

پراپرٹی مالکان کیلئے اطلاع نامہ – اپریل 2022

محترم پراپرٹی مالکان،

ڈپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈیولپمنٹ (Department of Housing Preservation and Development, HPD) وقتاً فوقتاً نئی قانون سازی اور دستیاب مواد اور وسائل کے بارے میں معلومات رہائشی عمارت کے مالکان کو فراہم کرتا رہتا ہے تاکہ نیو یارک سٹی رہائش کی بحالی کے قانون، نیو یارک اسٹیٹ کے ایک سے زیادہ رہائش کے قانون اور سٹی کے دیگر متعلقہ قوانین کی تعمیل میں مدد مل سکے۔ دوسری زبانوں میں یہ اطلاع نامہ (اور گزشتہ اطلاع نامے) پڑھنے کے لیے [HPD کی ویب سائٹ](#) ملاحظہ کریں۔

یہ اشاعت صرف معلوماتی مقاصد کے لیے ہے اور اس کا مقصد قانونی مشورہ دینا نہیں ہے۔ یہ معلومات نیو یارک سٹی میں رہائش سے متعلق قوانین اور اصول کے حوالے سے مکان مالکان اور کرایہ داروں کے تمام فرائض کا مکمل یا حتمی بیان نہیں ہے۔

آئندہ ویبینار:

لیڈ والا پینٹ: اپارٹمنٹ کے ٹرن اوور پر مالک کی ذمہ داریاں

جمعرات، 28 اپریل، 2022، دن کے 11:00 بجے سے دن کے 12:30 بجے تک

نیو یارک سٹی کے لیڈ والا پینٹ سے متعلق قوانین اور ضوابط کے تحت کرایہ کی پراپرٹیز کے ٹرن اوور کے تقاضوں کا جائزہ لینے کے لیے ہمارے ساتھ شامل ہوں۔ یہ ویبینار خاکہ پیش کرے گا کہ جب رہائشی یونٹ قبضے کو تبدیل کرے تو عمارت کے مالکوں کو کیا کرنا چاہیے۔ ہم ٹرن اوور کے عمل کے دونوں زمروں کا احاطہ کریں گے – یک وقتی اور اعادی - اور ہر ایک کو کب انجام دینا ہے۔ اضافی موضوعات میں NYC کے لیڈ والا پینٹ کے قوانین میں ہونے والی حالیہ تبدیلیاں شامل ہیں جو ٹرن اوور کے تقاضوں کو متاثر کرتی ہیں اور تعمیل میں رہنے کے لیے ٹرن اوور کے عمل کو صحیح طریقے سے دستاویزی شکل دینے کا طریقہ شامل ہے۔

رجسٹریشن کا لنک: <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

پراپرٹی مینجمنٹ کے ورچوئل کورسز:

انٹیگریٹڈ پیسٹ مینجمنٹ

منگل، 3 مئی، 2022، شام 6:00 بجے سے رات 8:00 بجے تک

رہائشی مقامات پر چوبوں، چھچھوندروں، کاکروچ اور کھٹمل کی محفوظ طریقے سے شناخت کرنے، ان پر قابو پانے اور ان سے بچنے کا طریقہ۔ نیو یارک سٹی میں رہائشی عمارتوں کے مالکان کو اپنی عمارتوں کو چوبوں، چھچھوندروں، کاکروچ اور کھٹمل سے پاک رکھنے کے لیے اقدامات کرنے کی ضرورت ہے۔ اس کلاس میں، ہم کیڑوں کی نشاندہی اور انہیں ختم کرنے کے بارے میں مالک کی ذمہ داریوں پر بات کریں گے، سالانہ معائنہ کی ضروریات کا جائزہ لیں گے اور اس بارے میں بات کریں گے کہ لائسنس یافتہ ٹھیکیدار کو کب استعمال کیا جائے۔

اس میٹنگ کے لیے پہلے سے رجسٹریشن کرائیں:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-qrzgvGtWldutEQq7dJ9dvfjrlahSA>

کرایہ کے ضوابط اور ہاؤسنگ کورٹ کا تعارف

منگل، 10 مئی، 2022، شام 6:00 بجے سے رات 8:00 بجے تک

نیویارک کے کرایہ کے قوانین کرایہ داروں کو کئی سارے تحفظات فراہم کرتے ہیں جن میں کرایہ مستحکم اور کرایہ پر کنٹرول شدہ اپارٹمنٹس شامل ہیں، بشمول لیز کی تجدید کا حق اور کرایہ میں اضافے پر پابندیاں۔ یہ کلاس پراپرٹی کے مالک کی حیثیت

سے آپ کے حقوق اور ذمہ داریوں کا جائزہ فراہم کرے گی، ساتھ ہی کرایہ داروں کے ساتھ تنازعات کی صوت میں ثالثی کرنے کے طریقے اور ہاؤسنگ کورٹ کے بارے میں معلومات فراہم کرے گی۔

احاطہ کردہ موضوعات:

- نیویارک کے کرایہ کے ضوابط کی تعمیل کرنے کا طریقہ
- مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان ثالثی
- رسائی، عدم ادائیگی، اور ہولڈ اوور کی بے دخلی
- ہاؤسنگ کورٹ جانے کا طریقہ

اس میٹنگ کے لیے پہلے سے رجسٹریشن کرائیں:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdlF8nOap3LA>

عمارت کا ٹول کٹ: پروجیکٹ کے تقاضوں اور OATH پروانہ طلبی کو سمجھنے کے لیے گائیڈ

منگل، 17 مئی، 2022، شام 6:00 بجے سے رات 8:00 بجے تک

آئیے جانیں کہ محکمہ عمارات کے آن لائن وسائل بشمول DOB NOW، بلڈنگ پرمٹس، سرٹیفکیٹ آف آکوپنسی (Certificate of Occupancy, COB) اور بلڈنگ انفارمیشن سسٹم (Building Information System, BIS)۔ یہ کورس پراپرٹی کے ان مالکان کے لیے بھی تیار کیا جائے گا جن کے پاس DOB انسپکٹر کے ذریعہ جاری کردہ "اوپن" OATH کا پروانہ طلبی موجود ہے۔ ان مسائل کو حل کرنے اور قابل قبول سرٹیفکیٹ آف کریکشن محکمہ عمارات کی ایڈمنسٹریٹو انفورسمنٹ یونٹ کو بھیجنے کے بارے میں رہنمائی فراہم کی جائے گی۔

اس میٹنگ کے لیے پہلے سے رجسٹریشن کرائیں:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

ونڈو گارڈز جانیں بچاتے ہیں

ہر سال، بغیر گارڈ والی کھڑکیوں سے گر کر کمسن بچے زخمی ہو جاتے ہیں یا موت کے منہ میں چلے جاتے ہیں۔ **ان اموات کو روکا جا سکتا ہے اور زخمی ہونے سے بچایا جا سکتا ہے۔** چونکہ درجہ حرارت میں اضافہ ہو گیا ہے اور کھڑکیاں کھل گئی ہیں، لہذا محکمہ صحت اور ذہنی حفظان صحت (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)، NYC کی بچوں کی خدمات کی انتظامیہ (Administration for Children's Services, ACS)، اور محکمہ برائے ہاؤسنگ پریزیرویشن اینڈ ڈیولپمنٹ (HPD) مکان مالکوں، گھر کے مالکوں اور کرایہ داروں پر بچوں کو کھڑکی سے گرنے سے بچانے کے لیے مؤثر اقدامات کرنے پر زور دے رہے ہیں۔ مناسب طریقے سے نصب کردہ ونڈو گارڈز بچوں کو کھلی کھڑکیوں سے گرنے سے روک سکتے ہیں۔ 2021 میں، کھڑکیوں کے گرنے کے نو واقعات میں سے، سات واقعات ونڈو گارڈز کی غلط تنصیب کی وجہ سے پیش آئے، اور دو واقعات ونڈو اینٹر کنڈیشننگ (AC) یونٹ کی غلط تنصیب کی وجہ سے پیش آئے۔ AC یونٹ کی غلط تنصیب کی وجہ سے گرنے کے جو واقعات پیش آئے ان میں سے ایک واقعہ جان لیوا تھا۔ کھڑکیوں کو گرنے سے بچایا جا سکتا ہے۔ **مالکان** کو ونڈو گارڈ کے تقاضوں کی تعمیل کرنی چاہیے اور کرایہ داروں کو عمارت کے مالک کو بتانا چاہیے کہ آیا 10 سال یا اس سے کم عمر کا بچہ اپارٹمنٹ میں رہتا ہے یا وہاں اس کی نگہداشت کی جاتی ہے۔

2011 کا مقامی قانون 57 پراپرٹی کے مالکوں سے تمام کھڑکیوں پر منظور شدہ ونڈو گارڈز فراہم کرنے اور صحیح طریقے سے لگانے کا تقاضہ کرتا ہے، بشمول پہلی منزل کے ہاتھ رومز اور کھڑکیاں جو اس اپارٹمنٹ میں بالکنی یا چھت کی طرف جاتی ہیں جس میں 10 سال یا اس سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے، اور ایسی عمارتوں میں اگر عام علاقے میں کھڑکیاں ہیں تو، ان تمام کھڑکیوں میں۔ اس قانون سے وہ کھڑکیاں مستثنیٰ ہیں جو آگ سے بچنے کے لیے کھلتی ہیں اور پہلی منزل پر موجود کھڑکیاں جو دوسری منزل اور اس سے اوپر کی منزلوں میں آگ سے بچنے کے لیے بنائی گئی عمارت میں ضروری ثانوی راستہ کے طور پر ہوتی ہیں۔ مختلف اقسام کی کھڑکیوں کے لئے ونڈو گارڈ لگانے کے بارے میں مزید معلومات کے لئے، **ونڈو گارڈز مکان مالک** - **NYC صحت** پر جائیں۔

اس قانون کے تحت مالکوں کے لیے ضروری ہے کہ وہ متعدد رہائشوں (تین یا اس سے زیادہ اپارٹمنٹس والی عمارتوں) کے کرایہ داروں کو **سالانہ نوٹس** بھیجیں تاکہ یہ معلوم کیا جا سکے کہ ونڈو گارڈز کی ضرورت ہے یا نہیں۔ ایک سے زیادہ رہائشوں کے لئے ونڈو گارڈ کے سالانہ نوٹس کے فارم کو 2004 کے مقامی قانون 1 کے تحت درکار لیڈ والے پینٹ کے لئے سالانہ نوٹس

کے فارم کے ساتھ ملا دیا گیا ہے۔ اگر آپ نے پہلے ہی یہ عمل مکمل نہیں کیا ہے تو سالانہ نوٹس کے بارے میں مزید معلومات کے لیے فروری 2022 کی [بلیٹن](#) دیکھیں۔

eCertification (ای سرٹیفیکیشن) کا استعمال کر کے HPD کی خلاف ورزیوں کی تصدیق کرنا

HPD کی [eCertification](#) اندراج کرنے اور استعمال کرنے کے لیے مفت ہے!

آپ کا وقت اور پیسہ بچاتا ہے!

خلاف ورزی یا ناکامی کی حالت میں اصلاح کے بارے میں فوری طور پر HPD کو مطلع کریں!

[eCertification](#) ایک آن لائن ایپلی کیشن ہے جو جائز طور پر رجسٹر شدہ پراپرٹی مالکان اور مینجنگ ایجنٹس کو نیو یارک سٹی محکمہ برائے ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈیولپمنٹ (HPD) کی خلاف ورزیوں اور ہاؤسنگ کوالٹی اسٹینڈرڈز (Housing Quality Standards, HQS) کی ناکامیوں کی آن لائن تصدیق کرنے کی اجازت دیتی ہے۔

عمارت کی پراپرٹی رجسٹریشن حالیہ ہونا چاہیے، اور صرف نامزد مالکان، افسران، یا ایجنٹ [eCertification](#) کے لیے اندراج کرنے کے اہل ہیں۔ اندراج اس وقت تک فعال رہے گا جب تک عمارت درست طریقے سے رجسٹرڈ رہتی ہے۔ براہ کرم نوٹ کریں کہ لیڈ کے قانون کی خلاف ورزی کرنے والے [eCertification](#) کے اہل نہیں ہیں۔

لازمی اندراج فارم کے علاوہ، [eCertification](#) واقعی کاغذ سے پاک ایک عمل ہے۔ HPD کو ایک درست اندراج موصول ہونے کے بعد، مالک یا ایجنٹ صرف لاگ ان کر کے اور تصدیق شدہ خلاف ورزیوں کو منتخب کر کے (اس وقت کاغذی سرٹیفیکیشن فارم پر درکار وہی معلومات درج کرنا) خلاف ورزیوں کی فوری تصدیق کر سکے گا۔

اگرچہ HPD خلاف ورزی کے نوٹسز بھیجنا جاری رکھے گا اور خلاف ورزی کے فارموں کی تصحیح کے کاغذات کی جمع آوری کو قبول کرے گا، [eCertification](#) کاغذ کے استعمال کو کم کرے گا اور ڈاک، پرنٹنگ، نوٹری کی فیس، اور دیگر انتظامی فیسوں پر پیسے بچائے گا۔

شروع کرنے کے لیے، آپ کو پہلے ایک HPD صارف اکاؤنٹ بنانا ہوگا۔ یہ اکاؤنٹ آپ کو HPD کی طرف سے پیش کردہ دیگر خدمات تک رسائی کے قابل بنائے گا۔

وسائل

- [اندراج کرنے کے طریقے کے بارے میں مزید جانیں](#)
- [ای سرٹیفیکیشن کے طریقے کے بارے میں مزید جانیں](#)

رابطہ

اگر آپ کے ای سرٹیفیکیشن کے عمل کے بارے میں سوالات ہیں یا آپ کو ای سرٹیفیکیشن میں تکنیکی مشکلات کا سامنا ہے، تو آپ HPD سے ecertadmin@hpd.nyc.gov پر یا 863-5414 (212) پر رابطہ کر سکتے ہیں۔ ای سرٹیفیکیشن اندراج کو باطل کرنے کی درخواست حاصل کرنے کے لیے، براہ کرم HPD کو ecertadmin@hpd.nyc.gov پر ای میل کریں یا HPD کو 863-5414 (212) پر کال کریں۔ براہ کرم اپنے ای میل یا ٹیلی فون پیغام میں اندراج شدہ پراپرٹی کا بورو اور پتہ شامل کریں۔ صرف ایک ذمہ دار فریق کے طور پر درج شدہ شخص، یا منفرد مالک [eCertification](#) اندراج کو باطل کر سکتا ہے۔

NYS گھر اور کمیونٹی کی تجدید کا سالانہ رجسٹریشن (HCR)

نیو یارک ریاست کا قانون رہائشی مکانوں کے مالکوں سے NYS گھر اور کمیونٹی (NYS Homes and Community Renewal, HCR) کے ساتھ اپارٹمنٹ کی رجسٹریشن فائل کرنے اور ہر ایک کرایہ دار کو رجسٹریشن کی ایک کاپی فراہم کرنے کا تقاضا کرتا ہے کیونکہ یہ کرایہ دار کے یونٹ سے متعلق ہے۔

سالانہ رجسٹریشن کی معلومات رجسٹریشن والے سال کے یکم اپریل کے لیے اپارٹمنٹ کی معلومات کی عکاسی کرتی ہے اور اسے اونر رینٹ ریگولیشن ایپلیکیشن (Owner Rent Regulation Application, ORRA) کے آن لائن سسٹم کے ذریعے جمع کرایا جاتا ہے۔

HCR کے آفس آف رینٹ ایڈمنسٹریشن کے ساتھ رجسٹرڈ نہ ہونے والی کرایے کی عمارتوں کے مالکان کو رجسٹریشن کے سال کے لیے لاگو ہونے والی معلومات کا ابتدائی رجسٹریشن کاغذی شکل میں جمع کرانے کی ضرورت ہوگی جس عمارت کو پہلے کرایہ کے استحکام سے مشروط کیا گیا تھا۔ عمارت عام طور پر نئی تعمیر شدہ ہوتی ہے اور 421-A ٹیکس بینیفٹس اور/یا NYC ریگولیٹری معاہدے کی وصولی کی وجہ سے کرایہ کے استحکام کے تابع ہو گئی ہے۔

مزید معلومات کے لیے، براہ کرم www.hcr.ny.gov/rent-registration ملاحظہ کریں۔