

তথ্যপত্র



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

4 সুস্থিত ভাড়ার অ্যাপার্ট মেন্টের লীজ পুনর্নবীকরণ

এক নজরে

এই ফ্যাক্ট শিট ব্যাখ্যা করে সেই সমস্ত ভাড়াটেকদের লিজ পুনর্নবীকরণের পিছনের নীতিগুলি যারা ভাড়া-সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্ট এ থাকতে চায়।

সংজ্ঞাগুলি

আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখা (DHCR): DHCR একটি নিউ ইয়র্ক স্টেট এজেন্সি, যারা বিনিয়োগ করেন সম্প্রদায়গুলিতে, এবং সশ্রমী মুল্যের আবাসনগুলি সংরক্ষণ এবং রক্ষা করেন এবং রাজ্যের মধ্যে ভাড়ার নিয়ন্ত্রণ কার্যকরী ও ভাড়া স্থিতিশীলতার আইন কার্যকরী করেন।

ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড (RGB): যেসমস্ত মিউনিসিপ্যালিটি ভাড়া স্থিতিশীল করেন তারা ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড (RGB) তৈরি করেন যা ভাড়া স্থির থাকা অ্যাপার্টমেন্টগুলিতে ভাড়া বৃদ্ধির একটি অনুমোদিত হার স্থির করেন।

ভাড়া সুস্থিতি: নিয়ম যা ভাড়া বৃদ্ধির রাশিকে সীমাবদ্ধ করা ছাড়াও ভাড়াটেকদের সুরক্ষা প্রদান করে। ভাড়াটেকরা তাদের লিজ পুনর্নবীকরণ করতে প্রয়োজনীয় আইন গ্রহণের অধিকারী, এবং আইনসম্মত ভিত্তি ব্যতীত অন্য কোনো ক্ষেত্রে তাদের উচ্ছেদ করা নাও যেতে পারে। লিজগুলো ভাড়াটেকের পছন্দ অনুযায়ী, এক বা দুই বছরের একটি টার্মের জন্য পুনর্নবীকরণ করা যেতে পারে।

সংক্ষিপ্তসার এবং বিশিষ্ট বস্তুগুলি

একজন ভাড়াটে এক বা দুই বছরের বিকল্প পছন্দ করতে পারেন স্থানীয় ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড স্থির করা হার অনুযায়ী। পুনর্নবীকরণ করা লীজের প্রস্তাবটি আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ (DHCR) শাখার দ্বারা তৈরি করা ফর্মের উপর অথবা তাদের অনুমোদিত ফ্যাক্সিমিলির উপর দিতে হবে। একটি লিজ এইভাবে পুনর্নবীকরণ করা হয়।

প্রক্রিয়া	<ul style="list-style-type: none">নিউ ইয়র্ক শহরে, মালিককে অবশ্যই মেল করতে হবে অথবা হাতে দিতে হবে একটি <i>DHCR লিজ পুনর্নবীকরণ ফর্ম</i> (RTP-8) বর্তমান লিজ শেষ হওয়ার 90 থেকে 150 দিনের মধ্যে।নিউ ইয়র্ক শহরে, মালিককে অবশ্যই তারিখ দিয়ে স্বাক্ষর করা একটি পুনর্নবীকরণের নোটিশ (RTP-8 ETPA) বর্তমান লিজ শেষ হওয়ার 90 থেকে 120 দিনের মধ্যে প্রত্সয়িত ডাকে পাঠাতে হবে।তারা পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব দেওয়ার পর, ভাড়াটিয়ার হাতে একটি লীজের শর্ত বেছে নেওয়ার জন্য, লীজে স্বাক্ষর করার জন্য, এবং মালিকের কাছে ফেরত দেওয়ার জন্য 60 দিন সময় আছে।যখন একজন ভাড়াটে পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্ম স্বাক্ষর করে এবং বাড়ির মালিকের কাছে ফেরত দেয়, বাড়ির মালিকের জন্য পূর্ণ স্বাক্ষরিত ও তারিখ দেওয়া প্রতিলিপি 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়াকে ফেরত দেওয়া আবশ্যিক।
কার্যকর তারিখ	একটি পুনর্নবীকরণ স্বাক্ষর করে তারিখ দিয়ে ভাড়াটিয়ার কাছে ফেরত পাঠানোর তারিখ থেকে বা তার পরে কার্যকর হতে হবে - কিন্তু তা বর্তমান লীজের মেয়াদ শেষ হওয়ার দিনের আগে শুরু হওয়া উচিত নয়।
বাড়ির মালিক স্বাক্ষরিত লিজ ফেরত দেন নি	যদি মালিক ভাড়াটিয়ার থেকে স্বাক্ষরিত লীজ পাওয়ার 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়াকে পুরোপুরি সম্পাদিত লীজ পুনর্নবীকরণের ফর্মের প্রতিলিপি ফেরত না দেন, তাহলেও ভাড়াটিয়াকে নতুন বাড়িভাড়া প্রদান করতে হবে। ভাড়াটিয়া একটি "মালিকের লীজ পুনর্নবীকরণ করায় ব্যর্থতার ও/বা স্বাক্ষরিত লীজের একটি প্রতিলিপি দেওয়ায় ব্যর্থতার বিরুদ্ধে ভাড়াটিয়ার অভিযোগ" [DHCR ফর্ম RA-90] দায়ের করতে পারেন।
এই নথিগুলির মধ্যে পুনর্নবীকরণের ফর্ম অবশ্যই থাকতে হবে:	NYC অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য: সুস্থিতি ভাড়াটেকদের ভাড়ার জন্য নিউ ইয়র্ক সিটি লিজ ক্রোড়পত্র NYC এর বাইরে: ভাড়া সুস্থিতি ভাড়াটেকদের জন্য জরুরী অবস্থার ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (ETPA) প্রমিত লিজ সংযুক্তি এই নথিগুলি ভাড়াটে ও মালিকদের অধিকার ও বাধ্যবাধকতাগুলি কী কী তা বর্ণনা করবে।

ওয়েবসাইট: www.hcr.ny.gov



4 সুস্থিত ভাড়ার অ্যাপার্টমেন্টের লীজ পুনর্নবীকরণ

সাধারণভাবে, সুস্থিত ভাড়ার অ্যাপার্টমেন্টের ভাড়াটিয়াদের লীজ পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব দেওয়া আবশ্যিক। পুনর্নবীকরণ করা লীজটি ভাড়াটিয়ার পছন্দ অনুযায়ী এক বা দুবছরের মেয়াদের হতে পারে এবং তার হার স্থানীয় বাড়িভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড এর দ্বারা স্থির করা হবে। পুনর্নবীকরণ করা লীজের প্রস্তাবটি আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ শাখার দ্বারা তৈরি করা ফর্মের উপর অথবা তাদের অনুমোদিত ফ্যাক্সিমিলির উপর দিতে হবে।

লীজ পুনর্নবীকরণ প্রক্রিয়া

1. নিউ ইয়র্ক সিটিতে, একজন মালিকের বিদ্যমান লীজের মেয়াদ শেষ হওয়ার অনধিক 150 দিন ও অন্তত 90 দিন আগে একটি DHCR লীজ পুনর্নবীকরণ করার ফর্ম (RTP-8) এর উপর ডাকযোগে বা ব্যক্তিগতভাবে পৌঁছে দেওয়ার দ্বারা পুনর্নবীকরণের লিখিত বিজ্ঞপ্তি দেওয়া আবশ্যিক।

নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরের ভাড়াটিয়াদের ক্ষেত্রে, একজন মালিকের প্রথমে পুনর্নবীকরণের বিজ্ঞপ্তিতে (RTP-8 ETPA) স্বাক্ষর করা ও তারিখ দেওয়া এবং তারপর বিদ্যমান লীজের মেয়াদ শেষ হওয়ার অনধিক 120 দিন ও অন্তত 90 দিন আগে শংসিত ডাকযোগে তা পাঠানো আবশ্যিক।

2. পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব দেওয়ার পর, ভাড়াটিয়ার হাতে একটি লীজের শর্ত বেছে নেওয়ার, লীজে স্বাক্ষর করার, ও মালিককে তা ফেরত পাঠানোর জন্য 60 দিন রয়েছে। নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরের ভাড়াটিয়াদের জন্য, লীজটি মালিকের কাছে শংসিত ডাক মারফৎ ফেরত পাঠানো আবশ্যিক। ভাড়াটিয়া লীজ পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব এই 60 দিন সময়কালের মধ্যে গ্রহণ না করলে মালিক লীজ পুনর্নবীকরণ করতে অস্বীকার করতে পারেন এবং বর্তমান লীজের মেয়াদ শেষের পর ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করতে আদালতে মামলাও করতে পারেন।
3. কোনও ভাড়াটিয়া লীজ পুনর্নবীকরণের ফর্মে স্বাক্ষর করলে ও তা মালিকের কাছে ফেরত পাঠালে মালিকের তার একটি পূর্ণ স্বাক্ষরিত ও তারিখ দেওয়া প্রতিলিপি 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়াকে ফেরত দেওয়া আবশ্যিক। কোনও পুনর্নবীকরণ স্বাক্ষর করে ভাড়াটিয়ার কাছে ফেরত পাঠানোর তারিখ থেকে বা তার পরে কার্যকর হতে হবে, কিন্তু তা বর্তমান লীজের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখের আগে হতে পারবে না। সাধারণভাবে, লীজ ও কোনোরকম ভাড়া বৃদ্ধি ভূতাপেক্ষভাবে শুরু হতে পারবে না। (নীচের উদাহরণ #1 দেখুন)

অন্যান্য বিবেচনাসমূহ

মালিক ভাড়াটিয়ার থেকে স্বাক্ষরিত লীজ পাওয়ার 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়াকে পুরোপুরি সম্পাদিত লীজ পুনর্নবীকরণের ফর্মের প্রতিলিপি ফেরত না দেওয়া স্বত্বেও ভাড়াটিয়াকে নতুন বাড়িভাড়া প্রদান করতে হবে এবং তিনি একটি "মালিকের লীজ পুনর্নবীকরণ করায় ব্যর্থতার ও/বা স্বাক্ষরিত লীজের একটি প্রতিলিপি দেওয়ায় ব্যর্থতার বিরুদ্ধে ভাড়াটিয়ার অভিযোগ" [DHCR ফর্ম RA-90] দায়ের করতে পারেন।

পুনর্নবীকরণ করা লিজগুলির মেয়াদ শেষ হওয়া লীজের মতো একই নিয়ম ও শর্তাবলী বজায় রাখা আবশ্যিক, যদি না কোনও নির্দিষ্ট আইন বা প্রবিধান প্রতিপালন করতে তা বদলানো জরুরি হয়ে পড়ে। মেয়াদ শেষ হওয়া লীজে বদল আনতে পারে এমন আইনসম্মত সংস্থানগুলিকে লীজ পুনর্নবীকরণের ফর্মের সঙ্গে সংযুক্ত করে দিতে হবে। (নীচের উদাহরণ #2 দেখুন)

কোনও ভাড়াটিয়া লীজ পুনর্নবীকরণের ফর্ম পাওয়ার সময় তার সঙ্গে হয় সুস্থিত ভাড়ার ভাড়াটিয়াদের জন্য নিউ ইয়র্ক সিটির লীজের অতিরিক্ত ধারা (NYC এর অ্যাপার্টমেন্টগুলির জন্য), নতুবা সুস্থিত ভাড়ার ভাড়াটিয়াদের জন্য আপেক্ষিক ভাড়াটিয়া সুরক্ষা আইন (ETPA) এর লীজের প্রমিত সংযোজিত বস্তু (NYC এর বাইরে) সংযুক্ত করা আবশ্যিক। এগুলিতে ব্যাখ্যা করা থাকবে যে প্রস্তাবিত ভাড়া কীভাবে গণনা করা হয়েছে এবং বাড়িভাড়া সুস্থিতি আইনের অধীনে ভাড়াটিয়াদের ও মালিকদের অধিকার ও বাধ্যবাধকতাগুলি কী কী তা বর্ণনা করবে।

15 ডিসেম্বর, 2022 থেকে কার্যকর হওয়া প্রাইভেট হাউজিং ফাইন্যান্স ল (PHFL) ধারা 610 সশ্রয়ী মূল্যের আবাসন সম্পত্তির মালিকদের প্রকৃত ভাড়া সংগ্রহ করতে দেয় যা আইনি ভাড়ার চেয়ে বেশি, যদি নিম্নলিখিত দুটি শর্ত পূরণ করা হয়: একটি রাষ্ট্র বা পৌর সংস্থা বা অন্য বিধিবদ্ধভাবে মনোনীত পক্ষকে অবশ্যই একটি নতুন বা সংশোধিত নিয়ন্ত্রক চুক্তিতে নির্দিষ্ট অনুমোদন জারি করতে হবে এবং একটি সরকারী প্রোগ্রাম অ্যাপার্টমেন্টে ভাড়া সহায়তা প্রদান করে। আরও বিস্তারিত জানার জন্য DHCR বিজ্ঞপ্তি RA-LR3 দেখুন। প্রায়শই উন্নয়নের জন্য একটি অত্যধিক রাষ্ট্র বা পৌরসভার নিয়ন্ত্রক চুক্তি ছাড়াই মালিকদের ভাড়া সহায়তা প্রদান করা যেতে পারে। উপরন্তু, একটি নিয়ন্ত্রক চুক্তি বিশেষভাবে সমস্ত বা নির্দিষ্ট ধরনের ভাড়া সহায়তার ক্ষেত্রে এই উচ্চ ভাড়া অনুমোদন নাও করতে পারে। এই পরিস্থিতিগুলির কোনটিই প্রতিষ্ঠিত করে না যে আইনি স্থিতিশীল ভাড়ার চেয়ে প্রকৃত ভাড়া বেশি চার্জ করা যেতে পারে। মালিকদের সচেতন হওয়া উচিত যে উদাহরণস্বরূপ, FHEPS বা পৃথক ধারা 8 হাউজিং চয়েস ভাউচারগুলি সর্বদা প্রকৃত উচ্চ ভাড়ার জন্য যোগ্য নাও হতে পারে।

কোনও লীজ পুনর্নবীকরণ না করার কারণগুলি

কোনও মালিক বিভিন্ন কারণে লীজ পুনর্নবীকরণ করতে অস্বীকার করতে পারেন, যেগুলির কয়েকটি হল:

1. মালিকের বা তার নিকট পরিবারের কোনও সদস্যের অ্যাপার্টমেন্টটি তাদের ব্যক্তিগত ব্যবহারের জন্য ও প্রাথমিক বাসস্থান হিসেবে প্রয়োজন। ভাড়াটিয়া প্রবীণ নাগরিক বা প্রতিবন্ধী ব্যক্তি হলে বিশেষ নিয়মাবলী প্রযোজ্য হবে [প্রবীণ নাগরিকদের বিশেষ অধিকার ও প্রতিবন্ধী ব্যক্তিদের বিশেষ অধিকার সংক্রান্ত তথ্যপত্র দেখুন]।
2. অ্যাপার্টমেন্টটি ভাড়াটিয়ার প্রাথমিক বাসস্থান হিসেবে ব্যবহৃত হয় না।
3. মালিক পুনর্নির্মাণের উদ্দেশ্যে ভবনটি ভেঙে ফেলার জন্য বা আইনত অনুমোদিত অন্য কোনও উদ্দেশ্যে অ্যাপার্টমেন্টটিকে বাড়িভাড়ার বাজার থেকে সরিয়ে নিতে চান।

যদিও, মালিক এই কারণগুলির যে কোনও একটির জন্য ভাড়াটিয়াকে লীজ পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব না দিলে মালিকের তথ্যপত্রের "লীজ পুনর্নবীকরণ প্রক্রিয়া" বিভাগে বর্ণিত লীজের প্রস্তাব দেওয়ার সময়সীমার মধ্যে ভাড়াটিয়াকে পুনর্নবীকরণ না করার লিখিত বিজ্ঞপ্তি দেওয়া আবশ্যিক। এই বিজ্ঞপ্তিটি ভাড়াটিয়াকে এই সময়সীমার মধ্যে দিতে না পারলে তা ভাড়াটিয়াকে লীজ পুনর্নবীকরণ করার অধিকার দেবে।

উদাহরণসমূহ

উদাহরণ #1

1. মিঃ রিভেরার লীজের মেয়াদ 31 জুলাই, 2019 তারিখে শেষ হয়ে যায়। তিনি সময়মতো লীজ পুনর্নবীকরণ করার প্রস্তাব পাননি এবং তার \$1800 বাড়িভাড়া দিয়ে যেতে থাকেন।
2. 15 মে, 2020 তারিখে, বাড়ির মালিক তাকে ভূতাপেক্ষভাবে 1 অগাস্ট, 2019 তারিখ থেকে শুরু হওয়ার একটি লীজ পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব দেন, যাতে বাড়িভাড়ার পরিমাণ 1 বছরের জন্য \$1827 বা 2 বছরের জন্য \$1845. এই অতিরিক্ত \$27 1 বছরের জন্য 1.50% বৃদ্ধিকে উপস্থাপিত করে ও অতিরিক্ত \$45 2 বছরের জন্য 2.50% বৃদ্ধিকে উপস্থাপিত করে।
3. এই পরিস্থিতিতে, লীজ আরম্ভের তারিখের বিকল্পটি মিঃ রিভেরার হাতে রয়েছে। তিনি অনুরোধ করতে পারেন যে লীজ এই তারিখে থেকে শুরু হোক:
 - ক) 1 অগাস্ট, 2019, সময়মতো প্রস্তাব দেওয়া হলে তা যে তারিখ থেকে শুরু হতে পারতো অথবা
 - খ) 1 সেপ্টেম্বর, 2020, প্রথম বাড়িভাড়া প্রদানের তারিখ প্রস্তাব দেওয়ার অন্তত 90 দিন পর পড়তো।
4. মিঃ রিভেরা (ক) বা (খ) যে বিকল্পই বেছে নিন, প্রযোজ্য নিরদেশিকার বৃদ্ধি ঘটবে সম্ভাব্য দুটি হারের মধ্যে যেটি কম হবে সেই হারে। এক্ষেত্রে, তিনি কম হারটির জন্য দায়ী থাকবেন যেটি 1 সেপ্টেম্বর, 2020 তারিখ থেকে কার্যকর হবে; 1 বছরের জন্য 1.50% বা 2 বছরের জন্য 2.50%. তদুপরি, এই ভাড়া হয় 1 বছরের জন্য \$1827 অথবা 2 বছরের জন্য \$1845 রাশিতে বৃদ্ধি 1 সেপ্টেম্বর, 2020 তারিখের আগে কার্যকর হবে না।

উদাহরণ #2

1. দুবছর আগে, শ্রীমতী কুপার একটি বাসিন্দাহীন বাসার লীজে স্বাক্ষর করেছিলেন যাতে সীসায়ুক্ত পেন্ট, পুনর্ব্যবহারযোগ্য উপাদান, দেরী করার ফি বা পোষ্য সংক্রান্ত কোনও অনুচ্ছেদ বা অতিরিক্ত ধারা ছিল না। তার লীজের মেয়াদ শেষ হওয়ার পর, বাড়ির মালিক একটি লীজ পুনর্নবীকরণের প্রস্তাব পেশ করলেন যাতে অনেকগুলি অতিরিক্ত ধারা রয়েছে:
 - ক) অতিরিক্ত ধারা 1 (সীসায়ুক্ত পেন্টের বিপদ এড়ানো)-এ অনুরোধ করা হয়েছে যে শ্রীমতী কুপার যেন মালিককে জিজ্ঞাসা করেন যে সেই অ্যাপার্টমেন্টে কোনও 6 বছরের কমবয়সী শিশু বাস করে কিনা।
 - খ) অতিরিক্ত ধারা 2 নির্দিষ্ট করেছে যে কাগজ, কার্ডবোর্ড, ক্যান, বোতল, ইত্যাদির মতো উপাদান কীভাবে পুনর্ব্যবহার করা আবশ্যিক।
 - গ) অতিরিক্ত ধারা 3-এ বিবৃত করা হয়েছে যে ভাড়াটিয়া \$20 দেরী করা ফি হিসেবে দেওয়ার জন্য দায়ী থাকবেন, যদি মালিকের দ্বারা ভাড়া মাসের 10 তারিখের পর প্রাপ্ত হয়।
 - ঘ) অতিরিক্ত ধারা 4 অ্যাপার্টমেন্টে পোষ্য পুষে রাখা নিষিদ্ধ করে।
2. এই পরিস্থিতিতে, অতিরিক্ত ধারা 1 ও 2 লীজের আইনসম্মত সংস্থান গঠন করে কারণ সেগুলি নিউ ইয়র্ক সিটির সীসায়ুক্ত পেন্ট ও পুনর্ব্যবহার আইনগুলি প্রতিপালন করার জন্য জরুরি।

3. অতিরিক্ত ধারা 3 ও 4 হল এমন সংস্থান যা লীজ পুনর্নবীকরণের সঙ্গে যোগ করা যাবে না, কারণ সেগুলি বাসিন্দাহীন বাসার লীজের নিয়ম ও শর্তাবলীতে বস্তুগত পরিবর্তন নিয়ে আসে, যাতে কোনোরকম দেবী হওয়ার ফি বা পোষ্য সংক্রান্ত অনুচ্ছেদ ছিল না। শ্রীমতী কুপার কোনও অধিকার না ছেড়েই এই অতিরিক্ত ধারায় স্বাক্ষর করতে এবং একটি লীজ পুনর্নবীকরণ করার অভিযোগ দায়ের করতে পারেন।

সূত্রসমূহ:

নিউ ইয়র্ক সিটি বাড়িভাড়া সুস্থিতি বিধি, ধারা 2523.5

ভাড়াটিয়া সুরক্ষা প্রবিধান, ধারা 2503.5

সম্পর্কিত উপাদান:

তথ্যপত্র #2, বাড়িভাড়া সুস্থিতি লীজের অতিরিক্ত ধারা

আরও তথ্য বা সহায়তার জন্য আপনার আপনার বরোর বাড়িভাড়া দপ্তরে যতে 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 County

75 South Broadway

3rd Floor

White Plains, NY 10601