

## جائیداد کے مالکوں کو بلٹین - مئی 2021

محترم جائیداد کے مالکان،

محکمہ برائے ہاؤسنگ پریزرویشن اینڈ ڈیولپمنٹ (Department of Housing Preservation and Development, HPD) وقتاً فوقتاً رہائشی عمارتوں کے مالکوں کو نیو یارک سٹی ہاؤسنگ مینٹیننس کوڈ، نیو یارک اسٹیٹ کے ایک سے زیادہ رہائش والے قانون اور سٹی کے دیگر متعلقہ قوانین کی تعمیل میں مدد کے لئے دستیاب مواد اور وسائل سے متعلق نئی قانون سازی اور معلومات کے بارے میں اپ ڈیٹس فراہم کرتا ہے۔ دوسری زبانوں میں اس بلٹین (اور پچھلی بلٹینز) کو پڑھنے کے لئے [HPD کی ویب سائٹ](#) دیکھیں۔

اس اشاعت کا مقصد صرف معلومات فراہم کرنا ہے اور اس کا مقصد قانونی مشورہ دینا نہیں ہے۔ یہ معلومات نیو یارک سٹی میں رہائش سے وابستہ قوانین اور قواعد سے متعلق مالکوں اور کرایہ داروں کے تمام فرائض کا مکمل یا حتمی بیان نہیں ہے۔

### جائیداد کا رجسٹریشن

رہائشی عمارتوں کی جائیداد کے مالکوں سے قانون کے ذریعہ HPD کے ساتھ سالانہ اندراج کرانے کا تقاضہ کیا جاتا ہے۔ جائیداد کے رجسٹریشن کا اگلا دورانیہ 1 جون 2021 کو شروع ہونے اور رواں سال 31 اگست کو ختم ہونے کی توقع ہے۔ اگر اس رہائشی جائیداد میں ایک سے زیادہ رہائشی (3+ رہائشی یونٹس) ہوں تو عمارتوں کو رجسٹرڈ کرانا ضروری ہے، قطع نظر اس سے کہ مالک اس احاطے میں رہتا ہے، یا نجی رہائش (1-2 رہائشی یونٹس) میں رہتا ہے خواہ نہ تو مالک اور نہ ہی مالک کے قریبی اہل خانہ وہاں رہتے ہوں۔ جب بھی ملکیت تبدیل ہو یا جب بھی رجسٹریشن کے بارے میں درست معلومات (مثال کے طور پر، نئے مینیجنگ ایجنٹ یا سائٹ کے نظم و نسق) میں تبدیلی ہو تو عمارت کا رجسٹریشن بھی لازمی طور پر فائل کیا جانا چاہئے۔ HPD تمام سرکاری اطلاعات کے رجسٹریشن میں فراہم کردہ رابطے کی معلومات کا استعمال کرتا ہے، عام معلومات بھیجتا ہے اور جائیداد میں ہنگامی حالت پیش آنے کی صورت میں ہوتا ہے۔

رجسٹریشن کے نئے فارمز دستیاب ہونے کے بعد آپ کو HPD سے ایک ای میل موصول ہوگی۔ آپ فوری طور پر ہمارے پراپرٹی رجسٹریشن آن لائن سسٹم پر آن لائن جا سکتے ہیں، جن معلومات کو بھی تبدیل کرنے کی ضرورت ہے انہیں اپ ڈیٹ کر سکتے ہیں، DOF کو \$13 بطور رجسٹریشن فیس ادا کر سکتے ہیں اور فوری طور پر فارم کو پرنٹ کر سکتے ہیں۔ جو کچھ کرنا باقی ہے وہ دستخط اور تاریخ ہے (مالک اور ایجنٹ) اور فارم میں بیان کردہ کے مطابق HPD کو ڈاک سے بھیجنا باقی ہے۔ رسائی حاصل کرنا آسان ہے اور استعمال کرنا تیز ہے۔ یہ یقینی بنانے کے لئے جلدی سے رجسٹر کریں کہ آپ کے فارم پر بروقت کارروائی کی جاتی ہے تاکہ ہدفی تاریخ اور وقت پورا ہو جائے۔ رجسٹریشن کے بارے میں سوالات [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov) پر بھیجے جا سکتے ہیں مزید معلومات کے لئے [HPD کا ویب پیج](#) ملاحظہ کریں۔

### نیو یارک کے باشندوں کی رہائش حاصل کرنے میں مدد کے لئے ہمارے ساتھ کام کریں

نیو یارک کے ان باشندوں کی خدمت کرنے کے دوران جنہیں مدد کی ضرورت ہے، نیو یارک سٹی کے مکان مالکوں کے پاس خالی جگہوں کو پُر کرنے اور اپنی جاری آمدنی میں اضافہ کرنے کا موقع ہے۔ محکمہ برائے سماجی خدمات (Department of Social Services, DSS) پناہ گاہ کے سسٹم سے باہر نکلنے والے گھرانوں کو سٹی کے فنڈ سے چلنے والی کرایہ کی سبسڈی کی پیشکش کرتا ہے۔ ان خاندانوں اور افراد کو کرایہ کی سبسڈیز ملتی ہیں جو کہ کرایہ اور جو کچھ وہ اپنی طرف سے ادا کر سکتے ہیں اس کے درمیان فرق پیدا کرتی ہیں۔ سٹی اہل کلائنٹس کی جانب سے دلالوں کی فیس بھی ادا کر سکتا ہے اور کچھ صورتوں میں، یونٹوں کی نشاندہی کرنے کے لئے مکان مالکوں کو بونس بھی دے سکتا ہے۔

اس مشکل معاشی وقت میں، DSS کے کلائنٹس کو کرایہ کے مکانات دینے سے مکان مالکوں کے کرایے کی آمدنی مستحکم ہونے میں مدد مل سکتی ہے۔ چونکہ سٹی کرایہ کا اکثر حصہ ادا کر رہا ہے، اور کرایہ دار کی آمدنی میں کمی آنے پر یہ حصہ بڑھ سکتا ہے، لہذا سٹی کی کرایہ والی سبسڈیز مکان مالکوں کو غیر یقینی صورتحال سے نکالنے میں مدد کر سکتی ہیں۔

سٹی کی کرایہ کی سبسڈیز کے بارے میں مزید معلومات یہاں مل سکتی ہیں:  
<https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf> - اگر آپ کے پاس لیز پر دینے کے لئے کوئی اپارٹمنٹ ہے تو، براہ کرم 929-221-0047 پر پبلک اینگیجمنٹ یونٹ کی ہوم سپورٹ لائن کو کال کریں یا <http://nyc.gov/homesupportunit> پر آن لائن فارم پُر کریں۔

## 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 NYC، (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 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۔ فروری 2021 کے بعد سے، 10 سال اور اس سے کم عمر کے تین بچے ایسی کھڑکیوں سے گر چکے ہیں جن میں ونڈو گارڈز نہیں لگے تھے، شکر ہے کہ انہیں مہلک چوٹیں نہیں آئیں۔

**مقامی قانون 57** جائیداد کے مالکوں سے تمام کھڑکیوں پر منظور شدہ ونڈو گارڈز فراہم کرنے اور لگانے کا تقاضہ کرتا ہے، بشمول پہلی منزل کے باتھ 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 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۔ مختلف اقسام کی کھڑکیوں کے لئے ونڈو گارڈ لگانے کے بارے میں مزید معلومات کے لئے، **ونڈو گارڈز مکان مالک - نیو یارک صحت پر جائیں۔**

اس قانون کے تحت مالکوں کے لیے ضروری ہے کہ وہ متعدد رہائشوں (3 یا اس سے زیادہ اپارٹمنٹس کی 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 2021 کی بلین دیکھیں۔

## پہپھوندی کی حالتوں کو صحیح طریقے سے ٹھیک کریں

جب بھی 10 مربع فٹ سے زیادہ پہپھوندی ہو جائے تو حالات کا جائزہ لینے اور ان کا خاتمہ کرنے کے لیے 10 یا اس سے زیادہ یونٹوں والی رہائشی جائیداد کے مالکوں کو **نیو یارک اسٹیٹ کے محکمہ مزدور کے لائسنس یافتہ پہپھوندی کے تشخیص کار اور تدارک کنندہ** کی خدمات حاصل کرنے کی ضرورت ہے (ان دونوں ٹھیکیداروں کو ایک دوسرے سے مکمل آزاد ہونا چاہئے)۔ اپنے علاقے میں لائسنس یافتہ پہپھوندی کا ٹھیکیدار تلاش کرنے کے لیے NYS محکمہ مزدور کے **لائسنس یافتہ پہپھوندی کے ٹھیکیداروں کو تلاش کرنے کا ٹول** استعمال کریں۔ ان لائسنس یافتہ کارکنوں کو نیویارک سٹی کے انتظامی ضابطہ اخلاق کے سیکشن 154-24 اور نیو یارک اسٹیٹ لیبر لاء کے آرٹیکل 32 کی پابندی کرنی ہوگی۔

**2018 کے مقامی قانون 61** نے ان عمارتوں کے لئے جن میں 10 یا اس سے زیادہ رہائشی یونٹس ہیں یا جو زوننگ لاث میں واقع ہیں جس میں 25,000 یا اس سے زیادہ مربع فٹ غیر رہائشی منزل کا علاقہ ہے وہاں پھپھوندی کی تشخیص، پھپھوندی میں کمی اور پھپھوندی کے تدارک کے لئے کم سے کم معیارات قائم کیے ہیں۔ قانون میں مولڈ ریمیدیشن ورک پلان نوٹیفیکیشن فارم اور مولڈ ریمیدیشن ورک پلان NYC ڈپارٹمنٹ آف انوائرمینٹل پروٹیکشن (Department of Environmental Protection, DEP) کے ساتھ مولڈ ریمیدیشن ورک پلان نوٹیفیکیشن فارم اور مولڈ ریمیدیشن ورک لائسنس رکھنے والے فرد کی بھی ضرورت ہے۔ مولڈ اسسمنٹ لائسنس رکھنے والے شخص کو پوسٹ ریمیدیشن اسسمنٹ فارم اور مولڈ پوسٹ ریمیدیشن سرٹیفیکیشن فائل کرنا ہوگا۔ یہ فارمز DEP کی ویب سائٹ پر دستیاب ہیں (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>) اور ٹھیکیداروں کو انہیں آن لائن فائل کرنا ہوگا۔ اگر ٹھیکیدار کو یہ فارمز جمع کرانے میں کوئی پریشانی ہو تو، انہیں [moldhelp@dep.nyc.gov](mailto:moldhelp@dep.nyc.gov) پر رابطہ کرنا چاہیے۔

جائیداد کے مالک کو مناسب فائلنگ کے بغیر کام کروانے پر \$800 سے لے کر \$10,000 تک کا جرمانہ دینا پڑ سکتا ہے۔ DEP فائلنگ پیج کا لنک <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page> ہے۔

فائل کرنے کے بعد فائلنگ کی ان رسیدوں کی کاپیاں ٹھیکیداروں کو مالک کو فراہم کرنا ضروری ہے، اور HPD کو ان ہی دستاویزات کی کاپیاں فائل کرنے کا تقاضہ کیا جاتا ہے جو کلاس B اور کلاس C کی پھپھوندی کی خلاف ورزیوں کی تصدیق کے ساتھ 10 یا اس سے زیادہ یونٹس والی عمارتوں میں جاری کی جاتی ہے۔

## لیڈ والے پینٹ کے معائنے: کاروبار کے تقاضوں کو پورا کرنے میں ناکامی کی خلاف ورزیاں

HPD ان جگہوں کے معائنے کے دوران جہاں چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے کاروبار کے تقاضوں کو نافذ کر رہا ہے۔ ان یونٹوں میں جہاں چھ سال سے کم عمر کا بچہ رہتا ہے اور خراب کھڑکی اور گھسی ہوئی سطحوں والے دروازوں پر یا تو مثبت یا قیاس شدہ لیڈ پینٹ ہے اور جہاں کرایہ دار کی تصدیق 2 اگست 2004 (مقامی قانون 1 کی مؤثر تاریخ) کے بعد ہوئی ہے، HPD آرڈر #621 یا 622 کے ساتھ ایک نئی خلاف ورزی جاری کرے گا۔ ان خلاف ورزیوں کا تقاضا ہے کہ اپارٹمنٹ 21 دنوں کے اندر یونٹ کی تمام کھڑکیوں اور گھسی ہوئی سطحوں والے دروازوں پر لیڈ پینٹ کو ہٹا کر کاروبار کے تقاضوں کو پورا کرے۔ اس میں کھڑکی اور گھسی ہوئی سطحوں والے دروازے شامل ہو سکتے ہیں جو معائنے کے وقت فوری طور پر خطرہ نہیں بن رہی ہیں لیکن کاروبار کے وقت اس کو ختم کرنے کا تقاضہ کیا گیا ہے۔ مخصوص کھڑکی یا گھسی ہوئی سطحوں والے دروازے پر (خلاف ورزی آرڈر # 616 یا 617) پر مشاہدہ کردہ لیڈ پینٹ کے خطرہ کی خلاف ورزی اور تمام کھڑکیوں اور گھسی ہوئی سطحوں والے دروازوں پر کاروبار کے کام کی تکمیل دونوں کی مالک کو علیحدہ علیحدہ طور پر تصدیق کرنی چاہئے (621 یا 622)۔

مالک کے پاس خلاف ورزی کے نوٹس کے ساتھ فراہم کردہ ہدایات پر احتیاط سے عمل کر کے تمام خلاف ورزیوں کے لئے اصلاح کی تاریخ کو ملتوی کرنے کی درخواست کرنے کا موقع ہے۔ آرڈر #621 کے لئے، مالک XRF ٹیسٹنگ فراہم کر کے بھی خلاف ورزی کا مقابلہ کر سکتا ہے جس میں یہ ظاہر ہوتا ہو کہ کسی بھی کھڑکی پر یا گھسی ہوئی سطحوں والے دروازے پر لیڈ پینٹ لگا ہوا نہیں ہے۔

کاروبار کی ان خلاف ورزیوں کی تعمیل کرنے میں ناکامی کی صورت میں شہری جرمانہ ہر ایک خلاف ورزی پر یومیہ کم از کم \$250 ہے، اور زیادہ سے زیادہ \$10,000 ہے۔