



فیکٹ شیٹ

نیویارک اسٹیٹ ٹریژن آف باؤسنگ اینڈ
کمیونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت
دفتر کرایہ انتظامیہ

05 خالی جگہ لیز کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں

ایک نظر میں

یہ فیکٹ شیٹ وضاحت کرتی ہے کہ جب کوئی پہلی بار کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹ کرایہ پر لے تو کیا توقع کی جائے۔

تعریفیں

باؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کا ڈویژن (DHCR): DHCR نیویارک اسٹیٹ 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۔

انفرادی اپارٹمنٹ بہتری (IAIs): جب کوئی مالک کوئی نیا آلات نصب کرتا ہے یا اپارٹمنٹ میں بہتری، لاتا ہے تو مالک IAI کرایہ میں اضافے کا حقدار ہوسکتا ہے۔

اہم سرمائے کی بہتری (MCIs): بوائلر، کھڑکیاں اور چھتوں جیسی وسیع بہتری۔

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 لیز کے لئے ایک یا دو سال کی مدت کا انتخاب کر سکتا ہے۔

خلاصہ اور جھلکیاں

جب کوئی پہلی بار کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹ کرایہ پر لیتا ہے تو مالک اور کرایہ دار "خالی جگہ کی لیز" پر دستخط کرتے ہیں۔ یہ تحریری لیز مالک اور کرایہ دار کے درمیان ایک معاہدہ ہے جو کرایہ کی شرائط و ضوابط بیان کرتا ہے۔ ان میں لیز کی لمبائی اور کرایہ دار اور مالک کے حقوق اور ذمہ داریاں شامل ہیں۔

عمل	
کرایہ استحکام قانون نئے کرایہ دار (جسے "خالی لیز کرایہ دار" بھی کہا جاتا ہے) کو ایک یا دو سال کی لیز میں سے کسی ایک کا انتخاب کرنے دیتا ہے۔	
14 جون 2019 سے نافذ العمل 2019 کا باؤسنگ استحکام اینڈ ٹیننٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) مالکان کو کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس کو ڈی ریگولیت کرنے سے روکتا ہے جب کرایہ دار باہر چلے جاتے ہیں۔	
HSTPA نے قانونی خالی جگہ کی شرح کو ختم کر دیا اور کرایہ رہنما خطوط بورڈوں کو ایک علیحدہ خالی شرح قائم کرنے کی اجازت نہیں دیتا ہے۔	
مالک خالی اپارٹمنٹس پر قانونی IAIs اور MCIs کے لئے کرایہ میں اضافے کا حقدار ہوسکتا ہے۔	کرایہ میں اضافے کی وجوہات
اگر DHCR کا کم خدمات کے لئے کرایہ کم کرنے کا حکم نافذ العمل ہے تو خالی لیز کرایہ میں اضافہ جمع نہیں کیا جاسکتا۔	دیگر قواعد
اگر کوئی اپارٹمنٹ خالی ہے یا خالی ہو جاتا ہے جبکہ مالک MCI کے لئے درخواست کی منظوری کا انتظار کر رہا ہے، تو مالک کو کسی بھی آنے والے کرایہ دار کو منصوبہ بند بہتری کے بارے میں مطلع کرنا ہوگا۔	

فیکٹ شیٹ



نیویارک اسٹیٹ ٹوین آف ہاؤسنگ اینڈ
کمونٹی کی تجدید کی ایک اشاعت
دفتر کرایہ انتظامیہ

05 خالی جگہ لیز کرایہ مستحکم اپارٹمنٹس میں

جب ایک شخص پہلی بار کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹ کرایہ پر لیتا ہے تو مالک اور کرایہ دار "خالی جگہ کی لیز" پر دستخط کرتے ہیں۔ یہ تحریری لیز مالک اور کرایہ دار کے درمیان ایک معاہدہ ہے جو لیز کی شرائط و ضوابط بشمول لیز کی لمبائی اور کرایہ دار اور مالک کے حقوق اور ذمہ داریوں کا بیان کرتا ہے۔ کرایہ استحکام قانون نئے کرایہ دار کو، جسے خالی لیز کرایہ دار بھی کہا جاتا ہے، ایک یا دو سال کی لیز مدت کا انتخاب دیتا ہے۔

14 جون 2019 سے نافذ العمل ہاؤسنگ استحکام ٹینٹ پروٹیکشن ایکٹ (HSTPA) 2019 نے قانونی خالی جگہ کی شرح کو ختم کر دیا ہے اور رینٹ گائیڈ لائنز بورڈز کو علیحدہ خالی ہونے کی شرح قائم کرنے کی اجازت نہیں دی ہے۔ 8 نومبر، 2023 سے نافذ العمل کرایہ کے ضوابط میں تبدیلیاں مزید واضح کرتی ہیں کہ رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے ایک یا دو سالہ لیز گائیڈ لائنز ایڈجسٹمنٹ کا اطلاق خالی اور تجدید لیز دونوں پر ہوگا۔ خالی لیز کے لئے کینڈر سال میں کرایہ میں ایک سے زیادہ گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ شامل نہیں کی جاسکتی ہے۔ تجدید لیز گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ ایک ہی گائیڈ لائن سال میں ایک گائیڈ لائن ایڈجسٹمنٹ کی حد سے مشروط ہیں۔ گائیڈ لائن سال 1 اکتوبر سے شروع ہوتا ہے اور اگلے 30 ستمبر کو ختم ہوتا ہے۔ بڑے سرمائے کی بہتری (MCI) اور انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹس (IAI) کے لئے قانونی عارضی اضافے کو بھی کرایہ میں شامل کیا جاسکتا ہے۔ لیز کے حالیہ رہنما خطوط کی شرح DHCR فیکٹ شیٹ # 26 میں پائی جا سکتی ہے۔

لیز کے ساتھ، کرایہ دار کو کرایہ استحکام لیز رائیڈر / ایڈینڈا وصول کرنا چاہئے جس میں بتایا گیا ہے کہ کرایہ کی گنتی کیسے کی گئی اور اس بات پر زور دیا گیا ہے کہ کوئی بھی اضافہ کرایہ استحکام قانون اور ضابطہ کی تعمیل کرتا ہے۔ مالک کی طرف سے مکمل کردہ اسامی لیز رائیڈر / ایڈینڈا میں انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ (IAI) کرایہ میں اضافے کے حساب کے بارے میں تفصیلات ہونی چاہئیں۔ رائیڈر / ایڈینڈا میں ایک نوٹس بھی ہونا چاہئے جس میں خالی لیز پر کرایہ داروں کو مالک کی دستاویزات سے درخواست کرنے کے حق سے آگاہ کیا جائے جو IAI کے اضافے کی وضاحت اور حمایت کرتا ہے، یا تو لیز پر عمل درآمد کے وقت یا اس کی پھانسی کے 60 دن کے اندر۔

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 اپارٹمنٹ کو کرایہ کی مدد فراہم کرتا ہے۔ 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 و اوچر ہمیشہ کسی کے لئے اہل نہیں ہوسکتے ہیں۔ اصل زیادہ کرایہ۔

کچھ اور حالات بھی ہیں جن میں خالی لیز کرایوں کو قائم کرنے کے لئے مختلف طریقے استعمال کیے جا سکتے ہیں۔

1. اگر کوئی اپارٹمنٹ بیس کی تاریخ پر خالی تھا یا عارضی طور پر مستثنیٰ تھا اور اس سے ایک یا ایک سال قبل، مالک مندرجہ ذیل کرایہ میں اضافے کا حقدار ہوسکتا ہے: ہر اضافی دو سال کے لئے مسلسل دو سال کے کرایے کی گائیڈ لائن میں اضافہ ہوتا ہے کہ اپارٹمنٹ اس وقت سے خالی تھا جب آخری کرایہ مستحکم کرایہ دار نے مضمون لیز پر دستخط ہونے تک خالی کیا تھا، کوئی اور قانونی اضافہ جیسے میجر کیپیٹل امپروومنٹس اور کوئی انفرادی اپارٹمنٹ بہتری جو موضوع کرایہ دار کے قبضے سے پہلے کی گئی تھی۔

2. جہاں ایک مالک پہلے غیر رہائشی مقاصد کے لئے استعمال ہونے والی جگہ میں رہائشی رہائش پیدا کرتا ہے، تو DHCR کو معلوم ہوسکتا ہے کہ اس کے نتیجے میں رہائشی رہائش قابل اطلاق بنیاد کی تاریخ پر موجود نہیں تھی۔ اس طرح کی دریافت مالک کو مارکیٹ یا ”پہلا کرایہ“ وصول کرنے کا حق دے سکتی ہے، جو مستقبل میں کرایہ ایڈجسٹمنٹ کے لئے رہنما خطوط کی حدود سے مشروط ہے۔

3. جب دو اپارٹمنٹس، جن میں سے کم از کم ایک کرایہ مستحکم ہے، کو ایک نیا اپارٹمنٹ بنانے کے لئے ملایا جاتا ہے تو اس کے نتیجے میں نیا اپارٹمنٹ کرایہ مستحکم ہوجاتا ہے اور اس طرح کے اپارٹمنٹ کے لئے قانونی کرایہ دو اصل اپارٹمنٹس کا مشترکہ کرایہ ہوتا ہے۔ جب کسی اپارٹمنٹ کے طول و عرض میں اضافہ یا کمی کی جاتی ہے تو اس کے بعد پہلے کرایہ میں اسی فیصد اضافہ یا کمی کی جاتی ہے جس طرح طول و عرض میں فیصد تبدیلی ہوتی ہے۔

جب کوئی مالک کوئی نیا آلات نصب کرتا ہے یا اپارٹمنٹ میں بہتری لاتا ہے تو مالک انفرادی اپارٹمنٹ امپروومنٹ (IAI) کرایہ میں اضافے کا حقدار ہوسکتا ہے۔ خالی اپارٹمنٹ کے لئے بہتری اور کرایہ میں اضافے کے لئے تحریری رضامندی کی ضرورت نہیں ہے، لیکن HSTPA کے لئے ضروری ہے کہ DHCR کو DHCR کے جاری کردہ فارم پر مطلع کیا جائے۔

HSTPA کے مطابق 35 یونٹ یا اس سے کم والی عمارتوں میں IAI کے لئے کرایہ میں اضافہ کیا جا سکتا ہے جو بہتری کی لاگت کے 168th/1 حصے تک محدود ہے۔ 35 یونٹ سے زائد یونٹ والی عمارتوں میں IAI کے لئے کرایہ میں اضافہ کیا جا سکتا ہے جو بہتری کی لاگت کے 180th/1 حصے تک محدود ہے۔

15 سال کی مدت میں IAI میں تین سے زیادہ اضافہ جمع نہیں کیا جا سکتا اور کرایہ میں اضافے کے حساب کے اہل بہتری کی کل لاگت \$15,000 سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔

2014 کے ریٹ کوڈ میں ترمیم کی بنیاد پر، خالی جگہ لیز کے کرایے میں اضافے کو جمع نہیں کیا جاسکتا ہے اگر DHCR کا حکم کم شدہ خدمات کے لئے کرایہ کم کرنے کا حکم نافذ العمل ہے۔

30 اگست 2010 سے نیویارک شہر میں NYC ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈ سیکشن 27-1-2018 کے مطابق ایک مالک پر کرایہ دار کو ایک خالی جگہ پر دستخط کرنے والے کو DHCR کی جانب سے جاری کردہ نوٹس لیز پر پیش کرے گا جو گزشتہ سال کے لئے پراپرٹی کی بڈ بگ انفیکشن کی تاریخ طے کرنا ہے۔ DHCR نے ایک نوٹس جاری کیا ہے - "بیڈ بگ انفیکشن ہسٹری کے کرایہ دار کے انکشاف پر نوٹس" (DBB-N)۔ اپارٹمنٹس میں خالی لیز کرایہ داروں کے لئے کرایہ استحکام کے تابع نہیں ہے، یہ نوٹس (DBB-N) کرایہ دار پر پیش کیا جانا ہے۔ کرایہ پر مستحکم اپارٹمنٹس میں خالی لیز کرایہ داروں کے لئے، DHCR کو یہ ضروری ہوگا کہ وہ نوٹس (DBB-N) مالکان کے ذریعہ ریٹ سٹیبلائزیشن لیز رائیڈر سے منسلک ہو اور سوار کے ساتھ پیش کیا جائے اور نئے کرایہ دار پر خالی لیز کی کاپی بھی دی جائے۔ ایک کرایہ دار جسے مکمل بیڈ بگ انفیکشن ہسٹری موصول نہیں ہوتی وہ "بیڈ بگ انفیکشن ہسٹری ظاہر کرنے میں مالک کی ناکامی کی کرایہ دار کی شکایت" (فارم (DBB-NO) درج کر سکتا ہے۔

اگر کوئی اپارٹمنٹ خالی ہے یا خالی ہو جاتا ہے جبکہ DHCR کو میجر کیپیٹل امپروومنٹ (MCI) کرایہ میں اضافے کی درخواست زیر التوا ہے تو مالک کو کسی بھی آنے والے کرایہ دار کو پہلے دائر درخواست کی بنیاد کے بارے میں مطلع کرنا ہوگا، اور اگر MCI کی درخواست منظور ہو جاتی ہے تو کرایہ میں اضافہ کیا جائے گا۔ خالی لیزوں میں متوقع کرایہ میں اضافے کے اس نوٹس کو شامل کرنے میں ناکامی کے نتیجے میں خالی لیز کی مدت کے دوران اس اپارٹمنٹ کے لئے MCI میں کوئی اضافہ منظور نہیں کیا جائے گا۔ ایک مالک جو اس نوٹیفیکیشن کے بغیر اس طرح کے اضافے کا الزام عائد کرتا ہے اس پر زیادہ جرمانے عائد کیے جائیں گے۔

خالی جگہ کی لیز میں MCI کی ایک اطمینان بخش نوٹیفیکیشن شق وہ ہے جس میں کہا گیا ہے، "ڈاکٹ نمبر _____ کے تحت DHCR کے تحت سرمائے کی بہتری کے کرایے میں بڑے اضافے کے لئے درخواست درج ذیل کام کی بنیاد پر دائر کی گئی ہے: _____۔ اگر DHCR کرایہ میں اضافے کی منظوری کا حکم جاری کرے تو اس لیز میں فراہم کردہ کرایہ اسی کے مطابق بڑھایا جائے گا۔"

مزید معلومات یا معاونت کے لیے، آپ اپنے بورو ریونٹ 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