

جائزہ

ہاؤسنگ استحکام اور کرایہ دار تحفظ ایکٹ 2019

نیویارک کے کرایہ ضابطہ قوانین کی ایک جامع تازہ کاری ہے۔

مندرجہ ذیل میں کچھ اہم ترین تبدیلیوں اور کرایہ پر منظم کرایہ داروں پر ان کے اثرات کا جائزہ ہے:

- MCI کی وجہ سے کرایہ میں اضافہ MCI کے انعام کے وقت کرایہ دار کے کرایے سے 2% سے زیادہ تک محدود نہیں ہے۔ نیویارک شہر میں یہ 6% کرایہ میں اضافے کی کیپ کی کمی ہے۔ ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ کی کاؤنٹیوں میں یہ 15% کیپ سے کم ہے۔
- 2% کی حد 14 جون 2019 سے یا اس کے بعد شروع ہونے والی کسی بھی تجدیدی لیز کے لئے موجودہ MCI پر لاگو ہوتی ہے۔ لہذا، اگر پچھلے سات سالوں میں MCI دیا گیا ہے، تو ان MCIs کی بنیاد پر مستقبل میں کوئی بھی اضافہ 2% سالانہ کیپ سے مشروط ہوگا۔
- کرایہ داروں کو منتقل ہونے والے ماہانہ MCI اخراجات بھی اب کم ہوں گے کیونکہ اخراجات کا حساب لگانے کا فارمولا تبدیل ہو چکا ہے۔ MCIs کے لئے تخفیف کی مدت 35 یا اس سے کم یونٹوں والی عمارتوں کے لئے 12 سال اور 35 یونٹسے زیادہ والی عمارتوں کے لئے 12.5 سال تک طویل کردی گئی ہے۔
- MCI کے طور پر کیا اہل ہے اس کے تعین کے لئے بوجھ میں نمایاں تبدیلی آئی ہے اور MCIs کے لئے منظور شدہ اخراجات ایک معقول لاگت شیڈول پر مبنی ہوں گے جو HCR کے ذریعہ تخلیق کیا جائے گا۔
- HCR ہر سال تمام منظور شدہ MCIs کا 25% معائنہ اور آڈٹ کرے گا۔

کرایہ کنٹرول

- کرایہ کنٹرول اپارٹمنٹس میں کرایہ داروں کے لئے کرایہ میں اضافے کا حساب اب کرایہ پر مستحکم تجدید لیز کے لئے پچھلے پانچ سالوں کے اضافے کا اوسط اقرار کیا جائے گا، جو رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے ذریعہ مقرر کیا گیا ہے۔
- کرایہ کنٹرول کرایہ دار اب چارجز کے ساتھ ایندھن پاس کے ذریعے ادائیگی نہیں کریں گے یا ان کا کرایہ بڑھا دیں گے۔

ترجیحی کرایہ

- اگر آپ کرایہ مستحکم کرایہ دار ہیں اور آپ کے مالک مکان نے آپ کو قانونی ریگولیشن کرایہ سے کم کرایہ کی پیشکش کی ہے، تو آپ کے پاس ترجیحی کرایہ ہے۔
- 14 جون 2019 کو ترجیحی کرایہ ادا کرنے والے کرایہ دار، چاہے ان کی لیز اس تاریخ سے پہلے شروع ہوئی ہو، یا اس کے بعد، ان کے کرایوں کو ان کی اگلی لیز کی تجدید پر قانونی ریگولیشن کرایے تک نہیں بڑھایا جا سکتا۔
- ایک بار کرایہ دار اپارٹمنٹ خالی کر دیتا ہے، مالک قانونی طور پر اگلے کرایہ دار سے قانونی طور پر وصول کر سکتا ہے، سوائے بہت محدود حالات کے۔

خالی جگہ میں اضافہ

- مالکان اب خالی جگہ پر اپارٹمنٹ کے کرایے پر 20% اضافہ نہیں کر سکتے ہیں۔ مزید، کسی بھی رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کو خالی جگہوں میں علیحدہ اضافہ مقرر کرنے کی اجازت نہیں ہے۔ اگر بورڈ کی طرف سے مجاز ہے تو ایک یا دو سالہ لیز گائیڈ لائن کا اطلاق کیا جاسکتا ہے۔

سرمائے میں بڑی بہتری

- میجر کیپیٹل امپروومنٹس (بوانلر، کھڑکیوں اور چھتوں، جسے MCIs کہا جاتا ہے) کی وجہ سے کرایے میں اضافہ کو کرایہ سے 30 سال بعد ہٹانا ہوگا جس تاریخ میں اضافہ مؤثر ہو جاتا ہے جس میں رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کی جانب سے دیئے گئے کسی بھی اضافے کو شامل کیا جائے گا اور اب کرایہ میں مستقل اضافہ نہیں ہوگا۔

hcr.ny.gov

کرایہ معلومات لائن 718-739-6400

ہاؤسنگ استحکام اور کرایہ دار تحفظ ایکٹ 2019

انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری

- انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس (IAs) کی وجہ سے کرایے میں اضافے کو کرایہ سے 30 سال بعد ہٹانا ہوگا جس تاریخ میں اضافہ مؤثر ہو جاتا ہے جس میں رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کی جانب سے دیئے گئے کسی بھی اضافے کو شامل کیا جائے گا اور اب کرایہ میں مستقل اضافہ نہیں ہوگا۔
- IAs کی وجہ سے کرایے میں اضافہ درج ذیل فومولا محدود ہے: تین سے زیادہ علیحدہ IA ز میں 15 سال کی مدت کے دوران بہتری میں زیادہ سے زیادہ \$15,000۔
- مالکان کو IA کرایہ میں اضافے کا اطلاق کرنے سے پہلے اپارٹمنٹس میں خطرناک خلاف ورزیوں کو دور کرنا ہوگا۔
- IAs مکمل ہو گیا ہے جبکہ ایک اپارٹمنٹ پر قبضہ کیا گیا ہے اس کا ثبوت باخبر تحریری رضامندی سے ہونا چاہئے اور مالک کی طرف سے مرکزی ڈیٹا بیس پر اپ لوڈ کرنا ضروری ہے۔
- کرایہ داروں کو منتقل ہونے والے ماہانہ IA اخراجات بھی اب کم ہوں گے کیونکہ اخراجات کا حساب لگانے کا فارمولا تبدیل ہو چکا ہے۔ IAs کے لئے تخفیف کی مدت کو 35 یا اس سے کم یونٹوں والی عمارتوں کے لئے 14 سال اور 35 یونٹس سے زیادہ والی عمارتوں کے ساتھ 15 سال تک طویل کر دیا گیا ہے۔

کرایہ زیادہ چارج

- کرایہ داروں کے پاس کرایہ زیادہ چارج کا دعویٰ کرنے کے لئے اب چھ سال ہیں۔ اس سے پہلے، کرایہ دار صرف یہ دعویٰ کر سکتا تھا کہ ان سے چار سال کی کھڑکی کے اندر زیادہ چارج کیا گیا تھا اور اس چار سالہ مدت کے لئے نقصانات کا دعویٰ کیا گیا تھا۔
- جس مدت کے لئے کرایہ دار جان بوجھ کر زیادہ چارج کے نتیجے میں ٹریبل (ٹریبل) نقصانات سمیت برجانہ وصول کر سکتا ہے، اسے چھ سال تک بڑھا دیا گیا ہے۔
- مالکان اب صرف اس وجہ سے تین گنا نقصانات سے بچ نہیں سکتے کہ وہ شکایت درج ہونے کے بعد اوور چارج واپس کرتے ہیں۔

مالک قبضہ دفعات

- مالکان اپنی ملکیت کی عمارت میں رہنے کا انتخاب کرتے ہیں اب صرف اپنے یا اپنے خاندان کے افراد کے لئے ایک کرایہ ریگولیشن یونٹ پر قبضہ کر سکتے ہیں۔ وہ رہائشی جو 15 سال سے اپنی جگہ پر ہیں یا عمر رسیدہ یا معذور ہیں انہیں مالک کے قبضے کی دفعات میں تبدیلیوں کے مطابق اضافی تحفظات حاصل ہیں۔

غیر منافع بخش محفوظ ہاؤسنگ

- مخصوص غیر منفعتی کارپوریشنز کمزور افراد یا معذور افراد یا ایسے افراد جو بے گھر تھے یا بے گھر ہونے کے خطرے سے دوچار تھے اور ان کے رہائشیوں کو کرایہ کے استحکام کے قانون کے تحت قبضے سے تحفظ فراہم کیا جاتا ہے، حکومت کے معاہدوں کے مطابق کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس لیز پر دیتے ہیں۔

ہائی رینٹ/ ہائی انکم ڈی کنٹرول

- اپارٹمنٹس کو اب کرایہ استحکام سے نہیں ہٹایا جا سکتا کیونکہ ان کے کرایے ایک مخصوص رقم سے زیادہ ہیں یا اس لئے کہ کرایہ دار کی آمدنی ایک مخصوص رقم سے زیادہ بڑھ جاتی ہے۔
- ایک اپارٹمنٹ کے لئے کرایہ کے ضابطے کو ختم کرتے ہوئے ہائی رینٹ اسامی ڈی کنٹرول کی فراہمی، جب اس اپارٹمنٹ کا کرایہ ایک مقررہ حد عبور کر گیا اور یونٹ خالی ہو گیا، منسوخ کر دیا گیا ہے۔
- اعلیٰ آمدنی والی خالی جگہ ڈی کنٹرول کی فراہمی، ایک اپارٹمنٹ کے لئے کرایہ کے ضابطے کو ختم کرنا جب کرایہ دار کی آمدنی پچھلے دو کیلنڈر سالوں میں 200,000 ڈالر یا اس سے زیادہ ہو اور اس اپارٹمنٹ کا کرایہ ایک مقررہ حد کو عبور کر گیا ہو، منسوخ کر دیا گیا ہے۔
- مارکیٹ ریٹ یونٹس کے لئے (16-a-421 ٹیکس میں کمی کے ساتھ ایک استثنیٰ ہے، جس کے ساتھ ویسا ہی سلوک کیا جاتا رہے گا جیسا کہ وہ قانون کے سابقہ ورژن کے تحت تھے۔
- یونٹس جو 14 جون 2019 سے پہلے قانونی طور پر غیر منضبط تھے وہ غیر منضبط ہیں۔