

فیکٹ شیٹ



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

24 بڑے سرمائے کی بہتری (MCI)

ایک نظر میں

یہ فیکٹ شیٹ مالکان کے حقوق اور ذمہ داریوں کو بیان کرتی ہے جب کسی ایسی عمارت کو اپ گریڈ کرنے کے بعد کرایہ بڑھایا جاتا ہے جو کرایہ استحکام یا کرایہ کنٹرول قوانین سے مشروط ہے۔

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۔

اہم سرمائے کی بہتری (MCIs): ہوائلز، کھڑکیاں اور چھتوں جیسی وسیع بہتری۔

خلاصہ اور جھلکیاں

MCIs ہوائلز، کھڑکیاں، الیکٹریکل ری وائرنگ، پلمبنگ اور چھتوں جیسے نظاموں میں وسیع پیمانے پر بہتری لا رہے ہیں۔ غیر ضروری کاسمیٹک بہتری یا انفرادی اپارٹمنٹس میں کیا گیا کام جو بصورت دیگر پوری عمارت میں بہتری نہیں ہے MCIs کے اہل نہیں ہیں۔

ضروریات	قابلیت
<ul style="list-style-type: none">• کرایہ میں اضافے کے اہل ہونے کے لئے، MCI کو ایک نئی تنصیب ہونی چاہئے نہ کہ پرانے آلات کی مرمت۔• کسی بھی دعوے دار MCI لاگت کو مناسب دستاویزات کے ذریعہ سپورٹ کیا جانا چاہئے۔	<ul style="list-style-type: none">• کرایہ داروں کے پاس مالک کی MCI درخواست کا جواب دینے کے لئے 60 دن ہیں۔• MCI میں اضافہ 35% یا اس سے کم کرایہ پر منظم یونٹوں والی عمارتوں کے لئے ممنوع ہے۔• MCI میں اضافہ ممنوع ہے اگر فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں کے علاوہ مقامی بلدیہ کے پاس فائل پر خطرناک خلاف ورزیاں ہوتی ہیں۔• MCI میں اضافہ ہوتا ہے، جو پہلے یا تو 6% یا 15% تک محدود تھا، اب 2% سالانہ کی حد مقرر کی گئی ہے، اور صرف ایک بار جمع کیا جا سکتا ہے جب DHCR کرایہ میں اضافے کی منظوری دیتے ہوئے تحریری حکم جاری کرے۔• MCI میں اضافہ مناسب اخراجات کی بنیاد پر دیا جاسکتا ہے۔• 35 یا اس سے کم یونٹوں والی عمارتیں 12 سال کے دوران متحرک ہیں، 35 سے زائد یونٹوں والی عمارتیں 12/1 سال کے دوران ایمرٹیز ہیں۔• MCI میں اضافہ آرڈر کی میلنگ کی تاریخ سے 60 دن بعد پہلے مہینے کے پہلے دن موثر اور قابل جمع ہے۔• MCI میں اضافہ عارضی ہے اور اس تاریخ کے 30 سال بعد کرایہ سے ہٹانا ضروری ہے جس میں مقامی کرایہ رہنما خطوط بورڈ کی جانب سے دینے گئے کسی بھی اضافے کو شامل کیا گیا ہے۔



فیکٹ شیٹ

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

24 بڑے سرمائے کی بہتری (MCI)

تعریفیں

جب مالکان کرایہ استحکام یا کرایہ کنٹرول قوانین کے تحت کسی عمارت میں بہتری یا تنصیبات کرتے ہیں، تو وہ کرایہ داروں کے کرایوں میں اضافے کی منظوری کے لئے ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ریویوئل (DHCR) کے ڈویژن میں درخواست دے سکتے ہیں۔ جب بہتری یا تنصیب کچھ ضروریات کو پورا کرتی ہے تو اسے ایک بڑا سرمایہ بہتری (MCI) سمجھا جائے گا۔ MCI کے طور پر اہل ہونے کے لئے، بہتری یا تنصیب ضروری ہے:

1. عام مرمت کے علاوہ داخلی ریونیو کوڈ کے مطابق غیر مرہون منت ہوں؛
2. پوری عمارت کے تحفظ، توانائی کی کارکردگی، فعالیت یا بنیادی ڈھانچے کے لئے ضروری ہے؛
3. تمام کرایہ داروں کو براہ راست یا بالواسطہ فائدہ پہنچانے؛ اور
4. قابل اطلاق کرایہ ضوابط میں شامل مفید زندگی کے شیڈول میں بیان کردہ ضروریات کو پورا کریں۔

MCI اشیاء کی کچھ مثالوں میں بوائٹلر، کھڑکیاں، برقی ری وائرنگ، پلمبنگ اور چھتیں شامل ہیں۔ غیر ضروری کاسمیٹک بہتری یا انفرادی اپارٹمنٹس میں کیا گیا کام جو بصورت دیگر پوری عمارت میں بہتری نہیں ہے MCI کے اہل نہیں ہیں۔ DHCR بہتری اور تنصیب کی اصل، تصدیق شدہ اور معقول لاگت کی بنیاد پر کرایہ میں اضافہ دے سکتا ہے۔

کرایہ میں اضافے کے اہل ہونے کے لئے، MCI کو ایک نئی تنصیب ہونی چاہئے نہ کہ پرانے آلات کی مرمت۔ کچھ طریقہ کار MCI کے طور پر بھی اہل ہیں، جیسے کسی عمارت کی "نشانہ" کرنا۔ DHCR فیکٹ شیٹ # 33 "مفید زندگی شیڈول" میں تنصیبات کی جزوی فہرست شامل ہے جو MCI کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے اہل ہیں۔ MCI کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے لئے تمام درخواستیں تنصیب کے دو سال کے اندر داخل کی جانی چاہئیں۔

درخواست اور دستاویزات

ایک مالک کو DHCR بورو ریٹ دفتر یا Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433 یا DHCR کی ویب سائٹ سے دستیاب بڑے سرمائے کی بہتری (DHCR فارم RA-79) کی بنیاد پر کرایہ میں اضافے کے لئے مالک کی درخواست دائر کرنی ہوگی۔

چھوٹی عمارتوں کے مالکان کو درخواست دائر کرنے سے پہلے تکنیکی معاونت کے لئے DHCR کے SBO یونٹ سے رابطہ کرنے کی حوصلہ افزائی کی جاتی ہے۔ تمام مالکان اور کوآپریٹو/کنڈومینیم کارپوریشنوں میں منیجنگ ایجنٹ کو درخواست (RA-79 ہدایات) مکمل کرتے وقت MCI ہدایات (RA-79 ہدایات) کا بغور جائزہ لینے کی ضرورت ہے کیونکہ وہ اس فیکٹ شیٹ سے زیادہ تفصیلی ہیں، جس میں عمومی معلومات شامل ہیں۔

مکمل ایپلی کیشن میں ہونا ضروری ہے:

1. انجام دیئے گئے کام کی ایک آئٹم انڈر فہرست اور اس طرح کے کام کی وجہ یا مقصد کی وضاحت یا وضاحت؛
2. کام کی لاگت اور کام شروع ہونے اور ختم ہونے کی تاریخوں کے بارے میں مالک اور ٹھیکیداروں کی طرف سے فراہم کردہ سرٹیفیکیشن؛
3. ادائیگی کا ثبوت؛
4. کئے گئے کام کے لئے قابل اطلاق سرکاری اداروں سے تمام ضروری منظوریوں کی کاپیاں؛
5. اس بات کا اثبات کہ عمارت قابل اطلاق مقامی میونسپلٹیوں کے ساتھ کسی بھی خطرناک یا فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں سے پاک ہے؛
6. کرایہ داروں کی ایک فہرست جس کا کرایہ منظم درجہ ہے۔

کیس پروسیسنگ

1. جب کوئی مالک MCI کی درخواست جمع کراتا ہے تو DHCR کرایہ داروں کو مطلع کرتا ہے اور انہیں درخواست کے تحریری جوابات جمع کرانے کا موقع فراہم کرتا ہے۔ انہیں ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ موضوع کی تنصیب پر زیادہ سے زیادہ خاص طور پر تبصرہ کریں۔ کرایہ دار درخواست کا جواب دینے کے لئے وقت میں توسیع کی درخواست کر سکتے ہیں۔
2. مالک تمام معاون دستاویزات کے ساتھ درخواست کی ایک کاپی احاطے میں رکھ سکتا ہے تاکہ کرایہ دار اس کی جانچ کر سکیں۔ تاہم، تمام معاون دستاویزات کے ساتھ MCI درخواست کی مکمل کاپی تحریری درخواست پر کرایہ دار کے جائزے کے لئے ہمیشہ DHCR میں دستیاب ہوگی۔ DHCR درخواست کا جائزہ لے گا، کرایہ دار کے جوابات پر غور کرے گا اور اگر ضروری سمجھا جائے تو اضافی دستاویزات کی درخواست کر سکتا ہے۔
3. جب پروسیسنگ مکمل ہو جائے گی تو DHCR درخواست کردہ کل رقم، جزوی رقم کے کرایے میں اضافہ دینے یا درخواست کی تردید کرنے کا حکم جاری کرے گا۔ مالک اور کرایہ داروں کو DHCR کی جانب سے تحریری حکم میں متعلقہ شرائط و ضوابط کے علاوہ ہر اپارٹمنٹ پر لاگو ہونے والی کل رقم کے ساتھ فی کمرہ کرایہ میں اضافے کی رقم کے بارے میں مطلع کیا جائے گا۔

میونسپل منظوریاور کرایہ دار کے جوابات

1. اگر تنصیب کو کسی اور سرکاری ایجنسی سے مطلوبہ منظوری مل جاتی ہے تو کرایہ دار کے جوابات پر غور کیا جائے گا لیکن اس کے نتیجے میں درخواست کی تردید نہیں ہو سکتی ہے۔ ایسی صورتوں میں کرایہ داروں کو مناسب کارروائی کے لئے دوسری سرکاری ایجنسی کے پاس بھیجا جاسکتا ہے۔ مثالیں: نیویارک شہر میں بوائٹرز، پلمبنگ اور ری وائرنگ کی تنصیبات کے لیے محکمہ عمارتوں کی منظوری درکار ہوتی ہے۔
 2. اگر تنصیب کے لئے کسی اور سرکاری ایجنسی سے منظوری کی ضرورت نہیں تھی تو مالک کسی آزاد لائسنس یافتہ آرکیٹیکٹ یا انجینئر کی طرف سے حلف نامہ جمع کروا کر کرایہ دار کی شکایات کا جواب دے سکتا ہے کہ تنصیب کسی بھی نقائص سے پاک ہے۔ کرایہ دار اصل میں شکایت کرنے والوں میں سے کم از کم 51% کا بیان جمع کرا کر حلف نامے کو رد کر سکتے ہیں، کہ تنصیب اب بھی ناقص ہے یا وہ لائسنس یافتہ آرکیٹیکٹ یا انجینئر کے ذریعہ جوابی حلف نامہ جمع کرا سکتے ہیں۔ حلف نامے میں آرکیٹیکٹ یا انجینئر کے اصل دستخط اور پیشہ ورانہ مہر ہونی چاہیے، کاپی نہیں۔
- DHCR MCI درخواست کی منظوری یا تردید کا فیصلہ کرنے میں اصل شکایت کنندگان کے کم از کم 51% یا کرایہ داروں کے جوابی حلف نامے پر غور کرے گا۔ DHCR اپنے فیصلے تک پہنچنے میں مدد کے لئے معائنہ کر سکتا ہے۔
- مثال: کھڑکیوں، چھتوں اور لابی کے دروازوں کی تنصیب کے لئے دیگر سرکاری اداروں سے منظوری کی ضرورت نہیں ہے۔

ریکارڈ کیپنگ اور ادائیگی کا ثبوت

پروسیسنگ کی رفتار بڑھانے کے لئے مالکان پر زور دیا جاتا ہے کہ وہ MCI کے تمام اخراجات چیک کے ذریعے ادا کریں۔ اگر MCI کے قابل اجازت اخراجات کے لئے نقد ادائیگیاں کی جاتی ہیں تو انہیں مناسب دستاویزات کے ذریعے مدد فراہم کی جانی چاہئے۔ کسی بھی دعوے دار MCI لاگت کو مناسب دستاویزات کی مدد حاصل ہونی چاہئے جس میں متعلقہ بینک اسٹیٹمنٹ کے ساتھ منسوخ شدہ چیک شامل ہوں جو کام کی تکمیل یا الیکٹرانک ادائیگی کے ثبوت کے ساتھ بات چیت کو متوازی ظاہر کرتے ہیں، مذاکراتی بینک چیک کی کاپیاں اور/یا ٹھیکیدار کو ادا کیے جانے والے پیسے کے آرڈرز، انوائس رسید کام کی تکمیل کے ساتھ مکمل ہم وقت میں ادا کیے جاتے ہیں، معاہدے کے معاہدے پر دستخط کیے، تبدیلی کے احکامات پر دستخط کیے اور ٹھیکیدار کے حلف نامے سے ظاہر ہوتا ہے کہ تنصیب مکمل ہو گئی تھی اور اسے مکمل ادائیگی کی گئی تھی۔

جب بھی یہ پتہ چلا کہ کسی دعوے دار لاگت کی مزید تفتیش کی ضمانت دی جاتی ہے تو DHCR درخواست کر سکتا ہے کہ مالک اضافی دستاویزات فراہم کرے۔ جہاں ثبوت مناسب طور پر ثابت نہیں ہوتا ہے، وہاں دعوے کی لاگت اور ثابت شدہ/معقول لاگت کے درمیان فرق کی اجازت نہیں دی جائے گی۔

مزید معلومات DHCR آپریشنل بلیٹن 1-2017 کے تحت ہماری ویب سائٹ پر ادائیگی کے ثبوت، یکمشت لاگت، سود کی شناخت اور نقد ادائیگیوں کے حوالے سے www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins پر دستیاب ہو سکتی ہیں۔

خلاف ورزیاں

DHCR درخواست کو مکمل یا جزوی طور پر مسترد کر سکتا ہے، اگر مالک تمام مطلوبہ خدمات کو برقرار نہیں رکھے ہوئے ہے، یا اگر NYC ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈ NYC، (HPD) بلڈنگ کوڈ NYC، (DOB) فائر کوڈ (FDNY)، یکساں آگ سے بچاؤ اور بلڈنگ کوڈ (ETPA کاؤنٹیاں) کے مطابق موجودہ خطرناک یا فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیاں ہیں۔ کرایہ دار کی وجہ سے ہونے والی بعض خلاف ورزیوں کو چھوڑ دیا جاسکتا ہے۔ MCI کے کرایے میں اضافے کی منظوری نہیں دی جائے گی اگر عمارت پر DHCR کی جانب سے پراساں کیے جانے کا انکشاف ہوا ہے یا اگر DHCR نے خدمات میں کمی کی بنیاد پر عمارت کے وسیع کرایہ میں کمی کا حکم جاری کیا ہے۔ DHCR کرایہ بحالی کی درخواستیں دائر کرنے والے کسی بھی مالک کو تیز کرے گا۔ ایک کرایہ دار جس کے اپارٹمنٹ میں انفرادی کرایہ میں کمی کا آرڈر نافذ العمل ہے، سروس میں کمی کی بنیاد پر MCI کرایہ میں اضافے سے مستثنیٰ ہوگا جب تک کہ DHCR کے ذریعہ کرایہ بحال نہیں کیا جاتا۔

J-51 ٹیکس فوائد

اگر نیویارک شہر میں اپارٹمنٹس کے مالک کو MCI کے لئے ٹیکس میں کمی (J-51) ملتی ہے تو کرایہ میں اضافے میں ٹیکس میں کمی کی قیمت کے ایک حصے سے کمی کی جاتی ہے۔ MCI کی کارروائی میں یا بعد کی تاریخ میں ٹیکس میں کمی کی ترمیم کی کارروائی میں کرایہ عارضی طور پر کم کر دیا جاتا ہے۔ کرایہ کم کرنے کی مدت کے اختتام پر DHCR کی جانب سے کرائے پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے کرایہ بحالی کا حکم جاری کرنے اور ایک مالک نے کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس کے لئے نوٹس دائر کرنے کے بعد بحال کیا ہے۔

MCI کرایہ میں اضافہ اور خالی جگہ اور تجدید لیز

اگر MCI کی درخواست زیر التوا ہونے کے دوران اپارٹمنٹ خالی ہے یا خالی ہو جاتا ہے تو مالک کو کسی بھی آنے والے کرایہ دار کو مطلع کرنا ہوگا کہ اگر MCI کی درخواست منظور ہو جاتی ہے تو کرایہ دار کا کرایہ بڑھا دیا جائے گا۔ خالی لیز میں اس متوقع کرایہ میں اضافے کی نشاندہی کرنے میں ناکامی کے نتیجے میں لیز کی تجدید تک اس اپارٹمنٹ کے لئے MCI میں کوئی اضافہ کرنے کی اجازت نہیں ہوگی۔ اگر کوئی مالک اس مناسب نوٹیفیکیشن کے بغیر کرایہ میں اضافہ وصول کرتا ہے تو مالک جرمانے سے زیادہ وصول کرنے کا خطرہ مول لے گا۔

ایک خالی جگہ لیز کی شق جو آنے والے کرایہ دار کو زیر التوا MCI درخواست کی اطمینان بخش اطلاع دیتی ہے وہ ہے جو درج ذیل فراہم کرتی ہے: "مندرجہ ذیل کام کی بنیاد پر DHCR کے پاس سرمائے کی بہتری کے کرایے میں بڑے اضافے کے لئے درخواست دائر کی گئی ہے: _____ # ڈاکیٹ # _____ . اگر DHCR کرایہ میں اضافے کی منظوری کا حکم جاری کرے تو اس لیز میں حوالہ دیا گیا کرایہ بڑھا دیا جائے گا. "

اگر DHCR MCI کی بنیاد پر کرایہ میں اضافے کی درخواست منظور کرتا ہے تو مالک موجودہ لیز کی مدت کے دوران کرایہ کو صرف اسی صورت میں ایڈجسٹ کر سکتا ہے جب لیز میں ایک شق ہو جو خاص طور پر مالک کو ایسا کرنے کا اختیار دیتی ہے۔ ایک اطمینان بخش لیز شق درج ذیل فراہم کرے گی: اس لیز میں قائم کرایہ میں اضافہ یا کمی DHCR یا رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے حکم سے کی جاسکتی ہے۔

ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ 2019 نے MCI کیس پروسیسنگ اور کرایہ میں اضافے کو کس طرح متاثر کیا؟

- کرایہ داروں کے پاس مالک کی MCI درخواست کا جواب دینے کے لئے 60 دن ہیں۔
- MCI میں اضافہ 35% یا اس سے کم کرایہ پر منظم یونٹوں والی عمارتوں کے لئے ممنوع ہے۔
- MCI میں اضافہ ممنوع ہے اگر فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں کے علاوہ مقامی بلدیہ کے پاس فائل پر خطرناک خلاف ورزیاں ہوتی ہیں۔
- MCI میں اضافہ مناسب اخراجات کی بنیاد پر دیا جاسکتا ہے۔
- 35 یا اس سے کم یونٹوں والی عمارتیں 12 سال کے دوران متحرک ہیں، 35 سے زائد یونٹوں والی عمارتیں 12 ½ سال کے دوران ایمرٹیز ہیں۔
- MCI میں اضافہ آرڈر کی میلنگ کی تاریخ سے 60 دن بعد پہلے مہینے کے پہلے دن موثر اور قابل جمع ہے۔
- MCI میں اضافہ عارضی ہے اور اس تاریخ کے 30 سال بعد کرایہ سے ہٹانا ضروری ہے جس میں مقامی کرایہ رہنما خطوط بورڈ کی جانب سے دیئے گئے کسی بھی اضافے کو شامل کیا گیا ہے۔
- MCI میں اضافہ، جو پہلے یا تو 6% یا 15% پر محدود تھا، اب 2% سالانہ کی حد پر ہے۔

**# 24 بڑے سرمائے کی بہتری (MCI)
اضافہ: سوالات اور جوابات**

1. ایک MCI کیا ہے؟

ایک بڑا سرمایہ بہتری (MCI) ایک بہتری یا تنصیب ہے جو ایک عمارت کی مجموعی حالت کو بہتر بناتی ہے جو کرایہ استحکام یا کرایہ کنٹرول قوانین سے مشروط ہے۔ MCIs کی مثالوں میں نئی چھتیں، بوائلر، کھڑکیاں، پلمبنگ یا الیکٹریکل ری وائرنگ شامل ہیں۔ MCIs کی دیگر مثالوں کی ایک جامع فہرست DHCR فیکٹ شیٹ # 33 کے تحت مل سکتی ہے جو www.hcr.ny.gov/fact-sheets پر دستیاب ہے

MCIs کے تصدیق شدہ اخراجات آپ کے ماہانہ کرایے میں کرایہ میں اضافے کے ذریعے ریگولیشنڈ کرایہ داروں کو منتقل کیے جا سکتے ہیں۔ عمارت کا مالک مختلف مطلوبہ معیارات کو پورا کرتے ہوئے NYS ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ریویوئل (DHCR) سے منظوری حاصل کرنے کے بعد ہی کرایہ داروں سے MCI کرایہ میں اضافہ وصول کر سکتا ہے۔

2. MCI کرایہ میں اضافے کے لئے کس قسم کا کام اہل ہے؟

MCIs کو کئی ضروریات کو پورا کرنا ہوگا۔ اس کام سے نہ صرف چند اپارٹمنٹس بلکہ پوری عمارت کو فائدہ پہنچنا چاہیے اور اس میں عمارت کے ایک بڑے نظام کی تبدیلی بھی شامل ہونی چاہیے۔ MCI کا کام عمارت کے آپریشن، تحفظ اور دیکھ بھال کے لئے ہونا چاہئے۔ MCIs کو انٹرنل ریونیو کوڈ کے ذریعہ فراہم کردہ کے مطابق ڈیپریسیبل ہونا چاہئے۔ اس کے علاوہ یہ بہتری پوری عمارت کے تحفظ، توانائی کی کارکردگی، فعالیت یا بنیادی ڈھانچے کے لئے ضروری ہونی چاہیے نہ کہ آپریشنل لاگت یا غیر ضروری کاسمیٹک بہتری یا انفرادی اپارٹمنٹس میں کیے گئے کسی گروپ کے کام کے لئے جو بصورت دیگر پوری عمارت میں بہتری نہیں ہے۔

DHCR عام مرمت کے لئے MCI کرایہ میں اضافہ نہیں دے گا جو صرف مناسب ورکنگ آرڈر میں عمارت کو برقرار رکھتا ہے۔ اس کے علاوہ عمارت کے مالک کو یہ بھی یقینی بنانا ہوگا کہ MCI آئٹم کو تبدیل کیا جا رہا ہے یا کام مکمل کیا جا رہا ہے جو DHCR کے "مفید زندگی شیڈول" کو پیچھے چھوڑ چکا ہے جو www.hcr.ny.gov/fact-sheets پر DHCR فیکٹ شیٹ #33 کے تحت دستیاب پایا جا سکتا ہے۔ "مفید زندگی شیڈول" عمارت کے اندر ایک افادیت یا ڈھانچہ سال کی تعداد فراہم کرتا ہے اس سے پہلے کہ اسے تبدیل کیا جائے اور اس طرح MCI کرایہ میں اضافے کے اہل ہونا چاہئے۔ مثال کے طور پر، پیکج یا اسٹیل بوائلر صرف MCI کرایہ میں اضافے کا اہل ہو سکتا ہے اگر مالک 25 سال بعد اس کی جگہ لے، عام تخمینہ زندگی کی مدت مفید زندگی شیڈول میں پائی جاتی ہے، نہ کہ ہر 5 سال میں۔

3. مجھے کیسے پتہ چلے گا کہ میرے عمارت کے مالک نے MCI میں اضافے کے لئے درخواست دی ہے؟

اگر عمارت کے مالک نے MCI کرایہ میں اضافے کے لئے درخواست دی تو عمارت میں تمام کرایہ داروں پر منظم کرایہ داروں کو DHCR کی طرف سے ایک نوٹس ڈاک کے ذریعے بھیجا جائے گا جس میں درخواست کا تفصیلی خلاصہ پیش کیا گیا ہے۔ اس نوٹس میں کام کی تاریخوں اور دعوے کے اخراجات سمیت بہتری کے بارے میں معلومات شامل ہوں گی۔ اس کے علاوہ، اس نوٹس میں آپ کے اپارٹمنٹ میں کمروں کی تعداد بھی شامل ہوگی۔ نوٹ کریں کہ اس مرحلے پر DHCR نے ابھی تک یہ تعین نہیں کیا ہے کہ آیا MCI کو منظور کیا جائے گا، جزوی طور پر دیا جائے گا یا انکار کیا جائے گا۔

4. کیا مجھے اپنے عمارت کے مالک کی MCI درخواست کا جواب دینے اور چیلنج کرنے کا وقت ملتا ہے؟

ہاں۔ کرایہ دار انفرادی طور پر اور/یا کرایہ دار ایسوسی ایشن کے چیلنج کے حصے کے طور پر اور MCI کرایہ میں اضافے سے پہلے اس درخواست کی مخالفت کر سکتے ہیں اور کرایہ دار کے ماہانہ کرایے میں شامل کر سکتے ہیں۔ کرایہ داروں کو عمارت کے مالک کی MCI کرایہ میں اضافے کی درخواست کا جواب دینے کے لئے نوٹس پر تاریخ سے 60 دن ملیں گے۔

5. کیا میں اپنے عمارت کے مالک کی MCI درخواست کا جائزہ لے سکتا ہوں؟

کرایہ دار مالک کی MCI درخواست کی کاپی کا جائزہ لے سکتے ہیں جو DHCR کے قبضے میں ہے اور ریکارڈ رسائی (REC-1) درخواست فارم بھر کر ایسا کر سکتے ہیں، جو ہدایات کے ساتھ دستیاب ہے: www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms درخواست جمع کرائیں:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
متوجہ ہوں: ریکارڈ رسائی یونٹ

کرایہ دار اوپر درج پتے پر DHCR کے Gertz Plaza دفتر میں مالک کی MCI درخواست کا جائزہ لینے کی درخواست کر سکتے ہیں یا درخواست کر سکتے ہیں کہ انہیں ایک کاپی ڈاک کے ذریعے بھیج دی جائے۔ اس کے علاوہ، اگر مالک نے تمام معاون دستاویزات کے ساتھ ایک کاپی مضمون کی عمارت میں رکھی تو کرایہ دار سائٹ پر اس کا جائزہ لے سکتے ہیں۔

6. کیا میں MCI درخواست کا جواب دینے کے لئے وقت میں توسیع حاصل کر سکتا ہوں؟

کرایہ دار درخواست کا جواب دینے کے لئے اچھے مقصد کے لئے اضافی 30 دن کی توسیع کی درخواست کر سکتے ہیں۔ کرایہ داروں کو توسیع کی ضرورت کی وجہ درج کرنی چاہئے۔ درخواست جمع کرائیں:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
متوجہ ہوں: MCI یونٹ

اپنی درخواست میں اپنا ڈاکٹ نمبر شامل کرنا یقینی بنائیں۔

7. DHCR کون سے کرایہ دار جوابات/چیلنجوں پر غور کرے گا؟

DHCR کرایہ دار کے تمام جوابات کا جائزہ لے گا۔ کرایہ دار متعدد وجوہات کی بنا پر درخواست کی منظوری کو چیلنج کر سکتے ہیں جیسے: نئے آلات کی تنصیب میں نقائص، نامناسب لاگت دستاویزات، مالک کی طرف سے ہراساں کرنے کی شکایات، بقایا دیکھ بھال یا عمارت ریکارڈ کی خلاف ورزیاں، بلڈنگ رجسٹریشن کی کمی، DHCR کے کرایہ میں کمی کے احکامات کا اجراء، آئٹم کو تبدیل کرنے کے لئے مفید زندگی کی ضروریات کو پورا کرنے میں ناکامی، اپارٹمنٹ روم کی نامناسب گنتی۔ MCI کو چیلنج کرنے کے لئے کچھ مخصوص بنیادوں میں شامل ہو سکتے ہیں، لیکن صرف اس تک محدود نہیں ہیں:

• اس کام سے تمام کرایہ داروں کو کوئی فائدہ نہیں ہوتا یا پوری عمارت کو کوئی فائدہ نہیں ہوتا۔ مثال: کھڑکیوں کو صرف چھ منزلہ عمارت کی تیسری منزل پر تبدیل کیا گیا تھا۔

• کام ضروری نہیں تھا اور صرف کاسمیٹک نوعیت کا ہے۔

• یہ کام ایک ایسے نظام پر کیا گیا تھا جس نے اپنی مفید زندگی کو ختم نہیں کیا ہے، مالک کو اس تنصیب کے لئے پہلے MCI کرایہ میں اضافہ ملا تھا اور عمارت کے مالک کو اس نظام کو تبدیل کرنے کے لئے DHCR سے چھوٹ نہیں ملی ہے۔

- یہ کام عام مرمت کے لئے ہے نہ کہ عمارت کے آپریشن، تحفظ اور دیکھ بھال کے لئے۔ مثال کے طور پر، مالک چھت کے کچھ علاقوں پر پیچ کرتا ہے اور چھت کے پورے نظام کی جگہ نہیں لیتا ہے۔
- انٹرنل ریونیو کوڈ کے تحت کام کی قدر میں کمی نہیں کی گئی ہے۔
- MCI آئٹم ناقص، نامکمل یا غیر کام کرنے والے طریقے سے مکمل ہے۔
- عمارت کے مالک نے اخراجات کو مناسب طور پر دستاویزی نہیں کیا یا اخراجات کا مناسب حساب نہیں لگایا۔
- عمارت کے مالک نے کرایہ داروں کو ہراساں کیا ہے۔ مزید معلومات کے لئے www.hcr.ny.gov/fact-sheets پر دستیاب DHCR فیکٹ شیٹ #17 دیکھیں اور اگر ضروری ہو تو DHCR کے پاس رپورٹ درج کرائیں۔
- مالک کی جانب سے MCI درخواست دائر کرنے کی تاریخ کو مقامی بلدیہ کے پاس فائل پر خطرناک یا فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیاں ہوئیں۔ آپ HPD's کی ویب سائٹ یا DOB کی ویب سائٹ پر جا سکتے ہیں جس میں یہ خلاف ورزیاں دکھائی گئی ہیں۔
- کام مکمل ہونے کے دو سال سے زیادہ عرصے بعد مالک کی MCI درخواست دائر کی گئی تھی۔
- مالک نے قانون کے مطابق مقامی بلدیہ سے مناسب منظوری حاصل نہیں کی۔
- مالک نے کچھ کام کی ادائیگی کے لئے سرکاری گرانٹ یا انشورنس کی آمدنی حاصل کی۔
- مالک کے دعوے کے مطابق کام سے ایک تجارتی ادارے کو فائدہ ہوا اور مالک نے MCI کے اخراجات کو تجارتی جگہ پر مناسب طور پر مختص نہیں کیا۔
- عمارت کا مالک عمارت میں تمام مطلوبہ خدمات کی دیکھ بھال نہیں کر رہا ہے، جیسے گیس، گرمی، گرم پانی وغیرہ فراہم کرنا۔
- مالک نے کئی سالوں میں پھیلے ہوئے مختلف مراحل میں MCI کا کام مکمل کیا۔
- کچھ یا تمام کام سپرنٹنڈنٹ یا مالک سے متعلق کسی نے کیا تھا۔
- مالک کی MCI درخواست میں تمام ٹھیکیداروں کا دستخط شدہ حلف نامہ شامل نہیں تھا تاکہ یہ ثابت ہو سکے کہ انہوں نے کام ختم کر دیا ہے اور انہیں مکمل ادائیگی کی گئی ہے۔
- MCI کے کچھ اخراجات نااہل یا فیس داخل کرنے کے تھے۔

8. کیا میں اپنا ابتدائی جواب جمع کرانے کے بعد MCI درخواست میں چینجز شامل کر سکتا ہوں؟

ہاں۔ کرایہ دار اپنا ابتدائی جواب داخل کرنے کے بعد بھی MCI کی درخواست مسترد کرنے کی بنیاد پر DHCR کو ثبوت جمع کرانا جاری رکھ سکتے ہیں، جب تک کہ DHCR کا حکم جاری نہ ہو جائے۔ ڈاکٹ نمبر کو شامل کرنا یقینی بنائیں تاکہ DHCR دفتر کو اس بات کا علم ہو کہ آپ کس MCI درخواست کا حوالہ دے رہے ہیں۔

9. کیا میرا عمارت کا مالک DHCR کی منظوری سے پہلے میرا کرایہ بڑھا سکتا ہے؟

نہیں۔ مالک کو DHCR کو درخواست جمع کرانی چاہئے اور اس کا مکمل جائزہ لینا ضروری ہے۔ DHCR کرایہ داروں اور مالک کو درخواست دینے یا انکار کرنے کا تحریری حکم جاری کرنا ہوگا اور حکم میں MCI کرایہ میں اضافے کی رقم بیان کی گئی ہے۔

10. MCI کرایہ میں اضافے کا حساب کیسے لگایا جاتا ہے؟

MCI کرایہ میں اضافے کا حساب درج ذیل ہے:

ایک مالک (دعویٰ شدہ لاگت) کی طرف سے دعویٰ کی گئی لاگت کا آڈٹ اور تصدیق DHCR کے ذریعہ کی جاتی ہے اور اس میں کمی کی جاتی ہے: کوئی بھی اشیاء جو MCIs کے طور پر اہل نہیں ہیں، وہ اخراجات جو مالک ثابت نہیں کر سکتا، اور انشورنس ادائیگیاں اور/یا سرکاری گرانٹ جو MCI کے حصے کے لئے ادا کی جاتی ہیں۔

یہ منظور شدہ لاگت پر آتا ہے، جو یا تو DHCR کی طرف سے کی گئی کٹوتی یا تنصیب کی معقول لاگت کو چھوڑ کر کلیم شدہ لاگت کی رقم ہے۔ اس کے بعد منظور شدہ لاگت کو ایڈجسٹ کیا جاتا ہے اگر MCI نے پوری عمارت کے سلسلے میں تجارتی جگہ کے مربع فٹ سے عمارت میں کسی تجارتی جگہ کو فائدہ پہنچایا۔ اس کے بعد قانون کے ذریعہ متعین کردہ مدت (35 یا اس سے کم یونٹوں کی عمارتوں کے لئے 144 ماہ اور 35 یونٹسے بڑی عمارت کے لئے 150 ماہ) کے دوران خالص منظور شدہ لاگت (پھیلائی گئی) ہے۔ اس رقم کو عمارت میں کمروں کی کل تعداد سے مزید تقسیم کیا گیا ہے۔ اس سے ہمیں فی کمرہ، ماہانہ کرایہ میں اضافہ ملتا ہے۔ اپارٹمنٹ کے کرایے میں اضافہ اپارٹمنٹ میں کمروں کی تعداد سے اس رقم کو ضرب دے کر پایا جاتا ہے۔

MCI حساب چارٹ

تذکرہ	حساب
1. مالک کا \$227,000 کے سرمائے کے کام کا دعویٰ	\$227,000
ذیلی کل (دعویٰ شدہ لاگت)	\$227,000
2. آڈٹ سے \$35K کی نااہل لاگت ظاہر ہوئی ہے (یعنی ثابت نہیں، انشورنس کے ذریعے ادا کی جاتی ہے، جس کی ادائیگی گووٹی گرانٹ وغیرہ کے ذریعے کی جاتی ہے)؛ دعوے میں \$35K کی کمی	\$35,000-
ذیلی کل (منظور شدہ لاگت)	\$192,000
3. کمرشل اسپیس عمارت کے رقبے کا % 10 ہے؛ دعوے میں مزید %10 کمی	\$19,200-
ذیلی کل (کل منظور شدہ لاگت)	\$172,800
4. عمارت میں 30 یونٹ سہی، جیسا کہ قانون میں متعین کیا گیا ہے، 144 ماہ کے دوران خالص منظور شدہ لاگت میں اضافہ ہوا ہے	÷144
ذیلی کل (کل عمارت فی ماہ اضافہ)	\$1,200
5. عمارت میں 120 کمرے ہیں (3 کمروں کے ساتھ 40 اپارٹمنٹس ہر ایک) لہذا کل اضافہ 120 سے تقسیم	÷120
کل (فی کمرہ فی کمرہ ماہانہ اضافہ)	\$10

11. DHCR نے MCI کے کرایے میں اضافے کی منظوری دی اور میں DHCR کے فیصلے سے متفق نہیں ہوں۔ میں کیا کر سکتا ہوں؟

کرایہ دار DHCR کے حکم پر تاریخ کے 35 دن کے اندر اپیل دائر کر سکتے ہیں جس نے MCI کرایہ میں اضافہ دیا تھا۔ اس حکم نامے کو جاری کرنے میں DHCR کی کسی بھی غلطی یا غلطی کا اختصاص کریں۔ اپیل کی کارروائی میں جائزہ عام طور پر MCI کیس پروسیسنگ کے دوران DHCR کو پیش کردہ حقائق یا شواہد تک محدود ہوتا ہے۔ اگر آپ اپیل پر نئے حقائق یا شواہد پیش کرنے کے خواہاں ہیں تو اس طرح کے مواد کی شناخت آپ کی وجہ سے کی جانی چاہئے کہ اب اسے قبول کیا جائے اور اس کا جائزہ لیا جائے۔ اپیل دائر کرنے کی درخواست DHCR کا پٹیشن فار ایڈمنسٹریٹو ریویو فارم RAR-2 جو www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms پر دستیاب ہے

12. کیا اپیل دائر کرنے سے مالک کرایہ میں اضافہ جمع کرنے سے روکتا ہے؟

نہیں۔ مالک قانون کے مطابق کرایہ میں اضافہ وصول کرنے کا حقدار ہے۔

13. یہ اضافہ میرے کرایے پر کیسے لاگو ہوتا ہے؟

DHCR کا MCI آرڈر آپ کے اپارٹمنٹ کے کرایے میں اضافے کی وضاحت کرے گا اور جب اس طرح کا اضافہ قابل جمع ہے۔ MCI کرایہ میں اضافہ آپ کے کرایے کے 2% تک محدود ہے جو اس وقت نافذ العمل تھا جب مالک نے درخواست دائر کی تھی (MCI آرڈر میں، DHCR آرڈر پر جمع ہونے والی تاریخ سے کسی بھی 12 ماہ کی مدت کے دوران اسے کرایہ رول کی تاریخ کے طور پر حوالہ دیتا ہے)۔ کوئی بھی رقم جو کرایہ کا 2% سے زیادہ ہے وہ مستقبل کے 12 ماہ کے عرصے میں ہی جمع کی جا سکتی ہے۔

14. جب میرا کرایہ پہلے ہی میری لیز میں مقرر ہے تو مجھے MCI میں اضافہ کیوں ادا کرنا پڑتا ہے؟

یہاں تک کہ اگر آپ کا کرایہ آپ کی لیز سے مقرر کیا جاتا ہے، مالک اب بھی DHCR کے حکم پر MCI کرایہ میں اضافے کی بنیاد پر کرایہ بڑھا سکتا ہے۔ DHCR نے معیاری لیز کی تجدید کے فارم میں ایسی زبان شامل ہے جس میں کہا گیا ہے کہ "اس تجدیدی لیز میں فراہم کردہ کرایہ، علیحدہ چارجز اور کل ادائیگی میں اضافہ یا کمی DHCR یا رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے آرڈر یا سالانہ اپ ڈیٹس کے ذریعے کی جاسکتی ہے۔"

15. اگر مجھے SCRIE/DRIE ملتا ہے تو کیا مجھے کرایہ میں اضافہ ادا کرنا پڑے گا؟

نیویارک شہر میں کوئی کرایہ دار جو سینئر سٹیزن رینٹ ایڈوائز اسٹنٹی (SCRIE) یا ڈس ایبلٹی رینٹ ایڈوائز اسٹنٹی (DRIE) حاصل کرتے ہیں انہیں MCI کے حکم کے بعد اپنے کرایے کی چھوٹ کے بارے میں معلومات حاصل کرنے کے لئے 311 پر کال کرنی چاہئے۔ نیویارک شہر سے باہر کرایہ داروں کو MCI کے حکم کے بعد اپنے کرایہ سے اسٹنٹی کے بارے میں معلومات حاصل کرنے کے لئے اپنے مقامی SCRIE/DRIE دفتر سے رابطہ کرنا چاہئے۔ کرایہ داروں کو MCI آرڈر کی کاپی بنا کر اپنے SCRIE/DRIE آفس بھیجنی چاہئے تاکہ ان کی چھوٹ کو اپ ڈیٹ کیا جاسکے۔

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