



# فیکٹ شیٹ

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

## # 14 کم خدمات کے لئے کرایہ میں کمی

### ایک نظر میں

کرایہ داروں کے کرایہ میں کمی کے حقوق کی وضاحت کرتا ہے اگر وہ اپنے اپارٹمنٹ یا پوری عمارت میں خدمات میں کمی کا تجربہ کرتے ہیں۔

### تعریفیں

ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کا ڈویژن (DHCR): نیویارک اسٹیٹ ایجنسی ہے جو کمیونٹیز میں سرمایہ کاری کرتی ہے، سستے مکانات کو محفوظ اور تحفظ فراہم کرتی ہے اور ریاست کے کرایہ کنٹرول اور کرایہ استحکام قوانین کو نافذ کرتی ہے۔ کرایہ استحکام: وہ قواعد جو کرایہ داروں کو کرایہ کی رقم کی حدود کے علاوہ تحفظ فراہم کرتے ہیں۔ کرایہ دار مطلوبہ خدمات حاصل کرنے، اپنے پٹوں کی تجدید کے حقدار ہیں، اور قانون کی اجازت کی بنیاد کے علاوہ انہیں بے دخل نہیں کیا جاسکتا ہے۔ کرایہ دار کے انتخاب پر ایک یا دو سال کی مدت کے لئے لیز کی تجدید کی جاسکتی ہے۔

### خلاصہ اور جھلکیاں

ایک کرایہ دار جو انفرادی اپارٹمنٹ یا عمارت میں سروس میں کمی کا تجربہ کرتا ہے مناسب فارم پر شکایت درج کرا سکتا ہے۔

#### عمل

- DHCR اسکرین اور ڈاکٹس آنے والی شکایات، مالک پر ایک کاپی پیش کرتا ہے اور بیان کردہ شرائط کا معائنہ کر سکتا ہے۔
- DHCR ایک تحریری حکم جاری کرے گا جو کرایہ کو کم کر سکتا ہے اور مرمت کی ہدایت کرتا ہے۔

#### کرایہ میں کمی کی

#### شرائط

- کرایہ پر مستحکم کرایہ داروں کے لئے موثر تاریخ مالک پر شکایت کی DHCR کی خدمت کے بعد مہینے کے پہلے دن تک سابقہ ہے۔ کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے، مؤثر تاریخ حکم جاری ہونے کے بعد مہینے کا پہلا دن ہے۔
- کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے کرایہ میں کمی کی رقم عام طور پر سب سے حال ہی میں چارج کی گئی تجدید لیز گائیڈ لائن میں اضافہ ہے۔ کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے یہ رقم DHCR کی جانب سے مقرر کردہ ڈالر کی رقم ہے۔
- کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے کرایہ بحالی کا حکم اس وقت تک جاری نہیں کیا جائے گا جب تک کرایہ میں کمی کے آرڈر میں درج تمام خدمات کو درست نہیں کیا جاتا۔ کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے جزوی کرایہ بحالی کے احکامات جاری کیے جا سکتے ہیں۔



# فیکٹ شیٹ

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

## # 14 کم خدمات کے لئے کرایہ میں کمی

### کرایہ دار کے حقوق جب کوئی مالک خدمات برقرار نہیں رکھ رہا ہو

یہ سفارش کی جاتی ہے کہ کرایہ دار جو انفرادی اپارٹمنٹ یا عمارت میں کم سروس کا تجربہ کرتا ہے اسے پہلے مالک سے تحریری طور پر رابطہ کرنا چاہئے، جیسا کہ اگلے پیراگراف میں تفصیل سے بیان کیا گیا ہے۔ تاہم کرایہ دار کی جانب سے مالک کو پیشگی تحریری نوٹس اب کوئی ضرورت نہیں ہے۔ 2014 کے ریٹ کوڈ ترمیمات کے مطابق مالک اور DHCR کو فراہم کرنے میں ناکامی شکایت کی برطرفی کی بنیاد نہیں ہوگی۔ اگر تحریری نوٹس سے مسئلہ حل نہیں ہوتا ہے تو کرایہ دار ہاؤسنگ اور کمیونٹی رینویئل (DHCR) کے ٹویژن میں شکایت درج کرا سکتا ہے۔

انفرادی شکایت کے لئے کرایہ دار اپارٹمنٹ میں حالات کے بارے میں شکایات کے لئے "کم خدمات کی بنیاد پر کرایہ میں کمی کے لئے درخواست - انفرادی اپارٹمنٹ" (DHCR فارم RA-81) استعمال کر سکتا ہے۔ شکایت [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) پر آن لائن بھی جمع کرائی جاسکتی ہے۔ بلڈنگ وائڈ سروسز میں کمی سے متعلق شکایات کے لئے کرایہ دار یا کرایہ دار نمائندہ "کرایہ میں کمی کی بنیاد پر درخواست دائر کر سکتا ہے بلڈنگ وائڈ سروسز میں کمی پر" (DHCR فارم RA-84)۔ کرایہ دار اپنے خط کی کاپی ڈاک یا ترسیل کے ثبوت کے ساتھ مالک یا ایجنٹ کو منسلک کر سکتا ہے (مثال کے طور پر: ڈاک کا سرٹیفکیٹ، تصدیق شدہ ڈاک رسید یا ذاتی ترسیل کا اعتراف کرنے والے مالک یا ایجنٹ کی طرف سے دستخط شدہ رسید)۔ DHCR میں شکایت درج کرائی جائے جس تاریخ سے مالک کو خط لکھا گیا تھا اس سے کم از کم 10 دن سے کم نہیں۔

ہنگامی حالات کے لئے DHCR میں شکایت درج کرانے سے پہلے مالک کو پیشگی تحریری نوٹس کی ضرورت نہیں ہے۔ یہ ہنگامی حالات یہ ہیں: آرڈر خالی کریں (5 دن کا نوٹیفکیشن)، آگ (5 دن کا نوٹیفکیشن)، کوئی پانی کا اپارٹمنٹ چوڑا، کوئی قابل عمل ٹوائلٹ، گر گیا یا چھت یا دیواریں گر گئیں، فرش گر گیا، کوئی گرمی / گرم پانی کا اپارٹمنٹ چوڑا (خلاف ورزی کی ضرورت)، ٹوٹا ہوا یا غیر فعال اپارٹمنٹ فرنٹ ڈور لاک، تمام لفٹیں ناقابل عمل، کوئی بجلی اپارٹمنٹ چوڑا، آگ سے بچنے کے لئے کھڑکی (نہیں کھلتا)، پانی کا رساؤ (کاسکیڈنگ واٹر، سوکنگ الیکٹریکل فکسچر)، کھڑکی کا شیشہ ٹوٹا ہوا (پھٹا ہوا نہیں)، ٹوٹا ہوا/ ناقابل استعمال آگ سے بچ نکلتا ہے، اینر کنڈیشنر ٹوٹ جاتا ہے (موسم گرما)۔ DHCR کو شکایات جو ان ہنگامی حالات میں سے کسی کا حوالہ دیتی ہیں، کو پہلی ترجیح سمجھا جائے گا اور اس پر جلد از جلد کارروائی کی جائے گی، چاہے وہ آن لائن یا کاغذی درخواست کے ذریعہ جمع کرائی جائیں۔ کاغذی پیشکشوں کے لئے، یہ سفارش کی جاتی ہے کہ کرایہ دار کسی بھی پریشان کن حالات کے لئے ایک علیحدہ DHCR فارم استعمال کریں جو اس ہنگامی حالت کی فہرست میں نہیں ہیں۔

### جب خدمات میں کمی کی شکایت درج کی جاتی ہے تو طریقہ کار

1. DHCR ان درخواستوں کو اسکرین اور ڈاکٹ کرتا ہے اور کرایہ دار کو شکایت/ ڈاکٹ نمبر کے ساتھ اعتراف بھیجتا ہے۔

2. جواب دینے کے لئے مالک کی ٹائم لائن شکایت کی نوعیت پر منحصر ہے۔ کرایہ دار کی درخواست/شکایت کی ایک کاپی مالک کو بھیجی جاتی ہے اور مالک کو ایک مخصوص وقت دیا جاتا ہے جس میں جواب دینا ہوتا ہے۔ ہر وقت، DHCR کسی مالک کو جواب دینے کے لئے مناسب توسیع دے سکتا ہے۔

3. اگر مالک کا جواب تعین سے متعلق ہے تو DHCR کرایہ دار کو ایک کاپی بھیج سکتا ہے جسے جواب دینے کے لئے مخصوص وقت دیا جاتا ہے۔ DHCR درخواست کی پروسیسنگ کے دوران معائنہ کا شیڈول طے کر سکتا ہے۔

4. اگر شواہد سے پتہ چلتا ہے کہ مالک مطلوبہ خدمات برقرار رکھنے میں ناکام رہا ہے تو DHCR ایک تحریری حکم جاری کر سکتا ہے جو مالک کو خدمات بحال کرنے کی ہدایت کرتا ہے اور اپارٹمنٹ کا کرایہ کم کرتا ہے۔ یہ حکم اس وقت تک نافذ العمل رہے گا جب تک مالک DHCR پر درخواست نہیں دیتا اور کرایہ بحالی کا حکم وصول نہیں کرتا جس میں پتہ چلتا ہے کہ خدمات بحال کر دی گئی ہیں۔ DHCR ان اشیاء سے متعلق حکم جاری نہیں کر سکتا جو کرایہ دار کے مالک کو لکھے گئے خط میں شامل نہیں تھیں۔

### کرایہ دار کے حقوق جب کوئی مالک DHCR سروس ریڈکشن آرڈر کی تعمیل نہیں کرتا

اگر کوئی مالک آرڈر کے اجراء کی تاریخ کے بعد 30 دن کے اندر خدمات بحال کرنے اور/یا درست کرنے میں ناکام رہا ہے، تو کرایہ دار "عدم تعمیل کا کرایہ دار اثبات" (DHCR فارم RA-22.1) دائر کر سکتا ہے تاکہ تعمیل کی کارروائی شروع کی جاسکے۔ کرایہ دار حکم کے مطابق اپنا کرایہ کم کرنے کا بھی مجاز ہے۔

### طریقہ کار اگر مالک مرمت کرنے کے لئے اپارٹمنٹ تک رسائی حاصل نہیں کر سکتا

اگر کسی مالک نے کوشش کی ہے، لیکن سروس یا آلات کی کمی کو دور کرنے کے لئے موضوع ہاؤسنگ رہائش تک رسائی حاصل کرنے میں ناکام رہا ہے، تو مالک کو جواب میں یہ بیان کرنا چاہئے۔ رسید کے بعد، DHCR کسی انسپکٹر کو ہدایت کر سکتا ہے کہ وہ مالک یا مالک کے ایجنٹ کے ساتھ ہاؤسنگ رہائش گاہ میں جائے تاکہ یہ تعین کیا جاسکے کہ آیا اس طرح کی رسائی فراہم کی جا رہی ہے۔ DHCR کو معائنہ کو مربوط کرنے کے لئے مالک کو اشارہ کرنا چاہئے کہ DHCR کو جمع کرائے گئے جواب میں رسائی سے انکار کر دیا گیا ہے اور اس میں رسائی کا انتظام کرنے کی کوشش کرنے والے کرایہ دار کو دو خطوط کی کاپیاں شامل کرنی چاہئیں۔ ہر خط تک رسائی کے لئے تجویز کردہ تاریخ سے کم از کم آٹھ دن پہلے ڈاک کے ذریعے بھیجا گیا ہوگا، اور درخواست کردہ تصدیق شدہ ڈاک، واپسی رسید کے ذریعے ڈاک کیا گیا ہوگا۔ معائنہ کے لئے اس طرح کے تقاضوں سے استثنیٰ کی اجازت ہنگامی حالات میں دی جاسکتی ہے، جہاں خصوصی حالات موجود ہوں، یا عدالتی حکم کے مطابق۔

کرایہ دار کی سروس شکایت سے انکار کیا جائے گا یا مالک کی کرایہ بحالی کی درخواست منظور کی جائے گی، جہاں کرایہ دار معائنہ کے لئے DHCR کے ذریعہ ترتیب دیئے گئے وقت تک رسائی فراہم کرنے میں ناکام رہتا ہے۔

### کرایہ مستحکم اور کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے DHCR کرایہ میں کمی کے آرڈر کے اثرات

1. کرایہ پر مستحکم کرایہ داروں کے لئے موثر تاریخ مالک پر شکایت کی DHCR کی خدمت کے بعد مہینے کے پہلے دن تک سابقہ ہے۔ کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے، موثر تاریخ حکم جاری ہونے کے بعد مہینے کا پہلا دن ہے۔
2. کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے کرایہ میں کمی کی رقم عام طور پر سب سے حال ہی میں چارج کی گئی تجدید لیز گائیڈ لائن میں اضافہ ہے (ذیل میں مثال #1 دیکھیں)۔ کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے، رقم DHCR کی طرف سے مقرر کردہ ڈالر کی رقم ہے (ذیل میں مثال #2 دیکھیں)۔

3. حکم عام طور پر کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے مزید کرایہ میں اضافے پر پابندی عائد کرتا ہے جب تک DHCR کرایہ بحالی کا حکم جاری نہیں کرتا۔ 2014 کی رینٹ کوڈ ٹرامیم میں خالی لیز کے کرایے میں اضافے اور سرمائے کی بہتری کے کرایے میں بڑے اضافے کے حصے کی وصولی پر مزید پابندی عائد کی گئی ہے جو کرایہ میں کمی کا حکم جاری ہونے کے بعد قابل وصول ہو جاتا ہے۔ وہ DHCR کرایہ بحالی آرڈر کی موثر تاریخ سے ہی، متوقع طور پر قابل جمع ہو جائیں گے۔ کرایہ پر کنٹرول کرایہ داروں کے لئے، آرڈر عام طور پر زیادہ سے زیادہ کلیکٹبل رینٹ (MCR) اور ایندھن میں اضافے پر پابندی نہیں عائد کرے گا۔ ان اضافے کو صرف اسی صورت میں روک دیا جاسکتا ہے جب حکم میں پایا جائے کہ ایک ضروری خدمت کو کم کر دیا گیا ہے۔ ان کی تعریف سال کے حصے کے دوران گرمی کے طور پر کی جاتی ہے جب قانون، گرم پانی، ٹھنڈا پانی، سپرنٹنڈنٹ سروسز، سامنے یا داخلی دروازے کی حفاظت کی دیکھ بھال (بشمول، لیکن لاک اور بزر تک محدود نہیں)، کچرا جمع کرنا، لفٹ سروس، گیس، بجلی اور دیگر افادیت خدمات، دونوں سرکاری اور مطلوبہ نجی علاقوں اور "ایسی دیگر خدمات جب اس طرح کی فراہمی اور/یا برقرار رکھنے میں ناکامی کی ضرورت ہوتی ہے، کی زندگی یا حفاظت کے لئے خطرہ بن جائے گی، یا کرایہ دار یا کرایہ داروں کی صحت کے لئے نقصان دہ ہوگا۔"

4. کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے کرایہ بحالی کا حکم اس وقت تک جاری نہیں کیا جائے گا جب تک کرایہ میں کمی کے آرڈر میں درج تمام خدمات کو درست نہیں کیا جاتا۔ کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے جزوی کرایہ بحالی کے احکامات جاری کیے جاسکتے ہیں۔ جو مالکان کرایہ کی بحالی کے لئے فائل کرنا چاہتے ہیں وہ فارم RTP-19 استعمال کرسکتے ہیں۔ یہ فارم [www.hcr.ny.gov](http://www.hcr.ny.gov) پر آن لائن بھی دستیاب ہے۔

## مثالیں

### مثال #1

1. محترمہ Williams، جو کرایہ پر مستحکم کرایہ دار ہیں، کو 15 فروری 2020 کو ٹوٹی ہوئی کھڑکی کے لئے کرایہ میں کمی کا آرڈر ملتا ہے۔ اس کی موثر تاریخ 1 دسمبر 2019 ہے۔
2. اس کے پاس دو سال کی تجدید کی لیز ہے جو 1 نومبر 2019 کو \$1640 (\$1600 + 40.00 (2.50%)) کے کرایے پر شروع ہوئی۔ اس تجدید لیز گائیڈ لائن میں اضافے سے پہلے، اس کا کرایہ \$1600 تھا۔
3. 1 مارچ 2020 کو محترمہ William کا کرایہ کم کر کے \$1600 کر دیا جائے گا جو 1 دسمبر 2019 سے نافذ العمل ہوگا۔ اگر مالک انتظامی جائزہ (PAR) کے لئے درخواست دائر نہیں کرتا ہے تو وہ محترمہ Williams پر دسمبر، جنوری اور فروری کے تین مہینوں میں سے ہر ایک کے لئے \$40.00 کی واپسی کا مقروض بھی ہوگا: مجموعی طور پر \$120.00۔ کہا کہ اگر مالک PAR فائل کرتا ہے تو ان تین مہینوں کے لئے رقم کی واپسی فوری طور پر قابل جمع نہیں ہے۔ تاہم کرایہ کم ہو کر \$1600 رہ گیا ہے۔

### مثال #2

1. محترمہ Cohen، کرایہ پر کنٹرول کرایہ دار کو 15 مارچ 2020 کو ٹوٹی ہوئی کھڑکی کے لئے کرایہ میں کمی کا حکم ملتا ہے۔ اس کا زیادہ سے زیادہ کلیکٹبل رینٹ \$845 (MCR) ہے۔
2. آرڈر میں کہا گیا ہے کہ کرایہ میں کمی \$8 میں ہے۔
3. 1 اپریل 2020 کو محترمہ Cohen کا کرایہ کم کر کے \$837 (\$845 - \$8) کر دیا جائے گا۔ کوئی ریٹرو ایکٹیویٹی نہیں ہے، اور وہ پچھلے مہینوں کے لئے رقم کی واپسی واجب الادا نہیں ہے۔

مالکان یا کرایہ دار اپنی شکایت، جواب یا درخواست کی حمایت کے لئے لائسنس یافتہ آرکیٹیکٹ یا انجینئر کے ذریعہ حلف نامے جمع کرا سکتے ہیں

مکمل بحث کے لئے پالیسی بیان 1-96، فریق ثالث کی تصدیق دیکھیں۔ بنیادی طور پر، ایک مالک نے حلف نامہ فراہم کیا کہ شرائط کو درست کر دیا گیا ہے کرایہ داروں کے ذریعہ کم از کم 51% شکایت کنندگان کی طرف سے بیان جمع کروا کر رد کیا جاسکتا ہے کہ شرائط اب بھی موجود ہیں یا کرایہ دار نے لائسنس یافتہ آرکیٹیکٹ یا انجینئر کے ذریعہ جوابی حلف نامہ جمع کرایا ہے۔

**ذرائع**

نیویارک شہر ریونٹ سٹیبلائزیشن کوڈ، سیکشن 2523.4  
ٹیننٹ پروٹیکشن ریگولیشنز، سیکشن 2503.4  
نیویارک شہر ریونٹ اینڈ انسپکشن ریگولیشنز، سیکشن 2202.16  
نیویارک ریاست ریونٹ اینڈ انسپکشن ریگولیشنز، سیکشن 2102.4

**متعلقہ مواد**

**#3 ٹی ش ٹکی ف**  
**تامدخ ی رورض روا مبولطم**

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریونٹ 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