



অষ্টাটনির্ জেনারেল লোটিশিয়া জেমস-এর
New York স্টেট-এর দপ্তর

ভাড়াটিয়ার হ্যারানি

নিউ ইয়র্ক সিটিতে অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের সুরক্ষা

New York স্টেট-এ অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের সুরক্ষা, যাঁরা পরতিহিংসার সম্মুখীন হন



New York যেসকল কতর্বযনিষ্ঠ ভাড়াটিয়া বাড়িওয়ালাদের কাছে বা সরকারি সংস্থার কাছে অভিযোগ করেন, তাঁদের বিরুদ্ধে বাড়িওয়ালাদের পরতিশোধ নেওয়া বেআইনি। এই অভিযোগগুলি সবাস্থ্য ও সুরক্ষা আইন লঙ্ঘন, বসবাসযোগ্যতা বা বাসস্থানের মেরামত না হওয়ার সমস্যা অথবা ভাড়ার অধিকার লঙ্ঘন সমবন্ধে হতে পারে। সকল ভাড়াটিয়া* আইনিভাবে এই ধরনের

পরতিহিংসা থেকে সুরক্ষিত। আপনি জানবেন যে বাড়িওয়ালার আপনার বিরুদ্ধে পরতিশোধ নিচ্ছে, যদি:

- ভাড়াটিয়ার অভিযোগের এক বছরের মধ্যে বাড়িওয়ালার ভাড়ার চুক্তির শর্তে যথেষ্ট 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।
- কতর্বযনিষ্ঠ অভিযোগের এক বছরের মধ্যে, আপনার বাড়িওয়ালার আপনার বিরুদ্ধে একটি উচ্ছেদের মামলা করেন। যদি আপনি আদালতকে জানান যে আপনি উচ্ছেদের মামলার এক বছরের মধ্যে এই ধরনের অভিযোগ করেছিলেন, তাহলে আইন আপনার বাড়িওয়ালাকে পরমাণ করতে বলবে যে এই উচ্ছেদ পরতিশোধের কারণে হচ্ছে না। এই উচ্ছেদের মামলা শেষ হয়ে যাবে, যদি আপনার বাড়িওয়ালার পরমাণ করতে বঞ্চিত হন যে উচ্ছেদের কারণ পরতিশোধ নয়।

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

যেসকল বাড়িওয়ালা ভাড়াটিয়াদের বিরুদ্ধে
বেআইনিভাবে পরতিহিংসাপরায়ণ হন, তাঁদের
জরিমানা ও ফি দিয়ে হয়।

স্থায়ী ভাড়া ও ভাড়ানিয়ন্ত্রিত ভাড়াটিয়ার সুরক্ষা

বাড়িওয়ালাদের ভাড়ানিয়ন্ত্রিত বা স্থায়ী ভাড়ার অযাপাটর্মেন্টে
বসবাসকারী ভাড়াটিয়াদের হয়রান করা নিষিদ্ধ। New York স্টেটের
ভাড়া পরবিধান আইনের অধীনে, হয়রানি হল, বাড়িওয়ালাদের সেইজাতীয়
আচরন, যা আপনার গোপনীয়তা, সব্চ্ছন্দস্ব ও আপনার বাসস্থান
উপভোগ করার ক্ষেত্রে পর্তস্কস্ব বা পরোকস্বভাবে অন্তরায় সৃষ্টি
করে।

- যদি আপনি একটি স্থায়ী ভাড়া বা ভাড়ানিয়ন্ত্রিত অযাপাটর্মেন্টে
থাকেন, তাহলে আপনি New York স্টেট হোমস অ্যান্ড কমিউনিটি
রিনিউয়ালে (এইচসিআর) অভিযোগ করতে পারেন (866) ASK-DHCR
((866) 275-3427) বা nyshcr.org. -তে দেখুন
- একটি অযাপাটর্মেন্ট তখনই ভাড়ানিয়ন্ত্রিত হবে, যদি এটি একজন
ভাড়াটিয়ার দ্বারা জুলাই 1, 1971 থেকে নিরন্তর অধিকৃত থাকে এবং
বিল্ডিংটি ফেব্রুয়ারি 1, 1947-এর আগে তৈরি হয়।
- বেশিরভাগ ক্ষেত্রে অযাপাটর্মেন্টটি স্থায়ী ভাড়া হয়, যদি এটি
এমন একটি বিল্ডিং-এ থাকে, যেটি জানুয়ারি 1, 1974-এর আগে তৈরি
হয়েছে এবং বিল্ডিং-এ ছয় বা তার বেশি সংখস্ক ইউনিট আছে।

অতিরিক্ত তথ্যের জনস্ব এই পরকাশনার শেষ দেখুন।

নিউ ইয়র্ক সিটিতে অবস্থিত ভাড়াটিয়াদের অতিরিক্ত সুরক্ষা

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

যা করতে পারেন না:

- ⊗ একজন ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে বলপূর্ব্বক করা বা বলপূর্ব্বক হুমকি দেওয়া;
- ⊗ ভাড়াটিয়ার সম্পত্তি নষ্ট করা;
- ⊗ একটি ইউনিট স্থায়ী ভাড়ার বা ভাড়া নিয়ন্ত্রিত কিনা, সে সম্বন্ধে জ্ঞানত মিথ্যে বা বিভ্রান্তিকর তথ্য দেওয়া;
- ⊗ পরয়োজনীয় পরিষেবা, যেমন তাপ বা গরম জল, বন্ধ করে দেওয়া;
- ⊗ ছাঁচ, লেড রং অথবা ধুলো ও জঞ্জালসহ বিপত্তিজনক অবস্থা ঠিক করতে বস্তু বা দেয়াল করা;
- ⊗ বিপত্তিজনক অবস্থা ঠিক করে দেওয়া হয়েছে বলে মিথ্যা নিশ্চয়তা দেওয়া;
- ⊗ ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে ভিত্তিহীন মামলা শুরু করা;
- ⊗ ভাড়াটিয়াকে নতুন তালা চাবি না দিয়ে ভাড়াটিয়ার ঘরের সামনের দরজার তালা বদলে দেওয়া;
- ⊗ ভাড়াটিয়াকে তাঁর ইউনিট থেকে বহিষ্কার করার জন্য ভাড়া দেওয়া বা পুনর্নবীকরণ করতে পরত্যাগ করা।

নিউ ইয়র্ক সিটিতে বাইআউট

আপনার বাড়িওয়ালার আপনাকে আপনার বাড়ি ছেড়ে দেওয়ার পরিবর্তে অর্থ বা মূল্যবান কিছু দিতে পারেন। তবে, New York সিটির বাড়িওয়ালারা এইভাবে অর্থ পরদান করতে চাইলে তাঁদেরকে অবশ্যই নিদিষ্ট কিছু নিয়মাবলি মেনে চলতে হবে, নাহলে এটিকে আইনত হয়রানি বলে বিবেচনা করা যেতে 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 সম্বন্ধে আইনি সহায়তার জন্য আপনার একজন উকিলের সঙ্গে আলোচনা করার অধিকার আছে;
- ✓ আপনি বাইআউট পর্ত্যাখ্যান 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 অর্থ হতে পারে যে আপনাকে পাশবিকভাবে অন্য কোনও স্থানে বসবাস করতে হবে এবং আপনার ব্যক্তিগত পরিস্থিতির (চাকুরি, পূর্বস্বপ্ন) ফলে অন্য একটি অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া নেওয়ার জন্য আপনার সক্ষমতা পর্ভাবিত হতে পারে।

এটি হয়রানি বলে বিবেচিত হবে, যদি আপনার বাড়িওয়ালা:

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

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

- আপনাকে হুমকি দেন বা ভয় দেখান;
- অশ্লীল ভাষা ব্যবহার করেন;
- বারবার আপনার সঙ্গে এমনভাবে যোগাযোগ করেন যাতে আপনি হয়রান হন;
- অসময়ে আপনার সঙ্গে যোগাযোগ করেন;
- আপনার আগাম লিখিত অনুমতি ছাড়াই কমর্কেষ্টের বাইআউট সমবন্ধে কথা বলার জন্য আপনার সঙ্গে যোগাযোগ করেন; অথবা
- জ্ঞানত ভুল তথ্য দেন বা তথ্যের মিথ্যা ব্যাখ্যা করেন।

New York সিটিতে আপনার অধিকার পর্যোগ

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 পের্সিডিং” বলা হয়।

এইচপি পের্সিডিং কীভাবে করতে হয়:

1. আপনার বোরোর দেওয়ানি আদালতে যান এবং হাউজিং বিভাগের এইচপি কমরীর উইন্ডোতে মামলা করুন। কমরী এইচপি মামলা শুরু করার জন্য পরয়োজনীয় ফর্ম পূরণ করবেন, যার মধ্যে একটি “উল্লেখ্যের সংশোধনের নিদের্শক শো কজ করার আদেশ এবং হয়রানির তথ্যের জন্য ও একটি নিরোধক আদেশ” থাকবে।

› এই ফর্মটি পূরণ করার সময়, বাড়িওয়ালার দ্বারা হয়রানির সব কির্যাকলাপ নিশ্চিতভাবে তালিকাভুক্ত করুন। পরয়োজনে অতিরিক্ত পৃষ্ঠা চেয়ে নিন। আপনি আপনার অ্যাপার্টমেন্টের পরয়োজনীয় মেরামত সমবন্ধেও তথ্য দিতে পারেন।

› দেখুন: শহরের আদালতগুলির অনুসন্ধান করতে দেখুন nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml

2. এইচপি পের্সিডিং দায়ের করতে, আপনাকে অবশ্যই ফি পূরণ করতে হবে। যদি এই খরচ নিব্বাহের জন্য আপনার কাছে যথেষ্ট অর্থ না থাকে, তাহলে আপনি কমরীকে এই ফি থেকে অব্যাহতি নেওয়ার আবেদন পূরণ করতে বলতে পারেন।

› এই আবেদনটি এখানেও পাওয়া যাবে:

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

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

› বিচারক আপনাকে আদালতের তারিখও দেবেন।

› আদালতের তারিখে উপস্থিত থাকা এবং আদালতে যাওয়ার সময় সাক্ষীসহ হয়রানির সমস্ত পরমাণ আপনাকে সঙ্গে নেওয়া অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ।

4. যদি বিচারক নিশ্চয় 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 যেকোনও পরিমাণ অথবা নাগরিক দণ্ডের জরিমানা হতে পারে।



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

এইচপি আবেদনের প্রতিক্রিয়া সম্বন্ধে একটি ভিডিওসহ অতিরিক্ত তথ্য পাওয়া যেতে পারে এখানে।

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

সহায়তার উপায়

একজন অ্যাটর্নির অনুসন্ধানে সহায়তার জন্য সকল New Yorker বাসীদের উপায়

- আপনি বিনামূল্যে আইনি সহায়তা পাওয়ার যোগ্যতা অর্জন করতে পারেন। আপনার যোগ্যতা আছে কিনা, তা দেখতে lawhelpny.org-এ যান
- যাঁরা বিনামূল্যে সহায়তা পাওয়ার যোগ্য 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 বার অ্যাসোসিয়েশনের ওয়েবসাইটে যান।

অতিরিক্ত সহায়তার উপায়

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

New York সিটির কেষ্টের 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 ডিপার্টমেন্ট অফ বিল্ডিংস অফিস অফ দ্য টেন্যান্ট অ্যাডভোকেট (OTA)

OTA ইমারতের গঠন সম্বন্ধীয় অভিযোগগুলির তদন্ত করে এবং বাসিন্দাদের সুরক্ষার জন্য স্টপ ওয়াকর্ আদেশ পরদান করতে সুপারিশ করে।

(212) 393- 2949

আপনি একজন আইনি পরিষেবা পরদানকারীর সঙ্গে যোগাযোগ করতে পারেন। New York সিটির আইনি পরিষেবায় সাবর্জনীন অভিজ্ঞতার আইন বাসস্থানের মামলাগুলির কেষ্টের যোগ্য ভাড়াটিয়াদের বিনামূল্যে আইনি সহায়তা পরদান করে। যোগ্যতার মানদণ্ড সম্বন্ধে আরও জানতে, ভাড়াটিয়ারা 311 -তে ফোন করতে পারেন এবং এইচআরএ আইনি পরিষেবা চাইতে পারেন। অতিরিক্ত তথ্য, New York সিটিতে আইনি পরিষেবা পরদানকারীদের একটি তালিকাসহ উপলব্ধ আছে এখানে www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.