



فیکٹ شیٹ

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

30 جانشینی کے حقوق

نیویارک ریاست بھر میں کرایہ مستحکم اور کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے، کرایہ دار کے ایک "خاندان کے رکن" کو کرایہ پر مستحکم تجدید لیز یا کرایہ کنٹرول کے تحت اپارٹمنٹ میں بے دخلی سے تحفظ کا حق حاصل ہوسکتا ہے جب کرایہ دار مر جاتا ہے یا مستقل طور پر اپارٹمنٹ سے نکل جاتا ہے۔ "خاندان کے فرد" کی تفصیلی وضاحت کے لیے، اس فیکٹ شیٹ کے "فیملی ممبر ڈیفینیشن" حصے کا حوالہ دیں۔

خاندان کے کسی فرد کو تجدید لیز یا بے دخلی سے تحفظ کا حق حاصل ہے اگر وہ کرایہ دار کی موت سے فوراً پہلے اپارٹمنٹ میں بنیادی رہائشی کے طور پر کرایہ دار کے ساتھ دو (2) سال تک رہتا ہے، یا کرایہ دار کی طرف سے اپارٹمنٹ سے مستقل روانگی۔ خاندان کے رکن کو تجدید لیز یا بے دخلی سے تحفظ کا حق بھی ہوسکتا ہے اگر وہ کرایہ داری کے آغاز سے یا تعلقات کے آغاز سے کرایہ دار کے ساتھ رہتا ہے۔ اگر جانشینی کے حقوق قائم کرنے کی کوشش کرنے والا خاندان کا فرد ایک بزرگ شہری یا معذور شخص ہے، تو کم از کم مدت کو کم کر کے ایک (1) سال کر دیا جاتا ہے۔

خاندان کا فرد - تعریف

"خاندان کے فرد" کی تعریف یا تو شریک حیات، بیٹا، بیٹی، سوتیلے بیٹا، سوتیلی بیٹی، باپ، ماں، سوتیلے باپ، سوتیلی ماں، بھائی، بہن، دادا، دادی، پوتا، پوتی، پوتی، سسر، ساس، داماد یا کرایہ دار یا مستقل کرایہ دار کی بہو کے طور پر کی جاتی ہے۔

"فیملی ممبر" کی تعریف میں بنیادی رہائشی کی حیثیت سے رہائشی رہائش گاہ میں کرایہ دار یا مستقل کرایہ دار کے ساتھ رہنے والا کوئی اور شخص بھی شامل ہے، جو ایسے شخص اور کرایہ دار کے درمیان جذباتی اور مالی وابستگی اور باہمی انحصار ثابت کر سکتا ہے۔

کرایہ دار اور اس طرح کے دیگر قابضین کے درمیان جذباتی اور مالی وابستگی اور باہمی انحصار موجود ہے یا نہیں اس کا تعین کرنے میں مندرجہ ذیل پر غور کیا جانا چاہئے:

(a) تعلقات کی لمبی عمر؛

(b) گھریلو یا خاندانی اخراجات اور/یا زندگی کی دیگر مشترکہ ضروریات کی ادائیگی کے لئے ایک دوسرے کا اشتراک کرنا یا ان پر انحصار کرنا؛

(c) مالیات کو آپس میں ملانا جس کا ثبوت دیگر چیزوں کے علاوہ بینک کھاتوں، ذاتی اور حقیقی جائیداد، کریڈٹ کارڈ اور قرض کی ذمہ داریوں کی مشترکہ ملکیت، سرکاری فوائد حاصل کرنے کے مقاصد کے لئے گھریلو بجٹ کا اشتراک کرنا وغیرہ ہے؛

(d) خاندانی تقریبات، چھٹیوں اور تقریبات، سماجی اور تفریحی سرگرمیوں وغیرہ میں مشترکہ طور پر شرکت کر کے خاندانی قسم کی سرگرمیوں میں مشغول ہونا؛

(e) قانونی ذمہ داریوں، ارادوں اور ذمہ داریوں کو ایک دوسرے کے لئے اس طرح کے طریقے سے باضابطہ بنانا جیسے وصیت پر عمل درآمد کرنا، ایک دوسرے کا نام ایگزیکٹور اور/یا مستفید ہونا، ایک دوسرے کو پاور آف اٹارنی دینا اور/یا ایک دوسرے کو ایک دوسرے کے لئے صحت کی دیکھ بھال کے فیصلے کرنے کا اختیار دینا، ذاتی تعلقات کا معاہدہ کرنا، گھریلو شراکت داری کا اعلان کرنا، یا عوامی مقاصد کے لئے نمائندہ ادائیگی کرنے والے کے طور پر خدمات انجام دینا فوائد، وغیرہ؛

(f) اپنے آپ کو خاندان کے دیگر افراد، دوستوں، برادری کے افراد یا مذہبی اداروں یا عمومی طور پر معاشرے کے ساتھ ان کے الفاظ یا اعمال کے ذریعے رکھنا؛

(g) باقاعدگی سے خاندانی افعال انجام دینا، جیسے ایک دوسرے کے توسیع شدہ خاندان کے فرد کی دیکھ بھال کرنا اور/یا خاندانی خدمات کے لئے روزانہ ایک دوسرے پر انحصار کرنا؛

(h) برتاؤ، معاہدہ یا دیگر عمل کے کسی بھی دوسرے نمونے میں مشغول ہونا جو طویل مدتی، جذباتی طور پر پر عزم رشتہ بنانے کے ارادے کا ثبوت دیتا ہے۔

یہ تعین صرف کسی ایک عنصر تک محدود نہیں ہے اور کسی بھی صورت میں ایسے افراد کے درمیان جنسی تعلقات کے ثبوت کی ضرورت یا غور نہیں کیا جائے گا۔

"کرایہ دار" کا تعلق کسی ایسے شخص یا افراد سے ہے جن کا نام لیز یا کرایہ کے معاہدے پر ہے جو رہائشی رہائش کے استعمال کے لئے کرایہ ادا کرنے کا پابند ہے یا ہے۔

"مستقل کرایہ دار" ان افراد سے متعلق ہے، جو کم از کم چھ ماہ کی مدت کے لئے بنیادی رہائش گاہ کے طور پر ہوٹلوں میں واقع رہائشی رہائش گاہوں میں مسلسل رہائش پذیر ہیں، یا لیز کے مطابق یا اس کے حقدار ہوٹل کرایہ دار ہیں۔

معذور افراد

"معذور شخص" کی تعریف ایک ایسے شخص کے طور پر کی جاتی ہے جس میں ایک کمزوری ہوتی ہے جو جسمانی، جسمانی یا نفسیاتی حالات کے نتیجے میں ہوتی ہے، شراب، جوئے یا کسی بھی کنٹرول شدہ مادے کی لت کے علاوہ، جو طبی طور پر قابل قبول طبی اور لیبارٹری تشخیصی تکنیکوں کے ذریعہ قابل دید ہیں، اور جو ایسے شخص کی زندگی کی بڑی سرگرمیوں میں سے ایک یا زیادہ کو کافی حد تک محدود کرتی ہے۔

بزرگ شہری

"بزرگ شہری" کی تعریف ایک ایسے شخص کے طور پر کی جاتی ہے جس کی عمر باسٹھ سال یا اس سے زیادہ ہو۔

کم از کم رہائش کی ضروریات

مطلوبہ رہائش کے کم از کم ادوار میں کسی بھی مدت کے دوران خلل نہیں سمجھا جائے گا جس کے دوران "خاندان کا فرد" عارضی طور پر منتقل ہو جاتا ہے کیونکہ وہ:

(a) فعال فوجی فرائض میں مصروف ہے؛

(b) کل وقتی طالب علم کے طور پر داخل کیا جاتا ہے؛

(c) عدالتی حکم کے مطابق ہاؤسنگ رہائش گاہ میں رہائش گاہ میں نہیں ہے جس میں لیز کی کوئی مدت یا شق شامل نہیں ہے اور حقیقی جائیداد کے اقدامات اور کارروائی کے قانون میں متعین کردہ کسی بنیاد کو شامل نہیں کیا گیا ہے؛

(d) ملازمت میں مصروف ہے جس کے لئے رہائش گاہ سے عارضی منتقلی کی ضرورت ہے؛

(e) طبی علاج کے لئے اسپتال میں داخل ہے؛ یا

(f) کے پاس ایسی دوسری معقول بنیادیں ہیں جن کا تعین DHCR ایسے شخص کی درخواست پر کرے گا۔

اپارٹمنٹ میں نامزد کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے خاندان کے افراد کے مالک کو نوٹس پر جو جانیشینی کے حقوق/ بے دخلی سے تحفظ (DHCR فارم RA-23.5) کا حقدار ہوسکتا ہے، کرایہ دار کسی بھی وقت اپارٹمنٹ میں رہنے والے تمام افراد (کرایہ دار کے علاوہ) کے ناموں سے مالک کو مطلع کرسکتا ہے۔ یا، مالک کسی بھی وقت، لیکن کسی بھی بارہ مہینوں میں ایک سے زیادہ بار کرایہ دار سے ایسے تمام افراد کے نام کی درخواست نہیں کر سکتا ہے۔

ایسے افراد سے متعلق مندرجہ ذیل معلومات ناموں کے ساتھ ہونی چاہئیں؛

(a) اگر وہ شخص خاندان کا فرد ہے جیسا کہ اوپر بیان کیا گیا ہے؛

(b) اگر وہ شخص تجدید لیز پر کرایہ دار کے طور پر نامزد ہونے کا حقدار بن سکتا ہے یا مطلوبہ رہائش کی قابل اطلاق کم از کم مدت کی منظوری پر بے دخلی سے تحفظ کا حقدار بن سکتا ہے؛

(c) کرایہ دار کے ساتھ ایسے شخص کی بنیادی رہائش گاہ کے آغاز کی تاریخ؛ اور

(d) اگر وہ شخص بزرگ شہری یا معذور شخص ہے جیسا کہ اوپر وضاحت کی گئی ہے۔

ذرائع

نیویارک شہر کرایہ مستحکم کوڈ، سیکشن 2523.5

کرایہ دار تحفظ ضوابط، دفعہ 2503.5

نیویارک سٹی کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2202.25

نیویارک اسٹیٹ کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط، سیکشن 2102.8

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