

வீடு வாங்குவதற்கான உங்கள் உரிமை குறித்த தகவல் (Information on Your Right to Buy)

வீடு வாங்குவதற்கான சட்டவாக்கத்தில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள மாற்றங்களை விளங்கிக்கொள்வதற்காக எங்கள் திணைக்களம் பாதுகாக்கப்பட்ட கவுன்சில் வாடகைக்குடியிருப்பாளர் (secure Council tenant) ஒவ்வொருவருக்கும் அடிப்படை வீடு வாங்கும் உரிமைகள் குறித்த இத்தகவலை வழங்குகின்றோம்.

1985 வீட்டுவாடகைச் சட்டம் பகுதி 5 இலிருந்து தெரிந்துகொள்ள வேண்டியவை. (PROVISIONS OF PART 5 OF THE 1985 HOUSING ACT)

அ) எந்தச் சூழ்நிலைகளில் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமை பயன்படுத்தப்படலாம்.

- நீங்கள் பிரன்ட் கவுன்சிலின் வாடகைக் குடியிருப்பாளராக இருத்தல் வேண்டும்.
- நீங்கள் 18 தை 2005 க்கு முன்னர் கவுன்சில் குடியிருப்பாளராகியிருந்தால் இரண்டு வருடத்திற்கு மேற்பட்ட காலத்திற்கு பாதுகாப்பான பொதுநிலை குடியிருப்பாளராக (secure public sector tenancy) இருந்திருத்தல் வேண்டும்.
- நீங்கள் 18 தை 2005 அன்று அல்லது அதற்குப் பின்னர் கவுன்சில் குடியிருப்பாளராகியிருந்தால் வீடு வாங்கும் உரிமைக்குத் தகுதி பெறும் காலம் 5 ஆண்டுகளாகும்.
- குடியிருப்பாளர் வாங்குகின்ற வீடு அவரின் ஒரே ஒரு வீடாக இருத்தல் வேண்டும்.
- குடியிருப்பினமையில் பெயர்கள் இணைந்திருந்தால் இருதரப்பினரும் விண்ணப்பத்தில் தங்களுக்கு வீடு வாங்க விருப்பமா இல்லையா என்பதைக் குறித்தல் வேண்டும்.
- குடும்ப உறுப்பினர்கள் அல்லது சேர்ந்து வாழ்பவர்கள் வீடு வாங்கும் உரிமையில் இணைய விரும்பினால் அவர்கள் வீடு வாங்குவதற்கான விண்ணப்பம் சமர்ப்பிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் 12 மாதங்கள் அதே வீட்டில் வசித்தவர்களாக இருத்தல் வேண்டும்.
- நீங்கள் வீட்டு வாடகை உதவிப் பணம் (Housing Benefit) பெறுபவராக இருப்பின் அதனைப் பெற்றுக்கொண்டவாறே வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைக்கு விண்ணப்பிக்கலாம்.

அ) எந்தச் சூழ்நிலைகளில் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமை பயன்படுத்தப்பட முடியாது

- உங்களுக்கு ஒத்திவைக்கப்பட்ட வீட்டை விட்டு வெளியேறும் கட்டளை (Suspended Possession Order) வழங்கப்பட்ட நிலையிலும் உங்கள் வீடுவாங்குவதற்கான உரிமை தொடர்ந்தும் உங்களுக்கு உண்டு. ஆனால் அந்தக் கட்டளையில் விதிக்கப்பட்டவைகள் மீறப்படாது இருத்தல் வேண்டும். குடியிருப்பாளர் வீடுவாங்கும் செயல் முறை பூர்த்தியடைவதற்கு முன்னர் அந்த நீதிமன்றக் கட்டளையில் இருந்து விடுவிக்கப்பட்டு இருத்தல் வேண்டும். உங்களுக்கு கட்டாயமான வீட்டை விட்டு வெளியேறும் கட்டளை (Firm Possession Order) அல்லது வெளியேறுவதற்காக வேறு வீடு பார்க்க வேண்டும் (Seeking Possession Order) என்னும் கட்டளை வழங்கப்பட்டிருந்தால் அல்லது வீட்டை விட்டு உடனடியாக வெளியேறும் கட்டளை வழங்கப்பட்டு இருந்தால் நீங்கள் உங்களின் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமையை இழந்து விடுவீர்கள்.
- பிரன்ட் கவுன்சிலுடைய வீட்டிருப்புகளில் சில கவுன்சிலுக்கு குத்தகையுரிமையுடையதாக உள்ளது. ஒரு தொடர் குடியிருப்பு (Flat) தனது குத்தகை காலத்தில் 50 ஆண்டுகளுக்கு குறைவான காலத்திற்கும் ஒரு வீடு தனது குத்தகை காலத்தில் 21 வருடத்திற்கு குறைவான காலத்திற்கும் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருப்பின் அத்தகைய வீடுகளுக்கு வீடு வாங்குவதற்கான உரிமை செல்லுபடியாகாது.

- உங்களுடைய வீடு கவுன்சிலால் இடிக்கப்பட வேண்டுமெனக் குறிக்கப்பட்டு இடிப்பதற்கான ஆரம்ப அறிவிப்பு கவுன்சிலால் கொடுக்கப்படுமானால் வாங்கும் உரிமை 5 ஆண்டுகள் வரை தடுக்கப்படலாம். 2 ஆண்டுகளுக்குள் வீடு இடிக்கப்பட வேண்டுமென்று திட்டமிடப்பட்டு கவுன்சிலால் இடிப்பதற்கான இறுதி அறிவிப்பு வழங்கப்படுமானால் உங்களின் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமை முடிவடைந்து விடும்.
- குடியிருப்பாளர்களின் வாங்குவதற்கான உரிமை அவர்கள் (அவர்களுடன் குடியிருப்பவர்களோ அல்லது விருந்தினர்களோ உட்பட) சமூக விரோத நடவடிக்கைகளில் (Anti – Social Behaviour) ஈடுபட்டால் தடுக்கப்படலாம் அல்லது முடிவுக்கு கொண்டுவரப்படலாம்.
- 1ம் திகதி தை மாதம் 1990க்கு முன்பு நீங்கள் வாடகைக்கு வந்தவராக இருந்தால் – வயது முதிர்ந்தவர்களுக்கான விசேட குடியிருப்பாக இருந்து 60 வயதுக்கு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வயதில் அதற்கு குடியிருப்பாளராகியிருந்தால் – நீங்கள் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைக்குத் தகுதியுடையவரல்ல.

ஆ) வீடு வாங்கும் உரிமைக்கு விண்ணப்பிப்பதற்கான செயல்முறைகள்

குடியிருப்பாளர் RTB1 படிவத்தைப் பூர்த்தி செய்து வீடுவாங்கும் உரிமைக்கான முகாமையாளர் (Right to Buy Manager), பிரண்ட் வீட்டுவசதி பங்காளிகள் (Brent Housing Partnership), மகாத்மா காந்தி இல்லம் (Mahatma Gandhi House), 34 வெம்பிளி ஹில் ரோட் (34 Wembly Hill Road), வெம்பிளி (Wembley) மிடில் செக்சு (Middlesex) HA9 8AD என்னும் முகவரிக்கு அனுப்பி வைத்தல் வேண்டும். விண்ணப்பப்படிவத்தை பெறுவதற்கான வழிகள் வருமாறு :

- பிரண்ட் வீட்டு வசதி பங்காளி அலுவலகத்தின் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைத் திணைக்களத்தின் (Right to Buy department of Brent Housing Partnership) 020 8937 2600 என்ற தொலைபேசி இலக்கத்திற்கு தொலைபேசி செய்து பெற்றுக்கொள்ளலாம்.
- bhp@brent.gov.uk என்ற மின்அஞ்சல் முகவரிக்கு வேண்டுகோள் அனுப்பிப் பெற்றுக்கொள்ளலாம்
- மகாத்மா காந்தி இல்லத்தின் வாடிக்கையாளர் சேவைப்பிரிவின் அலுவலகரிடத்தில் (Customer Services Staff , Mahatma Gandhi House) அல்லது பிரண்ட் ஒரு தரிப்பிட கடைகளில் (Brent's One Stops Shops) பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

ஈ) விண்ணப்பிக்கும் குடியிருப்பாளினால் கொடுக்கப்பட வேண்டிய அவருடைய வீட்டுக்கான விலை

வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைச் செயற்திட்டத்தின் கீழ் ஒரு குடியிருப்பாளர் ஏற்கப்பட்டதன் பின்னரே வீட்டின் பெறுமதி தீர்மானிக்கப்படும். ஒரு விலைமதிப்பீட்டாளர் / அளவையாளர் வீட்டுக்கு அனுப்பப்பட்டு வீட்டினை பார்வையிட்டு விலை மதிக்கப்படும். இந்தச் செயல்முறை பூர்த்தியானதும் 125 பிரிவின் கீழ் எவ்வளவு எதிர்பார்க்கப்படுகிறது என்ற அறிவிப்பு உங்களுக்கு அனுப்பி வைக்கப்படும். இதில் மதிப்பீட்டுக்கமைய நீங்கள் எவ்வளவு பணம் கொடுத்து வாங்க வேண்டுமோ அந்தத் தொகையில் கழிவுத் தொகையான 16000 பவுண்ட்ஸ் (இதுவே அனுமதிக்கப்படக்கூடிய அதி உச்ச சலுகை) கழிக்கப்பட்டு மிகுதி தொகை உள்ளடக்கப்பட்டு இருக்கும்.

உ) வீட்டுச் சொந்தக்காரருக்கும் குடியிருப்பாளருக்கும் தாமதங்களை ஏற்படுத்தக்கூடிய செயல்முறைகள்

- மேலே குறிக்கப்பட்ட 125வது பிரிவின் கீழான அறிவிப்பு (Offer notice) வழங்கப்பட்டதன் பின்னர் குடியிருப்பாளருக்கு அவருடைய வீட்டை வாங்குவதற்கு 3மாதங்கள் கால அவகாசம் அளிக்கப்படும். 3மாதங்கள் முடிவடைந்தால் அதன் பின்னர் வாங்குவதைப் பூர்த்தி செய்யுமாறு முன்பறிவிப்பு (Prior notice to complete) (140 பிரிவு) கொடுக்கப்படும். இது குடியிருப்பாளருக்கு அவருடைய வீட்டை வாங்குவதைப் பூர்த்தி செய்வதற்கு மேலும் 56 நாட்களை அளக்கும்.

- அதற்குள்ளும் குடியிருப்பாளினால் இயலாது போனால் கவுன்சில் பூர்த்தி செய்வதற்கான இறுதி அறிவிப்பை (Final notice to complete) (141வது பிரிவு) வழங்கும். இது குடியிருப்பாளர் வாங்குவதைப் பூர்த்தி செய்வதற்கு மேலும் 56 நாட்களை அளிக்கும். இதற்குள்ளும் வாங்குவதைப் பூர்த்திசெய்ய இயலாது போனால் 56வது நாளின் முடிவில் அவருடைய விண்ணப்பம் விலக்கப்படும். குடியிருப்பாளர் தொடர்ந்தும் வீடு வாங்குவதற்கான உரிமையைத் தொடர விரும்பினால் அவர்கள் மீளவும் புதிய விண்ணப்பத்தைக் கொடுத்து செயல்முறையை மீளவும் புதிதாகத் தொடங்குதல் வேண்டும்.
- வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைப் பிரிவு நிலையான கால எல்லைகளுள் உங்களுக்கு ஒரு குறித்த ஆவணத்தை வழங்கத் தாமதித்தால் குடியிருப்பாளர் ஒருவர் 153A பிரிவின் கீழ் தாமதத்திற்கான ஆரம்ப அறிவிப்பை (Initial Notice of delay) வழங்கலாம். கவுன்சிலுக்கு அது வழங்கப்பட்டதும் நாங்கள் தாமதத்திற்கான விளக்கத்தை அளிப்போம் அல்லது கோரப்பட்ட ஆவணத்தை 30 நாட்களுக்குள் வழங்குவோம்.
- அதற்குப் பின்னரும் தாமதம் ஏற்பட்டால் குடியிருப்பாளர் 153B பிரிவின் கீழ் செயற்பாட்டுத் தாமதத்திற்கான அறிவிப்பை (Operative Notice of delay) வழங்கலாம். கவுன்சிலுக்கு அது வழங்கப்பட்டதும் நாங்கள் தாமதத்திற்கான பொருத்தமான விளக்கத்தை அளிப்போம் அல்லது கோரப்பட்ட ஆவணத்தை 30 நாட்களுக்குள் வழங்குவோம். இந்தக் கால எல்லைக்குப் பின்னரும் தாமதம் தொடருமானால் குடியிருப்பாளர் கவுன்சிலிடம் இருந்து நான் கட்டிய வாடகைப்பணத்தை கோருவதற்கு தகுதியுடையவராவார்.

உங்களிடமிருந்து அறவிடப்படக் கூடிய ஆரம்பச் செலவுகள்

அ) முத்திரை வரி (Stamp Duty)

120, 000 பவுண்ட்ஸ்க்கு குறைவான மதிப்புள்ள வீட்டுக்கு குடியிருப்பாளர் முத்திரை வரி கட்டத் தேவையில்லை. 120,000 முதல் 250,000 பவுண்ட்ஸ் மதிப்புள்ள வீட்டுக்கு வீட்டு மதிப்பில் 1% ஐ முத்திரை வரியாகக் கட்ட வேண்டும். 250,000 பவுண்ட்ஸ்க்கு மேலான மதிப்புள்ள வீட்டுக்கு 3% ஐ முத்திரை வரியாகக் கட்ட வேண்டும்.

ஆ) சட்டத்தரணிகள் கட்டணம் (Legal Fees)

குடியிருப்பாளர் சட்டத்தரணி ஒருவரை நியமித்து சட்டத்தரணியின் கட்டணத்தைச் செலுத்தல் வேண்டும். கட்டணம் மாறுபடும் ஆயினும் பிரண்ட் வீட்டுவசதி பங்களர் வாங்குபவர்களுக்கு 1000 பவுண்ட்ஸ் அளவில் சட்டத்தரணிகள் கட்டணத்திற்காக ஒதுக்குமாறு அறிவுரை கூறுகிறார்கள்.

இ) மதிப்பீடுதல், அளவையிடுதல் மற்றும் ஈடுவைத்தல் ஆகியனவற்றுக்கான கட்டணங்கள்

Valuation, Survey & Mortgage

குடியிருப்பாளர் மதிப்பீடுதல் அளவையிடுதல் மற்றும் ஈடுவைத்தல் ஆகியனவற்றுக்கான கட்டணங்களாக 300 முதல் 500 பவுண்ட்ஸ் வரை செலுத்த வேண்டி வரலாம்.

வீட்டை வாங்கியதன் பின் ஒழுங்காக கட்ட வேண்டிய கட்டணங்கள்

அ) ஈட்டுக்கட்டணத்தை மீளச் செலுத்தல் Mortgage repayments

மாதாந்த ஈட்டுக் கட்டணத்தை செலுத்தத் தவறினால் வீட்டுக்கு ஈட்டுத்தொகை தந்தவர்கள் உங்கள் வீட்டை மறுவிற்பனை செய்யும் நிலைக்கு அது இட்டுச்செல்லலாம்.

ஆ) கட்டிடக் காப்புறுதி, ஆயுள் காப்புறுதி மற்றும் ஈட்டுக்கட்டணத்தை செலுத்தலுக்கான பாதுகாப்பு

Building Insurance, Life Insurance & Mortgage Payment Protection

- எல்லாக் குத்தகை வீடுகளினது (Leasehold properties) கட்டிடக்காப்புறுதி குடியிருப்பாளரின் சேவைகளுக்கான வருடாந்தக் கட்டணத்தின் ஒரு பகுதியாகக் கட்டப்படுகிறது. ஆனால் எல்லா சுயாதீனமாகச் சொந்தமாக உள்ள வீடுகளினதும் (Freehold properties) கட்டிடக்காப்புறுதியை வீட்டின் சொந்தக்காரரே எடுத்தல் வேண்டும்.

- குடியிருப்பாளர் ஆயுள் காப்புறுதியினை எடுக்க விரும்புகின்றாரா அல்லது ஈட்டுத்தொகையை மீளச் செலுத்தும் பாதுகாப்பு முறையினை மேற்கொள்ள விரும்புகின்றாரா என்பதை தெரிவு செய்தல் வேண்டும். ஆயினும் அவை ஒவ்வொன்றினதும் மதிப்புகள் அதனால் எதிர்காலத்தில் பயன்பெறுபவரால் நன்கு மதிப்பிடப்படல் வேண்டும்.

இ) கவுன்சில் வரி Council Tax

1. கவுன்சில் வரி வருடாந்த அடிப்படையில் கட்டப்படுவதாக இருந்தாலும் இலகுவான முறையில் மாதாந்தம் நேரடிக் கொடுப்பனவு (Direct Debit) மூலம் செலுத்துவதற்கு திட்டங்கள் உண்டு.
2. கட்ட வேண்டிய தொகை வீட்டின் மதிப்புக்கும் அது இருக்கும் இடத்திலும் தங்கியுள்ளது. அவற்றுக்கு ஏற்ப தொகை மாறுபடும்.
3. கவுன்சில் வரி செலுத்துவது தொடர்பாக அறிவுரை பெறுவதற்கு பிரண்ட் கவுன்சிலின் வரிகள் மற்றும் நலன்புரி உதவிகள் தொடர்பான திணைக்களத்துடன் (Brent's Revenue and Benefits Department) 020 8937 1800 என்ற தொலைபேசி இலக்கம் மூலம் தொடர்பு கொள்ளுங்கள்.

ஈ) சேவைகளுக்கான கட்டணங்கள் Service Charges

- குத்தகை சொந்தக்காரரும் (leaseholders) சில சுயாதீனச் சொந்தக்காரரும் (freeholders) வருடாந்த சேவைகள் கட்டணத்தை செலுத்தல் வேண்டும். இதற்குள் பொதுவான இடங்களைப் பராமரித்தல், சுத்தப்படுத்துதல், சூடாக்குதல், மின்சாரம், நிலவாடகை மற்றும் காப்புறுதி போன்றன அடங்கும். நீங்கள் சுயாதீனமாக (free hold) வீட்டை வாங்கினால் நீங்கள் சேவைக்கட்டணம் ஏதாவது செலுத்தல் வேண்டுமா என்பதை கேட்டறிந்து உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளுங்கள்.
- குடியிருப்பாளர் தொகுதி (Tenant's block) அல்லது குடியிருப்பு பெரும் பிரிவுகள் (estates) ஆகியவற்றில் வதிப்பவராக இருந்தால் அவற்றில் பாரிய வேலைகளைச் செய்கையில் கட்டணங்கள் அறவிடப்படும்.
- உங்களுக்கு மேலும் ஏதாவது விசாரிப்புகள் செய்ய வேண்டுமென்றால் வீடுவாங்குவதற்கான உரிமைகள் பகுதியுடன் (Right to Buy Section) 020 8937 2344 என்ற தொலைபேசி இலக்கம் மூலம் தொடர்பு கொள்ளுங்கள்.

மொழிபெயர்ப்புகள் Translations

இந்தத் துண்டுப் பிரசுரம் உங்களுடைய வீடு வாங்குவதற்கான உரிமைகள் தொடர்பான தகவல்களைக் கொண்டுள்ளது. உங்களுக்கு மொழிபெயர்க்கப்பட்ட துண்டுப்பிரசுரம் அல்லது மொழிபெயர்ப்பாளரின் உதவி தேவையானால் கொரின் டாலி (Corrine Daley) அவர்களுடன் 020 8937 2344 என்னும் தொலைபேசி இலக்கம் மூலம் தொடர்பு கொள்ளுங்கள்.

இந்தத் துண்டுப் பிரசுரம் பெரிய அளவிலான எழுத்தில் வேண்டுமானால் 020 8937 2319 என்ற தொலைபேசி இலக்கத்துடன் தொடர்பு கொள்ளுங்கள்.

பெயர் (Name) _____

முகவரி (Address) _____

தபால் குறியீடு (Post Code) _____

Brent Housing Partnership Ltd
P.O. Box 720 Wembley
Middlesex HA9 8ZQ