**ভাড়াটেগণ: আবাসন আইনে পরিবর্তন আসছে (রেন্টিং হোমস)**

বাসা ভাড়া নেওয়া হল ওয়েলসে কয়েক দশক ধরে আবাসন আইনে সর্ববৃহৎ পরিবর্তন। এটা ভাড়াটে আর লাইসেন্সিদের আরো সুরক্ষা প্রদান করে, আর তাদের অধিকার আর দায়িত্বগুলি স্পষ্টতর করে। যেহেতু রেন্টিং হোমস ভাড়াটে আর লাইসেন্সি উভয়ের জন্য প্রযোজ্য হয়, নতুন আইনের অধীনে তাদের 'কন্ট্র্যাক্ট হোল্ডার' (চুক্তির ধারক) বলে। আপনার বাসামালিক আপনাকে এক 'দখল রাখার চুক্তি' জারি করবে, যা আপনার ভাড়াটিয়াসত্ব বা লাইসেন্স চুক্তিকে প্রতিস্থাপন করবে।

দুই ধরণের দখল রাখার চুক্তি আছে:

* সুরক্ষিত চুক্তি: এটি লোকাল অথরিটি দ্বারা জারি করা সুরক্ষিত ভাড়াটিয়াসত্বকে আর রেজিস্টার্ড সোশাল ল্যান্ডলর্ড (আরএসএল) এমন আবাসন অ্যাসোসিয়েশন দ্বারা জারি করা ভাড়াটিয়াসত্বকে প্রতিস্থাপন করে।
* সাধারণ চুক্তি: এটা হল সেই চুক্তি যা মুখ্যত বেসরকারী ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে ব্যবহার করা হবে (যেখানে আপনার এমন বাসামালিক থাকে যিনি কাউন্সিল/লোকাল অথরিটি বা আরএসএল নন), কিন্তু এটা কোনো কোনো পরিস্থিতিতে লোকাল অথরিটি আর আরএসএল-গণ ব্যবহার করতে পারেন (উদাহরণস্বরূপ, সমর্থিত বাসস্থানের জন্য একটি 'সাপোর্টেড স্ট্যান্ডার্ড কন্ট্র্যাক্ট')।

আপনার বাসামালিকের সাথে আপনার দখল রাখার চুক্তি একটি 'লিখিত বিবৃতি' হিসাবে থাকতে হবে। এই লিখিত বিবৃতির উদ্দেশ্য হল চুক্তির শর্তগুলি নিশ্চিতভাবে জানানো। এই লিখিত বিবৃতিতে সব 'প্রয়োজনীয় চুক্তির শর্তাবলী' অবশ্যই থাকতে হবে। এগুলি হল:

* মুখ্য বিষয়গুলি: উদাহরণস্বরূপ, বাসামালিক আর চুক্তির অধিকারীর নাম আর সম্পত্তিটির ঠিকানা। এগুলি সব চুক্তিতে প্রবিষ্ট করতে হবে।
* মৌলিক শর্তগুলি: চুক্তির সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ বিষয়গুলি এর আওতাভুক্ত হয়, যাতে অন্তর্ভুক্ত কিভাবে বাসামালিক বাসা দখল করেন আর মেরামতের বিষয়ে বাসামালিকের দায়িত্বগুলি।
* সম্পূরক শর্তগুলি: দখল রাখার চুক্তির আরো ব্যবহারিক, দৈনন্দিন বিষয়গুলি নিয়ে কাজ করে। উদাহরণস্বরূপ, যদি সম্পত্তিটি চার সপ্তাহ বা তার বেশি সময় ধরে খালি থাকে তাহলে বাসামালিককে তা জানানোর প্রয়োজনীয়তা।
* অতিরিক্ত শর্তগুলি: যে কোনো অন্য নির্দিষ্টভাবে সম্মত হওয়া বিষয়গুলি নিয়ে কাজ করে, যেমন কোনো শর্ত যা পোষ্য রাখার বিষয়ে হয়।

চুক্তিগুলি হার্ডকপিতে দেওয়া যায় বা, যদি চুক্তির অধিকারী সম্মত হন তাহলে বৈদ্যুতিনভাবে। চুক্তিতে স্বাক্ষর করা একটি ভালো অভ্যাস, কারণ এটা নিশ্চিতভাবে জানায় যে আপনি এটায় জানানো সবকিছুর বিষয়ে সন্তুষ্ট।

[**নির্দেশনা আর সহায়তা বিভাগে**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing) মডেল লিখিত বিবৃতির উদাহরণ পাওয়া যায় যা দখল রাখার চুক্তিতে ব্যবহার করা যেতে পারে।

রেন্টিং হোমস (বাসা ভাড়া নেওয়া) -্রএ এছাড়া আবাসন আইনের আরো গুরুত্বপূর্ণ পরিবর্তনগুলি অন্তর্ভুক্ত। এতে অন্তর্ভুক্ত:

* ফিটনেস ফর হিউম্যান হ্যাবিটেশন (মানুষ বাস করার জন্য উপযুক্ততা): বাসামালিকদের নিশ্চিত করতে হবে যে সম্পত্তিগুলি মানুষ বাস করার জন্য উপযুক্ত (এফএফএইচএইচ)। এতে অন্তর্ভুক্ত হবে, উদাহরণস্বরূপ, বৈদ্যুতিক নিরাপত্তা পরীক্ষা আর নিশ্চিত করা যে ধোঁয়ার অ্যালার্মগুলি কাজ করে আর কার্বন মোনোক্সাইড ডিটেকটর ফিট করা হয়। অতিরিক্তভাবে, সম্পত্তিটি মানুষের বাসের অযোগ্য থাকার কোনো সময়কালের জন্য ভাড়া দিতে হবে না।কিন্তু, প্রথমে আপনার কোনো আশঙ্কা আপনার বাসামালিককে জানাতে হবে আর ভাড়া দেওয়া চালিয়ে যেতে হবে। যদি কোনো বিতর্ক দেখা দেয়, শেষ পর্যন্ত আদালত সিদ্ধান্ত নেবে যে আপনার বাসামালিক উপযুক্ততার দায়িত্ব মিটিয়েছেন কিনা, আর আপনাকে না দেওয়া কোনো ভাড়া দিতে বলা হতে পারে। দেখুন [**মানুষ বাস করার জন্য বাসা উপযুক্ত হওয়া: বাসামালিকদের জন্য নির্দেশনা**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html)।
* নতুন আইনের অধীনে বেসরকারী ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে (প্রাইভেট রেন্টেড সেক্টর ("পিআরএস")) বাস করা মানুষদের জন্য আরো বেশি সুরক্ষা রয়েছে।
  + আপনার বাসামালিক চুক্তি শেষ করতে আপনাকে অন্তত ছয় মাসের নোটিশ দেবেন (আইন অনুযায়ী একটি 'বিভাগ 173' নোটিশ) যদি না আপনি কোন চুক্তির শর্ত ভেঙ্গে থাকেন, এটাকে প্রায়শ একটি 'নো ফল্ট' নোটিশ বলা হয় (দুই মাসের নোটিশ থেকে বর্ধিত);
  + আপনি বাস করার শুরু করার তারিখের (চুক্তির 'দখল নেওয়ার তারিখ') পরে ছয় মাস না হলে নো ফল্ট নোটিশ জারি করা যায় **না**।
  + যদি আপনার বাসামালিক 'নো ফল্ট' নোটিশে' পদক্ষেপ গ্রহণ না করেন (যাতে তারা তা ব্যবহার করে সম্পত্তি দখল করতে চেষ্টা করেন) তাহলে তারা আগামী ছয় মাসে আরেকটি জারি করতে পারেন না।
  + যদি আপনার একটি স্থির সময়কালের চুক্তি থাকে (যা জানায় যে চুক্তিটি কত দীর্ঘ সময় ধরে থাকবে) আপনার বাসামালিক সাধারণত চুক্তি শেষ করতে কোনো নোটিশ জারি করতে পারবেন না। যদি আপনি বাসা না ছেড়ে দেন তাহলে স্থির সময়কালের চুক্তিটি সাধারণত স্থির সময়কালের শেষে এক 'সময়কালীন সাধারণ চুক্তি'-তে পরিবর্তিত হবে, আর এটাকে সমাপ্ত করতে আপনার বাসামালিককে একটি ছয়-মাসের নো ফল্ট নোটিশ জারি করতে হবে।
  + দুই বছরের কম সময়ের স্থির সময়কালের চুক্তিতে বাসামালিকরা একটি চুক্তি ভাঙ্গার বাক্যাংশ (দখল ফিরে পেতে) রাখতে পারবেন না। যদি স্থির সময়কাল দুই বছর বা তার বেশি হয়, তাহলে আপনার বাসামালিক স্থির সময়কালের চুক্তির অন্তত 18 মাস পর্যন্ত নোটিশ দিতে পারবেন না, আর তাকে আপনাকে অন্তত ছয় মাসের নোটিশ দিতে হবে।
* 'প্রতিশোধমূলক উচ্ছেদ'-এর বিষয়ে সুরক্ষা: আপনার বাসামালিক আপনাকে একটি নো ফল্ট নোটিশ জারি করতে পারবেন না, শুধু এই কারণে যে আপনি অভিযোগ করেছেন যে আপনার বাসা মেরামতের এক খারাপ স্থিতিতে রয়েছে। আদালতের সন্তূষ্ট হতে হবে যে আপনার বাসামালিক নোটিশটি মেরামতের কাজ এড়িয়ে যাবার জন্য জারি করেন নি।
* যুগ্ম চুক্তি: একটি চুক্তি সমাপ্ত করে আরেকটি শুরু করার প্রয়োজন ছাড়া চুক্তির অধিকারীদের দখল রাখার চুক্তিতে যোগ করা বা তার থেকে বাদ দেওয়া যেতে পারে। এর ফলে যুগ্ম চুক্তিগুলি পরিচালনা করা সহজতর হবে আর পারিবারিক উৎপীড়নের অভিজ্ঞতা হওয়া মানুষকে সাহায্য করবে উৎপীড়নকারীকে বাসা থেকে উচ্ছেদের জন্য নিশানা করতে সক্ষম করে।
* বর্ধিত উত্তরাধিকারের অধিকারগুলি: কোনো 'অগ্রাধিকার থাকা' আর 'রিজার্ভ' ব্যক্তিকে ('উত্তরাধিকারী') দখল রাখার চুক্তিতে উত্তরাধিকারী হতে সক্ষম করে। এর ফলে চুক্তিতে দুটি উত্তরাধিকারের অনুমতি দেয়, যেমন একজন স্বামী বা স্ত্রীর পরে আরেকজন পরিবারের সদস্য। অতিরিক্তভাবে, পরিচর্যাকারীদের জন্য নতুন উত্তরাধিকারের অধিকার সৃষ্টি করা যেতে পারে।
* পরিত্যাগ করার প্রণালী: বাসামালিকেরা একটি পরিত্যাগ করা সম্পত্তি পুনরায় দখল করতে পারেন, কোন আদালতের আদেশ ছাড়াই, একটি চার-সপ্তাহের সতর্কতা নোটিশ জারি করা আর তদন্ত করার পর নিশ্চিত করতে যে সম্পত্তিটি পরিত্যাগ করা হয়েছে।
* সমর্থিত বাসস্থান: যদি আপনি ছয় মাসের বেশি সময় ধরে সমর্থিত বাসস্থানে বাস করেন, আপনি একটি 'সমর্থিক সাধারণ চুক্তির' জন্য উপযুক্ত হতে পারেন। একটি সমর্থিত সাধারণ চুক্তি একটি সাধারণ চুক্তির মত একই ভাবে কাজ করবে। কিন্তু, আপনার বাসামালিক চুক্তিতে শর্ত অন্তর্ভুক্ত করতে পারেন এগুলি সম্পর্কিত:
  + যেখানে চুক্তির অধিকারী ভবনের ভিতরে বাস করেন সেখানে পরিবর্তন করার ক্ষমতা
  + বাসামালিকের জন্য অস্থায়ীভাবে চুক্তির অধিকারীকে 48 ঘণ্টা সময় পর্যন্ত বাস করা থেকে বিরত করা, ছয় মাসে সর্বাধিক তিন বার।

যদি আপনি একটি কমিউনিটি বাসামালিকের কাছ থেকে আপনার সম্পক্তি ভাড়া নিয়ে থাকেন (উদাহরণস্বরূপ, এক লোকাল অথরিটি বা আরএসএল), তাহলে আপনার ভাড়া শুধু সোশাল রেন্ট পলিসি অনুযায়ী বাড়ানো যাবে, যেমন ওয়েলশ গভর্নমেন্ট নির্ধারণ করেছেন।

এছাড়া আপনি '[**বাসা ভাড়া দেওয়ার অর্থ কি হতে পারে বাসামালিকের জন্য নির্দেশনা**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369)' পড়ে সাহায্য পেতে পারেন।