



ভাড়াটিয়ার হ্যুরানি

নিউ ইয়েকের সিটিতে অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের সুরক্ষা

অঘ্যাটনির্
জেনারেল লেটিশিয়া জেমস-এর
New York স্টেট-এর দপ্তর



পির়ং বন্ধুগণ,

ভাড়াটিয়া হিসাবে আপনার
বাড়িওয়ালার তরফ থেকে
কোনও হয়রানি ছাড়াই
আপনার বাড়িতে থাকার
অধিকার আছে।

ভাড়াটিয়াদের হয়রানি
বিভিন্নভাবে হতে পারে;
তুমকি থেকে শুরু করে
তাপ বা গরম জলের
মতো অত্যাবশ্যকীয়
পরিষেবা বন্ধ করে
দেওয়া, আপনার বাড়ি বা
অ্যাপাটরমেন্টের ক্ষতি
করা। আপনার বাড়িওয়ালা
যদি আপনাকে হয়রানির
দ্বারা উচ্চেদের চেষ্টা
করে, আপনি অভিযোগ
করলে বা আপনার
অধিকার দাবী করল বা অন্য কোনও কারণে প্রতিশোধ নিতে
চান; তবে সেটি প্রতিরোধ করার উপায় আছে।

এই প্রকাশনায় ভাড়াটিয়া হিসাবে আপনার অধিকারের পাশাপাশি
আপনি যদি আপনার বাড়িওয়ালার দ্বারা হয়রান হন, তাহলে সে
বিষয়ে আপনার সহায়তার উপায় সম্বন্ধে তথ্য আছে।

বিনীত,

Letitia James



New York সেটট এর অয়াটনির্
জেনারেল লেটিশিয়া জেমস
(*Letitia James*)

New Yorkস্টেট-এ অবসিথিত ভাড়াটিয়াদের সুরক্ষা, যাঁরা প্রতিহিংসার সম্মুখীন হন

New York যেসকল ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া বাড়িওয়ালাদের কাছে বা সরকারি সংস্থার কাছে অভিযোগ করেন, তাঁদের বিবুদ্ধে বাড়িওয়ালাদের প্রতিশোধ নেওয়া বেআইনি। এই অভিযোগগুলি সবাস্থায় ও সুরক্ষা আইন লঙ্ঘন, বসবাসগোগহ্তা বা বাসস্থানের মেরামত না হওয়ার সমস্যা অথবা ভাড়ার অধিকার লঙ্ঘন সম্বন্ধে হতে পারে। সকল ভাড়াটিয়া* আইনিভাবে এই ধরণের প্রতিহিংসা থেকে সুরক্ষিত। আপনি জানবেন যে বাড়িওয়ালা আপনার বিবুদ্ধ প্রতিশোধ নিচেছে, যদি:

- ভাড়াটিয়ার অভিযোগের এক বছরের মধ্যে বাড়িওয়ালা ভাড়াটিয়ার ভাড়ার চুক্তির শতের ঘথেষ্ট পরিবর্তন করেন। এর অন্তর্গত: আপনাকে ভাড়া দিতে রাজি না থাকা; পুনরায় চুক্তিবদ্ধ হতে অনিচ্ছুক থাক যদি আপনার ভাড়ার চুক্তির মেয়াদ সম্পূর্ণ হয়; অথবা অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি করে নতুন চুক্তি করা।
- ক্ষেত্রে অভিযোগের এক বছরের মধ্যে, আপনার বাড়িওয়ালা আপনার বিবুদ্ধ একটি উচ্চেছদের মামলা করেন। যদি আপনি আদালতকে জানান যে আপনি উচ্চেছদের মামলার এক বছরের মধ্যেই এই ধরণের অভিযোগ করেছিলেন, তাহলে আইন আপনার বাড়িওয়ালাকে প্রমাণ করতে বলবে যে এই উচ্চেছদ প্রতিশোধের কারণে হচ্ছে না। এই উচ্চেছদের মামলা শেষ হয়ে যাবে, যদি আপনার বাড়িওয়ালা প্রমাণ করতে ব্যর্থ হন যে উচ্চেছদের কারণ প্রতিশোধ নয়।

* যাঁরা বাড়িওয়ালার অধিকৃত বাসস্থানে চারটি ইউনিটের কম অংশে থাকেন, তাঁরা ছাড়া সকল ভাড়াটিয়াদের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য।

যেসকল বাড়িওয়ালা ভাড়াটিয়াদের বিবুদ্ধ
বেআইনিভাবে প্রতিহিংসাপ্রযোজ্য হন,
তাঁদের জরিমানা ও ফি দিয়ে হয়।

স্থায়ী ভাড়া ও ভাড়ানিয়ন্ত্রণ ভাড়াটিয়ার সুরক্ষা

বাড়িওয়ালাদের ভাড়ানিয়ন্ত্রণ বা স্থায়ী ভাড়ার অঘাপটরমেন্ট বসবাসকারী ভাড়াটিয়াদের হয়রান করা নিষিদ্ধ। New York স্টেটের ভাড়া পরিধান আইনের অধীনে, হয়রানি হল, বাড়িওয়ালাদের সেইজাতীয় আচরণ, যা আপনার গোপনীয়তা, স্বাচ্ছন্দ্য ও আপনার বাসস্থান উপভোগ করার ক্ষেত্রে প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে অন্তরায় সৃষ্টি করে।

- যদি আপনি একটি স্থায়ী ভাড়া বা ভাড়ানিয়ন্ত্রণ অঘাপটরমেন্ট থাকেন, তাহলে আপনি New York স্টেট হোমস অ্যান্ড কমিউনিটি রিনিউয়ানে (এইচসিআর) অভিযোগ করতে পারেন **(866) ASK-DHCR ((866) 275-3427)** বা nyshcr.org. -তে দেখুন
- একটি অঘাপটরমেন্ট তখনই ভাড়ানিয়ন্ত্রণ হবে, যদি এটি একজন ভাড়াটিয়ার দ্বারা জুনাই 1, 1971 থেকে নিরন্তর অধিকৃত থাকে এবং বিলিডংটি ফেব্রুয়ারি 1, 1947-এর আগে তৈরি হয়।
- বেশিরভাগ ক্ষেত্রে অঘাপটরমেন্টটি স্থায়ী ভাড়া হয়, যদি এটি এমন একটি বিলিডং-এ থাকে, যেটি জানুয়ারি 1, 1974-এর আগে তৈরি হয়েছে এবং বিলিডং-এ ছয় বা তার বেশি সংখ্যক ইউনিট আছে।

অতিরিক্ত তথ্যের জন্য এই
প্রকাশনার পৃষ্ঠা ৮ ও ৯ দেখুন।

নিউ ইয়েকুর সিটিতে অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের অতিরিক্ত সুরক্ষা

New York সিটির বাসস্থান রকমগাবেক্ষণ কোডে বলা হয় হয়রানি হল বাড়িওয়ালার দ্বারা একটি কাজ বা তরুটি, যা আপনাকে আপনার বাড়ি ছেড়ে দিতে বা ভাড়াটিয়া ছিসাবে আপনার অধিকার ছেড়ে দিতে বাধ্য করে বা বাধ্য করতে চায়। এই আইনের অধীনে একজন বাড়িওয়ালা যা করতে পারেন না:

- ⓧ একজন ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে বলপর্যোগ করা বা বলপর্যোগের হুমকি দেওয়া;
- ⓧ ভাড়াটিয়ার সম্পত্তি নষ্ট করা;
- ⓧ একটি ইউনিট স্থায়ী ভাড়ার বা ভাড়ানিয়ন্ত্রণ কিনা, সে সমব্লেখ জ্ঞানত মিথেয় বা বিভ্রান্তিকর তথ্য দেওয়া;
- ⓧ প্রয়োজনীয় পরিষেবা, ঘেমন তাপ বা গরম জল, বন্ধ করে দেওয়া;
- ⓧ ছাঁচ, লেড রং অথবা ধূলো ও জ্বালাসহ বিপত্তিজনক অবস্থা ঠিক করতে ব্যথার বা দেরি করা;
- ⓧ বিপত্তিজনক অবস্থা ঠিক করে দেওয়া হয়েছে বলে মিথেয়া নিশ্চয়তা দেওয়া;
- ⓧ ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে ভিত্তিহীন মামলা শুরু করা;
- ⓧ ভাড়াটিয়াকে নতুন তালার চাবি না দিয়ে ভাড়াটিয়ার ঘরের সামনের দরজার তালা বদলে দেওয়া;
- ⓧ ভাড়াটিয়াকে তাঁর ইউনিট থেকে বহিষ্কার করার জন্য ভাড়া দেওয়া বা পুনর্বৌকরণ করতে প্রত্যাখ্যান করা।

নিউ ইয়র্ক সিটিতে বাইআউট

আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে আপনার বাড়ি ছেড়ে দেওয়ার পরিবতের অথর্বা মূল্যবান কিছু দিতে পারেন। তবে, New York সিটির বাড়িওয়ালারা এইভাবে অথর্পর্দান করতে চাইলে তাঁদেরকে অবশ্যই নির্দিষ্ট কিছু নিয়মাবলি মেনে চলতে হবে, নাহলে এটিকে আইনত হয়রানি বলে বিবেচনা করা যাবে পারে।

New York সিটিতে, যদি আপনার বাড়িওয়ালা বাইআউটের জন্য আপনার সঙ্গে যোগাযোগ করেন, তাহলে তাঁদেরকে অবশ্যই এই অফার লিখিতভাবে দিতে হবে এবং সেখানে লেখা থাকতে হবে:

- ✓ যোগাযোগের উদ্দেশ্য;
- ✓ চুক্তিটি আপনার বাড়িওয়ালার তরফ থেকে বা বাড়িওয়ালার দ্বারা লেখা হয়েছে;
- ✓ বাইআউট সমবনেধ আইনি সহায়তার জন্য আপনার একজন উকিলের সঙ্গে আলোচনা করার অধিকার আছে;
- ✓ আপনি বাইআউট প্রত্যাখ্যান করতে পারেন ও আপনার বাড়িতে থাকতে পারেন;
- ✓ আপনি আপনার বাড়িওয়ালাকে লিখিতভাবে জানাতে পারেন যে আপনি এই বাইআউটের অফারের ক্ষেত্রে কোনও চুক্তি করতে চান না। এই বিজ্ঞপ্তি পাওয়ার পরে, আপনি আপনার বাড়িওয়ালাকে লিখিত অনুমতি বা আদালত তাঁদেরকে এটি করার অনুমতি না দেওয়া পর্যন্ত 180 দিন অবধি বাড়িওয়ালা আপনার সঙ্গে যোগাযোগ নাও করতে পারেন;
- ✓ স্থানীয় ভাড়া সম্বন্ধে অতিরিক্ত তথ্য;
- ✓ একটি বিবৃতি, যেখানে নিশ্চিত করা থাকবে যে বাইআউট নেওয়ার অথর্হতে পারে যে আপনাকে পাশব্রহ্মতরী অন্য কোনও স্থানে বসবাস করতে হবে এবং আপনার ব্যক্তিগত পরিস্থিতির (চাকুরি, পূর্বৰ্থাগ) ফলে অন্য একটি অ্যাপাটরমেন্ট ভাড়া নেওয়ার জন্য আপনার সক্ষমতা প্রতিষ্ঠিত হতে পারে।

এটি হয়রানি বলে বিবেচিত হবে, যদি আপনার বাড়িওয়ালা:

- লিখিতভাবে আপনাকে বাইআউটের অফার দিতে বষ্থর হন;
- লিখিতভাবে আপনাকে বাইআউটের অফার দেন, কিন্তু অফারে প্রয়োজনীয় সমস্ত তথ্য না থাকে;
- আপনি যোগাযোগে অনিচ্ছুক জানানো সতেও 180 দিনের মধ্যে বাইআউট সম্বন্ধে আপনার সঙ্গে পুনরায় যোগাযোগ করেন।

এটিকে হয়রানি হিসাবে ধরা হয়, যদি আপনার সঙ্গে বাইআউট সম্বন্ধে যোগাযোগ করার সময় আপনার বাড়িওয়ালা:

- আপনাকে তুমকি দেন বা ভয় দেখান;
- অশ্লৌল ভাষা ব্যবহার করেন;
- বারবার আপনার সঙ্গে এমনভাবে যোগাযোগ করেন যাতে আপনি হয়রান হন;
- অসময়ে আপনার সঙ্গে যোগাযোগ করেন;
- আপনার আগাম লিখিত অনুমতি ছাড়াই কর্মক্ষেত্রে বাইআউট সম্বন্ধে কথা বলার জন্য আপনার সঙ্গে যোগাযোগ করেন; অথবা
- জ্ঞানত ভুল তথ্য দেন বা তথ্যের নিয়ে ব্যাখ্যা করেন।

New York সিটিতে আপনার অধিকার প্রয়োগ

New York সিটি থেকে যে সকল ভাড়াটিয়া চলে যাচ্ছেন, যাঁরা মনে করেন যে তাঁরা তাঁদের বাড়িওয়ালার দ্বারা হয়রান হয়েছেন (আইনি বাইআউট অফারসহ), তাঁরা New York সিটি হাউজিং আদালতে একটি হয়রানির মামলা করতে পারেন। এটিকে সাধারণত “এইচপি পেরাসিডিং” বলা হয়।

এইচপি পেরাসিডিং কীভাবে করতে হয়:

১. আপনার বোরোর দেওয়ানি আদালতে ঘান এবং হাউজিং বিভাগের এইচপি কমরীর উইন্ডোতে মামলা করুন। কমরী এইচপি মামলা শুরু করার জন্য পরয়োজনীয় ফর্ম প্রদান করবেন, যার মধ্যে একটি “উল্লম্বনের সংশোধনের নির্দেশক” শো কজ করার আদেশ এবং হয়রানির তথ্য জন্য ও একটি নিরোধক আদেশ” থাকবে।

> এই ফর্মটি পূরণ করার সময়, বাড়িওয়ালার দ্বারা হয়রানির সব কিরুক্ষাকলাপ নিশ্চিতভাবে তালিকাভুক্ত করুন। পরয়োজনে অতিরিক্ত পৃষ্ঠা চেয়ে নিন। আপনি আপনার অফিসের মেন্টের পরয়োজনীয় মেরামত সম্বন্ধেও তথ্য দিতে পারেন।

> দেখুন: শহরের আদালতগুলির অনুসন্ধান করতে দেখু

nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml

২. এইচপি পেরাসিডিং দায়ের করতে, আপনাকে অবশ্যই ফি প্রদান করতে হবে। যদি এই খরচ নিবর্ণের জন্য আপনার কাছে যথেষ্ট অর্থ না থাকে, তাহলে আপনি কমরীকে এই ফি থেকে অবয়াহতি নেওয়ার আবেদন পূরণ করতে বলতে পারেন।

> এই আবেদনটি এখানেও পাওয়া যাবে:

nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

৩. কমরী আপনাকে একজন বিচারকের কাছে পাঠাবেন, যিনি আপনাকে আপনার বাড়িওয়ালার বিপক্ষে কীভাবে আদালতে কাগজ প্রদান করতে হবে, সে সম্বন্ধে নির্দেশ দেবেন (অবশ্যই আপনার বাড়িওয়ালার ঠিকানা আপনার সঙ্গে রাখবেন)।

> বিচারক আপনাকে আদালতের তারিখও দেবেন।

> আদালতের তারিখে উপস্থিত থাকা এবং আদালতে ঘাওয়ার সময় সাক্ষীসহ হয়রানির সমস্ত প্রমাণ আপনার সঙ্গে নেওয়া অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ।

4. যদি বিচারক নিগর্য করেন যে আপনার বাড়িওয়ালা হয়রানির সঙ্গে যুক্ত ছিলেন, তাহলে তাঁরা আপনার বাড়িওয়ালাকে আপনাকে হয়রান করা বন্ধ করতে বলবেন এবং তাঁর \$1,000 থেকে \$10,000 পর্যন্ত নাগরিক দণ্ডের জরিমানাও হতে পারে। যদি আপনার বাড়িওয়ালা গত পাঁচ বছরের মধ্যে আপনাকে হয়রান করেছেন বলে প্রমাণিত হয়, তাহলে তাঁর \$2,000 থেকে শুরু করে যোকেনও পরিমাণ অথের নাগরিক দণ্ডের জরিমানা হতে পারে।



› সাবধানবাণী: যদি বিচারক নিগর্জন করেন যে আপনার মামলাটি নিছক মিথ্যা, তাহলে আপনার বাড়িওয়ালা বিচারককে বলতে পারেন, যাতে আপনাকে তাঁদের উকিলের পারিশরমিক দিতে বলা হয়। যোগ্যতা রয়েছে।

এইচপি আবদেনরে প্রক্ৰিয়া সম্বন্ধে একটি ভিডিওসহ অতিৱিক্ত তথ্য পাওয়া ঘটে পোৱ এখানকা

nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinhp.shtml

সমস্ত নতন ইয়াকৰাসের জনয়্ সংস্থানসমূহ

একজন অয়েটনির্বান অনুসন্ধানে সহায়তার জন্য সকল New Yorker বাসীদের উপায়

- আপনি বিনামূলেয় আইনি সহায়তা পাওয়ার যোগস্থাতা অজর্ন করতে পারেন।
আপনার হোগস্থাতা আছে কিনা, তা দেখতে **lawhelpny.org**-এ ঘান
 - যাঁরা বিনামূলেয় সহায়তা পাওয়ার যোগস্থ নন, তাঁরা নিজেদের স্থানীয় বার
অ্যাসোসিয়েশনের মাধ্যমে সুপারিশ পেতে পারেন। New York স্টেট বার
অ্যাসোসিয়েশনের উকিলের সুপারিশ পেজে **nysba.org/lawyerreferral/**
please অথবা আপনার দেশের বাব অ্যাসোসিয়েশনের ওয়েবসাইটে ঘান।

অতিরিক্ত সহায়তার উপায়

- বাড়িওয়ালার সমস্যা ও উচ্চদের ব্যাপারে সহায়তা সম্বন্ধীয় অতিরিক্ত সাহায্যের জন্য ভাড়াটিয়ারা দেখতে পারেন : nyhousingsearch.gov/resources.html.

New York সিটির ক্ষেত্রে উপায়

New York সিটিতে অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের জন্য অতিরিক্ত সুবিধা উপলব্ধ:

New York সিটি বাসভবন সংরক্ষণ ও ভাড়াটিয়াদের হয়রানি-বিরোধী
বিভাগের উন্নয়ন (টিএএইচইউ)

ভাড়াটিয়াদের হয়রানির প্রতিবেদন গ্রহণ করে।

ফোন করুন **311**

New York সিটি ডিপাট্রমেন্ট অফ বিল্ডিংস অফিস অফ দয় টেনয়ান্ট
অফিসেকেট (**OTA**)

OTA ইমারতের গঠন সম্বন্ধীয় অভিযোগগুলির তদন্ত করে এবং
বাসিন্দাদের সুরক্ষার জন্য স্টপ ওয়াক্ৰ আদেশ প্রদান করতে
সুপারিশ করে

(212) 393-2949

আপনি একজন আইনি পরিষেবা প্রদানকারীর সঙ্গে যোগাযোগ করতে
পারেন। New York সিটির আইনি পরিষেবায় সাবরজনীন অভিগম্যতার
আইন বাসস্থানের মামলাগুলির ক্ষেত্রে যোগ্য ভাড়াটিয়াদের
বিনামূলে আইনি সহায়তা প্রদান করে। যোগাযোগ মানদণ্ড সম্বন্ধে
আরও জানতে, ভাড়াটিয়ারা 311 -তে ফোন করতে পারেন এবং
এইচআরএ আইনি পরিষেবা চাহিতে পারেন।

অতিরিক্ত তথ্য, New York সিটিতে আইনি পরিষেবা প্রদানকারীদের
একটি তালিকাসহ উপলব্ধ আছে এখানে

www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.



অ্যাটনির জেনারেল লেটিশিয়া জেমস-এর
New York স্টেট-এর দপ্তর

ag.ny.gov