



آپریشنل بلیٹن 2024-2 تجدید شدہ (29 اکتوبر 2025)

(آپریشنل بلیٹن 1-2016 کی جگہ لیتا ہے)

انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری

جائزہ

یہ آپریشنل بلیٹن انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری (IAIs) سے متعلق کرایہ کے قوانین میں تبدیلیوں کی عکاسی کرنے کے لئے جاری کیا جا رہا ہے۔

یہ آپریشنل بلیٹن اپارٹمنٹس کے مالکان اور کرایہ داروں کو رہنمائی فراہم کرتا ہے جو نیویارک شہر کے اندر اور باہر کرایہ کنٹرول اور کرایہ استحکام سے مشروط ہے کہ جب کرایہ اوور چارج کی شکایت درج کی گئی ہے یا IAI تنصیبات کے حوالے سے تحقیقات کی گئی ہیں تو DHCR IAIs کی تنصیب کا جائزہ کیسے لے گا۔ ایک مالک IAI کے لیے کرایہ میں اضافے کا اہل ہو سکتا ہے جب رہائش کی جگہ میں خاطر خواہ اضافہ ہوا ہو، مالک کی طرف سے فراہم کردہ خدمات میں اضافہ ہوا ہو، رہائش گاہ میں نصب بہتری، یا مالک کی طرف سے فراہم کردہ نیا فرنیچر یا فرنیشرنگ ہو۔

I. نوٹیفیکیشن فارم جو کسی بھی اضافی چارج کی شکایت اور/یا تحقیقات کے بغیر جمع کرانے کی ضرورت ہے

کرایہ کی استحکام یا کرایہ کنٹرول کے تابع اپارٹمنٹس کے مالکان کو DHCR فارم RN-19N انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کو الیکٹرانک طور پر جمع کروانا ضروری ہے۔ نوٹیفیکیشن، خالی اور مقبوضہ اپارٹمنٹس میں بنائے گئے IAIs کے لئے۔ نوٹیفیکیشن فارم کے علاوہ، جہاں کرایہ دار کی رضامندی کی ضرورت ہوتی ہے، مالکان کو الیکٹرانک طور پر DHCR فارم RN-19C انفرادی اپارٹمنٹ بہتری درج کرنا ہوگا: IAIs کے لئے کرایہ دار کی باخبر رضامندی مقبوضہ اپارٹمنٹس کو دی گئی ہے۔ اگر اپارٹمنٹ میں بہتریوں کے نصب ہونے کے وقت کوئی کرایہ دار موجود تھا تو ایسی بہتریوں کی وجہ سے کسی بھی دوسری اجازت شدہ کرایہ میں اضافہ بغیر کرایہ دار کی تحریری باخبر رضامندی کے وصول نہیں کیا جا سکے گا۔

مالکان مالک کرایہ ریگولیشن ایپلی کیشن (ORRA) سسٹم میں آن لائن لاگ ان کر کے ان فارمز تک رسائی حاصل کر سکتے ہیں اور انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ نوٹیفیکیشن ایپلی کیشن <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> اور منتخب کریں۔

نوٹیفیکیشن اور اس کے ساتھ موجود دستاویزات کو کرائے کے مستحکم اپارٹمنٹ کے لئے کرایہ رجسٹریشن ریکارڈ کا حصہ بنایا جائے گا اور کرایہ کنٹرول اپارٹمنٹ کے لئے زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ بلڈنگ پروفائل ریکارڈ کا حصہ بنایا جائے گا۔ ایسی اطلاع ہر IAI کے لیے ایک تفصیلی فہرست شامل ہونی چاہیے جس میں انجام دیے گئے کام کی تفصیلات اور اس کام کی وجہ یا مقصد کی وضاحت شامل ہو۔ کسی بھی وقت، DHCR کسی بھی متعلقہ معلومات کی درخواست کر سکتا ہے چاہے وہ پہلے فراہم کی گئی ہو، جہاں یہ قانونی طور پر مقرر کردہ کرایوں کے ایڈجسٹمنٹ پر اثر انداز ہو۔ مالکان کو مشورہ دیا جاتا ہے کہ وہ IAIs کے نتیجے میں ہونے والی تمام بہتریوں یا کرایوں میں اضافے کی مناسب دستاویزات برقرار رکھیں۔

یہ دستاویز صرف معلوماتی مقاصد کے لیے دوبارہ جاری کی جا رہی ہے۔

اصل دستاویز جس میں اجازت نامے کے دستخط موجود ہیں DHCR کے کرایہ انتظامیہ کے دفتر میں فائل میں محفوظ ہے۔

II. نئے قواعد 17 اکتوبر 2024 سے لاگو ہوں گے۔

2019 کے بعد سے ، IAIs کو محدود کیا گیا ہے: (اے) \$ 15,000 سے زیادہ نہیں۔ اور ب) کسی بھی 15 سال کی مدت میں تین سے زیادہ IAIs نہیں۔

17 اکتوبر، 2024 سے نافذ العمل قانون میں تبدیلیوں سے تین الگ الگ IAIs کی حد ختم ہو جائے گی (کچھ "سیکنڈ ٹائر" IAIs کے لئے ذیل میں بیان کردہ حدود کے تابع) اور IAIs کے لئے دو ٹائر نظام قائم کیا جائے گا۔ یہ تبدیلیاں آئی اے آئی کے لئے \$30,000 (فرسٹ ٹائر) اور \$50,000 (سیکنڈ ٹائر) تک قابل وصول اضافے کی اجازت دے سکتی ہیں جو ذیل میں بیان کردہ ضروریات کے مطابق ہیں۔

III. فرسٹ اور سیکنڈ ٹائرز کے لیے اصول اور تقاضے

فرسٹ ٹائر - کرایہ مستحکم / کرایہ کنٹرول شدہ اپارٹمنٹس \$30,000 کی حد کے تابع

17 اکتوبر 2024 سے، IAI کی حد 15,000 ڈالر سے بڑھا کر فرسٹ ٹائر میں \$30,000 کر دی گئی ہے۔ فرسٹ ٹائر کے لئے ایمرٹائزیشن کی شرح وہی ہے لیکن یہ اضافہ اب مستقل ہے۔ ایک ایسی عمارت میں جس میں 35 یا اس سے کم اپارٹمنٹس ہیں، قانونی باقاعدہ کرایہ میں اجازت شدہ اضافہ بہتری کی کل لاگت کا 1/168 واں ہے۔ 35 سے زیادہ اپارٹمنٹس والی عمارت میں، قانونی باقاعدہ کرایہ میں اجازت شدہ اضافہ بہتری کی کل لاگت کا 1/180 واں ہے۔

مالکان کو DHCR فارم RN-19N انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کے ساتھ شامل کرنا ہوگا: نوٹیفیکیشن، "پہلے اور بعد" کی تصاویر جو IAI(s) اور DHCR فارم RN-19C انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری سے متعلق ہیں: اگر قابل اطلاق ہو تو کرایہ دار کی باخبر رضامندی۔ اس طرح کے رضامندی فارم کو DHCR فارم RN-19C انفرادی اپارٹمنٹ بہتری میں فائنلنگ ہدایات کے مطابق انجام دیا جانا چاہئے: کرایہ دار کی باخبر رضامندی (اوپر نوٹیفیکیشن کی شرائط، سیکشن I. دیکھیں)۔

سیکنڈ ٹائر - خالی کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس جو 2022، 2023 اور 2024 کے لیے بروقت خالی درج کیے گئے یا کم از کم 25 سال تک مسلسل آباد رہے، IAIs کے آغاز سے پہلے، \$50,000 کی حد کے تابع۔

17 اکتوبر، 2024 سے، \$50,000 تک کے IAIs بازیافت کیے جا سکتے ہیں اگر وہ (a) کسی خالی اپارٹمنٹ میں نصب کیے گئے تھے جو 2022، 2023 اور 2024 میں بروقت خالی کے طور پر رجسٹرڈ کیا گیا تھا؛ یا (b) کم از کم 25 سال کی مسلسل رہائش کی مدت کے بعد خالی جگہ کے دوران جو IAI کے آغاز سے فوراً پہلے ہوا تھا۔ ایک مالک (a) کی بنیاد پر اخراجات کو ایک سے زیادہ بار وصول کر سکتا ہے۔

سیکنڈ ٹائر میں اضافہ مستقل ہے اور ایمرٹائزیشن کی شرح درج ذیل ہے: ایک عمارت میں جس میں 35 یا اس سے کم اپارٹمنٹس ہیں قانونی باقاعدہ کرایہ میں اجازت شدہ اضافہ بہتری کی کل لاگت کا 1/144 واں ہے۔ 35 سے زیادہ اپارٹمنٹس والی عمارت میں، قانونی باقاعدہ کرایہ میں اجازت شدہ اضافہ بہتری کی کل لاگت کا 1/156 واں ہے۔

دونوں ٹائرز کے لئے، مالکان کو <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> پر ORRA میں آن لائن فائل کرنا ہوگا اور انفرادی اپارٹمنٹ بہتری کا نوٹیفیکیشن منتخب کرنا ہوگا۔ اس کے بعد مالکان کو فرسٹ یا سیکنڈ ٹائر کا انتخاب کرنا ہوگا۔

سیکنڈ ٹائر کے تحت IAIs کے لئے اخراجات کی وصولی کے لئے، مالکان کو مندرجہ ذیل اقدامات کو مکمل کرنا ہوگا:

مرحلہ 1

مالکان کو مجوزہ IAIs پر اخراجات کی وصولی کے لئے اہلیت قائم کرنے کے لئے پہلے DHCR سے سرٹیفیکیشن کی درخواست کرنی ہوگی۔

اس سطح کے تحت اخراجات کی وصولی کے لئے، IAI کو انسٹال کیا جانا چاہئے:

- A. فی الحال ایک خالی اپارٹمنٹ جو بروقت 2022، 2023 اور 2024 کے لئے خالی کے طور پر رجسٹر کیا گیا تھا؛ یا
B. فی الحال خالی اپارٹمنٹ کم از کم 25 سال کی مسلسل رہائش کی مدت کے بعد جو IAI کی تنصیب کے آغاز سے فوراً پہلے ہوا تھا۔

ایک مالک (A) کی بنیاد پر اخراجات کو ایک سے زیادہ بار وصول کرسکتا ہے۔

DHCR اہلیت کی تصدیق کرنے یا اخراجات کی وصولی کے لئے اہلیت سے انکار کرنے کا حکم جاری کرے گا۔ اہلیت کی تصدیق کرنے والا DHCR کا حکم صرف اس بات کا تعین کرنے کے لئے بنایا گیا ہے کہ آیا مالک اس ایجنسی کے ساتھ IAI کے لئے درخواست دینے کا اہل ہے نہ کہ کرایہ میں اضافے کی منظوری دینے والا حکم۔

مرحلہ 2

IAI کی تنصیب شروع کرنے سے فوراً پہلے، مالکان جو DHCR کے ذریعہ تصدیق شدہ اہل بینان ہیں فارم RN-19N انفرادی اپارٹمنٹ بہتری پر DHCR کو مطلع کرنا ہوگا: IAI کے کام کو انجام دینے کے ان کے ارادے کا نوٹیفیکیشن اور ثبوت یہ ظاہر کرتے ہیں کہ غیر معیاری حالت کی وجہ سے بہتری ضروری ہوگی، یا اٹم کو تبدیل کرنے کی وجہ سے اس کی مفید زندگی سے تجاوز کر گیا ہے۔ کیا بہتر بنایا جائے گا، اور بہتری لانے کے لئے درکار کسی بھی ضروری اجازت نامے کی تصاویر پیش کرنا ضروری ہے۔ اس کے علاوہ، مالک کو ایک تصدیق جمع کرانی ہوگی کہ وہ پچھلے پانچ سالوں کے دوران اپنی تمام رہائشی عمارتوں (جن میں جزوی یا فائدہ مند ملکیت بھی شامل ہے) میں کسی بھی DHCR یا مجاز عدالت کے ہراسانی یا جان بوجھ کر کرایہ میں اضافے کے فیصلوں سے آزاد اور کلیئر ہیں۔

مرحلہ 3

IAI کی تنصیب کے فوراً بعد، مالکان کو DHCR فارم RN-19N انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کو مکمل کرنا ہوگا: نوٹیفیکیشن جاری کریں اور ثبوت پیش کریں کہ کام مکمل ہوچکا ہے، جس میں کام کے بعد کی تصاویر، تمام حصوں، مواد، آلات، اور مزدوری کے اخراجات کے لئے تمام قابل اطلاق آئٹمائزڈ انوائس رسیدیں، اور ادائیگی کا ثبوت شامل ہونا چاہئے۔ مالکان کو درخواست کی ہدایات میں فراہم کردہ \$50,000 سے زیادہ نہ ہونے کے دعوے کی بنیاد پر DHCR کو 1% فیس بھی ادا کرنا ہوگی۔ مثال کے طور پر، \$45,000 IAI پر \$450 کی فیس ہوگی۔

یہ فائلنگ کرنے میں ناکامی کے نتیجے میں IAI میں اضافہ ناقابل وصول ہوگا۔

IV. فرسٹ اور سیکنڈ دونوں ٹائرز پر لاگو ہونے والے اضافی قواعد

تمام IAI قابل قبول ماہانہ اضافہ اپارٹمنٹ کے قانونی کرایہ کا حصہ بن جاتے ہیں۔ IAI میں اضافہ بہتری کی کل ثابت شدہ لاگت (\$30,000 یا \$50,000 تک محدود ہے، جیسا کہ قابل اطلاق ہے) پر مبنی ہے جس میں تنصیب کی لاگت بھی شامل ہے لیکن فنانس چارجز کو چھوڑ کر اور مناسب اخراجات سے زیادہ کسی بھی لاگت کو خارج کرنا۔ اس کے علاوہ، اگر ایک مالک کو ایک آزاد ٹھیکیدار کی خدمات حاصل کرنے کی ضرورت ہو اور وہ متعلقہ تنصیب کے اخراجات کا حساب لگانے کا ارادہ رکھتا ہو جو کرایہ دار کو منتقل کیے جائیں گے، تو ٹھیکیدار کا لائسنس ہونا ضروری ہے۔ مالک اور اس طرح کے ٹھیکیدار IAI (یا توسامان یا مزدوری) کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والے کسی بھی شخص کے درمیان سود کی کوئی مشترکہ ملکیت یا شناخت نہیں ہوسکتی ہے (نیچے سود کی VII شناخت دیکھیں)۔ اس کے علاوہ، مالک کو موضوع اپارٹمنٹ سے متعلق یونیفارم آگ کی روک تھام اور عمارت کے ضابطے (یونیفارم کوڈ)، نیو یارک سٹی کے آگ کے ضابطے، یا نیو یارک سٹی کی عمارت اور رہائشی دیکھ بھال کے ضوابط کی تمام زیر التوا خطرناک یا فوری خطرناک خلاف ورزیوں کو حل کرنا ہوگا۔

A. نئے اور پرانے قوانین کے تحت اضافہ

اگر 14 جون 2019 سے پہلے کوئی IAI کرایہ میں اضافہ نافذ تھا تو IAI اس وقت کے نافذ قانون کے تحت ہوگا، بشمول قابل اطلاق امیورٹائزیشن کی شرح¹۔ یہ IAI 15 سال کی مدت میں IAI پر \$30,000 یا \$50,000 کی حد کے برابر شمار نہیں ہوتے ہیں۔

اگر کسی مالک نے 14 جون 2019 کو یا اس کے بعد IAI میں \$15,000 یا اس سے زیادہ خرچ کیے، لیکن 17 اکتوبر، 2024 سے پہلے، تو زیادہ سے زیادہ کرایہ میں اضافہ جو مالک کو مل سکتا ہے وہ اس وقت کے قانون کے مطابق صرف \$15,000 پر مبنی ہے۔ اگر مالک نے اس مدت کے دوران IAI میں 15,000 ڈالر تک خرچ کیے ہیں تو، مالک 17 اکتوبر، 2024 کو یا اس کے بعد کی جانے والی نئی بہتریوں کے لئے اضافی رقم خرچ کر سکتا ہے، جو نئی \$30,000 یا \$50,000 کی بنیاد پر ہے۔ مالک کو زیادہ سے زیادہ کرایہ میں اضافہ کے لیے اہل ہو سکتا ہے جو \$30,000 یا \$50,000 کے درمیان فرق کے برابر ہو، جیسا کہ مناسب ہو، اور اس رقم کے لیے جس کے لیے مالک نے 14 جون 2019 کے بعد پہلے ہی IAI اضافہ حاصل کیا ہے۔

B. لیز کی ضروریات، اور رجسٹریشن اور MBR رپورٹنگ

اسٹیبلانڈ پارٹمنٹس کے کرایے کے لیے، IAI کی بنیاد پر کوئی بھی اضافہ جس کی اطلاع پہلے DHCR کو نوٹیفیکیشن فارم اور/یا کرایہ دار کے باخبر رضامندی کے فارم میں دی گئی تھی، اس کی اطلاع بھی مضمون والے اپارٹمنٹ کے لیے اگلے سالانہ رجسٹریشن فائلنگ میں دی جانی چاہیے۔ اس کے علاوہ، اگر IAI اشیاء کسی خالی جگہ کے دوران نصب کی جاتی ہیں، تو کل لاگت کو NYC لیز رائیڈر یا ETPA اسٹیٹنڈرڈ لیز ایڈیٹڈ میں مالک کی طرف سے فراہم کردہ کرایہ کے حساب میں شامل کیا جانا ہے۔ معاون دستاویزات جیسے انوائسز اور بلوں کی درخواست کرایہ دار کی طرف سے مالک سے کی جاسکتی ہے۔ کرایہ پر کنٹرول اپارٹمنٹس کے لیے، IAI کی بنیاد پر کسی بھی اضافے کی اطلاع دی گئی تھی جو پہلے اوپر فارم میں DHCR کو رپورٹ کی گئی تھی، مناسب زیادہ سے زیادہ بیس رینٹ رپورٹنگ فارم میں بھی رپورٹ کیا جانا چاہیے۔

C. IAI (16) 421-a کے تقاضے

14 جون، 2019 تک (16) 421-a اپارٹمنٹس کو چھوڑ کر تمام قسم کے ڈی ریگولیشنز کو منسوخ کر دیا گیا تھا۔ ان اپارٹمنٹس کے لئے جو پہلے زیادہ کرایہ کی خالی جگہوں کی وجہ سے ڈی ریگولیشن کیے گئے تھے، IAI کی فہرست اور ان کی کل لاگت کو کرایہ دار کو دیئے گئے ڈی ریگولیشن کے نوٹس میں شامل کرنا ضروری تھا۔ ڈیریگولیشن اور متعلقہ IAI رپورٹنگ کی ضروریات کا یہ نوٹس اب بھی (16) 421-a اپارٹمنٹس پر لاگو ہے۔

تمام IAI کے لیے عمومی قواعد

تنصیب اور ادائیگیوں کا ثبوت اب بھی کسی بھی IAI کے لیے درکار ہے جو زیادہ چارج کے معاملے یا تحقیقات کا حصہ ہو۔

A. ثبوت کی قابل قبول شکلیں:

دعویٰ کیا انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری مناسب اور مخصوص دستاویزات کی حمایت کی ضرورت ہے۔ یہ دستاویزات مالکان کی فائلوں میں برقرار رکھی جائیں اور اس میں شامل ہوں:

1. کام کی تکمیل کے وقت کا ہم عصر منسوخ شدہ چیک (سامنے اور پیچھے) یا الیکٹرانک ادائیگی کا ثبوت۔
2. انوائس رسید کو کام کی تکمیل کے ساتھ "مکمل طور پر ادا" متوازی نشان زد کیا گیا ہے۔
3. دستخط شدہ معاہدہ۔
4. ٹھیکیدار کا حلف نامہ جس سے ظاہر ہوتا ہے کہ تنصیب مکمل ہو گئی تھی اور اسے مکمل ادائیگی کی گئی تھی۔
5. پہلے اور بعد کی تصاویر۔

¹ 2019 میں 14 جون کو، ہاؤسنگ اسٹیبلٹی اور کرایہ داروں کے تحفظ کے ایکٹ (HSTPA) نے 35 یا اس سے کم یونٹس والے عمارتوں کے لیے اہل لاگت کے 1/40 کی بنیاد پر مستقل اضافہ سے 35 یا اس سے کم یونٹس والے عمارتوں کے لیے اہل لاگت کے 1/168 کی بنیاد پر عارضی اضافہ اور 35 سے زیادہ یونٹس والے عمارتوں کے لیے اہل لاگت کے 1/60 کی بنیاد پر مستقل اضافہ سے 35 سے زیادہ یونٹس والے عمارتوں کے لیے اہل لاگت کے 1/180 کی بنیاد پر عارضی اضافہ میں تبدیلی کی۔

مالک کو درج شدہ تمام پانچ اقسام کے ثبوت جمع کروانے چاہئیں۔ DHCR کی غور و فکر ان پانچ اشیاء تک محدود نہیں ہو سکتی، کیونکہ IAI کا جائزہ حقائق پر مبنی اور ایک انفرادی عمل ہے، چاہے یہ کسی انتظامی کارروائی کا حصہ ہو یا کسی آزاد تحقیقات کا موضوع۔

مزید، IAI کے جائزے میں پیش کردہ شواہد کے بارے میں DHCR کا جائزہ شامل ہے تاکہ اس بات کی کوئی ضمانت نہ ہو کہ ثبوت کا کوئی خاص ٹکڑا غیر مثبت ہوگا۔ مثال کے طور پر، مکمل تخصیص سے کم کے ساتھ انوائس یا معاہدہ کافی نہیں ہو سکتا ہے۔ DHCR، ہر صورت میں، معلومات کی درخواست کرنے کا اختیار رکھتا ہے جس کے خیال میں مناسب عزم تک پہنچنے کے لیے ضروری ہے جس میں اضافی شواہد کی درخواستیں شامل ہیں جو اس بات کی نشاندہی کرتی ہیں کہ تنصیب مکمل ہو گئی، مکمل ادائیگی کی گئی اور بصورت دیگر کرایہ میں اضافے کی حمایت کے لیے مناسب ہے۔ اگر ممکن ہو تو اضافی دستاویزات ہمیشہ فراہم کی جانی چاہئیں، اور یہ درخواست کے مطابق فراہم کی جانی چاہئیں تاکہ انتظامی یا تحقیقی کارروائی میں مزید تاخیر سے بچا جا سکے۔ اگر کوئی مالک ان اشیاء یا درخواست کردہ کسی شے کو فراہم کرنے سے قاصر ہے تو وضاحت فراہم کی جانی چاہئے اور DHCR اس بات کا تعین کرے گا کہ دیا گیا ثبوت کافی ہے یا نہیں۔

تحقیقات کے بعد ٹینٹ پروٹیکشن یونٹ (TPU) کی طرف سے ریفرل کی بنیاد پر اوور چارج کی کارروائی کے دوران، اوور چارج پروسیسنگ یونٹ کا ریٹن ایڈمنسٹریٹر کرایہ سے زیادہ چارج کی کارروائی کے اپنے آزادانہ جائزے کو پہلے کی تحقیقات میں TPU کو جمع کرائے گئے حقائق اور شواہد کے ڈی نو تجزیہ تک محدود کر سکتا ہے۔

B. یکمشت رقم لاگت

جب کسی IAI پر چیلنج کیا جائے، جیسے کہ زیادہ چارج کے معاملے میں، تو مالک کو اس شے کے لیے ہونے والے اخراجات کا ثبوت فراہم کرنا ہوگا۔ لہذا، جہاں ایک مالک کام کی ایک سے زیادہ اشیاء کے لئے کرایہ میں اضافے کا خواہاں ہے، ایک یکمشت بل کافی نہیں ہو سکتا ہے۔ DHCR کو بعض حالات میں یکمشت بل قبول کرنے کی صوابدید حاصل ہے جہاں مثال کے طور پر DHCR اس نتیجے پر پہنچتا ہے کہ:

1. جمع کرائی گئی شواہد یہ ثابت کرتی ہیں کہ تمام کام جو کرنے کا دعویٰ کیا گیا تھا وہ ایک مربوط منصوبے کے طور پر تھا اور اسے تسلی بخش طریقے سے مکمل کیا گیا تھا؛ اور
2. کام کی ہر شے یا تو ایک "بہتری" یا ایک عام مرمت اور دیکھ بھال تھی جو ایک قابل اجازت IAI کے سلسلے میں اور ایک ضروری جزو کے طور پر کی گئی تھی۔ یہاں تک کہ اس طرح کے مربوط منصوبوں کو آئٹمائزڈ ثبوت کی بہترین حمایت حاصل ہے اور اس طرح کی آئٹم انڈرٹیکشن کی عدم موجودگی کے نتیجے میں اضافی جانچ پڑتال یا انکار ہو سکتا ہے۔ جب ثبوت DHCR کی نظر میں کافی نہیں ہے، تو اس طرح کے IAI اضافے کو مکمل طور پر مسترد کیا جا سکتا ہے یا DHCR کے دستاویزات کے جائزے کے نتیجے پر منحصر ہو کر دعویٰ کردہ لاگت اور مستند لاگت کے درمیان فرق کو مسترد کر دیا جائے گا۔

VI. کارآمد زندگی

ایک مالک جو IAI کے لیے اضافہ حاصل کرتا ہے، وہ اسی طرح کے آلات یا فرنیچر کی تنصیب کی بنیاد پر مزید اضافے کا حق دار نہیں ہے جب تک کہ ایسے آلات یا فرنیچر کی کارآمد زندگی میں ہوں۔ بڑی سرمایہ کاری کی بہتریوں کے برعکس، جن کی مفید زندگی کا شیڈول ہوتا ہے، DHCR کا یہ تعین کہ آیا IAI کی مفید زندگی پوری ہو چکی ہے یا نہیں، ہر کیس کے حقائق پر مبنی ہوگا۔

جہاں IAI کی کارآمد زندگی کا مسئلہ ہے اور تنصیب خالی جگہ کے دوران مکمل ہوئی تھی یا خالی جگہ کے لیز پر شامل کی گئی تھی، DHCR مالک سے یہ ثابت کرنے کے لیے دستاویزات جمع کرانے کا مطالبہ کر سکتا ہے کہ پرانے آلات یا فرنیچر کی مفید زندگی ختم ہو چکی تھی۔

VII. مفادات کی شناخت/مشترکہ ملکیت

ایک شخص یا تنظیم کو ادا کردہ IAI کے اخراجات جو مالک یا انتظامی ایجنٹ کے ساتھ مشترکہ ملکیت یا مفاد کی شناخت رکھتے ہیں، کو منظور نہیں کیا جائے گا۔

دلچسپی کی شناخت کا مطلب ہے مالک/منیجنگ ایجنٹ اور ٹھیکیدار، سپلائر یا انسٹالر کے درمیان کوئی دوسرا رشتہ (جیسے خاندانی تعلقات یا مالی مفاد) جو تنصیب یا بہتری کی فراہمی سے متعلق ہو۔ ان تعلقات میں شامل ہیں:

1. جب مالک/مینجنگ ایجنٹ کو IAI (چاہے بہتری ہو یا محنت) کے لیے ادائیگی وصول کرنے والے کسی ادارے میں مالی دلچسپی نظر آتی ہے، جو درخواست کردہ کرایہ میں اضافے میں شامل ہے۔
2. جب مالک/انتظامی ایجنٹ (یا اس کے ایک یا زیادہ افسران، ڈائریکٹرز، شیئر ہولڈرز، یا کسی کارپوریشن یا شراکت کے شراکت دار) کا کسی خاندانی تعلق ہونا یا کسی ایسی ہستی میں افسر، ڈائریکٹر، شیئر ہولڈر، یا شراکت دار ہونا جو IAI (چاہے بہتری ہو یا محنت) کے لیے ادائیگی وصول کر رہی ہو، جو درخواست کردہ کرایہ میں اضافے میں شامل ہے۔
3. جب ایسا لگتا ہے کہ سائیڈ ڈیلز، معاہدے یا معاہدے کیے گئے ہیں یا جن پر غور کیا گیا ہے جو IAI (یا تو بہتری یا مزدوری) کے کسی بھی اخراجات کو تبدیل یا منسوخ کر سکتے ہیں یا جہاں سائیڈ ڈیلز، معاہدے یا معاہدے نظر آتے ہیں جو IAI کے قریب کیے گئے تھے۔
4. جب مالک / مینجنگ ایجنٹ اور ٹھیکیدار کے درمیان کوئی دوسرا رشتہ موجود نظر آتا ہے تو، ذیلی ٹھیکیدار یا اس IAI کے حوالے سے سامان یا لیبر کے معاہدے کے علاوہ درخواست کردہ کرایہ میں اضافے میں شامل IAI (یا تو سامان یا مزدوری) کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والا کوئی شخص، جو مالک / مینجمنٹ ایجنٹ کو ٹھیکیدار یا انسٹالر پر کنٹرول یا اثر و رسوخ دے سکتا ہے؛ اور
5. جب IAI (یا تو سامان یا مزدوری) کے لئے ادائیگی حاصل کرنے والا شخص یا افراد مالک / مینجنگ ایجنٹ کے ملازمین دکھائی دیتے ہیں، لیکن اس طرح کی ادائیگیاں مالک / مینجنگ ایجنٹ کو فراہم کردہ ایسی تنخواہ یا دیگر کام کی ادائیگی کے علاوہ انہیں نہیں کی گئیں۔

اگر یہ الزام لگایا جاتا ہے یا پایا جاتا ہے کہ کسی اپارٹمنٹ میں بہتری مالک / مینجنگ ایجنٹ کے کسی ملازم نے کی تھی، اور / یا نیا سامان مالک / مینجنگ ایجنٹ کے ملازم نے نصب کیا تھا تو، بے رول ریکارڈ بشمول IAI پر کام کے گھنٹے اور کام کے لئے ادائیگی کے شیڈول کی درخواست کی جائے گی۔ مالک کو یہ ثابت کرنے کی ضرورت ہوگی کہ ملازم کو اس کام کے لئے اس کی عام تنخواہ کے علاوہ الگ سے ادائیگی کی گئی تھی۔

VIII. نقد ادائیگی

IAI کے لئے جہاں \$10,000 سے زیادہ رقم میں IAI کے لئے کل نقد ادائیگیاں ہوتی ہیں، کرایہ میں اضافے کی حمایت کرنے والے ثبوتوں کی سخت جانچ پڑتال کی ضرورت ہے۔ DHCR ایسے فنڈز کی واپسی کو ثابت کرنے والے بینک دستاویزات کی شکل میں ادائیگی کے مزید ثبوت کی درخواست کرے گا، جس میں اس بات کے شواہد بھی شامل ہیں کہ فنڈز کیمینٹلی کیسے کی گئی۔ اس طرح کا ثبوت، بشمول انٹرنل ریونیو کوڈ کے ذریعہ درکار دستاویزات، وینڈر/کنٹریکٹر کی طرف سے وصولی کے حلف ناموں کے علاوہ ہوگا جہاں کاروبار کے دوران جاری کردہ عام رسید دستیاب نہیں ہیں۔

IX. انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کے طور پر کیا اہل ہے؟

A. ایسی اشیاء جو آئی اے آئی کے طور پر اہل ہوسکتی ہیں:

RSC عام طور پر یہ فراہم کرتا ہے کہ اپارٹمنٹ کی بہتری، نئے آلات، یا نئی خدمات کو IAI کرایہ میں اضافے کے اہل بہتری سمجھا جاتا ہے۔ ذیل میں فراہم کردہ فہرست کا مقصد کوالیفائنگ IAIs کی مثالیں فراہم کرنا ہے؛ اس فہرست کا مقصد خصوصی نہیں ہے اور یہ تمام معاملات میں متعین نہیں ہے۔ برائے مہربانی نوٹ کریں کہ ذیل میں درج نہیں کردہ اشیاء بھی اہل ہوسکتی ہیں:

1. باتھروم کی مکمل جدید کاری یا تزئین و آرائش، بشمول اس طرح کے منصوبے کے حصے کے طور پر نصب فکسچر
2. باورچی خانے کی مکمل جدید کاری یا تزئین و آرائش، بشمول اس طرح کے منصوبے کے حصے کے طور پر نصب فکسچر اور آلات
3. نیا اینٹر کنڈیشنر مالک کی طرف سے خریدا اور نصب کیا گیا، جس میں اینٹر کنڈیشنر کے لئے وائرنگ اور اوٹ لیٹ بھی شامل ہے جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
4. نئی واشنگ مشین اور/یا ڈرائر، بشمول وائرنگ اور اوٹ لیٹ جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
5. نیا پارکیٹ فلورنگ جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
6. نئی سب فلورنگ
7. نئی فلورنگ، بشمول لینولیم اور وینائل ٹائلز، جب ایک نئی سب فلورنگ نصب کی جاتی ہے
8. نئی قالین

9. نئے بلٹ ان کیڑوں کی الماری
10. نیا فرنیچر
11. نئے لائٹنگ فکسچر جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
12. نیا اسٹارم دروازہ
13. نئے اسٹارم کھڑکیاں
14. نئی کھڑکیاں اگر عمارت کی وسیع تنصیب کا حصہ نہیں ہیں
15. نئی مکمل لمبائی کی سکرینیں جہاں پہلے کوئی موجود نہیں تھا
16. بالکنی انکلوزر
17. سکورٹی الارم
18. نئی گراڈی گئی اور/یا ساؤنڈ پروف چھتیں
19. پینٹنگ اور پلاسٹر اگر ایک بڑی تزئین و آرائش کا حصہ
20. شیٹ راک کی تنصیب اگر پورے اپارٹمنٹ میں کیا جائے

دیگر لاگت:

اشیاء کو ہٹانے یا مسمار کرنے سے متعلق اخراجات کو کرایہ میں اضافے کے اہل رقم میں شامل کیا جاسکتا ہے جب ہٹانے یا انہدام ضروری ہو اور کام کی تکمیل کے ساتھ متوازی طور پر انجام دیا جائے۔

آرکیٹیکچرل یا انجینئرنگ خدمات جن کا براہ راست تعلق IAI سے ہے جو کرایہ میں اضافے کا حساب لگانے میں شامل ہونے کے اہل قابل لاگت کا حصہ سمجھا جاتا ہے جب کام کے لئے نیویارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف بلڈنگز (DOB) کی جانب سے اجازت نامے کے اجراء کے لئے رجسٹرڈ آرکیٹیکٹ (RA) یا پروفیشنل انجینئر (PE) کی منظوری درکار ہوتی ہے۔ اجازت ناموں کے بارے میں مزید معلومات DOB کی ویب سائٹ پر دستیاب ہیں۔

B. اشیاء جو IAI کے طور پر اہل نہیں ہیں:

1. مالک یا ملازم کی جانب سے اپنے تفویض کردہ فرائض کی انجام دہی کے دوران انجام دیا جانے والا کوئی بھی ہٹانے یا مسمار کرنے کا کام ایسا خرچ نہیں ہے جسے IAI کے لئے کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے حساب میں شامل کیا جاسکتا ہے۔
2. استعمال شدہ آلات، سامان یا اشیاء جو معمول کی دیکھ بھال یا مرمت کے ذریعے تبدیل کی جاتی ہیں۔
3. کرایہ دار کے اس طرح کے کرایہ دار کی تحریری رضامندی کے بغیر قبضے میں ہونے کے دوران کی گئی تنصیبات یا ترمیمات؛ اور
4. وہ اشیاء جو عام مرمت اور دیکھ بھال پر مشتمل ہیں جب تک کہ اس طرح کا کام قابل اجازت IAI کے سلسلے میں نہیں کیا گیا (اور اس کا ایک ضروری جزو ہے)۔ اگر اکیلے کیا جائے تو مندرجہ ذیل اشیاء صرف مرمت اور/یا دیکھ بھال کی تشکیل کرتی ہیں، اور IAI کے طور پر اہل نہیں ہیں جب تک کہ اوپر سیکشن V(A) میں شامل نہ کیا جائے۔
 - a. مکمل اپارٹمنٹ سے بھی کم میں شیٹ راک نصب کرنا۔
 - b. پلاسٹر، پینٹنگ۔
 - c. پولی یوریتھین کے ساتھ فرش کو سکریپ کرنا، شیلکنگ کرنا یا کوٹنگ کرنا۔
 - d. روشنی فکسچر، اوٹ لیٹس یا سوئچ کی جگہ۔
 - e. نئی چھتیں (اوپر #18 دیکھیں)۔

IAI کرایہ میں اضافے کا حساب لگانے میں وہ چارجز بھی شامل نہیں کیے جاتے جو تنصیب کی مالی اعانت سے متعلق ہیں، انشورنس کی آمدنی سے کی جانے والی بہتری، اور وہ مزدوری کے چارجز جو مالک یا مالک کے ملازمین نے اپنے تفویض کردہ فرائض کے تحت کیے ہوں۔

نیویارک شہر میں، ایک اپارٹمنٹ کے اندر جسمانی تبدیلیاں جو معذور کرایہ دار کے لیے مناسب رہائش اور/یا ترمیمات ہیں، جیسے کہ ہاتھروم میں گراب بار نصب کرنا، جو دیگر حالات میں انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری کے طور پر کرایہ میں اضافے کے لیے اہل ہو سکتی ہیں، نیویارک شہر کے ہیومن رائٹس قانون کی دفعات کی بنیاد پر معذوری کے شکار افراد کے حقوق کے تحت اس طرح کے کرایہ میں اضافے سے مستثنیٰ ہوں گی۔ دیکھیں N.Y.C. ایڈمن۔ کوڈ § 107-8(5)۔ اگر کوئی سوال ہے تو براہ کرم NYC کمیشن آف ہیومن رائٹس سے رابطہ کریں۔

X. IAI اور ضروری خدمات

جب کوئی مالک بہتری نصب کرنا ہے تو شے مطلوبہ خدمت بن جاتی ہے۔ مالکان کو DHCR کو سالانہ یہ برقرار رکھنا اور تصدیق کرنا ضروری ہے کہ IAI سمیت تمام مطلوبہ اور ضروری خدمات برقرار رکھی جا رہی ہیں۔ جب کوئی مالک مطلوبہ خدمت برقرار رکھنے میں ناکام ہو جاتا ہے یا DHCR کی اجازت کے بغیر خدمت بند کر دیتا ہے، تو ایجنسی کی طرف سے کرایہ میں کمی کا حکم دیا جاسکتا ہے۔ DHCR کرایہ کو منجمد کر دے گا اور کرایہ کو واپس کرنے کا حکم دے گا جو کہ اس مدت کے لیے کسی بھی درمیانی کرایے میں اضافے سمیت پیشگی رہنما خطوط کے مطابق کرایے کی واپسی کا حکم دے گا جب تک کہ ایجنسی کو یہ معلوم نہ ہو جائے کہ مالک کی درخواست پر سبجیکٹ سروس بحال ہو گئی ہے۔ DHCR کی فیکٹ شیٹ #35 ملاحظہ کریں، جو میجر کیپیٹل امپروومنٹ (MCI) اور/یا انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ (IAI) کے کرایے میں اضافے کی وصولی سے متعلق ہے، جب خدمات کی کمی کے باعث کرایہ کم کر دیا گیا ہو، نیز کم شدہ خدمات کے لیے کرایہ میں کمی کے بارے میں وضاحت فراہم کرتی ہے۔ اسی طرح، DHCR کے آپریشنل بلیٹن 2-2014 کا بھی حوالہ دیا گیا ہے، جو اس بات کی وضاحت کرتا ہے کہ خدمات میں کمی کے نتیجے میں MCI/IAI اضافے کی وصولی کیسے ہوگی۔

XI. ریکارڈ کی برقراری

کرایہ کے قوانین عام طور پر کسی ایسے مالک سے یہ تقاضا نہیں کرتے جس نے DHCR کے ساتھ کسی اپارٹمنٹ کو باضابطہ طور پر رجسٹر کرایا ہو کہ وہ حالیہ کرایہ رجسٹریشن بیان سے پہلے کے چھ سال سے زیادہ عرصے کے کرایے سے متعلق ریکارڈ کو برقرار رکھے یا پیش کرے۔ تاہم چھ سالہ قاعدے سے استثنیٰ کی وجہ سے یہ سفارش کی جاتی ہے کہ مالکان چھ سال سے زیادہ عرصے تک IAI کا ریکارڈ رکھیں۔

XII. ٹریبل نقصانات

دعویٰ کردہ IAI کی نامنظوری کے نتیجے میں ہونے والے اضافی چارجز تین گنا ہرجانے کے تابع ہو سکتے ہیں۔

Anthony Tatano

ڈپٹی کمشنر کرایہ

انتظامیہ کے لئے

تجدید شدہ 29 اکتوبر 2025