

বেসরকারী ভাড়াটেগণ: আপনার অধিকার জানুন

আমার ভাড়াটিয়া স্বত্ব আমি কীভাবে সমাপ্ত করব?

প্রযোজ্য হয়: ইংল্যান্ড

জুন 2026

এই তথ্যপত্রে আপনার ভাড়াটিয়া স্বত্ব সমাপ্ত করার জন্য নিম্নলিখিত পদক্ষেপগুলি বর্ণনা করা হয়েছে:

- যথাযথ নোটিস দেওয়া
- যৌথ ভাড়াটিয়া স্বত্ব থেকে সরে আসা
- নোটিস ছাড়া ছেড়ে চলে যাওয়া
- আপনার ডিপোজিট ফিরত নেওয়া
- নতুন ভাড়াটিয়া স্বত্ব শুরু করা

এখন, সমস্ত বেসরকারী ভাড়াটিয়া

পর্যায়ক্রমিক স্বত্বতে থাকেন, যা 'রোলিং' বা 'অনিদিষ্ট' চুক্তি নামেও পরিচিত।

Renters' Rights Act সকল নির্দিষ্ট মেয়াদের নিশ্চিত স্বত্বমেয়াদী ভাড়াটিয়া স্বত্ব বাতিল করেছে। আপনার পর্যায়ক্রমিক ভাড়াটিয়া স্বত্বটি কোনো নির্দিষ্ট শেষ তারিখ ছাড়াই মাস-ভিত্তিক চলতে থাকবে। যথাযথ নোটিস দিয়ে আপনি **যে কোনো সময়** এটি সমাপ্ত করতে পারেন। আপনার বাড়িওয়ালা সর্বোচ্চ **দুই মাসের** নোটিস চাইতে পারেন।

আপনি যদি আপনার বাড়িওয়ালার সাথে থাকেন তবে আপনার ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকার সম্ভাবনা কম। আপনাকে একটি নির্দিষ্ট সময়ের নোটিস দিতে হবে না (যদি না আপনার চুক্তি অন্যথায় বলা না থাকে)। আপনি কখন ছেড়ে চলে যাবেন তা আপনার বাড়িওয়ালার সাথে আলোচনা করে সম্মত হতে পারেন।

নোটিস দেওয়া

- আপনি যদি নিজের ভাড়াটিয়া স্বত্ব শেষ করতে চান তবে আপনাকে আপনার বাড়িওয়ালাকে আগেই জানাতে হবে – এটিকে নোটিস দেওয়া বলা হয়। সর্বোচ্চ নোটিসের সময়সীমা হল 2 মাস, এবং এই সময়সীমা সাধারণত ভাড়া পরিশোধের নির্ধারিত দিনে অথবা তার আগের দিনে শেষ হতে হবে। বাড়িওয়ালা কম সময়ের নোটিসে রাজি হতেও পারেন, কিন্তু তিনি তা করতে বাধ্য নন।
- যথাযথ নোটিস দেওয়ার অর্থ হল, একটি নির্দিষ্ট তারিখের পর আপনাকে আর ভাড়া দিতে হবে না এবং বাড়িওয়ালাও এই তারিখের পর আপনার ভাড়াটিয়া ডিপোজিট থেকে ভাড়া বা কাউন্সিল ট্যাক্সের মতো কোনো বিল দাবি করতে পারবেন না।
- আপনাকে লিখিত আকারে নোটিস দিতে হবে, যেখানে আপনি কবে বাসা ছাড়বেন সেই তারিখ স্পষ্টভাবে উল্লেখ করবেন এবং প্রাপ্তিস্বীকারের অনুরোধ জানাবেন। এছাড়াও, চাবিগুলো ফেরত নিতে এবং আপনার ডিপোজিটের টাকা ফেরত চাইতে তাদেরকে সম্পত্তিতে উপস্থিত থাকতে বলুন।

- আপনার বাড়িওয়ালা নোটিস দেওয়ার পদ্ধতি নির্দিষ্ট করে দিতে পারেন না। অনেক ক্ষেত্রেই ইমেলই যথেষ্ট হবে, কিন্তু আপনি যদি চিঠি পাঠাতে চান তবে রেজিস্টার্ড ডাক ব্যবহার করতে পারেন। একটি অনুলিপি এবং কোনও রসিদ যত্ন করে রাখুন, যদি তাদের প্রয়োজন হয়।
- যদি আপনি আপনার সিদ্ধান্ত পরিবর্তন করেন, তবে আপনার বসবাসের জন্য বাড়িওয়ালার লিখিত সম্মতি প্রয়োজন হবে। অন্যথায়, তারা আপনাকে বাসা ছাড়তে বাধ্য করার জন্য আদালতে দখলের আদেশ চাইতে পারবে।

আপনার ডিপোজিট কোথায় সুরক্ষিত আছে তা **যাচাই করে নিন**, এবং সম্পত্তিতে আগে থেকে থাকা কোনো ক্ষতির প্রমাণ হিসেবে আপনার কাছে ছবি ও ইমেল আছে কিনা তা নিশ্চিত করুন, যাতে বাড়িওয়ালা এর ওপর কোনো দাবি করলে আপনি তার বিরুদ্ধে আপত্তি জানাতে পারেন।

যৌথ ভাড়াটিয়া স্বত্ব থেকে সরে আসছেন?

- যদি আপনারা যৌথভাবে ভাড়া নিয়ে থাকেন, তবে আপনার সহবাসীদের সম্মতি ছাড়াই স্বত্বটি সমাপ্ত করতে পারেন। নোটিস দিলে বাকি সবার জন্য ভাড়াটিয়া স্বত্ব শেষ হয়ে যাবে, তাই যদি কোনো সহবাসী তারপরও থাকতে চায়, তবে আপনার বাড়িওয়ালার সাথে কথা বলা উচিত।
- আপনার বাড়িওয়ালা আপনার পরিবর্তে নতুন ভাড়াটিয়াকে আনার জন্য ভাড়াটিয়া স্বত্বটি সংশোধন করতে অথবা একটি নতুন ভাড়া চুক্তি স্বাক্ষর করতে সম্মত হতে পারেন। আপনার বাড়িওয়ালার এতে রাজি হওয়া উচিত, কারণ এর বিকল্প হল নতুন ভাড়াটে খোঁজার ব্যয়বহুল প্রক্রিয়া।
- যদি আপনি আপনার সাথে একত্রে থাকার জন্য নতুন কাউকে খুঁজে পান, তখন আপনার বাড়িওয়ালা নতুন বাসিন্দাকে ভাড়াটিয়া স্বত্ব অর্ন্তভুক্ত করতে চাইতে পারেন। চুক্তিতে নাম বা অন্যান্য বিবরণ পরিবর্তন করার ক্ষেত্র হল এমন কয়েকটি জিনিসের মধ্যে একটি, যার জন্য তিনি ফি নিতে পারে। তারা যদি তাদের খরচের প্রমাণ দিতে পারে, তবে তারা ক্ল্যাট £50 বা আরও বেশি ধার্য করতে পারে।

নোটিস ছাড়া ছেড়ে চলে যাওয়া:

- আপনি যদি নোটিস না দিয়ে সম্পত্তি ছেড়ে চলে যান, তবে আপনার ভাড়াটিয়া স্বত্ব শেষ হবে না এবং আপনার ভাড়াটি সময়সীমা শেষ না হওয়া পর্যন্ত আপনার ভাড়া প্রদান করে যেতে হবে। আপনাকে

অন্যান্য বিলও পরিশোধ করতে হতে পারে – যেমন কাউন্সিল ট্যাক্স, এবং যথাযথ সময় আগে নোটিস না দেওয়ার জন্য জরিমানা।

- আপনার বাড়িওয়ালা ডিপোজিটের টাকার অতিরিক্ত বকেয়া ভাড়া পরিশোধ করতে আপনাকে বাধ্য করার জন্য আদালতের আদেশ নিতে পারেন। সাধারণত আপনাকে আদালতের ব্যয়ের পাশাপাশি আপনার পাওনা ভাড়াও দিতে হবে।

আপনার ডিপোজিট ফিরত নেওয়া

বাসা ছাড়ার আগে, আপনার ডিপোজিট নিয়ে বিবাদ এড়ানোর জন্য আপনি কয়েকটি কাজ করতে পারেন:

- নিশ্চিত করুন যে আপনি বাসাটি পরিষ্কার করেছেন এবং আপনি ঢোকার সময় যেমন অবস্থায় ছিল সেইমতো সমস্ত জিনিসপত্র যথাযথভাবে ফিরিয়ে দিয়ে আসছেন।
- সমস্ত চাবিগুলি ফেরত দিন
- কোনো ক্ষতি হয়ে থাকলে তা মেরামত করুন অথবা আপনার বাড়িওয়ালাকে সেই বিষয়ে জানান
- আপনার ছেড়ে চলে যাওয়ার তারিখ সম্পর্কে আপনার ইউটিলিটি সরবরাহকারীদের অবহিত করুন এবং ছেড়ে যাওয়ার আগে সমস্ত বকেয়া বাড়ির বিল পরিশোধ করুন।
- আপনার চলে যাওয়ার সময় আপনার বাড়িওয়ালা যাচাই ইনস্পেকশনের ব্যবস্থা করবেন। আপনি ছেড়ে যাওয়ার দিন বা তার পর পরই এটি ঘটতে পারে। সম্ভব হলে সেই ইনস্পেকশনের সময় উপস্থিত থাকুন, যাতে আপনারা রিপোর্টটির বিষয়ে একমত হতে পারেন এবং পরবর্তীতে মতবিরোধ এড়াতে পারেন।

বাড়িওয়ালা আপনাকে জানাবে যে তারা কখন আপনার ডিপোজিট ফেরত দেবে বা তারা তার থেকে কিছু বিয়োগ করতে চায় কি না। যদি তারা তা না করে, তবে তাদের সেটি করতে বলুন। যদি তারা উত্তর না দেয় অথবা আপনার ছেড়ে চলে যাওয়ার পর ডিপোজিটের টাকা থেকে কী পরিমাণ টাকা কাটা হবে, সে বিষয়ে আপনি একমত না হন, তাহলে তাদের ব্যবহৃত ডিপোজিট প্রোটেকশন স্কিমের সাথে যোগাযোগ করুন। এর মাধ্যমে আপনার ডিপোজিট ফেরত পাওয়ার প্রক্রিয়া, অথবা প্রয়োজনে বিরোধ নিষ্পত্তি প্রক্রিয়া শুরু হবে।

নতুন ভাড়াটিয়া স্বত্ব শুরু করা

আপনি যদি অন্য কোনো বেসরকারী ভাড়া বাড়িতে চলে যান, তাহলে নিম্নলিখিত উপায়ে প্রক্রিয়াটি সহজ করতে পারেন:

- আপনার বেতন স্লিপের অনুলিপি বা আপনার আয়ের অন্যান্য প্রমাণ সংগ্রহ করা
- আপনার বর্তমান বাড়িওয়ালা এবং নিয়োগকর্তা রেফারেন্স দিতে পারবেন কিনা তা দেখে নেওয়া
- আপনার পরবর্তী বাড়িতে কী কী থাকার দরকার, তার জন্য একটি বাজেট ও চেকলিস্ট তৈরি করুন। এটি আপনাকে আপনার সাধের মধ্যে উপযুক্ত বাড়ি খুঁজে পেতে সাহায্য করবে।
- যদি আপনার মোট আয় ভাড়ার 2.5 গুণের বেশি না হয়, তাহলে ভাড়া প্রদানকারী এজেন্ট আপনার কাছে একজন গ্যারান্টর (জামিনদার)-এর বিবরণ চাইতে পারেন। ইনি কোনো বন্ধু বা আত্মীয় হতে পারেন, যিনি আপনার অনুপস্থিতিতে ভাড়া দিতে বাধ্য থাকবেন।

মনে রাখবেন যে, নতুন ভাড়াটিয়া স্বত্বের ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালা এবং ভাড়া প্রদানকারী এজেন্টদের অবশ্যই কিছু নির্দিষ্ট নিয়মকানুন মেনে চলতে হয়:

- নতুন ভাড়া চুক্তিতে সম্মত হওয়ার শর্ত হিসেবে তারা একাধিক মাসের ভাড়া চাইতে পারে না।
- যেকোনো লিখিত বিজ্ঞাপনে (অনলাইনে, শাখায়, ইমেইলে, ইত্যাদি) ভাড়ার পরিমাণ অবশ্যই উল্লেখ করতে হবে এবং বাড়িওয়ালা বা এজেন্ট এর চেয়ে বেশি ভাড়া গ্রহণ করতে পারবেন না।

- তারা সরকারি ভাতাভোগী বা সন্তান আছে এমন ভাড়াটিয়াদের প্রতি বৈষম্য করতে পারবেন না।
- আপনার ভাড়ার আবেদনপত্রটি বিবেচনা করার সময় তারা আপনার কাছে এক সপ্তাহের ভাড়ার সমপরিমাণ ডিপোজিট চাইতে পারেন এবং আপনি যদি বিভ্রান্তিকর তথ্য দেন বা উপযুক্ত কারণ ছাড়া আপনার আবেদন প্রত্যাহার না করেন, তবে সেই টাকা তাদের অবশ্যই ফেরত দিতে হবে।
- তারা আপনাকে সর্বোচ্চ পাঁচ সপ্তাহের ভাড়ার সমপরিমাণ ডিপোজিট পরিশোধ করার সুযোগ দিতে বাধ্য (অধিকাংশ ভাড়ার ক্ষেত্রে) থাকবেন। যদি আপনাকে কম খরচে “ডিপোজিট ছাড়া থাকার বিকল্প” দেওয়া হয়, তবে জেনে রাখুন যে এই টাকা ফেরতযোগ্য নয় এবং ভাড়ার মেয়াদ শেষে আপনাকে তখনও খরচ পরিশোধ করতে হতে পারে।
- তারা আপনাকে স্বাক্ষর করার জন্য একটি লিখিত চুক্তিপত্র অবশ্যই দেবে এবং এতে ভাড়ার মেয়াদের কোনো শেষ তারিখ নির্ধারণ করা যাবে না।