**বাসামালিকদের জন্য রেন্টিং হোমস এর অর্থ কি**

রেন্টিং হোমস (ওয়েলস) অ্যাক্ট 2016 কিভাবে আপনি যেভাবে সম্পত্তি ভাড়া নেন তাকে সহজতর করে। আইনটির অধীনে দুই ধরণের বাসামালিক আছে:

* কমিউনিটি বাসামালিক (সাধারণভাবে লোকাল অথরিটি আর নিবন্ধিত সোশাল ল্যান্ডলর্ডেরা)
* বেসরকারী বাসামালিক (অন্য সব বাসামালিক)

এই আইনের অধীনে ভাড়াটে আর লাইসেন্সধারীদের 'চুক্তির-ধারক' বলা হয়। চুক্তির ধারকদের একটি 'দখল রাখার চুক্তি' থাকে (যা ভাড়াটিয়াসত্ব আর লাইসেন্সের ব্যবস্থাকে প্রতিস্বথাপন করে)

দুই ধরণের দখল রাখার চুক্তি আছে:

* সুরক্ষিত চুক্তি: কমিউনিটি বাসামালিকদের ব্যবহারের জন্য
* সাধারণ চুক্তি: এটা হল সেই ডিফল্ট চুক্তি যা মুখ্যত বেসরকারী ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে ব্যবহার করা হবে (পিআরএস), কিন্তু এটা কোনো কোনো পরিস্থিতিতে লোকাল অথরিটি আর আরএসএল-গণ ব্যবহার করতে পারেন (উদাহরণস্বরূপ, সমর্থিত বাসস্থানের ভিতরে একটি 'সাপোর্টেড স্ট্যান্ডার্ড কন্ট্র্যাক্ট')।

দখল রাখার চুক্তিতে চার ধরণের শর্ত থাকে:

* মুখ্য বিষয়গুলি: পক্ষগুলির নাম আর সম্পত্তিটির ঠিকানা এগুলি সব চুক্তিতে প্রবিষ্ট করতে হবে।
* মৌলিক শর্তগুলি: চুক্তির সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ বিষয়গুলি এর আওতাভুক্ত হয়, যাতে অন্তর্ভুক্ত বাসামালিকের বাসা দখলের প্রণালী আর মেরামতের বিষয়ে বাসামালিকের দায়িত্বগুলি।
* সম্পূরক শর্তগুলি: দখল রাখার চুক্তিতে প্রযোজ্য আরো ব্যবহারিক, দৈনন্দিন বিষয়গুলিতে কাজ করে, উদাহরণস্বরূপ, যদি সম্পত্তিটি চার সপ্তাহ বা বেশি সময়ের জন্য খালি থাকতে চলেছে তাহলে চুক্তির ধারকের সে বিষয়ে বাসামালিককে জানানোর প্রয়োজনীয়তা।
* অতিরিক্ত শর্তগুলি: যে কোনো অন্য নির্দিষ্টভাবে সম্মত হওয়া বিষয়গুলি নিয়ে কাজ করে, যেমন কোনো শর্ত যা পোষ্য রাখার বিষয়ে হয়। যে কোনো অতিরিক্ত শর্ত ন্যায্য হতে হবে, কনজিউমার রাইটস অ্যাক্ট 2015-র প্রয়োজনীয়তা অনুযায়ী

আপনার সব চুক্তি ধারকদের দখল রাখার চুক্তির একটি 'লিখিত বিবৃতি' জারি করতে হবে (এটা আপনার বর্তমান ভাড়াটিয়াসত্বের বা লাইসেন্সের চুক্তিকে প্রতিস্থাপন করবে। এই লিখিত বিবৃতিতে চুক্তির সব শর্তাবলী অবশ্যই থাকতে হবে।

বাস্তবায়নের তারিখের পরে নতুন ভাড়ার জন্য, চুক্তির অধীনে দখল নেওয়ার 14 দিনের মধ্যে লিখিত বিবৃতিটি জারি করতে হবে। বাস্তবায়নের দিনে বর্তমান ভাড়াটিয়াসত্ত্বের চুক্তিগুলি প্রাসঙ্গিক দখল নেওয়ার চুক্তিতে 'রূপান্তরিত' হবে, আর বাসামালিকদের সর্বাধিক ছয় মাস সময় থাকবে রূপান্তরিত দখল নেওয়ার চুক্তিটির লিখিত বিবৃতি জারি করার জন্য। লিখিত চুক্তিটি হার্ডকপিতে দেওয়া যায় বা, যদি চুক্তির ধারক সম্মত হন তাহলে বৈদ্যুতিনভাবে।

আপনার নতুন আর রূপান্তরিত চুক্তিগুলির জন্য ভিত্তি হিসাবে ব্যবহার করতে পারেন এমন [**মডেল লিখিত বিবৃতিগুলি দেখুন**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing)।

[**একটি রূপান্তরিত দখল রাখার চুক্তি তৈরি করা: বাসামালিকদের জন্য নির্দেশনা দেখুন**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords)।

বাসামালিকদের নিম্নলিখিত বিষয়গুলি মনে রাখতে হবে।

**দখল রাখার চুক্তিগুলি সমাপ্ত করা**

যখন চুক্তির ধারক দখল রাখার চুক্তিটি লঙ্ঘন করেছেন, তখন ন্যূনতম এক মাসের নোটিশের সময়কাল দিতে হবে। নোটিশের সময়কাল আরো ছোট হতে পারে যেখানে তা অসামাজিক আচরেণগত লঙ্ঘণ হয় বা গুরুতরভাবে ভাড়া বকেয়া থাকে।

যেখানে 'নো ফল্ট' নোটিশ জারি করা হয়, ন্যূনতমভাবে ছয় মাসের সময়কাল দিতে হবে।

চুক্তি শুরুর 6 মাস সম্পূর্ণ হওয়ার আগে কোনো বাসামালিক এই নোটিশ দিতে পারবেন না।

একজন বাসামালিক এমন নোটিশ দিতে সক্ষম হবেন না, যদি না তারা কিছু দায়িত্ব মেটান, যাতে অন্তর্ভুক্ত হল রেন্ট স্মার্ট ওয়েলসের সাথে রেজিস্ট্রেশন আর লাইসেন্সিং আর জমা অর্থ সুরক্ষার নিয়মগুলি।

বাসামলিকের মেয়াদভঙ্গের অংশগুলি শুধু একটি স্থিরীকৃত সময়কালের দখল রাখার চুক্তিতে অন্তর্ভুক্ত করা যাবে যদি চুক্তিটিতে 2 বছর বা তার বেশি সময়ের স্থিরীকৃত সময়কাল থাকে। দখলের প্রথম 18 মাসের মধ্যে বাসামালিক মেয়াদভঙ্গের অংশগুলি বলবৎ করতে পারবেন না।

**মেরামত আর ভাড়া দেওয়া সম্পত্তির অবস্থা**

সম্পত্তিগুলি যাতে [**ফিট ফর হিউম্যান হ্যাবিটেশন**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) (মানুষ বাস করার জন্য উপযুক্ততা, এফএফএইচএইচ) তা আপনাকে নিশ্চিত করতে হবে।    এতে অন্তর্ভুক্ত হবে, উদাহরণস্বরূপ, বৈদ্যুতিক নিরাপত্তা পরীক্ষা আর নিশ্চিত করা যে ধোঁয়ার অ্যালার্মগুলি কাজ করে আর কার্বন মোনোক্সাইড ডিটেকটর ফিট করা হয়। এফএফএইচএইচ-এর বিষয়ে বাসািমালিকদের দায়িত্বগুলি এখানে পাওয়া যাবে আর নির্দেশনা এখানে পাওয়া যাবে। অতিরিক্তভাবে, বাসস্থানটি মানুষের বাসের অযোগ্য থাকার কোনো সময়কালের জন্য ভাড়া দিতে হবে না।

আপনাকে সম্পত্তিটির কাঠামো আর বহির্ভাগ মেরামত করে রাখতে হবে আর পানি, গ্যাস আর বিদ্যুত সরবরাহ, স্বাস্থ্যবিধান, স্থান উত্তাপন আর গরম পানির ইনস্টলেশনগুলি মেরামত এবং যথাযথ কাজের উযোগী করে রাখতে হবে।

যদি কোনো বাসামালিক মেরামতের অনুরোধের উত্তরে কোন 'নো ফল্ট' দখলের নোটিশ পাঠান (যা সাধারণভাবে 'প্রতিশোধমূলক উচ্ছেদ নামে পরিচিত), তাহলে আদালত দখলের আদেশ দিতে অস্বীকার করতে পারে আর 6 মাস পরে পর্যন্ত আরো 'নো ফল্ট' নোটিশ জারি করা যাবে না।

**যুগ্ম চুক্তি**

একজন যুগ্ম চুক্তি ধারক পুরোপুরিভাবে চুক্তি শেষ না করে চুক্তি থেকে সরে দাঁড়াতে পারবে না।

বর্তমান চুক্তি শেষ না করে আর আরেকটি শুরু না করে নতুন যুগ্ম চুক্তি ধারক যোগ করা যেতে পারে।

**বর্ধিত উত্তরাধিকারের অধিকার**

কোনো 'অগ্রাধিকার থাকা' আর 'রিজার্ভ' উত্তরাধিকারীকে দখল রাখার চুক্তিতে উত্তরাধিকারী হতে সক্ষম করে। এর ফলে চুক্তিতে দুটি উত্তরাধিকারের অনুমতি দেয়, যেমন একজন স্বামী/স্ত্রীর পরে আরেকজন পরিবারের সদস্য। অতিরিক্তভাবে, পরিচর্যাকারীদের জন্য নতুন উত্তরাধিকারের অধিকার সৃষ্টি করা যেতে পারে।

**পরিত্যাগ করা**

আপনি একটি পরিত্যাগ করা সম্পত্তি পুনরায় দখল করতে পারেন, কোন আদালতের আদেশ ছাড়াই, একটি চার সপ্তাহের সতর্কতা নোটিশ জারি করা আর তদন্ত করার পর নিজেকে সন্তুষ্ট করে যে সম্পত্তিটি পরিত্যাগ করা হয়েছে।

**সমর্থিত বাসস্থান (শুধু কমিউনিটি বাসামালিক আর চ্যারিটি)**

যদি আপনি সমর্থিত বাসস্থান প্রদান করেন (যাকে কখনো কখনো 'সমর্থিত বাস করা' বলা হয়) তাহলে দখল নেওয়ার প্রথম ছয় মাসের জন্য আপনাকে দখল রাখার চুক্তি জারি করতে হবে না।

সমর্থিত বাসস্থান হিসাবে শ্রেণীভুক্ত হতে, পরামর্শ, প্রশিক্ষণ, নির্দেশনা বা কাউন্সেলিং-এর মত সমর্থনকারী পরিষেবা প্রদান করতে হবে। সমর্থনকারী পরিষেবাগুলিতে অন্তর্ভুক্ত:

* আসক্তি নিয়ন্ত্রণ করতে বা পরাস্ত করতে সহায়তা
* চাকরী বা বিকল্প বাসস্থান খুঁজে পেতে সহায়তা
* এমন কারোর সহায়তা করা যিনি বয়স, রোগ, অক্ষমতা বা অন্য কোনো কারণে স্বাধীনভাবে বাস করতে পারেন না।

ছয় মাসের পর, ব্যক্তি(গণ) একটি 'সমর্থিত সাধারণ চুক্তি'-র জন্য যোগ্যতালাভ করবেন। একটি সমর্থিত সাধারণ চুক্তি একটি সাধারণ চুক্তির মত একই ভাবে কাজ করবে। কিন্তু, আপনি চুক্তিতে শর্ত অন্তর্ভুক্ত করতে পারেন এগুলি সম্পর্কিত:

* চুক্তির অধিকারীকে ভবনের ভিতরে স্থানান্তর করার ক্ষমতা
* বাসামালিকের জন্য অস্থায়ীভাবে চুক্তির অধিকারীকে 48 ঘণ্টা সময় পর্যন্ত বাস করা থেকে বিরত করা, ছয় মাসে সর্বাধিক তিন বার।

অনুগ্রহ করে আরো তথ্যের জন্য  [**অস্থায়ী বাদ দেওয়ার নির্দেশনা**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance)  দেখুন।