



## # 32 থেকে সুবক্ষিত।

### ভূমিকা

নিউ ইয়র্ক স্টেটে, কোনও ভাড়াটিয়াকে বহিষ্কার করা কেবল তখনই বৈধ, যদি কোনও মালিক আদালতের কার্যক্রমের বিবরণ নিয়ে আসেন এবং আদালত থেকে দখল নেওয়ার রায় অর্জন করেন। কোনও শেরিফ, মার্শাল বা কনস্টেবল আদালতের আদেশ মেনে উচ্ছেদ করতে পারেন। বল প্রয়োগ বা বেআইনী উপায়ে কোনো মালিক ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করতে পারবেন না। যদি কোনো ভাড়াটিয়া মনে করেন যে তাদের উচ্ছেদ করা হতে পারে, তাদের ব্যক্তিগত স্বার্থ রক্ষার জন্য তাদেরকে প্রাইভেট প্র্যাক্টিস করা কৌশলি বা আইনী সহযোগী বা আইনী পরিশেবা সংস্থার সাথে যোগাযোগ করার পরামর্শ দেওয়া হয়।

### COVID-19 আপতকালীন উচ্ছেদ থেকে সুবক্ষা এবং ফোরক্লোসার প্রিভেনশন আইন 2020

ডিসেম্বর 28, 2020 তারিখে গভর্নর Cuomo (কুওমো) COVID-19 আপতকালীন উচ্ছেদ থেকে সুবক্ষা এবং ফোরক্লোসার প্রিভেনশন আইন 2020-এ স্বাক্ষর করেন, যেখানে COVID-এর এই কঠিন পরিস্থিতিতে ভাড়াটীদের জন্য মে 1, 2021 তারিখ অবধি বাস্তু উচ্ছেদ স্থগিত রাখা হয়।

এই আইন নিম্নলিখিত বাস্তু উচ্ছেদ পরিস্থিতিতে ভাড়াটীদের সুরাহা দেয় যেমন:

- 60 দিন ধরে বকেয়া থাকা বাস্তু উচ্ছেদ প্রক্রিয়া স্থগিত রাখা।
- ডিসেম্বর 28, 2020 থেকে 30 দিনের মধ্যে 60 দিনের স্থগিতাদেশ প্রক্রিয়াকরণের ফাইলিং।
- COVID-19 অতিমারীর কারণে বা এটি চলাকালীন অর্থনৈতিক অসচ্ছলতা সঙ্ক্রান্ত রিপোর্টিং-এর ক্ষেত্রে যে অসচ্ছলতার ঘোষণাগুলি ব্যবহৃত সেটি প্রস্তুত করে।
- যেখানে ভাড়াটে তার অসচ্ছলতার ঘোষণাটি ইতোমধ্যেই করেছেন সেখানে উচ্ছেদ প্রক্রিয়া কমপক্ষে মে 1, 2021 তারিখ অবধি স্থগিত রাখা।

উচ্ছেদ সংক্রান্ত বিষয়ে আরও অধিক তথ্য ও অসচ্ছলতার ঘোষণাটির একটি প্রতিরূপ পেতে অনুগ্রহ করে New York-এর আদালতের ওয়েবসাইট [www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml](http://www.nycourts.gov/covid-eefpa.shtml) দেখুন।

### ভাড়াটিয়া সংক্রান্ত তথ্য

কিছু ভাড়াটিয়া বিনামূল্যে বা ছাড় সহ আইনি সহায়তার জন্য যোগ্যতা অর্জন হতে পারেন। নিম্নলিখিত সংস্থানসমূহ উপলব্ধ আছে।

- The Legal Aid Society (দ্য লিগাল এইড সোসাইটি) [www.legal-aid.org](http://www.legal-aid.org)
- Legal Services NYC (আইনি সেবা NYC) [www.legalservicesnyc.org](http://www.legalservicesnyc.org)
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service (NYS বার অ্যাসোসিয়েশন লইয়ার রেফারেল অ্যান্ড ইনফর্মেশন সার্ভিসেস) [www.nysba.org](http://www.nysba.org)
- Law Help NY একটি অন-লাইন সরঞ্জাম যা স্বল্প আয়ের নিউ ইয়র্ক বাসীদের তাদের আইনি সমস্যা সমাধান করতে সহায়তা করে। জিপ কোড দিয়ে আইনী সহায়তা অনুসন্ধান করতে, লগ ইন করুন [www.lawhelp.org/ny](http://www.lawhelp.org/ny)

ভাড়াট্টািরা তাদরে কাউন্টটি বা মারশালে হাউজিং কে রটরে সাখও য়ে গায়গে করতবে পারনে। নমিনলখিতি সংস্থানসমূহ উপলব্ধ আছে।

## **আবাসন আদালত**

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street  
– 170 East 121st Street (10035 এবং 10037 জিপ কোডগুলিতে পরিষেবা দিচ্ছে)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard
- Staten Island – 927 Castleton Avenue

আইনী তথ্য, সাধারণভাবে আদালতের পদ্ধতি, বা আদালত-সম্পর্কিত কোনো বিষয়ে প্রশ্নগুলির সহায়তার জন্য আপনি [question@nycourts.gov](mailto:question@nycourts.gov)-এ একটি ইমেল পাঠাতে পারেন। আপনি [nycourts.gov](http://nycourts.gov)-এ লগ অন করতে পারেন বা 1-800-COURTNY-তে কল করতে পারেন।

NYC Human Resources Administration (NYC হিউম্যান রিসোর্স অ্যাডমিনিস্ট্রেশন)-এর সিভিল জাস্টিস অফিস নিউ ইয়র্ক সিটি জুড়ে উচ্ছেদের সম্মুখীন স্বপ্ন আয়ের ভাড়াটিয়াদের জন্য হাউজিং কোর্ট এবং কমিউনিটি অফিসগুলিতে নিখরচায় উচ্ছেদ বিরোধী আইনি পরিষেবাগুলির জন্য অর্থের ব্যবস্থা করে। তথ্যের জন্য [civiljustice@hra.nyc.gov](mailto:civiljustice@hra.nyc.gov)-তে ইমেল করুন বা 311-তে কল করুন।

NYC ডিপার্টমেন্ট ফর দ্য এজিং (DFTA) এবং NYC সিভিল কোর্টের দ্বারা যৌথভাবে পরিচালিত অ্যাসাইনড কাউন্সেল প্রজেক্ট (ACP)-এর মাধ্যমে নিখরচায় আইনি এবং সামাজিক সেবা গ্রহণের জন্য হাউজিং কোর্টে বিচারাধীন মামলায় জড়িত কিছু প্রবীণ নাগরিক উপযুক্ত হতে পারেন। তথ্যের জন্য আপনি আপনার আদালতের হেল্প সেন্টারে যোগাযোগ করতে পারেন।

নিউ ইয়র্ক সিটিতে মার্শাল সম্পর্কে যোগাযোগের তথ্য এবং FAQ এর জন্য [www.nyc.gov](http://www.nyc.gov) -তে যান এবং তদন্তকারী বিভাগ (DOI)-এর সাথে সংযোগ করুন, অথবা 311-তে কল করুন।

## **মালিক সম্পর্কিত তথ্য**

উচ্ছেদ প্রক্রিয়া শুরু করার বিষয়ে চিন্তাভাবনা করতে বাধ্য করছে এমন পরিস্থিতিতে মালিকগণ এবং তাদের আইনী প্রতিনিধিগণের ভাড়ার নিয়মবিধিগুলির প্রযোজ্য অংশগুলি প্রয়োজনীয়ভাবে পর্যালোচনা করা উচিত।

কিছু উচ্ছেদের পরিস্থিতিতে আদালতে যাওয়ার আগে DHCR-এর অনুমোদনের প্রয়োজন হয়, যদিও অন্যগুলির ক্ষেত্রে তা হয়না। কিছু পরিস্থিতিতে নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ভাড়া থাকার সময় শেষ হওয়া সংক্রান্ত নোটিশ ফাইল করার প্রয়োজন হয়, যদিও অন্যগুলির ক্ষেত্রে তা হয়না।

রেন্ট কন্ট্রোলের অধীন ভাড়াটিয়াদের জন্য, NYC ভাড়া ও উচ্ছেদ আইনের ধারা 2204.3(c) অনুসারে আদালতের কার্যক্রমের বরোতে অবস্থিত যে জেলা ভাড়া অফিসে আদালত অধিবেশন করেছেন, সেই অফিসে ভাড়া থাকার সময় শেষ হওয়া সংক্রান্ত নোটিশের একটি অনুলিপি এবং পরিষেবার একটি হলফনামা পৌঁছে দিতে হবে। ম্যানহাটনে কার্যক্রমের জন্য, এটি DHCR-এর অবস্থান, যে সেই পরিষেবা লেয়ার বা আপনার ম্যানহাটন ভাড়া অফিসের উপর হতে পারে। স্টেটেন আইল্যান্ডে কার্যক্রমের জন্য, যেখানে DHCR-এর কোনও ভাড়া অফিস নেই, এটি DHCR-এর অবস্থান, যে ম্যানহাটন ভাড়া অফিসগুলির যে কোনও একটিতেও এই পরিষেবা দেওয়া যেতে পারে। কুইন্স (Queens), ব্রক্স (Bronx) এবং ব্রুকলিন (Brooklyn) অফিসগুলি তাদের নিজ নিজ বরোর কার্যক্রমের জন্য পরিষেবা প্রদানের স্থান হবে।

এই বিভিন্ন নিয়মবিধিগুলি বোঝার জন্য যদি ছোটো বাড়ির মালিকগণের তথ্য এবং সহায়তার প্রয়োজন হয় তবে Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433-এ অবস্থিত স্মল বিল্ডিং ওনার অ্যাসোসিয়েশন ইউনিট (ছোটো বাড়ির মালিকদের অ্যাসোসিয়েশন ইউনিট)-এর সাথে যোগাযোগ করতে পারেন।

## উচ্ছেদের ক্ষেত্রগুল

- **ভাড়া না দেওয়া** - আদালতের কার্যক্রম শুরু করার আগে মালিকের DHCR-এর অনুমোদনের প্রয়োজন নেই এবং নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে ভাড়াটিয়াকে ভাড়া থাকার সময় শেষ হওয়া সংক্রান্ত নোটিশ দেওয়ার প্রয়োজন নেই।
- ভাড়া সংক্রান্ত নিয়মবিধিগুলি এমন অন্যান্য ক্ষেত্রগুলি সনাক্ত করে যে কারণ বশত কোনো মালিক কোনো ভাড়াটিয়াদের অন্যান্য কাজের ভিত্তিতে উচ্ছেদ কার্যক্রম শুরু করতে পারেন যার জন্য প্রথমে DHCR-এর অনুমোদনের প্রয়োজন হয় না। তবে, এই অন্যান্য ক্ষেত্রগুলিতে সাধারণত প্রয়োজন হয় যে আবারও একটি নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে মালিক প্রথমে ভাড়াটিয়াকে একটি ভাড়া থাকার সময় শেষ হওয়া সংক্রান্ত নোটিশ পরিবেশন করবেন।

এর মধ্যে কয়েকটি ক্ষেত্র হল:

- ভাড়াটিয়ার ভাড়া থাকার সত্ত্বেও যথেষ্ট বাধ্যবাধকতা লঙ্ঘন করা সংশোধন করার বিষয়ে ব্যর্থ
- থাকার আবাসনের ক্ষতি করা
- প্রয়োজনীয় মেরামত করার জন্য মালিককে চুক্তিতে দিতে অস্বীকার করা

## উদাহরণ-থাকার আবাসনের ক্ষতি করা

ভাড়াটিয়া, মিঃ উইলসন (Mr. Wilson) অ্যাপার্টমেন্টে ভারী যন্ত্রপাতি ব্যবহার করে ছাদ এবং দেয়াল ক্ষতিগ্রস্ত করেছেন এবং অন্যান্য ভাড়াটিয়াদের আরাম ও সুরক্ষায় হস্তক্ষেপ করেছেন।

ভাড়াটিয়াদের ইজারা দেওয়ার শর্ত অনুযায়ী সমস্যাটির বিস্তারিত বিবরণ দিয়ে মালিক, মিস জ্যামিসন (Ms. Jamison)-এর উচিত মিঃ উইলসন (Mr. Wilson) কে একটি নোটিশ দেওয়া এবং তাকে বলা যে তাঁর এই সমস্যাটি সংশোধন করা প্রয়োজন। এটি "সংশোধন করার জন্য নোটিশ" হিসাবে পরিচিত।

যদি সংশোধন না করা হয় তবে মালিক যে তারিখ থেকে ভাড়াটিয়াকে তার অধিকার ত্যাগ করতে চান সেই তারিখের কমপক্ষে 7 ক্যালেন্ডার দিন আগে ভাড়াটিয়াকে ভাড়া থাকার সময়সীমা শেষ হওয়ার নোটিশ দিতে হবে।

ভাড়া থাকার সময়সীমা শেষ হওয়ার নোটিশে বর্ণিত প্রয়োজনীয় সময়সীমা অতিক্রান্ত হওয়ার পরে, মালিক আইনী কার্যক্রম শুরু করতে পারেন।

- ভাড়ার নিয়মবিধিগুলি এমন অন্যান্য ক্ষেত্রগুলি সনাক্ত করে যার উপর ভিত্তি করে DHCR-এর অনুমোদন, ছাড়াই একজন মালিক কোনো ইজারা পুনর্নবীকরণ করতে অস্বীকার করতে বা ভাড়া থাকতে দেওয়া বন্ধ করতে পারেন। এগুলির জন্য ভাড়াটিয়াকে ভাড়া থাকার সময়সীমা শেষ হওয়ার নোটিশ দেওয়াও প্রয়োজন।

## এর মধ্যে কয়েকটি ক্ষেত্র হল:

- মালিক বা তার পরিবারের নিকটতম সদস্য দ্বারা দখল। (ফ্যাক্ট শিট #10 দেখুন)
- মুনাসফার জন্য নয় এমন প্রতিষ্ঠান দ্বারা দাতব্য বা শিক্ষামূলক উদ্দেশ্যে ব্যবহারের জন্য ইউনিট পুনর্নবীকরণ।
- নিউ ইয়র্ক সিটিতে, ভাড়াটিয়া ইউনিটটিকে প্রাথমিক বাসস্থান হিসাবে ব্যবহার করেছেন না।

## উদাহরণ-প্রাথমিক বাসস্থান

মালিক মিঃ স্মিথ (Mr. Smith) বিশ্বাস করেন ভাড়াটিয়া মিঃ জোন্স (Mr. Jones) তার অ্যাপার্টমেন্টটিকে তার প্রাথমিক বাসস্থান হিসাবে ব্যবহার করেছেন না। মালিককে অবশ্যই ভাড়াটিয়াকে লিখিতভাবে অবহিত করতে হবে যে ইজারা নবায়নের অফার দেওয়া হবে না এবং এই সমাপ্তির বিজ্ঞপ্তি ইজারা শেষ হওয়ার 150 দিন পূর্বে কমপক্ষে 90 টি এবং তার বেশি নয় served আদালতের কার্যক্রম শুরু করার জন্য তার মালিককে তার ভাড়াটিয়াকে 30 দিনের নোটিশও দিতে হবে। দুটি বিজ্ঞপ্তি একত্রিত করা যেতে পারে।

মিঃ স্মিথ যতক্ষণ যথাযথ সময়কালে এই নোটিশগুলি পরিবেশন করেছেন, ততক্ষণ তিনি মিঃ জোন্সকে আদালতে উচ্ছেদের জন্য আদালতে নিয়ে যেতে পারেন, কারণ DHCR হস্তক্ষেপ করার কোন অধিকার নেই। কোনও ভাড়াটিয়াকে অ-পূর্ণনবীকরণের নোটিশের পর্যাগতা বা মালিকের দাবির বৈধতা থাকতে পারে এমন আপত্তি কেবল আদালতেই দায়ের করা যেতে পারে

- ভাড়ার বিধিগুলিও ইজারা পুনর্নবীকরণ প্রত্যাখ্যান এবং ভাড়াটে উচ্ছেদের ভিত্তি চিহ্নিত করে যার জন্য প্রথমে DHCR-এর অনুমোদন প্রয়োজন।

এর মধ্যে কয়েকটি ক্ষেত্র হল:

- ভাড়া বাজার থেকে প্রত্যাহার
- ধ্বংস (ফ্যাক্ট শিট # 11 দেখুন)
- রাষ্ট্র বা ফেডারেল আইন অনুসারে হয় পুনর্বাসন বা ধ্বংস করতে অনিরাপদ আবাসনগুলির বিলোপ।

**এই ফ্যাক্ট শিটটিতে এই বিষয়ের একটি প্রাথমিক ওভারভিউ এবং সংক্ষিপ্তসার রয়েছে। বিস্তারিত তথ্যের জন্য, দয়া করে নীচে উদ্ধৃত উতসগুলির রেফারেন্স নিন**

## উৎস

- ভাড়াটে সুরক্ষা প্রবিধান-ধারা 2503, 2504 (Tenant Protection Regulations, Sections 2503, 2504)
- নিউ ইয়র্ক সিটি ভাড়া স্থিতি কোড, ধারা 2523, 2524 (New York City Rent Stabilization Code, Sections 2523, 2524)
- নিউ ইয়র্ক সিটি ভাড়া এবং উচ্ছেদ প্রবিধান, ধারা 2204 (New York City Rent and Eviction Regulations, Section 2204)
- নিউ ইয়র্ক স্টেট ভাড়া এবং উচ্ছেদ প্রবিধান, ধারা 2104 (New York State Rent and Eviction Regulations, Section 2104)

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