

আপনার রাইট টু বাই (ক্রয় করার অধিকার) এর উপর তথ্য

(Information on your Right to Buy)

রাইট টু বাই প্রণীত আইনে আরো পরিবর্তন, আমাদের বিভাগকে অবশ্যই এখন প্রতিটি নিরাপত্তাসম্পন্ন কাউন্সিল ভাড়াটেকদের মৌলিক রাইট টু বাই তথ্য দিতে হবে।
১৯৮৫ হাউজিং আইনের অংশ ৫ এর বিধিগুলি

এ) যেসকল পরিস্থিতিতে রাইট টু বাই প্রয়োগ করা যেতে পারে

- আপনাকে অবশ্যই একজন ব্রেন্ট কাউন্সিল টেনেন্ট/ভাড়াটে হতে হবে।
- একজন কাউন্সিল ভাড়াটে ১৮ই জানুয়ারী ২০০৫ এর আগে যদি একজন কাউন্সিল টেনেন্ট হয়ে যান তাহলে তাদের ২ বৎসরের বেশী একটি নিরাপদ বেসরকারি খাতের টেনেন্সি থাকতে হবে।
- তারা ১৮ই জানুয়ারী ২০০৫ তারিখে বা তার আগে একজন ব্রেন্ট কাউন্সিল ভাড়াটে হয়ে থাকলে যোগ্যতা অর্জনের সময়কাল হবে ৫ বৎসর।
- টেনেন্ট যে সম্পত্তি কিনছেন সেটা তার একমাত্র বাসা হতে হবে।
- টেনেন্সী যদি যৌথ নামে হয়ে থাকে, তাহলে উভয় পক্ষকেই আবেদন পত্রে উল্লেখ করতে হবে তারা কিনতে চান কিনা।
- পরিবারের সদস্যরা বা একসাথে বসবাসকারী যারা রাইট টু বাই স্কিমে যোগ দিতে চায় তাদেরকে, আবেদনপত্র পেশ করার আগে, সম্পত্তিটিতে ১২ মাসের জন্য পূর্ণকালীন বসবাসকারী হতে হবে।
- আপনি হাউজিং বেনিফিট গ্রহণ করতে পারবেন এবং রাইট টু বাই এর জন্য আবেদন করতে পারবেন।

বি) যেসকল পরিস্থিতিতে রাইট টু বাই প্রয়োগ করা যাবেনা

- একজন কাউন্সিল টেনেন্টকে তাদের টেনেন্সীকালে একটি সাসপেন্ডেড পজেশন অর্ডার (স্থগিত দখল আদেশ) প্রদান করা যেতে পারে এবং তবুও তারা রাইট টু বাই এর জন্য উপযুক্ত থাকবেন। কিন্তু সেই আদেশের শর্তগুলি অবশ্যই ভঙ্গ করা যাবেনা। ভাড়াটেকে অবশ্যই সেই কোর্ট আদেশ সমাপ্ত হওয়ার আগেই অব্যাহতি নিতে হবে। আপনাকে একটি ফর্ম পজেশন অর্ডার (সুনিশ্চিত দখল আদেশ) বা একটি সিকিং পজেশন অর্ডার (দখল চাওয়ার আদেশ)/নোটিস টু কুইট (ছেড়ে যাওয়ার নোটিস) প্রদান করা হয়ে থাকলে আপনি রাইট টু বাই হারাবেন।
- ব্রেন্ট কাউন্সিলের কিছু সম্পত্তি কাউন্সিলকে লিজ দেয়া হয়ে থাকে। যদি লিজ সময়কাল একটি ফ্ল্যাটের জন্য ৫০ বৎসরের কম এবং একটি বাড়ির জন্য ২১ বৎসরের কম বাকী থাকে তাহলে রাইট টু বাই প্রযোজ্য হবেনা।
- যদি আপনার বাসা সম্ভাব্য ভেঙে ফেলার তালিকায় থাকে তাহলে কাউন্সিল আপনাকে একটি প্রাথমিক ডেমলিশন (ভেঙে ফেলার) নোটিশ প্রদান করতে পারে যা রাইট টু বাইকে ৫বৎসর পর্যন্ত স্থগিত রাখতে পারে। যদি ২ বৎসরের মধ্যে ভেঙে ফেলার পরিকল্পনা করা হয়ে থাকে তাহলে কাউন্সিল একটি চূড়ান্ত ডিমলিশন নোটিশ প্রদান করতে পারে যা আপনার রাইট টু বাই এর অবসান করবে।
- একজন ভাড়াটের রাইট টু বাই স্থগিত বা বাতিল করা যেতে পারে যদি তারা (বা তাদের গৃহে বসবাসকারী বা তাদের কাছে আগত ব্যক্তি) সমাজ-বিরোধী আচরনে লিপ্ত হয়ে যায়।
- আপনি রাইট টু বাই এর জন্য যোগ্য না হতে পারেন যদি আপনার কাছে ১লা জানুয়ারী ১৯৯০ সালের আগে ভাড়া দেয়া সম্পত্তিটি বিশেষতঃ বয়স্ক লোকদের জন্য উপযুক্ত হয়ে থাকে এবং তা ৬০ বৎসর বা তার বেশী একজন ব্যক্তির দখলে থাকে।

সি) রাইট টু বাই প্রয়োগ করার জন্য আবেদন করার পদ্ধতি

একজন ভাড়াটেকে একটি আরটিবি১ ফর্ম পূরণ করতে হবে এবং তা রাইট টু বাই ম্যানেজারের কাছে পাঠাতে হবে, Brent Housing Partnership, Mahatma Gandhi House, 34 Wembley Hill Road, Wembley, Middlesex, HA9 8AD এই ঠিকানায়। আপনি একটি ফর্ম সংগ্রহ করতে পারেন এভাবেঃ

- ব্রেন্ট হাউজিং পার্টনারশিপের রাইট টু বাই বিভাগকে 020 8937 2600 নাম্বারে ফোন করে।
- একটি ইমেইল অনুরোধ bhp@brent.gov.uk ঠিকানায় পাঠিয়ে।
- মহাত্মা গান্ধী হাউস বা যেকোন ব্রেন্টস ওয়ান স্টপস শপের গ্রাহক সেবা কর্মীকে জিজ্ঞেস করে।

ডি) আবেদনকারী ভাড়াটেকে আপনার বাড়ির জন্য যে মূল্য পরিশোধ করতে হবে

যখন একজন ভাড়াটেকে রাইট টু বাই স্কিমে গ্রহণ করা হয় শুধুমাত্র তখন সম্পত্তির মূল্য স্থির করা হবে। একজন মূল্য স্থিরকারী/সার্ভেয়ারকে সম্পত্তি পরিদর্শনের জন্য এবং এর মূল্য স্থির করার জন্য পাঠানো হবে। এটা সমাপ্ত হওয়ার সাথে সাথে সেকশন ১২৫ অফার নোটিশ আপনার কাছে পাঠানো হবে। এর মধ্যে ক্রয়মূল্য থাকবে যা ১৬,০০০ পাউন্ড পর্যন্ত হ্রাসকৃত মূল্য হবে (যা সর্বোচ্চ প্রদানকৃত হ্রাসমূল্য)

ই) ল্যান্ডলর্ড/বাড়ির মালিক এবং টেনেন্টদের জন্য বিলম্ব প্রক্রিয়া

- একবার একজন টেনেন্টকে সেকশন ১২৫ অফার নোটিশ পাঠানো হলে, উপরের বর্ণনা অনুসারে, বাসা কেনার কাজ সম্পন্ন করার জন্য টেনেন্টদের তিনমাস সময় থাকে। যদি প্রস্তাব দেয়ার পর তিনমাস অতিক্রান্ত হয়ে যায় তখন কাউন্সিল পূরণ করার জন্য (সেকশন/ধারা ১৪০) একটি আগাম নোটিশ (প্রায়ের নোটিশ) দেবে। এটা একজন টেনেন্টকে আরো ৫৬ দিন সময় দেবে যার মধ্যে তাদের সম্পত্তি কেনার কাজ শেষ করতে হবে।
- তারা এটা করতে ব্যর্থ হলে কাউন্সিল শেষ করার জন্য (সেকশন/ধারা ১৪১) একটি চূড়ান্ত নোটিশ প্রদান করবে। এটা একজন টেনেন্টকে আরো ৫৬ দিন সময় দেবে যার মধ্যে কাজ শেষ করতে হবে। সেই ৫৬ দিন শেষ হওয়ার মধ্যে তারা এটা করতে ব্যর্থ হলে তাদের আবেদনপত্র প্রত্যাহার করা হবে। টেনেন্ট রাইট টু বাই বজায় রাখতে চাইলে তাদের একটি নতুন আবেদনপত্র পেশ করতে হবে এবং প্রক্রিয়াটি আবার শুরু করতে হবে।

- আপনাকে সংবিধিবদ্ধ বরাদ্দ সময়ের বাইরে আপনাকে একটি দলিল প্রদানে রাইট টু বাই সেকশনের দেবী হলে, টেনেন্ট এর সেকশন/ধারা 153এ ইনিশিয়েল নোটিশ অব ডিলে (দেবী হওয়ার জন্য প্রাথমিক নোটিশ) প্রদান করার অধিকার আছে। একবার কাউন্সিলের কাছে পেশ করা হলে, আমাদেরকে অবশ্যই 30 দিনের মধ্যে দেবী হওয়ার কারণ বর্ণনা করে অথবা আলোচ্য দলিলটি ইস্যু করার মাধ্যমে সাড়া প্রদান করতে হবে।
- সেই সময়ের পরও দেবী হতে থাকলে, একজন টেনেন্ট কাউন্সিলকে সেকশন/ধারা 153বি অপারেটিভ নোটিশ অব ডিলে (পরিচালনার জন্য দেবী হওয়ার নোটিশ) প্রদান করতে পারেন। নোটিশ প্রদান করার পর কাউন্সিলকে অবশ্যই 30 দিনের মধ্যে দেবী হওয়ার জন্য একটি উপযুক্ত কারণ বর্ণনা করে অথবা আলোচ্য দলিলটি ইস্যু করার মাধ্যমে সাড়া প্রদান করতে হবে। এরে পরও দেবী হতে থাকলে টেনেন্ট কাউন্সিল হতে ভাড়া ফেরত দাবী করার জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হবেন।

সম্ভাব্য প্রাথমিক খরচসমূহ যা দেয়া লাগতে পারে

এ) স্ট্যাম্প খরচ

টেনেন্টকে 120,000 পাউন্ডের কম মূল্যের সম্পত্তির জন্য স্ট্যাম্প ডিউটি প্রদান করতে হবেনা। 120,000 পাউন্ড এবং 250,000 পাউন্ডের মধ্যবর্তী মূল্যের সম্পত্তির জন্য টেনেন্টকে স্ট্যাম্প ডিউটি বাবদ সম্পত্তির মূল্যের 1% পরিশোধ করতে হবে। সম্পত্তির মূল্য 250,000 পাউন্ডের বেশী হলে টেনেন্টকে স্ট্যাম্প ডিউটি বাবদ সম্পত্তির মূল্যের 3% পরিশোধ করতে হবে।

বি) লিগ্যাল ফিস/আইনগত ফি সমূহ

টেনেন্টকে একজন সলিসিটর/উকিল নিয়োগ করতে হবে এবং লিগ্যাল ফিস প্রদান করতে হবে। এই খরচের তারতম্য হয় কিন্তু ব্রেস্ট হাউজিং পার্টনারশিপ এর পরামর্শ অনুসারে ক্রেতাদের লিগ্যাল খরচের জন্য প্রায় 1,000 পাউন্ড খরচ করতে হবে।

সি) ভ্যালুয়েশন (মূল্যায়ন), জরিপ (সার্ভে) এবং মর্টগেজ (বন্ধক) ফিস

টেনেন্টকে ভ্যালুয়েশন (মূল্যায়ন), জরিপকারী (সার্ভেয়ার) এবং মর্টগেজ (বন্ধক) ফিস বাবদ 300 পাউন্ড হতে 500 পাউন্ড পরিশোধ করতে হতে পারে।

ক্রয় সম্পন্ন করার পর নিয়মিত পরিশোধ সমূহ

এ) মর্টগেজ (বন্ধকের) কিস্তি পরিশোধসমূহ

আপনার সাপ্তাহিক মর্টগেজ/বন্ধকের কিস্তি পরিশোধসমূহ করতে ব্যর্থ হওয়ার ফলে আপনার সম্পত্তি ঋণ প্রদানকারী কর্তৃক পুনরায় দখল হওয়ার সম্ভাবনা আছে।

বি) বিল্ডিং এর ইন্সুরেন্স, লাইফ ইন্সুরেন্স এবং মর্টগেজ পেমেন্ট প্রটেকশন/ বন্ধকের কিস্তি প্রদানের সুরক্ষা

- সকল লিজহোল্ডার/বন্ধকী সম্পত্তির সাথে, বিল্ডিং ইন্সুরেন্স টেনেন্ট এর বার্ষিক সার্ভিস চার্জগুলির সাথে দেয়া হয়। ফ্রিহোল্ড/পূর্ণমালিকানার সম্পত্তির জন্য মালিককে তাদের নিজের বিল্ডিং এর জন্য অবশ্যই ইন্সুরেন্স প্রদান করতে হবে।
- টেনেন্টকে সিদ্ধান্ত নিতে হবে তিনি লাইফ ইন্সুরেন্স বা একটি মর্টগেজ প্রটেকশন ফ্রিম গ্রহ করবেন কিনা। প্রতিটির মূল্য সম্ভাব্য মালিকের দ্বারা পরিমাপ করতে হবে।

সি) কাউন্সিল ট্যাক্স

- 1। কাউন্সিল ট্যাক্স বার্ষিক ভিত্তিতে পরিশোধযোগ্য হবে কিন্তু মাসিক ভিত্তিতে সরাসরি পরিশোধের সহজতর পরিকল্পনাসমূহ আছে।
- 2। পরিশোধযোগ্য অর্থের পরিমাণ সম্পূর্ণভাবে নির্ভর করবে সম্পত্তির মূল্যের উপর এবং কোথায় এটা অবস্থিত তার উপর।
- 3। কাউন্সিল ট্যাক্স পরিশোধ সংক্রান্ত পরামর্শের জন্য অনুগ্রহ করে ব্রেন্টস রেভিনিউ এন্ড বেনিফিটস ডিপার্টমেন্টে 020 8937 1800 নাম্বারে ফোন করুন।

ডি) সার্ভিস চার্জসমূহ

- লিজহোল্ডার/বন্ধকী সম্পত্তির মালিক এবং কিছু ফ্রিহোল্ডার/পূর্ণমালিকানার সম্পত্তির মালিকদের বার্ষিক সার্ভিস চার্জসমূহ পরিশোধ করতে হবে। এর মধ্যে আছে এলাকা সংরক্ষণের চার্জসমূহ, পরিষ্কার করা, হিটিং, ইলেকট্রিসিটি, আঙ্গিনার ভাড়া এবং ইন্সুরেন্সের খরচ। আপনি যদি একটি বন্ধকবিহীন সম্পত্তি (বাড়ি) কিনে থাকেন তাহলে আপনাকে সার্ভিস চার্জগুলি প্রদান করতে হবে কিনা সেটা আপনি পরীক্ষা করে দেখেছেন তা অনুগ্রহপূর্বক নিশ্চিত করুন।
- টেনেন্টের ব্লকে বা এস্টেটে বড় ধরনের কাজ করার জন্যও চার্জ করা হতে পারে।
- আপনার অন্য আরো কিছু জানার থাকলে অনুগ্রহ করে রাইট টু বাই বিভাগের সাথে 020 8937 2600 নাম্বারে যোগাযোগ করুন।

অনুবাদ সমূহ

এই লিফলেটে আপনার বাড়ি কেনার অধিকার /রাইট টু বাই এর উপর তথ্য আছে। আপনার একটি অনুবাদকৃত সংস্করণ বা একজন ইন্টারপ্রিটার/দোভাষীর সহায়তার প্রয়োজন হলে অনুগ্রহ করে করিন ডালের সাথে 020 8937 2344 নাম্বারে যোগাযোগ করুন।

আপনি যদি এই লিফলেট বড় প্রিন্টে পেতে চান তাহলে অনুগ্রহ করে 020 8937 2319 নাম্বারে ফোন করুন।

নাম
ঠিকানা
পোস্টকোড

Brent Housing Partnership Ltd
(ব্রেস্ট হাউজিং পার্টনারশীপ লিমিটেড)
PO Box 720 Wembley
Middlesex HA9 8ZQ