

তথ্যপত্র



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

#16 অতিরিক্ত ভাড়া সংগ্রহ করা নিউ ইয়র্ক সিটির সুস্থিতি ভাড়ার অ্যাপার্টমেন্টগুলিত

এক নজরে

এই ফ্যাক্ট শিট ব্যাখ্যা করে কিভাবে ভাড়াটিয়ারা ভাড়া সুস্থিত আইন ব্যবহার করে তাদের থেকে অতিরিক্ত নেওয়া ভাড়ার জন্য জরিমানা আদায় করতে পারবে।

সংজ্ঞাগুলি

আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR): DHCR একটি নিউ ইয়র্ক স্টেট এজেন্সি, যারা বিনিয়োগ করেন কমিউনিটিগুলিতে, এবং সাশ্রয়ী মূল্যের আবাসনগুলি সংরক্ষণ এবং রক্ষা করেন এবং রাজ্যের মধ্যে ভাড়ার নিয়ন্ত্রণ কার্যকরী ও ভাড়া স্থিতিশীলতার আইন কার্যকরী করেন।

প্রশাসনিক পর্যালোচনার দরখাস্ত (পিএআর): ভাড়া প্রশাসকের কোন একটি আদেশের প্রশাসনিক মোকাবিলা।

সংক্ষিপ্তসার এবং বিশিষ্ট বস্তুগুলি

বাড়িভাড়া সুস্থিতি আইনে ভাড়াটিয়ার পক্ষে মালিকের থেকে অতিরিক্ত বাড়িভাড়ার জরিমানা সংগ্রহ করার দুটি বিকল্প পদ্ধতির বন্দোবস্ত রয়েছে। উভয়ের প্রয়োজন নিউ ইয়র্ক স্টেট এর আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR) থেকে আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া প্রতিষ্ঠা ও একটি জরিমানা নির্ধারণ।

শর্তাবলী	<ul style="list-style-type: none">অতিরিক্ত বাড়িভাড়ার জরিমানা হল মালিক আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত বাড়িভাড়ার অতিরিক্ত যে রাশি সংগ্রহ করেছেন, যোগ হয় সুদ নয় তিনগুণ ক্ষতিপূরণ।
প্রক্রিয়া	<ul style="list-style-type: none">মালিক অথবা ভাড়াটিয়া যিনি একমত নন তিনি ভাড়া প্রশাসকের আদেশকে চ্যালেঞ্জ করতে পারেন প্রশাসনিক পর্যালোচনা (PAR) এর একটি ফর্ম ভর্তি করে DHCR এর সঙ্গে অথবা কমিশনারের সঙ্গে যিনি PAR এর দায়িত্বে আছেন।বাড়িভাড়া প্রশাসকের অতিরিক্ত চার্জ নেওয়ার নির্ধারণের বিরুদ্ধে PAR দায়ের করা ভাড়াটের আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া সমন্বিত করার অংশটিকে প্রভাবিত করবে না। ভাড়াটে আদেশ জারি হওয়ার পরের প্রথম বাড়িভাড়া প্রদানের তারিখ থেকে কার্যকর হওয়া কমিয়ে দেওয়া ভাড়া প্রদান করা শুরু করতে পারেন।
পদ্ধতিগুলি	<ul style="list-style-type: none">অফসেট পদ্ধতি: জরিমানা সম্পূর্ণরূপে না অফসেট হওয়া পর্যন্ত ভাড়াটিয়া জরিমানার 20% পর্যন্ত রাশি মাসিক ভাড়ার থেকে কেটে নিতে পারেন।রায়দান পদ্ধতি: একটি রায়দান দায়ের করার ফলে মালিকের নিজের ভূসম্পত্তির বিপরীতে লিয়েন রাখা হতে পারে। মালিক এই রায়ের সন্তুষ্টিবিধান করতে না পারলে, কোনও কাউন্টির শেরিফ বা শহরের শেরিফের দ্বারা মালিকের ভূসম্পত্তির বিপরীতে লিয়েন বলবৎ করা হতে পারে।

ওয়েবসাইট: www.hcr.ny.gov



#16 অতিরিক্ত ভাড়া সংগ্রহ করা নিউ ইয়র্ক সিটির সুস্থিতি ভাড়ার অ্যাপার্টমেন্টগুলিত

বাড়িভাড়া সুস্থিতি আইনে ভাড়াটের পক্ষে নিউ ইয়র্ক স্টেট আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR) অনুযায়ী মালিকের থেকে অতিরিক্ত বাড়িভাড়ার জরিমানা সংগ্রহ করার দুটি বিকল্প পদ্ধতির বন্দোবস্ত রয়েছে। একজন ভাড়াটে DHCR-এর জারি করা আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া চালু করা ও একটি জরিমানা নির্ধারণ করা একটি চূড়ান্ত আদেশের পরেই শুধুমাত্র এই পদ্ধতিগুলোর মধ্যে যেকোনো একটা ব্যবহার করা শুরু করতে পারেন।

অতিরিক্ত বাড়িভাড়ার জরিমানা হল মালিক আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত বাড়িভাড়ার অতিরিক্ত যে রাশি সংগ্রহ করেছেন, তার সাথে হয় জমা হওয়া সুদ বা তিনগুণ ক্ষতি, যেটা উপযুক্ত সেইটা। 14 জুন, 2019 এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (Housing Stability and Tenant Protection ACT, HSTPA) পাস হওয়ার আগে বা পরে ইচ্ছাকৃত অতিরিক্ত ভাড়ার ক্ষেত্রে অভিযোগ দায়ের করার আগে ছয় বছর পর্যন্ত অতিরিক্ত ভাড়ার রাশির তিনগুণের সমতুল্য জরিমানা হবে। প্রাক-HSTPA দায়ের করা অভিযোগগুলির জন্য জরিমানা অভিযোগ দায়ের করার দু'বছর আগে শুরু করে অতিরিক্ত ভাড়ার (ইচ্ছাকৃত হলে) অর্ধের তিনগুণের সমান হবে।

একটি চূড়ান্ত আদেশ হল বাড়িভাড়া প্রশাসনের একটি আদেশ যেটিকে সময়মতো DHCR এর কাছে প্রশাসনিক পর্যালোচনার আবেদন (PAR) দায়ের করার দ্বারা প্রশাসনিকভাবে চ্যালেঞ্জ করা হয়নি, অথবা, চ্যালেঞ্জ করা হয়ে থাকলে, কমিশনারের জারি করা আদেশে PAR নির্ধারণ করা হয়েছে।

মালিক বা ভাড়াটের দ্বারা বাড়িভাড়া প্রশাসনের আদেশের 35 দিনের মধ্যে একটি PAR দায়ের করা ভাড়াটেকে কমিশনার PAR এর রায় না দেওয়া পর্যন্ত রায়ে প্রদত্ত জরিমানা সংগ্রহ করার থেকে বিরত করবে। PAR আদেশ জারি হওয়ার পর, কোনও ক্ষতিগ্রস্ত পক্ষ ধারা 78 (দেওয়ানি বিধির আইন ও নিয়মাবলী) অনুসারে মামলা শুরু করতে পারেন যা আদালতের দ্বারা একটি চূড়ান্ত নির্ধারণে উপনীত না হওয়া পর্যন্ত ভাড়াটের আদেশটিকে একটি রায় (নীচের পদ্ধতি #2 দেখুন) হিসেবে দাখিল করার সক্ষমতাকে অনুরূপভাবে বিলম্বিত করবে।

বাড়িভাড়া প্রশাসকের অতিরিক্ত চার্জ নেওয়ার নির্ধারণের বিরুদ্ধে সময়মতো PAR দায়ের করা আদেশের ভাড়াটের আইনসম্মত নিয়ন্ত্রিত ভাড়া সমন্বিত করার অংশটিকে প্রভাবিত করবে না। সুতরাং, কমিশনার সুনির্দিষ্টভাবে ভাড়া সমন্বিত করা বিলম্বে "স্থগিতাদেশ" জারি না করলে মালিক একটি PAR দায়ের করা স্বত্বেও ভাড়াটে আদেশ জারি হওয়ার পরের প্রথম বাড়িভাড়া প্রদানের তারিখ থেকে কার্যকর হওয়া কমিয়ে দেওয়া ভাড়া প্রদান করা শুরু করতে পারেন।

PAR দায়ের করার জন্য 35 দিনের মেয়াদ শেষ হয়ে গেলে এবং মালিক বা ভাড়াটের মধ্যে কেউই কোনও PAR দায়ের না করলে ভাড়াটে অতিরিক্ত ভাড়ার চার্জের জরিমানা সংগ্রহ করতে পারেন। ভাড়াটিয়ার নিম্নবর্ণিত দুটি বিকল্প পদ্ধতির মধ্যে মাত্র **একটিকে** বেছে নেওয়া আবশ্যিক:

1. অফসেট পদ্ধতি

জরিমানা সম্পূর্ণরূপে না অফসেট হওয়া পর্যন্ত ভাড়াটেক জরিমানার 20% পর্যন্ত রাশি মাসিক ভাড়ার থেকে কেটে নিতে পারেন। জরিমানার 20% ভাড়াটের মাসিক ভাড়াকে অতিক্রম করে গেলে ভাড়াটের বকেয়া ফেরতের রাশি পুরোপুরি ফেরত পাওয়া পর্যন্ত কোনও ভাড়া প্রদানের প্রয়োজন নেই। এই বিকল্পটি প্রয়োগ করার আগে, যে ভাড়াটের থেকে অতিরিক্ত চার্জ নেওয়া হয়েছে তার বাড়িভাড়া প্রশাসকের আদেশ জারি করার পর 35 দিন অপেক্ষা করা আবশ্যিক। উপরের উল্লেখ অনুসারে, এই সময়কালের মধ্যে, এই আদেশের দ্বারা ক্ষতিগ্রস্ত কোনও পক্ষ এই আদেশের শুদ্ধতাকে চ্যালেঞ্জ করে একটি PAR (DHCR ফর্ম RAR-2) দায়ের করতে পারেন। একটি PAR দায়ের করা হলে, ততক্ষণ পর্যন্ত অতিরিক্ত চার্জের জরিমানা অফসেট করা যাবে না যতক্ষণ না PAR আদেশে নিশ্চিত করা হচ্ছে যে অতিরিক্ত চার্জ নেওয়া হয়েছে এবং তাতে জরিমানার চূড়ান্ত রাশি নির্ধারিত হচ্ছে।

2. রায়দান পদ্ধতি

একটি রায়দান দায়ের করার ফলে মালিকের নিজের ভূসম্পত্তি লিয়েনের বিপরীতে রাখা হতে পারে। মালিক এই রায়ের সন্তুষ্টিবিধান করতে না পারলে কোনও কাউন্টির শেরিফ বা শহরের শেরিফের দ্বারা মালিকের ভূসম্পত্তির বিপরীতে লিয়েন বলবৎ করা হতে পারে। **এই বিকল্পটি প্রয়োগ করতে, জরিমানার রাশি \$1,000 ছাড়িয়ে যেতে হবে, নতুবা তার কম হলে, ভাড়াটিয়ার অ্যাপার্টমেন্ট থেকে সরে যাওয়া আবশ্যিক। এই বিকল্পের অধীনে, ভাড়াটেকেও PAR পূরণ করা সময়কালের মেয়াদ শেষ হওয়ার জন্য 35 দিন অপেক্ষা করতে হবে।**

এই 35 দিনের PAR দায়ের করার সময়কাল কোনও PAR দায়ের না হয়েই পেরিয়ে গেলে অথবা PAR এর রায়ে অতিরিক্ত চার্জ নেওয়া হয়েছে বলে নির্ধারণ করার পর 60 দিন হয়ে গেলে এবং সেই 60 দিনের মধ্যে আদালতে কোনও চ্যালেঞ্জ না করা হলে, ভাড়াটয়াকে কাউন্টি ক্লার্কের কাছে একটি "অতিরিক্ত চার্জ বাবদ জরিমানার শংসায়নের বিজ্ঞপ্তি" (DHCR ফর্ম RN-14) এবং রায়দানের ফর্ম (DHCR ফর্ম RN-14.1) দায়ের করতে হবে। ভাড়াটে এই ফর্মগুলি কাউন্টি ক্লার্কের কাছে দায়ের করার আগে, ভাড়াটের প্রথমে বিজ্ঞপ্তি (ফর্ম RN-14) DHCR এর Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433 ঠিকানায় অবস্থিত অতিরিক্ত বাড়িভাড়ার কেস গ্রহণ উপশাখায় পাঠানো আবশ্যিক। ভাড়াটেকে রায়দানের ফর্ম (ফর্ম RN-14.1) DHCR এর কাছে পাঠাতে হবে না। DHCR শংসিত করবে যে মালিক বিচারবিভাগীয় পর্যালোচনার জন্য কোনও PAR বা মামলা দায়ের করেননি, অথবা, দায়ের করে থাকলেও, সেই মামলা শেষ হয়ে গেছে। DHCR ভাড়াটের কাছে বাড়িভাড়া প্রশাসকের আদেশের একটি শংসিত প্রতিলিপি এবং প্রযোজ্য হলে, PAR আদেশের একটি শংসিত প্রতিলিপি সহ সম্পূর্ণ করা বিজ্ঞপ্তি (ফর্ম RN-14) ফেরত পাঠাবে। এরপর ভাড়াটের বিজ্ঞপ্তি (ফর্ম RN-14)-তে থাকা হলফনামা সম্পূর্ণ করা আবশ্যিক যাতে বিবৃত করা রয়েছে যে অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়ার জরিমানার কোনও অংশ মাসিক বাড়িভাড়ার বিরুদ্ধে (উপরের পদ্ধতি #1) অফসেট করা হয়নি।

এরপর ভাড়াটে যে কাউন্টিতে সম্পত্তি অবস্থিত তার কাউন্টি ক্লার্কের কাছে এই বিজ্ঞপ্তি, রায়দানের ফর্ম ও অতিরিক্ত ভাড়ার আদেশের একটি শংসিত প্রতিলিপি দায়ের করবেন। কাউন্টির ক্লার্কের দপ্তর তারপর রায়টিকে ডকেট করবেন।

যেখানে আগেকার যে মালিকগণ অতিরিক্ত চার্জ সংগ্রহ করেছেন তারা যৌথভাবে ও পৃথকভাবে তাদের সংগৃহীত অতিরিক্ত চার্জের জন্য দায়ী থাকবেন, 1 এপ্রিল, 1984 তারিখের পর সংগৃহীত কোনও জরিমানা সহ যে কোনও অতিরিক্ত চার্জ ফেরতের দায় বর্তমান মালিকের উপর বর্তাবে, কিছু সীমিত ক্ষেত্রে যার ব্যতিক্রমের মধ্যে প্রাথমিকভাবে বিচারবিভাগীয় বিক্রিসমূহ পড়ে। এই সীমিত ক্ষেত্রগুলিতে একমাত্র আগেকার মালিকগণ তাদের দ্বারা সংগৃহীত প্রকৃত অতিরিক্ত ভাড়ার জন্য দায়ী থাকবেন। 1 এপ্রিল, 1984 তারিখের আগে দায়ের করা অভিযোগ ও সংগৃহীত অতিরিক্ত ভাড়ার জন্য ফেরত ও জরিমানার দায় যে মালিক অতিরিক্ত ভাড়া সংগ্রহ করেছেন তার উপর বর্তাবে।

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