তথ্যপত্র

নিউ ইয়র্ক স্টেট এর একটি প্রকাশনা আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা
বাড়িভাড়া প্রশাসন দপ্তর

#40 পক্ষপাতমলকূ ভাড়া

এক নজরে

এই ফ্যাক্ট শিটে সেই সমস্ত পরিস্থিতিগুলি ব্যাখ্যা করা হয় যার অধীনে ভাড়া-ভর্তুকি পাওয়া ভাড়াটে হয়তো নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার থেকে কম অর্থ প্রদান করতে পারেন।

সংজ্ঞাগুলি

জরুরী অবস্থার ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (ETPA): নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে, ভাড়া সুস্থিতি ETPA হিসেবেও পরিচিত, যা জরুরী অবস্থার ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (Emergency Tenant Protection Act)-এর সংক্ষিপ্ত এবং এটি নাসাউ, ওয়েস্টচেস্টার, রকল্যান্ড ও আলস্টার কাউন্টির কয়েকটা অবস্থানে প্রযোজ্য।

আবাসন সুস্থিতি এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA) 2019: এই আইন, যা 14 জুন, 2019 থেকে কার্যকর হয়েছে, কিভাবে ভাড়া বাড়ানো যেতে পারে তার পরিবর্তন করেছে এবং খালি জায়গার লিজ, মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) এবং স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট উন্নতিসাধন (IAI)-এর জন্য ফর্মূলা পরিবর্তন করেছে।

সংক্ষিপ্তসার এবং বিশিষ্ট বস্তুগুলি

পক্ষপাতমূলক ভাড়া হলো সেইধরণের ভাড়া যা একজন মালিক আইনসম্মতভাবে সংগ্রহ করতে পারা আইনসম্মত প্রবিধান ভাড়ার চেয়ে কম ভাড়া যা মালিক ধার্য করতে সম্মত হন। 2019 সালের আবাসন সুস্থিতি এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA) এটি নির্দিষ্ট করেছে যে সমস্ত ভাড়াটিয়ারা জুন 14, 2019 অথবা তার পরে পক্ষপাতমূলক ভাড়া প্রদান করছেন, তারা তাই প্রদান করবেন যতদিন তারা ওই সম্পত্তিতে বসবাস করছেন।

মালিকের দায়িত্ব এবং ভাড়াটিয়ার অধিকার	• ভাড়াটে স্থায়ীভাবে অ্যাপার্টমেন্ট ছেড়ে চলে গেলে শুধুমাত্র তবেই মালিকরা পক্ষপাতমূলক ভাড়া অবসান করে উচ্চতর আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া ধার্য করেতে পারেন। • কোনো মালিক একটি ভাড়া-সুস্থিতি লিজ যা প্রদান করে যে ভাড়াটে সময়মতো পক্ষপাতমূলক বা ছাড় দেওয়া ভাড়া দিতে অথবা মাসের একটি নির্দিষ্ট দিনে ভাড়া দিতে ব্যর্থ হলে মালিক সেই পক্ষপাতমূলক বা ছাড় দেওয়া ভাড়া শেষ করতে পারেন, সেই লিজে কোনো দফা ব্যবহার বা জোর করে বলবৎ করতে পারেন না। • একজন বাড়ির মালিক কখনও এমন কোন লিজের শর্ত ব্যবহার অথবা কার্যকরী করতে পারেন না যাতে ছাড় দেওয়া ভাড়া কোন একটি নির্দিষ্ট উপায়েই দেওয়ার প্রয়োজনীয়তা আনে, যেমন ইলেকট্রনিক পেমেন্ট।

তথ্যপত্র

নিউ ইয়র্ক স্টেট এর একটি প্রকাশনা আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা
বাড়িভাড়া প্রশাসন দপ্তর

#40 পক্ষপাতমূলক ভাড়া

পক্ষপাতমূলক ভাড়া হলো সেইধরণের ভাড়া যা একজন মালিক আইনসম্মতভাবে সংগ্রহ করতে পারা আইনসম্মত প্রবিধান ভাড়ার চেয়ে কম ভাড়া যা মালিক ধার্য করতে সম্মত হন।

2019-এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA) অনুসারে, যেসব ভাড়াটেরা 14 জুন, 2019 তারিখ পর্যন্ত পক্ষপাতমূলক ভাড়া দিয়ে আসছিলেন, তারা ভাড়ার মেয়াদ পর্যন্ত পক্ষপাতমূলক ভাড়া দেওয়া বজায় রাখবেন। ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের বৃদ্ধি এবং ভাড়া সুস্থিতি আইন বা জরুরী অবস্থার সুরক্ষা আইন অনুমোদিত অন্যান্য বৃদ্ধি পক্ষপাতমূলক ভাড়ার সাথে যোগ করতে হবে। একজন ভাড়াটে যিনি মনে করেন যে তারা একটি পক্ষপাতমূলক ভাড়ার সাথে লিজ পুনর্ণবিকরণের জন্য অধিকারী কিন্তু সেই রাশির চেয়ে বেশি ভাড়া দিচ্ছেন, তারা DHCR-এর সাথে বা উপযুক্ত এক্তিয়ারের একটি আদালতে অতিরিক্ত ভাড়া বা লিজ লঙ্ঘন অভিযোগ দায়ের করতে পারেন। (**নীচের উদাহরণসমূহ দেখুন।**) অনুগ্রহ করে লক্ষ্য রাখুন যে নির্দিষ্ট কিছু সরকারী নিয়ন্ত্রক চুক্তি/আর্থিক অনুদানের সাশ্রয়ী মূল্যের আবাসন কর্মসূচিগুলো হয়তো এই সীমাবদ্ধতা দ্বারা আবদ্ধ নাও হতে পারে; অন্যগ্রহ করে আরো তথ্যের জন্য তদারকি করা সরকারী এজেন্সির সাথে যোগাযোগ করুন।

ভাড়াটে স্থায়ীভাবে অ্যাপার্টমেন্ট ছেড়ে চলে গেলে শুধুমাত্র তবেই মালিকরা পক্ষপাতমূলক ভাড়া অবসান করে উচ্চতর আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া (প্রযোজ্য বৃদ্ধির সাথে) ধার্য করেতে পারেন। তার সাথে, যেইসব আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়ার উপর এই বৃদ্ধিগুলো নির্ভর করে সেগুলো অবশ্যই লেখা থাকতে হবে খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজে যার মধ্যে মালিককে জায়গা খালি হওয়ার পরে আগের আইনসম্মত ভাড়া ধার্য করার উদ্দেশ্য প্রথমে ধার্য করা এবং সব পরবর্তী পুনর্ণবিকরণে পক্ষপাতমূলক ভাড়া ধার্য করা হয়েছিল। শুধু DHCR-এর সাথে আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়ার নিবন্ধীকরণ করলেই তা অধিকতর ব্যবহারের জন্য আইনসম্মত ভাড়া স্থাপন করে না।

কোনো মালিক একটি ভাড়া-সুস্থিতি লিজ যা প্রদান করে যে ভাড়াটে সময়মতো পক্ষপাতমূলক বা ছাড় দেওয়া ভাড়া দিতে অথবা মাসের একটি নির্দিষ্ট দিনে ভাড়া দিতে ব্যর্থ হলে মালিক সেই পক্ষপাতমূলক বা ছাড় দেওয়া ভাড়া শেষ করতে পারেন, সেই লিজে কোনো দফা ব্যবহার বা জোর করে বলবৎ করতে পারেন না।

কোনো মালিক অন্য কোনো লিজ দফা যা ভাড়াটের কোনো পদক্ষেপ যেমন, ভাড়াটের বৈদ্যুতিনভাবে ভাড়া প্রদান করার মতো পদক্ষেপ সম্পন্ন করার উপর ছাড় দেওয়া ভাড়া পরিশোধের উপর শর্ত আরোপ করে, সেই লিজ ব্যবহার বা জোর করে বলবৎ করতে পারেন না। সেইধরণের লিজের দফাগুলো ভাড়াটে DHCR-এর সাথে অতিরিক্ত ভাড়া বা লিজ লঙ্ঘন অভিযোগে দায়ের করতে পারেন অথবা উপযুক্ত এক্তিয়ারের আদালত পর্যালোচনা করতে পারে।

উদাহরণ 1:

মি. জোন্স(Jones) 1 অক্টোবর, 2018 তারিখ থেকে কার্যকর হওয়া, এক বছরের একটি লিজ স্বাক্ষর করেন। লিজে $1,200-এর একটি আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া এবং $1,000-এর একটি পক্ষপাতমূলক ভাড়া উদ্ধৃত করা আছে।

1. 1 অক্টোবর, 2019 তারিখে মি. জোন্সের এক বছরের লিজ পুনর্নবীকরণ শুরু হলে, বার্ষিক ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের বৃদ্ধির কারণে আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া 1.5% বেড়ে $1,218, এবং পক্ষপাতমূলক ভাড়া 1.5% বেড়ে $1,015 হয়। মি. জোন্স $1,015 ভাড়াটিই প্রদান করবেন।

2. 2019-এর HSTPA অনুসারে মালিকরা লিজ পুনর্ণবিকরণের সময় পক্ষপাতমূলক ভাড়ার সংগ্রহ আর অবসান করতে পারবেন না যেহেতু ভাড়াটের 14 জুন, 2019 তারিখে বা তার পরে কার্যকর করা লিজে একটি পক্ষপাতমূলক ভাড়া আছে।

উদাহরণ 2:

মিস. সাঞ্চেজ(Sanchez)-এর 6/30/19 তারিখে মেয়াদ শেষ হওয়া, $1,000-এর পক্ষপাতমূলক ভাড়ার সাথে একটি লিজ আছে। মিস. সাঞ্চেজ 4/30/2019 তারিখে একটি এক বছরের পুনর্নবীকরণ লিজ স্বাক্ষর করেছেন এবং সেটি একইদিনে ফেরত দিয়েছেন। পুনর্নবীকরণ লিজ 7/1/19 তারিখে কার্যকর ছিল। পুনর্নবীকরণ লিজে $1,218-এর একটি আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া উদ্ধৃত করা ছিল কিন্তু তা $1,000-এর পক্ষপাতমূলক বারাকে শেষ করে।

1. 1 জুলাই, 2019 তারিখে, মিস. সাঞ্চেজের পুনর্নবীকরণ করা লিজ শুরু হলে, বার্ষিক ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডের বৃদ্ধির কারণে আইনসম্মত প্রবিধানের ভাড়া 1.5% বেড়ে $1,200 থেকে $1,218 হবে। তবে, পক্ষপাতমূলক ভাড়াও 1.5% বেড়ে $1,015 হবে। **মিস. সাঞ্চেজ $1,015-এর পক্ষপাতমূলক ভাড়াই প্রদান করবেন।**

2. যদিও পুনর্ণবিকরণের লিজ HSTPA-এর কার্যকর তারিখের আগে স্বাক্ষর করা হয়েছিল, তবু সেটা 1 জুলাই, 2019 -এর আগে কার্যকর হয় নি। যেহেতু আগের 14 জুন, 2019-এর কার্যকর লিজে একটি পক্ষপাতমূলক ভাড়া ছিল, সেহেতু HSTPA অনুসারে, ভাড়াটের পুনর্নবীকরণ করা লিজ অবশ্যই সেই পক্ষপাতমূলক ভাড়ার ভিত্তিতে করতে হবে।

সূত্রসমূহ:
2019-এর আবাসন সুস্থিতি ও ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA)

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

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