

তথ্যপত্র



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

5 ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্ট মেন্টে খালি জায়গার লিজ

এক নজরে

এই ফ্যাক্ট শিটে ব্যাখ্যা করা হয় যখন একজন প্রথম একটি ভাড়া-সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া নেন তখন কি করতে পারেন।

সংজ্ঞাগুলি

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

স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধন (IAIs): একজন মালিক কোনো নতুন যন্ত্রপাতি লাগালে বা অ্যাপার্টমেন্টে কোনো উন্নতিসাধন করলে মালিকের একটি IAI ভাড়া বৃদ্ধির অধিকার আছে।

মুখ্য পূঁজি উন্নতিসাধন (MCIs): সমস্ত বিল্ডিং-ব্যাপী উন্নতি যেমন বয়লার, জানলা, এবং ছাত।

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

সংক্ষিপ্তসার এবং বিশিষ্ট বস্তুগুলি

কোনো ব্যক্তি প্রথমবারের জন্য একটি ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া নিলে, মালিক এবং ভাড়াটে একটি "খালি জায়গার লিজ" স্বাক্ষর করেন। এই লিখিত লিজ মালিক এবং ভাড়াটের মধ্যে একটি চুক্তি যা লিজের দৈর্ঘ্য, এবং ভাড়াটে ও মালিকের অধিকার ও দায়িত্ব সহ, ভাড়ার শর্তাবলী বলে। এটির অন্তর্গত লিজের দৈর্ঘ্য, এবং ভাড়াটে ও মালিকের অধিকার ও দায়িত্ব সহ, লিজের শর্তাবলী।

প্রক্রিয়া	<ul style="list-style-type: none">ভাড়া সুস্থিতি আইন, নতুন ভাড়াটে, (যাকে খালি জায়গার লিজের ভাড়াটে বলেও ডাকা হয়), তাকে একটি এক বা দুই বছরের লিজ টার্মের পছন্দ দেয়।2019-এর আবাসন সুস্থিতি এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA), যা 14 জুন, 2019 থেকে কার্যকর, তা যখন ভাড়াটিয়া চলে যায় তখন ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্টগুলিকে তাদের মালিকের দ্বারা নিয়ন্ত্রণহীন হওয়ার থেকে রক্ষা করে।HSTPA বাধ্যতামূলক খালি জায়গার মূল্য বাদ দিয়েছে এবং ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডকে একটি আলাদা খালি জায়গার মূল্য ধারণ করার অনুমতি দেয় না। যদিও, বাড়ির মালিক একটি এক বা দুই বছরের লিজ দেওয়ার নির্দেশিকা ঘোষণা করতে পারেন যা ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ড দ্বারা অনুমোদিত হয়েছে। একই বছরের মধ্যে একজন বাড়ির মালিক এই নির্দেশিকার একটির বেশী পরিবর্তন করতে পারেন না।
ভাড়া বৃদ্ধির কারণ	<ul style="list-style-type: none">মালিক হয়তো ভাড়া বৃদ্ধির অধিকারী হয়ে থাকতে পারেন এমন অ্যাপার্টমেন্টের আইনানুগ IAIs এবং MCIs এর জন্য যা খালি হয়েছিল।
অন্যান্য নিয়মগুলি	<ul style="list-style-type: none">খালি জায়গার লিজ ভাড়া বৃদ্ধি সংগ্রহ করতে পারা যাবে না যদি হ্রাসপ্রাপ্ত পরিষেবার জন্য একটি DHCR আদেশে হ্রাস করা ভাড়া কার্যকর থাকে।কোনো অ্যাপার্টমেন্ট খালি থাকলে বা MCI আবেদন মূলতুবি থাকাকালীন খালি হয়ে গেলে, মালিককে অবশ্যই যেকোনো আসন্ন ভাড়াটেকে জানাতে হবে পরিকল্পিত উন্নতিগুলির ব্যাপারে।

ওয়েবসাইট: www.hcr.ny.gov



5 ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্ট মেন্টে খালি জায়গার লিজ

কোনো ব্যক্তি প্রথমবারের জন্য একটি ভাড়া সুস্থিতি অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া দিলে, মালিক এবং ভাড়াটে একটি খালি জায়গার লিজ স্বাক্ষর করেন। এই লিখিত লিজ মালিক এবং ভাড়াটের মধ্যে একটি চুক্তি যা লিজের দৈর্ঘ্য, এবং ভাড়াটে ও মালিকের অধিকার ও দায়িত্ব সহ, লিজের শর্তাবলী বলে। ভাড়া সুস্থিতি আইন, নতুন ভাড়াটে, যাকে খালি জায়গার লিজের ভাড়াটে বলেও ডাকা হয়, তাকে একটি এক বা দুই বছরের লিজ টার্মের পছন্দ দেয়।

2019-এর আবাসন সুস্থিতি এবং ভাড়াটে সুরক্ষা আইন (HSTPA), যা 14 জুন, 2019 থেকে কার্যকর, সেটা বিধিবদ্ধ নিয়ম-সংক্রান্ত খালি জায়গার মূল্য অপসারণ করে এবং ভাড়া নির্দেশিকা বোর্ডকে একটি পৃথক খালি জায়গার মূল্য স্থাপন করতে দেয় না। তবে, বোর্ডের অনুমোদন থাকলে, একটি এক বা দুই বছরের লিজ নির্দেশিকা আগের ভাড়াটের আইনসম্মত ভাড়ায় প্রয়োগ করে যোগ করা যেতে পারে। একটি নির্দেশিকা বছরে একটির বেশি নির্দেশিকা সমন্বয়সাধন করা যেতে পারে না, এই নির্দেশিকাটি সেই সীমাবদ্ধতা সাপেক্ষে। মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) এবং স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতিসাধন (IAI)-এর জন্য আইনসম্মত সাময়িক বৃদ্ধি ভাড়ার সাথে যোগ করা যেতে পারে। সাম্প্রতিক লিজ নির্দেশিকার মূল্য DHCR তথ্যপত্র #26-এ পাওয়া যেতে পারে।

এই লিজের সাথে, একজন ভাড়াটে একটি ভাড়া সুস্থিতি লিজ ক্রোড়পত্র/সংযুক্তিপাবে যা বলে কিভাবে ভাড়ার হিসাব করা হয়েছিল এবং ঘোষণা করে যে যেকোনো বৃদ্ধিই ভাড়া সুস্থিতি আইন ও বিধি মেনে করা হয়। মালিকের সম্পূর্ণ করা খালি জায়গার লিজ ক্রোড়পত্র/সংযুক্তিতে অবশ্যই স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট উন্নতিসাধন (IAI) ভাড়া বৃদ্ধির হিসাব বিস্তারিতভাবে থাকতে হবে। ক্রোড়পত্র/সংযুক্তিতে অবশ্যই মালিকের নথিপত্র থেকে খালি জায়গার ভাড়াটেদের অধিকার অনুরোধ করতে জানানোর একটি বিজ্ঞপ্তি থাকতে হবে যা IAI বৃদ্ধি, হয় লিজ সম্পাদন করার সময় নয়তো তা সম্পন্ন করার 60 দিনের ভিতরে স্পষ্ট ও সমর্থন করে।

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।

অন্যান্য পরিস্থিতি রয়েছে যেখানে খালি জায়গার লিজের ভাড়া প্রতিষ্ঠা করতে বিভিন্ন পদ্ধতি ব্যবহার করা যেতে পারে।

1. কোনো অ্যাপার্টমেন্ট খালি থাকলে বা সাময়িকভাবে মূল তারিখে ও তার এক বা তার বেশি বছরের আগে অব্যাহতি দেওয়া হলে, মালিক নিম্নলিখিত ভাড়া বৃদ্ধির অধিকারী হবেন: প্রতি অতিরিক্ত দুই বছর যখন অ্যাপার্টমেন্ট খালি ছিল শেষ ভাড়া সুস্থিতি ভাড়াটে খালি করা থেকে প্রাসঙ্গিক লিজের স্বাক্ষর করা পর্যন্ত তার

জন্য পরপর দুই বছর ভাড়া নির্দেশিকা বৃদ্ধি, অন্য কোনো আইনসম্মত বৃদ্ধি যেমন, মুখ্য পুঁজির উন্নতিসাধন ও কোনো স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট উন্নতিসাধন যা প্রাসঙ্গিক ভাড়াটের দখল করার আগে করা হয়েছিল।

2. কোনো অ্যাপার্টমেন্ট নতুন নির্মিত ইউনিট হলে, বা নতুন কারণ তার আগের বাইরের আয়তন যথেষ্ট পরিবর্তন করা হয়েছিল, তাহলে মালিক হয়তো একটি প্রথম (আপোষ করা) ভাড়া স্থির করার অধিকারী হবেন।

কোনো মালিক কোনো নতুন যন্ত্রপাতি লাগালে বা কোনো অ্যাপার্টমেন্টের উন্নতি করলে মালিক হয়তো একট স্বতন্ত্র অ্যাপার্টমেন্ট উন্নতিসাধন (IAI) ভাড়া বৃদ্ধির অধিকারী হবেন। একটি খালি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য উন্নতিসাধন এবং ভাড়া বৃদ্ধির জন্য লিখিত সম্মতি প্রয়োজন নেই, কিন্তু HSTPA অনুযায়ী DHCR-কে একটি DHCR-প্রচার করা ফর্মে জানানো প্রয়োজন।

HSTPA অনুসারে, 35 বা তার কম ইউনিটের সাথে বিল্ডিংগুলোতে, একটি IAI-এর জন্য যে পরিমাণ রাশি বাড়ানো যেতে পারে সেটি উন্নতিসাধনের খরচের 1/168তমতে সীমিত। 35 ইউনিটের বেশি বিল্ডিংগুলোতে, একটি IAI-এর জন্য ভাড়ার যে পরিমাণ রাশি বাড়ানো যেতে পারে সেটি উন্নতিসাধনের খরচের 1/180তমতে সীমিত।

একটি 15-বছরের সময়কালে তিনটির বেশি IAI বৃদ্ধি সংগ্রহ করা যাবে না এবং একটি ভাড়া বৃদ্ধির হিসাবের জন্য যোগ্য উন্নতিসাধনের মোট খরচ \$15,000 অতিক্রম করতে পারা যাবে না।

2014 এর ভাড়া বিধি সংশোধন-এর ভিত্তিতে, খালি জায়গার লিজ ভাড়া বৃদ্ধি সংগ্রহ করতে পারা যাবে না যদি হ্রাসপ্রাপ্ত পরিষেবার জন্য একটি DHCR আদেশ হ্রাস করা ভাড়া কার্যকর থাকে।

30 অগাস্ট, 2010 থেকে, নিউ ইয়র্ক সিটিতে কার্যকর, NYC আবাসন রক্ষণাবেক্ষণ বিধি ধারা 27-2018.1 অনুসারে একজন মালিক প্রত্যেক ভাড়াটেকে DHCR-এর ঘোষণা করা একটি খালি জায়গার লিজ বিজ্ঞপ্তি স্বাক্ষর করে পেশ করবে যাতে আগের বছরের জন্য সম্পত্তির ছারপোকাকার উপদ্রব ইতিহাস বলা আছে। DHCR একটি বিজ্ঞপ্তির ঘোষণা করেছে - "ছারপোকাকার উপদ্রব ইতিহাসের ভাড়াটের প্রকাশের বিজ্ঞপ্তি" (DBB-N)। ভাড়া সুস্থিতি সাপেক্ষ নয় এমন অ্যাপার্টমেন্টে খালি জায়গার লিজ ভাড়াটেকের জন্য, এই বিজ্ঞপ্তি (DBB-N) ভাড়াটেকে পেশ করতে হবে। ভাড়া সুস্থিতি সাপেক্ষ এমন অ্যাপার্টমেন্টে খালি জায়গার লিজ ভাড়াটেকের জন্য, DHCR অনুযায়ী এই বিজ্ঞপ্তি (DBB-N) মালিকেরা ভরা সুস্থিতি লিজ ক্রোড়পত্রের সাথে সংযুক্ত করতে হবে, এবং ক্রোড়পত্র ও নতুন ভাড়াটের খালি জায়গার লিজের একটির কপির সাথে পেশ করতে হবে। যে ভাড়াটে একটা সম্পূর্ণ করা ছারপোকাকার উপদ্রব ইতিহাস পান নি তিনি হয়তো একটি "মালিকের ছারপোকাকার উপদ্রব ইতিহাস প্রকাশে ব্যর্থতার ভাড়াটের অভিযোগ" (ফর্ম DBB-NO) দায়ের করতে পারেন।

কোনো অ্যাপার্টমেন্ট খালি থাকলে বা DHCR-এর কাছে একটি মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন (MCI) ভাড়া বৃদ্ধির জন্য একটি আবেদন অধীমাসিত থাকাকালীন খালি থাকলে, মালিককে অবশ্যই কোনো আসন্ন ভাড়াটেকে আগের দায়ের করা আবেদনের জন্য কারণ জানাতে হবে, এবং এটাই জানাতে হবে যে MCI আবেদন অনুমোদিত হলে ভাড়া বাড়ানো হবে। খালি জায়গার লিজে প্রত্যাশিত ভাড়া বৃদ্ধির এই বিজ্ঞপ্তি অন্তর্ভুক্ত করতে ব্যর্থ হলে তার ফলে খালি জায়গার লিজের মেয়াদ চলাকালীন এই অ্যাপার্টমেন্টের জন্য কোনো MCI বৃদ্ধি অনুমোদন করা হবে না। যে মালিক এই বিজ্ঞপ্তি ছাড়া এইধরনের বৃদ্ধি ধার্য করলে তিনি অতিরিক্ত জরিমানা সাপেক্ষ হবেন।

একটি খালি জায়গার লিজে একটি সন্তোষজনক MCI বিজ্ঞপ্তি ধারা হলো সেইটা যা প্রদান করে, "DHCR-এর সাথে _____ ডকেট নম্বরের অধীনে নিম্নলিখিত কাজের ভিত্তিতে একটি মুখ্য পুঁজি উন্নতিসাধন ভাড়া বৃদ্ধির জন্য একটি আবেদন দায়ের করা হয়েছে: _____। DHCR ভাড়া বৃদ্ধি মঞ্জুর করে একটি আদেশ জারি করলে, এই লিজে প্রদত্ত ভাড়া সেইমতো বৃদ্ধি পাবে।"

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

Queens

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

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Upper Manhattan

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

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601