



رہائشی کرایہ داروں کے حقوق کا کتابچہ

نیویارک ریاست کے قانون کے تحت
کرایہ دار کے حقوق اور تحفظات



عزیز دوستو،

کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان ہونے والا معاہدہ، خواہ تحریری لیز کی شکل میں ہو یا بینڈ شیک کی، ہماری پوری ریاست میں کیے جانے والے سب سے عمومی اور اہم ترین باہمی معاملات میں سے ایک ہے۔ یہ اس بات کا تعین کرتا ہے کہ کرایہ دار اپنے گھر سے کس طرح لطف اندوز ہوگا، مالکان اپنی پراپرٹی کو

اچھی حالت میں کیسے برقرار رکھیں گے اور یہ کبھی بھی کمیونٹی کے استحکام کو کیسے متاثر کر سکتا ہے۔

نیویارک ریاست میں، کئی مختلف قوانین اس باہمی تعلق کو منظم کرتے ہیں، جو کہ آپ کی رہائشی کاؤنٹی یا قصبے کے لحاظ سے مختلف ہو سکتا ہے۔ یہ کتابچہ ایسے بہت سے قوانین کی وضاحت کرتا ہے جنہیں جاننا آپ کے لیے ضروری ہے اور ایسے وسائل فراہم کرتا ہے جہاں سے آپ مالک مکان اور کرایہ دار کے مسائل کے بارے میں مزید معلومات پا سکتے ہیں۔ اگر اس کتابچے میں شامل کسی بھی مواد کے حوالے سے آپ کا کوئی سوال ہو، یا کرایہ داری کے معاملے پر آپ کو ہماری معاونت درکار ہو، تو براہ کرم بلا جھجک میرے دفتری فون نمبر

775-771 (800) ر رابطہ کریں یا ag.ny.gov پر میری ویب سائٹ ملاحظہ کریں۔

المخلص،

Letitia James

فہرستِ مضامین

6	رہائش کی اقسام.....
10	لیزز.....
16	کرایہ.....
26	لیز کی جانشینیا تنسیخ.....
38	قابل رہائش حیثیت یا مرمتی کام.....
44	تحفظ.....
50	یوٹیلٹی سروسز.....
52	کرایہ داروں کے ذاتی تحفظات.....
58	مینوفیکچرڈ اور موبائل گھر.....
62	اپارٹمنٹ کی تلاش.....
64	وسائل.....



ربائش کی اقسام

نیویارک ریاست میں کرائے کے ضابطے کی دو اقسام کرایہ جاتی کنٹرول اور کرایہ جاتی استحکام ہیں۔ انفرادی کرایہ دار کے حقوق کا انحصار، جزوی طور پر، اطلاق شدہ ضوابط پر ہوگا، تاہم کچھ اپارٹمنٹس اپنی کرایہ داریوں کے حوالے سے ایک سے زائد قوانین رکھ سکتے ہیں۔ چونکہ کرایہ داری کے زیر انتظام یا سرکاری رعایت کے حامل اپارٹمنٹس کے کرایہ داروں کو خصوصی حقوق حاصل ہوتے ہیں، لہذا بہت سے اصول اور قوانین غیر منضبط اور منضبط دونوں اپارٹمنٹس پر لاگو ہوتے ہیں۔

یہ جاننے کے لیے کہ آیا کوئی اپارٹمنٹ منضبط کرایہ جاتی ہے یا نہیں، نیویارک ریاست کے ہاؤسنگ اور کمیونٹی کی تجدید کے ڈویژن سے

portal.hcr.ny.gov/applask

پر رابطہ کریں۔

منضبط کرایہ جاتی رہائش

کرایہ جاتی کنٹرول

کرایہ جاتی کنٹرول مالک مکان کی جانب سے کسی اپارٹمنٹ کے لیے عائد کردہ کرائے کو ایک حد تک رکھتا ہے اور کرایہ داروں کو بے دخل کرنے کے لیے مالک مکان کے حق کو محدود کرتا ہے۔ کرایہ جاتی کنٹرول کا پروگرام ان رہائشی عمارات پر لاگو ہوتا ہے جو فروری 1947 سے پہلے ان میونسپلٹیز میں تعمیر ہوئی تھیں جنہوں نے جنگ کے بعد کرایہ جاتی رہائش گاہوں کی ایمرجنسی کے خاتمے کا اعلان نہیں کیا۔ کرایہ جاتی کنٹرول نیویارک شہر اور البانی، ایری، ناس، رینسیلیر، سنیکٹیڈی اور ویسٹ چیسٹر کی کاؤنٹیوں میں اب بھی نافذ العمل ہے۔

کرایہ جاتی کنٹرول کے تحت آنے والے اپارٹمنٹ کے لیے لازمی ہے کہ کرایہ دار یا کرایہ دار کا قانونی جانشین (جیسے کہ فیملی کا فرد، شریک حیات، یا بالغ لائف پارٹنر) وہاں 1 جولائی، 1971 (اور بعض صورتوں میں 1 اپریل 1953) کے پہلے سے مسلسل رہائش پذیر ہو۔ جب نیویارک شہر یا دیگر بہت سی آبادیوں میں کنٹرول شدہ کرایہ داری کا حامل اپارٹمنٹ خالی کیا جاتا ہے تو یہ مستحکم کرایہ داری کا اپارٹمنٹ بن جاتا ہے۔ نیویارک شہر میں، کنٹرول شدہ کرایہ داری کا حامل ہر اپارٹمنٹ زیادہ سے زیادہ بنیادی کرایہ رکھتا ہے جسے انتظامی لاگتوں میں ہونے والی تبدیلیوں سے ہم آہنگ کرنے کے لیے ہر دو سال بعد ایڈجسٹ کیا جاتا ہے، لیکن کرایہ داروں کے کرائے زیادہ سے زیادہ قابل وصول کرائے سے تجاوز نہیں کرنے چاہئیں جسے سالانہ بنیاد پر ایڈجسٹ کیا جاتا ہے اور ایک سالہ لیزز یا 7.5 فیصد (جو بھی زیادہ ہو) کے لیے رینٹ گائیڈ لائن بورڈ کے حکمناموں کے سابقہ پانچ سالوں کی اوسط پر مبنی ہوتا ہے۔ اگر مالک مکان کی جانب سے عائد کردہ زیادہ سے زیادہ بنیادی کرائے کے تحت زیادہ سے زیادہ قابل وصول کرایہ قانونی طور پر منضبط کرائے سے تجاوز کر جائے، عمارت میں رہائشی ضابطے کی خلاف ورزیاں ہو رہی ہوں، مالک کے اخراجات اضافے کی ضمانت نہ دیں، یا مالک بنیادی سروسز برقرار نہ رکھ رہا ہو تو کرایہ دار ان اضافوں کو چیلنج کرسکتے ہیں۔

کرایہ جاتی کنٹرول:

مالک کی جانب سے اپارٹمنٹ کے لیے عائد کردہ کرائے کی حد بندی کرتا ہے اور کرایہ داروں کو گھر سے بے دخل کرنے کے مالک کے حق کو محدود کرتا ہے۔

کرایہ جاتی کنٹرول کا پروگرام فروری 7491 سے پہلے ان میونسپلٹیز میں تعمیر ہونے والی رہائشی عمارات پر لاگو ہوتا ہے جنہوں نے جنگ کے بعد کرایہ جاتی رہائشی ایمرجنسی کے خاتمے کا اعلان نہیں کیا۔

کرایہ جاتی استحکام

نیویارک شہر میں، درج ذیل صورتوں میں اپارٹمنٹس عموماً کرایہ جاتی استحکام کے تحت آتے ہیں:

• ہر وہ اپارٹمنٹ جو چھ یا زائد یونٹس کی حامل اور 1 جنوری 1974 سے پہلے تعمیر شدہ عمارت میں کسی بھی طور پر کنٹرول شدہ کرائے کے تحت نہ ہو؛

• سابقہ کنٹرول شدہ کرائے کا حامل اپارٹمنٹ جو قانونی جانشین کے بغیر خالی ہو چکا ہو؛

• 1 جنوری 1974 کو یا اس کے بعد تعمیر شدہ یا بڑے پیمانے پر مرمت و آرائش کردہ، خصوصی ٹیکس مراعات جیسے کہ J-51 یا 421-a ٹیکس کی تخفیفات کے ساتھ تین یا زائد اپارٹمنٹس کی حامل عمارت میں شامل اپارٹمنٹ۔

نیویارک شہر سے باہر، مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹس عموماً 1 جنوری 1974 سے پہلے تعمیر ہونے والی چھ یا زائد اپارٹمنٹس کی حامل عمارت میں پائے جاتے ہیں۔

نیویارک شہر، ناسو، روک لینڈ اور ویسٹ چیپٹر کاؤنٹیوں میں مقامی رینٹ گائیڈ لائنز بورڈز سال میں ایک مرتبہ کرائے میں اضافے کے لیے زیادہ سے زیادہ شرحیں مرتب کرتے ہیں جو ہر سال 1 اکتوبر کو یا اس کے بعد سے ایک یا دو سالہ لیزز کے لیے نافذ العمل ہوتی ہیں۔ مستحکم کرایہ داری کے اپارٹمنٹس میں رہنے والے مکین اصل لیز جیسی شرائط و ضوابط پر مطلوبہ لازمی سروسز اور لیزز کی تجدید کا استحقاق رکھتے ہیں اور انہیں صرف قانونی بنیادوں پر ہی گھر سے بے دخل کیا جاسکتا ہے۔

15 جون 2019 کو، دیگر آبادیاں اب اپنے کرایہ جاتی استحکام کے قوانین نافذ کرنے کی اہل ہیں بشرطیکہ متعلقہ آبادی رہائشی ایمرجنسی کا اعلان کر دے۔



سرکاری سرمایہ کاری کردہ رہائش

Mitchell-Lama رہائشی پروگرام پوری ریاست میں متوسط آمدنی والے کرایہ داروں کے لیے کرایہ جاتی اور کوآپریٹو رہائش فراہم کرتا ہے۔ کرایہ داروں کو ریاستی اور شہری تعاون کی حامل Mitchell-Lama تعمیرات کے لیے اہلیتی شرائط بشمول آمدنی، فیملی کا حجم، اور اپارٹمنٹ کے سائز پر پورا اترنا لازمی ہے۔

عوامی رہائش ایک وفاقی سرمایہ کاری کردہ پروگرام ہے جس میں ریاستی چارٹرڈ اتھارٹیز وفاقی، ریاستی اور مقامی قوانین اور ضوابط کے تحت عوامی رہائشی تعمیرات کی تشکیل اور انتظام کرتی ہیں۔ عوامی رہائش کے کرایہ دار کسی وجہ سے اپنی کرایہ داری کی منسوخی سے پہلے مقامی رہائشی اتھارٹی کے زیر انتظام انتظامی شکایاتی عمل کا استحقاق رکھتے ہیں۔ تاہم، کرایہ داروں کو انتظامی سماعت کے بغیر کرائے کی عدم ادائیگی پر براہ راست عدالت میں لایا جا سکتا ہے۔

سیکشن 8 رہائشی معاون ادائیگیوں کا پروگرام کرائے اور مورٹگیج میں رعایت کا ایک وفاقی پروگرام ہے جو کم آمدنی والی یا بے گھر اہل فیملیز، معمر شہریوں، اور معذور افراد کو ملک بھر میں رہائش کے حصول میں مدد دیتا ہے۔ فیملیز کو کرائے میں رعایت ملتی ہے، جسے رہائشی معاون ادائیگی کہا جاتا ہے، یا گھر خریدنے کے لیے ادائیگیوں پر مورٹگیج کی رعایت حاصل ہوتی ہے جو کہ کرائے میں ان کی حصہ داری، (ان کی آمدنی کی بنیاد پر) اور یونٹ کے لیے منظور شدہ کرائے یا مورٹگیج کے درمیان فرق کے مساوی ہوتی ہے۔ اہل فیملیز اور افراد پر قانونی آمدنی کی حدود لاگو ہوتی ہیں۔

رہائش کی خصوصی اقسام

• **مینوفیکچرڈ اور موبائل گھروں کے پارکوں کے مالکان اور کرایہ دار** حقیقی املاک کے قانون § 233 ("موبائل گھر کے مالک کے حقوق کا بل") کے زیر انتظام ہوتے ہیں۔ ڈویژن برائے رہائش اور کمیونٹی کی تجدید (DHCR) اس قانون کی تعمیل کا نفاذ کرتا ہے۔

• **نیویارک شہر کے لوٹ مالکان اور کرایہ دار** کثیر رہائشات کے قانون، آرٹیکل 7-C کے زیر انتظام ہوتے ہیں جس کا نفاذ نیویارک شہر کا لوٹ بورڈ کرتا ہے۔

• **نیویارک شہر کے رہائشی ہوٹل** کے مالکان اور کرایہ دار کرایہ جاتی استحکام کے قانون کے زیر انتظام ہوتے ہیں، جس کا نفاذ DHCR کرتا ہے۔



لیزز

لیزز مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان ایک معاہدہ ہوتا ہے جس میں کرائے کی شرائط و ضوابط شامل ہوتی ہیں۔ اس کے نفاذ کے دوران اسے تبدیل نہیں کیا جاسکتا سوائے اس کے کہ دونوں فریقین اس پر راضی ہوں۔ مستحکم کرایہ داری کے تحت نہ آنے والے اپارٹمنٹس کے لیے لیزز زبانی یا تحریری ہوسکتی ہیں۔ تنازعات سے بچنے کے لیے، فریقین ایک تحریری معاہدے کا نفاذ کرسکتے ہیں۔ لیزز کی شرائط کا پابند بننے کے لیے ہر فریق کو اس پر دستخط لازماً کرنے ہوں گے۔ ایک سال سے زائد عرصے کے لیے زبانی لیزز کو قانونی طور پر نافذ نہیں کیا جاسکتا (عمومی پابندیوں کا قانون § 701-5)۔

کم سے کم بنیاد پر، لیزز میں عمارات کی نشاندہی ہونی چاہیے، فریقین کے نام اور پتے، کرائے کی رقم اور تاریخ، کرایہ داری کی مدت، قبضے کی شرائط اور دونوں فریقین کے حقوق اور ذمہ داریوں کی وضاحت ہونی چاہیے۔ سوائے اس کے کہ قانوناً کوئی اور صورت لاگو ہو، ایک مالک مکان دونوں فریقین کی جانب سے متفقہ شرائط و ضوابط پر کرایہ نافذ کرسکتا ہے۔ لیزز میں کی جانے والی کسی بھی تبدیلی پر دونوں فریقین دستخط کریں گے۔

نیویارک شہر کے مستحکم کرایہ داری کے مکینوں کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ، مالک مکان کو کرایہ دار کی جانب سے دستخط کردہ لیزز موصول ہونے کے 30 دن کے اندر، اس سے لیزز کی دستخط کردہ اور مکمل شدہ نقل وصول کریں۔ لیزز کے آغاز اور اختتام کی تاریخیں اس میں لازماً درج ہونی چاہئیں۔ مستحکم کرایہ داری کے مکینوں کو، DHCR کی جانب سے تیار کردہ، کرایہ جاتی استحکام کا ایک لیزز رائیڈر بھی ضرور دیا جائے گا جو قانون کے تحت ان کے حقوق کا خلاصہ بیان کرتا ہے اور اس بارے میں مخصوص معلومات فراہم کرتا ہے کہ کرائے کا تخمینہ کیسے لگایا گیا تھا۔

لیز کی دفعات

لیزز میں لازماً عام فہم اور روزمرہ استعمال کے الفاظ استعمال ہونے چاہئیں اور انہیں لازماً واضح اور معقول ہونا چاہیے۔ لیزز کے سیکشنز پر لازماً درست طور پر عنوانات ڈالنے چاہئیں اور پرنٹ اتنا بڑا ہونا چاہیے کہ آسانی سے پڑھا جاسکے۔ (عمومی ذمہ داریوں کا قانون § 5-702؛ NY C.P.L.R. § 4544)

لیز میں درج ذیل دفعات کی اجازت نہیں ہے:

• مکان مالکان کو افراد یا املاک کو پہنچنے والے نقصانات کی ان ذمہ داریوں سے بری الذمہ کرنا جن کا سبب ان کی، یا ان کے ملازمین یا ایجنٹس کی غفلت ہو (عمومی ذمہ داریوں کا قانون § 5-321)؛

• ذاتی چوٹ یا املاک کو نقصان پہنچانے کے باعث فریقین میں سے کسی ایک کی طرف سے دوسرے کے خلاف دائر کیے گئے کسی بھی مقدمے میں کرایہ دار کو جیوری ٹرائل کے حق سے دستبردار کرنا (حقیقی املاک کا قانون § 259-c)؛

• کرایہ داروں پر یہ شرط عائد کرنا کہ وہ کرائے کی سیکیورٹی کے طور پر اپنے گھر کا فرنیچر گروی رکھیں (حقیقی املاک کا قانون § 231)؛

• لیز کی میعاد ختم ہونے سے پہلے عمارت خالی کرنے والے کرایہ دار کے خساروں میں تخفیف سے مکان مالکان کو مستثنیٰ قرار دینا (حقیقی املاک کا قانون § 227-e)؛

• قابل رہائش حیثیت کی وارنٹی سے دستبردار کرنا (حقیقی املاک کا قانون § 235-b)؛ اور

• کرایہ دار کو اپنی قریبی فیملی کے افراد اور/یا ایک اضافی رہائشی اور اُس رہائشی کے دست نگر بچوں کے ساتھ رہنے سے روکنا (حقیقی املاک کا قانون § 235-f)۔

اگر لیز میں یہ درج ہو کہ مالک مکان اپنی جانب سے ادا کردہ اٹارنی کی فیس اور اخراجات وصول کرسکتا ہے، تو کرایہ دار کو بھی خود بخود یہ فیسیں وصول کرنے کا مساوی حق حاصل ہوگا (حقیقی املاک کا قانون § 234)۔ اگر عدالت یہ ثبوت پالے کہ لیز یا لیز کی کوئی شق اس کی تشکیل کے وقت ناقابل جواز تھی، تو عدالت لیز یا لیز کی متعلقہ شق کے نفاذ سے انکار کرسکتی ہے (حقیقی املاک کا قانون § 235-c)۔

تجدیدی لیزز

غیر منضبط کرایہ جاتی لیزز کی تجدید

غیر منضبط کرایہ جاتی اپارٹمنٹس کے لیے، مالک مکان کو لیز کی تجدید کرنے کی ضرورت نہیں ہوتی۔

لیز میں خودکار تجدید کی شق شامل ہوسکتی ہے۔ ان صورتوں میں، مالک مکان کے لیے لازمی ہوگا کہ وہ کرایہ دار کو اس شق کی موجودگی کی پیشگی اطلاع کرایہ دار کی جانب سے مالک مکان کو لیز کی تجدید نہ کرنے کے ارادے کے بارے میں مطلع کیے جانے سے 15 سے 30 دن پہلے دے۔ (عمومی ذمہ داریوں کا قانون § 905-5)۔

اگر غیر منضبط یونٹ کا مالک مکان کرائے میں 5 فیصد سے زائد اضافے کے ساتھ لیز کی تجدید کا ارادہ رکھتا ہو، یا لیز کی تجدید کا ارادہ ہی نہ رکھتا ہو، تو اسے لازماً ایک پیشگی تحریری اعلامیہ دینا ہوگا:

• اگر آپ اپنے اپارٹمنٹ میں دو سال یا زائد عرصے سے رہائش پذیر ہوں، یا اگر آپ دو سالہ لیز کے حامل ہوں، تو آپ کے مالک مکان کے لیے لازمی ہے کہ وہ آپ کا کرایہ بڑھانے یا آپ کی لیز کی تجدید نہ کرنے سے 90 دن پہلے آپ کو ایک پیشگی تحریری نوٹس فراہم کرے؛

• اگر آپ اپنے اپارٹمنٹ میں ایک سال سے زائد، مگر دو سال سے کم عرصے سے رہائش پذیر ہیں، تو آپ کے مالک مکان کے لیے لازمی ہے کہ وہ آپ کا کرایہ بڑھانے یا آپ کی لیز کی تجدید نہ کرنے سے 60 دن پہلے آپ کو ایک پیشگی نوٹس فراہم کرے؛

• اگر آپ اپنے اپارٹمنٹ میں ایک سال سے کم عرصے سے رہائش پذیر ہوں، یا ایک سال سے کم کی لیز رکھتے ہوں، تو آپ کے مالک مکان کے لیے لازمی ہے کہ وہ آپ کا کرایہ بڑھانے یا آپ کی لیز کی تجدید نہ کرنے سے 30 دن پہلے آپ کو ایک پیشگی نوٹس فراہم کرے۔

مستحکم کرایہ داری کے مکینوں کو ایک یا دو سالہ تجدیدی لیز کا حق حاصل ہے، جو کہ لازماً سابقہ لیز ہی کی شرائط و ضوابط کے مطابق ہونی چاہیے، سوائے اس کے کہ کوئی تبدیلی مخصوص قانون یا ضابطے کی رو سے جائز ہو۔ مالک مکان کی جانب سے سیکشن 8 کی رعایت کی قبولیت ایک ایسی شرط ہے جسے لازماً تجدیدی لیز پر منتقل ہونا چاہیے۔ مکان مالکان صرف مخصوص تفصیل سے بیان کردہ حالات کے تحت ہی مستحکم کرایہ جاتی لیز کی تجدید سے انکار کرسکتے ہیں، مثلاً جب کرایہ دار اس عمارت کو اپنی بنیادی رہائش گاہ کے طور پر استعمال نہ کر رہا ہو۔ نیویارک شہر کے مستحکم کرایہ داری کے مکینوں کے لیے، مالک مکان کو تجدید کے حق کے اہل کرایہ دار کو موجودہ لیز کی میعاد ختم ہونے سے زیادہ سے زیادہ 150 دن اور کم سے کم 90 دن پہلے بذریعہ ڈاک یا ذاتی ترسیل ایک تحریری نوٹس لازماً دینا ہوگا۔

تجدید کا نوٹس دے جانے کے بعد، کرایہ دار کے پاس اسے قبول کرنے کے لیے 60 دن ہوں گے۔ اگر کرایہ دار مذکورہ مدت میں تجدید کی پیشکش قبول نہ کرے تو مالک مکان لیز کی تجدید سے انکار کرسکتا ہے اور کرایہ دار کو عدالتی کارروائیوں کے ذریعے گھر سے بے دخل کرنے کا مطالبہ کرسکتا ہے۔ اگر کرایہ دار تجدید کی پیشکش قبول کرے، تو مکمل کردہ لیز کرایہ دار کو واپس لوٹانے کے لیے مالک مکان کے پاس 30 دن ہوں گے۔



ماہانہ بنیاد پر رہائش پذیر کرایہ دار

ایسے غیر منضبط کرایہ جاتی مکین جو لیز کے حامل نہیں ہوتے اور ماہانہ بنیاد پر کرایہ ادا کرتے ہیں، انہیں "ماہانہ بنیاد پر رہائش پذیر" کرایہ دار کہا جاتا ہے۔ وہ کرایہ دار جو لیز ختم ہونے کے بعد بھی رہائش جاری رکھتے ہیں، انہیں ماہانہ بنیاد پر رہائش پذیر کرایہ دار سمجھا جاتا ہے بشرطیکہ مالک مکان کرائے کی ادائیگی قبول کرے (حقیقی املاک کا قانون § 232-c)۔

ماہانہ بنیاد پر کرایہ داری کو دونوں میں سے کوئی بھی فریق ختم کرسکتا ہے۔ اگر مالک مکان اس کا خاتمہ چاہتا ہو، تو اسے غیر منضبط لیزز کے خاتمے کے لیے دی گئی میعاد (پچھلے صفحے پر بیان کی گئی ہیں) کے مطابق لازماً نوٹس دینا ہوگا۔ نیویارک شہر سے باہر، کرایہ دار کو لیز ختم کرنے کے لیے لازماً ایک ماہ کا نوٹس دینا ہوگا۔

مکان مالکان کے لیے کرایہ داری کے خاتمے کی وجہ بیان کرنا ضروری نہیں ہے، انہیں صرف اس کا نوٹس فراہم کرنا ہوگا، اور یہ کہ گھر خالی کرنے سے انکار کی صورت میں عدالتی کارروائیوں کے ذریعے بے دخل کیا جائے گا۔ یہ نوٹس ازخود مالک مکان کو کرایہ دار کی بے دخلی کا اہل نہیں بناتا۔ ایک مالک مکان کرایہ دار کی رضامندی سے ماہانہ بنیاد پر رہائش پذیر کرایہ دار کا کرایہ بڑھا سکتا ہے۔ اگر کرایہ دار اس پر متفق نہ ہو، تو مالک مکان موزوں نوٹس دے کر کرایہ داری کو ختم کرسکتا ہے۔ (حقیقی املاک کا قانون § 232-a اور § 232-b)۔







کرایہ

کرائے کی رقم

جب اپارٹمنٹ منضبط کرایہ داری کا حامل نہ ہو، تو مالک مکان فریقین کے مابین متفقہ کوئی بھی کرایہ عائد کرنے کا اختیار رکھتا ہے۔ اگر اپارٹمنٹ پر منضبط کرایہ داری کا اطلاق ہوتا ہو، تو ابتدائی کرایہ اور بعد میں اس میں اضافے قانون کی طرف سے مرتب شدہ ہوتے ہیں اور کرایہ دار کی جانب سے انہیں کسی بھی وقت چیلنج کیا جاسکتا ہے۔ تاہم، زیادہ وصول کردہ کرائے کی وصولی شکایت سے پہلے کے چار یا چھ سال تک محدود ہے جس کا انحصار اس بات پر ہے کہ شکایت کب جمع کروائی گئی تھی۔

تاخیری فیس

کرائے کی ادائیگی کو صرف اسی صورت میں تاخیری سمجھا جائے گا جب یہ واجب الادا ہونے کے پانچ دن بعد وصول ہو۔ آپ کا مالک مکان زیادہ سے زیادہ تاخیری فیس \$50 یا آپ کے ماہانہ کرائے کا 5 فیصد (جو بھی کم ہو) عائد کرسکتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 238-a)۔

کرایہ دار مالک مکان کی جانب سے یہ نوٹس فراہم نہ کیے جانے کو کرائے کی عدم ادائیگی کے مقدمے میں ایک معاون دفاع کے طور پر استعمال کرسکتے ہیں۔

رسیدیں

جب کرایہ کیش، منی آرڈر، کیشیئرز چیک، یا کرایہ دار کے ذاتی چیک کے علاوہ کسی بھی شکل میں ادا کیا جائے، تو مکان مالکان کرایہ داروں کو لازماً ایک تحریری رسید فراہم کریں گے۔ ذاتی چیک کے ذریعے کرایہ ادا کرنے والے کرایہ دار مالک مکان سے کرائے کی تحریری رسید کی درخواست کرسکتے ہیں۔ رسید میں ادائیگی کی تاریخ، ادائیگی کی رقم، وہ مدت جس کا کرایہ ادا کیا گیا اور اپارٹمنٹ نمبر لازماً ہونا چاہیے۔ ادائیگی وصول کرنے والے شخص کو اس پر لازماً دستخط کرنے ہوں گے اور اس پر اپنا نام درج کرنا ہوگا۔ (حقیقی املاک کا قانون § 235-e)۔ کرایہ دار کی جانب سے ایک مرتبہ رسید کی درخواست کیے جانے کے بعد، مالک مکان کے لیے ہر ماہ رسید فراہم کرنا لازمی ہے۔ مالک مکان کو نقد کرائے کی رسیدوں کا ثبوت 3 سال تک اپنے پاس رکھنا لازمی ہے۔

کرائے میں اضافے

غیر منضبط اپارٹمنٹس کے لیے کرائے میں اضافے

اگر غیر منضبط یونٹ کا مالک مکان کرائے میں 5 فیصد سے زیادہ اضافے کا ارادہ رکھتا ہو، تو اسے کرایہ دار کی رہائش پذیری کی مدت کے لحاظ سے 30، 60، یا 90 دن کا پیشگی تحریری نوٹس لازماً فراہم کرنا ہوگا (تجدیدی لیزز پر سیکشن دیکھیں)۔

منضبط اپارٹمنٹس کے لیے کرائے میں اضافے

مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹس کے لیے کرائے میں زیادہ سے زیادہ اضافوں کی حد کا تعین ہر سال مقامی رینٹ گائیڈ لائنز بورڈز کی جانب سے کیا جاتا ہے۔

اگر منضبط کرایہ جاتی یونٹ خالی ہو جائے، تو پھر مکان مالکان کو 20 فیصد سے اس کا کرایہ بڑھانے کی اجازت نہیں ہوتی ('خالی ہونے کا بونس')۔ متعلقہ 'طوالتی بونس' (جب چھوڑ کر جانے والا کرایہ دار یونٹ میں آٹھ سال یا اس سے زائد عرصہ رہا ہو) کی بھی اجازت نہیں ہے۔

علاوہ ازیں، بیشتر صورتوں میں مکان مالکان کو اس بات کی بھی اجازت نہیں رہتی کہ جب کرایہ "بلند کرایہ جاتی حد" سے تجاوز کر جائے اور اپارٹمنٹ خالی ہو جائے، تو وہ اپارٹمنٹ کو منضبط کرایہ داری سے خارج کر دیں۔ اس کے علاوہ، اگر کرایہ دار کو "بلند آمدنی" کا حامل سمجھا جاتا ہو تو بیشتر صورتوں میں منضبط کرایہ داری سے اخراج کی اجازت باقی نہیں رہتی۔ (ٹیکس میں تخفیفات وصول کرنے والی مخصوص نئی عمارات کے لیے بلند کرایہ جاتی حد اور بلند آمدنی کے ضوابط کے حوالے سے مختصر تعداد میں کچھ استثنائیں بھی ہیں۔)

14 جون 2019 سے پہلے غیر منضبط ہونے والے اپارٹمنٹس آئندہ بھی غیر منضبط رہنا جاری رکھیں گے۔

کرایہ داروں کو چاہیے کہ اپنے اپارٹمنٹ کو غیر منضبط کیے جانے اور فی الحال عائد کیے جانے والے کرائے دونوں کو ممکنہ طور پر چینج کرنے کے لیے اپنے کرائے کا سابقہ ریکارڈ چیک کریں۔ اپنے کرائے کا سابقہ ریکارڈ چیک کرنے کے لیے، دفتر برائے کرایہ جاتی انتظامیہ میں 739-6400 (718)، پر کال کریں یا portal.hcr.ny.gov/app/ ask وزٹ کریں۔

منضبط کرایہ جاتی یونٹس میں نمایاں مرمتی کام

بڑے پیمانے پر کی جانے والی بہتریاں (میجر کیپیٹل امپروومنٹس) (MCIs)

پوری عمارت میں مخصوص قسم کی بڑے پیمانے پر کی جانے والی ایسی بہتریاں جو عمارت میں رہائش پذیر تمام کرایہ داروں کو فائدہ پہنچائیں (جیسے کہ بوائلر یا پلمبنگ کی تبدیلی)، اس کے عوض مالک مکان مستحکم کرایہ جاتی مکینوں کا کرایہ بڑھانے کے لیے DHCR لاگو کرسکتا ہے۔ وہ رقم جو مالک مکان MCIs کے باعث کرایہ داروں کے کرائے میں بڑھا سکتا ہے، اب ان کے موجودہ کرائے کی 2 فیصد سالانہ شرح ہے اور اس میں تلافی کے طور پر اضافہ شدہ کوئی رقم نہیں ہے۔ اس شرح کا اطلاق اب تک وصول نہ ہونے والے MCI کے ان اضافہ جات پر ہوتا ہے جنہیں 16 جون 2012 کے بعد منظور کیا گیا تھا۔ مزید برآں، MCI کے اضافہ جات اب عارضی ہیں اور انہیں 30 سال کے بعد کرایہ داروں کے کرایوں سے ختم کر دیا جائے گا۔

اگر آپ کی عمارت میں کوئی "خطرناک" یا "فوری نوعیت کی خطرناک" خلاف ورزیاں پائی جائیں تو MCI کے اضافہ جات آپ کے کرائے میں شامل نہیں کیے جاسکتے۔ آپ کے مالک مکان کے لیے لازم ہوگا کہ ریاستی منتظمین کی جانب سے کسی بھی MCI کی اجازت حاصل کرنے کے لیے ان خلاف ورزیوں کو ٹھیک کرے۔

اگر عمارت میں 35 فیصد سے کم تعداد میں اپارٹمنٹس منضبط کرایہ داری کے حامل ہوں تو MCI اضافوں کی اجازت نہیں ہوتی۔

انفرادی اپارٹمنٹ میں کی جانے والی بہتریاں (IAs)

مکان مالکان کو انفرادی اپارٹمنٹس میں کی جانے والی بہتریوں کے لیے بھی کرائے بڑھانے کی اجازت ہے (مثلاً نیا فرش بچھانا، نئے فکسچرز یا دیگر بہتریاں)۔ عموماً، یہ بہتریاں اس وقت انجام دی جاتی ہیں جب یونٹ خالی ہو، لیکن کرایہ دار سے تحریری منظوری حاصل کر کے یونٹس میں رہائش ہوتے ہوئے بھی انہیں کیا جاسکتا ہے۔ IAs کے باعث کرائے میں اضافہ کرنے کے لیے، مالک مکان کو پہلے اور بعد کی تصاویر لازماً لینی ہوں گی، بہتری کے کام کا مستقل ریکارڈ برقرار رکھنا ہوگا، اور ریاست کو دستاویز جمع کروانی ہوگی۔

مالک مکان کرائے میں کتنی رقم کا اضافہ کرسکتا ہے، اس کا تعین ان بہتریوں پر آنے والے اخراجات پر ہوتا ہے۔

• 35 سے زائد اپارٹمنٹس کی حامل عمارات میں، مالک مکان بہتری کی لاگت کے 1/180 ویں حصے کے برابر کرائے میں مستقل اضافہ وصول کرسکتا ہے (زیادہ سے زیادہ \$83.33)۔

• 35 یا اس سے کم اپارٹمنٹس کی حامل عمارات میں، مالک مکان IAs کی لاگت کے 1/168 ویں حصے کے برابر کرائے میں مستقل اضافہ وصول کرسکتا ہے (زیادہ سے زیادہ \$89.29)۔

اس سے پہلے کہ مالک مکان IAs کے باعث کرائے میں اضافہ وصول کرسکے، اسے اپارٹمنٹ میں موجود کوئی بھی "خطرناک" یا "فوری نوعیت کی خطرناک" خلاف ورزیوں کو لازماً درست کرنا ہوگا۔

مکینوں کی رہائش کے حامل یونٹس میں، کرایہ دار کی تحریری رضامندی لازماً DHCR فارم پر ہونی چاہیے۔

مالک مکان IAs کے طور پر شمار کیے جانے والے کسی بھی کام کی انجام دہی کے لیے لازماً کنٹریکٹر اور مالک مکان کے درمیان مشترکہ ملکیت کے تحت غیر الحاق شدہ لائسنس یافتہ کنٹریکٹرز کو استعمال کرے گا۔

مالک مکان 15 سال کے عرصے میں زیادہ سے زیادہ تین IAs کا دعویٰ کرسکتا ہے، جن کے تحت کرائے میں اضافے کے تخمینے کے لیے اہل مجموعی لاگتیں \$15,000 سے تجاوز نہیں کرسکتیں۔ IAs عارضی ہوتے ہیں اور 30 سال بعد انہیں آپ کے کرائے سے لازماً نکال دیا جانا چاہیے۔

مالک مکان محنت یا مزدوری کے اضافہ شدہ خرچے کے باعث کرائے میں اضافہ بھی کرسکتا ہے۔

کرائے میں اضافے کی استثنائیں

وہ کرایہ دار جو معمر شہری ہوں (62 سال یا اس سے بڑے) یا معذور ہوں اور مضبوط کرایہ جاتی، کم آمدنی کی رہائشی ٹیکس کریڈٹ (LIHTC)، محدود ڈویڈنڈ، ازسر نو ترقیاتی، رہائشی ترقیاتی فنڈ کارپوریشن (HDFC)، یا Mitchell-Lama کوآپریٹوز اور کرایہ داری میں رہ رہے ہوں، انہیں کرائے میں اضافوں سے مخصوص استثنائیں فراہم کی جاسکتی ہیں۔ کرایہ دار افراد، معمر شہری کے لیے کرائے میں اضافے کی استثناء (SCRIE) یا معذوری کی صورت میں کرائے میں اضافے کی استثناء (DRIE) کی غرض سے اپنی اہلیت کے تعین کے لیے NYC کے محکمہ مالیات کو 212-639-9675 پر کال کرسکتے ہیں یا واک ان سینٹر بمقام 66 جان اسٹریٹ، تیسری منزل، نیویارک، NY 10038 پر خود تشریف لا سکتے ہیں۔ HDFC یا Mitchell-Lama اپارٹمنٹس کے لیے SCRIE/DRIE درخواستوں کی غرض سے، NYC کے محکمہ برائے رہائشی تحفظ اور ترقی (HPD) سے (212) 863-8494 پر رابطہ کریں۔ نیویارک کے دوسرے حصوں میں رہائش پذیر کرایہ دار اپنی اہلیت کے تعین کے لیے DHCR سے رابطہ کرسکتے ہیں۔

کنٹرول شدہ کرایہ داری کے مکینوں کے لیے کرائے میں اضافے

ماضی میں، مکان مالکان فیول کے منتقل شدہ چارجز (بمعہ MCI اور/یا IAI اضافہ جات) کے علاوہ، کنٹرول شدہ کرایہ داری کے مکینوں کے لیے ہر سال 7.5 فیصد تک کرائے بڑھا سکتے تھے۔

اب، ایک مالک مکان کنٹرول شدہ کرایہ داری کے مکین کا کرایہ ایک سال کے لیز کی تجدید کے لیے پانچ حالیہ ترین رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کے سالانہ کرایے میں اضافے کی اوسط، یا 7.5 فیصد (جو بھی کم ہو) سے بڑھانے کا پابند ہے۔

مکان مالکان کنٹرول شدہ کرایہ داری کے مکینوں سے فیول کے اخراجات اب وصول نہیں کرسکتے۔

اگر آپ کے خیال میں آپ کا مالک مکان کرائے میں اضافوں سے متعلقہ قوانین پر عمل درآمد نہیں کر رہا، تو آپ نیویارک ریاست کے محکمہ برائے گھر اور کمیونٹی کی تجدید میں hcr.ny.gov پر شکایت جمع کروا سکتے ہیں۔

ترجیحی کرایہ

قانونی منضبط کرائے (جسے ترجیحی کرایہ کہا جاتا ہے) سے کم کرایہ ادا کرنے والے مستحکم کرایہ داری کے مکینوں کے لیے، مالک مکان کو اب اسے منسوخ کرنے اور کرائے کو نسبتاً زیادہ بلند قانونی منضبط کرائے تک بڑھانے کی اجازت نہیں ہے۔ یعنی آپ کا مالک مکان آپ کا ترجیحی کرایہ رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ کی جانب سے مرتب کردہ فیصد شرح سے زیادہ نہیں بڑھا سکتا، نہ ہی MCI یا IAIs کے لیے لاگو ہونے والے چارجز میں اضافہ کر سکتا ہے۔

لیز میں آپ کا قانونی کرایہ درج ہونا چاہیے، اور اگر آپ ترجیحی کرائے کے حامل ہیں، تو وہ لیز کے اس سیکشن میں درج ہونا چاہیے جس کا عنوان یہ ہوتا ہے: "وصول کیا جانے والا نسبتاً کم کرایہ، اگر کوئی ہو۔"

کرائے کے اضافی چارجز

نیویارک شہر میں اور ناسو، روک لینڈ اور ویسٹ چیسٹر کاؤنٹیوں میں، جہاں کرایہ جاتی استحکام یا کرایہ جاتی کنٹرول کے قوانین لاگو ہوتے ہیں، وہاں مالک مکان قانونی طور پر منضبط کرائے سے زیادہ وصول نہیں کر سکتا۔ مکان مالکان کو ہر مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹ کو DHCR کے پاس لازماً رجسٹر کروانا چاہیے اور کرایہ داروں کو سالانہ بنیاد پر رجسٹریشن کے گوشوارے کی ایک نقل فراہم کرنی چاہیے۔ کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹ کے لیے کرائے کے سابقہ ریکارڈ کی ایک نقل براہ راست DHCR سے بھی حاصل کر سکتے ہیں۔ کرایہ دار 14 جون 2019 کے بعد اضافی چارجز کے لیے سود، بمعہ معقول لاگتیں اور اٹارنی کی فیس کی واپس وصولی کے بھی حق دار ہوسکتے ہیں۔

عموماً، اضافی وصول کردہ کرائے کے لیے جرمانے کی رقم مالک کی جانب سے قانونی منضبط کرائے سے زیادہ وصول کردہ رقم، بمعہ جمع شدہ سود کی رقم ہوتی ہے۔ اگر اضافی کرایہ جان بوجھ کر وصول کیا گیا تھا، تو مالک مکان پر اضافی وصول کردہ رقم سے تین گنا زیادہ جرمانہ عائد ہوگا۔ مالک مکان کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ اضافی کرایہ جان بوجھ کر وصول نہیں کیا گیا تھا۔

ایسے کرایہ دار جن کے خیال میں ان سے اضافی کرایہ وصول کیا جا رہا ہو، انہیں DHCR اور/یا اٹارنی سے رابطہ کرنا چاہیے۔

کرائے کے سیکورٹی ڈپازٹس

اپنی کرایہ داری کے آغاز میں، تمام کرایہ داروں پر اپنے مالک مکان کو سیکورٹی ڈپازٹ دینے کی شرط لاگو ہوسکتی ہے، لیکن یہ رقم زیادہ سے زیادہ ایک ماہ کے کرائے کے برابر ہوتی ہے۔ ایک ماہ کی حد سے مراد یہ ہے کہ مالک مکان پچھلے مہینے کا کرایہ اور سیکورٹی ڈپازٹ طلب نہیں کرسکتا۔ تاہم، اگر لیز کی تجدید نسبتاً زیادہ رقم پر کی گئی ہو اور لیز کی میعاد کے دوران کرائے میں اضافہ ہوگیا ہو، تو مالک مکان کو سیکورٹی ڈپازٹ نئے ماہانہ کرائے کی حد پر لانے کے لیے کرایہ دار سے اضافی رقم وصول کرنے کی اجازت ہے۔ مکان مالکان کو، عمارت میں یونٹس کی تعداد سے قطع نظر، ڈپازٹس کو لازماً ٹرسٹ فنڈز سمجھنا چاہیے جس کے مالک کرایہ دار ہوتے ہیں اور انہیں ڈپازٹس کی رقم کو اپنی ذاتی رقم کے ساتھ ملانے کی اجازت نہیں ہے۔

Landlords of buildings with six or more apartments must put all security deposits in a New York bank account earning interest at the prevailing rate. Each tenant must be informed in writing of the bank's name and address and the amount of the deposit. Landlords are entitled to collect annual administrative expenses of 1% of the deposit. All other interest earned on the deposits belongs to the tenant. Tenants must be given the option of having this interest paid to them annually, applied to rent, or paid at the end of the lease term. If the building has fewer than six apartments, a landlord who voluntarily places security deposits in an interest-bearing bank account must also follow these rules.

For example: A tenant pays a security deposit of \$1,000. The landlord places the deposit in an interest-bearing bank account paying 1.5%. At the end of the year the account will have earned interest of \$15.00. The tenant is entitled to \$5.00 and the landlord may retain \$10.00, 1% of the deposit, as an administrative fee.

مالک مکان سیکورٹی ڈپازٹ کو کسی بھی غیر ادا شدہ کرائے کی تلافی، یا کرایہ دار کی جانب سے اپارٹمنٹ کو نقصان پہنچانے جانے کی صورت میں معمول کی ٹوٹ پھوٹ سے بالاتر مرمتوں کے معقول اخراجات کے لیے استعمال کرسکتا ہے۔

اپنا سیکورٹی ڈپازٹ واپس لینا - غیر منضبط یونٹس

اگر کرایہ دار ایسے یونٹس میں ہوں جو مستحکم کرایہ جاتی یا کنٹرول شدہ کرایہ جاتی نہ ہوں، تو مالک مکان کو کرایہ دار کی جانب سے گھر چھوڑنے کے 14 دن کے اندر اندر سیکورٹی ڈپازٹ لازماً واپس کرنا ہوگا۔

اگر مالک مکان کسی نقصان کو پورا کرنے کے لیے سیکورٹی ڈپازٹ سے کوئی رقم نکالے گا، تو اسے نقصان اور اس پر آنے والے خرچے کی تفصیل کی حامل ایک اشیائی فہرست وار "رسید" لازماً فراہم کرنا ہوگی۔ اگر مالک مکان کرایہ دار کے گھر چھوڑنے سے 14 دن کے اندر اندر یہ رسید فراہم نہ کرے، تو اسے سیکورٹی ڈپازٹ کی پوری رقم لازماً واپس کرنی ہوگی، خواہ نقصان ہوا ہو یا نہیں۔

گھر چھوڑنے کا ارادہ کرنے والے کرایہ دار گھر چھوڑنے کی تاریخ سے پہلے مالک مکان کو اپارٹمنٹ (یا کرایہ جاتی گھر یا کسی اور قسم کا کرایہ جاتی گھر) کا معائنہ کرنے کا کہہ سکتے ہیں۔ معائنے کے دوران اسے کرایہ دار کو وہاں موجود رہنے کی لازماً اجازت دینی ہوگی۔ اس معائنے میں، مالک مکان کو چاہیے کہ کرایہ دار کو یہ لازماً بتائے کہ کونسی شے درست یا صاف کرنے کی ضرورت ہے۔ اس کے بعد کرایہ دار کسی بھی مسئلے کو ٹھیک کرنے کا موقع پاتا ہے تاکہ مالک مکان اس کا پورا سیکورٹی ڈپازٹ یا اس کا کچھ حصہ روک نہ سکے۔

اگر مالک مکان جان بوجھ کر اس قانون کی خلاف ورزی کرے، تو کرایہ دار دوگنے سیکورٹی ڈپازٹ کا حق دار ہوسکتا ہے۔

نوٹ: فی الحال، یہ قوانین صرف غیر منضبط کرایہ جاتی یونٹس کے مکینوں پر لاگو ہوتے ہیں۔ منضبط کرایہ جاتی یونٹس کے لیے، مالک مکان کو سیکورٹی ڈپازٹ، اس میں سے کوئی بھی قانونی کٹوتی کرنے کے بعد، لیز کے اختتام پر یا اس کے بعد معقول وقت کے اندر اندر کرایہ دار کو لازماً واپس کرنا ہوگا، خواہ کرایہ دار اس کا مطالبہ کرے یا نہ کرے۔ گھر خالی کرنے کے بعد، کرایہ دار کو چاہیے کہ وہ اپارٹمنٹ کو صاف ستھری حالت میں چھوڑ کر جائے، اپارٹمنٹ سے تمام ذاتی اشیاء اور کوڑا کرکٹ اٹھا لے، اور حسب ضرورت چھوٹے موٹے مرمتی کام کر دے۔

ہمارا دفتر آپ کو سیکورٹی ڈپازٹ واپس حاصل کرنے میں مدد دے سکتا ہے۔ مدد کی درخواست کے لیے، کرایہ جاتی سیکورٹی کا شکایاتی فارم، نیویارک ریاست کی اٹارنی جنرل کے دفتر بیورو برائے کنزیومر فراڈز اور تحفظ کے نام جمع کروائیں۔ آپ پر formsnym.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome اس فارم تک رسائی پا سکتے ہیں۔

عمارت کی فروخت

اگر عمارت فروخت ہو جائے، تو مالک مکان کو تمام سیکیورٹی ڈپازٹس نئے مالک کو پانچ دن کے اندر اندر لازماً منتقل کرنے ہوں گے یا کرایہ داروں کو سیکیورٹی ڈپازٹس واپس کرنے ہوں گے۔ مکان مالکان کو رجسٹرڈ یا تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے، کرایہ داروں کو نئے مالک کے نام اور پتے سے لازماً مطلع کرنا ہوگا۔

مستحکم کرایہ جاتی عمارتوں کے خریدار سیکیورٹی ڈپازٹس اور کسی بھی سود کی کرایہ داروں کو واپسی کے براہ راست ذمہ دار ہیں۔ یہ ذمہ داری ہر حال میں موجود رہے گی خواہ نئے مالک نے سابقہ مالک سے سیکیورٹی ڈپازٹس وصول کیے ہوں یا نہیں۔

کنٹرول شدہ کرایہ جاتی عمارتوں یا چھ یا زائد اپارٹمنٹس پر مشتمل عمارتوں، جہاں کرایہ دار تحریری لیزز کے حامل ہوں، کے خریدار اس صورت میں سیکیورٹی ڈپازٹس اور سود کی کرایہ داروں کو واپسی کے براہ راست ذمہ دار ہیں کہ جب خریدار کو سیکیورٹی ڈپازٹس کا "حقیقی علم" ہو۔ قانون واضح طور پر بیان کرتا ہے کہ کب یہ سمجھا جائے گا کہ نئے مالک کو سیکیورٹی ڈپازٹس کا "حقیقی علم" ہے (عمومی ذمہ داریوں کا قانون، آرٹیکل 7، ٹائٹل 1)۔

جب سیکیورٹی ڈپازٹس کے حوالے سے مسائل پیدا ہو جائیں، تو کرایہ داروں کو چاہیے کہ کوئی اور اقدام کرنے سے پہلے ان مسائل کو مالک مکان کے ساتھ مل کر حل کرنے کی کوشش کریں۔ اگر تنازعہ حل نہ ہو سکے، تو کرایہ دار اٹارنی جنرل کے قریب ترین مقامی دفتر سے رابطہ کرسکتے ہیں، جس کی تفصیل اس کتابچے کے آخر میں دی گئی ہے۔

اگر عمارت فروخت ہو جائے، تو مالک مکان کو تمام سیکیورٹی ڈپازٹس نئے مالک کو پانچ دن کے اندر اندر منتقل کرنے ہوں گے یا کرایہ داروں کو سیکیورٹی ڈپازٹس واپس کرنے ہوں گے۔ مکان مالکان کو رجسٹرڈ یا تصدیق شدہ ڈاک کے ذریعے، کرایہ داروں کو نئے مالک کے نام اور پتے سے لازماً مطلع کرنا ہوگا۔



لیز کی جانشینی یا تنسیخ

لیزز کو ذیلی کرایہ داری پر دینا یا سپرد کرنا

ذیلی کرایہ داری پر دینا یا سپردگی اپارٹمنٹ میں کرایہ دار کا قانونی مفاد کسی دوسرے فرد کو منتقل کرنے کے طریقے ہیں۔ دونوں میں یہ فرق ہے۔

ذیلی کرایہ داری پر دینا

ذیلی کرایہ داری پر دینے کا مطلب ہے کہ کرایہ دار عارضی طور پر اپارٹمنٹ چھوڑ رہا ہے لہذا اپارٹمنٹ میں مکمل سے کچھ کم مفاد منتقل کر رہا ہے۔ جو کرایہ دار اپارٹمنٹ کو ذیلی لیز پر دے اسے بنیادی کرایہ دار کہتے ہیں اور جو شخص عارضی طور پر اسے کرائے پر لے رہا ہو وہ ذیلی کرایہ دار کہلاتا ہے۔

تین یا اس سے کم اپارٹمنٹس کی حامل عمارتوں میں رہنے والے کرایہ داروں کو ذیلی کرایہ داری پر دینے کا حق حاصل نہیں ہوتا۔ وہ مالک مکان سے ذیلی کرایہ داری پر دینے کی درخواست کرسکتے ہیں لیکن مالک مکان کا اس بات سے متفق ہونا ضروری نہیں ہے۔ اگر مالک مکان غیر معقول طور پر ذیلی کرایہ داری کے حوالے سے اپنے فیصلے کو زیر التواء رکھے، تو کرایہ دار کے لیے آخری تدارک یہ ہے کہ وہ مالک مکان کو 30 دن کا نوٹس دینے کے بعد اسے ذیلی لیز پر دے دے۔

چار یا زائد اپارٹمنٹس کی حامل عمارتوں میں رہنے والے کرایہ داروں کو مالک مکان کی پیشگی رضامندی سے ذیلی کرایہ داری پر دینے کا حق حاصل ہے۔ لیز کی کوئی بھی شق جو کرایہ دار کے ذیلی لیز پر دینے کے حق کو محدود کرے، وہ سرکاری پالیسی کے لحاظ سے کالعدم ہے۔ اگر مالک مکان ذیلی کرایہ داری پر رضامند ہو جائے، تو کرایہ دار لیز کی ذمہ داریوں، بشمول مستقبل کے تمام کرائے کے حوالے سے آئندہ بھی مالک مکان کو جوابدہ رہے گا۔ اگر مالک مکان معقول بنیادوں پر ذیلی کرایہ داری سے انکار کر دے تو کرایہ دار اسے ذیلی کرایہ داری پر نہیں دے سکتا، اور مالک مکان کے لیے ضروری نہیں کہ کرایہ دار کو لیز سے آزاد کر دے۔ اگر مالک مکان غیر معقول بنیادوں پر ذیلی کرایہ داری سے انکار کرے، تو کرایہ دار بہر حال اسے ذیلی کرایہ داری پر دے سکتا ہے۔ اگر مقدمہ دائر کیا جائے، تو کرایہ دار کو اس صورت میں عدالتی اخراجات اور اٹارنی کی فیس واپس مل سکتی ہے کہ جب جج یہ فیصلہ دے کہ مالک مکان نے بدنیتی کی بنیاد پر ذیلی کرایہ داری سے انکار کیا تھا (حقیقی املاک کا قانون § 226-b)۔

ذیلی کرایہ داری پر دینے کے خواہشمند کرایہ داروں کو درج ذیل اقدامات پر لازماً عمل کرنا ہوگا:

1. کرایہ دار کے لیے لازمی ہوگا کہ وہ تصدیقی ڈاک، درخواست کردہ ریٹرن رسید کے ذریعے مالک مکان کو ایک تحریری درخواست بھیجے۔ درخواست میں درج ذیل معلومات لازماً شامل ہونی چاہئیں: (a) ذیلی لیز کی مدت؛ (b) مجوزہ ذیلی کرایہ دار کا نام، گھر اور دفتر کے پتے؛ (c) ذیلی کرایہ داری کی وجہ؛ (d) ذیلی کرایہ داری کے دوران کرایہ دار کا پتہ؛ (e) کسی بھی مشترکہ کرایہ دار یا ضامن کی تحریری رضامندی؛ اور (f) کرایہ دار کی ذاتی لیز کی ایک نقل کے ساتھ مجوزہ ذیلی لیز کی ایک نقل، اگر دستیاب ہو۔

2. یہ درخواست بھیجنے کے دس دن کے اندر اندر، مالک مکان کرایہ دار سے اضافی معلومات طلب کر سکتا ہے۔ اضافی معلومات کی کوئی بھی درخواست بلا جواز طور پر پریشان کن نہیں ہونی چاہیے۔

3. کرایہ دار کی ذیلی کرایہ داری کی درخواست بھیجنے کے 30 دن کے اندر اندر یا مالک مکان کی جانب سے اضافی معلومات کی درخواست کے 30 دن کے اندر اندر، جو یہی بعد میں آئے، مالک مکان کو رضامندی کا ایک نوٹس کرایہ دار کو لازماً بھیجنا ہوگا، یا رضامندی مسترد کرنے کی صورت میں، اس استرداد کی وجوہات بتانی ہوں گی۔ اگر مالک مکان نے یہ تحریری نوٹس نہ بھیجا تو اس کی جانب سے اسے ذیلی لیز پر دینے کی رضامندی تصور کیا جائے گا (حقیقی املاک کا قانون § 226-b)۔

مستحکم کرایہ داری کے مکینوں تک محدود اضافی لوازمات:

• ذیلی کرایہ دار پر عائد کردہ کرایہ مستحکم کرائے، بمعہ فرنسڈ ذیلی کرایہ داری کے لیے کرایہ دار کو واجب الادا 10 فیصد سرچارج، سے تجاوز نہیں کرسکتا۔ علاوہ ازیں، مالک کو واجب الادا مستحکم کرایہ، جو صرف ذیلی لیز کی مدت کے لیے نافذالعمل ہو، "ذیلی کرایہ داری کے الاؤنس" کے ذریعے بڑھایا جاسکتا ہے جسے رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ مرتب کرتا ہے۔ وہ ذیلی کرایہ دار جس سے زیادہ چارجز لیے گئے ہوں، DHCR میں شکایت جمع کروا سکتا ہے یا عدالت میں بنیادی کرایہ دار کے خلاف مقدمہ کرسکتا ہے تاکہ کوئی بھی اضافی ادا کردہ رقم بمعہ حسب اطلاق سود، اٹارنی کی فیس اور تین گناہ برجانہ وصول کیا جاسکے (NYCRR § 2525.6(e 9))؛

• بنیادی کرایہ دار کو لازماً یہ یقینی بنانا چاہیے کہ اپارٹمنٹ کو ہر وقت بنیادی رہائش گاہ کے طور پر برقرار رکھا گیا ہو اور ذیلی کرایہ داری کے اختتام پر اسے دوبارہ قبضے میں لینے کا ارادہ لازماً ظاہر کرنا چاہیے؛ اور

• تجدیدی لیز اور باہمی تبدیلی (کوآپریٹیو کنورژن) کے نتیجے میں پیدا ہونے والے کوئی بھی حقوق بنیادی کرایہ دار کے پاس رہتے ہیں، ذیلی کرایہ دار کے پاس نہیں۔ ذیلی لیز کی مدت بنیادی کرایہ دار کی لیز کی مدت سے تجاوز کرسکتی ہے۔ کرایہ دار چار سال کی مدت کے دوران دو سال سے زائد عرصے کے لیے ذیلی لیز پر نہیں دے سکتا (حقیقی املاک کا قانون § 226-b؛ 9 NYCRR § 2525.6)۔ ذیلی لیز پر دینے کی مسلسل یا طویل میعادیں مالک مکان کے لیے اس بات کی بنیاد بن سکتی ہیں کہ وہ غیر بنیادی رہائش کے تحت مستحکم کرایہ جاتی عمارت کا قبضہ حاصل کرنے کی کوشش کرے (9NYCRR § 2520.6(u))۔

لیز سپرد کرنا

سپرد کرنے کا مطلب ہے کہ کرایہ دار اپارٹمنٹ لیز کا مکمل مفاد کسی اور منتقل کر رہا ہے اور عمارت کو ہمیشہ کے لیے چھوڑ کر جا رہا ہے۔ لیز سپرد کرنے کا حق، ذیلی کرایہ داری کے حق سے کہیں زیادہ محدود ہے۔ وہ ذیلی کرایہ داری یا سپردگی جو قانون سے ہم آہنگ نہ ہو، رہائش گاہ سے بے دخلی کی بنیاد بن سکتی ہے۔

کرایہ دار مالک مکان کی تحریری رضامندی کے بغیر لیز سپرد نہیں کرسکتا۔ مالک مکان بغیر کسی وجہ کے رضامندی کو التوا میں رکھ سکتا ہے۔ اگر مالک مکان معقول طور پر رضامندی دینے سے انکار کرے، تو کرایہ دار سپردگی نہیں کرسکتا اور اسے لیز سے آزاد ہونے کا حق حاصل نہیں ہوتا۔ اگر مالک مکان غیر معقول طور پر رضامندی دینے سے انکار کرے، تو کرایہ دار مالک مکان کو درخواست دیے جانے کی تاریخ سے 30 دن کے اندر اندر لیز سے آزاد ہونے کا حق رکھتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 226-b(1))۔

اپارٹمنٹ کا اشتراک

مالک مکان کے لیے یہ غیر قانونی ہے کہ وہ اپارٹمنٹ کا قبضہ یا تصرف لیز میں درج کرایہ دار تک یا اس کرایہ دار اور اس کی قریبی فیملی تک محدود رکھے۔ اگر لیز میں صرف ایک کرایہ دار کا نام درج ہو، تو وہ کرایہ دار اپنی قریبی فیملی، ایک اضافی رہائشی، اور اس رہائشی کے دست نگر بچوں کے ساتھ اس اپارٹمنٹ کا اشتراک کرسکتا ہے بشرطیکہ کرایہ دار یا کرایہ دار کا/کی شریک حیات اس عمارت پر بطور بنیادی رہائش گاہ اپنا قبضہ یا تصرف رکھے۔ اگر لیز میں ایک سے زائد کرایہ داروں کے نام ہوں، تو یہ کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹ کا اشتراک قریبی فیملی کے ساتھ کرسکتے ہیں؛ اور اگر لیز میں درج کرایہ داروں میں سے ایک رہائش گاہ چھوڑ کر چلا جائے، تو اس کرایہ دار کی جگہ اپارٹمنٹ کا رہائشی کوئی دوسرا شخص اور اس کے زیر دست بچے لے سکتے ہیں۔ لیز میں درج کرایہ داروں میں سے کم از کم ایک کرایہ دار یا اس کرایہ دار کے/کی شریک حیات کے لیے اشتراک کردہ اس اپارٹمنٹ کو بطور بنیادی رہائش گاہ قبضے یا تصرف میں رکھنا لازمی ہے۔

اگر کوئی دوسرا رہائشی اپارٹمنٹ میں منتقل ہو رہا ہو تو کرایہ دار کے لیے لازمی ہے کہ وہ منتقلی سے 30 دن کے اندر اندر یا ان معلومات کے لیے مالک مکان کی درخواست کرنے کے 30 دن کے اندر اس نئے رہائشی کے نام سے مالک مکان کو مطلع کر دے۔ اگر لیز میں درج کرایہ دار رہائش گاہ چھوڑ کر چلا جائے، تو وہاں رہ جانے والے اس رہائشی فرد کو مالک مکان کی واضح رضامندی کے بغیر اپنی رہائش جاری رکھنے کا حق حاصل نہیں ہوگا۔

مکان مالکان رہائش گاہ میں رش کے قانونی معیارات کی تعمیل کے لیے اپارٹمنٹ میں رہنے والے افراد کی تعداد محدود کرسکتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 235-f)۔

کرایہ جاتی کنٹرول، کرایہ جاتی استحکام یا انضباطی معاہدے کے زیر انتظام دیگر رہائش کے تحت نہ آنے والے اپارٹمنٹ میں رہنے والے فیملی کے افراد کو عموماً کسی ایسے کرایہ دار کی جانشینی کا حق حاصل نہیں ہوتا جس کا انتقال ہو جائے یا جو مستقل بنیاد پر رہائش گاہ چھوڑ کر چلا جائے۔ وفات پا جانے یا مستقل طور پر رہائش گاہ چھوڑ کر جانے والے اندراجی کرایہ دار کی جانشینی کے لیے کنٹرول شدہ کرایہ جاتی یا مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹ میں رہنے والے فیملی کے افراد کے حقوق کا احاطہ DHCR ضوابط میں کیا گیا ہے۔ ان ضوابط کے تحت، "فیملی کے فرد" کی تعریف کرایہ دار کے شوہر، بیوی، بیٹا، بیٹی، سوتیلا بیٹا، سوتیلی بیٹی، باپ، ماں، سوتیلا باپ، سوتیلی ماں، بھائی، بہن، دادا/نانا، دادی/نانی، پوتا/نواسا، پوتی/نواسی، سسر، ساس، داماد یا بہو کے طور پر کی گئی ہے؛ یا ان کے علاوہ کوئی بھی ایسا فرد جو اپارٹمنٹ میں کرایہ دار کے ساتھ بنیادی رہائشی کے طور پر رہ رہا ہو جو کرایہ دار کے ساتھ جذباتی اور مالیاتی وابستگی اور اس پر اپنے انحصار کو ثابت کرسکتا ہو (NYCRR § 2520.6(o)(29))۔

کم سے کم رہائش - فیملی کا کوئی فرد اندراجی کرایہ دار کے مستقل انخلاء یا وفات کے بعد اس کے حقوق کی جانشینی حاصل کرے گا بشرطیکہ بنیادی رہائشی کے ساتھ رہنے والا یہ فیملی کا فرد درج ذیل باتوں پر پورا اترتا ہو

(1) یا تو وہ بنیادی رہائشی کے ساتھ دو سال سے کم عرصہ رہا ہو (معمّر شہری اور معذور فرد ہونے کی صورت میں ایک سال)، یا

(2) کرایہ داری یا تعلق کے آغاز سے ہی بنیادی رہائشی کے ساتھ رہ رہا ہو، اگر کرایہ داری یا تعلق دو سال سے کم - یا معمّر شہری اور معذور فرد ہونے کی صورت میں ایک سال سے کم رہا ہو (NYCRR § 2523.5(9))۔

رہائش کی کم سے کم مدت کی شرائط پر اُن دورانیوں سے کوئی خلل نہیں آئے گا کہ جن میں "فیملی کے فرد" کو اس لیے عارضی طور پر منتقل ہونا پڑے کیونکہ وہ فعال عسکری سروس میں ہو، کُل وقتی طالبعلم کے طور پر تعلیم گاہ میں داخل ہو، کسی عدالتی حکم کی وجہ سے رہائش گاہ میں نہ رہ رہا ہو، ملازمت کے لیے عارضی طور پر منتقل ہوا ہو، اسپتال میں داخل ہو یا کوئی اور معقول وجہ ہو۔

یہ یقینی بنانے کے لیے کہ مالک مکان اپارٹمنٹ میں رہنے والے اُن تمام افراد سے آگاہ ہو جو جانشینی کے حقوق رکھتے ہوں یا بے دخلی سے تحفظ کے حامل ہوں، کرایہ دار چاہے تو مالک مکان کو ایک نوٹس جمع کروا سکتا ہے جس میں تمام اضافی رہائشیوں کے نام درج ہوں (9 (2) (b) 2523.5 (NYCRR)). مالک مکان، کرایہ دار سے، بارہ مہینوں میں زیادہ سے زیادہ ایک مرتبہ، یہ درخواست کرسکتا ہے کہ وہ اپارٹمنٹ میں رہائش پذیر تمام افراد کے نام فراہم کرے۔

سرکاری سرمایہ کاری کی حامل رہائش گاہ (جیسے کہ عوامی ڈویلپمنٹ، مقامی میونسپلٹی کے زیر ملکیت اپارٹمنٹ یا وہ اپارٹمنٹ جس میں بنیادی کرایہ دار کو سیکشن 8 کرایہ جاتی معاونت حاصل ہو) میں رہنے والے باقی ماندہ فیملی کے افراد کو بھی اس کرایہ دار کی لیز کی جانشینی اور/یا کرائے میں رعایت کا حق حاصل ہوسکتا ہے، جبکہ اندراجی کرایہ دار وفات پا چکا یا وہاں سے جا چکا ہو۔ ان صورتوں میں جانشینی کے حقوق طلب کرنے والے فیملی کے افراد کو قابل اطلاق وفاقی اور بلدیاتی ضوابط اور مقامی سرکاری رہائشی اتھارٹی کے اصول لازماً چیک کر لینے چاہئیں تاکہ اس بات کا تعین ہو سکے کہ آیا وہ اہلیتی شرائط پر پورا اترتے ہیں یا نہیں۔ وفاقی ضوابط کے تحت، مبینہ طور پر کرایہ دار کے پسماندگان فیملی کے افراد کو بے دخلی سے پہلے شکایاتی سماعت کا حق حاصل ہوگا بشرطیکہ وہ اس حیثیت کا معقول دعویٰ کرسکیں۔

لیز کی تنسیخ

اگر آپ لیز ختم ہونے سے پہلے اپنے اپارٹمنٹ یا دیگر کرایہ جاتی گھر چھوڑ کر جاتے ہیں، تو آپ کے مالک مکان کو یہ خلاء پُر کرنے کے لیے نیک نیتی کے ساتھ لازماً کوشش کرنی ہوگی۔ اگر مالک مکان کو نیا کرایہ دار مل جائے اور نئے کرایہ دار کا کرایہ آپ کے کرائے کے برابر یا اس سے زیادہ ہو، تو آپ کی لیز کو منسوخ شدہ سمجھا جائے گا اور آپ مزید کرائے کے ذمہ دار نہیں رہیں گے۔

معمر شہری یا معذور افراد کی لیز کی تنسیخ

کرایہ دار یا ان کے/کی شریک حیات یا ان کے ساتھ رہنے والے دست نگر افراد جو 62 سال یا اس سے زائد عمر کے ہوں، یا جو اپنی لیزز کی میعاد کے دوران 62 سال کے ہو جائیں، یا جو ایگزیکٹیو لاء 292 (21) کی تعریف کی رو سے معذور ہوں، درج ذیل صورتوں میں اپنی لیزز منسوخ کرنے کا استحقاق رکھیں گے:

- کسی فزیشن کی جانب سے، طبی وجوہات کی بناء پر، یہ تصدیق کر دی جائے کہ وہ اب خود مختاری سے زندگی گزارنے کے قابل نہیں رہے اور فیملی کے فرد کی رہائش گاہ میں منتقل ہوں گے؛ یا
- وہ بالغ افراد کی نگہداشت کے مرکز، رہائشی ہیلتھ کیئر کے مرکز، رعایتی کم یا متوسط آمدنی کی رہائش گاہ، یا معمر یا معذور افراد کے لیے رہائش گاہ میں منتقل ہو جائیں۔ حقیقی املاک کا قانون (15-a-227)۔

جب درج بالا میں سے کسی بھی مرکز میں کرایہ دار کی منتقلی کے ارادے کا نوٹس دے دیا جائے، تو مالک مکان کو باقی ماندہ لیز کے لیے کرائے کی ادائیگی سے کرایہ دار کو لازماً بری الذمہ کرنا ہوگا اور پیشگی طور پر کی گئی کسی بھی ادائیگی کو ایڈجسٹ کرنا ہوگا۔

تحریری نوٹس میں یہ باتیں شامل ہونی چاہئیں:

- تنسیخ کی تاریخ: قانون کے مطابق، تنسیخ کی تاریخ لازماً، اگلا کرایہ واجب الادا ہونے کی تاریخ سے کم از کم تیس دن بعد نافذالعمل ہونی چاہیے (نوٹس ارسال کیے جانے کے بعد)۔ نوٹس کو سپرد ڈاک کیے جانے کے پانچ دن بعد ارسال کیا جانا تصور کیا جاتا ہے۔ مثلاً: اگر نوٹس مالک مکان کو بھیجنے کے لیے 5 اپریل کو ڈاک میں دیا جائے، تو مالک مکان کی طرف سے اس نوٹس کی وصولی 10 اپریل کو تصور کی جائے گی۔ چونکہ کرائے کی اگلی ادائیگی (10 اپریل کے بعد) 1 مئی کو واجب الادا ہوگی، لہذا لیز کی تنسیخ کی قریب ترین تاریخ 1 جون کو نافذالعمل ہوگی؛

- فزیشن کی تصدیق کہ متعلقہ فرد طبی وجوہات کی بناء پر اب خود مختاری سے جینے کا اہل نہیں رہا؛ اور

• لیز منسوخ کرنے والے معمر شہریوں کے لیے، نوٹس کے ساتھ فیملی کے کسی فرد کا ایک نوٹرائزڈ بیان نامہ بھی ہونا چاہیے جس میں یہ دونوں باتیں درج ہوں کہ معمر شہری رشتے دار ہے اور کم از کم چھ ماہ کے لیے اس کی رہائش گاہ میں منتقل ہوگا، بشرطیکہ زیر التوا داخلے کی دستاویزات کے ساتھ داخلہ، یا مذکورہ بالا میں سے کسی مرکز میں داخلہ زیر التوا ہو (حقیقی املاک کا قانون § 227-a(2))۔

معذور افراد کے لیے، نوٹس کے ساتھ فیملی کے فرد کے اضافی نوٹرائزڈ بیان نامہ (b)(2) کی ضرورت نہیں ہے۔ (حقیقی املاک کا قانون § 227-

خالی کی جانے والی رہائش گاہ میں کرایہ دار یا کرایہ دار کے/کی شریک حیات کی ذاتی اشیاء، کپڑوں، فرنیچر یا دیگر ذاتی املاک کے ساتھ چھیڑ چھاڑ کرنے والا کوئی بھی فرد مجرمانہ حرکت کا مرتکب ٹھہرے گا (حقیقی املاک کا قانون § 227-a(3))۔

کسی ایسے یونٹ کی فیسٹیٹی، جس میں ایک معمر شہری یا معذور فرد لیز کی منسوخی کے بعد منتقل ہونے کا حقدار ہو، اس کے مالکان یا لیز دہندگان کے لیے لازمی ہوگا کہ وہ کرایہ دار کے قانونی حقوق کے بارے میں داخلے کے درخواست فارم (a)(3) میں اس کرایہ دار کو آگاہ کریں۔ (حقیقی املاک کا قانون § 227-

نیویارک شہر سے باہر تمام کنٹرول شدہ کرایہ جاتی اپارٹمنٹس اور مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹس میں، مالک کسی معمر شہری کو رہائش اپنے قبضے یا استعمال میں لینے کی غرض سے بے دخل نہیں کرسکتا۔ نیویارک شہر میں، کوئی مالک مکان معمر شہری کو صرف اسی صورت میں اس مقصد کے لیے بے دخل کرسکتا ہے جب کرایہ دار کو قریبی علاقے میں اتنے ہی یا اس سے کم کرائے پر، ایسے ہی ؛ NYCRR § 2524.49 یا اس سے بلند معیار کا اپارٹمنٹ مہیا کر دیا جائے۔ (9) (1)(b) ایڈمن کوڈ § NYC 26408؛ NYCRR § 2504.4

عسکری عملے کی لیز کی تنسیخ

فوج میں فعال ڈیوٹی انجام دینے والے افراد رہائشی لیز کو درج ذیل صورتوں میں منسوخ کرسکتے ہیں:

• لیز کی تکمیل فعال ڈیوٹی شروع کرنے سے پہلے سروس ممبر کی جانب سے کی گئی ہو؛ اور

• لیز یافتہ عمارت ممبر یا ممبر کے دست نگر افراد کے زیر تصرف ہو۔

ایسی کوئی بھی لیز عسکری سروس شروع کرنے کے بعد کسی بھی وقت مالک مکان کو تحریری نوٹس ارسال کر کے منسوخ کی جاسکتی ہے۔ ایسی لیز کی تنسیخ، جس میں مابانہ ادائیگیاں درکار ہوتی ہیں، اگلا کرایہ واجب الادا ہونے کی پہلی تاریخ کے بعد 30 دن تک نافذ العمل نہیں ہوتی (NY عسکری قانون § 310)۔

گھریلو تشدد کے شکار افراد کی لیز کی تنسیخ

کوئی کرایہ دار یا کرایہ دار کے گھر کا کوئی فرد جو گھریلو تشدد کا شکار ہو اور ان کے اپارٹمنٹ میں رہنے کی صورت میں آئندہ بھی ممکنہ گھریلو تشدد کا معقول خوف رکھتا ہو، وہ مالک مکان کو یہ نوٹس بھیج کر لیز منسوخ کرسکتا ہے کہ وہ گھر چھوڑ کر جا رہا ہے۔ یہ نوٹس کرایہ دار کے گھر چھوڑنے کے ارادے سے لازماً کم از کم 30 دن پہلے بھیجا جانا چاہیے اور نوٹس میں یہ ضرور بیان کرنا چاہیے کہ کرایہ دار یا کرایہ دار کے گھر کے کسی فرد کو گھریلو تشدد کا سامنا ہوا ہے اور معقول طور پر یہ سمجھتا ہے کہ کرایہ دار، یا کرایہ دار کے گھر کا فرد گھریلو تشدد کے نتیجے میں اپارٹمنٹ میں بحفاظت رہنے سے قاصر ہے۔ نوٹس بھیجنے کے 25 دن کے اندر، کرایہ دار کو اس حوالے سے دستاویزات لازماً فراہم کرنی ہوں گی کہ کرایہ دار یا گھر کا کوئی فرد گھریلو تشدد کا شکار ہوا ہے۔ دستاویزات میں تحفظ کا حکمنامہ، قانون نافذ کرنے والے ادارے کو گھریلو تشدد سے متعلق جمع کروائی گئی شکایت، معالج کی جانب سے گھریلو تشدد سے متعلقہ علاج کا ریکارڈ، یا ایک اہل فریق ثالث کا تحریری تصدیق نامہ کہ کرایہ دار یا گھر کے فرد نے گھریلو تشدد کی اطلاع دی تھی، شامل ہوسکتے ہیں۔ مالک مکان کے لیے لازمی ہوگا کہ گھریلو تشدد سے متعلقہ تمام دستاویزات اور معلومات کو خفیہ رکھے اور اس کی جان بوجھ کر خلاف ورزی کی صورت میں

مالک مکان کو جرمانوں اور ہرجانوں کا سامنا کرنا پڑے گا۔ کرایہ دار کو اپارٹمنٹ لازماً اس حالت میں چھوڑنا ہوگا کہ وہاں کوئی رہائشی نہ ہو، سوائے اس کے کہ لیز میں دیگر افراد کا اندراج ہو، اس صورت میں ان کرایہ داروں کو وہاں رہنے کا اختیار حاصل ہوگا۔

بے دخلی

لیز کے حامل کرایہ دار کو لیز کی مدت کے دوران بے دخلی سے اُس وقت تک تحفظ حاصل ہوتا ہے جب تک کہ کرایہ دار لیز کی کسی بھی نمایاں دفعہ یا کسی بھی مقامی رہائشی قوانین یا ضابطوں کی خلاف ورزی نہ کرے۔ منضبط اور غیر منضبط دونوں اپارٹمنٹس کے لیے، مکان مالکان کو اپارٹمنٹ کا قانونی قبضہ حاصل کرنے کے اپنے ارادے کا باضابطہ نوٹس لازماً دینا ہوگا۔

کرایہ دار کو چاہیے کہ کبھی بھی قانونی کاغذات کو نظر انداز نہ کرے؛ اگر کرایہ دار مالک مکان کی جانب سے بھیجے گئے عدالتی کاغذات (استغاثے) کا جواب دینے کے لیے عدالت میں حاضر نہ ہو تو پھر بھی بے دخلی کا نوٹس بھیجا جاسکتا ہے۔

لیز کا حامل ہونے کے باوجود بے دخلی کے لیے اجازت یافتہ وجوہات

سوائے اس صورت کے کہ کرایہ دار مالک مکان کی جانب سے نوٹس ملنے کے بعد مخصوص تاریخ تک عمارت خالی کر دے، دیگر صورتوں میں مالک مکان بذریعہ درج ذیل بے دخلی کی کارروائیوں کا آغاز کرسکتا ہے: (a) متفقہ کرایہ واجب الادا ہونے پر ادائیگی نہ کرنے والے کرایہ دار کی بے دخلی اور واجب الادا کرائے کی وصولی کے لیے، عدم ادائیگی کی فوری عدالتی کارروائی؛ یا (b) اگر کرایہ دار لیز کے تحت اہم ذمہ داری کی نمایاں خلاف ورزی کرے (جیسے کہ غیر قانونی مقاصد کے لیے عمارت استعمال کرنا، یا پریشانی کا باعث بننا یا باعث بننے کی اجازت دینا) یا بلا اجازت لیز کی میعاد کے بعد بھی رہتا رہے، تو اس صورت میں بے دخلی کے لیے ایک فوری ہولڈ اوور کارروائی۔ (حقیقی املاک کے اقدامات اور کارروائیوں کا قانون ((RPAPL § 711))۔

منضبط کرایہ جاتی اپارٹمنٹس کے مالکان کو قبضے کے لیے، مثلاً جب مالک عمارت منہدم کرنے کا ارادہ کرے، تو عدالتی کارروائی کے آغاز سے پہلے DHCR سے منظوری لینے کی ضرورت پڑ سکتی ہے۔ اگر کرایہ دار کرایہ ادا نہ کرسکے، پریشانی کا باعث بن رہا ہو، اپارٹمنٹ یا عمارت کو نقصان پہنچائے، یا دیگر غلط افعال انجام دے تو مالک براہ راست عدالت میں کارروائی چلا سکتا ہے۔

آپ کا مالک مکان آپ کو 14 دن کا تحریری "کرائے کا مطالبہ" دیے بغیر، آپ کو کرائے کی عدم ادائیگی کے باعث عدالت میں نہیں لے جا سکتا۔

بے دخلی کے دوران کرایہ دار کے تحفظات

کرایہ دار کو قانونی طور پر صرف اسی صورت میں بے دخل کیا جاسکتا ہے جب مالک مکان عدالتی کارروائی کا آغاز کرچکا ہو اور قبضے کا فیصلہ حاصل کرچکا ہو؛ اور کرایہ دار کو بے دخل کرنے کے لیے صرف شیرف، مارشل یا کانسٹیبل عدالت کے حکم کردہ وارنٹ کی تعمیل کرسکتے ہیں۔

مکان مالکان قانون کو اپنے ہاتھ میں نہیں لے سکتے اور کرایہ دار کو طاقت یا غیر قانونی طریقوں کے ذریعے بے دخل نہیں کرسکتے۔ مثلاً، مالک مکان تشدد کی دھمکیاں نہیں دے سکتا، کرایہ دار کی املاک کو نہیں لے جاسکتا، کرایہ دار کو باہر نکال کر اپارٹمنٹ کو تالا نہیں لگا سکتا، نہ ہی جان بوجھ کر بنیادی سروسز جیسے کہ پانی یا درجہ حرارت کو منقطع کرسکتا ہے۔

جب کرایہ دار کو بے دخل کیا جائے، تو مالک مکان کی جانب سے کرایہ دار کو لازماً ایک مناسب وقت دیا جائے گا تاکہ وہ اپنا تمام سامان نکال لے۔ مالک مکان کرایہ دار کی ذاتی اشیاء یا فرنیچر اپنی تحویل میں نہیں رکھ سکتا (RPAPL §749)؛ حقیقی املاک کا قانون § 235)۔

جب تک کہ آپ کو بے دخل نہیں کر دیا جاتا (یعنی شیرف یا مارشل بے دخلی کے وارنٹ پر عمل نہیں کرلیتے)، آپ اپنے تمام واجب الادا کرایہ جات ادا کرکے اپنا عدم ادائیگی کا مقدمہ خارج کرسکتے ہیں۔

عدم ادائیگی کے مقدمے میں، آپ کو صرف اپنے کرائے کی عدم ادائیگی کے باعث بے دخل کیا جاسکتا ہے۔ آپ کو دیگر فیس (جیسے کہ تاخیر سے ادائیگی کی فیس، قانونی فیس، یا کسی بھی دیگر "اضافی" فیس) کی عدم ادائیگی کے باعث بے دخل نہیں کیا جاسکتا۔

اگر آپ رہائش کا مقدمہ بار جائیں اور جج آپ کی بے دخلی کا حکم دے دے، تو آپ منتقلی کے لیے عدالت سے ایک سال طلب کرسکتے ہیں بشرطیکہ آپ یہ ثابت کرسکیں کہ آپ کو اسی علاقے میں ایسا ہی اپارٹمنٹ نہیں مل سکتا۔ اس کا فیصلہ جج کی صوابدید پر ہے۔ جج آپ کی صحت کی صورتحال پر غور کرے گا، یہ دیکھے گا کہ آیا آپ کے بچے اسکول میں داخل ہیں، اگر آپ اسی گھر میں رہیں تو مالک مکان پر کیا پریشانی آسکتی ہے، یا زندگی کے دیگر معاملات کو زیر غور لائے گا جو

منتقلی کے لیے آپ کی اہلیت پر اثر انداز ہوسکتے ہوں۔ آپ کو یہاں اپنے باقی ماندہ رہائشی مہینوں کے کرائے کی ادائیگی جاری رکھنے کا کہا جاسکتا ہے۔

نئے قوانین انتقامی بے دخلیوں کے خلاف کرایہ داروں کے تحفظات کو مزید مستحکم کرتے ہیں اور ایسے مکان مالکان پر جرمانوں میں اضافہ کرتے ہیں جو غیر قانونی طور پر کرایہ داروں کو باہر نکال کر ان کے گھر بند کر دیتے ہیں۔

اپارٹمنٹ سے جبری یا غیر قانونی طریقے سے بے دخل کیا گیا کرایہ دار مالک مکان کے خلاف قانونی اقدام میں تین گنا ہرجانے وصول کرسکتا ہے۔ کرایہ دار کو زبردستی منتقل کروانے کے لیے غیر قانونی طریقے استعمال کرنے والے مکان مالکان پر بھی فوجداری اور دیوانی جرمانے عائد ہوتے ہیں۔ مزید برآں، کرایہ دار قبضہ دوبارہ پانے کا استحقاق حاصل کرسکتا ہے (NYC؛ RPAPL § 853؛ RPAPL 768) ایڈمن کوڈ § 26-523، § 26-521)۔

بے دخلی سے متعلقہ مخصوص صورتحال میں لاگو ہونے والے اضافی اصول۔ نیویارک شہر میں، کوئی مالک مکان ملکیتی قبضے کے مقاصد کے لیے مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹ کے کرایہ دار کو اس صورت میں بے دخل نہیں کرسکتا کہ اگر کرایہ دار یا اس کا/کی شریک حیات معمر شہری ہوں، معذور ہوں یا 15 سال یا اس سے زائد عرصے سے اپارٹمنٹ میں کرایہ دار ہوں، سوائے اس کے کہ مالک مکان انہیں قریبی علاقے میں ایسا ہی یا اس سے بہتر اپارٹمنٹ اتنے ہی یا اس سے کم کرائے پر فراہم کرسکے (NYC ایڈمن کوڈ § 26-511(9))۔ پوری ریاست میں کنٹرول شدہ کرایہ جاتی اپارٹمنٹس اور نیویارک شہر سے باہر مستحکم کرایہ جاتی اپارٹمنٹس میں، مالک مکان کسی معمر شہری، معذور فرد یا 15 سال یا زائد عرصے سے اپارٹمنٹ میں رہنے والے کسی فرد کو ملکیتی قبضے کی غرض سے بے دخل نہیں کرسکتا (NYC ایڈمن کوڈ § 26-408(1)(b))۔

یاد دہانی:

بے دخلی کا سامنا کرتے ہوئے، کسی اٹارنی سے مشورہ کرنا ہمیشہ بہتر رہتا ہے۔ پوری نیویارک ریاست میں بہت سے مفت قانونی سروس فراہم کنندگان ہیں جو اپنی سروسز کے لیے اہل بننے والے کرایہ داروں کی نمائندگی کرسکتے ہیں۔ lawhelp.org۔ ملاحظہ کریں۔ اٹارنی جنرل کا دفتر براہ راست قانونی مشورہ فراہم نہیں کرسکتا۔



قابلِ رہائش حیثیت یا مرمتی کام

قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی

قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی کے تحت، کرایہ داروں کو قابلِ رہائش، محفوظ اور حفظانِ صحت کے حامل اپارٹمنٹ کا حق حاصل ہے، خواہ درج ہو یا نہ ہو، یہ حق بر تحریری یا زبانی رہائشی لیز کا حصہ ہوتا ہے۔ لیز کی کوئی بھی شق جو اس حق سے دستبردار کرے وہ چونکہ سرکاری پالیسی کے خلاف ہے، لہذا کالعدم ہے۔ اس وارنٹی کی خلاف ورزی کی مثالوں میں باقاعدگی کے ساتھ پانی یا درجہ حرارت کی فراہمی نہ کر پانا، یا اپارٹمنٹ کو حشرات اور ان سے پیدا ہونے والی بیماریوں سے چھٹکارا نہ دلانا شامل ہیں۔

عمارت کے عوامی حصے بھی قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی کے تحت آتے ہیں۔ کوآپریٹو اپارٹمنٹس کے مالکان قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی بڑھا سکتے ہیں مگر کنڈومینیمز کے مالکان ایسا نہیں کر سکتے۔ کوآپریٹو اور کنڈومینیمز کے کرایہ دار اور ذیلی کرایہ دار قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی بڑھا سکتے ہیں۔

کرایہ دار یا کرایہ دار کے زیرِ ہدایت یا زیرِ کنٹرول افراد کی جانب سے پیدا کی جانے والی ناقابلِ رہائش حالت، اس کی قابلِ رہائش حیثیت کی وارنٹی کی خلاف ورزی عمل میں نہیں لاتی۔ اس صورت میں، یہ کرایہ دار کی ذمہ داری ہے کہ وہ اس حالت کا تدارک کرے (حقیقی املاک کا قانون 235-b§)۔

کرائے میں کمی کا مطالبہ کرنا

اگر مالک مکان قابل رہائش حیثیت کی وارنٹی کی خلاف ورزی کرے، تو کرایہ دار کرائے میں کمی کے لیے مقدمہ دائر کرسکتا ہے۔ متبادل کے طور پر، منضبط کرایہ جاتی مکین DHCR میں کرائے میں کمی کی شکایت درج کروا سکتے ہیں۔ وارنٹ کی خلاف ورزی کے باعث DHCR میں یہ شکایت جمع کروانے سے پہلے، کرایہ دار کو اس مسئلے کے بارے میں مالک مکان کو تحریری طور پر لازماً مطلع کرنا ہوگا۔ DHCR میں شکایت صرف اسی صورت میں جمع کروائی جاسکتی ہے جب کرایہ دار کی جانب سے مالک مکان کو بھیجے گئے نوٹس کی تاریخ سے کم از کم 10 دن گزر چکے ہوں اور زیادہ سے زیادہ 60 دن گزرے ہوں۔ کرایہ دار کرایہ بھی روک سکتا ہے، لیکن اس کے جواب میں، مالک مکان کرایہ دار پر کرائے کی عدم ادائیگی کا مقدمہ بھی کرسکتا ہے۔ اس صورت میں، کرایہ دار بھی جواباً وارنٹی کی خلاف ورزی کا مقدمہ دائر کرسکتا ہے۔

عدالت یا DHCR کو اگر یہ معلوم ہو جائے کہ مالک مکان نے قابل رہائش حیثیت کی وارنٹی کی خلاف ورزی کی ہے تو وہ کرائے میں کمی کا حکمنامہ جاری کرسکتے ہیں۔ کرائے میں کمی کا تخمینہ اصل کرائے میں سے بنیادی سروسز کے بغیر اپارٹمنٹ کی اندازاً مالیت کو گھٹا کر لگایا جاتا ہے۔ کرایہ دار کو یہ کمی حاصل ہونے کے لیے، مالک مکان کے پاس ناقص حالت کی موجودگی کا اصل یا تعمیر نوٹس لازماً ہونا چاہیے۔

اگر سروسز فراہم کرنے میں ناکامی یونین پر مشتمل عمارتی کارکنوں کی ہڑتال کا نتیجہ ہو تو برجانوں کی ادائیگی کے لیے مالک مکان کی ذمہ داری محدود ہوگی۔ تاہم، ہڑتال کے باعث عدالت کرایہ دار کو مالک مکان کی حتمی بچتوں کے ایک حصے کے مساوی برجانے عطا کرسکتی ہے۔ اگر مکان مالکان نے سروسز کی فراہمی کے لیے، قابل عمل صورت میں، نیک نیتی سے کوشش نہ کی ہو تو وہ ہڑتال کے باعث سروسز کی قلت کے ذمہ دار ہوں گے۔

بری الذمہ قرار دینے کی صورتوں میں، کرایہ دار خود ضروری مرمتی کام کروا سکتے ہیں اور مرمت کے معقول اخراجات کی کٹوتی کرائے سے کرسکتے ہیں۔ مثلاً، اگر مالک مکان کو یہ اطلاع دے دی گئی ہو کہ دروازے کا تالا ٹوٹ گیا ہے اور وہ اس کی مرمت سے جان بوجھ کر غفلت پرتے، تو کرایہ دار تالا بنانے والے کو بلا کر اسے خود ٹھیک کروا سکتا ہے اور اس پر آنے والا خرچہ کرائے سے کاٹ سکتا ہے۔ کرایہ داروں کو ایسے تمام مرمتی کاموں کی رسیدیں اور مرمت کے حوالے سے مالک مکان کے ساتھ ہونے والی تمام ابلاغ کی نقول سنبھال کر رکھنی چاہئیں۔

اگر کوئی اپارٹمنٹ آتشزدگی یا کسی ایسے نقص کے باعث ناقابل رہائش ہو جائے جس کا سبب کرایہ دار نہ ہو، اور لیز میں اس حوالے سے کچھ بھی درج نہ ہو، تو کرایہ دار اپارٹمنٹ خالی کرسکتا اور لیز منسوخ کرسکتا ہے۔ کرایہ دار بعد کی کرایہ جاتی ادائیگیاں کرنے کا ذمہ دار نہیں ہوگا۔ مالک مکان پیشگی ادا کردہ کسی بھی کرائے اور اس کے ساتھ ساتھ مالک مکان کے زیر تحویل کرایہ جاتی سیکیورٹی

واپس کرنے کا ذمہ دار ہوگا (حقیقی املاک کا قانون § 227)۔ مستحکم کرایہ جاتی اور کنٹرول شدہ کرایہ جاتی مکین اپنے کرائے کی رقم میں \$1 تک کمی کا حکمنامہ جاری کروانے کے لیے DHCR میں درخواست دے سکتے ہیں تاکہ اپارٹمنٹ کے دوبارہ قابل رہائش بننے تک وہ اپارٹمنٹ میں قبضہ جاتی مفاد برقرار رکھ سکیں۔

اگر اپارٹمنٹ کے واحد پورشن کو نقصان پہنچا ہو، تو عدالت یا DHCR کے حکم سے کرایہ اپارٹمنٹ کے ناقص ہوجانے والے حصے کے تناسب سے کم کیا جاسکتا ہے۔ اس کے بعد مالک مکان کو اپارٹمنٹ کے ان حصوں کی لازماً مرمت کروانا ہوگی اور انہیں قابل رہائش حالت میں واپس لانا ہوگا۔

مالک مکان پر عائد مرمت کی ذمہ داری

کثیر رہائشات کے مالکان کو اپارٹمنٹس اور عمارت کے عوامی حصوں کو لازماً "عمدہ مرمت" کی حالت میں اور حشرات، کچرے یا دیگر ناپسندیدہ مواد سے پاک صاف رکھنا ہوگا۔ مالکان کو اپنے نصب کردہ بجلی، پلمبنگ، سینئیری، حرارتی اور ہوا کی آمدورفت کے سسٹمز اور برقی اشیاء (جیسے کہ ریفریجریٹرز اور چولہوں) کو عمدہ اور محفوظ کارآمد حالت میں برقرار رکھنا ہوگا۔ تمام مرمتی کام، ان کی ضرورت اور نوعیت کے لحاظ سے، لازماً معقول دورانیے میں کیے جانے چاہئیں۔ نیویارک شہر میں، مالک مکان کے لیے ضروری ہے کہ وہ عوامی حصوں کو صاف اور حفظانِ صحت کے اصولوں کے مطابق رکھے (NYC ایڈمن کوڈ § 27-2011)۔ کرایہ داروں کو چاہیے کہ اس حوالے سے شکایات مقامی رہائشی عہدیداروں کے علم میں لائیں (کثیر رہائشات کا قانون § 78 اور § 80؛ کثیر رہائشی قانون § 174)۔ کثیر رہائشات کا قانون 325,000 یا زائد آبادی کے شہروں پر لاگو ہوتا ہے اور کثیر رہائشی قانون 325,000 سے کم آبادی کے شہروں اور تمام قصبوں اور دیہاتوں پر لاگو ہوتا ہے۔

سیسے کا حامل رنگ و روغن

نیویارک شہر میں، مکان مالکان کو اپنی عمارتیں اس طرح برقرار رکھنی چاہئیں کہ چھوٹے بچوں کو خطرناک سیسے کے حامل رنگ و روغن سے نقصان پہنچنے کا خدشہ کم سے کم ہو۔ اگرچہ نیویارک شہر کی جانب سے 1960 میں، نیویارک ریاست کی جانب سے 1970 میں اور وفاقی کنزیومر پروڈکٹ سیفٹی کمیشن کی جانب سے 1978 میں رنگ و روغن میں سیسے کی مقدار کی حدبندیاں عائد کی گئی تھیں، لیکن یہ پابندیاں عائد کیے جانے سے پہلے تعمیر شدہ بہت سے اپارٹمنٹس اور گھروں کی دیواروں اور دیگر سطحوں پر ان حدبندیوں سے زائد مقدار میں سیسے کا حامل رنگ و روغن باقی ہے۔ وفاقی قانون مکان مالکان پر یہ شرط عائد کرتا ہے کہ لیز نافذالعمل ہونے سے پہلے سیسے کے حامل رنگ و روغن یا اس کے خطرات کے بارے میں اپنے علم میں موجود معلومات ظاہر کریں اور 1978 سے پہلے تعمیر ہونے والی تمام عمارتوں کی تمام لیزز میں سیسے کے حامل رنگ و روغن سے متعلق ایک انتباہی بیان لازماً شامل ہونا چاہیے۔ وفاقی قانون یہ حکم بھی دیتا ہے کہ مکان مالکان اس بارے میں اپنے کرایہ داروں کو ایک پمفلٹ دیں کہ وہ اپنے گھروں میں سیسے کے ممکنہ خطرے سے خود کو کیسے محفوظ رکھ سکتے ہیں۔

مجوزہ اپارٹمنٹس اور عمومی احاطوں میں کسی بھی ایسے کام کی انجام دہی کے لیے کہ جس میں سیسے کا حامل رنگ و روغن اکھڑ سکتا ہو، مالک مکان لازماً ایسے ورکرز کو کام پر لگائے گا جنہوں نے سیسے کے حامل محفوظ کام کا تربیتی کورس مکمل کرلیا ہو۔

نیویارک شہر میں، مکان مالکان کو نیویارک شہر کے بچوں میں سیسے کی زہریت کے تحفظ کے ایکٹ پر عمل درآمد بھی لازماً کرنا ہوگا، جس کے مطابق ایسی عمارتوں کے مالکان جن کے کم از کم 3 اپارٹمنٹس 1960 سے پہلے تعمیر ہوئے ہوں (یا 1960 اور 1978 کے درمیان تعمیر ہوئے ہوں جن کے بارے میں مالک مکان کو علم ہو کہ ان میں سیسے کا حامل رنگ و روغن ہے) یہ تعین کریں گے کہ آیا سات سال سے کم عمر بچے اس اپارٹمنٹ میں رہ سکتے ہیں یا نہیں، اور اپارٹمنٹ میں سیسے کے حامل رنگ و روغن سے متعلقہ خطرات کا معائنہ کریں گے۔

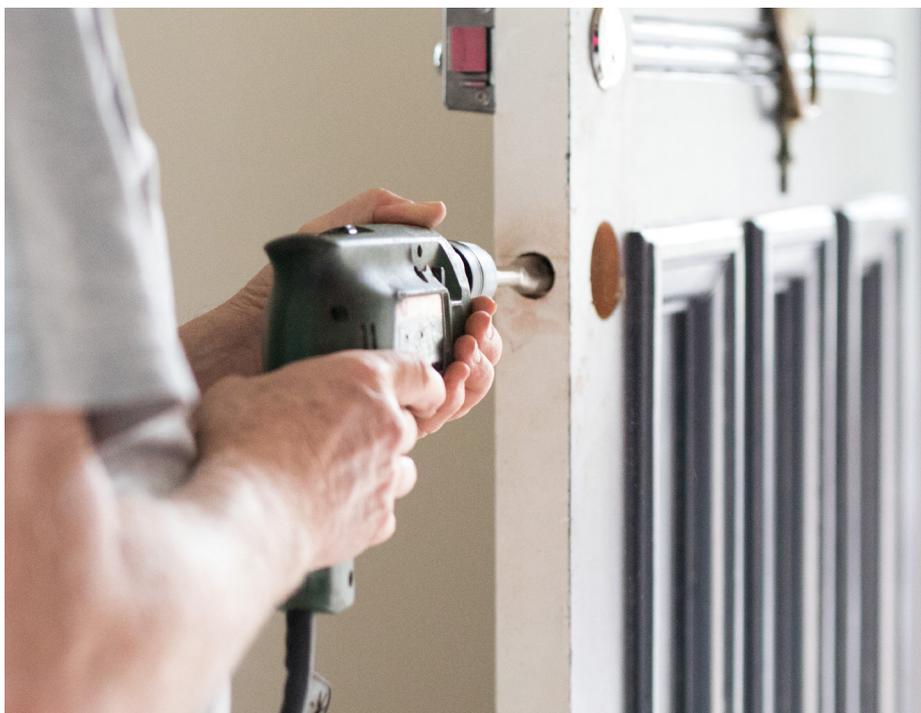
مکان مالکان کو اپارٹمنٹ کی ان دیواروں اور دیگر حصوں کو ختم کرنا یا مستقل طور پر ڈھک دینا ہوگا جہاں سے رنگ اکھڑ رہا ہو یا جہاں رگڑ یا ٹکراؤ کے باعث سیسے کا خطرہ اور سیسے کے ذرات پیدا ہوں، اور انہیں تمام مشاہدات، معائنوں اور سیسے کے حامل رنگ و روغن سے متعلقہ خطرات کی مرمت اور سیسے کے حامل رنگ و روغن کے قانون سے متعلقہ دیگر معاملات کا ریکارڈ رکھنا ہوگا۔ مکان مالکان کو NYC کے محکمہ برائے صحت اور ذہنی حفظان صحت اور NYC کے محکمہ برائے رہائشی تحفظ اور ڈویلپمنٹ (HPD) کی جانب سے تیار کردہ ایک پمفلٹ اپنے کرایہ داروں کو فراہم کرنا ہوگا۔

روچیسٹر شہر میں، مکان مالکان کے لیے روچیسٹر کے سیسے کے حامل رنگ و روغن کی زہریت سے تحفظ کے آرڈیننس پر عمل کرنا لازمی ہے، جو مکان مالکان پر یہ شرط عائد کرتا ہے کہ وہ اپنی قبضے کی سند کے معائنے کے جزو کے طور پر اکھڑنے والے رنگ و روغن کے حوالے سے اپنی عمارتوں کا بصری معائنہ عمل میں لائیں۔ علاوہ ازیں، بلند خطراتی علاقوں میں موجود اپارٹمنٹس کے لیے بھی لازم ہے کہ وہاں جمی ہوئی گرد مٹی کا نمونہ سیسے کی جانچ کے لیے بھیجا جائے۔

بفیلو شہر میں، مکان مالکان کے لیے اپنی عمارتوں کو عمدہ حالت میں برقرار رکھنا اور سیسے کی زہریت کا باعث بننے والی حالتوں سے بچانے کے لیے اقدامات کرنا اور کام کے محفوظ طریق کار استعمال کرتے ہوئے سیسے سے متعلقہ خطرات کو دور کرنا لازمی ہے (24 A.C.S.U § 1584؛ CYN ایڈمن کوڈ § 3.6502-72؛ روچیسٹر شہر کا پراپرٹی کے تحفظ کا کوڈ § 05-09 اور درج ذیل، ایری کاؤنٹی کا حفظان صحت کا کوڈ آرٹیکل XI)۔



کثیر رہائشیات کے مالکان کو اپارٹمنٹس اور عمارت کے عوامی حصوں کو لازماً "عمدہ مرمت" کی حالت میں اور حشرات، کچرے یا دیگر ناپسندیدہ مواد سے پاک صاف رکھنا ہوگا۔ تمام مرمتی کام، ان کی ضرورت اور نوعیت کے لحاظ سے، لازماً معقول دورانیے میں کیے جانے چاہئیں۔





تحفظ

دھوئیں کا پتہ لگانے والے آلات

کثیر رہائشات کے مالکان کو ہر اپارٹمنٹ میں، سونے کے لیے استعمال کردہ کمرے سے 10 فٹ کے اندر اندر، دھوئیں کا پتہ لگانے والے منظور شدہ آلات لازماً نصب کرنے ہوں گے۔ دھوئیں کا پتہ لگانے والے ہر آلے میں ایک جانچ کا آلہ بھی شامل ہوگا تاکہ کرایہ دار یہ یقین کر لے کہ آلہ ٹھیک کام کر رہا ہے۔ کرایہ داروں کو چاہیے کہ وہ ان آلات کی وقتاً فوقتاً جانچ کریں تاکہ ان کی درست کارکردگی کو یقینی بنایا جاسکے۔ دھوئیں کا پتہ لگانے والے آلات کی آواز تمام کمروں میں واضح طور پر سنائی دینی چاہیے۔ کرایہ داروں سے مطالبہ کیا جاسکتا ہے کہ وہ بیٹری سے چلنے والے ہر آلے کی خریداری اور تنصیب پر آنے والے اخراجات کے باعث \$10 تک کی رقم مالک مکان کو دیں۔ استعمال کے پہلے سال کے دوران، اگر کرایہ دار کی کسی غلطی کے بغیر یہ آلہ خراب ہو جائے یا ٹوٹ جائے تو مکان مالکان کو ہی اس کی مرمت یا تبدیلی کرنی ہوگی (کثیر رہائشی قانون § 27-2045)۔ کثیر رہائشات کا قانون § 68؛ NYC ایڈمن کوڈ § 27-2045)۔ کرایہ دار دھوئیں کا پتہ لگانے والے آلے میں نئی بیٹریاں برقرار رکھنے کے ذمہ دار ہیں۔

کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والے آلات

ربائش کے طور پر استعمال کردہ تمام کثیر ربائشات، بشمول کنڈومینیم یا کوآپریٹیو کے طور پر زیر ملکیت ربائشات، اور نیویارک شہر میں ایک اور دو فیملی کے گھروں کے مالکان کے لیے لازمی ہے کہ وہ سونے کے لیے استعمال کردہ ہر کمرے کے داخلی دروازے سے 15 فٹ کے اندر اندر ایک منظور شدہ کاربن مونو آکسائیڈ الارم فراہم اور نصب کریں۔ تمام کثیر ربائشات میں مقامی عمارتی کوڈز کے مطابق کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والے آلات لازماً ہونے چاہئیں (NYC ایڈمن کوڈ -27 § 2045؛ ایگزیکٹیو لاء 378§)۔

نیویارک شہر کے مکان مالکان کو عمومی احاطے میں HPD سے منظور شدہ فارم لازماً اویزاں کرنا چاہیے جس میں ربائشیوں کو نیویارک شہر کے کاربن مونو آکسائیڈ کے قوانین کی شرائط سے آگاہ کیا گیا ہو۔ کرایہ داروں پر یہ ذمہ داری عائد ہوتی ہے کہ وہ نئے نصب شدہ کاربن مونو آکسائیڈ کے الارم کے لیے ایک سال کے اندر اندر \$25.00 مالک مکان کو دیں۔ کرایہ داروں پر کاربن مونو آکسائیڈ کا الارم عمدہ حالت میں برقرار رکھنے کی ذمہ داری عائد ہوتی ہے۔ مکان مالکان استعمال کے پہلے سال میں اس کی گمشدگی، چوری یا خرابی کی صورت میں کسی بھی آلات کی تبدیلی کے ذمہ دار ہیں (NYC ایڈمن کوڈ § 2045-27)۔

دھوئیں/کاربن مونو آکسائیڈ کے مخلوط آلات کی اجازت ہے۔ مالک مکان کو ایسے مخلوط آلات کے لیے زیادہ سے زیادہ \$50.00 وصول کرنے کا حق صرف اس صورت میں ہے کہ جب دھوئیں کا الارم تبدیل کرنے کی ضرورت ہو۔ اگر دھوئیں کا الارم ٹھیک کام کر رہا ہو اور مالک مکان اس کی جگہ مخلوط الارم لگانا چاہتا ہو، تو مالک مکان صرف \$25.00 وصول کرسکتا ہے۔ کرایہ دار کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والے آلے میں نئی بیٹریاں برقرار رکھنے کے ذمہ دار ہیں۔

جرم کی روک تھام

مکان مالکان کے لیے ضروری ہے کہ وہ معقول طور پر قابل پیشگوئی مجرمانہ عمل کے خلاف تحفظ کے لیے کم از کم احتیاطی تدابیر ضرور اختیار کریں۔ مثلاً، وہ کرایہ دار جو ان کی عمارت یا اپارٹمنٹ میں جرائم کا شکار ہوئے ہوں اور جو یہ ثابت کر دیں کہ مجرم ایک نقب زن تھا اور اس نے اس حقیقت سے فائدہ اٹھایا کہ مالک مکان عمارت کے داخلی دروازے کے انتظامات سے غافل تھا، تو وہ مالک مکان سے برجائے وصول کرنے کے اہل ہوسکتے ہیں۔

داخلی دروازے کے تالے اور انٹراکامز

ایسی کثیر رہائشات جو 1 جنوری، 1968 کے بعد تعمیر کی گئیں یا اس قسم کے استعمال کے لیے تبدیل کی گئیں، ان کے تمام داخلی دروازوں پر خودکار بندش کے حامل اور خودکار طور پر لاک ہونے والے دروازے لازماً ہونے چاہئیں۔ یہ دروازے ہر وقت بند رکھے جانے چاہئیں، سوائے اس کے کہ جب کوئی محافظ ڈیوٹی دے رہا ہو۔ اگر اس قسم کی عمارت میں آٹھ یا زیادہ اپارٹمنٹس ہوں، تو اس میں پیر اپارٹمنٹ سے لے کر داخلی دروازے تک آواز کا دو طرفہ انٹراکام سسٹم بھی لازماً ہونا چاہیے اور کرایہ دار اپنے مہمانوں کے لیے داخلی دروازے کو براہ راست برقی طور پر کھولنے کے لازماً اہل ہونے چاہئیں۔

1 جنوری 1968 سے پہلے تعمیر یا اس قسم کے استعمال کے لیے تبدیل ہونے والی کثیر رہائشات میں بھی خودکار طور پر لاک ہوجانے والے دروازے اور دو طرفہ انٹراکام سسٹم لازماً ہونا چاہیے بشرطیکہ تمام اپارٹمنٹس کی اکثریت کی جانب سے اس کی درخواست کی جائے۔ مکان مالکان کرایہ داروں سے اس ایکویپمنٹ کی فراہمی کی لاگت وصول کرسکتے ہیں (کثیر رہائشات کا قانون § 50-a)۔

کثیر رہائشات کے داخلی دروازے، زینے اور صحن رات میں، مغرب سے لے کر سورج نکلنے تک، مناسب طور پر روشن ہونے چاہئیں۔ رہائشات کا مالک ان احاطوں میں روشنیاں نصب اور برقرار رکھنے کا ذمہ دار ہے (NYC ایڈمن کوڈ § 27-2040؛ کثیر رہائشات کا قانون § 35؛ کثیر رہائشی قانون § 109)۔

لابی کی خدمتگار سروس

آٹھ یا زائد اپارٹمنٹس کی حامل کثیر رہائشات کے کرایہ دار اس صورت میں اپنے تحفظ اور سیکورٹی کے لیے اپنے خرچے پر لابی کی خدمتگار سروس برقرار رکھنے کا استحقاق رکھتے ہیں کہ جب مالک مکان کی جانب سے فراہم کردہ کوئی خدمتگار ڈیوٹی پر نہ ہو (کثیر رہائشات کا قانون § 50-c)۔

لفٹ کے آئینے

کثیر رہائشات میں ہر خودکار لفٹ میں ایک آئینہ لازماً ہونا چاہیے تاکہ لوگ اس میں داخل ہونے سے پہلے یہ دیکھ سکیں کہ لفٹ میں پہلے سے کوئی موجود تو نہیں ہے (کثیر رہائشات کا قانون § 51-b؛ NYC ایڈمن کوڈ § 27-2042)۔



انفرادی تالے، جھانکنے کے سوراخ اور ڈاک کے ڈبے

کثیر رہائشات کے کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹ کے داخلی دروازوں پر، مالک مکان کی جانب سے فراہم کردہ تالے کے علاوہ، اپنے ذاتی تالے بھی نصب اور برقرار رکھ سکتے ہیں۔ تالے کا گھیراؤ تین انچ سے زیادہ نہیں ہونا چاہیے اور مالک مکان کی درخواست پر کرایہ داروں کو اس کی ڈپلیکیٹ چابی اسے لازماً فراہم کرنی ہوگی۔ درخواست کیے جانے پر مالک مکان کو ڈپلیکیٹ چابی نہ دینا کرایہ داری کی اہم شق کی خلاف ورزی تصور ہوسکتی ہے اور اس کا نتیجہ بے دخلی کی کارروائیوں کی صورت میں نکل سکتا ہے۔ لیز کی کوئی بھی ایسی شق جس کے تحت اضافی تالے کی تنصیب کے باعث کرایہ دار کو اضافی کرایہ یا دیگر چارجز ادا کرنے کو کہا جائے، سرکاری پالیسی کے تحت کالعدم اور ناقابلِ نفاذ ہے (کثیر رہائشات کا قانون § 51-c)۔

مالک مکان کو ہر اپارٹمنٹ کے داخلی دروازے میں ایک جھانکنے والا سوراخ لازماً فراہم کرنا ہوگا۔ نیویارک شہر میں کثیر رہائشات کے مالکان کو ہر اپارٹمنٹ کے داخلی دروازے پر زنجیری گارڈ بھی لازماً نصب کرنا چاہیے تاکہ حسبِ ضرورت جزوی دروازہ ہی کھولا جاسکے (کثیر رہائشات کا قانون § 51-a NYC ایڈمن کوڈ § 27-2043)۔

ریاستہائے متحدہ امریکہ کے ڈاک کے ضوابط تین یا زائد اپارٹمنٹس پر مشتمل عمارتوں کے مالکان پر یہ لاگو کرتے ہیں کہ وہ ہر اپارٹمنٹ کے لیے محفوظ ڈاک کے ڈبے فراہم کریں، سوائے اس کے کہ انتظامیہ نے خود ہر ڈپارٹمنٹ میں ڈاک تقسیم کرنے کا انتظام کر رکھا ہو۔ مالکان کو ڈاک کے ڈبے اور تالے لازماً عمدہ حالت میں رکھنے ہوں گے۔

کھڑکی کے گارڈز

نیویارک شہر میں مکان مالکان کو کرایہ دار کی درخواست پر یا دس سال سے کم عمر بچے کے حامل کسی بھی اپارٹمنٹ میں، خواہ درخواست کی گئی ہو یا نہیں، کھڑکے کے گارڈز لازماً نصب کرنے ہوں گے۔

مکان مالکان کے لیے ضروری ہے کہ وہ کرایہ داروں کو ایک فارم مہیا کریں جس کے ذریعے یہ بتایا جا سکے گا کہ آیا ان کے گھر میں بچے موجود ہیں اور کھڑکی کے گارڈز کی درخواست کی جاسکے گی۔ کرایہ داروں کے اپارٹمنٹ میں اگر اس عمر کے بچے رہائش پذیر ہوں، یا وہ اپارٹمنٹ میں چائلڈ کیئر سروسز فراہم کرتے ہوں، تو انہیں مالک مکان کو اس سے آگاہ کرنا ہوگا۔ کرایہ دار اس تنصیب سے انکار نہیں کرسکتے۔ کھڑکی کے گارڈز نصب ہونے کے بعد، کرایہ دار گارڈز اتار نہیں سکتے، ان میں ردوبدل نہیں کرسکتے اور نہ ہی ان کا کوئی حصہ الگ کر سکتے ہیں۔ نیویارک شہر کے مکان مالکان کو لازماً محکمہ برائے صحت اور ذہنی حفظان صحت سے منظور شدہ کھڑکی کے گارڈز نصب کرنے ہوں گے۔ اگر پانچ انچ سے زائد قطر کی حامل کوئی شے کھڑکی کے گارڈ کے اوپر یا نیچے فٹ ہو جائے، تو اس کا مطلب یہ ہوگا کہ اسے ٹھیک طریقے سے نصب نہیں کیا گیا ہے۔ تمام منظور شدہ کھڑکی کے گارڈز مینوفیکچرر کے منظوری نمبر کے حامل ہوتے ہیں جو کہ گارڈ کے عمودی شہتیر پر پرنٹ شدہ ہوتا ہے، اور یہ گارڈز اس کھڑکی کی قسم کے لحاظ سے لازماً موزوں ہونے چاہئیں جن میں انہیں نصب کیا جا رہا ہو (CYN بیلٹھ کوڈ § 51.131؛ CYN ایڈمن کوڈ § 1.3402-72)۔

آتشزدگی کی صورت میں کھڑکی سے انخلاء راستے پر گارڈز نہیں لگائے جائے۔ حفاظتی گارڈز تمام عوامی ہال ویز کی کھڑکیوں پر بھی لازماً نصب کیے جانے چاہئیں۔ مکان مالکان کرایہ داروں کو لازماً ایک سالانہ نوٹس دیں گے جس میں انہیں اپنے کھڑکی کے گارڈز کے حقوق سے متعلق آگاہ کیا جائے گا اور ان معلومات کو ایک لیز رائیڈر میں بھی لازماً فراہم کریں گے۔ کنٹرول شدہ کرایہ جاتی اور مستحکم کرایہ جاتی مکینوں سے ایک کھڑکی کے گارڈ کے عوض \$01 تک وصول کیے جاسکتے ہیں (CYN بیلٹھ کوڈ § 51.131)۔



یوٹیلیٹی سروسز

گرمائش کا موسم

کثیر رہائشات کے کرایہ داروں کو 1 اکتوبر سے 31 مئی تک حرارت لازماً فراہم کی جانی چاہیے۔ اگر بیرونی درجہ حرارت صبح چھ بجے سے رات دس بجے کے درمیان 55°F سے نیچے گر جائے، تو ہر اپارٹمنٹ کو کم از کم 68°F کے درجہ حرارت تک لازماً گرم رکھا جائے گا۔ اگر بیرونی درجہ حرارت رات دس بجے اور صبح چھ بجے کے درمیان 40°F سے نیچے گر جائے، تو ہر اپارٹمنٹ کو کم از کم 55°F کے درجہ حرارت تک لازماً گرم رکھا جائے گا۔ مقامی ضوابط کے تحت ان اوقات کے دوران نسبتاً بلند درجہ حرارت درکار ہوسکتے ہیں (کثیر رہائشات کا قانون § 79؛ کثیر رہائشی قانون § 173؛ NYC ایڈمن کوڈ § 272029)۔

حرارت کی فراہمی میں سچائی

حرارت اور ٹھنڈک کی فراہمی کے انفرادی بلوں کی ادائیگی طلب کرنے والی لیز پر دستخط سے پہلے، متوقع کرایہ دار مالک مکان سے گزشتہ دو سالوں کے بلز کا مکمل مجموعہ یا خلاصہ وصول کرنے کا استحقاق رکھتے ہیں۔ یہ نقول تحریری درخواست پر لازماً مفت فراہم کی جائیں گی (توانائی کا قانون § 103-17)۔

گرم پانی

مکان مالکان کے لیے لازم ہوگا کہ وہ کثیر رہائشات کے تمام کرایہ داروں کو گرم اور ٹھنڈا دونوں طرح کا پانی مہیا کریں۔ مقامی آبادیاں درجہ حرارت کی حدیں مقرر کرسکتی ہیں۔ NYC میں، گرم پانی نلکے میں لازماً 120 ڈگری یا اس سے زیادہ کے درجہ حرارت پر رہنا چاہیے۔ اگر ٹب یا شاؤر ایک اینٹی اسکالڈ والو کا حامل ہو جو پانی کے درجہ حرارت کو 120 ڈگری سے تجاوز کرنے سے روکتا ہو، تو اس ٹب یا شاؤر کے لیے گرم پانی کا کم سے کم درجہ حرارت 110 ڈگری ہے (کثیر رہائشات کا قانون § 75؛ کثیر رہائشی قانون § 170؛ NYC ایڈمن کوڈ § 27-2031)۔

یوٹیلیٹی سروسز کا تسلسل

جب کثیر رہائشات کا مالک یوٹیلیٹی بلوں کی ادائیگی سے غفلت برت رہا ہو، تو متعلقہ یوٹیلیٹی کی جانب سے ایک پیشگی تحریری نوٹس کرایہ داروں اور مخصوص سرکاری ایجنسیوں کو لازماً دیا جائے گا جس میں سروس منقطع کرنے کے اپنے ارادے سے آگاہ کیا جائے گا۔ اگر کرایہ دار مالک مکان کا موجودہ بل براہ راست یوٹیلیٹی کمپنی کو ادا کر دے تو سروس منقطع نہیں کی جائے گی۔ کرایہ دار ان چارجز کی کٹوتی مستقبل کی کرایہ جاتی ادائیگیوں سے کرسکتے ہیں۔

پبلک سروس کمیشن متعلقہ مسائل کے حوالے سے کرایہ داروں کی معاونت کرسکتا ہے۔ اگر کثیر رہائشات کا مالک کسی یوٹیلیٹی بل کی ادائیگی نہ کرے اور سروس منقطع ہو جائے، تو مالک مکان لازمی اور تادیبی ہرجانوں کا ذمہ دار ہوسکتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 235-a؛ پبلک سروس لاء § 33)۔

تیل کی ادائیگیاں

جب مالک مکان ایندھن کی مناسب فراہمی نہ کرے تو بذریعہ تیل گرمائش کی حامل کثیر رہائشات کے کرایہ دار تیل کے کسی ڈیلر کے ساتھ کنٹریکٹ کرسکتے ہیں اور اپنی عمارت میں تیل کی ترسیل کرواتے ہوئے ادائیگی کرسکتے ہیں۔ یہ ادائیگیاں کرائے سے قابل کٹوتی ہوتی ہیں۔ مقامی رہائشی عہدیداروں کے پاس تیل کے ایسے ڈیلرز کی فہرستیں موجود ہوتی ہیں جو ایسی صورتحال میں ایندھن کی ترسیل کرتے ہیں (کثیر رہائشات کا قانون § 302-c؛ کثیر رہائشی قانون § 305-c)۔



کرایہ داروں کے ذاتی تحفظات

کرایہ دار کی تنظیمیں

کرایہ داروں کو باہم منظم ہونے کا قانونی حق حاصل ہوتا ہے۔ وہ اپنے حقوق کے تحفظ کے لیے تنظیمیں تشکیل دے سکتے ہیں، ان میں شمولیت اختیار کر سکتے ہیں اور ان کی سرگرمیوں میں حصہ لے سکتے ہیں۔ مکان مالکان کو عمارت کے کسی بھی کمیونٹی یا سماجی کمرے میں، کرایہ داروں کی تنظیموں کو بلا معاوضہ میٹنگ کی اجازت لازماً دینی ہوگی، خواہ عام طور پر کمرے کے استعمال پر فیس ہی کیوں نہ لاگو کی جاتی ہو۔ کرایہ داروں کی تنظیموں کی میٹنگز معقول اوقات اور پُر امن انداز میں منعقد ہونی چاہئیں اور ان کی وجہ سے عمارت تک رسائی میں کوئی خلل نہیں آنا چاہیے (حقیقی املاک کا قانون § 230)۔

نیویارک میں مکان مالکان کے لیے یہ غیر قانونی ہے کہ وہ کرایہ داروں کی تنظیموں میں شریک کرایہ داروں کے خلاف انتقامی رویہ اپنائیں۔ نیویارک کے مکان مالکان کے لیے ایسے کرایہ داروں کے خلاف انتقامی کارروائی کرنا بھی غیر قانونی ہے جو انہیں یا کسی سرکاری ایجنسی کے پاس صحت اور تحفظ کے قوانین کی خلاف ورزیوں، عمارت کی قابل رہائش حیثیت یا عدم مرمت کے مسائل، لیز کے تحت حقوق کی خلاف ورزیوں، یا اضافی کرائے کی وصولی کے حوالے سے نیک نیتی کے ساتھ شکایت جمع کروائیں۔

مالک مکان کے درج ذیل اقدامات سے یہ سمجھا جائے گا کہ وہ انتقامی کارروائی کر رہا ہے:

- کرایہ دار کی شکایت کے ایک سال کے اندر اندر، مالک مکان کرایہ جاتی معاہدے کی شرائط میں بڑی تبدیلیاں کرے۔ اس میں شامل ہیں: آئندہ کے لیے آپ کو رہائش گاہ کرائے پر دینے سے انکار کرنا؛ آپ کی لیز ختم ہونے پر لیز کی تجدید نہ کرنا؛ یا غیر معقول حد تک کرایہ بڑھا کر نئی لیز کی پیشکش کرنا؛ یا

- نیک نیتی سے کی گئی شکایت کے ایک سال کے اندر اندر، آپ کا مالک مکان کرایہ دار کے خلاف بے دخلی کا مقدمہ دائر کرے۔ اگر کرایہ دار نے عدالت کو اس بات سے آگاہ کیا کہ اس کی جانب سے نیک نیتی کے ساتھ شکایت جمع کروائے جانے کے بعد ایک سال کے اندر اندر مالک مکان نے بے دخلی کی کارروائی کا آغاز کیا تھا، تو قانون مالک مکان سے یہ ثبوت پیش کرنے کا تقاضہ کرے گا کہ بے دخلی کا یہ اقدام انتقامی کارروائی نہیں ہے۔ اگر مالک مکان یہ ثابت کرنے میں ناکام ہو گیا کہ بے دخلی کا اقدام انتقامی نہیں تھا تو بے دخلی کی کارروائی منسوخ ہو جائے گی۔

اقدامات کو انتقامی کارروائی سمجھے جانے کا نفاذ مالک مکان سے تقاضہ کرتا ہے کہ وہ ثبوت کی بالادستی کے ذریعے اپنے اقدامات کے غیر انتقامی محرک کی تصدیق کرے۔ کسی اقدام کو انتقامی سمجھا جانا غلط ثابت نہ کرسکنے کی صورت میں مالک مکان سے یہ تقاضہ کیا جاسکتا ہے کہ کرایہ دار کو نئی لیز پیش کرے یا لیز میں صرف "معقول حد تک" اضافے کے ساتھ ایک سال کی تجدید کرے۔

کرایہ دار اس قانون کی خلاف ورزی کرنے والے مکان مالکان سے ہرجانے وصول کرسکتے ہیں، جو کہ چار سے کم یونٹس کی حامل مالک کے زیر قبضہ رہائشات کے سوا باقی تمام کرایہ جاتی رہائشات پر لاگو ہوتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 223-b)۔

رازداری کا حق

کرایہ داروں کو اپنے اپارٹمنٹس میں رازداری کا حق حاصل ہے۔ تاہم، مالک مکان ایک معقول پیشگی نوٹس کے ساتھ اور معقول وقت میں، کرایہ دار کی رضامندی سے، معمول کے یا متفقہ مرمتی کاموں یا سروسز کی فراہمی کے لیے، یا لیز کے مطابق کرایہ دار کے اپارٹمنٹ میں داخل ہوسکتا ہے۔ اگر کرایہ دار غیر معقول طور پر رضامندی کو ملتوی رکھے، تو مالک مکان داخلے کی اجازت کے لیے عدالتی حکمنامہ طلب کرسکتا ہے۔ ایمرجنسی، جیسے کہ آتشزدگی یا پانی کے رساؤ، کی صورت میں مالک مکان کرایہ دار کی رضامندی یا پیشگی نوٹس کے بغیر اپارٹمنٹ میں داخل ہوسکتا ہے۔ مالک مکان کیبل ٹیلی ویژن کی سہولیات کی تنصیب میں خلل انداز نہیں ہوسکتا (پبلک سروس لاء § 228)۔

معذوریاں

مکان مالکان کو معذور کرایہ داروں کے لیے معقول انتظامات فراہم کرنے ہوں گے تاکہ وہ رہائشی قیام گاہوں تک مساوی رسائی اور ان کے استعمال سے استفادہ کرسکیں۔ "معقول انتظام" پالیسی یا اصول کی ایک تبدیلی ہے جس کا تعلق کرایہ دار کی مخصوص معذوری سے ہے اور یہ مالک مکان پر انتہائی زیادہ اخراجات کا بوجھ نہیں ڈالتی، نہ ہی دیگر کرایہ داروں کے لیے نقصان یا پریشانی کا باعث بنتی ہے، جیسے کہ عمارت کی "پالتو جانوروں کی اجازت نہیں" کی پالیسی کے باوجود نایینا یا جسمانی معذوری کے شکار کرایہ دار کو ایک گائیڈ ڈاگ یا معاون جانور رکھنے کی اجازت دینا (342) (U.S.C.A § 3604(f))۔

علاوہ ازیں، مالک مکان معذور کرایہ دار کے زیر رہائش موجودہ عمارت میں معقول ساختی تبدیلیوں کی اجازت دینے سے انکار نہیں کرسکتا، بشرطیکہ یہ تبدیلیاں کرایہ دار کی جانب سے عمارت کے بھرپور استعمال کے لیے ضروری ہوں اور کرایہ دار کے اپنے خرچے پر کی جائیں۔ ان تبدیلیوں میں ریمپ کی تعمیر یا ہاتھ روم میں سہارے کے لیے بینڈلز لگانا شامل ہوسکتا ہے۔

تاہم، مالک مکان اس تبدیلی کی اجازت دینے کے لیے شرط کے طور پر کرایہ دار سے مطالبہ کرسکتا ہے کہ وہ عمارت کے اندرونی حصے کو دوبارہ اسی حالت میں لانے پر متفق ہو جیسا کہ وہ تبدیلی سے پہلے تھا (342) (U.S.C.A. §3604(f))۔

ایسے معذور کرایہ دار جنہیں ان انتظامات کی ضرورت ہو، انہیں چاہیے کہ مالک مکان کو مطلع کر کے ضروری انتظامات کی درخواست کریں۔ اگرچہ اس درخواست کا تحریری شکل میں ہونا ضروری نہیں ہے، لیکن تنازعے کی صورت میں تحریری درخواست عموماً کام آتی ہے۔ مالک مکان معذوری کی تصدیق کرنے والے اور جسمانی افعال میں پیدا ہونے والے نقائص کو بیان کرنے والے پیشہ ورانہ معالج سے دستاویز طلب کرسکتا ہے۔ اگر کسی معذور کرایہ دار کے خیال میں مالک مکان نے معقول انتظام کی درخواست کو غیر معقول طور پر رد کر دیا ہو، تو اسے امریکی محکمہ برائے رہائش اور شہری ترقی (HUD) سے رابطہ کرنا چاہیے۔

امتیازی سلوک

مکان مالکان نسل، فرقے، رنگ، قومیت، جنس، معذوری، عمر، AIDS یا HIV کی کیفیت، الکوحل کے نشے، ازدواجی حیثیت یا خاندانی حیثیت کے باعث کسی بھی فرد یا افراد کے گروہ کو رہائش گاہ کرائے پر دینے، لیز کی تجدید کرنے سے انکار نہیں کرسکتا اور نہ ہی کسی بھی لحاظ سے اس کے خلاف امتیازی رویہ اپنا سکتا ہے۔ نیویارک شہر میں، کرایہ داروں کو قانونی پیشے، جنسی حیثیت، پارٹنرشپ کی کیفیت اور امیگریشن کی کیفیت کے لحاظ سے بھی امتیازی سلوک سے تحفظ حاصل ہے۔ علاوہ ازیں، نیویارک ریاست کے مکان مالکان کو کرایہ داروں کے قانونی ذریعہ آمدنی کی بنیاد پر ان کے خلاف امتیازی سلوک روا رکھنے کی اجازت نہیں ہے، جس میں سوشل سیکیورٹی سے آنے والی آمدنی یا کسی بھی قسم کی وفاقی، ریاستی یا مقامی سرکاری معاونت بشمول سیکشن 8 واؤچرز شامل ہیں (ایگزیکٹو لاء § 296(5)؛ NYC ایڈمن کوڈ § 107-8)۔

مکان مالکان کسی ایسے فرد سے امتیازی سلوک کرتے ہوئے اسے اپارٹمنٹ کرائے پر دینے سے انکار نہیں کرسکتے جس کے ساتھ بچے بھی رہائش پذیر ہوں، نہ ہی اس کے بچوں کی وجہ سے وہ لیز کی ناموافق شرائط عائد کرسکتے ہیں۔ مزید برآں، مالک مکان یہ شرط بھی عائد نہیں کرسکتا کہ کرایہ دار اپنی کرایہ داری کی مدت کے دوران بچوں کے بغیر رہیں گے۔ یہ پابندیاں معمر شہریوں کے لیے ایسے رہائشی یونٹس پر عائد نہیں ہوتیں جو وفاقی حکومت کی طرف سے رعایت یا بیمہ یافتہ ہوں۔ علاوہ ازیں، لیز میں یہ شرط عائد نہیں کی جاسکتی کہ کرایہ دار اپنی کرایہ داری کی مدت کے دوران بچوں کے بغیر رہیں گے (حقیقی املاک کا قانون § 237؛ حقیقی املاک کا قانون § 237-a)۔

متاثرہ فریق کو رہائش کے حوالے سے مبینہ امتیازی سلوک واقع ہونے یا رکنے سے

لے کر ایک سال کے اندر اندر HUD سے رابطہ کرنا چاہیے۔ نیویارک شہر میں، متاثرہ فریق امتیازی سلوک واقع ہونے کی تاریخ سے ایک سال کے اندر اندر انسانی حقوق کے NYC کمیشن کے پاس شکایت جمع کروا سکتا ہے۔ متاثرہ فریق اس قانون کی خلاف ورزی کرنے والے مالک مکان کے خلاف ہرجانوں کے دعوے کا فیصلہ بھی کرسکتا ہے اور مقدمے میں کامیاب ہونے پر اٹارنی کی فیس وصول کرسکتا ہے (NYC ایڈمن کوڈ § 8-109؛ 142 (a) § 3610(U.S.C.A.)).

براسانی

مالک مکان کے لیے کوئی بھی ایسا اقدام کرنا ممنوع ہے جس کا مقصد کرایہ دار کو زبردستی اپارٹمنٹ سے باہر نکالنا ہو یا اسے اس بات پر مجبور کرنا ہو کہ وہ قانوناً حاصل ہونے والے اپنے حق سے دستبردار ہو جائے۔ کوئی بھی مالک مکان، یا مالک مکان کا کوئی نمائندہ فریق، کرایہ دار کی رازداری، آرام اور اپارٹمنٹ کے پُرامن ماحول میں خلل انداز نہیں ہوسکتا۔ براسانی میں جسمانی یا زبانی بدسلوکی، سروسز کی فراہمی سے جان بوجھ کر انکار، خلل انگیز تعمیری کام یا مرمتی پروجیکٹس جو کرایہ داروں کی صحت، تحفظ اور اپارٹمنٹ کے استعمال میں رکاوٹ پیدا کریں، یا بار بار فضول مقدمہ آرائی کے لیے عدالت سے رجوع کرنے جیسے عوامل شامل ہوسکتے ہیں۔ اگر مالک مکان کرایہ دار سے جھوٹ بولے یا جان بوجھ کر قانون کی غلط تعبیر پیش کرے، تو یہ بھی براسانی کہلائے گی۔ براساں کیے جانے کا سنگین فعل غیر قانونی ہے دخلی کا سبب بن سکتا ہے اور مکان مالکان پر حقیقی املاکی قانون § 768 کے تحت براسانی کے درجہ A جرم کی شکل میں، شہری اور فوجداری دونوں قسم کے جرمانوں کی سزائیں عائد ہوسکتی ہیں۔

منضبط کرایہ جاتی مکین جن کے خیال میں انہیں براساں کیا گیا ہو، انہیں DHCR سے رابطہ کرنا چاہیے۔ NYC میں، براسانی کا جرم ثابت ہونے پر مکان مالکان کو پہلی مرتبہ یہ جرم کیے جانے پر \$2,000 تک کے جرمانے اور اس کے بعد ہر بار یہ جرم کیے جانے پر \$10,000 کے جرمانے عائد کیے جائیں گے۔ بعض مخصوص صورتوں میں، منضبط کرایہ جاتی مکین کو براساں کیا جانا درجہ E کا جرم قرار پاسکتا ہے (تعمیراتی قانون § 241.05؛ NYC ایڈمن کوڈ §§ 27-2004، 27-2005)۔

نیویارک شہر کے کرایہ دار براسانی کے خلاف ایک اور آپشن بھی رکھتے ہیں۔ کرایہ دار رہائشی عدالت میں دعویٰ دائر کرسکتے ہیں اور خلاف ورزیاں ثابت ہونے پر عدالت مکان مالکان کے خلاف امتناعی احکام جاری کرسکتی ہے (NYC ایڈمن کوڈ § 27-2115)۔

پالتو جانور

کرایہ دار اپنے اپارٹمنٹس میں پالتو جانور رکھ سکتے ہیں سوائے اس کے کہ ان کی لیز میں اس کی واضح ممانعت ہو۔ مکان مالکان ایسے کرایہ داروں کو بے دخل کرسکتے ہیں جو پالتو جانوروں کی ممانعت کی حامل لیز کی شق کی خلاف ورزی کریں۔ نیویارک شہر اور ویسٹ چیسٹر کاؤنٹی کی کثیر رہائشات میں، پالتو جانور کی ممانعت کی شق اس صورت میں کالعدم تصور کی جائے گی کہ جب کرایہ دار "کھلے عام اور اعلانیہ طور پر" کم از کم تین ماہ تک پالتو جانور رکھے اور عمارت کے مالک یا مالک کے ایجنٹ کو اس حقیقت کا علم ہو۔ تاہم، یہ تحفظ سرکاری رہائش گاہ میں یا ان جگہوں پر دستیاب نہیں ہے جہاں جانور نقصان، پریشانی کا باعث بنتا ہے یا دیگر کرایہ داروں کو بڑی حد تک متاثر کرتا ہے (NYC ایڈمن کوڈ § 272009.1(b)؛ ویسٹ چیسٹر کاؤنٹی کے قوانین، باب 695.11)۔

نابینا یا بہرے کرایہ داروں کو گائیڈ ڈاگز یا معاون ڈاگز رکھنے کی اجازت ہے خواہ ان کی لیز میں پالتو جانور نہ رکھنے کی شق ہی کیوں نہ موجود ہو۔ اس کے علاوہ، دائمی ذہنی مرض میں مبتلا کرایہ داروں کو جذباتی طور پر معاون جانور رکھنے کی اجازت ہے (NY شہری حقوق کا قانون § 47-b)۔



کرایہ دار پالتو جانوروں کو اپنے اپارٹمنٹس میں رکھ سکتے ہیں سوائے اس کے کہ ان کی لیز میں اس کی واضح ممانعت درج ہو۔ مکان مالکان ایسے کرایہ داروں کو بے دخل کرسکتے ہیں جو پالتو جانوروں کی ممانعت کی حامل لیز کی شق کی خلاف ورزی کریں۔



مینوفیکچرڈ اور موبائل گھر

کرایوں میں اضافے کو محدود کرنا

بیشتر صورتوں میں، کرائے میں اضافہ جات بشمول لاٹ کا کرایہ اور کوئی بھی فیس یا یوٹیلیٹیز 3 فیصد تک محدود ہوتی ہیں، لیکن پارک کے مالکان کرائے کو 6 فیصد تک بڑھا سکتے ہیں، بشرطیکہ اس اضافے کا تعین "قابل جواز" ہو۔ اگر پارک کا مالک کرائے میں 3 فیصد سے زائد اضافے کا مطالبہ کرے تو کرایہ دار اس اضافے کو عدالت میں چیلنج کرسکتے ہیں۔ جج اس بات کا فیصلہ کرے گا کہ آیا یہ اضافہ قابل جواز ہے یا نہیں۔

مینوفیکچرڈ گھروں کے پارک کی تمام لیزز میں کرایہ دار کے حقوق سے متعلقہ ایک رائیڈر لازماً شامل ہونا چاہیے۔

کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے تحفظات

مینوفیکچرڈ گھروں کے پارک کے مالک کے ساتھ کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کا معاہدہ کرنے والے کسی بھی شخص کو لازماً ایک کنٹریکٹ فراہم کیا جانا چاہیے جس میں درج ذیل امور واضح طور پر بیان کیے گئے ہوں:

• کنٹریکٹ کی شرائط؛

• کنٹریکٹ کی میعاد کے دوران واجب الادا تمام فیسیں، کرایہ یا دیگر چارجز؛

• مینوفیکچرڈ گھر کی منصفانہ بازاری مالیت؛ اور

• کرایہ جاتی میعاد کے دوران بڑے مرمتی کاموں اور بہتریوں کی انجام دہی کے لیے مینوفیکچرڈ گھر کے پارک کے مالک کی ذمہ داری۔

کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے ہر کنٹریکٹ میں یہ لازماً بیان کیا جانا چاہیے کہ پراپرٹی کے مالکانہ حقوق منتقل کیے جانے تک، کرایہ دار گویا ایک کرایہ جاتی گھر میں رہائش پذیر ہوگا۔ اس میں یہ بھی ضرور درج ہونا چاہیے کہ اس وقت تک، پارک کا مالک گھر کو قابل رہائش حیثیت میں رکھنے؛ تمام بڑے مرمتی کام اور بہتریاں انجام دینے؛ اور اسے ان تمام عوامل اور حالتوں سے پاک رکھنے کا ذمہ دار ہوگا جو کرایہ دار کی صحت اور تحفظ کے لیے خطرناک ہوں۔

سال میں ایک مرتبہ، کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کرایہ داروں کو کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کنٹریکٹ کے ضمن میں کی گئی تمام ادائیگیوں کا تفصیلی گوشوارہ حاصل کرنے کا حق ہوگا۔ اگر پارک کے مالک کی جانب سے لیز منسوخ کر دی جائے، تو مالک کو کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کنٹریکٹ کے تحت کی گئی ادائیگیاں لازماً واپس کرنی ہوں گی۔

فیسوں پر پابندیاں

مینوفیکچرڈ گھروں کے پارک کے مالکان کرائے کی ادائیگیوں پر صرف اس صورت میں تاخیری فیس وصول کرسکتے ہیں کہ جب لیز یا مینوفیکچرڈ گھر کے پارک قوانین میں تاخیری فیس کی شق موجود ہو، لیکن واجب الادا تاریخ کے 10 دنوں کے اندر اندر وصول کردہ کرایوں پر تاخیری فیس لاگو نہیں کی جاسکتی۔ تاخیری فیس کو کرائے میں یکجا نہیں کیا جاسکتا اور نہ ہی اسے اضافی کرایہ تصور کیا جاتا ہے۔

مینوفیکچرڈ گھر کے پارک کا مالک اس بات کا مطالبہ نہیں کرسکتا کہ کرایہ دار اثاریوں کی فیسیں ادا کرے سوائے اس کے کہ اسے عدالتی حکمنامے کے ذریعے یہ فیسیں عطا کی گئی ہوں۔

استعمال میں تبدیلیوں کا نوٹس

اگر پارک کا مالک اپنے موجودہ رہائشیوں کو اس لیے نکالنا چاہتا ہو کہ وہ مینوفیکچرڈ گھروں کے پارک کو کسی اور استعمال میں لانے کا ارادہ رکھتا ہو، تو پارک کا مالک پارک کے استعمال میں تبدیلی کے ارادے کا نوٹس دینے کے دو سال بعد تک بے دخلی کی عدالتی کارروائیوں کا آغاز نہیں کر سکتا۔

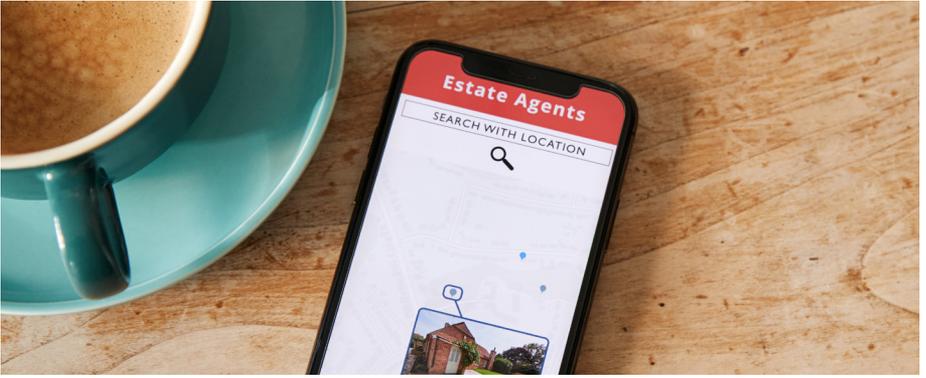
اگر رہائشی اپنے مینوفیکچرڈ گھر کا مالک ہو اور پارک کا مالک اسے اس لیے نکالنا چاہتا ہو کہ وہ زمین کو کسی اور استعمال میں لانا چاہتا ہو، تو اسے رہائشی کو \$15,000 تک کا وظیفہ لازماً ادا کرنا ہوگا تاکہ گھر کی منتقلی پر آنے والی لاگت کی تلافی کی جاسکے۔

اگر آپ کے خیال میں مینوفیکچرڈ گھر کے پارک کا مالک قانون پر عمل نہ کر رہا ہو، تو آپ نیویارک ریاست کے محکمہ برائے گھروں اور کمیونٹی کی تجدید (hcr.ny.gov) سے رابطہ کر سکتے ہیں۔ مینوفیکچرڈ گھروں کی شکایات کے پروگرام کی ہاٹ لائن یہ ہے 4210-432 (800)۔





سال میں ایک مرتبہ، کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کرایہ داروں کو کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کنٹریکٹ کے ضمن میں کی گئی تمام ادائیگیوں کا تفصیلی گوشوارہ حاصل کرنے کا حق ہوگا۔ اگر پارک کے مالک کی جانب سے لیز منسوخ کر دی جائے، تو مالک کو کرایہ داری سے ملکیت کے حصول تک کے کنٹریکٹ کے تحت کی گئی ادائیگیاں لازماً واپس کرنی ہوں گی۔



اپارٹمنٹ کی تلاش

ریئل اسٹیٹ بروکرز

صارف ایک موزوں اپارٹمنٹ کی تلاش کے لیے ریئل اسٹیٹ بروکر کی خدمات حاصل کرسکتا ہے۔ نیویارک ریاست ریئل اسٹیٹ بروکرز اور سیلز پرسنز کو لائسنسز دیتی ہے۔ بروکرز اپنی خدمات کے عوض کمیشن وصول کرتے ہیں جو عام طور پر پہلے سال کے کرائے کی طے کردہ شرح ہوتا ہے۔ کمیشن کی رقم قانونی طور پر مرتب نہیں ہوتی بلکہ یہ فریقین کے باہمی اتفاق سے طے ہونی چاہیے۔ بروکر کو کمیشن وصول کرنے سے پہلے کلائنٹ کو اپارٹمنٹ کی تلاش اور حصول میں لازماً مدد دینی ہوگی۔ فیس اس وقت تک ادا نہیں کرنی چاہیے جب تک کہ کلائنٹ کو مالک مکان کی دستخط کردہ لیز پیش نہ کر دی جائے۔

مستحکم کرایہ جاتی ضابطے کے تحت، بروکر کے کمیشن کو اس صورت میں قانونی کرائے سے متجاوز "کرایہ" سمجھا جاسکتا ہے جب بروکر اور مالک مکان کے درمیان بہت قریبی کاروباری یا مالیاتی تعلق ہو (NYCRR § 2525.1 9)۔ ریئل اسٹیٹ بروکرز کے خلاف شکایات نیویارک کے محکمہ ریاست میں جمع کروائی جانی چاہئیں (حقیقی املاک کا قانون، § 442-e)۔

اپارٹمنٹ کی معلومات اور اشتراکی ایجنسیاں

اپارٹمنٹ کی لسٹنگ سروسز جو کرائے کے لیے اپارٹمنٹس اور کمروں کی لوکیشن اور دستیابی کے بارے میں معلومات فراہم کرنے پر فیس وصول کرتی ہیں، ریاست کی جانب سے لازماً لائسنس یافتہ ہونی چاہئیں (حقیقی املاک کا قانون § 446-b)۔ ان فرمز کی جانب سے عائد کردہ فیس ایک مہینے کے کرائے سے تجاوز نہیں

کرسکتی اور اسے لازماً

ایسکرو اکاؤنٹ میں جمع کیا جانا چاہیے۔ اگر فرمز کی جانب سے فراہم کردہ معلومات کا نتیجہ کرایہ داری کی صورت میں نہ نکلے، تو کسی بھی پیشگی ادا کردہ فیس کی پوری رقم، \$15.00 کی کٹوتی کر کے، متوقع کرایہ دار کو لازماً واپس کرنی ہوگی۔ اس قانون کی خلاف ورزیوں کے نتیجے میں اٹارنی جنرل فوجداری استغاثہ دائر کرسکتا ہے (حقیقی املاک کا قانون § 446-h)۔

فیس

لیز پر دستخط سے پہلے، مالک مکان کریڈٹ اور پس منظر کی جانچ کے لیے زیادہ سے زیادہ \$20 وصول کرسکتا ہے۔ مالک مکان کو کریڈٹ اور پس منظر کی جانچ کی ایک نقل اور اس کے ساتھ ساتھ جانچ کا عمل انجام دینے والی کمپنی کی ایک انوائس درخواست گزار کو لازماً فراہم کرنی ہوگی۔ اگر مالک مکان یہ نقل درخواست گزار کو فراہم نہ کرے، تو اسے درخواست گزار سے کریڈٹ اور پس منظر کی جانچ کی فیس وصول کرنے کی اجازت نہیں ہوگی۔ درخواست گزار فیس کی ادائیگی سے بچنے کے لیے پس منظر یا کریڈٹ کی اپنی ذاتی جانچ فراہم کرسکتا ہے، بشرطیکہ پس منظر یا کریڈٹ کی یہ جانچ گزشتہ 30 دنوں کے اندر اندر انجام دی گئی ہو۔

کی منی (قبضہ دینے کے لیے وصول کردہ رقم): کسی متوقع کرایہ دار کو خالی اپارٹمنٹ ترجیحی بنیاد پر کرائے پر دینے کے لیے، قانونی کرائے اور سیکیورٹی ڈپازٹ کے علاوہ، اس سے اضافی فیس - جسے عام طور پر "کی منی" کہا جاتا ہے - وصول کرنا غیر قانونی ہے۔ کی منی کو اس فیس کی طرح نہیں سمجھا جانا چاہیے جو لائسنس یافتہ ریئل اسٹیٹ بروکر قانونی طور پر وصول کرسکتا ہے (تعزیراتی قانون § 180.55)۔

کرایہ دار کی تجزیاتی رپورٹس یا "کرایہ داروں کی بلیک لسٹس"

کوئی بھی مالک مکان اس بنیاد پر کسی ایسے درخواست گزار کو اپارٹمنٹ، کرایہ جاتی گھر یا کسی بھی قسم کی کرایہ جاتی رہائش دینے سے انکار نہیں کرسکتا جس کا ماضی میں کسی مالک مکان کے ساتھ قانونی تنازعہ ہوچکا ہو۔ مثلاً، مالک مکان کسی درخواست گزار کو اس لیے اپنا اپارٹمنٹ کرائے پر دینے سے انکار نہیں کرسکتا کہ اس کرایہ دار نے گھر کی مرمت کے حوالے سے اپنے سابقہ مالک مکان پر مقدمہ دائر کر دیا تھا۔

اگر کوئی مالک مکان 'کرایہ دار کی تجزیاتی سروس رپورٹ'، جس میں کرایہ دار اور مالک مکان کے سابقہ مقدمات شامل ہوتے ہیں، سے استفادے کے بعد آپ کی درخواست کو مسترد کرتا ہے یا انہی ریکارڈز کے جائزے پر انحصار کرتا ہے، تو قانون یہ فرض کرے گا کہ آپ کو اپنے سابقہ ریکارڈ کے باعث مسترد کیا گیا ہے۔ آپ اٹارنی جنرل کے دفتر میں شکایت درج کروا سکتے ہیں اور اگر مالک مکان آپ کو مسترد کرنے کی معقول وجہ بیان نہ کرسکا تو اسے \$500 سے \$1,000.00 تک کا جرمانہ ریاست کو ادا کرنا پڑ سکتا ہے۔

نیویارک اٹارنی جنرل کا دفتر

ہاٹ لائن:
(800) 771-7755
سماعت/گویائی کے نقص
کے حامل افراد کے لیے:
(800) 416-8300

Albany
The Capitol
Albany, NY 12224
(518) 776-2000

New York City
28 Liberty Street
New York, NY 10005
(212) 416-8300

ag.ny.gov

NYS ڈویژنز برائے گھروں اور کمیونٹی کی تجدید (DHCR)

hcr.ny.gov
عمومی معلومات: HCRInfo@nyshcr.org
کرایہ جاتی ایڈمنسٹریشن: (833) 499-0343

منصفانہ اور مساوی رہائشی دفتر
518-473-3089

کرایہ دار کے تحفظ کا یونٹ
tpuinfo@nyshcr.org

ایگزیکٹیو دفاتر

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY 10004

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

OAG علاقائی دفاتر

Binghamton State Office Building 44 Hawley St, 17 Fl. Binghamton, NY 13901 (607) 251-2770	(845) 485-3900 Rochester 144 Exchange Blvd. Rochester, NY 14614 (585) 546-7430
Brooklyn 55 Hanson Place, STE 1080 Brooklyn, NY 11217-1523 (718) 560-2040	Suffolk 300 Motor Parkway Hauppauge, NY 11788 (631) 231-2424
Buffalo Main Place Tower, STE 300A 350 Main St Buffalo, New York 14202 (716) 853-8400	Syracuse 300 South State Street, Suite 300 Syracuse, NY 13202 (315) 448-4800
Harlem 163 West 125th St New York, NY 10027 (212) 364-6010	Utica 207 Genesee St, Rm. 508 Utica, NY 13501 (315) 864-2000
Nassau 200 Old Country Rd Suite 240 Mineola, NY 11501 (516) 248-3302	Watertown 317 Washington St Watertown, NY 13601 (315) 523-6080
Plattsburgh 43 Durkee Street, STE 700 Plattsburgh, NY 12901 (518) 562-3288	Westchester 44 South Broadway White Plains, NY 10601 (914) 422-8755
Poughkeepsie One Civic Center Pl., Suite 401 Poughkeepsie, NY 12601	

کرایہ جاتی ایڈمنسٹریشن کے بورو اور ڈسٹرکٹ دفاتر

کرایہ جاتی ایڈمنسٹریشن کے ہیڈکوارٹرز

Brooklyn

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

Bronx

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

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

Lower Manhattan

*South side of 110th Street
and below*

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

Westchester County

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

Queens

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

نیویارک شہر کا رینٹ گائیڈ لائنز بورڈ

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

نیویارک ریاست کا پبلک سروس کمیشن

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

گیس، بجلی کا تعطل:
(800) 342-3355

گیس، بجلی، فون، کیبل کے حوالے سے سروس اور بلنگ:
(800) 342-3377

سماعت یا گویائی کے مسائل سے دوچار صارفین NYS ریلے سروس کے ذریعے
(فون نمبر) ملا کر محکمہ برائے عوامی سروس سے رابطہ کرسکتے ہیں۔

نیویارک ریاست کا محکمہ برائے ریاست

ریئل اسٹیٹ بروکرز، ایجنٹس، اپارٹمنٹ کی معلومات کے وینڈرز، لسٹنگ
سروسز

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

البانی - ڈاک کا پتہ

Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

البانی - حقیقی پتہ

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

نیویارک ریاست کا انسانی حقوق کا ڈویژن

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

نیویارک شہر کا انسانی حقوق کا کمیشن

(212) 416-0197

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

کمیونٹی سروس سینٹرز

Staten Island
(718) 390-8506

Bronx
(718) 579-6900

Manhattan
(212) 306-7450

Queens
(718) 657-2465

Brooklyn
(718) 722-3130

نیویارک شہر کا لوٹ بورڈ

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

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

امریکہ محکمہ برائے رہائش اور شہری ترقی (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

(Buffalo Office) (covers Upstate New York
Lafayette Court
465 Main Street, 2nd Floor
Buffalo, NY 14203-1780
(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

Albany Office
52 Corporate Circle
Albany, NY 12203-5121
(518) 862-2801

نیویارک شہر کی رہائشی اتھارٹی

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

کسٹمر کا رابطہ سینٹر (CCC)
(718) 707-7771

کسٹمر کے رابطہ سینٹر کی ذاتی تشریف آوری کی لوکیشنز

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

نیویارک شہر کا شعبہ برائے رہائشی تحفظ اور ترقی (HPD)

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



دفتر برائے نیویارک ریاست
کی اٹارنی جنرل
لیٹیشیا جیمز

ag.ny.gov

(800) 771-7755