

# বেসরকারী ভাড়াটেগণ: আপনার অধিকার জানুন

আমার বাড়িওয়ালা চান আমি বাসা-ভাড়া ছেড়ে চলে যাই

প্রযোজ্য হয়: ইংল্যান্ড  
জুন 2021

যদি আপনার একটি নিশ্চিত স্বল্পকালীন ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকে এবং আপনার বাড়িওয়ালা চান যে আপনি ছেড়ে চলে যান, তাদের অবশ্যই একটি কঠোর আইনি প্রক্রিয়া অনুসরণ করা উচিত। তাদের প্রথমে একটি বৈধ নোটিস দিতে হবে: এটি হতে হবে একটি ধারা 8 নোটিস, যার অর্থ তাদের উচ্ছেদের ভিত্তি প্রমাণ করতে হবে, অথবা "কোনও দোষ নেই" ধারা 21 নোটিস, যা অবৈধ হতে পারে যদি আপনার বাড়িওয়ালা:

1. আপনার ডিপোজিট সঠিকভাবে সুরক্ষিত না করে থাকেন
2. সম্পত্তি সঠিকভাবে লাইসেন্স করেন নি
3. গত ছয় মাসে কাউন্সিলের কাছ থেকে উন্নতির নোটিস বা জরুরি কাজের নোটিস দেওয়া হয়েছে
4. আপনাকে টেন্যান্ট ফিস অ্যাক্ট দ্বারা নিষিদ্ধ ফি ধার্য করেছে
5. আপনাকে একটি গ্যাস সুরক্ষা শংসাপত্র, হাউ টু রেন্ট বুকলেট এবং এনার্জি পারফরম্যান্স শংসাপত্র দেন নি

ধারা 21 নোটিসের বৈধতার জন্য একটি চেকলিস্ট এখানে পাওয়া যাবে: <https://nearlylegal.co.uk/section-21-flowchart/>

## কখন আপনাকে নোটিস প্রদান করা যাবে

যদি আপনার সাময়িক (রোলিং) ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকে, বাড়িওয়ালা যদি ব্রেক শর্ত ব্যবহার করেন বা যদি নির্দিষ্ট মেয়াদ শেষ হয়ে থাকে, তবে ধারা 21 মতে ছেড়ে যাওয়ার নোটিস দেওয়া যেতে পারে। আপনার কাছে পাঠানো নোটিসটির তারিখটি ভাড়া বাড়িতে আসার ও আপনার প্রথম ভাড়াটে হওয়ার কমপক্ষে চার মাস পরে হতে হবে।

নির্দিষ্ট মেয়াদ চলাকালীন, আপনার বাড়িওয়ালা কেবলমাত্র নির্দিষ্ট কারণে, যেমন ভাড়া বকেয়া থাকা বা অসামাজিক আচরণের জন্য আপনাকে উচ্ছেদ করতে পারে।

## আপনাকে কতটা নোটিসের সময় দিতে হবে

1 জুন 2020 থেকে বেশিরভাগ ক্ষেত্রে নোটিশ সময়কাল (ধারা 21 সহ) হল চার মাস (ব্যতিক্রমে অন্তর্ভুক্ত হয় সমাজবিরাধী আচরণ বা ভাড়া বকেয়ার মতো কারণগুলি)। 29 আগস্ট 2020 থেকে 31 মে 2021 এর মধ্যে সাধারণত নোটিস সময়কাল ছিল 6 মাস। 2021 সালের গ্রীষ্ম/শরত্কাল থেকে নোটিসের সময়সীমা পরিবর্তন হবে – সাম্প্রতিকতমটি এখানে দেখুন: <https://www.generationrent.org/i-have-been-asked-to-move-out/>

## নোটিস সময়সীমার শেষে

নোটিস সময়সীমার শেষে আপনার চলে যাওয়ার দরকার নেই। যদি আপনি ভাড়া বাসা ছেড়ে না যান, তবে আপনার বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই আদালতের মাধ্যমে দখলের আদেশের জন্য আবেদন করতে হবে, তারপরেই কেবলমাত্র আদালত দ্বারা নির্ধারিত বেলিফগণ আপনাকে আইনত বাসা ত্যাগ করতে পারে। তবে যদি আপনার বাড়িওয়ালা কোনও দখল আদেশের জন্য আবেদন করেন, তবে আপনি সেটির ব্যয় প্রদানের জন্য দায়বদ্ধ হতে পারেন, তাই বিশেষজ্ঞের পরামর্শ নেওয়ার বিষয়ে বিবেচনা করুন।

28 আগস্ট 2020 তারিখে বা তার আগে আপনার নোটিস জারি করা হলে 6 মাস পরে, 29 আগস্ট 2020 থেকে 31 মে 2021 এর মধ্যে আপনার নোটিস জারি করা হলে 10 মাস পরে এবং 1 জুন 2021 তারিখে বা তার পরে আপনার নোটিস জারি করা হলে 8 মাস পরে নোটিসগুলির মেয়াদ শেষ হবে।

## পজেসন আদালতের শুনানিগুলি

যদি আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে উচ্ছেদ করতে আদালতে যায়, সেখানে একটি 'দখল শুনানি' হবে। আপনি এটি জানবেন কারণ আপনাকে আদালতের কাগজপত্র পাঠানো হবে, যাতে থাকবে:

- 'দখলের দাবি' ফর্মের কপি
- একটি ডিফেন্স ফর্ম
- আপনার আদালতের শুনানির জন্য একটি তারিখ

আদালতগুলির মাধ্যমে উচ্ছেদের চেষ্টা করার জন্য বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই করোনভাইরাস দ্বারা ভাড়াটেরা কীভাবে প্রভাবিত হয়েছে সে সম্পর্কে তথ্য সরবরাহ করতে হবে।

ডিফেন্স ফর্মটি কোনো ভাড়া বকেয়া ব্যাখ্যা করা, করোনভাইরাস আপনাকে কীভাবে প্রভাবিত করেছে এবং আপনার বাড়িওয়ালার 'দখলের দাবি' ফর্মের যা লিখেছেন তা নিয়ে অসম্মত হওয়ার সুযোগ আপনাকে দেবে। আপনার বাড়িওয়ালার যদি সম্পত্তি মেরামত করতে ব্যর্থ হয়, আপনার ডিপোজিট রক্ষা করতে ব্যর্থ হয় বা তারা আপনাকে হরানি করে থাকে, তবে আপনি তার বিরুদ্ধে পাল্টা দাবি করতে পারেন। যদি তা হয় তবে, তাদের আপনার কাছ থেকে বকেয়া অর্থ থেকে আপনার তাদের কাছ থেকে বকেয়া অর্থ দিয়ে হিসাব মেলানো হতে পারে।

যেসব ভাড়াটেরা "অত্যধিক দুর্দশা" কবলিত হয়েছে, তাদের ক্ষেত্রে দখলের তারিখ ছয় সপ্তাহ পর্যন্ত পিছিয়ে যেতে পারে। এছাড়াও, আনুষ্ঠানিক শুনানি হওয়ার আগে বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য সরকার দখল প্রক্রিয়ার অংশ হিসাবে একটি নতুন মধ্যস্থতা পরিসেবা পরীক্ষামূলকভাবে চালাচ্ছে। মধ্যস্থতায় আগ্রহী ভাড়াটেরা যখন পর্যালোচনার দিন বিনামূল্যে আইনী পরামর্শ পাওয়ার সময় এটি উত্থাপন করতে পারে। অন্যথায় যেসব ভাড়াটেরা বৈধ ধারা 21 অনুযায়ী নোটিস পেয়েছেন, তাদের পক্ষে উচ্ছেদকে চ্যালেঞ্জ করার জন্য আর কোনো সুযোগ নেই। বিস্তারিত তথ্য পাওয়া যাবে এখানে: <https://bit.ly/3uQT8aH>

আপনার উচ্ছেদ হওয়ার কোনও কারণ না থাকলে বিচারক মামলাটি খারিজ করে দেবেন। এটি হতে পারে যদি:

- আপনার বাড়িওয়ালা সঠিক পদ্ধতি অনুসরণ না করে থাকেন
- আপনার বাড়িওয়ালা বা তাদের প্রতিনিধি শুনানিতে অংশ না নেন
- আপনি সমস্ত ভাড়া বকেয়া পরিশোধ করেছেন, এবং এটিই দখল দাবির ভিত্তি

বিচারক যদি মামলাটি খারিজ করে দেন, আপনি ভাড়া বাসাতে থাকতে পারেন। যদি বাড়িওয়ালার তারপরেও আপনাকে উচ্ছেদ করতে চায়, তবে তাদের আদালতের প্রক্রিয়া প্রথম থেকেই পুনরায় চালু করতে হবে।

যদি আপনি প্রতি মাসে আপনার ভাড়া এবং বকেয়া ভাড়ার একটি নির্দিষ্ট পরিমাণ পরিশোধ করতে থাকেন, বিচারক তাহলে মামলাটি মূলতুবি করতে পারেন। যেভাবে আদেশ করা হয়েছে তার উপর নির্ভর করে আপনি যদি শর্ত মেনে চলতে ব্যর্থ হন, তবে হয় আপনাকে উচ্ছেদ করা হবে বা আপনার বাড়িওয়ালাকে আদালতে ফিরে আবার আবেদন করতে হবে।

## উচ্ছেদ বলবৎ করা

যদি আদালত কোনো দখলের আদেশ দেয়, তবে বাড়িওয়ালার বেলিফগণকে উচ্ছেদের বলবৎ করার জন্য আবেদন করতে পারার আগে, আপনাকে নিজে থেকে চলে যাওয়ার জন্য আরও কিছুটা সময় দেওয়া হবে। বেলিফগণ 1 জুন 2021 তারিখ থেকে সমস্ত উচ্ছেদের বলবৎ করতে সক্ষম হয়েছে। তাদের অবশ্যই আপনাকে উচ্ছেদের তারিখের 2 সপ্তাহ আগে থেকে নোটিস দিতে হবে।

## কখন উচ্ছেদ অবৈধ হয়

যদি কোনও বাড়িওয়ালাকে উচ্ছেদ কার্যকর করার জন্য আদালত দ্বারা বেলিফ নিয়োগ না করা হয় এবং তারা আপনাকে জোর করে বার করে দিতে চায় অথবা তালা বদল করার চেষ্টা করে, তবে সেটি একটি ফৌজদারি অপরাধ হয়।

বাড়িওয়ালার কখনও কখনও দখলকারীদের ভয় দেখানো বা ইউটিলিটিগুলি বন্ধ করে ফেলে, তাদের ভাড়া বাসা ছেড়ে চলে যেতে বাধ্য করে। এটি হরানি এবং এটিও একটি ফৌজদারি অপরাধ।

হরানি ও অবৈধ উচ্ছেদ রোধে আপনার কাউন্সিল এবং পুলিশ আপনাকে সহায়তা করতে এবং হস্তক্ষেপ করতে পারে। আরও পড়ুন এখানে: <https://ch1889.org/safer-renting/>

প্রকাশের সময় পর্যন্ত এই তথ্যপত্রের তথ্য সঠিক হিসাবে যাচাই হয়েছে। বিস্তারিত সাহায্যের জন্য দেখুন [www.generationrent.org/find\\_expert\\_advice](http://www.generationrent.org/find_expert_advice)