



آپریشنل بلیٹن 1-2016 نظر ثانی شدہ (3 فروری 2020)

## انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری

### جائزہ

انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس (IAIs) کے حوالے سے 2019 کے ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) کے ذریعہ کرائے کے قوانین میں تبدیلیوں کی عکاسی کے لئے اس آپریشنل بلیٹن پر نظر ثانی کی جارہی ہے۔

14 جون 2019 کو HSTPA کی منظوری کے بعد شروع ہونے والی IAI تنصیبات کے لئے مالکان کو ایک نوٹیفیکیشن فارم داخل کرنا ہوگا، جو تصاویر سے پہلے اور بعد میں اور کرایہ دار کے باخبر رضامندی فارم سے متعلق ہو، جسے اس دستاویز میں بیان کیا گیا ہے۔

یہ آپریشنل بلیٹن اپارٹمنٹس کے مالکان اور کرایہ داروں کو رہنمائی فراہم کرتا ہے جو نیویارک شہر کے اندر اور باہر کرایہ کنٹرول اور کرایہ استحکام سے مشروط ہے کہ جب کرایہ اور چارج کی شکایت درج کی گئی ہے یا IAI تنصیبات کے حوالے سے تحقیقات کی گئی ہیں تو DHCR IAIs کی تنصیب کا جائزہ کیسے لے گا۔ کرایہ استحکام ضابطہ سیکشن 2522.4(1)(a)، کرایہ دار تحفظ ضوابط سیکشن NYC 2502.4، (4)(a) رینٹ اینڈ انسپکشن ریز سیکشن 2202.4 اور NYS رینٹ اینڈ انسپکشن ریگولیشنز سیکشن 2102.3 کے تحت، ایک مالک IAI کے لئے کرایہ میں اضافے کا حقدار ہے جب رہائشی جگہ میں خاطر خواہ اضافہ ہوا ہے، مالک کی فراہم کردہ خدمات میں اضافہ ہوا ہے، ہاؤسنگ رہائش میں نصب بہتری، یا مالک کی طرف سے فراہم کردہ نیا فرنیچر یا سامان۔ یہ آپریشنل بلیٹن وہ معیار فراہم کرتا ہے جو IAI اخراجات کے لئے مالک کی تصدیق کا جائزہ لینے وقت استعمال کیا جائے گا جو ایک اوور چارج کارروائی اور دیگر تحقیقات میں DHCR کو پیش کیا جاتا ہے۔

HSTPA کے مطابق، قابل تصدیق IAI کرایہ میں اضافے کے لئے جو 14 جون 2019 کو یا اس کے بعد ایک عمارت میں نافذ ہوتا ہے جس میں 35 یا اس سے کم اپارٹمنٹس ہوتے ہیں، قانونی ریگولیٹڈ کرایہ میں اجازت یافتہ اضافہ ایک مالک کی کل لاگت کا 1/168th حصہ ہے۔ 35 سے زائد اپارٹمنٹس والی عمارت میں IAI میں اضافے کے لئے اجازت یافتہ اضافہ بہتری کی کل لاگت کا 1/180th حصہ ہے۔ اس طرح کے کرایے میں اضافے کو اس تاریخ سے تیس سال بعد قانونی منظم کرایے سے ہٹانا ہوگا جس میں قابل اطلاق کرایہ رہنما خطوط بورڈ کی طرف سے دی گئی کسی بھی اضافے کو شامل کیا جائے گا۔ IAI میں اضافہ تنصیب کی لاگت سمیت بہتری کی کل ثابت شدہ لاگت پر مبنی ہے لیکن فنانس چارجز کو چھوڑ کر اور DHCR کے قائم کردہ مناسب لاگت سے زیادہ کسی بھی لاگت کو خارج کرتے ہوئے۔ مالکان \$15,000 (پندرہ ہزار ڈالر) کی مجموعی لاگت تک محدود ہیں جو پندرہ سال کی مدت میں تین سے زیادہ الگ انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری پر خرچ کیے جا سکتے ہیں۔

یہ دستاویز صرف معلوماتی مقاصد کے لیے دوبارہ جاری کی جا رہی ہے۔

اصل دستاویز جس میں اجازت کے دستخط شامل ہیں DHCR کے دفتر کرایہ انتظامیہ میں فائل پر ہے۔

اگر IAI نے 14 جون 2019 سے پہلے مکمل ہو جاتا ہے اور اس IAI کے کرایے میں اضافہ 14 جون 2019 سے پہلے نافذ العمل ہو جاتا ہے تو IAI HSTPA کے نفاذ سے قبل قانون کے تحت چلایا جاتا ہے۔ IAI کے لئے جہاں کام 14 جون 2019 کے بعد مکمل ہوا تھا اور اس IAI کے کرایے میں اضافہ 14 جون 2019 کے بعد نافذ العمل تھا، کرایہ میں اضافہ نئے HSTPA کے معاوضے کے فارمولے اور متعلقہ حدود پر مبنی ہے۔ اگر 14 جون 2019 سے پہلے IAI مکمل ہو جاتا ہے، لیکن اس IAI کے کرایے میں اضافہ 14 جون 2019 کے بعد تک موثر نہیں ہوا تو IAI کے کرایے میں اضافہ نئے HSTPA کے معاوضے کے فارمولوں پر مبنی ہے لیکن IAI \$15,000 کی حد اور/یا 15 سال کی مدت کی حد میں تین تنصیبات کی طرف شمار نہیں کرتا ہے۔ مندرجہ ذیل کا اطلاق 14 جون 2019 سے پہلے پیش کردہ یا داخل کردہ لیزوں پر ہوتا ہے لیکن اس کا اطلاق 14 جون 2019 یا اس کے بعد ہوتا ہے جس میں پرانا معاوضہ فارمولا استعمال کیا جاتا ہے۔ مالکان کو اس آپریشنل بلینٹ کے 150 دن کے اندر اپنے کرایہ دار کو نظر ثانی شدہ لیز کے ساتھ کسی بھی رقم کی واپسی فراہم کرنی چاہئے جو کہ معاوضے کے فارمولے اور قانونی کرایے کے کسی بھی ضروری دوبارہ حساب کی بنیاد پر درکار ہے۔

HSTPA کا مزید تقاضا ہے کہ اگر کسی مالک کو ایک آزاد ٹھیکیدار کی خدمات حاصل کرنے کی ضرورت ہے اور کرایہ دار کو منتقل کیے جانے والے متعلقہ تنصیب کے اخراجات کا حساب لگانے کا منصوبہ ہے تو ٹھیکیدار کو لائسنس دینا ضروری ہے۔ مالک مکان اور ایسے ٹھیکیدار یا دکاندار کے درمیان کوئی مشترکہ ملکیت نہیں ہو سکتی ہے۔ مزید، مالک کو یکساں آگ سے بچاؤ اور عمارت کوڈ (یکساں ضابطہ)، نیویارک سٹی فائر کوڈ، یا نیویارک سٹی بلڈنگ اور ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈز کی کسی بھی اور تمام غیر معمولی خطرناک یا فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں کو حل کرنا ہوگا جو موضوع اپارٹمنٹ سے متعلق ہیں۔

کرایہ استحکام یا کرایہ کنٹرول سے مشروط اپارٹمنٹس کے مالکان کو الیکٹرانک طور پر DHCR فارم RN-19N انفرادی اپارٹمنٹ بہتری فائل کرنا ہوگا: نوٹیفیکیشن، خالی اور مقبوضہ اپارٹمنٹس میں بنائے گئے IAI کے لئے۔ نوٹیفیکیشن فارم کے ساتھ تصاویر سے پہلے اور بعد میں ہونے کی ضرورت ہے۔ اس نوٹیفیکیشن اور اس کے ساتھ تصاویر کو کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹ کے کرایہ رجسٹریشن ریکارڈ کا حصہ بنایا جائے گا اور کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹ کے لئے زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ بلڈنگ پروفائل ریکارڈ کا حصہ بنایا جائے گا۔ HSTPA کے مطابق، ہر IAI کے لئے اس طرح کے نوٹیفیکیشن میں انجام دیئے گئے کام کی آئٹم فہرست اور اس طرح کے کام کی وجہ یا مقصد کی وضاحت یا وضاحت شامل ہونی چاہئے۔ DHCR کسی بھی متعلقہ معلومات کی درخواست کرنے کا حق برقرار رکھتا ہے چاہے وہ پہلے فراہم کیا گیا ہو، جہاں یہ قانونی منظم کرایوں کی ایڈجسٹمنٹ کو متاثر کرتا ہے۔ اگرچہ HSTPA کو IAI سے متعلق دستاویزات داخل کرنے کی ضرورت ہے، لیکن اس میں خاص طور پر یہ بھی کہا گیا ہے کہ اس طرح کی فائلنگ کسی مالک کو اس کے فرض سے چھٹکارا نہیں دیتی کہ وہ IAI کے نتیجے میں ہونے والی تمام بہتریوں یا کرایے میں کسی بھی اضافے کی مناسب دستاویزات برقرار رکھے۔

نوٹیفیکیشن فارم کے علاوہ، کرایہ استحکام یا کرایہ کنٹرول سے مشروط اپارٹمنٹس کے مالکان کو الیکٹرانک طور پر DHCR فارم RN-19C انفرادی اپارٹمنٹ بہتری فائل کرنا ہوگا: IAI کے لئے کرایہ دار کی باخبر رضامندی مقبوضہ اپارٹمنٹس کو دی گئی ہے۔ اگر جب بہتری کی تنصیب کی گئی تھی تو اپارٹمنٹ کے قبضے میں کرایہ دار تھا، تو کرایہ میں اضافے کے لئے کرایہ دار کی تحریری باخبر رضامندی کے بغیر کرایہ میں اضافے کی اجازت نہیں ہے۔ DHCR فارم RN-19C کی 3 فروری 2020 سے قبل مقبوضہ اپارٹمنٹس میں نصب IAI کے لیے، مالکان کرایہ دار کے دستخط شدہ رضامندی کے معاہدے کو تبدیل کر سکتے ہیں جس پر انہوں نے اس وقت عمل کیا تھا، جو پہلے قانون کے مطابق ضروری تھا۔ فارم RN-19C کو عملی جامہ پہنایا جانا چاہئے اور انگریزی میں DHCR کے پاس دائر کیا جانا چاہئے۔ فارم کی کاپیاں [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) میں سات مختلف زبانوں میں کرایہ دار کے جائزے کے لئے دستیاب ہیں۔ جب خالی جگہ کے دوران IAI نصب کیا جاتا ہے تو کرایہ دار کے باخبر رضامندی فارم کی ضرورت نہیں ہوتی ہے۔

اسٹیبلانڈ اپارٹمنٹس کے کرایے کے لیے، IAI کی بنیاد پر کوئی بھی اضافہ جس کی اطلاع پہلے DHCR کو نوٹیفیکیشن فارم اور/یا کرایہ دار کے باخبر رضامندی کے فارم میں دی گئی تھی، اس کی اطلاع بھی مضمون والے اپارٹمنٹ کے لیے اگلے سالانہ رجسٹریشن فائلنگ میں دی جانی چاہئے۔ اس کے علاوہ، اگر IAI اشیاء کسی خالی جگہ کے دوران نصب کی جاتی ہیں، تو کل لاگت کو NYC لیز رائیڈر یا ETPA اسٹیڈرڈ لیز ایڈیٹڈ میں مالک کی طرف سے فراہم کردہ کرایہ کے حساب میں شامل کیا جانا ہے۔ انوائسز اور بلوں جیسی معاون دستاویزات، جو DHCR کو الیکٹرانک طور پر فراہم کرنے کی ضرورت نہیں ہے، کرایہ دار کی طرف سے مالک سے

درخواست کی جاسکتی ہے۔ کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے، IAI کی بنیاد پر کسی بھی اضافے کی اطلاع دی گئی تھی جو پہلے اوپر فارموں میں DHCR کو رپورٹ کی گئی تھی، مناسب زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ رپورٹنگ فارم میں بھی رپورٹ کیا جانا چاہئے۔

HSTPA کے مطابق 14 جون 2019 تک (16) 421-a اپارٹمنٹس کو چھوڑ کر ہر قسم کے ڈیریگولیشن کو منسوخ کر دیا گیا۔ ان اپارٹمنٹس کے لئے جو پہلے زیادہ کرایہ کی خالی جگہ کے مطابق غیر منضبط تھے، IAIs کی فہرست اور ان کی کل لاگت کو کرایہ دار پر پیش کردہ ڈیریگولیشن کے نوٹس میں شامل کرنا ضروری تھا۔ ڈیریگولیشن اور متعلقہ IAI رپورٹنگ کی ضروریات کا یہ نوٹس اب بھی (16) 421-a اپارٹمنٹس پر لاگو ہے۔

جب کوئی مالک بہتری نصب کرتا ہے تو شے مطلوبہ سروس بن جاتی ہے۔ مالکان کو DHCR کو سالانہ یہ برقرار رکھنا اور تصدیق کرنا ضروری ہے کہ IAI سمیت تمام مطلوبہ خدمات برقرار رکھی جا رہی ہیں۔ جب کوئی مالک مطلوبہ سروس برقرار رکھنے میں ناکام ہو جاتا ہے یا DHCR کی اجازت کے بغیر سروس بند کر دیتا ہے، تو ایجنسی کی طرف سے کرایہ میں کمی کا حکم دیا جاسکتا ہے۔ DHCR کرایہ کو منجمد کر دے گا اور کرایہ کو واپس کرنے کا حکم دے گا جو کہ اس مدت کے لیے کسی بھی درمیانی کرایے میں اضافے سمیت پیشگی رہنما خطوط کے مطابق کرایے کی واپسی کا حکم دے گا جب تک کہ ایجنسی کو یہ معلوم نہ ہو جائے کہ مالک کی درخواست پر سبجیکٹ سروس بحال ہو گئی ہے۔ DHCR کی فیکٹ شیٹ #35 پر دیکھیں میجر کیپیٹل امپروومنٹ (MCI) اور/یا انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ (IAI) کرایہ میں اضافہ ہوتا ہے جہاں خدمات کی کمی کی وجہ سے کرایہ کم ہوتا ہے اور کمی ہونی خدمات کے لیے کرائے میں کمی، اور DHCR کے آپریشنل بلیٹن 2-2014 پر MCI/IAI کی جمع کاری میں اضافہ ہوتا ہے جہاں خدمات میں کمی کی وجہ سے کرایہ کم ہوتا ہے۔

## I. تنصیب اور ادائیگی کا ثبوت

### A. ثبوت کی قابل قبول شکلیں:

دعویٰ کیا انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری مناسب اور مخصوص دستاویزات کی حمایت کی ضرورت ہے۔ یہ دستاویزات مالکان کی فائلوں میں برقرار رکھی جائیں اور اس میں شامل ہوں:

1. کام کی تکمیل یا الیکٹرانک ادائیگی کے ثبوت کے ساتھ منسوخ شدہ چیک (سامنے اور پیچھے) متوازی؛
2. انوائس رسید کو کام کی تکمیل کے ساتھ "مکمل طور پر ادا" متوازی نشان زد کیا گیا ہے؛
3. کنٹریکٹ معاہدہ دستخط کیا؛ اور
4. ٹھیکیدار کا حلف نامہ جس سے ظاہر ہوتا ہے کہ تنصیب مکمل ہو گئی تھی اور اسے مکمل ادائیگی کی گئی تھی۔
5. پہلے اور بعد کی تصاویر۔

یہ دستاویزات کی ضرورت DHCR کے آپریشنل بلیٹن 1-2017 میں بڑے سرمائے کی بہتری - لاگت/ادائیگیوں کی تصدیق/میں پائے جانے والے ثبوت کے معیار سے میل کھاتی ہے۔ تاہم، اصل پروسیسنگ سے پتہ چلا ہے کہ ایک سے زیادہ قسم کا ثبوت استثنیٰ کی بجائے معمول ہے۔ لہذا، ایک مالک کو ثبوت کی چار فہرست شدہ شکلوں میں سے زیادہ سے زیادہ جمع کرانا چاہئے جیسا کہ مالک فراہم کرنے کے قابل ہے۔ DHCR کا غور ان چار چیزوں تک محدود نہیں ہو سکتا ہے کیونکہ اس کا IAI کا جائزہ حقیقت پر مبنی ہے اور ایک انفرادی عمل ہے قطع نظر اس کے کہ یہ کسی انتظامی کارروائی کا حصہ ہے یا آزاد تحقیقات کا موضوع۔ مزید، IAI کے جائزے میں پیش کردہ شواہد کے بارے میں DHCR کا جائزہ شامل ہے تاکہ اس بات کی کوئی ضمانت نہ ہو کہ ثبوت کا کوئی خاص ٹکڑا غیر مثبت ہوگا۔ مثال کے طور پر، مکمل تخصیص سے کم کے ساتھ انوائس یا معاہدہ کافی نہیں ہو سکتا ہے۔ DHCR، ہر صورت میں، معلومات کی درخواست کرنے کا اختیار رکھتا ہے جس کے خیال میں مناسب عزم تک پہنچنے کے لیے ضروری ہے جس میں اضافی شواہد کی درخواستیں شامل ہیں جو اس بات کی نشاندہی کرتی ہیں کہ تنصیب مکمل ہو گئی، مکمل ادائیگی کی گئی اور بصورت دیگر کرایہ میں اضافے کی حمایت کے لیے مناسب ہے۔ اگر ممکن ہو تو ہر وقت اضافی دستاویزات فراہم کی جانی چاہئیں اور اسے زیادہ طویل انتظامی یا تفتیشی کارروائی سے بچنے کی درخواست کے مطابق فراہم کیا جانا چاہئے۔ اگر کوئی مالک ان اشیاء یا

درخواست کردہ کسی شے کو فراہم کرنے سے قاصر ہے تو وضاحت فراہم کی جانی چاہئے اور DHCR اس بات کا تعین کرے گا کہ دیا گیا ثبوت کافی ہے یا نہیں۔

## B. یکمشت رقم لاگت

جب کسی IAI کے بارے میں چیلنج کیا جاتا ہے، جیسے کہ اوور چارج کارروائی میں، تو مالک کو اس مخصوص شے کے لئے ہونے والی لاگت کا ثبوت جمع کرانا ہوگا۔ لہذا، جہاں ایک مالک کام کی ایک سے زیادہ اشیاء کے لئے کرایہ میں اضافے کا خواہاں ہے، ایک یکمشت بل کافی نہیں ہوسکتا ہے۔ DHCR کو بعض حالات میں یکمشت بل قبول کرنے کی صوابدید حاصل ہے جہاں مثال کے طور پر DHCR اس نتیجے پر پہنچتا ہے کہ:

1. جمع کرائے گئے شواہد سے ثابت ہوتا ہے کہ جو بھی کام کرنے کا دعویٰ کیا گیا تھا وہ ایک مربوط منصوبے کے طور پر تھا اور اطمینان بخش طور پر مکمل کیا گیا تھا؛ اور
2. کام کی ہر شے یا تو ایک "بہتری" یا ایک عام مرمت اور دیکھ بھال تھی جو ایک قابل اجازت IAI کے سلسلے میں اور ایک ضروری جزو کے طور پر کی گئی تھی۔

یہاں تک کہ اس طرح کے مربوط منصوبوں کو آئٹمائزڈ ثبوت کی بہترین حمایت حاصل ہے اور اس طرح کی آئٹم انزیشن کی عدم موجودگی کے نتیجے میں اضافی جانچ پڑتال یا انکار ہوسکتا ہے۔

جب ثبوت DHCR کی نظر میں کافی نہیں ہے، تو اس طرح کے IAI اضافے کو مکمل طور پر مسترد کیا جاسکتا ہے یا DHCR کے دستاویزات کے جائزے کے نتیجے پر منحصر ہو کر دعویٰ کردہ لاگت اور مستند لاگت کے درمیان فرق کو مسترد کر دیا جائے گا۔

## II. کارآمد زندگی

RSL فراہم کرتا ہے کہ ایک مالک جو IAI کے لیے اضافہ وصول کرتا ہے وہ ایسے آلات یا فرنیچر کی کارآمد زندگی میں اسی طرح کے آلات یا فرنیچر کی تنصیب کی بنیاد پر مزید اضافے کا حقدار نہیں ہے۔ بڑے سرمائے میں بہتری کے برعکس، جن کا RSC میں ایک مفید لائف شیڈول ہے، DHCR کا اس بات کا تعین کہ آیا کسی IAI کی کارآمد زندگی پوری ہوئی ہے، ہر معاملے کے حقائق پر مبنی ہوگا۔

جہاں IAI کی کارآمد زندگی کا مسئلہ ہے اور تنصیب خالی جگہ کے دوران مکمل ہوئی تھی یا خالی جگہ کے لیز پر شامل کی گئی تھی، DHCR مالک سے یہ ثابت کرنے کے لیے دستاویزات جمع کرانے کا مطالبہ کر سکتا ہے کہ پرانے آلات یا فرنیچر کی مفید زندگی ختم ہو چکی تھی۔

## III. دلچسپی کی شناخت

HSTPA کے مطابق، مالک یا مینیجنگ ایجنٹ کے ساتھ دلچسپی کی شناخت کا اشتراک کرنے والے شخص یا تنظیم کو ادا کردہ IAI کے اخراجات کی اجازت نہیں دی جائے گی۔

دلچسپی کی شناخت کا مطلب ہے کوئی دوسرا رشتہ (جیسے خاندانی تعلقات یا مالی مفاد پر مبنی) مالک/مینیجنگ ایجنٹ اور ٹھیکیدار، سپلائر یا انسٹالر کے درمیان جس نے تنصیب کی یا بہتری کی فراہمی کی۔ ان تعلقات میں شامل ہیں:

1. جب مالک/مینیجنگ ایجنٹ کو IAI (یا تو بہتری یا محنت) کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والے کسی بھی ادارے میں مالی دلچسپی نظر آتی ہے جو درخواست کردہ کرایہ میں اضافے میں شامل ہے؛

2. جب مالک/منیجنگ ایجنٹ (یا اس کے ایک یا زیادہ افسران، ڈائریکٹرز، اسٹاک ہولڈرز، یا کسی کارپوریشن یا پارٹنرشپ کے پارٹنرز) کے ساتھ فیملی ٹائی لگتی ہے یا وہ کسی بھی ادارے میں افسر، ڈائریکٹر، اسٹاک ہولڈر یا شراکت دار ہے IAI (یا تو بہتری یا مزدوری) جو کہ درخواست کردہ کرایہ میں اضافہ میں شامل ہے؛
3. جب ایسا لگتا ہے کہ ضمنی سودے، معاہدے یا معاہدے جو کیے گئے ہیں یا ان پر غور کیا گیا ہے جو IAI کے اخراجات میں سے کسی کو تبدیل یا منسوخ کر سکتا ہے (یا تو بہتری یا مزدوری) یا جہاں ضمنی سودے، معاہدے یا معاہدے نظر آتے ہیں جو IAI کے ساتھ قربت میں داخل ہوا؛
4. جب مالک/ منیجنگ ایجنٹ اور ٹھیکیدار، ذیلی ٹھیکیدار یا IAI کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والے کسی شخص (یا تو سازوسامان یا محنت) کے درمیان کوئی اور تعلق موجود نظر آتا ہے جو اس IAI کے حوالے سے آلات یا مزدوری کے معاہدے کے علاوہ درخواست کردہ کرایہ میں اضافے میں شامل ہے، جو مالک/ منیجمنٹ ایجنٹ کو ٹھیکیدار یا انسٹالر پر کنٹرول یا اثر و رسوخ دے سکتا ہے؛ اور
5. جب IAI کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والا شخص یا افراد (یا تو سازوسامان یا محنت) مالک/ منیجنگ ایجنٹ کے ملازم نظر آتے ہیں لیکن اس طرح کی ادائیگیاں مالک/ منیجنگ ایجنٹ کو فراہم کردہ دیگر کاموں کے لئے اس طرح کی تنخواہ یا ادائیگیوں کے علاوہ انہیں نہیں کی گئیں۔

اگر یہ الزام لگایا جاتا ہے یا پایا جاتا ہے کہ اپارٹمنٹ میں بہتری مالک/ منیجنگ ایجنٹ کے ملازم نے کی تھی، اور/یا نیا سامان مالک/ منیجنگ ایجنٹ کے ملازم نے نصب کیا تھا، پے رول ریکارڈ بشمول IAI پر کام کرنے والے گھنٹے اور کام کے لئے ادائیگی کے شیڈول کی درخواست کی جائے گی۔ مالک کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ ملازم کو اس کام کے لئے الگ سے اور اس کی عام تنخواہ کے علاوہ تنخواہ دی گئی تھی۔

#### IV. کیش ادائیگیاں

IAI کی کارکردگی کے لئے جہاں IAI کے لئے \$10,000 سے زیادہ کی رقم میں کل نقد ادائیگیاں ہیں، کرایہ میں اضافے کی حمایت کرنے والے شواہد کی سخت جانچ پڑتال کی ضرورت ہے۔ DHCR ایسے فنڈز کی واپسی کو ثابت کرنے والے بینک دستاویزات کی شکل میں ادائیگی کے مزید ثبوت کی درخواست کرے گا، جس میں اس بات کے شواہد بھی شامل ہیں کہ فنڈز کیمینٹلی کیسے کی گئی۔ اس طرح کا ثبوت، بشمول انٹرنل ریونیو کوڈ کے ذریعہ درکار دستاویزات، ویڈیو/کنٹریکٹر کی طرف سے وصولی کے حلف ناموں کے علاوہ ہوگا جہاں کاروبار کے دوران جاری کردہ عام رسیددستیاب نہیں ہیں۔

#### V. ایک انفرادی اپارٹمنٹ بہتری کے طور پر کیا اہل ہے؟

##### A. آئٹمز جو IAI کے طور پر اہل ہو سکتی ہیں

RSC عام طور پر فراہم کرتا ہے کہ اپارٹمنٹ کی بہتری، نئے آلات، یا نئی خدمات کو IAI کرایہ میں اضافے کے اہل بہتری سمجھا جاتا ہے۔ ذیل میں فراہم کردہ فہرست کا مقصد کوالیفائنگ IAIs کی مثالیں فراہم کرنا ہے؛ اس فہرست کا مقصد خصوصی نہیں ہے اور یہ تمام معاملات میں متعین نہیں ہے۔ براہ کرم نوٹ کریں کہ نیچے درج نہ کی گئی اشیاء بھی اہل ہو سکتی ہیں:

1. باتھ روم کی مکمل جدیدکاری یا تزئین و آرائش، بشمول اس طرح کے منصوبے کے حصے کے طور پر نصب فکسچر، اور تمام پینٹنگ اور پلاسٹر اگر اس طرح کی جدیدکاری یا تزئین و آرائش کا حصہ ہیں
2. باورچی خانے کی مکمل جدیدکاری یا تزئین و آرائش، بشمول اس طرح کے منصوبے کے حصے کے طور پر نصب فکسچر اور آلات
3. نیا اینٹر کنڈیشنر مالک کی طرف سے خریدا اور نصب کیا گیا، جس میں اینٹر کنڈیشنر کے لئے وائرنگ اور اوٹ لیٹ بھی شامل ہے جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
4. نئی واشنگ مشین اور/یا ڈرائر، بشمول وائرنگ اور اوٹ لیٹ جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا

5. نیا پارکیٹ فلورنگ جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
6. نئی سب فلورنگ
7. نئی فلورنگ، بشمول لینولیم اور وینائل ٹائلز، جب ایک نئی سب فلورنگ نصب کی جاتی ہے
8. نئی قالین
9. نئے بلٹ ان کپڑوں کی الماری
10. نیا فرنیچر
11. نئے لائٹنگ فکسچر جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
12. نیا اسٹارم دروازہ
13. نئے اسٹارم کھڑکیاں
14. نئی کھڑکیاں اگر عمارت کی وسیع تنصیب کا حصہ نہیں ہیں
15. نئی مکمل لمبائی کی سکرینیں جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
16. بالکنی انکلوزر
17. سکورٹی الارم
18. نئی گراڈی گئی اور/یا ساؤنڈ پروف چھتیں
19. پینٹنگ اور پلاسٹر اگر ایک بڑی تزئین و آرائش کا حصہ
20. شیٹ راک کی تنصیب اگر پورے اپارٹمنٹ میں کیا جائے

### دیگر لاگت:

اشیاء کو ہٹانے یا مسمار کرنے سے متعلق اخراجات کو کرایہ میں اضافے کے اہل رقم میں شامل کیا جاسکتا ہے جب ہٹانے یا انہدام ضروری ہو اور کام کی تکمیل کے ساتھ متوازی طور پر انجام دیا جائے۔

آرکیٹیکچرل یا انجینئرنگ خدمات جن کا براہ راست تعلق IAI سے ہے جو کرایہ میں اضافے کا حساب لگانے میں شامل ہونے کے اہل قابل لاگت کا حصہ سمجھا جاتا ہے جب کام کے لئے نیویارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف بلڈنگز (DOB) کی جانب سے اجازت نامے کے اجراء کے لئے رجسٹرڈ آرکیٹیکٹ (RA) یا پروفیشنل انجینئر (PE) کی منظوری درکار ہوتی ہے۔ اجازت ناموں کے بارے میں مزید معلومات DOB کی ویب سائٹ پر دستیاب ہیں۔

### **B. اشیاء جو IAI کے طور پر اہل نہیں ہیں:**

1. تقویض کردہ فرائض کے دوران مالک یا مالک کے ملازم کے ذریعہ انجام دیا جانے والا کوئی بھی ہٹانے یا انہدام کا کام ایسا خرچ نہیں ہوتا جسے IAI کے لئے کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے حساب میں شامل کیا جاسکتا ہے؛
2. استعمال شدہ آلات، سامان یا اشیاء عام دیکھ بھال یا مرمت کے ذریعے تبدیل کی جاتی ہیں؛
3. کرایہ دار کے اس طرح کے کرایہ دار کی تحریری رضامندی کے بغیر قبضے میں ہونے کے دوران کی گئی تنصیبات یا ترمیمات؛ اور
4. وہ اشیاء جو عام مرمت اور دیکھ بھال پر مشتمل ہیں جب تک کہ اس طرح کا کام قابل اجازت IAI کے سلسلے میں نہیں کیا گیا (اور اس کا ایک ضروری جزو ہے)۔ اگر اکیلے کیا جائے تو مندرجہ ذیل اشیاء صرف مرمت اور/یا دیکھ بھال کی تشکیل کرتی ہیں، اور IAI کے طور پر اہل نہیں ہیں جب تک کہ اوپر سیکشن V(A) میں شامل نہ کیا جائے۔

- a. مکمل اپارٹمنٹ سے بھی کم میں شیٹ راک نصب کرنا؛
- b. پلاسٹر، پینٹنگ؛
- c. پولی یوریتھین کے ساتھ فرش کو سکریپ کرنا، شیلکنگ کرنا یا کوٹنگ کرنا؛
- d. روشنی فکسچر، آؤٹ لیٹس یا سوئچ کی جگہ؛
- e. نئی چھتیں (اوپر #18 دیکھیں)۔

IAI کرایہ میں اضافے کا حساب لگانے سے بھی خارج کیا گیا ہے وہ انسٹالیشن کی مالی معاونت سے منسلک چارجز، انشورنس سے حاصل ہونے والی آمدنی میں سے ادا کی جانے والی بہتری، اور تقویض کردہ فرائض کے دوران مالک یا مالک کے ملازم (ملازمین) کے ذریعہ کیے جانے والے کام کے لئے لیبر چارجز ہیں۔

نیویارک شہر میں، ایک اپارٹمنٹ کے اندرونی حصے میں جسمانی تبدیلیاں جو قبضے میں معذور کرایہ دار کے لئے مناسب رہائش اور/یا ترمیمات ہیں، جیسے کہ باتھ روم میں گریب بار نصب کرنا، کہ دیگر واقعات میں بصورت دیگر انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری میں اضافے کے طور پر اہل ہو سکتے ہیں (س) معذوری کے شکار افراد کے حقوق سے متعلق نیویارک شہر کے انسانی حقوق کے قانون کی دفعات کی بنیاد پر اس طرح کے کرایے میں اضافے کے تابع نہیں ہوں گے۔ دیکھیں N.Y.C. ایڈمن۔ کوڈ (5) 8-107 §۔ اگر کوئی سوال ہے تو براہ کرم NYC کمیشن آف ہیومن رائٹس سے رابطہ کریں۔

## VI. ریکارڈ کی برقراری

کرایہ کے قوانین میں عام طور پر کسی ایسے مالک کی ضرورت نہیں ہوتی جس نے DHCR کے ساتھ ایک اپارٹمنٹ کا باضابطہ اندراج کرایا ہو تاکہ وہ حالیہ کرایہ رجسٹریشن بیان سے پہلے چھ سال سے زیادہ عرصے تک اپارٹمنٹ کے کرایے سے متعلق ریکارڈ برقرار رکھے یا پیش کرے۔ تاہم چھ سالہ قاعدے سے استثنیٰ کی وجہ سے یہ سفارش کی جاتی ہے کہ مالکان چھ سال سے زیادہ عرصے تک IAI کا ریکارڈ رکھیں۔

## VII. ٹریبل نقصانات

دعوے دار IAIs کے عدم الاؤنس کے نتیجے میں اوور چارجز تین گنا نقصانات سے مشروط ہیں جب تک کہ مالک یہ ثابت نہ کر سکے کہ اوور چارج جان بوجھ کر نہیں کیا گیا تھا۔ RSL فراہم کرتا ہے کہ ثبوت کا بوجھ مالک پر ہے یہ ثابت کرنے کے لئے کہ اوور چارج جان بوجھ کر نہیں ہے۔ تین گنا نقصانات عائد کرنے کا تعین DHCR کے موضوع کیس میں پیش کردہ حقائق کے جائزے پر مبنی ہے۔

### ووڈی پاسکل

ڈپٹی کمشنر برائے ریٹنگ ایڈمنسٹریشن

نظر ثانی شدہ 3 فروری 2020