



رجسٹریشن اپارٹمنٹ کی معلومات کو سمجھنے کے لیے رہنمائی (گائیڈ ٹو انڈرسٹینڈنگ رجسٹریشن اپارٹمنٹ انفارمیشن) RAI

منسلک RAI، جسے عام طور پر اپارٹمنٹ کے کرایے کی تاریخ (اپارٹمنٹ رینٹ بسٹری) کہا جاتا ہے، مورخہ 1 اپریل کو اپارٹمنٹ کا کرایہ اور رجسٹریشن کی حیثیت دکھائے گا جیسا کہ عمارت کے مالک کی طرف سے سالانہ رپورٹ کیا جاتا ہے۔ درج ذیل ایک خلاصہ ہے جو آپ کو کرایے کی تاریخ سمجھنے میں مدد دے گا۔ اضافی معلومات کے لیے براہ کرم HCR.NY.GOV/tenant-resources پر ہمارا وزٹ کریں۔

لیزز

جب کوئی کرایہ دار کرایہ کے مستحکم لیز (رینٹ اسٹیبلائزڈ لیز) پر دستخط کرتی ہے، تو وہ ایک یا دو سال کے آپشنز کے درمیان انتخاب کر سکتی ہے۔ کرایے میں قابل اجازت اضافہ، جسے گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ (گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ) کے نام سے جانا جاتا ہے، مقامی کرایے کے رہنما خطوط کے بورڈ (لوکل رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ) کے ذریعے مقرر کیا جاتا ہے۔ یہ قانونی کرایے (لیگل رینٹ)، اور ترجیحی کرایے (پریفرینشل رینٹ) پر لاگو ہوتا ہے، اگر مؤخر الذکر وصول کیا جا رہا ہو۔ براہ کرم صفحہ 2 پر حالیہ لیز گائیڈ لائن کی شرحوں (ریسنٹ لیز گائیڈ لائن ریٹس) کے چارٹ سے رجوع کریں۔ لیز کے ساتھ DHCR رینٹ اسٹیبلائزیشن لیز رائڈر/ایڈنڈا (ڈی ایچ سی آر رینٹ اسٹیبلائزیشن لیز رائڈر/ایڈنڈا) کا منسلک ہونا ضروری ہے اور اس میں لیز کی اہم معلومات شامل ہوتی ہیں، بشمول کرایہ داروں کے حقوق کا خلاصہ۔ کرایے کے استحکام (رینٹ اسٹیبلائزیشن) اور لیز کے تقاضوں سے متعلق اضافی معلومات کے لیے، براہ کرم DHCR کی فیکٹ شیٹس (فیکٹ شیٹس) #1، #4، #5 اور #40 دیکھیں۔

انفرادی اپارٹمنٹ کی بہتری (انڈیویجول اپارٹمنٹ امپروومنٹس) IAI

جب کوئی مالک کوئی نیا آلہ (ایپلائنس) لگاتا ہے یا اپارٹمنٹ میں بہتری لاتا ہے تو مالک IAI کرایے میں اضافے کا حقدار ہو سکتا ہے۔ IAI کرایے میں اضافے کی اطلاع کرایے کی تاریخ میں دی جاتی ہے۔ IAI کرایے میں اضافہ حاصل کرنے کے لیے، مالکان کے لیے DHCR کے پاس ایک اطلاع (نوٹیفیکیشن) جمع کرنا ضروری ہے، اور اگر اپارٹمنٹ میں کوئی رہ رہا ہو تو کرایہ دار کی تحریری رضامندی درکار ہوتی ہے۔ IAI کے تقاضوں سے متعلق اضافی تفصیلات کے لیے، براہ کرم DHCR کا آپریشنل بلیٹن (آپریشنل بلیٹن) 2024-2 دیکھیں۔

بڑی سرمایہ کاری میں بہتری (میجر کیپیٹل امپروومنٹس) MCI

کسی مالک کو پوری عمارت کی بڑی سرمایہ کاری میں بہتری (میجر کیپیٹل امپروومنٹس) کے اخراجات وصول کرنے کے لیے کرایے میں اضافے کی اجازت دی جا سکتی ہے، جیسے کہ بوائلر کی تبدیلی یا نئی پلمبنگ۔ مالک کے لیے ضروری ہے کہ وہ DHCR کے پاس ایک درخواست جمع کرائے اور کرایے میں اضافے کی منظوری یا تردید کا حکم نامہ (آرڈر) حاصل کرے۔ MCI کے تقاضوں سے متعلق اضافی تفصیلات کے لیے، براہ کرم DHCR کی فیکٹ شیٹ (فیکٹ شیٹ) #24 دیکھیں۔

قوانین کا خاتمہ (ڈی ریگولیشن)

مورخہ 14 جون 2019 سے پہلے، ایک خالی اپارٹمنٹ جس کا قانونی کرایہ (لیگل رینٹ) قانونی طور پر ڈی ریگولیشن کرایے کی حد تک پہنچ گیا ہو، اسے قوانین سے آزاد (ڈی ریگولیٹڈ) کیا جا سکتا تھا اور آنے والے کرایہ دار سے مارکیٹ کا کرایہ (مارکیٹ رینٹ) وصول کیا جا سکتا تھا۔ وہ اپارٹمنٹس جن میں لوگ رہ رہے ہوں، جن کے کرایہ داروں کا کرایہ اور آمدنی ڈی ریگولیشن کی حدود تک پہنچ گئی ہو، انہیں بھی ڈی ریگولیٹ کیا جا سکتا تھا، لیکن صرف DHCR کے حکم سے۔ اسے کرایے کی تاریخ میں 'مستقل طور پر مستثنیٰ' (پرمانٹلی ایگزیمپٹ) PE کے طور پر رجسٹر کیا جائے گا۔ قوانین کے خاتمے سے متعلق اضافی تفصیلات کے لیے، بشمول ٹیکس کے فائدے کے لیے نوٹیفیکیشن (ٹیکس بینیفٹ لیز نوٹیفیکیشن) کے تقاضوں کے لیے، براہ کرم DHCR کی فیکٹ شیٹس #36 اور #41 دیکھیں۔

حالیہ لیز گائیڈ لائن کی شرحیں

- 2019 کے ہاؤسنگ سٹیبلٹی اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) کی موثر تاریخ سے قبل 14 جون 2019 کو ان رہنما خطوط کا اطلاق صرف لیز کی تجدید پر ہوا۔
- 8 نومبر، 2023 سے، کرایہ ریگولیشن میں ترامیم واضح کرتی ہیں کہ گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ کا اطلاق خالی جگہوں اور تجدید لیزوں پر ہوتا ہے۔ اس تاریخ سے پہلے کے رہنما خطوط کے لیے، فوٹ نوٹ "1" بطور اشارے استعمال کیا جاتا ہے (پہلے "G" کے ساتھ نوٹ کیا گیا تھا)۔ اس ترمیم کی روشنی میں، بعد کے رہنما خطوط کے سالوں میں اس فوٹ نوٹ کا استعمال مزید ضروری نہیں رہا۔
- 18 جون، 2025 کو، نیویارک اسٹیٹ (NYS) کورٹ آف ایپلز نے ایمرجنسی ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (ETPA) کیس میں اپنا فیصلہ جاری کیا، Hudson Valley Property Owners Association Inc. (بڈسن ویلی پراپرٹی اونرز ایسوسی ایشن انکارپوریشن) وغیرہ بمقابلہ City of Kingston (کنگسٹن کا شہر) وغیرہ۔ فیصلے نے کنگسٹن کے ETPA اور کنگسٹن رینٹ گائیڈ لائن بورڈ کے منصفانہ مارکیٹ کرایہ اور گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ کو برقرار رکھا۔ فوٹ نوٹ "7" دیکھیں۔

کنگسٹن کا شہر		Westchester (کرایہ دار یا تو گرمی یا گرم پانی ادا کرتا ہے)		Westchester		Rockland		Nassau		NYC		تجدید لیز کی موثر تاریخ
سال 2	سال 1	سال 2	سال 1	سال 2	سال 1	سال 2	سال 1	سال 2	سال 1	سال 2	سال 1	
—	—	2.75%	1.75%	2.75%	1.75%	0.00%	0.00%	2.50% ¹	1.50% ¹	2.50%	1.50%	10/1/19-9/30/20
—	—	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ¹	0.00% ^{1,2}	0.00% ¹	10/1/20-9/30/21
—	—	1.00% ¹	0.50% ¹	1.00% ¹	0.50% ¹	0.75% ¹	0.50% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	2.50% ¹	1.50% ^{1,3}	10/1/21-9/30/22
-15.00% ⁷	-15.00% ⁷	3.00% ¹	2.00% ¹	3.00% ¹	2.00% ¹	0.75% ¹	0.50% ¹	3.50% ¹	2.00% ¹	5.00% ¹	3.25% ¹	10/1/22-9/30/23
0.00% ¹	0.00% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	0.50% ¹	0.00% ¹	2.00% ¹	1.00% ¹	2.75% ^{1,5}	3.00% ¹	10/1/23-9/30/24
0.00%	0.00%	3.50%	2.50%	3.50%	2.50%	3.00%	2.00%	2.50%	1.50%	5.25%	2.75%	10/1/24-9/30/25
0.00%	0.00%	3.00%	2.00%	3.00%	2.00%	6.00%	5.00%	3.00%	2.00%	4.50%	3.00%	10/1/25-9/30/26

¹ گائیڈ لائن کا یہ ردوبدل، خالی اپارٹمنٹس کی لیزیز اور تجدیدی لیزیز کے لیے مجاز ہے۔

² لیز کے پہلے سال کے لئے 0% اور لیز کے دوسرے سال کے لئے 1%۔

³ لیز کے پہلے چھ (6) مہینوں کے لئے 0% اور لیز کے آخری چھ (6) مہینوں کے لئے 1.5%۔

⁴ یہ گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ صرف کروٹن آن بڈسن گاؤں پر لاگو ہوتی ہے، جس نے 27 مارچ، 2023 کو اپنی ETPA کوریج کو 1974 سے پہلے تعمیر کی گئی عمارتوں میں چھ یا اس سے زیادہ یونٹوں کے ساتھ توسیع دی۔ وہ 27 مارچ 2023 سے 30 ستمبر 2023 کے درمیان شروع ہونے والی لیز پر درخواست دیتے ہیں۔

⁵ 1 اکتوبر 2023 کو یا اس کے بعد اور 30 ستمبر 2024 کو یا اس سے پہلے شروع ہونے والی دو سالہ لیز پر لیز کے پہلے سال کے لئے 2.75% اور لیز کے دوسرے سال کے لئے، پہلے سال میں قانونی طور پر وصول کی جانے والی رقم کا 3.20%، پہلے سال کی گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ کے علاوہ کسی بھی اضافے کو چھوڑ کر۔

⁶ یہ گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ صرف ناساو کاؤنٹی کے بیمپسٹیڈ گاؤں پر لاگو ہوتی ہیں۔

⁷ KRGB نے قابل اجازت کرایہ ایڈجسٹمنٹ کو 15% مقرر کیا ہے۔ یہ ان اپارٹمنٹس پر لاگو ہوتا ہے جو 29 جولائی 2022 سے ETPA کے تابع ہو گئے تھے، اور جہاں ETPA کو 1 اگست 2022 سے 30 ستمبر 2023 کے درمیان کرایے کی ضرورت تھی۔