



3 প্রয়োজনীয় ও অত্যাৱশ্যক পরিষেৱাসমূহ

পরিষেৱা প্রদানকারীদের নিম্নলিখিতগুলি সরবরাহ করতে হবে

কোনো মালিককে অবশ্যই ভাড়া নিয়ন্ত্রণ বা ভাড়া সুস্থিতি বিধি দ্বারা সরবরাহকৃত বা আৱশ্যক পরিষেৱা ও সরঞ্জাম সরবরাহ এবং রক্ষণাবেক্ষণ করতে হবে। প্রয়োজনীয় বা অত্যাৱশ্যকীয় পরিষেৱাগুলির মধ্যে রয়েছে মেরামত, তাপ, গরম ও ঠাণ্ডা জল, রক্ষণাবেক্ষণ, রঙ করানো এবং তত্ত্বাবধায়ক পরিষেৱা, লিফট পরিষেৱা এবং গ্যারেজ এবং বিনোদনমূলক সুবিধাগুলির মতো আনুষঙ্গিক পরিষেৱাগুলি। এর মধ্যে এমন পরিষেৱাগুলি অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে যেগুলি প্রাথমিক অ্যাপার্টমেন্ট নিবন্ধন (DHCR ফর্ম RR-1(i)) বা প্রাথমিক বিল্ডিং পরিষেৱা নিবন্ধন (DHCR ফর্ম RR-3(i))-এ মালিকের মাধ্যমে সরবরাহ করা হলেও নিবন্ধিত হয়নি।

ভাড়া সুস্থিতির অধীনে, কোনো মালিককে সাধারণত 31 মে, 1968 এবং/অথবা 29 মে, 1974-এর ভাড়া সুস্থিতির বেস তারিখগুলিতে, ভাড়া সুস্থিতি আইন দ্বারা প্রয়োজনীয় সমস্ত পরিষেৱা বজায় রাখতে হবে। NYC-এর বাইরে আপৎকালীন ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (ETPA)-এর অধীনে অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য বেস তারিখ হল 29 মে, 1974 বা স্থানীয় কার্যকর তারিখের ঠিক আগের দিন, যেটি পরে হবে, সেটিই। Mitchell-Lama (মিচেল-লামা) বিধি দ্বারা পরিচালিত বিল্ডিংগুলি যেদিন ভাড়া নিয়ন্ত্রণের আওতাভুক্ত হয়েছিল, সেই তারিখটিই ওই বিল্ডিংগুলির জন্য বেস তারিখ।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণের অধীনে, মালিককে সাধারণত NYC-এর বাইরে ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য 1 মে, 1950-এর বেস তারিখে এবং NYC-এর মধ্যবর্তী অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য 1 মার্চ, 1943 তারিখে সরবরাহকৃত বা সরবরাহ করা আৱশ্যক সমস্ত পরিষেৱা প্রদান এবং রক্ষণাবেক্ষণ করতে হবে।

অপ্রধান (De Minimis) পরিষেৱার শর্তাবলী

প্রয়োজনীয় পরিষেৱায় ত্রাস ঘটানো কিছু নির্দিষ্ট অবস্থা যা ভাড়াটেকদের উপর ন্যূনতম প্রভাব ফেলে, যা প্রাপ্ত চক্রের ব্যবহার ও উপভোগে কোনো প্রভাব ফেলে না এবং যেগুলি পরিষেৱার নিয়মিত রক্ষণাবেক্ষণ সত্ত্বেও উপস্থিত থাকতে পারে। প্রকৃতিতে অপ্রধান (de minimis) এই অবস্থাগুলি প্রয়োজনীয় পরিষেৱা বজায় রাখায় ব্যর্থতা হিসাবে বিবেচনা করা হবে না। এই অবস্থাগুলির সময়সূচীর জন্য, তথ্য পত্র # 37, De Minimis অবস্থা দেখুন।

ত্রুটিপূর্ণ সরঞ্জাম মেরামত বা প্রতিস্থাপন

কোনো মালিক অ্যাপার্টমেন্টের মধ্যে রেফ্রিজারেটর, স্টোভ বা এয়ার কন্ডিশনারের মতো সরঞ্জাম বা পরিষেৱা সরবরাহ করলে, সেগুলিকে অবশ্যই কর্মক্ষম অবস্থায় রক্ষণাবেক্ষণ করতে হবে। ত্রুটিপূর্ণ সরঞ্জামগুলি:

1. মালিকের নিজের খরচে সারাই করা যেতে পারে অথবা;
2. সারানো বা ব্যবহৃত যন্ত্রপাতি দিয়ে প্রতিস্থাপিত করা যেতে পারে, যদি এটি ভালোভাবে কর্মক্ষম অবস্থায় থাকে এবং প্রতিস্থাপিত আইটেমের সঙ্গে তুলনীয় হয়। মালিক সারাই করানো বা ব্যবহৃত সরঞ্জামের খরচের উপর ভিত্তি করে ভাড়া বাড়ানোর অধিকারী নন বা;

3. নতুন কোনো সরঞ্জাম দিয়ে প্রতিস্থাপিত করলে, মালিক একটি স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতি (IAI)-এর জন্য ভাড়া বৃদ্ধি করার অধিকারী হবেন। অধিকৃত অ্যাপার্টমেন্টগুলির ক্ষেত্রে, মালিক বর্ধিত ভাড়া সংগ্রহ করার আগে ভাড়াটের স্বেচ্ছাধীন লিখিত সম্মতি আবশ্যিক। নতুন সরঞ্জাম ইনস্টল করার সময় অ্যাপার্টমেন্টে কোনো ভাড়াটে না থাকলে, মালিকের IAI বর্ধিত ভাড়া সংগ্রহ করার জন্য নতুন ভাড়াটের সম্মতির প্রয়োজন নেই। কার্যকরী বুলেটিন 2016-1 দেখুন।

DHCR-এর মাধ্যমে অভিযোগ দায়ের করা

ভাড়াটেরা উপযুক্ত DHCR ফর্মে পরিষেবা হ্রাস সম্পর্কে লিখিত অভিযোগ দায়ের করতে পারেন। অতিরিক্ত তথ্যের জন্য, তথ্য পত্র # 14, পরিষেবা কমানোর জন্য ভাড়া কমানো দেখুন।

সূত্রসমূহ:

নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া সুস্থিতি বিধি, ধারা 2523.4
ভাড়াটে সুরক্ষা বিধি, ধারা 2503.4
নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া ও উচ্ছেদ বিধি, ধারা 2202.16
নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া ও উচ্ছেদ বিধি, ধারা 2102.4

সম্পর্কিত উপাদান:

তথ্য পত্র # 14, পরিষেবা কমানোর জন্য ভাড়া কমানো
তথ্য পত্র #37, বিল্ডিং-ব্যাপী বা স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট এলাকায় De Minimis অবস্থা
কার্যকরী বুলেটিন 2016-1 - স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধন

আরও তথ্য বা সহায়তার জন্য আপনি আপনার বরোর বাড়িভাড়া অফিসে যেতে পারেন।

ক্যুইন্স

92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

লোয়ার ম্যানহাটন

25 Beaver Street
New York, NY 10004

ব্রুকলিন

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

ব্রঙ্ক্স

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

আপার ম্যানহাটন

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

ওয়েস্টচেস্টার

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601