

खरीदने के आपके अधिकार पर जानकारी

खरीदने के अधिकार (द राइट टु बाय - The Right to Buy) से जुड़े क़ानून में परिवर्तन के बाद, हमारे डिपार्टमेंट यानी विभाग को अब काउंसिल के हर किरायेदार को खरीदने के मूल अधिकार की जानकारी देनी होगी।

1985 हाउसिंग ऐक्ट के भाग 5 (1985 HOUSING ACT PART 5) के प्रावधान

a) खरीदने के अधिकार किन परिस्थितियों में लागू हो सकते हैं

- यह ज़रूरी है कि आप ब्रेंट काउंसिल (Brent Council) के किरायेदार हैं।
- अगर कोई व्यक्ति 18 जनवरी 2005 के पहले काउंसिल का किरायेदार बना था, तो उसे 2 साल की अवधि से अधिक समय तक काउंसिल के एक सिक्वोर पब्लिक सेक्टर यानी सरकारी क्षेत्र के सुरक्षित किरायेदार के रूप में गुज़ार चुकना ज़रूरी होगा।
- जो भी 18 जनवरी 2005 को या उसके बाद, ब्रेंट काउंसिल के किरायेदार बने थे, उनके लिये इस अधिकार को पाने की अवधि 5 साल है।
- जिस सम्पत्ति (प्रॉपर्टी) को किरायेदार खरीदना चाहता है, वह उसका एकमात्र घर होना चाहिये।
- अगर किरायेदारी जॉइंट यानी किसी दूसरे के साथ साझेदारी में है, तो दोनों पक्षों को आवेदन फ़ॉर्म में साफ़-साफ़ बताना होगा कि क्या वे खरीदना चाहते हैं या नहीं।
- परिवार के सदस्य या साथ रहने वाले जो राइट टु बाय स्कीम यानी खरीदने के अधिकार वाली योजना में शामिल होना चाहते हैं, उनके लिये ज़रूरी है कि वे अपना आवेदन दर्ज करने के पहले के 12 महीनों की पूरी अवधि में, उस सम्पत्ति में रह चुके हैं।
- आपका अधिकार है कि आप हाउसिंग बेनिफ़िट लें और साथ में राइट टु बाय के लिये अपना आवेदन दें।

b) खरीदने के अधिकार किन परिस्थितियों में लागू नहीं हो सकते हैं

- काउंसिल के किसी भी किरायेदार को अपनी किरायेदारी के दौरान सस्पेंडिड पोज़ेशन ऑर्डर (Suspended Possession Order) भेजा जा सकता है और ऐसा होने के बाद भी वह राइट टु बाय का हक़दार हो सकता है। लेकिन इस ऑर्डर की शर्तें नहीं तोड़ी जानी चाहिये। किरायेदार को राइट टु बाय पूरा करने के पहले, कोर्ट ऑर्डर को डिस्चार्ज यानी अदा कर देना ज़रूरी है। अगर आपको फ़र्म पोज़ेशन ऑर्डर (Firm Possession Order) /सीकिंग पोज़ेशन ऑर्डर (Seeking Possession Order)/नोटिस टु क्विट (Notice to Quit) प्राप्त हुआ है, तो आपका राइट टु बाय यानी खरीदने का अधिकार समाप्त हो जायेगा।
- ब्रेंट काउंसिल के पास मौजूद सम्पत्तियों के भंडार के कुछ घर, काउंसिल को लीज़ पर मिलते हैं। अगर किसी फ़्लैट की लीज़ की कुल अवधि में से, 50 साल से कम समय बचा होगा, और अगर किसी घर की लीज़ की कुल अवधि में से 21 साल से कम समय बचा होगा, तो किरायेदार का राइट टु बाय का अधिकार लागू नहीं होगा।
- अगर आपके घर के तोड़ गिराने की संभावना है, तो हो सकता है कि काउंसिल एक इनिशियल डिमोलिशन नोटिस (Initial Demolition Notice) जारी करे जो राइट टु बाय पर 5 साल तक के लिये रोक लगा दे। अगर आपके घर को तोड़ गिराने की योजना दो साल के अंदर तैयार हो जाती है, तो हो सकता है कि काउंसिल अंतिम डिमोलिशन नोटिस जारी कर दे जिससे आपका राइट टु बाय समाप्त हो जायेगा।
- किसी किरायेदार का राइट टु बाय स्थगित या समाप्त किया जा सकता है अगर वह (या उसका परिवार या मेहमान) समाज-विरोधी व्यवहार करते हैं।
- अगर आप जिस आवास में रहते हैं, वह आपको 1 जनवरी 1990, से पहले किराये पर मिला था, अगर वह ख़ास तौर पर बुजुर्ग लोगों के लिये सुविधाजनक हो और उसे 60 साल या उससे ज़्यादा उम्र के रहने वाले के लिये किराये पर उठाया गया हो।

c) राइट टु बाय के लागू होने के लिये आवेदन करने की कार्रवाई

किरायेदार को RTB1 फ़ॉर्म भरकर इस पते पर भेजना होगा : Right to Buy Manager, Brent Housing Partnership, Mahatma Gandhi House, 34 Wembley Hill Road, Wembley, Middlesex, HA9 8AD. फ़ॉर्म आपको निम्नलिखित तरीक़ों से मिल सकता है :

- ब्रेंट हाउसिंग पार्टनरशिप के राइट टु बाय डिपार्टमेंट को इस नंबर पर टेलिफ़ोन करके : 020 8937 2600.
- इस पते पर ईमेल भेजकर : bhp@brent.gov.uk.
- महात्मा गांधी हाउस (Mahatma Gandhi House) में किसी कस्टमर सर्विस के कर्मचारी या ब्रेंट के किसी भी वन स्टॉप्स शॉप (One Stops Shops) से संपर्क द्वारा

d) आपके घर के लिये आवेदन करने वाले किरायेदार द्वारा अदा करने की रकम

किसी किरायेदार को राइट टु बाय स्कीम में स्वीकार कर लेने के बाद ही किसी सम्पत्ति का दाम निर्धारित किया जायेगा. उस सम्पत्ति को जांचने और उसकी क्रीमत आंकने के लिये क्रीमत तय करने वाले किसी वैल्युअर/सर्वेअर को भेजा जायेगा. इस काम के पूरा होने के बाद, आपको सैक्शन 125 ऑफ़र नोटिस भेजी जायेगी. उसमें सम्पत्ति को खरीदने की रकम को दर्शाया जाएगा. इस रकम का हिसाब जोड़ने के लिये, सम्पत्ति की आंकी गयी क्रीमत में से £16,000 तक की छूट की रकम (जो कि अधिकतम छूट की दर है) को घटा दिया जायेगा.

e) मकान मालिकों और किरायेदारों से संबंधित डिले प्रोसीजर (Delay Procedure) यानी देरी से जुड़ी कार्यप्रणाली

- किसी किरायेदार को सैक्शन 125 ऑफ़र नोटिस (Section 125 Offer Notice) जारी किये जाने के बाद, जैसा कि ऊपर बताया जा चुका है, किरायेदार को अपनी सम्पत्ति खरीदने के काम को पूरा करने के लिए तीन महीनों मिलेंगे. अगर उस ऑफ़र नोटिस के मिलने के बाद तीन महीने बीत जाते हैं, तो काउंसिल प्रायर नोटिस टु कम्प्लीट (सैक्शन 140) (Prior Notice to Complete (Section 140) जारी करेगी. इससे किरायेदार को अपनी सम्पत्ति खरीदने का काम पूरा करने के लिये 56 दिन और मिलेंगे.
- अगर वे इसे पूरा करने में असफल होंगे, तो काउंसिल फ़ायनल नोटिस टु कम्प्लीट (सैक्शन 141 (Prior Notice to Complete (Section 141) जारी करेगी. इससे किरायेदार को 56 दिन और मिलेंगे. अगर वे 56 अतिरिक्त दिनों के इस समय के अंत के बाद भी काम पूरा नहीं कर सकेंगे, तो उनका आवेदन वापस ले लिया जायेगा. अगर किरायेदार चाहेगा कि उसका राइट टु बाय जारी रहे, तो उसे एक नया आवेदन भरकर देना होगा और इस प्रक्रिया को पूरी तरह से दोबारा शुरू करना पड़ेगा.
- अगर राइट टु बाय वाला विभाग सरकार द्वारा नोटिस जारी करने के लिये अपने निर्धारित समय के अंदर आपको कोई ख़ास नोटिस जारी नहीं कर सकेगा, तो किरायेदार को सैक्शन 153A इनिशियल नोटिस ऑफ़ डिले (Section 153A Initial Notice of Delay) जारी करने का अधिकार है. अगर एक बार इस तरह की नोटिस काउंसिल को जारी हो जाती है, तो 30 दिनों के अंदर हमें देरी की वजह समझाते हुए अपना एक बयान देना होगा या जिस दस्तावेज़ को भेजने में हमने देर की है, उसे जारी कर देना होगा.
- अगर इस समय से अधिक देर हो जाये, तो किरायेदार काउंसिल के खिलाफ सैक्शन 153B ऑपरेटिव नोटिस ऑफ़ डिले (Section 153B Operative Notice of Delay) जारी कर सकता है. अगर यह नोटिस एक बार जारी हो जाती है, तो 30 दिनों के अंदर काउंसिल को देरी की कोई उचित वजह बताते हुए जवाब देना होगा या उचित दस्तावेज़ जारी कर देना होगा. अगर काउंसिल निर्धारित समय से अधिक देर कर दे, तो किरायेदार को काउंसिल से किराया वापस मांग लेने का अधिकार है.

संभावित आरम्भिक खर्च

a) स्टैम्प ड्यूटी

£120,000 से कम क्रीमत वाली सम्पत्तियों पर किरायेदार को स्टैम्प ड्यूटी देने की ज़रूरत नहीं है. जिन सम्पत्तियों की क्रीमत £120,000 और £250,000 के बीच बताई गई है, उनपर किरायेदारों से उम्मीद की जाएगी कि वे उनकी क्रीमत का 1% हिस्सा स्टैम्प ड्यूटी के रूप में अदा करेंगे. जिन सम्पत्तियों की क्रीमत £250,000 से अधिक बताई गई है, उनपर किरायेदार को उनकी क्रीमत का 3% हिस्सा स्टैम्प ड्यूटी के रूप में देना होगा.

b) कानूनी सलाह-संबंधी फ़ीस

किरायेदार को कोई सॉलिसिटर नियुक्त करना होगा और कानूनी सलाह के लिये फ़ीस देनी होगी. इसके दामों में फ़र्क होता है लेकिन खरीदने वालों के लिए ब्रैंट हाउसिंग पार्टनरशिप की यह सलाह है कि उनको इस संबंध में लगभग £1,000 की फ़ीस देने के लिए तैयारी करनी चाहिए.

c) कीमत आंकना, पुनरीक्षण और मौरगेज फ़ीस

किरायेदार को अनुमान लगाना चाहिए कि क्रीमत आंकने, पुनरीक्षण करने और मौरगेज फ़ीस में उसको £300 और £500 के बीच का खर्च कारना पड़ जाएगा.

खरीदारी समाप्त होने के बाद के नियमित खर्च

a) मौरगेज के भुगतान

अगर आप अपने मौरगेज के भुगतान नियमित रूप से अदा नहीं कर पायेंगे, तो इसका नतीजा हो सकता है कि आपको मौरगेज के पैसे देने वाला, आपकी सम्पत्ति पर कब्ज़ा कर ले.

b) बिल्डिंग इंश्योरेंस, लाइफ़ इंश्योरेंस और मौरगेज पेमेंट प्रोटेक्शन

- लीज़ से जुड़ी सभी सम्पत्तियों पर, किरायेदार की वार्षिक सर्विस चार्ज के एक हिस्से के रूप में, बिल्डिंग इंश्योरेंस प्रदान किया जाता है. फ़्रीहोल्ड सम्पत्तियों पर उनके मालिकों को खुद बिल्डिंग इंश्योरेंस यानी इमारत का बीमा करवाना होगा.
- किरायेदार को तय करना होगा कि क्या उसे जीवन बीमा करवाना चाहिये या मौरगेज पेमेंट प्रोटेक्शन लेना चाहिए. सम्पत्ति खरीदने पर विचार करने वाले को हर एक के मूल्य को खुद आंकना चाहिए.

c) काउंसिल टैक्स

1. काउंसिल टैक्स को सालाना तौर पर अदा करना होगा लेकिन उसे हर महीने डायरेक्ट डेबिट से भी क्रिस्तों में अधिक आसानी से अदा किया जा सकता है.
2. अदा करने की रकम इसपर निर्भर करेगी कि सम्पत्ति का मूल्य क्या है और वह कहाँ स्थित है.
3. काउंसिल टैक्स के भुगतानों पर सलाह के लिए, कृपया ब्रेंट रेवेन्यू एंड बेनिफिट्स डिपार्टमेंट को इस नंबर पर फ़ोन कीजिए : 020 8937 1800.

d) सर्विस चार्ज

- लीज़होल्डर्स और कुछ फ़्रीहोल्डर्स से वार्षिक सर्विस चार्ज के भुगतान की उम्मीद की जाएगी. इसमें कम्यूनल मेंटिनेंस चार्ज, सफ़ाई, गरम रखने के दाम, बिजली, ग्राउंड रेंट और बीमा यानी इंश्योरेंस शामिल होंगे. अगर आप फ़्रीहोल्ड प्रापर्टी (घर) ख़रीद रहे हैं, तो कृपया जांच लीजिए कि आपको सर्विस चार्ज अदा करने की ज़रूरत है या नहीं.
- किरायेदार के ब्लॉक या एस्टेट पर होने वाले बड़े निर्माण कार्यों की वजह से भी चार्ज लग सकते हैं.
- अगर आपके कोई दूसरे प्रश्न हों, तो कृपया राइट टु बाय सैक्शन को इस नंबर पर फ़ोन कीजिए : 020 8937 2600.

अनुवाद

इस पत्रक में आपका घर ख़रीदने यानी राइट टु बाय की जानकारी है. अगर आपको इसका अनुवाद या किसी दुभाषिये की सहायता चाहिये, तो कृपया कौरिन डेली (Corrine Daley) से इस नंबर पर बात कीजिये : 020 8937 2344.

अगर आप इस पत्रक को बड़े अक्षरों वाली छपाई में चाहते हैं, तो कृपया यह नंबर मिलाइये : 020 8937 2319.

नाम
पता
पोस्टकोड

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