વોલ્થમ ફોરેસ્ટ કાઉન્સિલ
ડીમોટેડ ટેનન્સી વિશે માર્ગદર્શિકા
સિક્યોર ભાડૂતો માટે

આ માર્ગદર્શિકા સિક્યોર રહેવાસીઓને સમજાવે છે કે જો વોલ્થમ ફોરેસ્ટ સાથેના તેમના ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટનો ભંગ કરવામાં આવે, તો ડીમોટેડ ટેનન્સી (નીચલા સ્તરે ઉતારી દેવામાં આવેલ ભાડાખત)ની યોજના તેમને કેવી રીતે અસર કરી શકે.

AH 196 • મે 2009

Tick Scheme promotes clearly presented publications

RESPECT Give respect Get respect

Waltham Forest

અનુક્રમણિકા

પાન નંબર

- પરિચય 3
- ડીમોટેડ ટેનન્સી એટલે શું? 3
- ડીમોટેડ ટેનન્ટ્સ (ભાડૂતો) અને સિક્યોર ટેનન્ટ્સ (ભાડૂતો) વચ્ચે શું ફેર છે? 3
- શેમાં ફેરફાર નહિ થાય? 4
- ટેનન્સીની શરતોનો ભંગ કોને કહેવાય? 5
- જો ભાડૂત તેનો ભંગ ન કરી રહ્યાં હોય તો.......... 5
- ટેનન્સી ડીમોટ કરવી (નીચલા સ્તરે ઉતારી દેવી) 5
- ડીમોટેડ ટેનન્સીના 12 મહિના દરમ્યાન શું થશે 6
- ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવો 6
- ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેની કાર્યવાહી વિશેની સૂચના 6
- નિર્ણયની પુનઃવિચારણા કરવી 7
- પુનઃવિચારણામાં શું કરવામાં આવે છે? 7
- કોર્ટની કાર્યવાહી 8
- ડીમોટેડ ટેનન્સી લંબાવવી 8
- ટેનન્સી વિશે માહિતી અને સલાહ મેળવવી 9
- પારિભાષિક શબ્દોની યાદી 10
- સૂચનો 11
- વધારે માહિતી માટે 11
- ભાષાંતરની વિનંતીઓ 12

પરિચય

વોલ્થમ ફોરેસ્ટ કાઉન્સિલ બરોને રહેવા માટેનું એક વધારે સુરક્ષિત સ્થળ બનાવવા અને રહેવાસીઓનાં જીવનની સામાન્ય ગુણવત્તામાં સુધારો કરવા ઈચ્છે છે.

નવાં ભાડૂતો ટેનન્સીની શરતોનું પાલન કરે અને ખાસ કરીને તેઓ પોતે કોઈ પ્રકારનું અસામાજિક વર્તન ન કરે અથવા તેમના કુટુંબના સભ્યો અથવા તેમનાં મુલાકાતીઓ દ્વારા તેવું વર્તન થવા ન દે તે અગત્યનું છે. આ સંદેશો ભાડૂતો સુધી પહોંચાડવામાં અને જ્યારે પણ અસામાજિક વર્તનથી ટેનન્સીની શરતોનો ભંગ કરવામાં આવે ત્યારે ટેનન્સી ડીમોટ કરવા માટેનાં પગલાં લેવામાં ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ કાઉન્સિલને મદદ કરશે.

ભાડૂતો સાથે કરવામાં આવેલી સંપૂર્ણ મંત્રણાઓ બાદ અને કાઉન્સિલ કેબિનેટના નિર્ણય દ્વારા મંજૂરી મળ્યા બાદ, વોલ્થમ ફોરેસ્ટ કાઉન્સિલે ડીમોટેડ ટેનન્સી યોજના (Demoted Tenancy Scheme) ચલાવવાનું શરૂ કર્યું છે, જે 4 મે 2009થી અમલમાં મૂકવામાં આવી છે.

ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ વિશે ભાડૂતો કદાચ પૂછવા માગતાં હોય તેવા કેટલાક પ્રશ્નોના જવાબ આ માર્ગદર્શિકામાં આપવામાં આવ્યા છે.

ડીમોટેડ ટેનન્સી એટલે શું?

ડીમોટેડ ટેનન્સી એટલે કાઉન્ટિ કોર્ટ દ્વારા ડીમોશન ઓર્ડર (Demotion Order) આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવ્યા બાદ કોર્ટના ઓર્ડરથી આપવામાં આવેલી ટેનન્સી. આ ઓર્ડરો (હુકમો) અસામાજિક અથવા ત્રાસજનક વર્તન સામે પગલાં લેવા માટે આપવામાં આવે છે. ડીમોશન ઓર્ડરને કારણે સિક્યોર ટેનન્સી બદલાઈને તે ડીમોટેડ ટેનન્સી બની જાય છે.

ડીમોશનનો સમયગાળો શરૂઆતમાં કોર્ટ જે તારીખે ડીમોશન ઓર્ડર આપે ત્યારથી બાર મહિના માટેનો હશે. પરંતુ, જો આ સમય દરમ્મયાન કાઉન્સિલ અથવા તેમણે નીમેલા એજન્ટ મકાનનો કબજો મેળવવા માટે નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન (ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેની કાર્યવાહી વિશેની સૂચના) (Notice of Proceedings for Possession) મોકલાવે તો તે સમય લંબાવવામાં આવશે.

ડીમોશન ઓર્ડરોનો ઉપયોગ એક ઉકેલ તરીકે કરવામાં આવે છે, જેમાં મોટે ભાગે ભાડૂતો સાથે મળીને તેમનું વર્તન બદલવા માટે તેમને પ્રોત્સાહિત કરવા અને તેમને પોતાનું ઘર જાળવી રાખવામાં મદદ કરવા ઉપર ભાર મૂકવામાં આવે છે. ઘણા કિસ્સાઓમાં આમાં સફળતા મેળવવાનો પ્રયત્ન કરવા માટે વધારાની મદદ અને સલાહ પણ આપવામાં આવશે.

ડીમોટેડ ટેનન્ટ્સ (ભાડૂતો) અને સિક્યોર ટેનન્ટ્સ (ભાડૂતો) વચ્ચે શું ફેર છે?

સિક્યોર ટેનન્સી બદલીને તેને ડીમોટેડ ટેનન્સી કરવા ઉપરાંત, ડીમોશન ઓર્ડરથી ટેનન્સીના બીજા પણ અનેક કાનૂની અધિકારો પાછા ખેંચાઈ જશે, જે ભાડૂતને (અથવા સમસ્યાઓ ઉભી કરનારાંને) પોતાનું વર્તન બદલવા માટેના એક સકારાત્મક પ્રોત્સાહક તરીકે કામ આપશે. જો તે સમસ્યા બંધ થઈ જશે, તો એક વર્ષ પછી જો તેની ટેનન્સી ફરી પાછી સિક્યોર ટેનન્સી તરીકે બદલાઈ જશે તો ત્યારે તે ભાડૂત ફરી પાછી ઊચ્ચ કક્ષાની સુરક્ષા અને અધિકારો પ્રાપ્ત કરી લેશે.

આ યોજના તે સુરક્ષાના ફાયદા અને અધિકારોનો આનંદ માણવા અને જવાબદારીપૂર્ણ વર્તન વચ્ચેની સ્પષ્ટ કડી પૂરી પાડે છે. બંને વચ્ચેના મુખ્ય તફાવતો નીચેના ટેબલમાં ટૂંકમાં આપવામાં આવ્યા છે.

કૃપા કરીને નોંધ લેશો કે અહીં જણાવવામાં આવેલા અનેક અધિકારો સંપૂર્ણ અધિકારો નથી, પરંતુ તે લાયકાત મેળવવાની શરતોને અધીન છે.

કાનૂની અધિકારો	ડીમોટેડ ભાડૂત	સિક્યોર ભાડૂત
લોજરોનો રાખવાનો અધિકાર	X	✓
તેમના ઘરનો અમુક ભાગ પેટા ભાડે આપવાનો અધિકાર	X	✓
મકાનના બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો અધિકાર	X	✓
કાઉન્સિલનાં બીજાં ઘરમાં ટ્રાન્સફર મેળવવાનો (અથવા ટ્રાન્સફર માટેની અરજી કરવાનો) અધિકાર (સિવાય કે કોઈ કટોકટીની પરિસ્થિતિ હોય, દા.ત. હિંસામાંથી બચવા માટે અથવા જ્યાં તબીબી દ્રષ્ટિએ ઊચ્ચ અગ્રતા આપવામાં આવી હોય	X	✓
બીજા ભાડૂત સાથે ઘરની અંદરોઅંદર અદલાબદલી કરવાનો અધિકાર	X	✓
ટ્રાન્સફર માટેની યાદીમાં જોડવાનો અધિકાર	X	✓
બીજાંને ટેનન્સીની સોંપણી કરવાનો અધિકાર (વૈવાહિક અને બાળકોને લગતી કાનૂની કાર્યવાહીઓમાં ફક્ત કોર્ટ ઓર્ડર હેઠળ)	X	✓
પોતાનું ઘર ખરીદવાનો અધિકાર (ટેનન્સી ફરીથી સિક્યોર ન થઈ જાય ત્યાં સુધી રાઈટ ટુ બાય યોજના મુલતવી કરવામાં આવે છે)	X	✓
પોતાનું ઘર ખરીદવામાં વળતર મેળવવાનો અધિકાર (જ્યારે ટેનન્સી ડીમોટેડ હોય તે સમયને લાયકાત માટેના સમયમાં ગણી શકાશે નહિ, અને તેને રાઈટ ટુ બાય ઉપર આપવામાં આવતા કોઈ પણ વળતરની ગણતરી કરવા માટેના સમયમાં પણ ગણી શકાશે નહિ)	X	✓

શેમાં ફેરફાર નહિ થાય?

ડીમોટેડ ટેનન્સીના સમય દરમ્યાન, ઘણી શરતો એવી છે જે સિક્યોર ટેનન્સીની શરતો જેવી જ રહેશે. તે નીચે મુજબ છે:

- ટેનન્સીનો સમયગાળો
- ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટમાં આપવામાં આવેલાં ભાડૂતોનાં નામ
- ભાડૂતે ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખવું જ પડે
- જે તારીખે ભાડું ચૂકવવાનું હોય તે
- ચૂકવવાની થતી ભાડાની રકમ
- ભાડૂતે હાલના કોઈ અરીયર્સ (પહેલાંની બાકી ચૂકવવાની રહેતી રકમ) ચૂકવવી જ જોઈએ
- તેમણે ચૂકવવાનું પહેલાનું બાકી રહેલું ભાડું
- રીપેર કામો કરાવવાનો અધિકાર
- ટેનન્સીની બધી જ શરતોનું પાલન કરવું અને
- અગાઉથી (એડવાન્સમાં) ચૂકવવામાં આવેલું કોઈ પણ ભાડું અથવા તેમના રેન્ટ અકાઉન્ટમાં જમા થયેલી કોઈ પણ ક્રેડિટ તેમના આગામી પેમેન્ટ તરફ ગણવામાં આવશે

ટેનન્સી ડીમોશન કરવામાં આવતાં પહેલાં કાઉન્સિલ સિક્યોર ટેનન્સીની બીજી વધારાની શરતો પણ લાગુ પાડી શકે છે, જેમાં ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલી જવાબદારીઓનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

ટેનન્સીની શરતોનો ભંગ કોને કહેવાય?

ડીમોશનના સમય દરમ્યાન જો ટેનન્સીની કોઈ પણ શરતનો જો ભંગ કરવામાં આવ્યો હોય, તો કાઉન્સિલ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવાનો નિર્ણય લઈ શકે છે, દાખલા તરીકે (પરંતુ આ યાદી આટલા પૂરતી જ સીમિત નથી):

- મકાનને નુક્સાન પહોંચાડવું
- બગીચાઓની જાળવણી ન કરવી
- સાર્વજનિક વિસ્તારોમાં અસામાજિક વર્તન કરવું
- અઠવાડિક ભાડું ન ચૂકવવું
- કોઈ પણ પ્રકારની હેરાનગતી કરવી
- ગેરકાનૂની હેતુઓ માટે મકાનનો ઉપયોગ કરવો, જેમ કે ડ્રગની લેવડદેવડ, વેશ્યાવૃત્તિ
- ખોટી માહિતી આપીને ટેનન્સી મેળવવામાં આવી હોય
- ઘરેલૂ હિંસા (મારપીટ) કરવી
- પાડોશીઓને તનાવ કે ત્રાસ ઊભો કરે તેવું વર્તન કરવું
- મકાનનો ઉપયોગ પોતાના એકમાત્ર કે મુખ્ય ઘર તરીકે ન કરવો
- મકાનમાંથી બહાર વસ્તુઓ ફેંકવી
- ટેનન્સીની બીજી કોઈ પણ શરતોનો ભંગ કરવો

ટેનન્સીની સંપૂર્ણ શરતો ઓનલાઈન www.aschamhomes.org.uk પર અથવા લંડન બરો ઓફ વોલ્થમ ફોરેસ્ટની આ વેબસાઈટ www.walthamforest.gov.uk પરથી મેળવી શકાય છે.

ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટની શરતોનું પાલન કરવું અગત્યનું છે

જો ભાડૂત તેનો ભંગ ન કરી રહ્યાં હોય તો

ભાડૂત ફક્ત તેમના પોતાના જ વર્તન માટે જવાબદાર નથી, પરંતુ નીચેની વ્યક્તિઓ દ્વારા તેમના મકાન કે વિસ્તારમાં કરવામાં આવેલા શરતોના ભંગ માટે પણ તેમને જવાબદાર ઠેરવવામાં આવશે:

- તેમના જીવનસાથી (પાર્ટનર)
- તેમનાં પોતાનાં બાળકો
- તેમના ઘરે મળવા આવલાં મુલાકાતીઓ
- તેમનાં કુટુંબનાં સભ્યો અથવા
- મકાનમાં રાખવામાં આવેલું કોઈ પણ પ્રાણી

ટેનન્સી ડીમોટ કરવી (નીચલા સ્તરે ઉતારી દેવી)

જો ટેનન્સીની શરતોના ભંગ વિશે તપાસ કરવામાં આવ્યા બાદ, કાઉન્સિલ અથવા તેમણે નીમેલા એજન્ટ ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કોર્ટમાં અરજી કરવાનો નિર્ણય લે, તો તેમણે ભાડૂતને નોટિસ બીફોર પ્રોસિડિંગ્સ ફોર અ ડીમોશન ઓર્ડર (ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટેની કાર્યવાહી શરૂ કરતાં પહેલાંની સૂચના) (Notice Before Proceedings for a Demotion Order) મોકલવી જ પડે છે. આ નોટિસમાં ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કોર્ટમાં અરજી કરવાના કાઉન્સિલના ઈરાદા વિશે ભાડૂતને જાણ કરવામાં આવી હશે અને શા માટે ડીમોશન ઓર્ડર માટેની અરજી કરવામાં આવી રહી છે તેની પાછળનાં આધારો (કારણો) તેમજ જે કોઈ હકીકતો ઉપર આધાર રાખવામાં આવી રહ્યો હોય તેની વિગતો આપવામાં આવી હશે.

કાઉન્સિલ ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કઈ તારીખ પછી કોર્ટને અરજી કરી શકે છે તે પણ તે નોટિસમાં ચોક્કસ કરવામાં આવ્યું હશે. આ નોટિસ મોકલવામાં આવી હોય તે તારીખથી 28 દિવસ કરતાં ઓછા સમયની અંદર ન હોઈ શકે. એકવાર નોટિસમં સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલી તારીખ જતી રહે, તે પછીના 12 મહિનાની અંદર કોઈ પણ સમયે કાઉન્સિલ ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કોર્ટને અરજી કરી શકે છે.

જો કાઉન્સિલ ડીમોશન ઓર્ડર માટે અરજી કરશે અને જો કોર્ટને એવો સંતોષ થશે કે ભાડૂતે અથવા મકાનમાં રહેતી અથવા મકાનની કે વિસ્તારની મુલાકાતે આવનારી વ્યક્તિએ ત્રાસ ફેલાવ્યો છે અથવા સીધી કે આડકતરી રીતે અસામાજિક વર્તનમાં સંડોવાઈ છે કે તેવું વર્તન કરવાની ધમકી આપી છે અથવા તેણે મકાનનો ઉપયોગ ગેરકાનૂની હેતુસર કર્યો છે, તો કોર્ટ આ ઓર્ડરની મંજૂરી આપી દેશે. ડીમોશન ઓર્ડર આપવાનું વાજબી છે એવો પણ કોર્ટને સંતોષ થવો જરૂરી છે.

જો ડીમોશન ઓર્ડર આપવામાં આવશે, તો ભાડૂતની સિક્યોર ટેનન્સી બદલાઈને તે ઓછામાં ઓછા 12 મહિનાના સમય માટે ડીમોટેડ ટેનન્સી બની જશે.

ડીમોટેડ ટેનન્સીના 12 મહિના દરમ્યાન શું થશે?

ટેનન્સી ઉપર ધ્યાનપૂર્વક નજર રાખવામાં આવશે અને જો સંતોષજનક રીતે તેનું પાલન કર્યું હોવાનું માનવામાં આવશે અને કાઉન્સિલે મકાન માટે નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન (ઘરનો કબજો મેળવવાની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની સૂચના) (Notice of Proceedings for Possession) નહિ મોકલી હોય,તો તે ટેનન્સી બાર મહિના પછી આપમેળે બદલાઈને ફરી પાછી સિક્યોર ટેનન્સી બની જશે.

પરંતુ, જો ટેનન્સીની શરતોનો બીજો વધારે ભંગ કરવામાં આવ્યો હશે, અથવા ભાડૂતે તેમના કોર્ટ ઓર્ડરની શરતોનું પાલન નહિ કર્યું હોય, તો કાઉન્સિલ ભાડૂતને તે જણાવશે જેથી તેઓ બાબતો યોગ્ય કરી શકે. ટેનન્સીની શરતોના ભંગ વિશે ધ્યાનપૂર્વક તપાસ કરવામાં આવશે અને જો તે સાબિત થશે અને તેનો ઉકેલ નહિ આવ્યો હોય, તો તે પછી ટેનન્સીનો અંત લાવવા સિવાય કાઉન્સિલ પાસે બીજો કોઈ વિકલ્પ રહેશે નહિ.

એ નોંધવાનું અગત્યનું છે કે જો કાઉન્સિલના મતે ટેનન્સીની શરતોનો ભંગ ખૂબ ગંભીર પ્રકારનો હશે, તો કાઉન્સિલ ભાડૂતને તે બાબતો યોગ્ય કરવાની તક આપ્યા વગર નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલીને ટેનન્સીનો અંત લાવવાનાં પગલાં લઈ લેશે.

જો કાઉન્સિલ નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલે અને ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેની કાર્યવાહીઓ શરૂ કરી દે, તો ડીમોશનનો સમયગાળો આપમેળે જ લંબાઈ જશે.

ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવો

ટેનન્સીની શરતોનો ભંગ કરવામાં આવ્યો હોવાના આરોપો વિશે કાર્યવાહી કરતી વખતે કાઉન્સિલ પોતે ન્યાયી અને જવાબદાર રહે છે તેની ખાતરી કરવા માટે તે કડક માર્ગદર્શિકનું પાલન કરે છે.

જો કાઉન્સિલ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવાનું નક્કી કરે, તો તેઓ ભાડૂતને નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન (ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેની કાર્યવાહી વિશેની સૂચના) (Notice of Proceedings for Possession) મોકલશે. આનો અર્થ એવો થશે કે 28 દિવસ પછી, કાઉન્સિલ પઝેશન ઓર્ડર (ઘરનો કબજો મેળવવાનો હુકમ) (Possession Order) મેળવવા માટે કાઉન્ટિ કોર્ટમાં અરજી કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે.

ઘરનો કબજો પાછો મેળવવા માટેની કાર્યવાહી વિશેની સૂચના

જો ભાડૂતને કાઉન્સિલ તરફથી નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મળે, તો તેનો અર્થ એવો થાય કે કાઉન્સિલ ભાડૂત પાસેથી તેમનું ઘર ખાલી કરાવવા માટે કોર્ટ પાસેથી પઝેશન ઓર્ડર મેળવવા માગે છે. કાઉન્સિલ શા માટે ટેનન્સીનો અંત લાવવા માગી રહી છે તેનાં કારણો (કારણો) નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશનમાં સમજાવવામાં આવ્યાં હશે.

કાઉન્સિલ કઈ તારીખ પછી પઝેશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કાઉન્ટિ કોર્ટમાં અરજી કરવાનું વિચારી રહી છે તે તારીખ પણ તે નોટિસમાં આપવામાં આવી હશે (આ તારીખ નોટિસ આપવામાં આવી હોય તે દિવસ પછીના 28 દિવસ કરતાં ઓછી ન જ હોવી જોઈએ).

નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશનમાં ટેનન્સીનો અંત લાવવાના કાઉન્સિલના નિર્ણયની પુનઃવિચારણા (રિવ્યૂ) માટેની વિનંતી કરવાના ભાડૂતના અધિકાર વિશે પણ સમજાવવામાં આવ્યું હશે અને નોટિસ વિશે ભાડૂતને કોઈ મદદ કે સલાહની જરૂર છે કે કેમ અને તેનું શું કરવું તે વિશે સલાહ પણ આપવામાં આવી હશે (દા.ત. તે નોટિસ તાત્કાલિક સિટિઝન્સ એડવાઈઝ બ્યૂરોમાં, હાઉસિંગ એઈડ સેન્ટર, લો સેન્ટર કે કોઈ સોલિસિટર પાસે લઈ જવી). જો આવું થાય, તો ભાડૂત પાસેથી ઘર ખાલી કરાવવાના નિર્ણય ઉપર પુનઃવિચારણા (રિવ્યૂ) કરવા માટેની વિનંતી કરવાનો ભાડૂતને અધિકાર હશે. તે નોટિસની સાથે રિવ્યૂ રીક્વેસ્ટ (પુનઃવિચારણાની વિનંતી માટેનું) (Review Request) ફોર્મ આપેલું હશે.

નિર્ણયની પુનઃવિચારણા કરવી

જો કાઉન્સિલ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવા માટે નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલાવે, તો કાઉન્સિલના તે નિર્ણયની પુનઃવિચારણા માટેની માગણી કરવાનો ભાડૂતને અધિકાર છે. પરંતુ, જો ભાડૂત રિવ્યૂ રીક્વેસ્ટ ફોર્મ ભરીને કાઉન્સિલ પાસે આ પુનઃવિચારણા કરવાની માગણી કરે અને તે ફોર્મ નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલવામાં આવેલી તારીખના **14 દિવસ**ની અંદર કાઉન્સિલના નીમવામાં આવેલા એજન્ટો (એશકેમ હોમ્સ)ને **મળી જાય** તો જ તેમને પુનઃવિચારણાની સુનાવણી માટેનો અધિકાર મળે છે.

જો નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશનની તારીખના 14 દિવસની અંદર કાઉન્સિલના નીમાયેલા એજન્ટને પુનઃવિચારણા માટેની ભાડૂતની વિનંતી નહિ મળે, તો તેઓ પુનઃવિચારણા માટેનો તેમનો અધિકાર ગુમાવશે અને તેઓ બીજી વાર તેની માગણી કરી શકશે નહિ.

જો 14 દિવસની સમયમર્યાદાની અંદર પુનઃવિચારણા માટેની વિનંતી મળી જશે, તો કાઉન્સિલ તે પછી પુનઃવિચારણાની સુનાવણીની ગોઠવણ કરશે અને તેની તારીખ, સમય અને સ્થળ વિશે ભાડૂતને, 7 દિવસની અંદર જાણ કરશે.

પુનઃવિચારણામાં શું કરવામાં આવે છે?

પુનઃવિચારણા (રિવ્યૂ) વિશે પુનઃવિચારણાની સુનાવણી (રિવ્યૂ હીયરીંગ)માં કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. પુનઃવિચારણાની સુનાવણીઓ સ્વતંત્ર અને અનુભવી સીનિયર હાઉસિંગ ઓફિસરોની પેનલ દ્વારા કરવામાં આવે છે.

આ પુનઃવિચારણા એવા ઓફિસરો દ્વારા કરવામાં આવશે જેઓઃ

- ટેનન્સીનો અંત લાવવાના કે તે લંબાવવાના અસલ નિર્ણયમાં સંકળાયેલા નહિ હોય,
- સુનાવણીના પરિણામમાં કોઈ રસ ધરાવતા નહિ હોય અને
- ભાડૂત સાથે અથવા કેસની રજૂઆત કરી રહેલા ઓફિસરો સાથે તે અગાઉ કોઈ પ્રકારના સંપર્કમાં નહિ હોય.

પુનઃવિચારણાની સુનાવણીમાં હાજરી આપવાનો, પોતાની સાથે કોઈને લઈ જવાનો, તેમના વતી રજૂઆત કરવા માટે કોઈને તેમાં મોકલવાનો અને સુનાવણીમાં પ્રશ્નો પૂછવાનો કે બોલવાનો ભાડૂતને અધિકાર રહેશે. જો ભાડૂત હાજરી આપવા ન ઈચ્છતાં હોય કે હાજરી આપી શકે તેમ ન હોય તો તેઓ લેખિત રજૂઆત પણ કરી શકે છે.

રિવ્યૂ રીક્વેસ્ટ ફોર્મમાં ભાડૂતે આપેલા નિવેદન અને ભાડૂત (અથવા ભાડૂતે પુનઃવિચારણાની સુનાવણીમાં જેમને મોકલવાનું નક્કી કર્યું હોય તે વ્યક્તિ) દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાઓ, ભાડૂત, ટેનન્સી સર્વિસીસ ઓફિસર / રેન્ટ ઈન્કમ ઓફિસર અથવા બીજા કોઈ સાક્ષી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી બીજી કોઈ રજૂઆતોના આધાર ઉપર રિવ્યૂ પેનલ ભાડૂતના કેસ ઉપર વિચારણા કરશે.

કોર્ટની કાર્યવાહી

જો રિવ્યૂ પેનલ ભાડૂતની તરફેણમાં નિર્ણય લેશે, તો નોટિસ પાછી ખેંચી લેવામાં આવશે અને બાકી રહેલા ડીમોશન સમય માટે ડીમોટેડ ટેનન્સી ચાલુ રહેશે. પરંતુ, જો રિવ્યૂ પેનલ કાઉન્સિલની તરફેણમાં પોતાનો નિર્ણય લેશે, તો તે પછી કાઉન્સિલ પઝેશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કોર્ટમાં અરજી કરશે.

જો કાઉન્સિલ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવાનો નિર્ણય લે અને જો કાઉન્સિલે તે માટેની સાચી વહીવટીય કાર્યપદ્ધતિનું અનુસરણ કર્યું હશે, તો કોર્ટ કાઉન્સિલના નિર્ણયને પોતાનું સમર્થન આપશે અને પઝેશન ઓર્ડર બહાર પાડવામાં આવશે.

ડીમોટેડ ટેનન્સી લંબાવવી

એકવાર ડીમોશન ઓર્ડર આપી દેવામાં આવે, અને જો કાઉન્સિલ અથવા તેના નીમેલા એજન્ટ તે સમય દરમ્યાન નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલી દે તો તે પછી 12 મહિનાનો સમયગાળો આપમેળે જ લંબાવી દેવામાં આવશે. એકવાર લંબાવવામાં આવ્યા પછી, જો કાઉન્સિલ નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન પાછી ખેંચી લે અથવા નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન મોકલાવ્યાની તારીખના 6 મહિનાની અંદર કાર્યવાહીઓ શરૂ ન કરી દે, તો ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત આવી જશે અને તે બદલાઈને ફરી પાછી સિક્યોર ટેનન્સી થઈ જશે.

જો કાર્યવાહીઓ શરૂ કરી દેવામાં આવી હોય, તો ભાડૂત ડીમોટેડ તરીકે રહેવાનું ચાલુ રહેશે, ત્યાં સુધી કેઃ

- મકાનનો કબજો મેળવી લેવામાં ન આવે
- નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન પાછી ખેંચી લેવામાં ન આવે
- ભાડૂતની તરફેણમાં કાર્યવાહીઓનો ચૂકાદો ન આવી જાય
- જે તારીખે નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન આપવામાં આવી હોય તે તારીખથી શરૂ થતા છ મહિનાનો સમય પૂરો થઈ જાય અને ઘરનો કબજો મેળવવા માટેની કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ન આવી હોય

આ માર્ગદર્શિકામાં આપવામાં આવેલું લખાણ ફક્ત સામાન્ય માર્ગદર્શન માટે છે. જો તમને તમારી અંગત પરિસ્થિતિ વિશે કોઈ ચિંતા હોય, તો કોઈ સોલિસિટર, સિટિઝન્સ એડવાઈઝ બ્યૂરો અથવા લાયકાત મેળવેલા બીજા કોઈ કાનૂની સલાહકારો પાસેથી સ્વતંત્ર કાનૂની મેળવવાની તમને ભલામણ કરવામાં આવે છે.

ટેનન્સી વિશે માહિતી અને સલાહ મેળવવી

જે કોઈ ભાડૂતને ઈન્ટ્રોડક્ટરી ભાડૂત તરીકેના પોતાના અધિકારો અને ફરજો વિશે વધારે માહિતી જોઈતી હોય અથવા જો તેમને પોતાની ટેનન્સી અંગે કોઈ સમસ્યાઓ હોય તો તેમને તેમના ટેનન્સી સર્વિસીસ ઓફિસર / રેન્ટ ઈન્કમ ઓફિસરનો સંપર્ક કરવાની સલાહ આપવામાં આવે છે.

ઓફિસર ભાડૂતને તેમની ઈન્ટ્રોડક્ટરી ટેનન્સી વિશે સલાહ અને માહતી આપશે અને તેમને વધારે સહાયતા આપી શકે તેવી સંસ્થાઓ વિશે કહી શકશે અથવા ત્યાં રીફર કરી શકશે.

ભાડૂત સંપર્ક કરી શકે તેવી કેટલીક સલાહ સંસ્થાઓની વિગતો નીચે આપેલી છેઃ

- **લંડન બરો ઓફ વોલ્ધમ ફોરેસ્ટ સપોર્ટિંગ પીપલ ટીમ**

  Silver Birch House, Uplands Business Park, Blackhorse Road,

  Walthamstow, London, E17 4GG

  ફોનઃ 0208 496 3000

  ઈમેઈલઃ supporting.people@walthamforest.gov.uk

- **લંડન બરો ઓફ વોલ્ધમ ફોરેસ્ટ સપોર્ટિંગ પીપલ ટીમ**

  વેબસાઈટઃ www.citizensadvice.org.uk

  167 Hoe Street, Walthamstow, London, E17 3AL

  અને

  547-551 High Road, Leytonstone, London, E11 4PB

- **સ્થાનિક કાઉન્સિલર**

  ફોનઃ 0208 496 3000

  વેબસાઈટઃ www.walthamforest.gov.uk

- **સ્થાનિક લો સેન્ટર**

  ફોનઃ 0207 833 2931

  વેબસાઈટઃ www.lawcentres.org.uk

- **સ્થાનિક સોલિસિટર**

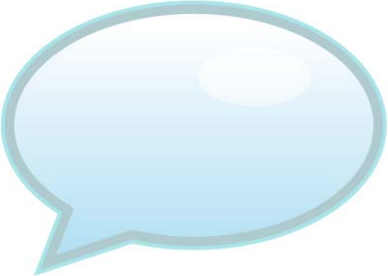
  ફોનઃ 0207 242 1222

  વેબસાઈટઃ www.lawsociety.org.uk

પારિભાષિક શબ્દોની યાદી

કોર્ટ ઓર્ડર	કોર્ટ દ્વારા જારી કરવામાં આવેલો ઓર્ડર (હુકમ), જે મુજબ વ્યક્તિએ અમુક ચોક્કસ કાર્યો કરવાનાં હોય છે કે નથી કરવાનાં હોતાં.
ડીમોશનનો સમય	આ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો સમયગાળો હોય છે.
ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ	અસામાજિક અથવા ત્રાસજનક વર્તનના કારણોસર સિક્યોર ટેનન્સી બદલીને તેના સ્થાને કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી એક પ્રકારની ટેનન્સી, જે ભાડૂતની પોતાના ઘરના ભાડાખતની સુરક્ષા ઓછી કરી દે છે.
ડીમોટેડ ભાડૂત	કાઉન્ટિ કોર્ટના ઓર્ડર હેઠળ જેમને હાલમાં ડીમોટેડ ટેનન્સી આપવામાં આવેલી હોય તેવાં ભાડૂત.
ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ લંબાવવી	જે કિસ્સાઓમાં કાઉન્સિલ નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન આપે તેમાં ડીમોટેડ ટેનન્સીનો સમય છ મહિના લંબાવી શકાય છે.
નીમવામાં આવેલા એજન્ટ	કાઉન્સિલ દ્વારા નીમવામાં આવેલી કોઈ સંસ્થા (દા.ત. એશકેમ હોમ્સ લિમિટેડ) જેઓ ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ ઉપર દેખરેખ રાખે છે અને જો જરૂર પડે તો, કાઉન્સિલના વતી ડીમોટેડ ટેનન્સીઓ લંબાવવા કે તેનો અંત લાવવાનાં પગલાં લે છે.
નોટિસ બીફોર પ્રોસિડિંગ્સ ફોર અ ડીમોશન ઓર્ડર	કાઉન્સિલ દ્વારા આપવામાં આવનારી કાનૂની સૂચના જેમાં ભાડૂતને જણાવવામાં આવ્યું હોય છે કે ડીમોશન ઓર્ડર મેળવવા માટે કાઉન્સિલ કોર્ટમાં અરજી કરવાનું વિચારી રહી છે.
નોટિસ ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ ફોર પઝેશન	ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવા માટે કાઉન્સિલ દ્વારા આપવામાં આવતી સૂચના. આ નોટિસમાં જણાવેલું હોય છે કે ભાડૂત તેમની ટેનન્સીની શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાનો કાઉન્સિલ કેવી રીતે આરોપ મૂકે છે અને તેમાં તારીખ આપવામાં આવી હોય છે જેના પછી કોર્ટની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવશે. આ નોટિસ આપવામાં આવે ત્યારથી એક વર્ષ સુધી ચાલે છે અને તે વર્ષની અંદર ગમે ત્યારે કોર્ટની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી શકે છે.
પઝેશન ઓર્ડર	કોર્ટ તરફથી આપવામાં આવતો કાનૂની દસ્તાવેજ જેમાં ભાડૂતને જણાવવામાં આવે છે કે ડીમોટેડ ભાડૂતે અમુક ચોક્કસ તારીખે તેમનું ઘર છોડવું જ પડશે.
રેન્ટ ઈન્કમ ઓફિસર	ભાડાંના તમામ અકાઉન્ટોની આવક તેમજ દેવાં (કરજ)ની રકમોની ઉઘરાણી કરવા માટે જવાબદાર અધિકારી.
રિવ્યૂ પેનલ	સ્વતંત્ર અને અનુભવી સીનિયર હાઉસિંગ ઓફિસરોનું એક જૂથ, જેઓ ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવાના કે તે લંબાવવાના કાઉન્સિલના નિર્ણય ઉપર પુનઃવિચારણા (રિવ્યૂ કરશે). આ પેનલનાં સભ્યો ભાડૂત પાસેથી ઘર ખાલી કરાવવાના અસલ નિર્ણયમાં પહેલેથી સંકળાયેલાં નહિ હોય.
રિવ્યૂ રીક્વેસ્ટ ફોર્મ	પોતાની ડીમોટેડ ટેનન્સીનો અંત લાવવાના કે તે લંબાવવાના કાઉન્સિલના નિર્ણયની પુનઃવિચારણા માટેની વિનંતી કરવાનો ભાડૂતને અધિકાર આપતું ફોર્મ.
નિર્ણયની પુનઃવિચારણા કરવી	સીનિયર હાઉસિંગ ઓફિસરોનું એક જૂથ ભાડૂતના કેસ ઉપર તેમના તરફથી કરવામાં આવેલી કોઈ પણ રજૂઆતો અને કાઉન્સિલ તેમજ ઓફિસરો દ્વારા આપવામાં આવેલા પુરાવાઓ ઉપર વિચારણા કરશે.
સિક્યોર ભાડૂત	લોકલ ઓથોરિટીઓ દ્વારા સિક્યોર ટેનન્સી આપવામાં આવી હોય તેવા ભાડૂત.
ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટ	કાનૂની રીતે સહી કરવામાં આવેલો કરાર, જેમાં કાઉન્સિલ ભાડૂત પાસેથી શું અપેક્ષા રાખે છે અને ભાડૂત કાઉન્સિલ પાસેથી તેમના મકાનમાલિક તરીકે શું અપેક્ષા રાખી શકે તે સમાજાવવામાં આવ્યું હોય છે.
ટેનન્સીની શરતો	ટેનન્સીની શરતો એટલે એ નિયમો જે કાઉન્સિલનાં ઘરોમાં રહેતાં તમામ ભાડૂતો પાળવા માટે અને અનુસરવા માટે મંજૂર થાય છે અને તેમાં કાઉન્સિલની ફરજો જણાવવામાં આવી હોય છે.
ટેનન્સી સર્વિસીસ ઓફિસર	રહેવાસીઓને રહેઠાણોના વહીવટની સેવા પૂરી પાડનાર અધિકારી. તેઓ ખાતરી કરે છે કે ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટોનું પાલન કરવામાં આવે છે અને તેઓ અસામાજિક વર્તનો સામે કાર્યવાહી કરે છે.

સૂચનો



આ યોજના માટેની આ અમારી પહેલી માર્ગદર્શિકા છે. આ યોજના વિશે રહેવાસીઓને સમજણ આપવામાં આ માગદર્શિકા કેટલી મદદરૂપ નીવડી છે તે વિશેનાં સૂચનો (કે ટીકા-ટીપ્પણીઓ) ને અમે આવકારીએ છીએ.

વધારે માહિતી માટે

મળો: તમે અમને આ સરનામે મળવા આવી શકો છો: Ascham Homes, Customer Services, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH – ખૂલવાનો સમય સોમવારથી શુક્રવાર સવારે 9.00 થી સાંજે 5.00

અથવા

Ascham Homes, 16 Morris Avenue, Billericay, Essex, CM11 2JR – ખૂલવાનો સમય મંગળવાર અને ગુરૂવાર સવારે 9.00 થી 11.00

લખો: તમે અમને આ સરનામે પત્ર લખી શકો છો: Ascham Homes, Policy and Development Team, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH

વેબસાઈટ: અમારી આ વેબસાઈટ જુઓ: www.aschamhomes.org.uk

ઈમેઈલ: અમને અહીં ઈમેઈલ કરો: feedback@aschamhomes.org.uk

ટેલિફોન: એશકેમ ડાઈરેક્ટને 0208 496 4197 પર ફોન કરો – લાઈનો સોમવારથી શુક્રવાર સવારે 8.00 થી રાત્રે 8.00 સુધી ખુલ્લી હોય છે. મિનિકોમ: 0208 527 1750 અને AH 192 જણાવો.

વ્હીલચેર માટેનો માર્ગ છે

ઈન્ડક્શન લૂપની સુવિધા છે

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, গুজরাটী, 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 ઉર્દુ). જો તમારે આ માર્ગદર્શિકાની મોટી પ્રિન્ટ મેળવવી 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 બોક્સ 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 کوبتاتی ہے کہ سکیم محفوظ کرایہ داروں پرکیسے 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)۔ اگرآپ 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 پررابطہ قائم کریں اور AH 196 کا حوالہ دیں یا مناسب خانے میں نشان لگائیں اور اپنا نام، پتہ اور ٹیلی فون نمبر لکھیں اوراس کو نیچے دئیے گئے پتہ پرواپس بھیج دیں۔

☐ بڑی چھپائی ☐ مُترجم

☐ 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