



فیکٹ شیٹ

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

04 کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں لیز کی تجدید

ایک نظر میں

یہ فیکٹ شیٹ کرایہ داروں کے لئے تجدید لیز کے پیچھے کی پالیسیوں کی وضاحت کرتی ہے جو کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس میں رہنا چاہتے ہیں۔

تعریفیں

ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کا ڈویژن (DHCR): ریاست نیویارک کی ایجنسی ہے جو کمیونٹیز میں سرمایہ کاری کرتی ہے، سستے مکانات کو محفوظ اور تحفظ فراہم کرتی ہے اور ریاست کے کرایہ کنٹرول اور کرایہ استحکام قوانین کو نافذ کرتی ہے۔
کرایہ رہنما خطوط بورڈ (RGB): کرایہ استحکام نافذ کرنے والی ہر بلدیہ ایک کرایہ رہنما خطوط بورڈ (RGB) تشکیل دیتی ہے جو کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں کرایہ میں اضافے کے لئے قابل اجازت نرخ مقرر کرتی ہے۔
کرایہ استحکام: وہ قواعد جو کرایہ داروں کو کرایہ کی رقم کی حدود کے علاوہ تحفظ فراہم کرتے ہیں۔ کرایہ دار مطلوبہ خدمات حاصل کرنے، اپنے پٹوں کی تجدید کے حقدار ہیں، اور قانون کی اجازت کی بنیاد کے علاوہ انہیں بے دخل نہیں کیا جاسکتا ہے۔ کرایہ دار کے انتخاب پر ایک یا دو سال کی مدت کے لئے لیز کی تجدید کی جاسکتی ہے۔

خلاصہ اور جھلکیاں

کرایہ دار مقامی کرایہ رہنما خطوط بورڈ کے ذریعہ مقرر کردہ شرح پر ایک یا دو سال کی تجدید لیز کا انتخاب کرسکتے ہیں۔ مالک کو ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی رینیوئل (DHCR) کے ڈویژن سے فارم پر یا DHCR فارم کی منظور شدہ نقل پر تجدید لیز کی پیشکش کرنی چاہئے۔ یہاں ایک لیز کی تجدید کیسے کی جاتی ہے۔

عمل	عمل
<ul style="list-style-type: none">• نیویارک شہر میں مالک کو موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے سے 90 سے 150 دن پہلے DHCR رینیوئل لیز فارم (RTP-8) ڈاک یا ہاتھ سے پہنچانا ہوگا۔• نیویارک شہر کے باہر مالک کو تجدید نوٹس (RTP-8 ETPA) پر دستخط کرنا اور تاریخ دینا ہوگا، پھر موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے سے 90 سے 120 دن پہلے اسے تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے بھیجنا ہوگا۔• تجدید کی پیشکش موصول ہونے کے بعد کرایہ داروں کے پاس لیز کی مدت کا انتخاب کرنے، لیز پر دستخط کرنے اور اسے مالک کو واپس کرنے کے لئے 60 دن ہوتے ہیں۔• جب کرایہ دار تجدید لیز فارم پر دستخط کرتا ہے اور اسے مالک کو واپس کرتا ہے تو مالک کو 30 دن کے اندر مکمل دستخط شدہ اور تاریخ شدہ کاپی کرایہ دار کو واپس کرنی ہوگی۔	موثر ہونے کی تاریخ
تجدید پر دستخط ہونے کی تاریخ پر یا اس کے بعد عمل میں آنا چاہئے اور کرایہ دار کو واپس کرنا چاہئے۔ لیکن یہ موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے کی تاریخ سے پہلے شروع نہیں ہونا چاہئے۔	مالک دستخط شدہ لیز فارم واپس نہیں کرتا
اگر مالک کرایہ دار سے دستخط شدہ لیز وصول کرنے کے 30 دن کے اندر کرایہ دار کو مکمل طور پر عمل میں لائے گئے تجدید لیز فارم کی کاپی واپس نہیں کرتا ہے تو کرایہ دار کو اب بھی نیا کرایہ ادا کرنا چاہئے۔ کرایہ دار لیز کی تجدید میں مالک کی ناکامی اور/یا دستخط شدہ لیز کی کاپی پیش کرنے میں ناکامی کی کرایہ دار کی شکایت درج کرا سکتا ہے (DHCR فارم RA-90)۔	تجدید فارم میں یہ دستاویزات شامل ہونی چاہئیں:
NYC اپارٹمنٹس کے لئے: نیویارک شہر لیز سوار کرایہ کے لئے مستحکم کرایہ داروں کے لئے NYC کے باہر: ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (ETPA) کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے معیاری لیز ایڈنڈا۔ یہ دستاویزات کرایہ استحکام قانون کے تحت کرایہ داروں اور مالکان کے حقوق اور ذمہ داریوں کو بیان کرتی ہیں۔	



فیکٹ شیٹ

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

04 کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں لیز کی تجدید

عام طور پر، کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس میں کرایہ داروں کو تجدید لیز کی پیشکش کی جانی چاہئے۔ تجدید لیز کرایہ دار کی پسند پر ایک یا دو سال کی مدت کے لئے ہوسکتی ہے اور یہ مقامی کرایہ رہنما خطوط بورڈ کی طرف سے مقرر کردہ شرح پر ہے۔ تجدید لیز کی پیشکش ہاؤسنگ ڈویژن کی طرف سے منظور شدہ فیکسل کے ذریعہ یا اس پر بنائے گئے فارم پر کی جانی چاہئے اور کمیونٹی کی تجدید۔

لیز کی تجدید کا عمل

1. نیویارک شہر میں مالک کو DHCR کی تجدید کا لیز فارم (RTP-8) پر موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے سے پہلے 150 دن سے زیادہ نہیں اور 90 دن سے کم نہیں ڈاک یا ذاتی ترسیل کے ذریعے تجدید کا تحریری نوٹس دینا ہوگا۔

نیویارک شہر سے باہر کرایہ داروں کے لئے، ایک مالک کو پہلے تجدید نوٹس (RTP-8 ETPA) پر دستخط اور تاریخ دینا ضروری ہے، اور پھر اسے تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے بھیجنا چاہئے جو 120 دن سے زیادہ نہیں اور موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے سے 90 دن سے کم نہیں ہے۔

2. تجدید کی پیشکش کے بعد کرایہ دار کے پاس لیز کی مدت کا انتخاب کرنے، لیز پر دستخط کرنے اور اسے مالک کو واپس کرنے کے لئے 60 دن ہیں۔ نیویارک شہر سے باہر کرایہ داروں کے لئے لیز تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے مالک کو واپس کی جانی چاہئے۔ اگر کرایہ دار اس 60 دن کی مدت کے اندر تجدید لیز کی پیشکش قبول نہیں کرتا ہے، تو مالک لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے اور موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے کے بعد عدالت میں بھی آگے بڑھ سکتا ہے، کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لئے۔

3. جب کرایہ دار تجدید لیز فارم پر دستخط کرتا ہے اور اسے مالک کو واپس کرتا ہے تو مالک کو 30 دن کے اندر مکمل دستخط شدہ اور تاریخ شدہ کاپی کرایہ دار کو واپس کرنی ہوگی۔ تجدید اس تاریخ پر یا اس کے بعد نافذ ہونی چاہئے کہ اس پر دستخط کیے گئے ہیں اور کرایہ دار کو واپس کیے جاتے ہیں لیکن موجودہ لیز کی مدت ختم ہونے کی تاریخ سے پہلے نہیں۔ عمومی طور پر، لیز اور کرایہ میں کوئی اضافہ سابقہ طور پر شروع نہیں ہوسکتا ہے۔ (ذیل میں مثال #1 دیکھیں)

دیگر خیالات

اگر مالک کرایہ دار سے دستخط شدہ لیز وصول کرنے کے 30 دن کے اندر کرایہ دار کو مکمل طور پر عمل میں لائی گئی تجدید لیز فارم کی کاپی واپس نہیں کرتا ہے، تو کرایہ دار کو اس کے باوجود نیا کرایہ ادا کرنا چاہئے، اور "کرایہ دار کی لیز کی تجدید میں ناکامی اور/یا دستخط شدہ لیز کی کاپی پیش کرنے میں ناکامی" (DHCR فارم RA-90) درج کر سکتا ہے۔

تجدیدی پٹے کو وہی شرائط و ضوابط کو ختم ہونے والی لیز کے طور پر رکھنا چاہئے جب تک کہ کسی مخصوص قانون یا ضابطے کی تعمیل کے لئے تبدیلی ضروری نہ ہو۔ وہ قانونی دفعات جو ختم ہونے والی لیز کو تبدیل کریں گی انہیں تجدید لیز فارم کے ساتھ منسلک کیا جانا چاہئے۔ (ذیل میں مثال #2 دیکھیں)

جب کرایہ دار لیز تجدید فارم وصول کرتا ہے تو کرایہ پر مستحکم کرایہ داروں کے لئے نیویارک شہر کے لیز رائیڈر (NYC) اپارٹمنٹس کے لئے) یا ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (ETPA) اسٹینڈرڈ لیز ایڈیٹڈ فار رینٹ مستحکم کرایہ داروں (NYC کے باہر) کی کاپی منسلک ہونی چاہئے۔ یہ وضاحت کریں گے کہ مجوزہ کرایہ کی گنتی کیسے کی گئی اور کرایہ استحکام قانون کے تحت کرایہ داروں اور مالکان کے حقوق اور ذمہ داریوں کو بیان کیا جائے گا۔

15 دسمبر، 2022 سے، نجی ہاؤسنگ فنانس قانون (PHFL) کی دفعہ 610 سستی ہاؤسنگ جائیدادوں کے مالکان کو قانونی کرایوں سے زیادہ اصل کرایہ جمع کرنے کی اجازت دیتی ہے، اگر مندرجہ ذیل دو شرائط کو پورا کیا جاتا ہے: ایک ریاستی یا میونسپل ایجنسی یا دیگر قانونی طور پر نامزد فریق کو ریگولیٹری معاہدے میں مخصوص منظوری جاری کرنا ہوگی، یا تو نیا یا ترمیم شدہ، اور ایک سرکاری پروگرام کرایہ کی مدد فراہم کرتا ہے اپارٹمنٹ۔ مزید تفصیلات کے لئے DHCR نوٹس RA-LR3 ملاحظہ کریں۔ اکثر مالکان کو ترقیاتی کاموں کے لئے کسی جامع ریاستی یا میونسپل ریگولیٹری معاہدے کے بغیر کرایہ کی مدد فراہم کی جاسکتی ہے۔ اس کے علاوہ، ایک ریگولیٹری معاہدہ نہیں ہوسکتا ہے خاص طور پر تمام یا مخصوص قسم کی کرایہ کی امداد کے سلسلے میں ان اعلیٰ کرایوں کی اجازت دیں۔ ان حالات میں سے کوئی بھی یہ ثابت نہیں کرتا ہے کہ قانونی مستحکم کرایہ سے زیادہ اصل کرایہ وصول کیا جاسکتا ہے۔ مالکان کو معلوم ہونا چاہئے کہ مثال کے طور پر، FHEPS یا انفرادی سیکشن 8 ہاؤسنگ چوائس واؤچر ہمیشہ کسی کے لئے اہل نہیں ہوسکتے ہیں اصل زیادہ کرایہ۔

لیز کی تجدید نہ کرنے کی وجوہات

ایک مالک کئی وجوہات کی بنا پر لیز کی تجدید سے انکار کر سکتا ہے، جن میں سے کچھ یہ ہیں:

1. مالک یا مالک کے قریبی خاندان کے کسی فرد کو ان کے ذاتی استعمال اور بنیادی رہائش کے لئے اپارٹمنٹ کی ضرورت ہوتی ہے۔ اگر کرایہ دار بزرگ شہری ہے، یا معذور ہے، تو خصوصی قواعد لاگو ہوتے ہیں [بزرگ شہریوں کے خصوصی حقوق اور معذور افراد کے خصوصی حقوق پر حقائق کی چادریں دیکھیں]۔

2. اپارٹمنٹ کرایہ دار کی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر استعمال نہیں کیا جاتا ہے۔

3. مالک اپارٹمنٹ کو کرایہ کی مارکیٹ سے ہٹانا چاہتا ہے، یا تو عمارت کو تعمیر نو کے لئے مسمار کرنا چاہتا ہے یا اسے قانون کے ذریعہ اجازت یافتہ دیگر مقاصد کے لئے استعمال کرنا چاہتا ہے۔

تاہم، جب مالک کرایہ دار کو ان وجوہات میں سے کسی ایک کی وجہ سے تجدید لیز کی پیشکش نہیں کرتا ہے، تو مالک کو فیکٹ شیٹ کے "لیز تجدید عمل" سیکشن میں بیان کردہ لیز آفر ٹائم فریم کے دوران کرایہ دار کو تجدید نہ کرنے کا تحریری نوٹس دینا ہوگا۔ اس مدت کے دوران کرایہ دار پر یہ نوٹس پیش کرنے میں ناکامی کرایہ دار کو تجدید لیز کا حق دار بنائے گی۔

مثالیں

#1 مثال

1. محرم Rivera کی لیز 31 جولائی 2019 کو ختم ہوگئی۔ اسے بروقت تجدید لیز کی پیشکش موصول نہیں ہوئی اور اس نے اپنا کرایہ \$1800 ادا کرنا جاری رکھا ہے۔

2. 15 مئی 2020 کو مالک مکان نے اسے تجدید لیز کی پیشکش کی ہے جو 1 اگست 2019 کو 1 سال کے لئے \$1827 یا 2 سال کے لئے \$1845 کے کرایے پر شروع ہوگی۔ اضافی \$27 1 سال کے لئے 1.50% اضافے کی نمائندگی کرتا ہے، اور اضافی \$45 2 سال کے لئے 2.50% اضافے کی نمائندگی کرتا ہے۔

3. اس صورتحال میں لیز کے آغاز کی تاریخ کا اختیار محترم Rivera کا ہے۔ وہ درخواست کر سکتا ہے کہ لیز پر شروع کرنے کے لئے تاریخ دی جائے:

(a) 1 اگست 2019 کو اس کے شروع ہونے کی تاریخ اگر بروقت پیشکش کی جاتی یا

(b) 1 ستمبر 2020 کو کرایہ کی ادائیگی کی پہلی تاریخ پیشکش کے 90 دن سے کم نہیں ہوئی۔

4. محترم Rivera آپشن (a) کا انتخاب کریں یا (b) قابل اطلاق گائیڈ لائن میں اضافہ دو ممکنہ شرحوں میں سے کم ہوگا۔ اس صورت میں، وہ 1 ستمبر 2020 کو نافذ العمل کم شرحوں کا ذمہ دار ہوگا؛ 1 سال کے لئے 1.50% یا دو سال کے لئے 2.50%۔ مزید کرایہ میں 1 سال کے لئے \$1827 یا 2 سال کے لئے \$1845 تک اضافہ 1 ستمبر 2020 تک نافذ العمل نہیں ہوگا۔

مثال #2

1. دو سال قبل محترمہ Cooper نے ایک خالی جگہ لیز پر دستخط کیے تھے جس میں لیڈ پینٹ، دوبارہ استعمال کے قابل مواد، لیٹ فیس یا پالتو جانوروں کے بارے میں کوئی شق یا سوار نہیں تھا۔ اپنی لیز ختم ہونے پر، مالک مکان تجدید لیز پیش کرتا ہے جس میں کئی سوار شامل ہیں:

(a) رائیڈر 1 (لیڈ بیسڈ پینٹ ہیزرٹز کی روک تھام) درخواست کرتی ہے کہ محترمہ Cooper مالک کو مشورہ دیں کہ اگر 6 سال سے کم عمر کا بچہ اپارٹمنٹ میں رہتا ہے۔

(b) رائیڈر 2 میں واضح کیا گیا ہے کہ کس طرح کچھ مواد جیسے کاغذ، گتے، ڈبے، بوتلیں وغیرہ مری سائیکل ہونا ضروری ہے۔

(c) رائیڈر 3 میں کہا گیا ہے کہ اگر کرایہ دار کو ماہ کی 10 تاریخ کے بعد مالک مکان کو کرایہ موصول ہوتا ہے تو وہ \$20 لیٹ فیس کا ذمہ دار ہوگا۔

(d) رائیڈر 4 اپارٹمنٹ میں پالتو جانوروں کو پناہ دینے سے منع کرتا ہے۔

2. اس صورتحال میں رائیڈرز 1 اور 2 لیز پر قانونی دفعات تشکیل دیتے ہیں کیونکہ وہ نیویارک شہر کے لیڈ پینٹ اور ری سائیکلنگ قوانین کی تعمیل کے لئے ضروری ہیں۔

3. رائیڈرز 3 اور 4 ایسی دفعات ہیں جن کو تجدید لیز میں شامل نہیں کیا جاسکتا کیونکہ وہ خالی لیز کے شرائط و ضوابط میں مادی تبدیلیاں کرتی ہیں، جس میں لیٹ فیس یا پالتو جانوروں کی شق شامل نہیں تھی۔ محترمہ Cooper کسی بھی صحیح ریت کو معاف کیے بغیر سوار پر دستخط کر سکتی ہیں لیز کی تجدید کی شکایت درج کرا سکتی ہیں۔

ذرائع

نیویارک شہر کرایہ مستحکم کوڈ، سیکشن 2523.5
کرایہ دار تحفظ ضوابط، دفعہ 2503.5

متعلقہ مواد

فیکٹ شیٹ #2

نیویارک شہر لیز رائیڈر اور ETPA معیار
کرایہ مستحکم کرایہ داروں کے لئے لیز ایڈنڈا

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریٹ آفس کا دورہ کر سکتے 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