

शिकागो में किराये के अधिकार





शिकागो में किराये के अधिकार संबंधी बुकलेट

आवास विभाग (Department of Housing, DOH) का मिशन निवासियों के लिए पहुंच और विकल्प का विस्तार करना तथा किफायती, सुरक्षित और स्वस्थ गुणवत्ता वाले घरों के उनके अधिकार की रक्षा करना है। किराये के अधिकार संबंधी बुकलेट किराये के अधिकार पर शिकागो सलाहकार समिति का परिणाम है, जिसका गठन DOH द्वारा किया जाता है और इसमें शिकागो के किरायेदारों और मकान मालिकों का समर्थन करने वाले सामुदायिक संगठन शामिल होते हैं। इस समूह ने यह बुकलेट इसलिए तैयार की है ताकि शिकागो के सभी किरायेदार और मकान मालिक अपने अधिकारों और जिम्मेदारियों को जान सकें और DOH के मिशन की पहुंच का विस्तार कर सकें।

निष्पक्ष सूचना अध्यादेश

Chicago.gov/FairNotice

फेयर नोटिस अध्यादेश को जुलाई 2020 में शिकागो सिटी काउंसिल द्वारा अनुमोदित किया गया था और यह शिकागो के किरायेदारों को उनके घरों में अधिक स्थिरता प्रदान करने के लिए किरायेदारों और मकान मालिकों के लिए नए अधिकार और जिम्मेदारियां बनाता है।

सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि अध्यादेश में मकान मालिक द्वारा पट्टे को नवीनीकृत न करने, उसे समाप्त करने या किरायेदार का किराया बढ़ाने के संबंध में दिए जाने वाले नोटिस की अवधि बढ़ा दी गई है। अध्यादेश में उस समय-सीमा को भी बढ़ा दिया गया है, जिसके तहत किरायेदार अपने बकाया किराये और मकान मालिक की अदालती फीस का भुगतान करके अपने खिलाफ बेदखली के मामले को समाप्त कर सकते हैं।

यदि आपका मकान मालिक आपका पट्टा समाप्त करने या आपकी फीस बढ़ाने का प्रयास करता है

अध्यादेश के तहत मकान मालिकों को निम्न देना होगा

- यदि आप अपने अपार्टमेंट में छह महीने से अधिक लेकिन तीन साल से कम समय तक रहे हैं तो आपका पट्टा समाप्त करने के लिए 60 दिन का नोटिस देना होगा।
- यदि आप अपने अपार्टमेंट में तीन साल से अधिक समय से रह रहे हैं तो आपका पट्टा समाप्त करने के लिए 120 दिन का नोटिस देना होगा।

ये नियम सभी किरायेदारों पर लागू होते हैं, चाहे उनके पास लिखित रूप से एक वर्ष का पट्टा हो या अनौपचारिक रूप से महीने-दर-महीने का पट्टा हो। यदि बेदखली की प्रक्रिया किराये का भुगतान न करने या पट्टे के अन्य उल्लंघन के कारण शुरू हुई हो तो यह लागू नहीं होता।

यदि मकान मालिक ज़रूरी सूचना देने में विफल रहता है, तो किरायेदारों को ज़रूरी सूचना अवधि के लिए अपार्टमेंट में बने रहने या ज़रूरी सूचना अवधि के लिए पूर्व किराया का भुगतान करने का अधिकार है।



बेदखली संबंधी सहायता

Chicago.gov/Eviction

- 1. खुद को बेदखल न करें-** यदि आपको बेदखली का नोटिस मिले तो जान लें कि केवल शेरिफ ही बेदखली कर सकता है। आपके मकान मालिक द्वारा आपको घर से निकालने का प्रयास करना गैर-कानूनी है।
- 2. कानूनी सहायता प्राप्त करें -** आवास और ऋण के लिए Cook County कानूनी सहायता मकान मालिकों और किरायेदारों को आवास और ऋण संबंधी मुद्दों को सुलझाने में मदद करने के लिए एक निःशुल्क संसाधन है। कृपया cookcountylegalaid.org पर जाएं या 855.956.5763 पर कॉल करें। किरायेदारों के लिए कानूनी सहायता rentervention.com पर उपलब्ध है या 866.773.6837 पर «hi» लिखकर भेजें।

लॉकआउट क्या है?

जब भी मकान मालिक किसी आवासीय किरायेदार के घर या अपार्टमेंट के संबंध में निम्नलिखित में से कोई भी कार्रवाई करता है या करने की धमकी देता है, तो "लॉकआउट" की जाती है:

- ताले बदलना और अक्षम करना
- किसी भी प्रवेश द्वार को अवरुद्ध करना
- दरवाजे या खिड़कियाँ हटाना
- गर्मी, बिजली, गैस, गर्म या ठंडा पानी, पाइपलाइन और फोन सेवा सहित इस्तेमालिता सेवाओं को बंद करना या उनमें हस्तक्षेप करना
- उपकरण या फिक्सचर हटाना
- किरायेदार की निजी संपत्ति हटाना
- किरायेदार या उनकी संपत्ति के विरुद्ध हिंसा का प्रयोग करना या धमकी देना
- संपत्ति को दुर्गम या रहने योग्य न बनाने वाला कोई अन्य कार्य

मैं लॉकआउट की रिपोर्ट कैसे करूँ?

लॉकआउट अवैध है। प्रभावित किरायेदारों को 311 पर कॉल करके लॉकआउट की घटना का विवरण देते हुए औपचारिक पुलिस रिपोर्ट दर्ज करानी चाहिए।



रेजिडेंशियल लैंडलॉर्ड और टेनेंट आर्डिनैस (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

अध्यादेश के अंतर्गत कौन सी किराये की यूनिट्स आती हैं?

- लिखित या मौखिक पट्टे वाली किराये की यूनिट्स (सभी सब्सिडी वाली यूनिट्स जैसे कि CHA, IHDA, सेक्शन 8 हाउसिंग चॉइस वाउचर, आदि सहित)

इसके सिवाय

- छ: या उससे कम यूनिट्स वाली मालिक-कब्जे वाली इमारतों में यूनिट्स।
- होटल, मोटल और रूमिंग हाउस में यूनिट्स, जब तक कि मासिक आधार पर किराया न दिया जाए और यूनिट 32 दिनों से अधिक समय तक अधिभोग में न हो।
- स्कूल छात्रावास कक्ष, आश्रय स्थल, कर्मचारी आवास और गैर-आवासीय किराये की संपत्तियां।
- स्वामी-अधिकृत सहकारी समितियां और कॉन्डोमिनियम।

अध्यादेश के तहत किरायेदार के सामान्य कर्तव्य क्या हैं?

किरायेदार, किरायेदार के परिवार और आमंत्रित अतिथियों को नगरपालिका संहिता के प्रावधान द्वारा किरायेदारों पर विशेष रूप से लगाए गए सभी दायित्वों का पालन करना होगा, जो आवासीय इकाइयों पर लागू होते हैं, जिसमें धारा 7-28-859 भी शामिल है:

- किरायेदार के अपार्टमेंट में धुआं और कार्बन मोनोऑक्साइड डिटेक्टरों में कार्यशील बैटरियां खरीदना और स्थापित करना।
- यूनिट को सुरक्षित और स्वच्छ रखना।
- सभी उपकरणों और सुविधाओं का उचित तरीके से उपयोग करना।
- जानबूझकर या लापरवाही से यूनिट को क्षति न पहुंचाना।
- अन्य निवासियों को परेशान न करना।

अध्यादेश के तहत मकान मालिक के सामान्य कर्तव्य क्या हैं?

- किरायेदार को मालिक या प्रबंधक का नाम, पता और टेलीफोन नंबर लिखित रूप में देना।
- फॉरक्लोज़र शिकायत प्राप्त होने के सात (7) दिनों के भीतर, फौजदारी शिकायत का विषय बनने वाले परिसर के मालिक या मकान मालिक को परिसर के सभी किरायेदारों को लिखित रूप में यह बताना होगा कि फौजदारी कार्रवाई दायर की गई है। मालिक या मकान मालिक को भी किरायेदार द्वारा पट्टे पर हस्ताक्षर करने से पहले लिखित रूप में फॉरक्लोज़र मुकदमे की सूचना देनी होगी।

- नए या नवीकरण करने वाले किरायेदारों को इसके बारे में नोटिस देना
 - 1) पिछले 12 महीनों में शहर द्वारा जारी किए गए कोड उद्धरण;
 - 2) लंबित आवास न्यायालय या प्रशासनिक सुनवाई कार्यवाही;
 - 3) सम्पूर्ण अधिभोग के दौरान भवन में पानी, बिजली या गैस सेवा बंद रहेगी।
- नगर निगम संहिता के सभी लागू प्रावधानों के अनुपालन में संपत्ति का रखरखाव करना।
- किसी किरायेदार को मौजूदा अनुबंध समाप्त होने से 90 दिन से अधिक पहले अनुबंध को नवीनीकृत करने की आवश्यकता नहीं होगी।
- यदि किराये के अनुबंध का नवीनीकरण नहीं किया जाएगा, या किराये की दर में वृद्धि की जाएगी, तो किरायेदार को कम से कम 30 दिन का समय दिया जाएगा, यदि किराएदार अपार्टमेंट में छह महीने तक रहा है; यदि किराएदार अपार्टमेंट में छह महीने से अधिक से तीन साल तक रहा है, तो 60 दिन का समय दिया जाएगा; और यदि किराएदार अपार्टमेंट में तीन साल से अधिक समय तक रहा है, तो 120 दिन का समय दिया जाएगा।
- निषिद्ध पट्टा प्रावधानों को लागू न करना।
- खटमल संबंधी शिक्षा। इस 2013 संशोधन अध्यादेश की प्रभावी तिथि के बाद किसी आवासीय यूनिट के लिए किए गए या नवीकृत किसी भी किराये के समझौते के लिए, ऐसे समझौते को करने या नवीकृत करने से पहले, मकान मालिक या उसकी ओर से ऐसे समझौते में प्रवेश करने के लिए अधिकृत कोई भी व्यक्ति ऐसे किरायेदार को स्वास्थ्य विभाग द्वारा धारा 7-28-860 के अनुसार तैयार किए गए खटमल की रोकथाम और उपचार पर सूचनात्मक विवरणिका उपलब्ध कराएगा।



मकान मालिक का पहुँच का अधिकार

- किरायेदार को डाक, टेलीफोन, लिखित नोटिस या सद्भावनापूर्वक सूचना प्रदान करने के लिए तैयार किए गए अन्य माध्यम से दो दिन का नोटिस प्राप्त करने पर मकान मालिक को उचित पहुँच की अनुमति देनी चाहिए।
- यदि सामान्य क्षेत्रों या अन्य यूनिट्स पर मरम्मत कार्य के लिए ऐसी पहुँच की आवश्यकता हो, तो सभी प्रभावित किरायेदारों को एक सामान्य नोटिस दिया जा सकता है।
- किसी आपातकालीन स्थिति में या जहां कहीं और मरम्मत के लिए अप्रत्याशित रूप से प्रवेश की आवश्यकता हो, तो मकान मालिक को प्रवेश के बाद दो दिनों के भीतर सूचना देनी होगी।

सिक्योरिटी डिपॉजिट्स और अग्रिम भुगतान किराया

- मकान मालिक को किरायेदार को सुरक्षा जमा की रसीद देनी होगी, जिसमें मालिक का नाम, रसीद प्राप्त होने की तारीख और आवास यूनिट का विवरण शामिल होगा। रसीद पर सिक्योरिटी डिपॉजिट स्वीकार करने वाले व्यक्ति के हस्ताक्षर होने चाहिए।
- हालाँकि, यदि सिक्योरिटी डिपॉजिट राशि का भुगतान इलेक्ट्रॉनिक फंड ट्रांसफर के माध्यम से किया जाता है, तो मकान मालिक इलेक्ट्रॉनिक रसीद दे सकता है। इलेक्ट्रॉनिक रसीद में आवास यूनिट का विवरण होना चाहिए, जमा की राशि और तारीख बताई जानी चाहिए, तथा उस पर इलेक्ट्रॉनिक या डिजिटल हस्ताक्षर होना चाहिए।
- हालाँकि, मकान मालिक पहले महीने के किराए और सिक्योरिटी डिपॉजिट का भुगतान एक चेक या एक इलेक्ट्रॉनिक फंड ट्रांसफर में स्वीकार कर सकता है और ऐसे किराए और सिक्योरिटी डिपॉजिट को एक खाते में जमा कर सकता है, यदि मकान मालिक ऐसी स्वीकृति के 5 दिनों के भीतर सिक्योरिटी डिपॉजिट को एक अलग खाते में स्थानांतरित कर देता है।
- मकान मालिक को सभी सिक्योरिटी डिपॉजिट राशि इलिनॉय (Illinois) स्थित किसी वित्तीय संस्थान में संघीय बीमाकृत ब्याज वाले खाते में रखनी होगी। सिक्योरिटी डिपॉजिट और ब्याज को मकान मालिक की संपत्ति के साथ नहीं मिलाया जाएगा।
- लिखित किराये के समझौते में उस वित्तीय संस्थान का उल्लेख होना चाहिए जहां सिक्योरिटी डिपॉजिट राशि जमा की जाएगी। यदि कोई लिखित किराया समझौता नहीं है, तो मकान मालिक को सिक्योरिटी डिपॉजिट प्राप्त करने के 14 दिनों के भीतर लिखित रूप में किरायेदार को ऐसी जानकारी प्रदान करनी होगी। यदि सिक्योरिटी डिपॉजिट राशि किसी अन्य वित्तीय संस्थान को हस्तांतरित की जाती है, तो मकान मालिक को हस्तांतरण के 14 दिनों के भीतर किरायेदार को नए वित्तीय संस्थान का नाम और पता बताना होगा।
- मकान मालिक को सिक्योरिटी डिपॉजिट्स और छह महीने से अधिक अवधि के अग्रिम भुगतान वाले किराये पर वार्षिक ब्याज देना होगा।
- मकान मालिक को जो ब्याज दर चुकानी होगी, वह प्रत्येक वर्ष नगर नियंत्रक द्वारा निर्धारित की जाती है।



- सिक्योरिटी डिपाजिट से क्षति के लिए व्यय की कटौती करने से पहले, मकान मालिक को किरायेदार द्वारा आवास खाली करने की तिथि से 30 दिनों के भीतर क्षति का विस्तृत विवरण किरायेदार को उपलब्ध कराना होगा।
- मकान मालिक को किरायेदार द्वारा मकान खाली करने की तिथि से 45 दिनों के भीतर सभी सिक्योरिटी डिपाजिट राशि और अपेक्षित ब्याज (यदि कोई हो) वापस करना होगा, जिसमें से बकाया किराया और क्षति व्यय को घटा दिया जाएगा।
- आग लगने की स्थिति में, मकान मालिक को किरायेदार द्वारा किराये के समझौते की समाप्ति की सूचना दिए जाने की तिथि से सात दिनों के भीतर, समस्त सिक्योरिटी डिपाजिट और अपेक्षित ब्याज (यदि कोई हो) वापस करना होगा, जिसमें से बकाया किराया और क्षति के लिए व्यय को घटा दिया जाएगा।
- किसी मकान मालिक द्वारा आवासीय अचल संपत्ति की बिक्री या किसी अन्य निपटान की स्थिति में, उत्तराधिकारी मकान मालिक मूल मकान मालिक को भुगतान किए गए किसी भी सिक्योरिटी डिपाजिट या अग्रिम किराए के लिए किरायेदार के प्रति उत्तरदायी होगा। उत्तराधिकारी मकान मालिक को 14 दिनों के भीतर लिखित रूप में किरायेदार को सूचित करना होगा कि जमा राशि या पूर्वभुगतान किया गया किराया उत्तराधिकारी मकान मालिक को हस्तांतरित कर दिया गया है। मूल मकान मालिक तब तक जमा राशि या पूर्वदत्त किराये के लिए उत्तरदायी रहता है, जब तक कि मूल मकान मालिक जमा राशि या पूर्वदत्त किराये को उत्तराधिकारी मकान मालिक को हस्तांतरित नहीं कर देता है और किरायेदार को ऐसे हस्तांतरण की उचित सूचना नहीं दे देता है।
- सिक्योरिटी डिपाजिट पर किरायेदार को दिए गए ब्याज की अपर्याप्त राशि को ठीक करने के अधीन, यदि मकान मालिक निर्दिष्ट सिक्योरिटी डिपाजिट आवश्यकताओं का पालन करने में विफल रहता है, तो किरायेदार को सिक्योरिटी डिपाजिट राशि के दो गुना के बराबर क्षतिपूर्ति और ब्याज दिया जाएगा।

गर्मी संबंधी अध्यादेश

Chicago.gov/Heat

गर्मी की आवश्यकता कब होती है?

गर्मी संबंधी अध्यादेश 15 सितम्बर से 1 जून तक लागू रहेगा। इस अवधि को अक्सर “गर्मी का मौसम” कहा जाता है।

गर्मी संबंधी अध्यादेश किसी भवन को गर्म मौसम के दौरान गर्मी संबंधी उपकरणों को बंद करने या कूलिंग उपकरणों (एयर कंडीशनिंग) को संचालित करने से नहीं रोकता है, जब तक कि आवश्यक आंतरिक तापमान बनाए रखा जाता है।

गर्मी की आवश्यकता कहाँ है?

गर्मी संबंधी अध्यादेश के अनुसार सभी रहने योग्य स्थानों, शौचालय कक्षों, घरों के अंदर बाथरूमों, अपार्टमेंटों, होटल के कमरों और आंतरिक कार्यस्थलों में गर्मी की आवश्यकता होती है।

कितनी गर्मी?

गर्मी की आवश्यकताएं भवन और हीटिंग प्रणाली के प्रकार के आधार पर अलग-अलग होती हैं, लेकिन सभी के लिए सुबह 8:30 बजे से रात 10:30 बजे तक तापमान कम से कम 68°F और रात 10:30 बजे से सुबह 8:30 बजे तक कम से कम 66°F होना आवश्यक है।

गर्मी कैसे प्रदान करें?

गर्मी संबंधी अध्यादेश में ऐसे ताप स्रोतों को निर्दिष्ट किया गया है जिनका उपयोग न्यूनतम ताप आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए नहीं किया जा सकता। ये हैं खाना पकाने के उपकरण, घरेलू जल तापन उपकरण, और पोर्टेबल स्पेस हीटर।

सभी मामलों में, हीटिंग उपकरणों को अच्छी कार्यशील स्थिति में रखना भवन मालिक (मकान मालिक) की जिम्मेदारी है।

क्या पोर्टेबल स्पेस हीटर की अनुमति है?

पोर्टेबल स्पेस हीटर का इस्तेमाल गर्मी संबंधी अध्यादेश की न्यूनतम तापमान आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए नहीं किया जा सकता है।

क्या होगा यदि हीटिंग उपकरण अचानक टूट जाए?

यदि आप किरायेदार हैं: यदि हीटिंग उपकरण खराब हो या खराब हो जाए तो अपने मकान मालिक को तुरंत सूचित करें। गर्मी को जल्दी बहाल किया जाना, आपके और उनके दोनों के हित में है।

यदि आप मकान मालिक हैं: अपने किरायेदारों से स्पष्ट रूप से और बार-बार बात करें कि आप गर्मी बहाल करने के लिए क्या कर रहे हैं। आप पोर्टेबल इलेक्ट्रिक स्पेस हीटर, किराया क्रेडिट (बिजली के उपयोग के लिए) और/या वैकल्पिक आवास उपलब्ध कराना चाह सकते हैं। किरायेदारों के साथ संचार और हीटिंग उपकरण की मरम्मत होने तक नुकसान को कम करने के लिए आपके द्वारा उठाए गए उपायों पर न्यायाधीश या सुनवाई अधिकारी द्वारा जुर्माना राशि निर्धारित करते समय विचार किया जा सकता है यदि आपको गर्मी संबंधी अध्यादेश का उल्लंघन करने के लिए उद्धृत किया जाता है।



कूलिंग संबंधी अध्यादेश

Chicago.gov/cooling

जिन दिनों शिकागो का ताप सूचकांक 80F से अधिक हो जाता है, तो कुछ आवासीय भवनों में सभी अपार्टमेंटों में एयर कंडीशनिंग की व्यवस्था करनी होती है या एक वातानुकूलित इन्डोर आम सभा क्षेत्र होना चाहिए, जिसे कूलिंग सेंटर के रूप में जाना जाता है।

किन भवनों में एयर कंडीशनिंग या कूलिंग सेंटर होना आवश्यक है?

- संघीय निष्पक्ष आवास अधिनियम के तहत “वृद्ध व्यक्तियों के लिए आवास” के रूप में संचालित इमारतें
- 100 या अधिक अपार्टमेंट वाली इमारतें
- 80 फीट से अधिक ऊंची इमारतें

यदि आपके घर में खतरनाक रूप से गर्मी है, तो 3-1-1 का इस्तेमाल करें:

- निकटतम सिटी कूलिंग सेंटर का स्थान जानने के लिए
- वरिष्ठ नागरिक के स्वास्थ्य की जांच हेतु अनुरोध के लिए
- कूलिंग आवश्यकताओं के उल्लंघन की रिपोर्ट करने के लिए

संरक्षित वर्ग और आवास भेदभाव

यदि आपको लगता है कि आप आवास भेदभाव का शिकार हुए हैं, तो इसे नज़रअंदाज़ न करें; CCHR को 312-744-5879 या cchr@cityofchicago.org पर इसकी रिपोर्ट करें

इन संरक्षित वर्गों के आधार पर आवास में भेदभाव करना अवैध है:

जाति	वैवाहिक स्थिति	लिंग
वंशावली	सैन्य स्थिति	लिंग पहचान
धर्म	रंग	पैतृक स्थिति
आयु (40 से अधिक)	राष्ट्रीय मूल	आय का स्रोत
यौन रुझान	अक्षमता	

निषिद्ध कार्यों में निम्नलिखित शामिल हैं:

- बेचने या किराये पर देने से इनकार करना
- किराये में अलग-अलग नियम या शर्तें जैसे कि उच्च सुरक्षा जमा, सह-हस्ताक्षरकर्ता, या उच्च आय आवश्यकताएं
- किराये की इकाई की मरम्मत करने से इनकार करना
- भेदभावपूर्ण कारणों से किरायेदार को बेदखल करना
- संपत्ति के मालिक या उनके एजेंटों द्वारा किरायेदार का यौन उत्पीड़न

किरायेदारों और मकान मालिकों के लिए उपयोगी नंबर

- DOH किराये के अधिकार संबंधी हॉटलाइन 312-742-RENT (312-742-7368)
- मेट्रोपॉलिटन टेनेंट्स ऑर्गनाइजेशन हॉटलाइन 773-292-4988 पर, सोमवार से शुक्रवार, 1:00 pm-5:00 pm तक खुली रहती है
- Cook County कानूनी सहायता आवास और ऋण के लिए 855-956-5763
- 211 पर सिटी और Cook County संसाधन कनेक्शन

DOH से संपर्क करें

ईमेल: DOH@CityofChicago.org

फ़ोन: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

