তথ্যপত্র

অ্যান্ড্রুএম. কিওমো (Andrew M. Cuomo), গভর্নর

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

#30 উত্তরাধিকারের অধিকার

নিউ ইয়র্ক স্টেটে স্থির ভাড়া এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টের জন্য, ভাড়াটের একজন “পারিবারিক সদস্যের” ভাড়াটের মৃত্যু হলে বা অ্যাপার্টমেন্ট ছেড়ে চলে গেলে স্থির ভাড়ায় লিজ পুনর্নবীকরণ করার অথবা ভাড়া নিয়ন্ত্রণের অধীনে একটি অ্যাপার্টমেন্ট থেকে উচ্ছেদের থেকে সুরক্ষার অধিকার থাকতে পারে। “পারিবারিক সদস্যের” বিস্তারিত ব্যাখ্যার জন্য এই তথ্যপত্রের “পারিবারিক সদস্য-সংজ্ঞা” অংশটি দেখুন।

একজন পারিবারিক সদস্যের লিজ পুনর্নবীকরণের অথবা উচ্ছেদের সুরক্ষার অধিকার আছে, যদি তিনি ভাড়াটের মৃত্যুর আগে অথবা অ্যাপার্টমেন্ট থেকে চিরতরে চলে যাওয়ার আগে দুই (2) বছরের জন্য অ্যাপার্টমেন্টে ভাড়াটের সঙ্গে একজন প্রাথমিক বাসিন্দা হিসেবে থাকেন। এছাড়াও পারিবারিক সদস্যের লিজ পুনর্নবীকরণের অথবা উচ্ছেদের সুরক্ষার অধিকার থাকতে পারি, যদি তিনি ভাড়াটের সঙ্গে ভাড়ার নেয়ার শুরু থেকে থাকেন অথবা সম্পর্কের শুরু থেকে থাকেন। যদি পারিবারিক সদস্য প্রবীণ নাগরিক বা প্রতিবন্ধী হিসাবে উত্তরাধিকারী অধিকার স্থাপন করার চেষ্টা করেন, তাহলে ন্যূনতম কো-অকুপ্যান্সি কমিয়ে এক (1) বছর করা হয়।

পরিবারের সদস্য - সংজ্ঞা

“পরিবারের সদস্য” হল ভাড়াটে বা স্থায়ী ভাড়াটের স্ত্রী, পুত্র, কন্যা, সৎ-সকন্যা, সৎ পুত্র, বাবা, মা, সৎ বাবা, সৎ মা, ভাই, বোন, দাদু, দাদি, নাতি, নাতনী, শ্বশুর, শাশুড়ি, জামাই বা বৌমা।

এছাড়াও আবাসনে ভাড়াটে বা স্থায়ী ভাড়াটের সঙ্গে প্রাথমিক বাসিন্দা হিসাবে বসবাসকারী অন্যান্য ব্যক্তি(রা), যিনি এই ব্যক্তি এবং ভাড়াটের মধ্যে সংবেদনশীল এবং আর্থিক প্রতিশ্রুতিবিদ্ধ এবং আন্তঃনির্ভরতা প্রমাণ করতে পারেন তাকেও “পরিবারের সদস্য” বলা হয়।

ভাড়াটে এবং এই ধরনের অন্যান্য দখলদারদের মধ্যে সংবেদনশীল এবং আর্থিক প্রতিশ্রুতি এবং আন্তঃনির্ভরতা ছিল কিনা তা নির্ধারণ করার ক্ষেত্রে নিম্নলিখিত বিষয় বিবেচনা করতে হবে:

a) সম্পর্কের দীর্ঘায়ু;

b) পরিবারের পেমেন্ট বা খরচের এবং/অথবা জীবনের অন্যান্য প্রয়োজনীয়তার খরচ ভাগাভাগি বা পরস্পরের প্রতি বিশ্বাস;

c) অন্যান্য বিষয়ের প্রমাণ হিসাবে যৌথ ব্যাঙ্ক অ্যাকাউন্ট, ব্যক্তিগত এবং সম্পত্তি, ক্রেডিট কার্ড এবং ঋণের বাধ্যবাধকতা, সরকারি সুবিধা প্রাপ্তির উদ্দেশ্যে পরিবারের বাজেট ভাগ করা ইত্যাদি;

d) যৌথভাবে পারিবারিক অনুষ্ঠান, ছুটির দিন এবং উদযাপন, সামাজিক এবং বিনোদনমূলক কর্মকান্ডে যুক্ত থাকা;

e) উইল সম্পাদন করা, একে অপরকে নির্বাহক এবং/ অথবা সুবিধাভোগী করা, একে অপরকে পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি প্রদান এবং/ অথবা স্বাস্থ্যসেবা সংক্রান্ত সিদ্ধান্ত গ্রহণ, ব্যক্তিতে সম্পর্কের চুক্তিতে প্রবেশে, ঘরোয়া অংশীদারিত্বের ঘোষণা দেয়ার ক্ষেত্রে একে অপরকে কর্তৃত্ব প্রদান অথবা সরকারি সুবিধার উদ্দেশ্যে

পাওনাদার প্রতিনিধি হিসাবে পরিষেবা প্রদান ইত্যাদি হিসাবে পরস্পরের প্রতি আইনি বাধ্যবাধকতা, উদ্দেশ্যে এবং দায়িত্ব;

f) তাদের কথা বা কাজের মাধ্যমে পরিবারের অন্যান্য সদস্য, বন্ধুবান্ধব, সম্প্রদায় বা ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান বা সাধারণভাবে সমাজের সদস্যপরিবারের সদস্য হিসাবে নিজেকে যুক্ত রাখা;

g) নিয়মিত পারিবারিক অনুষ্ঠানে থাকেন, যেমন একে অপরের আত্মীয়ের প্রতি যত্নশীল এবং/অথবা পরিবারের পরিষেবার জন্য প্রতিদিন একে অপরের প্রতি নির্ভর করেন;

h) এমন আচরণ, চুক্তি বা অন্যান্য কাজে যুক্ত যা দীর্ঘস্থায়ী, মানসিকভাবে যুক্ত সম্পর্ক।

সিদ্ধান্ত একটি বিষয়ের উপর সীমিত নয় এবং সেই ব্যক্তিদের মধ্যে যৌন সম্পর্কের প্রয়োজন নেই বা বিবেচনা করা হয় না।

“ভাড়াটে” সেই ব্যক্তি বা সমস্ত ব্যক্তির সঙ্গে যুক্ত যাদের নাম লিজ বা ভাড়ার চুক্তিপত্রে আছে এবং বাসস্থান ব্যবহারের জন্য ভাড়া দিতে বাধ্য।

“স্থায়ী ভাড়াটে” বলতে সেইসব ব্যক্তিকে বোঝানো হয় যারা অন্তত ছয় মাস ধরে হোটেলে একটি প্রাথমিক বাসস্থান হিসাবে টানা বাস করছেন অথবা লিজ অনুসারে হোটেলের ভাড়াটে।

প্রতিবন্ধী ব্যক্তি

“প্রতিবন্ধী ব্যক্তি” সেই ব্যক্তিকে বোঝানো হয় যিনি শারীরিক/বৃত্তীয় বা মনস্তাত্ত্বিক অবস্থার কারণে প্রতিবন্ধী যা চিকিৎসাগতভাবে ও ল্যাবরেটরি ডায়াগনস্টিক পদ্ধতির মাধ্যমে গ্রহণযোগ্য এবং যার ফলে সেই ব্যক্তি দৈনিক কাজগুলির কোনও একটি বা তার বেশি কাজ করতে অক্ষম, তবে মাদক, জুয়া বা অন্য নিয়ন্ত্রিত ওষুধের কারণে প্রতিবন্ধকতা গ রহণ যোগ্য নয়।

প্রবীণ নাগরিক

“প্রবীণ নাগরিক” মানে সেই ব্যক্তি যার বয়স বাষট্টি বছর বা তার বেশি।

বসবাসের ন্যূনতম প্রয়োজনীয়তা

যদি "পরিবারের সদস্য" সাময়িকভাবে অন্য কোথাও যায় তাহলে সেই ক্ষেত্রে বসবাসের ন্যূনতম প্রয়োজনীয়তা বিবেচনা করা হবে না, কারণ তিনি:

a) মিলিটারিতে আছেন;

b) সম্পূর্ণ সময়ের শিক্ষায় যুক্ত;

c) আদালতের আদেশে অনুসারে বাসস্থানে থাকেন না, লিজে কোনও শর্ত বা বিধানের সঙ্গে জড়িত নন এবং রিয়েল সম্পত্তি সম্পর্কিত ক্রিয়াকলাপ আইনে উল্লিখিত কোনও ভিত্তি জড়িত নন;

d) কাজের কারণে সাময়িকভাবে অন্য স্থানে গেছেন;

e) চিকিৎসার কারণে হাসপাতালে ভর্তি; অথবা

f) অন্য কোনও যুক্তিসঙ্গত কারণ যা সেই ব্যক্তির আবেদনের পরে DHCR বিচার করবে।

উল্লিখিত অ্যাপার্টমেন্টে পরিবারের সদস্যদের মালিককে বিজ্ঞপ্তি দিয়ে উক্ত ভাড়াটে উত্তরাধিকারের অধিকার/ উচ্ছেদ থেকে সুরক্ষার (DHCR ফরম RA-23.5) জন্য মনোনীত হতে পারে, ভাড়াটে যে কোনও সময় অ্যাপার্টমেন্টে বসবাসরত সব ব্যক্তির (ভাড়াটে ছাড়া) মালিককে যে কোনও সময় জানাতে পারেন। অথবা, মালিক বারো মাসের মধ্যে যে কোনও সময় একবার ভাড়াটেকে এইসব ব্যক্তির নাম জানার অনুরোধ করতে পারেন।

এই ব্যক্তিদের সম্পর্কিত নিম্নলিখিত তথ্যে নাম থাকতে হবে;

a) ব্যক্তিটি উপরে উল্লিখিত অনুসারে পারিবারিক সদস্য কিনা;

b) লিজের পুনর্নবীকরণে বা এই ব্যক্তির নাম থাকবে কিনা অথবা ন্যূনতম বাসস্থানের প্রয়োজনীয়তা অনুসারে উচ্ছেদের সুরক্ষা পাবে কিনা;

c) ভাড়াটের সঙ্গে প্রাথমিক বাসিন্দা হিসাবে কবে থেকে আছেন তার তারিখ; এবং

d) উপরের উল্লেখের মতো প্রবীণ নাগরিক বা প্রতিবন্ধী ব্যক্তি কিনা।

সূত্রসমূহ:
নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া সুস্থিতি বিধি, ধারা 2523.5
ভাড়াটিয়া সুরক্ষা প্রবিধান, ধারা 2503.5
নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া সুস্থিতি বিধি, ধারা 2202.25
নিউ ইয়র্ক স্টেট বাড়িভাড়া ও উচ্ছেদ প্রবিধান, ধারা 2102.8

আরও তথ্য বা সহায়তার জন্য আপনি আপনার বরোর বাড়ি-ভাড়া 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