



فیکٹ شیٹ

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

40 ترجیحی کرایہ

ایک نظر میں

یہ فیکٹ شیٹ ان حالات کی وضاحت کرتی ہے جن کے تحت کرایہ پر سبسڈی دینے والے کرایہ دار منظم کرایوں سے کم ادائیگی کر سکتے ہیں۔

تعریفیں

ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (ETPA): نیویارک شہر کے باہر، کرایہ استحکام کو ETPA بھی کہا جاتا ہے، جو ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ کے لئے مختصر ہے، اور Rockland، Nassau، Westchester اور Ulster ممالک کاؤنٹیوں کے کچھ علاقوں میں لاگو ہوتا ہے۔

ہاؤسنگ استحکام اور کرایہ دار تحفظ ایکٹ 2019 (HSTPA): 14 جون 2019 سے نافذ العمل اس قانون میں تبدیلیاں کی گئیں کہ کرایوں میں کیسے اضافہ کیا جا سکتا ہے اور خالی لیزوں، میجر کیپیٹل امپروومنٹس (MCI) اور انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس (IAI) کے فارمولے تبدیل کیے گئے۔

خلاصہ اور جھلکیاں

ترجیحی کرایہ وہ کرایہ ہے جو ایک مالک چارج کرنے پر رضامند ہوتا ہے جو قانونی طور پر وصول کیے جانے والے قانونی منضبط کرایے سے کم ہوتا ہے۔ 2019 کے ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) نے یہ ثابت کیا کہ 14 جون 2019 کو یا اس کے بعد ترجیحی کرایہ ادا کرنے والے کرایہ دار جب تک جائیداد کرایہ پر دیتے رہیں گے اسے برقرار رکھیں گے۔

مالک کی ذمہ داریاں
اور کرایہ دار
کے حقوق

- مالکان زیادہ قانونی منظم کرایہ صرف اس وقت وصول کر سکتے ہیں جب کرایہ دار مستقل طور پر اپارٹمنٹ خالی کرے۔
- اگر کرایہ دار ترجیحی یا رعایتی کرایہ بروقت ادا کرنے میں ناکام رہتا ہے تو مالک ترجیحی یا رعایتی کرایہ ختم کرنے کے لئے لیز میں کسی شق کا استعمال یا نفاذ نہیں کر سکتا۔
- ایک مالک لیز کی کوئی شق استعمال یا نفاذ نہیں کر سکتا جس کے لئے کسی مخصوص طریقے سے ادا کیا جانے والا رعایتی کرایہ درکار ہو، جیسے الیکٹرانک ادائیگی۔



فیکٹ شیٹ

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

40 ترجیحی کرایہ

ترجیحی کرایہ ایک کرایہ ہے جو ایک مالک وصول کرنے پر رضامند ہوتا ہے جو قانونی منظم کرایہ سے کم ہوتا ہے جو مالک قانونی طور پر وصول کر سکتا ہے۔

2019 کے ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) کے تحت کرایہ دار جو 14 جون 2019 تک ترجیحی کرایہ ادا کر رہے تھے، کرایہ داری کی زندگی کے لئے ترجیحی کرایہ برقرار رکھتے ہیں۔ کرایہ رہنما خطوط بورڈ میں اضافہ ہوتا ہے اور کرایہ استحکام قانون یا ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ کے ذریعہ اجازت یافتہ دیگر اضافے کا اطلاق ترجیحی کرایے پر کیا جاتا ہے۔ ایک کرایہ دار جو یہ سمجھتا ہے کہ وہ ترجیحی کرایہ کے ساتھ تجدید لیز کے حقدار ہیں لیکن اس رقم سے زیادہ وصول کیا جا رہا ہے وہ DHCR یا اہل دائرہ اختیار کی عدالت میں کرایہ اور چارج یا لیز کی خلاف ورزی کی شکایت درج کرا سکتا ہے۔ (ذیل میں مثالیں دیکھیں) براہ کرم نوٹ کریں کہ کچھ سرکاری ریگولیٹری معاہدہ/مالی امداد والے سسٹے ہاؤسنگ پروگرام اس حد کے پابند نہیں ہو سکتے ہیں؛ براہ کرم مزید معلومات کے لئے نگرانی کرنے والے سرکاری ادارے سے رابطہ کریں۔

مالکان ترجیحی کرایہ ختم کر سکتے ہیں اور زیادہ قانونی منضبط کرایہ (قابل اطلاق اضافے کے ساتھ) صرف اس وقت وصول کر سکتے ہیں جب کرایہ دار مستقل طور پر اپارٹمنٹ خالی کرے۔ اس کے علاوہ، قانونی منضبط کرایہ جس پر یہ اضافہ مبنی ہے اس خالی جگہ یا تجدید ی لیز پر لکھا جانا ضروری ہے جس میں ترجیحی کرایہ پہلے وصول کیا گیا تھا اور اس کے بعد کے تمام تجدیدی پٹوں میں تاکہ مالک کسی خالی جگہ پر پیشگی قانونی کرایہ وصول کر سکے۔ قانونی منضبط کرایہ کے DHCR کے ساتھ رجسٹریشن خود ہی مستقبل کے استعمال کے لئے قانونی کرایہ قائم نہیں کرے گی۔

مالک کرایہ پر مستحکم لیز میں ایک شق استعمال یا نافذ نہیں کر سکتا جس میں کہا گیا ہے کہ مالک ترجیحی یا رعایتی کرایہ ختم کر سکتا ہے جہاں کرایہ دار وقت پر یا مہینے کے ایک مخصوص دن تک ترجیحی یا رعایتی کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہتا ہے۔

ایک مالک لیز کی کوئی اور شق استعمال یا نافذ نہیں کر سکتا جو کرایہ دار کے ذریعہ کسی قانون کی کارکردگی پر رعایتی کرایہ کی ادائیگی کی شرائط کرتا ہے، جیسے کرایہ دار کا کرایہ الیکٹرانک طریقے سے ادا کرنا۔ اس طرح کی لیز شقوں کو کرایہ دار DHCR کے ساتھ کرایہ اور چارج یا لیز کی خلاف ورزی کی شکایت میں چیلنج کر سکتا ہے یا اہل دائرہ اختیار کی عدالت اس کا جائزہ لے سکتی ہے۔

مثال 1:

محترم Jones نے 1 اکتوبر 2018 سے ایک سال کی لیز پر دستخط کیے۔ لیز میں \$1,200 کا قانونی ریگولیٹڈ کرایہ اور \$1,000 کا ترجیحی کرایہ دیا گیا ہے۔

1. 1 اکتوبر 2019ء کو جب محترم Jones کی ایک سالہ لیز کی تجدید شروع ہوتی ہے تو سالانہ کرایہ رہنما خطوط بورڈ میں اضافے کی وجہ سے قانونی ریگولیٹڈ کرایہ 1.5% بڑھ کر \$1,218 ہو جاتا ہے اور ترجیحی کرایہ 1.5% بڑھ کر \$1,015 ہو جاتا ہے۔ محترم Jones اب \$1,015 کرایہ ادا کریں گے۔

2. مالکان اب 2019 کے HSTPA کے مطابق لیز کی تجدید کے وقت ترجیحی کرایہ کی وصولی ختم نہیں کر سکتے کیونکہ کرایہ دار کی لیز 14 جون 2019 کو یا اس کے بعد نافذ العمل ہے۔

مثال 2:

محترمہ Sanchez کے پاس \$1,000 کے ترجیحی کرایے کے ساتھ لیز ہے جو 6/30/19 کو ختم ہونے والی ہے۔ محترمہ Sanchez نے 4/30/2019 کو ایک سال کی تجدید کی لیز پر دستخط کیے اور اسی دن اسے واپس کر دیا۔ تجدید لیز 7/1/19 سے موثر تھی۔ تجدید لیز میں \$1,218 کے قانونی منضبط کرایے کا حوالہ دیا گیا لیکن ترجیحی کرایہ ختم کر دیا گیا جو \$1,000 تھا۔

1. 1 جولائی 2019ء کو جب محترمہ Sanchez کی ایک سال کی تجدید ی لیز شروع ہوگی تو سالانہ کرایہ رہنما خطوط بورڈ میں اضافے کی وجہ سے قانونی ریگولیٹڈ کرایہ 1.5% بڑھ کر \$1,200 سے بڑھ کر \$1,218 ہو جائے گا۔ تاہم ترجیحی کرایہ بھی 1.5% بڑھ کر \$1,015 ہو جائے گا۔ محترمہ Sanchez اب \$1,015 ترجیحی کرایہ ادا کریں گے۔

2. اگرچہ تجدید لیز پر HSTPA کی موثر تاریخ سے پہلے دستخط کیے گئے تھے لیکن یہ 1 جولائی 2019 تک نافذ العمل نہیں ہوا۔ چونکہ 14 جون 2019 کو نافذ العمل پیشگی لیز پر ترجیحی کرایہ تھا، 2019 کے HSTPA کے مطابق کرایہ دار کی تجدید لیز اس ترجیحی کرایے پر مبنی ہونی چاہیے۔

ذرائع

ہاؤسنگ اسٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) آف 2019

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریٹ 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