

বেসরকারী ভাড়াটেগণ: আপনার অধিকার জানুন

মেরামত - সেগুলি সম্পন্ন করা

প্রযোজ্য হয়: ইংল্যান্ড

জুন 2026

এই তথ্যপত্রটি ব্যাখ্যা করে:

- আপনার বাড়িওয়ালার দায়িত্ব - এবং ভাড়াটিয়া হিসাবে আপনার দায়িত্বগুলি
- কোনও কিছু মেরামতের প্রয়োজন হলে কী করবেন
- যদি আপনার বাড়িওয়ালা মেরামত না করে তবে কী করবেন
- উন্নতির জন্য বলা
- ভাড়া-বাসা ছেড়ে চলে যেতে বলা

অনুগ্রহ করে মনে রাখবেন, এই তথ্যপত্রটি শুধুমাত্র ভাড়া চুক্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য, লাইসেন্স চুক্তির ক্ষেত্রে নয়।

আপনার বাড়িওয়ালা সর্বদাই এইগুলি মেরামত করার জন্য দায়িত্ব নেবেন:

- সম্পত্তির কার্যামো ও বহির্ভাগ** - অর্থাৎ বাইরের দেয়াল, মেঝে, জানালা এবং ছাদ
- বাথরুম এবং অন্যান্য **স্যানিটারি ফিটিং** যাতে অন্তর্ভুক্ত হয় পাইপ এবং ড্রেন, গরম এবং গরম পানি
- গ্যাস সরঞ্জাম**। গ্যাস-সেফ নিবন্ধিত ইঞ্জিনিয়ার দ্বারা প্রতিবছর গ্যাস সরঞ্জামগুলি নিরাপদে ইনস্টল, রক্ষণাবেক্ষণ এবং পরিদর্শন করতে হবে। আপনার বাসা বদলের আগে এবং পরবর্তী প্রতিটি পরীক্ষার 28 দিনের মধ্যে বাড়িওয়ালা আপনাকে গ্যাস নিরাপত্তা পরীক্ষার রেকর্ডের একটি অনুলিপি অবশ্যই দেবেন।
- বৈদ্যুতিক ওয়্যারিং**। বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই বৈদ্যুতিক ব্যবস্থা নিরাপদ রয়েছে তা নিশ্চিত করতে হবে, উদাহরণস্বরূপ সকেট এবং লাইট ফিটিংগুলি এবং তারা সরবরাহ করেন এমন সমস্ত সরঞ্জাম, যেমন কুকার এবং ফ্রিজ। আপনার বাড়িওয়ালার প্রতি পাঁচ বছর অন্তর বৈদ্যুতিক নিরাপত্তা ইন্সপেকশনের ব্যবস্থা করা উচিত।
- আগুন সুরক্ষা**। আপনার বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই সুরক্ষার বিধিগুলি মেনে চলতে হবে এবং প্রতিটি তলায় স্মোক অ্যালার্ম সরবরাহ করতে হবে এবং শক্ত জ্বালানী জ্বালানোর সরঞ্জাম (যেমন কার্টের জ্বলন্ত চুলা) আছে এমন যে কোনও ঘরে কার্বন-মোনোক্সাইড অ্যালার্ম সরবরাহ করতে হবে। সবসময় জরুরি নির্গমন পথ খোলা আছে কিনা তা নিশ্চিত করুন এবং বাড়িওয়ালার সরবরাহ করা আসবাবপত্র ও অন্যান্য সামগ্রী অগ্নি-নিরাপদ কিনা তাও নিশ্চিত হয়ে নিন।
- মেরামতের চেষ্টা করে **যে ক্ষতি** তারে করে থাকে। সমস্যা সমাধানের পরে প্রয়োজনে বাড়িওয়ালাকে অবশ্যই পুনরায় সাজিয়ে দেওয়া উচিত। সাধারণত আপনার বাড়িওয়ালা সাধারণ অংশগুলি মেরামত করার জন্য দায়বদ্ধ, উদাহরণস্বরূপ ক্ল্যাটের

ব্লকের সিঁড়ি। আপনি যদি নিশ্চিত না হন তবে আপনার ভাড়াটে চুক্তিটি দেখে নিন।

- বাড়িওয়ালা যদি বিল্ডিংয়ের মালিক বা কাউন্সিলের কাছ থেকে অনুমতি না পান, তবে তিনি হয়তো তাৎক্ষণিকভাবে ব্যবস্থা নিতে পারবেন না, কিন্তু তাতে আপনার প্রতি তার দায়বদ্ধতা শেষ হয়ে যাবে না।

আপনি নিম্নলিখিতগুলির জন্য দায়িত্ব নেবেন:

- আপনার নিজের মালিকানাধীন সরঞ্জাম বা আসবাব মেরামত করা
- আপনি, আপনার পরিবার বা অতিথিদের দ্বারা করা ক্ষতি
- ছোটো-থোটো রক্ষণাবেক্ষণ যেমন আলোর বাল্ব এবং স্মোক অ্যালার্মের ব্যাটারি প্রতিস্থাপন, তার সাথে আপনার ভাড়াটে চুক্তিতে নির্ধারিত অন্য কোনও ছোটো-থোটো মেরামত
- ড্রেন, পাইপ এবং টয়লেটগুলি বাধামুক্ত রাখতে যথাযথ যত্ন নেওয়া

আপনি আপনার বাসাতে সাধারণ ক্ষয়-ক্ষতির জন্য দায়ী নন, যেমন একটি জীর্ণ হওয়া গালিচা, আলগা হওয়া দরজা হাতলগুলি এবং রঙ খসে পড়া। আপনার দায়িত্বের মধ্যে পড়ে এমন কোনো ক্ষতি মেরামত না করে যদি আপনি আপনার ভাড়াটিয়া স্বয়ং ছেড়ে দেন, তবে আপনার বাড়িওয়ালা আপনার ডিপোজিট থেকে অর্থ কেটে নিতে পারে বা ব্যয় করা অর্থ উদ্ধার করতে আপনার বিরুদ্ধে আইনি ব্যবস্থা নিতে পারে।

যদি আপনার সম্পত্তির মেরামতের প্রয়োজন হয়:

আপনার বাড়িওয়ালার সাথে যোগাযোগ করুন। সম্ভব হলে বিষয়টি লিখিতভাবে (ইমেল বা টেক্সট) রাখুন, কারণ আপনার বাড়িওয়ালা সাড়া না দিলে, অথবা কাউন্সিলের সাহায্য চাইতে বা বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে আদালতে মামলা করার প্রয়োজন হলে এটি সহায়ক হবে। স্বাস্থ্যের ক্ষতি করতে পারে এমন ত্রুটিগুলির জন্য সরাসরি মেরামত করুন, উদাহরণস্বরূপ ত্রুটিযুক্ত বৈদ্যুতিক তার। অপেক্ষা করার সময় আপনার ভাড়া মিটিয়ে যাওয়া উচিত। বাড়িওয়ালাকে একটি সময়সীমা দিতে বলুন যার মধ্যে তারা মেরামত করে দেবে এবং তাদের বলুন যে যদি মেরামত যথাযথ সময়সীমার মধ্যে না করা হয় (তাৎক্ষণিক বিপদ না থাকলে 14 দিন) আপনি তা ফলো-আপ করবেন।

যুক্তিসঙ্গত সময়সীমার পরেও কোনো উত্তর নেই? বাড়িওয়ালাকে আরেকটি ইমেল/ টেক্সট পাঠান, যাতে বলা থাকবে: সমস্যাটি; আপনি কখন তাদের আগে সেটি জানিয়েছিলেন; যদি সেটির আপনার শারীরিক বা মানসিক স্বাস্থ্যের উপর

প্রভাব পড়ে; এবং জবাব দেওয়ার জন্য আরও একটি যুক্তিসঙ্গত সময়সীমা। আপনার স্থানীয় কাউন্সিলের পরিবেশ স্বাস্থ্য বিভাগে কপি দেওয়া যায় কিনা বিবেচনা করুন।

উন্মিলকে জড়িত করা। আপনার নির্ধারিত সময়সীমা শেষ হওয়ার পরেও যদি সমস্যাটি থেকে যায়, তাহলে আপনার কাউন্সিলকে বাড়িটি ইন্সপেকশন করতে বলুন। তারা হাউজিং হেল্প অ্যান্ড সেফটি রেন্ট সিস্টেম (HHSRS) অনুযায়ী একটি মূল্যায়ন করবে এবং যদি তারা সম্পত্তিটি বিপজ্জনক হওয়ার কোনো প্রমাণ পায়, তবে তারা বাড়িওয়ালাকে একটি **আনুষ্ঠানিক উল্লম্ব নোটিস** জারি করবে। এই নোটিসের ফলে বাড়িওয়ালাকে বাড়ি মেরামত **করতেই হবে**। এছাড়াও, শনাক্ত হওয়া প্রতিটি গুরুতর (কাটাগরি 1) বিপদের জন্য তারা £7000 পর্যন্ত জরিমানা করতে পারে। মনে রাখবেন যে কাউন্সিলগুলিতে কর্মীর তীব্র ঘাটতি রয়েছে এবং তারা আপনাকে সাহায্য করতে সক্ষম নাও হতে পারে।

সম্পত্তিতে কতজন লোক বাস করে এবং সেটির অবস্থানের উপর নির্ভর করে আপনার বাড়িওয়ালার লাইসেন্স নেওয়ার দরকার হতে পারে। যদি তাদের লাইসেন্স নিতে হয়, তবে আপনার কাউন্সিল আরও দ্রুত কাজ করতে সক্ষম হতে পারে। আপনার স্থানীয় কাউন্সিলের কাছে যাচাই করার জন্য লাইসেন্সপ্রাপ্ত বাড়িগুলির একটি সর্বজনীন রেজিস্টার থাকা উচিত, যদি আপনার কাউন্সিলে এমন কিছু না থাকে তবে অনুগ্রহ করে আমাদের জানান।

আইনি পদক্ষেপ গ্রহণ। আপনি **Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018** অথবা **Landlord and Tenant Act 1985**-এর ধারা 11 এর অধীনে মেরামতে অবহেলাকারী বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে আদালতে যেতে পারেন। প্রয়োজনে কাউন্সিলের ইন্সপেকশন থেকে প্রাপ্ত প্রমাণ কাজে আসতে পারে, কিন্তু কাউন্সিল যদি আপনার অনুরোধে সাড়া না দেয়, তবে এটিও একটি বিকল্প। আপনি যেকোনো সময় আইনি ব্যবস্থা নিতে পারেন, **যদি আপনি ভাড়া থাকা কালীন সমস্যাটি জানিয়ে থাকেন**।

এই ওয়েবসাইট থেকে আরও জানুন:

<https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018>

যোগাযোগ করার জন্য বিশেষজ্ঞ পরামর্শ সংস্থাগুলোর একটি তালিকা এই ওয়েবসাইটে দেখুন:

www.generationrent.org/find_expert_advice

উন্নতির জন্য কীভাবে অনুরোধ করবেন:

- আপনার অনুরোধটি লিখিতভাবে করুন এবং এটিকে নম্র ও বন্ধুত্বপূর্ণ রাখুন।
- এটি কোন প্রতিবন্ধকতা বা স্বাস্থ্য ও সুরক্ষা সমস্যার সাথে সম্পর্কিত হলে, কীভাবে তা সহায়তা করবে তা ব্যাখ্যা করুন।
- সজ্ঞা সহ আপনি যদি নিজেই কোনও উন্নতি করতে চান তবে অনুমতির জন্য জিজ্ঞাসা করুন।
- বাড়িওয়ালার সাথে আলোচনা করার জন্য প্রস্তুত থাকুন, যদি উন্নতিটি জরুরি না হয়, কারণ সেক্ষেত্রে তারা বেশি ভাড়া চাইতে পারে।
- লিখিতভাবে কোনও চুক্তি হয়েছে কিনা তা নিশ্চিত করুন, কী কী বিষয়ে সম্মত হওয়া গেছে সেটিকে কভার করুন, যেমন কে কী জন্য অর্থ প্রদান করবেন, কাজের সময়সূচী এবং ভাড়া সম্পর্কে কোনও চুক্তি রয়েছে কিনা।

যদি আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে বাসা

ছেড়ে চলে যেতে বলেন: আপনি যদি মেরামত বা উন্নতির জন্য অনুরোধ করেন, তাহলে আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে আর সেকশন 21-এর অধীনে উচ্ছেদের নোটিস দিতে পারবেন না। আপনার বাড়িতে বড় ধরনের মেরামতের কাজ করার জন্য তারা আপনাকে বাড়ি ছেড়ে চলে যেতে বলতে পারেন। এখানে তারা অবশ্যই উচ্ছেদের সঠিক প্রক্রিয়া অনুসরণ করবে এবং আপনাকে নোটিস দেবে।

যদি আপনার বাসা আগুন বা বন্যার দ্বারা ক্ষতিগ্রস্ত হয়, তবে আপনার বাড়িওয়ালার বিমা এটি কভার করতে পারে এবং তাদের বাসাটি মেরামত করার জন্য প্রয়োজনীয় অর্থ দিতে পারে।

যদি আপনার বাড়িওয়ালা আপনাকে অল্প সময়ের জন্য চলে যেতে বলেন, তবে তাতে সম্মত হওয়ার আগে নিশ্চিত হয়ে নিন যে আপনার কাছে সেই সময়টুকু থাকার জন্য কোনো সংস্থান আছে। আপনার বাড়িওয়ালাকেও লিখিতভাবে নিশ্চিত করতে বলুন:

- আপনাকে কতদিনের জন্য বাড়ি ছাড়তে হবে,
 - আপনাকে কত ভাড়া দিতে হবে, যদি দিতে হয়,
 - কাজ শেষ হওয়ার পর আপনার ফিরে আসার অধিকার এবং তারা যে কোনো ক্ষতিপূরণ বা খরচ (যেমন স্থানান্তরের খরচ, সংরক্ষণের খরচ বা হোটেলের খরচ) দিতে ইচ্ছুক কিনা।
- আপনার বাড়িওয়ালার কাছে এটি কভার করার জন্য বিমা থাকতে পারে।

এই ওয়েবসাইট থেকে শেল্টার বিষয়ে বিস্তারিত জানুন:

https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/moving_out_during_repairs

আপনার স্থানীয় কাউন্সিল খুঁজুন এই ওয়েবসাইটে:

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

HHSRS সম্পর্কে আরও পড়ুন এই ওয়েবসাইটে:

<https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-hhsrs-tenant-guide>