



فیکٹ شیٹ

نیویارک اسٹیٹ ڈویژن آف ہاؤسنگ اینڈ
کمیونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت
دفتر برائے کرائے کا انتظامیہ

3 مطلوبہ اور ضروری خدمات

خدمات کے مالکان کو فراہم کرنا لازمی ہے

ایک مالک کو کرایہ کنٹرول یا کرایہ کے استحکام کے ضوابط کے ذریعہ تیار کردہ یا درکار خدمات اور سامان فراہم کرنا اور برقرار رکھنا لازمی ہے۔ مطلوبہ یا ضروری خدمات میں مرمت، گرمی، گرم اور ٹھنڈا پانی، دیکھ بھال، پینٹنگ اور چوکیدار کی خدمات، لفٹ سروس اور ذیلی خدمات جیسے گیراج اور تفریحی سہولیات شامل ہیں۔ اس میں وہ خدمات شامل ہو سکتی ہیں جو ابتدائی اپارٹمنٹ رجسٹریشن (DHCR فارم 1-i) یا، ابتدائی عمارتی خدمات کے رجسٹریشن (DHCR فارم 3-i) پر مالک کی طرف سے فراہم کی گئی تھیں لیکن رجسٹر نہیں کی گئی تھیں۔

کرائے کے استحکام کے تحت، ایک مالک کو عام طور پر کرائے کے استحکام کے قانون کے تحت 31 مئی 1968 اور/یا 29 مئی 1974 کی بنیادی تاریخوں پر کرائے کے استحکام کے قانون کے ذریعے درکار تمام خدمات کو برقرار رکھنا لازمی ہے۔ NYC سے باہر کرائے دار کے ہنگامی تحفظ کے ایکٹ (ETPA) کے تحت اپارٹمنٹس کی بنیاد کی تاریخ 29 مئی 1974، یا مقامی موثر تاریخ سے فوراً پہلے کا دن ہے، جو بھی بعد میں ہو۔ Mitchell-Lama کے ضابطوں کے ذریعہ زیر انتظام عمارتوں کی بنیاد کی تاریخ وہ دن ہے جب وہ کرائے کے ضابطے کے تابع ہو گئے۔

کرائے کے کنٹرول کے تحت، مالک کو عام طور پر NYC سے باہر کرائے پر کنٹرول شدہ اپارٹمنٹس کے لیے 1 مئی 1950 کی بنیادی تاریخ کو، اور NYC کے اندر رہنے والوں کے لیے 1 مارچ، 1943 کو فراہم کی جانے والی تمام خدمات فراہم کرنا اور برقرار رکھنا لازمی ہے۔

قلیل (De Minimis) خدمت کی شرائط

ایک مطلوبہ خدمت میں کمی کی تشکیل کے طور پر بعض حالات جن کی شکایت کی گئی ہے، ان کا کرائے داروں پر محض کم سے کم اثر پڑ سکتا ہے، ہو سکتا ہے احاطے کے استعمال اور لطف کو متاثر نہ کریں، اور خدمات کی باقاعدہ دیکھ بھال کے باوجود موجود ہو سکتے ہیں۔ اس طرح کے حالات، جو فطرت میں قلیل (de minimis) ہیں، مطلوبہ خدمت کو برقرار رکھنے میں ناکامی کی سطح تک نہیں بڑھتے ہیں۔ ان شرائط کے شیڈول کے لیے فیکٹ شیٹ نمبر 37، De Minimis شرائط دیکھیں۔

خراب آلات کی مرمت یا تبدیلی

جب مالک کسی اپارٹمنٹ کے اندر سامان یا خدمات مہیا کرتا ہے، جیسے کہ ریفریجریٹر، چولہا یا ایئر کنڈیشنر، مالک کو لازمی ہے کہ اسے اچھی ترتیب میں برقرار رکھے۔ خراب سامان کو کیا جا سکتا ہے:

1. مالک کے خرچ پر مرمت یا؛

2. ری کنڈیشنڈ یا استعمال شدہ سامان کے ساتھ تبدیل، بشرطیکہ یہ کام کرنے کی اچھی ترتیب میں ہو اور تبدیل کی گئی شے سے قابل موازنہ ہو۔ مالک ری کنڈیشنڈ یا استعمال شدہ سامان کی قیمت کی بنیاد پر کرائے میں کسی اضافے کا حقدار نہیں ہے یا؛

3. ایک نئے سے تبدیل کیا جا سکتا ہے، جس کے لیے مالک انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری (IAI) کے کرائے میں اضافے کا حقدار ہو سکتا ہے۔ تاہم، زیر قبضہ اپارٹمنٹس کے لیے، کرائے دار کی رضاکارانہ تحریری رضامندی درکار ہے اس سے پہلے کہ مالک اضافہ جمع کر سکے۔ اگر اپارٹمنٹ خالی ہونے کے دوران نئے آلات کی تنصیب کی جاتی ہے، تو IAI کرائے میں اضافہ جمع کرنے کے لیے مالک کے لیے نئے کرایہ دار کی رضامندی کی ضرورت نہیں ہے۔ آپریشنل بلیٹن 1-2016 دیکھیں۔

DHCR میں شکایات درج کرنا

کرائے دار مناسب DHCR فارم پر خدمات میں کمی کی تحریری شکایت درج کر سکتے ہیں۔ اضافی معلومات کے لیے، فیکٹ شیٹ نمبر 14، تخفیف شدہ خدمات کے لیے کرائے میں کمی دیکھیں۔

ذرائع:

نیو یارک شہر کرائے میں استحکام کا کوڈ، سیکشن 2523.4
کرائے داروں کے تحفظ کے ضوابط، سیکشن 2503.4
نیو یارک شہر کرائے اور بے دخلی کے ضوابط، سیکشن 2202.16
نیو یارک شہر کرائے اور بے دخلی کے ضوابط، سیکشن 2102.4

متعلقہ مواد:

فیکٹ شیٹ #14، تخفیف شدہ خدمات کے لیے کرائے میں کمی
فیکٹ شیٹ #37، عمارت وسیع یا انفرادی اپارٹمنٹ کے علاقوں میں De Minimis شرائط
آپریشنل بلیٹن 1-2016 - انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتریاں
مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو رینٹ آفس کا دورہ کر سکتے ہیں۔

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

لوئر مین ہٹن
25 Beaver Street
New York, NY 10004

بروکلین
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

برونکس
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

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

ویسٹ چیسٹر
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601