



فیکٹ شیٹ

نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ
کمیونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت
دفتر کرایہ انتظامیہ

17 ہراساں

مالک کی طرف سے ہراساں کرنا ایک طرز عمل ہے جس کا مقصد کرایہ دار کو اس کے اپارٹمنٹ سے باہر نکالنا، یا کرایہ دار کو کرایہ استحقاق قانون یا کرایہ کنٹرول قانون کے ذریعہ کرایہ دار کو دیئے گئے حقوق ترک کرنے کا سبب بننا ہے۔ مالک، یا مالک کی طرف سے کام کرنے والے کسی بھی شخص کو کرایہ دار کی رازداری، آرام یا کرایہ دار کے اپارٹمنٹ کے خاموش لطف میں مداخلت نہیں کرنی چاہئے۔ مداخلت میں خدمات کو کم کرنا یا بے بنیاد عدالتی کارروائی میں ملوث ہونا شامل ہے۔ 2014 کے ریٹ کوڈ ترمیمات (RCA 2014) نے اس طرح کے طرز عمل میں توسیع کرتے ہوئے DHCR کے ساتھ جھوٹی دستاویزات داخل کرنا یا غلط بیانات دینا شامل کیا۔

ہراساں کرنا کرایہ دار کے حقوق کی سنگین خلاف ورزی ہے۔ نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR) نے ہراساں کرنے کے معاملات سے نمٹنے کے لئے خاص طور پر انفورسمنٹ یونٹ قائم کیا۔ یونٹ میں وکیلوں کا عملہ ہے جو کرایہ قوانین کے اس شعبے میں مہارت رکھتے ہیں۔ وہ نیویارک ریاست کے اندر کرائے کے منضبط مکانات سے متعلق ہراساں کرنے کی تمام شکایات کا جواب دیتے ہیں۔

مناسب طور پر مکمل شدہ شکایت فارم موصول ہونے پر، RA-60H "کرایہ دار کا شکایت کا بیان - ہراساں کرنا،" شکایت کا جائزہ لیا جاتا ہے تاکہ مناسب لائحہ عمل کا تعین کیا جاسکے۔ جائزہ کا عمل اس بات کا تعین کر سکتا ہے کہ کرایہ دار کو اصل میں ایک مختلف شکایت درج کرنے کی ضرورت ہے جیسے لیز کی تجدید میں ناکامی یا ہراساں کرنے کی شکایت کے بجائے سروس شکایت میں کمی۔ اگر ایسا ہے تو ایجنسی کرایہ دار کو مطلوبہ فارم فراہم کرے گی۔ اگر شکایت میں ایسے حقائق کا الزام لگایا گیا ہے جو ہراساں کیے جائیں گے تو مقدمہ کھول دیا جاتا ہے اور انفورسمنٹ یونٹ کے وکیل کو تفویض کیا جاتا ہے۔ شکایت کی ایک کاپی مالک پر پیش کی جائے گی اور انفورسمنٹ یونٹ اٹارنی کرایہ دار اور مالک کے لئے کانفرنس کا شیڈول طے کرے گا۔ کانفرنس کا مقصد کرایہ دار کی ہراساں کرنے کی شکایت کی تحقیقات کرنا اور بقایا مسائل کو حل کرنے کی کوشش کرنا ہے۔

کانفرنس کے نتیجے میں معاہدے، ایجنسی کی ہدایات یا کوئی اور کارروائی ہوسکتی ہے جو اس حالات میں ضروری اور مناسب ہو بشمول کسی بھی ہراساں کرنے والے رویے کو ختم کرنے یا مرمت مکمل ہونے کو یقینی بنانے کے لئے کیس کی نگرانی جاری رکھنا۔

اگر کوئی مالک غیر قانونی طرز عمل یا طرز عمل میں ملوث رہتا ہے، یا ایجنسی کی ہدایات پر عمل کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو انفورسمنٹ یونٹ مالک کے خلاف جرمانے کی درخواست کرنے والے DHCR انتظامی قانون جج کے سامنے باضابطہ سماعت شروع کرے گا۔ DHCR کے دفتر میں باضابطہ سماعت ہوتی ہے اور اس کے لئے ضروری ہے کہ کرایہ دار اور مالک ذاتی طور پر پیش ہوں، گواہی فراہم کریں۔ بہت سی مثالوں میں، اس کے لئے کئی دن کی حاضری کی ضرورت پڑ سکتی ہے۔

کرایہ دار کو ہراساں کرنے کے مرتکب ہونے والے مالکان پر پہلے جرم کے لئے کم از کم \$3,000 جرمانہ عائد کیا جاتا ہے، اور اس کے بعد کے ہر جرم یا طرز عمل کے لئے \$11,000 تک ایک سے زیادہ کرایہ دار کی طرف اشارہ کیا جاتا ہے۔ اس کے علاوہ، DHCR ہراساں کرنے کا انکشاف ہونے کے بعد کرایے میں اضافے کی اجازت نہیں دے گا۔ یہ پابندی اس وقت تک برقرار ہے جب تک DHCR ہراساں کرنے کی تلاش کو اٹھانے کا حکم جاری نہیں کرتا۔

اگر آپ کو لگتا ہے کہ آپ ہراساں کرنے کا شکار ہیں، تو آپ اپنے بورو یا کاؤنٹی رینٹ آفس سے "کرایہ دار کا شکایت کا بیان - ہراساں کرنا" (DHCR فارم RA-60H) حاصل کرسکتے ہیں، یا تحریر کرسکتے ہیں:

DHCR Enforcement Unit
Gertz Plaza
Union Hall Street 92-31
Jamaica, NY 11433

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو رینٹ آفس کا دورہ کرسکتے ہیں۔

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