ওয়ালথাম ফরেস্ট কাউন্সিল
ডিমোটেড টেনেন্সী নির্দেশিকা
সিকিওর টেনেন্টস-এর জন্য

এই নির্দেশিকা নিরাপদ বাসিন্দাদের জানায় কিভাবে ডিমোটেড টেনেন্সি যোজনা তদের ক্ষতি করতে পারে, যদি তদের ওয়ালথাম ফরেস্ট প্রজাস্বত্ব চুক্তি ভঙ্গ হয়।

AH 196 • মে 2009

RESPECT Give respect Get respect

Waltham Forest

সূচীপত্র

পৃষ্ঠা নম্বর

- ভূমিকা.. 3
- ডিমোটেড টেনেন্সী কী?.. 3
- ডিমোটেড টেনেন্টস এবং সিকিওর টেনেন্টস-এর মধ্যে পার্থক্যগুলি কী কী? 3
- কী বদলাবেনা.. 4
- প্রজাস্বত্ব শর্তভঙ্গগুলি কী কী?.. 5
- ভাড়াটে যদি ভঙ্গ না করে 5
- একটি প্রজাস্বত্বকে নীচু পদে নামানো.. 5
- 12 মাস ডিমোটেড টেনেন্সীকালীন কী ঘটবে? 6
- একটি ডিমোটেড টেনেন্সী সমাপ্ত করা 6
- নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন 6
- একটি সিদ্ধান্তের পুনর্বিচার করা.. 7
- একটি পুনর্বিচার কী জড়িত করে?... 7
- আদালতের প্রতিবিধান ব্যবস্থা 8
- একটি ডিমোটেড টেনেন্সি-র মেয়াদ বাড়ানো 8
- প্রজাস্বত্বের উপর তথ্য এবং পরামর্শ সংগ্রহ করা...................................... 9
- শব্দকোষ... 10
- মন্তব্যসমূহ.. 11
- আরো তথ্যের জন্য 11
- অনুবাদের অনুরোধ 12

ভূমিকা

ওয়ালথাম ফরেস্ট কাউন্সিল বারকে বাস করার জন্য একটি নিরাপদ স্থান বানাতে চায় এবং বাসিন্দাদের জন্য সার্বিক জীবনের মান উন্নত করতে চায়।

সমস্ত ভাড়াটেদের প্রজাস্বত্বের শর্তগুলি মেনে চলা এবং বিশেষত অসামাজিক আচরণ না করা গুরুত্বপূর্ণ অথবা তাদের পরিবারের কোন সদস্য অথবা দর্শনার্থীদের অসামাজিক আচরণ করতে না দেওয়া। ডিমোটেড টেনেন্সী এই বার্তা প্রচার করতে কাউন্সিলকে সাহায্য করবে এবং যখন প্রজাস্বত্বের অসামাজিক আচরণ শর্তগুলি ভঙ্গ করা হয় তখন কাউন্সিলকে প্রজাস্বত্ব অবনতি করার জন্য পদক্ষেপ নেওয়ার সুযোগ দেবে।

সব ভাড়াটেদের সাথে পরামর্শ করার পর এবং কাউন্সিল-এর সদস্য সভার সিদ্ধান্ত অনুমোদিত হওয়ার পর, ওয়ালথাম ফরেস্ট কাউন্সিল ডিমোটেড টেনেন্সি স্কিম পরিচালনা করে, যেটা 4 মে 2009 তারিখে বলবৎ হয়েছে।

ডিমোটেড টেনেন্সিস-এর বিষয়ে ভাড়াটেদের কিছু প্রশ্ন থাকতে পারে যেগুলির উত্তর দেওয়ার জন্য এই নির্দেশিকা প্রস্তুত করা হয়েছে।

ডিমোটেড টেনেন্সী কী?

ডিমোশন অর্ডার মঞ্জুর করার পর জেলা আদালতের আদেশে যে প্রজাস্বত্ব দেওয়া হয় সেটি একটি ডিমোটেড টেনেন্সি।অসামাজিক আচরণ অথবা আপত্তিকর আচরণ সামলানোর জন্য এই আদেশগুলি দেওয়া হয়। ডিমোশন অর্ডারের মাধ্যমে একটি সিকিওর টেনেন্সি ডিমোটেড টেনেন্সিতে পরিণত হয়।

শুরুতে পদাবনতির মেয়াদ হবে বারো মাস আদালত যেই তারিখে ডিমোশন অর্ডার দেবে সেই তারিখ থেকে। তথাপি এই মেয়াদ বাড়ানো হবে যদি কাউন্সিল অথবা তার মনোনিত প্রতিনিধিরা এই মেয়াদকালে নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন জারি করে।

ডিমোশন অর্ডারগুলি একটি প্রতিবিধান হিসাবে ব্যবহার করা হয়, এবং ভাড়াটেদের সাথে কাজ করার উপর বেশি জোর দেওয়া হয় আচরণ বদলাতে উৎসাহ দেওয়ার জন্য এবং গৃহ রাখতে তাদের সাহায্য করার জন্য। অনেক ক্ষেত্রে, এটা অর্জন করার জন্য অতিরিক্ত সাহায্য এবং পরামর্শ দেওয়া হয়।

ডিমোটেড টেনেন্টস এবং সিকিওর টেনেন্টস-এর মধ্যে পার্থক্যগুলি কী কী?

একটি সিকিওর টেনেন্সি- কে একটি ডিমোটেড টেনেন্সি- তে পরিবর্তন করা ছাড়াও, ডিমোশন অর্ডার প্রজাস্বত্বের বেশ কয়েকটি আইনী অধিকার সরিয়ে দেবে, যার ফলে ভাড়াটের জন্য এটা একটি ইতিবাচক প্রোৎসাহ হিসাবে কাজ করছে তাদের আচরণ বদলানোর জন্য (অথবা যেগুলি সমস্যা সৃষ্টি করছে)। যদি সমস্যা দূর হয়, এক বছর পর ভাড়াটে উচ্চস্তরের নিরাপত্তা এবং অধিকার পুনরায় অর্জন করতে পারবে যদি অথবা যখন একটি সিকিওর টেনেন্সি ফিরিয়ে দেওয়া হবে।

এই যোজনা উপকার এবং নিরাপত্তার অধিকার উপভোগ করা, এবং দায়িত্বশীল আচরণের মধ্যে একটি স্পষ্ট সংযোগ প্রদান করে। নিম্নলিখিত সারণীতে প্রধান পার্থক্যগুলির সারাংশ আছে।

অনুগ্রহ করে মনে রাখবেন যে তালিকাভুক্ত অনেকগুলি অধিকার নিরঙ্কুশ অধিকার নয়, কিন্তু যোগ্যতা শর্ত সাপেক্ষ।

আইনী অধিকার	ডিমোটেড টেনেন্ট	সিকিওর টেনেন্ট
ভাড়াটে নেওয়ার অধিকার	X	✓
তাদের গৃহের একটা অংশ ভাড়া দেওয়ার অধিকার	X	✓
কাঠামোগতভাবে পরিবর্তন অথবা উন্নতি করার অধিকার	X	✓
অন্য একটি পরিষদের গৃহে স্থানান্তরিত হওয়ার (অথবা স্থানান্তরের জন্য আবেদন করার) অধিকার (আপৎকালীন পরিস্থিতি ছাড়া যেমন হিংসার কবল থেকে পালানো অথবা যেখানে ভীষণ ডাক্তারি অগ্রাধিকার দেওয়া হয়েছে)	X	✓
অন্য একজন ভাড়াটের সাথে পারস্পরিক বিনিময় করার অধিকার	X	✓
বদলি তালিকায় যোগ দেওয়ার অধিকার	X	✓
হস্তান্তরিত করার অধিকার (কেবল কোর্ট অর্ডারের অধীন বিবাহ এবং বাচ্চাসংক্রান্ত মামলার ক্ষেত্রে)	X	✓
গৃহটি কিনে নেওয়ার অধিকার (প্রজাস্বত্ব পুনরায় নিরাপদ না হওয়া পর্যন্ত কেনার অধিকারের যোজনা মুলতুবি থাকে)	X	✓
কেনার জন্য মূল্যছাড় পাওয়ার অধিকার (যখন প্রজাস্বত্ব অবনতি অবস্থায় থাকে সেই পর্বকে গ্রাহ্য করা হয় না, আর রাইট টু বাই- এর জন্য মূল্যছাড় গণনার ক্ষেত্রে একে ধরা হয় না)	X	✓

কী বদলাবে না?

ডিমোটেড টেনেন্সি মেয়াদকালে, অনেকগুলি শর্ত তখনো সিকিওর টেনেন্সি-র মত এক থাকবে। এগুলি হল :

- প্রজাস্বত্বের মেয়াদ
- প্রজাস্বত্ব চুক্তিতে উল্লিখিত ভাড়াটেরা
- ভাড়াটেকে অবশ্যই ভাড়া দিয়ে যেতে হবে
- যেই তারিখে ভাড়া দেয়
- দেয় ভাড়ার পরিমাণ
- ভাড়াটেকে অবশ্যই বিদ্যমান বকেয়ার টাকা দিতে হবে
- তাদের কোন বকেয়া ভাড়া থাকলে
- মেরামতের অধিকার
- প্রজাস্বত্বের সমস্ত শর্তগুলি মেনে চলা এবং
- অগ্রীম কোন ভাড়া দেওয়া থাকলে অথবা ভাড়ার অ্যাকাউন্টে কোন জমা থাকলে তা পরবর্তী অর্থপ্রদান থকে বিয়োগ করা হবে

কাউন্সিল অবনতির পূর্বে থাকা সিকিওর টেনেন্সি- র কোন অতিরিক্ত প্রজাস্বত্ব শর্ত ধার্যও করতে পারে টেনেন্সি এগ্রীমেন্ট- এ নির্দিষ্ট করা দায়িত্বগুলিসহ।

প্রজাস্বত্ব শর্তভঙ্গগুলি কী কী?

পদাবনতি সময়কালীন, কাউন্সিল ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার সিদ্ধান্ত নিতে পারে যদি প্রজাস্বত্বের কোন শর্ত ভঙ্গ করা হয়, যেমন (তবে সীমিত নয়):

- সম্পত্তির ক্ষতি করা
- বাগানের রক্ষণাবেক্ষন না করা
- এজমালি জায়গায় অসামাজিক আচরণ
- সাপ্তাহিক ভাড়া না দিতে পারা
- কোন রকম হয়রানি সৃষ্টি করা
- বেআইনী উদ্দেশ্যের জন্য সম্পত্তি ব্যবহার করা, যেমন মাদকদ্রব্যের ব্যবসা, গণিকাবৃত্তি
- যদি মিথ্যা তথ্য দিয়ে প্রজাস্বত্ব সংগ্রহ করা হয়ে থাকে
- ঘরোয়া হিংসার কাজ করে
- এমন আচরণ করা যা প্রতিবেশীদের প্রতি সন্তাপ অথবা অসন্তোষ সৃষ্টি করে
- তাদের একমাত্র অথবা প্রধান গৃহ হিসাবে সম্পত্তিটি দখল না করা
- সম্পত্তি থেকে জিনিস ছোড়া অথবা
- অন্য যে কোন প্রজাস্বত্ব শর্তভঙ্গ

প্রজাস্বত্বের সম্পূর্ণ শর্তাবলী www.aschamhomes.org.uk ওয়েবসাইটে পাওয়া যাবে অথবা লণ্ডন বার অফ ওয়ালথাম ফরেস্ট- এর www.walthamforest.gov.uk ওয়েবসাইটে পাওয়া যাবে

প্রজাস্বত্ব চুক্তির শর্তগুলি মেনে চলা গুরত্বপূর্ণ

ভাড়াটে যদি ভঙ্গ না করে

ভাড়াটে শুধু নিজেদের আচরণের জন্য দায়ী নয়, নিম্নলিখিত ব্যক্তি/ জন্তুর দ্বারা সম্পত্তি এবং পাড়াতে ভঙ্গর জন্যও দায়ী থাকবে:

- তাদের সঙ্গী
- তাদের নিজেদের বাচ্চারা
- তাদের গৃহের অতিথিরা
- তাদের পরিবারের সদস্যরা অথবা
- সম্পত্তিতে রাখা কোন জন্তু

একটি প্রজাস্বত্বকে নীচু পদে নামানো

যদি কাউন্সিল অথবা তার মনোনিত প্রতিনিধিরা, প্রজাস্বত্বের খেলাপ তদন্ত করার পর, সিদ্ধান্ত নেয় যে তারা একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য আদালতে আবেদন করতে চায়, তাহলে তাদের ভাড়াটেকে অবশ্যই নোটিস বিফোর প্রসিডিংস ফর এ ডিমোশন অর্ডার নামক আইনী দলিল দিতে হবে। কাউন্সিল যে একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য আদালতের কাছে আবেদন করতে চায় এবং ডিমোশন অর্ডার - এর জন্য কেন আবেদন করতে তার কারন (গুলি) এই নোটিস ভাড়াটেকে জানাবে; যদি কোন ঘটনার উপর নির্ভর করা হয় তার বিবরণও দেবে।

নোটিসটি তারিখও সুনিশ্চিত করবে যার পরে কাউন্সিল একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য আদালতের কাছে আবেদন করতে পারে। এটা নোটিস দেওয়ার পর 28 দিনের কম হবে না। নোটিসে উল্লেখিত তারিখ পেরিয়ে যাওয়ার পর, কাউন্সিল পরবর্তী 12 মাসের মধ্যে যে কোন সময় একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য আদালতের কাছে আবেদন করতে পারে।

কাউন্সিল যদি একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য আবেদন করে, আদালত তা মঞ্জুর করবে যদি আদালত মনে করে যে ভাড়াটে অথবা সম্পত্তি বা পাড়ার একজন বাসিন্দা বা অতিথি উপদ্রব করেছে, প্রত্যক্ষভাবে বা পরোক্ষভাবে অসামাজিক ব্যবহার করেছে বা করার হুমকী দিয়েছে অথবা অবৈধ কাজের জন্য প্রাঙ্গন ব্যবহার করেছে। আদালতকে আরো সন্তুষ্ট হতে হবে যে ডিমোশন আর্ডর মঞ্জুর করা যুক্তিসঙ্গত।

যদি ডিমোশন অর্ডার মঞ্জুর করা হয়, তহলে ভাড়াটের সিকিওর টেনেন্সি কম পক্ষে 12 মাসের জন্য ডিমোটেড টেনেন্সি- তে পরিণত হবে।

12 মাস ডিমোটেড টেনেন্সী কালীন কী ঘটবে?

প্রজাস্বত্ব নিবিড়ভাবে তদারক করা হবে এবং যদি মনে করা হয় তা সন্তোসজনকভাবে পরিচালনা করা হয়েছে এবং কাউন্সিল সম্পত্তির জন্য যদি একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন না দিয়ে থাকে, তাহলে প্রজাস্বত্ব স্বয়ংক্রিয়াভাবে বারো মাস পরে একটি সিকিওর টেনেন্সি- তে পুনরায় পরিণত হবে।

তথাপি যদি প্রজাস্বত্বের আরো কোন শর্তভঙ্গ হয়, অথবা ভাড়াটে তাদের কোর্ট অর্ডার- এর শর্তগুলি রাখতে না পারে, কাউন্সিল ভাড়াটেকে তা জানাবে, যাতে তারা সেগুলি শুধরে নিতে পারে। প্রজাস্বত্বের শর্তভঙ্গগুলি সাবধানে তদন্ত করা হবে এবং যদি প্রমাণিত হয় আর সমাধান না করা হয়, তখন কাউন্সিল- এর কাছে প্রজাস্বত্ব সমাপ্ত করা ছাড়া অন্য কোন পথ থাকবে না।

এটা মনে রাখা জরুরি যে কাউন্সিল- এর মতে যদি প্রজাস্বত্বের শর্তভঙ্গ গুরুতর হয় তাহলে কাউন্সিল ভাড়াটেকে শুধরে নেওয়ার সুযোগ নাও দিতে পারে এবং একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দিয়ে প্রজাস্বত্ব সমাপ্ত করার ব্যবস্থা নেবে।

কাউন্সিল যদি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেয় এবং দখল পুনরুদ্ধার করার জন্য ব্যবস্থা নেয়, তাহলে ডিমোশন পিরিয়ড আপনা থেকে বেড়ে যাবে।

একটি ডিমোটেড টেনেন্সী সমাপ্ত করা

একটি তথাকথিত প্রজাস্বত্বের খেলাপ যাচাই করার সময় কাউন্সিল যাতে ন্যায্য এবং নিরপেক্ষ থাকে তা নিশ্চিত করার জন্য তারা কঠোর নির্দেশিকা অনুসরণ করে।

কাউন্সিল যদি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার সিদ্ধান্ত নেয়, তাহলে তারা ভাড়াটেকে একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেবে। তার অর্থ হচ্ছে 28 দিন পর কাউন্সিল একটি পজেশন অর্ডার- এর জন্য কাউন্টি কোর্ট- এ আবেদন করতে চায়।

নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন

ভাড়াটে যদি কাউন্সিল- এর কাছ থেকে একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন পায়, তার মানে কাউন্সিল ভাড়াটেকে তার গৃহ থেকে উচ্ছেদ করার জন্য আদালতের কাছ থেকে একটি পজেশন অর্ডার সংগ্রহ করতে চায়। কাউন্সিল কেন প্রজাস্বত্ব সমাপ্ত করতে চাইছে তার কারণ (গুলির) ব্যাখ্যা নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন- এ থাকবে।

নোটিস একটি তারিখ দেবে (যেটা নোটিস দেওয়ার তারিখের থেকে অবশ্যই 28 দিনের কম হবে না), ঐ তারিখের পর কাউন্সিল একটি পজেশন অর্ডার- এর জন্য কাউন্টি কোর্ট- এ আবেদন করতে চায়।

নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন প্রজাস্বত্ব সমাপ্ত করার কাউন্সিল- এর সিদ্ধান্ত রিভিউ করার জন্য ভাড়াটের অনুরোধ করার অধিকারও ব্যাখ্যা করবে এবং ভাড়াটেকে পরামর্শ দেবে তারা যদি নোটিস- এর বিষয়ে সাহায্য বা পরামর্শ চায় তাহলে সেই ব্যাপারে কী করতে হবে (যথা একটি সিটিজেনস অ্যাডভাইস ব্যুরো, একটি আবাসন সহায়তা কেন্দ্র, একটি আইন কেন্দ্র অথবা একজন উকিলের কাছে অবিলম্বে তা নিয়ে যেতে হবে)। যদি এমন ঘটে, তাহলে ভাড়াটে উচ্ছেদ করার সিদ্ধান্ত রিভিউ করার জন্য ভাড়াটে অনুরোধ করার অধিকার পাবে। নোটিস- এর সাথে একটি রিভিউ রিকোয়েস্ট ফর্ম সংলগ্ন থাকবে।

একটি সিদ্ধান্তের পুনর্বিচার করা

কাউন্সিল যদি একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার জন্য একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেয়, তাহলে ভাড়াটের কাউন্সিল- এর সিদ্ধান্ত রিভিউ- এর জন্য অনুরোধ করার অধিকার আছে। তথাপি একজন ভাড়াটের কেবল একটি রিভিউ শুনানির জন্য অধিকার আছে যদি তারা রিভিউ রিকোয়েস্ট ফর্ম ফেরৎ দিয়ে কাউন্সিলকে বলে তারা একটি রিভিউ চায় এবং ফর্মটি যদি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেওয়ার তারিখের পর **14 দিনের** মধ্যে কাউন্সিল- এর মনোনিত প্রতিনিধিদের (অ্যাশচাম হোমস) কাছে **পৌঁছয়**।

যদি ভাড়াটের রিভিউ- এর রিকোয়েস্ট নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেওয়ার তারিখের পর 14 দিনের মধ্যে কাউন্সিল- এর মনোনিত প্রতিনিধিদের কাছে না পৌঁছয়, তাহলে তারা তাদের রিভিউ- এর অধিকার হারাবে এবং অন্য আর একটি চাইতে পারবে না।

রিভিউ রিকোয়েস্ট যদি 14 দিনের মধ্যে প্রাপ্ত হয়, তাহলে কাউন্সিল একটি রিভিউ শুনানির ব্যবস্থা করবে এবং 7 দিনের মধ্যে ভাড়াটেকে সময় ও স্থান জানিয়ে দেবে।

একটি পুনর্বিচার কী জড়িত করে?

একটি রিভিউ শুনানির সাহায্যে রিভিউ করা হবে। স্বাধীন এবং অভিজ্ঞ উচ্চপদস্থ আবাসন অফিসারদের একটি প্যানেল রিভিউ শুনানির পরিচালনা করে।

সেই সব অফিসাররা রিভিউ পরিচালনা করবে:

- প্রজাস্বত্ব সমাপ্ত করা বা বাড়ানোর আদি সিদ্ধান্তের ক্ষেত্রে যারা জড়িত ছিল না
- যাদের শুনানির ফলাফলে কোন আগ্রহ নেই এবং
- যাদের ভাড়াটে অথবা মামলার সংশ্লিষ্ট অফিসারদের সাথে পূর্বে কোন যোগাযোগ ছিল না

ভাড়াটের রিভিউ শুনানিতে উপস্থিত থাকার, তাদের সাথে কারোকে সঙ্গে নিয়ে যাওয়ার, তাদের প্রতিনিধিত্ব করার জন্য কারোকে পাঠানোর এবং রিভিউ শুনানিতে কিছু বলার বা প্রশ্ন করার অধিকার থাকবে। ভাড়াটে যদি উপস্থিত থাকতে না চায় অথবা উপস্থিত না হতে পারে তাহলে তারা লিখিতভাবেও তা জানাতে পারে।

রিভিউ প্যানেল রিভিউ রিকোয়েস্ট ফর্ম-এর বিবৃতির ভিত্তিতে এবং ভাড়াটের (অথবা ভাড়াটে যে ব্যক্তিকে রিভিউ শুনানিতে পাঠানোর জন্য মনোনিত করেছে তার দ্বারা) উভয়ের দেওয়া প্রমাণ, এবং ভাড়াটের দাখিল করা অতিরিক্ত কোন লিখিত অনুযোগ, টেনেন্সি সার্ভিসেস অফিসার / রেন্ট ইনকাম অফিসার অথবা অন্য কোন সাক্ষীদের ভিত্তিতে ভাড়াটের মামলাটির বিবেচনা করবে।

আদালতের প্রতিবিধান ব্যবস্থা

রিভিউ প্যানেল যদি ভাড়াটের পক্ষ নেয়, তাহলে নোটিস প্রত্যাহার করা হবে এবং ডিমোটেড টেনেন্সি বাকি পদানবতি সময়কালের জন্য বহাল থাকবে। তথাপি, রিভিউ প্যানেল যদি কাউন্সিল- এর পক্ষ নেয়, তাহলে কাউন্সিল তখন একটি পজেশন অর্ডারের জন্য কোর্ট- এর কাছে অনুরোধ করবে।

কাউন্সিল যদি একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার সিদ্ধান্ত নেয়, কোর্ট কাউন্সিল- এর সিদ্ধান্ত সুনিশ্চিত করবে এবং একটি পজেশন অর্ডার জারি করবে, যদি কাউন্সিল সঠিক প্রশাসনিক পদ্ধতি অনুসরণ করে থাকে।

একটি ডিমোটেড টেনেন্সি-র মেয়াদ বাড়ানো

ডিমোটেড অর্ডার মঞ্জুর করার পর, 12 মাসের সময়কাল স্বয়ংক্রিয়াভাবে বেড়ে যাবে, যদি কাউন্সিল অথবা তার মনোনিত প্রতিনিধিরা সেই সময়কালীন একটি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেয়। মেয়াদ বেড়ে যাওয়ার পর, পরবর্তীকালে কাউন্সিল যদি নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন প্রত্যাহার করে নেয় অথবা নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন দেওয়ার তারিখ থেকে ছয় মাসের মধ্যে কার্যবিবরণ জারি করতে ব্যর্থ হয়, তাহলে ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত হয়ে যাবে এবং একটি সিকিওর টেনেন্সি পুনর্বহাল হবে।

কার্যবিবরণ শুরু হলে, ভাড়াটের অবনতি হতে থাকবে যতক্ষণ না :

- সম্পত্তির দখল সংগ্রহ করা হয়
- নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন প্রত্যাহার করা হয়
- কার্য বিবরণী ভাড়াটের পক্ষে নির্ধারিত হয় অথবা
- যেই তারিখে নোটিস অব প্রসিডিংস ফর পজেশন দেওয়া হয়েছিল, সেই তারিখ থেকে ছয় মাসের পর্ব শেষ হয় এবং দখল নেওয়ার আইনী ব্যবস্থা জারি না করা হয়

এই নির্দেশিকার বিষয়বস্তু শুধু সাধারণ তথ্যের জন্য। আপনার ব্যক্তিগত অবস্থার জন্য কোন চিন্তা থাকলে, আপনাকে একজন উকিল, সিটিজেন্স অ্যাডভাইস ব্যুরো, অথবা অন্য যোগ্য আইনী উপদেষ্টার স্বাধীন পরামর্শ নিতে বলা হচ্ছে।

প্রজাস্বত্বের উপর তথ্য এবং পরামর্শ সংগ্রহ করা

কোন ভাড়াটে যদি একজন ইন্ট্রোডাক্টরি টেনেন্ট হিসাবে তাদের অধিকার এবং দায়গুলির বিষয়ে আরো তথ্য পেতে চায় অথবা তাদের যদি তাদের প্রজাস্বত্বের ব্যাপারে কোন প্রশ্ন থাকে, তাহলে তাদের টেনেন্সি সার্ভিসেস অফিসার / রেন্ট ইনকাম অফিসার- এর সাথে যোগাযোগ করার পরামর্শ দেওয়া হচ্ছে।

অফিসার ভাড়াটেকে তাদের ইন্ট্রোডাক্টরি টেনেন্সির বিষয়ে তথ্য এবং পরামর্শ দেবে এবং তাদের সহায়তা সংস্থাগুলির বিষয়ে বলবে বা তাদের কাছে পাঠাবে যারা হয়ত আরো সাহায্য দিতে পারবে।

নীচে কয়েকটি পরামর্শ সংস্থার নাম দেওয়া হয়েছে যাদের সাথে একজন ভাড়াটে যোগাযোগ করতে পারে :

- **লন্ডন বার অফ ওয়ালথাম ফরেস্ট সাপোর্টিং পিপল টিম**
  Silver Birch House, Uplands Business Park, Blackhorse Road,
  Walthamstow, London, E17 4GG
  টেলিফোন: 0208 496 3000
  ইমেল: supporting.people@walthamforest.gov.uk

- **লন্ডন বার অফ ওয়ালথাম ফরেস্ট সাপোর্টিং পিপল টিম**
  ওয়েবসাইট : www.citizensadvice.org.uk
  167 Hoe Street, Walthamstow, London, E17 3AL
  এবং
  547-551 High Road, Leytonstone, London, E11 4PB

- **স্থানীয় পারিষদ**
  টেলিফোন 0208 496 3000
  ওয়েবসাইট: www.walthamforest.gov.uk

- **স্থানীয় আইনকেন্দ্র**
  টেলিফোন : 0207 833 2931
  ওয়েবসাইট: www.lawcentres.org.uk

- **স্থানীয় উকিল**
  টেলিফোন : 0207 242 1222
  ওয়েবসাইট: www.lawsociety.org.uk

শব্দকোষ

কোর্ট অর্ডার	আদালতের দ্বারা জারি করা একটি আদেশ যার দরুন একজন ব্যক্তিকে একটি নির্দিষ্ট কাজ বা কাজগুলি করতে হয় অথবা করতে হয় না।
ডিমোশন পিরিয়ড	ডিমোটেড টেনেন্সি- র মেয়াদ।
ডিমোটেড টেনেন্সিস	আদালতের আদেশ দেওয়া একধরণের প্রজাস্বত্ব অসামাজিক অথবা আপত্তিকর আচরণের দরুন একটি নিরাপদ প্রজাস্বত্ব বদলাবার জন্য, যা ভাড়াটের মেয়াদের নিরাপত্তা কমিয়ে দেয়।
ডিমোটেড টেনেন্টস	একজন বিদ্যমান ভাড়াটে যাকে জেলা আদালতের আদেশের দ্বারা একটি অবনতি হওয়া প্রজাস্বত্ব মঞ্জুর করা হয়েছে।
এক্সটেন্ডিং ডিমোটেড টেনেন্সিস	একটি ডিমোটেড টেনেন্সির মেয়াদ সেইসব ক্ষেত্রে ছয় মাস বাড়ানো যেতে পারে যেখানে কাউন্সিল নোটিস অফ প্রসিডিংস অফ পজেশন দেয়।
নমিনেটেড এজেন্ট	কাউন্সিল (যথা অ্যাশচ্যাম হোমস লিমিটেড)- এর দ্বারা মনোনিত সংগঠণ ইন্ট্রোডাক্টারি টেনেন্সিস তদারক করার জন্য এবং প্রয়োজন হলে একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার জন্য কাউন্সিল- এর হয়ে পদক্ষেপ নেওয়ার জন্য।
নোটিস বিফোর প্রসিডিংস ফর এ ডিমোশন অর্ডার	কাউন্সিল- এর দ্বারা দেওয়া একটি আইনী বিজ্ঞপ্তি যার মাধ্যমে ভাড়াটেকে জানানো হয় একটি ডিমোশন অর্ডার- এর জন্য কাউন্সিল আদালতের কাছে আবেদন করতে চায়।
নোটিস অফ প্রসিডিংস ফর পজেশন	একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার জন্য কাউন্সিল- এর দ্বারা দেওয়া একটি বিজ্ঞপ্তি। নোটিসে বলা হয় কীভাবে কাউন্সিল দাবি করে ভাড়াটে তার প্রজাস্বত্বের শর্তগুলি মানতে ব্যর্থ হয়েছে এবং একটি তারিখ দেবে যার আগে মামলা শুরু করা যাবে না। নোটিসের মেয়াদ নোটিস দেওয়ার তারিখ থেকে এক বছর থাকে এবং ঐ বছরের মধ্যে যে কোন সময় মামলা শুরু করা যেতে পারে।
পজেশন অর্ডার	আদালতের দেওয়া একটি আইনী দলিল, যার মাধ্যমে ভাড়াটেকে জানানো হয় যে ডিমোটেড টেনেন্টকে অবশ্যই একটি নির্দিষ্ট তারিখে তাদের গৃহ ছেড়ে চলে যেতে হবে।
রেন্ট ইনকাম অফিসার	একজন অফিসার যিনি সমস্ত ভাড়ার আয় এবং ঋণ আদায়ের জন্য দায়বদ্ধ।
রিভিউ প্যানেল	এক দল স্বাধীন এবং অভিজ্ঞ উচ্চপদস্থ আবাসন অফিসার যারা একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার জন্য কাউন্সিল- এর সিদ্ধান্তের পুনর্বিচার করবে। প্যানেলের সদস্যরা ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করার সিদ্ধান্তের সাথে শুরুতে জড়িত থাকবে না।
রিভিউ রিকোয়েস্ট ফর্ম	একটি ফর্ম যাতে ভাড়াটের একটি ডিমোটেড টেনেন্সি সমাপ্ত করার জন্য কাউন্সিল- এর সিদ্ধান্ত পুনর্বিচার করানোর জন্য অনুরোধ করার অধিকার আছে।
রিভিউয়িং এ ডিসিশন	এক দল উচ্চপদস্থ আবাসন অফিসার ভাড়াটের মামলা, কোন প্রতিনিধিত্ব এবং কাউন্সিল- এর অফিসারদের দেওয়া প্রমাণ বিবেচনা করবে।
সিকিওর টেনেন্ট	একজন ভাড়াটে যাকে একটি স্থানীয় কর্তৃপক্ষ হাউজিং অ্যাক্ট 1985 (যেমন সংশোধিত) অনুযায়ী একটি নিরাপদ প্রজাস্বত্ব মঞ্জুর করেছে।
টেনেন্সি এগ্রিমেন্ট	একটি আইনসম্মত স্বাক্ষরিত আবাসন চুক্তি যাতে কাউন্সিল ভাড়াটের কাছে কী প্রত্যাশা করতে পারে এবং ভাড়াটে বাড়িওলা হিসাবে কাউন্সিল- এর কাছে কী প্রত্যাশা করতে পারে তার ব্যাখ্যা দেওয়া আছে।

টেনেন্সি কণ্ডিশনস	প্রজাস্বত্বের শর্তগুলি হচ্ছে একগুচ্ছ নিয়ম যা কাউন্সিল গৃহের সমস্ত ভাড়াটেরা মেনে চলতে রাজি আছে এবং কাউন্সিল- এর দায়গুলি অনুসরণ করতে রাজি আছে।
টেনেন্সি সার্ভিসেস অফিসার	একজন অফিসার যিনি বাসিন্দাদের নির্বাহ পরিষেবা প্রদান করেন। প্রজাস্বত্বের চুক্তিমেনে চলা হচ্ছে তা নিশ্চিত করেন এবং অসামাজিক আচরণ সামলান।

মন্তব্যসমূহ

এই যোজনার জন্য এটা আমাদের প্রথম নির্দেশিকা। বাসিন্দাদের এই যোজনা বোঝাতে এই নির্দেশিকা কতটা উপকারী হয়েছে সেই বিষয়ে মন্তব্যকে আমরা স্বাগত জানাই।

আরো তথ্যের জন্য

দেখা করা: আপনি আমাদের সাথে সোমবার থেকে শুক্রবার সকাল 9টা থেকে বিকেল 5টা পর্যন্ত অ্যাশচ্যাম হোমস, কাস্টমার সার্ভিসেস, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH- এ দেখা করতে পারেন

অথবা

মঙ্গলবার এবং বৃহস্পতিবার সকাল 9টা থেকে 11টা পর্যন্ত অ্যাশচ্যাম হোমস, 16 Morris Avenue, Billericay, Essex, CM11 2JR - এ দেখা করতে পারেন

চিঠি লিখুন : আপনি অ্যাশচ্যাম হোমস, পলিসি অ্যাণ্ড ডেভলপমেন্ট টিম, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH, এই ঠিকানায় আমাদের চিঠি লিখতে পারেন

ওয়েবসাইট : আমাদের এই ওয়েবসাইটে দেখুন : www.aschamhomes.org.uk

ইমেল : feedback@aschamhomes.org.uk এই ঠিকানায় আমাদের ইমেল দিন

টেলিফোন : 0208 496 4197 নম্বরে অ্যাশচ্যাম ডাইরেক্ট- কে ফোন করুন - সোমবার থেকে শুক্রবার সকাল 8টা থেকে রাত 8টা পর্যন্ত লাইনগুলি খোলা থাকে। মিনিকম : 0208 527 1750 এবং AH 192 উল্লেখ করুন।

হুইল চেয়ার প্রবেশ করতে পারে

ইনডাকশন লুপ দেওয়া হয়

This Demoted Tenancy Guide tells you about how the scheme will affect secure tenants if their Waltham Forest Tenancy Agreement is breached. A copy of this guide is also available in the following community languages (Bengali, Gujarati, Somali, Turkish and Urdu). If you would like to obtain a large print or speak with an interpreter about this guide, please contact Ascham Direct on 020 8496 4197 and quote AH 196 or tick the appropriate box and write your name, address and telephone number and return to the address below. Interpreter ☐ Large Print ☐

এই পরিকল্পনাটি কীভাবে সুরক্ষিত ভাড়াটেদের ক্ষতিগ্রস্ত করবে যদি তাদের ওয়ালথাম ফরেস্ট প্রজাস্বত্ব চুক্তি ভঙ্গ করা হয় এই অবনতি হওয়া প্রজাস্বত্ব নির্দেশিকা সেই বিষয়ে আপনাকে জানাবে। এই নির্দেশিকার একটি নকল নিম্নলিখিত গোষ্ঠীর ভাষাগুলিতেও লভ্য (বাংলা, গুজরাটি, সোমালী, তুর্কী এবং উর্দু)। আপনি যদি বড় ছাপার অক্ষরে নকল চান অথবা এই নির্দেশিকার বিষয়ে একজন দোভাষীর সাথে কথা বলতে চান, তাহলে অনুগ্রহ করে 020 8496 4197 নম্বরে অ্যাসচ্যাম ডাইরেক্ট-এর সাথে যোগাযোগ করুন এবং AH 196 উল্লেখ করুন অথবা উপযুক্ত খোপে টিক চিহ্ন দিন এবং আপনার নাম, ঠিকানা এবং টেলিফোন নম্বর লিখে নীচের ঠিকানায় ফেরৎ পাঠান। দোভাষীর ☐ বড় ছাপার অক্ষরে ☐

Bengali ☐

આ અવનત ભોગવટો માર્ગદર્શિકા દર્શાવે છે કે જો નવા ભાડૂતની વેલ્થમ વન ભોગવટો સમજૂતીમાં ભંગાણ પડે તો આ સ્કીમની તેમના પર કેવી અસર થાય. આ માર્ગદર્શિકાની નકલ બીજી નિમ્નલિખિત ભાષાઓમાં પણ ઉપલબ્ધ છે. (બંગાળી, ગુજરાતી, સોમાલી, તુર્કી અને ઉર્દૂ). જો તમારે આ માર્ગદર્શિકાની મોટી પ્રિન્ટ મેળવતી હોય અથવા તો તે અંગે દુભાષિયા સાથે વાત કરવી હોય તો સમ્પર્ક સાધો, એસચેમનો સીધો 020 8496 4197 પર અને ટાંકો AH 196 અથવા યોગ્ય બૉક્સ પર ટિક કરો. અને તમારૂં નામ સરનામું અને ટેલીફોન નંબર લખીને નીચેના સરનામે મોકલી આપો. દુભાષિયા ☐ મોટી પ્રિન્ટ ☐

Gujarati ☐

Hagahan kireysiga ee la soo koobay waxa uu kuu sheegayaa sida uu nidaamkani u saameyn doono kirestayaasha damaanada ah hadii ay jabiyaan Heshiiska Kireysiga ee Waltham Forest. Nuqul ka mid ah hagahan ayaa sidoo kale ku heli kartaa lugadaha bulshooyinkan soo socda (Bengaali, Gujaarati, Soomaali, Turki iyo Urduu). Hadii aad rabto daabacaad far waayen ku qoran in aad hesho ama aad hagahan turjumaan kala hadasho, fadlan la soo xidhiidh Ascham Direct 020 8496 4197 una sheeg tiradan AH 196 ama sax godka ku haboon kuna qor magacaaga, cinwaankaaga iyo telefoon lambarkaaga kuna soo celi cinwaanka hoos ku qoran.

Turjubaan ☐ Dabacaad Farwaaweyn Ku Qoran ☐

Somali ☐

Elinizdeki bu broşürde anti-sosyal davranışları nedeniyle güvenceli kiracı statüsünün kısa süreli kiracı düzeyine düşürülmesiyle ilgili bilgiler verilmekte, Waltham Forest Belediye Evleri Kira Sözleşmesine aykırı hareket ettikleri takdirde güvenceli kiracılara karşı alınacak önlemler ve uygulanacak işlemler anlatılmaktadır. Broşür Türkçe'ye de çevrilmiş olup Türkçe baskısını doğrudan okumak, iri harfli baskısını edinmek veya bu konuda Türkçe bilen bir tercümandan bilgi almak istiyorsanız lütfen 020 8496 4197 numaraya telefon ederek AH 196 referans numarasını belirtip *Ascham Direct* ile iletişim kurunuz. Ya da uygun kutucuğu işaretleyip adınızı, soyadınızı, adresinizi ve telefon numaranızı yazdıktan sonra bunu aşağıdaki adrese gönderiniz. Sözlü çevirme ☐ İri harfli baskı ☐

Turkish ☐

یہ تنزلی شُدہ کرایہ داری گائیڈ آپ کو بتاتی ہے کہ سکیم محفوظ کرایہ داروں پر کیسے اثر انداز ہوگی اگر ان کے والتھم فاریسٹ کے ساتھ کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کی جاتی ہے۔ اس گائیڈ کی ایک نقل برادریوں کی مندرجہ ذیل زبانوں میں بھی مل سکتی ہے (بنگالی، گجراتی، صومالی، ترکش اور اردو)۔ اگر آپ یہ بڑی چھپائی میں حاصل کرنا چاہیں یا اس گائیڈ کے بارے میں کسی مُترجم سے بات کرنا چاہیں، تو برائے کرم، ایشیم ڈائریکٹ سے 020 8496 4197 پر رابطہ قائم کریں اور AH 196 کا حوالہ دیں یا مناسب خانے میں نشان لگائیں اور اپنا نام، پتہ اور ٹیلی فون نمبر لکھیں اور اس کو نیچے دئیے گئے پتہ پر واپس بھیج دیں۔

مُترجم ☐ بڑی چھپائی ☐

☐ Urdu

Tenant's name:	______________________
Tenant's address:	______________________
Telephone number:	______________________

Please return to: Ascham Homes, Policy and Development Team, Willow House, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH