

# বেসরকারী ভাড়াটেগণ: আপনার অধিকার জানুন

আমার বাড়িওয়ালার যদি আরও বেশি ভাড়া চায়, তখন আমি কী করতে পারি?

প্রযোজ্য হয়: ইংল্যান্ড  
জুন 2026

আপনার বাড়িওয়ালার প্রতি 12 মাসে মাত্র একবার আপনার ভাড়া বাড়তে পারেন এবং ভাড়া বাড়ানোর দুই মাস আগে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই সেকশন 13 নোটিস, যা ফর্ম 4A নামেও পরিচিত, ব্যবহার করতে হবে। ভাড়া চুক্তির প্রথম 12 মাসে তারা ভাড়া বাড়তে পারবে না।

## কখন আপনি ভাড়ার বিরুদ্ধে আপত্তি জানাতে পারেন:

- বাড়িওয়ালার যা ভাড়া চাইছেন, তার চেয়ে কম ভাড়া দিতে আপনি দর কষাকষি করতে সক্ষম হতে পারেন। আপনার বাড়িওয়ালার সেকশন 13 জারি করার আগেই অনানুষ্ঠানিকভাবে আপনাকে জানাতে পারেন যে তিনি ভাড়া বাড়ানোর পরিকল্পনা করছেন, কিন্তু ভাড়াটিয়া এবং বাড়িওয়ালার মধ্যে লিখিত চুক্তির মাধ্যমে ভাড়া বৃদ্ধি পরিবর্তন বা বিলম্বিত করা যেতে পারে।
- ভাড়াটিয়ার ফার্স্ট-টিয়ার টাইমলিনেসে একটি আনুষ্ঠানিক সেকশন 13 নোটিসকে চ্যালেঞ্জ করার অধিকারী, যা এই ভিত্তিতে ভাড়া নির্ধারণ করবে যে, বাড়িওয়ালার যদি সম্পত্তিটি খোলা বাজারে ভাড়া দিতেন তবে তিনি কী পরিমাণ অর্থ পেতে পারতেন। প্রস্তাবিত ভাড়া কার্যকর হওয়ার তারিখের আগেই টাইমলিনেসের কাছে আবেদনপত্রটি পৌঁছাতে হবে।

## নিবন্ধিত ভাড়াটিয়া স্বত্ব:

যদি আপনার নিবন্ধিত ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকে – সাধারণত যা 1989 সালের আগে শুরু হয়েছিল – তাহলে আপনার হাউজ নিবন্ধিত ভাড়াটিয়া স্বত্ব থাকতে পারে। আপনার ভাড়াটিয়া চুক্তিতে উল্লেখ থাকা উচিত যে, কীভাবে এবং কখন ভাড়া পর্যালোচনা করা হবে। এটিকে মাঝেমাঝে বলা হয় ‘ন্যায্য ভাড়া’। আরও তথ্যের জন্য দেখুন: [www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy](http://www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy)।

## আপনার বাড়িওয়ালার বা ভাড়া প্রদানকারী এজেন্ট ভাড়া বাড়তে চাইলে, তাদের যে 10টি পদক্ষেপ নিতে হবে:

- জানলেই উত্তর দিয়ে দেবেন না। আপনার দরকষাকষির অবস্থান কী তা জেনে নিন।
- দেখে নিন আপনার কাছে আপনার বাড়িওয়ালার যোগাযোগের তথ্য আছে কি না। ভাড়া-দেওয়ার এজেন্টগণদের আইনি বাধ্যবাধকতা থাকবে যে তারা আপনাকে বাড়িওয়ালার নাম ও ঠিকানা জানাবে যদি তাদের লিখিতভাবে অনুরোধ করা হয়।

- তারা কত ভাড়া চাইছে? কাছাকাছি একই ধরনের সম্পত্তি যে দাম বিজ্ঞাপন করা হচ্ছে, তার চেয়ে কি এটি বেশি? যে যে সম্পত্তিগুলির ভাড়া প্রস্তাবিত ভাড়ার চেয়ে কম, সেগুলিকে নোট করুন। আপনার ভাড়ার তুলনায় আপনি এই ওয়েবসাইটে দেখতে পারেন: <http://lha-direct.voa.gov.uk/>
- সেটি কি আপনার সাধের মতো? যদি ভাড়া বেড়ে যায়, তাহলে কি সেটি বাকি পড়ে থাকবে? ভাড়া আপনার সাধ্যমতো বলে মনে করা হয় যদি সেটি আপনার আয়ের এক-তৃতীয়াংশের কম হয়।
- আপনি কি একজন নির্ভরযোগ্য ভাড়াটিয়া ছিলেন এবং সহজে বাসা ছেড়ে দিতে পারতেন? বাড়িভাড়া ছেড়ে দিয়ে চলে যাবেন বলা হল আপনার সবচেয়ে শক্তিশালী হাতিয়ার। আপনার বাড়িওয়ালার একজন অপরিচিত ভাড়াটিয়ার ব্যাপারে ঝুঁকি নিতে চাইবেন না, বিশেষ করে যখন তাকে সম্পত্তির বিজ্ঞাপনের জন্য অর্থ ব্যয় করতে হবে, কয়েক সপ্তাহের ভাড়া হারাতে হবে এবং নতুন ভাড়াটিয়ার খরচও বহন করতে হবে।
- যদি আপনি বাড়িওয়ালাকে মেরামত করতে বলে থাকেন এবং তারা তা না করে থাকে বা অযৌক্তিক পরিমাণ সময় নিয়ে থাকে, তাহলে এই অদক্ষতার জন্য আপনার অতিরিক্ত অর্থ প্রদান করা উচিত নয়। তাদের এই কথাটা মনে করিয়ে দিন এবং নিশ্চিত করুন যে আপনার কাছে মেরামতি না হওয়ার প্রমাণস্বরূপ ছবি/ইমেল থাকে, যদি তাদের কাছে এটি প্রমাণ করতে হয়।
- বর্ধিত ভাড়ার থেকে আপনি কী পেতে পারেন? একটি তালিকা করুন যেখানে থাকবে তারা সেই অতিরিক্ত অর্থ কোথায় কোথায় খরচ করতে পারেন: নতুন কার্পেট, জ্বালানী-সাপ্রায়ী বয়লার, কুকারের ইগনিশন বোতাম ঠিক করা ইত্যাদি।
- আপনার যুক্তিকে এইভাবে দৃঢ় করার পর আপনার বাড়িওয়ালার সাথে যোগাযোগ করুন। তাদের বলুন যে তারা যদি ভাড়া বাড়ায় তবে তাহলে আপনাকে সেই ভাড়া ছেড়ে অন্য স্থানে যেতে হবে এবং তারপর ভাড়া কেন বাড়ানো হবে না তার জন্য আপনার কারণগুলি তাদের কাছে বিবৃত করুন।
- বাড়িওয়ালার পুনর্বিবেচনা করতে অস্বীকার করতে পারে। এই ক্ষেত্রে উল্লিখিত জন্য আপনি দাবীগুলি জানান।

- বাড়িওয়ালার আপনাকে এর উপরে কোনো কিছু অফার করতে পারেন। আপোস করতে প্রস্তুত থাকুন – এবং সেই দাবীগুলি করে কিছুটা নিজের দিকে সুবিধা নিয়ে আসুন।

## ফার্স্ট-টিয়ার টাইমলিনেসে ভাড়া বৃদ্ধির বিরুদ্ধে আপিল

- যদি আপনার কোনো সমঝোতায় পৌঁছাতে না পারেন এবং বাড়িওয়ালার আপনাকে সেকশন 13 নোটিস দিয়ে এমন একটি প্রস্তাবিত ভাড়া ধার্য করেন যা আপনার মতে অনেক বেশি, তাহলে আপনি টাইমলিনেসের মাধ্যমে এটিকে চ্যালেঞ্জ করতে সক্ষম হতে পারেন। ফার্স্ট-টিয়ার টাইমলিনেস নির্ধারণ করবে বাজার দর কী হওয়া উচিত।
- টাইমলিনেসে আবেদন করার জন্য, আপনাকে Rents1 ফর্মটি ব্যবহার করে বাজার ভাড়া নির্ধারণের জন্য আবেদন করতে হবে। **ফি বাবদ £47** পরিশোধ করতে হবে।
- অনুগ্রহ করে মনে রাখবেন যে, টাইমলিনেস স্থানীয় এলাকার নতুন ভাড়াটেকার ভাড়ার সাথে তুলনা করে এই ভাড়া বৃদ্ধি “অতিরিক্ত” কিনা তা নির্ধারণ করবে। সুতরাং, আপনি যদি মোটামুটি ভালো অবস্থায় থাকা একটি দুই-বেডরুমের বাড়িতে বাস করেন, তবে তারা সেটিকে আপনার স্থানীয় এলাকায় সম্প্রতি ভাড়া দেওয়া বা বিজ্ঞাপন দেওয়া হচ্ছে এমন একই আকার ও অবস্থার অন্যান্য বাড়ির সাথে তুলনা করবে।

সিদ্ধান্তের জন্য আবেদন করার সময়, নিম্নলিখিত বিষয়গুলোর প্রমাণ অবশ্যই প্রদান করুন:

- স্থানীয় এলাকায় ভাড়ার বিজ্ঞাপন
- বাড়িতে আপনার করা যে কোনো উন্নতি, যার মধ্যে আপনার নিজের সরবরাহ করা যন্ত্রপাতিও অন্তর্ভুক্ত থাকবে, এবং
- আপনার বাড়ির দুর্বল অবস্থা, যার মধ্যে রয়েছে কম শক্তি দক্ষতা রেটিং

টাইমলিনেস প্রায়শই খারাপ অবস্থা বা ভাড়াটিয়ার করা উন্নতির ভিত্তিতে ছাড় দিয়ে থাকে। টাইমলিনেসের ইনস্পেকশন পরিচালনা এবং/অথবা শুনানি করার জন্য এটি একটি কারণ হতে পারে, কিন্তু আপনাকে আপনার আবেদনে এর কারণ উল্লেখ করতে হবে।

আপনার আবেদনপত্রের একটি অনুলিপি আপনার বাড়িওয়ালাকে পাঠানো হবে এবং তাঁকে উত্তর দেওয়ার জন্য 28 দিন সময় দেওয়া হবে। এরপর বাড়িওয়ালাকে জবাব দেওয়ার জন্য আপনি 14 দিন সময় পাবেন।

Renters' Rights Act-এর কল্যাণে, টাইমলি আপনাদের বাড়িওয়ালার চাওয়া অর্থের চেয়ে বেশি কোনো অর্থ আপনাদের কাছ থেকে আদায় করতে পারবে না। এর মধ্যে এমন ক্ষেত্রও অন্তর্ভুক্ত রয়েছে যেখানে প্রস্তাবিত ভাড়া আপনাদের এলাকার অনুরূপ সম্পত্তিগুলোর ভাড়ার চেয়েও কম হবে। এছাড়াও, যদি নতুন কোনো ভাড়া নির্ধারণ করা হয়, তবে তা এখন থেকে আপনাদের বাড়িওয়ালার নোটিসের তারিখ থেকে পূর্ববর্তী সময়ে কার্যকর না হয়ে, টাইমলি বাল্লের সিদ্ধান্তের তারিখ থেকে কার্যকর হবে। আপনি যদি প্রস্তাবিত ভাড়ার বিষয়ে আপত্তি না জানান, তবে বাড়িওয়ালার নোটিসে উল্লিখিত তারিখ থেকে নতুন ভাড়া পরিশোধ করতে হবে।

টাইমলি সম্পর্কে বিস্তারিত বিবরণ পাওয়া যাবে এখানে:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase/>

### যদি একটি সাধারণ বাইরের ভাড়া ধার্য হয়

বাড়ি ছাড়ার নোটিস দেওয়ার আগে আপনাদের বিকল্পগুলি নিয়ে ভালোভাবে ভেবে দেখুন। আপনাদের আয় কম হলে বা আপনি কোনো সরকারি সুবিধা পেয়ে থাকলে, আপনি ইউনিভার্সাল ক্রেডিটের মাধ্যমে হাউজিং বেনিফিট বা ভাড়া সহায়তা পেতে পারেন। আপনি যদি বাড়ি ছেড়ে যাওয়ার সিদ্ধান্ত নেন, তাহলে যাওয়ার আগে নিশ্চিত হয়ে নিন যে আপনি থাকার জন্য একটি নতুন জায়গা খুঁজে নিয়েছেন, অথবা সাধারণ মধ্যে নতুন বাড়ি খুঁজে না পেলে আপনাদের স্থানীয় কাউন্সিলের সাহায্য নিন। আপনি আপনাদের স্থানীয় কাউন্সিল থেকে কোনো সাহায্য নাও পেতে পারেন, যদি আপনি এমন এক বাসা ছেড়ে আসেন যা আপনাদের সাধারণ মধ্যে ছিল।

### সহায়ক লিংকগুলি

Rents1 ফর্ম:

<https://www.gov.uk/guidance/apply-for-a-market-rent-determination>

আপনাদের সাহায্য ঠিক কতখানি, তার আন্দাজ আপনাদের পেতে পারবেন সিটিজেন্স অ্যাডভাইস বাজেটিং টুল ব্যবহার করে:

<https://www.citizensadvice.org.uk/debt-and-money/budgeting/budgeting/work-out-your-budget/>

আপনাদের স্থানীয় কাউন্সিল খুঁজুন এই ওয়েবসাইটে:

<https://www.gov.uk/find-local-council>

আপনাদের ভাড়া দিতে আপনি সাহায্য পাবেন

কিনা, তা দেখে নিন:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/private-renting/get-help-with-renting-costs/>