HCV نیوز لیٹر برائے مالک مکان

شمارہ جولائی 2024 جلد نمبر۔ 1، اِجراء 1

نیوز لیٹر کا تعارف

HCV مراسلات برائے مالک مکان (HCV Landlord Letters) کے نیوز لیٹر میں خوش آمدید! یہ نیوز لیٹر مالک مکان کو امریکہ کے محکمہ برائے رہائشی اور شہری ترقی (United States Department of Housing and Urban Development، "HUD") کی جانب سے جاری کردہ قواعد و ضوابط کے تحت رہائشی معیار کے تقاضوں کو برقرار رکھنے کے لیے وسائل فراہم کرے گا۔ یہ نیوز لیٹر اس وقت جاری کیا جاتا ہے جب زیادہ فوری اپ ڈیٹس کی ضرورت ہوتی ہے۔ یہ نیوز لیٹر ایک جامع ذریعہ *نہیں* ہے اور اسے رہائشی انتخاب کا واؤچر پروگرام (Housing choice voucher program) کی تعمیل کے لیے بطور رہنمائی استعمال *نہیں* کیا جانا چاہیئے۔

HCV نیوز لیٹر برائے مالک مکان کا یہ شمارہ NSPIRE معیارات کا بنیادی جائزہ فراہم کرے گا، مزید معلومات کے لیے وسائل کی نشاندہی کرے گا، اور خاص طور پر اسموک الارم کے تقاضے کی وضاحت کرے گا۔ اس خط کے بارے میں یا HUD کے تقاضوں سے متعلق سوالات آپ کے مقامی منتظم کو بھیجے جا سکتے ہیں۔

موثر از 29 دسمبر، 2024 بیٹری کے ذریعے چلنے والے تمام اسموک ڈیٹیکٹرز کے لیے سیل شدہ بیٹریاں درکار ہوں گی

NSPIRE کا تعارف

HUD نے سیکشن 8 کے رہائشی یونٹس کے جائزے کے لیے نئے تقاضے جاری کیے ہیں، جنہیں ریئل اسٹیٹ کے ظاہری معائنے کے قومی معیارات ("NSPIRE") کہا جاتا ہے۔ یہ اصول سیکشن 8 کے رہائشی یونٹس کے لیے موجودہ رہائشی کوالٹی کی معیارات (Housing Quality Standards، "HQS") کی جگہ لیتا ہے۔ **1 جنوری، 2025 کو NSPIRE NYS HCR معیارات پر منتقل ہو جائے گا۔**

HUD نے 11 مئی 2023 کو NSPIRE کے لیے حتمی اصول جاری کیا تھا۔ اس حتمی اصول کے تحت، NSPIRE "رہائشی معیار کی وضاحت اور جائزے کے لیے ایک نیا نقطہ نظر قائم کرتا ہے"۔ PIH نوٹس 2023-28۔ NSPIRE کا مقصد اس بات کو یقینی بنانا ہے کہ HUD کی رہائش میں رہنے والے افراد، بشمول سیکشن 8 کے کرایہ دار، محفوظ اور قابل رہائش گھروں میں رہیں۔ NSPIRE اس بات کو بھی یقینی بناتا ہے کہ عمارتوں کے اندر، عمارتوں کے باہر، اور HUD کے رہائشی یونٹس کے اندر موجود اشیاء اور اجزاء "فعال طور پر مناسب، قابل عمل، اور صحت اور تحفظ کے خطرات سے پاک ہوں۔"

مکان مالکان کے لیے NSPIRE کی طرف سے درج ذیل فوائد ہیں:

- جائزے کے استحکام میں اضافہ
- معیارات میں اپنا کردار ادا کرنے کی صلاحیت
- جائزاتی ڈیٹا تک رسائی
- پورٹ فولیو کے انتظام اور خطرے کی تشخیص کے لیے قابل اعتماد ڈیٹا اور قابل پیشکش رپورٹس

NSPIRE کے معیارات اور کمیاں

NSPIRE کے تحت 63 معیارات ہیں، جن میں سے ہر ایک میں ان کمیوں کی ایک فہرست شامل ہے جو اس معیار کے تحت لاگو ہوتی ہیں۔ اِن کمیوں کا کچھ یا تمام قابلِ معائنہ جگہوں پر اطلاق ہو سکتا ہے۔ کمیوں کی شدت کی بنیاد پر درجہ بندی کی جاتی ہے؛ اِن زمرہ جات میں "کم،" "معتدل،" "شدید،" اور "جان لیوا" شامل ہیں۔

"جان لیوا" (Life-Threatening، "LT") زمرے میں ایسی کمیاں شامل ہیں، جو اگر گھر یا عمارت میں ظاہر ہوں، تو رہائشی فرد کو موت کے زیادہ خطرے سے دوچار کرتی ہیں۔ انھیں شناخت کے 24 گھنٹوں کے اندر لازمی ٹھیک کر دینا چاہیئے۔

"شدید" کے زمرے میں ایسی کمیاں شامل ہیں، جو اگر گھر یا عمارت میں ظاہر ہوں، تو رہائشی فرد کو مستقل معذوری، شدید چوٹ، یا بیماری کے زیادہ خطرے سے دوچار کرتی ہیں، یا پھر رہائشی فرد یا ان کی ملکیت کی عملی سلامتی اور تحفظ سنگین طور پر متاثر کر دیتی ہیں۔ انھیں 30 دنوں کے اندر لازمی ٹھیک کر دینا چاہیئے۔

"معتدل" کمیوں میں ایسی کمیاں شامل ہیں، جو اگر گھر یا عمارت میں ظاہر ہوں، تو نگہداشتِ صحت کے دورے کے متقاضی ایک ایسے ناموافق طبی واقعے کا معتدل خطرہ پیدا کرتی ہیں؛ جس کی وجہ سے عارضی نقصان ہوتا ہے؛ یا جسے اگر بغیر علاج کے چھوڑ دیا جائے، تو یہ دائمی عارضے کا باعث بن جاتا ہے یا اسے مزید شدید کر دیتا ہے جس سے ممکنہ طور پر صحت پر طویل مدتی ناموافق اثرات مرتب ہوتے ہیں؛ یا پھر اس سے رہائشی فرد یا ان کی ملکیت کی عملی سلامتی اور تحفظ متاثر ہو جائے گا۔ انھیں 30 دنوں کے اندر لازمی ٹھیک کر دینا چاہیئے۔

"کم" کے زمرے میں ایسی کمیاں شامل ہیں جو رہائشی قابلیت کے لیے ناگزیر ہیں لیکن رہائشی فرد کے لیے صحت یا تحفظ کا سنگین خطرہ پیدا نہیں کرتی ہیں۔ انھیں "پاس" سمجھا جاتا ہے اور اِن کی درستگی کے لیے کوئی مدت مقرر نہیں کی جاتی۔

اگر کوئی کمی مطلوبہ وقت میں ٹھیک نہیں کی جاتی، تو PHA کو HAP معاہدے کے نفاذ کا لازمی آغاز کرنا چاہیئے، جس میں معاونتی ادائیگیوں کو روکنا یا کم کرنا، ان کا اختتام یا نقل مکانیاں شامل ہو سکتی ہیں۔

NSPIRE کے معیار کی جھلک: اسموک الارم

موثر از 29 دسمبر، 2024، بیٹری کے ذریعے چلنے والے تمام اسموک ڈیٹیکٹرز کے لیے سیل شدہ بیٹریاں درکار ہوں گی

آگ سے بچاؤ کرایہ داروں کے محفوظ، قابل رہائش گھروں کو یقینی بنانے کے لیے اہم ہے۔ آگ انتہائی خطرناک اور جان لیوا ہے، اور نتیجتاً، NSPIRE کے تحت سب سے اہم معیارات میں سے ایک کا تعلق اسموک الارمز سے ہے۔ اسموک الارم کا معیار 3 مختلف کمیوں پر مشتمل ہے، جو سبھی جان لیوا ("LT") ہیں، اور جنہیں **24 گھنٹوں** کے اندر ٹھیک کرنے کی ضرورت ہے۔

اسموک الارم ایک خود کار آلہ ہے جو دھوئیں کی موجودگی کا پتا، عام طور پر آگ کے نشاندہی کار کے طور پر لگاتا ہے، اور انتباہ کے طور پر صوتی یا تصویری سگنل فراہم کرتا ہے۔ اسموک الارم کے معائنہ جاتی مقام میں عمارتوں کے اندر اور یونٹس کے اندر کے مقام شامل ہیں۔

- اسموک الارمز کو دیواروں یا چھتوں پر اونچی جگہ نصب کرنا چاہیئے۔
  - اگر چھت پر نصب کیا گیا ہے، تو اسموک الارم کا دیوار سے فاصلہ 4 انچ سے زائد کا ہونا چاہیئے۔
  - اگر دیوار پر نصب کیا گیا ہے، تو اسموک الارم کا بالائی سرا چھت سے 4 انچ کے قریب یا 12 انچ سے زائد کا فاصلہ ہونا چاہیئے۔
- اسموک الارمز کو کھانا پکانے کے آلات سے کم از کم 10 فٹ دور نصب کرنا چاہیئے۔
- اسموک الارمز کو:
  - کھڑکیوں، دروازوں یا نالیوں کے قریب نصب نہیں کرنا چاہیئے کہ جہاں ہوا کی آمدورفت ان کے کام میں مداخلت کر سکتی ہے۔
  - پینٹ نہ کیا جائے، اُن پر آرائشی اسٹیکرز نہ لگائے جائیں، یا دیگر سجاوٹی چیزیں اُن پر موجود نہ ہوں۔
- یونٹ میں کم از کم ایک بیٹری سے چلنے والا یا ہارڈ وائرڈ اسموک ڈیٹیکٹر، جو کہ مناسب کام کرنے کی حالت میں ہو، درج ذیل مقامات پر نصب ہونا چاہیئے:
  - یونٹ کی ہر سطح پر؛
  - ہر بیڈ روم کے اندر؛
  - کسی بیڈروم کے دروازے کے 21 فٹ کے اندر، جسے چلتے ہوئے ناپا گیا ہو؛ اور
  - جہاں بیڈ روم کے باہر نصب اسموک ڈیٹیکٹر دروازے کے ذریعے ملحقہ لیونگ ایریا سے الگ ہو، وہاں دروازے کے لیونگ ایریا والے حصے پر بھی اسموک ڈیٹیکٹر نصب ہونا چاہیئے۔
- اگر اسموک الارم بیٹری سے چلتا ہے، تو اسموک الارم میں لازماً سیل شدہ بیٹری کا استعمال ہونا چاہیئے۔ الارم کی سیل شدہ بیٹریاں الارم کی کارآمد مدت تک چلتی ہیں، جو کہ 10 سال ہے۔

اسموک الارم کے معیار کے تحت کمیاں

<u>کمی 1: اسموک الارم وہاں نصب نہیں کیا جاتا جہاں ضرورت ہے</u>

اس کی جان لیوا کے طور پر درجہ بندی کی گئی ہے اور 24 گھنٹوں کے اندر اس کو ٹھیک کرنا ضروری ہے۔ یہ کمی یونٹ اور اندرونی معائنہ جاتی جگہوں دونوں پر تب لاگو ہوتی ہے، جب:

- اسموک الارم ہر بیڈروم کے اندر نصب نہ ہو اور
- اسموک الارم بیڈ روم کے باہر نصب نہ ہو اور
- ہر سطح پر اسموک الارم نصب نہ ہو۔

<u>کمی 2: اسموک الارم میں رکاوٹ ہونا</u>

اس کی جان لیوا کے طور پر درجہ بندی کی گئی ہے اور اسے 24 گھنٹوں کے اندر ٹھیک کرنا ضروری ہے۔ یہ کمی یونٹ اور اندرونی معائنہ جاتی جگہوں دونوں پر تب لاگو ہوتی ہے، جب اسموک الارم کسی چیز سے ڈھک جائے بشمول، پلاسٹک بیگ، شاور کیپ، زپ ٹائی، پینٹ، یا پینٹ ٹیپ، لیکن انہی تک محدود نہیں ہے۔

<u>کمی 3: اسموک الارم کی جانچ کیے جانے پر یہ صوتی یا تصویری انتباہ ظاہر نہ کرے</u>

اس کی جان لیوا کے طور پر درجہ بندی کی گئی ہے اور 24 گھنٹوں کے اندر اس کو ٹھیک کرنا ضروری ہے۔ یہ کمی یونٹ اور اندرونی معائنہ جاتی جگہوں دونوں پر تب لاگو ہوتی ہے جب جانچ کیے جانے پر الارم صوتی یا تصویری انتباہ ظاہر نہ کرے۔ یہ اس وقت بھی لاگو ہوتی ہے جب جانچ کے بعد الارم بند نہ ہو۔

NSPIRE کے اضافی ذرائع

NSPIRE معیارات کے بارے میں مزید معلومات درج ذیل ذرائع سے مل سکتی ہے:

- 88 FR 30442: معاشی ترقی کے انضباطی ریلیف اور صارفی تحفظ کا ایکٹ: ریئل اسٹیٹ کے عملی معائنے کے قومی معیارات کا نفاذ (NSPIRE)
  - https://www.federalregister.gov/documents/2023/05/11/2023-09693/economic-growth-regulatory-relief-and-consumer-protection-act-implementation-of-national-standards
- حتمی معیارات
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/6092-N-05nspire_final_standards.pdf
- ویبینار حاصل کریں (PDF)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/Joint%20HCV%20NSPIRE%20Policy%20Webinar.pdf
- NSPIRE کے معیارات کا کیسے مطالعہ کیا جائے (PDF ورژن)
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/200730_NSPIRE_Standard_V1.3_Publication_Template_Guide.pdf
- معیارات کی فہرست
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- NSPIRE ہوم پیج
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/standards
- NSPIRE کے سرکاری نوٹسز اور مجوزہ قواعد
  - https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/reac/nspire/notices
- NSPIRE ویبینار: NSPIRE کی معیارات کا تعارف
  - https://youtu.be/vI-BGnV6O0Q?si=QMwCaw_KxGZn8DdI
- PIH نوٹس 2023-28
  - https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH2023-28.pdf

NSPIRE یا رہائشی انتخاب کے واؤچر پروگرام کے بارے میں مزید معلومات کے لیے، براہ کرم اپنے مقامی منتظم سے رابطہ کریں۔

مالک مکان کے پورٹل تک رسائی کے لیے،
یہ لنک استعمال کریں:
htts/section8.hcr.ny.gov/Account/Login

آپ نیو یارک ریاستی گھروں اور کمیونٹی کی تجدید اس پر تلاش کر سکتے ہیں:
http://hcr.ny.gov/

NEW YORK STATE OF OPPORTUNITY. | Homes and Community Renewal