NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. | বাসা এবং কম্যুনিটি পুনর্নবীকরণ

পরিদর্শন

2019-এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন

নিউ ইয়র্কের ভাড়া প্রবিধান আইনের একটি বিস্তীর্ণ আপডেট।

কয়েকটা সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ পরিবর্তন এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটেদের উপর তাদের প্রভাবের একটি পরিদর্শন নিম্নরূপ:

পক্ষপাতমূলক ভাড়া

- আপনি একজন ভাড়া সুস্থিতি ভাড়াটে হলে এবং আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার চেয়ে কম ভাড়ার প্রস্তাব দিলে, আপনার ভাড়া পক্ষপাতমূলক হবে।
- 14 জুন, 2019 তারিখে পক্ষপাতমূলক ভাড়া প্রদান করা ভাড়াটেরা, তাদের লিজ আগে শুরু হলে, বা এই তারিখের পরে যাই হোক না কেন, তাদের পরবর্তী লিজ পুনর্নবীকরণে তাদের ভাড়া বৃদ্ধি করে আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়ায় নিয়ে যেতে পারবেন না।
- একজন ভাড়াটে একটি অ্যাপার্টমেন্ট খালি করে দিলে, মালিক আইনত পরবর্তী ভাড়াটেকে আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া ধার্য করতে পারেন, কয়েকটা সীমিত পরিস্থিতি ছাড়া।

খালি জায়গা বৃদ্ধি

- মালিক খালি হয়ে যাওয়ার পরে একটি অ্যাপার্টমেন্টের ভাড়ার উপর 20% বৃদ্ধি আর ধার্য নাও করতে পারেন। উপরন্তু, ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের একটি পৃথক খালি জায়গা বৃদ্ধি স্থির করার অনুমোদন নেই। বোর্ডের অনুমোদন পেলে, একটি এক বা দুই বছরের লিজ নির্দেশিকা প্রয়োগ করা যেতে পারে।

মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন

- মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধনের (বিল্ডিং-ব্যাপী উন্নতিসাধন যেমন, বয়েলার, জানালা ও ছাদ, যা MCI হিসেবে পরিচিত) কারণে ভাড়া বৃদ্ধি অবশ্যই ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের মঞ্জুর করা কোনো বৃদ্ধি সহ, যে তারিখে বৃদ্ধি কার্যকর হয়েছে সেই তারিখের 30 বছর পরে অপসারণ করতে হবে এবং তা আর একটি স্থায়ী ভাড়া বৃদ্ধি হবে না।
- MCIগুলির কারণে ভাড়া বৃদ্ধি যে সময় MCI প্রদান করা হয়েছিল সেই সময়ে কার্যকর থাকা ভাড়ার 2%-এর চেয়ে বেশি না হওয়ায় সীমিত। নিউ ইয়র্ক সিটিতে, এইটি 6% ভাড়া বৃদ্ধি সীমার থেকে কম। জরুরিকালীন ভাড়াটে সুরক্ষা আইন কাউন্টিগুলোতে, এইটি 15%-এর একটি সীমা থেকে কম।
- 2%-এর সীমা 14 জুন, 2019-এ বা তার পরে শুরু হওয়া কোনো পুনর্নবীকরণ লিজের জন্য চালু থাকা MCIগুলোতে প্রযোজ্য হতে পারে। সুতরাং, বিগত সাত বছরে একটি MCI প্রদান করা হয়ে থাকলে, সেই MCIগুলোর ভিত্তিতে কোনো ভবিষ্যতের বৃদ্ধি 2% বার্ষিক সীমা সাপেক্ষ হবে।
- ভাড়াটেদের হস্তান্তর করা মাসিক MCI খরচগুলোও এখন আরো কম হবে কারণ খরচ হিসাব করার জন্য ফর্মুলাগুলো বদলে গেছে। MCIগুলোর জন্য ঘাত-শোষণ সময়কাল 35 বা তার কম ইউনিটের বিল্ডিংগুলোর জন্য 12 বছর এবং 35 ইউনিটের বেশি বিল্ডিংগুলোর জন্য 12.5 বছরে বাড়ানো হয়েছে।
- কোনটা MCI হিসেবে যোগ্য হবে তার নির্ধারণ করার ভার উল্লেখযোগ্যভাবে বদলে গেছে এবং MCIগুলোর জন্য অনুমোদিত খরচ HCR-এর তৈরী করা একটি যুক্তিসম্মত খরচ সময়সূচির ভিত্তিতে করা হবে।
- HCR সমস্ত অনুমোদিত MCIগুলোর 25% বার্ষিক ভিত্তিতে নিরীক্ষণ করবে।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ

- ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টগুলোতে ভাড়াটেদের জন্য ভাড়া বৃদ্ধি এখন ভাড়া সুস্থিতি পুনর্নবীকরণ লিজের জন্য গত পাঁচ বছরের গড় নিয়ে হিসাব করা হবে, যা ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড স্থির করবে।
- ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটেরা আর জ্বালানির জন্য বরাদ্দ করা চার্জ ধরে বৃদ্ধি করা তাদের ভাড়া দেবেন না।

hcr.ny.gov

ভাড়া সংক্রান্ত তথ্যের লাইন 718-739-6400

রুথঅ্যান ভিসনাউস্কাস(RuthAnne Visnauskas), কমিশনার/CEO

10/2/2019

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. | বাসা এবং কম্যুনিটি পুনর্নবীকরণ

পরিদর্শন

2019-এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন

স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধন

- স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধনের (IAI) কারণে ভাড়া বৃদ্ধি অবশ্যই ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের মঞ্জুর করা কোনো বৃদ্ধি সহ, যে তারিখে বৃদ্ধি কার্যকর হয়েছে সেই তারিখের 30 বছর পরে অপসারণ করতে হবে এবং তা আর একটি স্থায়ী ভাড়া বৃদ্ধি হবে না।
- IAIগুলোর কারণে ভাড়া বৃদ্ধি নিম্নলিখিত ফর্মূলায় সীমিত: তিনটির বেশি নয় এমন আলাদা IAIগুলোতে 15-বছরের সময়কাল ধরে উন্নতিসাধনে সর্বাধিক $15,000।
- মালিকদের অবশ্যই একটি IAI ভাড়া বৃদ্ধির জন্য আবেদন করার আগে অ্যাপার্টমেন্টে বিপজ্জনক লঙ্ঘনগুলো পরিষ্কার করে ফেলতে হবে।
- বসবাসরত কোনো অ্যাপার্টমেন্টে সম্পূর্ণ করা IAIগুলোকে অবশ্যই অবগত লিখিত সম্মতির প্রমাণ দেখাতে হবে এবং মালিককে একটি কেন্দ্রীভূত ডেটাবেসে আপলোড করতে হবে।
- ভাড়াটেদের হস্তান্তর করা মাসিক IAI খরচগুলোও এখন আরো কম হবে কারণ খরচ হিসাব করার জন্য ফর্মূলাগুলো বদলে গেছে। IAIগুলোর জন্য ঘাত-শোষণ সময়কাল 35 বা তার কম ইউনিটের বিল্ডিংগুলোর জন্য 14 বছর এবং 35 ইউনিটের বেশি বিল্ডিংগুলোর জন্য 15 বছরে বাড়ানো হয়েছে।

অতিরিক্ত ভাড়া

- ভাড়াটেদের কাছে অতিরিক্ত ভাড়ার দাবি পেশ করতে এখন ছয় বছর সময় আছে। আগে, একজন ভাড়াটে তাদের থেকে অতিরিক্ত ভাড়া আদায়ের দাবি শুধুমাত্র চার-বছরের সময়সীমার মধ্যে এবং এই চার-বছরের সময়কালের জন্যই ক্ষতির দাবি করতে পারতেন।
- একটি ইচ্ছাকৃত অতিরিক্ত ভাড়ার ফলে, যে সময়কালের জন্য ভাড়াটে ক্ষতিপূরণ পেতে পারেন, এমনকি তিনগুণ পর্যন্ত ক্ষতিপূরণ পেতে পারেন, সেটি ছয় বছরে বাড়িয়ে দেওয়া হয়েছে।
- মালিকরা আর তিনগুণ ক্ষতিপূরণ এড়িয়ে যেতে পারবেন শুধুমাত্র এই কারণে যে তারা অতিরিক্ত ভাড়ার অর্থ একটি অভিযোগ দায়ের করার পরে ফেরত দেন।

মালিকের বাস করার বিধান

- মালিকরা তাদের নিজের বিল্ডিংয়ে বাস করতে বেছে নিলে এখন হয়তো নিজেদের বা তাদের পরিবারের সদস্যদের জন্য একটি ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ইউনিটেই বাস করতে পারবেন। 15 বছর ধরে বাস করা অথবা বয়স্ক বা প্রতিবন্ধী অবাসিকদের মালিকের বাস করার বিধানের পরিবর্তন অনুসারে অতিরিক্ত সুরক্ষা আছে।

অলাভজনক সুরক্ষিত আবাসন

- পরিষেবা অসুরক্ষিত ব্যক্তি বা প্রতিবন্ধী ব্যক্তি অথবা গৃহহীন বা গৃহহীন হওয়ার ঝুঁকিতে থাকা ব্যক্তিকে কয়েকটা অলাভজনক নিগম সরকারী চুক্তি অনুসারে ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্ট লিজে দিচ্ছে এবং তাদের বাসস্থানগুলোকে ভাড়া সুস্থিতি আইনের অধীনে বাস করার সুরক্ষা দেওয়া হয়েছে।

উচ্চ-ভাড়া/উচ্চ-আয় বিনিয়ন্ত্রণ

- অ্যাপার্টমেন্টগুলোর ভাড়া একটি নির্দিষ্ট রাশির বেশি বা ভাড়াটের আয় একটি নির্দিষ্ট রাশির উপরে যাওয়ার কারণে সেগুলোকে আর ভাড়া সুস্থিতি থেকে অপসারণ করতে পারা যাবে না।
- উচ্চ-ভাড়ায় বাস করা বিনিয়ন্ত্রণ বিধান, যখন সেই অ্যাপার্টমেন্টের জন্য ভাড়া একটি স্থির করা সীমানা পার করে এবং ইউনিটটি খালি হয়ে যায় তখন ভাড়া সুস্থিতি শেষ হয়, এই বিধান নাকচ করা হয়েছে।
- উচ্চ-আয়ে বাস করা বিনিয়ন্ত্রণ বিধান, যখন একজন ভাড়াটের আয় পূর্ববর্তী দুটি ক্যালেন্ডার বছরে $200,000 বা তার বেশি এবং সেই অ্যাপার্টমেন্টের জন্য ভাড়া একটি স্থির করা সীমানাপার করে, তখন ভাড়া সুস্থিতি শেষ হয়, এই বিধান নাকচ করা হয়েছে।
- একটি 421-a(16) কর হ্রাসের সাথে বাজারের মূল্যের ইউনিটগুলোর জন্য একটি ব্যতিক্রম আছে, যা আইনের আগের সংস্করণের অধীনে যেভাবে দেখা হচ্ছিল সেইভাবেই চলতে থাকা বজায় থাকবে।
- 14 জুন, 2019 তারিখের আগে আইনসম্মতভাবে বিনিয়ন্ত্রিত ইউনিটগুলো বিনিয়ন্ত্রিতই থাকবে।