



# فیکٹ شیٹ

نیویارک اسٹیٹ ٹریژن آف باؤسنگ اینڈ  
کمیونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت  
دفتر کرایہ انتظامیہ

## # 9 اپارٹمنٹ کرایہ پر لینا - سکیورٹی ڈپازٹس اور دیگر چارجز

سکیورٹی ڈپازٹ وہ رقم ہے جو کرایہ دار، ان کا ضامن یا دیگر فریق ثالث اپارٹمنٹ کے مالک کے پاس اپارٹمنٹ کو ہونے والے کسی بھی نقصان کی مرمت کے لئے جمع کراتا ہے جس کے لئے کرایہ دار ذمہ دار ہے۔

ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ 2019 (HSTPA) کسی بھی اپارٹمنٹ کے لئے سکیورٹی ڈپازٹ کی رقم کو ایک ماہ کے کرایے تک محدود کرتا ہے۔ مالک کے لئے کرایہ دار، ضامن یا فریق ثالث سے اضافی رقم مانگنا غیر قانونی ہے۔ اگر دو ماہ کی سکیورٹی ڈپازٹ مالک کی طرف سے کرایہ دار سے جمع کی گئی تھی جب اپارٹمنٹ پہلی بار کرایہ استحکام کے تحت آیا تھا، اور وہی کرایہ دار اب بھی اپارٹمنٹ پر قابض ہے، تو مالک کو کرایہ دار کو کوئی اضافی سکیورٹی ڈپازٹ واپس کرنا ہوگا جو ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ ہو۔ اگلے کرایہ مستحکم کرایہ دار کو سکیورٹی ڈپازٹ کے طور پر ایک ماہ سے زیادہ کرایہ جمع کرانے کی ضرورت نہیں ہوسکتی ہے۔ کرایہ دار "کرایہ دار کی شکایت اور/یا کرایہ مستحکم اپارٹمنٹ میں دیگر مخصوص اوور چارجز" (DHCR فارم RA-89) درج کر سکتا ہے اگر مالک کرایہ دار، ضامن یا کرایہ دار کی طرف سے کسی تیسرے فریق سے ایک ماہ سے زیادہ کی سکیورٹی ادا کرنے کا مطالبہ کرتا ہے۔

عمارت کے مالک یا پراپرٹی منیجر کو قانون کے مطابق اپارٹمنٹ یونٹ ریزرو کرنے کے لئے ڈپازٹ یا اضافی چارج کی ادائیگی کی درخواست کرنے یا بصورت دیگر ضروری قرار دینے سے منع کیا گیا ہے۔ اس طرح کے کمرے میں ریزرویشن چارجز یا ڈپازٹس، چاہے کرایہ دار، ضامن یا دیگر فریق ثالث کے لئے ادا کیے گئے ہوں یا ان سے مطالبہ کیا گیا ہو، غیر قانونی ہیں۔ اس طرح کے مطالبات، چارجز اور تقاضوں کو اکثر "کلیدی رقم" کہا جاتا ہے۔

ایک بروکر کی فیس اپارٹمنٹ یونٹ کرائے پر لینے کے لین دین کے لئے وصول کی جانے والی فیس ہے۔ اس پر لائسنس یافتہ رئیل اسٹیٹ بروکرز یا سیلز پرسنز کے ذریعہ چارج اور جمع کیا جاسکتا ہے۔ تاہم، DHCR اس بات کا تعین کر سکتا ہے کہ کرایہ دار اوور چارج جمع کیا گیا تھا اگر یہ پایا جاتا ہے کہ عمارت کا مالک، پراپرٹی منیجر اور ان کے ایجنٹ یا ملازمین اپنے مالک یا انتظام کرنے والے یونٹ کے کرایے کے لئے بروکر کی فیس جمع کرتے ہیں۔ ایک کمپنی اور رئیل اسٹیٹ بروکر یا سیلز پرسن کو اپارٹمنٹ یونٹ کے کرایے کے لئے بروکر کی فیس جمع کرنے سے بھی منع کیا گیا ہے جو کسی عمارت کے مالک یا پراپرٹی منیجر کی ملکیت یا انتظام کرتا ہے جس کے ساتھ کمپنی، بروکر یا سیلز پرسن وابستہ ہے۔

جب لیز کی تجدید زیادہ کرایہ کی رقم پر کی جاتی ہے، یا لیز کی مدت کے دوران کرایہ میں اضافہ کیا جاتا ہے، تو مالک کرایہ دار سے اضافی رقم جمع کر سکتا ہے تاکہ سکیورٹی ڈپازٹ کو نئے ماہانہ کرایے تک لایا جاسکے۔ اگرچہ کرایہ دار کو اپنے سینئر سٹیزن رینٹ ایڈوائز اسٹنٹی (SCRIE) یا ڈس ایبلٹی رینٹ ایڈوائز اسٹنٹی (DRIE) کی وجہ سے لیز میں اضافے کی ادائیگی سے مستثنیٰ قرار دیا جاسکتا ہے، کرایہ دار کو اب بھی بڑھی ہوئی سکیورٹی ادا کرنی ہوگی۔

سیکورٹی ڈپازٹ مالک کو نیویارک اسٹیٹ بینک میں سود والے اکاؤنٹ میں رکھنا ضروری ہے۔ مالک کو کرایہ دار کو بینک کے نام اور پتے کے بارے میں مطلع کرنا ہوگا اور کرایہ دار کو پورا سالانہ سود ادا کرنا ہوگا، مالک کے انتظامی اخراجات کے لئے سالانہ سیکورٹی ڈپازٹ کا کم سے کم 1%۔ کرایہ دار یہ انتخاب کر سکتا ہے کہ آیا سود کرایہ سے تفریق کیا جانا ہے، کرایہ داری کے اختتام تک اعتماد میں رکھا جائے، یا ہر سال کے آخر میں یکمشت ادا کیا جائے۔

سیکورٹی ڈپازٹ کو آخری مہینے کے کرایے کے طور پر استعمال نہیں کیا جانا چاہئے۔ لیز کے اختتام پر، اگر کرایہ دار لیز کی شرائط و ضوابط کا احترام کرتا ہے اور اپارٹمنٹ کو اسی حالت میں چھوڑ دیتا ہے جو ابتدائی طور پر کرایہ پر لیا جاتا تھا، سوائے عام لباس کے، مالک کو مکمل سیکورٹی ڈپازٹ واپس کرنا ہوگا۔ اگر نقصان ہوا تو مالک مرمت کی لاگت پر کچھ حصہ یا تمام حفاظتی ڈپازٹ کا اطلاق کر سکتا ہے۔

اگر کرایہ دار سیکورٹی ڈپازٹ یا سود کی ادائیگی پر مالک سے اختلاف کرتا ہے تو کرایہ دار چھوٹے دعووں کی عدالت میں کارروائی شروع کر سکتا ہے یا نیویارک اسٹیٹ اٹارنی جنرل آفس کے کنزیومر فراڈز اینڈ پروٹیکشن بیورو سے رابطہ کر سکتا ہے۔

#### ذرائع

نیویارک شہر کرایہ مستحکم کوڈ، سیکشن 2525.4

کرایہ دار تحفظ ضوابط، دفعہ 2505.4

نیویارک سٹی کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2205.5

نیویارک اسٹیٹ کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2105.5

ہاؤسنگ استحکام اور کرایہ دار تحفظ ایکٹ 2019

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریٹ آفس کا دورہ کر سکتے 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