

ذرائع آمدنی والے امتیازی سلوک سے بچنے کیلئے ایک رینل ایسٹیٹ ایجنٹ کے بہترین طریقے

24 "the Law" NYC Human Rights Law ذمروں میں امتیازی سلوک اور حراساں کئے جانے سے تحفظ فراہم کرتی ہے، اس میں رہائش کیلئے "ذرائع آمدنی" کی بنیاد پر روا رکھے جانے والا امتیازی سلوک بھی شامل ہے، جس میں رہائش کیلئے سبسی ڈیز یا پھر واؤچر وصول کرنے والے کرایہ داروں کو ملنے والا تحفظ بھی شامل ہے۔

سبسی ڈی یا واؤچر وصول کرنے والے کسی بھی موجودہ یا متوقع کرایہ دار سے کوئی بھی بروکر، رینل ایسٹیٹ ایجنٹ یا مالک مکان دیگر لوگوں کے مقابلے میں مختلف رویہ نہیں رکھ سکتا اور نہ ہی ان بنیادوں پر ان کو کرایہ پر دینے سے انکار کرسکتا ہے۔ ذرائع آمدنی کی قانونی شق کا اطلاق ایسے تمام افراد پر ہوتا ہے جن کے پاس نیویارک سٹی میں کم از کم ایک (1) ایسی عمارت موجود ہو جو چھہ (6) یا اس سے زیادہ یونٹوں پر مشتمل ہو۔ عام طور پر پوچھے جانے والے ان سوالات کے ذریعے رینل ایسٹیٹ ایجنٹ کو اپنے فریض پورا کرنے میں مدد ملے گی۔

سوال۔ ایک رینل ایسٹیٹ بروکر اور /یا کسی بروکیج فرم کے مالک کے طور پر میرے ایجنٹس، ملازمین، آزاد کانٹریکٹرز اور/یا غیر لائسنس یافتہ کامحنت کشوں کے کسی عمل کا ذمہ دار مجھے ٹھہرایا جاسکتا ہے؟

الف۔ جی ہاں آپ ہر اس شخص کے عمل کے ذمہ دار ہیں جو آپ کے بروکر لائسنس کے تحت کام کرتا ہے

سوال۔ مجھے ایسی صورت میں کیا کرنا چاہیئے جب ایک مالک مکان ہاؤسنگ واؤچرز/سبسی ڈیز قبول کرنے سے انکار کر دے؟

الف۔ آپ کو ایسے کسی مالک مکان کے ساتھ کام نہیں کرنا چاہیئے جو کسی بھی موجودہ یا متوقع کرایہ دار کے ساتھ ذرائع آمدنی کی بنیاد پر امتیازی سلوک روا رکھتا ہو۔ ذرائع آمدنی کی بنیاد پر ہونے والے امتیازی سلوک کو بھی دیگر تصور کیا جائے امتیازی سلوک۔

سوال۔ کیا میں واؤچرز رکھنے والوں کیلئے میں اپارٹمنٹس کی علیحدہ فہرست ("waitlist") رکھ سکتا/سکتی ہوں؟

الف۔ جی نہیں۔ واؤچر/ سبسی ڈی وصول کرنے والوں کیلئے اپارٹمنٹس کی علیحدہ فہرست رکھنا ایک امتیازی سلوک روا رکھنے والا عمل ہے۔ درخواست دہندوں کو کسی مخصوص مالک مکان کے پاس بھیجنے کا عمل نہ صرف یہ کے امتیازی سلوک ہے، بلکہ اس کو مکان مالکان کی جانب سے کئے جانے والے امتیازی سلوک کی اعانت اور حوصلہ افزائی بھی سمجھا جاسکتا ہے۔

سوال۔ اگر مجھے پتہ ہے کہ ایک مالک مکان کے پاس چھہ (6) یا اس سے زیادہ یونٹ والی عمارت نہیں ہے اور ایسی صورت میں اس کیلئے یہ لازم نہیں ہے کہ وہ ان کو کرایہ دار کے طور پر قبول کرے تو مجھے ایسے واؤچر / سبسی ڈی رکھنے والے درخواست دہندوں کو کیا بتانا چاہیئے؟

الف۔ نیویارک سٹی میں زیادہ تر کرایے کے مکان، بشمول غیر قانونی یونٹس، ذیلی تقسیم شدہ حصے، اور/یا واحد کمرے والے یونٹس قانون کے ذریعہ احاطہ یافتہ ہیں۔ اس میں صرف دو استثنا ہیں۔ اگر مالکان مکان ایسی عمارت میں کوئی یونٹ کرایہ پر دے رہے ہیں (جسے سرکاری اعانت موصول نہیں ہو رہی ہو) جس میں صرف وہ اور اس کے اہل خاندان رہتے ہوں، اور اس عمارت میں ایک دوسرے سے آزادانہ طور پر زیادہ سے زیادہ 2 خاندان رہ رہے ہوں، اور کرایے والے یونٹ کی عوامی تشہیر نہیں کی گئی ہو تو ان کے لیے واؤچر یا آمدنی کے دیگر قانونی ذرائع کو قبول کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ قانون کسی ایسے یونٹ میں بھی کمرے کے کرایے کو مستثنیٰ قرار دیتا ہے جس میں مالک مکان یا مالک مکان کے خاندان کا کوئی رکن رہتا ہو اور اس یونٹ کو سرکاری امداد موصول نہ ہوتی ہو۔

سوال۔ ایسی صورت میں کیا کرنا چاہیئے جب ایک مالک مکان کہے کہ وہ واؤچر تو قبول کرتا ہے لیکن درخواست دہندے کیلئے ضروری ہے کہ ...

وہ ایک مخصوص حد تک آمدنی رکھتے ہوں (مثلاً \$68,000 یا کرائے کا 50x):

- واؤچر والے پروگرام کرایہ دار کے کرایہ کا تخمینہ لگاتے ہیں تاکہ اس امر کی یقین دہانی ہو پائے کہ کرایہ دار مطلوبہ حصہ ادا کر پائیں گے۔ لہذا کسی مخصوص آمدنی کی شرط لگانا غیر ضروری اور ایک امتیازی سلوک روا رکھنے والا عمل ہے۔

ضامن کا ہونا:

- جب واؤچر کا پروگرام کرایہ دار کی آمدنی کی بنیاد پر کرایہ دار کے کرایہ کے حصے کا تخمینہ لگا لے تو پھر آپ کو ضامن کی ضرورت نہیں ہوتی۔ ایک مرتبہ پھر یہ بات ذہن نشین کر لیں کہ کرایہ برداشت کر پانے کی یقین دہانی کیلئے اس طرح کے پروگرام کرایہ دار کے حصے کا تخمینہ پہلے ہی لگا لیتی ہے۔

زیادہ کریڈٹ اسکور ہونا (مثلاً 600، 650 یا 700 تک):

- اگر واؤچر / سبسی ڈی سے 100 فیصد کرایہ ادا ہوتا ہے تو آپ کو کم از کم کریڈٹ کے اسکور کی ضرورت نہیں اور نہ ہی آپ کو کریڈٹ کی جانچ کروانی چاہیئے۔
- اگر کرایہ دار کرایہ کا ایک حصہ ادا کرتا ہے تو آپ کریڈٹ چیک کروا سکتے ہیں۔ چونکہ واؤچر رکھنے والوں کے پاس اکثر کم یا بالکل بھی کریڈٹ نہیں ہوتا، لہذا مخصوص کریڈٹ اسکور کی شرط عائد کرنے سے کمیشن کی جانب سے تحقیقات کروانی جاسکتی ہے۔ ہر درخواست دہندہ کی درخواست کو علیحدہ علیحدہ طور پر دیکھا جائے۔ اپنے آپ کو NYC Human Rights Law کے تحت تحفظ فراہم کروانے اور ایک کریڈٹ رپورٹ کی بنیاد پر وفاقی قانون کے مطابق فیصلہ سازی کیلئے درخواست دہندہ کو اپنے تجزیہ کی وضاحت تحریری صورت میں فراہم کریں۔

سوال۔ مجھے ایسی صورت میں کیا کرنا چاہیئے جب ایک درخواست دہندہ کی ایک واؤچر/سبسیڈی وصول کرنے والے کی حیثیت کی بنیاد پر ایک مالک مکان درخواست رد کرے؟

الف۔ اپنے آپ کو ذمہ داری سے بری الذمہ کرنے کا سب سے بہترین طریقہ یہ ہے کہ آپ ہماری 0197-416-212 کی انفولائن پر کال کر کے خلاف ورزی کے بارے میں NYC Commission on Human rights ("the Commission") کو مطلع کریں۔ ذمہ داری سے بری الذمہ ہونے کیلئے: (1) مکان مالکان کی جانب سے جتنے غیر قانونی انکار سامنے آتے ہیں اس کا ایک لاگ مرتب کریں؛ (2) ممکنہ خلاف ورزیوں کے بارے میں کمیشن کو آگاہی فراہم کریں؛ اور (3) درخواست دہندہ کو انکار کے بارے میں تحریری خط فراہم کریں۔

اس لاگ میں شامل ہونا چاہیئے: (i) مالک مکان کا نام؛ (ii) اس میں شامل یونٹ کا پتہ؛ (iii) انکار کا سبب؛ (iv) انکار کے بارے میں مالک مکان سے ہونے والی تحریری خط و کتابت اور / یا نوٹیس؛ اور (v) اس درخواست کی نقل جس کا انکار کیا گیا ہے۔ اگر درخواست دہندہ اپنی درخواست کے مواد کی واپسی کی درخواست کرتا ہے تو آپ کو چاہیئے کہ آپ حساس معلومات مثلاً سوشل سیکورٹی نمبر یا تاریخ پیدائش وغیرہ کو حذف کر کے درخواست کی ایک نقل اپنے پاس رکھ لیں۔

درخواست دہندوں کو جو انکار کا خط دیا جائے اس میں بیان کیا جائے کہ: (i) اس سلسلے میں کیا کارروائی کی یا نہیں کی جا رہی ہے؛ (ii) اپارٹمنٹ کا پتہ؛ (iii) انکار کی صراحت؛ اور (iv) درخواست دہندوں کو اس بارے میں ہدایات کہ کمیشن میں شکایت کس طرح جمع کروانی ہے۔

سوال۔ کیا ایک بروکر کیلئے لازمی ہے کہ وہ اپارٹمنٹ "رکھنے" یا دیکھنے کے ٹپاژٹ رکھے؟

الف۔ جی نہیں۔ کوئی بھی ایسی پالیسی جو واؤچر رکھنے والے کسی بھی فرد کیلئے کسی اپارٹمنٹ کیلئے کامیاب درخواست دینے اور / یا اس کے حصول میں مشکلات پیدا کرے اس کو City Human Rights Law کی خلاف ورزی سمجھا جائے گا اور یہ شاید دیگر انسداد امتیازی سلوک کی بھی خلاف ورزی ہو۔ اگر یہ بات آپ کے علم میں ہے کہ ایک مالک مکان کو قانونی تحفظ حاصل ہے اور وہ واؤچر/سبسیڈی بھی قبول نہیں کرتا تو آپ کو ایسے مالک مکان کے ساتھ کام نہیں کرنا چاہیئے اور آپ کو کسی بھی درخواست دہندہ سے کوئی فی بھی نہیں لینا چاہیئے۔ چاہے وہ برائے نام ہی کیوں نہ ہو۔

سوال۔ کیا میں ایسے مکان مالکان کے ساتھ کام کر سکتا / سکتی ہوں جو دیگر کے مقابلے میں کچھ مخصوص قسم کے ہی واؤچر یا سبسیڈی پروگرامز کو ہی ترجیح دیتے ہوں؟ بطور ایک ایجنٹ کیا میں مخصوص پروگرامز کے ساتھ ہی کام کرنے کو ترجیح دے سکتا / سکتی ہوں؟

الف۔ جی نہیں۔ صرف مخصوص پروگرامز یا واؤچرز کو ہی قبول کرنا بھی قانون کی خلاف ورزی ہے۔ یہ اس صورت میں بھی درست ہے کہ جب بعض پروگرامز میں دستاویزات کا اضافی کام ہوتا ہو، بروکر کو فی کم ملتی ہو یا جس میں پراسیس کا عمل زیادہ وقت لیتا ہو۔

سوال۔ قانون کی خلاف ورزی کی صورت میں ممکنہ طور پر کیا نتائج برآمد ہو سکتے ہیں؟

الف۔ مندرجہ ذیل میں سے کوئی بھی یا تمام ہی ممکنہ نتائج برآمد ہو سکتے ہیں:

- عمداً خلاف ورزیوں کی صورت میں **فی خلاف ورزی \$250,000** تک جرمانہ عائد کیا جاسکتا ہے۔
- کرائے دار نقصانات کی تلافی کیلئے **لامحدود** مطالبہ کر سکتا ہے۔ مثلاً ایک غیر قانونی انکار کی صورت میں ایک درخواست دہندہ بے گھر رہا تو اب ایسی صورت میں درخواست دہندہ کے کو بے گھری کی صورت میں جو جذباتی طور پر تکلیف پہنچی ہے اس کا ذمہ دار بھی اس ایجنٹ اور / یا بروکیج کمپنی کو ٹھہرایا جاسکتا ہے جس نے ان کے ساتھ امتیازی سلوک روا رکھا ہے۔
- کمیشن کو اختیار حاصل ہے کہ وہ قانون کی خلاف ورزی کرنے والے لائسنس یافتہ ایجنٹ کے بارے میں Department of State's Division of Licensing Services کو مطلع کرے۔ اس صورت میں بروکر کا لائسنس بھی منسوخ ہو سکتا ہے۔
- آپ کو کرایہ دار کے اٹارنی کی فیس بھی ادا کرنی پڑ سکتی ہے۔
- ایسی صورت میں کمیشن بروکر یا ایجنٹ کے کاروبار کو چند ماہ یا سالوں کیلئے زیر نگرانی بھی رکھ سکتا ہے۔

مزید معلومات اور NYC Human Rights Law کی تربیت کے سلسلے میں، براہ مہربانی ہماری ویب سائٹ NYC.gov/HumanRights پر تشریف لائیں یا کال کریں 0197-416-212)۔