

বাড়িতে মেরামত সমস্যা	৫৮%
আদালতে নেয়া হয়েছে	২০%
মৌলিক পরিষেবা (গ্যাস,গরম পানি, তাপ ইত্যাদি) ছাড়াই বসবাস করছেন	৫৩%
দুরোধ্য ভাষায় নোটিশ পেয়েছেন	১৭%
বাড়ি মালিক বা তার কর্মচারী দ্বারা মৌখিক বা অন্যান্য ভাবে হয়রানীর শীকার হয়েছে	১৯%
বাড়ির রক্ষণাবেক্ষণ সেবা হ্রাস বা নেই	৩৫%

একটি ফোকাস গ্রুপে অংশগ্রহণকারী জানান,কিভাবে তারা তাদের জমির মালিক দ্বারা হুমকি এবং হয়রানীর শীকার হচ্ছেন ।

- যখন থেকে তিনি (নতুন জমির মালিক) ভবনটি কিনেছেন,আমি আপনাকে বলতে পারবনা যে কতবার তারা আমাকে আদালতে নিয়েছে । এমনকি ভাড়া পরিশোধের এক সপ্তাহের দেরীতেও তারা আমার বাসায় লিখিত নোটিশ পাঠায়। যেখানে ৫ দিনের মধ্যে ভাড়া পরিশোধ না করলে আমাকে বাড়ি ছাড়া করার হুমকি দেয় । এরপর তারা আমাকে ক্রমাগত ফোন করে এবং ভাড়া বা বিল পরিশোধে লিখিত নোটিশ পাঠানোর মাধ্যমে বিরক্ত করা শুরু করে। তারা ভবনটি কেনার পর থেকেই ভাড়াটিয়াদের প্রতি অনেক বড় বড় পরিবর্তন এসেছে । এসব কারণে আমি শান্তিতে ঘুমোতে পারিনা । - Queens Focus Group এ অংশগ্রহণকারী ।

“PREDATOR EQUITY ” তাদের ভবন গুলোকে একত্রিত করে মার কারণে ভাড়াটিয়ারা নানা রকম দুর্ভোগ, অনিরাপত্তা এবং অকার্যকর অবস্থার সম্মুখীন হতে পারে ।

জরিপে উত্তরদাতারা তাদের বাড়ির নিম্নোক্ত অবস্থা প্রতিবেদনে উল্লেখ করেন ।

বিল্ডিং এর গাঠনিক অবস্থা	□□□□□□□□□□ □□□□ □□□□ এই□□□□□□ □□□□□□□□:
ফুটো/ছিদ্র	৪১%
বিবর্ণ রঙ / দেয়ালে ফাটল	৪৬%
দরজার লকে সমস্যা	৫৮%
দালান নির্মাণ পরবর্তী ধ্বংসাবশেষ হল পথে	৩৯%
ছাঁচ	২৪%
ইঁদুর / ছাড়পোকা	৬৮%

অপরিষ্কার বিল্ডিং	৪৭%
-------------------	-----

একটি ফোকাস গ্রুপে অংশগ্রহণকারী তার বিল্ডিং এ অনিরাপদ বাসবাসের করুন বর্ণনা দিয়েছেন -

- সেই রাত গুলোতে ঘুমিয়ে পরা কতখানি ভয়রে হয় যখন আপনি জানেন যে, আপনার বাড়ির গ্যাসের লাইনটিতে দীর্ঘস্থায়ী ছিদ্র ছিল। যা ভবনটিতে বিস্ফোরনের মত ঘটনাও ঘটতে পারত। আমি সবসময় অগ্নিকান্ডের আশংকায় রয়েছি কারণ ২০০৩ সালে আমাদের পাশের বিল্ডিং এ একটি ভয়ংকর অগ্নিকান্ডের ঘটনা দেখেছি। যখন সদ্য সংস্কারকৃত অ্যাপার্টমেন্টে কল্লি বাজে শ্রমকি এনে, তরুটিপূর্ণ কাজ করায়। যার ফলে একজন তরুণীর শরীরের ৮০% পুড়ে যায়। তখন এটা সত্যিই ভীতিকর হয়ে দাঁড়ায়। - Manhattan Focus Group এ অংশগ্রহণকারী।

দুর্নীতিবাজ ও “PREDATORY EQUITY” জমির মালিকেরা ভবনগুলির মেরামত ও নিরাপত্তা সংক্রান্ত সমস্যাগুলি উপেক্ষা করে এবং যতটুকুও বা করে তাও প্রায়ই নিকৃষ্ট মানের হয়।

- ৫৮% উত্তরদাতাদের বাড়ি মেরামতে সমস্যা হয়েছে।
- *যেসব জমির মালিকেরা মেরামতের জন্য লোক পাঠিয়েছেন তাদের মধ্যে ৬০% এর মেরামতের মানে সন্তুষ্ট ছিলেন না।

*বাড়ির মালিক বা ব্যবস্থাপনার প্রতিষ্ঠান গুলোর জোড়পূর্বক ভাড়া বৃদ্ধি বা অন্যান্য আর্থিক খাতে বিল যোগ করতে বাধ্য করে।

“PREDATORY EQUITY” মালিকেরা ভাড়া বাড়িয়ে দীর্ঘমেয়াদী ভাড়াটেকদের উচ্ছেদের চেষ্টা চালাচ্ছে:

- উত্তরদাতাদের অর্ধেকেরও বেশীর (৫৭%) গত দুই বছরে ভাড়া বৃদ্ধি পেয়েছে। (সেই সময়ে ভাড়া নিরদেশিকা বোর্ড কর্তৃক স্থির ভাড়া নির্ধারণের পরেও)
- ২৭% উত্তরদাতা রিপোর্ট করেন যে, তারা কতটা অর্থ প্রদান করতে হবে তা নিয়ে বিভ্রান্তিতে রয়েছেন।

মাসিক ভাড়া ছাড়াও অতিরিক্ত ফি যোগ করা:

ফি এর ধরন	মাদের চার্জ করা হয়েছে (%)
এয়ার কন্ডিশনার	১৭%
প্রধান রাজস্ব উন্নতি *(দেখুন)	২৩%
বিলম্ব ফি	৩৮%

“অগ্রাধীকার মূলক ভাড়া” প্রদান করা এবং হঠাত করেই তা প্রত্যাহার করা, ভাড়াটিয়াদের কারন ছারাই ভাড়া বাড়ানোর তথ্য তুলে ধরা হল -

- জরিপে উত্তরদাতাদের প্রায় এক পঞ্চমাংশ (২১%) একটি অগ্রাধিকার মূলক ভাড়া প্রদান করেন এবং আরো ১৪% এটি স্বার্থগত ভাড়া কিনা তা নিয়ে অনিশ্চিত।

একটি ফোকাস গ্রুপে অংশগ্রহণকারী তাদের অগ্রাধিকার মূলক ভাড়া গ্রহণের অভিজ্ঞতা বর্ণনা করেন -

- আমার বলিডিং এ অর্থনৈতিক ছাড়া আর কোন পরিবর্তন ঘটেনি। তারা এপার্টমেন্ট মরোমত ও ভাড়া বাড়ানোর ব্যপারে শূন্য পুরনো ভাড়াটয়ীদের খোঁজ করেন। আগে আমি অগ্রাধিকার মূলক ভাড়া প্রদান করতাম। হঠাৎ একদিন তিনি আমাকে "আপনি হেরে গেছেন, আপনার কোন অগ্রাধিকার নেই" লিখে একটি চিঠি পাঠানেন এবং তাদের ইচ্ছে অনুযায়ী ভাড়া বাড়াতো চান। - Brooklyn Focus Group এ অংশগ্রহণকারী।

বাড়ি মালিকি বা ব্যবস্থাপনা প্রতিষ্ঠান ভাড়াটয়ীদের দ্বারা সংগঠিত প্রচেষ্টাকে ব্যহত করার জন্য ভয়ভীতি দেখানোর চেষ্টা করেন।

- ৪১% উত্তরদাতা রিপোর্ট করেন যে, তাদের ভবনরে ভাড়াটে সংস্থাটি থেকে জমির মালিকের বিরুদ্ধে আইনি ব্যবস্থা গ্রহণে অংশগ্রহণ করায় তারা অনরাপত্তা অনুভব করছিলেন।

একটি ফোকাস গ্রুপে অংশগ্রহণকারী বর্ণনা করেন কভাবে সুপার, জমির মালিকের কর্মচারী হিসেবে কাজ করে তাদের বলিডিং এর ভাড়াটে এ্যাসোসিয়েশনের মতিং ব্যহত করার চেষ্টা করছেন।

- আমাদের সভায় একটা সময় মনে হয়েছিল আমাদের কেউ দেখছে না। কিন্তু দৃশ্যত তারা আমাদের সভাস্থলে একটি ভিডিও ক্যামেরা রেখেছিল। আমাদের বঠেকরে মাঝখানে, আমাদের সুপার একজন উন্মাদ ব্যক্তির মত বেড়িয়ে এসে চিৎকার করে বললেন, "আপনারা কি করছেন?"
আমরা প্রতিক্রিয়া জানালাম, "সেটা আপনার কাজ না"। তারপর তিনি ঘোষণা করেন যে, তিনি মতিং ডেকে এর বিরুদ্ধে ব্যবস্থা নবেন। ফলে সবাইকে শেষ পর্যন্ত সেই মতিং বাতলিরে সদিধান্ত নয়া হয়। Queens Focus Group এ অংশগ্রহণকারী।

"PREDATORY EQUITY" ভাড়াটয়ীদের উপর একটি মানসিক চাপ সৃষ্টি করে আসছে।

একটি ফোকাস গ্রুপে অংশগ্রহণকারী তার অনুভূতির বর্ণনা করেন -

- তারা যতো করছেন সেটা অনেকটা আগ্রাসনের মত। এটা যনে ছোট ব্যপার - একটুকরো কাগজের মত। এটা কাটা সাজানো মৃত্যুর মত। সেখানে আপনার নিজেকে আমন্ত্রণ মনে হবনো। আপনার মনেই হবনো যে, তারা ভাড়াটয়ী হিসেবে আপনাকে মূল্য দিচ্ছে। এমনকি আপনি কোন ভুলও করছেন না। Brooklyn Focus Group এ অংশগ্রহণকারী।

যাইহোক, অন্যের সাথে সংগঠিত ভাড়াটয়ীদের তাদের বলিডিং এবং জীবন মানের পরিবর্তন ঘটবে।

- ৬০% উত্তরদাতা রিপোর্ট করেন যে, তারা তাদের বলিডিং এর টেন্যান্ট এসোসিয়েশনের সদস্য।

একটি ফোকাস গ্রুপের অংশগ্রহণকারী সংগঠনের ইতিবাচক প্রভাব বর্ণনা করেন -

- সাংগঠনিক প্রতিষ্ঠান থেকে সংগঠক] আমাদের বলিডিং এ আসুন এবং জিজ্ঞাসে করুন "এখানে কোন কাজ শুরু করা উচিত বা ঠিকি ভাবে করা হবে সেই চিন্তা করার লিডার কে?" "সটো আমি, আমি লিডার" আমি বললাম। যখন ঐ লোকটি ওখানে পৌছানো, আমি ভবেছিলাম এখানে আমার অভিবাবক দবেদুতা আসুন কাজ শুরু করি এবং আমরা কাজ শুরু করলাম। এবার আপনি বুঝতে পারবেন সবকিছু কত তারাতারি ঠিকি হয়ে যায়। - Queens Focus Group অংশগ্রহণকারী

সমাধান: NYC কে নির্ধারণ এবং আইনের প্রনয়ন

আমাদের গবেষণায় দেখানো হয়েছে যে শহর জুড়ে "Predator equity" বিভিন্ন ধরনের হয়রানি কৌশল প্রয়োগ করে, ভাড়া বাড়ানো, ক্রয়-বিক্রয়, এবং সংগঠন দমনের মাধ্যমে ভাড়া-স্থিতিশীল ভাড়াটেদের উচ্ছেদ করেছে। এটিকে মোকাবেলার জন্য, স্টেবিলাইজিং NYC ট্রাসকারী ইকুইটি জমির মালিকদের উপর নজরদারির পাশাপাশি বিপজ্জনক ইকুইটি ক্রয়ের অর্থায়নকারী ঋণদাতা আইনগুলি খসড়ার জন্য নির্বাচিত কর্মকর্তাদের একটি দল, ক্যাপিটেডি ইকুইটি (PREDATORY EQUITY) -এর সাথে কোয়ালিশন অব ডিগ্রি ইকুইটি (PREDATORY EQUITY) এর সাথে কাজ করছে। সিটি কাউন্সিলকে নমিনে-কৃত বলিগুলা সমর্থন এবং পাস করতে হবে, এবং "PREDATORY EQUITY" শেষ করার এবং ভাড়াটেদের রক্ষা করার জন্য NYC এর কাজকে স্থিতিশীল করার জন্য তহবিল অব্যাহত রাখতে হবে।

- সিটি কাউন্সিলকে সমর্থন করা এবং ইন্ট্রো ১২১০ পাস করতে হবে - মালিক ওয়াচ তালিকা। এই বিল একাধিক কায় ভবন (6 বা তার বেশি একক) যাদের "PREDATORY EQUITY" অনুশীলনে নিযুক্ত করা হয় মালিকদের জন্য। তাদের ওয়েবসাইটে একটি খসড়া তালিকা তৈরি করতে হাউজিং সংরক্ষণ ও উন্নয়ন (HPD) বিভাগের প্রয়োজন। মালিকদের "মডারটে বুক" বা "উচ্চ বুক" তালিকাতে বিভিন্ন কারণে ভিত্তিতে তালিকাভুক্ত করা হবে।
- সিটি কাউন্সিলকে সহায়তায় পাস করতে হবে Intro 1212 - ঋণকারী ওয়াচ তালিকা। এই বিল তৈরি এবং ঋণদাতা যারা "PREDATORY EQUITY" অনুশীলনে রত মালিকদের আর্থিক সহায়তা প্রদান করে তাদের ওয়েবসাইটে একটি খসড়া তালিকা বজায় রাখার জন্য হাউজিং সংরক্ষণ ও উন্নয়ন (HPD) বিভাগের প্রয়োজন। ঋণদাতা দখোর তালিকা তথ্য যা বাড়িওয়ালার ও ভবন সম্পর্কে ঋণদাতা অর্থায়ন ধারণ করবে এবং এই তথ্য ব্যাংকিং নিয়ম এবং প্রবধান অধীক্ষা ফডোরলে ও রাজ্য সংস্থার সাথে ভাগ করা হবে।
- সিটি কাউন্সিল প্রমাণ এবং সমর্থন পাস 1211- এই বিল একটি অনুমান তৈরি করবে (সত্য বিশ্বাস করা পর্যন্ত অন্যথায় প্রমাণিত) নির্দিষ্ট ভবন ইন্ট্রো 1210 ভাড়াটিয়া হয়রানী সংজ্ঞায়িত মানদণ্ড পূরণ করার জন্য।