

রাইট টু বাই (আপনার বাসস্থান খরিদ করার অধিকার)

কাউন্সিল, নিউ টাউন এবং হাউজিং এসোসিয়েশন সহ রেজিস্টার্ড সোশ্যাল
ল্যান্ডলর্ডদের টেন্যান্টদের (ভাড়াটেদের) জন্য একটি নির্দেশিকা



হাউজিং

সূচীপত্র

| | |
|--|----|
| ভূমিকা - রাইট টু বাই (Right to Buy) | 3 |
| সাবধানতা - বাসস্থান খরিদের আগে যেসব বিষয় ভেবে দেখে নিতে হবে | 3 |
| কি ধরনের টেন্যান্ট রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন? | 7 |
| প্রিজার্ড রাইট টু বাই (সংরক্ষিত রাইট টু বাই) | 9 |
| ডিসকাউন্টের নিয়মাবলী | 9 |
| কোয়ালিফাইয়িং পিরিয়ড | 11 |
| আপনার বাসস্থানে আপনার ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক সম্পন্নকৃত কাজের খরচ বাবদ ডিসকাউন্ট থেকে কেটে রাখা (কস্ট ফ্লোর) | 13 |
| ডিসকাউন্ট ফেরতদান | 13 |
| আমি যদি এর আগে খরিদ করে থাকি তাহলে কি হবে? | 15 |
| ল্যান্ডলর্ডের পুণরায় খরিদ করার অধিকার | 15 |
| ফ্ল্যাট অথবা মেইসোসোনেট খরিদ করার ক্ষেত্রে | 15 |
| হাউস খরিদ করার সাথে ফ্ল্যাট অথবা মেইসোসোনেট খরিদের পার্থক্য কি কি? | 15 |
| সার্ভিস চার্জ | 16 |
| সার্ভিস চার্জ সম্পর্কিত অন্যান্য বিষয় | 17 |
| বাসস্থান খরিদের সাথে জড়িত খরচাদি | 18 |
| আমার কি পরিমাণের অর্থ ধার নেওয়ার প্রয়োজন হবে? | 19 |
| ঘরবাড়ির মালিকানার সাথে জড়িত অন্যান্য নিয়মিত খরচ | 20 |
| কাউন্সিল ট্যাক্স এবং ওয়াটার চার্জ | 20 |
| ইন্সুরেন্স | 20 |
| মেরামত এবং রক্ষণাক্ষণ | 21 |
| বাসস্থান খরিদের সাথে জড়িত একাকালীন খরচ | 21 |
| আমি কিভাবে দরখাস্ত করবো (ধারাবাহিক নির্দেশনা) | 22 |
| 1নং স্তর - খরিদের জন্য দরখাস্তকরণ | 22 |
| 2নং স্তর - আপনার ল্যান্ডলর্ডের নোটিস | 23 |
| 3নং স্তর - আপনার ল্যান্ডলর্ডের সেকশন 125 নোটিস | 23 |
| 4নং স্তর - ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের কাছে আপীলকরণ | 24 |
| 5নং স্তর - সেকশন 125 নোটিস সংক্রান্ত প্রশ্নাবলীর মিমাংসা | 25 |
| 6নং স্তর - সার্ভে করিয়ে নেওয়া | 25 |
| 7নং স্তর - আইনগত পরামর্শগ্রহণ | 25 |
| 8নং স্তর - আপনি এর পরে কি করতে চান তা আপনার ল্যান্ডলর্ডকে জানানো | 25 |
| 9নং স্তর - মর্গেজের অনুসন্ধানকরণ | 26 |
| 10নং স্তর - বাসস্থানের খরিদের কাজ সম্পন্নকরণ | 26 |

| | |
|--|----|
| বেচাকেনার কাজে বিলম্ব অথবা সমস্যা | 27 |
| রাইট টু বাই এর ব্যতিক্রমসমূহ | 29 |
| বৃদ্ধ লোকদের থাকার উপযুক্ত ঘরবাড়ি | 29 |
| ভেঙ্গে ফেলা হবে এমন ঘরবাড়ি | 31 |
| রাইট টু বাই এর অন্যান্য ব্যতিক্রম | 32 |
| গ্রামীণ এলাকার বাসস্থানগুলোর ক্ষেত্রে সীমাবদ্ধতা | 34 |
| ক্রটিপূর্ণ বাসস্থান | 34 |
| রাইট টু বাই ল্যান্ডলর্ড | 35 |
| অন্যান্য সরকারী প্রতিষ্ঠান | 36 |
| অন্যান্য যেসব পুস্তিকা আপনার পড়ার দরকার হতে পারে | 39 |
| প্রয়োজনীয় ঠিকানা | 39 |
| মন ঠিক করে নেওয়ায় সাহায্যের জন্য ছক | 42 |
| রাইট টু বাই সম্পর্কে প্রায়ই জিজ্ঞাসা করা হয় এমন প্রশ্নের উত্তর | 43 |



ভূমিকা – রাইট টু বাই (Right to Buy)

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় আপনি বাজারমূল্য থেকে কম মূল্যে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন। টেন্যান্ট (ভাড়াটে) হিসাবে একটি নির্দিষ্ট সময় থেকে বেশি সময় আপনার বাসস্থানে বাস করার জন্য আপনি ডিসাকউন্ট পাওয়ার অধিকারী হবেন।

2004 সালের হাউজিং অ্যাক্টের (গৃহ আইনের) মাধ্যমে পূর্ববর্তী আইন কানুনে পরিবর্তন আনা হয়েছে এবং নতুন নিয়ম কানুন যোগ করা হয়েছে। এই পুস্তিকায় নতুন নিয়মের আওতায় রাইট টু বাই যেভাবে কাজ করে, তা বর্ণনা করা হয়েছে। এই প্রচারপত্রের বিষয়বস্তু এবং তথ্যাদি কেবলমাত্র ইংল্যান্ডে এবং ওয়েলসের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে। এটি যাতে সহজে বোঝা যায়, সেইজন্য আমরা যথাসাধ্য চেষ্টা করেছি – তবে এটি পেশাদার লোকদের পরামর্শের বিকল্প নয়।

রাইট টু বাই সম্পর্কিত আইনের সারাংশ এই পুস্তিকায় তুলে ধরা হয়েছে। সংশ্লিষ্ট আইন কানুন ব্যাপক ভাবে তুলে ধরা হয়নি। যদি আপনি রাইট টু বাই অধিকার প্রয়োগ করে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে চান, তাহলে আমরা সুপারিশ করছি যে আপনার নিজের পরিস্থিতি সম্পর্কে এবং ঘরবাড়ি খরিদের ক্ষেত্রে আইনগত প্রক্রিয়ায় সাহায্যের জন্য স্বতন্ত্র লোকদের কাছ থেকে আইনগত এবং আর্থিক পরামর্শ নেন (চাইলে আপনি এই পুস্তিকার একটি কপি আপনার আইন প্রতিনিধির কাছে পাঠাতে পারেন)। বাজারের বিভিন্ন ধরনের মার্গেজ সম্পর্কেও কোন স্বতন্ত্র লোকের কাছ থেকে পরামর্শ নেন।

লোক্যাল অথোরিটির (কাউন্সিলের) সিকিউর টেন্যান্ট এবং কাউন্সিলের কাছ থেকে রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের কাছ বাসস্থান হস্তান্তরের কারণে কাউন্সিলের যেসব সিকিউ টেন্যান্ট এস্যুর্ড টেন্যান্টে পরিণত হয়েছেন – যেমন ধরুন হাউজিং এসোসিয়েশনের কাছ বাসস্থান হস্তান্তরের কারণে যেসব টেন্যান্ট এস্যুর্ড টেন্যান্টে পরিণত হয়েছেন তাদের প্রতি লক্ষ্য স্থাপন করে রাইট টু বাই প্রচলন করা হয়েছে (9নং পৃষ্ঠায় ‘সংরক্ষিত রাইট টু বাই’ অংশটি দেখুন)।



সাবধানতা – বাসস্থান খরিদের আগে যেসব বিষয় ভেবে দেখে নিতে হবে

আপনি জীবনে যতটি সিদ্ধান্ত নেন তার মধ্যে আপনার বাসস্থান খরিদ করার সিদ্ধান্তটিই সম্ভবত হবে সবচেয়ে বড়। সুতরাং সঠিক সিদ্ধান্ত নিতে যাচ্ছেন কি না, তা সময় নিয়ে বিবেচনা করে নেন।

উদাহরণস্বরূপ, রাইট টু বাই এর মাধ্যমে ঘরবাড়ি খরিদ করতে হলে আপনাকে লৌন বা মর্গেজ নিতে হবে। আপনার বাসস্থানের এটা সেটা ঠিক করা, কাঠামোর বড় ধরনের মেরামত, এবং উন্নয়নের খরচ সহ রক্ষণাবেক্ষণের যাবতীয় খরচ আপনাকেই বহন করতে হবে। আপনি যদি রাইট টু বাই এর মাধ্যমে আপনার ফ্ল্যাট খরিদ করেন, তাহলে প্রত্যেক বছর আপনাকে সার্ভিস চার্জ এবং এর সাথে সাথে বড় ধরনের মেরামত কাজ এবং সংস্কারমূলক কাজের খরচ পরিশোধ করতে হবে।

একজন টেন্যান্ট হিসাবে আপনি হয়তো রেন্ট পরিশোধে হাউজিং বেনিফিট থেকে সাহায্য পেতে পারেন। কিন্তু বাসস্থানের মালিক হিসাবে মর্গেজ পরিশোধের জন্য আপনি হাউজিং বেনিফিট পাবেন না। আপনি ইনকাম সাপোর্ট পাওয়ার যোগ্য হলে আপনি হয়তো আপনার বাসস্থানের ব্যয়ভার বহনেও সাহায্য পাবেন। কিন্তু ইনকাম সাপোর্ট পাওয়ার তারিখ থেকে আরম্ভ করে 39 সপ্তাহ পর্যন্ত বাসস্থানের ব্যয়ে সাহায্যস্বরূপ কোনো সাধারণত পয়সা দেওয়া হয় না।

আপনি যদি একজন বৃদ্ধ লোক হন এবং নিজে বাসস্থানের মালিক হন, তাহলে আপনি রেসিডেন্সিয়াল কেয়ার (আবাসিক সেবা) প্রদানের খরচ বহনে সাহায্য পাওয়ার যোগ্য কি না, তা বিবেচনা করার সময় আপনার বাসস্থানের মূল্য হয়তো বিবেচনায় নেওয়া হতে পারে।

রাইট টু বাই স্কীম এর যে কোন বিষয় সম্পর্কে যদি আপনার পরামর্শ নেওয়ার দরকার হয়, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ডের (যে প্রতিষ্ঠানের কাছে আপনি রেন্ট পরিশোধ করেন অথবা যে প্রতিষ্ঠানের সাথে আপনার টেন্যান্সি এগ্রিমেন্ট রয়েছে, যেমন ধরুন – আপনার কাউন্সিল অথবা হাউজিং এসোসিয়েশনের) সাথে যোগাযোগ করুন। আপনার কাউন্সিলের বাসস্থান খরিদে সাহায্য করার জন্য যদি কোন ব্যক্তি বা কোম্পানী এগিয়ে আসে, তাহলে ওদের সাথে কোন চুক্তিতে পৌঁছার আগে তাদের স্বার্থ সম্পর্কে চিন্তা-ভাবনা করে নেবেন এবং আপনার ল্যান্ডলর্ডের সাথে এই ব্যাপারে আলাপ করে নেবেন।

কেউ কেউ অনেক সময় বলে থাকেন যে, রাইট টু বাই স্কীমে পরিবর্তন আনা হবে অথবা এই স্কীমটি আর থাকবেই না। প্রকৃত সত্য হলো, রাইট টু বাই এর নীতির প্রতি সরকার বদ্ধপরিকর রয়েছেন। তবে উদ্বেগের বিষয় হলো এই যে, কোনো কোনো এলাকায় বিক্রয়ের হার সাধ্যাধীন দামে বাসস্থান খরিদ করার সামর্থ্যের উপর প্রভাব বিস্তার করছে এবং কোম্পানীগুলো রাইট টু বাই এর নিয়ম কানুন নিজেদের সুবিধায় ব্যবহার করছে। আর তাই 2003 সালের মার্চে 41টি লোক্যাল অথোরিটির (কাউন্সিলের) এলাকায় সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের (ছাড়ের) পরিমাণ কমিয়ে আনা হয়েছে। এই পুস্তিকার 10নং পৃষ্ঠায় রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় বর্তমানের সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণের তালিকা দেওয়া হয়েছে।

2004 সালের হাউজিং আইনের মাধ্যমে রাইট টু বাই এর নিয়ম কানুনে আরো পরিবর্তন আনা হয়েছে। **2005 সালের 18ই জানুয়ারীতে:**

- নতুন টেন্যান্টদের ক্ষেত্রে যোগ্যতার প্রাথমিক সময়কাল (কোয়ালিফিকেশন পিরিয়ড) 2 বছর থেকে বাড়িয়ে নিয়ে 5 বছর করা হয়েছে (10 এবং 11নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- ডিসকাউন্ট ফেরত প্রদানের সময়কাল 3 বছর থেকে বাড়িয়ে নিয়ে 5 বছর করা হয়েছে (13নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- 5 বছরের মধ্যে খরিদকৃত বাসস্থান বিক্রয় করলে ফেরতযোগ্য ডিসকাউন্টের পরিমাণ বাসস্থানটির বর্তমান বাজারমূল্যের শতকরা হারে আদায়যোগ্য হবে (13 এবং 14নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- যেসব স্থানে ঘরবাড়ি ভেঙ্গে ফেলার প্রাথমিক নোটিস দেওয়া হয়েছে, সেসব স্থানে রাইট টু বাই স্থগিত থাকবে এবং যেসব স্থানে ঘরবাড়ি ভেঙ্গে ফেলার চূড়ান্ত নোটিস প্রদান করা হয়েছে, যেসব স্থানে রাইট টু বাই অধিকারের সমাপ্তি ঘটবে (31নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- যেসব টেন্যান্ট ডিসকাউন্ট ফেরতযোগ্য সময়ের মধ্যে তৃতীয় কোন পক্ষের কাছে বাসস্থান বিক্রয়ের চুক্তিতে আবদ্ধ হবেন সেসব টেন্যান্ট ডিসকাউন্টের কিছু অংশ অথবা সমুদয় পরিমাণ ফেরত দিতে বাধ্য থাকবেন, যদি চুক্তিকালীন সময়ে প্রকৃত পক্ষে তারা বাসস্থান বিক্রি করেন (6, 13 এবং 14নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- রাইট টু বাই এর মাধ্যমে খরিদ করে নিয়ে বাসস্থানের মালিক হওয়ার পর যারা 10 বছরের মধ্যে বাসস্থান বিক্রয় করতে চাইবেন, তাদেরকে বাজার মূল্যে খরিদ করে নেওয়ার জন্য বাসস্থানটির প্রাক্তন ল্যান্ডলর্ড অথবা সেক্রেটারি অব স্টেইট কর্তৃক প্রত্যাযিত অন্য কোন প্রতিষ্ঠানকে সর্বপ্রথম অবশ্যই আমন্ত্রণ জানাতে হবে;
- আগের নিয়ম অনুযায়ী 12 মাসের জায়গায় এখন 3 মাস পরই রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদের কাজ সম্পন্ন করার জন্য ল্যান্ডলর্ডগণ নোটিস প্রদান করতে পারবেন (27নং পৃষ্ঠা দেখুন);
- **2005 সালের 17ই জুলাইর পর থেকে** 'রেন্ট টু মর্গেজ' স্কীমের ভিত্তিতে টেন্যান্টগণ রাইট টু বাই অধিকার প্রয়োগ করতে পারবেন না
- ল্যান্ডলর্ডগণ টেন্যান্টদেরকে বাসস্থানের মালিক হওয়ার সাথে জড়িত ব্যয় এবং দায়-দায়িত্ব সম্পর্কে তথ্য প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন।

আগামীতে রাইট টু বাই স্কীমের নিয়ম কানুনে পরিবর্তন আনার বিষয়টি সরকার উড়িয়ে দিচ্ছেন না। তবে এই ধরনের যে কোন পরিবর্তন আনতে হলে প্রথমত পার্লামেন্টে তা পাশ করে নিতে হবে।

কেউ যদি আপনাকে বলেন যে, রাইট টু বাই আর থাকবে না, তাহলে লোকটির মতলব নিয়ে সন্দেহ করবেন। লোকটি হয়তো এমন কোনো কিছু করার জন্য আপনাকে রাজি করানোর চেষ্টা করতে পারে, যার ফলে আপনার পরিবর্তে সে লাভবান হয়। টেন্যান্টগণ অনেক সময়ই তাদের বাসস্থান খরিদে সাহায্যের জন্য এগিয়ে আসা লোক ও বেসরকারী কোম্পানীগুলোর কাছ থেকে ভাল পরামর্শ লাভ করেন না।

কোনো কোনো সময় এমন সব জিনিসের জন্য টেন্যান্টদের কাছে পয়সা চাওয়া হয়, যা ল্যান্ডলর্ডগণ বিনা পয়সায় দিয়ে থাকেন – যেমন ধরুন, রাইট টু বাই এর দরখাস্ত ফর্ম ল্যান্ডলর্ডগণ বিনা পয়সায় সরবরাহ করেন। কোনো কোনো কোম্পানী অগ্রিম পয়সা দিয়ে টেন্যান্টদেরকে চুক্তিতে আবদ্ধ করে ফেলে এবং শেষ পর্যন্ত কোম্পানীগুলোই বাসস্থানের মালিক হয়ে যায় – এই ধরনের চুক্তিকে বলা হয় ডেফার্ড রিসেইল এগ্রিমেন্ট (deferred resale agreement)। সংশ্লিষ্ট কোম্পানীর জন্য এই ধরনের চুক্তি তা ভাল কারণ বাসস্থানটি ভাড়া দেওয়ার সময় লোক্যাল অথোরিটি থেকে কোম্পানীটি বেশি রেন্ট আদায় করে নিতে পারে। এই ব্যবস্থাটি অনেক সময়ই টেন্যান্টদের জন্য ভাল নয়, কারণ কোম্পানীর কাছ থেকে টেন্যান্ট যে পয়সা লাভ করবেন, তা হয়তো অন্য একটি বাসস্থান খরিদ করার জন্য যথেষ্ট হবে না। এই ধরনের চুক্তিতে আবদ্ধ হয়ে অনেক টেন্যান্ট শেষ পর্যন্ত হোমলেস (গৃহহীন) হয়েছেন। তা'ছাড়া, 2005 সালের 18ই জানুয়ারী থেকে ডেফার্ড রিসেইল এগ্রিমেন্টে আবদ্ধ হলে ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে। ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে চুক্তিতে আবদ্ধ হওয়ার তারিখ থেকে, বাসস্থানের মালিকানা হস্তান্তরের সময় থেকে নয়।

আপনার বাসস্থান খরিদ করার জন্য ঋণ নেওয়ার আগে যাবতীয় খরচ এবং বিকল্প উপায় বিবেচনা করে নেবেন। আপনার মন ঠিক করে নেওয়ার আগে বিভিন্ন ধরনের মর্গেজের সুবিধা অসুবিধা তুলনা করে নেবেন। হোয়াট মর্গেজ? (*What Mortgage?*) অথবা ইওর মর্গেজ (*Your Mortgage*) নামের তথ্যপত্রের মতো তথ্যপত্রাদি ফলছয়ত হাও টু বাই ইওর হোম (কার্টসিল অব মর্গেজ লেভার্সের কাছে পাওয়া যাবে, টেলিফোন 020 7437 0075) পড়ে নিয়ে নিরপেক্ষ তথ্য গ্রহণ করুন অথবা এফ.এস.এ গাইড টু মর্গেজেস (FSA guide to mortgages) পড়ে নিন (ফাইন্যান্সিয়াল সার্ভিসেস অথোরিটির কাছ থেকে এই তথ্যপত্রটি আনাতে পারবেন, টেলিফোন: 0845 606 1234)। হাউজিং এবং মানি এডভাইস সেন্টারগুলোও এই ব্যাপারে আপনাকে সাহায্য করতে পারবে।

কোনো মর্গেজ বা ঋণ নেওয়ার সিদ্ধান্ত গ্রহণের আগে পরামর্শদাতা কোন কোম্পানী বা ব্যাংকের জন্য কাজ করেন. এবং মর্গেজ না অন্যান্য ধরনের ঋণ প্রদান করেন এবং মর্গেজ কিংবা দেওয়ার ঋণ জন্য তিনি কোন কমিশন পান কি না, তা জেনে নিন।

যে কোনো ধরনের ঋণ নেওয়ার আগে চুক্তির অন্তর্নিহিত বিষয়গুলো নিশ্চিত করে বুঝে নেবেন – বিশেষ করে:

- ছোট হরফের লিখাগুলো সহ চুক্তির শর্তাবলী পড়ে নেবেন – এগুলোর সঠিক মানে বের করে নেবেন?
- ইন্টারেস্ট রেইট (সুদের হার) কি?
- ঋণ পরিশোধের কোন কিস্তি দিতে ভুলে গেলে বা না দিলে কি হবে?
- মেয়াদ শেষ হওয়ার আগেই সম্পূর্ণ ঋণ পরিশোধ করতে গেলে কি হবে এবং কত খরচ হবে?

সাথে সাথে অথবা যথাস্থানেই মর্গেজ কিংবা ঋণ গ্রহণে সম্মত হওয়ার যে কোনো চাপ অগ্রাহ্য করবেন। কোনো কিছুতে সই করার আগে সেখান থেকে চলে আসুন এবং **ভাল করে চিন্তা করে** নিন। নিজেকে প্রশ্ন করুন: এই ঋণ পরিশোধ করার ক্ষমতা এবং বাসস্থান খরিদ ও রক্ষণাবেক্ষণের সাথে জড়িত অন্যান্য খরচ বহন করার **ক্ষমতা** কি আমার আছে? আমার **চাকরি চলে গেলে**, অথবা **অসুস্থ হয়ে পড়লে** কি হবে? যদি আপনি কোনো ফ্ল্যাট কিংবা মেইসোনেট খরিদ করেন, তাহলে লিজহোল্ডার হিসাবে আপনাকে যে **সার্ভিস চার্জ** পরিশোধ করতে হবে তা নিয়ে চিন্তা-ভাবনা করুন, যা হয়তো বেশ বড় অংকের হতে পারে (সার্ভিস চার্জ নিয়ে এই পুস্তিকার আরো পরে আলোচনা করা হয়েছে)।

এমন কি, আপনার নিজের জন্য যদি কোনো মর্গেজের প্রয়োজন নাও হয়, তথাপি আপনার এলাকার ব্যাংক এবং বিল্ডিং সোসাইটিগুলো আপনি যে ধরনের ঘর বা ফ্ল্যাট খরিদ করতে যাবেন সেটির জন্য মর্গেজ দেবে কি না তা জেনে নিন। কোনো কোনো ব্যাংক এবং বিল্ডিং সোসাইটি হাই-রাইজ (বহুতল বিশিষ্ট) বিল্ডিং এর কোনো ফ্ল্যাট অথবা অপ্রচলিত পদ্ধতিতে নির্মিত ব্লকের ফ্ল্যাটে, অথবা বড় অথবা জরাজীর্ণ (রান ডাউন) এস্টেইটের ঘরবাড়ির জন্য মর্গেজ দিতে চায় না। যদি আপনি কোনো একদিন আপনার ফ্ল্যাট বিক্রি করে নিয়ে অন্যত্র সরে যেতে চান, তাহলে আপনার জন্য তাতে সমস্যা হতে পারে কারণ আপনার ফ্ল্যাট খরিদ করতে ইচ্ছুক লোকেরা মর্গেজ পাবেন না।

কি ধরনের টেন্যান্ট রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন?

যদি আপনি কোনো ‘রাইট টু বাই ল্যান্ডলর্ডের’ একজন **সিকিউর টেন্যান্ট** হন, তাহলে আপনার হয়তোবা রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদ করার অধিকার আপনার রয়েছে। এই পুস্তিকায় ‘ল্যান্ডলর্ড’ শব্দটি দিয়ে ‘রাইট টু বাই’ (35নং পৃষ্ঠা দেখুন) স্কীম অনুসরণকারী বিভিন্ন প্রতিষ্ঠানকে বোঝানো হয়েছে।

যদি আপনার সিকিউর টেন্যান্সি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর আগে কার্যকরী থাকে, অথবা 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর আগে আপনি কোন সরকারী খাতের ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট থেকে থাকেন (এবং সেই সময় থেকে আপনি এক নাগাড়ে সরকারী খাতের টেন্যান্ট থেকে থাকেন), তাহলে কমপক্ষে 2 বছর সরকারী খাতের টেন্যান্ট হিসাবে না কাটানোর পূর্ব পর্যন্ত আপনি রাইট টু বাই অধিকার প্রয়োগ করতে পারবেন না। সরকারী খাতের কোন টেন্যান্ট বলতে সেই টেন্যান্টকে বোঝানো হচ্ছে, যার ল্যান্ডলর্ড হয় কোনো 'রাইট টু বাই' অনুসরণকারী ল্যান্ডলর্ড (35নং পৃষ্ঠা দেখুন); অথবা 'অন্যান্য সরকারী প্রতিষ্ঠান' (35 এবং 36নং পৃষ্ঠা দেখুন) শিরোনামে অধীনে বর্ণিত কোনো সরকারী প্রতিষ্ঠান।

অন্য কোনো ধরনের ল্যান্ডলর্ডের ক্ষেত্রে বেসরকারী খাতের টেন্যান্ট হিসাবে কমপক্ষে 5 বছর না কাটানোর পূর্ব পর্যন্ত আপনি রাইট টু বাই এর অধিকারী হবেন না।

আপনি কেবলমাত্র তখনই এই স্কীমের আওতায় আপনার হাউস অথবা ফ্ল্যাট খরিদ করতে পারবেন, যখন আপনার হাউস বা ফ্ল্যাট আপনার একমাত্র হাউস বা ফ্ল্যাট হবে এবং তা স্বয়ং-সম্পূর্ণ (সেলফ-কন্টেইন্ড) একটি বাসস্থান হবে।

বাসস্থান ছেড়ে দেওয়ার জন্য কোনো কোর্ট থেকে যদি আপনার বিরুদ্ধে পজেশন অর্ডার (possession order) প্রদান করা হয়ে থাকে, তাহলে আপনি ঐ বাসস্থানটি খরিদ করতে পারবেন না। আপনি যদি আনডিসচার্জড ব্যাংকরাপ্ট (দেউলিয়া) হন, অথবা আপনার বিরুদ্ধে ব্যাংকরাপিসির কোনো দরখাস্ত বলবৎ থাকে, কিংবা ক্রেডিটরদেরকে (যারা আপনার কাছে পয়সা পাবে) পয়সা পরিশোধ করার ব্যবস্থা করেন থাকেন কিন্তু এর পরেও আপনার কাছে তাদের পাওনা থাকে, তাহলেও আপনি আপনার বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন না।।

আপনার সাথে 12 মাস ধরে বসবাসকারী পরিবারের কোনো সদস্যের সাথে অথবা আপনার সাথে যৌথ টেন্যান্ট হিসাবে রয়েছেন এমন কোনো ব্যক্তির সাথে আপনি যৌথ ভাবে রাইট টু বাই অধিকার প্রয়োগ করতে পারবেন।

আপনার বাসস্থানের সাথে কোনো ভূমি (যেমন বাগান এবং গ্যারেজ) ভাড়া দেওয়া হয়ে থাকলে সাধারণত তা আপনার বাসস্থানেরই অংশ হিসাবে গণ্য করা হবে।

রাইট টু বাই এর মধ্যে কিছু ব্যতিক্রম রয়েছে - 29নং পৃষ্ঠা দেখুন

প্রিজার্ড রাইট টু বাই (সংরক্ষিত রাইট টু বাই)

যদি আপনি কোনো রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড, যেমন হাউজিং এসোসিয়েশনের এসুর্ড টেন্যান্ট হন, তাহলে সাধারণ পরিস্থিতিতে আপনি রাইট টু বাই অধিকার প্রয়োগ করে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন না (যদিও অন্য একটি স্কীমের আওতায় আপনি তা খরিদ করতে পারবেন – বিষয়টি সম্পর্কে আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছ থেকে জেনে স্পষ্ট হয়ে নিন)।

তবে, যদি আপনি এর আগে কোনো লোক্যাল অথোরিটির (কাউন্সিলের) সিকিউর টেন্যান্ট হয়ে থাকেন এবং আপনার বাসস্থানের মালিকানা কাউন্সিলের কাছ থেকে রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড (যেমন হাউজিং এসোসিয়েশন) এর কাছে হস্তান্তরের কারণে আপনি এসুর্ড টেন্যান্টে পরিণত হন, তাহলে আপনি হয়তো ‘প্রিজার্ড রাইট টু বাই’ অধিকার প্রয়োগ করে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন। যে তারিখে আপনার বাসস্থান কাউন্সিলের কাছ থেকে হাউজিং এসোসিয়েশনের কাছে হস্তান্তর করা হয়ে থাকবে, সেই তারিখে যদি আপনি টেন্যান্ট হিসাবে ঐ বাসস্থানটিতে বসবাস করে থাকেন, কেবলমাত্র তখনই প্রিজার্ড রাইট টু বাই প্রযোজ্য হবে। এর পরে যদি নতুন ল্যান্ডলর্ডের (হাউজিং এসোসিয়েশনের) মালিকানাধীন অন্য কোন বাসস্থানে আপনি চলেও যান, তাহলেও প্রিজার্ড রাইট টু বাই প্রযোজ্য হবে। তবে অন্য কোনো ভিন্ন ল্যান্ডলর্ডের বাসস্থানে যদি আপনি চলে যান তাহলে তা প্রযোজ্য হবে না।

প্রিজার্ড রাইট টু বাই এর নিয়ম কানুন রাইট টু বাই এর মতোই। তবে কস্ট ফ্লোরের (13নং পৃষ্ঠায় ব্যাখ্যা প্রদান করা হয়েছে – ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক সম্পন্নকৃত উন্নয়নমূলক কাজের খরচ প্রাপ্য ডিসকাউন্ট থেকে কেটে নেওয়া) মধ্যে অনেক বছরের (15-16 বছরের) উন্নয়নমূলক খরচ অন্তর্ভুক্ত থাকে এবং এতে ভূমির মালিকানা গ্রহণ ও নির্মাণ খরচও অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে।



ডিসকাউন্টের নিয়মাবলী

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় টেন্যান্টদেরকে বাজার মূল্য থেকে ডিসকাউন্ট (ছাড়) দেওয়া হয়। আপনি কোথায় বাস করছেন তার ভিত্তিতে আপনি টেন্যান্ট হিসাবে যত বেশি দিন থাকবেন, একটি সর্বোচ্চ সীমা পর্যন্ত আপনি তত বেশি ডিসকাউন্ট পাবেন।

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণ হলো:

সাউথ ইস্ট অঞ্চলে £38,000, যদি নিম্নলিখিত এলাকাগুলোর কোনো লোক্যাল অথোরিটিতে (কাউন্সিলে) আপনার বাসস্থান অবস্থিত না হয়:

- চিলটার্ণ
- এপসম এন্ড ইউয়েল
- হ্যাট
- অকস্ফোর্ড
- রেডিং
- রেইগেইট এন্ড বানস্টেড
- টনব্রিজ এন্ড মলিং
- ভেইল অব দি হোয়াইট হর্স
- ওয়েস্ট বার্কশায়ার

উপরোক্ত লোক্যাল অথোরিটির এলাকাতে সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণ হলো £16,000;

- ইস্টার্ন রিজিওনে £34,000 (তবে আপনার বাসস্থান ওয়াটফোর্ডে অবস্থিত হলে সেখানে সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণ £16,000);
- সাউথ ওয়েস্ট £30,000;
- নর্থ ওয়েস্ট, এবং ওয়েস্ট মিডল্যান্ডস-এ £26,000;
- ইস্ট মিডল্যান্ডস, ইয়র্কশায়ার এবং হাম্বারে £24,000;
- নর্থ ইস্টে £22,000;
- ওয়েলসে £16,000;
- লন্ডনে £16,000 তবে আপনার বাসস্থান বার্কিং এবং ড্যাগেনাম অথবা হ্যাভারিং-এ অবস্থিত হলে সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণ হবে £38,000)।

ডিসকাউন্টের কোন সর্বোচ্চ সীমা আপনার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে তা নিশ্চিত করে না জানলে আপনার ল্যান্ডলর্ডকে জি।সা করে জেনে নিন।

কোয়ালিফাইয়িং পিরিয়ড

উপরোক্ত সর্বোচ্চ সীমার ভিত্তিতে প্রাপ্য ডিসকাউন্টের পরিমাণ নির্ভর করবে সরকারী খাতের একজন টেন্যান্ট হিসাবে অতিবাহিত সময়ের পরিমাণের উপর, যেমন:

- আপনার বর্তমান ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট হিসাবে;
- অন্য কোনো 'রাইট টু বাই' ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট হিসাবে (36নং পৃষ্ঠা দেখুন)
- এই পুস্তিকার আরো পরে তালিকাভুক্ত (কোনো সরকারী প্রতিষ্ঠানের টেন্যান্ট হিসাবে অতিবাহিত সময়ের উপর 37নং পৃষ্ঠা দেখুন) ।

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় আপনার বাসস্থান খরিদ করার যোগ্যতা অর্জন করতে হলে আপনাকে অবশ্যই সরকারী খাতের একজন টেন্যান্ট হিসাবে 2 বছর অতিবাহিত করতে হবে (আপনার ক্ষেত্রে তা প্রযোজ্য হয় কি না তা জানার জন্য 7 এবং 9নং পৃষ্ঠা পড়ে নিন) এবং আপনি যদি তা অতিবাহিত করে থাকেন, তাহলে দুই বছর পরে আপনি হাউসের ক্ষেত্রে ডিসকাউন্ট পাবেন 32% এবং ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে পাবেন 44%। যদি আপনি হাউস খরিদ করতে যান, তাহলে সর্বোচ্চ 60% পর্যন্ত দুই বছরের অতিরিক্ত প্রতিটি বছরের জন্য 1% অতিরিক্ত ডিসকাউন্ট পাওয়ার যোগ্য হবেন। যদি আপনি ফ্ল্যাট খরিদ করতে যান, তাহলে সর্বোচ্চ 70% পর্যন্ত আপনি দুই বছরের অতিরিক্ত প্রতিটি বছরের জন্য 2% অতিরিক্ত ডিসকাউন্ট লাভের যোগ্যতা অর্জন করবেন। তবে আপনি যে শতকরা ডিসকাউন্ট লাভেরই যোগ্যতা অর্জন করেন না কেন, তা আপনার এলাকায় প্রচলিত সর্বোচ্চ ডিসকাউন্ট থেকে বেশি হতে পারবে না, এলাকাগুলোর তালিকা 10নং পৃষ্ঠায় দেওয়া হয়েছে।

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় আপনার বাসস্থান খরিদ করার যোগ্যতা অর্জন করার জন্য যদি আপনি সরকারী খাতের একজন টেন্যান্ট হিসাবে 5 বছর অতিবাহিত করে থাকেন (আপনার ক্ষেত্রে তা প্রযোজ্য হয় কি না তা জানার জন্য 9নং পৃষ্ঠা দেখুন), তাহলে 5 বছর পরে আপনি হাউসের ক্ষেত্রে ডিসকাউন্ট পাবেন 35% এবং ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে পাবেন 50%। যদি আপনি হাউস খরিদ করতে যান, তাহলে সর্বোচ্চ 60% পর্যন্ত প্রতিটি অতিরিক্ত বছরের জন্য 1% অতিরিক্ত ডিসকাউন্ট পাওয়ার যোগ্য হবেন। যদি আপনি ফ্ল্যাট খরিদ করতে যান, তাহলে সর্বোচ্চ 70% পর্যন্ত অতিরিক্ত প্রতিটি বছরের জন্য 2% অতিরিক্ত ডিসকাউন্ট লাভের যোগ্যতা অর্জন করবেন। তবে আপনি যে পরিমাণের শতকরা ডিসকাউন্ট লাভেরই যোগ্যতা অর্জন করেন না কেন, তা আপনার এলাকায় প্রচলিত সর্বোচ্চ পরিমাণের ডিসকাউন্ট থেকে বেশি হতে পারবে না, এলাকাগুলোর তালিকা 10নং পৃষ্ঠায় দেওয়া হয়েছে।

ডিসকাউন্ট লাভের জন্য কোয়ালিফায়িং পিরিয়ডের (টেন্যান্ট হিসাবে অতিবাহিত সময়ের) মধ্যে বিভিন্ন ল্যান্ডলর্ডের বিভিন্ন বাসস্থানে অতিবাহিত সময় অন্তর্ভুক্ত করা যাবে। বিভিন্ন ল্যান্ডলর্ডের বিভিন্ন বাসস্থানে লাগাতার থাকতে হবে এমন কোনো কথা নেই যতক্ষণ পর্যন্ত না তারা সরকারী খাতের ল্যান্ডলর্ড হবেন। আপনার স্বামী অথবা স্ত্রী বা বিবাহ বহির্ভূত জীবন-সাথী সরকারী খাতের টেন্যান্ট হিসাবে কখনো থেকে থাকলে অথবা আর্মড ফোর্সেস (সেনাবাহিনী) কর্তৃক প্রদত্ত কোন বাসস্থানে থেকে থাকলে সেই সময়টুকুও আপনি কোয়ালিফায়িং পিরিয়ডের সাথে যোগ করতে পারবেন। আপনার বয়স 16 বছর পেরিয়ে যাওয়ার পর যদি আপনি আপনার মা-বাবার সাথে বাস করে থাকেন এবং আপনি ঐ একই হাউস বা ফ্ল্যাটের টেন্যান্ট হয়ে থাকেন, তাহলে আপনি হয়তো এই সময়ও যোগ করতে পারবেন।

আপনার থেকে কোয়ালিফাইয়িং পিরিয়ড বেশি এমন কোনো লোকের সাথে যদি আপনি যৌথ ভাবে খরিদ করতে যান, তাহলে আপনি ঐ লোকটির উচ্চ হারের ডিসকাউন্ট পাবেন (আপনার এলাকায় প্রচলিত সর্বোচ্চ ডিসকাউন্টের পরিমাণের ভিত্তিতে)।

£75,000 পাউন্ড মূল্যের কোন বাসস্থানের জন্য আপনি কি পরিমাণের ডিসকাউন্ট পেতে পারেন তা নিচের ছকে দেখানো হলো। তবে মনে রাখবেন, 9 এবং 10নং পৃষ্ঠায় বর্ণিত নগদ সীমার (সর্বোচ্চ সীমার) কারণে নিচের ছকে প্রদর্শিত সম্পূর্ণ পরিমাণের ডিসকাউন্ট হয়তো আপনি নাও পেতে পারেন।

| কোয়ালিফাইয়িং পিরিয়ড (বছর সংখ্যা) | হাউস | ফ্ল্যাট/মেইসোনেট |
|--|-------------|------------------|
| 2 | 32% £24,000 | 44% £33,000 |
| 5 | 35% £26,250 | 50% £37,500 |
| 10 | 40% £30,000 | 60% £38,000 |
| 15 | 45% £33,750 | 70% £38,000 |
| 20 | 50% £37,500 | 70% £38,000 |
| 25 | 55% £38,000 | 70% £38,000 |
| 30 | 60% £38,000 | 70% £38,000 |
| 30 বছরের বেশি | 60% £38,000 | 70% £38,000 |

আপনার বাসস্থানে আপনার ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক সম্পন্নকৃত কাজের খরচ বাবদ ডিসকাউন্ট থেকে কেটে রাখা (কস্ট ফ্লোর)

কস্ট ফ্লোর নামের এক ধরনের বিশেষ নিয়মের আওতায় আপনার ডিসকাউন্টের পরিমাণ কমিয়ে নেওয়া হতে পারে। আপনার ল্যান্ডলর্ড বাসস্থানটি সম্প্রতি খরিদ বা নির্মাণ করে থাকলে অথবা মেরামত কিংবা রক্ষণাবেক্ষণ বাবদ অর্থ খরচ করে থাকলে উপরোক্ত নিয়মটি প্রয়োগ করা হতে পারে। কস্ট ফ্লোর নিয়মের আওতায় ডিসকাউন্ট লাভ করার পর আপনি যে পরিমাণের মূল্য পরিশোধ করবেন তা বাসস্থানটির নির্মাণ, খরিদ, মেরামত অথবা রক্ষণাবেক্ষণ ইত্যাদি বাবদ খরচ থেকে কম হতে পারবে না।

10-11 বছর ধরে সম্পন্নকৃত কাজের খরচ যদি আপনার বাসস্থানের বাজার মূল্য থেকে বেশি হয়, তাহলে আপনি কোনো ডিসকাউন্ট পাবেন না।

প্রিজার্ড রাইট টু বাই এর টেন্যান্টদের জন্য পৃথক নিয়ম প্রযোজ্য হবে (8নং পৃষ্ঠা দেখুন)।

ডিসকাউন্ট ফেরতদান

রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় আপনার বাসস্থান খরিদ করে থাকলে আপনার যখন খুশি তখনই তা বিক্রি করতে পারবেন। তবে আপনি যদি নিম্নে উল্লেখিত ‘ডিসকাউন্ট ফেরত প্রদানের’ সময়ের মধ্যে তা বিক্রি করেন, তাহলে আপনাকে সাধারণত কিছু অথবা সমুদয় পরিমাণের ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে। ফেরতযোগ্য ডিসকাউন্টের পরিমাণ নির্ভর করবে আপনি কবে আপনার বাসস্থানটি খরিদ করার জন্য দরখাস্ত করেছিলেন তার উপর।

আপনি যদি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর পূর্বে রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করে থাকেন এবং খরিদের 3 বছরের মধ্যে বিক্রি করে ফেলেন।

খরিদের প্রথম বছরের মধ্যেই বিক্রি করলে আপনাকে সম্পূর্ণ পরিমাণের ডিসকাউন্ট ফেরত দিয়ে দিতে হবে। দ্বিতীয় বছরে বিক্রি করলে দুই তৃতীয়াংশ এবং তৃতীয় বছরে বিক্রি করলে এক তৃতীয়াংশ ফেরত দিতে হবে। ডিসকাউন্ট বলতে বোঝাবে আপনার বাসস্থান খরিদ করার সময় আপনি প্রকৃত পক্ষে যে পরিমাণের ডিসকাউন্ট পাবেন সেই পরিমাণকে।

আপনি যদি 2005 সালের 18 জানুয়ারী বা এর পরে কোনো দিন রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করেন এবং বাসস্থান খরিদের 5 বছরের মধ্যে তা বিক্রি করেন।

খরিদের প্রথম বছরে বিক্রি করলে আপনাকে সম্পূর্ণ ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে। দ্বিতীয় বছরে বিক্রি করলে ফেরত দিতে হবে পাঁচ ভাগে চার অংশ, তৃতীয় বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের তিন অংশ, চতুর্থ বছরে বিক্রি করলে পাঁচ ভাগের দুই অংশ এবং পঞ্চম বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের এক অংশ। 5 বছর পরে বিক্রি করলে আপনাকে কোনো ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে না। 5 বছরের মধ্যে বাসস্থান বিক্রি করলে ফেরতযোগ্য ডিসকাউন্টের পরিমাণ বিক্রিত মূল্যের শতকরা হারে হিসাব করা হবে এবং বাসস্থানে কোনো ধরনের উন্নয়নমূলক কাজের খরচ হিসাবে নেওয়া হবে না।

উদাহরণস্বরূপ,

- আপনি যখন আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে থেকে আপনার বাসস্থান খরিদ করেছিলেন তখন সেটির মূল্য নির্ধারণ করা হয়েছিলো £100,000 এবং আপনি £20,000 ডিসকাউন্ট পেয়েছিলেন অর্থাৎ আপনি 20% ডিসকাউন্ট পেয়েছিলেন।

আপনি যখন আপনার বাসস্থান বিক্রি করতে চান তখন যদি সেটির মূল্য £150,000 হয় এবং আপনি খরিদের দ্বিতীয় বছরে তা বিক্রি করতে চান, তাহলে আপনাকে যা ফেরত দিতে হবে তা হলো: £150,000 x 20% ডিসকাউন্ট x 4/5 = £24,000.

নির্দিষ্ট কয়েক ধরনের বিক্রি বা হস্তান্তরের জন্য ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হয় না, যেমন ধরুন পরিবারের নির্দিষ্ট কয়েক ধরনের সদস্যের মধ্যে বাসস্থান হস্তান্তরের জন্য কোনো ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হয় না। তা'ছাড়া আপনি যদি আর্থিক সমস্যায় থাকেন এবং ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে সমর্থ না হন এবং আপনার অবস্থা তা প্রমাণ করে, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড হয়তো ডিসকাউন্টের কিছু অথবা সম্পূর্ণ পরিমাণ আপনার কাছে নাও চাইতে পারেন।

2005 সালের 18ই জানুয়ারী থেকে আপনার বাসস্থান খরিদ করে নেওয়ার আগে, অথবা ডিসকাউন্ট পরিশোধযোগ্য সময়ের মধ্যে আপনি ভূতীয় কোনো পক্ষের কাছে আপনার বাসস্থান হস্তান্তরের চুক্তিতে আবদ্ধ হন, তাহলে ডিসকাউন্ট ফেরতদানের শর্তটি প্রযোজ্য হবে। চুক্তিতে আবদ্ধ হওয়ার তারিখ থেকে ডিসকাউন্ট ফেরতদানের শর্তটি প্রযোজ্য হবে। অতএব, আপনি যদি উপরোক্ত কোনো ধরনের চুক্তিতে আপনার বাসস্থান খরিদ করার আগে অথবা খরিদ করে নেওয়ার এক বছরের মধ্যে আবদ্ধ হন তাহলে আপনি যতটুকু ডিসকাউন্ট পেয়েছিলেন তার সমুদয় পরিমাণ ফেরত দিতে হবে।

আমি যদি এর আগে খরিদ করে থাকি তাহলে কি হবে?

আপনি যদি রাইট টু বাই স্কীমের আওতায় এর আগে খরিদ করে থাকেন, তখন আপনি যে পরিমাণের ডিসকাউন্ট পেয়েছিলেন সেই পরিমাণ পুণরায় খরিদকালীন ডিসকাউন্ট থেকে বাদ দেওয়া হবে।

ল্যান্ডলর্ডের পুণরায় খরিদ করার অধিকার

আপনি যদি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর পরে রাইট টু বাই স্কীমের মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদ করেন, এবং আপনি তা 10 বছরের মধ্যে বিক্রি করতে বা ছেড়ে দিতে চান, তাহলে আপনাকে সর্বপ্রথমে আপনার প্রাক্তন ল্যান্ডলর্ড অথবা আপনার এলাকার অন্য কোনো সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডকে আমন্ত্রণ জানাতে হবে সম্পূর্ণ বাজার মূল্যে বাসস্থানটি নেওয়ার জন্য। বাজারমূল্য উভয় পক্ষ ঠিক করে নেবেন এবং যদি তারা বাজারমূল্যে একমত হতে না পারেন, তাহলে ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ার তা নির্ধারণ করবেন (এই ডিপার্টমেন্ট ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ার নিয়োগের খরচ বহন করবে)। যদি আপনার আমন্ত্রণ 8 সপ্তাহের মধ্যে গ্রহণ করা না হয়, তাহলে খোলা বাজারে আপনার বাসস্থান বিক্রি করার ক্ষেত্রে কোনো বাধা থাকবে না।



ফ্ল্যাট অথবা মেইসোনেট খরিদ করার ক্ষেত্রে

হাউস খরিদ করার সাথে ফ্ল্যাট অথবা মেইসোনেট খরিদের পার্থক্য কি কি?

আপনি যদি কোনো হাউস খরিদ করেন, তাহলে আপনি এটির ফ্রীহোল্ড মালিকানা লাভ করবেন এবং আপনি সম্পূর্ণ বাসস্থানের মালিক হয়ে যাবেন। তবে আপনি যদি কোনো ফ্ল্যাট অথবা মেইসোনেট খরিদ করেন, তাহলে সাধারণত বহু বছরের লিজ খরিদ করবেন। লিজ খরিদের মাধ্যমে একটি নির্দিষ্ট সময় পর্যন্ত, সাধারণত 125 বছর পর্যন্ত, আপনি এবং আপনার উত্তরাধিকারীগণ বাসস্থানটিতে থাকতে পারবেন। যে ব্লকে ফ্ল্যাট অবস্থিত হবে সেই ব্লকের মালিক থাকবেন একজন ল্যান্ডলর্ড এবং তিনি সম্পূর্ণ বিল্ডিং এবং কোনো পঞ্চায়েতি এলাকা ও সুবিধার রক্ষণাবেক্ষণের জন্য দায়ী থাকবেন।

একজন লিজহোল্ডার হিসাবে আপনার ল্যান্ডলর্ডকে বছরে £10 করে সামান্য রেন্ট পরিশোধ করে যেতে হবে (এই রেন্টকে বলা হয় 'গ্রাউন্ড রেন্ট')। তবে আপনি এবং অন্যান্য লিজহোল্ডার আপনার ল্যান্ডলর্ডকে সার্ভিস চার্জ পরিশোধ করে যাবেন (16নং পৃষ্ঠা দেখুন)। সার্ভিস চার্জের পরিমাণ

বছরপ্রতি কয়েক শ' পাউন্ড হতে পারে এবং ব্লকে বড় ধরনের কোনো রক্ষণাবেক্ষণমূলক কাজের, যেমন নতুন ছাদ কিংবা নতুন জানালা লাগানোর দরকার হলে অথবা উন্নয়নের দরকার হলে সার্ভিস চার্জের পরিমাণ আরো বেশি হতে পারে।

লিজের মেয়াদকালে লিজহোল্ডারগণ যে কোনো সময় তাদের বাসস্থান বিক্রি করে দিতে পারবেন। খরিদার মেয়াদের অবশিষ্ট বছরগুলোর জন্য লিজের মালিকানা লাভ করবেন। সুতরাং আপনি যদি 125 বছরের জন্য আপনার বাসস্থানের লিজ খরিদ করেন, এবং 15 বছর পরে তা বিক্রি করেন, তাহলে খরিদার 110 বছরের লিজের মালিক হবেন।

আপনার লিজের শর্তের আওতায়:

- **ল্যান্ডলর্ড** আপনার ফ্ল্যাটের কাঠামো এবং বাইরের দিক এবং অন্যান্য বাকি অংশ মেরামত কিংবা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য দায়ী থাকবেন। তাঁর দায়িত্বাধীন কাজগুলোর মধ্যে থাকবে নিয়মিত মেরামত এবং রক্ষণাবেক্ষণ, এবং বড় ধরনের রক্ষণাবেক্ষণ ও উন্নয়নমূলক কাজ (যেমন ধরুন, ছাদের মেরামত অথবা পুরোনো লিফট অপসারণ করে নতুন লিফট স্থাপন), এবং তা খুবই ব্যয়বহুল হতে পারে।
- **আপনার ল্যান্ডলর্ড** বিভিন্ন ধরনের সার্ভিস, যেমন সবার ব্যবহারযোগ্য জায়গায় লাইটিং, সিঁড়ি এবং বারান্দা ইত্যাদি পরিষ্কার পরিচ্ছন্ন রাখবেন এবং সম্ভবত আপনার ফ্ল্যাটে গরম পানি সরবরাহ করবেন।
- **এসব কাজ এবং সার্ভিসের জন্য সর্বমোট যে খরচ হবে সেই খরচে আপনার অংশ আপনাকে পরিশোধ করতে হবে।** ব্লকের ফ্ল্যাট অথবা মেইসোনেট সংখ্যা দিয়ে সর্বমোট খরচকে ভাগ করে নিয়ে আপনার অংশের পরিমাণ নির্ধারণ করা হবে।
- **আপনাকে সাধারণত ব্লক ব্যবস্থাপনার খরচও প্রদান করতে হবে –** এই ধরনের খরচ সাধারণত সার্ভিস এবং রক্ষণাবেক্ষণের খরচের শতকরা হারে হিসাবে করা হয়।
- **আপনার ফ্ল্যাটের ভিতর উন্নত অবস্থায় রাখার দায়িত্ব হবে আপনার।**

সার্ভিস চার্জ

ল্যান্ডলর্ডের খরচের জন্য লিজহোল্ডারের প্রদেয় অংশকে বলা হয় সার্ভিস চার্জ। সার্ভিস চার্জের পরিমাণ ফ্ল্যাট ভেদে অনেকটা বিভিন্ন ধরনের হতে পারে। **টাওয়ার ব্লকে (বহুতল বিশিষ্ট ফ্ল্যাটে) সার্ভিস চার্জের পরিমাণ খুব বেশি হতে পারে, বিশেষ করে. ব্লকটি খুব পুরোনো হলে এবং অনেক সংস্কারমূলক কাজের দরকার হলে।**

দুই ধরনের সার্ভিস চার্জ রয়েছে: দৈনন্দিন ব্যবস্থাপনার জন্য **বার্ষিক সার্ভিস চার্জ** এবং ‘**বড় ধরনের কাজের জন্য**’ (এককালীন প্রদেয় যা £20,000 পর্যন্ত এমন কি বেশিও হতে পারে) সার্ভিস চার্জ

যখন অনেক মেরামত অথবা সংস্কারমূলক কাজের প্রয়োজন হবে। আপনার ব্লকের সার্ভিস চার্জ কত, তা ইতিমধ্যেই একটি ফ্ল্যাট খরিদ করেছেন এমন কোন লোককে জিজ্ঞেস করে জেনে নিন। অথবা আপনার স্থানীয় রেসিডেন্টসেস অথবা লিজহোল্ডারদের এসোসিয়েশনের সাথে যোগাযোগ করে তা জেনে নিন।

আপনি যদি আপনার বাসস্থান খরিদ করে নেওয়ার সিদ্ধান্ত নেন, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড সেটির মূল্য আপনাকে জানাতে বাধ্য থাকবেন। তা'ছাড়া, **লিজের মালিক হওয়ার 5 বছরের মধ্যে** আপনার পরিশোধযোগ্য কোনো সার্ভিস চার্জের আনুমানিক পরিমাণও আপনাকে তিনি জানাতে বাধ্য থাকবেন। যদি লিজের শর্তে লেখা থাকে যে, ব্লকের কোনো উন্নয়নমূলক কাজের কিছু খরচ আপনাকে অবশ্যই দিতে হবে, তাহলে ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক প্রদত্ত আনুমানিক হিসাবে তাও উল্লেখ থাকতে হবে। ল্যান্ডলর্ড আপনাকে আনুমানিক হিসাব দেওয়ার পর লিজ হস্তান্তরের প্রথম পাঁচ বছরের মধ্যে মুদ্রাস্ফীতি (ইনফ্লেশন) জনিত অতিরিক্ত পয়সা ব্যতীত, তিনি ঐ হিসাব থেকে বেশি সার্ভিস চার্জ আদায় করতে পারবেন না।

প্রথম 5 বছরের পরে সম্পন্নকৃত মেরামত কাজের সার্ভিস চার্জের কোনো বিশেষ সীমা থাকবে না। আপনার মনে রাখা প্রয়োজন যে, আপনার ব্লকের মেরামত কাজ করা হলে আপনাকে 'বড় ধরনে মেরামত কাজের' সার্ভিস চার্জও পরিশোধ করতে হতে পারে। এই ব্যাপারে সাহায্য করার জন্য অনেক ধরনের স্কীম রয়েছে – আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছ থেকে স্কীমগুলো সম্পর্কে জেনে নিন।

কিছু সংখ্যক ফিহোল্ডারদেরকে হয়তোবা কোনো এস্টেইটের সবার ব্যবহারের এলাকাগুলোর মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণের জন্য সার্ভিস চার্জ পরিশোধ করতে হতে পারে – যেমন ধরুন পথ, খেলাধুলার এলাকা এবং বাগান ইত্যাদির।

সার্ভিস চার্জ সম্পর্কিত অন্যান্য বিষয়

- বাসস্থান খরিদের আগে সার্ভিস চার্জের আনুমানিক যে হিসাব আপনাকে দেওয়া হবে, তাতে বিল্ডিং বাবদ, যেমন কেয়ারটেইকিং বাবদ সার্ভিস চার্জ সহ গরম পানি সরবরাহের সার্ভিস চার্জও অন্তর্ভুক্ত থাকবে। তবে এই ধরনের সার্ভিস চার্জ কমতে বা বাড়তে পারে, এমন কি লিজ গ্রহণের প্রথম 5 বছরের মধ্যেও তা বাড়তে বা কমতে পারে।
- তা'ছাড়া, বিল্ডিং-এ কোনো ধরনের কাঠামোগত ত্রুটি থাকলেও তা আপনাকে জানানো হবে। প্রথম 5 বছরে কোনো ত্রুটি মেরামত করে নেওয়ার খরচ যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার কাছে চান, তাহলে আপনাকে সার্ভিস চার্জের যে আনুমানিক হিসাব তিনি দেবেন, তাতে তা উল্লেখ থাকতে হবে। তবে প্রথম 5 বছরের পরে কোনো আপনার বিল্ডিং-এ কোনো কাজ করা হলে সেই কাজের কিছু খরচ আপনাকে দিতে হতে পারে।

- আপনার লিজের প্রথম 10 বছরে মেরামত কাজ বাবদ সার্ভিস চার্জ পরিশোধের জন্য আপনি আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছ থেকে ধার বা লোন পাওয়ারও অধিকার রাখেন। ল্যান্ডলর্ডের কাছ থেকে ধার বা লোন পাওয়া যাবে কি না, তা সার্ভিস চার্জে লেখা থাকবে।
- আপনার কাছে অযৌক্তিক সার্ভিস চার্জ দাবী করা হলে আপনি আইনী প্রতিরক্ষা লাভ করবেন। আপনার অধিকারসমূহ একটি পুস্তিকায় (লং লিজহোল্ডার্স – *Long Leaseholders*) বর্ণনা করা হয়েছে। পুস্তিকাটি ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট এবং ন্যাশন্যাল এসেমলি ফর ওয়েলস থেকে বিনামূল্যে পাবেন। যদি আপনি এই পুস্তিকাটি চান, তাহলে 39-41নং পৃষ্ঠায় প্রদত্ত যে কোনো ঠিকানায় চিঠি লিখুন।



বাসস্থান খরিদের সাথে জড়িত খরচাদি

কোনো হাউস বা ফ্ল্যাট খরিদ করলে বিরাট আর্থিক দায়িত্বের বোঝা এসে পড়ে। বাসস্থানটির মূল্য পরিশোধ (সাথে সাথেই নগদ অথবা ঋণ নিয়ে) ছাড়াও আপনাকে বাসস্থানটি রক্ষণাবেক্ষণ করে যেতে হবে। আগেও উল্লেখ করা হয়েছে যে, আপনি যদি অনেক দিনের লিজ নিয়ে ফ্ল্যাট খরিদ করেন, তাহলে আপনাকে সার্ভিস চার্জ পরিশোধ করে যেতে হবে।

যদি আপনি নগদ অর্থ দিয়ে আপনার হাউস বা ফ্ল্যাট খরিদ করতে না পারেন, তাহলে আপনাকে মর্গেজ (এক ধরনের ঋণ) নিতে হবে। অনেক ধরনের মর্গেজ রয়েছে এবং এগুলো সম্পর্কে আপনার ব্যাংক কিংবা বিল্ডিং সোসাইটি আপনাকে বুঝিয়ে বলবে। কোনো স্বতন্ত্র মর্গেজ পরামর্শদাতাও আপনাকে সাহায্য করতে পারবেন। মর্গেজ নেওয়ার জন্য আপনাকে যে প্রক্রিয়া অনুসরণ করতে হবে সেই প্রক্রিয়া ফাইন্যান্সিয়াল সার্ভিসেস অথোরিটি (FSA) 2004 সালের ৩১ অক্টোবর থেকে নিয়ন্ত্রণ করে আসছে। মর্গেজের ব্যাপারে যে ব্যাংক, বিল্ডিং সোসাইটি বা মর্গেজ ব্রোকারের সাথে আপনি কথা বলতে চান, সেটি এফ.এস.এ (FSA) এর নিয়ন্ত্রণাধীন কি না তা ইন্টারনেটে গিয়ে জেনে নিতে পারবেন। ইন্টারনেটে যে ওয়েবসাইট লিংকে যাবেন সেটি হলো: www.fsa.gov.uk/register/। এফ.এস.এ মর্গেজ সম্পর্কে অনেক মূল্যবান তথ্যও প্রকাশ করে। এসব তথ্যের মধ্যে বিভিন্ন ধরনের মর্গেজের বিস্তারিত বিবরণ থাকে। তা পড়লে আপনি একটির সাথে অন্যটি তুলনা করে দেখতে পারবেন। এই তথ্যাদি নিচের লিংকগুলোতে গিয়ে দেখতে পারবেন: www.fsa.gov.uk/consumer/07_MORTGAGES/index.html এবং www.consumer/compare/index.html। এফ.এস.এ-এর একটি কনজুমার (গ্রাহক) হেল্পলাইনও রয়েছে। নাম্বারটি হলো: 0845 606 1234।

আপনাকে মর্গেজ এবং মর্গেজের সুদ কিস্তিতে (সাধারণত মাসে মাসে) পরিশোধ করে যেতে হবে। সাধারণত মর্গেজের সমুদয় পয়সা 25 বছরের মধ্যে সম্পূর্ণরূপে পরিশোধ করে নিতে হয়, তবে আরো কম মেয়াদের মর্গেজও নেওয়া যায়। কয়েক ধরনের নমনীয় শর্তের মর্গেজও পাওয়া যায় এবং এই জাতীয় মর্গেজে মাসিক কিস্তির পরিমাণ কমানো বা বাড়ানো যায় (মর্গেজদাতা কর্তৃক নির্ধারিত নিয়ম সাপেক্ষে)। আপনার বাসস্থান খরিদ করার জন্য যে পরিমাণের অর্থের প্রয়োজন সেই সম্পূর্ণ পরিমাণ হয়তো মর্গেজদাতা নাও দিতে পারে। যদি তাই হয়, তাহলে বাকী অর্থ আপনার সঞ্চয় থেকে পরিশোধ করতে হবে। পরবর্তীতে যদি আপনি আপনার বাসস্থান বিক্রি করেন, তাহলে বিক্রিত বাড়ির অর্থ থেকে আপনার মর্গেজ পরিশোধ করে দিতে পারবেন। তবে মনে রাখবেন যে, ঘরবাড়ির দাম বাড়তে অথবা কমতেও পারে এবং অনেক লোকই 'নিগেটিভ একুইটি (negative equity)'-তে পতিত হন। নেগেটিভ একুইটি তখনই হয় যখন কোনো বাসস্থান বিক্রির পর প্রাপ্ত মূল্য সেটির মর্গেজ থেকে কম হয়।

যদি আপনি মর্গেজ পরিশোধ করে যেতে না পারেন, তাহলে মর্গেজদাতা কোর্টে গিয়ে আপনার বাসস্থান দখল নিতে চাইবে। এইভাবে যদি আপনার বাসস্থান আপনি হারান, তাহলে কাউন্সিল আপনাকে আরো একটি বাসস্থান দিতে বাধ্য থাকবে না।

আপনার চাকরি চলে যাওয়ার কারণে যদি আপনি আয়হীন হয়ে পড়েন, তাহলে আপনি সাধারণত প্রথম 9 মাস ইনকাম সাপোর্ট পাবেন। আপনি যে পরিমাণের ইনকাম সাপোর্ট পাবেন, তাতে কেবল মর্গেজের সুদ দেওয়া হবে এবং সম্পূর্ণ সুদ হয়তো নাও দেওয়া হতে পারে।

আমার কি পরিমাণের অর্থ ধার নেওয়ার প্রয়োজন হবে?

ধারের পরিমাণ নির্ভর করবে:

- আপনার হাউসের বা ফ্ল্যাটের পুরো বাজারমূল্য;
তার থেকে বাদ যাবে
- আপনার প্রাপ্য কোনো ডিসকাউন্ট;
তার থেকে বাদ যাবে
- খরিদের সময় আপনার দেয়া কোনো নগদ অর্থ।

আপনি যখন আপনার ফ্ল্যাট বা হাউস খরিদের জন্য দরখাস্ত করবেন তখন আপনার ল্যান্ডলর্ড হাউস বা ফ্ল্যাটের মূল্য কত তিনি মনে করেন, তা তিনি আপনাকে জানাবেন। মনে রাখবেন, আপনার প্রাপ্য ডিসকাউন্ট কস্ট ফ্লোর নিয়মের (13নং পৃষ্ঠা দেখুন) আওতায় কমিয়ে নেওয়া হতে পারে এবং আপনার এলাকায় প্রচলিত সর্বোচ্চ পরিমাণের ডিসকাউন্ট থেকে বেশি ডিসকাউন্ট দেওয়া হবে না (10নং পৃষ্ঠা দেখুন)।



ঘরবাড়ির মালিকানার সাথে জড়িত অন্যান্য নিয়মিত খরচ

কাউন্সিল ট্যাক্স এবং ওয়াটার চার্জ

আপনি হয়তো রেন্টের অংশ হিসাবে আপনার ওয়াটার চার্জ পরিশোধ করেন এবং সম্ভবত কাউন্সিল ট্যাক্সও এইভাবেই পরিশোধ করেন। তবে ফ্ল্যাট কিংবা হাউস খরিদ করে নেওয়ার পর আপনাকে এগুলো পৃথক ভাবে সোজাসুজি ওয়াটার সার্ভিসেস কোম্পানী এবং কাউন্সিলের কাছে পরিশোধ করতে হবে। সুতরাং ঘরবাড়ি খরিদ করার সাথে জড়িত খরচাদির সাথে রেন্ট দিয়ে বসবাসের খরচের তুলনা করতে গিয়ে আপনার রেন্ট থেকে আপনার ল্যান্ডলর্ডের ওয়াটার চার্জ এবং কাউন্সিল ট্যাক্স বাদ দিয়ে তুলনা করবেন।

ইন্সুরেন্স

আপনার বাসস্থান এবং মর্গেজের জন্য ইন্সুরেন্স করে নেওয়ার বিষয়টি আপনাকে বিবেচনা করে নিতে হবে। চার ধরনের ইন্সুরেন্স রয়েছে:

- **বিল্ডিং ইন্সুরেন্স:** এটি অত্যন্ত প্রয়োজনীয়। আগুন লেগে অথবা অন্য কোন দুর্ঘটনার কারণে আপনার ফ্ল্যাট বা হাউস ধ্বংস হয়ে গেলে তা পুনরায় নির্মাণের খরচ বহনের জন্য বিল্ডিং ইন্সুরেন্স করে নিতে হয়। ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে অনেক সময় ল্যান্ডলর্ড সম্পূর্ণ ব্লকের ইন্সুরেন্সের ব্যবস্থা করেন এবং সেইক্ষেত্রে ল্যান্ডলর্ড আশা করেন যে, ইন্সুরেন্সের সম্পূর্ণ পরিমাণে আপনার অংশের অর্থ আপনি পরিশোধ করবেন। আপনি যদি মর্গেজ নিয়ে খরিদ করেন, তাহলে মর্গেজদাতা বিল্ডিং ইন্সুরেন্স না করা পর্যন্ত মর্গেজের পয়সা হস্তান্তর করতে চাইবে না।
- **কনটেন্টস ইন্সুরেন্স** (বাসস্থানের ভিতরকার সামগ্রীর বীমা): বিল্ডিং ইন্সুরেন্স ছাড়াও আপনার বাসস্থানের জিনিসপত্র চুরি অথবা অন্যান্য ঝুঁকির ইন্সুরেন্স করে নেওয়া উচিত হবে।
- **লাইফ এসুরেন্স:** মর্গেজ পরিশোধের মেয়াদ শেষ হয়ে যাওয়ার আগেই আপনার মৃত্যু হলে তখন মর্গেজ পরিশোধের জন্য এই ইন্সুরেন্স করে নিতে হয়। লাইফ ইন্সুরেন্স করে নিলে আপনার মৃত্যুর পর আপনার পরিবারের উপর মর্গেজের বিরাট বোঝা এসে পড়বে না।
- **মর্গেজ পেমেট প্রোটেকশন ইন্সুরেন্স:** চাকরি চলে গেলে অথবা অসুস্থ হয়ে পড়লে আপনি কিভাবে আপনার মর্গেজ পরিশোধ করে যাবেন, তা নিয়ে গভীর ভাবে চিন্তা করে নেওয়া প্রয়োজন। অনেক ক্ষেত্রে মর্গেজ পেমেট প্রোটেকশন ইন্সুরেন্স আপনাকে প্রয়োজনীয় প্রতিরক্ষা প্রদান করবে।

উপরোক্ত ঝুঁকিগুলোর জন্য বিভিন্ন ধরনের ইন্সুরেন্স পলিসি প্রতিরক্ষা প্রদান করে। শর্তাবলী, প্রতিরক্ষার পরিমাণ এবং খরচ একেকটি পলিসির ক্ষেত্রে একেক রকম। তাই অনেক ধরনের পলিসি যাচাই করে নিয়ে আপনার চাহিদার জন্য সবচেয়ে উপযুক্ত একটি পলিসি নিয়ে নেবেন।

মেরামত এবং রক্ষণাক্ষণ

যদি আপনি হাউস খরিদ করেন তাহলে খরিদকালীন সময়ে অবস্থা যাই হোক না কেন, মেরামত এবং রক্ষণাবেক্ষণের যাবতীয় খরচ আপনাকেই বহন করতে হবে। যদি আপনি অনেক বছরের লিজ নিয়ে কোনো ফ্ল্যাট খরিদ করেন, তাহলে আপনাকে ল্যান্ডলর্ডের সার্ভিস চার্জ পরিশোধ করতে হবে। এই পুস্তিকার আরো আগে সার্ভিস চার্জ সম্পর্কে বর্ণনা করা হয়েছে। **খরিদের কাজ সম্পন্ন করে নেওয়ার আগে আপনার বাসস্থান বা হাউসের অবস্থা সম্পর্কে পরামর্শ নেওয়ার দায়িত্ব আপনার।** তাই অত্যন্ত গুরুত্ব সহকারে একটি সার্ভে করিয়ে নেবেন। সার্ভে সম্পর্কে এই পুস্তিকার আরো পরে বর্ণনা করা হয়েছে।

বাসস্থান খরিদের সাথে জড়িত একাকালীন খরচ

আপনার বাসস্থান খরিদের সময় আইনী দিকগুলো দেখার জন্য আপনাকে একজন সলিসিটার অথবা লাইসেন্সধারী কনভেয়েন্সার নিয়োগ করতে হবে। স্থানীয় সলিসিটার বা কনভেয়েন্সারদের সম্পর্কে আপনার ল্যান্ডলর্ড অথবা সিটিজেস এডভাইস ব্যুরো আপনাকে বলে দিতে পারবেন, এবং আপনার এলাকার লাইব্রেরীতে আপনার এলাকার সলিসিটারদের নামের তালিকা এবং তাদের কাজের বর্ণনা থাকার কথা। কোনো সলিসিটার নিয়োগের আগে তাদের ফি সম্পর্কে জেনে নেবেন।

আপনার বাসস্থানের একটি সার্ভে করিয়ে নিতে হবে। সার্ভের খরচ 250 থেকে 600 পাউন্ডের মধ্যে অথবা আপনার বাসস্থানে বিশেষ কোনো সমস্যা থাকলে তা আরো বেশি হতে পারে। নিম্নলিখিত যে কোনো একটি সার্ভে বিবেচনা করে দেখতে পারেন:

- **আর.আই.সি.এস হোম বায়ার্স সার্ভে এন্ড ভ্যালুয়েশন (RICS Home Buyer's Survey and Valuation):** এটি একটি আদর্শ নমুনায় প্রদত্ত বাসস্থানের রিপোর্ট ও মূল্য। ফ্রেতাকে এই ধরনের সার্ভের মাধ্যমে বড় ধরনের কোন ত্রুটি সম্পর্কে জানানো হয়, তবে হালকা ত্রুটি সম্পর্কে জানানো হয় না। অধিকাংশ ঘরবাড়ির ক্ষেত্রে এই রিপোর্টই যথেষ্ট হয়ে থাকে এবং তা থেকে বাসস্থানের মূল্য সম্পর্কে একটি আভাস লাভ করা যায়। এই ধরনের সার্ভের জন্য প্রায় £250-£500 খরচ হতে পারে।
- **বিল্ডিং সার্ভে (Building Survey):** এই ধরনের সার্ভের মাধ্যমে কোনো বাসস্থানের সব দৃশ্যমান অংশ বিস্তারিত ভাবে পরীক্ষা করে দেখা হয়। বাসস্থান খুব বেশি পুরোনো হলে, অথবা অবশ্যাম্ভাবী মেরামতের প্রয়োজন হলে, অথবা এতে কোনো ধরনের পরিবর্তন আনার বিষয়টি বিবেচনা করলে এই ধরনের সার্ভে করে নেওয়াই উত্তম। এই সার্ভের জন্য £600 অথবা বেশি খরচ হতে পারে এবং ফ্ল্যাটের জন্য এই ধরনের সার্ভের ব্যবস্থা নাও থাকতে পারে।

আপনি উপরোক্ত দুই ধরনের সার্ভে সম্পর্কে আর.আই.সি.এস বা রয়েল ইনস্টিটিউট অব চার্টার্ড সার্ভেয়র্স (RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors) থেকে জেনে নিতে পারবেন। আপনার মর্গেজদাতা তাদের নিজস্ব সার্ভেয়ার দিয়ে আপনার বাসস্থানের সার্ভে ব্যবস্থা করে নিতে পারে এবং এতে পৃথক সার্ভের খরচ বহন থেকে আপনি বেঁচে যাবেন।

সেকশন 125 নোটিস (আপনার বাসস্থান খরিদ করার জন্য যদি আপনি দরখাস্ত করেন তাহলে ল্যান্ডলর্ড আপনাকে যে নোটিস প্রদান করবেন এবং এটি সম্পর্কে এই পুস্তিকার আরো পরে বর্ণনা করা হয়েছে) পাওয়ার পর আপনাকে সার্ভে করিয়ে নিতে হবে। সার্ভে করার জন্য কাউকে নিয়োগ করার আগে সার্ভের খরচ কত হবে তা জেনে নেবেন।

1985 সালের হাউজিং আইনের 16নং অনুচ্ছেদে বর্ণিত বিধান মতে কিছু সংখ্যক বাসস্থানকে 'ক্রটিয়ুক্ত' বাসস্থান হিসাবে নির্দিষ্ট করা হয়েছে। ক্রটিয়ুক্ত বাসস্থান বলতে কি বোঝায়, তা 35নং পৃষ্ঠায় বর্ণনা করা হয়েছে। যদি আপনার বাসস্থানটিও এই ধরনের একটি বাসস্থান হয়ে থাকে, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনাকে তা জানাতে বাধ্য থাকবেন।

যদি আপনি মর্গেজ নেন, তাহলে আপনাকে হয়তো মর্গেজের ব্যবস্থার ফি পরিশোধ করতে হতে পারে। তা'ছাড়া, আপনাকে ভ্যালুেশন ফিও পরিশোধ করতে হবে (গড়ে খরচ £200-£300)

বেচাকেনার যাবতীয় কাজ সম্পন্ন করার পর ল্যান্ড রেজিস্ট্রি বিভাগের ফি দিয়ে নতুন মালিক হিসাবে আপনার নাম অবশ্যই রেজিস্টার করে নিতে হবে।

আপনাকে স্টাম্প ডিউটিও পরিশোধ করতে হতে পারে। স্টাম্প ডিউটি হলো এক ধরনের ট্যাক্স, যা বাসস্থান খরিদ করলে পরিশোধ করতে হয়। £120,000 এর বেশি মূল্যের বাসস্থানের বাজারমূল্যের শতকরা হারে স্টাম্প ডিউটি পরিশোধযোগ্য হয়ে থাকে।



আমি কিভাবে দরখাস্ত করবো (ধারাবাহিক নির্দেশনা)

বাসস্থান খরিদ প্রক্রিয়ার প্রতিটি স্তর সম্পর্কে এই অধ্যায়ে বুঝিয়ে হয়েছে:

1নং স্তর – খরিদের জন্য দরখাস্তকরণ

সর্বপ্রথমে আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে রাইট বাইর দরখাস্ত ফর্ম (ফর্ম RTB1) চান। ল্যান্ডলর্ড তা বিনামূল্যে প্রদান করতে বাধ্য রয়েছেন। (অন্য কোনো লোক এই ফর্ম দিতে চাইলে, বিশেষ করে,

ফর্মের জন্য পয়সা চাইলে, সেই লোকটির ব্যাপারে সতর্ক থাকবেন।) ফর্ম পেতে সমস্যা হলে ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্টের সাথে যোগাযোগ করুন। এই দুইটি অফিসের ঠিকানা এবং ফোন নাম্বার এই পুস্তিকার শেষে দেওয়া হয়েছে।

মনোযোগ সহকারে ফর্ম পূরণ করে নিন। ফর্ম ব্যবহার করা হবে:

- আপনার রাইট টু বাই রয়েছে কি না; এবং
- আপনি কি পরিমাণের ডিসকাউন্ট পাবেন, তা বের করা জন্য।

ফর্ম পূরণ করে নেওয়ার পর আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে তা পাঠিয়ে দিন। যেহেতু ফর্মটি অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ আইনী কাগজ সেহেতু রেকর্ডেড ডেলিভারি করে অথবা হাতে হাতে পৌঁছে দিয়ে রিসিট নিয়ে আসাই সবচেয়ে উত্তম হবে। অন্যথায় আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে ফর্ম পৌঁছানোর সত্যতা আপনি প্রমাণ করতে পারবেন না। পূরণকৃত ফর্মের একটি ফটোকপি আপনার কাছে রেখে দেবেন।

2নং স্তর – আপনার ল্যান্ডলর্ডের নোটিস

আপনার দরখাস্ত ফর্ম পাওয়ার পর রাইট টু বাই এর মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদ করার অধিকার রয়েছে কি না তা জানিয়ে আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনাকে একটি নোটিস প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন (ফর্ম RTB2)। আপনার আর.টি.বি.1 ফর্ম পাওয়ার 4 সপ্তাহের (অথবা আপনি 2 বছরের কম সময় ধরে ঐ ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট হলে 8 সপ্তাহের) মধ্যেই আপনার ল্যান্ডলর্ড নোটিস প্রদান করবেন।

আপনার ল্যান্ডলর্ড যদি বলেন যে, রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদ করার অধিকার আপনার নেই, তাহলে তাকে এর কারণ প্রদর্শন করতে হবে। বাসস্থানটি হয়তো 32নং পৃষ্ঠায় বর্ণিত কোনো ব্যতিক্রমী বাসস্থান হতে পারে। যদি আপনি ল্যান্ডলর্ডের কারণ মেনে নিতে না পারেন, তাহলে আপনি সিটিজেন্স এডভাইস ব্যুরো অথবা কোনো সলিসিটরের কাছ থেকে পরামর্শ নিতে পারবেন। এর পরেও যদি আপনি সন্তুষ্ট না হন, তাহলে আপনি ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্ট কিংবা হাউজিং কর্পোরেশনের কাছে চিঠি লিখতে পারেন। ঠিকানা এই পুস্তিকায় দেওয়া হয়েছে।

3নং স্তর – আপনার ল্যান্ডলর্ডের সেকশন 125 নোটিস

যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার কাছে বাসস্থানটি বিক্রি করতে রাজি হন, তাহলে তাকে অবশ্যই আলাদা একটি নোটিস প্রদান করতে হবে (এই নোটিসকে বলা হয় সেকশন 125 নোটিস)। এই নোটিসে বাসস্থানের মূল্য এবং বিক্রির শর্তাবলী লেখা থাকবে। আপনার বাসস্থানটি যদি হাউস হয়,

তাহলে আর.টি.বি 2 ফরম পাওয়ার আরো 8 সপ্তাহের মধ্যে অথবা বাসস্থানটি ফ্ল্যাট কিংবা মেইসোনেট হলে 12 সপ্তাহের মধ্যে আপনার ল্যান্ডলর্ডকে উপরোক্ত নোটিস প্রদান করতে হবে। যদি আপনি কোন হাউস লিজ নিয়ে খরিদ করতে চান, তাহলেও 12 সপ্তাহের মধ্যেই নোটিস প্রদান করতে হবে।

সেকশন 125 নোটিসটি অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ একটি দলিল। সুতরাং এটি মনোযোগ সহকারে পড়ে নেবেন। নোটিসে পাঁচটি মূল বিষয় থাকবে, যেমন:

- রাইট টু বাই এর মাধ্যমে যে বাসস্থানটি খরিদ করার অধিকার আপনার রয়েছে সেটির বর্ণনা এতে থাকবে।
- যে পরিমাণের মূল্য আপনার পরিশোধ করা উচিত বলে ল্যান্ডলর্ড মনে করেন তা এতে লেখা থাকবে। আপনাকে কত পরিশোধ করতে হবে তা নির্ধারণ করতে গিয়ে ল্যান্ডলর্ডকে সর্বপ্রথমে আপনার দরখাস্তের তারিখে বাসস্থানটির মূল্য কত ছিল তা নির্ধারণ করতে হবে এবং তা থেকে আপনার প্রাপ্য ডিসকাউন্ট বাদ দিতে হবে। আপনি যদি বাসস্থানে কোনো উন্নয়নমূলক কাজ করে থাকেন, তাতে বাসস্থানের দাম বাড়তে পারবে না। যদি ক্যাশ লিমিট অথবা কস্ট ফ্লোরের মাধ্যমে আপনার ডিসকাউন্ট কমানো হয়ে থাকে, তাহলে নোটিসে তা উল্লেখ থাকতে হবে।
- যদি বাসস্থানটি ফ্ল্যাট অথবা মেইসোনেট হয়, তাহলে খরিদের পর প্রথম 5 বছরে আপনার প্রদেয় সার্ভিস চার্জ অথবা উন্নয়নমূলক খরচের আনুমানিক হিসাব এতে থাকবে।
- ল্যান্ডলর্ডের জানা মতে কোনো কাঠামোগত ত্রুটির কথা এতে উল্লেখ থাকবে।
- আপনার ল্যান্ডলর্ড এই বিক্রির সাথে যেসব শর্তাবলী সংযুক্ত থাকা উচিত মনে করবেন, সেসব শর্তাবলী এতে থাকবে। শর্তাবলী আইনী খসড়া দলিল হিসাবে অথবা নোটিসের অংশ হিসাবে, কিংবা আলাদা কোনো কাগজে থাকবে, যেটিতে আপনাকে সই করতে হবে।

4নং স্তর – ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের কাছে আপীলকরণ

সেকশন 125 নোটিস পাওয়ার পর আপনার মনে হতে পারে যে, ল্যান্ডলর্ড বাসস্থানের যে মূল্য নির্ধারণ করেছেন তা খুব বেশি। যদি তাই হয়, তাহলে ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের মাধ্যমে আপনার বাসস্থানের মূল্য নির্ধারণ করিয়ে নেওয়ার অধিকার আপনার রয়েছে। ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের মাধ্যমে মূল্য নির্ধারণ করিয়ে নেওয়ার আগে সেকশন 125 নোটিস পাওয়ার 3 মাসের মধ্যেই ল্যান্ডলর্ডকে জানাতে হবে যে, আপনি 1985 সালের হাউজিং আইনের 128নং ধারা মোতাবেক আপনার 'বাসস্থানের মূল্য নির্ধারণ' করিয়ে নিতে চান। এর পরে 4 সপ্তাহের মধ্যে ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের কাছে আপনার বিষয়টি উত্থাপন করতে হবে। ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারেরও আপনার বাসস্থানটি পরিদর্শন করে নেওয়ার প্রয়োজন হবে।

ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের নির্ধারিত মূল্য মেনে নিতে হবে। এমন কি তা ল্যান্ডলর্ডের নির্ধারিত মূল্য থেকে বেশি হলেও তা মেনে নিতে হবে, এবং তা মেনে না নিলে বাসস্থান খরিদের দরখাস্ত উঠিয়ে নিতে হবে।

5নং স্তর – সেকশন 125 নোটিস সংক্রান্ত প্রশ্নাবলীর মিমাংসা

আপনি যদি সেকশন 125 নোটিসের অন্য কোনো বিষয়ে প্রশ্ন উত্থাপন করতে চান (আপনার ডিসকাউন্টের পরিমাণ, কস্ট ফ্লোরের প্রভাব, সার্ভিস চার্জ, বিক্রির শর্তাবলী, আপনার বাসস্থানের সীমানা ইত্যাদি) চান, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ডের সাথে যোগাযোগ করবেন। যদি ল্যান্ডলর্ড আপনার সাথে সম্মত না হন, তাহলে আইনের সিদ্ধান্তের জন্য আপনার কাউন্টি কোর্টে যাওয়ার অধিকার রয়েছে। তবে কোর্টের খরচ অত্যন্ত বেশি হতে পারে এবং কোর্টে যাওয়ার আগে আইনগত পরামর্শ নেবেন।

6নং স্তর – সার্ভে করিয়ে নেওয়া

খরিদ করার সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে পাশকরা সার্ভেয়ার দিয়ে আপনার বাসস্থানের সার্ভে করিয়ে নেবেন। মর্গেজের জন্য দরখাস্ত করার পর ব্যাংক অথবা বিল্ডিং সোসাইটি একটি সার্ভে করিয়ে নেবে, তবে এই সার্ভে তারা করিয়ে নেবে আপনার বাসস্থানের মূল্য নির্ধারণের জন্য। বাসস্থানে কোনো ধরনের কাঠামোগত সমস্যা থাকলে ঐ সার্ভে থেকে তা জানা যাবে না। 21-22নং পৃষ্ঠায় এই ব্যাপারে আরো তথ্য পাওয়া যেতে পারে।

7নং স্তর – আইনগত পরামর্শগ্রহণ

বাসস্থান খরিদ করার সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে আইনী পরামর্শ নেবেন, বিশেষ করে, বিক্রির শর্তাবলী নিয়ে যদি আপনি চিন্তিত থাকেন। যদি কোনো সলিসিটার অথবা লাইসেন্সধারী কনভেয়েন্সারকে আপনি না চিনেন, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড অথবা ব্যাংক কিংবা বিল্ডিং সোসাইটিকে অনুরোধ করুন কাউকে সুপারিশ করার জন্য। আপনার এলাকার রেফারেন্স লাইব্রেরীতে আপনার এলাকার সলিসিটারদের তালিকা এবং তারা কি ধরনের কাজ করেন, ইত্যাদির বিস্তারিত বিবরণ থাকার কথা। কোনো সলিসিটার অথবা লাইসেন্সধারী কনভেয়েন্সার নিয়োগের আগে তারা কত ফি নেবেন, তা জিজ্ঞাসা করে নেবেন।

8নং স্তর – আপনি এর পরে কি করতে চান তা আপনার ল্যান্ডলর্ডকে জানানো

আপনি দেখতে পাবেন যে, এই স্তরে আপনার সামনে অনেক বিকল্প উপায় রয়েছে। সেকশন 125 নোটিসে প্রদত্ত তথ্য হয়তো সহজ সরল হবে না এবং তা সহজে বোঝা যাবে না। এখন আপনাকে সিদ্ধান্ত নিতে হবে আপনি:

- আপনার প্রাপ্য কোনো ডিসকাউন্ট বাদ দিয়ে রাইট টু বাই আর আওতায় বাসস্থানটি খরিদ করতে চান কি না;

- খরিদের চিন্তা বাদ দিয়ে দরখাস্ত উঠিয়ে নিয়ে রেন্ট দিয়ে থাকা চালিয়ে যাবেন কি না।

সিদ্ধান্ত নেওয়ার পর আপনার ল্যান্ডলর্ডকে তা লিখিত ভাবে অবশ্যই জানিয়ে নেবেন। **সেকশন 125 নোটিস পাওয়ার 12 সপ্তাহের মধ্যেই আপনাকে তা জানিয়ে নিতে হবে।** যদি ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারকে আপনার বাসস্থানের মূল্য নির্ধারণের অনুরোধ জানিয়ে থাকেন, তাহলে **মূল্য নির্ধারণের ফলাফল জানার 12 সপ্তাহের মধ্যে** আপনি খরিদ করবেন কি করবেন না, তা আপনার ল্যান্ডলর্ডকে অবশ্যই জানিয়ে নিতে হবে।

আপনি কি করতে চান, তা যদি সময় মতো আপনার ল্যান্ডলর্ডকে না জানান, তাহলে ল্যান্ডলর্ড চিঠি দিয়ে আপনাকে তা মনে করিয়ে দেবেন। যদি আপনি 28 দিনের মধ্যে উত্তর না দেন, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড মনে করবেন আপনি খরিদ করতে চান না, এবং **আপনার দরখাস্ত আর বিবেচনা করা হবে না।**

যদি কোনো কারণবশত আপনার মন ঠিক করতে না পারেন, তাহলে আপনার সিদ্ধান্তের জন্য সামান্য অপেক্ষা করার অনুরোধ আপনার ল্যান্ডলর্ডকে করতে পারেন। যদি যুক্তিসংগত কারণে আপনি মন ঠিক করতে না পারেন (যেমন ধরুন যদি আপনি হাসপাতালে থাকেন এবং আপনি সময়মতো ফর্ম ফেরত পাঠাতে সমর্থ না হয়ে থাকেন), তাহলে আপনার **ল্যান্ডলর্ডকে তা জানান** এবং আপনার সময়সীমা তখন আপনাপনি বাড়ানো হবে।

আপনি বাসস্থানটি খরিদ করতে চান, তা আপনার ল্যান্ডলর্ডকে জানিয়ে নিলেই যে তা খরিদ করতে হবে এমন কোনো কথা নেই। এর পরেও আপনি আপনার মত পরিবর্তন করতে পারবেন। **তবে আপনি কি করতে চান, তা যদি আপনার ল্যান্ডলর্ডকে না জানান, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড মনে করবেন আপনি খরিদ করতে চান না এবং আপনাকে পুণরায় নতুন করে শুরু করতে হবে।** ইত্যবসরেই যদি আপনার বাসস্থানের দাম বেড়ে যায় তাহলে আপনাকে তখন উচ্চমূল্য পরিশোধ করতে হবে।

9নং স্তর – মর্গেজের অনুসন্ধানকরণ

যদি আপনার মর্গেজের প্রয়োজন হয়, তাহলে এই স্তরেই কোনো ব্যাংক অথবা বিল্ডিং সোসাইটির সাথে আলাপ করে নেবেন।

10নং স্তর – বাসস্থানের খরিদের কাজ সম্পন্নকরণ

যদি আপনার বাসস্থান বিক্রি সংক্রান্ত ল্যান্ডলর্ডের শর্তাবলীর সাথে আপনি একমত পোষণ করেন, এবং আপনি টাকা পয়সার ব্যবস্থা করে নেন, তাহলে আপনি খরিদের জন্য প্রস্তুত রয়েছেন। আপনার প্রস্তুত থাকার কথা আপনার ল্যান্ডলর্ডকে জানান এবং আইনী কাগজপত্র সম্পর্কে পরামর্শ

দেওয়ার জন্য আপনার পক্ষ থেকে ল্যান্ডলর্ডকে বাসস্থানের মূল্য পরিশোধের জন্য আপনার সলিসিটারের প্রতি অনুরোধ জানাবেন। বাসস্থানের মালিক হতে দুই এক মাস সময় লেগে যেতে পারে।

মর্গেজ অথবা আইনী পরামর্শের জন্য আপনি যুক্তিসংগত পরিমাণের সময় নিতে পারেন। তা'ছাড়া, বিক্রির শর্তাবলী নিয়ে আপনার ল্যান্ডলর্ডের সাথে আলাপ আলোচনাও আপনি সময় নিতে পারেন।

খরিদ করার জন্য প্রস্তুত হওয়ার পর যত তাড়াতাড়ি সম্ভব আপনার ল্যান্ডলর্ডকে তা জানানোর লক্ষ্য রাখবেন। যদি অনেক দিন চলে যাওয়ার পরও ল্যান্ডলর্ড আপনার কোনো সাড়া না পান, তাহলে আপনাকে তিনি সতর্ক নোটিস পাঠাবেন। সতর্ক নোটিসে ৪ সপ্তাহের মধ্যে খরিদের কাজ সম্পন্ন করে নেওয়ার জন্য বলা হবে, অথবা আপনি বিক্রির শর্তাবলীর সাথে একমত পোষণ করেন না তা জানিয়ে ল্যান্ডলর্ডের কাছে চিঠি লেখার জন্য আপনাকে বলা হবে। যদি আপনি তা না করেন, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার কাছে দ্বিতীয় একটি নোটিস পাঠিয়ে খরিদের কাজ সম্পন্ন করার জন্য বলবেন। যদি আপনি তা সম্পন্ন না করেন, তাহলে আপনার দরখাস্ত আর বিবেচনা করা হবে না।

সেকশন 125 নোটিস পাওয়ার কমপক্ষে 3 মাস (অথবা আপনি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর আগে রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করে থাকলে কমপক্ষে 12 মাস) পেরিয়ে না যাওয়া পর্যন্ত আপনার ল্যান্ডলর্ড সতর্ক নোটিস প্রদান করতে পারবেন না।

বেচাকেনার প্রক্রিয়া চলাকালে যদি আপনি এবং আপনার সলিসিটার আপনার পরিস্থিতি সম্পর্কে ল্যান্ডলর্ডকে জানিয়ে যেতে থাকেন, তাহলে সবকিছু সাবলীল গতিতে যেতে তা সাহায্য করবে, যেমন আপনি কিভাবে খরিদ মূল্য যোগাড় করছেন অথবা অন্য কোনো বিষয়, যা খরিদের কাজ সম্পন্নকরণে বিলম্ব ঘটাতে পারে।

বেচাকেনার কাজে বিলম্ব অথবা সমস্যা

অধিকাংশ বেচাকেনার কাজই অতি দ্রুত সম্পন্ন হয়ে যায়, তবে কখনো কখনো এতে বিলম্ব অথবা সমস্যা হয়। 22নং পৃষ্ঠায় ধারাবাহিক নির্দেশনায় বর্ণিত সময়সীমার মধ্যে যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড **আর.টি.বি.2 ফর্ম** (রাইট টু বাই এর মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদের অধিকার রয়েছে কি না তা জানিয়ে নোটিস) অথবা **সেকশন 125 নোটিস** (খরিদের অমন্ত্রণ জানিয়ে নোটিস) আপনার কাছে না পাঠান অথবা অন্য কোনো কারণে তিনি বিক্রির কাজ সম্পন্নকরণে বিলম্ব করেন, তাহলে আপনি খরিদমূল্য কমিয়ে নিতে পারবেন। খরিদমূল্যে ছাড় পেতে হলে, আপনাকে প্রথমত একটি

বিলম্বজনিত প্রাথমিক নোটিস (খড়্‌স জঔই 6) পূরণ করে নিয়ে আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে পাঠাতে হবে। বিক্রয় প্রক্রিয়ায় পরবর্তী পদক্ষেপ গ্রহণ করার জন্য আপনার ল্যান্ডলর্ডকে অবশ্যই এক মাস সময় দিতে হবে। যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার কাছে রেসপন্স নোটিস অথবা সেকশন 125 নোটিস পাঠিয়ে থাকেন, অথবা বিক্রির কাজ দ্রুত করার জন্য যদি তার কোনো কিছু করার না থাকে, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনাকে **উল্টো নোটিস** প্রদান করবেন।

যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড অনুমোদিত সময়ের মধ্যে আপনার নোটিসের উত্তরে কোনো নোটিস না দেন, তাহলে আপনি আপনার ল্যান্ডলর্ডকে যথোপযুক্ত **বিলম্ব সংক্রান্ত নোটিস (ফর্ম আর.টি.বি 8)** প্রদান করতে পারবেন। বিলম্বকালে আপনি যে রেন্ট পরিশোধ করবেন আপনার বাসস্থানের খরিদমূল্য থেকে বাদ দেওয়া হবে। ল্যান্ডলর্ড যদি আবারো বিক্রির কাজে বিলম্ব করেন, তাহলে আপনি একই প্রক্রিয়া পুনরায় অনুসরণ করতে পারবেন।

উপরে উল্লেখিত ফর্মগুলো আপনার ল্যান্ডলর্ড, অথবা ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্টের কাছে পাবেন। আপনি যদি কোনো হাউজিং এসোসিয়েশনের কিংবা অন্য কোনো রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট হন, তাহলে এই ফর্মগুলো হাউজিং কর্পোরেশন থেকেও সংগ্রহ করে নিতে পারবেন। এই পুস্তিকার 40 এবং 41নং পৃষ্ঠায় সব ঠিকানা দেওয়া হয়েছে।

যদি বিক্রির কাজে অন্য কোনো সমস্যা থাকে এবং আপনি তা ল্যান্ডলর্ডের সাথে সমাধান করে নিতে না পারেন, সেইক্ষেত্রে আপনার অধিকারসমূহ সম্পর্কে সিটেজেন্স এডভাইস ব্যুরো অথবা কোনো সলিসিটারের কাছ থেকে পরামর্শ নিতে পারেন। তা'ছাড়া, ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট (আপনি ইংল্যান্ডে বাস করলে) অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্টের (আপনি ওয়েলসে বাস করলে) কাছ থেকেও পরামর্শ নিতে পারেন।



রাইট টু বাই এর ব্যতিক্রমসমূহ

বৃদ্ধ লোকদের থাকার উপযুক্ত ঘরবাড়ি

(বৃদ্ধ লোকদের জন্য শেল্টার্ড হাউজিং এর ক্ষেত্রে রাইট টু বাই প্রযোজ্য হবে না – ব্যতিক্রম সম্পর্কে জানার জন্য অনুগ্রহ করে 32নং পৃষ্ঠা দেখুন)

সারাংশ

আপনার ল্যান্ডলর্ড হয়তো আপনার কাছে বাসস্থান বিক্রি করতে অস্বীকৃতি জানাতে পারেন এই কারণে যে, আপনার বাসস্থানটি বৃদ্ধ লোকদের জন্য থাকার উপযুক্ত করে বিশেষ ভাবে নির্মিত (1985 সালের হাউজিং আইনের 11নং অনুচ্ছেদের 5নং তফসিলে বর্ণিত বিধান মোতাবেক)। এই ক্ষেত্রে আপনি ইংল্যান্ডে বাস করলে একটি রেসিডেন্সিয়াল প্রোপার্টি ট্রাইবুন্যালকে অথবা ওয়েলসে বাস করলে ন্যাশন্যাল এসেমলি ফর ওয়েলসকে অনুরোধ জানাতে পারেন আপনার ল্যান্ডলর্ড ঠিক বলছেন কি না তা যাচাই করে দেখার জন্য। তবে ল্যান্ডলর্ড যে তারিখে আপনার কাছে বাসস্থান বিক্রি না করার কথা জানাবেন, সেই তারিখের 56 দিনের মধ্যেই আপনাকে অনুরোধ জানাতে হবে। সময় মতো অনুরোধ না জানালে আপনি আপীলের অধিকার হারাবেন।

আইন যা বলে

রাইট টু বাই এর মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদ করা অধিকার নেই যদি আপনার বাসস্থান:

- এলাকা, আয়তন, ডিজাইন, হিটিং সিস্টেম এবং অন্যান্য বৈশিষ্ট্যের বিবেচনায় বৃদ্ধ লোকদের থাকার জন্য বিশেষ ভাবে উপযুক্ত হয়;
- 60 বছর অথবা এর থেকে বেশি বয়সের কোনো লোকের, তিনি টেন্যান্ট হোন বা নাই হোন, বসবাসের জন্য আপনার কাছে অথবা আপনার আগের টেন্যান্টের কাছে ভাড়া দেওয়া হয়ে থাকে; এবং
- 1990 সালের 1লা জানুয়ারীর আগে প্রথম ভাড়া দেওয়া হয়ে থাকে (আপনার কাছে বা অন্য কারোর কাছে)।

আপনার বাসস্থানটি 'বিশেষ ভাবে বৃদ্ধ লোকদের জন্য উপযুক্ত' কি না তা বিবেচনা করার সময় আপনার কর্তৃক লাগানো সামগ্রী (যেমন সেন্ট্রেল হিটিং সিস্টেম) কোনো ভাবেই বিবেচনায় নেওয়া যাবে না।

আমি কিভাবে সিদ্ধান্তের জন্য অনুরোধ জানাবো?

যদি ফ্লাট বা হাউসটি ইংল্যান্ডের ভিতরে হয়, তাহলে আপনাকে তাদের হেড অফিসের সাথে যোগাযোগ করতে হবে। হেড অফিসের ঠিকানা হলো 10 Alfred Place, London, WC1E 7LR, টেলিফোন নাম্বার 0845 600 3178। সেখান থেকে আপনাকে বলে দেওয়া হবে আপনার আপীল কোথায় পাঠাতে হবে। এর কারণ হলো আপনার ফ্লাট বা হাউস যে অঞ্চলে (রিজিডনে) অবস্থিত সেই অঞ্চলের আঞ্চলিক প্যানেল আপনার আপীল বিবেচনা করবেন।

আপনার বাসস্থান ওয়েলসে অবস্থিত হলে এই ঠিকানায় লিখুন: Welsh Assembly Government, Housing Directorate, Cathays Park, Cardiff, CF10 3NQ.

তারপর কি হবে?

যখন উভয় পক্ষ তাদের মামলা তুলে ধরার সুযোগ লাভ করবেন এবং প্রকৃত সত্য প্রতিষ্ঠা করা হবে তখন সেক্রেটারি অব স্টেইট, রেসিডেন্সিয়াল প্রোপার্টি ট্রাইবুন্যাল, অথবা ন্যাশনাল এসেমলি ফর ওয়েল্শ আপনার বাসস্থান রাইট টু বাই এর আওতা বহির্ভূত কি না সে ব্যাপারে সিদ্ধান্ত নেবেন।

তাদের সিদ্ধান্ত কি ধরনের প্রভাব ফেলবে?

যদি সেক্রেটারি অব স্টেইট, রেসিডেন্সিয়াল প্রোপার্টি ট্রাইবুন্যাল, অথবা ওয়েল্শ এসেমলি গভর্নমেন্ট যদি সিদ্ধান্ত নেন যে আপনার বাসস্থান 1985 সালের হাউজিং আইনের 11নং অনুচ্ছেদের 5নং তফসিলে পড়ে, তাহলে আপনি রাইট টু বাই এর মাধ্যমে তা খরিদ করতে পারবেন না।

যদি তারা সিদ্ধান্ত নেন যে, উপরোক্ত আইনের 11নং অনুচ্ছেদ আপনার বাসস্থানের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়, তাহলে আপনি আপনার বাসস্থান কেনার কাজ নিয়ে এগিয়ে যেতে পারবেন, যদি অন্যান্য কারণে রাইট টু বাই এর মাধ্যমে তা খরিদ করার অধিকার আপনার না থাকে (ল্যান্ডলর্ড হয়তোবা একাধিক কারণে রাইট টু বাই এর আওতায় আপনার কাছে তা বিক্রি করতে চাইবেন না)।

কি কি বিষয়ের ভিত্তিতে সিদ্ধান্ত নেওয়া হবে?

সিদ্ধান্তগ্রহণকারী সাধারণত নিম্নলিখিত বিষয়গুলোর ব্যাপারে সন্তুষ্ট হতে চাইবেন:

- আপনার বাসস্থানে হেঁটে সহজ প্রবেশ সুবিধা থাকতে হবে: যদি তিন অথবা ততোধিক সিঁড়ি (দরজার লেভেল বাদেও) থাকে এবং কোনো হ্যান্ডরেইল না থাকে, তাহলে আপনার বাসস্থানে সহজে প্রবেশ সহজসাধ্য, তা মনে করার সম্ভাবনা কম;
- বাসস্থানটি সাধারণত একই লেভেলে হতে হবে (একাধিক তলা বিশিষ্ট হতে পারবে না);
- নিচ তলা ছাড়া উপরের কোনো তলায় অবস্থিত ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে লিফটের মাধ্যমে সহজে উঠানামর সুবিধা থাকতে হবে;

- d) দুইটির বেশি বেডরুম থাকতে পারবে না;
- e) হিটিং ব্যবস্থা থাকতে হবে এবং তা নির্ভরযোগ্য হতে হবে এবং কমপক্ষে লিভিং রুম এবং একটি বেডরুমে তাপ সরবরাহ করে থাকতে হবে;
- f) এলাকার বৈশিষ্ট্য বিবেচনা সাপেক্ষে আপনার বাসস্থানটি দোকানপাট এবং সরকারী পরিবহনের জন্য সুবিধাজনক স্থানে থাকতে হবে।

রেসিডেন্সিয়াল প্রোপার্টি ট্রাইবুনাল অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্ট তাদের নজরে আনীত বাসস্থানের অন্যান্য বৈশিষ্ট্যও বিবেচনায় নিতে পারেন।

ভেঙ্গে ফেলা হবে এমন ঘরবাড়ি

যদি আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার বাসস্থান ভেঙ্গে ফেলতে চান, তাহলে তিনি ভেঙ্গে ফেলার ইচ্ছা বর্ণনাপূর্বক একটি প্রাথমিক নোটিস প্রদান করতে পারেন এবং তা 5 বছর পর্যন্ত বৈধ থাকবে। এই ধরনের নোটিসের মাধ্যমে রাইট টু বাই এর আওতায় বিক্রি বা খরিদের কাজ সম্পন্ন করার দায়িত্ব থেকে তিনি অব্যাহতি লাভ করবেন। আপনি যদি এর আগেই রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করে থাকেন, এবং ভেঙ্গে ফেলার কাজ না চলতে না থাকে, তাহলেও আপনি খরিদের কাজ সম্পন্ন করতে পারবেন। ভেঙ্গে ফেলার প্রাথমিক নোটিস বলবৎ থাকাকালেও আপনি নতুন দরখাস্ত করতে পারবেন, তবে এইরূপ অবস্থায় আপনার ল্যান্ডলর্ড বাসস্থান বিক্রির কাজ সম্পন্ন করতে বাধ্য নন।

তবে, আপনার ল্যান্ডলর্ড যদি ভেঙ্গে ফেলার চূড়ান্ত নোটিস প্রদান করেন, তাহলে রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদের জন্য দাখিলকৃত যে কোন দরখাস্ত বাতিল বলে গণ্য হবে এবং কোনো নতুন দরখাস্ত গ্রহণ করা হবে না। আপনার ল্যান্ডলর্ড কেবলমাত্র তখনই এই ধরনের নোটিস প্রদান করতে পারবেন যখন সংশ্লিষ্ট এলাকায় ভাঙ্গার আওতাভুক্ত অন্যান্য দালানের দখল নেওয়া হয়ে যাবে অথবা বাধ্যতামূলক ভাবে দখল নেওয়ার চুক্তিতে পৌঁছে থাকবেন। বাধ্যতামূলক বিক্রির সাথে জড়িত অমিমাংসিত বিষয়াদির দ্বারা যাতে টেন্যান্টগণ বঞ্চিত অথবা অসুবিধার সম্মুখীন না হন, সেইজন্য এইরূপ করা হবে। ভেঙ্গে ফেলার চূড়ান্ত নোটিস 2 বছর পর্যন্ত বৈধ থাকবে এবং সেক্রেটারি অব স্টেইটের অনুমতি নিয়ে এই মেয়াদ বাড়ানো যাবে।

ভেঙ্গে ফেলার প্রাথমিক নোটিস অথবা চূড়ান্ত নোটিস পাওয়ার আগেই যদি আপনি রাইট টু বাইয়ের জন্য দরখাস্ত করে থাকেন এবং তা বৈধ হিসাবে গণ্য করা হয়ে থাকে, তাহলে বাসস্থান খরিদের সাথে জড়িত খরচাদি, যেমন লিগ্যাল অথবা সার্ভে ফি ইত্যাদি বাবদ ক্ষতিপূরণ দাবী করার জন্য আপনি 3 মাস সময় পাবেন।

আপনার ল্যান্ডলর্ড যদি আপনার বাসস্থান ভেঙ্গে ফেলার সিদ্ধান্ত বাদ দিয়ে দেন, তাহলে যত তাড়াতাড়ি সম্ভব তা আপনাকে জানিয়ে নিতে হবে। যদি সেক্রেটারি অব স্টেট অথবা ন্যাশন্যাল এসেমলি ফর ওয়েলসের কাছে ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক কোনো বিল্ডিং ভেঙ্গে ফেলার সিদ্ধান্ত বাদ দিয়ে দেওয়ার কথা জানানো হয়, তাহলে সেক্রেটারি অব স্টেট অথবা ন্যাশন্যাল এসেমলি ফর ওয়েলস নোটিস দিয়ে জানাবেন যে, ভেঙ্গে ফেলার প্রাথমিক অথবা চূড়ান্ত নোটিস কার্যকরী হবে না।

রাইট টু বাই এর অন্যান্য ব্যতিক্রম

- a) বৃদ্ধ, শারীরিক ভাবে বিকলাঙ্গ, মানসিক রোগী অথবা মানসিক ভাবে বিকলাঙ্গ লোকদের জন্য বাসস্থানসমূহ। এসব ক্ষেত্রে বিশেষ নিয়মকানুন অবশ্যই প্রয়োগ করতে হবে। 'শেল্টার্ড হাউজিং' বলতে সাধারণত এমনসব বাসস্থানকে বোঝানো হয়ে থাকে যেখানে ওয়ার্ডেন সার্ভিস রয়েছে এবং নিকটবর্তী স্থানে একটি কমন রুম রয়েছে। বিকলাঙ্গ (ডিজেবোল্ড) লোকদের জন্য বাসস্থান বলতে এমনসব বাসস্থানকে বোঝানো হয়ে থাকে যেগুলোর বৈশিষ্ট্য সাধারণ বাসস্থান থেকে ভিন্ন এবং নিকটবর্তী স্থানে বিশেষ ধরনের সুবিধা রয়েছে।
- b) উন্নয়নের জন্য খরিদ করা হয়েছে এমন কোনো ভূমিতে অবস্থিত হাউস এবং ফ্ল্যাট, যেগুলোকে ভূমিতে উন্নয়ন কাজ শুরু করার পূর্ব পর্যন্ত অস্থায়ী বাসস্থান হিসাবে ব্যবহার করা হচ্ছে।
- c) কর্মচারীদেরকে কর্মস্থলের কাছে রাখার জন্য নিয়োগকর্তা কর্তৃক কর্মচারীদের জন্য ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান।
- d) কোনো স্কুলের সীমানার ভিতরে অবস্থিত নিয়োগকর্তা কর্তৃক তার কর্মচারীকে ভাড়া প্রদানকৃত বাসস্থান, সোশ্যাল সার্ভিসের কোন বাসস্থান, কর্মপরিচালনার অন্য কোনো ধরনের বিল্ডিং অথবা সিমেন্টারি।
- e) পুলিশ বাহিনীর কোনো সদস্যকে পুলিশ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক রেন্ট এবং রেইট ছাড়া ভাড়া প্রদানকৃত কোনো বাসস্থান।
- f) ফায়ার অথোরিটি কর্তৃক ফায়ার অথোরিটির কর্মচারীদেরকে ফায়ার স্ট্যাশনের কাছে বাস করার জন্য ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান।
- g) উপরে উল্লেখিত কর্মচারীদের কাছে অস্থায়ী ভাবে ভাড়া প্রদানকৃত বাসস্থান (3 বছর পর্যন্ত) *।
- h) কিছু বাসস্থান যেগুলো ব্যবসা অথবা কৃষিকাজের অংশ হিসাবে ভাড়া প্রদান করা হয় (যেমন পাবলিক হাউস, খামার, দোকান)।
- i) এমনসব বাসস্থান যেগুলো ল্যান্ডলর্ড অন্য কারোর কাছ থেকে লিজ নিয়েছেন, যেগুলো মূল মালিক কর্তৃক চাহিবা মাত্র খালি করে দিতে ল্যান্ডলর্ড বাধ্য থাকবেন।
- j) আমস্‌হাউস (বৃদ্ধ অথবা গরীব লোকদের জন্য বিনা রেন্টে থাকার বাসস্থান)

- k) চ্যারিটি হিসাবে রেজিস্ট্রিকৃত সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড, চ্যারিটি হিসাবে রেজিস্ট্রিকৃত হাউজিং ট্রাস্ট বা এসোসিয়েশন, নির্দিষ্ট কয়েক ধরনের কো-অপারেটিভ হাউজিং এসোসিয়েশন, অথবা হাউজিং এসোসিয়েশন কিংবা সরকারী তহবিল থেকে অনুদান লাভ করে নাই এমন ধরনের রেজিস্ট্রিকৃত সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান।
- l) নির্দিষ্ট কয়েক ধরনের ফুল-টাইম কোর্স করার জন্য ইউনিভার্সিটি অথবা কলেজের ছাত্রছাত্রীদের কাছে ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান। টেন্যান্ট কর্তৃক কোর্সে উপস্থিতি বন্ধ করে দেওয়ার পরও যদি 6 মাসের বেশি টেন্যান্সি (ভাড়াচুক্তি) অব্যাহত থাকে, তাহলে এই নিয়মটি প্রযোজ্য হবে না।*
- m) অন্য কোনো ডিস্ট্রিক্ট থেকে চাকরি নিয়ে এই এলাকায় এসেছেন এবং একটি স্থায়ী বাসস্থানের সন্ধানে রয়েছেন এমন লোকদেরকে অস্থায়ী ভাবে থাকার জন্য ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান। টেন্যান্ট এক বছরের বেশি সময় ধরে সংশ্লিষ্ট বাসস্থানে বসবাস করতে থাকলে এই নিয়মটি প্রযোজ্য হবে না।*
- n) 1996 সালের হাউজিং আইনের 193 ধারায় বর্ণিত বিধান মতে হোমলেস লোকদের জন্য ভাড়াপ্রদানকৃত বাসস্থান।
- o) খালি বিল্ডিং-এ বা বাসস্থানে মালিকের অনুমতি না নিয়ে থাকতেন এমন লোকদেরকে এখন থাকার লাইসেন্স প্রদান করা হয়েছে এমন কোনো বাসস্থান।
- p) নির্দিষ্ট মেয়াদে বহু বছরের জন্য লিজপ্রদানকৃত বাসস্থান (21 বছরের বেশি)।
- q) সিকিউর টেন্যান্ট নন এমন লোকদের মূল বাসস্থানে উন্নয়নমূলক অথবা মেরামত কাজ চলার কারণে তাদেরকে অস্থায়ী ভাবে থাকার জন্য প্রদত্ত বাসস্থান।

* ব্যতিক্রম (g), (l) এবং (m) বিবেচনায় নিতে হলে ভাড়াচুক্তি শুরু আগের টেন্যান্টকে অবশ্যই তা জানিয়ে নিতে হবে।

গ্রামীন এলাকার বাসস্থানগুলোর ক্ষেত্রে সীমাবদ্ধতা

আপনার বাসস্থানটি যদি নিম্নলিখিত কোনো স্থানে হয়:

- ন্যাশন্যাল পার্ক
- অপূর্ব প্রাকৃতিক সৌন্দর্য্যপূর্ণ এলাকা হিসাবে খ্যাত কোনো এলাকা

সেক্রেটারি অব স্টেট অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্ট কর্তৃক রাইট টু বাই এর ক্ষেত্রে গ্রামীন হিসাবে ঘোষিত কোন এলাকা এবং আপনি আপনার লোক্যাল কাউন্সিল বা কোনো হাউজিং এসোসিয়েশনের কাছ থেকে রাইট টু বাই (অথবা আপনাকে কাউন্সিলের কাছ থেকে হাউজিং এসোসিয়েশনের অধীনে স্থানান্তরিত করার কারণে প্রিজার্ড রাইট টু বাই) এর মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে চান, তাহলে বিশেষ নিয়ম প্রযোজ্য হবে। আপনি যখন এসব এলাকায় আপনার বাসস্থান খরিদ করবেন তখন আপনার কাছে একটি শর্তে বিক্রি করা হবে। শর্তটি হলো কোনো দিন আপনার বাসস্থান বিক্রি করতে চাইলে আপনি কেবলমাত্র ঐ এলাকায় 3 বছর ধরে বসবাস অথবা কাজ করছেন এমন লোকের কাছে বিক্রি করবেন। অন্যদিকে কেনার 10 বছরের মধ্যে বিক্রি করতে চাইলে ল্যান্ডলর্ড হয়তো শর্ত দেবেন যে, আপনি তাকেই বাসস্থানটি খরিদ করার জন্য আমন্ত্রণ জানাবেন (আরো জানার জন্য 15নং পৃষ্ঠায় ‘ল্যান্ডলর্ডের পুণরায় খরিদ করার অধিকার’ দেখুন)। ল্যান্ডলর্ড তখন বাসস্থানের পুরো মূল্য প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন।

বাসস্থান বিক্রির সাথে এসব শর্ত বা সীমাবদ্ধতা যুক্ত থাকার কারণে মর্গেজ পেতে আপনার সমস্যা হতে পারে।

ক্রটিপূর্ণ বাসস্থান

নির্দিষ্ট কয়েক ধরনের ফ্ল্যাট এবং হাউস 1985 সালের হাউজিং আইনের 16নং অনুচ্ছেদে বর্ণিত বিধান বলে ক্রটিপূর্ণ হিসাবে চিহ্নিত করা হয়েছে কারণ:

- এসব বাসস্থান ডিজাইনে কিংবা নির্মাণে ভুল হওয়ার কারণে ক্রটিপূর্ণ হয়েছে; এবং
- সর্বসাধারণের কাছে ক্রটির কথা প্রকাশ হয়ে যাওয়ার পর এগুলোর মূল্য অনেকটা কমে গিয়েছে।

আপনার বাসস্থান যদি এর কোনো একটি হয়, তাহলে খরিদ করার আগে আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনাকে তা জানাতে বাধ্য থাকবেন। এর পরে আপনি অত্যন্ত গুরুত্বের সাথে বিবেচনা করে দেখে নেবেন, বাসস্থানটি খরিদ করা বুদ্ধিমানের কাজ হবে কি না। পরে কোনো দিন বিক্রি করতে চাইলে আপনার সমস্যা দেখা দিতে পারে কারণ আপনার কাছ থেকে খরিদ করতে

ইচ্ছুক কোনো লোকের হয়তোবা মর্গেজ পেতে অসুবিধা হবে। যদি আপনি তা খরিদ করার সিদ্ধান্ত নিয়েই ফেলেন, তাহলে বাসস্থানের কাঠামোগত অবস্থা সম্পর্কে অত্যন্ত গুরুত্ব সহকারে জেনে নেবে। আপনি যে দাম পরিশোধ করবেন, তা যেন কাঠামোগত সমস্যা এবং পরবর্তীতে তা বিক্রি না করতে পারার সমস্যা, ইত্যাদি বিবেচনায় নিয়ে ধার্য করা হয়।



রাইট টু বাই ল্যান্ডলর্ড

রাইট টু বাই এর মাধ্যমে আপনার বাসস্থান খরিদ করতে হলে আপনাকে অবশ্যই ইংল্যান্ড এবং ওয়েলসের নিম্নলিখিত কোনো প্রতিষ্ঠানের সিকিউর টেন্যান্ট হতে হবে।

- ডিস্ট্রিক্ট কাউন্সিল
- কাউন্টি কাউন্সিল অথবা কাউন্টি বারা কাউন্সিল
- লন্ডন বারা কাউন্সিল
- সিটি অব লন্ডনের কমন কাউন্সিল
- আইল অব স্কাইলি কাউন্সিল

গ্রেইটার লন্ডন কাউন্সিল এবং মেট্রোপলিটান কাউন্টি কাউন্সিল তুলে নেওয়ার সময় প্রতিষ্ঠিত নিম্নলিখিত কোনো প্রতিষ্ঠান:

- মেট্রোপলিটান কাউন্টি পুলিশ অথোরিটি।
- নর্থাম্ব্রিয়া পুলিশ অথোরিটি।
- মেট্রোপলিটান কাউন্টি ফায়ার এন্ড সিভিল ডিফেন্স অথোরিটি।
- লন্ডন ফায়ার এন্ড সিভিল ডিফেন্স অথোরিটি।
- মেট্রোপলিটান কাউন্টি প্যাসেঞ্জার অথোরিটি।
- লন্ডন ওয়েইস্ট রেগুলেশন অথোরিটি।
- ওয়েস্ট লন্ডন, নর্থ লন্ডন, ইস্ট লন্ডন এবং ওয়েস্টার্ন রিভারসাইড ওয়েইস্ট ডিসপোজাল অথোরিটিজ।
- মার্সিসাইড এন্ড গ্রেইটার মানচেস্টার ওয়েইস্ট ডিসপোজাল অথোরিটিজ।
- হাউজিং কর্পোরেশনের সাথে অথবা ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্টের সাথে রেজিস্ট্রিকৃত হাউজিং এসোসিয়েশন জাতীয় রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড। এই নিয়মটি কেবলমাত্র তখনই প্রযোজ্য হবে যখন আপনি কোনো লোক্যাল অথোরিটি অথবা অন্য কোনো 'রাইট বাই ল্যান্ডলর্ডের' সিকিউর টেনেন্ট হয়ে থাকবেন এবং আপনার বাসস্থান রেজিস্ট্রিকৃত সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের কাছে হস্তান্তর করা হয়ে থাকে (প্রিজার্ড রাইট টু বাই দেখুন – পৃষ্ঠা ৪)।

আপনি হয়তো আপনার বাসস্থান খরিদ করতে পারবেন না যদি আপনি এমন কোনো রেজিস্ট্রিকৃত সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের টেন্যান্ট হন যেটি:

- একটি চ্যারিটি (দাতব্য প্রতিষ্ঠান)।
- সরকারী সাহায্য গ্রহণ করে নাই।
- কো-অপারেটিভ এসোসিয়েশন (সমবায় সমিতি)।
- হাউজিং কর্পোরেশন।

অন্যান্য সরকারী প্রতিষ্ঠান

আপনি বাসস্থান খরিদের যোগ্য কি না এবং কি পরিমাণের ডিসকাউন্ট পাবেন, তা হিসাব করে বের করার সময় আপনি নিম্নলিখিত কোনো প্রতিষ্ঠানের কোনো ফ্ল্যাটে অথবা হাউসে অতিবাহিত সময় যোগ করতে পারবেন। নিচের অধিকাংশ প্রতিষ্ঠানের বাসস্থান আপনি খরিদ করতে পারবেন না, তবে এগুলোর কোনো একটির টেন্যান্ট হিসাবে অতিবাহিত সময় টেন্যান্ট হিসাবে থাকার শর্ত পূরণের এবং ডিসকাউন্টের জন্য ব্যবহার করতে পারবেন। প্রতিষ্ঠানগুলো হলো:

- স্কটল্যান্ড এবং নর্দার্ন আয়ারল্যান্ডের লোক্যাল অথোরিটিসমূহ।
- রেজিস্ট্রিকৃত হাউজিং এসোসিয়েশন এবং অন্যান্য রেজিস্ট্রিকৃত সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ড (চ্যারিট্যাবল হাউজিং এসোসিয়েশন এবং সরকারী অর্থ গ্রহণ করে না অথচ কো-অপারেটিভ হাউজিং এসোসিয়েশন নয় এমন ধরনের এসোসিয়েশন সহ)।
- ফায়ার অথোরিটি।
- ইন্টারন্যাশনাল ড্রেনেইজ বোর্ড।
- লন্ডন রিজিওন্যাল ট্রান্সপোর্ট।
- প্যারিশ কাউন্সিল।
- প্যাসেঞ্জার ট্রান্সপোর্ট একজিকিউটিভ।
- পুলিশ অথোরিটি।
- এ.এফ.আর.সি ইনস্টিটিউট ফর গ্রাসল্যান্ড এন্ড এনিম্যাল প্রোডাকশন।
- এগ্রিকালচারেল এন্ড ফুড রিসার্চ কাউন্সিল।
- এরিয়া ইলেকট্রিসিটি বোর্ড।
- ব্রিটিশ এয়ারপোর্টস অথোরিটি।
- ব্রিটিশ ব্রোডকাস্টিং কর্পোরেশন।
- ব্রিটিশ কৌল কর্পোরেশন।
- ব্রিটিশ গ্যাস কর্পোরেশন।
- ব্রিটিশ রেইলওয়েইজ বোর্ড।

- ব্রিটিশ স্টিল কর্পোরেশন।
- ব্রিটিশ ওয়াটারওয়েইজ বোর্ড।
- জেনারেল ইলেকট্রিসিটি জেনারেইটিং বোর্ড।
- চার্চ কমিশনার্স।

- সিভিল এভিয়েশন অথোরিটি।
- কৌল অথোরিটি।
- ইলেকট্রিসিটি কাউন্সিল।
- ইংলিশ স্পোর্টস কাউন্সিল
- গভর্নমেন্ট ডিপার্টমেন্ট*
- হিস্টোরিক বিল্ডিংস এন্ড মনুমেন্টস কমিশন ফর ইংল্যান্ড
- লেইক ডিস্ট্রিক্ট স্পেশ্যাল প্ল্যানিং বোর্ড
- লি ভ্যালি রিজিওন্যাল পার্ক অথোরিটি
- লন্ডন রেসিডিউয়ারী বডি
- মেডিক্যাল রিসার্চ কাউন্সিল
- মেট্রোপলিটান কাউন্সিল রেসিডিউয়ারী বডি
- ন্যাশন্যাল বাস কোম্পানী
- ন্যাশন্যাল হেলথ সার্ভিস ট্রাস্ট
- ন্যাশন্যাল রিভার্স অথোরিটি
- ন্যাচারেল এনভায়রনমেন্ট রিসার্চ কাউন্সিল
- ন্যাচার কনজারভেশন কাউন্সিল ফর ইংল্যান্ড
- নিউ টাউন্স
- পিক পার্ক জয়েন্ট প্ল্যানিং বোর্ড
- পোস্ট অফিস
- সাইন্স এন্ড ইঞ্জিনিয়ারিং রিসার্চ কাউন্সিল
- স্পোর্টস কাউন্সিল
- ট্রিনিটি হাউস+
- ইউনাইটেড কিংডম এটমিক এনার্জি অথোরিটি
- ইউনাইটেড কিংডম স্পোর্টস কাউন্সিল
- ওয়াটার অথোরিটি

- কমিউনিটি কাউন্সিলস ইন ওয়েল্‌স
 - কান্ট্রিসাইড কাউন্সিল ফর ওয়েল্‌স
 - ডেভেলোপমেন্ট বোর্ড ফর রুর্যাল ওয়েল্‌স
 - ন্যাশন্যাল লাইব্রেরী অব ওয়েল্‌স
 - ন্যাশন্যাল মিউজিয়াম অব ওয়েল্‌স
 - স্পোর্টস কাউন্সিল ফর ওয়েল্‌স
 - ওয়েলশ ডেভেলোপমেন্ট এজেন্সি।
- কমিশন ফর নর্দার্ন লাইটহাউসেস
 - হাইল্যান্ডস এন্ড আয়ল্যান্ড এন্টারপ্রাইজ
 - নর্থ অব স্কটল্যান্ড হাইড্রো-ইলেকট্রিক বোর্ড
 - স্কটিশ হোম্‌স
 - স্কটিশ ন্যাশন্যাল হেরিটেজ
 - স্কটিশ স্পোর্টস কাউন্সিল
 - সাউথ অব স্কটল্যান্ড ইলেকট্রিসিটি বোর্ড।
- এজুক্যাশন এন্ড লাইব্রেরী বোর্ডস ইন নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড
 - ফায়ার অথোরিটি ফর নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড
 - নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড ইলেকট্রিসিটি সার্ভিস
 - নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড হাউজিং একজিকিউটিভ
 - নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড ট্রান্সপোর্ট হোল্ডিং কোম্পানী
 - সাইন্স এন্ড ইঞ্জিনিয়ারিং রিসার্চ কাউন্সিল
 - পুলিশ অথোরিটি ফর নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড
 - স্পোর্টস কাউন্সিল ফর নর্দার্ন আয়ারল্যান্ড

এবং যে কোনো সরকারী প্রতিষ্ঠান যেটি আপনার ল্যান্ডলর্ড ছিলো এবং প্রথম উপরে তালিকাভদ্ধ কোনো প্রতিষ্ঠানের কাজ করেছিলো।

* ন্যাশন্যাল হেলথ সার্ভিসের ঘরবাড়িও অন্তর্ভুক্ত

+ কেবলমাত্র লাইটহাউস অথোরিটি হিসাবে এটির ক্ষমতাবলে

অন্যান্য যেসব পুস্তিকা আপনার পড়ার দরকার হতে পারে

বিনামূল্যের আরো 2টি পুস্তিকা নিলেও তা আপনার সাহায্যে আসতে পারে।

আপনার ফ্ল্যাট খরিদ করার আগে আমরা আপনাকে জোরালো ভাবে সুপারিশ করছি যে আপনি আমাদের দুইটি পুস্তিকা “রেসিডেন্সিয়াল লং লিজ – এ গাইড টু ইওর রাইটস এন্ড রেসপন্সিবিলিটিজ (Residential Long leaseholders – A guide to your rights and responsibilities)” এবং “থিংকিং অব বাইয়িং এ কাউন্সিল ফ্ল্যাট? (Thinking of buying a council flat?)” পড়ে নেবেন।

আপনি যদি ইতিমধ্যেই আপনার ফ্ল্যাট খরিদ করে থাকেন এবং সার্ভিস চার্জ সঠিক নয় বলে মনে করেন তাহলে “রেসিডেন্সিয়াল লং লিজ – এ গাইড টু ইওর রাইটস এন্ড রেসপন্সিবিলিটিজ” পুস্তিকার 7নং অধ্যায় পড়ে নিলে তা আপনার সাহায্যে আসবে।

পুস্তিকাগুলো আপনার ল্যান্ডলর্ডের কাছে, সিটিজেন্স এডভাইস ব্যুরোতে অথবা হাউজিং এডভাইস সেন্টারে কিংবা ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট অথবা ওয়েল্শ এসেমলি গভর্নমেন্টের কাছ থেকে বিনামূল্যে সংগ্রহ করতে পারেন।



প্রয়োজনীয় ঠিকানা

যদি রাইট টু বাই এর দরখাস্ত ফরম সংগ্রহ করতে আপনার কোনো সমস্যা হয় অথবা আপনি হাউজিং নিয়ে প্রকাশিত অন্যান্য সামগ্রীর তালিকা বিনামূল্যে পেতে চান, তাহলে যোগাযোগ করুন:

DCLG Publications
PO Box No 236
Wetherby LS23 7NB
টেলিফোন: 0870 1226236
ফ্যাক্স: 0870 1226237
ইমেইল: communities@twoten.com

The Financial Services Authority (FSA)
25 The North Colonnade
Canary Wharf
London
E14 5HS
টেলিফোন: 0845 606 1234

আপনি যদি আপনার অধিকারসমূহ সম্পর্কে জানতে চান, তাহলে কোনো সিটিজেন্স এডভাইস ব্যুরো অথবা কোনো সলিসিটারের (উকিলের) কাছ থেকে তা জেনে নিতে পারেন। আপনার বাসস্থান খরিদের ব্যাপারে যদি আপনার ল্যান্ডলর্ডের সাথে মতভেদ দেখা দেয়, তাহলে আপনার স্থানীয় গভর্নমেন্ট অফিস, ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট এর সাথে যোগাযোগ করতে পারেন (যদি আপনি ইংল্যান্ডের কোনো কাউন্সিল কিংবা হাউজিং এসোসিয়েশনের টেন্যান্ট হন), ওয়েলশ এসেমলি গভর্নমেন্টের সাথে যোগাযোগ করতে পারেন (যদি আপনি ওয়েলসের কোনো কাউন্সিল বা হাউজিং এসোসিয়েশনের টেন্যান্ট হয়ে থাকেন, অথবা হাউজিং কর্পোরেশনের সাথে যোগাযোগ করতে পারেন (যদি আপনি ইংল্যান্ডের কোনো হাউজিং এসোসিয়েশনের টেন্যান্ট হয়ে থাকেন)।

সরকারের বিভিন্ন আঞ্চলিক অফিস (ইংল্যান্ডের টেন্যান্টদের জন্য)

Government office of the North East
3rd Floor
Citygate
Gallowgate
Newcastle upon Tyne NE1 4WH
টেলিফোন: 0191 202 3554
ইমেইল: Housing.gone@go-regions.gsi.gov.uk

মার্সাইড (Merseyside)
Cunard Building
Pier Head
Water Street
Liverpool L3 1QB
টেলিফোন: 0151 224 6300

ইস্ট মিডল্যান্ডস (East Midlands)
The Belgrave Centre
Stanley Place
Talbot Street
Nottingham NG1 5GG
টেলিফোন: 0115 971 9971

সাউথ ওয়েস্ট (South West)
2 Rivergate
Temple Quay
Bristol BS1 6EH
টেলিফোন: 0117 900 1700

নর্থ ওয়েস্ট (North West)
City Tower
Piccadilly Plaza
Manchester M1 4BE
টেলিফোন: 0161 952 4000

ইয়র্কশায়ার এন্ড হাম্বারসাইড
(Yorkshire and Humberside)
PO Box 213
City House
New Station Street
Leeds LS1 4US
টেলিফোন: 0113 280 0600

ইস্টার্ন (Eastern)

Eastbrook

Shaftesbury Road

Cambridge CB2 2DF

টেলিফোন: 01223 372500

ওয়েস্ট মিডল্যান্ডস (West Midlands)

5 St Philips Place

Birmingham B3 2PW

টেলিফোন: 0121 352 5050

সাউথ ইস্ট (South East)

Bridge House

1 Walnut Tree Close

Guildford

Surrey GU1 4GA

টেলিফোন: 01483 882255

লন্ডন (London)

Riverwalk House

157-161 Millbank

London SW1P 4RR

টেলিফোন: 020 7217 3328

ডিপার্টমেন্ট ফর কমিউনিটিজ

এন্ড লোক্যাল গভর্নমেন্ট

(Department for Communities
and Local Government)

Right to Buy Branch

Floor 2/96

Eland House

Bressenden Place

London SW1E 5DU

ন্যাশন্যাল এসেমবলি ফর ওয়েল্‌স

(National Assembly for Wales)

Housing Directorate

Cathays Park

Cardiff CF10 3NQ

টেলিফোন: 029 2082 3872

হাউজিং কর্পোরেশন

(Housing Corporation)

149 Tottenham Court Road

London W1T 7BN

রেসিডেন্সিয়াল প্রোপার্টি ট্রাইবুন্যাল সার্ভিস

(Property Tribunal Service)

Head Office

10 Alfred Place

London

WC1E 7LR

টেলিফোন: 0845 600 3178

মন ঠিক করে নেওয়ায় সাহায্যের জন্য ছক

আপনার বাসস্থান খরিদ করার সামর্থ্য আপনার রয়েছে কি না তা জেনে নেওয়ার জন্য আপনি নিচের ছকের তথ্য ব্যবহার করতে পারেন। বাসস্থান খরিদ করা বা না করার সিদ্ধান্তটি হয়তো আপনার জন্য হবে জীবনের সবচেয়ে বড় সিদ্ধান্ত। সুতরাং তাড়াহুড়া করে সিদ্ধান্ত নিয়ে নেবেন না। এই পৃষ্ঠাটি আপনার ব্যবহারের জন্য। বাসস্থানের খরিদের সাথে জড়িত সব খরচ এবং সুবিধা ও অসুবিধা এই পৃষ্ঠা ব্যবহার করে আপনি বের করে নিতে পারবেন।

খরিদের সাথে জড়িত খরচ

বিকল্প উপায়ের খরচ

(উদাহরণস্বরূপ, রেন্ট দিয়ে থাকার খরচ)

এককালীন খরচ

আইনী খরচ (লিগ্যাল ফি)

সার্ভে ফি

ভ্যালুয়েশন ফি (বাসস্থানের মূল্য নির্ধারণের ফি)

ল্যান্ড রেজিস্ট্রি

স্টাম্প ডিউটি

অন্যান্য খরচ

ভবিষ্যতে বার্ষিক খরচ

মর্গেজের কিস্তি পরিশোধ

কাউন্সিল ট্যাক্স

ইন্সুরেন্স

লাইফ এসুরেন্স

বাসস্থানের ভিতর রক্ষণাবেক্ষণের খরচ

বাইরের মেরামত/উন্নয়নের খরচ

সার্ভিস চার্জ (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

অন্যান্য খরচ

খরিদের সুবিধা

আপনার অন্য উপায়ের সুবিধা

খরিদের অসুবিধা

অন্য উপায়ের অসুবিধা

আপনার সিদ্ধান্ত



রাইট টু বাই সম্পর্কে প্রায়ই জিজ্ঞাসা করা হয় এমন প্রশ্নের উত্তর

রাইট টু বাই কি?

1980 সালে রাইট টু বাই প্রচলন করা হয়। এই স্কীমের আওতায় সিকিউর টেন্যান্টগণ সম্পূর্ণ বাজারমূল্য থেকে ডিসকাউন্ট পেয়ে নিজেদের বাসস্থান খরিদ করতে পারেন। সরকারী খাতের টেন্যান্ট হিসাবে অতিবাহিত বছর সংখ্যার উপর ডিসকাউন্টের পরিমাণ নির্ভর করে।

আপনার সম্প্রতি রাইট টু বাই স্কীমে পরিবর্তন এনেছেন কেন এবং কি কি পরিবর্তন এনেছেন?

সরকার কিছু এলাকায় সাধ্যবীন ঘরবাড়ির সংখ্যার উপর রাইট টু বাই এর প্রভাব নিয়ে এবং রাইট টু বাই এর নিয়মাবলী কিছু লোকের দ্বারা নিজেদের স্বার্থে ব্যবহার নিয়ে উদ্ভিগ্ন হয়েছেন। আর তাই, সরকার দীর্ঘ-কালীন বাসস্থানের মালিকানা লাভ এবং স্থায়ীত্বশীল কমিউনিটির মধ্যে ভারসাম্যতা গড়ে তোলার লক্ষ্যে এবং কেউ যাতে নিজের সুবিধার্থে নিয়মাবলীর অপব্যবহার করতে না পারেন সেই লক্ষ্যে রাইট টু বাই স্কীমে পরিবর্তন আনার সিদ্ধান্ত নিয়েছেন।

5নং পৃষ্ঠায় রাইট টু বাই স্কীমে আনীত রদ-বদলগুলো সম্পর্কে তুলে ধরা হয়েছে।

আমি কি পরিমাণের ডিসকাউন্ট পাওয়ার যোগ্যতা রাখি?

এই প্রশ্নের উত্তর 9-12নং পৃষ্ঠায় দেওয়া হয়েছে।

ডিসকাউন্টের উপর আর কোন সীমাবদ্ধতা রয়েছে কি?

হ্যাঁ, দুইটি সীমাবদ্ধতা রয়েছে:

- কস্ট ফ্লোর নামের একটি বিশেষ নিয়ম প্রযোজ্য হতে পারে। বাসস্থান খরিদের জন্য দরখাস্তের তারিখের আগে 10-11 বছর ধরে আপনার ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক নির্মাণ, খরিদ, মেরামত কিংবা উন্নয়ন বাবদ খরচ আপনার ডিসকাউন্ট থেকে কেটে রাখা হবে; এবং
- আপনি যদি এর আগে অন্য কোনো কাউন্সিলের ঘরবাড়ি খরিদ করে থাকেন, তাহলে তখন আপনি যে ডিসকাউন্ট পেয়েছিলেন সেই ডিসকাউন্ট পুণরায় খরিদ করাকালীন ডিসকাউন্ট থেকে কেটে রাখা হবে।

প্রিজার্ড রাইট টু বাই কি?

আপনি যদি কোনো লোক্যাল অথোরিটির (কাউন্সিলের) সিকিউর টেন্যান্ট হন এবং আপনার বাসস্থান কোনো রেজিস্টার্ড সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের কাছে (যেমন কোনো হাউজিং এসোসিয়েশনের কাছে) হস্তান্তর করা হয়ে থাকে এবং আপনি একজন এসুর্ড টেন্যান্টে পরিণত হন, তাহলে আপনার রাইট টু বাই অটুট থাকবে যদি একটু ভিন্ন শর্তসাপেক্ষে।

লিজহোল্ডার বলতে কি বোঝানো হয়?

আপনি যদি কোনো হাউস খরিদ করেন, তাহলে আপনি সাধারণত তা ফিহোল্ড খরিদ করবেন। এর মানে হলো আপনি বাসস্থানটির খাস মালিক হয়ে যাবেন। তবে আপনি যদি কোনো ফ্ল্যাট খরিদ করেন, তাহলে আপনি একজন লিজহোল্ডারে পরিণত হবে। এর মানে সাধারণত হলো বাসস্থানের ভিতরের যত্ন নেওয়ার দায়-দায়িত্ব হবে আপনার এবং বাসস্থানের কাঠামো ও ব্লকের বাইরের দিকের দেখাশোনার দায়িত্ব হবে আপনার ল্যান্ডলর্ডের। তিনি আপনাকে বড় ধরনের মেরামত এবং উন্নয়নমূলক কাজের খরচ সার্ভিস চার্জ হিসাবে পরিশোধ করার জন্য বলবেন। এই ধরনের খরচের পরিমাণ অনেক বেশি হতে পারে – কোনো কোনো সময় কয়েকশ পাউন্ড, এমন কি আপনার ব্লকে বড় ধরনের মেরামতের প্রয়োজ হলে আরো অনেক বেশি হতে পারে।

রাইট টু বাই এর মাধ্যমে বাসস্থান খরিদের পর আমি কি তা বিক্রি করতে পারবো?

আপনি যখন খুশি তখনই আপনার বাসস্থান বিক্রি করতে পারবেন। তবে যদি আপনি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীর আগে রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করে থাকেন এবং খরিদের 3 তিন বছরের মধ্যেই তা বিক্রি করে ফেলে, তাহলে আপনার গৃহীত ডিসকাউন্ট থেকে কিছু অর্থ অথবা সমুদয় অর্থই ফেরত দিতে হবে। আপনি যদি:

- প্রথম বছরে বিক্রি করেন, তাহলে সমুদয় ডিসকাউন্টই আপনাকে অবশ্যই ফেরত দিতে হবে;
- দ্বিতীয় বছরে বিক্রি করলে তিন ভাগের দুই ভাগ অবশ্যই ফেরত দিতে হবে; এবং
- এবং তৃতীয় বছরে বিক্রি করলে তিন ভাগের এক ভাগ অবশ্যই ফেরত দিতে হবে।

3 বছর পরে যদি আপনি বিক্রি করেন, তাহলে আপনাকে ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে না। তবে আপনি কোনো গ্রামীণ এলাকায় বাস করলে আপনি হয়তো কাউন্সিল কিংবা ঐ এলাকায় বসবাস বা চাকরি করেন এমন কোনো লোক ছাড়া অন্য কারোর কাছে আপনার বাসস্থান বিক্রি করতে পারবেন না (34নং পৃষ্ঠা দেখুন)।

আপনি যদি 2005 সালের 18 জানুয়ারী তারিখে বা এর আগে রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করে থাকেন, এবং খরিদের 5 বছরের মধ্যেই তা বিক্রি করে ফেলেন, তাহলে আপনাকে কিছু অথবা সমুদয় ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে। যদি আপনি:

- প্রথম বছরে বিক্রি করেন, তাহলে সমুদয় ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে;
- দ্বিতীয় বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের চার ভাগ;
- তৃতীয় বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের তিন ভাগ;
- চতুর্থ বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের দুই ভাগ; এবং
- পঞ্চম বছরে বিক্রি করলে দিতে হবে পাঁচ ভাগের এক ভাগ।

খরিদ করার পর 5 বছরের মধ্যে বিক্রি করলে বাসস্থানের বাজার মূল্যের শতকরা হারে ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে (এটির একটি হিসাব 13-14 নং পৃষ্ঠায় দেওয়া হয়েছে) 5 বছর পরে বাসস্থান বিক্রি করলে কোনো ডিসকাউন্ট ফেরত দিতে হবে না। তবে আপনি কোনো গ্রামীণ এলাকায় বাস করলে আপনি হয়তো কাউন্সিল কিংবা ঐ এলাকায় বসবাস বা চাকরি করেন এমন কোনো লোক ছাড়া অন্য কারোর কাছে আপনার বাসস্থান বিক্রি করতে পারবেন না (34নং পৃষ্ঠা দেখুন)।

যদি আপনি 2005 সালের 18ই জানুয়ারীতে বা এর পরে রাইট টু বাই এর জন্য দরখাস্ত করেন এবং আপনার বাসস্থানটি খরিদ করে নেওয়ার 10 বছরের মধ্যে তা বিক্রি করে দিতে চান, তাহলে সর্বপ্রথমে আপনার ল্যান্ডলর্ড কিংবা অন্য কোনো সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডের প্রতি তা কিনে নেওয়ার আমন্ত্রণ জানাতে হবে। আপনার ল্যান্ডলর্ডকে বাসস্থানের পুরো বাজারমূল্য পরিশোধ করতে হবে (15নং পৃষ্ঠা দেখুন)।

যদি আমার ল্যান্ডলর্ড আমার কাছে বাসস্থান বিক্রিতে দেবী করেন তাহলে কি হবে?

একটি নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে ল্যান্ডলর্ডদেরকে রাইট টু বাই এর দরখাস্ত বিবেচনা করতে হবে। যদি এতে কোনো বিলম্ব করা হয় (উদাহরণস্বরূপ) আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনাকে সঠিক ফর্ম কিংবা নোটিস সঠিক সময়ে না পাঠান, তাহলে আপনি বাসস্থানের বাজারমূল্য কমিয়ে আনতে সমর্থ হতে পারেন।

আমার বাসস্থান আমি খরিদ করতে চাইলে সেটির মূল্য কে নির্ধারণ করবেন?

ল্যান্ডলর্ডদেরকে তা করে নিতে হয়। যদি মনে করেন আপনার ল্যান্ডলর্ড আপনার বাসস্থানের মূল্য অত্যন্ত বেশি ধরেছেন, তাহলে ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের মাধ্যমে নিরপেক্ষ মূল্য নির্ধারণ করিয়ে নেওয়ার অধিকার আপনি রাখেন। তবে আপনি ডিস্ট্রিক্ট ভ্যালুয়ারের নির্ধারিত মূল্য মেনে নিতে বাধ্য থাকবেন, এমন কি তা ল্যান্ডলর্ড কর্তৃক নির্ধারিত মূল্য থেকে বেশি হলেও।

নির্দিষ্টকৃত সময়ের মধ্যে কি আমাকে খরিদের কাজ সম্পন্ন করে নিতে হবে?

না। মর্গেজ কিংবা আইনী পরামর্শ নেওয়ার প্রয়োজনীয় সময় আপনি নিতে পারবেন। তা'ছাড়া বিক্রয়ের শর্তাবলী নিয়ে আপনার ল্যান্ডলর্ডের সাথে আলোচনার সময়ও আপনি নিতে পারেন। তবে আপনি যখনই খরিদের জন্য তৈরি হবেন তখনই যত তাড়াতাড়ি সম্ভব আপনার ল্যান্ডলর্ডকে তা জানাবেন। যদি অনেক দিন ধরে তিনি আপনার কাছ থেকে কোন সাড়া না পান, তাহলে ল্যান্ডলর্ড আপনার কাছে সতর্ক নোটিস পাঠিয়ে হয় খরিদের কাজ সম্পন্ন করার জন্য বলতে পারেন অথবা কোনো সমস্যা থাকলে তা নিয়ে আলোচনা করার জন্য বলতে পারেন। যদি আপনি এই নোটিসের প্রতি সাড়া না দেন, তাহলে একটি নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে খরিদের কাজ সম্পন্ন করে নেওয়ার জন্য আপনার কাছে আরো একটি নোটিস পাঠানো হবে। যদি ঐ সময়ের মধ্যে আপনি তা সম্পন্ন না করেন, তাহলে আপনার দরখাস্ত বাতিল করে দেওয়া হবে।

আমার কাছে রেন্ট পাওনা থাকলে আমি কি বাসস্থান কেনার দরখাস্ত করতে পারবো?

হ্যাঁ পারবেন। তবে আপনার কাছে পাওনা রেন্ট বা অন্য কোনো অর্থ একটি নির্দিষ্ট তারিখের মধ্যে পরিশোধ করে দেওয়ার জন্য বলা হবে এবং যে তারিখে আপনাকে তা বলা হবে সেই তারিখের 4 সপ্তাহের মধ্যে যদি আপনি তা পরিশোধ না করেন, তাহলে আপনার ল্যান্ডলর্ড বিক্রয়ের কাজ সমাপ্ত করতে বাধ্য থাকবেন না। তা'ছাড়া, আপনার কাছে রেন্ট পাওনা থাকার কারণে আপনার ল্যান্ডলর্ড যদি আপনার বাসস্থানের বিরুদ্ধে কোর্ট থেকে সাসপেন্ডেড পজেশন অর্ডার নিয়ে আসেন এবং অর্ডারের শর্তাবলী আপনি ভঙ্গ করেন, তাহলে আপনি সিকিউর টেন্যান্সি হারাতে পারেন এবং রাইট টু বাই স্কীমের মাধ্যমে বাসস্থান খরিদ করার অধিকার আপনার আর থাকবে না।



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Published by the Office of the Deputy Prime Minister
and the Welsh Assembly Government.

© Crown Copyright 2005. Amended reprint February 2007.
on paper comprising 75% post-consumer waste 25% ECF pulp.

Product code 02 HC 00460.