্ধি অব্যাহতি (DRIE)-এর কারণে লীজের অর্থ প্রদান থেকে অব্যাহতি দেওয়া হলেও, ভাড়াটে তবুও বৃদ্ধি করা নিরাপত্তা আমানত দিতে পারেন।

নিরাপত্তা আমানতটি মালিকের দ্বারা নিউ ইয়র্ক স্টেট এর কোনও ব্যাঙ্কে সুদ-সহ অ্যাকাউন্টে রেখে দেওয়া আবশ্যিক। মালিকের ভাড়াটেকে ব্যাঙ্কের নাম ও ঠিকানা জানানো এবং ভাড়াটেকে মালিকের প্রশাসনিক খরচ বাবদ নিরাপত্তা আমানতের 1% বাদ দিয়ে পুরো বার্ষিক সুদ প্রদান করা আবশ্যিক। একজন ভাড়াটে বেছে নিতে পারেন যে সুদ ভাড়ার থেকে কেটে নেওয়া হবে, ভাড়াটে স্বল্প শেষ হওয়া পর্যন্ত বিশ্বস্তরূপে ধরে রাখা হবে, নাকি প্রতি বছরের শেষে থোক টাকা হিসেবে প্রদান করা হবে।

নিরাপত্তা আমানতকে শেষ মাসের ভাড়া হিসেবে ব্যবহার করা যাবে না। লীজের শেষে, যদি ভাড়াটিয়া লীজের নিয়ম ও শর্তাবলীর প্রতি সম্মান প্রদর্শন করেন এবং অ্যাপার্টমেন্টটি ভাড়া নেওয়ার সময় যে অবস্থায় ছিল, স্বাভাবিক ক্ষয়বক্ষয় বাদে, তাহলে মালিককে অবশ্যই সম্পূর্ণ নিরাপত্তা আমানত ফেরত দিতে হবে। যদি ক্ষতি হয়ে থাকে, সেক্ষেত্রে মালিক নিরাপত্তা আমানতের কোনও অংশ বা পুরোটাই মেরামতির খরচ বাবদ ব্যবহার করতে পারেন।

ভাড়াটে মালিকের সঙ্গে নিরাপত্তা আমানত ফেরত দেওয়ার বা সুদ প্রদানের ব্যাপারে দ্বিমত হলে ভাড়াটে ক্ষুদ্র দাবির আদালতে মামলা শুরু করতে অথবা নিউ ইয়র্ক স্টেট এর অ্যাটর্নি জেনারেলের দপ্তরের উপভোক্তার জালিয়াতি ও সুরক্ষা ব্যুরোয় যোগাযোগ করতে পারেন।

সূত্রসমূহ:

নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া সুস্থিতি বিধি, ধারা 2525.4

ভাড়াটিয়া সুরক্ষা প্রবিধান, ধারা 2505.4

নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া ও উচ্ছেদ প্রবিধান, ধারা 2205.5

নিউ ইয়র্ক স্টেট বাড়িভাড়া ও উচ্ছেদ প্রবিধান, ধারা 2105.5

আবাসন সুস্থিতি এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন 2019

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