



New York State

আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা
বাড়িভাড়া প্রশাসন দপ্তর

কার্যকরী বুলেটিন 2016-1 পরিমার্জিত (3রা ফেব্রুয়ারি, 2020)

স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধন

পরিদর্শন

এই কার্যকরী বুলেটিনটি পরিমার্জনা করা হচ্ছে যাতে হাউজিং স্টেবিলিটি অ্যান্ড টেন্যান্ট প্রোটেকশন অ্যাক্ট (HSTPA) 2019-এর ইন্ডিভিজুয়াল অ্যাপার্টমেন্ট ইমপ্রুভমেন্টস (IAIs) সংক্রান্ত ভাড়ার আইনে পরিবর্তনগুলি প্রতিফলিত করা যায়।

14ই জুন, 2019 HSTPA পাস হওয়ার সময় বা তার পরে যে IAI ইনস্টলেশন শুরু হয়েছিল, সেগুলির জন্য মালিকদেরকে এই নথিতে বর্ণিত অনুসারে ভাড়াটীদের অবহিত সম্মতি ফর্ম এবং একটি আগে ও পরের ফটোগ্রাফ সহ একটি বিজ্ঞপ্তি ফর্ম দাখিল করতে হবে।

এই কার্যকরী বুলেটিনটি আবাসন মালিক ও ভাড়াটীদের New York City-র ভিতরে ও বাইরে ভাড়া নিয়ন্ত্রণ এবং ভাড়া স্থিতিশীল করার ব্যাপারে নির্দেশিকা প্রদান করবে যে বেশি ভাড়া নেওয়ার অভিযোগ দাখিল করা হলে বা IAI ইনস্টলেশন সংক্রান্ত তদন্ত চললে DHCR কীভাবে IAI ইনস্টলেশনের বিষয়গুলি পর্যালোচনা করবে। রেন্ট স্টেবিলাইজেশন কোড সেকশন 2522.4(a)(1), টেন্যান্ট প্রোটেকশন রেগুলেশনস সেকশন 2502.4(a)(4), NYC রেন্ট অ্যান্ড এভিকশন রেগুলেশনস সেকশন 2202.4 ও NYS রেন্ট অ্যান্ড এভিকশন রেগুলেশনস সেকশন 2102.3 অনুসারে কোনও মালিক তখনই IAI ইনস্টলেশনের জন্য ভাড়া বাড়তে পারবেন যখন সেখানে বাসযোগ্য স্থান গুরুত্বপূর্ণহারে বেড়েছে, মালিক বেশি পরিমাণে পরিষেবা দিচ্ছেন, আবাসনে উন্নতিসাধনের জন্য বিভিন্ন জিনিসপত্র ইনস্টল করানো হয়েছে, বা মালিক নতুন আসবাব বা ঘর সাজানোর জিনিসপত্র দিয়েছেন। কার্যকরী বুলেটিনটি এই মানদণ্ডও প্রদান করে যেগুলির উপর নির্ভর করে DHCR-এর কাছে বেশি খরচার কার্যধারা এবং অন্যান্য অনুসন্ধানের জন্য জমা দেওয়া মালিকের IAI ইনস্টলেশনের খরচা মূল্যায়ন করা হয়।

14ই জুন, 2019-এর পরে কার্যকর হওয়া যাচাইযোগ্য IAI ভাড়া বৃদ্ধির ক্ষেত্রে, HSTPA অনুসারে 35টির কম আবাসন থাকা বাসভবনে IAI বাড়ানোর ক্ষেত্রে উন্নতিসাধনের জন্য যে খরচা হয়েছে তার 1/168 অংশ ভাড়া বাড়ানো অনুমোদিত। 35টির বেশি আবাসন থাকা বাসভবনে IAI বাড়ানোর ক্ষেত্রে উন্নতিসাধনের জন্য যে খরচা হয়েছে তার 1/180 অংশ ভাড়া বাড়ানো অনুমোদিত। এইরকমভাবে ভাড়া বাড়ানো হলে তা অবশ্যই আইনত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া থেকে অপসারিত করতে হবে যা ভাড়া বৃদ্ধি কার্যকর হওয়ার তারিখ থেকে তিরিশ বছরের মধ্যে হতে হবে, তার মধ্যে প্রয়োজ্য ভাড়া নির্দেশিকা পর্ষদের মঞ্জুর করা কোনওরকম ভাড়া বৃদ্ধি হলে তাও অন্তর্ভুক্ত থাকবে। ইনস্টলেশনের খরচ সহ কোনও উন্নতিসাধনের মোট খরচার উপর নির্ভর করে IAI বাড়ানো যাবে তবে তার মধ্যে অর্থায়নের খরচ এবং DHCR-এর নির্দেশিকা অনুসারে যুক্তিসঙ্গত খরচা ছাড়া অন্যান্য খরচও অন্তর্ভুক্ত হবে না। মালিকদের জন্য গড় \$15,000 খরচা (পনেরো হাজার ডলার) বেঁধে দেওয়া হয়েছে যা তারা পনেরো বছর সময়কালের মধ্যে তিনটি পর্যন্ত আলাদা আবাসনের উন্নতিসাধনে খরচ করতে পারবেন।

এই নথিটি শুধুমাত্র তথ্যজ্ঞাপনের উদ্দেশ্যেই আবার জারী করা হচ্ছে।

আসল নথি, যাতে কর্তৃপক্ষের স্বাক্ষর রয়েছে তা DHCR-এর অফিস অফ রেন্ট অ্যাডমিনিস্ট্রেশনে ফাইলে নথিভুক্ত থাকবে।

যেসব IAI-এর ক্ষেত্রে কাজটি 14ই জুন, 2019-এর আগে সম্পূর্ণ হয়েছিল এবং সেই IAI-এর ভাড়া বাড়ানো 14ই জুন, 2019-এর আগে কার্যকর হয়েছিল, সেক্ষেত্রে HSTPA বলবৎ হওয়ার আগে যে আইন ছিল সেটি দ্বারাই IAI নিয়ন্ত্রিত হবে। যেসব IAI-এর ক্ষেত্রে কাজটি 14ই জুন, 2019-এর পরে সম্পূর্ণ হয়েছিল এবং সেই IAI-এর ভাড়া বাড়ানো 14ই জুন, 2019-এর পরে কার্যকর হয়েছিল, সেক্ষেত্রে ভাড়া কতটা বাড়ানো হবে তা HSTPA-এর নতুন ক্রমানুসারে শোধের ফর্মুলা ও সংশ্লিষ্ট সীমাবদ্ধতার উপরে নির্ভরশীল হবে। কোনও IAI 14ই জুন, 2019-এর আগে সম্পূর্ণ করা হয়েছে, অথচ সেই IAI-এর জন্য ভাড়া বৃদ্ধির বিষয়টি 14ই জুন, 2019-এর পরে কার্যকর হয়ে থাকলে IAI ভাড়া বৃদ্ধির বিষয়টি HSTPA-এর নতুন ক্রমানুসারে শোধের ফর্মুলার উপরে নির্ভরশীল হবে কিন্তু সেই IAI আবার \$15,000-এর সীমাবদ্ধতা এবং/বা 15 বছর সময়কালের মধ্যে তিনটি ইনস্টলেশনের জন্য গণ্য হবে না। 14ই জুন, 2019-এর আগে প্রদান করা বা প্রবেশ রা হয়েছিল কিন্তু 14ই জুন, 2019 বা তার পরে ক্রমানুসারে শোধের পুরনো ফর্মুলা মেনে কার্যকর হয়েছিল এমন ইজারার ক্ষেত্রে নিম্নলিখিতটি প্রযোজ্য হবে। মালিকরা অবশ্যই এই কার্যকরী বুলেটিন বেরোনোর 150 দিনের মধ্যে তাতে ভাড়াটীদেরকে ইজারার একটি পরিমার্জিত চুক্তি দেবেন, সাথে ক্রমানুসারে শোধের ফর্মুলার এবং আইনি ভাড়ার পুনর্গণনা করে কোনও টাকা ফেরত দিলে হলে তাও দেবেন।

HSTPA-র নির্দেশানুসারে এটিও আবশ্যিক যে কোনও মালিককে যদি স্বতন্ত্র ঠিকাদার নিয়োগ করতে হয় এবং ইনস্টলেশনের খরচ সংক্রান্ত গণনা করে ভাড়াটেকে জানাতে হয়, তাহলে সেই ঠিকাদারকে অবশ্যই লাইসেন্সপ্রাপ্ত হতে হবে। বাড়ির মালিক এবং এইরকম ঠিকাদার বা বিক্রেতাদের মধ্যে কোনও সাধারণ মালিকানা থাকতে পারে না। তার সাথে মালিক অবশ্যই সংশ্লিষ্ট আবাসনটি ইউনিফর্ম ফায়ার প্রিভেনশন অ্যান্ড বিল্ডিং কোড (ইউনিফর্ম কোড), New York City ফায়ার কোড, বা New York City বিল্ডিং অ্যান্ড হাউজিং মেন্টেন্যান্স কোড লঙ্ঘন বা বিপজ্জনকভাবে লঙ্ঘন করলে তার যেকোনও এবং সব বকেয়া মেটাবেন।

ভাড়া স্থিতিশীল বা নিয়ন্ত্রণ করার আবাসনের মালিকরা অবশ্যই ইলেকট্রনিক্যালি DHCR ফর্ম RN-19N ইন্ডিভিজুয়াল অ্যাপার্টমেন্ট ইমপ্রুভমেন্ট দাখিল করবেন: বিজ্ঞপ্তি, খালি এবং দখল করে থাকা আবাসনে করা IAI-এর জন্য। বিজ্ঞপ্তির ফর্মে অবশ্যই আগের ও পরের ফটোগ্রাফ থাকতে হবে। এই বিজ্ঞপ্তি ও সাথে থাকা ফটোগ্রাফগুলিকে ভাড়া স্থিতিশীলকরণ আবাসনের ভাড়ার রেজিস্ট্রেশনের রেকর্ড এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রিত আবাসনের জন্য সর্বাধিক বেস রেন্ট বিল্ডিং প্রোফাইলের রেকর্ডের অংশ হিসেবে রেখে দেওয়া হবে। HSTPA-র নির্দেশ অনুসারে প্রতিটি IAI-এর জন্য এইরকম বিজ্ঞপ্তিতে অবশ্যই সম্পন্ন করা কাজের একটি আইটেম-নির্দিষ্ট তালিকা ও সেই কাজের কারণ বা উদ্দেশ্যের ব্যাখ্যা থাকতে হবে। আগে দেওয়া হলেও যদি কোনও তথ্য আইনত ভাড়া সংশোধনকে প্রভাবিত করে, তাহলে DHCR আবার সেই প্রাসঙ্গিক তথ্য চেয়ে অনুরোধ করতে পারে। HSTPA-র নির্দেশ অনুসারে IAI সংক্রান্ত নথিপত্র দাখিল করা আবশ্যিক হলেও, এতে বিশেষভাবে বলা আছে যে এইরকম দাখিল করা মালিককে উন্নতিসাধনের কাজের বা IAI-এর ফলে ভাড়া বাড়ার নথিপত্র সঠিকভাবে রাখার দায়িত্ব মকুব করে না।

বিজ্ঞপ্তি ফর্ম ছাড়াও, আবাসনের ভাড়া স্থিতিশীল বা নিয়ন্ত্রণ করার শর্তাধীন মালিকদেরকে অবশ্যই ইলেকট্রনিক্যালি DHCR ফর্ম RN-19C ইন্ডিভিজুয়াল অ্যাপার্টমেন্ট ইমপ্রুভমেন্ট দাখিল করতে হবে: IAI-এর জন্য ভাড়াটদের অবহিত সম্মতি যা দখল করা আবাসনের জন্যই করা হয়েছে। উন্নতিসাধনের জিনিসগুলি ইনস্টল করার সময় যদি কোনও ভাড়াটে আবাসনের দখল নিয়ে থাকেন, তাহলে ভাড়া বাড়ানোর ব্যাপারে ভাড়াটের লিখিত অনুমতি ছাড়া কোনও ভাড়া বাড়ানো অনুমোদিত নয়। 3রা ফেব্রুয়ারি, 2020-তে DHCR ফর্ম RN-19C প্রকাশ হওয়ার আগে ভাড়াটে থাকা আবাসনে IAI ইনস্টল করানোর জন্য, মালিকরা ভাড়াটের স্বাক্ষরিত সম্মতি চুক্তিটি প্রতিস্থাপিত করতে পারেন যা তাঁরা আগে নির্বাহ করেছিল, যেটি আইনত আগে আবশ্যিক ছিল। ফর্ম RN-19C যেন ইংরেজিতে পূরণ ও দাখিল করা হয়। এই ফর্মের কপিগুলি ভাড়াটদের পর্যালোচনার জন্য www.hcr.ny.gov সাইটে সাতটি ভিন্ন ভাষায় উপলভ্য রয়েছে। বাড়ি খালি থাকার সময় কোনও IAI ইনস্টল করা হলে, ভাড়াটের অবহিত সম্মতি ফর্ম লাগবে না।

ভাড়া স্থিতিশীল থাকা আবাসনে, বিজ্ঞপ্তি ফর্মে এবং/বা ভাড়াটের অবহিত সম্মতি ফর্মে DHCR-কে আগে IAI-এর জন্য ভাড়া বৃদ্ধির কথা জানানো হলে সেগুলি সংশ্লিষ্ট আবাসনের পরবর্তী বার্ষিক রেজিস্ট্রেশন ফাইলিংয়েও জানাতে হবে। তার সাথে, বাড়ি খালি থাকার সময় যদি IAI ইনস্টল করা হয়, তাহলে NYC লীজ রাইডার বা ETPA স্ট্যান্ডার্ড লীজ সংযোজনীতে মালিকের তরফ থেকে গণনা করা ভাড়ার মধ্যে তার মোট খরচাও অন্তর্ভুক্ত থাকতে হবে। ইনভয়েস এবং বিলের মত যে যে সহায়ক নথিগুলি DHCR-কে ইলেকট্রনিক্যালি প্রদান করা হয় না, সেগুলি হয়তো ভাড়াটে মালিকের কাছ থেকে চাইতে পারেন। ভাড়া নিয়ন্ত্রিত আবাসনে, উপরের ফর্মে DHCR-কে জানানো হলে সেই IAI-এর জন্য ভাড়া বৃদ্ধির কথা অবশ্যই ম্যাগ্নিফাম বেস রেন্ট রিপোর্ট ফর্মেও জানাতে হবে।

HSTPA অনুসারে, 421-a (16) আবাসন বাদে নিয়মমুক্ত করার সব আকারগুলি 14ই জুন, 2019 থেকে বাতিল করা হল। যে আবাসনগুলি এর আগে বেশি ভাড়ার জন্য খালি করার নিয়ম অনুসারে চলত, সেক্ষেত্রে ভাড়াটেকে নিয়মমুক্ত করার নোটিস দিলে সেই নোটিসে IAIগুলির একটি তালিকা ও তার মোট খরচ অন্তর্ভুক্ত থাকতে হবে। নিয়মমুক্ত করার এই নোটিস এবং সংশ্লিষ্ট IAI-এর আবশ্যিকতা এখনও 421-a (16) আবাসনগুলির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য।

কোনও মালিক যখন উন্নতিসাধনের জন্য কোনওকিছু ইনস্টল করেন, তখন সেই আইটেমটি একটি প্রয়োজনীয় পরিষেবা হয়ে ওঠে। মালিকদেরকে রক্ষণাবেক্ষণ করতে হবে এবং বার্ষিকভাবে DHCR-এর কাছে প্রত্যয়িত করতে হবে যে IAI সহ প্রয়োজনীয় সব পরিষেবাগুলির রক্ষণাবেক্ষণ করা হচ্ছে। কোনও মালিক যখন প্রয়োজনীয় পরিষেবা রক্ষণাবেক্ষণ করতে ব্যর্থ হন বা DHCR-এর থেকে অনুমতি না নিয়েই পরিষেবা বন্ধ করে দেন, তখন হয়তো এজেন্সির পক্ষ থেকে ভাড়া কমানোর আদেশ দেওয়া হতে পারে। DHCR ভাড়ার পরিমাণ এক জায়গায় বেঁধে দেবে এবং ভাড়া সংক্রান্ত আগের নির্দেশিকা অনুসারে ভাড়া সংশোধন করে সেটি কমানোর আদেশও দেবে, যার মধ্যে যতক্ষণ পর্যন্ত এজেন্সি না দেখেছে যে সংশ্লিষ্ট পরিষেবাটি মালিক আবার চালু করেছেন ততক্ষণ পর্যন্ত ভাড়া বাড়ানোর বিষয়ে মধ্যস্থতা করাও অন্তর্ভুক্ত রয়েছে। *মেজর ক্যাপিটাল ইমপ্রুভমেন্ট (MCI) এবং/বা ইন্ডিভিজুয়াল অ্যাপার্টমেন্ট ইমপ্রুভমেন্ট (IAI) ভাড়া বাড়ানোর ব্যাপারে DHCR-এর তথ্যপত্র #35* দেখুন যেখানে পরিষেবা কমানোর জন্য ভাড়াও কমিয়ে দেওয়া হয়েছে এবং *কমানো পরিষেবার জন্য ভাড়া কমানো*, ও DHCR-এর কার্যকরী বুলেটিন 2014-2 দেখুন যাতে যেখানে পরিষেবা *কমানোর জন্য ভাড়াও কমানো হয়েছে সেখানে MCI/IAI সংগ্রহের হার কীভাবে বেড়েছে* তা দেওয়া হয়েছে।

I. ইনস্টলেশন এবং পেমেন্টের প্রমাণ

A. যে যে প্রমাণ স্বীকৃত হবে:

দাবি করা আলাদা আবাসনের উন্নতিসাধনের বিষয়গুলির সাথে যেন পর্যাপ্ত এবং বিশেষ নথিপত্রের প্রমাণ থাকে। এই নথিপত্রগুলি মালিকের ফাইলে রক্ষিত থাকতে হবে এবং তার মধ্যে যা যা অন্তর্ভুক্ত থাকবে তা হল:

1. বাতিল চেক(গুলি) (সামনে এবং পিছনে) যা ইলেকট্রনিক পেমেন্টের প্রমাণ বা কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার সমসাময়িক হতে হবে;
2. ইনভয়েসের রশিদ যাতে কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার সময়ে “সম্পূর্ণ টাকা পেমেন্ট করা হয়েছে” কথাটি লেখা থাকতে হবে;
3. স্বাক্ষরিত ঠিকার চুক্তি; এবং
4. ঠিকাদারের এফিডেভিট যাতে উল্লেখ থাকবে যে ইনস্টলেশন সম্পূর্ণ হয়েছে এবং সম্পূর্ণ টাকা পেমেন্ট করা হয়েছে।
5. আগের ও পরের ছবি।

এই নথিটির আবশ্যিকতা DHCR-এর কার্যকরী বুলেটিন 2017-1-এ উল্লিখিত *বড়মাপের উন্নতিসাধন-খরচ/পেমেন্টের নিশ্চিতকরণে আদর্শ প্রমাণের সাথে মেলা* যাইহোক, তবে, আসল প্রসেসিংয়ে দেখা গেছে যে একাধিক ধরনের প্রমাণ দেওয়াটাই স্বাভাবিক, ব্যতিক্রম নয়। সেজন্যই, মালিকের উচিত তিনি পারলে চারটির মত তালিকাভুক্ত প্রকারের প্রমাণ জমা দিন। DHCR-এর বিবেচনা এই চারটি আইটেমের মধ্যে সীমাবদ্ধ নাও থাকতে পারে যেহেতু এদের তরফে IAI-এর পর্যালোচনা ক্ষেত্রবিশেষে আলাদা হতে পারে এবং নিবিড়ভাবে করা হয়ে থাকে। তা সে প্রশাসনিক কার্যধারার অঙ্গ হিসেবেই হোক বা স্বতন্ত্র অনুসন্ধানের বিষয় হিসেবেই হোক। তার সাথে, IAI পর্যালোচনায় প্রদত্ত প্রমাণের DHCR-এর তরফে মূল্যায়নও করা হয়, কাজেই এমন কোনও নিশ্চয়তা দেওয়া যায় না যে নির্দিষ্ট কোনও প্রমাণ দিয়েই নিষ্পত্তি করা যাবে। যেমন, নির্দিষ্ট পরিমাণের থেকে কম পরিমাণের কোনও ইনভয়েস বা ঠিকার চুক্তি পর্যাপ্ত নাও হতে পারে। প্রতিটি ক্ষেত্রে DHCR যদি মনে করে যে সঠিক সিদ্ধান্তে পৌঁছানোর জন্য তাদের তথ্য দরকার তাহলে তারা এই মর্মে অতিরিক্ত প্রমাণ চাইতে পারে যে ইনস্টলেশন সম্পূর্ণ হয়েছে, সম্পূর্ণ টাকা মেটানো হয়েছে এবং অন্যথায় ভাড়া বাড়ানোর যথাযথ প্রমাণও অনুরোধ করা হতে পারে। সম্ভব হলে অতিরিক্ত নথিপত্র

সর্বদাই দিতে হবে, এবং প্রশাসনিক বা তদন্তমূলক কার্যধারা এড়ানোর জন্য সেটি অনুরোধ মত দেওয়া উচিত। যদি কোনও মালিক এই আইটেমগুলি বা অনুরোধ মেনে কোনও আইটেম দিতে অক্ষম হন, তাহলে তার কারণ জানিয়ে ব্যাখ্যাও দিতে হবে এবং তখন DHCR নির্ধারণ করবে যে প্রদত্ত প্রমাণ পর্যাপ্ত হবে কিনা।

B. একথেকে খরচ

কোনও IAI-এর ব্যাপারে সমস্যার কথা জানানো হলে, যেমন বেশি টাকা নেওয়ার কোনও কার্যধারা চললে, মালিককে অবশ্যই সেই বিশেষ আইটেমের জন্য লাগা খরচার প্রমাণ জমা দিতে হবে। সেজন্যই, কোনও মালিক যখন কাজের একাধিক আইটেমের জন্য ভাড়া বাড়তে চাইবেন, তখন একথেকে খরচের বিল পাঠালে সেটি পর্যাপ্ত বলে বিবেচিত হবে না। নির্দিষ্ট কিছু পরিস্থিতিতে DHCR একথেকে খরচের বিল মঞ্জুর করতে পারে, যেমন, DHCR সিদ্ধান্ত নিয়েছে যে:

1. জমা দেওয়া প্রমাণে যেন এটি প্রতিষ্ঠা পায় যে দাবী করা সব কাজগুলি সুসংহত প্রোজেক্ট হিসেবে করা হয়েছে এবং সন্তোষজনকভাবে সম্পূর্ণ করা হয়েছে; ও
2. যে যে আইটেম নিয়ে কাজ করা হয়েছে তার প্রতিটি যেন “উন্নতিসাধন” বা সাধারণ মেরামতি ও রক্ষণাবেক্ষণ হয় যা অনুমতিযোগ্য IAI-এর অপরিহার্য অঙ্গ হিসেবে, এবং সেটির প্রসঙ্গে করা হয়েছে।

এমনকি এই সুসংহত প্রোজেক্টগুলির জন্যও যেন আইটেমসহ প্রমাণ থাকে, সেরকম প্রমাণ না দেওয়া হলে অতিরিক্ত পরীক্ষা করা হতে পারে, এবং ফলস্বরূপ অনুরোধ বাতিলও করা হতে পারে।

DHCR-এর যদি মনে হয় যে প্রমাণ পর্যাপ্ত নয়, তখন প্রমাণ হিসেবে কী কী নথি দেওয়া হয়েছে তার পর্যালোচনা সাপেক্ষে এইরকম IAI পুরোপুরি বা দাবিকৃত খরচা এবং মূল খরচার মধ্যে পার্থক্য কোনওটিই বাড়ানোর অনুরোধ বাতিল করা হতে পারে।

II. উপযোগিতার আয়ু

RSL-এর নির্দেশ অনুসারে কোনও মালিক যখন IAI-এর জন্য ভাড়া বাড়ানোর অনুরোধ রান তখন তিনি কোনও সরঞ্জাম বা আসবাবের উপযোগিতার আয়ু চলাকালীন অন্য কোনও একই ধরনের সরঞ্জাম বা আসবাব ইনস্টল করার জন্য ভাড়া আরও বাড়তে পারবেন না। বড়মাপের মূল উন্নতিসাধনগুলি, RSC-র অনুসারে যেগুলির উপযোগী আয়ুর সূচি থাকে, সেগুলির জন্য প্রতিটি ক্ষেত্রবিশেষে IAI-এর উপযোগিতার আয়ুর আবশ্যিকতা পূরণ করা হবে কিনা তা DHCR নির্ধারণ করবে।

IAI-এর উপযোগিতার আয়ুর মেয়াদ জারী করা হয়েছে কিনা এবং আবাসন খালি থাকার সময় ইনস্টলেশন সম্পূর্ণ করা হয়েছে কিনা বা সম্পত্তি ইজারামুক্ত থাকার সময় তাতে অন্তর্ভুক্ত রয়েছে কিনা তার উপর নির্ভর করে মালিককে প্রমাণের জন্য নথিপত্র জমা দিতে হবে যে পুরনো সরঞ্জাম বা আসবাবের উপযোগিতার আয়ু উত্তীর্ণ হয়ে গেছে।

III. আগ্রহ শনাক্তকরণ

HSTPA অনুসারে, এমন কোনও ব্যক্তি বা সংস্থাকে IAI-র খরচ ভাগ করা অননুমোদিত যার সাথে মালিক বা পরিচালনাকারী এজেন্টের কোনও রকম স্বার্থ বা আগ্রহ আছে।

আগ্রহ শনাক্তকরণ মানে হল মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্ট এবং যিনি উন্নতিসাধনের কাজে ইনস্টল করেছেন বা জিনিসপত্র জোগান দিয়েছেন এমন ঠিকাদার, জোগানদাতা বা ইনস্টলারের(দের) মধ্যে অন্য কোনও সম্পর্ক থাকা (যেমন, পারিবারিক সূত্রে বা আর্থিক আগ্রহের দিক থেকে)। এই সম্পর্কগুলির মধ্যে অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে:

1. মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টের যখন ভাড়া বাড়ানোর অনুরোধে অন্তর্ভুক্ত থাকা IAI-এর হয়ে পেমেন্ট গ্রহণকারী কোনও এন্টিটির সাথে আর্থিক স্বার্থ জড়িত থাকে;
2. যখন দেখা যায় মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্ট (বা এদের কর্পোরেশন বা অংশীদারির এক বা একাধিক অফিসার, ডিরেক্টর, স্টকহোল্ডার, বা অংশীদার) ভাড়া বাড়ানোর অনুরোধে অন্তর্ভুক্ত IAI-এর (হয় উন্নতিসাধন বা শ্রম) হয়ে পেমেন্ট গ্রহণকারী অফিসার, ডিরেক্টর, স্টকহোল্ডার বা অংশীদারের সাথে পারিবারিক সূত্রে আবদ্ধ;
3. যদি দেখা যায় কোনও ক্ষেত্রে উপরি কোনও লেনদেন, চুক্তি বা ঠিকা হয়েছে বা করার কথা ভাবা হচ্ছে যা IAI-এর (হয় উন্নতিসাধন বা শ্রম) যে কোনও খরচ পরিবর্তিত বা বাতিল করতে পারে বা যেখানে IAI-এর কাছাকাছি অন্য কোনও উপরি লেনদেন, চুক্তি বা ঠিকাতে আবদ্ধ হওয়া হয়েছে;
4. এই IAI সংশ্লিষ্ট সরঞ্জাম বা শ্রমের চুক্তি ছাড়া যদি অন্য কোনও ভাড়া বাড়ানোর অনুরোধে মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্ট এবং ঠিকাদার, অধীনস্থ ঠিকাদার বা IAI-এর জন্য পেমেন্ট গ্রহণ করা অন্য কোনও ব্যক্তির মধ্যে অন্য কোনও সম্পর্ক বিদ্যমান থাকে (সরঞ্জাম বা শ্রমের দিক থেকে) যা মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টকে ঠিকাদার বা ইনস্টলারের উপর নিয়ন্ত্রণ বা প্রভাব খাটানোর সুযোগ দিতে পারে; এবং
5. যদি দেখা যায় যে IAI-এর হয়ে (হয় শ্রম বা সরঞ্জাম) পেমেন্ট গ্রহণকারী ব্যক্তি বা ব্যক্তির মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টের কর্মচারী অথচ এইরকম পেমেন্ট মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টকে দেওয়া কাজের জন্য বেতন বা অন্যান্য কাজের পেমেন্ট হিসেবে তাদেরকে দেওয়া হচ্ছে না।

যদি অভিযোগ করা হয় বা দেখা যায় যে মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টের পক্ষ থেকে কোনও আবাসনে উন্নতিসাধন করা হয়েছে এবং/বা মালিক/পরিচালনাকারী এজেন্টের কোনও কর্মচারী কর্তৃক নতুন সরঞ্জাম ইনস্টল করা হয়েছে, তাহলে IAI-এ কাজ করা ঘণ্টাসহ পেরোল রেকর্ড এবং কাজের জন্য পেমেন্টের সূচি অনুরোধ করা হবে। মালিককে প্রমাণ দিতে হবে যে কর্মচারীকে তাঁর বেতন থেকে আলাদা করে এবং বেতনের সাথে কাজের জন্য টাকা দেওয়া হয়েছে।

IV. ক্যাশ পেমেন্ট

IAI পারফর্ম করার পরে যে IAI-এর ক্ষেত্রে মোট ক্যাশ পেমেন্টের পরিমাণ \$10,000-এর বেশি হবে, সেক্ষেত্রে ভাড়া বাড়ানোর নিশ্চয়তা দিতে প্রমাণপত্র কঠোরভাবে খুঁটিয়ে পরখ করা হবে। DHCR-এর কে ব্যাকের তরফ থেকে নথিপত্র এনে পেমেন্টের আরও প্রমাণ দিতে হবে যে এইরকম পুঁজি তুলে নেওয়া হয়েছে, তার মধ্যে যেন পুঁজি কীভাবে ট্রান্সফার করা হয়েছে সেটির প্রমাণও থাকে। যেখানে ব্যবসার কার্যক্রমে সাধারণ রশিদ উপলভ্য নেই সেখানে ইন্টার্নাল রেভিনিউ কোডের আবশ্যিক নথিপত্রসহ এইরকম প্রমাণ বিক্রোতা/ঠিকাদারের রশিদের এফিডেভিটের সাথে জমা দিতে হবে।

V. স্বতন্ত্র আবাসনের উন্নতিসাধন বলতে কী কী বিবেচিত হবে?

A. যে আইটেমগুলি IAI হিসেবে উপযুক্ত বিবেচিত হতে পারে

RSC-র মতানুসারে সাধারণত আবাসনের উন্নতিসাধন, নতুন সরঞ্জাম, বা নতুন পরিষেবা থাকলে সেই আবাসনট IAI-এর অধীনে ভাড়া বাড়ানোর জন্য উপযুক্ত হতে পারে। নিচে যে তালিকাটি দেওয়া হয়েছে সেটিতে উপযুক্ত IAI-গুলির উদাহরণ দেওয়া হয়েছে; তবে এই তালিকাটির মধ্যেই সবকিছু অন্তর্ভুক্ত নেই এবং এই তালিকাটি সব ক্ষেত্রে নির্ধারণকারী হিসেবে বিবেচ্য হবে না। অনুগ্রহ করে মনে রাখবেন নিচে তালিকাভুক্ত নয় এমন আইটেমগুলিও উপযুক্ত বলে বিবেচ্য হতে পারে:

1. বাথরুমের সম্পূর্ণ আধুনিকীকরণ বা পুনর্গঠন, যার মধ্যে এইরকম প্রোজেক্টের অঙ্গ হিসেবে ইনস্টল করা ফিক্সচার, এবং আধুনিকীকরণ বা পুনর্গঠনের অঙ্গ হিসেবে রঙ ও প্লাস্টার অন্তর্ভুক্ত রয়েছে
2. রান্নাঘরের সম্পূর্ণ আধুনিকীকরণ বা পুনর্গঠন, সাথে এইরকম প্রোজেক্টের অঙ্গ হিসেবে ফিক্সচার ও সরঞ্জাম ইনস্টলেশন
3. মালিকের তরফ থেকে কেনা ও ইনস্টল করা নতুন এয়ার কন্ডিশনার যার মধ্যে তার ও আউটলেটও অন্তর্ভুক্ত রয়েছে, যেগুলি আগে থেকে ছিল না

4. নতুন ওয়াশিং মেশিন এবং/বা ড্রয়ার, যার মধ্যে তার ও আউটলেটও অন্তর্ভুক্ত রয়েছে, যেগুলি আগে থেকে ছিল না
5. আগে থেকে বসানো না থাকলে নতুন পার্কেট মেঝে
6. নতুন সাবফ্লোরিং
7. নতুন সাবফ্লোরিং ইনস্টল করলে লিনোলিয়াম ও ভিনাইল টাইলসহ নতুন মেঝে বসানো
8. নতুন কার্পেট লাগানো
9. নতুন বিল্ট-ইন জামাকাপড় রাখার আলমারি
10. নতুন আসবাব
11. আগে থেকে আলোর জন্য কোনও ফিক্সচার বসানো না থাকলে নতুন ফিক্সচার
12. প্রতিকূল আবহাওয়া ঠেকানোর জন্য নতুন দরজা
13. প্রতিকূল আবহাওয়া ঠেকানোর জন্য নতুন জানলা
14. পুরো আবাসনের ইনস্টলেশনের অঙ্গ না হলে নতুন জানলা বসানো
15. আগে থেকে বসানো না থাকলে নতুন পূর্ণ-দৈর্ঘ্যের স্ট্রিন
16. বারান্দা ঘেরার ব্যবস্থা
17. সিকিউরিটি অ্যালার্ম
18. ফলস সিলিং এবং/বা শব্দনিরোধক সিলিং
19. বড়মাপের সংস্কার করা হলে তার অঙ্গ হিসেবে রঙ ও প্লাস্টার করা
20. পুরো আবাসন জুড়ে বসানো হলে শিটরক ইনস্টলেশন

অন্যান্য খরচা:

যে যে আইটেম প্রতিস্থাপিত করা হচ্ছে সেগুলির অপসারণ বা ভাঙ্গার সাথে জড়িত খরচাও ভাড়া বাড়ানোর উপযুক্ত পরিমাণের জন্য অন্তর্ভুক্ত হতে পারে, বিশেষ করে যদি সেই অপসারণ বা ভাঙ্গার কাজ জরুরি হয় এবং কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার সময়েই সেটি করা হয়ে থাকে।

আর্কিটেকচার বা ইঞ্জিনিয়ারিং পরিষেবা যা সরাসরি IAI-এর সাথে যুক্ত সেগুলিকে ভাড়া বাড়ানোর গণনায় উপযুক্ত খরচার আওতায় বিবেচনা করা যেতে পারে যখন New York City Department of Buildings-এর (DOB) পক্ষ থেকে অনুমতি জারী করার জন্য কাজটি করতে রেজিস্টার্ড আর্কিটেক্ট (RA) বা পেশাদার ইঞ্জিনিয়ারের (PE) অনুমোদন লাগে। অনুমোদন সংক্রান্ত আরও তথ্য DOB-র ওয়েবসাইটে পাওয়া যাবে।

B. IAI-এর জন্য উপযুক্ত বলে বিবেচিত হবে না যে আইটেমগুলি:

1. মালিক বা মালিকের কোনও কর্মচারী আরোপিত কাজের মধ্যে কোনও কিছু সরালে বা ভাঙলে তা IAI-এর জন্য ভাড়া সংশোধনের গণনার মধ্যে ধরা হবে না;
2. ব্যবহৃত সরঞ্জাম, আসবাবপত্র বা স্বাভাবিক রক্ষণাবেক্ষণ বা মেরামতির মাধ্যমে প্রতিস্থাপিত আইটেম;
3. ভাড়াটের লিখিত অনুমতি ভিন্ন ভাড়াটে ঘর দখল করে রয়েছেন এমন সময়ে কোনও ইনস্টলেশন বা পরিবর্তন করা; এবং
4. এমন কোনও আইটেম যা সাধারণ মেরামতি ও রক্ষণাবেক্ষণের মধ্যে পড়ে যদি না এইরকম কাজ কোনও অনুমোদনযোগ্য IAI-এর প্রসঙ্গে (এবং সেটির এটি অপরিহার্য অঙ্গ হয়ে থাকে) করা হয়ে থাকে। আলাদাভাবে করা হলে, নিম্নলিখিত আইটেমগুলি শুধুমাত্র মেরামতি এবং/বা রক্ষণাবেক্ষণ হিসেবে ধরা হবে, এবং উপরের বিভাগ V(A)-তে অন্তর্ভুক্ত না থাকলে IAI হিসেবে উপযুক্ত হবে না।

- (A) পুরো আবাসনের কম পরিসরে শিটরক ইনস্টল করা;
- (B) প্লাস্টার, রঙ করা;
- (C) চাঁচা, শেল্যাক করা বা মেঝেতে পলিইউরিথিনের আস্তরণ লাগানো;
- (D) আলোর ফিক্সচার, আউটলেট বা সুইচ পাল্টানো;
- (E) নতুন সিলিং (উপরের #18 নম্বর দেখুন)

এছাড়াও IAI ভাড়া বৃদ্ধির গণনা থেকে বাদ যাবে ইনস্টলেশনের অর্থায়নের সাথে যুক্ত খরচা, বীমা করিয়ে যে উন্নতিসাধন করা হয়েছে তার খরচ, এবং মালিকের তরফ থেকে অধিগৃহীত কাজের শ্রমিক খরচা বা আরোপিত কাজের সময় মালিকের কর্মচারীর(দের) খরচা।

New York City-তে, কোনও আবাসনের ইন্টরিয়রে যুক্তিগ্রাহ্য বাস্তব পরিবর্তন করা এবং/বা আবাসনের দখলে থাকা কোনও প্রতিবন্ধী ভাড়াটের হয়ে কোনও পরিবর্তন করা, যেমন বাথরুমে আঁকড়ে ধরার রড লাগানো, যেগুলি অন্যথায় হয়তো ইন্ডিভিজুয়াল অ্যাপার্টমেন্ট ইমপ্রুভমেন্ট হিসেবে ভাড়া বাড়ানোর যোগ্য হতে পারে, তা প্রতিবন্ধকতা থাকা ব্যক্তির অধিকার সংক্রান্ত New York City হিউম্যান রাইট আইনের বন্দোবস্ত অনুসারে ভাড়া বাড়ানোর শর্তাধীন হবে না। N.Y.C. অ্যাডমিন দেখুন Code § 8-107(5) দেখুন। কোনও প্রশ্ন থাকলে, অনুগ্রহ করে NYC কমিশন অফ হিউম্যান রাইটের সাথে যোগাযোগ করুন।

VI. নথি রক্ষণাবেক্ষণ করা

সাধারণত ভাড়ার আইনে যে মালিক DHCR-এর কাছে কোনও আবাসন যথাযথভাবে রেজিস্টার করিয়েছেন তাকে সবথেকে সাম্প্রতিক রেজিস্ট্রেশনের বয়ানের আগের ছয় বছরের বেশি আবাসন ভাড়ার নথি রক্ষণাবেক্ষণ করতে বা দেখাতে হয় না। যাইহোক, তবে ছয়-বছরের বিধির ব্যতিক্রমের জন্য, প্রস্তাব করা হয় যে মালিক যেন ছয় বছরের বেশি সময় ধরে IAI নথি রাখেন।

VII. ট্রেবল ড্যামেজ

দাবি করা IAI অননুমোদনের ফলে বেশি টাকা নেওয়ার বিষয়টি ট্রেবল ড্যামেজের শর্তাধীন যদি না মালিক প্রমাণ করতে পারেন যে বেশি টাকা অনিচ্ছাকৃতভাবেই নেওয়া হয়েছে। RSL-এর নির্দেশ অনুসারে বেশি টাকা যে অনিচ্ছাকৃতভাবেই নেওয়া হয়েছে তা প্রমাণ করার দায় মালিকের উপরেই বর্তায়। ট্রেবল ড্যামেজ ধার্য করা হবে কিনা তার নির্ধারণ মামলায় উপস্থাপিত বিষয় নিয়ে DHCR-এর পর্যালোচনার উপরে নির্ভর করে।

উডি পাসকাল

ভাড়া প্রয়োগ ও পরিচালনার ডেপুটি কমিশনার
3রা ফেব্রুয়ারি, 2020-তে পরিমার্জিত