

## Good Cause Eviction

নতুন Good Cause Eviction আইনের অধীনে, New York বাসীদের অযৌক্তিক উচ্ছেদ বা অত্যধিক ভাড়া বৃদ্ধির ভয় ছাড়াই নিজের বাসায় বসবাস চালিয়ে যাওয়ার অধিকার রয়েছে। অনেক ক্ষেত্রেই, মার্কেট রেট হাউজিংয়ের ভাড়াটিয়ারা এখন আরও বিস্তৃত সুরক্ষার আওতায় থাকবেন। বিস্তারিত জানার জন্য নিচে পড়ুন। মনে রাখবেন, New York এর সকল ভাড়াটিয়াদের একটি নিরাপদ, স্বাস্থ্যকর বাসার অধিকার রয়েছে—আপনার এই বিষয়ে কোনো উদ্বেগ থাকলে, 311 নম্বরে কল করে HPD (হাউজিং প্রিজারভেশন অ্যান্ড ডেভেলপমেন্ট) এর সাথে যোগাযোগ করতে দ্বিধাবোধ করবেন না। NEW YORK

### Good Cause Eviction কী?

Good Cause Eviction হল NEW YORK স্টেটের একটি আইন, যেটি 20 এপ্রিল, 2024-এ কার্যকর হয়েছে। এটি NEW YORK সিটিতে কিছু অনিয়ন্ত্রিত (“মার্কেট রেট” নামেও পরিচিত) বাসার ভাড়াটিয়াদের নতুন সুরক্ষা দেয়। নতুন Good Cause Eviction প্রয়োজনীয়তার অন্তর্গত বাসার মালিকরা “good cause (উপযুক্ত কারণ)” কারণ ছাড়া টেন্যান্সি শেষ করতে পারবেন না এবং ভাড়াটিয়ারা হাউজিং কোর্টে প্রতিরক্ষা হিসাবে এই আইনটি ব্যবহার করতে পারবেন। এছাড়াও ভাড়াটিয়াদের ভাড়া না দেওয়ার কারণে উচ্ছেদ করা হলে, তারা একটি নির্দিষ্ট স্তরের উপরে ভাড়া বৃদ্ধিকে চ্যালেঞ্জ করতে আইনটি ব্যবহার করতে পারবেন। আইনটি 20 এপ্রিল, 2024 তারিখে বা তার পরে শুরু হওয়া উচ্ছেদ মামলাগুলির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য, অর্থাৎ এমন মামলা যেখানে বাড়িওয়ালা এই তারিখে বা তার পরে মামলা শুরু করার জন্য আদালতে প্রথম নথি দাখিল করেছেন।

আদালত Good Cause Eviction-কে কার্যকর করে, তাই যে ভাড়াটিয়ারা তাদের টেন্যান্সি শেষ হওয়াকে চ্যালেঞ্জ করতে চান, বা যাদের ভাড়া বৃদ্ধির বিষয়ে প্রশ্ন আছে, তাদের নিচে তালিকাভুক্ত অতিরিক্ত সংস্থানগুলি দেখা উচিত ও আইনি পরামর্শ নেওয়া উচিত।

### একটি টেন্যান্সি শেষ করার অর্থ কী?

টেন্যান্সি শেষ করার মধ্যে ভাড়াটিয়াদের উচ্ছেদ করা, লিজ নবীকরণ না করা, অথবা, যদি ভাড়াটিয়ার লিজ না থাকলে, তাকে টেন্যান্সি শেষ হয়ে যাবে বলে নোটিশ দেওয়ার মতো বিষয়গুলি অন্তর্ভুক্ত রয়েছে। একজন ভাড়াটিয়ার বাসা আইনের আওতায় থাকলে, Good Cause Eviction আইন দ্বারা সুরক্ষিত করার জন্য লিখিত লিজের প্রয়োজন নেই (আরও তথ্যের জন্য **কোন ধরনের ববাসা Good Cause Eviction আইনের আওতায় পড়ে না?** বিভাগটি দেখুন)। আইনের আওতাধীন বাসায়, বাড়িওয়ালাদের এর মধ্যে যে কোনো একটি পদক্ষেপ নেওয়ার জন্য একটি good cause কারণ প্রদান করতে হবে।

### উচ্ছেদ, লিজ নবীকরণ না করা বা টেন্যান্সি শেষ করার জন্য “good cause” কারণগুলি কী কী?

Good Cause Eviction আইনের অধীনে, বাড়িওয়ালাদের নিম্নলিখিত “good cause”-এর কারণে ভাড়াটিয়াদের উচ্ছেদ করার অনুমতি দেওয়া হয়:

- ভাড়াটিয়া ভাড়া পরিশোধ করেননি যদি না অর্থ পরিশোধ না করার বিষয়টি অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধির সাথে সম্পর্কিত হয় (আরও তথ্যের জন্য **“অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি” কী?** বিভাগটি দেখুন)
- ভাড়াটিয়া “তার টেন্যান্সির একটি উল্লেখযোগ্য বাধ্যবাধকতা” লঙ্ঘন করেছেন” বা “উক্ত পরিসর নিয়ন্ত্রণকারী বাড়িওয়ালার যে কোনো নিয়ম ও প্রবিধান” লঙ্ঘন করেছেন (তার লিজ বা বাড়িওয়ালার দ্বারা নির্ধারিত অন্যান্য নিয়ম ভাঙা)

- ভাড়াটিয়া বাসায় বা সম্পত্তিতে অসুবিধা সৃষ্টি করেছেন বা অনুমতি দিয়েছেন (অসুবিধার অর্থ হল চলতে থাকা আচরণ যা অন্যান্য ভাড়াটিয়াদের স্বাস্থ্য, নিরাপত্তা এবং স্বাচ্ছন্দ্য হস্তক্ষেপ করে), বাসা বা সম্পত্তির ক্ষতি করেছেন, অথবা বাড়িওয়ালার বা অন্য ভাড়াটিয়াদের স্বাচ্ছন্দ্য ও নিরাপত্তায় হস্তক্ষেপ করেছেন
- বাসাটি দখল করা যাবে না কারণ, স্টেট বা সিটি এজেন্সি দ্বারা খালি করার আদেশ জারি করা হয়েছে
  - আপনি বা আপনার পরিচিত কারোর যদি খালি করার আদেশের পর জরুরি আবাসনের প্রয়োজন হয়, তাহলে অনুগ্রহ করে 311 বা (212) 863-7660 নম্বরে কল করে HPD-এর সাথে যোগাযোগ করুন
- ভাড়াটিয়া বেআইনি কার্যকলাপের জন্য বাসা বা সম্পত্তি ব্যবহার করছেন বা অন্য কাউকে তা করার জন্য অনুমতি দিচ্ছেন
- ভাড়াটিয়া অযৌক্তিকভাবে বাসার মালিককে মেরামত করতে বা সম্ভাব্য ক্রেতাকে দেখানোর জন্য ঘরে প্রবেশ করতে দিচ্ছেন না
- বাড়িওয়ালার বা বাড়িওয়ালার পরিবারের সদস্য বাসায় স্থানান্তর করার পরিকল্পনা করলে (বাসায় 65+ বছর বয়সী বা প্রতিবন্ধী ভাড়াটিয়া থাকলে, প্রযোজ্য নয়)\*
  - বিশেষত, এই কারণের অন্তর্ভুক্ত পরিবারের সদস্যরা হলেন বাড়িওয়ালার স্বামী/স্ত্রী, গৃহসঙ্গী, সন্তান, সৎ সন্তান, মাতাপিতা, সৎ-পিতা, ভাইবোন, দাদা-দাদি, নাতি-নাতনি, শ্বশুর-শাশুড়ি বা শ্যালক-শ্যালিকা
  - বাসাটি অবশ্যই বাড়িওয়ালার বা পরিবারের সদস্যের প্রাথমিক বাসস্থান হতে হবে, যার অর্থ তারা বেশিরভাগ সময় যেখানে বসবাস করেন
- বাড়িওয়ালার বাসা ভেঙে ফেলার পরিকল্পনা করছেন\*
- বাড়িওয়ালার বাসাটি ভাড়া করার জন্য উপলভ্য না রাখার পরিকল্পনা করছেন\*
- বর্তমান লিজের মেয়াদ শেষ হওয়ার 30-90 দিন আগে লিখিত নোটিশ প্রদান করা হলে ভাড়াটিয়া লিজের যুক্তিসঙ্গত পরিবর্তনে সম্মত হতে ব্যর্থ হলে

\*যদি বাড়িওয়ালার উচ্ছেদের জন্য তারকাচিহ্নিত কারণগুলির মধ্যে একটি দাবি করেন, তাহলে তিনি যে পদক্ষেপ নেওয়ার পরিকল্পনা করছেন তা প্রকাশ করে এমন "স্পষ্ট এবং বাধ্যতামূলক প্রমাণ" আদালতে অবশ্যই তাকে উপস্থাপন করতে হবে।

## অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি কী?

Good Cause Eviction আইন একটি "স্থানীয় ভাড়ার মান" প্রতিষ্ঠা করে, যা স্থানীয় এলাকার মুদ্রাস্ফীতির উপর ভিত্তি করে একটি নির্দিষ্ট বছরে যুক্তিসঙ্গত হিসাবে বিবেচিত ভাড়া বৃদ্ধির পরিমাণ। স্থানীয় ভাড়ার মান প্রতি বছর মূল্যস্ফীতির হারের সাথে 5% হিসাবে সেট করা হয়, যার সর্বোচ্চ সীমা মোট 10%। ভাড়া বৃদ্ধি, স্থানীয় ভাড়ার মানের থেকে বেশি হলে Good Cause Eviction-এর অধীনে তা অযৌক্তিক বলে বিবেচিত হবে।

- উদাহরণস্বরূপ, যদি NEW YORK সিটি এলাকার জন্য মুদ্রাস্ফীতির হার 3% হয়, স্থানীয় ভাড়ার মান হবে 8% (5% + মুদ্রাস্ফীতি)।
  - এই পরিস্থিতিতে যদি উক্ত আইনের আওতাধীন ভাড়াটিয়ার ভাড়া \$1,000 হয়, তাহলে 8% বা \$80-এর বেশি বৃদ্ধি স্থানীয় ভাড়ার মানের থেকে বেশি হবে।
- তবে, যদি স্থানীয় মুদ্রাস্ফীতির হার 6% হয়, তাহলে স্থানীয় ভাড়ার মান 10% হবে কারণ আইনের অধীনে সর্বোচ্চ স্থানীয় ভাড়ার মান 10%।

- এই পরিস্থিতিতে যদি উক্ত আইনের আওতাধীন ভাড়াটিয়ার ভাড়া \$1,000 হয়, তাহলে 10% বা \$100-এর বেশি বৃদ্ধি স্থানীয় ভাড়ার মানের থেকে বেশি হবে।

1 মে, 2024 পর্যন্ত, NEW YORK সিটি এলাকার জন্য মুদ্রাস্ফীতির হার 3.82%, যার অর্থ **বর্তমান স্থানীয় ভাড়ার মান 8.82%**। অতএব, 20 এপ্রিল, 2024-এর পরে ভাড়া বাড়ানো হলে 8.82%-এর বেশি ভাড়া বৃদ্ধিকে আদালত অযৌক্তিক বলে মনে করতে পারে।

যাইহোক, একটি উচ্ছেদ মামলায় ভাড়া বৃদ্ধি অযৌক্তিক কিনা সে বিষয়ে আদালতের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত হবে। বাড়িওয়ালারা আদালতের বিবেচনার জন্য উচ্চ ভাড়া বৃদ্ধির কারণ প্রদান করতে পারেন, যেমন গুরুত্বপূর্ণ মেরামত বা বর্ধিত সম্পত্তি কর।

### Good Cause Eviction-এর অধীনে ভাড়া বৃদ্ধি যুক্তিসঙ্গত কিনা তা কীভাবে নির্ধারণ করবেন

বর্তমান স্থানীয় ভাড়ার মান 8.82% ব্যবহার করে, Good Cause Eviction-এর আওতায় থাকা একটি বাড়িতে সর্বাধিক যুক্তিসঙ্গত ভাড়া বৃদ্ধি দেখতে, বর্তমান ভাড়ার সাথে x 1.0882 গুণ করুন।

উদাহরণস্বরূপ, বর্তমান ভাড়া \$2,000 হলে:  $\$2,000 \times 1.0882 = \$2,176.40$

এই পরিস্থিতিতে, যদি বাসাটি Good Cause Eviction-এর দ্বারা আওতাধীন হয়, তাহলে ভাড়া \$2,176.40 ডলারের বেশি বৃদ্ধি করলে, তা আদালতে অযৌক্তিক বলে প্রমাণিত হতে পারে।

লিজ নবীকরণ বা ভাড়া বৃদ্ধি নিয়ে আলোচনা করার সময়, ভাড়াটে এবং বাড়িওয়ালাদের একটি অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধির সংজ্ঞা সম্পর্কে সচেতন হওয়া উচিত। Good Cause Eviction আপনার বাসার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য কিনা তা আলোচনা করে শুরু করা সহায়ক হতে পারে। 18 আগস্ট, 2024 থেকে, বাড়িওয়ালাদের 5% এর বেশি ভাড়া বৃদ্ধির প্রস্তাব দেওয়ার সময় ভাড়াটিয়াদের নোটিশ দিয়ে, তাদের উপর Good Cause Eviction প্রযোজ্য কিনা তা অবশ্যই জানাতে হবে। আরও তথ্যের জন্য **বাড়িওয়ালাদের জন্য প্রয়োজনীয়তাগুলি কী?** বিভাগটি দেখুন।

### কোন ধরনের বাসা Good Cause Eviction আইনের আওতায় পড়ে না?

কিছু বাসা Good Cause Eviction আইনের অধীনে সুরক্ষার আওতায় পড়ে না। নিম্নে এমন বাসার ধরন দেওয়া হল যেখানে Good Cause Eviction প্রযোজ্য নয়:

- ক্ষুদ্র বাড়িওয়ালার মালিকানাধীন বাসা, অর্থাৎ যিনি NEW YORK স্টেটে মোট 10টি বা তার কম ইউনিটের (অ্যাপার্টমেন্ট বা একক-পরিবারের বাসা) মালিক
  - কোম্পানির মালিকানাধীন কিছু বিল্ডিং, যেমন একটি LLC, যার মধ্যে একাধিক মালিক থাকতে পারেন। এক্ষেত্রে, কোম্পানির Good Cause Eviction থেকে অব্যাহতি পাওয়ার জন্য প্রত্যেক ব্যক্তি যারা কোম্পানির মালিক, তাদের অবশ্যই স্টেটে মোট 10টি বা তার কম ইউনিটের মালিক হতে হবে। এর মধ্যে যে কোনো বিল্ডিংয়ের সমস্ত ইউনিট অন্তর্ভুক্ত রয়েছে যেখানে ব্যক্তি সম্পূর্ণ বা আংশিক মালিক।
  - যদি বাড়িওয়ালার ভাড়াটিয়ার বিরুদ্ধে উচ্ছেদের মামলা ফাইল করেন এবং দাবি করেন যে Good Cause Eviction তার জন্য প্রযোজ্য নয় কারণ তিনি একজন ক্ষুদ্র বাড়িওয়ালার, তাহলে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই ভাড়াটিয়াকে NEW YORK স্টেটে তার মালিকানাধীন সমস্ত বাসার তালিকা প্রদান করতে হবে। বাড়িওয়ালার "প্রাথমিক বাসভবন", তিনি যেখানে বসবাস করেন সেই জায়গাটি তালিকায় অন্তর্ভুক্ত নয়।

- 10টি বা তার কম অ্যাপার্টমেন্ট সহ বিল্ডিং যদি মালিক বিল্ডিংয়ে বসবাস করেন, এমনকি মালিক আরও ইউনিটের মালিক হলেও
- ভাড়াটিয়া অ্যাপার্টমেন্টটি ভাড়ায় দিলে এবং বাসায় বসবাসের জন্য ফিরে যেতে চাইলে
- ভাড়াটিয়াকে যদি তার কাজের অংশ হিসাবে বাড়ি দেওয়া হয়ে থাকে, কিন্তু ভাড়াটিয়াকে সেই চাকরি থেকে বরখাস্ত করা হয় বা তিনি চাকরি ছেড়ে দেন
- এমন বাসাযেখানে ভাড়া এবং/অথবা উচ্ছেদ ইতিমধ্যেই ফেডারেল, স্টেট বা স্থানীয় আইন দ্বারা নিয়ন্ত্রিত (উদাহরণস্বরূপ, একটি অ্যাপার্টমেন্ট যার ভাড়া স্থিতিশীল বা নিয়ন্ত্রিত)
- যে বাসাগুলি ফেডারেল, স্টেট বা স্থানীয় সরকারি সংস্থাগুলি দ্বারা নিয়ন্ত্রিত এবং যার মধ্যে ভাড়া বা আয়ের সীমাবদ্ধতা রয়েছে (উদাহরণস্বরূপ, NYCHA (নিউ ইয়র্ক সিটি হাউজিং অথরিটি) পাবলিক হাউজিং-এর বাসা, প্রকল্প-ভিত্তিক সেকশন 8 ভাউচার সহ বাসা, বা HPD হাউজিং কানেক্টের মাধ্যমে ভাড়া দেওয়া বাসা)
- সেকশন 8 ভাউচার সহ বাসা, বা HPD হাউজিং কানেক্টের মাধ্যমে ভাড়া দেওয়া বাসা)
- কনডো এবং কো-অপ বিল্ডিংয়ের মধ্যে থাকা বাসা
- 1 জানুয়ারী, 2009 বা তার পরে নির্মিত বাসা
  - এই বাড়িগুলির জন্য, বাড়ি তৈরির 30 বছর পর থেকে Good Cause Eviction প্রযোজ্য হবে, বিশেষ করে অস্থায়ী বা স্থায়ী দখলের শংসাপত্র জারি হওয়ার তারিখের 30 বছর পর (উদাহরণস্বরূপ, একটি বাসা 2010 সালে নির্মিত হলে, Good Cause Eviction 2040 সাল থেকে প্রযোজ্য হবে)
- যে বাসাগুলি মৌসুমি হিসাবে ব্যবহারের জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হয়
- হাসপাতালের মধ্যে বাসা, অবিরতভাবে যত চালিয়ে যাওয়া অবসরপ্রাপ্ত কমিউনিটি, সহায়তাপ্রাপ্ত আবাস বাসস্থান, প্রাপ্তবয়স্কদের যত্নের সুবিধা, বয়স্ক আবাসিক কমিউনিটি যা একটি কনডো বা কো-অপ, বা অলাভজনক স্বাধীন অবসরপ্রাপ্ত কমিউনিটি যা বাসিন্দাদের নির্দিষ্ট পরিষেবা প্রদান করে
- উৎপাদিত বা চলনশীল ঘর
- হোটেল রুম
- একটি উচ্চ শিক্ষা প্রতিষ্ঠান অথবা K-12 স্কুলের মালিকানাধীন ও পরিচালিত ডরমিটরি
- ধর্মীয় সুযোগ-সুবিধা বা প্রতিষ্ঠানের ভিতরে ও ব্যবহৃত বাসা
- যে বাসার ভাড়া ফেয়ার মার্কেট ভাড়ার 245%-এর বেশি।
  - ফেয়ার মার্কেট ভাড়া প্রতি বছর ইউএস ডিপার্টমেন্ট অফ হাউজিং অ্যান্ড আরবান ডেভেলপমেন্ট (U.S. Department of Housing and Urban Development) দ্বারা নির্ধারিত হয়।
  - ফেয়ার মার্কেট ভাড়া প্রতি বছর ইউএস ডিপার্টমেন্ট অফ হাউজিং অ্যান্ড আরবান ডেভেলপমেন্ট দ্বারা নির্ধারিত হয়।
  - NEW YORK সিটিতে 2024 সালে, এর অর্থ হল যে বাসাগুলি তাদের আকারের উপর ভিত্তি করে নিম্নলিখিত পরিমাণের বেশি ভাড়া নেয়:
    - স্টুডিও: \$5,486
    - একটি বেডরুম বিশিষ্ট: \$6,005
    - দুটি বেডরুম বিশিষ্ট: \$6,742
    - তিনটি বেডরুম বিশিষ্ট: \$8,413
    - চারটি বেডরুম বিশিষ্ট: \$9,065

## বাড়িওয়ালাদের জন্য প্রয়োজনীয়তাগুলি কী?



- Housing Court Answers-এ সোমবার থেকে শুক্রবার, সকাল 9 টা থেকে বিকাল 5 টার মধ্যে 718-557-1379 বা 212-962-4795 নম্বরে কল করুন অথবা [housingcourtanswers.org](http://housingcourtanswers.org) দেখুন।

সকল ভাড়াটিয়াদের তাদের বাসায় থাকার অধিকার আছে যদি না তারা চলে যাওয়া বেছে নেন বা আদালতের প্রক্রিয়ার মাধ্যমে তাদের উচ্ছেদ না করা হয়। অবৈধ লকআউটের সম্মুখীন হচ্ছেন এমন ভাড়াটিয়াদের 911 নম্বরে কল করা উচিত। আরও তথ্যের জন্য [Tenant Protection Cabinet](#) [ওয়েবসাইট](#) দেখুন।