

আয়ের উৎসের ভিত্তিতে বৈষম্য এড়ানোর জন্য ভূসম্পত্তি এজেন্টদের জন্য সেবা অনুশীলন

NYC মানবাধিকার আইন (NYC Human Rights Law) ("আইন") 24 টি শ্রেণীতে বৈষম্য ও হয়রানির বিরুদ্ধে সুরক্ষা প্রদান করে, যার অন্তর্ভুক্ত হল আবাসনের ক্ষেত্রে "আয়ের উৎস"-এর ভিত্তিতে বৈষম্য, যা আবাসন ভাড়া বা ভাড়াটের পাওয়া ভাড়াটের সুরক্ষা দেয়।

ভাড়াটেরা ভাড়া বা ভাড়াটের পাওয়ার কারণে ব্লকার, ভূসম্পত্তি এজেন্ট এবং মালিকরা বর্তমান বা সম্ভাব্য ভাড়াটের প্রতি আলাদাভাবে আচরণ করতে পারে না অথবা তাদেরকে ভাড়া দিতে অস্বীকার করতে পারে না। আইনের আয়ের উৎস বিধানটি সেই মানুষদের জন্য প্রযোজ্য যারা NYC-তে ছয়টি (6) বা তার বেশি ইউনিট আছে এমন কমপক্ষে একটি (1) বিন্ডিং-এর মালিক বা তা নিয়ন্ত্রণ করেন। এই FAQ আপনাকে একজন ভূসম্পত্তি এজেন্ট হিসেবে আপনার বাধ্যবাধকতাগুলি পূরণ করতে সাহায্য করবে।

প্র: ভূসম্পত্তি ব্লকার ও/বা ব্লকারেজ ফার্মের মালিক হিসেবে, আমার এজেন্ট, কর্মী, স্বাধীন ঠিকাদার ও/বা লাইসেন্সবিহীন কর্মীদের কাজকর্মের জন্য কি আমি দায়ী?

উ: হ্যাঁ। আপনার ব্লকারের লাইসেন্সের অধীনে কাজ করেন এমন যে কারোর কাজকর্মের জন্য আপনি দায়ী।

প্র: যদি কোনো মালিক হাউসিং ভাড়া/ভাড়াটের গ্রহণ করতে অস্বীকার করেন তাহলে আমার কী করা উচিত?

উ: যে মালিকরা বর্তমান বা সম্ভাব্য ভাড়াটের আয়ের উৎসের ভিত্তিতে বৈষম্য করেন তাদের সঙ্গে আপনার কাজ করা উচিত নয়। আয়ের উৎসের ভিত্তিতে বৈষম্যকে অন্য যে কোনো প্রকারের বৈষম্যের মতই বিবেচনা করতে হবে।

প্র: আমি কি ভাড়াটের ধারকদের জন্য একটি আলাদা অ্যাপার্টমেন্টের তালিকা ("অপেক্ষারত তালিকা") রাখতে পারি?

উ: না। ভাড়াটের/ভাড়াটের প্রাপকদের জন্য আলাদা অ্যাপার্টমেন্টের তালিকা রাখা বৈষম্যমূলক রীতি। আবেদনকারীদেরকে সুনির্দিষ্ট মালিকদের কাছে পাঠানোকে শুধুমাত্র বৈষম্য হিসেবেই বিবেচনা করা হয় না, মালিকদের বৈষম্যে সহায়তা করা ও প্ররোচনা দেওয়া হিসেবেও বিবেচনা করা হতে পারে।

প্র: আমি যদি মনে করি যে একজন মালিকের ছয়টি (6) বা তার বেশি ইউনিট আছে এমন কোনো বিন্ডিং নেই, এবং সেই জন্য তিনি তাদেরকে ভাড়াটে হিসেবে গ্রহণ করতে বাধ্য নন, তাহলে আবেদনকারীকে আমার কী বলা উচিত?

উ: অবৈধ ইউনিট, সাবডিভিশন এবং/অথবা এক রুমের ইউনিটসহ নিউ ইয়র্ক সিটির অধিকাংশ ভাড়ার চলা সম্পদ আইনের আওতাভুক্ত। এর কেবলমাত্র দুটো ব্যতিক্রম রয়েছে। বাড়িওয়ালার যদি কোনো ভবনের ইউনিট (যেটি সরকারি সহায়তা পায় না) ভাড়া দেয় যেখানে তারা বা তাদের পরিবার বাস করেন, বিন্ডিং-এ অনধিক 2টি পরিবার একে অপর থেকে আলাদাভাবে বসবাস করে এবং ভাড়া দেয়ার ইউনিটটির জন্য প্রকাশ্যে বিজ্ঞাপন দেওয়া না হয়ে থাকে তাহলে ভাড়াটের বা আয়ের অন্যান্য বৈধ উৎস গ্রহণ করতে হবে না। এই আইন বাড়িওয়ালার বা বাড়িওয়ালার পরিবারের কোনো সদস্য বাস করছেন এবং কোনো সরকারি সহায়তা পায় না এমন ইউনিটের ভাড়াতেও অব্যাহতি দেয়।

প্র: যদি মালিক বলেন যে তিনি ভাড়াটের গ্রহণ করেন কিন্তু তিনি শর্ত দেন যে আবেদনকারীদের...

একটি নির্দিষ্ট পরিমাণ আয় করতে হবে (যেমন \$68,000 বা ভাড়ার 50 গুণ):

- ভাড়াটেরা তাদের প্রয়োজনীয় অংশটি পরিশোধ করতে সক্ষম হন তা সুনিশ্চিত করার জন্য ভাড়াটের প্রোগ্রামগুলি ভাড়াটের ভাড়া হিসেবে করে। তাই একটি সুনির্দিষ্ট পরিমাণ আয়ের শর্ত দেওয়া অপ্ৰয়োজনীয় এবং একটি বৈষম্যমূলক রীতি।

একজন জামিনদার থাকা:

- ভাড়াটের প্রোগ্রাম যখন ভাড়াটের আয়ের ভিত্তিতে তাদের ভাড়ার অংশটি গণনা করে সেই ক্ষেত্রে আপনি জামিনদার চাইতে পারেন না। অধিকন্তু, এই প্রোগ্রামগুলি ইতিমধ্যেই ভাড়া পরিশোধের সামর্থ্য নিশ্চিত করার জন্য ভাড়াটের অংশটি হিসেব করেছে।

NYC.gov/HumanRights

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#) [M](#) @NYCCHR

NYC Commission on Human Rights

উচ্চ ক্রেডিট স্কোর থাকা (যেমন 600, 650, বা 700 এর বেশি):

- ভাউচার/ভর্তুকি যদি ভাড়ার 100% বহন করে, তাহলে আপনি ন্যূনতম ক্রেডিট স্কোর দাবি করতে পারেন না, অথবা ক্রেডিট যাচাই করাও উচিত নয়।
- ভাড়াটে যদি ভাড়ার একটি অংশ পরিশোধ করেন, তাহলে আপনি ক্রেডিট যাচাই করতে পারেন। যেহেতু ভাউচার ধারকদের কম ধার থাকে বা একেবারেই থাকে না, তাই সুনির্দিষ্ট ক্রেডিট স্কোরের শর্ত দিলে কমিশন তদন্তের সূচনা করতে পারে। প্রতিটি আবেদনকে আলাদা কেস হিসেবে বিবেচনা করা উচিত। NYC মানবাধিকার আইন (NYC Human Rights Law) এর অধীনে নিজেকে সুরক্ষিত রাখতে এবং ক্রেডিট রিপোর্টের ভিত্তিতে সিদ্ধান্ত নেওয়ার সময় ফেডারাল আইন মান্য করতে, আবেদনকারীকে আপনার বিশ্লেষণের একটি লিখিত ব্যাখ্যা দিন।

প্র: যদি কোনো মালিক ভাউচার/ভর্তুকি প্রাপক হিসেবে একজন আবেদনকারীর অবস্থার ভিত্তিতে একটি আবেদন প্রত্যাখ্যান করেন, তাহলে আমার কী করা উচিত?

উ. নিজেকে দায়বদ্ধতা থেকে সুরক্ষিত রাখার সেরা উপায় হল 212-416-0197 নম্বরে ইনফোলাইনে ফোন করে লংঘনের বিষয়টি সম্পর্কে NYC মানবাধিকার কমিশন (NYC Commission on Human Rights) ("কমিশন") এর কাছে রিপোর্ট করা। দায়বদ্ধতা এড়ানোর জন্য: (1) যে মালিকরা বেআইনিভাবে প্রত্যাখ্যান করেন তাদের একটি বৃত্তান্ত রাখুন; (2) যে কোনো সম্ভাব্য লংঘন সম্পর্কে কমিশনকে জানান; এবং (3) আবেদনকারীকে প্রত্যাখ্যানের বিষয়ে একটি লিখিত চিঠি দিন।

বৃত্তান্তে যা থাকা উচিত: (i) মালিকের নাম; (ii) বিচারের আওতায় থাকা ইউনিটের ঠিকানা; (iii) প্রত্যাখ্যানের কারণ; (iv) প্রত্যাখ্যানের প্রসঙ্গে নোট ও/বা মালিকের সঙ্গে লিখিত পত্রবিনিময়; এবং (v) প্রত্যাখ্যান করা আবেদনের একটি প্রতিলিপি। আবেদনকারী যদি তার আবেদনের জিনিসপত্রগুলি ফেরত দেওয়ার অনুরোধ করেন, তাহলে আপনার উচিত সোশ্যাল সিকিওরিটি নম্বর বা জন্মতারিখের মতো সংবেদনশীল তথ্যগুলি ঢেকে দিয়ে ফাইলে একটি প্রতিলিপি রাখা।

আবেদনকারীর উদ্দেশ্যে প্রত্যাখ্যানের চিঠিতে যা উল্লেখ করা উচিত: (i) কোন পদক্ষেপ নেওয়া হচ্ছে বা নেওয়া হচ্ছে না; (ii) অ্যাপার্টমেন্টের ঠিকানা; (iii) প্রত্যাখ্যানের ব্যাখ্যা; এবং (iv) কমিশনের কাছে কীভাবে অভিযোগ জমা দিতে হয় সেই সম্পর্কে আবেদনকারীদের জন্য নির্দেশ।

প্র: ব্লোকার কি অ্যাপার্টমেন্ট "ধরে রাখা" বা দেখার জন্য ডিপোজিট বা অর্থ জমা দিতে বলতে পারেন?

উ. না। ভাউচার ধারক কোনো ব্যক্তির পক্ষে একটি অ্যাপার্টমেন্টের জন্য সফলভাবে আবেদন করা ও/বা তা পাওয়াকে কঠিন করে তুলবে এমন যে কোনো নীতি সিটির মানবাধিকার আইনকে লংঘন করে, এবং অন্যান্য বৈষম্যবিরোধী আইনগুলিও লংঘন করতে পারে। আপনি যদি জানেন যে একজন মালিক আইনের আওতায় আছেন, এবং ভাউচার/ভর্তুকি গ্রহণ করেন না, তাহলে আপনি সেই মালিকের সঙ্গে কাজ নাও করতে পারেন এবং আবেদনকারীর কাছ থেকে আপনার কোনো ফী নেওয়া উচিত নয় - এমন কি নামমাত্র ফীও নয়।

প্র: আমি কি এমন মালিকদের সঙ্গে কাজ করতে পারি যারা কোনো নির্দিষ্ট ভাউচার বা ভর্তুকির প্রোগ্রামগুলিকে অন্যগুলির চেয়ে বেশি পছন্দ করেন? সুনির্দিষ্ট কোনো প্রোগ্রামের সঙ্গে কাজ করার জন্য আমার কি এজেন্ট হিসেবে কোনো পছন্দ থাকতে পারে?

উ. না। শুধুমাত্র কিছু ভাউচার বা প্রোগ্রাম গ্রহণ করলেও আইন লংঘন হবে। এমন কি যদি কিছু প্রোগ্রামের জন্য অতিরিক্ত কাগজপত্র প্রয়োজন হয়, বা ব্লোকারকে কম ফী প্রদান করে, বা প্রক্রিয়াকরণের সময় দীর্ঘতর হয়, তাহলেও এটা সত্য।

প্র: আইন লংঘন করার সম্ভাব্য কী কী পরিণাম আছে?

উ. নিম্নলিখিত যে কোনো একটি বা সবগুলিই সম্ভাব্য পরিণাম হতে পারে:

- ইচ্ছাকৃত লংঘনের জন্য প্রতি লংঘন পিছু **\$250,000 পর্যন্ত জরিমানা হতে পারে।**
- ভাড়াটের ক্ষতিপূরণ দাবি করতে পারেন, **কোনো উর্ধ্বসীমা ছাড়া।** উদাহরণস্বরূপ, যদি আবেদনকারী একটি বেআইনি প্রত্যাখ্যানের পরে গৃহহীন থাকেন, তাহলে যে এজেন্ট ও/বা ব্লোকারেজ কোম্পানি তার বিরুদ্ধে বৈষম্য করেছিলেন তাকে গৃহহীনতার সাথে সংশ্লিষ্ট মানসিক কষ্টভোগের জন্য দায়ী করা হতে পারে।
- যে লাইসেন্সপ্রাপ্ত এজেন্ট আইন লংঘন করেছেন তার বিরুদ্ধে কমিশন স্টেট দপ্তরের লাইসেন্সিং পরিষেবার বিভাগ (Department of State's Division of Licensing Services)-এর কাছে রিপোর্ট করতে পারে। এর ফলস্বরূপ ব্লোকারের লাইসেন্স রদ করা হতে পারে।
- ভাড়াটের আইনজীবীর ফী-এর জন্যও আপনি দায়বদ্ধ হতে পারেন।
- কমিশন কয়েক মাস বা বছর সময়কাল ধরে একজন ব্লোকার বা এজেন্টের ব্যবসার ওপরে নজরদারী করতে পারে।

আরো তথ্যের জন্য এবং NYC মানবাধিকার আইন (NYC Human Rights Law) সম্পর্কে প্রশিক্ষণ সম্বন্ধে জানার জন্য, অনুগ্রহ করে

NYC.gov/HumanRights এ আমাদের ওয়েবসাইট যান অথবা (212) 416-0197 নম্বরে ফোন করুন।

NYC.gov/HumanRights

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#) [M](#) @NYCCHR

NYC Commission on Human Rights