

اس دستاویز کا انگریزی زبان سے ہسپانوی، چینی، روسی، اطالوی، ہپٹیائی-کریول، کوریائی، بنگالی، یدش، پولش، عربی، فرانسیسی اور اردو میں ترجمہ کیا گیا ہے۔ ترجمے خالصتاً متعلقہ انگریزی شکل کی رہنمائی کے طور پر فراہم کیے جاتے ہیں اور ان کا مقصد انگریزی شکل کے استعمال کو تبدیل کرنا نہیں ہے۔ آفس آف ریٹنٹ ایڈمنسٹریشن (ORA) نے اس دستاویز کا ترجمہ محدود انگریزی مہارت کے ساتھ صارفین کی مدد کے لئے کیا ہے۔ براہ کرم نوٹ کریں کہ ترجمہ ایک ٹھیکیدار کی طرف سے ہے جسے جنرل سروسز کے دفتر نے برقرار رکھا ہے۔ ORA ترجمے کی درستگی کی ضمانت یا ضمانت نہیں دیتا۔

صدر دفتر معلمات



کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے نیویارک شہر لیز سوار

کسی مالک کی جانب سے کرایہ دار کی لیز پر اس سوار کی کاپی بغیر کسی وجہ کے منسلک کرنے میں ناکامی کے نتیجے میں جرمانہ یا دیگر پابندیاں لگ سکتی ہیں

نوٹس

اس رائیڈر کو اس نوٹس کے ساتھ کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس کے لئے تمام خالی جگہوں اور تجدید ی لیزوں سے منسلک ہونا چاہئے۔ یہ رائیڈر نیویارک سٹی رینٹ سٹیبلائزیشن قانون کی دفعہ 26-511(d) کے مطابق تیار کیا گیا تھا۔

یہ سوار لیز کے پرنٹ سائز سے بڑے پرنٹ سائز میں ہونا چاہئے جس سے رائیڈر منسلک ہے۔ ہر لیز کے چہرے پر درج ذیل زبان جلی چھپائی میں ظاہر ہونی چاہئے: "منسلک سوار کرایہ استحکام قانون کے تحت کرایہ داروں اور زمینداروں کے حقوق اور ذمہ داریاں طے کرتا ہے۔"

اس رائیڈر کو ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ 2019 کے ذریعہ کی گئی تبدیلیوں کی عکاسی کے لئے اپ ڈیٹ کیا گیا ہے۔

سیکشن 1 (اگر یہ تجدیدی لیز ہے تو سیکشن 1 مکمل نہ کریں، سیکشن 2 پر جائیں)

اگر باکس A کی جانچ پڑتال کی جاتی ہے تو مالک ضروری ظاہر کرتا ہے کہ کس طرح اس طرح کی خالی جگہ لیز میں فراہم کردہ کرایہ کی رقم درج ذیل چارٹ مکمل کر کے پچھلے قانونی منضبط کرایے سے زیادہ شمار کی گئی ہے۔ اس کے علاوہ، مالک ضروری کرایہ دار کی جانب سے بیڈیگ انفیکشن ہسٹری کے انکشاف کا نوٹس مکمل کرتا ہے، جیسا کہ NYC ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈ سیکشن 27-2018.1 کی ضرورت ہے، جو اس لیز رائیڈر کے ساتھ کرایہ دار پر پیش کرنا ضروری ہے۔

پچھلے قانونی منضبط کرایہ سے اوپر کوئی بھی اضافہ کرایہ قوانین اور کرایہ استحکام ضابطہ کی اجازت کے مطابق ہونا چاہئے۔

خالی جگہ لیز کرایہ کا حساب

اپارٹمنٹ اور آخری کرایہ دار کی حیثیت (مناسب باکس چیک کرنے اور مکمل کرنے کا مالک - (A), (B), (C) یا (D)۔ صرف ایک کا انتخاب کریں۔)

X (A) جب آخری کرایہ دار باہر چلا گیا تو یہ اپارٹمنٹ کرایہ پر مستحکم ہو گیا۔

پتہ: X اپارٹمنٹ # X

1. پچھلا قانونی منضبط کرایہ \$ X

2. گائیڈ لائن میں اضافہ (1 سال) یا (2 سال) لیز کی بنیاد پر کیا جاتا ہے۔ ایک دائرہ کریں۔ (X % \$ X) (نوٹ: ایک گائیڈ لائن میں اضافہ، اگر کرایہ رہنما خطوط بورڈ کے ذریعہ مجاز ہو، تو سال میں صرف ایک بار فی گائیڈ لائن لیا جاسکتا ہے)

3. انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس (IAI)

IAI کے لئے کرایہ میں اضافہ جمع کرنے کے لئے، آپ کو نیچے آئٹمائزڈ فہرست مکمل کرنی ہوگی اور لائن 3-G (نیچے) میں اضافہ درج کرنا ہوگا۔

X دستاویز کے لئے کرایہ دار کی درخواست

اگر آپ اس وقت درخواست کرنا چاہتے ہیں تو باکس چیک کریں، مالک سے، دستاویزات کی کاپیاں (جیسے بل، انوائسز، منسوخ چیک وغیرہ) جو اس سوار میں تفصیلی انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کی لاگت کو واضح اور معاون بناتے ہیں۔ اگر آپ اب اس کی درخواست نہیں کرتے ہیں، تو آپ کو لیز پر عمل درآمد کے 60 دن کے اندر، تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے اس کی درخواست کرنے کا قانونی حق حاصل ہے اور مالک کو پھر 30 دن کے اندر یا تو تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے یا کرایہ دار کی طرف سے دستخط شدہ اعترافی رسید کے ساتھ ذاتی ترسیل کے ذریعے دستاویزات فراہم کرنی چاہئیں۔ (رائیڈر سیکشن 3، پروویژن 4 - دیگر کرایہ میں اضافہ، انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کا حوالہ دیں۔)

نوٹ: اس سیکشن کو مکمل کرنے سے پہلے، اس دستاویز کی دفعہ 3 - شق 4 میں بیان کردہ IAI حدود کا حوالہ دیں۔

آئٹمز

3-A. ہاتھروم کی تزئین و آرائش (تمام قابل اطلاق اشیاء کی جانچ کریں)

X مکمل تزئین و آرائش (اگر یہ خانہ چیک کیا جاتا ہے تو آپ کو انفرادی اشیاء کی جانچ پڑتال کرنے کی ضرورت نہیں ہے)

یا

انفرادی اشیاء (تمام قابل اطلاق اشیاء کی جانچ کریں)

X سنک

X شاور باڈی

X ٹوائلٹ

X ٹب

X پلمبنگ

X کیبنٹس

X وینٹی

X فرش اور/یا دیوار ٹائلز

X دیگر (بیان کریں)

X پرزوں اور لیبر کے لئے کل لاگت 3-A

3-B. باورچی خانے کی تزئین و آرائش (تمام قابل اطلاق اشیاء کی جانچ کریں)

X مکمل تزئین و آرائش (اگر یہ خانہ چیک کیا جاتا ہے تو آپ کو انفرادی اشیاء کی جانچ پڑتال کرنے کی ضرورت نہیں ہے)

یا

انفرادی اشیاء (تمام قابل اطلاق اشیاء کی جانچ کریں)

X سنک

X سٹو

X ریفریجریٹر

X ڈش واش

X کیبنٹس

X پلمبنگ

X فرش اور/یا دیوار ٹائلز

X کاؤنٹر ٹاپس

X دیگر (بیان کریں)

X پرزوں اور لیبر کے لئے کل لاگت 3-B

3-C. دیگر (تمام قابل اطلاق اشیاء کی جانچ کریں)

X دروازے

X کھڑکیاں

X ریڈیوٹرس

X لائٹ فکسچرس

X برقی کام

X شیٹ راک

X دیگر (بیان کریں)

X پرزوں اور لیبر کے لئے کل لاگت 3-C

X 3-D. سب ٹوٹل پرزے اور محنت کے اخراجات (3-A, 3-B اور 3-C کی رقم)

X 3-E. پرزے اور لیبر کے لئے کل لاگت برائے پیشگی IAIs نے 6/14/19 پر یا اس کے بعد جمع کی گئی (3-D کو چھوڑ کر)

X 3-F. اس تنصیب کے لئے قابل اجازت IAI اضافے کا حساب لگانا: 3-E – \$15,000

X 3-G. کل IAI کرایہ میں اضافہ (لائن 3-D یا لائن 3-F کا 1/168th یا 1/180th، جو بھی کم ہو)

نوٹ: 1/168th اگر عمارت میں 35 یا اس سے کم یونٹ ہیں۔ 1/180th اگر عمارت 35 یونٹ سے زیادہ ہے۔

4. نیا قانونی منضبط کرایہ (1, 2 اور 3-G کی رقم)

4A. ترجیحی کرایہ* (اگر چارج کیا جائے)

X	\$	X	\$
X	\$	X	\$
(داخل کریں 4 یا 4A)			
X	\$		
X	\$		
X	\$		
X	\$		
X	\$		

5. ایئر کنڈیشنر سرچارج:

6. آلات سرچارج (کرایہ دار نصب واشر، ڈرائر، ڈش واشر)

7. انسیلری سروسز چارج (جیسے گیاراج)

8. دیگر (بیان کریں) X

9. نئے کرایہ دار کی کل ادائیگی

*اگر "ترجیحی کرایہ" وصول کیا جا رہا ہے تو براہ کرم اس سوار کی شق #17 پڑھیں۔

- (B) X آخری کرایہ دار کے باہر منتقل ہونے کے وقت یہ اپارٹمنٹ کرایہ پر کنٹرول کیا گیا تھا۔ یہ کرایہ دار پہلا کرایہ مستحکم کرایہ دار ہے اور کرایہ جس لیز پر اس رائیڈ کے ساتھ منسلک ہے اس پر اتفاق کیا گیا ہے اور بیان کیا گیا ہے وہ \$ X ہے۔ مالک پہلے کرایہ مستحکم کرایہ دار سے بازار کا کرایہ وصول کرنے کا حقدار ہے۔ پہلے کرایہ مستحکم کرایہ دار سے وصول کیا جانے والا پہلا کرایہ استحکام نظام کے تحت اپارٹمنٹ کے لئے ابتدائی قانونی منضبط کرایہ بن جاتا ہے۔ تاہم، اگر کرایہ دار کے پاس یہ یقین کرنے کی وجہ ہے کہ یہ کرایہ "منصفانہ مارکیٹ کرایہ" سے زیادہ ہے، تو کرایہ دار DHCR کے ساتھ "فیئر مارکیٹ رینٹ اپیل" دائر کر سکتا ہے۔ مالک کو DHCR فارم RR-1 پر کرایہ دار کو ایسی اپیل دائر کرنے کے حق کا نوٹس دینا ہوتا ہے۔ نوٹس تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعہ پیش کیا جانا چاہئے۔ ایک کرایہ دار کے پاس اپیل دائر کرنے کے لئے مالک کی طرف سے تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے کرایہ دار کو اس طرح کا نوٹس بھیجنے کے بعد صرف 90 دن ہیں۔ بصورت دیگر رجسٹریشن فارم پر مقرر کردہ کرایہ ابتدائی قانونی منضبط کرایہ بن جاتا ہے۔
- (C) X اس اپارٹمنٹ کا کرایہ سرکاری پروگرام کے مطابق ابتدائی یا تنظیم نو شدہ کرایہ ہے۔
- (D) X دیگر

سیکشن 2 – اس سیکشن کو خالی جگہ اور تجدید لیز کے لئے مکمل کرنے کی ضرورت ہے

ہاؤسنگ رہائش کے لئے لیز رائیڈ:

X

X

(پرنٹ ہاؤسنگ رہائش کا پتہ اور اپارٹمنٹ نمبر)

لیز شروع کرنے کی تاریخ: X لیز ختم کرنے کی تاریخ: X

لیز کی تاریخ: X

لیز میں نامزد کرایہ دار اس کے ذریعہ اوپر بیان کردہ رہائشی رہائش کے لئے مندرجہ بالا لیز سوار کی متوازی وصولی کو تسلیم کرتا ہے۔

X

کرایہ دار کا چھپا ہوا نام

X

دستخط اور تاریخ

قانون کے ذریعہ فراہم کردہ جرمانے کے تابع، ہاؤسنگ رہائش کا مالک اس کے ذریعہ تصدیق کرتا ہے کہ مندرجہ بالا سوار اس کے ذریعہ کرایہ دار کو لیز پر دستخط کے ساتھ متوازی طور پر فراہم کیا جاتا ہے اور اس میں مالک کی طرف سے فراہم کردہ معلومات اس کے ریکارڈ کی بنیاد پر صحیح اور درست ہیں۔

X

مالک یا مالک کے نمائندہ کا چھپا ہوا نام

X

خیرات روا طخت سد

یہ رائیڈر نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل ("DHCR") کی طرف سے رینٹ سٹیبلائزیشن لا ("RSL") اور رینٹ سٹیبلائزیشن کوڈ ("RSC") کے مطابق جاری کیا جاتا ہے۔ یہ عام طور پر کرایہ داروں اور مالکان کو RSL کے تحت ان کے بنیادی حقوق اور ذمہ داریوں کے بارے میں آگاہ کرتا ہے۔

اس رائیڈر میں مستحکم اپارٹمنٹس کرایہ پر لینے کے لئے لاگو ہر قاعدہ نہیں ہے۔ یہ صرف معلوماتی ہے اور اس کی دفعات کا حصہ نہیں ہیں اور لیز میں ترمیم نہیں کرتے ہیں۔ تاہم، اسے لیز کے ضمیمہ کے طور پر منسلک کیا جانا چاہئے۔ یہ بصورت دیگر RSL، RSC، DHCR کے کسی بھی آرڈر یا نیویارک سٹی رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے کسی بھی آرڈر کی جگہ یا ترمیم نہیں کرتا جو اس کرایہ داری کو کنٹرول کرتا ہے۔ مالک کو تمام قابل اطلاق ریاستی، وفاقی اور مقامی منصفانہ ہاؤسنگ قوانین اور غیر امتیازی تقاضوں کی تعمیل کرنی چاہئے۔

ضمیمہ ان تنظیموں کی فہرست بناتا ہے جو کرایہ داروں اور مالکان کو مدد فراہم کر سکتی ہیں جن کے پاس اس سوار میں شامل مضامین سے متعلق تفتیش، شکایات یا درخواستیں ہیں۔

کرایہ داروں کو اس سوار اور کسی بھی لیز کی کاپی رکھنی چاہئے جس پر وہ دستخط کرتے ہیں اور بیان کردہ قانونی کرایہ میں اضافے کے خلاصے کا احتیاط سے جائزہ لیں۔ کوئی بھی کرایہ دار جو یہ سمجھتا ہے کہ ان سے وصول کیا جا رہا کرایہ غیر قانونی ہو سکتا ہے وہ اپنے اپارٹمنٹ کی کرایہ کی تاریخ کی درخواست کرنے پر غور کر سکتا ہے۔ کرایہ کی تاریخ کا جائزہ لینے کے بعد، کرایہ دار ایک باخبر فیصلہ کر سکتا ہے کہ آیا فارم RA-89 داخل کرنا ہے یا نہیں "کرایہ کی کرایہ کی شکایت اور/یا کرایہ مستحکم اپارٹمنٹ میں دیگر مخصوص اور چارجز"۔

1. لیز کی تجدید

مالک کرایہ بڑھانے کا حقدار ہے جب کرایہ دار لیز ("تجدید لیز") کی تجدید کرتا ہے۔ ہر سال 1 اکتوبر سے نیویارک سٹی رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ لیز کے لئے 30 ستمبر سے پہلے کے فوری کرایے کے مقابلے میں زیادہ سے زیادہ جائز اضافے کا فیصد مقرر کرتا ہے جو اس سال کے دوران شروع ہوگا جس کے لئے رہنما خطوط کا حکم نافذ العمل ہے۔ لیز شروع ہونے کی تاریخ اس بات کا تعین کرتی ہے کہ کون سے رہنما خطوط کا حکم لاگو ہوتا ہے۔

رہنما خطوط کے احکامات تجدید لیز کے لئے اضافہ فراہم کرتے ہیں۔ تجدید کرنے والے کرایہ دار کے پاس لیز کی لمبائی کا انتخاب ہے۔ ایک یا دو سال کے لیز کے لئے کرایہ میں اضافے کے لئے مختلف فیصد مقرر کیے گئے ہیں۔ اضافی معلومات کے لئے DHCR فیکٹ شیٹ #26 دیکھیں۔

2. لیز کی خالی جگہ

مالک پچھلے قانونی منظم کرایہ میں اضافہ کرنے کا حقدار ہے جب کوئی نیا کرایہ دار پہلی بار لیز میں داخل ہوتا ہے اور اسے خالی جگہ کی لیز کہا جاتا ہے۔ کرایہ دار ایک یا دو سال کی لیز مدت میں سے کسی ایک کا انتخاب کر سکتا ہے۔ قابل اجازت اضافہ کرایہ رہنما خطوط بورڈ کے ذریعہ مقرر کیا گیا ہے۔ تاہم فی گائیڈ لائن سال ایک سے زیادہ گائیڈ لائن بورڈ میں اضافہ شامل نہیں کیا جاسکتا۔ قانونی بڑی سرمائے کی بہتری اور انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کو بھی کرایے میں شامل کیا جاسکتا ہے۔

3. حفاظتی ذخائر

ایک مالک ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ سیکورٹی ڈپازٹ جمع کر سکتا ہے۔ جب کرایہ میں اضافہ کیا جاتا ہے تو مالک اضافی رقم وصول کر سکتا ہے تاکہ سیکورٹی ڈپازٹ کو بڑھے ہوئے کرایے کی پوری رقم تک لایا جاسکے جس کا مالک حقدار ہے۔ اگر ترجیحی کرایہ وصول کیا جا رہا ہے تو جمع کی گئی سیکورٹی ڈپازٹ کی رقم ترجیحی کرایے سے زیادہ نہیں ہوسکتی ہے۔

نیویارک ریاست میں ایک بینکنگ تنظیم میں ٹرسٹ اکاؤنٹ رکھنے والے سود میں سیکورٹی ڈپازٹ جمع کرنا ضروری ہے۔ کرایہ دار کے پاس کرایہ پر سود کا اطلاق کرنے، بینک میں سود چھوڑنے یا سالانہ سود وصول کرنے کا اختیار ہوتا ہے۔ اضافی معلومات کے لئے DHCR فیکٹ شیٹ #9 دیکھیں۔

4. دیگر کرایہ میں اضافہ ہوتا ہے

گائیڈ لائن میں اضافے کے علاوہ، کرایہ میں مستقل طور پر اضافہ درج ذیل کی بنیاد پر کیا جاسکتا ہے:

(A) انفرادی اپارٹمنٹ بہتری (IAI) – جب کوئی مالک کوئی نیا آلات نصب کرتا ہے یا اپارٹمنٹ میں بہتری لاتا ہے تو مالک انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ (IAI) کرایہ میں اضافے کا حقدار ہوسکتا ہے۔ بہتری اور کرایہ میں اضافے کے لئے کرایہ دار کی تحریری رضامندی صرف اس صورت میں درکار ہے جب اپارٹمنٹ پر کرایہ دار کا قبضہ ہو۔ یہ ایک خالی اپارٹمنٹ کے لئے ضروری نہیں ہے۔

35 یونٹ یا اس سے کم والی عمارتوں میں اضافہ بہتری کی لاگت کے 1/168th تک محدود ہے۔ 35 یونٹسے زائد یونٹس والی عمارتوں میں یہ اضافہ بہتری کی لاگت کے 1/180th حصے تک محدود ہے۔

15 سال کی مدت میں تین سے زیادہ IAI اضافہ جمع نہیں کیا جا سکتا اور کرایہ میں اضافے کے حساب کے اہل بہتری کی کل لاگت \$15,000 سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ کام لائسنس یافتہ ٹھیکیدار کے ذریعہ کیا جانا چاہئے اور ٹھیکیدار اور مالک کے درمیان مشترکہ ملکیت پر پابندی ہے۔ اپارٹمنٹ کسی بھی غیر معمولی خطرناک اور فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں سے آزاد اور صاف ہونا چاہئے۔ کرایہ دار کی طرف سے قبضے میں فراہم کردہ تحریری رضامندی DHCR فارم پر ہونی چاہئے۔ انگریزی کے علاوہ بولی جانے والی سرفہرست 6 زبانوں میں ترجمہ شدہ ورژن DHCR کی ویب سائٹ پر جائزہ کے لئے دستیاب کرایا جائے گا۔ مالکان کو IAI کی تمام تنصیبات کے لئے معاون دستاویزات اور تصاویر برقرار رکھنے کی ضرورت ہے، جو 14 جون 2020 سے شروع ہوں گی، DHCR کے ذریعہ الیکٹرانک فارمیٹ میں جمع کرائی جائیں گی اور ذخیرہ کی جائیں گی۔ IAI کرایہ میں اضافہ عارضی ہے، کیونکہ اسے 30 سال میں کرایے سے ہٹانا ضروری ہے اور اس وقت گائیڈ لائن میں اضافے کے لئے قانونی کرایہ کو ایڈجسٹ کرنا ضروری ہے جو پہلے کرایے پر مرکب تھا جس میں IAI۔

DHCR لیز رائیڈر جو خالی لیز کرایہ داروں کو پیش کیا گیا تھا اس میں مالک سے تصدیق شدہ ڈاک انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس کے ذریعہ درخواست کرنے کے حق کے کرایہ دار کو نوٹیفیکیشن شامل ہے (IAI's) لیز کی پیشکش کے وقت یا لیز پر عمل درآمد کے 60 دن کے اندر دستاویزات کی معاونت کرتا ہے۔ مالک اس درخواست کے 30 دن کے اندر ذاتی طور پر یا تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے ایسی دستاویزات فراہم کرے گا۔ ایک کرایہ دار جسے طلب پر یہ دستاویزات فراہم نہیں کی جاتی ہیں وہ فارم RA-90 "کرایہ دار کی لیز کی تجدید میں ناکامی اور/یا دستخط شدہ لیز کی کاپی پیش کرنے میں ناکامی" کا فارم داخل کر سکتا ہے تاکہ DHCR آرڈر حاصل کیا جا سکے جو IAI کی معاونت کرنے والی دستاویزات پیش کرنے کی ہدایت کرتا ہے۔ (رائیڈر سیکشن 1، انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کا حوالہ دیں۔)

IAI کرایہ میں اضافہ وصول نہیں کیا جا سکتا اگر DHCR کا کم خدمات کے لئے کرایہ کم کرنے کا حکم نافذ العمل ہے اور اس کی پہلے سے موثر تاریخ ہے۔ اسے کرایہ بحال کرنے کے DHCR آرڈر کی موثر تاریخ پر متوقع طور پر جمع کیا جاسکتا ہے۔

(B) میجر کیپیٹل امپروومنٹس (MCI) – ایک مالک کو عمارت کے وسیع بڑے سرمائے کی بہتری کے لئے کرایے میں اضافے کی اجازت ہے، جیسے بوائز یا نئی پلمینگ کی تبدیلی۔ 35% یا اس سے کم کرایہ پر منظم اپارٹمنٹس پر مشتمل عمارتوں میں کیپیٹل امپروومنٹ کے کرایے میں بڑا اضافہ ممنوع ہے۔ مالک کو DHCR کے پاس درخواست دائر کرنی چاہئے اور تمام معاون دستاویزات کا آڈٹ کیا جاتا ہے۔

DHCR اس اضافے کی تردید کرنے یا جزوی یا مکمل طور پر دینے کا حکم جاری کر سکتا ہے اور مالک اور عمارت کے تمام کرایہ داروں پر حکم کی خدمت کر سکتا ہے۔ DHCR آرڈر میں منظور شدہ کرایہ میں اضافہ متوقع طور پر جمع کیا جا سکتا ہے، اجراء کے 60 دن بعد پہلے مہینے کے پہلے دن۔ کرایہ میں کوئی سابقہ اضافہ نہیں ہے۔ اضافے کا مجموعہ 2% کیپ/سالانہ فیز ان تک محدود ہے۔ 2% کی حد کا اطلاق MCI کے کرایے میں اضافے پر بھی ہوتا ہے جو ابھی تک جمع نہیں کیا گیا ہے جو 14 جون 2012 کو یا اس کے بعد منظور کیا گیا تھا۔ خالی ہونے پر، اضافے کا بقیہ توازن قانونی کرایے میں شامل کیا جاسکتا ہے۔ 35 یا اس سے کم یونٹوں والی عمارتوں میں، لاگت 12 سال سے زیادہ ہے۔ عمارت کو کسی بھی غیر معمولی خطرناک اور فوری طور پر خطرناک خلاف ورزیوں سے آزاد اور صاف ہونا چاہئے۔ MCI کرایہ میں اضافہ عارضی ہے اور اسے 30 سال میں کرایے سے ہٹانا ہوگا اور اس وقت قانونی کرایہ کو گائیڈ لائن میں اضافے کے لئے ایڈجسٹ کیا جانا چاہئے جو پہلے کرایہ پر مرکب تھا جس میں MCI کرایہ میں اضافہ شامل تھا۔

خالی لیز کرایہ داروں کو زیر التوا MCI درخواستوں کے بارے میں ان کی لیز میں مطلع کیا جانا ہے۔

(C) مشکلات – ایک مالک تمام کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس کے کرایوں میں اضافہ کرنے کے لئے درخواست دے سکتا ہے جب:

1. کرایہ مالک کو موجودہ تین سال کی مدت کے لئے تقریباً اسی اوسط سالانہ خالص آمدنی کو برقرار رکھنے کے قابل بنانے کے لئے کافی نہیں ہے جبکہ سالانہ خالص آمدنی جو 1968 سے 1970 کے دوران اوسطاً غالب رہی، یا آپریشن کے پہلے تین سالوں کے لئے اگر عمارت 1968 سے مکمل ہوئی، یا پہلے تین سالوں تک مالک اس عمارت کا مالک رہا اگر مالک 1968-1970 کے سالوں کے لئے ریکارڈ حاصل نہیں کر سکتا؛ یا
2. جہاں سالانہ مجموعی کرایہ کی آمدنی سالانہ آپریٹنگ اخراجات سے اس طرح کی مجموعی آمدنی کے کم از کم 5% کے برابر رقم سے زیادہ نہیں ہوتی ہے۔

اگر کسی بڑے سرمائے کی بہتری یا مشکلات کی بنیاد پر کرایہ میں اضافے کی درخواست دی جاتی ہے تو مالک موجودہ لیز کی مدت کے دوران اضافہ صرف اسی صورت میں وصول کر سکتا ہے جب لیز میں ایک شق ہو جو خاص طور پر مالک کو ایسا کرنے کا اختیار دیتی ہے۔

5. کرایہ کی رجسٹریشن

(A) آغاز

ایک مالک کو DHCR کے ساتھ اپارٹمنٹ کا کرایہ اور خدمات رجسٹر کرنا ضروری ہے جب عمارت پہلی بار RSL کے تابع ہو جاتی ہے اور کسی بھی متعلقہ ریگولیٹری معاہدوں اور/یا ٹیکس بینیفٹ پروگراموں کی پاسداری کرتی ہے۔

سالانہ رجسٹریشن ہر سال 1 اپریل سے پہلے DHCR میں دائر کی جانی چاہئے۔ اس طرح کی فائلنگ کے وقت، مالک کو ہر کرایہ دار کو کرایہ دار کی کاپی فراہم کرنی چاہئے۔

(C) جرمانے

اندراج میں ناکامی کے نتیجے میں اس طرح کی سزائیں، کرایہ میں کمی اور دیگر علاج ہو سکتے ہیں جیسا کہ قانون کی اجازت ہے۔

6. لیز کی تجدید

کرایہ دار کو کچھ استثنیٰ کے ساتھ تجدید لیز کا حق حاصل ہے (دیکھیں اس سوار کی شق 10، "جب کوئی مالک A لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے")۔

لیز ختم ہونے سے کم از کم 90 دن اور 150 دن سے زیادہ نہیں، مالک کو کرایہ دار کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہوتا ہے کہ لیز جلد ہی ختم ہو جائے گی۔ اس نوٹس میں کرایہ دار کو جائز رہنما خطوط میں اضافے پر ایک یا دو سال کی لیز کا انتخاب بھی پیش کرنا ہوگا۔ نوٹس موصول ہونے کے بعد کرایہ دار کے پاس مالک کی پیشکش قبول کرنے کے لئے ہمیشہ 60 دن ہوتے ہیں، چاہے پیشکش مذکورہ مدت کے اندر کی جائے یا نہ کی جائے، یا لیز کی مدت ختم ہونے سے بھی آگے۔

کرایہ کی رقم اور اس کی مدت کے علاوہ کوئی بھی تجدیدی لیز، ایکسپائرڈ لیز کے برابر شرائط و ضوابط پر ہونی چاہیے، اور کرایہ دار کو کرایہ دار کے دستخط شدہ تجدیدی لیز یا تجدیدفارم کی مالک کی وصولی سے 30 دن کے اندر اس کی مکمل طور پر عمل میں لائی گئی کاپی کرایہ دار کو فراہم کی جانی چاہئے۔ اگر مالک کرایہ دار سے دستخط شدہ تجدیدی لیز وصول کرنے کے 30 دن کے اندر کرایہ دار کو اس طرح کے مکمل طور پر نافذ شدہ تجدید لیز فارم کی کاپی واپس نہیں کرتا ہے، تو کرایہ دار نئے لیز کرایہ کی ادائیگی کا ذمہ دار ہے اور "کرایہ دار کی لیز کی تجدید میں ناکامی اور/یا دستخط شدہ لیز کی کاپی پیش کرنے میں ناکامی" (DHCR فارم RA-90) درج کر سکتا ہے۔ DHCR مالک کو تجدید لیز یا فارم کی کاپی پیش کرنے کا حکم دے گا۔ اگر مالک اس طرح کے حکم کے 20 دن کے اندر تعمیل نہیں کرتا ہے، تو مالک لیز یا فارم فراہم ہونے تک کرایہ کی گائیڈ لائن میں اضافے کا حق دار نہیں ہوگا۔

لیز کی تجدید کی شرط کے طور پر امیگریشن اسٹیٹس کی معلومات یا سوشل سیکورٹی نمبر فراہم کرنے کے لئے مالک کے لئے کرایہ مستحکم کرایہ دار کی ضرورت غیر قانونی ہے۔ (غیر ملکی نژاد کرایہ داروں کے حقوق کے بارے میں اضافی معلومات کے لئے DHCR فیکٹ شیٹ #45 دیکھیں۔)

اگر کرایہ دار لیز کی مدت ختم ہونے کے بعد بھی قبضے میں رہنا چاہتا ہے تو کرایہ دار مناسب تجدید لیز پر دستخط کرنے سے انکار نہیں کر سکتا۔ اگر کرایہ دار مناسب تجدید لیز پر دستخط کرنے سے انکار کرتا ہے تو وہ بے دخلی کی کارروائی سے مشروط ہو سکتا ہے۔

اگر کرایہ دار کی پیشگی لیز میں ایسی شقیں شامل نہ کی گئی ہوں تو بھی مالک مندرجہ ذیل شقوں کی تجدید لیز میں اضافہ کر سکتا ہے:

(A) کرایہ رہنما خطوط بورڈ یا DHCR آرڈرز کی بنیاد پر مالک کے ذریعہ ایڈجسٹ کیا جاسکتا ہے؛

(B) اگر مالک یا لیز سبلیٹ یا تفویض کرنے کی اجازت دیتا ہے، تو مالک ذیلی کرایہ دار یا تفویض کنندہ کے لئے سبلیٹ الاؤنس وصول کر سکتا ہے، بشرطیکہ پرائم لیز تجدید لیز ہو۔ تاہم، یہ سبلیٹ الاؤنس وصول کیا جاسکتا ہے اگرچہ اس طرح کی شق کو تجدید لیز میں شامل نہیں کیا جاتا ہے۔ (اس سوار کی شق 9 میں ذیلی کرایہ پر بات کی گئی ہے)؛

(C) (1) اگر جس عمارت میں اپارٹمنٹ واقع ہے اسے (1-15) 421-a ٹیکس فوائد مل رہے ہیں تو ایک شق شامل کی جا سکتی ہے جس میں ابتدائی کرایے کے مقابلے میں سالانہ یا دیگر وقتاً فوقتاً کرایہ میں اضافے کی فراہمی کی جائے گی جو اس طرح کے ابتدائی کرایے کی سالانہ رقم کا اوسط 2.2% سے زیادہ نہیں ہے جو نو 2.2 فیصد اضافے سے زیادہ نہ ہو۔ اس طرح کا چارج قانونی منضبط کرایہ کا حصہ نہیں بنے گا؛ تاہم ٹیکس فوائد کے خاتمے سے قبل وصول کیے جانے والے مجموعی 2.2 فیصد اضافے کو ایک علیحدہ چارج کے طور پر وصول کیا جاتا رہ سکتا ہے؛

(2) ریئل پراپرٹی ٹیکس قانون کی دفعہ 423 کے تحت مجاز ہونے کی ضرورت میں کرایہ میں اضافہ ہونے کے دفعات: اگر ریئل پراپرٹی ٹیکس قانون کے دفعہ 423 کے ذریعہ مجاز ہو تو قانونی ریگولیٹڈ کرایہ پر سالانہ یا دیگر وقتاً فوقتاً کرایہ میں اضافے کی فراہمی کے لئے ایک شق شامل کی جاسکتی ہے۔

7. تجدید لیز جانشینی کے حقوق

اس صورت میں کہ کرایہ دار نے تجدید لیز کی پیشکش کے وقت اپارٹمنٹ کو مستقل طور پر خالی کر دیا ہے، خاندان کے افراد جو اس طرح کی مستقل خالی ی سے فوراً پہلے کم از کم دو سال تک اپارٹمنٹ میں کرایہ دار کے ساتھ بنیادی رہائش گاہ کے طور پر رہ چکے ہیں (خاندان کے افراد کے لئے ایک سال جو بزرگ شہری اور معذور افراد ہیں)، یا کرایہ داری کے آغاز یا تعلقات کے آغاز سے، اگر اس طرح کے ادوار سے کم عرصے کے لئے، تجدید لیز کے حقدار ہیں۔

"فیملی ممبر" میں شریک حیات، بیٹا، بیٹی، سوتیلی بیٹا، سوتیلی بیٹی، باپ، ماں، سوتیلی باپ، سوتیلی ماں، بھائی، بہن، دادا، دادی، پوتا، پوتی، سسر، ساس، داماد یا کرایہ دار کی بہو شامل ہیں۔

"فیملی ممبر" میں اپارٹمنٹ میں کرایہ دار کے ساتھ رہنے والا کوئی اور شخص بھی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر شامل ہو سکتا ہے جو ایسے شخص اور کرایہ دار کے درمیان جذباتی اور مالی وابستگی اور باہمی انحصار ثابت کر سکتا ہے۔ اس بات کا تعین کرنے میں جن شواہد پر غور کیا جاتا ہے کہ آیا اس طرح کی جذباتی اور مالی وابستگی اور باہمی انحصار موجود ہے یا نہیں، وہ رینٹ سٹیبلائزیشن کوڈ میں پیش کی گئی ہیں۔ DHCR فیکٹ شیٹ #30 میں تجدید لیز جانشینی کے حقوق پر بھی تفصیلی تبادلہ خیال کیا گیا ہے۔

8. خدمات

DHCR میں سروس شکایت میں کمی درج کرنے سے پہلے مالک یا مینجنگ ایجنٹ کو تحریری نوٹیفیکیشن دیا جانا چاہئے لیکن نہیں درکار ہے۔ تاہم جن مالکان کو کرایہ دار کی جانب سے پیشگی تحریری نوٹیفیکیشن موصول نہیں ہوا ہے انہیں DHCR میں درج شکایت کا جواب دینے کے لئے اضافی وقت دیا جائے گا۔ گرمی یا گرم پانی کی کمی کی بنیاد پر درخواستوں کے ساتھ مناسب شہر کی ایجنسی کی رپورٹ بھی ہونی چاہئے۔

تمام ہنگامی حالات کے لئے پیشگی تحریری نوٹیفیکیشن کی ضرورت نہیں ہے۔ ان میں شامل ہیں لیکن محدود نہیں ہیں: آرڈر خالی کریں (5 دن کا نوٹیفیکیشن)، آگ (5 دن کا نوٹیفیکیشن)، کوئی پانی اپارٹمنٹ چوڑا، کوئی قابل عمل ٹوائلٹ، گرنے یا گرنے والی چھت یا دیواریں، گرنے والا فرش، کوئی گرمی / گرم پانی اپارٹمنٹ چوڑا (خلاف ورزی کی ضرورت)، ٹوٹا ہوا یا غیر فعال اپارٹمنٹ فرنٹ ڈور لاک، تمام لفٹنا قابل عمل، کوئی بجلی اپارٹمنٹ چوڑا، آگ سے بچنے کے لئے کھڑکی (نہیں کھلنا)، پانی کا رساؤ (کاسکیڈنگ واٹر، سوکنگ الیکٹریکل فکسچر)، کھڑکی کا شیشہ ٹوٹا ہوا (پھٹا ہوا نہیں)، ٹوٹا ہوا/نا قابل استعمال آگ سے بچ نکلتا ہے، ایئر کنڈیشنر ٹوٹ جاتا ہے (موسم گرما)۔ DHCR کو مناسب DHCR فارم پر 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۔ 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۔

کچھ شرائط، جن کی مثالیں رینٹ سٹیبلائزیشن کوڈ میں پیش کی گئی ہیں، جن کا کرایہ داروں پر صرف کم سے کم اثر پڑتا ہے، احاطے کے استعمال اور لطف کو متاثر نہیں کرتے، اور خدمات کی باقاعدہ دیکھ بھال کے باوجود موجود ہو سکتے ہیں۔ یہ حالات مطلوبہ خدمات کو برقرار رکھنے میں ناکامی کی سطح تک نہیں بڑھتے ہیں۔ وقت گزرنے پر جس کے دوران شکایت کے بغیر متنازعہ سروس فراہم نہیں کی گئی تھی اس بات کا تعین کرنے میں غور کیا جاسکتا ہے کہ آیا کوئی شرط کم سے کم ہے یا نہیں۔ اس مقصد کے لئے 4 سال یا اس سے زیادہ کی منظوری کو اس بات کا متوقع ثبوت سمجھا جائے گا کہ یہ حالت کم سے کم ہے۔

DHCR کے ذریعہ منگوائی گئی کرایہ میں کمی کی رقم کو کرایہ میں کسی بھی کریڈٹ، کمی یا آفسیٹ کے ذریعے کم کیا جائے گا جو کرایہ دار نے سیک کے مطابق وصول کیا ہے۔ b-235 حقیقی ملکیت کے قانون ("رہائش کی وارنٹی") جو DHCR آرڈر کے تحت آنے والی ایک یا ایک سے زیادہ شرائط سے متعلق ہے۔ اضافی معلومات کے لیے DHCR فیکٹ شیٹس #3، #14 اور #37 دیکھیں۔

9. ذیلی کرایہ داری اور تفویض

کرایہ دار کو اپنے اپارٹمنٹ کو سب لیٹ کرنے کا حق ہے، چاہے لیز میں سب لیٹنگ ممنوع ہو، بشرطیکہ کرایہ دار حقیقی جائیداد قانون دفعہ b-226 کی دفعات کی سختی سے تعمیل کرے۔ کرایہ دار جو ان تقاضوں کی تعمیل نہیں کرتے وہ بے دخلی کی کارروائی سے مشروط ہو سکتے ہیں۔ دفعہ b-226 کی تعمیل کا تعین DHCR نہیں کرتا بلکہ اہل دائرہ اختیار کی عدالت کرتا ہے۔ اگر تجدید لیز کے تحت قبضے میں کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹ کو سبلیٹ کرتا ہے، تو مالک موجودہ کرایہ رہنما خطوط بورڈ ایڈجسٹمنٹ کے ذریعہ کرایہ میں عارضی طور پر اضافہ کر سکتا ہے، اس سے قطع نظر کہ مالک نے پہلے بارہ مہینوں کے اندر رہنما خطوط بورڈ کی رقم سے کرایہ میں اضافہ کیا ہے۔ یہ چارج ذیلی کرایہ دار کو منتقل کیا جاسکتا ہے۔ تاہم، ذیلی لیز ختم ہونے پر، قانونی منضبط کرایہ اس طرح کے عارضی اضافے کے بغیر قانونی منضبط کرایہ پر واپس آجائے گا۔ کرایہ میں اضافہ NYC رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کی طرف سے فراہم کردہ الاؤنس ہے جو کرایہ دار کی لیز شروع ہونے پر دستیاب ہوتا ہے، اور یہ اس وقت نافذ ہوتا ہے جب ذیلی کرایہ لیا جاتا ہے۔

ایک کرایہ دار جو اپنے اپارٹمنٹ کو سبلیٹ کرتا ہے وہ ذیلی کرایہ دار سے کرایہ استحکام قانون کے تحت اجازت شدہ کرایہ وصول کرنے کا حقدار ہے، اور کرایہ دار سے ادا کیا جانے والا 10% سرچارج صرف اس صورت میں وصول کر سکتا ہے جب اپارٹمنٹ کا سبلیٹ کرایہ دار کے فرنیچر سے مکمل طور پر پیش کیا گیا ہو۔ جہاں کرایہ دار ذیلی کرایہ دار سے اس طرح کے سرچارج اور سب لیٹ الاؤنس سے زیادہ کوئی اضافی کرایہ وصول کرتا ہے، اگر قابل اطلاق ہو تو کرایہ دار کو ذیلی کرایہ دار کو کرایہ سے تین گنا زیادہ جرمانہ ادا کرنا ہوگا، اور اسے سود اور وکیل کی فیس بھی ادا کرنی پڑ سکتی ہے۔ کرایہ دار کو بے دخلی کی کارروائی کا بھی سامنا کرنا پڑ سکتا ہے۔

لیز کی تفویض کاری

ایک تفویض میں، کرایہ دار اپنی لیز کا پورا باقی حصہ کسی دوسرے شخص (تفویض کنندہ) کو منتقل کرتا ہے، اور اپارٹمنٹ پر دوبارہ قبضہ کرنے کے اپنے تمام حقوق ترک کر دیتا ہے۔

ریئل پراپرٹی لا سیکشن b-226 کی دفعات کے مطابق، کرایہ دار مالک کی تحریری رضامندی کے بغیر اپنی لیز تفویض نہیں کر سکتا، جب تک کہ لیز واضح طور پر دوسری صورت میں فراہم نہ کرے۔ اگر مالک لیز کی تفویض پر رضامندی ظاہر کرتا ہے تو مالک کرایہ میں اس طرح اضافہ کر سکتا ہے جیسے مستقل خالی جگہ کے بعد تفویض کنندہ ایک نئی لیز میں داخل ہو رہا ہو۔ اس طرح کا اضافہ کسی بھی بعد کی تجدید لیز کے لئے قانونی منضبط کرایہ کا حصہ رہے گا۔

ایک مالک کے پاس تفویض پر رضامندی سے انکار کرنے کی معقول بنیادوں کی ضرورت نہیں ہے۔ تاہم، اگر مالک غیر معقول طور پر رضامندی سے انکار کرتا ہے، تو مالک کو کرایہ دار کو لیز کے بقیہ حصے سے رہا کرنا ہوگا، اگر کرایہ دار، مالک کو 30 دن کے نوٹس پر، رہا کرنے کی درخواست کرتا ہے۔

اگر مالک کسی تفویض پر رضامندی سے انکار کرتا ہے اور رضامندی روکنے کی معقول بنیاد رکھتا ہے، کرایہ دار تفویض نہیں کر سکتا اور مالک کو کرایہ دار کو لیز سے رہا کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اضافی معلومات کے لیے DHCR فیکٹ شیٹ #7 دیکھیں۔

10. جب کوئی مالک لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے

جب تک کرایہ دار وہ قانونی کرایہ ادا کرتا ہے جس کا مالک حقدار ہے، کرایہ دار، سوائے کرایہ استحکام قانون اور کرایہ استحکام ضابطہ میں بیان کردہ مخصوص بنیادوں کے، اپارٹمنٹ میں رہنے کا حقدار ہے۔ ایک مالک کرایہ دار کو اس کے اپارٹمنٹ سے منتقل کرنے کے مقصد سے دانستہ طرز عمل میں ملوث ہو کر براساں نہیں کر سکتا ہے۔

ذیل میں کچھ درج ہیں لیکن بے دخلی کی تمام بنیادیں نہیں:

DHCR کی رضامندی کے بغیر، مالک لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے اور درج ذیل میں سے کسی بھی بنیاد پر لیز کی مدت ختم ہونے پر سول کورٹ میں بے دخلی کی کارروائی لا سکتا ہے:

(A) کرایہ دار مالک کی طرف سے پیش کردہ مناسب تجدید لیز پر دستخط کرنے سے انکار کرتا ہے؛

(B) مالک فوری اور زبردست ضرورت کی وجہ سے اپارٹمنٹ کو ذاتی استعمال اور بنیادی رہائش گاہ کے طور پر قبضے یا مالک کے قریبی خاندان کے افراد کی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر ذاتی استعمال اور قبضے کے لئے نیک نیتی سے بحال کرنا چاہتا ہے؛ نوٹ کریں کہ مالک کو صرف ضابطے کے تابع عمارت میں ایک اپارٹمنٹ کے لئے ایسا کرنے کی اجازت ہے۔

(C) کرایہ دار اپارٹمنٹ کو اپنی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر نہیں رکھتا ہے۔ مالک کو لیز کی تجدید نہ کرنے کے مالک کے ارادے کی لیز مدت ختم ہونے سے کم از کم 90 اور 150 دن سے زیادہ نہیں تحریری طور پر کرایہ دار کو مطلع کرنا ہوگا۔

DHCR کی رضامندی سے، مالک مندرجہ ذیل میں سے کسی بھی بنیاد پر لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے:

(A) مالک نیک نیتی سے عمارت کو مسمار کرنے اور ایک نئی عمارت کی تعمیر کے مقصد سے اپارٹمنٹ کا قبضہ بحال کرنا چاہتا ہے؛ یا

(B) مالک کو ایک کاروبار کے سلسلے میں مالک کے اپنے استعمال کے لئے اپارٹمنٹ یا زمین کی ضرورت ہوتی ہے جس کا مالک ہے اور چلاتا ہے۔

کرایہ دار کو مالک کی درخواست کی کاپی کے ساتھ پیش کیا جائے گا اور اسے اعتراض کرنے کا حق ہے۔ اگر مالک کی درخواست منظور ہو جاتی ہے تو مالک سول کورٹ میں بے دخلی کی کارروائی لا سکتا ہے۔

11. بے دخلی جبکہ لیز نافذ العمل ہے

مالک کرایہ استحکام قانون اور کرایہ استحکام ضابطہ میں بیان کردہ بنیادوں کے لئے لیز کی مدت کے دوران کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے سول کورٹ میں کارروائی لا سکتا ہے۔

ذیل میں کچھ درج ہیں لیکن بے دخلی کی تمام بنیادیں نہیں:

(A) کرایہ ادا نہیں کرتا؛

(B) کرایہ داری کی خاطر خواہ ذمہ داری کی خلاف ورزی کر رہا ہے؛

(C) کسی پریشانی کا ارتکاب کرنا یا اجازت دینا؛

(D) غیر قانونی طور پر اپارٹمنٹ کا استعمال کر رہا ہے یا اس پر قبضہ کر رہا ہے؛

(E) نے DHCR کے ذریعہ ضروری مرمت یا قانون یا مجاز، یا معائنہ یا دکھانے کے مقصد سے ضروری مرمت یا بہتری کرنے کے مقصد سے مالک کو اپارٹمنٹ تک رسائی سے غیر معقول طور پر انکار کر دیا ہے۔ کرایہ دار کو اس طرح کے کسی بھی معائنہ یا دکھانے کا کم از کم 5 دن کا نوٹس دیا جانا چاہئے، کرایہ دار اور مالک کی باہمی سہولت پر انتظام کیا جانا چاہئے، تاکہ کرایہ دار معائنہ یا دکھانے پر موجود رہ سکے۔ کرایہ دار کو معائنہ یا یہ دکھانے کے لئے رسائی کی اجازت دینے کی ضرورت نہیں ہوسکتی کہ آیا اس طرح کی ضرورت لیز کے خلاف ہوگی۔

کرایہ داروں کو خبردار کیا جاتا ہے کہ ہاؤسنگ مینٹیننس قوانین کی صحت، حفاظت یا صفائی ستھرائی کے معیارات کی خلاف ورزی وں کا سبب بننا، یا خاندان کے کسی فرد یا گھر کے یا مہمان کی طرف سے اس طرح کی خلاف ورزیوں کی اجازت دینا، مالک کی طرف سے عدالتی کارروائی کی بنیاد ہوسکتی ہے۔

12. کوآپریٹو اور کنڈومینیم تبدیلی

کرایہ دار جو غیر بے دخلی تبدیلی منصوبے کے تحت اپنے اپارٹمنٹس میں خریدتے ہیں انہیں کرایہ استحکام کے ذریعہ تحفظ فراہم کیا جاتا ہے۔ تبادلوں کو نیویارک اسٹیٹ اٹارنی جنرل کے ذریعہ ریگولیٹ کیا جاتا ہے۔ نیویارک اسٹیٹ اٹارنی جنرل کے دفتر کی جانب سے دائر کرنے کے لئے قبول کردہ کسی بھی کوآپریٹو یا کنڈومینیم تبدیلی کے منصوبے میں کرایہ دار کے حقوق اور تحفظات کے بارے میں مخصوص معلومات شامل ہوں گی۔ تبدیلی مذہب کے عمومی موضوع کے بارے میں ایک معلوماتی کتابچہ نیویارک اسٹیٹ اٹارنی جنرل کے دفتر سے دستیاب ہے۔

13. بزرگ شہری اور معذوری کرایہ میں اضافہ چھوٹ پروگرام

کرایہ دار یا ان کے شریک حیات جن کی عمریں 62 سال یا اس سے زیادہ ہیں، یا معذوری کے شکار افراد ہیں، اور جن کی گھریلو آمدنی کی سطح طے شدہ آمدنی کی سطح سے زیادہ نہیں ہے، گائیڈ لائن کرایہ میں اضافے، مشکلات کے کرایے میں اضافے، سرمائے کی بہتری کے کرایے میں بڑے اضافے اور DHCR کے منظور شدہ برقی ذیلی میٹرنگ تبدیلیوں کے کرایے میں کمی سے استثنیٰ کے اہل ہو سکتے ہیں۔ یہ چھوٹ صرف اضافے کے ایک حصے کے لئے ہوگی جس کی وجہ سے کرایہ دار کا کرایہ "خالص" گھریلو آمدنی کے ایک تہائی سے تجاوز کر جاتا ہے، اور اپارٹمنٹ کے اندر نئی خدمات یا آلات کی بنیاد پر اضافے کے لئے دستیاب نہیں ہے۔ سینئر سٹیزن رینٹ ایڈوائز استثنیٰ (SCRIE) پروگرام اور ڈس ایبلٹی رینٹ ایڈوائز استثنیٰ (DRIE) پروگرام سے متعلق سوالات نیویارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف فنانس کو مخاطب کیے جا سکتے ہیں۔

جب کسی بزرگ شہری یا معذوری کے حامل شخص کو کرایہ میں اضافے کی چھوٹ دی جاتی ہے تو مالک کرایہ دار کی چھوٹ کی رقم کے برابر نیویارک شہر سے ریئل اسٹیٹ ٹیکس کریڈٹ حاصل کر سکتا ہے۔ مندرجہ بالا میں سے کسی کے باوجود، ایک بزرگ شہری یا معذوری کا شکار شخص جو کرایہ میں اضافے کی چھوٹ حاصل کرتا ہے اسے اب بھی سیکورٹی ڈیپازٹ کے طور پر پورے مہینے کا کرایہ ادا کرنا پڑتا ہے۔ اضافی معلومات کے لیے DHCR فیکٹ شیٹس # 20 اور # 21 دیکھیں۔

14. خصوصی معاملات اور استثنیٰ

مستحکم کرایوں اور مطلوبہ خدمات سے متعلق کچھ خصوصی قواعد کا اطلاق نئی تعمیر شدہ عمارتوں پر ہو سکتا ہے جو ریگولیٹری معاہدے اور/یا جن کو ٹیکس میں کمی یا چھوٹ ملتی ہے، اور نیویارک شہر، نیویارک ریاست، وفاقی فنانسنگ، رہن بیمہ پروگراموں یا پروجیکٹ پر مبنی واؤچرز کے تحت بحال کی گئی عمارتوں پر لاگو ہو سکتے ہیں۔ نگرانی کرنے والی سرکاری ایجنسی جو ابتدائی قانونی کرایہ مقرر کرتی ہے وہ ترجیحی کرایہ بھی مقرر کر سکتی ہے۔ اس رائیڈر میں مذکور قواعد کا اطلاق ضروری نہیں کہ ہوٹلوں میں واقع مستحکم اپارٹمنٹس یا مستقل رہائش گاہوں پر لاگو ہوں جن میں غیر محفوظ افراد یا معذور افراد جو بے گھر ہیں یا بے گھر ہونے کے خطرے سے دوچار ہیں، کو سرکاری کنٹریکٹڈ خدمات کے ساتھ مستقل رہائش گاہیں فراہم کی جائیں۔ کرایہ استحکام قانون کے تحت مستقل ہوٹل کرایہ داروں اور مالکان کو ان کے بنیادی حقوق اور ذمہ داریوں سے آگاہ کرنے والا ایک علیحدہ ہوٹل حقوق نوٹس DHCR سے دستیاب ہے۔

15. ایئر کنڈیشنر سرچارج

مالکان ایئر کنڈیشنر کے استعمال کے لئے کرایہ مستحکم کرایہ داروں سے سرچارج وصول کرنے کے مجاز ہیں۔ DHCR ایک آپریشنل بلیٹن کو سالانہ اپ ڈیٹ جاری کرتا ہے جس میں سال کے لئے قانونی سرچارج قائم کیے جاتے ہیں۔ ان عمارتوں میں کرایہ داروں کے لئے ایک سرچارج کی رقم قائم کی جاتی ہے جہاں بجلی کرایہ میں شامل ہوتی ہے۔ کرایہ داروں کے لئے ایک اور سرچارج قائم کیا گیا ہے جو اپنی بجلی کے لئے ادائیگی کرتے ہیں۔ اس طرح کے سرچارج قانونی منضبط کرایے کا حصہ نہیں بنیں گے۔ (دیکھیں آپریشنل بلیٹن 4-84 اور فیکٹ شیٹ # 27)۔

16. کرایہ دار کے لئے سرچارج نصب واشنگ مشینیں، ڈرائر اور ڈش واش

جب تک لیز فراہم نہ کی جائے، مالکان کو کرایہ داروں کو واشنگ مشینیں، ڈرائر یا ڈش واش نصب کرنے کی اجازت دینے کی ضرورت نہیں ہے۔ جہاں کرایہ دار مالک سے اس طرح کے آلات یا آلات نصب کرنے کی اجازت کی درخواست کرتا ہے، چاہے وہ مستقل طور پر نصب ہو یا پورٹیبل، اور مالک رضامندی دیتا ہے، مالک سرچارج یا سرچارج وصول کر سکتا ہے۔ DHCR ایک آپریشنل بلیٹن کو وقتاً فوقتاً اپ ڈیٹس جاری کرتا ہے جو واشنگ مشینوں، ڈرائر اور ڈش واشرز کے لئے سرچارج مقرر کرتا ہے۔ ان عمارتوں میں کرایہ داروں کے لئے سرچارج کا ایک سیٹ قائم کیا گیا ہے جہاں بجلی کرایہ میں شامل ہے۔ کرایہ داروں کے لئے سرچارج کا ایک اور سیٹ قائم کیا گیا ہے جو اپنی بجلی ادا کرتے ہیں۔ اس طرح کے سرچارج کرایے کا حصہ نہیں بنیں گے۔ (دیکھیں آپریشنل بلیٹن 1-2005)۔

ترجیحی کرایہ ایک کرایہ ہے جو ایک مالک وصول کرنے پر رضامند ہوتا ہے جو قانونی منظم کرایہ سے کم ہوتا ہے جو مالک قانونی طور پر وصول کرسکتا ہے۔ قانونی منضبط کرایہ خالی لیز اور اس کے بعد کے تمام تجدیدی پٹوں میں لکھنا ضروری ہے تاکہ اسے محفوظ کیا جاسکے۔ HSTPA کا آغاز 14 جون 2019 سے ہوگا جبکہ لیز کی تجدید کے وقت ترجیحی اور قانونی دونوں کرایوں میں اضافہ کرنے کی اجازت جاری رکھنے کے علاوہ اس بات کی بھی ضرورت ہے کہ پہلے سے جمع کیا جانے والا کوئی بھی ترجیحی کرایہ لیز کی تجدید کے وقت پیش کیا جانا جاری رہنا چاہئے۔ ترجیحی کرایے پر لیز کی تجدید پر جمع ہونے والے کرایے میں اضافہ ترجیحی کرایے پر قابل اطلاق گائیڈ لائن اضافے کا اطلاق کر کے مقرر کیا جانا چاہئے۔ قانونی کرایہ اس وقت تک وصول نہیں کیا جاسکتا جب تک کوئی خالی جگہ نہیں آتی اور اگلے نئے خالی جگہ لیز کرایہ دار کو پیش کی جاسکتی ہے، بشرطیکہ قانونی کرایہ اور ترجیحی کرایہ دونوں کو ترجیحی کرایہ کی پیشکش کرتے ہوئے ابتدائی لیز میں درج کیا جائے اور اس کے بعد کی ہر لیز خالی جگہ تک ترجیحی کرایہ پیش کرے۔ ان ضروریات سے استثنیٰ کا اطلاق ریگولیٹری معاہدوں کے ذریعہ قائم کردہ ترجیحی کرایوں پر ہوسکتا ہے۔

18. زبان کی رسائی

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyete kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan) 에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form) 도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR, שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענס לייעס אדער באנייאונג לייעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג לייעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تتوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكمالها باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضًا تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈز کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

19. فیس

کچھ فیسیں ہیں جو مالکان کرایہ داروں سے الگ اور اپارٹمنٹ کے کرایے کے علاوہ وصول کر سکتے ہیں۔ تاہم کسی بھی قسم کی فیس قانونی کرایہ یا ترجیحی کرایہ کا حصہ نہیں بنتی اور لیز کی تجدید میں اضافے کا حساب لگانے کے مقصد سے اس میں شامل نہیں کی جا سکتی۔

قانونی فیس:

لیٹ فیس جہاں ابتدائی خالی جگہ کی لیز میں ایک شق ان سے ایک مخصوص تاریخ تک وصول کرنے کی اجازت دیتی ہے اور لیٹ فیس اس وقت وصول کیے جانے والے اور جمع کیے جانے والے ماہانہ کرایے کے \$50 یا 5% سے کم نہیں ہے۔ ترجیحی کرایوں کی اجازت نہیں ہے، جسے "آن ٹائم کرایہ" بھی کہا جا سکتا ہے، جو کرایہ کی فوری ادائیگی پر مشروط ہیں یا کرایہ کی تاخیر سے ادائیگی پر ختم کیے جاتے ہیں۔

قانونی فیس صرف اسی صورت میں وصول کی جا سکتی ہے جب عدالت میں جج کا حکم ہو۔

کرایہ دار ہونے کے لئے درخواست دیتے وقت پس منظر کی جانچ کے لئے معقول فیس جو پس منظر کی جانچ کے تابع فی کرایہ دار \$20 سے زیادہ نہیں ہو سکتی ہے۔

ونڈو گارڈز کے لئے فیس (\$10 فی گارڈ) DHCR فیکٹ شیٹ # 25 میں تفصیلی ہیں۔

مقامی بلدیہ کی جانب سے سموک الارم، کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹرز اور قدرتی گیس ڈیٹیکٹرز کی فیس قائم کی جاتی ہے۔

کرایہ دار کے کرایہ چیک کے لئے ناکافی فنڈز کے لئے ہونے والی اصل فیس/چارجز جو واضح نہیں تھے (ہاؤنس ڈنڈا) اگر یہ ابتدائی لیز میں فراہم کیا گیا تھا۔

NYC ایجنسی (ایکس-HDC, HPD) کی طرف سے عائد کی جانے والی فیس جس کے پاس ریگولٹری معاہدے کے مطابق نگرانی کا اختیار ہے۔

ایئر کنڈیشنرز اور کرایہ دار کی تنصیب شدہ واشنگ مشینوں، ڈرائرز اور ڈش واشرز کی فیس کی تفصیل DHCR کے آپریشنل بلیٹن 84-4 اور DHCR آپریشنل بلیٹن 1-2005 میں دی گئی ہے۔

سب میٹرنگ یا دیگر افادیت خدمات کے لئے فیس: سب میٹرنگ کی فیس DHCR آپریشنل بلیٹن 1-2014 میں تفصیلی ہے۔

غیر قانونی فیس:

قبضے میں کرایہ مستحکم کرایہ داروں پر پس منظر کی جانچ پڑتال کے لئے فیس۔

ممکنہ روم میٹ یا خاندان کے اضافی رکن کے پس منظر کی جانچ کے لئے کرایہ دار سے فیس وصول نہیں کی جا سکتی ہے۔

پالتو جانوروں کی حفاظت کا ڈپازٹ یا سروس جانور کے لئے تجویز کردہ فیس یا جو منصفانہ ہاؤسنگ قانون کی خلاف ورزی ہے۔

مالک انسٹال ایئر کنڈیشنر بریکٹ کی فیس ممنوع ہے۔

فیس بشمول نقصان فیس، کسی بھی قسم کی مرمت فیس بشمول میونسپل خلاف ورزیوں کو ختم کرنے کے لئے کی جانے والی فیس، پینٹنگ فیس، صفائی فیس اور کرایہ کے ضوابط یا دیگر میونسپل ضوابط کے ذریعہ اجازت دی گئی رقم سے یا اس سے زیادہ قائم نہ ہونے والی فیس ممنوع ہے۔ براہ کرم نوٹ کریں کہ لیز کے ذریعے ان فیسوں کو عائد کرنے کی نامناسبی ضروری نہیں کہ کسی مالک کو قابل اعتراض طرز عمل یا نقصانات کے لئے آزادانہ طور پر عدالت میں دیگر ریلیف حاصل کرنے سے روک سکے۔

ہر مستحکم اپارٹمنٹ کے لئے مالکان کی طرف سے بلدیہ کو ادا کی جانے والی \$20 فیس کرایہ دار کو فیس کے طور پر منتقل نہیں کی جا سکتی۔

وہ کرایہ دار جن پر فیس اور/یا سرچارج کا بل دیا گیا ہے جن کے بارے میں وہ یقین کر سکتے ہیں کہ وہ غیر قانونی یا غیر وقتی ہیں، انہیں DHCR فارم RA-89 پر کرایہ سے زیادہ چارج کی شکایت درج کرنے اور/یا عدالت میں علاج کرنے کا حق حاصل ہے۔

ضمیمہ

کچھ ایجنسیاں جو امداد فراہم کر سکتی ہیں

نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR)

DHCR ایک ریاستی ایجنسی ہے جو کرایہ قوانین کے انتظام اور نفاذ کا اختیار یافتہ ہے۔ کرایہ دار ہماری ویب سائٹ پر DHCR سے رابطہ کر سکتے ہیں: www.hcr.ny.gov یا مدد کے لئے نیچے درج ہمارے پبلک انفارمیشن دفاتر میں سے کسی ایک کا دورہ کر کے۔

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

One Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

اٹارنی جنرل آف دی اسٹیٹ آف نیویارک - www.ag.ny.gov

120 Broadway, New York, NY 10271

کنزیومر فراڈز اینڈ پروٹیکشن بیورو

- غیر قانونی یا دھوکہ دہی کے کاروباری طریقوں کی تحقیقات کرتا ہے اور ان کا اندراج کرتا ہے، بشمول کرایہ کی زیادہ قیمت وصول کرنا اور مالکان کی طرف سے کرایہ کے حفاظتی ذخائر کا غلط استعمال۔

رئیل اسٹیٹ فنانشنگ بیورو

- کوآپریٹو اور کنڈومینیم تبدیلیوں کو چلانے والے قوانین کا انتظام اور نفاذ کرتا ہے۔ نامناسب انکشاف، ہراساں کرنے اور گمراہ کن معلومات کے الزامات سے متعلق کوآپریٹو یا کنڈومینیم تبدیلی سے گزرنے والی عمارتوں میں کرایہ داروں کی شکایات کی تحقیقات کرتا ہے۔

نیویارک شہر کی مختلف ایجنسیوں جیسے ہاؤسنگ پرزرویشن اینڈ ڈویلپمنٹ، فنانس اور عمارتوں سے 311 پر رابطہ کیا جا سکتا ہے۔

DHCR نے RSC سیکشن 2522.5(c) کی تعمیل میں اس فارم اور فونٹ سائز کی منظوری دے دی ہے۔