



فیکٹ شیٹ

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

1 کرایہ استحکام اور کرایہ کنٹرول

ہدایت

نیویارک ریاست میں متعدد کمیونٹیز کے پاس کرایہ کے ضابطے کے پروگرام ہیں جن میں کرایہ کنٹرول اور کرایہ استحکام کے نام سے جانا جاتا ہے۔ کرایہ کے ضابطے کے دو پہلو نجی ملکیت والی عمارتوں میں کرایہ داروں کو غیر قانونی کرایہ میں اضافے سے بچانا اور مالکان کو مناسب منافع کا احساس کرتے ہوئے اپنی عمارتوں کی دیکھ بھال کی اجازت دینا ہے۔

کرایہ کنٹرول کرایہ کے ضابطے کے دو نظاموں میں سے پرانا ہے۔ یہ جنگ عظیم II کے فوراً بعد مکانات کی قلت سے شروع ہوتا ہے اور عام طور پر 1947 سے پہلے تعمیر کی گئی عمارتوں پر لاگو ہوتا ہے۔ کرایہ استحکام عام طور پر 1947 کے بعد اور 1974 سے پہلے تعمیر کی گئی عمارتوں کا احاطہ کرتا ہے، اور اپارٹمنٹس کرایہ کنٹرول سے ہٹا دیا۔ اس میں ان عمارتوں کا بھی احاطہ کیا گیا ہے جو J-51, 421-a اور 421-g ٹیکس فوائد حاصل کرتی ہیں۔ ان ٹیکس بینیفٹ پروگراموں کے اپنے مخصوص قواعد ہیں کہ کون سے اپارٹمنٹس کا احاطہ کیا گیا ہے۔ نیویارک شہر کے باہر، کرایہ استحکام کو ETPA بھی کہا جاتا ہے، جو ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ کے لئے مختصر ہے اور Westchester, Nassau, Rockland اور Ulster ممالک کاؤنٹیوں کے کچھ علاقوں میں لاگو ہوتا ہے۔ 14 جون 2019 کو ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) کے نفاذ کے ساتھ، نیویارک ریاست کا کوئی بھی محلہ کرایہ استحکام نافذ کر سکتا ہے اگر 1974 کے ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (ETPA) کے تحت مضمون کے علاقے میں دستیاب اپارٹمنٹس کے بارے میں "ہنگامی صورتحال کا اعلان" کیا جائے۔ اگر ایسی بلدیہ کے اندر رہائش گاہوں یا رہائش گاہوں کی کلاس کے لئے خالی جگہوں کی شرح پانچ فیصد سے بھی کم ہو تو "ہنگامی صورتحال کا اعلان" کیا جاسکتا ہے۔

ہنگامی صورتحال کے وجود کا تعین کرنے کے لئے رہائشی رہائش گاہوں کا سروے محفوظ کرنا اور حاصل کرنا علاقے کی ذمہ داری ہے۔

14 جون 2019، کرایہ قوانین میں ایک مخصوص حد سے تجاوز کرنے والے کرایوں کی بنیاد پر یا قابضین کی آمدنی اور مخصوص حد سے تجاوز کرنے والے کرایوں کی بنیاد پر اپارٹمنٹس کو ڈیریگولیشن کرنے کا انتظام کیا گیا ہے۔ HSTPA کے مطابق 14 جون 2019 تک ڈیریگولیشن کی ان شکلوں کو منسوخ کر دیا گیا۔

کرایہ استحکام

کرایہ استحکام کرایہ داروں کو کرایہ میں اضافے کی رقم کی حدود کے علاوہ تحفظات فراہم کرتا ہے۔ کرایہ دار مطلوبہ خدمات حاصل کرنے، اپنے پٹوں کی تجدید کے حقدار ہیں، اور قانون کی اجازت کی بنیاد کے علاوہ انہیں بے دخل نہیں کیا جاسکتا ہے۔ کرایہ دار کے انتخاب پر ایک یا دو سال کی مدت کے لئے لیز کی تجدید کی جاسکتی ہے۔ کرایہ دار ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید (DHCR) کے ڈویژن کے ذریعہ بنائے گئے مختلف فارموں پر متعلقہ شکایات درج کرا سکتے ہیں۔ DHCR کے لئے ضروری ہے کہ وہ مالک پر شکایت پیش کرے، ثبوت اکٹھا کرے اور پھر تحریری حکم جاری کرے جو اپیل سے مشروط ہو۔

اگر کرایہ دار کے حقوق کی خلاف ورزی کی جاتی ہے تو DHCR کرایوں میں کمی کر سکتا ہے اور مالک کے خلاف شہری جرمانے عائد کر سکتا ہے۔ اگر خدمات برقرار نہ رکھی جائیں تو کرایوں میں کمی کی جاسکتی ہے۔ زیادہ چارج کی صورت میں، DHCR کرایہ دار کو ادا کیے جانے والے سود کے جرمانے یا تین گنا نقصانات کا جائزہ لے سکتا ہے۔

کرایہ بڑھتا ہے

کرایہ رہنما خطوط بورڈ (نیویارک شہر میں اور ایک Kingston کے شہر میں ایک اور Nassau, Westchester اور Rockland کاؤنٹیوں میں ایک) مستحکم اپارٹمنٹس میں کرایہ میں اضافے کے لئے ہر سیٹ شرح۔ یہ گائیڈ لائن کی شرحیں سال میں ایک بار مقرر کی جاتی ہیں اور ہر سال 1 اکتوبر یا اس کے بعد شروع ہونے والی تجدید لیز کے لئے موثر ہیں۔ 14 جون 2019، اسامیوں کی کوئی قانونی شرح نہیں ہے اور نہ ہی کرایہ کے رہنما خطوط بورڈ کی خالی جگہ کی شرح ہے۔ تاہم، اگر کرایہ رہنما خطوط بورڈ کے ذریعہ مجاز ہے، تو ایک یا دو سالہ لیز گائیڈ لائن کی شرح بھی خالی لیزوں پر لاگو کی جاسکتی ہے۔

نیویارک شہر اور ETPA دونوں میں احاطہ شدہ کمیونٹیز، لیز کی مدت کے دوران تین میں سے کسی ایک طریقے سے کرایوں میں اضافہ کیا جاسکتا ہے، جب تک لیز کی مدت کے دوران اضافے کی وصولی کی فراہمی کرتی ہے:

1. قبضہ میں کرایہ دار کی تحریری رضامندی سے، اگر مالک خدمات یا سازوسامان میں اضافہ کرتا ہے، یا اپارٹمنٹ میں بہتری لاتا ہے؛
2. DHCR کی منظوری کے ساتھ، اگر مالک عمارت کے وسیع پیمانے پر بڑے سرمائے کی بہتری نصب کرتا ہے؛ یا
3. DHCR کی منظوری کے ساتھ مشکلات کے معاملات میں۔

کرایہ اور چارج ہوتا ہے

کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس کے لئے، مالکان کو کرایہ اور چارج کی تلاش کی بنیاد پر جمع کردہ اضافی کرایہ واپس کرنے کا حکم دیا جاسکتا ہے۔ DHCR کی طرف سے مالک کی طرف سے جان بوجھ کر کرایہ زیادہ چارج کرنے کی تلاش کے نتیجے میں کرایہ دار کو ادا کیے جانے والے ٹریبل (ٹریبل) نقصانات کی تشخیص ہوسکتی ہے۔ HSTPA کے انتقال کے ساتھ ہی اور چارجز کی وصولی کو چار سے بڑھا کر چھ سال کر دیا گیا ہے اور کرایہ کی تاریخ کے جائزے کی عمومی مدت (استثنیٰ کے تابع) کو چار سال سے بڑھا کر چھ سال کر دیا گیا ہے۔ پری-HSTPA نے شکایات درج کرائی تھیں ان کا فائلنگ کے وقت نافذ العمل قوانین کے مطابق جائزہ لیا جائے گا جس سے کرایہ کا جائزہ چار سال تک محدود ہو گیا تھا۔

خدمات میں کمی کے لئے کرایہ میں کمی

اگر مالک مطلوبہ خدمات فراہم کرنے میں ناکام رہتا ہے، یا انفرادی اپارٹمنٹ یا عمارت کی بنیاد پر ضروری مرمت کرنے میں ناکام رہتا ہے تو کرایوں میں کمی کی جاسکتی ہے۔ اس طرح کے حالات کی مثالیں گرمی کی کمی/گرم پانی، غیر صحت مند عام علاقے (ہال، لابی) اور ٹوٹے ہوئے دروازے کے تالے ہیں۔ اگر کرایہ دار DHCR سے کرایہ میں کمی وصول کرتا ہے تو مالک اس وقت تک کرایہ میں کوئی اضافہ وصول نہیں کر سکتا جب تک خدمات بحال نہیں ہو جاتی اور DHCR کرایہ بحال نہیں کر دیتا۔

براساں

قانون کرایہ پر منظم کرایہ داروں کو براساں کرنے پر پابندی عائد کرتا ہے۔ کرایہ دار کو اپارٹمنٹ خالی کرنے پر مجبور کرنے کے لئے جان بوجھ کر کیے گئے اقدامات کے مرتکب مالکان کو قانونی کرایہ میں اضافے سے انکار کیا جاسکتا ہے اور ان پر دیوانی اور فوجداری دونوں سزائیں ہوسکتی ہیں۔ کرایہ دار کو براساں کرنے کے مرتکب پائے جانے والے مالکان جرمانے کے تابع ہیں۔

ایک اپارٹمنٹ کے پہلے کرایہ استحکام کے تابع ہونے کے بعد 90 دن کے اندر، ایک مالک کو ابتدائی رجسٹریشن فائل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔ ابتدائی رجسٹریشن کے بعد مالکان کو ہر یونٹ کے لئے 1 اپریل کا کرایہ دیتے ہوئے سالانہ رجسٹریشن اسٹیٹمنٹ داخل کرنا ہوگا اور کرایہ داروں کو ان کے متعلقہ اپارٹمنٹ کے رجسٹریشن فارم کی کاپی فراہم کرنی ہوگی۔

کرایہ کنٹرول

کرایہ کنٹرول کرایہ کو محدود کرتا ہے جو مالک اپارٹمنٹ کے لئے وصول کر سکتا ہے اور کسی بھی مالک کے کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کے حق کو محدود کرتا ہے۔ کرایہ دار ضروری خدمات حاصل کرنے کے بھی حقدار ہیں۔ مالکان کو تجدیدی لیز پیش کرنے کی ضرورت نہیں ہے، کیونکہ کرایہ داروں کو "قانونی" کرایہ دار سمجھا جاتا ہے۔ کرایہ دار DHCR کے ذریعہ بنائے گئے مختلف فارموں پر متعلقہ شکایات درج کرا سکتے ہیں۔ DHCR کے لئے ضروری ہے کہ وہ مالک پر شکایت پیش کرے، ثبوت اکٹھا کرے اور پھر تحریری حکم جاری کر سکے جو اپیل سے مشروط ہو۔

اگر کرایہ دار کے حقوق کی خلاف ورزی کی جاتی ہے تو DHCR کرایوں میں کمی کر سکتا ہے اور مالک کے خلاف شہری جرمانے عائد کر سکتا ہے۔ اگر خدمات برقرار نہ رکھی جائیں تو کرایوں میں کمی کی جاسکتی ہے۔ زیادہ چارج ہونے کی صورت میں، DHCR قانونی جمع کرایہ قائم کر سکتا ہے۔

کرایہ بڑھتا ہے

نیویارک شہر میں کرایہ کنٹرول زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ (MBR) سسٹم کے تحت کام کرتا ہے۔ ہر اپارٹمنٹ کے لئے زیادہ سے زیادہ بیس کرایہ قائم کیا جاتا ہے اور آپریٹنگ لاگت میں تبدیلیوں کی عکاسی کرنے کے لئے ہر دو سال بعد ایڈجسٹ کیا جاتا ہے۔ مالکان، جو تصدیق کرتے ہیں کہ وہ ضروری خدمات فراہم کر رہے ہیں اور خلاف ورزیوں کو ختم کر دیا ہے، کرایہ بڑھانے کے حقدار ہیں یا تو پانچ حالیہ رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے سالانہ کرایے میں ایک سال کی تجدید کے لیز کے لئے سالانہ کرایہ میں اضافے یا MBR تک پہنچنے تک ہر سال 7.5 فیصد کے اوسط سے کم اضافہ کرتے ہیں۔ کرایہ دار مجوزہ اضافے کو اس بنیاد پر چیلنج کر سکتے ہیں کہ عمارت میں خلاف ورزیاں ہیں یا مالک کے اخراجات میں اضافے کی ضمانت نہیں ہے۔

نیویارک شہر کے باہر، نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR) سالانہ کرایہ گائیڈ لائن بورڈ کی حدود کے تحت کرایہ کنٹرول کے تحت کرایے میں اضافے کی زیادہ سے زیادہ قابل اجازت شرحوں کا تعین کرتا ہے۔ مالکان وقتاً فوقتاً ان اضافے کے لئے درخواست دے سکتے ہیں۔

نیویارک شہر کے اندر اور باہر تین میں سے کسی ایک طریقے سے کرایوں میں بھی اضافہ کیا جاسکتا ہے:

1. قبضہ میں کرایہ دار کی تحریری معلومات رضامندی سے، اگر مالک خدمات یا سازوسامان میں اضافہ کرتا ہے، یا اپارٹمنٹ میں بہتری لاتا ہے؛
2. DHCR کی منظوری کے ساتھ، اگر مالک عمارت کے وسیع پیمانے پر بڑے سرمائے کی بہتری نصب کرتا ہے؛ یا
3. DHCR کی منظوری کے ساتھ مشکلات کے معاملات میں۔

کرایہ اور چارج ہوتا ہے

کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لئے کرایہ داروں کی طرف سے جمع کرائی گئی شکایات کے نتیجے میں DHCR کا ایک حکم ہوگا جو زیادہ سے زیادہ کلیکٹبل رینٹ قائم کرتا ہے اور ہدایت کرتا ہے کہ شکایت درج کرنے سے پہلے کسی بھی اور چارج کو دو سال سے زیادہ کی مدت کے لئے واپس کیا جائے۔ اگر رقم کی واپسی نہیں کی جاتی ہے تو کرایہ دار اور چارج کا حساب لگانے اور حکم نافذ کرنے کے لئے عدالت جا سکتا ہے۔

خدمات میں کمی کے لئے کرایہ میں کمی

براہ کرم کرایہ استحکام کے تحت اوپر کے سیکشن کا حوالہ دیں۔

براساں

براہ کرم کرایہ استحکام کے تحت اوپر کے سیکشن کا حوالہ دیں۔

کرایہ کی رجسٹریشن

رینٹ کنٹرول سے مشروط اپارٹمنٹس کو DHCR کے ساتھ سالانہ رجسٹرڈ ہونے کی ضرورت نہیں ہے۔

ذرائع:

نیو یارک شہر کرایہ استحکام کوڈ
کرایہ دار کے تحفظ کے قواعد و ضوابط
نیو یارک شہر کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط
نیو یارک اسٹیٹ کرایہ اور بے دخلی کے قواعد و ضوابط

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو رینٹ 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