

پراپرٹی مالکان کیلئے اطلاع نامہ – فروری 2022

محترم پراپرٹی مالکان،

ڈیپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈویلپمنٹ (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 کی تمام ذمہ داریوں کا مکمل یا حتمی بیان نہیں ہے۔

سالانہ بیڈ بگ رجسٹریشن

[سالانہ بیڈ بگ رپورٹ](#) فائل کرنے میں ناکامی کی وجہ سے فروری 2022 سے خلاف ورزیاں جاری کی جا رہی ہیں۔

متعدد مکانات کے مالکان کو 1 دسمبر سے 31 دسمبر کے درمیان نیو یارک سٹی ڈیپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈویلپمنٹ (HPD) کے پاس سالانہ بیڈ بگ رپورٹ فائل کرنے اور 1 نومبر سے 31 اکتوبر تک پچھلے سال کی معلومات فراہم کرنے کی ضرورت ہے۔ یہ جاننے کے لیے کہ کونسی معلومات فراہم کرنے کی ضرورت ہے، [HPD کا ویب پیج](#) ملاحظہ کریں یا ہمارا اکتوبر 2021 کا [اطلاع نامہ](#) دیکھیں۔ فائل کرنے کی یہ آخری تاریخ گزر چکی ہے لیکن آپ خلاف ورزی جاری ہونے سے پہلے تعمیل کرنے کے لیے اب بھی فائل کر سکتے ہیں۔

اس تقاضے کو پورا کرنے کے لیے براہ کرم اوپر دیے گئے لنک کا استعمال کر کے رپورٹ فائل کریں۔ آپ کو دوبارہ تصدیق کی ایک علیحدہ دستاویز بھیجنے کی ضرورت نہیں ہے – جب آپ رپورٹ فائل کر دیں گے تو خلاف ورزی خود بخود خارج ہو جائے گی۔

ونڈو گارڈز کا سالانہ نوٹس

1 جنوری سے 15 جنوری کے درمیان، آپ کو اپارٹمنٹ کی تمام یونٹس کو [ونڈو گارڈز کا سالانہ نوٹس](#) بھیجنے کی ضرورت تھی، جس میں درخواست کی گئی تھی کہ اگر اپارٹمنٹ میں 10 سال یا اس سے کم عمر کا کوئی بچہ رہتا ہے تو کرایہ دار آپ کو اس کی اطلاع دے۔ اگر 10 سال یا اس سے کم عمر کا بچہ ہے، یا اگر کرایہ دار بصورت دیگر ونڈو گارڈز کی درخواست کرتا ہے، تو آپ کو تمام کھڑکیوں پر منظور شدہ ونڈو گارڈز فراہم کرنے اور مناسب طریقے سے نصب کرنے کی ضرورت ہے، بشمول پہلی منزل کے ہاتھ رومز اور کھڑکیاں جو کسی اپارٹمنٹ میں بالکونی یا چھت کی طرف جاتی ہیں اور ایسی عمارتوں میں ہر ایک مشترکہ کھڑکی میں، اگر کوئی ہو تو۔ اس قانون سے وہ کھڑکیاں مستثنیٰ ہیں جو آگ سے بچنے کے لئے 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۔ یہ بات ذہن میں رکھیں کہ اگر آپ کی عمارت 1960 سے پہلے تعمیر کی گئی تھی، تو آپ اپنے کرایہ داروں کو مشترکہ [سالانہ نوٹس](#) بھیج سکتے ہیں جس میں ونڈو گارڈز سے متعلق یونٹ میں رہنے والے 6 سال سے کم عمر کے بچے اور لیڈ والے پینٹ کے نوٹس کے تقاضوں سے متعلق 10 سال یا اس سے کم عمر کے بچے کے بارے میں پوچھا گیا ہے۔

اگر آپ کو 15 فروری تک اپنے کرایہ دار کی طرف سے فارم کا جواب نہیں ملا ہے، تو آپ کو اپارٹمنٹ کا معائنہ کرنا لازمی طور پر چاہیے تاکہ اس بات کا تعین کر سکیں کہ آیا وہاں کوئی 10 سال یا اس سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے۔ اگر قابل اطلاق عمر کا کوئی بچہ وہاں رہتا ہے، تو آپ کو یہ دیکھنا چاہیے کہ منظور شدہ ونڈو گارڈز مناسب طریقے سے لگائے گئے ہیں یا نہیں اور ان کی دیکھ بھال کی جا رہی ہے یا نہیں۔ آپ کو معائنہ کیلئے، اور پھر اگر ضرورت ہو تو تنصیب یا مرمت کے لیے مناسب وقت تلاش کرنے کے واسطے معقول کوشش کرنی چاہیے۔ اگر کرایہ دار رسائی نہیں دیتا ہے اور آپ 1 مارچ تک ونڈو گارڈز کی کوئی ضروری تنصیب یا مرمت نہیں کر سکتے ہیں، تو آپ کو ایک خط میں صورتحال کی وضاحت کرنی چاہیے اور اسے درج ذیل پتہ پر بھیج دینا چاہیے:

خط میں آپ کی عمارت (عمارتوں) کے ان کرایہ داروں کی فہرست شامل ہونی چاہیے جنہوں نے تعمیل نہیں کی۔ اس میں یہ بھی شامل ہونا چاہیے:

- آپ کا نام اور رابطے کی معلومات۔
 - وہ تاریخیں اور اوقات جب آپ نے کرایہ دار کو مطلع کیا کہ آپ کو اپارٹمنٹ کا معائنہ کرنے کی ضرورت ہے۔
 - وہ تاریخیں اور اوقات جب آپ نے اپارٹمنٹ جانے کی کوشش کی (بشمول کسی بھی ویک اینڈ اور شام کے اوقات)۔
 - اپارٹمنٹ نمبر (نمبرز) اور ان کرایہ داروں کے نام جنہوں نے تعمیل نہیں کی اور ان کی رابطہ کی معلومات۔
- ونڈو گارڈز سے متعلق مکان مالکوں کے بارے میں مزید معلومات کے لیے، [محکمہ صحت اور ذہنی حفظان صحت کی ویب سائٹ](#) پر جائیں۔

اسٹو نوب سالانہ نوٹس کا احاطہ کرتا ہے

ایک سے زیادہ رہائش گاہوں کے مالک کو کرایہ داروں کو [سالانہ نوٹس](#) فراہم کرنا ضروری ہے ([اسٹو نوب کورز](#) پر HPD کی ویب سائٹ کے صفحے پر متعدد زبانوں میں دستیاب ہے) جو کرایہ داروں کو لازمی طور پر اس بات کی اطلاع دے کہ:

- اسٹو نوب کورز سالانہ نوٹس کی تقسیم کے تیس دنوں کے اندر دستیاب کرائے جائیں گے؛
- مالک کے لیے ضروری ہے کہ وہ ہر اس گھرانے کو اسٹو نوب کورز فراہم کرے جو ان سے درخواست کرے، قطع نظر اس سے کہ چھ سال سے کم عمر کا بچہ یونٹ میں رہتا ہے یا نہیں؛ اور
- کرایہ دار مکان مالک سے تحریری انکار کے ذریعے اسٹو نوب کورز کو چھوڑ سکتے ہیں۔ اگر کرایہ دار مالک کو تحریری طور پر انکار نامہ پیش نہیں کرتا ہے تو مالک اب بھی کسی ایسے گھرانے کو اسٹو نوب کورز فراہم کرنے کا پابند ہے جہاں مالک کو معلوم ہے یا معقول طور پر یہ معلوم ہونا چاہیے کہ وہاں چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے

یہ مالک کی ذمہ داری ہے کہ وہ دستاویزی ثبوت رکھے اسٹو نوب کورز کے لیے انکار کے کسی بھی نوٹیفکیشن کی، ان رہائشی یونٹس کی طرف سے نوٹیفکیشن کی جس نے اسٹو نوب کورز کی درخواست کی تھی، اور دستاویزی ثبوت کہ مالک نے کسی ایسے گھرانے کو اسٹو نوب کورز فراہم کرنے کی کوشش کی ہے جہاں مالک کو معلوم ہے یا معقول طور پر معلوم ہونا چاہیے کہ وہاں چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے۔ مالکان کے لیے HPD کے پاس نوٹس جمع کرنا ضروری نہیں ہے۔

انڈور الرجین کے خطرات

[2018 کے مقامی قانون 55](#) کے تحت متعدد رہائش گاہوں کے مالکان کے لیے ضروری ہے کہ:

- انڈور الرجین کے خطرات جیسے چوبیسوں، کاکروچ، چھچھوندروں اور مولڈ کے لیے یونٹس کا سالانہ معائنہ کریں، اور کرایہ داروں یا HPD سے براہ راست موصول ہونے والی کسی بھی شکایت کا جواب دیں۔ یقینی بنائیں کہ نئے کرایہ دار کے داخل ہونے سے پہلے خالی اپارٹمنٹس کو اچھی طرح سے صاف کیا گیا ہو اور وہ کیڑوں اور پھبوندیوں سے پاک کیا گیا ہو۔

0 نمونہ تفتیشی رپورٹ

- [کرایہ داروں اور مکان مالکوں کو انڈور الرجین اور مقامی قانون 55 کے بارے میں جو معلومات ہونی چاہئیں](#) وہ اور ہر کرایہ دار کے لیز کے ساتھ ایک نوٹس انہیں فراہم کریں جس میں عمارت کو اندرونی الرجی سے پاک رکھنے کے لیے جائیداد کے مالک کی ذمہ داریوں کو واضح طور پر بتایا گیا ہو۔

- کیڑوں کے حملے کا تدارک کریں۔ کیڑوں کے انفیکشن سے نمٹنے کیلئے انٹیگریٹڈ پیسٹ مینجمنٹ (Integrated Pest Management, IPM) کا استعمال کریں۔ مقامی قانون 55 کے سیکشن 27-2017.9 اور سٹی آف نیو یارک سیکشن 04-54 کے 28 قانون میں محفوظ کام کے طریقوں کی پیروی کی جانی چاہیے جب کسی بھی بنیادی نقائص (جیسے نمی) کا اندازہ کیا جائے اور ان کو درست کیا جائے جس کی وجہ سے انفیکشن ہوا ہو۔ [IPM کے تقاضے](#)۔
- پھپھوندی کی حالتوں کو ٹھیک کریں۔ پھپھوندی کے تدارک اور اپنی عمارت کے لیے مخصوص تقاضوں (کام کے طریقے اور مطلوبہ ٹھیکیدار) کے بارے میں مزید معلومات کے لیے ہمارا [Allergen Hazards](#) کا ویب پیج دیکھیں۔

متبادل نفاذ پروگرام (Alternative Enforcement Program, AEP)

HPD نے [متبادل نفاذ پروگرام \(AEP\)](#) میں شرکت کے لیے 250 خستہ حال متعدد مکانات کا انتخاب کیا ہے۔ انتخاب کے معیار میں درجہ "B" خطرناک اور درجہ "C" فوری طور پر خطرناک ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈ کی خلاف ورزیوں اور HPD کی طرف سے کیے گئے کام کے نتیجے میں اٹھنے والے ہنگامی مرمتی چارجز کی رقم شامل ہے۔ اہل قرار ہانے کے حالات کو درست کرنے میں ناکامی کے نتیجے میں ہنگامی مرمت کے چارجز، قانونی دعوے، اور اہم فیس لگ سکتی ہیں۔ اس پروگرام کے لیے منتخب ہونے کے بعد عمارت کا بار بار معائنہ کیا جاتا ہے، ٹھیک کرنے کے لیے احکامات جاری کیے جاتے ہیں جس کے لیے سسٹم کی تبدیلیوں اور اچھی خاصی فیس درکار ہوتی ہیں۔ اپنے خلاف ورزی کے ریکارڈ کو درست رکھنے اور درجہ C کی خلاف ورزیوں کو درست کرنے سے آپ کی عمارت اس پروگرام کے لیے منتخب ہونے سے بچ جائے گی۔ اگر آپ کی عمارت اس پروگرام کے لیے منتخب کی گئی ہے، تو براہ کرم AEP سے (212-863-8262) پر رابطہ کریں۔

کم آمدنی والے گھرانہ کی پانی کی مدد پروگرام (Low Income Household Water Assistance Program, LIHWAP)

کم آمدنی والے گھرانہ کی پانی کی مدد پروگرام (LIHWAP) کم آمدنی والے گھرانوں کو پینے کے پانی اور گندے پانی کی خدمات کی قیمت ادا کرنے میں مدد کرتا ہے۔ یہ پروگرام ان گھرانوں کی مدد کر سکتا ہے جن کے پینے کے پانی اور/یا گندے پانی کی خدمات کے واجب الادا بل (بقایا جات) ہیں۔

LIHWAP پینے کے پانی کی حقیقی رقم اور/یا گندے پانی کے بقایا جات پر مبنی ایک فائدہ ہے، زیادہ سے زیادہ \$2,500 فی پینے کے پانی یا گندے پانی فراہم کرنے والے، یا \$5,000 اگر پینے کے پانی اور گندے پانی کی خدمات کو ملایا جائے تو فی درخواست دہندہ گھرانہ۔ فوائد براہ راست گھرانہ کے پینے کے پانی اور/یا گندے پانی بیچنے والے (والوں) کو ادا کیے جاتے ہیں۔

یہ جاننے کے لیے کہ آیا آپ اہل ہیں یا نہیں اور درخواست کیسے دیں، [کم آمدنی والے گھرانہ کی پانی کی مدد پروگرام \(LIHWAP\) | OTDA](#) ([ny.gov](#)) ملاحظہ کریں۔

خریداری کا معاہدہ

وہ مالکان جو اپنی عمارت کے قانونی مکین کے ساتھ خریداری کا معاہدہ کرتے ہیں، جس کے نتیجے میں کرایہ دار یونٹ کو خالی کر دیتا ہے، انہیں خریداری کے معاہدے کی تمام معلومات اس کے نفاذ کے بعد 90 دنوں کے اندر buyoutagreement@hpd.nyc.gov پر جمع کرانی ہوں گی۔ خریداری کا معاہدہ جمع کرانے کے تقاضوں کے بارے میں مزید معلومات کے لیے، براہ کرم ہماری [خریداری کے معاہدے کی ویب سائٹ](#) ملاحظہ کریں۔