

ખાનગી ભાડૂત: તમારા અધિકારો જાણો

જો મારા મકાનમાલિક વધુ ભાડુ માંગે તો હું શું કરી શકું?

ને લાગુ પડે છે: ઇંગ્લેન્ડ

જૂન 2026

તમારા મકાનમાલિક દર 12 મહિનામાં ફક્ત એક જ વાર તમારું ભાડું વધારી શકે છે અને તેમણે કલમ 13 નોટિસનો ઉપયોગ કરવો પડશે, જેને ફોર્મ 4A તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે, જેમાં તમને ભાડું વધે તે પહેલાં બે મહિનાની નોટિસ આપવામાં આવે છે. તેઓ ભાડાપટ્ટાના પહેલા 12 મહિનામાં ભાડું વધારી શકતા નથી.

તમે ભાડાને ક્યારે પડકારી શકો છો:

- તમે મકાનમાલિક જે ભાડું માંગે છે તેના કરતાં ઓછા ભાડા માટે વાટાઘાટ કરી શકશો. કલમ 13 લાગુ પડે તે પહેલાં તમારા મકાનમાલિક તમને અનૌપચારિક રીતે કહી શકે છે કે તેઓ ભાડું વધારવાનું આયોજન કરી રહ્યા છે, પરંતુ ભાડૂત અને મકાનમાલિક વચ્ચે લેખિત કરારથી ભાડામાં વધારો બદલી શકાય છે અથવા વિલંબિત થઈ શકે છે.
- ભાડૂતોને ફર્સ્ટ-ટાયર ટ્રિબ્યુનલમાં ઔપચારિક કલમ 13 નોટિસને પડકારવાનો અધિકાર છે, જે મકાનમાલિકને ખુલ્લા બજારમાં મિલકત ભાડે આપવા પર શું મળવાની અપેક્ષા છે તેના આધારે ભાડું નક્કી કરશે. પ્રસ્તાવિત ભાડું અમલમાં આવે તે તારીખ પહેલાં ટ્રિબ્યુનલને અરજી પ્રાપ્ત કરવાની જરૂર પડશે.

નોંધાયેલ ભાડુ:

જો તમારું નિયમનકારી ભાડૂત હક છે - જે સામાન્ય રીતે 1989 થી શરૂ થયેલ છે - તો તમારું નોંધાયેલ ભાડુ હોઈ શકે છે. તમારા ભાડૂઆત કરારમાં ભાડાની સમીક્ષા કેવી રીતે અને ક્યારે કરવામાં આવશે તે શામેલ હોવું જોઈએ. આને ક્યારેક 'વાજબી ભાડુ' કહેવામાં આવે છે. વધુ માહિતી માટે www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy અહીં મુલાકાત લો.

જો તમારા મકાનમાલિક અથવા ભાડા એજન્ટ ભાડું વધારવા માંગતા હોય તો લેવા માટેના 10 પગલાં:

- તુરંત પ્રતિક્રિયા ન આપો. તમારી વાટાઘાટોની સ્થિતિ શું છે તે તપાસો.

- તપાસો કે તમારી પાસે તમારા મકાનમાલિકની સંપર્ક વિગતો છે. જો લેખિતમાં વિનંતી કરવામાં આવે તો ભાડે આપનાર એજન્ટો તમને મકાનમાલિકનું નામ અને સરનામું આપવા માટે કાનૂની રીતે બંધાયેલા છે.
- તેઓ કેટલું ભાડું માંગે છે? શું તે નજીકમાં જે સમાન મિલકતોની જાહેરાત કરવામાં આવી રહી છે તેના કરતા વધારે છે? સૂચિત ભાડા કરતાં કોઈ સસ્તા ભાડાની નોંધ બનાવો. તમારા ભાડાની તુલના કેવી રીતે થાય છે તે તમે અહીં પણ શોધી શકો છો. <https://lha-direct.voa.gov.uk/>
- શું તે પોસાય શકે તેમ છે? જો ભાડુ વધે છે, તો શું તમને ઋણ વધવાનું જોખમ છે? જો ભાડું તમારી આવકના ત્રીજા ભાગથી ઓછું હોય તો તે સસ્તું માનવામાં આવે છે.
- શું તમે વિશ્વસનીય ભાડૂઆત છો, અને શું તમે સરળતાથી તે છોડી શકો છો? બહાર નીકળવાની ધમકી આપવી એ તમારી સખત સોદાબાજી ચિપ છે. તમારા મકાનમાલિક કોઈ અજાણ્યા ભાડૂઆત સાથે જોખમ લેશે નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે તેમને મિલકતની જાહેરાત કરવા માટે ચૂકવણી કરવી પડે અને સપ્તાહના ભાડા ચૂકવવા પડે અને નવી ભાડૂઆતનો ખર્ચ પણ ઉઠાવવો પડે.
- જો તમે તેમને સમારકામ કરવાનું કહ્યું હોય અને તેમણે તે કર્યું ન હોય અથવા અયોગ્ય સમય લીધો હોય, તો તમારે અસમર્થતા માટે વધારાની ચૂકવણી કરવાની જરૂર નથી. આ વિશે તેમને યાદ અપાવો અને જો તેઓને પુરાવાની જરૂર હોય તો ખાતરી કરો કે તમારી પાસે ઇમેઇલ્સની નકલો છે/સમારકામ કર્યા વિનાના ફોટા છે.
- વધારે ભાડા પછી તમે શું મેળવશો? તેઓએ તે વધારાના પૈસા ખર્ચ કરવા જોઈએ તેવી વસ્તુઓની સૂચિ બનાવો: નવી કાર્પેટ, બળતણ-કાર્યક્ષમ બોઇલર, ફ્રીજ પર ઇન્સુલેશન બટન ફિક્સ કરવું વગેરે.

- હવે તમે તમારા કેસનું કામ પૂર્ણ કર્યું છે, તમારા મકાનમાલિકનો સંપર્ક કરો. તેમને કહો કે જો તેઓ ભાડુ વધારશે તમારે બહાર નીકળવું પડશે અને તમારા કારણોની સૂચિ દર્શાવવી કે શા માટે તેમણે તેને યથાવત રાખવું જોઈએ.
- મકાનમાલિક ફરીથી વિચારણા કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે. આ કિસ્સામાં તમારી માંગણીઓમાં સુધારણા કરો.
- મકાનમાલિક તમારી પાસે કાઉન્ટર ઓફર લઈને પાછા આવી શકે છે. સમાધાન કરવા માટે તૈયાર રહો - અને બદલામાં કંઈક માંગણીઓ કરો.

ફર્સ્ટ-ટાયર ટ્રિબ્યુનલમાં ભાડા વધારાને પડકારવો

- જો તમે કોઈ કરાર કરતાં નથી, અને મકાનમાલિક તમને કલમ 13 ની નોટિસ આપે છે જેમાં પ્રસ્તાવિત ભાડું ખૂબ વધુ લાગે છે, તો તમે તેને ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પડકારી શકો છો. ફર્સ્ટ-ટાયર ટ્રિબ્યુનલ નક્કી કરશે કે બજાર દર કેટલો હોવો જોઈએ.
- ટ્રિબ્યુનલમાં અરજી કરવા માટે, તમારે ફોર્મ Rents1 નો ઉપયોગ કરીને બજાર ભાડું નિર્ધારણ માટે અરજી કરવાની રહેશે. આ માટે **£47 ની ફી** ચૂકવવી પડશે.
- કૃપા કરીને ધ્યાન રાખો કે ટ્રિબ્યુનલ નક્કી કરશે કે ભાડામાં વધારો "અતિશય" છે કે નહીં, તેની સરખામણી સ્થાનિક વિસ્તારમાં નવી ભાડા પરના ભાડા સાથે કરીને કરવામાં આવશે. તેથી, જો તમે બે બેડરૂમવાળા ઘરમાં મધ્યમ સારી સ્થિતિમાં રહો છો, તો તેઓ તેની તુલના સમાન કદ અને સ્થિતિના અન્ય ઘરો સાથે કરશે જે તાજેતરમાં તમારા સ્થાનિક વિસ્તારમાં ભાડે આપવામાં આવ્યા છે અથવા જાહેરાત કરવામાં આવી છે.

નિર્ણય માટે અરજી કરતી વખતે, સુનિશ્ચિત કરો કે તમે નીચેના પુરાવા પ્રદાન કરો છો:

- સ્થાનિક વિસ્તારમાં ભાડાની જાહેરાત કરવામાં આવી રહી છે
- ઘરમાં તમે કરેલા કોઈપણ સુધારા, જેમાં તમારે જાતે પૂરા પાડવાના ઉપકરણોનો સમાવેશ થાય છે, અને
- તમારા ઘરની ખરાબ પરિસ્થિતિઓ, જેમાં ઓછી ઉર્જા કાર્યક્ષમતા રેટિંગનો સમાવેશ થાય છે

ટ્રિબ્યુનલ ઘણીવાર ભાડૂઆત દ્વારા કરવામાં આવેલી ખરાબ પરિસ્થિતિઓ અથવા સુધારાઓના આધારે ડિસ્કાઉન્ટ લાગુ કરશે. ટ્રિબ્યુનલ માટે નિરીક્ષણ હાથ ધરવાનું અને/અથવા સુનાવણી યોજવાનું આ એક કારણ હશે, પરંતુ તમારે તમારી અરજીમાં આના કારણો આપવા પડશે.

તમારા મકાનમાલિકને તમારી અરજીની એક નકલ મોકલવામાં આવશે અને જવાબ આપવા માટે 28 દિવસનો સમય આપવામાં આવશે. ત્યારબાદ તમને મકાનમાલિકને જવાબ આપવા માટે 14 દિવસનો સમય મળશે.

Renters' Rights Act ને કારણે, ટ્રિબ્યુનલ તમારા મકાનમાલિકે માંગેલી રકમ કરતાં વધુ રકમ તમારી પાસેથી લઈ શકશે નહીં. આમાં એવા કિસ્સાઓનો સમાવેશ થાય છે જેમાં પ્રસ્તાવિત ભાડું હજુ પણ તમારા વિસ્તારમાં સમાન મિલકતો કરતા ઓછું હશે. વધુમાં, જો નવું ભાડું નક્કી કરવામાં આવે છે, તો તે હવે ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયની તારીખથી લાગુ થશે, તેના બદલે તમારા મકાનમાલિકની નોટિસ પર બેકડેડ રહેશે. જો તમે પ્રસ્તાવિત ભાડાને પડકારશો નહીં, તો નવું ભાડું મકાનમાલિકની નોટિસમાં આપેલી તારીખથી ચૂકવવાનું રહેશે.

ટ્રિબ્યુનલ વિશે વધુ માહિતી અહીં ઉપલબ્ધ છે:
<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase/>

જો બિનકિફાયતી ભાડા વધારો આગળ વધે તો છોડવાની નોટિસ આપતા પહેલા તમારા વિકલ્પો વિશે કાળજીપૂર્વક વિચારો. જો તમારી આવક ઓછી હોય અથવા તમને લાભ મળે તો તમે યુનિવર્સલ ક્રેડિટ દ્વારા હાઉસિંગ બેનિફિટ અથવા ભાડા સહાય મેળવી શકશો. જો તમે છોડી જવાનું નક્કી કરો છો, તો ખાતરી કરો કે તમે છોડતા પહેલા રહેવા માટે નવું ઘર શોધી લીધું છે, અથવા જો તમને પોસાય તેવું નવું ઘર ન મળે તો તમારી સ્થાનિક કાઉન્સિલની મદદ લેવી જોઈએ. જો તમે કોઈ એવું ઘર છોડી રહ્યા છો જે કિફાયતી હોઈ શકે છે, તો તમે તમારી સ્થાનિક કાઉન્સિલની કોઈ સહાય મેળવી શકશો નહીં.

સહાયક લિંક્સ

ફોર્મ Rents1:

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

સિટીઝન્સ એડવાઇસ બજેટિંગ ટૂલનો ઉપયોગ કરીને તમને શું પોસાય શકે છે તેનો ખ્યાલ મેળવી શકો છો:

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

તમારી સ્થાનિક કાઉન્સિલ અહીં શોધો:

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

તમે તમારા ભાડાનું ચુકવણી કરવામાં સહાય મેળવી શકો કે નહીં તે તપાસો:

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



**Generation
Rent**

જનરેશન રેન્ટનું મિશન દરેક ખાનગી ભાડૂઆતને સુરક્ષિત, ગુણવત્તાયુક્ત અને સસ્તા ઘરમાં રહી શકે તે છે.
વધુ જાણકારી અહીં મેળવો: www.generationrent.org