

તમારા રાઈટ ટુ બાય (ઘર ખરીદવાના અધિકાર) વિશે માહિતી

Information on your Right to Buy

‘રાઈટ ટુ બાય’ના કાયદામાં થયેલા ફેરફારો અનુસાર, હવે અમારા વિભાગે કાઉન્સિલના દરેક સિક્યોર ભાડૂતને રાઈટ ટુ બાય (તેમનું કાઉન્સિલનું ઘર ખરીદવાના અધિકાર) વિશેની મૂળભૂત માહિતી આપવી જરૂરી બને છે.

હાઉસિંગ એક્ટ (રહેઠાણનો કાયદો) 1985ના ભાગ 5 ની જોગવાઈઓ

a) રાઈટ ટુ બાયનો ઉપયોગ કરી શકાય તેવા સંજોગો

- તમે ગ્રેન્ટ કાઉન્સિલનાં ભાડૂત હોવાં જરૂરી છે.
- કાઉન્સિલના ભાડૂત પાસે, જો તેઓ 18મી જાન્યુઆરી 2005 પહેલાં કાઉન્સિલનાં ભાડૂત બન્યાં હોય તો, 2 વર્ષ કરતાં વધારે સમયથી જાહેર ક્ષેત્રની સિક્યોર ટેનન્સી હોવી જરૂરી છે.
- જો તેઓ 18મી જાન્યુઆરી 2005ના રોજ કે તે પછી ગ્રેન્ટ કાઉન્સિલનાં ભાડૂત બન્યાં હોય, આ માટે લાયક બનવાનો સમય 5 વર્ષ છે.
- ભાડૂત જે મકાન ખરીદી રહ્યાં હોય તે ભાડૂતનું એક માત્ર ઘર હોવું જરૂરી છે..
- જો ટેનન્સી સંયુક્ત નામમાં હોય, તો બંને પક્ષોએ એપ્લિકેશન ફોર્મ પર જણાવવું જરૂરી છે કે તેઓ મકાન ખરીદવા માગે છે કે નહિ.
- રાઈટ ટુ બાય યોજનામાં જોડાવા માગતાં કુટુંબનાં બીજાં સભ્યો કે સાથે રહેતાં રહેવાસીઓ એપ્લિકેશન રજૂ કરવામાં આવતાં પહેલાંના 12 મહિનાથી તે મકાનમાં ફૂલ-ટાઈમ માટે રહેતાં હોવાં જરૂરી છે.
- તમને હાઉસિંગ બેનિફિટ મળતો હોય ત્યારે તમે રાઈટ ટુ બાય માટે અરજી કરી શકો છો.

b) રાઈટ ટુ બાયનો ઉપયોગ ન કરી શકાય તેવા સંજોગો

- કાઉન્સિલના ભાડૂતને તેમની ટેનન્સીના સમય દરમ્યાન ‘સર્વેન્ડેડ પ્લેસમેન્ટ ઓર્ડર’ (ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો મુલતવી રખાયેલો કોર્ટનો હુકમ) આપવામાં આવ્યો હોય અને તો પણ તેઓ રાઈટ ટુ બાય માટે લાયક બને છે. પરંતુ તે ઓર્ડરની શરતોનો ભંગ કરવામાં ન જ આવ્યો હોવો જોઈએ. અરજી પૂરી થતાં પહેલાં ભાડૂતે તે કોર્ટના ઓર્ડરમાંથી મુક્તિ મેળવેલી હોવી જ જોઈએ. જો તમને ‘ફર્મ પ્લેસમેન્ટ ઓર્ડર’ (ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેનો ચોક્કસ હુકમ) અથવા ‘સીડિંગ પ્લેસમેન્ટ ઓર્ડર/નોટિસ ટુ ક્વિટ’ (ઘર ખાલી કરવા માટેની સૂચના) મળી હોય તો તમે તમારો રાઈટ ટુ બાય ગુમાવશો.
- ગ્રેન્ટ કાઉન્સિલનાં રહેઠાણોમાંથી અમુક મકાનો કાઉન્સિલને લીઝ ઉપર આપવામાં આવેલાં છે. જો કોઈ ફ્લેટની લીઝ 50 વર્ષ કરતાં ઓછા સમયની બાકી રહી હોય, અને હાઉસની લીઝ 21 વર્ષ કરતાં ઓછા સમય માટે બાકી હોય તો તેની ઉપર રાઈટ ટુ બાય લાગુ પડતો નથી.
- જો તમારું ઘર સંભવિત રીતે તોડી પાડવાનાં મકાનોની યાદીમાં મૂકવામાં આવ્યું હોય, તો કાઉન્સિલે તમને કદાચ ‘ઈનિશિયલ ડિમોલિશન નોટિસ’ (મકાન તોડી પાડવાની સૂચના આપતી પ્રારંભિક નોટિસ) મોકલાવી હશે, જેના લીધે 5 વર્ષ સુધી રાઈટ ટુ બાય મુલતવી થઈ શકે છે. જો મકાન 2 વર્ષની અંદર તોડી પાડવાનું હશે, તો કાઉન્સિલ તમને કદાચ ‘ફાઈનલ ડિમોલિશન નોટિસ’ (મકાન તોડી પાડવાની સૂચના આપતી આખરી નોટિસ) મોકલાવશે, જેનાથી તમારા રાઈટ ટુ બાયનો અંત આવી જશે.
- જો કોઈ ભાડૂત (અથવા તેમના કુટુંબીજન કે મુલાકાતીઓ) અસામાજિક વર્તન કરવામાં સંડોવાય તો તેમનો રાઈટ ટુ બાય મુલતવી કરવામાં કે રદબાતલ કરવામાં આવી શકે.
- જો તમને 1લી જાન્યુઆરી 1990 પહેલાં મકાન ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય, તે મકાન ખાસ કરીને વૃદ્ધ લોકોને રહેવા માટે લાયક હોય અને તે 60 વર્ષ કે તેથી વધારે ઉંમરની વ્યક્તિને રહેવા માટે ભાડે અપાયેલું હોય, તો તમે કદાચ રાઈટ ટુ બાય માટે લાયક નહિ બનો.

c) રાઈટ ટુ બાયનો ઉપયોગ કરવા માટે અરજી કરવાની પદ્ધતિ

ભાડૂતે RTB1 ફોર્મ ભરીને રાઈટ ટુ બાય મેનેજરને આ સરનામે મોકલવાનું હોય છે, Brent Housing Partnership, Mahatma Gandhi House, 34 Wembley Hill Road, Wembley, Middlesex, HA9 8AD. તમે નીચેની રીતે ફોર્મ મેળવી શકો છો:

- ગ્રેન્ટ હાઉસિંગ પાર્ટનરશીપના રાઈટ ટુ બાય વિભાગને આ નંબર પર ફોન કરીને 020 8937 2600.
- ઈમેઈલ દ્વારા આ સરનામે વિનંતી મોકલીને bhp@brent.gov.uk.
- મહાત્મા ગાંધી હાઉસમાં અથવા ગ્રેન્ટની કોઈ પણ વન સ્ટોપ શોપમાં કસ્ટમર સર્વિસના કર્મચારી પાસેથી માગીને.

d) અરજી કરી રહેલાં ભાડૂતે તમારા ઘર માટે ચૂકવવાની કિંમત

ભાડૂતને એક વાર રાઈટ ટુ બાય યોજનામાં સ્વીકારવામાં આવે તે પછી જ મકાનની કિંમત નક્કી કરવામાં આવે છે. એક વેલ્યુઅર/સર્વેયરને તમારું ઘર જોવા માટે મોકલવામાં આવશે. એક વાર આ પૂરું થઈ જાય એટલે સેક્શન 125 ઓફર નોટિસ તમને મોકલવામાં આવશે. તેમાં મકાનની ખરીદ કિંમત જણાવેલી હશે, જે મકાનની મૂલવવામાં આવેલી કિંમત (વેલ્યુએશન)માંથી £16,000 સુધીનું ડિસ્કાઉન્ટ બાદ કરીને કાઢેલી હશે.

e) મોડું થાય તો મકાનમાલિકો અને ભાડૂતો એ વાપરવાની પદ્ધતિ

- ઉપર જણાવ્યા મુજબ એક વાર ભાડૂતને સેક્શન 125 ઓફર નોટિસ મોકલી દેવામાં આવે તે પછી ભાડૂતને તેમના ઘરની ખરીદીનું કામકાજ પૂરું કરવા માટે ત્રણ મહિનાનો સમય મળે છે. જો ઓફર આપવામાં આવ્યા પછી ત્રણ મહિના પસાર થઈ જાય, તો કાઉન્સિલ ‘પ્રાયોર નોટિસ ટુ કમ્પ્લીટ’ (સેક્શન 140) મોકલશે. આનાથી ભાડૂતને બીજા 56 દિવસ મળશે જેની અંદર તેમણે પોતાના મકાનની ખરીદીની કાર્યવાહી પૂરી કરી દેવાની રહેશે.
- જો તેઓ તે નહિ કરી શકે, તો કાઉન્સિલ તેમને ‘ફાઈનલ નોટિસ ટુ કમ્પ્લીટ’ (સેક્શન 141) મોકલશે. આનાથી ભાડૂતને ખરીદીની કાર્યવાહી પૂરી કરવા માટે બીજા વધારે 56 દિવસ મળશે. જો તેઓ આ 56 દિવસ પૂરા થયે પણ ખરીદીનું કામકાજ પૂરું નહિ કરી શકે, તો તેમની અરજી પાછી ખેંચી લેવામાં આવશે. જો ભાડૂત રાઈટ ટુ બાય ચાલુ રાખવા માગતાં હોય, તો તેમણે નવી અરજી કરીને આખીયે પ્રક્રિયા નવેસરથી શરૂ કરવાની રહેશે.

- જો કાયદેસર માન્ય સમય પછી પણ રાઈટ ટુ બાય વિભાગ તરફથી તમને કોઈ અમુક દસ્તાવેજો મોકલવામાં મોડું થાય, તો ભાડૂતને 'સેક્શન 153A ઈનિશિયલ નોટિસ ઓફ ડીલે' મોકલવાનો અધિકાર છે. આ નોટિસ એક વાર મોકલવામાં આવ્યા પછી, અમારે 30 દિવસની અંદર મોડું થવા પાછળનો ખુલાસો આપવો જ પડે છે અથવા તે લાગતા વળગતા દસ્તાવેજ મોકલી આપવા જ પડે છે.
- તે સમય પછી પણ જો મોડું થવાનું ચાલુ રહે, તો ભાડૂત કાઉન્સિલને 'સેક્શન 153B ઓપરેટિવ નોટિસ ઓફ ડીલે' મોકલી શકે છે. એક વાર આ નોટિસ મોકલવામાં આવ્યા પછી, કાઉન્સિલે મોડું થવા માટેનું યોગ્ય કારણ જણાવતો જવાબ 30 દિવસની અંદર આપવો જ પડે છે અથવા લાગતા વળગતા દસ્તાવેજ મોકલી આપવા જ પડે છે. જો આ સમય પછી પણ મોડું થવાનું ચાલુ રહે, તો ભાડૂત કાઉન્સિલ પાસેથી તેમનું ભાડું પાછું માગવા માટે લાયક બને છે.

શરૂઆતમાં કેટલો ખર્ચ થવાની સંભાવના છે

a) સ્ટેમ્પ ડ્યુટિ

£120,000 કરતાં ઓછી કિંમત આંકવામાં આવી હોય તે મકાનો માટે ભાડૂતોએ સ્ટેમ્પ ડ્યુટિ ચૂકવવાની હોતી નથી. £120,000 અને £250,000ની વચ્ચે જે મકાનોની કિંમત આંકવામાં આવી હોય તેમના માટે ભાડૂતોએ મકાનની કિંમતના 1% સ્ટેમ્પ ડ્યુટિ ચૂકવવાની રહેશે. જે મકાનોની કિંમત £250,000 કરતાં વધારે આંકવામાં આવી હોય તેમના માટે ભાડૂતોએ તે મકાનની કિંમતના 3% સ્ટેમ્પ ડ્યુટિ ચૂકવવાની રહેશે.

b) કાનૂની ફી

ભાડૂતે એક સોલિસિટર રોકવા પડશે અને તેમની કાનૂની ફી ચૂકવવાની રહેશે. આની કિંમત જુદી જુદી હોય છે, પરંતુ બ્રેન્ટ હાઉસિંગ પાર્ટનરશીપ મકાન ખરીદનારાંઓને લગભગ £1000 જેટલી કાનૂની ફીની જોગવાઈ રાખવાની સલાહ આપે છે.

c) વેલ્યુએશન, સર્વે અને મોર્ગેજ માટેની ફી

ભાડૂતોએ વેલ્યુએશન, સર્વેયર અને મોર્ગેજની ફી માટે £300થી £500 જેટલા પૈસા ચૂકવવા પડી શકે છે.

ખરીદી પૂરી થઈ ગયા પછીની નિયમિત ચૂકવણીઓ

a) મોર્ગેજના હપ્તા

તમારા મોર્ગેજના દર મહિનાના હપ્તા ભરવામાં ચૂકી જવાથી, તમને પૈસા ધીરનાર કંપની તમારું મકાન કબજે કરી લે એવું બની શકે.

b) બિલ્ડિંગ ઈન્શ્યોરન્સ, લાઈફ ઈન્શ્યોરન્સ અને મોર્ગેજ પેયમેન્ટ પ્રોટેક્શન

- બધાં જ લીઝહોલ્ડ મકાનો માટે, મકાનનો ઈન્શ્યોરન્સ ભાડૂતના વાર્ષિક સર્વિસ ચાર્જના ભાગ તરીકે પૂરો પાડવામાં આવે છે. ફીહોલ્ડ મકાનો માટે, માલિકે પોતે તેમના મકાનનો ઈન્શ્યોરન્સ કરાવવો જરૂરી બને છે.
- ભાડૂતે નક્કી કરવું જોઈએ કે તેમણે લાઈફ ઈન્શ્યોરન્સ (જીવન વીમો) લેવો કે મોર્ગેજ પેયમેન્ટ પ્રોટેક્શન યોજનામાં જોડાવું. દરેકની કિંમતની આકારણી સંબંધિત માલિક દ્વારા કરવામાં આવવી જોઈએ.

c) કાઉન્સિલ ટેક્સ

- કાઉન્સિલ ટેક્સ દર વર્ષે ચૂકવવાનો રહેશે, પરંતુ દર મહિને ડાઈરેક્ટ ડેબિટ મારફતે ચૂકવવાની સહેલી યોજનાઓ મળી રહેશે.
- કેટલી રકમ ચૂકવવાની થશે તેનો આધાર મકાનની કિંમત અને તે ક્યાં આવેલું છે તેની પર રહેશે.
- કાઉન્સિલ ટેક્સની ચૂકવણીઓ વિશે સલાહ મેળવવા માટે, કૃપા કરીને બ્રેન્ટ રેવન્યૂ એન્ડ બેનિફિટ્સ વિભાગને આ નંબર પર ફોન કરો 020 8937 1800.

d) સર્વિસ ચાર્જ્સ

- લીઝહોલ્ડરોએ અને અમુક ફીહોલ્ડરોએ વાર્ષિક સર્વિસ ચાર્જ ચૂકવવાના રહેશે. આમાં સાર્વજનિક જગ્યાઓની જાળવણીના ચાર્જ્સ, સાફ સફાઈ, હીટિંગ, ઈલેક્ટ્રિસિટી, જમીનનું ભાડું (ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ) અને ઈન્શ્યોરન્સના ખર્ચનો સમાવેશ થશે. જો તમે ફીહોલ્ડ મકાન (હાઉસ) ખરીદી રહ્યાં હો, તો કૃપા કરીને ખાતરી કરો કે તમારે સર્વિસ ચાર્જ ચૂકવવાના થશે કે નહિ.
- ભાડૂતોના બ્લોક કે એસ્ટેટોમાં કરવામાં આવનારાં મોટાં કામો માટે પણ ચાર્જ્સ ચૂકવવાના આવી શકે.
- જો તમે વધારે કશું પૂછવા માગતાં હો તો કૃપા કરીને 020 8937 2600 ઉપર રાઈટ ટુ બાય વિભાગનો સંપર્ક કરો.

ભાષાંતર

આ યોજના તમારા ઘર માટેના 'રાઈટ ટુ બાય' (ખરીદવાના અધિકાર) વિશેની માહિતી આપે છે. જો તમને તેનું ભાષાંતર કરાવેલું અથવા તો દુભાષિયાની મદદ જોઈતી હોય તો કૃપા કરીને કોરિન ડાલીનો 020 8937 2344 પર સંપર્ક કરો.

જો તમને આ પત્રિકા મોટા અક્ષરોમાં છાપેલી જોઈતી હોય તો કૃપા કરીને ફોન કરો 020 8937 2319.

નામ
 સરનામું
 પોસ્ટકોડ

Brent Housing Partnership Ltd
 PO Box 720 Wembley
 Middlesex HA9 8ZQ