



আবাসিক ভাড়াটদের অধিকার নরিদশেকা

নডি ইয়র্ক স্টেটে আইনরে অধীনে
ভাড়াটদের অধিকার ও নরিপত্তা

প্রিয় বন্ধুগণ,

একজন ভাড়াটে ও বাড়িওয়ালার মধ্যে হওয়া চুক্তি, লিখিত ইজারার মাধ্যমে হোক বা হাত মেলাবার মাধ্যমে, এটি আমাদের স্টেটের সবচেয়ে সাধারণ ও গুরুত্বপূর্ণ চুক্তিগুলির মধ্যে একটি। ভাড়াটেরা কীভাবে তাঁদের বাড়ি উপভোগ করবেন, বাড়িওয়ালারা কীভাবে তাঁদের সম্পত্তি দেখাশোনা করবেন, তা এটি থেকেই জানা যায় এবং এটি প্রতিবেশীর স্থায়ী অবস্থাকেও প্রভাবিত করতে পারে।



নিউ ইয়র্ক স্টেটে, এমন বিভিন্ন আইন আছে যেগুলি এই সম্পর্কের দেখাশোনা করে, যা আপনি যে কাউন্টি বা টাউনে থাকেন, সেগুলির ভিত্তিতে আলাদা হতে পারে। এই পুস্তিকাটি এই আইনগুলির মধ্যে অনেকগুলিকেই ব্যাখ্যা করে, যেগুলি আপনার জানা পর্যালোচনা এবং এমন সংস্থান দেয়, যেখানে আপনি বাড়িওয়ালার ও ভাড়াটে সমস্যা সম্বন্ধে আরও তথ্য পেতে পারেন। আপনার যদি এই নির্দেশিকায় থাকা যেকোনও বিষয়ে কোনও প্রশ্ন থাকে অথবা আপনি ভাড়াটে সম্বন্ধে কোনও বিষয়ে আমাদের সহায়তা চান, তাহলে

(800) 771-7755 নম্বরে আমার কার্যালয়ে যোগাযোগ করতে বা আমার ag.ny.gov ওয়েবসাইটে দেখতে দিব্ধা করবেন না।

বিনীত,

Letitia James

বিশয়বস্তুর সারণী

আবাসনের ধরন.....	6
ইজারা	10
ভাড়া	16
ইজারার উত্তরাধিকার বা সমাপ্তি.....	26
বাসযোগ্যতা ও মেরামত.....	38
সুরক্ষা	44
উপযোগিতার পরিষেবা.....	50
ভাড়াটেদের বয়্কিতগত নিরাপত্তা	52
নিমির্ত ও অস্থাবর বাড়ি	58
একটি অফপার্টমেন্ট সন্ধান করা	62
সংস্থান	64



আবাসনের ধরন

নিউ ইয়র্ক স্টেটে ভাড়ার দু'পর্কারের পর্বিধান হল ভাড়া নিয়ন্ত্রণ ও ভাড়ার স্থিতিশীলতা। একজন ভাড়াটের অধিকার পর্যুক্ত পর্বিধানের উপর আংশিকভাবে নিভরর করে, যদিও কিছু অস্পাটর্মেন্টের ভাড়ার বিষয় দেখাশোনা করার জন্য একাধিক আইন থাকতে পারে। ভাড়া নিয়ন্ত্রিত বা সরকারি ভতুরকিয়ুক্ত অস্পাটর্মেন্ট ভাড়াটেদের বিশেষ অধিকার থাকে, আবার অনিয়ন্ত্রিত ও নিয়ন্ত্রিত অস্পাটর্মেন্টগুলির উপর অনেকগুলি নিয়ম ও আইন পর্যুক্ত হয়।

একটি অস্পাটর্মেন্ট নিয়ন্ত্রিত কিনা, তা জানতে
portal.hcr.ny.gov/app/ask
ওয়েবসাইটে নিউ ইয়র্ক স্টেটের আবাসন ও
কমিউনিটি পুনর্নর্বীকরণ বিভাগে যোগাযোগ করুন।

ভাড়া নিয়ন্ত্রিত আবাসন

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ, একটি অযাপাটর্মেন্টের জনস্ব একজন বাড়িওয়ালার যে ভাড়া চাইতে পারেন, তা সীমাবদ্ধ করে এবং ভাড়াটে উচ্ছেদ করার ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার অধিকারে বাধা দেয়। ভাড়া নিয়ন্ত্রণ কাযরকর্ম সেইসকল পৌরসভায় ফেব্রুয়ারি 1947-এর আগে তৈরি হওয়া বসবাসের ভবনে পর্যুক্ত, যেগুলি যুদ্ধপরবর্তী সময়ে আপতকালীন আবাসনের ভাড়ার সমাপিত ঘোষণা করেনি। ভাড়া নিয়ন্ত্রণ এখনও নিউ ইয়র্ক সিটি এবং Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady ও Westchester কাউন্টির কিছু অংশে কাযরকর আছে।

একটি অযাপাটর্মেন্টকে ভাড়া নিয়ন্ত্রণের অধীনে থাকতে হলে ভাড়াটে বা ভাড়াটের আইনত উত্তরাধিকারীকে (যেমন পরিবারের একজন সদস্য, স্বামী বা স্ত্রী অথবা পরাপ্রাপ্তবয়স্ক জীবনসঙ্গী) 1 জুলাই, 1971 তারিখের আগে থেকে (এবং কিছু ক্ষেত্রে 1 এপ্রিল, 1953 থেকে) একটানা সেখানে থাকতে হবে। যখন নিউ ইয়র্ক সিটি বা অন্যস্থানীয় বেশিরভাগ স্থানের একটি ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অযাপাটর্মেন্ট খালি করা হয়, তখন সেটি স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যযুক্ত হয়ে যায়। নিউ ইয়র্ক সিটিতে পর্তুগী ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অযাপাটর্মেন্টের একটি সর্বাধিক মূল ভাড়া আছে, যোটিকে পরিচালনার বিষয়ে পরিবর্তন দেখাতে পর্তুগী দু'বছরে নিয়ন্ত্রণ করা হয়, কিন্তু ভাড়াটের ভাড়া সর্বাধিক সংগ্রহযোগ্য ভাড়ার থেকে বেশি হতে পারে না, যোটিকে বাসিরক পদ্ধতিতে এক বছরের ইজারা বা 7.5%-এর (যেটি কম) জনস্ব ভাড়ার নিদর্শিকা বোডের গত পাঁচ বছরের গড়ের ভিত্তিতে নিয়ন্ত্রণ করা হয়। যদি বাড়িওয়ালার সর্বাধিক মূল ভাড়ায় সর্বাধিক সংগ্রহযোগ্য ভাড়া চান, যা আইনত নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার থেকে বেশি, তবে আবাসনের কোড লঙ্ঘন করা হয়েছে, বাড়িওয়ালার বিষয় একটি বৃদ্ধিকে পরমাণ করে না অথবা বাড়িওয়ালার আবশ্যিক পরিষেবাগুলি বজায় রাখেন না, তাহলে ভাড়াটে সেই বৃদ্ধিকে চ্যালেঞ্জ করতে পারেন।

ভাড়া স্থিতিকরণ

নিউ ইয়র্ক সিটিতে, অযাপাটর্মেন্টগুলি সাধারণত স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যযুক্ত হয়, যদি সেগুলি:

- একটি অযাপাটর্মেন্ট, যেটি ছ'টি বা তার বেশি ইউনিটসহ 1 জানুয়ারি, 1974 তারিখের আগে তৈরি হওয়া ভবনে ভাড়া নিয়ন্ত্রিত নয়;
- একটি পূর্ববর্তী ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অযাপাটর্মেন্ট, যেটি আইনত উত্তরাধিকারী না থাকায় ফাঁকা হয়ে গিয়েছিল;
- করে বিশেষ সুবিধা, যেমন 421-a বা J-51 কর ছাড়সহ 1 জানুয়ারি, 1974 তারিখে বা তার পরে তৈরি হওয়া বা বয়্যাপকভাবে সংস্কার করা তিনটি বা তার বেশি সংখ্যক অযাপাটর্মেন্ট থাকা একটি ভবনো।

নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে, স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ অযাপাটর্মেন্ট সাধারণত 1 জানুয়ারি, 1974 তারিখের আগে নির্মিত ছ'টি বা তার বেশি সংখ্যক অযাপাটর্মেন্টসহ ভবনে থাকে।

নিউ ইয়র্ক সিটি, Nassau, Rockland ও Westchester কাউন্টির স্থানীয় ভাড়ার নিদের্শিকা বোর্ড এক বছরে ভাড়া বৃদ্ধির সর্বোচ্চ হার স্থির করে, যেগুলি প্রতি বছর 1 অক্টোবরে বা তার পরে শুরু হওয়া এক বা দু'বছরের ইজারার ক্ষেত্রে কাঙ্ক্ষিত হয়। স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ অযাপাটর্মেন্ট ভাড়াটেরা পরয়োজনীয় পরিষেবা চাওয়ার ও আসল ইজারায় উল্লিখিত একই শতরাবলীতে ইজারার পুনর্নবীকরণ করার অধিকারী এবং কোনও আইনি ভিত্তি ছাড়া তাদেরকে উচ্ছেদ করা যায় না।

15 জুন, 2019 অনুযায়ী অন্যান্য অঞ্চলগুলি যদি আবাসনের সঙ্কট ঘোষণা করে, তাহলে সেগুলি নিজেদের ভাড়া স্থিতিকরণ বিধিবদ্ধ করতে সক্ষম।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ:

একটি অযাপাটর্মেন্টের জনস্ব একজন বাড়িওয়ালা যে ভাড়া চাইতে পারেন, তা সীমাবদ্ধ করে এবং ভাড়াটে উচ্ছেদ করার ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার অধিকারে বাধা দেয়।

ভাড়া নিয়ন্ত্রণ কার্যক্রম সেইসকল পৌরসভায় ফেব্রুয়ারি, 1947-এর আগে তৈরি হওয়া বসবাসের ভবনে পর্যুক্ত, যেগুলি যুদ্ধপরবর্তী সময়ে আপতকালীন আবাসনের ভাড়ার সমাপ্ত ঘোষণা করেনি।

সরকারের দ্বারা অথরাযিত আবাসন

Mitchell-Lama আবাসন কার্যক্রম সারা স্টেটে মধ্যবিত্ত ভাড়াটেদের জনস্ব ভাড়া ও সমবায় আবাসন পরদান করে। ভাড়াটেদেরকে আয়, পরিবারের সদস্যসংখ্যা এবং স্টেট ও সিটির দ্বারা অথরাযিত Mitchell-Lama উন্নয়নের জনস্ব অযাপাটর্মেন্টের মাপসহ সকল যোগযতার পরয়োজনীয়তা পূরণ করতে হবে।

সরকারি আবাসন হল একটি সঙ্ঘবদ্ধভাবে অথরাযিত কার্যক্রম, যেখানে স্টেটের দ্বারা অথরাযনকারী কতূরপক্ষ সঙ্ঘবদ্ধতা, স্টেট এবং স্থানীয় আইন ও পরবিধানের বিষয়ে সরকারি আবাসন উন্নয়নের বিকাশ ও পরিচালনা করে। সরকারি আবাসনের ভাড়াটেরা তাঁদের ভাড়ার অধিকার বাতিল হওয়ার আগে স্থানীয় আবাসন কতূরপক্ষেয় দ্বারা পরিচালিত পরশাসনিক অভিযোগ পর্কিরয়ার অধিকারী হন। তবে, কোনও পরশাসনিক শুনানি ছাড়াই ভাড়ার অথর্ না দেওয়ার জনস্ব ভাড়াটেদের সরাসরি আদালতে নিয়ে যাওয়া হতে পারে।

ধারা 8 আবাসন সহায়তায় অথর্পরদান কার্যক্রম হল একটি সঙ্ঘবদ্ধ ভাড়া ও বন্ধকের ভতূরকির কার্যক্রম, যা সারা দেশে যোগস্ব নিম্নবিত্ত বা বাসতূচুয়ত পরিবার, পরবীণ নাগরিক ও পর্তিবন্ধী বয্কিতদের আবাসন পরাপ্তিতে সহায়তা করে। পরিবারগুলি একটি আবাসন সহায়তায় অথর্পরদান হিসাবে পরিচিত ভাড়ার ভতূরকি পায় অথবা বাড়ি কেনার অথর্পরদানের জনস্ব বন্ধকের ভতূরকি পায়, যা তাঁদের ভাড়ার অংশ (তাঁদের আয়ের ভিত্তিতে) ও ইউনিটের জনস্ব অনুমোদিত ভাড়া বা বন্ধকের মধ্যে পাথর্ক্ষেয় সমান। যোগস্ব পরিবার ও বয্কিতরা বিধিবদ্ধ আয়ের সীমার সাপেক্ষে চলবে।

বিশেষ ধরনের আবাসন

- নিম্নিত ও অস্থাবর বাড়ির অঞ্চলের বাড়িওয়ালার ও ভাড়াটেরা আসল সম্পত্তি আইন § 233 দ্বারা পরিচালিত (“অস্থাবর বাড়িওয়ালাদের অধিকারের বিল”)। আবাসন ও কমিউনিটি পুনর্নবীকরণ বিভাগ (DHCR) এই আইনের সঙ্গে অনুবর্তিতা জারি করে।
- নিউ ইয়র্ক সিটির ছাদের ঘরের বাড়িওয়ালার ও ভাড়াটেরা নিউ ইয়র্ক সিটি লফট বোর্ডের দ্বারা জারি করা একাধিক আবাস আইন, দফা 7-C দ্বারা পরিচালিত হয়।
- নিউ ইয়র্ক সিটির আবাসিক হোটেলের বাড়িওয়ালার ও ভাড়াটেরা DHCR দ্বারা জারি করা ভাড়ার স্থিতিকরণ আইনের দ্বারা পরিচালিত হয়।





ইজারা

একটি ইজারা হল একজন বাড়িওয়ালার ও একজন ভাড়াটের মধ্যে একটি চুক্তি, যোটির মধ্যে ভাড়া সমবন্দীয় শর্তাবলী থাকে। এটি কাষরকর থাকাকালীন দুই পক্ষ রাজি না হলে এটিকে বদলানো যায় না। অযাপাটর্মেণ্টের জনস্ স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যহীন ইজারা মৌখিক বা লিখিত হতে পারে। বিতকর্ এড়াতে দু'টি পক্ষ লিখিত চুক্তি করতে চাইতে পারে। একটি পক্ষকে ইজারার শর্তাবলীর অধীনে থাকতে হলে অবশ্যইও সেটিতে স্বাক্ষর করতে হবে। একবছরের বেশি সময়ের জনস্ মৌখিক ইজারা কাষরকর করা হবে না (সাধারণ পর্তিশরুতি আইন § 5-701)।

ইজারাটি বাসস্থানটিকে শনাক্ত করবে, পক্ষদের নাম ও ঠিকানা উল্লেখ করবে, ভাড়ার রাশি ও তা পরদানের শেষ তারিখ, ভাড়া থাকার সময়সীমা, বসবাসের অবস্থা এবং দু'টি পক্ষের অধিকার ও পর্তিশরুতি উল্লেখ করবে। আইন অনুযায়ী না চললেও, একজন বাড়িওয়ালার দু'টি পক্ষের সম্মতিকরমে হওয়া শর্তাবলী অনুযায়ী ভাড়া দিতে পারেন। ইজারার যেকোনও পরিবর্তন দু'টি পক্ষের সম্মতিকরমে করতে হবে।

নিউ ইয়র্ক সিটির স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ ভাড়াটেরা, বাড়িওয়ালার কাছে তাঁদের স্বাক্ষর করা ইজারা পৌঁছানোর সময় থেকে 30 দিনের মধ্যে তাঁদের বাড়িওয়ালার কাছে থেকে তাঁদের স্বাক্ষরিত ইজারার সম্পূর্ণ করা পর্তিলিপি পাওয়ার অধিকারী। ইজারার শুরু ও শেষের তারিখ অবশ্যই উল্লেখ করতে হবে। স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ ভাড়াটেরদের অবশ্যই DHCR দ্বারা পরস্তৃত একটি ভাড়া স্থিতিকরণ ইজারা অতিরিক্ত শর্ত দেওয়া হবে, যা আইনের অধীনে তাঁদের অধিকারগুলিকে সংক্ষিপ্ত করে এবং ভাড়া কীভাবে গণনা করা হয়েছে, সেই বিষয়ে নিদিষ্ট তথ্য দেয়।

ইজারার বিধান

ইজারার ভাষা অবশ্যই সাধারণ ও চলিত ভাষা হতে হবে এবং তা স্পষ্ট ও সহজবোধ্য হবে। ইজারার ধারাগুলিকে যথাযথভাবে শিরোনামযুক্ত করতে হবে এবং ছাপার মাপ সহজে পড়ার পক্ষে যথেষ্ট বড় মাপের হতে হবে। (সাধারণ পর্তিশরুতি আইন § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544.)

ইজারার নিম্নলিখিত বিধানগুলির অনুমতি নেই:

- বাড়িওয়ালার অবহেলার ফলে বয়্কিত বা সম্পত্তির ক্ষতির জন্য অথবা বাড়িওয়ালার কর্মী বা প্রতিনিধির ক্ষতির জন্য দায় থেকে বাড়িওয়ারা নিষ্কৃতি (সাধারণ পর্তিশরুতি আইন § 5-321);
- বয়্কিতগত ক্ষতি বা সম্পত্তির ক্ষতির জন্য একটি পক্ষের বিরুদ্ধে অপর পক্ষের করা যেকোনও মামলায় একটি নিগরায়ক বিচারে ভাড়াটের অধিকার পরিত্যাগ করা (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 259-c);
- ভাড়াটেকে ভাড়ার জন্য নিরাপত্তা হিসাবে ভাড়াটের বাড়ির আসবাবপত্র বন্ধক রাখতে বলা (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 231);
- ইজারার সময়সীমা পার হওয়ার আগে ভাড়াটে জায়গা ছেড়ে দিলে তার ক্ষতির উপশম করা থেকে বাড়িওয়ালার ছাড় (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 227-e);
- ওয়ারেন্টি বা বসবাস পরিত্যাগ করা (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 235-b); এবং
- ভাড়াটেকে তাঁর নিজের পরিবারের সদস্যদের সঙ্গে এবং/অথবা অতিরিক্ত একজন বয়্কিত ও তাঁর নিভররশীল সন্তানদের সঙ্গে থাকতে বাধা দেওয়া (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 235-f)।

যদি একটি ইজারাতে বলা হয় যে বাড়িওয়ালার আইনজীবীর ফি ও তার জন্য হওয়া ব্যয় পুনরুদ্ধার করতে পারেন, তাহলে একজন ভাড়াটেরও সেই ফিগুলি পুনরুদ্ধার করার অধিকার আছে (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 234)। আদালত যদি একটি ইজারা তৈরি হওয়ার সময়, সেটি বা ইজারার যেকোনও একটি শর্ত অসমর্থনীয় ছিল বলে বিবেচনা করে, তাহলে আদালত সেই ইজারা বা শর্তটি জারি হওয়া বাতিল করতে পারে (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 235-c)।

পুননর্বীকরণ ইজারা

ভাড়ার দ্বারা নিয়ন্ত্রিত নয়, এমন ইজারার পুননর্বীকরণ

ভাড়ার দ্বারা নিয়ন্ত্রিত নয়, এমন অযাপাটর্মেন্টের ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালাকে ইজারার পুননর্বীকরণ করতে হবে না।

ইজারাটিতে সব্বৎকিরয় পুননর্বীকরণের শর্ত থাকতে পারে। সেক্ষেত্রে যে তারিখে বাড়িওয়ালাকে ভাড়াটে জানাবেন যে তিনি ইজারাটির পুননর্বীকরণ করতে চান কিনা, তার 15 থেকে 30 দিন আগে সেই শর্তটির উপস্থিতি সম্বন্ধে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটেকে আগাম বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে। (সাধারণ পর্তিশরুতি আইন § 5-905)।

ভাড়ার দ্বারা নিয়ন্ত্রিত নয়, এমন ইউইনিটের বাড়িওয়ালার যদি 5%-এর বেশি ভাড়া বাড়িয়ে ইজারার পুননর্বীকরণ করতে চান অথবা ইজারার পুননর্বীকরণ করতে না চান, তাহলে তাঁকে অবশ্যই আগাম লিখিত বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে:

- আপনি যদি আপনার অযাপাটর্মেন্ট দুই বা তার বেশি বছর থেকে থাকেন অথবা আপনার যদি দু'বছরের ইজারা নেওয়া থাকে, তাহলে আপনার ভাড়া বাড়ানো বা আপনার ইজারার পুননর্বীকরণ না করার 90 দিন আগে আপনার বাড়িওয়ালাকে আগাম বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে;
- আপনি যদি আপনার অযাপাটর্মেন্ট এক বছরের বেশি কিন্তু দু'বছরের কম সময় থাকেন, তাহলে আপনার ভাড়া বাড়ানো বা আপনার ইজারার পুননর্বীকরণ না করার 60 দিন আগে আপনার বাড়িওয়ালাকে আগাম বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে; অথবা
- আপনি যদি আপনার অযাপাটর্মেন্ট এক বছরের কম সময় থাকেন অথবা আপনার যদি এক বছরের কম সময়ের জন্য ইজারা নেওয়া থাকে, তাহলে আপনার ভাড়া বাড়ানো বা আপনার ইজারার পুননর্বীকরণ না করার 30 দিন আগে আপনার বাড়িওয়ালাকে আগাম বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে;

নিয়ন্ত্রিত পুননর্বীকরণ ইজারা

স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ ভাড়াটীদের একটি এক বা দু'বছরের পুননর্বীকরণ ইজারার অধিকার থাকে, যেটি কোনও নিদির্ষ্ট আইন বা বিধানের দ্বারা বাধ্যতামূলক কোনও পরিবর্তন না থাকলে অবশ্যই আগের ইজারার শর্তাবলী অনুযায়ীই হবে। ধারা ৪-এর ভতুরূপে বাড়িওয়ালার সর্বিকৃতি হল এমন একটি শর্ত, যেটিকে পুননর্বীকরণ ইজারাতে অবশ্যই বহাল রাখতে হবে। কেবল নিদির্ষ্ট কিছু পরিস্থিতিতে একটি স্থিতিশীল ভাড়ার পুননর্বীকরণ করতে বাড়িওয়ালার অসর্বীকার করতে পারেন, যেমন যখন ভাড়াটে তাঁদের পরাথমিক বাসস্থান হিসাবে ওই স্থানটি ব্যবহার করছেন না। নিউ ইয়র্ক সিটি ভাড়া স্থিতিকরণ ভাড়াটীদের ক্ষেত্রে ইজারার সময়সীমা অতিক্রান্ত হওয়ার সর্বাধিক 150 দিন ও সর্বেশেষে কম 90 দিন আগে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটের কাছে চিঠি বা সর্বিকৃতিগত হস্তান্তরের মাধ্যমে পুননর্বীকরণের অধিকারের লিখিত বিজ্ঞপ্তি পাঠাতে হবে।

পুননর্বীকরণের বিজ্ঞপ্তি দেওয়ার পরে ভাড়াটের কাছে সেটির সর্বিকৃতি দেওয়ার জন্য 60 দিন সময় থাকবে। যদি ভাড়াটে ওই নিদির্ষ্ট সময়ের মধ্যে পুননর্বীকরণের বিষয়ে রাজি না হন, তাহলে বাড়িওয়ালার ইজারা পুননর্বীকরণ করায় অসর্বীকার করতে পারেন এবং আদালতের কাষর্কর্মের মাধ্যমে ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করতে পারেন। যদি ভাড়াটে পুননর্বীকরণের বিষয়ে রাজি হন, তাহলে ভাড়াটেকে সম্পূর্ণ কাষর্করী ইজারা ফেরত দেওয়ার ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার কাছে 30 দিন সময় থাকবে।



মাসিক ভাড়াটে

ভাড়ার দ্বারা নিয়ন্ত্রিত নয়, এমন ভাড়াটেরা, যাঁদের কাছে ইজারা নেই এবং প্রতি মাসে ভাড়া দেন, তাঁদেরকে “মাসিক” ভাড়াটে বলা হয়। যে ভাড়াটেরা ইজারার সময়সীমা শেষ হওয়ার পরেও থাকেন, তাঁদের কেষ্টের বাড়িওয়ালা যদি ভাড়ার অর্থ গ্রহণে রাজি থাকেন, তাহলে তাঁদেরকে মাসিক ভাড়াটে হিসাবে বিবেচনা করা হয় (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 232-c)।

মাসিক ভাড়া যেকোনও পক্ষ বন্ধ করতে পারে। যদি বাড়িওয়ালা বন্ধ করতে চান, তাহলে তাঁদের অনিয়ন্ত্রিত ইজারা বন্ধ করার যে সময়সীমা (যেটি আগের পৃষ্ঠায় ব্যাখ্যা করা হয়েছে), সেই একই সময়সীমায় বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে। নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে ভাড়াটেকে অবশ্যই ইজারা বন্ধ করার এক মাস আগে বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে।

বাড়িওয়ালা ভাড়া বন্ধ করার কারণ বলতে বাধ্য নন, তাঁদেরকে কেবল বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে এবং খালি করায় অস্বীকৃতির ফলে উচ্ছেদের কার্যক্রম শুরু হবে। এই ধরনের বিজ্ঞপ্তি সব্যংক্রিয়ভাবে বাড়িওয়ালাকে ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করার অধিকার দেয় না। একজন বাড়িওয়ালা ভাড়াটের সম্মতি নিয়ে একজন মাসিক ভাড়াটের ভাড়া বাড়াতে পারেন। যদি ভাড়াটে স্বীকৃতি না দেয়, তাহলে যথাযথ বিজ্ঞপ্তি দিয়ে বাড়িওয়ালা ভাড়া বন্ধ করতে পারেন। (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 232-a ও 232-b)।







ভাড়া

ভাড়ার চাজর্

যখন একটি অযাপাটর্মেন্ট ভাড়া নিয়ন্ত্রিত নয়, তাহলে বাড়িওয়ালা দু'টি পক্ষে সম্মতিতে যেকোনও ভাড়া চাজর্ করতে পারেন। যদি অযাপাটর্মেন্টটি ভাড়া নিয়ন্ত্রিত হয়, তাহলে পরাথমিক ভাড়া ও ভাড়ায় পরবর্তী বৃদ্ধিগুলি আইনত স্থির করা আছে এবং সেগুলিতে ভাড়াটে যেকোনও সময় আপত্তি জানাতে পারেন। তবে, অভিযোগ করার সময়ের ভিত্তিতে অভিযোগের পূর্ববর্তী চার বা ছয় বছর ভাড়ার অতিরিক্ত মূল্য পুনরুদ্ধার করা সীমিত।

দেরি হওয়ার পারিশরমিক

যদি ভাড়ার অথর্পর্দানের শেষ দিনের পরে পাঁচ দিনের বেশি সময় অতিকরান্ত হয়ে যায়, তাহলে সেটিকে বিলম্বিত হিসাবে বিবেচনা করা হয়। আপনার বাড়িওয়ালা দেরি হওয়ার পারিশরমিক হিসাবে সর্বাধিক \$50 বা আপনার মাসিক ভাড়ার 5%, যেটি কম, সেটি চাজর্ করতে পারেন (পর্কৃত সম্পত্তি আইন § 238-a)।

ভাড়ার অথর্ না দেওয়ার ক্ষেতর্ সদথর্ক পক্ষসমথর্ন হিসাবে ভাড়াটে এই বিজ্ঞপ্তি দেওয়ার বিষয়ে বাড়িওয়ালার বখ্খর্তাকে কাজে লাগাতে পারেন।

রসিদ

ভাড়াটে যদি নগদ, মানি অডর্রার, কোষাধক্ষের চেক বা নিজের বখ্খিতগত চেক ছাড়া অনয্ যেকোনও উপায়ে ভাড়া দেন, তাহলে বাড়িওয়ালাকে অবশয্ই ভাড়াটেকে একটি লিখিত রসিদ দিতে হবে। বখ্খিতগত চেকের মাধ্যমে ভাড়া দিলে ভাড়াটেরা বাড়িওয়ালার কাছে লিখিত রসিদের অনুরোধ করতে পারেন। রসিদে অথর্পর্দানের তারিখ, রাশি, যে সময়সীমার জনয্ ভাড়া দেওয়া হচ্ছ এবং অয্পাটর্মেন্টের নম্বরের উল্লেখ থাকতে হবে। রসিদে যে বখ্খিত অথর্ গ্রহণ করছেন, তাঁর সর্কক্ষর ও পদবি থাকতে হবে। (পর্কৃত সম্পত্তি আইন § 235-e)। ভাড়াটে একবার রসিদের অনুরোধ করলে বাড়িওয়ালাকে পর্তি মাসে রসিদ দিতে হবে। বাড়িওয়ালাকে 3 বছরের নগদ ভাড়ার রসিদের পর্মাণ রাখতে হবে।

ভাড়া বৃদ্ধি

অনিয়ন্তর্ত অয্পাটর্মেন্টের ক্ষেতর্ ভাড়া বৃদ্ধি

যদি অনিয়ন্তর্ত ইউনিটের কোনও বাড়িওয়ালা 5%-এর বেশি ভাড়া বাড়াতে চান, তাহলে তাঁরা অবশয্ই ভাড়াটে কতদিন ভাড়া আছেন, তার ভিত্তিতে 30, 60 বা 90 দিনের আগে আগাম লিখিত বিজ্ঞপ্তি দেবেন (পুননর্বীকরণ ইজারা)।

নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টের ক্ষেত্রে ভাড়া বৃদ্ধি

স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ অ্যাপার্টমেন্টের ক্ষেত্রে ভাড়ার সর্বাধিক বৃদ্ধি স্থানীয় ভাড়ার নিদেয়শিকার বোডর্ পর্তি বছর সিংর করে দেয়।

বাড়িওয়ালাদের কাছে একটি ভাড়া-নিয়ন্ত্রিত ইউনিট খালি হলে সেটির ভাড়া 20% বাড়ানোর অনুমতি নেই ('বাসিন্দাহীন বোনাস')। সম্পর্কিত 'দীঘর্ সময়ের বোনাস' (যখন জায়গাটি ছেড়ে যাওয়া ভাড়াটে আট বছর বা তার বেশি সময় থেকেছেন) নিষিদ্ধ।

সেই সঙ্গে, বেশিরভাগ ক্ষেত্রে যখন ভাড়া "বেশি ভাড়ার সীমা" পার হয়ে যায় ও অ্যাপার্টমেন্ট খালি হয়ে যায়, তখন বাড়িওয়ালার কাছে সেই অ্যাপার্টমেন্টটি ভাড়ার বিধান থেকে বের করে নেওয়ার অনুমতি থাকে না। এছাড়াও, ভাড়াটে যদি "বেশি আয়" করেন, তাহলে বেশিরভাগ ক্ষেত্রে নিয়ন্ত্রণহীনতার অনুমতি থাকে না। (খুব কম ক্ষেত্রে করে ছাড় পাওয়া কিছু নতুন ভবনের ক্ষেত্রে বেশি ভাড়া ও বেশি আয়ে নিয়ন্ত্রণহীনতা থাকে।)

যে অ্যাপার্টমেন্টগুলি 14 জুলাই, 2019 তারিখের আগে অনিয়ন্ত্রিত হয়েছে, সেগুলি তেমনই থাকবে।

ভাড়াটেদের অ্যাপার্টমেন্টের নিয়ন্ত্রণহীনতা ও তাঁরা বতর্মাণে যে পরিমাণ ভাড়া দিচ্ছেন, দু'টিতেই সম্ভাব্যভাবে আপত্তি করার জনয় ভাড়াটেদের ভাড়ার ইতিবৃত্ত দেখে নেওয়া উচিত। আপনার ভাড়ার ইতিবৃত্ত দেখার জনয় (718) 739-6400, নমব্রে ভাড়া পরিচালনার কাযরালয়ে ফোন করতে পারে অথবা portal.hcr.ny.gov/app/ask দেখতে পারে।

ভাড়া-নিয়ন্ত্রিত ইউনিটে যথেষ্ট বিকাশ:

মেজর ক্যাপিটাল ইম্প্রুভমেন্টস (MCIs)

ভবনের কিছু পরিকার মেজর ক্যাপিটাল ইম্প্রুভমেন্টস (MCIs), যোগুলি ভবনের সকল ভাড়াটের সুবিধা তৈরি করে (যেমন একটি বয়লার বদলানো বা প্লাম্বিং), বাড়িওয়ালার স্থায়ী ভাড়া বৈশিষ্ট্যসহ ভাড়াটের ভাড়া বৃদ্ধি করতে DHCR-এ আবেদন করতে পারেন। MCIs-এর জন্য একজন বাড়িওয়ালার ভাড়াটের যে পরিমাণ ভাড়া বৃদ্ধি করতে পারেন, তা এখন তাঁদের বর্তমান ভাড়ার 2%-এ স্থির আছে এবং এছাড়া আর কোনও রাশি নেই। এই ক্যাপ এখনও সংগৃহ না করা MCI বৃদ্ধিতে পর্যুক্ত, যোগুলি 16 জুন, 2012 তারিখে অনুমোদিত হয়েছিল। সেই সঙ্গে, বর্তমানে MCI বৃদ্ধি সাময়িক এবং সেটিকে 30 বছর পরে ভাড়াটের ভাড়া থেকে বাদ দিয়ে দেওয়া হবে।

আপনার ভবনে যদি কোনও “বিপজ্জনক” বা “অবিপজ্জনক” উল্লেখ্য হয়ে থাকে, তাহলে MCI বৃদ্ধি আপনার ভাড়ার সঙ্গে যোগ করা যাবে না। সেটের পরবিধানের দ্বারা কোনও MCI অনুমোদিত হওয়ার আগে আপনার বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই এই লঙ্ঘনগুলি ঠিক করতে হবে।

ভবনের 35%-এর কম সংখ্যক অ্যাপার্টমেন্ট ভাড়া নিয়ন্ত্রিত হলে MCI বৃদ্ধির অনুমতি নেই।

একক অযাপাটর্মেন্টের বিকাশ (IAs)

বাড়িওয়ালার কাছে একক অযাপাটর্মেন্টের বিকাশ করার জন্য ভাড়া বাড়ানোর অনুমতি আছে (যেমন, নতুন ফ্লোরিং, নতুন ফিক্সিং বা অন্য কোনও বিকাশ)। সাধারণত, এই উন্নতিগুলি ইউনিট ফাঁকা থাকাকালীন হয়, কিন্তু ভাড়াটের লিখিত অনুমোদন নিয়ে ভাড়াটে থাকাকালীনও এগুলি করা যায়। IAI-এর কারণে ভাড়া বাড়ানোর ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই আগের ও পরের ছবি তুলতে হবে, বিকাশের স্থায়ী রেকর্ড রাখতে হবে এবং স্টেটে নথিপত্র জমা দিতে হবে।

বাড়িওয়ালার যে পরিমাণ অর্থ ভাড়ায় বাড়াতে পারেন, তা বিকাশের ব্যয়ের পরিমাণের দ্বারা নিধারিত হয়।

- যে ভবনগুলিতে 35টির বেশি অযাপাটর্মেন্ট আছে, সেখানে বাড়িওয়ালার বিকাশের ব্যয়ের 1/180th -এর সমান ভাড়া স্থায়ীভাবে বৃদ্ধি করতে পারেন (সবরাধিক \$83.33)।
- যে ভবনগুলিতে 35টি বা তার থেকে কম অযাপাটর্মেন্ট আছে, সেখানে বাড়িওয়ালার IAI-এর ব্যয়ের 1/168th -এর সমান ভাড়া স্থায়ীভাবে বৃদ্ধি করতে পারেন (সবরাধিক \$89.29)।

একটি IAI-এর জন্য ভাড়ার বৃদ্ধি সংগ্রহ করার আগে বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই অযাপাটর্মেন্ট “বিপজ্জনক” বা “অবিলাম্বে বিপজ্জনক” উল্লেখ্যন থিক করতে হবে।

ভাড়া থাকা ইউনিটের ক্ষেত্রে একটি DHCR ফর্মের অবশ্যই ভাড়াটের লিখিত সম্মতি থাকতে হবে।

IAI হিসাবে কোনও কাজ করতে চাইলে বাড়িওয়ালাকে অনুমতিপ্রাপ্ত ঠিকাদারকে দিয়ে কাজ করাতে হবে, যিনি ঠিকাদার ও বাড়িওয়ালার মধ্যে সাধারণ মালিকানার দ্বারা সম্বন্ধযুক্ত নন।

একজন বাড়িওয়ালার 15 বছরের মধ্যে তিনবার IAI দাবি করতে পারেন, ভাড়া বৃদ্ধির গণনায় মোট ব্যয় \$15,000-এর বেশি হতে পারে না। IAI সাময়িক এবং স্টেটিকে 30 বছর পরে আপনার ভাড়া থেকে অবশ্যই বাদ দিয়ে দেওয়া হবে।

একজন বাড়িওয়ালার অসবচ্ছলতা বা মজুরদের বৃদ্ধিপ্রাপ্ত ব্যয়ের ফলেও ভাড়া বাড়াতে পারেন।

ভাড়া বৃদ্ধিতে ছাড়

যেসকল ভাড়াটে বরিস্ঠ বয্কিত (62 বা তার বেশি) বা পর্তিবন্ধী ও ভাড়া নিয়নিতরূত, কম আয়ের আবাসন করের কের্ডিট (LIHTC), সীমিত লভযাংশ, পুনবিরূকাশ, আবাসন উন্নয়ন তহবিল নিগম (HDFC) বা Mitchell-Lama সমবায় বা ভাড়ায থাকেন, তাঁদের ভাড়া বৃদ্ধিতে নিদিরূষট কিছু ছাড় মঞ্জুর হতে পারে। ভাড়াটেরা NYC-এর অথরায়ন বিভাগে (212) 639-9675নমবুরে ফোন করে বা 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038 ঠিকানায় অবসিথত কেনেদর্ গিয়ে নিধরারণ করতে পারেন যে তাঁরা বরিস্ঠ নাগরিকের ভাড়া বৃদ্ধির ছাড় (SCRIE) বা একটি পর্তিবন্ধকতার ভাড়া বৃদ্ধির ছাড় (DRIE)-এর জনয্ যোগয্ কিনা। HDFC বা Mitchell-Lama অযাপাটরূমেন্টের কে্ষতের SCRIE/DRIE-এর জনয্ (212) 863-8494 নমবুরে NYC-এর আবাসন সংরকৃষণ ও বিকাশ বিভাগ (HPD)-এ যোগাযোগ করুন। নিউ ইয়র্ক স্টেটের অনযানয্ স্থানে থাকা ভাড়াটেরা তাঁদের যোগয্তা নিধরারণ করার জনয্ DHCR-এ যোগাযোগ করতে পারেন।

ভাড়া নিয়নিতরূত ভাড়াটেদের সুরকৃষা ভাড়া বৃদ্ধি

আগে বাড়িওয়ালারা ভাড়া নিয়নিতরূত ভাড়াটেদের কে্ষতের জবালানি দেওয়ার (এছাড়াও MCI এবং/অথবা IAI বৃদ্ধি) পাশাপাশি পর্তি বছর 7.5% পযরনূত ভাড়া বৃদ্ধি করতে পারতেন না।

এখন, বাড়িওয়ালারা একজন ভাড়া-নিয়নিতরূত ভাড়াটের ভাড়া এক বছরের ইজারা পুননরূবীকরণের জনয্ পাঁচটি সাম্পর্তিকতম ভাড়ার নিদেরূশিকা বোডেরূর বাযিরূক ভাড়া বৃদ্ধির গড় অথবা 7.5% (যেটি কম) পযরনূত বৃদ্ধিতে সীমাবদ্ধ।

বাড়িওয়ালারা এখন আর ভাড়া-নিয়নিতরূত ভাড়াটেদের কাছ থেকে জবালানির বয্য চাজরূ করতে পারেন না।

যদি আপনি বিশবাস করেন যে বাড়িওয়ালারা ভাড়া বৃদ্ধি সম্পকিরূত আইন অনুসরণ করছেন না, তাহলে আপনি hcr.ny.gov ওয়েবসাইটে নিউ ইয়র্ক স্টেটের বাড়ি ও সম্পরূদায় পুননরূবীকরণ বিভাগে অভিযোগ করতে পারেন।

পক্ষপাতমূলক ভাড়া

যেসকল স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যসহ ভাড়াটে আইনের দ্বারা নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার (যেটিকে পক্ষপাতমূলক ভাড়া বলা হয়) থেকে কম ভাড়া দেন, তাঁদের ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার সেক্ষেত্রে নাকচ করতে পারেন না এবং আইনের দ্বারা অধিকতর নিয়ন্ত্রিত ভাড়া অনুযায়ী ভাড়া বাড়াতে পারেন না। অথবা আপনার বাড়িওয়ালার আপনার পক্ষপাতমূলক ভাড়া, যদি MCIs বা IAIs-এর জন্য কোনও চার্জ থাকে, সেগুলিসহ ভাড়ার নিদেৰ্শিকা বোর্ডের দ্বারা স্থির করা শতাংশের থেকে বেশি বাড়াতে পারেন না।

ইজারায় আপনার আইনি ভাড়া পরদর্শিত থাকা উচিত এবং যদি আপনার কোনও অগরাধিকারভিত্তিক ভাড়া থাকে, তাহলে সেটি ইজারার সেই বিভাগে দেখানো যেতে পারে যেখানে বলা আছে: “পর্যোজ্য থাকলে কম ভাড়া নিতে হবে।”

অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়া

নিউ ইয়র্ক সিটি এবং Nassau, Rockland ও Westchester কাউন্টির নিদিষ্ট কয়েকটি কমিউনিটিতে, যেখানে ভাড়া স্থিতিকরণ বা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন পর্যোজ্য, সেখানে বাড়িওয়ালার আইনিভাবে নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার থেকে বেশি নিতে পারবেন না। বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যযুক্ত পরতিটি অ্যাপার্টমেন্ট DHCR-এর কাছে নিবন্ধন করতে হবে এবং নিবন্ধন বিবৃতির একটি পরতিলিপি ভাড়াটীদের বাম্বিরকভাবে পরদান করতে হবে। ভাড়াটেরা সরাসরি DHCR থেকেও তাদের অ্যাপার্টমেন্টের অতীতের ভাড়ার খতিয়ানের পরতিলিপি পেতে পারেন। এছাড়াও, ভাড়াটের 14 জুন, 2019-এর পরে অতিরিক্ত চার্জের দরুন সুদ ও তার সঙ্গে যুক্ত থরচ ও আইনজীবীর পারিশরমিক পুনরুদ্ধার করার অধিকার থাকতে পারে।

সাধারণভাবে, অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়ার ক্ষেত্রে জরিমানা হল মালিক আইনিভাবে নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার থেকে বেশি যে পরিমাণ রাশি নিয়েছেন এবং তার উপর জমা হওয়া সুদ। যদি ইচ্ছাকৃতভাবে অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়া হয়, তাহলে বাড়িওয়ালার অতিরিক্ত রাশির তিন গুণ জরিমানা দিতে দায়বদ্ধ। অতিরিক্ত ভাড়া ইচ্ছাকৃতভাবে নেওয়া হয়নি তা পরমাণের দায় বাড়িওয়ালার। যে ভাড়াটেরা মনে করেন তাদের থেকে অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়া হচ্ছে, তাদের DHCR এবং/অথবা একজন আইনজীবীর সঙ্গে যোগাযোগ করা উচিত।

ভাড়া সম্পর্কিত জামানত

ভাড়া নেওয়ার পরারম্ভে, সমস্ত ভাড়াটেকেই তাদের বাড়িওয়ালাকে জামানত দিতে হতে পারে, তবে এটি কোনোভাবেই এক মাসের ভাড়ার বেশি হবে না। এক মাসের সীমার অর্থ একজন বাড়িওয়ালার গত মাসের ভাড়া ও জামানত একসঙ্গে চাইতে পারেন না। তবে, যদি ইজারা একটি বধিরত রাশিতে নবীকরণ করা হয় বা ইজারার সময়কালে ভাড়া বৃদ্ধি করা হয়, তাহলে বাড়িওয়ালার জামানতের রাশিকে নতুন মাসিক ভাড়ার সমান করার জন্য ভাড়াটের থেকে অতিরিক্ত অর্থ সংগ্রহ করার অনুমতিপ্রাপ্ত। ভবনের ইউনিট সংখ্যা নির্বিশেষে বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই জামানতের রাশিকে তাদের ভাড়াটের মালিকানাধীন টরাস্ট ফান্ড হিসেবে বিবেচনা করতে হবে এবং তারা জামানতের রাশিকে নিজস্ব অর্থের সঙ্গে মিশিয়ে ফেলতে পারবেন না।

ছ'টি বা তার বেশি অ্যাপার্টমেন্ট থাকা ভবনের বাড়িওয়ালাদের সমস্ত জামানতের অর্থ নিউ ইয়র্ক-এর কোনও বয়স্ক অ্যাকাউন্টে জমা রাখতে হবে যার উপর পরয়োজ্য হারে সুদ জমা হবে। পর্তেয়ক ভাড়াটেকে অবশ্যই বয়স্কের নাম ও ঠিকানা ও জমা করা রাশির পরিমাণ লিখিতভাবে জানাতে হবে। বাড়িওয়ালার আমানতের পরিমাণের 1% বাম্বিরক পরশাসনিক বয়স হিসেবে সংগ্রহ করতে অনুমতিপ্রাপ্ত। আমানতের উপর জমা হওয়া অন্যান্য সমস্ত সুদের অধিকার ভাড়াটের। এই সুদ বাম্বিরকভাবে পরদান, ভাড়ায় পরযোগ বা ইজারার সময়কালের শেষে পরদানের বিকল্পগুলি ভাড়াটের অবশ্যই দিতে হবে। যদি ছয়ের কম অ্যাপার্টমেন্ট থাকা ভবনের কোনও বাড়িওয়ালার সেবচ্ছায় জামানতের অর্থ সুদ পরদানকারী বয়স্ক অ্যাকাউন্টে জমা রাখেন, তাহলে তাকেও এই নিয়মগুলি অবশ্যই মেনে চলতে হবে।

উদাহরণস্বরূপ: একজন ভাড়াটে জামানত হিসাবে \$1,000 পরদান করলেন। বাড়িওয়ালার এই অর্থ 1.5% সুদ পরদানকারী বয়স্ক অ্যাকাউন্টে জমা দিলেন। বছরের শেষে, অ্যাকাউন্টে \$15.00 সুদ জমা হবে। ভাড়াটের পরাপয় \$5.00 এবং বাড়িওয়ালার পরশাসনিক খরচ হিসাবে \$10.00, অর্থাত্ আমানতের রাশির 1%, রেখে দিতে পারেন।

বাড়িওয়ালার জামানত ব্যবহার করতে পারেন কোনও অপরিশোধিত ভাড়া পরিশোধ করতে বা সর্বাভাবিক ক্ষয়ক্ষতি বয়তিরেকে ভাড়াটে যদি অ্যাপার্টমেন্টের কোনও ক্ষতিসাধন করে তাহলে তা মেরামতের যৌকিতক খরচ হিসাবে।

আপনার জামানত ফেরত পাওয়া – অনিয়ন্ত্রিত ইউনিট

ভাড়া স্থিতিকরণ বা ভাড়া নিয়ন্ত্রণ পরয়োজ্য নেই এমন ইউনিটের ভাড়াটেকের কেষ্টের ভাড়াটে চলে যাওয়ার 14 দিনের মধ্যে বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই জামানতের অর্থ ফিরিয়ে দিতে হবে।

বাড়িওয়ালা যদি কষতির কারণে জামানত থেকে কোনও অর্থ নেন, তাহলে তাদের অবশ্যই কষতি ও তার মেরামতের খরচের বণরনা দেওয়া একটি সুস্পষ্ট “রসিদ” পরদান করতে হবে। ভাড়াটে চলে যাওয়ার 14 দিনের মধ্যে যদি বাড়িওয়ালা এই রসিদ পরদান না করেন, তাহলে কষতি হোক বা না হোক, তাদের জামানতের সম্পূর্ণ অর্থ ফিরিয়ে দিতে হবে।

চলে যাওয়ার পরিকল্পনা আছে এমন ভাড়াটেরা চলে যাওয়ার তারিখের আগে বাড়িওয়ালাকে অফার্টরমেন্ট (বা ভাড়াবাড়ি বা অনর্থ খরনের বাড়ি ভাড়া) পরিদশরন করে নেওয়ার অনুরোধ করতে পারেন। পরিদশরনের সময় তাদের অবশ্যই ভাড়াটেকে উপস্থিত থাকতে দিতে হবে। সেই পরিদশরনে, বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটেকে জানাতে হবে যে কী মেরামত বা পরিষ্কার করা পরয়োজন। বাড়িওয়ালাকে জামানতের একটি অংশ বা সম্পূর্ণ রাশি নিজের কাছে রেখে দেওয়া থেকে আটকাতে কোনও সমস্যা নিজে সমাধান করার সুযোগ ভাড়াটের থাকবে।

যদি বাড়িওয়ালা ইচ্ছাকৃতভাবে এই আইন ভংগ করেন, তাহলে জামানতের দিব্গুণ পররন্ত অর্থরাশি ভাড়াটের পরাপস্ব হতে পারে।

দর্শ্টবস্ব: বতরমানে, এই আইনগুলি কেবল ভাড়ার নিয়ন্ত্রণহীন ইউনিটের ভাড়াটেকের কেষ্টেরই পরয়োজ্য। নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার ইউনিটে, ভাড়াটে ফেরত চাক বা না চাক, বাড়িওয়ালাকে ইজারা শেষে বা তারপরে যৌক্তিক সময়কালের মধ্যে আইনভাবে কেটে নেওয়া রাশি বাদ দিয়ে জামানতের অর্থ অবশ্যই ভাড়াটেকে ফিরিয়ে দিতে হবে। চলে যাওয়ার সময়, ভাড়াটেকে অফার্টরমেন্ট থেকে সমস্ব বস্কিতগত জিনিসপতর্ ও আবজরনা সরিয়ে এবং কোনও ছোটখাটো মেরামত পরয়োজন হলে তা করে অফার্টরমেন্টকে পরিষ্কার অবস্থায় ছেড়ে যেতে হবে।

আপনার ভাড়ার জামানত ফেরত পাওয়ার ক্ষেত্রে আমাদের দপ্তর আপনাকে সহায়তা করে পারে। সহায়তার অনুরোধ জানাতে কেবল ভাড়ার জামানত সংক্রান্ত অভিযোগ দায়ের করুন এখানে: নিউ ইয়র্ক স্টেট অ্যাটর্নির জেনারেল বুয়রোর গ্রাহক পর্তারণা ও নিরাপত্তা দপ্তর। আপনি ফর্মটি

forms.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome ওয়েবসাইটে পেতে পারেন।

ভবন বিকরয়

যদি ভবন বিকর করে দেওয়া হয়, তাহলে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই পাঁচ দিনের মধ্যে সমস্ত জামানত নতুন মালিকের কাছে স্থানান্তর করতে হবে বা জামানত ভাড়াটীদের ফিরিয়ে দিতে হবে। বাড়িওয়ালাকে নিবন্ধিত বা পর্তস্থিত চিঠির মাধ্যমে অবশ্যই ভাড়াটীদের নতুন মালিকের নাম ও ঠিকানা সম্পর্কে অবহিত করতে হবে।

স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যযুক্ত ভবনের কের্তারা জামানত ও অর্জিত কোনও পর্তকার সুদ ফেরত দেওয়ার বিষয়ে সরাসরি ভাড়াটীদের কাছে দায়বদ্ধ। নতুন মালিক পুরনো বাড়িওয়ালার থেকে জামানতের অর্থ পেয়ে থাকুন বা না থাকুন, এই দায়িত্ব বিদ্যমান থাকে।

স্থিতিশীল ভাড়ার বৈশিষ্ট্যযুক্ত ভবন অথবা ছয় বা তার বেশি অ্যাপার্টমেন্ট থাকা ভবন, যেখানে ভাড়াটীদের লিখিত ইজারা আছে, সেগুলির কের্তারা জামানত ও সুদ ফেরত দেওয়ার বিষয়ে সরাসরি ভাড়াটীদের কাছে দায়বদ্ধ যখন জামানত সম্পর্কে কের্তার “পর্তৃত জ্ঞান” থাকে। আইনটি নিদিষ্টভাবে উল্লেখ করে যখন একজন নতুন মালিকের জামানত সম্পর্কে “পর্তৃত জ্ঞান” আছে বলে বিবেচনা করা হয় (সাধারণ বাধ্যবাধকতা আইন, অনুচ্ছেদ 7, শিরোনাম 1)।

জামানত সংক্রান্ত কোনও সমস্যা দেখা দিলে, অন্য কোনও পদক্ষেপ নেওয়ার আগে ভাড়াটীদের পর্তমে বাড়িওয়ালার সঙ্গে বিষয়গুলি সমাধান করার চেষ্টা করা উচিত। যদি কোনও বিবাদের নিষ্পত্তি করা না যায়, তাহলে ভাড়াটেরা অ্যাটর্নির জেনারেলের নিকটম স্থানীয় দপ্তরে যোগাযোগ করতে পারেন, যা এই পুস্তিকার শেষে তালিকা হিসাবে দেওয়া আছে।



ইজারার উত্তরাধিকার বা সমাপ্তি

উপভাড়া দেওয়া বা ইজারা বরাদ্দ করা

উপভাড়া দেওয়া বা বরাদ্দকরণ কোনও অযাপাটর্মেন্টে ভাড়াটের আইনি অধিকার অনয্ কোনও বয্কিতকে স্থানান্তর করার পদ্ধতি। এখানে দুটির পাথরকয্ দেখানো হল।

উপভাড়া

উপভাড়া দেওয়ার অথর্ ভাড়াটে সামযিকভাবে অযাপাটর্মেন্ট ছেড়ে যাচ্ছেন এবং সেই কারণে অযাপাটর্মেন্ট সম্পূর্ণ অধিকারের থেকে কম স্থানান্তর করছেন। যে ভাড়াটে একটি অযাপাটর্মেন্ট উপভাড়া দিচ্ছেন তাকে মূল ভাড়াটে এবং যে বয্কিত সামযিকভাবে ভাড়া নিচ্ছেন, তাকে উপভাড়াটে বলা হয়।

তিন বা তার থেকে কম অযাপাটর্মেন্ট থাকা ভবনের ভাড়াটেদের উপভাড়া দেওয়ার অধিকার নেই। তারা বাড়িওয়ালাকে উপভাড়ার জনয্ অনুরোধ জানাতে পারেন তবে বাড়িওয়ালার রাজি হওয়া আবশযিক নয়। যদি বাড়িওয়ালা উপভাড়াতে অযৌকিতকভাবে সম্মতি না জানান, তাহলে ভাড়াটের একমাতর্ পর্তিকার হল বাড়িওয়ালাকে বিজ্গ্রাপিত করার 30 দিন পর তাদের ইজারা ভাড়া দেওয়া।

চার বা তার বেশি অযাপাটর্মেন্ট থাকা ভবনের ভাড়াটেদের বাড়িওয়ালার অগির্ম সম্মতি-সহ উপভাড়া দেওয়ার অধিকার আছে। ভাড়াটের উপভাড়া দেওয়ার অধিকার সীমাবদ্ধকারী কোনও ইজারার সংস্থান সরকারি নীতি সাপেক্ষে অকাঙ্কর হবে। যদি বাড়িওয়ালা উপভাড়া দিতে সম্মতি দেন, তাহলেও ভাড়াটে ভবিষ্যতের সমস্ত ভাড়া-সহ ইজারার বাধয্বাধকতা সম্পকের বাড়িওয়ালার কাছে দায়বদ্ধ থাকবেন। যদি বাড়িওয়ালা যৌক্তিক কারণে উপভাড়ায় সম্মতি না জানান, তাহলে ভাড়াটে উপভাড়া দিতে পারবেন না এবং বাড়িওয়ালার ভাড়াটেকে ইজারা থেকে মুক্ত করার পরয়োজন নেই। যদি বাড়িওয়ালা অযৌক্তিক কারণে উপভাড়ায় সম্মতি না জানান, তবুও ভাড়াটে উপভাড়া দিতে পারেন। যদি কোনও মামলা উত্থিত হয়, তাহলে ভাড়াটে আদালতের খরচ এবং আইনজীবীর পারিশরমিক পুনরুদ্ধার করতে পারেন যদি বিচারপতি রায় দেন যে বাড়িওয়ালা ইচ্ছাকৃতভাবে উপভাড়ায় সম্মতি দেননি (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 226-b(2))।

উপভাড়া দিতে ইচ্ছুক ভাড়াটেদের এই ধাপগুলি অনুসরণ করতে হবে:

1. ভাড়াটেকে অবশ্যই পরাপ্তিসবীকার রসিদের অনুরোধ-সহ পর্তয্যিত চিঠির মাধ্যমে বাড়িওয়ালাকে লিখিতভাবে অনুরোধ জানাতে হবে। অনুরোধে নিম্নলিখিত তথ্যগুলি অবশ্যই থাকতে হবে:
(a) উপভাড়ার সময়সীমা; (b) পরস্তাবিত উপভাড়াটের নাম, বাড়ি এবং বয্বসায়িক ঠিকানা; (c) উপভাড়া দেওয়ার কারণ; (d) উপভাড়া চলাকালীন ভাড়াটের ঠিকানা; (e) কোনও সহ-ভাড়াটে বা গয্বারান্টরের লিখিত সম্মতি এবং (f) পরস্তাবিত উপভাড়ার একটি পর্তিলিপি ও তার সঙ্গে উপলব্ধ থাকলে ভাড়াটের নিজের ইজারার একটি পর্তিলিপি।
2. এই অনুরোধ সংকরান্ত চিঠি পাঠানোর দশ দিনের মধ্যে বাড়িওয়ালা ভাড়াটের থেকে অতিরিক্ত তথ্য চাইতে পারেন। অতিরিক্ত তথ্যের কোনও অনুরোধ অযথা অসুবিধা সৃষ্টিকারী নাও হতে পারে।

3. ভাড়াটের উপভাড়া দেওয়ার অনুরোধের চিঠি পাঠানোর 30 দিনের মধ্যে বা বাড়িওয়ালার অতিরিক্ত তথ্য চাওয়ার 30 দিনের মধ্যে, যেটি পরবর্তী, বাড়িওয়ালাকে সম্মতি পরদানের বিজ্ঞপ্তি বা সম্মতি দিতে অস্বীকার করলে তার কারণ অবশ্যই ভাড়াটেকে পাঠাতে হবে। বাড়িওয়ালার এই লিখিত বিজ্ঞপ্তি পাঠানোর বখতরতা উপভাড়া সম্মতি পরদান হিসাবে বিবেচনা করা হবে (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 226-b(2))।

স্থিতিশীল ভাড়ায় থাকা ভাড়াটেদের ক্ষেত্রে সীমাবদ্ধ অতিরিক্ত পরয়োজনীয়তা:

- উপভাড়াটেকে ধার্য করা ভাড়া স্থিতিশীল ভাড়ার বেশি হতে পারে না এবং একটি সজ্জিত বাসস্থানের ভাড়ার জন্য ভাড়াটেকে 10% সারচাজর্ পরদেয় হবে। তদতিরিক্ত, মালিককে পরদেয় স্থিতিশীল ভাড়া, যা কেবল উপভাড়ার সময়কালে কাযরকর থাকবে, “উপভাড়া ভাতা” পরিমাণে বৃদ্ধি করা যেতে পারে যা ভাড়া নিদেরশিকা বোডর্ দবারা নিধরারিত। কোনও উপভাড়াটের থেকে অতিরিক্ত ভাড়া নেওয়া হলে তিনি DHCR-এ অভিযোগ দায়ের করতে পারেন বা আদালতে মূল ভাড়াটের বিরুদ্ধে মামলা করতে পারেন অতিরিক্ত ভাড়া ও সুদ, আইনজীবীর পারিশরমিক এবং পরয়োজ্য হলে ক্ষতির তিনগুণ পরিমাণ রাশি পুনরুদ্ধার করার জন্য (9 NYCRR § 2525.6(e));
- মূল ভাড়াটেকে অবশ্যই পরমাণ করতে হবে যে অযাপাটর্মেন্টটিকে সবর্দা মূল বাসস্থান হিসাবে বজায় রাখা হয়েছে এবং উপভাড়া শেষ হওয়ার পর পুনরায় দখল নেওয়ার অভিপরায় অবশ্যই পরদশর্ন করতে হবে এবং
- উপভাড়াটের নয়, মূল ভাড়াটের অধিকার আছে ইজারা নবীকরণ করার এবং সমবায়ে রূপান্তরের ফলে উদ্ভূত কোনও অধিকার পরাপ্ত হওয়ার। উপভাড়ার সময়কাল মূল ভাড়াটের ইজারার সময়কালের বেশি হতে পারে। ভাড়াটে যে কোনও চার বছরের সময়কালে দুই বছরের বেশি উপভাড়া নাও দিতে পারেন (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6)। গৌণ বাসস্থানের ভিত্তিতে একজন বাড়িওয়ালার স্থিতিশীল ভাড়ার পরাঙগণের অধিকার চাওয়ার কারণ হতে পারে বারংবার অথবা দীঘর্স্থায়ী উপভাড়া (9 NYCRR § 2520.6(u))।

ইজারা বরাদ্দ করা

বরাদ্দ করার অর্থ ভাড়াটে অযাপার্টমেন্টে ইজারার সম্পূর্ণ অধিকার অনয্ কোনও বয্ক্তিকে স্থানান্তর করছেন এবং স্থায়ীভাবে পরাঙ্গণ ছেড়ে চলে যাচ্ছেন। উপভাড়া দেওয়ার অধিকারের থেকে ইজারা বরাদ্দ করার অধিকার অনেকাংশেই সীমিত। আইনসম্মত নয় এমন উপভাড়া বা বরাদ্দকরণ উচ্ছেদের কারণ হতে পারে।

বাড়িওয়ালার লিখিত সম্মতি ছাড়া ভাড়াটে ইজারা বরাদ্দ করতে সক্ষম নাও হতে পারেন। বাড়িওয়ালার কোনও কারণ ছাড়াই সম্মতি পরদান আটকে রাখতে পারেন। যদি বাড়িওয়ালার যৌক্তিক কারণে সম্মতি দিতে অসবীকার করেন, তাহলে ভাড়াটে বরাদ্দ করতে পারবেন না এবং তিনি ইজারা থেকে মুক্ত হওয়ার অধিকারপরা্প্ত নন। যদি বাড়িওয়ালার অযৌক্তিক কারণে সম্মতি দিতে অসবীকার করেন, তাহলে বাড়িওয়ালাকে অনুরোধ করার 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটে ইজারা থেকে মুক্ত হওয়ার অধিকারপরা্প্ত (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 226-b(1))।

অযাপার্টমেন্ট ভাগ করে নেওয়া

বাড়িওয়ালার দব্বারা কোনও অযাপার্টমেন্টে বসবাসের অধিকার ইজারায় উল্লিখিত ভাড়াটে বা ভাড়াটে ও তার মূল পরিবারে সীমাবদ্ধ রাখা বেআইনি। যখন ইজারায় কেবল একজন ভাড়াটের নাম থাকে, সেই ভাড়াটে অযাপার্টমেন্ট ভাগ করে নিতে পারেন তার মূল পরিবারের সঙ্গে এবং একজন অতিরিক্ত বসবাসকারী ও তার নিভর্রশীল সন্তানদের সঙ্গে এই শতের যে ভাড়াটে বা ভাড়াটের জীবনসঙ্গী পরাঙ্গণটি তাদের মূল বাসস্থান হিসাবে ভোগ করছেন। যখন ইজারায় একের বেশি ভাড়াটের নাম থাকে, সেই ভাড়াটেরা তাদের অযাপার্টমেন্ট ভাগ করে নিতে পারেন তাদের মূল পরিবারের সঙ্গে এবং যদি ইজারায় উল্লিখিত কোনও একজন ভাড়াটে চলে যায়, তাহলে সেই ভাড়াটের পরিবর্তে আরেকজন বসবাসকারী ও তার নিভর্রশীল সন্তানদের নেওয়া যেতে পারে। ইজারায় উল্লিখিত ভাড়াটেদের অন্তত একজনকে বা সেই ভাড়াটের জীবনসঙ্গীকে ভাগ করে নেওয়া অযাপার্টমেন্টটিকে অবশয্ই মূল বাসস্থান হিসাবে ভোগ করতে হবে।

অযাপাটর্মেন্টে কোনও বসবাসকারী আসার 30 দিনের মধ্যে বা বাড়িওয়ালার এই সংকরান্ত তথেষ্বর অনুরোধ জানানোর 30 দিনের মধ্যে ভাড়াটেকে অবশযই বসবাসকারীর নাম বাড়িওয়ালাকে জানাতে হবে। যদি ইজারায় উল্লিখিত ভাড়াটে চলে যায়, তাহলে বাড়িওয়ালার সুস্পয্ট সম্মতি ছাড়া অবশিষ্ট বসবাসকারীর বসবাস চালিয়ে যাওয়ার কোনও অধিকার নেই।

অতিরিক্ত লোকসংখযা সংকরান্ত আইনি মানদণ্ড মেনে চলতে বাড়িওয়ালার কোনও অযাপাটর্মেন্টে বসবাসকারীর সংখযা সীমিত করে দিতে পারেন (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 235-f)।

ইজারার উত্তরাধিকার সংকরান্ত অধিকার

ভাড়া নিয়ন্তরণ, ভাড়া স্থিতিকরণের আওতাধীন নয় এমন অযাপাটর্মেন্টে বা কোনও নিয়ন্তরক চুক্তি দ্বারা পরিচালিত অনয কোনও আবাসনে বসবাসকারী পরিবারের সদস্যদের সাধারণত মৃত বা স্থায়ীভাবে পরাঙগণ ছেড়ে চলে যাওয়া কোনও ভাড়াটের উত্তরাধিকারী হওয়ার অধিকার থাকে না। নিয়ন্তরত ভাড়া বা স্থিতিশীল ভাড়ার কোনও অযাপাটর্মেন্টে বসবাসকারী পরিবারের কোনও সদস্যের মৃত বা স্থায়ীভাবে চলে যাওয়া কোনও নথিভুক্ত ভাড়াটের উত্তরাধিকার সংকরান্ত অধিকার DHCR নিয়মাবলীর আওতাধীন। এই নিয়মাবলীর অধীনে, “পরিবারের সদস্য” হিসাবে সংজ্ঞায়িত করা হয় ভাড়াটের স্বামী, স্তরী, পুত্র, কনযা, সত্পুত্র, সত্ কনযা, পিতা, মাতা, সত্ পিতা, সত্ মাতা, ভাই, বোন, ঠাকুরদা, ঠাকুমা, নাতি, নাতনি, শব্শুর, শাশুড়ি, জামাই বা পুত্রবধু অথবা ভাড়াটের সঙ্গে অযাপাটর্মেন্টে মূল আবাসিক হিসাবে বসবাসকারী অনয কোনও বযুক্ত যিনি ভাড়াটের সঙ্গে আবেগগত ও আথিরক অঙগীকার এবং পারস্পরিক নিভরতা পরমাণ করতে পারবেন (9 NYCRR § 2520.6(o) (2))।

নূনতম বসবাস — পরিবারের একজন সদস্য নথিভুক্ত ভাড়াটের মৃত্যু বা

স্থায়ীভাবে চলে যাওয়ার পর তার উত্তরাধিকারী হতে পারেন এই শতের যে পরিবারের সদস্য এই ধরনের মূল আবাসিকের সঙ্গে বসবাস করেছেন হয়

(1) অন্ততপক্ষে দুই বছর (বরিস্ঠ নাগরিক বা বিকলাঙ্গ বয়স্কদের সঙ্গে বসবাসকারী বয়স্কদের ক্ষেত্রে এক বছর) অথবা

(2) ভাড়া বা সম্পর্ক শুরু হওয়া থেকে, যদি ভাড়া বা সম্পর্ক দুই বছরের কম হয়ে থাকে— বা বরিস্ঠ নাগরিক বা বিকলাঙ্গতা নিয়ে বসবাসকারী বয়স্কদের ক্ষেত্রে এক বছর (9 NYCRR § 2523.5)।

বসবাস সংক্রান্ত ন্যূনতম পরয়োজনীয়তা সেই সময়কাল দ্বারা বিগ্নিত বলে বিবেচনা করা হবে না যখন “পরিবারের সদস্য” সক্রিয় সামরিক পরিষেবা নিযুক্ত, পূর্ণ সময়ের শিক্ষার্থী হিসাবে নথিভুক্ত, আদালতের আদেশের কারণে না থাকা, কর্মসংস্থানের জন্য সাময়িকভাবে স্থানান্তর, হাসপাতালে ভর্তি হওয়া বা অন্য কোনও যৌক্তিক কারণে সাময়িকভাবে অন্য স্থানে থাকে।

অ্যাপার্টমেন্ট বসবাসকারী সকল বয়স্ক যারা উত্তরাধিকার বা উচ্ছেদ থেকে সুরক্ষা পরাপ্ত হতে পারেন, তাদের সম্পর্ক বাড়িওয়ালার জ্ঞাত আছেন তা নিশ্চিত করার জন্য একজন ভাড়াটে চাইলে সমস্ত অতিরিক্ত বসবাসকারীকে তালিকাচুক্ত করে বাড়িওয়ালাকে একটি বিজ্ঞপ্তি পরদান করতে পারেন (9 NYCRR § 2523.5(b)(2))। বাড়িওয়ালার অ্যাপার্টমেন্ট বসবাসকারী সকল বয়স্কদের নাম জানানোর জন্য ভাড়াটেকে অনুরোধ করতে পারেন, তবে কোনও বারো মাসের সময়কালের মধ্যে একবারের বেশি নয়।

পরিবারের অবশিষ্ট সদস্যরা যারা সরকারি অর্থপরাপ্ত আবাসনে

(যেমন সরকার দ্বারা নির্মিত, স্থানীয় পৌরসভার মালিকানাধীন একটি অ্যাপার্টমেন্ট বা মূল ভাড়াটের ধারা ৪ মোতাবেক ভাড়া সহায়তা রয়েছে এমন একটি অ্যাপার্টমেন্ট) বসবাস করেন এবং যেখানে নথিভুক্ত ভাড়াটে মারা গেছেন বা চলে গেছেন, তারাও সেই ভাড়াটের ইজারা এবং/অথবা ভাড়ার উপর ভিত্তিক সংক্রান্ত উত্তরাধিকারের অধিকার পেতে পারেন। এই সকল পরিস্থিতিতে উত্তরাধিকারের অধিকার পরাধিকারকারী পরিবারের সদস্যদের তারা যোগ্যতার মাপকাঠি পূরণ করছেন কিনা তা নিশ্চয়তা করার জন্য অবশ্যই পর্যালোচনা যুক্তরাষ্ট্রীয় ও পৌর বিধি এবং স্থানীয় গণ আবাসন কতৃপক্ষের নিয়মাবলী পরীক্ষা করতে হবে। যুক্তরাষ্ট্রীয় বিধির অধীনে, একজন ভাড়াটের পরিবারের অবশিষ্ট সদস্য হিসাবে দাবি করা বহুকৃতরা যদি এই জাতীয় স্থিতি সম্পর্কে একটি বিশ্বাসযোগ্য দাবি জানান, তাহলে তারা উচ্ছেদের আগে অভিযোগের শুনানির সুযোগ পাওয়ার অধিকারপরাপ্ত।

ইজারার সমাপ্তি

আপনি যদি ইজারা শেষ হওয়ার আগে আপনার অ্যাপার্টমেন্ট বা অন্য ভাড়াবাড়ি ছেড়ে দেন, তাহলে আপনার বাড়িওয়ালাকে শূন্যস্থান পূরণ করার জন্য অবশ্যই একটি সতর্কতা করতে হবে। যদি বাড়িওয়ালার নতুন ভাড়াটে খুঁজে পান এবং নতুন ভাড়াটের ভাড়া আপনার ভাড়ার সমান বা বেশি হয়, তাহলে আপনার ইজারা সমাপ্ত বলে বিবেচনা করা হবে এবং আপনি আর ভাড়ার জন্য দায়বদ্ধ থাকবেন না।

বরিস্ত নাগরিক বা পরতিবন্ধী বহুকৃতদের ইজারা সমাপ্তি

ভাড়াটে বা তাদের জীবনসঙ্গী বা তাদের সঙ্গে বসবাসকারী নিভর্রশীল যাদের বয়স 62 বা তার বেশি বা যারা ইজারার সময়কালে 62 বছর বয়সী হয়ে যাবেন বা কাযরনিবর্রাহী আইন 292 (21) অনুসারে সংজ্ঞায়িত পর্তিবন্থী বয্কিতরা তাদের ইজারা সমাপ্ত করার অধিকারপরাপ্ত যদি:

- তারা একজন চিকিত্সকের দব্বারা শংসায়িত হন যে শারীরিক কারণে তারা আর সব্তন্তর্র্ভাবে বসবাস করতে সক্ষম নন এবং পরিবারের কোনও সদসেয্বর বাসস্থানে চলে যাবেন অথবা
- তারা পরাপ্তবয়স্কদের যত্নের বয্বস্থা, আবাসিক সব্বাস্থয্সেবা বয্বস্থা, কম বা মাঝারি উপাজর্রনকারীদের ভতুর্রকিপরাপ্ত আবাসন অথবা বরিস্থ নারগরিক বা পর্তিবন্থী বয্কিতদের জনয অনযানয আবাসনে স্থানান্তরিত হন। পর্কৃত সম্পত্তি আইন §227-a(1)।

ভাড়াটের উপরে উল্লিখিত কোনও সংস্থানে চলে যাওয়ার অভিপরায় সম্পকের বিজ্ঞপ্তি করা হলে, বাড়িওয়ালাকে অবশযই ইজারার অবশিষ্ট সময়ের জনয ভাড়া পরদানের দায় থেকে ভাড়াটেকে মুক্ত করতে হবে এবং অগির্রম কোনও অথর্র পরদত্ত থাকলে তা হিসাবে যুক্ত করে সামঞ্জস্য অনতে হবে।

লিখিত বিজ্ঞপ্তিতে অবশযই অন্তভুর্রক্ত থাকতে হবে:

- সমাপ্তির তারিখ: আইনে বলা আছে, সমাপ্তির তারিখ পরবতর্রী ভাড়া পরদানের তারিখের (বিজ্ঞপ্তি পৌছানোর পর) পর তির্রশ দিনের আগে কোনোভাবেই কাযর্রকর হবে না। বিজ্ঞপ্তিটি পাঠানোর পাঁচ দিন পর সেটি পৌছেছে বলে বিবেচনা করা হয়। উদাহরণসব্বরূপ: যদি বাড়িওয়ালাকে 5 এপির্রল বিজ্ঞপ্তি পরেরগ করা হয়, তাহলে বিজ্ঞপ্তিটি 10 এপির্রল গৃহীত হয়েছে বলে বিবেচনা করা হয়। যেহেতু পরবতর্রী ভাড়া পরদানের তারিখ (10 এপির্রলের পর) 1 মে, তাই ইজারা সমাপ্তির তারিখ সবচেয়ে আগে কাযর্রকর হতে পারে 1 জুন;
- একজন চিকিত্সকের শংসাপতর্র যে বয্কিতটি শারীরিক কারণে আর সব্তন্তর্র্ভাবে বসবাস করতে সক্ষম নন এবং
- ইজারা ভগ্গকারী বরিস্থ বয্কিতদের কে্ষতের, বিজ্ঞপ্তির সঙ্গে থাকতে হবে পরিবারের একজন সদসেয্বর নোটারি করা বিবৃতি যেখানে

বলা আছে যে সেই বরিষ্ঠ বয্কিত সম্পকিত এবং অন্তত ছয় মাসের জনয্ তার বাসস্থানে যাচ্ছেন যদি ভতির বকেয়া থাকে তাহলে বকেয়া ভতির নথি-সহ অথবা উপরে উল্লিখিত কোনও একটি সংস্থানে ভতির হচ্ছেন (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 227-a(2)(a)।

পরতিবন্ধী বয্কিতদের কেষ্টের বিজ্ঞপ্তিতে অতিরিক্তভাবে পরিবারের কোনও সদস্যের নোটারি করা বিবৃতি থাকার পরয়োজন নেই। (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 227-a(2)(b)।

যদি কেউ ভাড়াটে বা ভাড়াটের জীবনসঙ্গীকে যে স্থান ছেড়ে চলে যাওয়া হবে সেখান থেকে বয্কিতগত জিনিসপত্র, পোশাক, আসবাব বা অন্য কোনও বয্কিতগত সম্পত্তি সরাতে বাধা দেয়, তাহলে সে বেআইনি কাজ করায় দোষী হবে (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 227-a(3))।

কোনও ইউনিটের সংস্থানের মালিক বা ইজারাদাতা, যেখানে একজন বরিষ্ঠ নাগরিক বা পরতিবন্ধী বয্কিত ইজারা সমাপ্ত করার পর পরবেশ করবেন, তাদের এই ধরনের ভাড়াটেকে আইনের অধীন ভাড়াটের অধিকার সম্পকের ভতির আবেদন পত্রের মাধ্যমে অবহিত করা উচিত (পরকৃত সম্পত্তি আইন §227-a(3-a))।

নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে সমস্ত নিয়ন্ত্রিত ভাড়ার অয্পাটর্মেন্ট বা স্থিতিশীল ভাড়ার অয্পাটর্মেন্ট মালিকের ভোগদখলের উদ্দেশ্যে একজন বরিষ্ঠ নাগরিক উচ্ছেদ নাও হতে পারেন। নিউ ইয়র্ক সিটিতে, একজন বাড়িওয়ালা একজন বরিষ্ঠ নাগরিককে এই উদ্দেশ্যে উচ্ছেদ করতে পারেন কেবলমাত্র যদি ভাড়াটেকে নিকটবর্তী অঞ্চলে সমান বা কম ভাড়ায় সমতুল্য বা উচ্চ মানের অয্পাটর্মেন্ট পরদান করা হয়। (9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; NYC অয্ডমিন। কোড § 26408(b)(1))

সামরিক বয্কিতদের ইজারার সমাপ্ত

সামরিক বাহিনীতে সক্রিয় দায়িত্বে পরবেশকারী বয্কিত আবাসিক ইজারা

সমাপ্ত করতে পারেন যদি:

- ইজারাটি বাহিনীর সদস্য দ্বারা সক্রিয় দায়িত্বে পরবেশের আগে সম্পন্ন হয়েছিল এবং
- ইজারা করা পরাঙ্গণটি সদস্য বা সদস্যের উপর নিভরশীল ব্যক্তিদের দখলে ছিল।

এই ধরনের যে কোনও ইজারা সামরিক পরিষেবা শুরু হওয়ার পর যে কোনও সময়ে বাড়িওয়ালাকে লিখিত বিজ্ঞপ্তি পরদানের মাধ্যমে সমাপ্ত করা যেতে পারে। মাসিক পরদেয় অর্থ বয়বস্থায় থাকা কোনও ইজারার সমাপ্তি পরবর্তী প্রথম বকেয়া ভাড়া পরদানের তারিখের পর 30 দিন পর্যন্ত কাঙ্ক্ষিত হয় না (NY সামরিক আইন § 310)।

গাহরস্থ্য হিংসার শিকার ব্যক্তিদের ইজারার সমাপ্তি

একজন ভাড়াটে বা ভাড়াটের বাড়ির সদস্য যিনি গাহরস্থ্য হিংসার

শিকার এবং তাদের অযাপাটরমেন্টে থাকলে পরবর্তরীতে আরও সম্ভাব্য গাহরস্থথ্ হিংসার সম্মুখীন হওয়ার যৌক্তিক ভয় পান, তিনি বাড়িওয়ালাকে চলে যাওয়ার বিজ্ঞপ্তি পাঠিয়ে ইজারা সমাপ্ত করতে পারেন। বিজ্ঞপ্তিটি ভাড়াটের চলে যাওয়ার অভিপরায় থাকা দিনের অন্ততপক্ষে 30 দিন আগে পাঠাতে হবে এবং সেখানে অবশ্যই বিবৃত থাকতে হবে যে ভাড়াটে বা ভাড়াটের বাড়ির সদস্য গাহরস্থথ্ হিংসার শিকার হয়েছেন এবং যৌক্তিকভাবে বিশ্বাস করেন ভাড়াটে বা ভাড়াটের বাড়ির সদস্য গাহরস্থথ্ হিংসার ফলস্বরূপ অযাপাটরমেন্ট সুরক্ষিতভাবে থাকতে অক্ষম। বিজ্ঞপ্তি পাঠানোর 25 দিনের মধ্যে ভাড়াটেকে অবশ্যই নথি পরদান করতে হবে যে ভাড়াটে বা বাড়ির সদস্য গাহরস্থথ্ হিংসার শিকার। নথিতে নিরাপত্তার আদেশ, গাহরস্থথ্ হিংসা সম্পর্কিত আইন পরণয়নের অভিযোগ, গাহরস্থথ্ হিংসা সম্পর্কিত চিকিত্সার স্বাস্থ্যসেবা সরবরাহকারীর একটি রেকর্ড, বা ভাড়াটে বা পরিবারের সদস্যের জানানো গাহরস্থথ্ হিংসার বিষয়ে যোগ্য তৃতীয় পক্ষের লিখিত যাচাইকরণ অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে। বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই গাহরস্থথ্ হিংসা সম্পর্কিত সমস্ত নথি পরদর্শন এবং তথ্য গোপনীয় রাখতে হবে এবং একটি ইচ্ছাকৃত লঙ্ঘনের ফলে বাড়িওয়ালাকে জরিমানা এবং ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য করবে। ভাড়াটেকে অবশ্যই অযাপাটরমেন্টটি খালি এবং কোনও পরকার বাসিন্দাদের থেকে মুক্ত করে রাখতে হবে যদি লিজে অন্য ব্যক্তি না থাকে, তবে এই ক্ষেত্রে ভাড়াটেরদের থাকার বিকল্প রয়েছে। (পরকৃত সম্পত্তি আইন § 227-c).

উচ্ছেদ

যতক্ষণ না ভাড়াটে লিজ বা কোনও স্থানীয় আবাসন আইন বা কোডের কোনও উল্লেখযোগ্য বিধান লঙ্ঘন না করে ততক্ষণ ভাড়াটেকে লিজের সময়কালে উচ্ছেদ থেকে রক্ষা করা হয়। নিয়ন্ত্রিত এবং নিয়ন্ত্রণহীন উভয় অযাপাটরমেন্টের জন্য, বাড়িওয়ালাকে অযাপাটরমেন্টের আইনগতভাবে দখল নেওয়ার ক্ষেত্রে তাদের উদ্দেশ্যসূচক একটি নিয়মমাফিক বিজ্ঞপ্তি পরদান করতে হবে।

কোনও ভাড়াটের কখনোই আইনি কাগজপত্র উপেক্ষা করা উচিত নয়; বাড়িওয়ালার কতরূপ পেররণ করা আদালতের কাগজপত্র (আবেদনের) জবাব দিতে যদি কোনও ভাড়াটে আদালতে হাজির না হন তবে উচ্ছেদের বিজ্ঞপ্তি পাঠানো যেতে পারে।

লিজ থাকা সত্ত্বেও উচ্ছেদের অনুমোদিত কারণসমূহ

ভাড়াটে বাড়িওয়ালার কাছ থেকে বিজ্ঞপ্তি পাওয়ার পরে নিদিরষ্ট তারিখের মাধ্যমে পরাঙ্গনটি খালি না করে, বাড়িওয়ালার এগুলির মাধ্যমে উচ্ছেদের পরিকল্পনা শুরু করতে পারে: (a) যখন ভাড়াটে বকেয়া ভাড়া পরিশোধের কেষ্টে এবং সম্মত ভাড়া দিতে ব্যর্থ হন তখন একটি সংক্ষিপ্ত নন-পেমেন্ট আদালত কোনও ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করতে এগিয়ে যায় বা (b) কোনও ভাড়াটে যদি লিজের আওতায় উল্লেখযোগ্যভাবে বাধাব্যাহকতা সৃষ্টি করে (যেমন অবৈধ উদ্দেশ্যে পরাঙ্গন ব্যবহার করা, বা কোনও ক্রটি করার চেষ্টা বা অনুমতি দেওয়া) বা অনুমতি ছাড়াই লিজের মেয়াদ অতিক্রম করে থাকে তবে উচ্ছেদের জন্য একটি সংক্ষিপ্ত মূলতুবি করতে যায়। (পর্যুক্ত সম্পত্তি সম্পর্কিত কির্যাকলাপ এবং কাযর্বিধির আইন (RPAPL § 711)).

ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অর্থাৎ রেন্টসমূহের বাড়িওয়ালাদের দখল গ্রহণের জন্য আদালতের কাযর্ক্রম শুরু করার আগে DHCR-এর অনুমোদনের পরয়োজন হতে পারে, উদাহরণস্বরূপ, যদি মালিক বাড়িটি ভেঙে ফেলার চেষ্টা করেন। যদি কোনও ভাড়াটে ভাড়া দিতে ব্যর্থ হয়, সমস্যার সৃষ্টি করে, অর্থাৎ রেন্ট বা বাড়ির ক্রটি করে বা অনিয়মিত কাজ করে তাহলে মালিক সরাসরি আদালতে যেতে পারেন।

আপনার বাড়িওয়ালার ভাড়া না দেওয়ার জন্য আপনাকে আদালতে আনতে পারবেন না যদি না তিনি আপনাকে 14 দিনের লিখিত “ভাড়ার দাবি” পরদান করেন।

উচ্ছেদের সময় ভাড়াটের নিরাপত্তা

বাড়িওয়ালা আদালতের একটি কাযরকর্ম আনার পরে এবং তার দখলের রায় পরাপিতর পরেই কোনও ভাড়াটেকে আইনত উচ্ছেদ করতে পারেন; এবং কেবল কোনও শেরিফ, মাশরুল বা কনস্টেবল কোনও ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করার জন্য আদালতের আদেশ পরাপ্ত ওয়ারেন্ট কাযরকর করতে পারেন।

বাড়িওয়ালা আইনটি তাদের হাতে নিতে পারেন না এবং জোর বা বেআইনিভাবে বা জোর করে কোনও ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করতে পারেন না। উদাহরণস্বরূপ, বাড়িওয়ালা হিংসামূলক কোনও হুমকি দিতে পারেন না, ভাড়াটেদের সম্পত্তি সরিয়ে দিতে পারেন না, ভাড়াটেকে অযাপাটর্মেন্টের বাইরে থেকে তালাবন্ধ করতে পারেন না বা জল বা বিদুয়তের মতো পরয়োজনীয় পরিষেবাগুলি ইচ্ছাকৃতভাবে বন্ধ করতে পারেন না।

যখন কোনও ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করা হয় তখন বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটেকে সমস্ত জিনিসপতর্ সরিয়ে নেওয়ার জন্য যুক্তিসঙ্গত সময় দিতে হবে। বাড়িওয়ালা ভাড়াটের বয়কিত্গত জিনিসপতর্ বা আসবাবপতর্ ধরে রাখতে পারেন না (RPAPL §749; পরকৃত সম্পত্তি আইন § 235)।

আপনাকে উচ্ছেদ না করা পরর্নত (অথর্াত্ শেরিফ বা মাশরুল উচ্ছেদের একটি ওয়ারেন্ট কাযরকর করে), যদি আপনি পাওনা সমস্ত ভাড়া পরর্দান করেন তবে আপনি আপনার অথর্ পরর্দানহীন মামলাটি খারিজ করতে পারবেন।

অথর্ পরর্দানহীন মামলাতে, আপনাকে কেবল আপনার ভাড়া না দেওয়ার কারণে উচ্ছেদ করা যেতে পারে। অনযানয্ অথর্ পরর্দান না করার জন্য আপনাকে উচ্ছেদ করা যাবে না (যেমন দেরি করে অথর্ পরর্দান, আইনি অথর্ পরর্দান, বা অনযানয্ “সংযুক্ত” অথর্ পরর্দান)।

আপনি যদি কোনও আবাসন মামলায় হেরে যান এবং বিচারক আপনাকে উচ্ছেদের আদেশ দেন, সেক্ষেতর্ আপনি যদি দেখাতে পারেন আপনি একই পাড়ায় একই রকমের অযাপাটর্মেন্ট খুঁজে পাচ্ছেন না তাহলে আপনি আদালতকে উচ্ছেদ করার ক্ষেতর্ এক বছরের জন্য অনুরোধ করতে পারেন। এটি বিচারকের বিবেচনার ভিত্তিতে। বিচারক আপনার সবাস্থযর্ অবস্থা বিবেচনা করবেন, আপনার সন্তানেরা স্কুলে ভিতর্ হন কিনা, বাড়িওয়ালার উপর যদি আপনি কোনও অসুবিধার সৃষ্টি করে থাকেন এবং

অন্যান্য যে কোনও পরিস্থিতিতে

আপনার স্থানান্তরের ক্ষমতাকে পরভাবিত করতে পারে। আপনি যে মাসগুলিতে থাকবেন সেই মাসের ভাড়া আপনাকে দিয়ে যেতে হবে।

নতুন আইনগুলি ভাড়াটীদের পরতিদানক্ষম উচ্ছেদের বিরুদ্ধে নিরাপত্তা জোরদার করে এবং বাড়িওয়ালার যারা অবৈধভাবে ভাড়াটীদের বাড়ির বাইরে তালাবন্ধ করে তাদের জন্য জরিমানা বৃদ্ধি করে।

জোর করে বা বেআইনিভাবে অ্যাপার্টমেন্ট থেকে উচ্ছেদ হওয়া ভাড়াটে বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থায় তিনগুণ ক্ষয়ক্ষতি আদায় করতে পারেন। যে বাড়িওয়ালার কোনও ভাড়াটেকে সরাতে বাধ্য করার জন্য অবৈধ পদ্ধতি ব্যবহার করে তারাও ফৌজদারি এবং দেওয়ানি উভয় দণ্ডের আওতায়। অধিকন্তু, ভাড়াটে পুনরায় বাস করার অধিকার দেওয়া হতে পারে (RPAPL 768; RPAPL § 853; NYC Admin. কোড § 26-523, § 26-521).

উচ্ছেদ সংক্রান্ত নিদিষ্ট কোনও পরিস্থিতিতে অতিরিক্ত বিধি পর্যালোচনা নিউ ইয়র্ক সিটিতে, ভাড়াটে বা ভাড়াটের স্ত্রী যদি কোনও পরবীণ নাগরিক হন, পরতিবন্ধী হয়ে বসবাস করেন বা কোনও অ্যাপার্টমেন্টে 15 বছর বা তার বেশি সময় ধরে ভাড়াটে হিসাবে থাকেন বাড়িওয়ালার মালিকের দখলের উদ্দেশ্যে ভাড়া স্থিতিশীল অ্যাপার্টমেন্টে ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করতে পারেন না, যদি না বাড়িওয়ালার নিকটবর্তী অঞ্চলে একই বা কম ভাড়াতে সমতুল্য বা উচ্চমানের অ্যাপার্টমেন্ট সরবরাহ করে (NYC অ্যাডমিন কোড 26-511(9)). নিউ ইয়র্ক সিটির বাইরে, রাজস্বযাপী ভাড়া নিয়ন্ত্রিত অ্যাপার্টমেন্টসমূহে এবং ভাড়া স্থিতিশীল অ্যাপার্টমেন্টসমূহে ভাড়াটে বা ভাড়াটের স্ত্রী যদি কোনও পরবীণ নাগরিক হন, পরতিবন্ধী হয়ে বসবাস করেন বা কোনও অ্যাপার্টমেন্টে 15 বছর বা তার বেশি সময় ধরে ভাড়াটে হিসাবে থাকেন বাড়িওয়ালার মালিকের দখলের উদ্দেশ্যে ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করতে পারেন না (NYC অ্যাডমিন।) কোড § 26-408(b) (1)).



বাসযোগ্যতা ও মেরামত

বাসযোগ্যতার ওয়ারেন্টি

বাসযোগ্যতার ওয়ারেন্টির অধীনে, ভাড়াটেদের একটি পরাপস্থ, নিরাপদ এবং স্যানিটারি অফপার্টমেন্টের অধিকার রয়েছে, যা পরতিটি লিখিত বা মৌখিক আবাসিক লিজে অন্তর্ভুক্ত। যেকোনও লিজ বিধান খারিজ করে যে এই অধিকারটি জননীতি বিরোধী এবং তাই এটি অকাঙ্ক্ষণীয়। এই ওয়ারেন্টি লঙ্ঘনের উদাহরণগুলির মধ্যে রয়েছে নিয়মিত উত্তপ্ত বা গরম জল সরবরাহ করতে বঞ্চিততা, বা কীটপতঙ্গের আক্রমণ থেকে কোনও অফপার্টমেন্টকে মুক্ত করতে বঞ্চিততা।

বাড়ির সরকারি এলাকাগুলিও বাস-যোগ্যতার ওয়ারেন্টির দ্বারা অন্তর্ভুক্ত। সমবায় অফপার্টমেন্টসমূহের মালিকেরা আবাসনের ওয়ারেন্টি বাড়িয়ে তুলতে পারেন তবে কনডোমিনিয়ামের মালিকেরা পারেন না। সমবায় ও কনডোমিনিয়াম ভাড়াটে এবং উপভাড়াটেদের বাসযোগ্যতার ওয়ারেন্টি বাড়িয়ে তুলতে পারেন।

ভাড়াটে বা ভাড়াটেদের নিদেবশ বা নিয়ন্ত্রণের অধীনে ভাড়াটে বা বঞ্চিতদের দ্বারা সৃষ্ট যে কোনও বসবাসের অযোগ্য পরিস্থিতি বাসযোগ্যতার ওয়ারেন্টি লঙ্ঘন করে না। এই সকল কেসেতর, পরিস্থিতিটি সামাল দেওয়া ভাড়াটের দায়িত্ব (পরকৃত সম্পত্তি আইন §235-b)।

ভাড়া কমানোর আজির্

যদি কোনও বাড়িওয়ালা আবাসনের ওয়ারেন্টি লঙ্ঘন করেন তবে ভাড়াটে ভাড়া কমানোর জনন্ মামলা করতে পারেন। বিকল্পভাবে, ভাড়া নিয়ন্িতর্ত ভাড়াটেরাও DHCR-এর কাছে ভাড়া কমানো অভিযোগ দায়ের করতে পারেন। ওয়ারেন্টি লঙ্ঘনের জনন্ DHCR-এর কাছে এ জাতীয় অভিযোগ দায়ের করার আগে ভাড়াটেকে অবশন্ই বাড়িওয়ালার সঙ্গে সমসন্য়ার বিষন্য়ে লিখিতভাবে যোগাযোগ করতে হবে। DHCR-কছে অভিযোগ দায়ের করার বিষন্টি ভাড়াটের বাড়িওয়ালাকে বিজ্ঞ্পিত পাঠানোর তারিখের কেবল 10 দিনের কম এবং 60 দিনের বেশি হওয়া চলবে না। ভাড়াটেদের ভাড়াও আটকে দিতে পারে, কিন্তু জবাবে, বাড়িওয়ালা ভাড়া না দেওয়ার জনন্ ভাড়াটেকে মামলা করতে পারে। এই সকল ক্ষেতর্, ভাড়াটে ওয়ারেন্টি লঙ্ঘনের জনন্ জবাবদিহি করতে পারেন।

আদালত বা DHCR যদি জানতে পারে যে বাড়িওয়ালা বাসযোগন্তার ওয়ারন্্যান্টি লঙ্ঘন করেছেন তাহলে ভাড়া কমানো মঞ্্জুর করতে পারে। কমানোর অঙ্কটি পরন্য়োজনীয় পরিষেবাগুলি ছাড়া অন্পাটর্মেন্টের আন্মানিক মান পর্কৃত ভাড়া থেকে বিয়োগ করে গণনা করা হয়। কোনও ভাড়াটের ভাড়া কমানোর অংশটি পাওয়ার ক্ষেতর্, বাড়িওয়ালার কাছে তরুটিয়ুক্ত অবসন্থার অস্িততব্ সম্পকের্ পর্কৃত বা গঠনমূলক বিজ্ঞ্পিত থাকতে হবে।

যখন পরিষেবা সরবরাহ করতে বন্থর্তাটি সমিতি-বন্পী ভবন শর্মিকদের ধমর্ঘটের ফলাফল তখন কন্ষকন্ষতির জনন্ বাড়িওয়ালার দায়বদ্ধতা সীমিত। তবে, ধমর্ঘটের কারণে আদালত বাড়িওয়ালার মোট সঞ্চয়ের পরিমাণের সমান কোনও ভাড়াটেকে কন্ষতিপূরণ হিসাবে দিতে পারে। বাড়িওয়ালা ধমর্ঘটের কারণে সৃষ্টি পরিষেবাগুলির অভাবের জনন্ তখনই দায়বদ্ধ থাকবেন যখন তাঁরা পরিষেবা পর্দানের জনন্ কোনও বিশবাসযোগন্ পর্চেষ্টা করেননি, যেখানে তাঁরা পরিষেবাগুলি পর্দান করতে বাধন্।

কমানোর সময়ে, ভাড়াটেরা পরয়োজনীয় মেরামত করতে পারেন এবং ভাড়া থেকে যুক্তিসঙ্গত মেরামতের খরচগুলি কেটে নিতে পারেন। উদাহরণস্বরূপ, যখন কোনও বাড়িওয়ালাকে জানানো হয় যে একটি দরজার তালু ভেঙে গেছে এবং তিনি ইচ্ছে করে এটি মেরামত করার জন্য অবহেলা করেন, তখন ভাড়াটে একজন তালুওয়ালাকে ডেকে আনতে পারেন এবং ভাড়া থেকে সেই খরচটি কেটে নেবেন। ভাড়াটেদের এই জাতীয় মেরামতগুলির সম্পর্কে বাড়িওয়ালার সঙ্গে সমস্ত যোগাযোগের অনুলিপি ও মেরামতের জন্য রসিদগুলি নিজের কাছে রাখা উচিত।

যদি কোনও অয্যাপার্টমেন্ট অগ্নিকাণ্ডের কারণে বা ভাড়াটের দ্বারা সৃষ্ট নয় এমন কোনও ক্ষতির কারণে বসবাসের অযোগ্য হয়ে পড়ে এবং লিজ স্পষ্টভাবে সরবরাহ না করে তাহলে ভাড়াটে অয্যাপার্টমেন্টটি খালি করে লিজ বাতিল করতে পারেন। ভাড়াটে পরবর্তী ভাড়া পরদানের জন্য দায়বদ্ধ থাকবেন না। বাড়িওয়ালার ভাড়ার অগ্নি পর্দেয় হিসাবে কোনও অর্থ ফেরত দেওয়ার পাশাপাশি বাড়িওয়ালার দ্বারা আটকানো যে কোনও ভাড়া সুরক্ষা ফেরত দেওয়ার জন্য দায়বদ্ধ থাকবেন (পর্যুক্ত সম্পত্তি আইন § 227). ভাড়া স্থিতিশীল এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটেরা অয্যাপার্টমেন্টটি পুনরায় বাসযোগ্য না হওয়া অবধি অয্যাপার্টমেন্টের মালিকানার আগরুহ বজায় রাখার জন্য তাদের ভাড়া বাধবধকতা হ্রাস করে \$1 করার আদেশ জারি করার জন্য DHCR-এর কাছে আবেদন করতে পারেন।

যদি অয্যাপার্টমেন্টের কেবলমাত্র একটি অংশ ক্ষতিগ্রস্থ হয়, তবে আদালতের আদেশ অনুসারে বা DHCR দ্বারা অয্যাপার্টমেন্টের যে অংশটি ক্ষতিগ্রস্থ হয়েছে তার অনুপাত অনুসারে ভাড়াটি কমানো যেতে পারে। বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই অয্যাপার্টমেন্টের সেই অংশগুলি মেরামত করতে হবে এবং সেগুলিকে উপযুক্ত অবস্থায় ফিরিয়ে দিতে হবে।

মেরামত করার ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার দায়িত্ব

একাধিক বাসস্থান থাকা বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই অ্যাপার্টমেন্টসমূহ এবং বাড়ির সাবরুজনীন অঞ্চলগুলিকে “ভালো মেরামত” করতে হবে এবং পরিষ্কার করতে হবে এবং ক্য়তিকারক পোকামাকড়, আবজরনা বা অনযানয আপততিকর উপাদান থেকে মুক্ত রাখতে হবে। বাড়িওয়ালাদের বিদ্যুত, প্লাম্বিং, সযানিটারি, হিটিং এবং বায়ু চলাচল করার সিস্টেমসমূহ এবং বাড়িওয়ালার স্থাপন করা সরঞ্জামগুলি (যেমন রেফির্জারেটর এবং স্টেট) ভালোভাবে এবং নিরাপদভাবে কাজ করার জনয রক্ষণাবেক্ষণ করার পরযোজন হয়। সমসত মেরামত অবশ্যই একটি যুক্তিসংগত সময়ের মধ্যে করা উচিত যা মেরামতটি কতটা কঠিন তার উপর নিভর করে পরিবর্তিত হতে পারে। নিউ ইয়র্ক সিটিতে, বাড়িওয়ালাকে সাবরুজনীন অঞ্চলগুলি পরিষ্কার ও সযানিটারি অবস্থায় রক্ষণাবেক্ষণ করতে হবে (NYC Admin. কোড§ 27-2011). ভাড়াটেদের অভিযোগগুলি তাদের স্থানীয় আবাসন কমরুকতরাদের নজরে আনতে হবে (একাধিক বাসস্থান আইন §78 and §80; একাধিক আবাসিক আইন § 174.) একাধিক আবাসন আইন 325,000 বা তার বেশি জনসংখ্যার শহরগুলির ক্ষেত্রে পরযোজ্য এবং একাধিক আবাসিক আইন 325,000 এরও কম শহরগুলিতে এবং সমসত শহর এবং গ্রামগুলির ক্ষেত্রে পরযোজ্য।



সীসা-ভিত্তিক রঙ

নিউ ইয়র্ক-এ, ছোট শিশুদের বিপজ্জনক সীসা-ভিত্তিক রঙের সংস্পর্শের আসার সম্ভাবনা কমাতে বাড়িওয়ালাদের তাদের সম্পত্তি রক্ষণাবেক্ষণ করা উচিত। যদিও বাড়িতে ব্যবহৃত রঙে সীসার মাত্রার সীমাটি 1960 সালে নিউ ইয়র্ক সিটি, 1970 সালে নিউ ইয়র্ক স্টেট দ্বারা এবং 1978 সালে যুক্তরাষ্ট্রীয় গরাহক পণ্য সুরক্ষা কমিশন দ্বারা আরোপ করা হয়েছিল, দেওয়াল এবং অনেকগুলি অ্যাপার্টমেন্ট এবং তৈরি হওয়া বাড়ির অন্যান্য পৃষ্ঠতলের উপর এই সকল সীমার তুলনায় বেশি সীসা স্তরগুলির রঙ সীমাবদ্ধতা আরোপিত হওয়ার আগে থেকেই যায়। যুক্তরাষ্ট্রীয় আইনে বাড়িওয়ালাকে সীসা-ভিত্তিক রঙ বা সীসা-ভিত্তিক রঙের বিপত্তি সম্পর্কের জ্ঞাত তথ্য কোনও লিজ কাযরকর হওয়ার আগেই জানানো পরয়োজন এবং সমস্ত লিজে অবশ্যই 1978 সালের পূর্বে নির্মিত সমস্ত সম্পত্তিগুলির জন্য সীসা-ভিত্তিক রঙ সম্পর্কের একটি সতর্কতা বিবৃতি অন্তর্ভুক্ত করতে হবে। যুক্তরাষ্ট্রীয় আইন এও আদেশ দেয় যে বাড়িওয়ালা তাদের ভাড়াটীদের কীভাবে তাদের বাড়িতে সম্ভাব্য সীসার পরভাব থেকে নিজেকে রক্ষা করতে পারে সে সম্পর্কের একটি কন্সাল্টে পতিরকা দেবে।

উপযুক্ত অ্যাপার্টমেন্ট এবং সাধারণ অঞ্চলে সীসা-ভিত্তিক রঙে বহাঘাত ঘটাতে পারে এমন কোনও কাজ সম্পাদনের ক্ষেত্রে, একজন বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই সীসা-সুরক্ষা কাজের অনুশীলনে প্রশিক্ষণ কোর্স সম্পন্ন করা কমরী নিয়োগ করতে হবে।

নিউ ইয়র্ক সিটিতে, বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই নিউ ইয়র্ক সিটি শিশুদের সীসা বিষয়পরিযোগ প্রতিরোধ আইন (Childhood Lead Poisoning Prevention Act) মেনে চলতে হবে, যার জন্য পরয়োজন 1960 সালের পূর্বে নির্মিত কমপক্ষে 3 অ্যাপার্টমেন্ট সহ বাড়ি (বা 1960 এবং 1978 সালের মধ্যে যেখানে বাড়িওয়ালা জানে যে সীসা-ভিত্তিক রঙ আছে) সাত বছরের কম বয়সী কোনও শিশু অ্যাপার্টমেন্টে বসবাস করে কিনা তা নিধরারণ করা এবং সেই অ্যাপার্টমেন্টটি সীসা-ভিত্তিক রঙের ঝুঁকির জন্য পরিদর্শন করা।

যেখানে পিলিং পেইন্ট রয়েছে বা ঘষরণ রয়েছে বা সীসার পর্ত্ভাব পর্ত্কাশ পায় ও সীসার ধুলোর সৃষ্টি করে বাড়িওয়ালাকে অবশয্ই সেই সকল স্থানের অয্পাটর্মেন্টের দেওয়াল এবং অনয্ানয্ স্থানগুলি সরিয়ে ফেলতে বা স্থায়ীভাবে আবরণ করতে হবে এবং সমস্ত বিজ্ঞ্চিত, পরিদশর্ন এবং সীসা-ভিত্তিক রঙের বিপত্তিগুলি এবং সীসা-ভিত্তিক রঙ আইন সম্পর্কিত অনয্ানয্ বিষয়গুলির রেকর্ড রাখতে হবে। বাড়িওয়ালাদের NYC সর্বাস্থয্ ও মানসিক সর্বাস্থয্ বিভাগ এবং NYC আবাসন সংরক্ষণ ও উন্নয়ন বিভাগ (HPD) দ্বারা পরস্তুত একটি ক্যুদর্ পতিরূকা তাদের ভাড়াটীদের সরবরাহ করতে হবে।

Rochester সিটিতে, বাড়িওয়ালাদের অবশয্ই Rochester-এর সীসা-ভিত্তিক রঙের বিষকির্য়া পর্ত্তিরোধ রায় মেনে চলতে হবে, যাতে বাড়িওয়ালাদের তাদের বাসস্থান পরিদশর্নের পর্ত্তয্য়নের অংশ হিসাবে রঙয়ের অবনতি জনয্ তাদের সম্পত্তিগুলির একটি চাক্ষুষ পরিদশর্ন করার পরয়োজন। এর সঙ্গে, উচ্চ-ঝুঁকিপূর্ণ অঞ্লে অয্পাটর্মেন্টগুলির কেষ্টের সীসা পরীক্য়া করার জনয্ পড়ে থাকা ধুলোর নমুনাও থাকতে হবে।

Buffalo সিটিতে, বাড়িওয়ালাদের তাদের সম্পত্তি রক্ষণাবেক্ষণ করা এবং নিরাপদ কাজের অনুশীলনগুলি বয্বহার করে সীসার বিষাক্তকরণ এবং পর্কৃত সীসার ঝুঁকির পক্ষে উপযুক্ত পরিস্থিতির পর্ত্তিরোধের জনয্ পদক্ষেপ নেওয়া পরয়োজন (42 U.S.C.A § 4851; NYC অয্ডমিন। কোড § 27-2056.3; Rochester সিটির সম্পত্তি সংরক্ষণ কোড § 90-50 et seq., Erie কাউন্টি সয্ানিটারি কোড অনুচ্ছেদ IX)।

একাধিক বাসস্থান থাকা বাড়িওয়ালাদের অবশয্ই অয্পাটর্মেন্টসমূহ এবং বাড়ির সাবর্জনী অঞ্লগুলিকে “ভালো মেরামত” করতে হবে এবং পরিষ্কার করতে হবে এবং ক্য়তিকারক পোকামাকড়, আবর্জনা বা অনয্ানয্ আপত্তিকর উপাদান থেকে মুক্ত রাখতে হবে।

সমস্ত মেরামত অবশয্ই একটি যুক্তিসঙ্গত সময়ের মধ্যে করা উচিত যা মেরামতটি কতটা কঠিন তার উপর নিভর্ করে পরিবর্তিত হতে পারে



সুরক্ষা

ধোঁয়া শনাক্তকারী

একাধিক বাসস্থানের বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টে ঘূমানোর জন্য ব্যবহৃত প্রতিটি ঘরের দশ ফুটের মধ্যে অনুমোদিত ধোঁয়া শনাক্তকারী স্থাপন করতে হবে। যন্ত্রটি সঠিকভাবে কাজ করছে কিনা তা ভাড়াটেকে নিশ্চিত করার জন্য প্রতিটি ধোঁয়া শনাক্তকারী যন্ত্রে একটি পরীক্ষামূলক যন্ত্র অন্তর্ভুক্ত করা উচিত। সঠিকভাবে কাজ করছে কিনা তা নিশ্চিত করার জন্য ভাড়াটেদের তাদের শনাক্তকারীগুলির ঘন-ঘন পরীক্ষা করা উচিত। ধোঁয়া শনাক্তকারীগুলিকে সেই ঘরগুলির পরে যেকটিতে পরিষ্কারভাবে শ্রবণযোগ্য হওয়া উচিত। ভাড়াটেদের প্রতিটি ব্যাটারি-চালিত শনাক্তকারী কিনতে এবং স্থাপন করার জন্য \$10 পর্যন্ত বাড়িওয়ালাকে ফেরত দিতে বলা হতে পারে। ব্যবহারের প্রথম বছরে, কোনও শনাক্তকরণ ভেঙে গেলে সেটি বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই মেরামত বা প্রতিস্থাপন করতে হবে যদি সেটি ভাড়াটের ভুলে না ভেঙে থাকে (একাধিক আবাসিক আইন § 15; একাধিক বাসস্থান আইন § 68; NYC অ্যাডমিন. কোড § 27-2045). ধোঁয়া শনাক্তকারীতে নতুন ব্যাটারি রাখার জন্য ভাড়াটেরা দায়বদ্ধ।

কাবর্ন মনোক্সাইড শনাক্তকারী

কনডোমিনিয়াম বা সমবায় হিসাবে মালিকানাধীন সহ একাধিক বাসস্থানের মালিককে, আবাসিক হিসাবে বস্বহৃত এবং নিউ ইয়র্ক সিটিতে এক-ও দুটি পরিবারে বাড়িগুলিতে প্রতিটি ঘুমানোর ঘরে পরাথমিক পরবেশদ্বারে 15 ফুটের মধ্যে একটি অনুমোদিত কাবর্ন মনোক্সাইড অ্যালার্ম অবশ্যই সরবরাহ ও স্থাপন করতে হবে। সমস্ত একাধিক বাসভবনে অবশ্যই স্থানীয় ভবন কোড অনুসারে কাবর্ন মনোক্সাইড শনাক্তকারী থাকতে হবে (NYC অ্যাডমিন। কোড 27-§ 2045; Exec. আইন §378)।

নিউ ইয়র্ক সিটির বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই সাধারণ স্থানে একটি HPD-অনুমোদিত ফর্ম পোস্ট করতে হবে যা দখলকারীদের নিউ ইয়র্ক সিটির কাবর্ন মনোক্সাইড আইনসমূহের পরয়োজনীয়তা সম্পর্কে অবহিত করবে। ভাড়াটেরা নতুন স্থাপন করা প্রতিটি কাবর্ন মনোক্সাইড অ্যালার্মের জন্য এক বছরের মধ্যে বাড়িওয়ালাকে \$25.00 পরদান করার জন্য দায়বদ্ধ। ভাড়াটেরা ভালোভাবে মেরামত করে কাবর্ন মনোক্সাইড অ্যালার্মটি রাখতে এবং রক্ষণাবেক্ষণ করার জন্য দায়বদ্ধ। বস্বহারের প্রথম বছরের মধ্যে হারিয়ে যাওয়া, চুরি হওয়া বা খারাপ হয়ে যাওয়া কোনও শনাক্তকরণ প্রতিস্থাপনের জন্য বাড়িওয়ালারা দায়বদ্ধ। (NYC অ্যাডমিন। কোড § 27-2045)।

সম্মিলিত ধোঁয়া / কাবর্ন মনোক্সাইড শনাক্তকরণ অনুমোদিত। যখন ধোঁয়ার অ্যালার্মটি প্রতিস্থাপন করা দরকার কেবল তখনই এই ধরনের সম্মিলিত শনাক্তকারীদের জন্য একজন বাড়িওয়ালা সর্বাধিক \$50.00 ফেরত পাওয়ার অধিকারী হয়। যদি ধোঁয়ার অ্যালার্মটি ঠিকঠাক থাকে এবং বাড়িওয়ালা সম্মিলিত অ্যালার্ম দিয়ে এটি প্রতিস্থাপন করতে চায় তবে বাড়িওয়ালাকে কেবল \$25.00 পরদান করা যেতে পারে। কাবর্ন মনোক্সাইড শনাক্তকারীতে নতুন ব্যাটারি রাখার জন্য ভাড়াটেরা দায়বদ্ধ।

অপরাধ পর্তিরোধ

যুক্তিসংগতভাবে অপরিবর্তনীয় অপরাধমূলক ক্ৰতি থেকে রক্ষা করার জনয্ বাড়িওয়ালাদের নূয্নতম সতকর্তা অবলমবন করা দরকার। উদাহরণস্বরূপ, ভাড়াটেরা যারা তাদের বাড়ি বা অযাপার্টমেন্টে অপরাধের শিকার হয় এবং অপরাধীরা অনুপর্বশেকারী ও বাড়ির পরবেশদবারটি বাড়িওয়ালার অবহেলাভাবে রক্ষণাবেক্ষণের সুযোগ নিয়েছিল এটি যদি তাঁরা পরমাণ করতে পারেন তাহলে বাড়িওয়ালার কাছ থেকে ক্ৰতিপূরণ আদায় করতে সক্ষম হতে পারেন।

পরবেশদবারের তালা এবং ইন্টারকমস

একাধিক আবাসগুলি যা 1 জানুয়ারী, 1968 এর পরে নিমির্ত বা এ জাতীয় বয্বহারে রূপান্তরিত হয়েছিল সেগুলিতে অবশয্ই সমস্ত পরবেশদবারে সবয্ংকিরয্ভাবে সব-বন্ধ এবং সব-লকিং দরজা থাকতে হবে। কোনও তত্তব্বধায়ক দায়িতব্ব থাকলে কেবল সেই সময়টি ছাড়া এই দরজাগুলিতে অবশয্ই সবরদা তালা দিয়ে রাখতে হবে। যদি এই ধরনের ভবনে আট বা তার বেশি অযাপার্টমেন্ট থাকে তবে এগুলিতে অবশয্ই পর্তিটি অযাপার্টমেন্ট থেকে সামনের দরজায় দিব-মুখী ভয়েস ইন্টারকম সিস্টেম থাকা আবশয্ক এবং ভাড়াটেরদের অবশয্ই অতিথিদের জনয্ পরবেশের দরজাতে “বাজ” করতে হতে হবে।

1 জানুয়ারী, 1968 এর আগে একাধিক আবাসগুলি নিমির্ত বা এ জাতীয় বয্বহারে রূপান্তরিত হয়েছিল সেগুলি সমস্ত অযাপার্টমেন্টের সংযাগরিষ্ঠর দবারা অনুরোধ করা থাকলে সব-লকিং দরজা এবং একটি দিব-মুখী ইন্টারকম সিস্টেম থাকতে হবে। বাড়িওয়ালা ভাড়াটেরদের কাছ থেকে এই সরঞ্জাম সরবরাহের খরচটি পুনরায় লাভ করতে পারেন (একাধিক বাসস্থান আইন § 50-a).

একাধিক বাসস্থানের পরবেশেকন্দর, সিঁড়ি ও উঠোনে অবশয্ই সুযরাস্ত থেকে সুযেরাদয় পযরনুত রাতে যথেষ্ট পরিমাণে আলো জব্বলতে হবে। মালিক এই স্থানগুলিতে আলো দিতে এবং সেটি রক্ষণাবেক্ষণের জনয্ দায়বদ্ধ (NYC অযাডমিনা কোড § 27-2040; একাধিক বাসস্থান আইন § 35; একাধিক আবাসিক আইন § 109)

পরবেশকক্ষ তত্ত্বাবধান পরিষেবা

আট বা ততোধিক অ্যাপার্টমেন্ট সহ একাধিক বাসস্থানের ভাড়াটেরা তাদের নিজস্ব বয়সে তাদের নিরাপত্তা এবং সুরক্ষার জন্য পরবেশকক্ষ তত্ত্বাবধান পরিষেবা বজায় রাখার অধিকারী তখনই হবেন, যখন বাড়িওয়ালার সরবরাহ করা কোনও পরিচারক কতর্বয়পালন না করেন (একাধিক বাসস্থান আইন § 50-c).

এলিভেটর আয়না

একাধিক বাসস্থানে প্রতিটি সব-পরিষেবার এলিভেটরে অবশ্যই একটি আয়না থাকবে যাতে যদি কেউ ইতোমধ্যে এলিভেটরে থাকে তাহলে লোকেরা পরবেশের আগে দেখতে পাবেন (একাধিক বাসস্থান আইন §51-b; NYC অ্যাডমিনা কোড § 27- 2042).



আলাদা তালা, পিপ হোলস এবং ডাকবাক্স

একাধিক বাসস্থানের ভাড়াটেরা বাড়ির মালিকের সরবরাহ করা তালাটি ছাড়াও তাদের অ্যাপার্টমেন্টের পরবেশদ্বারগুলিতে নিজের তালাগুলি স্থাপন এবং রক্ষণাবেক্ষণ করতে পারে। তালাটি পরিধিতে তিন ইঞ্চির বেশি নাও থাকতে পারে এবং ভাড়াটিয়াদের অবশ্যই অনুরোধ সাপেক্ষে তাদের বাড়িওয়ালাকে ওই তালায় অপর একটি চাবি সরবরাহ করতে হবে। অনুরোধ করা হলে বাড়িওয়ালাকে একটি ওই তালায় অপর একটি চাবি সরবরাহ না করতে পারাটি ভাড়াটের পরকৃত বাধ্যবাধকতার লঙ্ঘন হিসাবে বিবেচিত হতে পারে এবং উচ্ছেদ কাযরকর্মের দিকে চালিত করতে পারে। ভাড়াটে অতিরিক্ত ভাড়া বা অতিরিক্ত তালা স্থাপনের ক্ষেত্রে অন্যান্য চার্জের পরদানের জন্য ভাড়াটের পরয়োজন এমন কোনও লিজের বিধান, জনসাধারণের নীতিমালার তুলনায় অকাঙ্কর এবং পরযোগযোগ নয় (একাধিক বাসস্থান আইন § 51-c).

বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই পরতিটি অ্যাপার্টমেন্টের পরবেশদ্বারটিতে একটি পিপহোল সরবরাহ করতে হবে। নিউ ইয়র্ক সিটির একাধিক বাসস্থানের বাড়িওয়ালাদের দরজার আংশিকভাবে খোলার অনুমতি দিতে অবশ্যই পরতিটি অ্যাপার্টমেন্টের পরবেশদ্বারটিতে একটি চেন-ডোর পরহরী রাখতে হবে (একাধিক বাসস্থান আইন § 51-a; NYC অ্যাডমিন। কোড § 27-2043).

United States ডাক আইনসমূহে বিধান হিসাবে যদি পরিচালন পরতিটি অ্যাপার্টমেন্টে চিঠি বিতরণের বয়বস্থা না করে তাহলে তিন বা ততোধিক অ্যাপার্টমেন্ট যুক্ত ভবনের বাড়িওয়ালাদের পরতিটি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য সুরক্ষিত ডাকবাক্স সরবরাহ করতে হবে। বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই ডাকবাক্স এবং তালাগুলি ভালো মেরামত করে রাখতে হবে।

উইনেডা গাডর্

নিউ ইয়র্ক সিটির বাড়িওয়ালাদের ভাড়াটের অনুরোধে এবং যে কোনও অ্যাপার্টমেন্টে দশ বছরের কম বয়সী শিশু বাস করলে, সেখানে অনুরোধ করা হোক বা না হোক অবশ্যই উইনেডা গাডর্ রাখতে হবে।

বাড়িওয়ালাদের উচিত ভাড়াটীদের একটি ফর্ম সরবরাহ করা যেটিতে উল্লেখ করা থাকে যে কোনও ঘরে শিশু বাস করছে কিনা এবং সেটিতে উইনেডা গাডর্ রাখার জন্য অনুরোধটিও থাকবে। ভাড়াটীদের অ্যাপার্টমেন্টে এই বয়সের তাদের সন্তান থাকলে বা তারা যদি অ্যাপার্টমেন্টে শিশু যত্ন পরিষেবা সরবরাহ করে তাহলে এই বিষয়ে তাদের বাড়িওয়ালাকে জানাতে হবে। ভাড়াটেরা ইনস্টলেশন পরত্যাখান নাও করতে পারেন। একবার উইনেডা গাডর্গুলি লাগানো হয়ে গেলে, গাডর্টির কোনও অংশ ভাড়াটের খুলে নেওয়া, পরিবর্তন করা বা অপসারণ করা উচিত নয়। নিউ ইয়র্ক সিটির বাড়িওয়ালাদের অবশ্যই স্বাস্থ্য ও মানসিক স্বাস্থ্যবিধি সংক্রান্ত বিভাগ দ্বারা অনুমোদিত উইনেডা গাডর্ বসাতে হবে। যদি পাঁচ ইঞ্চি থেকে বড় কোনও বস্তু উইনেডা গাডর্ের মধ্যে, উপরে বা নিচে বসানো যেতে পারে, তাহলে এটি যথাযথভাবে বসানো হয়নি। সমস্ত অনুমোদিত উইনেডা গাডর্ের রয়েছে একজন উত্পাদকের অনুমোদন নম্বর যেটি ছাপানো থাকে গাডর্টির একটি উল্লেখ্য স্টাইলের গায়ে এবং যে ধরনের জানালাগুলিতে বসানো হচ্ছে, সেগুলির জন্য অবশ্যই উপযুক্ত হতে হবে (NYC স্বাস্থ্য কোড § 131.15; NYC অ্যাডমিন। কোড § 27-2043.1)।

যে জানালাগুলি দিয়ে অগ্নিসংযোগ ঘটলে বাইরে বেরনো যায়, সেগুলি এর অন্তর্ভুক্ত নয়। সমস্ত নাগরিক হলওয়েগুলির জানালাতে সুরক্ষামূলক গাডর্ অবশ্যই বসানো উচিত। বাড়িওয়ালাদের ভাড়াটীদেরকে অবশ্যই উইনেডা গাডর্ের ক্ষেত্রে তাদের অধিকার সংক্রান্ত এক বাধার্ক বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে এবং ইজারার একটি অতিরিক্ত শতের এই তথ্য সরবরাহ করতে হবে। ভাড়া দ্বারা নিয়ন্ত্রিত ও স্থিতিশীল ভাড়াটীদের উইনেডা গাডর্ প্রতি \$10 করে কাটা হতে পারে (NYC স্বাস্থ্য কোড § 131.15)।



উপযোগিতার পরিষেবা

তাপ সরবরাহের মরসুম

একাধিক বাসস্থানে ভাড়াটীদের অবশ্যই 1 অক্টোবর থেকে 31 মে পর্যন্ত তাপ সরবরাহ করতে হবে। যদি সকাল ছ'টা থেকে রাত দশটার মধ্যে বাইরের তাপমাত্রা 55°F-এর নিচে নেমে যায়, তাহলে প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টকে অবশ্যই অন্তত 68°F তাপমাত্রায় উত্তাপ দেওয়া হবে। যদি রাত দশটা থেকে সকাল ছ'টার মধ্যে বাইরের তাপমাত্রা 40°F-এর নিচে নেমে যায়, তাহলে প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টকে অবশ্যই অন্তত 55°F তাপমাত্রায় উত্তাপ দিতে হবে। এই সময়গুলিতে স্থানীয় ব্যবস্থাপনাগুলির ক্ষেত্রে তুলনায় বেশি তাপমাত্রার পরয়োজন হতে পারে। (একাধিক বাসস্থান আইন § 79; একাধিক আবাসিক আইন § 173; NYC অ্যাডমিনা কোড § 272029)।

উত্তাপ সরবরাহ সংক্রান্ত সত্য

স্বতন্ত্রভাবে উত্তাপ ও শীতলতা গ্রহণ সম্পর্কিত বিল পরিশোধের জন্য পরয়োজনীয় ইজারাতে সর্বাক্ষর করার আগে, সম্ভাব্য ভাড়াটেরা বাড়িওয়ালার কাছ থেকে বিগত দুই বছরের বিলের একটি সম্পূর্ণ সেট বা সংক্ষিপ্তসার পাওয়ার অধিকারী হন। লিখিত আবেদনের ভিত্তিতে এই পর্যালোচনাগুলি অবশ্যই বিনামূল্যে সরবরাহ করতে হবে (শক্তি আইন § 17-103)।

গরম জল

বাড়িওয়ালাকে একাধিক বাসস্থানের পরতিটি ভাড়াটেকে অবশ্যই গরম ও ঠাণ্ডা উভয় পরকারের জল সরবরাহ করতে হবে। স্থানীয়রা তাপমাত্রা শনাক্ত করতে পারেন। NYC-তে, ট্যাপের মধ্যস্থ গরম জলক অবশ্যই 120 ডিগ্রির ধরুবক তাপমাত্রার সমান বা তার বেশি হতে হবে। যদি কোনও ট্যাব বা শাওয়ারে কোনও অ্যান্টি-স্কেলড ভাল্ভ থাকে যা গরম জলের তাপমাত্রাকে 120 ডিগ্রির বেশি হওয়ার ক্ষেত্রে বাঁধা দেয়, তাহলে সেই ট্যাব বা শাওয়ারের গরম জলের ন্যূনতম তাপমাত্রা হয় 110 ডিগ্রি (একাধিক বাসস্থান আইন § 75; একাধিক আবাসিক আইন § 170; NYC অ্যাডমিন। কোড § 27-2031)।

উপযোগিতার পরিষেবার ধারাবাহিকতা

যখন কোনও একাধিক বাসস্থানের বাড়িওয়ালা উপযোগিতা বিল পরিশোধ করার ক্ষেত্রে চাতুরীর পথ অবলম্বন করেন, তাহলে পরিষেবা বন্ধের অভিপরায়ে আগে থেকে লিখিত বিজ্ঞপ্তি জারির মাধ্যমে ভাড়াটেকদের ও নিদিষ্ট সরকারি সংস্থাগুলিকে অবশ্যই উপযোগিতা সরবরাহ করতে হবে। ভাড়াটেরা যদি বাড়িওয়ালার বর্তমান বিলটি সরাসরি উপযোগিতা সরবরাহকারী সংস্থার কাছে পরিশোধ করেন, তাহলে পরিষেবা বন্ধ নাও হতে পারে। ভাড়াটেরা ভবিষ্যতের ভাড়া পরিশোধের থেকে এই রাশিগুলি কেটে নিতে পারেন।

সম্পর্কিত সমস্যাগুলির ক্ষেত্রে পাবলিক সার্ভিস কমিশন ভাড়াটেকদের সাহায্য করতে পারে। যদি কোনও একাধিক বাসস্থানের বাড়িওয়ালা উপযোগিতার বিল পরিশোধ করতে না পারে ও পরষেবা বন্ধ হয়ে যায়, তাহলে বাড়িওয়ালা ক্ষতিপূরণমূলক ও শাস্তিমূলক ক্ষতির সম্মুখীন হতে পারেন (স্থাবর সম্পত্তি আইন § 235-a; নাগরিক পরিষেবা আইন § 33).

তেল পরিশোধ

বাড়িওয়ালা যখন পয়রাপ্ত জ্বালানির সরবরাহ নিশ্চিত করতে ব্যর্থ হয়, তখন তেলের মাধ্যমে উত্তাপ লাভ করা একাধিক বাসস্থানের ভাড়াটেরা কোনও তেল ব্যবসায়ীর সঙ্গে চুক্তি করতে পারেন এবং তাদের ভবনে তেল সরবরাহের জন্য অর্থ পরিশোধ করতে পারেন। এই পরিশোধগুলি ভাড়া থেকে কেটে নেওয়া হবে। স্থানীয় আবাসনের কমরকতরাদের কাছে তেল ব্যবসায়ীদের তালিকা রয়েছে যারা এই ধরনের পরিস্থিতিতে জ্বালানি সরবরাহ করে (একাধিক বাসস্থান আইন § 302-c; একাধিক আবাসিক আইন § 305-c)।



ভাড়াটেদের বয়্কিতগত নিরাপত্তা

ভাড়াটেদের সংগঠন

ভাড়াটেদের সংগঠিত হওয়ার আইনি অধিকার রয়েছে। তারা তাদের অধিকার সুরক্ষিত করার উদ্দেশ্যে ভাড়াটেদের সংগঠন গড়তে, যুক্ত হতে ও অংশগ্রহণ করতে পারেন। বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটেদের সংগঠনগুলিকে ভবনের যেকোনও কমিউনিটিতে বা সামাজিক কক্ষে বিনামূল্যে অথবা এমনকি যদি কক্ষটির ব্যবহার সাধারণভাবে কোনও ফি সাপেক্ষ হয়, তাহলেও দেখা করার অনুমতি দিতে হবে। ভাড়াটে সংস্থার অধিবেশনগুলি যথাযথ সময়ে ও এমন কোনও শান্তিপূর্ণ অংশে অনুষ্ঠিত হওয়া পরয়োজন, যেটি ওই অঞ্চলে পরবেশের পথে বাঁধা দেয় না (স্থাবর সম্পত্তি আইন § 230)।

পরতিশোধ

নিউ ইয়র্ক-এর যেসব ভাড়াটেরা ভাড়াটীদের সংগঠনে অংশগ্রহণ করেন, তাঁদের বিরুদ্ধে বাড়িওয়ালাদের পরতিশোধ নেওয়া বেআইনি। নিউ ইয়র্ক-এর যেসকল কতর্বযনিষ্ঠ ভাড়াটে বাড়িওয়ালাদের কাছে বা সরকারি সংস্থার কাছে সবাস্থ্য ও সুরক্ষা আইন লঙ্ঘন, আবাসস্থান বা পরাঙ্গণ মেরামত না করা সংক্রান্ত সমস্যা, কোনও ইজারার আওতায় অধিকার লঙ্ঘন বা ভাড়া নিধরারণ সংক্রান্ত অভিযোগ করেন, তাঁদের বিরুদ্ধে বাড়িওয়ালাদের পরতিশোধ নেওয়া বেআইনি।

আপনি জানবেন যে বাড়িওয়ালার আপনার বিরুদ্ধে পরতিশোধ নিচ্ছে, যদি:

- ভাড়াটের অভিযোগের এক বছরের মধ্যে বাড়িওয়ালার ভাড়াটের ভাড়া চুক্তির শর্তে যথেষ্ট পরিবর্তন করেন। এর অন্তর্গত হয়: আপনাকে ভাড়া রাখতে না চাওয়া; আপনার ভাড়ার সময়সীমা অতিক্রান্ত হওয়ার পরে ভাড়ার পুনর্নবীকরণ না করা; অথবা অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি করে নতুনভাবে ভাড়া নিতে বলা; অথবা
- কতর্বযনিষ্ঠ অভিযোগের এক বছরের মধ্যে, আপনার বাড়িওয়ালার ভাড়াটের বিরুদ্ধে একটি উচ্ছেদের মামলা করেন। যদি ভাড়াটে আদালতকে জানান যে ভাড়াটের কতর্বযনিষ্ঠ অভিযোগের এক বছরের মধ্যেই বাড়িওয়ালার উচ্ছেদের মামলা শুরু করেছিলেন, তাহলে আইন বাড়িওয়ালাকে পরমাণ করতে বলবে যে এই উচ্ছেদ পরতিহিংসার কারণে হচ্ছে না। উচ্ছেদের মামলাটি রদ হয়ে যাবে, যদি বাড়িওয়ালার পরমাণ করতে বস্খর্ হন যে উচ্ছেদ পরতিহিংসার কারণে ছিল না।

অনুমানের পরভাবের জন্য বাড়িওয়ালাকে পরমাণ সংক্রান্ত একটি অগ্রগতির দ্বারা তাদের কির্যাকলাপের জন্য একটি অপতিশোধমূলক উদ্দেশ্য স্থাপন করা পরয়োজন। পরতিশোধ নেওয়ার অনুমানকে পরত্যাখ্যান করতে বস্খর্ হওয়ার ফলে ভাড়াটেকে শূধুমাত্র “যুক্তিসংগত” বৃদ্ধির ক্ষেত্রে এক বছরের জন্য নতুন ইজারা বা নবীকরণের পরস্তাব দেওয়া যেতে পারে।

এই আইন লঙ্ঘনকারী বাড়িওয়ালাদের কাছ থেকে ভাড়াটেরা ক্ষতিপূরণ সংগ্রহ করতে পারে, যা মালিকানাধীন চার এককের কম বাসস্থান বাদে সব ধরনের ভাড়া বাড়িতে পরয়োজ্য (স্থাবর সম্পত্তি আইন § 223-b)।

গোপনীয়তার অধিকার

ভাড়াটেদের নিজেদের অযাপাটর্মেন্টে গোপনীয়তার অধিকার রয়েছে। তবে বাড়িওয়ালার কোনও ভাড়াটের অযাপাটর্মেন্ট আগে থেকে দেওয়া যুক্তিসংগত বিজ্ঞপ্তির দরুন ও উপযুক্ত সময়ে ও ভাড়াটের সম্মতিতে, মেরামত বা পরিষেবা সংক্রান্ত নিয়মিত বা পূর্বের সম্মতিপর্যাপ্ত অথবা ইজারা অনুযায়ী পর্যবেক্ষণের জন্য প্রবেশ করতে পারেন। ভাড়াটে যদি অযৌক্তিকভাবে সম্মতি না দেন, তাহলে বাড়িওয়ালার প্রবেশে অনুমতি নিতে আদালতের আদেশের দাবি জানাতে পারেন। কোনও আপতকালীন পরিস্থিতিতে, যেমন আগুন লাগলে বা ফুটো দিয়ে জল পড়লে বাড়িওয়ালার ভাড়াটের অনুমতি বা আগে থেকে দেওয়া বিজ্ঞপ্তি ছাড়াই অযাপাটর্মেন্টে প্রবেশ করতে পারেন। কেবিল টেলিভিশনের সুবিধা স্থাপনে কোনও বাড়িওয়ালার হস্তক্ষেপ করতে পারেন না (নাগরিক পরিষেবা আইন § 228)।

প্রতিবন্ধকতা

বাড়িওয়ালাদেরকে প্রতিবন্ধী ভাড়াটেদের জন্য যুক্তিসংগত থাকার ব্যবস্থা করা প্রয়োজন যাতে তারা আবাসনের সুবিধাগুলি সমানভাবে নিতে ও ব্যবহার করতে পারেন। একটি “যুক্তিসংগত থাকার ব্যবস্থা” হল এক ধরনের নীতি বা পরিবর্তিত নিয়ম যা সম্পর্কিত কোনও ভাড়াটের নির্দিষ্ট প্রতিবন্ধকতার সত্ত্বেও কোনও বাড়িওয়ালার উপরে অত্যাধিক উচ্চ ব্যয় আরোপ করে না অথবা অন্যান্য ভাড়াটের ক্ষতি করে না বা অসুবিধা ঘটায় না, যেমন ভবনে “পোষা প্রাণী রাখা যাবে না” নীতি থাকা সত্ত্বেও কোনও অন্ধ বা মানসিক প্রতিবন্ধকতা থাকা ভাড়াটেকে একটি সহায়ক কুকুর বা কোনও সহচর প্রাণী রাখতে অনুমতি দেওয়া (42 U.S.C.A § 3604(f)(3))।

পাশাপাশি, কোনও বাড়িওয়ালার কোনও প্রতিবন্ধী ভাড়াটে দ্বারা দখল করা বিদ্যমান পরাঙ্গণগুলির যুক্তিসংগত কার্ঠামোগত পরিবর্তনে অনুমতি অস্বীকার করতে পারেন না, যদি এই জাতীয় পরিবর্তনগুলি ভাড়াটের দ্বারা পরাঙ্গণগুলিকে সম্পূর্ণভাবে ব্যবহার বন্ধ করা ও ভাড়াটের ব্যয়ক্রমে গৃহীত হওয়ার ক্ষেত্রে প্রয়োজন হয়ে থাকে। এই ধরনের পরিবর্তনগুলির মধ্যে বাথরুমে একটি রুম্প তৈরি করা বা গরুর বা বসানো অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে।

যদিও, বাড়িওয়ালাকে অনুমতি দেওয়ার শতর্ হিসাবে সংশোধনের আগে পর্যালোচিত অবস্থাতে পরাঙ্গণটির অভ্যন্তর ফিরিয়ে দেওয়ার ক্ষেত্রে কোনও ভাড়াটের সম্মতির পরয়োজন হতে পারে (42 U.S.C.A. §3604(f)(3))।

যেসব প্রতিবন্ধী ভাড়াটের থাকার জায়গা পরয়োজন, তাদের বাড়িওয়ালাকে সে বিষয়ে জানানো ও পরয়োজনীয় বাসস্থানের অনুরোধ করা উচিত। যদিও এই ধরনের অনুরোধ লিখিতভাবে দেওয়ার পরয়োজন হয় না, তবে কোনও পরকার বিতর্কের ক্ষেত্রে এটি পরায়শই সহায়ক হয়। কোনও বাড়িওয়ালার প্রতিবন্ধকতার পরমাণ জানিয়ে ও উদ্ভূত যেকোনও কাযর্করি সীমাবদ্ধতার বর্ণনা করে কোনও স্বাস্থ্যসেবা পেশাদারের কাছ থেকে নথি পরদর্শনের আবেদন জানাতে পারেন। যে প্রতিবন্ধী ভাড়াটের মনে হয় যে কোনও বাড়িওয়ালার অস্বাভাবিকভাবে কোনও যুক্তিসংগত থাকার অনুরোধ পরত্যাখ্যান করেছেন, তিনি U.S.-এর আবাসন ও নগর উন্নয়ন বিভাগ (HUD)-এর সঙ্গে যোগাযোগ করতে পারেন।

বৈষম্য

জাতি, ধর্ম, বর্ণ, জাতীয় উত্স, লিঙ্গ, প্রতিবন্ধকতা, বয়স, AIDS বা HIV স্থিতি, মদ্যপান, বৈবাহিক স্থিতি বা পারিবারিক অবস্থার কারণে বাড়িওয়ালার কোনও বর্ষিত বা গোষ্ঠীর কাছ থেকে ভাড়া নিতে, ইজারা নবীকরণ করতে অস্বীকার বা অনস্থায় তাদের বিরুদ্ধে বৈষম্যমূলক আচরণ করতে পারেন না। নিউ ইয়র্ক সিটিতে, ভাড়াটেদেরকে বৈধ পেশা, যৌন পরবণতা, সঙ্গীর স্থিতি ও অভিবাসন স্থিতির সাপেক্ষে বৈষম্যের বিরুদ্ধে আরও নিরাপত্তা দেওয়া হয়েছে। এছাড়া, নিউ ইয়র্ক স্টেটের বাড়িওয়ালাদের দ্বারা আয়ের বৈধ উত্সের ভিত্তিতে ভাড়াটেদের বিরুদ্ধে বৈষম্যমূলক ব্যবহার নিষিদ্ধ, যার মধ্যে অন্তর্ভুক্ত সামাজিক সুরক্ষা বা ধারা 8-এর রাসিদের মতো যেকোনও ধরনের যুক্তরাষ্ট্রীয়, রাজ্যভিত্তিক বা স্থানীয় নাগরিক সহায়তা থেকে পরাপ্ত আয় (কাযর্নিবাহী আইন § 296(5); NYC অ্যাডমিন। কোড § 8-107)।

বাড়িওয়ালারা কোনও অফার্ট্রমেন্ট ভাড়া দিতে অসবীকার করে অথবা অসনেতাষজনক ইজারার শতর্ জোর করে চাপিয়ে দেওয়ার মাধ্যমে সন্তান নিয়ে বসবাসকারী কোনও বয্কিত্র সঙ্গ বেষমযমূলক আচরণ করতে পারেন না, কারণ বয্কিত্রটির সন্তান রয়েছে। এই বিধিনিষেধগুলি পরবীণ নাগরিকদের ক্ষেতের্ আবাসন ইউনিটগুলিতে পরযোজয নয়, যেগুলি যুক্তরাষ্ট্রীয় সরকার কতৃক ভতুর্কিপরাপ্ত বা বিমাকৃত। এই বিধিনিষেধগুলি পরবীণ নাগরিকদের ক্ষেতের্ আবাসন ইউনিটগুলিতে পরযোজয নয়, যেগুলি যুক্তরাষ্ট্রীয় সরকার কতৃক ভতুর্কিপরাপ্ত বা বিমাকৃত। পাশাপাশি, কোনও ইজারার ক্ষেতের্ই ভাড়া থাকার সময় ভাড়াটেদের নিঃসন্তান থাকার পরযোজন হতে পারে না (স্থাবর সম্পত্তি আইন §237; স্থাবর সম্পত্তি আইন §237-a)।

অভিযুক্ত বেষমযমূলক আবাসন অনুশীলন ঘটা বা স্থাগিত হওয়ার এক বছরের মধ্যে বাদী পক্ষে HUD-এর সঙ্গ যোগাযোগ করা উচিত। নিউ ইয়র্ক সিটিতে, বাদী পক্ষ বেষমযমূলক ঘটনাটি সংঘটিত হওয়ার তারিখ থেকে এক বছরের মধ্যে NYC মানবাধিকার কমিশনে অভিযোগ দায়ের করতে পারে। কোনও বাদী পক্ষ এছাড়াও এই আইন লঙ্ঘনকারী বাড়িওয়ালাদের বিরুদ্ধে ক্ষতির জনয মামলা করতে এবং সফল হলে আইনজীবীর ফি আদায় করতে পারে (NYC অফাডমিন। কোড § 8-109; 42 U.S.C.A.§3610(a) (1)).



হেনস্থা

কোনও ভাড়াটেকে অযাপাটরমেন্টের বাইরে বের করে দেওয়া বা কোনও ভাড়াটেকে আইন অনুসারে ভাড়াটেদের দেওয়া কোনও অধিকার ছেড়ে দিতে বাধ্য করার উদ্দেশ্যে যেকোনও পদক্ষেপ করা বাড়িওয়ালার ক্ষেত্রে নিষিদ্ধ। কোনও বাড়িওয়ালার বা বাড়িওয়ালার হয়ে কাজ করা কোনও পক্ষই ভাড়াটেদের গোপনীয়তা, আরাম বা অযাপাটরমেন্টের মধ্যে শান্তিতে উপভোগ করার ক্ষেত্রে হস্তক্ষেপ করতে পারেন না। হেনস্থা শারীরিক বা মৌখিক নিয়ন্ত্রণ, ইচ্ছাকৃতভাবে পরিষেবা দিতে অস্বীকার করা, বাধাদানকারী নিয়ন্ত্রণ বা সংস্কার পরকল্প যোগানি সর্বাস্থ্য, সুরক্ষা ও কোনও অযাপাটরমেন্টের ব্যবহারে বাধা দেয় বা বেআইনি মামলা মোকদ্দমার মতো একাধিক উদাহরণের রূপ নিতে পারে। যদি কোনও বাড়িওয়ালার মিথ্যা কথা বলেন বা ইচ্ছাকৃতভাবে কোনও ভাড়াটের কাছে আইনটির ভুল ব্যাখ্যা দেন, তবে এটিও হেনস্থার কারণ হতে পারে। মারাত্মক হেনস্থা আচরণ বেআইনি উচ্ছেদ হতে পারে এবং বাড়িওয়ালার নাগরিক ও ফৌজদারি উভয় প্রকার দণ্ডই দোষী সাব্যস্ত হতে পারেন, স্থাবর সম্পত্তি আইন § 768-এর অধীনে হেনস্থার ক্ষেত্রে একটি প্রথম শ্রেণির বেআইনি কাজের আকারে।

ভাড়া দ্বারা নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটে, যারা মনে করেন যে তারা হেনস্থার শিকার হয়েছেন, তাদের DHCR-এর সাথে যোগাযোগ করা উচিত। NYC-তে, যে বাড়িওয়ালার হেনস্থার জন্য দোষী সাব্যস্ত হবেন, তাদের প্রথমবার অপরাধে \$2,000 অবধি এবং পরবর্তী প্রতিটি অপরাধের জন্য \$10,000 পর্যন্ত জরিমানা হতে পারে। নিদিষ্ট পরিস্থিতিতে, ভাড়া দ্বারা নিয়ন্ত্রিত ভাড়াটের হেনস্থা একটি E শ্রেণির জঘন্য অপরাধের কারণ হতে পারে (দণ্ড আইন § 241.05; NYC অ্যাডমিন কোড §§ 27-2004, 27-2005)।

নিউ ইয়র্ক সিটির ভাড়াটেদের হেনস্থার বিরুদ্ধে অতিরিক্ত সুযোগ-সুবিধা রয়েছে। ভাড়াটেরা আবাসন আদালতে একটি দাবি জানাতে পারেন এবং যদি লঙ্ঘনের ঘটনা প্রমাণিত হয়, তবে বাড়িওয়ালাদের বিরুদ্ধে আদালত নিয়ন্ত্রণের আদেশ জারি করতে পারে Admin Code § 27-2115)।

পোষয়

ভাড়াটেরা তাদের অযাপাটরমেন্টে পোষয়দের রাখতে পারেন, যদি না তাদের ইজারাতে নিদিষ্টভাবে এটি নিষিদ্ধ করা থাকে। যেসব ভাড়াটেরা পোষয়দের নিষিদ্ধ করা সংক্রান্ত ইজারার বিধান লঙ্ঘন করেন, বাড়িওয়ালারা তাদের উচ্ছেদ করতে সক্ষম হতে পারে। নিউ ইয়র্ক সিটি ও Westchester কাউন্টির সেইসব একাধিক বাসস্থানে কোনও ‘পোষয় বারণ’ সংক্রান্ত ইজারার শুল্ক মকুফ বলে ধরা হয়, যেখানে কোনও ভাড়াটে “পরকাশেয় ও সবরজনবিদিতভাবে” কোনও পোষয়কে কমপক্ষে তিন মাস নিজের কাছে রাখে এবং ভবনের মালিক বা মালিকের প্রতিনিধির এই বিষয়ে জানা থাকে। তবে এই নিরাপত্তাটি পরয়োজয় নয় নাগরিক আবাসনগুলিতে বা যেখানে পর্যাগীটি ক্রমতির কারণ হয়, এক পরকারের উপদর্ব অথবা অন্যানয় ভাড়াটেদের জীবনে যথেষ্ট হস্তক্ষেপ করে (NYC অযাডমিনা কোড § 272009.1(b); Westchester কাউন্টি আইন, দফা 695.11)।

যেসকল ভাড়াটে দৃষ্টিহীন বা বধির, তাদের ক্ষেতের তাদের ইজারাতে “পোষয় বারণ” সংক্রান্ত শুল্ক নিবিশেষে সহায়ক কুকুর বা পরিষেবা সরবরাহকারী কুকুর রাখার অনুমতি রয়েছে। এছাড়াও, দীঘরস্থায়ী মানসিক সমসয়া থাকা ভাড়াটেদের ক্ষেতের আবেগপর্বণ সহায়ক পর্যাগী রাখার অনুমতি রয়েছে (NY নাগরিক অধিকার আইন § 47-b)।



ভাড়াটেরা তাদের অযাপার্মেনেন্ট পোষব্দের রাখতে পারেন, যদি না তাদের ইজারাতে নিদির্ষ্টভাবে এটি নিষিদ্ধ করা থাকে। যেসব ভাড়াটেরা পোষব্দের নিষিদ্ধ করা সংকরান্ত ইজারার বিধান লঙ্ঘন করেন, বাড়িওয়ালারা তাদের উচ্ছেদ করতে সক্ষম হতে পারে।



নিমির্ত ও অস্থাবর বাড়ি

ভাড়া বৃদ্ধি সীমিত করা

বেশিরভাগ ক্েষতের, বৃদ্ধি পাওয়া ভাড়ার অন্তগর্ত থাকে বাড়ি ভাড়া ও যে কোনও পারিশর্মিক বা উপযোগিতা, তা সীমিত থাকে 3%-এর মধ্যে, তবে পাকেরর মালিকরা ভাড়াটি “যুক্তিসংগত” হিসাবে নিধরারিত হলে ভাড়া 6% পযর্ন্ত বাড়তে পারেন। অস্থায়ী বাড়িওয়ালা যদি ভাড়া বাড়ানোর জনয বলেন, যা 3%-এর বেশি, তাহলে ভাড়াটেরা আদালতে ভাড়া বৃদ্ধি নিয়ে মামলা করতে পারেন। বৃদ্ধি যুক্তিসংগত কিনা, তা বিচারক নিধরারণ করবেন।

সমসূত নিমির্ত অঞ্চলের বাড়ি সংকরান্ত ইজারাতে ভাড়াটের অধিকার সম্পকির্ত একটি চালক অন্তভূরকৃত করা আবশযক।

ভাড়া দিয়ে মালিকানা নেওয়ার ক্ষেত্রে নিরাপত্তা

কোনও নিমিত্ত অঞ্চলের বাড়িওয়ালার সঙ্গে একটি ভাড়া দিয়ে মালিকানা গ্রহণ সংক্রান্ত চুক্তিতে পরবেশকারী ব্যক্তিকে অবশ্যই একটি চুক্তি সরবরাহ করতে হবে, যাতে পরিষ্কারভাবে বর্ণনা করা আছে:

- চুক্তির শর্তাবলী;
- চুক্তির সময়কালে বকেয়া থাকা সমস্ত পারিশরমিক, ভাড়া বা অন্যান্য চার্জ;
- উত্পাদিত বাড়ির বৈধ বাজার দর এবং
- ভাড়া দেওয়ার সময়কালে গুরুতর মেরামত ও উন্নয়নগুলি কভার করার ক্ষেত্রে নিমিত্ত অঞ্চলের বাড়ির মালিকের দায়িত্ব।

প্রতিটি ভাড়া দিয়ে মালিকানা নেওয়া সংক্রান্ত চুক্তিতে অবশ্যই উল্লেখ করা উচিত যে সম্পত্তির মালিকানা স্থানান্তর না হওয়া পর্যন্ত ভাড়াটে ভাড়া বাড়ি দখল করে থাকতে পারবেন। এছাড়াও এটি উল্লেখ করতে হবে যে সেই সময় অবধি অস্থায়ী বাড়িওয়ালার বাড়িটি আবাসযোগ্য অবস্থায় রাখা, সমস্ত প্রধান মেরামত করা ও উন্নয়ন ঘটানো এবং এটিকে এমন শর্ত থেকে মুক্ত রাখার ক্ষেত্রে দায়বদ্ধ, যা ভাড়াটের স্বাস্থ্য ও সুরক্ষার পক্ষে বিপজ্জনক।

ভাড়া দিয়ে মালিকানা নেওয়া ভাড়াটেরা ভাড়া দিয়ে মালিকানা চুক্তির সাপেক্ষে পরদত্ত সমস্ত অথেরর সুস্পষ্ট বিবরণ সমন্বিত একটি বিবৃতি বছরে একবার পাওয়ার অধিকারপ্রাপ্ত। যদি অস্থায়ী বাড়িওয়ালার দ্বারা ইজারা সমাপ্ত করা হয়, তাহলে ভাড়া দিয়ে মালিকানা সাপেক্ষে পরদত্ত সমস্ত অর্থ মালিককে অবশ্যই ফিরিয়ে দিতে হবে।

পারিশরমিকের উপরে সীমাবদ্ধতা

নিম্নিত অঞ্চলের অস্থায়ী বাড়িওয়ালারা ভাড়া দেরি করে পরিশোধের ক্ৰেতের্ পরযোজয়্ চাজর্ সংগর্হ করতে পারেন, শুধুমাতর্ যদি ইজারাতে বা নিম্নিত অঞ্চলের অস্থায়ী বাড়ির বিধিগুলিতে দেরি করে পরিশোধের ক্ৰেতের্ পরযোজয়্ চাজের্ বিধান উপস্থিত থাকে, কিন্তু মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখের 10 দিনের মধ্যে পরাপ্ত ভাড়া পরিশোধের উপরে দেরি করে পরিশোধের ক্ৰেতের্ পরযোজয়্ চাজর্ সংগর্হ করা যাবে না। দেরি করে পরিশোধের ক্ৰেতের্ পরযোজয়্ চাজর্ চকর্বুদিধ হারে বাড়ানো যায় না এবং অতিরিক্ত ভাড়া হিসাবে বিবেচনা করা হয় না।

কোনও ভাড়াটে আইনজীবীর পারিশরমিক পরিশোধ করবেন - এরকম দাবি কোনও নিম্নিত অঞ্চলের অস্থায়ী মালিক জানাতে পারেন না, যদি না কোনও আদালতের আদেশে সেই পারিশরমিক তারা পাওয়ার যোগয়্ হয়।

বয়্বহারে পরিবর্তন সংকরান্ত বিজ্ঞপ্তি

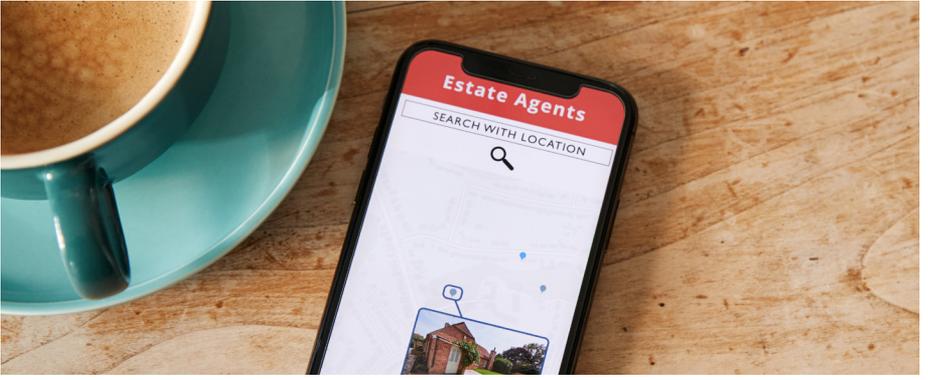
যদি কোনও অস্থায়ী বাড়িওয়ালা চান তাদের বর্তমান বাসিন্দারা বাড়ি ছেড়ে দিক, কারণ তারা নিম্নিত অঞ্চলের অস্থায়ী বাড়িটিকে অনয়্ ক্ৰেতের্ কাজে লাগাবেন বলে পরিবর্তিত করছেন, সেক্ৰেতের্ অস্থায়ী বাড়িওয়ালার দব্বারা বাড়িটির বয়্বহার পরিবর্তন সংকরান্ত বিজ্ঞপ্তি পরকাশের পরে দু'বছর পয়র্নন্ত তারা উচ্ছেদের কাযর্কর্ম শুরু করতে পারবেন না।

যদি বাসিন্দা তাদের অস্থায়ী বাড়ির মালিক হন এবং অস্থায়ী বাড়িওয়ালা চান তারা বাড়ি ছেড়ে দিক কারণ তারা জমিটির বয়্বহার পরিবর্তন করতে চান, সেক্ৰেতের্ বাড়ি পরিবর্তন সংকরান্ত বয়্বের ক্ৰতিপূরণ দেওয়ার জনয়্ তাদের অবশয়ই বাসিন্দাটিকে \$15,000 পয়র্নন্ত ভাতা দিতে হবে।

যদি আপনি বিশ্বাস করেন যে কোনও নিম্নিত অঞ্চলের অস্থায়ী বাড়িওয়ালা আইনটি অনুসরণ করছেন না, তাহলে আপনি নিউ ইয়র্ক স্টেটের বাড়ি ও সম্পর্দায় পুনর্বীকরণ-এর সাথে (hcr.ny.gov) ওয়েবসাইটে যোগাযোগ করতে পারেন। নিম্নিত অস্থায়ী বাড়ি সংকরান্ত অভিযোগের পেরাগরাম হটলাইনটি হল (800) 432-4210 ।



ভাড়া দিয়ে মালিকানা নেওয়া ভাড়াটেরা ভাড়া দিয়ে মালিকানা চুক্তির সাপেক্ষে পরদত্ত সমস্ত অথের সূস্পষ্ট বিবরণ সমন্বিত একটি বিবৃতি বছরে একবার পাওয়ার অধিকারপরাপ্ত। যদি অস্থায়ী বাড়িওয়ালার দ্বারা ইজারা সমাপ্ত করা হয়, তাহলে ভাড়া দিয়ে মালিকানা সাপেক্ষে পরদত্ত সমস্ত অথর্ মালিককে অবশ্যই ফিরিয়ে দিতে হবে।



একটি অযাপার্টমেন্ট সন্ধান করা

রিয়েল এস্টেটের দালাল

একজন গরাহক একটি উপযুক্ত অযাপার্টমেন্ট সন্ধান করতে একজন রিয়েল এস্টেটের দালালকে নিযুক্ত করতে পারেন। নিউ ইয়র্ক স্টেট রিয়েল এস্টেটের দালাল এবং বিক্রয় প্রতিনিধিদের লাইসেন্স দেয়। দালালরা তাদের পরিষেবার জন্য একটি দস্তুরি ধায়র্ করে যা সাধারণত প্রথম বছরের ভাড়ার একটি নিধারিত শতাংশ হয়। দস্তুরির পরিমাণ আইন স্থির করে না এবং সংশ্লিষ্ট পক্ষদের আলোচনার মাধ্যমে ঠিক করতে হবে। দস্তুরি ধায়র্ করার আগে দালালকে অবশ্যই তার মকেকলকে একটি অযাপার্টমেন্ট সন্ধান করতে ও প্রাপ্ত করতে সহায়তা করতে হবে। মকেকলকে বাড়িওয়ালার দ্বারা সবাক্ষর করা ইজারা সরবরাহের আগে পারিশরমিক প্রদান করা উচিত নয়।

ভাড়া স্থিতিকরণ কোডের অধীনে একজন দালালের দস্তুরি আইনি ভাড়ার উধেব্র অতিরিক্ত “ভাড়া” হিসাবে বিবেচনা করা হতে পারে যখন দালাল ও বাড়িওয়ালার মধ্যে অতযন্ত ঘনিষ্ঠ ব্যবসায়িক বা আখিব্রক সংযোগ থাকে (9 NYCRR § 2525.1)। রিয়েল এস্টেটের দালালদের বিরুদ্ধে অভিযোগ নিউ ইয়র্ক ডিপার্টমেন্ট অফ স্টেটে দায়ের করতে হবে (স্খাবর সম্পত্তি আইন, §442-e)।

অযাপাটরমেন্ট সংকরান্ত তথয় পরদানের সংস্থা

অযাপাটরমেন্ট তালিকাভুক্ত পরিষেবা যারা ভাড়ার অযাপাটরমেন্ট এবং ঘরের অবস্থান ও উপলব্ধতা সম্পর্কে তথয় পরদান করার জনয় পারিশরমিক ধায়র্ করে তাদের অবশয়ই স্টেটের দবারা লাইসেন্সপরাপ্ত হতে হবে (স্থাবর সম্পত্তি আইন § 446-b)। এই সংস্থাগুলির দবারা ধায়র্ করা পারিশরমিক এক মাসের ভাড়ার বেশি হতে পারবে না এবং অবশয়ই একটি এসেকরা অযাকাউন্ট জমা রাখতে হবে। যখন সংস্থাগুলির দবারা পরদত্ত তথয়ের থেকে কোনও ভাড়ার সংস্থান ঘটে না, তখন পূবর্-পরদত্ত পারিশরমিক থেকে \$15.00 বাদ দিয়ে সম্পূর্ণ রাশি সম্ভাবয় ভাড়াটেকে অবশয়ই ফেরত দিতে হবে। এই আইন লঙ্ঘন করলে অযাটনির্ জেনারেল ফৌজদারি মামলা দায়ের করতে পারেন (স্থাবর সম্পত্তি আইন § 446-h)।

পারিশরমিক

কোনও ইজারাতে সবাক্ষর করার আগে, আমানত ও আনুষাঙিক পরীক্ষার জনয় কোনও বাড়িয়াল্লা সবেরাচ্চ \$20 ধায়র্ করতে পারেন। বাড়িওয়ালাকে অবশয়ই আমানত ও আনুষাঙিক পরীক্ষার একটি পর্তিলিপির পাশাপাশি যে সংস্থা থেকে সেটি করা হয়েছে, সেটির একটি চালান আবেদনকারীকে দিতে হবে। কোনও বাড়িওয়াল্লা কোনও আবেদনকারীর কাছ থেকে আমানত ও আনুষাঙিক পরীক্ষার জনয় ধায়র্ করতে পারবেন না, যদি তারা আবেদনকারীকে একটি পর্তিলিপি দিতে অক্ষম হন। বিগত 30 দিনের মধ্যে যতক্ষণ না আনুষাঙিক বা আমানত সংকরান্ত পরীক্ষা করা হয়, ততক্ষণ পর্যন্ত আবেদনকারীরা কোনও পরকার পারিশরমিক এড়াতে তাদের নিজসব আনুষাঙিক বা আমানত সংকরান্ত পরীক্ষা করতে পারেন।

পরগোদনা অথর্: কোনও সম্ভাবয় ভাড়াটের কাছ থেকে কোনও খালি অযাপাটরমেন্ট ভাড়া নেওয়ার ক্ষেতের অগরাধিকার হিসাবে আইনসম্মত ভাড়া ও সুরক্ষা আমানতের উপরে “পরগোদনা অথর্” নামে সাধারণভাবে পরিচিত অতিরিক্ত পারিশরমিক ধায়র্ করা বেআইনি। পরগোদনা অথর্কে সেইসব পারিশরমিকের সমান হিসাবে ভাবা উচিত নয় যা কোনও লাইসেন্সপরাপ্ত রিয়েল এস্টেটের দালাল দবারা আইনসম্মতভাবে ধায়র্ হয় (দণ্ড আইন § 180.55)।

ভাড়াটের সিকরনিং টেস্ট বা “নিষিদ্ধ ভাড়াটের তালিকা”

কোনও বাড়িওয়ালার সঙ্গে অতীতে ঘটা আইনি দব্ন্দবর ভিত্তিতে কোনও অযাপাটর্মেণ্ট, ভাড়া বাড়ি বা যেকোনও অনয ধরনের ভাড়ার জনয আবেদনকারী কোনও ভাড়াটেকে বাড়িওয়ালা ভাড়া দিতে অসবীকার করতে পারেন না। উদাহরণসবরূপ, একজন বাড়িওয়ালা কোনও অযাপাটর্মেণ্টের আবেদনকারীকে অসবীকার করতে পারেন না যদি তারা মেরামত করার জনয তাদের পূববতরী বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে মামলা করে থাকেন।

পূববতরী ভাড়াটে-বাড়িওয়ালা সংকরান্ত মামলার উল্লেখ থাকা কোনও ভাড়াটে সিকরনিং পরিষেবা রিপোর্টব ব্যবহার করার পরে যদি কোনও বাড়িওয়ালা আপনার আবেদন খারিজ করেন অথবা সেই রেকডবর্গুলি নিজের দব্বারা করা পযরালোচনার উপরে নিভবর করে, তাহলে আইনে ধরে নেওয়া হয় যে এই অতীত ঘটনার কারণে আপনার আবেদন খারিজ করা হয়েছিল। আপনি অযাটনিব জেনারেলের দপ্তরে অভিযোগ জানাতে পারেন এবং বাড়িওয়ালা যদি আপনাকে অসবীকার করার কোনও যুক্তগরাহয কারণ না দেখাতে পারেন, তাহলে তাকে স্টেটকে \$500-\$1,000.00 -এর মধ্যে একটি জরিমানা দিতে হতে পারে। (স্খাবর সম্পত্তি আইন (“RPL”) § 227-f.).





সংস্থান

নিউ ইয়র্ক-এর অ্যাটর্নির জেনারেলের অফিস

হটলাইন: (800) 771-7755	Albany The Capitol Albany, NY 12224 (518) 776-2000	New York City 28 Liberty Street New York, NY 10005 (212) 416-8300
শোনা/কথা বলার পর্যবেক্ষণ: (800) 416-8300		

ag.ny.gov

বাড়ি ও কমিউনিটি পুনর্নির্বাচন (DHCR)-এর NYS বিভাগ

hcr.ny.gov
সাধারণ তথ্য: HCRInfo@nyshcr.org
ভাড়া পরিচালনা: (833) 499-0343

বৈধ ও ন্যায়সংগত আবাসন দপ্তর
518-473-3089

ভাড়াটের নিরাপত্তা সংক্রান্ত ইউনিট
tpuinfor@nyshcr.org

কাগজনিবাহী দপ্তর	Albany Hampton Plaza 38-40 State St. Albany, NY 12207	New York City 25 Beaver Street, 5th Floor New York, NY 10004
------------------	--	---

OAG আঞ্চলিক দপ্তর

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St, 17 Fl.
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Brooklyn
55 Hanson Place, STE 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Buffalo
Main Place Tower, STE 300A
350 Main St
Buffalo, New York 14202
(716) 853-8400

Harlem
163 West 125th St
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Nassau
200 Old Country Rd
Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Plattsburgh
43 Durkee Street, STE 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Poughkeepsie
One Civic Center Pl.,
Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Syracuse
300 South State Street, Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Utica
207 Genesee St, Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

ভাড়া পরিচালনা সংক্রান্ত বয়রো ও জেলা দপ্তর

ভাড়া পরিচালনা সংক্রান্ত সদর দপ্তর

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

South side of 110th Street
and below

25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

North side of 110th Street and above
Adam Clayton Powell Jr.

State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

নিউ ইয়র্ক সিটিতে ভাড়া নিদের্শক বোর্ড

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007

Dial 311 or (212) 639-9675 if calling from outside of New York City
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

নিউ ইয়র্ক স্টেটের নাগরিক পরিষেবা কমিশন

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

গয়াস, বিদ্যুত, লোডশেডিং;
(800) 342-3355

গয়াস, বিদ্যুত, ফোন, কেবল সম্পর্কিত পরিষেবা ও বিলিং:
(800) 342-3377

শোনা বা কথা বলাতে পর্তিবন্দী গরাহকরা NYS রিলে পরিষেবার মাধ্যমে নাগরিক অধিকার বিভাগের সঙ্গে যোগাযোগ করতে পারেন এখানে ডায়াল করে 711।

নিউ ইয়র্ক স্টেটের রাষ্ট্র বিভাগ

রিয়েল এস্টেট-এর দালাল, পর্তিনিধি, অর্পাটর্মেন্ট সংকর্ন্ত তথ্য বিকর্ন্তা, তালিকাভুক্ত পরিষেবা

New York City
123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany – স্থায়ী ঠিকানা

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany – চিঠি পাঠানোর ঠিকানা
Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

নিউ ইয়র্ক স্টেটের মানবাধিকার বিভাগ

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

নিউ ইয়র্ক সিটির মানবাধিকার সংক্রান্ত কমিশন

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

কমিউনিটি পরিষেবা কেন্দ্র

Manhattan

(212) 306-7450

Bronx

(718) 579-6900

Staten Island

(718) 390-8506

Brooklyn

(718) 722-3130

Queens

(718) 657-2465

নিউ ইয়র্ক সিটিতে লফট বোর্ড

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

U.S-এর আবাসন ও নগর উন্নয়ন বিভাগ (HUD)

New York Regional Office

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

New York, NY 10278-0068

(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927

hud.gov

Albany Office

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

Buffalo Office (covers Upstate New York)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

নিউ ইয়র্ক সিটির আবাসন কতৃপক্ষ

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

গরাহক যোগাযোগ কেন্দ্র (CCC)
(718) 707-7771

গরাহক যোগাযোগ কেন্দ্র-র পরবেশসাধক অবস্থান

Bronx/Manhattan/Queens

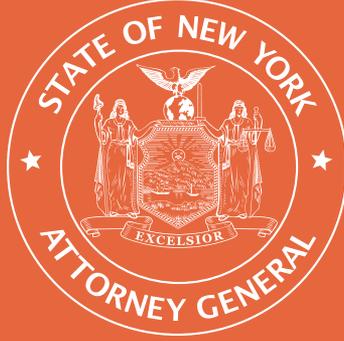
478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
Monday-Friday, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
Monday-Friday, 8am - 5pm

নিউ ইয়র্ক সিটি বাসভবন সংরক্ষণ উন্নয়ন (HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd



***New York State Office of the
Attorney General Letitia James***

নিউ ইয়র্ক স্টেট এর অ্যাটর্নির
জেনারেল লেটিশিয়া জেমস এর দপ্তর

ag.ny.gov

(800) 771-7755