

বেসরকারী ভাড়াটেগণ: আপনার অধিকার জানুন

আমি যখন অন্যের সাথে শেয়ার করি তখন আমার অধিকারগুলি কী কী?

প্রযোজ্য হয়: ইংল্যান্ড
জুন 2021

এই তথ্যপত্রটি ব্যাখ্যা করে:

- আপনার যে বিভিন্ন ধরনের ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকতে পারে (সারণি দেখুন)
- যৌথ ভাড়াটিয়া স্বত্ব সমাপ্ত করা এবং সংশোধন করা
- বাড়িওয়ালার লাইসেন্সিং
- বিল শেয়ারিং
- সহ-আবাসিক বিরোধগুলি

সতর্ক হন: যেহেতু ভাড়াটিয়া স্বত্ব আপনাকে আরও বেশি অধিকার দেয়, কিছু বাড়িওয়ালার আবাসিকদের মিথ্যা বলে যে তাদের লাইসেন্স রয়েছে, কিন্তু তারা ভাড়াটে নয়, এমনকি তারা যে সম্পত্তিতে ভাড়া থাকে তার একচেটিয়া অধিকার থাকলেও এটিকে “ভুলো লাইসেন্স” বলা হয়। আরও পড়ুন এখানে <https://bit.ly/34LdJfI>

যৌথ ভাড়াটিয়ে স্বত্ব সমাপ্ত করা:

- নির্দিষ্ট মেয়াদ ভাড়াটিয়া স্বত্ব কেবলমাত্র তখনই মেয়াদের আগে শেষ করা যেতে পারে, যদি প্রত্যেক স্ট্রেট শেষ করতে সম্মত হয় এবং চুক্তিতে একটি ব্রেক শর্ত থাকে অথবা বাড়িওয়ালার ভাড়াটিয়া স্বত্ব সমাপ্তের সম্মত হয়। সমাপ্তের ক্ষেত্রে সম্পত্তি পুনর্নির্মাণের জন্য বাড়িওয়ালার যুক্তিসঙ্গত ব্যয় মেটাতে একটি ফি ধার্য করতে পারে।
- রোলিং বা সাময়িক ভাড়াটিয়া স্বত্বগুলি এক মাস বা চার সপ্তাহের নোটিসে ভাড়াটেকদের দ্বারা শেষ করা যেতে পারে। যদি কোনো একজন ব্যক্তি ভাড়াটিয়া স্বত্ব ছেড়ে যায় তবে প্রত্যেককে অবশ্যই ছেড়ে চলে যেতে হবে, যদি না বাড়িওয়ালার ঘে/যারা থাকতে চায় তার/তাদের জন্য নতুন ভাড়াটিয়া স্বত্বের মঞ্জুরি দেয়।

ভাড়াটিয়া স্বত্বের মাঝামাঝি সময়ে একটি নতুন ভাড়াটিয়া আসা

- ভাড়াটিয়ারা খালি ঘর ভাড়া নিতে নতুন কাউকে খুঁজে পেতে পারেন। সেই ব্যক্তির জন্য বাড়িওয়ালার রেফারেন্স চেকগুলি পাস করার প্রয়োজন হতে পারে। বাড়িওয়ালার ভাড়াটিয়া স্বত্বের পরিবর্তন করতে কোনো ফিও নিতে পারে, তবে এটির সীমা হয় £50 যদি না তারা যদি তাদের যুক্তিসঙ্গত ব্যয় তাকর থেকে বেশি তা প্রমাণ করতে পারে।

- যদি আপনি কাউকে ভাড়া দেওয়া ছাড়াই অস্থায়ীভাবে থাকতে দিতে চান, অথবা ভাড়া প্রদান করবে এমন সহ-আবাসিক নিতে চান, তবে আপনার ভাড়াটে চুক্তি সেটি অনুমোদন করে কিনা তা দেখে নিন। সাব-লেট করার বিষয়ে আরও নিয়ম জানতে পড়ুন: <https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-a-home/subletting-and-lodging/>
- যদি কোনো ব্যক্তিকে বাড়িওয়ালার এবং অন্যান্য ভাড়াটেকদের সম্মতিতে আইনত ভাড়াটিয়া স্বত্ব যুক্ত করা হয়, অখন তাদের মূল ভাড়াটেকের সমান অধিকার বর্তাবে। তবে, যদি তারা বাড়িওয়ালার অনুমতি ব্যতীত বা ভাড়াটিয়া স্বত্ব যোগ না হয়ে থাকতে শুরু করেন, তবে তাদের অন্যান্য ভাড়াটেকের মতো আইনি অধিকার থাকবে না, তাই তাদের ভাড়া প্রদান বা ইউটিলিটির খরচ দেওয়ার কোনও আইনি বাধ্যবাধকতা নেই।

বাড়িওয়ালার লাইসেন্সগুলি

ইংল্যান্ডের সমস্ত অঞ্চলে, কোনও বেসরকারি বাড়িওয়ালার লাইসেন্সের প্রয়োজন হবে, যখন:

- সেখানে পাঁচ বা ততোধিক সম্পর্কবিহীন লোকেরা সম্পত্তিতে বাস করছেন এবং
- সম্পত্তিতে দুটি বা আরও বেশি পৃথক পরিবার বাস করে
- সম্পত্তি কোনো সেই উদ্দেশ্যে নির্মিত ফ্ল্যাট বা সেই উদ্দেশ্যে নির্মিত শিক্ষার্থীদের থাকার ব্যবস্থা নয়।

কিছু কাউন্সিলের জন্য বাড়িওয়ালাদের লাইসেন্স নেওয়া প্রয়োজন হয়, যদি:

- সম্পত্তিতে তিন বা ততোধিক সম্পর্কবিহীন লোকেরা বসবাস করছেন এবং এটি একটি নির্দিষ্ট পাড়ায় (এটিকে অতিরিক্ত লাইসেন্সিং বলা হয়), অথবা
- সম্পত্তি একটি নির্দিষ্ট পাড়ায় থাকে (এটিকে বাছাই লাইসেন্সিং বলা হয়)।

লাইসেন্স পেতে বাড়িওয়ালাদের কী করা প্রয়োজন?

- প্রমাণ করুন যে আবাসনটি স্বাস্থ্যকর অবস্থায় রয়েছে এবং যতজন ভাড়াটে এতে বসবাস করছে, তার জন্য এটি উপযুক্ত। এর মধ্যে স্মোক অ্যালার্ম, অগ্নিনির্বাপক সরঞ্জাম এবং ফায়ার ডোরের ব্যবস্থা রয়েছে।

- প্রমাণ করুন যে তারা বাড়িওয়ালার হওয়ার জন্য উপযুক্ত।
- নিশ্চিত করুন যে কেবলমাত্র নির্দিষ্ট আকারের কমরগুলিই শয়নকক্ষ হিসাবে ব্যবহৃত হয়। শয়নকক্ষগুলি অবশ্যই কমপক্ষে হওয়া উচিত: 10 বছর বা তার বেশি বয়সী ব্যক্তির জন্য 6.51 বর্গমিটার; 10 বছর বা তার বেশি বয়সী 2 জনের জন্য 10.22 বর্গমিটার; 10 বছরের কম বয়সী শিশুর জন্য 4.64 বর্গমিটার।

যদি বাড়িওয়ালার লাইসেন্স না থাকে বা তিনি লাইসেন্সের আবেদন না করে থাকেন তবে কী হবে?

- বাড়িওয়ালার লাইসেন্সের জন্য আবেদন না করা পর্যন্ত বাড়িওয়ালাকে 12 মাস পর্যন্ত জরিমানা করতে এবং ভাড়াটেকদের বাড়িভাড়া ফেরত দিতে বলা হতে পারে। তাদের কারণ ছাড়াই উচ্ছেদের অনুমতি দেওয়া ধারা 21-এর মাধ্যমে ভাড়াটে উচ্ছেদ থেকেও নিষেধাজ্ঞা দেওয়া হতে পারে।
- ভাড়াটিয়ারা এই ফর্মটির মাধ্যমে লাইসেন্সবিহীন সম্পত্তির এক বছরের মধ্যে ভাড়া ফেরতের আবেদনের জন্য আবেদন করতে পারবেন: www.generationrent.org/rro_applications
- যদি লাইসেন্সিং মানগুলি পূরণ না করা হয়, তবে ভাড়াটিয়ারা হাউজিং হেল্প সেক্টিং সিস্টেম নির্ধারণের জন্য তাদের স্থানীয় কাউন্সিলের পরিবেশগত স্বাস্থ্য বিভাগের সাথে যোগাযোগ করতে পারে।
- বাড়িওয়ালার লাইসেন্সের জন্য আবেদন করেছেন কিনা সেটি আপনার কাউন্সিলের কাছে জেনে নিন।

বিলগুলি

যাদের নাম ইউটিলিটি বিলে রয়েছে, আইনত তাদের অবশ্যই তার অংশের জন্য অর্থ প্রদান করতে হবে। যদি কোনও বাড়ির সহ-আবাসিক তার অংশের জন্য অর্থ প্রদান না করে, তবে এই ভাড়াটি অন্য ভাড়াটিয়া(দের) দেওয়া উচিত। যদি ঋণ বকেয়া থাকে, তবে বাড়িওয়ালার সম্পত্তির কারণে কাছের অর্থ দাবি করার আইনত অধিকার রয়েছে, সেটি যদি তাদের ঋণ নাও হয়। Acasa-র মতো অ্যাপ রয়েছে যা বাড়ির সহ-আবাসিকদের বিলের অর্থ প্রদানের ব্যবস্থা করতে সহায়তা করে থাকে।

সহ-আবাসিকদের বিরোধগুলি

কোনও বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য যদি বাড়ির সহ-আবাসিকদের সাথে আলোচনা করা কার্যকর না হয়, তবে ভাড়াটিয়ারা তাদের বাড়িওয়ালার সাথে কথা বলতে পারেন। যদি বাড়িওয়ালার কোনও হুঁশিয়ারি কাজ না করে, তবে ভাড়াটিয়ারা উচ্ছেদের জন্য অনুরোধ করতে পারে। যেহেতু যৌথ ভাড়াটিয়াগুলি কেবলমাত্র বাড়িওয়ালার সকল ভাড়াটিয়াদের জন্য একসাথে শেষ করতে পারেন, তাই এটি করা খুব কঠিন। যেখানে পৃথক ভাড়াটিয়া স্বত্ব ব্যবহার করা হয়, সেখানে পরিবারের যে সদস্য সমস্যা সৃষ্টি করছেন তাকে অন্য ভাড়াটেকদের উপর কোনও নেতিবাচক প্রভাব ছাড়াই উচ্ছেদ করা যেতে পারে।

চরম ক্ষেত্রে সহায়তা:

যদি বিরোধটি আবাসিক মানুষগুলিকে শারীরিক, মানসিক বা আর্থিক বিপদে ফেলে দেয় তবে পুলিশ বা কাউন্সিলের সাথে যোগাযোগ করলে সহায়তা পাওয়া যাবে।

প্রকাশের সময় পর্যন্ত এই তথ্যপত্রের তথ্য সঠিক হিসাবে যাচাই হয়েছে। বিস্তারিত সাহায্যের জন্য দেখুন www.generationrent.org/find_expert_advice

আপনার বাসার সম্পর্কে জ্ঞাতব্য বিষয়গুলি	যৌথ ভাড়াটিয়া স্বত্ব	পৃথক ভাড়াটিয়া স্বত্ব
আমার ক্ষেত্রে কী ধরনের চুক্তি হবে?	সর্বদা নিশ্চিত স্বল্পকালীন ভাড়াটিয়া স্বত্ব	একটি “বাস করার লাইসেন্স” হতে পারে, যদি শয়নকক্ষ পরিবর্তন করা সম্ভব হয়, অন্য কথায় আপনার কাছে যদি “একচেটিয়া দখলের অধিকার” না থাকে
আপনি কাকে অর্থ দেবেন?	ভাড়া একজন ভাড়াটিয়াকে দেওয়া হয়, তারপরে সে বাড়িওয়ালাকে সমস্ত ভাড়া দেয়	সাধারণত ভাড়া আপনার বাড়িওয়ালাকে সরাসরি দেওয়া হয়
ভাড়া দেওয়ার দায়িত্ব কার?	সম্পত্তির প্রত্যেকেরই ভাড়া দেওয়ার জন্য সমান দায়িত্ব রয়েছে এবং বাড়িওয়ালার সাথে একই চুক্তিতে স্বাক্ষর করেছেন	আপনি যে ঘরে বাস করছেন সেটির ভাড়া দেওয়া আপনার দায়িত্ব (এবং বাথরুম ও রান্নাঘরের মতো শেয়ার করা সুবিধাগুলিতে আপনার অ্যাক্সেস থাকে)
একজন ছেড়ে চলে গেলে কী হবে?	সমস্ত ভাড়াটেকদের এটি দায়িত্ব হবে নতুন ভাড়াটিয়া সন্ধান করা এবং মধ্যবর্তী সময়ে ভাড়া প্রদান	যারা বাস করা বেছে নিয়েছেন/বাস করার অনুমতি পেয়েছেন তাদের প্রভাবিত করবেন না, শুধুমাত্র নতুন ভাড়াটিয়া সম্পর্কে বলার মতো আপনার অধিকার থাকবে না