



فیکٹ شیٹ

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

20 معذور افراد کے خصوصی حقوق

تعارف - معذور افراد کے حقوق

یہ قانون ان معذور افراد کے لئے کچھ تحفظات فراہم کرتا ہے جو بے دخلی سے تحفظ اور کرایے میں اضافے سے استثنیٰ کے سلسلے میں کرایہ پر منظم رہائش پر قابض ہیں۔ ان تحفظات کو ذیل میں بیان کیا گیا ہے۔

معذور کرایہ داروں کے لئے بے دخلی کے تحفظات

1. مالک کسی معذور کرایہ دار یا معذور کرایہ دار کے شریک حیات کو مالک کے قبضے کے مقصد سے NYC میں رینٹ مستحکم اپارٹمنٹس سے بے دخل نہیں کر سکتا جب تک کہ مالک کرایہ دار کے موجودہ اپارٹمنٹ کے قریب کسی علاقے میں اسی یا کم کرایہ پر مساوی یا اعلیٰ اپارٹمنٹ فراہم نہ کرے۔

2. ایک مالک کے قبضے کے مقاصد کے لئے NYC اور رینٹ کنٹرولڈ اپارٹمنٹس کے باہر مستحکم اپارٹمنٹس سے معذور کرایہ دار کو بے دخل نہیں کر سکتا۔

ان تحفظات کے مقاصد کے لئے، معذور افراد کرایہ دار اور/یا کرایہ داروں کے شریک حیات ہیں جن میں جسمانی، جسمانی یا نفسیاتی حالات کے نتیجے میں کمزوری ہوتی ہے جو طبی طور پر قابل قبول طبی اور لیبارٹری تشخیصی تکنیکوں کے ذریعہ ظاہر ہوتی ہے جن کے مستقل ہونے کی توقع کی جاتی ہے، اور کرایہ دار کو کسی خاطر خواہ، فائدہ مند روزگار میں ملوث ہونے سے روکتے ہیں۔

کرایہ میں اضافہ معذور کرایہ داروں کے تحفظات

نیویارک شہر میں DRIE

نیویارک شہر میں، کرایہ دار معذوری کرایہ میں اضافے کی چھوٹ (DRIE) کے لئے درخواست دے سکتا ہے، اگر اہل ہو۔ جب کوئی موجودہ مستفید مستقل طور پر گھر چھوڑ دیتا ہے، تو خاندان کا باقی رکن مسلسل اہلیت کا تعین کرنے کے لئے منتقلی کی درخواست دائر کر سکتا ہے۔

معذوری کے حامل درخواست دہندہ کا نام کرایہ پر منظم یا کوآپریٹو/کنڈومینیم اپارٹمنٹ (جہاں رہن ہے یا ایک بار نیشنل ہاؤسنگ ایکٹ کی دفعہ 213 کے تحت وفاقی طور پر بیمہ کیا گیا تھا) کے لئے لیز پر نامزد کیا جانا چاہئے۔

DRIE کے لئے کوالیفائی کرنے کے مقاصد کے لئے، کرایہ پر منظم اپارٹمنٹ میں کرایہ استحکام، کرایہ کنٹرول، Mitchell-Lama ضوابط اور نیویارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ پرزرویشن اینڈ ڈویلپمنٹ کے متبادل انتظامی پروگراموں کے ڈویژن (DAMP) سے مشروط اپارٹمنٹس شامل ہیں۔

اگر کوئی کرایہ دار اس پروگرام کے لئے اہل ہے، تو ایسے کرایہ دار کو اس سے مستثنیٰ قرار دیا گیا ہے:

1. مستقبل میں کرایہ کی گائیڈ لائن میں اضافہ، زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ میں اضافہ، مالک کی معاشی مشکلات کی بنیاد پر اضافہ، یا میجر کیپیٹل امپروومنٹس۔ تاہم، کرایہ دار کو اس قسم کے اضافے کے نتیجے میں درکار اضافی حفاظتی ڈپازٹ ادا کرنا ہوگا۔

2. معذوری کرایہ بڑھانے کی چھوٹ (DRIE) حاصل کرنے والے کرایہ دار ایک یا دو سال کی لیز کی تجدید کا انتخاب کر سکتے ہیں۔

3. NYC معذور کرایہ دار بھی منتقل ہوتے وقت ایک اپارٹمنٹ سے دوسرے اپارٹمنٹ میں یہ چھوٹ لے سکتے ہیں، نیویارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف فنانس، DRIE یونٹ میں مناسب درخواست دینے پر۔

4. DHCR کے لئے کرایہ میں کمی نے 2014 کے رینٹ کوڈ ترامیم (RCA 2014) کے مطابق انفرادی میٹرننگ (براہ راست یا ذیلی میٹرننگ) میں برقی تبدیلیوں کی منظوری دی۔ بجلی کی لاگت اس وقت تک کرایہ میں شامل رہتی ہے جب تک DRIE وصول کنندہ خالی نہیں ہو جاتا۔ تاہم مالک کو اپارٹمنٹ میں بجلی کی تبدیلی کا سامان نصب کرنے کی اجازت ہے جب اس پر DRIE وصول کنندہ کا قبضہ ہو۔

اہلیت کا تقاضا ہے کہ ایسا کرایہ دار درج ذیل پروگراموں میں سے کسی سے فوائد کا وصول کنندہ (یا سابق وصول کنندہ، جیسا کہ ذیل میں بیان کیا گیا ہے) ہے:

a. فیڈرل سوشل سیکورٹی ایکٹ کے تحت سوشل سیکورٹی ڈس ایبلٹی انشورنس (SSDI) یا سپلیمنٹل سکیورٹی انکم (SSI)؛

b. معذوری پنشن یا معذوری معاوضے کے فوائد جیسا کہ یونائیٹڈ اسٹیٹس ڈیپارٹمنٹ آف ویٹرن افیئرز نے فراہم کیا ہے؛ یا

c. NY اسٹیٹ سوشل لا کے مطابق طبی امداد کے فوائد، اور SSDI یا SSI فوائد کے سابق وصول کنندہ۔

قابل اطلاق انکم ٹیکس سال کے لئے مجموعی ڈسپوز ایبل آمدنی (ہاؤسنگ رہائش میں رہنے والے گھر کے تمام افراد کے لئے جن کا گھر کا سربراہ معذوری کا شکار شخص ہے) وفاقی قانون کے تحت SSI فوائد کے اہل زیادہ سے زیادہ آمدنی سے زیادہ نہیں ہوسکتی ہے۔ تاہم SSI فوائد میں اضافہ جو DRIE فوائد کی اہلیت کی تاریخ کے بعد نافذ ہوتا ہے مجموعی ڈسپوز ایبل آمدنی میں شامل نہیں ہے۔

DRIE کے لئے درخواست دینے کے لئے، NYC کرایہ کنٹرول یا کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹ کا کرایہ دار 311 ڈائل کر کے نیویارک شہر کے سٹیزن سروس سینٹر سے رابطہ کر سکتا ہے۔

آفس آف ریونٹ ایڈمنسٹریشن (ORA) کو مطلع کیا گیا ہے کہ ویسٹچیسٹر کاؤنٹی میں سٹی آف ماؤنٹ ورنن، سٹی آف وائٹ پلینز، ولیج آف ارونگٹن، ولیج آف کروٹن آن ہڈسن، ولیج آف سلیپی ہولو، ولیج آف اوسیننگ، ڈویز فیری، گرینبرگ، بیسٹنگز آن ہڈسن، نیو روشیل، یونکرز اور سٹی آف رائی کی میونسپلٹیوں نے DRIE کو اپنا لیا ہے۔ ORA کو یہ بھی مطلع کیا گیا ہے کہ نساؤ کاؤنٹی میں ٹاؤن آف نارٹھ ہیمپسٹیڈ کی بلدیہ نے DRIE کو گود لے لیا ہے۔ DRIE چھوٹ کے لئے درخواستیں ٹیکس میں کمی سرٹیفکیٹ اور ایس SCRIE/DRIE درخواست اور آرڈر (DHCR فارم RTP-13) پر ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کے ڈویژن کو دی جاتی ہیں۔ اگر آپ ویسٹ چیسٹر کاؤنٹی میں رہتے ہیں تو درخواست فارم حاصل کرنے، اپنی بلدیہ کی آمدنی کی اہلیت کی سطح کے بارے میں پوچھ گچھ کرنے یا دفتر جانے کے لئے ملاقات کا وقت مقرر کرنے کے لئے 948-4434 (914) پر کال کریں۔ مالکان رئیل اسٹیٹ ٹیکس ادائیگی کے لئے سرٹیفکیٹ وصول کرتے ہیں۔ جب کوئی موجودہ مستفید مستقل طور پر گھر چھوڑ دیتا ہے، تو خاندان کا باقی رکن مسلسل اہلیت کا تعین کرنے کے لئے منتقلی کی درخواست دائر کر سکتا ہے۔

نیویارک شہر سے باہر ایک DRIE وصول کنندہ بھی مندرجہ ذیل استثنیٰ کا حقدار ہے:

2014 RCA کے مطابق DHCR کے کرایے میں کمی نے انفرادی میٹرننگ (براہ راست یا ذیلی میٹرننگ) میں برقی تبدیلیوں کی منظوری دی۔ بجلی کی لاگت اس وقت تک کرایہ میں شامل رہتی ہے جب تک DRIE وصول کنندہ خالی نہیں ہو جاتا۔ تاہم مالک کو اپارٹمنٹ میں بجلی کی تبدیلی کا سامان نصب کرنے کی اجازت ہے جب اس پر DRIE وصول کنندہ کا قبضہ ہو۔

DHCR خدمات

Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY میں ریونٹ ایڈمنسٹریشن کے دفتر کا مرکزی دفتر، اور بورو اور کاؤنٹی ریونٹ دفاتر ہاتھ روم کی سہولیات سمیت مکمل طور پر قابل رسائی عمارتیں ہیں۔ تمام کرایہ دفاتر میں عملے کے ارکان فارم اور دیگر مطبوعہ مواد کے ساتھ بصارت سے محروم افراد کی مدد کے لئے دستیاب ہیں۔ پیشگی نوٹیفیکیشن کے ساتھ، عملے کے ارکان سماعت کی کمزوری، یا نقل و حرکت کے سنگین مسائل والے کرایہ داروں اور مالکان کے لئے بھی مدد فراہم کر سکتے ہیں۔ اگر سماعت سے محروم شخص ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR) کے ڈویژن سے پہلے ہونے والی سماعت میں فریق یا گواہ ہے تو DHCR کارروائی کی تشریح کے لئے ایک سائمنر فراہم کرے گا۔

ذرائع

رئیل پراپرٹی ٹیکس قانون سیکشن b-467
نیو یارک سٹی کرایہ استحکام قانون سیکشن 26-509

مزید معلومات یا معاونت کے لئے، 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