

# অন্যায় উচ্ছেদ এবং ভাড়া বৃদ্ধির বিরুদ্ধে ভাড়াটেদের জন্য নতুন "গুড কজ" সুরক্ষা

রাজ্য জুড়ে ভাড়াটেদের বছরব্যাপী আন্দোলনের পরে ২০২৪ সালের এপ্রিল মাসে নিউইয়র্ক স্টেট গুড কজ ইভিকশন প্রটেকশন ([§213- 2\(a\) of Article 6-A of NYS Real Property Law](#)) পাশ করলো। আপনি যদি গুড কজ ইভিকশন প্রটেকশনের জন্য যোগ্য হন, তাহলে এখন থেকে যতক্ষণ পর্যন্ত আপনি ভাড়া দেবেন এবং লিজের শর্ত অনুসরণ করবেন ততক্ষণ পর্যন্ত আপনার বাড়িতে থাকার অধিকার আছে।

## যোগ্য ভাড়াটেদের নতুন যেসব অধিকার আছে:

- ① **লিজ নবায়নের নিশ্চয়তা**  
আপনার ইজারা বা মাসিক টেন্যান্সি পুনঃনবায়নের নিশ্চয়তা আছে জেনে নিশ্চিত থাকুন — আর কোন অশান্তি নয়।
- ② **অতিমাত্রায় ভাড়া বৃদ্ধি চ্যালেঞ্জ করা**  
ভাড়া বৃদ্ধি ১০% এর উপরে বা [the Consumer Price Index \(সিপিআই\) + ৫%](#), যেটা কম ([8.82% in NYC as of May 2024](#)) হয় বাড়িওয়ালাকে ভাড়া সমন্বয় করতে চাপ দিন।
- ③ **বছরে একবার ভাড়া বৃদ্ধি**  
এমনকি মাসিক ভাড়া চুক্তিতেও ভাড়া বৃদ্ধির একটি অনুমানযোগ্য সময়সূচী থাকতে হবে যাতে আপনি আগে থেকে পরিকল্পনা করতে পারেন।
- ④ **অযৌক্তিক উচ্ছেদ থেকে সুরক্ষা**  
বাড়িওয়ালারা 'গুড কজ' ছাড়া উচ্ছেদ করতে পারবেন না, যেমন ভাড়া না দেওয়া বা লিজের শর্ত লঙ্ঘন (পূর্ণাঙ্গ তালিকা ২য় পৃষ্ঠায়)।

## গুড কজ সবচেয়ে কার্যকর হয় যখন ভাড়াটেরা দলবদ্ধভাবে একসাথে তাদের অধিকার প্রয়োগ করে।

আপনি যদি ভাড়া বৃদ্ধি, অন্যায় উচ্ছেদ বা নবায়ন সমস্যার সম্মুখীন হন, তবে ধরে নিন আপনার প্রতিবেশীদেরও সমস্যা হচ্ছে। প্রতিবেশীদের সাথে নিয়ে বাড়িওয়ালার সাথে আলোচনায় বসুন। যখন ভাড়াটিয়ারা একসাথে হয়, তখন আমাদের শক্তি বাড়ে।

## কারা নতুন গুড কজ অধিকারের যোগ্য

এনওয়াইসি'র ভাড়াটে যারা !:

- ✓ ২০০৯ সালের আগে নির্মিত ভবনের বাসিন্দা
- ✓ ফেয়ার মার্কেট রেন্টের (এক বেডরুম প্রতি মাসে ভাড়া ৬০০০ ডলার) চেয়ে ২৪৫% কম ভাড়া দেন
- ✓ এমন একজন বাড়িওয়ালার কাছ থেকে ভাড়া নেয়া যার ১০ টির বেশী বাড়ি আছে
- ✗ মালিক নিয়ন্ত্রিত ১১ ইউনিটের কম বাড়িতে থাকবেন না
- ✗ চাকুরীর শর্তে পাওয়া বাড়ি বা কো-অপ বা কন্ডোতে থাকবেন না।
- ✗ ভাড়া স্থিতিস্থাপক, সহ স্থিতিস্থাপক, ম্যানুফেকচার্ড হোমে বাস করবেন না (এগুলোর প্রায় একই ধরনের আদলা সুরক্ষা আছে)

রাজ্যের অন্যান্য সমস্ত সিটি, শহর এবং গ্রামগুলিকে আইনটি বেছে নিতে হবে। আপনার সিটি বা শহর যুক্ত হয়েছে কিনা বা আপনার এলাকা গুড কজ জয়ের প্রচারাভিযানে যোগ দিতে সাইন আপ করেছে কিনা তা দেখুন: [hj4a.org/GoodCause](http://hj4a.org/GoodCause)

## আমার বাড়িতে বাস করতে আমি কিভাবে গুড কজ ব্যবহার করতে পারি?

আপনার বাড়িওয়ালা যদি লিজ নবায়ন করতে অস্বিকার করে, কোন কারন ছাড়াই আপনাকে বাড়ি ত্যাগ করতে বলে অথবা কোন কারন ছাড়াই আপনাকে উচ্ছেদ করতে চেষ্টা করে তবে আপনার বাড়িতেই থাকুন! যদি আপনার বাড়িওয়ালার কোন “গুড কজ” না থাকে তবে আপনার বাড়িওয়ালাকে জানিয়ে দিন যে, বাড়িতে থাকার অধিকার আপনার আছে। তখন যদি আপনার বাড়িওয়ালা আক্ষরিক অর্থেই আপনাকে কোর্টের মাধ্যমে উচ্ছেদের চেষ্টা করে তবে আপনি গুড কজ প্রতিরক্ষা তুলে ধরতে পারেন এবং আপনার বাড়িওয়ালাকে কোর্টের দেখাতে হবে যে তারও একটা গুড কজ আছে।

## ভাড়া বৃদ্ধির লড়াইয়ে আমি কিভাবে গুড কজ ব্যবহার করতে পারি?

### 1. ডেমান্ড নোটিস

ভাড়া ৫% এর বেশী বাড়তে হলে বাড়িওয়ালা অবশ্যই আপনাকে লিখিত নোটিস দেবে (আপনি সেখানে এক বছরের কম সময় ধরে বাস করলে ৩০ দিনের নোটিস, ১-২ বছরের ক্ষেত্রে ৬০ দিন, আপনি যদি ২ বছরের বেশী সময় ধরে সেখানে বাস করেন তবে ৯০ দিনের নোটিস)। যদি আগাম নোটিস ছাড়াই আপনার বাড়িওয়ালা ভাড়া বৃদ্ধির চেষ্টা করে তবে বলুন যে তিনি Real Property Law L Section 226-C আইনটি ভঙ্গ করছেন। লিখিত নোটিস না দেয়া পর্যন্ত বর্ধিত ভাড়া প্রদানে বিরত থাকুন।

### 2. জানিয়ে দিন এটা অযৌক্তিক

যদি আপনার ভাড়া বৃদ্ধি ১০% (বা সিপিআই+৫%) এর বেশী হয়, তাহলে আপনার বাড়িওয়ালাকে বলুন, এটি অযৌক্তিক বৃদ্ধি এবং একজন বিচারক আপনার বাড়িওয়ালাকে বর্ধিত খরচের ভিত্তিতে এটিকে ন্যায্যতা দিতে বাধ্য করতে পারেন। আপনি যদি নিউ ইয়র্ক সিটিতে বাস করেন তবে এখানে আপনার ভাড়া কত বাড়তে পারে তা আপনি দেখতে পারেন।

### 3. অযৌক্তিক বৃদ্ধি প্রতিরোধ করুন

আপনি 'যুক্তিসঙ্গত' মাত্রার উপরে ভাড়া বৃদ্ধি প্রতিরোধ করতে পারেন। আপনার পুরানো ভাড়ার সাথে সিপিআই+৫% বা ১০%, যেটি কম হয় তা পরিশোধ করুন। নিরাপদ থাকার জন্য, বাড়িওয়ালার সাথে আপনার মত পার্থক্য সমাধান না হওয়া পর্যন্ত একটি পৃথক অ্যাকাউন্টে অতিরিক্ত ভাড়া আলাদা করে রাখুন।

### 4. বিচারকের কাছে গুড কজের আবেদন করুন

যদি আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে আদালতে নিয়ে যান, তবে আপনি গুড কজ প্রতিরোধ ব্যবস্থার আশ্রয় নিতে পারেন। আপনার বাড়িওয়ালাকে তখন বিচারকের কাছে দেখাতে হবে যে, বর্ধিত খরচের (কর, রক্ষণাবেক্ষণ খরচ, ইত্যাদি) কারণে ভাড়া বাড়িয়েছে অন্যথায় বৃদ্ধি কমাতে বাধ্য হবে।

## সচরাচর জিজ্ঞাস্য

### উচ্ছেদ, প্রত্যাখ্যান বা লিজ নবায়নে গুড কজ কি করে?

- ভাড়া পরিশোধ না করা
- লিজ লঙ্ঘন এবং উপদ্রব কার্যকলাপ
- বাড়িওয়ালার ব্যক্তিগত ব্যবহার/বাজার থেকে তুলে নেয়া
- ভাঙ্গা
- এপার্টমেন্টে প্রবেশ বা লিজ নবায়ন পত্রে স্বাক্ষরে ব্যর্থতা

### আমাকে কি আমার বাড়িওয়ালাকে বলতে হবে যে আমি গুড কজ দ্বারা সুরক্ষিত?

আগস্ট ২০২৪ থেকে, আপনি যদি গুড কজ দ্বারা সুরক্ষিত হন তবে লিজ স্বাক্ষর বা নবায়ন, ভাড়া বাড়ানো বা আপনাকে উচ্ছেদের চেষ্টা করার সময় বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই আপনাকে অবহিত করতে হবে। যদি তারা আপনাকে আদালতে নিয়ে যায়, তাহলে তাদের বিচারকের কাছে ব্যাখ্যা করতে হবে কেন তারা দাবি করে যে আপনি সুরক্ষিত নন।

### যদি আমি ইতোমধ্যেই হাউজিং কোর্টে উচ্ছেদের সম্মুখীন হয়ে থাকি, তাহলে গুড কজ কি আমাকে সাহায্য করতে পারে?

আইনটি ২০ এপ্রিল, ২০২৪ এ পাস হয়েছে এবং সেই তারিখে বা তার আগে দায়ের করা উচ্ছেদ মামলাগুলি এর আওতায় নয়। যদি আপনার বাড়িওয়ালা মামলা দায়েরের আগেই আপনাকে চলে যেতে বলে তবে আপনি এখনও আপনার বাড়িতে থাকার জন্য গুড কজ ব্যবহার করতে পারেন।

### আমি যদি লিজে না থাকি?

যতক্ষণ পর্যন্ত আপনার ইউনিট গুড কজের জন্য যোগ্য ততক্ষণ আপনি সুরক্ষিত।

### আমার বাড়িওয়ালা আমাকে বলেছিলেন যে গুড কজ এখনও কার্যকর হয়নি, এটি কি সত্য?

না! যোগ্য ভাড়াটেকদের এখনই গুড কজ সুরক্ষা আছে। আগস্ট ২০২৪ থেকে শুরু করে, বাড়িওয়ালাকে ভাড়াটেকদের জানাতে হবে যে তারা সুরক্ষিত কিনা।