

न्यू यॉर्क सिटी में किराएदारों के अधिकार

न्यू यॉर्क सिटी में निजी स्वामित्व की कम से कम तीन अपार्टमेंट वाली इमारतों के किराएदारों के निम्नलिखित अधिकार हैं।

बेदखली

न्यू यॉर्क में यदि

- आपके मकान मालिक ने *कभी भी* आपसे किराया स्वीकार किया हो, या
- आपके पास अपार्टमेंट का वैध किरायानामा (लीज़) हो, चाहे उसकी मियाद खत्म हो गई हो, या
- आप अपार्टमेंट में 30 या 30 से अधिक दिन रह चुके हों, चाहे किराया नहीं दिया गया हो और किरायानामा (लीज़) भी न हो, तो केवल अदालत के आदेश पर कोई मार्शल या शेरिफ़ ही आपको कानूनन बेदखल कर सकता है।

यदि उपरोक्त शर्तों में से कोई भी लागू होती है तो सिटी मार्शल या शेरिफ़ के अलावा किसी अन्य का आपको या आपका सामान बाहर निकालना, आपको अपने अपार्टमेंट में जाने से रोकना या आपको ज़बर्दस्ती बाहर निकालने के लिए अनिवार्य सेवाएँ, जैसे कि पानी, बिजली या ताप (हीट), काटना गैरकानूनी है। ऐसी कार्रवाई की शिकायत आप पुलिस से कर सकते हैं या अपार्टमेंट में प्रवेश और सेवाओं की बहाली के लिए अपने इलाके (बरो) के हाउसिंग या सिविल कोर्ट में गैरकानूनी तालाबंदी का मुक़दमा (इलीगल लॉकआउट केस) दायर कर सकते हैं।

मार्शल या शेरिफ़ की नियुक्ति का अधिकार प्राप्त करने से पहले आपके मकान मालिक को अदालत से फ़ैसला और बेदखली का वारंट लेना होगा और आपको मुक़दमे में अपना बचाव करने का अधिकार होगा। यदि आप पर बेदखली का मुक़दमा किया गया है तो मकान मालिक, अदालत और मार्शल, सबको अलग-अलग आपको सूचना देना ज़रूरी है। ये अधिकार रूममेट, परिवार के सदस्यों, उपकिराएदारों तथा मेहमानों समेत सबको मिले हैं।

मरम्मत और सेवाएँ

आपके मकान मालिक के लिए अनिवार्य है कि वह समय रहते इमारत की मरम्मत कर उसे अच्छी दशा में रखे, गलियारों और सार्वजनिक स्थानों को साफ़ रखे, आपके अपार्टमेंट का हर तीसरे साल रंग-रोगन करे, चूहों, तिलचट्टों, खटमलों तथा अन्य कीड़े-मकोड़ों को नष्ट करे तथा स्वास्थ्य या जीवन के लिए हानिकारक हर मसले को हल करे। आपके मकान मालिक के लिए यह भी अनिवार्य है कि वह बिजली, पानी, सैनिटरी, ताप (हीटिंग) तथा वायुसंचार तंत्र का रख-रखाव करे और मकान मालिक द्वारा लगाए गए उपकरणों (एप्लाइंसेज़) को अच्छी चालू हालत में रखे। इन अधिकारों का त्याग नहीं किया जा सकता है।

ताप (हीट) और गर्म पानी

हर किराएदार को बारहों महीने, हर समय न्यूनतम 120° फ़ै तापमान का गर्म पानी उपलब्ध होने तथा उचित ताप -- 1 अक्टूबर से 31 मई के दौरान बाहर का तापमान 55° फ़ै से कम होने पर सुबह 6 बजे से रात के 10 बजे के बीच अंदर 68° फ़ै तापमान, और बाहर का तापमान 40° फ़ै से कम होने पर रात के 10 बजे से सुबह 6 बजे तक अंदर का तापमान 55° फ़ै -- का अधिकार है।

रूममेट

आपको परिवार के सदस्यों को साथ रखने का अधिकार है बशर्त

कि अपार्टमेंट में भीड़ न हो। यदि केवल एक व्यक्ति ने किराएनामे (लीज़) पर दस्तख़त किए हैं तो आपको अपना अपार्टमेंट एक अन्य असंबंधित वयस्क और उसके निर्भर बच्चों के साथ साझा करने का अधिकार है किंतु स्थिर-किराया (रेंट स्टेबिलाइज़्ड) अपार्टमेंट में रूममेट से अधिक किराया लेने की मनाही है। रियायती घरों (सब्सिडाइज़्ड हाउसिंग) में रहने वाले किराएदारों और कम आमदनी के कारण किराया सहायता पाने वालों के अपार्टमेंट साझा करने के अधिकारों पर कुछ प्रतिबंध हैं और अधिकारों के कुछ अपवाद भी हैं। अपने घर में किसी को रखने से पहले अपनी योजना के नियम हमेशा ध्यान से पढ़ें।

किसी अन्य को किराए पर देना (सबलेटिंग)

चार या अधिक इकाइयों वाली निजी स्वामित्व की इमारत में मकान मालिक अपार्टमेंट सबलेट करने के आपके अनुरोध को अकारण नहीं ठुकरा सकता है। सबलेट करने का अनुरोध करते समय ज़रूरी है कि आप कुछ विशिष्ट नियमों का पालन करें। नियमानुसार अनुरोध न करने पर या/तथा मकान मालिक की अनुमति के बगैर सबलेट करने पर आपको बेदखल किया जा सकता है। यह संभव है कि रियायती मकानों (सब्सिडाइज़्ड हाउसिंग) के किराएदारों या कम आमदनी के कारण किराया सहायता पाने वालों को इन योजनाओं में भागीदारी के दौरान सबलेट करने का अधिकार न हो। अपनी योजना के नियम हमेशा ध्यान से पढ़ें।

भेदभाव

मकान मालिकों और उनके प्रतिनिधियों द्वारा मकान किराए पर देने या सेवाएँ प्रदान करने में वास्तविक या कथित जाति (रेस), पंथ, रंग, मूल देश, लिंग (लिंग पहचान सहित), विकलांगता, आयु, वैवाहिक या पार्टनरशिप स्थिति, बच्चों की मौजूदगी, वैध व्यवसाय, लैंगिक रुझान या नागरिकता की स्थिति के आधार पर भेदभाव गैरकानूनी है। यदि आपकी इमारत या आपके मकान मालिक के स्वामित्व की किसी अन्य इमारत में छः या अधिक रिहायशी इकाइयाँ हैं तो आप आय के वैध स्रोत के आधार पर भेदभाव से भी सुरक्षित हैं। मकान मालिक नए किराएदारों को किराया सहायता (रेंट सब्सिडी) से किराया देने के इरादे के आधार पर मकान किराए पर देने से मना नहीं कर सकता है और वर्तमान किराएदारों से रेंट सब्सिडी लेने से इनकार नहीं कर सकता है। यदि आपके साथ भेदभाव किया गया है तो आप न्यू यॉर्क सिटी मानव अधिकार (ह्यूमन राइट्स) कमीशन से 311 पर फ़ोन से संपर्क कर सकते हैं।

मकान मालिक पर मुक़दमा

यदि आपका मकान मालिक इमारत या/तथा आपके अपार्टमेंट का रख-रखाव नहीं करता है या भरोसेमंद सेवाएँ प्रदान नहीं करता है तो आप अकेले या अपनी इमारत के दूसरे किराएदारों के साथ अपने इलाके (बरो) के हाउसिंग कोर्ट में मकान मालिक के खिलाफ़ हाउसिंग पार्ट (एचपी) एक्शन नाम का मुक़दमा कर सकते हैं और अदालत से मरम्मत करने या सेवाएँ बहाल करने का आदेश देने का अनुरोध कर सकते हैं। कम आमदनी वाले किराएदार अदालत की फ़ीस माफ़ किए जाने का अनुरोध भी कर सकते हैं।

किराएदार संगठन

आपको अपने अधिकारों की रक्षा के लिए किराएदार संगठन बनाने, ऐसे संगठन से जुड़ने और उसमें हिस्सा लेने का अधिकार है। किराएदार संगठनों को मीटिंग के लिए इमारत के (सामुदायिक कमरा उपलब्ध न होने पर लॉबी सहित) सार्वजनिक स्थानों के निःशुल्क उपयोग का अधिकार है। आपके मकान मालिक का आपको किराएदार संगठन संबंधित गतिविधियों के कारण परेशान करना कानूनन मना है।

बुजुर्ग और विकलांग किराएदार

स्थिर-किराया (रेंट स्टेबिलाइज़्ड), नियंत्रित-किराया (रेंट कंट्रोल्ड) या मिचेल-लामा अपार्टमेंटों के किराएदारों के लिए: यदि आप विकलांग या बासठ साल या अधिक उम्र के किराएदार हैं और आपका किराया आपकी आय का एक-तिहाई या अधिक है और आपकी आय एक निश्चित सीमा से कम है तो आप सीनियर सिटिज़न रेंट इन्क्रीज़ एक्ज़ेम्प्शन (एससीआरआईई) या डिसएबिलिटी रेंट इन्क्रीज़ एक्ज़ेम्प्शन (डीआरआईई) प्रोग्राम के तहत किराया न बढ़ाए जाने के लिए आवेदन कर सकते हैं। आप ऐसे प्रोग्रामों के लिए आवेदन हेतु डिपार्टमेंट ऑफ़ फ़ाइनेंस को 311 पर फ़ोन कर सकते हैं। यदि आप विकलांग हैं तो आपके मकान मालिक को उचित सुविधाएँ उपलब्ध करानी होंगी ताकि आप अपने आवास का दूसरों के समान उपभोग कर सकें।

दि मेट्रोपॉलिटन काउंसिल ऑन हाउसिंग

www.metrcouncilonhousing.org

किराएदार अधिकार हॉटलाइन 212-979-0611

हर सोम और बुध 1:30 – 8:00 शाम, शुक्र 1:30 – 5:00 शाम

किराएदार अधिकार क्लिनिक

हर मंगल 6:30 बजे से पहले आइए

61 E 4th St. NY, NY btwn Bowery and 2nd Ave

विनियमित-किराया (रेंट रेगुलेटेड) किराएदारों के

अतिरिक्त अधिकार

स्थिर- (स्टेबिलाइज़्ड) और नियंत्रित- (कंट्रोल्ड) किराया (अर्थात् रेंट रेगुलेटेड) किराएदारों के अधिकतम कानूनी किराए, बेदखली के कारणों और किरायानामा (लीज़) संबंधी अतिरिक्त अधिकार हैं। रेंट रेगुलेटेड किराएदारों के अधिकारों के बारे में अधिक जानकारी के लिए न्यू यॉर्क स्टेट होम्स एंड कम्यूनिटी रिन्यूअल से 718-739-6400 पर संपर्क करें या nyshcr.org/rent पर जाएँ।

लीज़ नवीकरण और अनुवृद्धि (राइडर)

मकान मालिक किराया-विनियमित (रेंट रेगुलेटेड) किराएदारों की किराएदारी की समाप्ति केवल किराया विनियमन (रेंट रेगुलेशन) कानून में दिए गए विशिष्ट कारणों से ही कर सकता है। यदि किराएदार लीज़ का पालन करता है तो अधिकांश मामलों में नियंत्रित-किराया किराएदारों को निरंतर कब्जे का अधिकार है और स्थिर-किराया किराएदारों को लीज़ का एक या दो साल के नवीकरण का विकल्प दिया जाना अनिवार्य है, लेकिन यदि नवीकरण का प्रस्ताव नहीं किया जाता है तो पुरानी लीज़ प्रभावी रहती है। स्थिर-किराया किराएदार मूल लीज़ की शर्तें बदलने वाले किसी संशोधन या अनुवृद्धि (राइडर) पर हस्ताक्षर करने को बाध्य नहीं हैं।

उत्तराधिकार

मुख्य विनियमित किराएदार की मृत्यु या उसके कहीं और चले जाने से पहले एक अवधि से उसके साथ रह रहे परिवार के (गैर पारंपरिक सदस्यों सहित) कुछ सदस्यों को जानेवाले किराएदार की शर्तों और नियमों तथा किराए के स्तर पर लीज़ अपने नाम करवाने का अधिकार है।

किराए में कमी

समय पर मरम्मत न होने या सेवाएँ कम होने पर विनियमित किराएदार किराया कम करने के लिए एचसीआर (HCR) को आवेदन कर सकते हैं।

गैरकानूनी अधिभार (ओवरचार्ज)

विनियमित-किराया अपार्टमेंट का अधिकतम कानूनी किराया उसके विशिष्ट इतिहास से तय किया जाता है। यदि आपका विश्वास है कि आपसे अधिक किराया लिया जा रहा है या आपके अपार्टमेंट का अविनियमन (डिरेगुलेशन) गैरकानूनी है तो आप किराए की जाँच, चुनौती और किराया दुबारा तय किया जाने के लिए या अधिक दिए गए किराए की वापसी के लिए एचसीआर (HCR) से संपर्क कर सकते हैं।