



فیکٹ شیٹ

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

16 نیویارک شہر میں کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں اوور چارجز جمع کرنا

ایک نظر میں

یہ فیکٹ شیٹ وضاحت کرتی ہے کہ کرایہ دار کرایہ استحکام قانون کو کرایہ کے لئے جرمانے وصول کرنے کے لئے کس طرح استعمال کر سکتے ہیں جس سے ان سے زیادہ معاوضہ لیا گیا ہے۔

تعریفیں

ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کا ڈویژن DHCR): 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۔

انتظامی جائزہ کے لئے درخواست (PAR): کرایہ کے منتظم کے حکم کو انتظامی چیلنج۔

خلاصہ اور جھلکیاں

کرایہ دار کے لئے کرایہ دار کو مالک سے کرایہ زائد چارج جرمانے وصول کرنے کے دو متبادل طریقے فراہم کرتا ہے۔ دونوں کو نیویارک اسٹیٹ DHCR سے حتمی حکم کی ضرورت ہے جو قانونی منظم کرایہ قائم کرتا ہے اور جرمانے کا تعین کرتا ہے۔

شرائط	
کرایہ اوور چارج کے لئے جرمانہ وہ رقم ہے جو ایک مالک قانونی منضبط کرایہ سے زیادہ جمع کرتا ہے، اس کے علاوہ یا تو سود یا تین گنا نقصانات۔	
عمل	<ul style="list-style-type: none">مالکان یا کرایہ دار جو اس فیصلے سے اختلاف کرتے ہیں وہ DHCR کے ساتھ انتظامی جائزہ (PAR) کے لئے درخواست دائر کر کے یا PAR پر حکمرانی کرنے والے کمشنر کے ساتھ ریونٹ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کو چیلنج کر سکتے ہیں۔PAR فائلنگ جو زیادہ چارج کے تعین کو چیلنج کرتی ہے کرایہ دار کے قانونی منظم کرایے کو ایڈجسٹ کرنے کے حکم کے اس حصے کو متاثر نہیں کرتی ہے۔ کرایہ دار حکم کے اجراء کے بعد پہلی کرایہ ادائیگی کی تاریخ پر مؤثر کم کرایہ ادا کرنا شروع کر سکتا ہے۔
طریقے	<ul style="list-style-type: none">آفسیٹ طریقہ: کرایہ دار جرمانے کا 20% تک مابانہ کرایہ سے اس وقت تک کاٹ سکتا ہے جب تک جرمانہ مکمل طور پر ختم نہ ہو جائے۔فیصلے کا طریقہ: فیصلہ دائر کرنے کے نتیجے میں مالک کی حقیقی جائیداد کے خلاف لیٹن رکھا جاسکتا ہے۔ اگر مالک فیصلے کو مطمئن نہیں کرتا ہے تو لیٹن کو کسی کاؤنٹی شیریف یا شہر کے شیریف کے ذریعہ مالک کی جائیداد کے خلاف نافذ کیا جاسکتا ہے۔



فیکٹ شیٹ

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

16 نیویارک شہر میں کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں اور چارجز جمع کرنا

رینٹ سٹیبلائزیشن قانون کرایہ دار کے لئے دو متبادل طریقے فراہم کرتا ہے تاکہ وہ نیویارک اسٹیٹ ٹویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR) کی طرف سے دیئے گئے مالک سے کرایہ سے زیادہ چارج جرمانے وصول کر سکے۔ ایک کرایہ دار ان میں سے کسی ایک طریقے کا استعمال صرف اس وقت شروع کر سکتا ہے جب DHCR قانونی منظم کرایہ قائم کرنے اور جرمانے کا تعین کرنے کا حتمی حکم جاری کرے۔

کرایہ اور چارج کے لئے جرمانہ وہ رقم ہے جو ایک مالک قانونی منضبط کرایہ سے زیادہ جمع کرتا ہے، اس کے علاوہ یا تو جمع شدہ سود یا تین گنا نقصانات، جیسا مناسب ہو۔ 14 جون 2019 کو ہاؤسنگ اسٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) کی منظوری کے بعد درج کی گئی شکایات کے لئے جان بوجھ کر اور چارج کی صورت میں جرمانہ شکایت درج کرنے سے چھ سال قبل شروع ہونے والے اور چارج کی رقم سے تین گنا برابر ہے۔ پری HSTPA کے لئے شکایات درج کرائی گئیں جرمانہ شکایت درج کرنے سے دو سال قبل شروع ہونے والے اور چارج (اگر جان بوجھ کر) کی رقم سے تین گنا برابر ہے۔

حتمی حکم رینٹ ایڈمنسٹریٹر کا حکم ہے جسے انتظامی طور پر DHCR کے ساتھ بروقت درخواست برائے انتظامی جائزہ (PAR) دائر کرنے یا اگر چیلنج کیا جاتا ہے تو کمشنر کی طرف سے PAR کا تعین کرنے والے حکم نامے کو چیلنج نہیں کیا جاتا ہے۔

مالک یا کرایہ دار کی طرف سے رینٹ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کے 35 دن کے اندر PAR داخل کرنے سے کرایہ دار کو اس وقت تک دیا گیا جرمانہ جمع کرنے سے روکا جائے گا جب تک کمشنر PAR پر فیصلہ نہیں کرتا۔ PAR کے حکم کے اجراء کے بعد، ایک ناراض فریق آرٹیکل 78 (سول پریکٹس قانون اور قواعد) عدالتی کارروائی شروع کر سکتا ہے جو اسی طرح کرایہ دار کی فیصلہ کے طور پر حکم داخل کرنے کی اہلیت میں تاخیر کرے گا (دیکھیں طریقہ #2 نیچے) جب تک عدالت حتمی تعین نہیں کر لے جاتی۔

کرایہ منتظم کے اور چارج تعین کے خلاف PAR کی بروقت فائلنگ کرایہ دار کے قانونی منظم کرایے کو ایڈجسٹ کرنے کے حکم کے اس حصے کو متاثر نہیں کرتی ہے۔ لہذا، جب تک کمشنر خاص طور پر کرایہ میں ایڈجسٹمنٹ میں تاخیر کا "اسٹے آرڈر" جاری نہیں کرتا، کرایہ دار آرڈر کے اجراء کے بعد پہلی کرایہ ادائیگی کی تاریخ پر مؤثر کم کرایہ ادا کرنا شروع کر سکتا ہے چاہے مالک PAR فائل کرے۔

PAR داخل کرنے کے 35 دن ختم ہونے کے بعد، اور اگر نہ تو مالک اور نہ ہی کرایہ دار نے ایک PAR دائر کیا ہے تو کرایہ دار کرایہ سے زیادہ چارج جرمانہ وصول کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کو ذیل میں بیان کردہ دو متبادل طریقوں میں سے صرف ایک کا انتخاب کرنا چاہئے:

1. آف سیٹ طریقہ

کرایہ دار جرمانے کا 20% تک ماہانہ کرایہ سے اس وقت تک کاٹ سکتا ہے جب تک جرمانہ مکمل طور پر ختم نہ ہو جائے۔ اگر جرمانے کا 20% کرایہ دار کے ماہانہ کرایے سے زیادہ ہے تو کرایہ دار کو اس وقت تک کوئی کرایہ ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہے جب تک واجب الادا رقم کی پوری رقم وصول نہیں ہو جاتی۔ اس اختیار کو استعمال کرنے سے پہلے، زیادہ چارج ہونے والے کرایہ دار کو رینٹ ایڈمنسٹریٹر کے حکم کے اجراء سے 35 دن انتظار کرنا ہوگا۔ جیسا کہ اوپر نوٹ کیا گیا ہے، اس مدت کے دوران، اس حکم سے ناراض کوئی بھی فریق حکم کی درستگی کو چیلنج کرتے ہوئے PAR (DHCR فارم RAR-2) دائر کر سکتا ہے۔ اگر PAR دائر کیا جاتا ہے تو اور چارج جرمانے کو اس وقت تک ختم نہیں کیا جاسکتا جب تک PAR آرڈر اس بات کی تصدیق نہ کر لے کہ اور چارج ہوا ہے اور جرمانے کی حتمی رقم کا تعین کرتا ہے۔

2. فیصلہ کا طریقہ

فیصلہ دائر کرنے کے نتیجے میں غیر ملکی کو مالک کی اصل جائیداد کے خلاف رکھا جاسکتا ہے۔ اگر مالک فیصلے کو مطمئن نہیں کرتا ہے تو لیٹن کو کسی کاؤنٹی شیریف یا شہر کے شیریف کے ذریعہ مالک کی جائیداد کے خلاف نافذ کیا جاسکتا ہے۔ اس آپشن کو استعمال کرنے کے لیے جرمانہ \$1,000 سے تجاوز کرنا ہوگا، یا اگر کم ہو تو کرایہ دار کو اپارٹمنٹ سے منتقل ہونا ضروری ہے۔ اس اختیار کے تحت کرایہ دار کو PAR فائلنگ کی مدت ختم ہونے کے لئے 35 دن انتظار کرنا ہوگا۔

PAR فائلنگ کی 35 دن کی مدت PAR داخل کیے بغیر یا PAR کے اوور چارج ایوارڈ کی تصدیق کے 60 دن بعد ختم ہونے کے بعد اور اگر ان 60 دنوں کے اندر کوئی عدالتی چیلنج شروع نہیں کیا جاتا ہے تو کرایہ دار کو کاؤنٹی کلرک کے پاس "اوور چارج جرمانے کی تصدیق کا نوٹس" (DHCR فارم RN-14) اور فیصلہ فارم (DHCR فارم RN-14.1) داخل کرنا ہوگا۔ اس سے پہلے کہ کرایہ دار کاؤنٹی کلرک کے پاس یہ فارم داخل کرے، کرایہ دار کو پہلے Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, نیویارک, 11433 میں DHCR کے اوور چارج کیس انٹیک سیکشن کو نوٹس (فارم RN-14) بھیجنا ہوگا۔ کرایہ دار کو DHCR کو فیصلہ فارم (فارم RN-14.1) بھیجنا نہیں چاہئے۔ DHCR تصدیق کرے گا کہ مالک نے عدالتی جائزے کے لئے PAR یا کارروائی دائر نہیں کی ہے، یا اگر دائر کیا گیا ہے تو وہ کارروائی ختم ہوگئی ہے۔ DHCR کرایہ دار کو مکمل نوٹس (فارم RN-14) ریٹ ایڈمنسٹریٹر کے آرڈر کی مصدقہ کاپی کے ساتھ واپس کرے گا، اور اگر قابل اطلاق ہو تو PAR آرڈر کی تصدیق شدہ کاپی۔ اس کے بعد کرایہ دار کو نوٹس (فارم RN-14) میں شامل حلف نامہ مکمل کرنا ہوگا جس میں کہا گیا ہے کہ ماہانہ کرایہ کے مقابلے میں اوور چارج جرمانے کا کوئی حصہ آفسیٹ نہیں رہا ہے (اوپر طریقہ #1)۔

اس کے بعد کرایہ دار نوٹس، فیصلہ فارم اور اوور چارج آرڈر کی تصدیق شدہ کاپی کاؤنٹی کلرک کے دفتر میں داخل کرتا ہے جس میں جائیداد واقع ہے۔ اس کے بعد کاؤنٹی کلرک کا دفتر فیصلے کو ڈاک ٹکرے گا۔

اگرچہ پہلے مالکان جنہوں نے اوور چارج جمع کیے وہ مشترکہ طور پر اور کئی بار جمع کردہ اوور چارجز کے ذمہ دار ہیں، 1 اپریل 1984 کو یا اس کے بعد جمع کیے گئے جرمانے سمیت کسی بھی اوور چارج کی واپسی موجودہ مالک کی ذمہ داری ہے سوائے کچھ محدود معاملات کے، جس میں بنیادی طور پر عدالتی فروخت شامل ہے۔ ان محدود معاملات میں، پہلے مالکان صرف ان کے ذریعہ جمع کردہ اوور چارجز کے ذمہ دار ہوتے ہیں۔

1 اپریل 1984 سے پہلے درج کی گئی شکایات اور اوور چارجز کے لئے ریفرنڈز اور جرمانے اس مالک کی ذمہ داری ہیں جس نے اوور چارج جمع کیا تھا۔

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریٹ 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