

হাউজিং বা বাড়িঘর সম্পর্কে বারে বারেই যে প্রশ্ন করা হয়

## Frequently asked questions about housing

এই তথ্য ইংল্যান্ড এবং ওয়েল্‌সের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য

- আমি বাড়ি ভাড়া দেইনি বলে কাউন্টি কোর্ট থেকে বাড়ি দখলের নির্দেশ পেয়েছি। আমি কি করতে পারি? ২
- আমি ভাড়াবাড়িতে ঢোকান সময় কিছু টাকা ডিপোজিট হিসেবে দিয়েছিলাম। আমি সে বাড়িতে থেকে চলে এসেছি, কিন্তু বাড়িওয়ালা ডিপোজিটের টাকা ফেরত দিচ্ছেন না। আমি কি করতে পারি? ২
- আমাকে আমার শেষ বাড়িটা থেকে বেরিয়ে যেতে হয়েছে এবং এখন আমার থাকার কোন জায়গা নাই। লোকাল কাউন্সিলের কি আমাকে বাড়ি দেবার কথা? ৩
- আমার নাম অনেকদিন থেকেই কাউন্সিলের বাড়ির ওয়েটিং লিস্ট বা অপেক্ষারতদের তালিকায় আছে। সেটাকে তাড়াতাড়ি করার জন্য আমি কি করতে পারি? ৪
- আমি যে বাড়িতে ভাড়া থাকি, সেটা খুব স্যাঁতসেঁতে (ড্যাম্প)। আমি বাড়িওয়ালাকে বলেছি, কিন্তু তিনি এ ব্যাপারে কিছু করেন নাই। আমি আর কি করতে পারি? ৫
- আমি একজন লীজহোল্ডার এবং আমি একটি বার্ষিক সার্ভিস চার্জ দিই। ফ্রীহোল্ডার দালানের মেরামতের খরচ চালাবার জন্য তাঁর চার্জ বাড়াতে চান। আমাকে কি এটা দিতে হবে? ৬
- আমি ব্যক্তিগতভাবে আমার ফ্ল্যাট ভাড়া দিই এবং বাড়িওয়ালা ভাড়া বাড়াতে চান। তিনি কি এটা করতে পারেন? ৭
- আমি বাড়ি কেনার জন্য মর্টগেজ নিতে চাই। আমাকে কি করতে হবে? ৮
- আমি যে ব্লক অব ফ্ল্যাটে থাকি, সেটা পরিচালনার ব্যাপারে আমি আরো মতামত দিতে চাই। আমি সেটা কিভাবে করব? ৯
- আমার একটি এনডাওমেন্ট মর্টগেজ আছে এবং আমাকে বলা হয়েছে যে, মর্টগেজের টাকা দেবার টার্ম শেষ হলে বাড়ির জন্য দেবার মত যথেষ্ট টাকা থাকবে না। আমি কি করতে পারি? ৯

**আমি বাড়ি ভাড়া দেইনি বলে কাউন্টি কোর্ট থেকে বাড়ি দখলের নির্দেশ পেয়েছি। আমি কি করতে পারি ?**

আপনি যদি বাড়িভাড়া না দেন, তাহলে বাড়িওয়ালার আপনাকে উৎখাত করার জন্য কোর্ট বা আদালতের কাছে যাবার আইনগত অধিকার আছে। আপনি যদি বাড়ি দখলের নির্দেশ পেয়ে থাকেন এবং আপনি ঐ বাড়িতে থেকে যাবার চেষ্টা করতে চান, তাহলে আপনাকে খুব তাড়াতাড়ি ব্যবস্থা নিতে হবে। আপনার যদি আয় কম বলে বাড়িভাড়া দিতে অসুবিধা হয়, তাহলে আপনি হাউজিং বেনিফিট দাবী করে খরচে কিছু সাহায্য পেতে পারেন। আপনার যদি বাড়িভাড়া দেবার সামর্থ্য থাকে এবং আপনার কোন বকেয়া বাড়িভাড়া থেকে থাকলে, সেই খাতে অল্প কিছু টাকা দিতে পারেন, তাহলে আপনার উচিত আপনার বাড়িওয়ালার সাথে কথা বলা। বাড়িওয়ালার হয়ত আপনার সাথে কোন ঐকমত্যে আসতে এবং কোর্টের ব্যবস্থা বন্ধ করতে রাজী হতে পারেন। আপনার জন্য নিয়মিত টাকা দিতে রাজী হওয়াটা জরুরী।

আপনি যে টাকা দিতে পারবেন, বাড়িওয়ালার যদি তাতে রাজী না হন, তাহলে আপনাকে নির্দেশের জবাব দিতে হবে এবং কোর্টের শুনানীতে যেতে হবে। আপনি যদি যুক্তিসঙ্গত কোন টাকা দেবার প্রস্তাব দেন, তাহলে কোর্ট হয়ত সেটা মেনে নেবে এবং আপনাকে ঐ বাড়িতে থাকতে দেবে। কোর্ট যদি আপনার প্রস্তাব মেনে না নেয়, তাহলে আপনাকে একটা তারিখ দিয়ে ঐ তারিখে বাড়ি ছেড়ে যেতে বলা হবে। আপনার কাছে বাড়িওয়ালার যে টাকা পান, তার সাথে কোর্টের শুনানীর খরচটাও যোগ করা হবে।

**আমি ভাড়াবাড়িতে ঢোকান সময় কিছু টাকা ডিপোজিট হিসেবে দিয়েছিলাম। আমি সে বাড়িতে থেকে চলে এসেছি, কিন্তু বাড়িওয়ালার ডিপোজিটের টাকা ফেরত দিচ্ছেন না। আমি কি করতে পারি ?**

বাড়িভাড়া নেবার শুরুতে বাড়িওয়ালার অথবা লেটিং এজেন্সীকে সাধারণতঃ একটি ডিপোজিট দেওয়া হয়। যখন বাড়িভাড়ার মেয়াদ শেষ হবে, তখন বাড়িওয়ালার অথবা এজেন্টের বাড়িটা পরীক্ষা করে দেখার কথা এবং যদি সেরকম কোন ক্ষতি হয়ে থাকে, যেমন বকেয়া বাড়ি ভাড়া, বাড়ি বা আসবাবপত্রের কোন ক্ষয়-ক্ষতি কিংবা হারিয়ে যাওয়া জিনিসপত্র, তাহলে তাঁরা ডিপোজিট থেকে টাকা কেটে রাখতে পারেন। স্বাভাবিকভাবে যেসব জিনিস ব্যবহারের কারণে জীর্ণ হতে পারে, তাঁরা সেসবের জন্য টাকা কেটে রাখতে পারবেন না।

যদি বাড়িওয়ালার ডিপোজিট ফেরত না দেন অথবা যে টাকা কেটে রেখেছেন, সে ব্যাপারে আপনি একমত না হন, তাহলে আপনার উচিত বাড়িওয়ালার সাথে সেটা নিয়ে আলোচনা করা। সেটা যদি সফল না হয়, তাহলে আপনি বাড়িওয়ালার বিরুদ্ধে কাউন্টি কোর্টে ব্যবস্থা নেবার কথা চিন্তা করতে পারেন।

## আমাকে আমার শেষ বাড়িটা থেকে বেরিয়ে যেতে হয়েছে এবং এখন আমার থাকার কোন জায়গা নাই। লোকাল কাউন্সিলের কি আমাকে বাড়ি দেবার কথা ?

যেসব মানুষ হোমলেস বা গৃহহীন, তাঁদের অধিকাংশকে সাহায্য ও পরামর্শ দেবার ব্যাপারে লোকাল অথরিটি বা স্থানীয় কর্তৃপক্ষের একটি আইনগত দায়িত্ব রয়েছে, তবে সকলের জন্য বাড়ির ব্যবস্থা তাদের করতে হবে না। আপনি যদি সবেমাত্র ইউকে'তে এসে থাকেন, অথবা অন্য দেশে থাকার পর সদ্য ফিরে এসে থাকেন, তাহলে আপনাকে বাড়ি পাবার কথা না-ও থাকতে পারে।

লোকাল অথরিটি খোঁজ নিয়ে দেখবেন যে আপনি হোমলেস কিনা অথবা হোমলেস হতে যাচ্ছেন কিনা। আপনার যদি অন্য কোথাও বাড়ি থেকে থাকে, যেখানে আপনি মোটামুটি থাকতে পারেন, তাহলে আপনাকে হোমলেস হিসেবে ধরা হবে না। লোকাল অথরিটি এটাও ঠিক করবেন যে আপনি অথবা আপনার বাড়ির কারো অবস্থা নাজুক (ভালনারেবল) কিনা। এটাকে অগ্রাধিকারের চাহিদা (প্রায়োরিটি নীড) বলা হয়।

আপনি যদি গর্ভবতী হন অথবা আপনার বাচ্চা থাকে, আপনার বয়স যদি ১৬ কি ১৭ বছর হয় কিংবা ১৮, ১৯ কি ২০ বছর হয়, সোস্যাল সার্ভিসেস সম্প্রতি যার দেখাশোনা করছিল, তাহলে আপনার অগ্রাধিকারের চাহিদা থাকবে। আপনার বাড়ি যদি কোন জরুরী অবস্থায় পড়ে, যেমন আগুন বা বন্যা, তাহলে আপনার অগ্রাধিকারের চাহিদা থাকবে। আপনি যদি সশস্ত্র বাহিনীতে, জেল বা কারাগারে থাকেন অথবা আপনাকে পারিবারিক সহিংসতার (ডমেস্টিক ভায়োলেন্স) কারণে বাড়ি ছাড়তে হয়ে থাকে, তাহলেও আপনার অগ্রাধিকারের চাহিদা থাকবে। বৃদ্ধ বয়স কিংবা মানসিক বা শারীরিক স্বাস্থ্যগত সমস্যা থাকলেও আপনার অগ্রাধিকারের চাহিদা থাকবে।

আপনি ইচ্ছা করে কোন কিছু করলে অথবা না করতেপারার কারণে আপনার বাড়ি হারানো উচিত হয়নি। যেমন, আপনাকে যদি অসামাজিক কাজকর্মের জন্য আপনার বাড়ি থেকে উৎখাত করা হয়, তাহলে আপনাকে ইচ্ছাকৃতভাবে হোমলেস বলে ধরা হবে। লোকাল অথরিটি এটাও খোঁজ নিয়ে দেখবে যে স্থানীয় এলাকার সাথে আপনার যোগাযোগ আছে কিনা। এটা এজন্য যে আপনি হয়ত সাধারণভাবে সেখানে থাকেন, কাজ করেন অথবা আপনার পরিবার/আত্মীয়-স্বজন সেখানে রয়েছেন। তারা যদি ঠিক করে যে আপনার অন্য কোন এলাকার সাথে যোগাযোগ আছে, তাহলে আপনার নাম ঐ লোকাল অথরিটির কাছে সুপারিশ করবে।

লোকাল অথরিটি যতদিন আপনার পরিস্থিতি তদন্ত করে দেখবে, ততদিনের জন্য আপনাকে হয়ত একটি অস্থায়ী বাসস্থান দিতে পারে। যদি তারা দেখে যে আপনি হোমলেস এবং আপনার অগ্রাধিকারের চাহিদা রয়েছে (এবং ইচ্ছাকৃতভাবে হোমলেস নন), তাহলে লোকাল অথরিটির উচিত আপনাকে যথাযথ ও পাওয়া যায়, এমন বাড়ি খুঁজে বের করতে সাহায্য করা অথবা আপনার জন্য বাসস্থানের ব্যবস্থা করা। সে বাসস্থানে যেন আপনি অন্ততঃ দু'বছর থাকতে পারেন, তবে আপনার জন্য তাদের স্থায়ী বাসস্থানের ব্যবস্থা করতে হবে না। অবশ্য, আপনি স্থায়ী বাড়ির জন্য হাউজিং রেজিস্টারে আপনার নাম দিয়ে রাখতে পারেন।

## আমার নাম অনেকদিন থেকেই কাউন্সিলের বাড়ির ওয়েটিং লিস্ট বা অপেক্ষারতদের তালিকায় আছে। সেটাকে তাড়াতাড়ি করার জন্য আমি কি করতে পারি ?

সমস্ত লোকাল অথরিটি একটি হাউজিং রেজিস্টার রাখে, যা হচ্ছেসেইসব লোকজনের তালিকা যাঁরা অথরিটির কাছে বাড়ির জন্য দরখাস্ত করেছেন এবং যাঁদের বাড়ি পাবার কথা। তালিকায় নাম ঢেকাবার জন্য কিভাবে দরখাস্ত করতে হবে, কিভাবে বাড়ি বরাদ্দ করা হয় এবং কখন তালিকা থেকে নাম তুলে নেওয়া হবে, লোকাল অথরিটিকে তার বিস্তারিত বিবরণ ছাপতে হবে।

প্রতিটি লোকাল অথরিটির বাড়ি বরাদ্দ করার ব্যাপারে নিজস্ব স্কীম রয়েছে, তবে আইন বলে বাড়ির ব্যাপারে কিছু লোক সুবিধা পাবেন। এর মধ্যে বাড়িতে অনেক বেশী লোক থাকা অথবা বাড়ির পয়ঃপ্রণালী (স্যানিটারী) অবস্থা ভাল নয়, পরিবারের ওপর নির্ভরশীল বাচ্চা-কাচ্চা রয়েছে এবং বিশেষ সমস্যা আছে, এমন লোকজন, যেমন অসুস্থতা বা প্রতিবন্ধকতা (ডিসএবিলাটি)।

আপনাকে এটা নিশ্চিত করতে হবে যে আপনার বা আপনার পরিবারের কোন সদস্যের যে বিশেষ সমস্যা (স্পেশাল নীডস্) রয়েছে, সেটা লোকাল অথরিটি জানে এবং আপনার পরিস্থিতি যদি বদলায়, তাহলে আপনি তাদের সেটা জানাবেন। যেমন, যদি আপনার পরিবারের কারো বাচ্চা হয় অথবা কোন অসুস্থতা হয়ে থাকে।

আমি যে বাড়িতে ভাড়া থাকি, সেটা খুব সঁাতসেঁতে (ড্যাম্প)। আমি বাড়িওয়ালাকে বলেছি, কিন্তু তিনি এ ব্যাপারে কিছু করেন নাই। আমি আর কি করতে পারি ?

একজন ভাড়াটে হিসেবে, আপনার এ ব্যাপারে অধিকার আছে যে, আপনার বাড়িওয়ালার বাড়ির কাঠামোকে ভালভাবে মেরামত করে রাখবেন। এর মধ্যে বাড়ির কিছু স্থাপনা অন্তর্ভুক্ত আছে, যেমন হীটিং বা বাড়ি গরম রাখার এবং গরম পানির ব্যবস্থা। আপনাকে মাঝে মাঝে বাড়ির ভেতরের সাজসজ্জার মেরামত করতে হবে, যেমন বন্ধ হয়ে যাওয়া সিঙ্ক। মেরামতের ব্যাপারে বাড়িওয়ালার এবং ভাড়াটের দায়িত্বের বিস্তারিত বিবরণ সাধারণতঃ বাড়িভাড়ার লিখিত চুক্তিতে দেওয়া থাকে। আপনার যদি বাড়িভাড়ার চুক্তি না-ও থাকে, তাহলেও আইন আপনাকে কিছু মৌলিক অধিকার দিতে পারে। তবে, আপনার উচিত আপনার বাড়ির অবস্থা সম্পর্কে অভিযোগ করার আগে আপনার বাড়ি সম্পর্কে অবস্থান পরীক্ষা করে নেওয়া। যেমন কিছু কিছু বাড়িওয়ালার সেইসব ভাড়াটেকে উৎখাত করার চেষ্টা করে যাঁরা মেরামতের ব্যাপারে তাঁদের আইনগত অধিকারকে প্রয়োগ করতে চান।

আপনি যখন ঠিক করবেন যে, যা কিছু মেরামত দরকার, আপনার বাড়িওয়ালার সেটা করা করা উচিত, তখন বাড়িওয়ালাকে সেটা জানাতে হবে। আপনার উচিত সমস্যার একটা বিবরণ লিখে রাখা এবং প্রমাণ জোগাড় করা, যেমন ছবি, এনভায়রনমেন্ট হেলথ অফিসারের রিপোর্ট, যদি মেরামতের অভাবের কারণে আপনার বা বাড়ির অন্য কারো স্বাস্থ্যের ওপর তার প্রভাব পড়ে, তাহলে মেডিকেল রিপোর্ট।

যদি তার পরও বাড়িওয়ালার কিছু না করেন, তাহলে আপনি আপনার লোকাল অথরিটির এনভায়রনমেন্ট হেলথ ডিপার্টমেন্টের সাথে যোগাযোগ করার কথা চিন্তা করতে পারেন অথবা আপনি বাড়িওয়ালাকে কোর্টে নিয়ে যেতে পারেন। যদি আপনার বাড়িওয়ালার কোন তালিকাভুক্ত সামাজিক (রেজিস্টার্ড সোস্যাল) বাড়িওয়ালার হন যেমন কোন হাউজিং অ্যাসোসিয়েশন অথবা একজন ব্যক্তিমালিকানাধীন বাড়িওয়ালার হন, তাহলে লোকাল অথরিটি তাঁদের ব্যবস্থা নিতে বাধ্য করতে পারে। আপনি যদি খোদ লোকাল অথরিটির ভাড়াটে হন, তাহলে অথরিটির অভিযোগ প্রক্রিয়া (কমপ্লেইন্ট প্রসিডিউর) ব্যবহার করে অভিযোগ করতে পারেন।

মেরামতের কাজ করার চেষ্টা করার সময় আপনাকে বাড়িভাড়া দিয়ে যেতে হবে, কারণ আপনার বাড়িভাড়া বাকী পড়লে আপনার বাড়িওয়ালার আপনাকে উৎখাত করতে পারে।

আমি একজন লীজহোল্ডার এবং আমি একটি বার্ষিক সার্ভিস চার্জ দিই। ফ্রীহোল্ডার দালানের মেরামতের খরচ চালাবার জন্য তাঁর চার্জ বাড়াতে চান। আমাকে কি এটা দিতে হবে?

লীজ হচ্ছে একটি আইনগত চুক্তি এবং যদি লীজে যা লেখা থাকবে, আপনাকে শুধু সেই চার্জটাই দিতে হবে। আপনাকে কি দিতে হবে এবং আপনার ওপর কত ধার্য করা যায়, সেটা দেখার জন্য আপনার উচিত ভালভাবে আপনার লীজ পরীক্ষা করে দেখা।

আইন আপনাকে নির্দিষ্ট কিছু অধিকার দেয় যদি আপনার লীজ বলে যে আপনাকে গ্রাউণ্ড রেন্ট ছাড়াও কিছু সার্ভিসের জন্য, মেরামত, রক্ষণাবেক্ষণ, বীমা অথবা ব্যবস্থাপনার জন্য খরচ দিতে হবে। এসব অধিকারের মধ্যে আছে, কিসের ওপর ভিত্তি করে এসব চার্জ ধার্য করা হয়েছে, তার সংক্ষিপ্তসার পাবার অধিকার, চার্জের অ্যাকাউন্ট ও রসীদ দেখার অধিকার, জরুরী নয়, এমন বড় ধরনের কাজের ব্যাপারে শলা-পরামর্শ করা এবং অর্থোক্তিক চার্জকে চ্যালেঞ্জ জানাবার অধিকার।

আপনাকে যদি এমন কিছু দিতে বলা হয় যা আপনার লীজে নাই অথবা কোন চার্জকে খুব বেশী বলে আপনার মনে হয়, তাহলে আপনার উচিত গোড়াতেই ফ্রীহোল্ডারকে চিঠি লিখে জানানো যে ঐ চার্জটি সঠিক নয়। আপনি যদি তার জবাবে সন্তুষ্ট না হন, তাহলে আপনি লীজহোল্ড ভ্যানুয়েশন ট্রাইবুনালে দরখাস্ত করে ঐ অর্থের অঙ্ককে চ্যালেঞ্জ জানাতে পারেন। আপনি হয় কাজ করার প্রস্তাব দেবার সময় চ্যালেঞ্জ করতে পারেন অথবা যখন বিল পাবেন, তখনও চ্যালেঞ্জ জানাতে পারেন, কিন্তু আপনি যদি ইতোমধ্যেই ঐ টাকা দেবার ব্যাপারে রাজী হয়ে থাকেন, তাহলে সেটা করতে পারবেন না।

আপনি এবং আপনার ব্লকের অন্য লীজহোল্ডাররা মিলে একটি টেন্যান্টস্ অথবা রেসিডেন্টস অ্যাসোসিয়েশন (ভাড়াটে বাবাসিন্দাদের সমিতি) গড়ে তুলতে পারেন এবং মিলিতভাবে সেই অ্যাসোসিয়েশনের মাধ্যমে মধ্যস্থতা করতে পারেন।

## আমি ব্যক্তিগতভাবে আমার ফ্ল্যাট ভাড়া দিই এবং বাড়িওয়ালার ভাড়া বাড়তে চান। তিনি কি এটা করতে পারেন?

সেটা নির্ভর করে আপনার কি ধরনের বাড়িভাড়ার চুক্তি রয়েছে, তার ওপর। আপনার বাড়িভাড়া যদি কোন ফিক্সড টার্ম বা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য থাকে (যেমন, ছয় মাস) তাহলে ভাড়া বাড়ানো যাবে না যদি না চুক্তিতে বলা থাকে যে যাবে, অথবা আপনি এই ভাড়া বৃদ্ধিতে রাজী থাকেন। যখন এই ফিক্সড টার্ম শেষ হবে, বাড়িওয়ালার আপনাকে একটি নতুন বাড়িভাড়ার চুক্তিতে সই করতে বলতে পারেন যাতে বেশী ভাড়া চাওয়া হয়েছে।

আপনার বাড়িভাড়ার চুক্তি যদি ফিক্সড টার্ম বা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য না থেকে থাকে, তাহলে যদি আপনি রাজী থাকেন, অথবা চুক্তিতে এর অনুমতি থাকে কিংবা আপনাকে সঠিক লিখিত বিজ্ঞপ্তি দিয়ে বাড়িওয়ালার বেশী ভাড়া চাইতে পারেন। যদি চুক্তিতে বাড়িভাড়া বাড়ার অনুমতি থাকে, তাহলে তাতে বলা থাকা উচিত কখন এবং কিভাবে সেটা করা হবে, যেমন বছরে একবার।

কিছু কিছু ক্ষেত্রে আপনি বাড়িভাড়া বাড়ার বিরুদ্ধে আপীল করতে পারেন, যদি আপনি মনে করেন বর্ধিত বাড়িভাড়ার পরিমাণ অনেক বেশী কিংবা বাড়িভাড়া বাড়ার ব্যাপারে যে বিজ্ঞপ্তি দেওয়া হয়েছে সেটা সঠিক ছিল না। আপনি যদি বর্ধিত ভাড়া দিতে থাকেন, তার অর্থ হবে যে আপনি সেটা মেনে নিয়েছেন এবং আপনি তার বিরুদ্ধে আপীল করতে পারবেন না।

কিছু ভাড়াটের উৎখাত হবার ব্যাপারে খুব কম সুরক্ষা থাকে এবং তাঁরা যদি বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়ার পরিমাণ নিয়ে একমত না হন, তাহলে তাঁদের বাড়ি হারাবার ঝুঁকি থাকে। আপনার যদি বাড়িভাড়া দেবার সামর্থ্য না থাকে, তাহলে মনে রাখবেন যে আপনি হাউজিং বেনিফিট দাবী করতে পারেন।

## আমি বাড়ি কেনার জন্য মর্টগেজ নিতে চাই। আমাকে কি করতে হবে ?

দু'টি মৌলিক ধরনের মর্টগেজ রয়েছে, রিপেমেন্ট (পরিশোধমূলক) মর্টগেজ এবং ইন্টারেস্ট-ওনলি (শুধুমাত্র-সুদ সম্বলিত) মর্টগেজ।

আপনার যদি রিপেমেন্ট (পরিশোধমূলক) মর্টগেজ থাকে, তাহলে আপনি যে পরিমাণ টাকা নিয়েছেন, তা আপনি প্রতি মাসের ইন্টারেস্ট বা সুদসহ নিয়মিত মাসিক কিস্তিতে সেটা শোধ করবেন। এই টাকা সাধারণতঃ নির্দিষ্ট বছরের জন্য করা হয় যাকে টার্ম অব মর্টগেজ বা মর্টগেজের শর্ত বলা হয়।

আপনার যদি ইন্টারেস্ট-ওনলি (শুধুমাত্র-সুদ সম্বলিত) মর্টগেজ থাকে, তাহলে আপনি যে টাকা ধার নিয়েছেন (পুঁজি), তার পরিমাণ গোটা মেয়াদেই এক বা অপরিবর্তিত থাকে। পুরো মেয়াদের সময়ই আপনি গোটা টাকার পরিমাণের ওপর ধার্য করা সুদ শোধ করেন মাসিক কিস্তিতে। তার ওপরে, আপনি একটি পুঁজিবিনিয়োগ স্কীম বা পরিকল্পনায় টাকা দেন, যেমন এনডাওমেন্ট পলিসি, একটি পেনশন (অবসরভাতা) অথবা আইএসএ (ISA)। মর্টগেজের মেয়াদের শেষে ঐ বিনিয়োগ করা টাকা দিয়ে মর্টগেজের পুঁজি বা মূল্যে যা টাকা ধার করা হয়েছিল, তা শোধ করা হয়। যদি বিনিয়োগ ভাল হয়ে থাকে, তাহলে যিনি মর্টগেজ নিয়েছিলেন, তিনি থোক্ একটা অর্থ পাবেন অথবা একটি পেনশন কিংবা একটি নিয়মিত টাকা আয় করবেন, সেই সাথে মর্টগেজও শোধ হয়ে যাবে। তবে, যদি বিনিয়োগ সেভাবে বর্দ্ধিত না হয়, তাহলে মর্টগেজ শোধ করার মত যথেষ্ট টাকা থাকবে না।

মর্টগেজ একজন নিতে পারেন, অথবা দুই, তিন কি চারজন মিলে একসাথেও নিতে পারেন। যৌথ ঋণগ্রহিতারা মর্টগেজ শোধ করার জন্য যৌথভাবে দায়ী থাকবেন, তার মানে যদি একজন মর্টগেজ শোধ করতে না পারেন বা শোধ করতে না চান, তাহলে অন্যদের পুরোটা শোধ করতে হবে। যদি মর্টগেজের চুক্তি অনুযায়ী কোন একজন ঋণগ্রহিতা বা ঋণগ্রহিতারা টাকা শোধ না করেন, তাহলে ঋণদাতা (যাদের কাছ থেকে মর্টগেজ নেওয়া হয়েছে) কোর্টের কাছে বাড়ির দখল নেবার জন্য আবেদন করতে পারে, যা বিক্রি করে বকেয়া টাকা আদায় করা হবে।



## আমি যে ব্লক অব ফ্ল্যাটে থাকি, সেটা পরিচালনার ব্যাপারে আমি আরো মতামত দিতে চাই। আমি সেটা কিভাবে করব?

আপনি যদি কোন লীজ বা ইজারাধারী হন বা কোন লীজধারীদের গ্রুপের অংশ হন, তাহলে কয়েকটি উপায় আছে যার মাধ্যমে আপনি আপনার ফ্ল্যাটের মালিকানা বা ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব নিয়ে নিতে পারেন। প্রথমতঃ, আপনার বাড়ির ফ্রীহোল্ড কেনার এবং দালানের ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব নেবার অধিকার আপনার থাকতে পারে। এমনকি যদি আপনার ফ্রীহোল্ড কেনার অধিকার না-ও থাকে, তাহলেও যদি ফ্রীহোল্ড বিক্রি করার সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়, আপনাকে সেটা কেনার ব্যাপারে প্রথমে প্রত্যআখ্যান করার অধিকার দেওয়া হবে।

আপনি যদি এমন কোন লীজধারীদের গ্রুপে থাকেন, যারা ফ্ল্যাটগুলোর ব্যবস্থাপনা নিজেরা করতে চায় (ফ্রীহোল্ড মালিকানার বদলে), তাহলে আপনি ‘কোম্পানীর ব্যবস্থাপনার অধিকার’ স্থাপন করে সেটা করার অধিকার পেতে পারেন। ভবিষ্যতে ফ্রীহোল্ড কেনার জন্য এই কোম্পানীকে ব্যবহার করা যেতে পারে। লীজধারীদের গ্রুপ তাঁদের ফ্ল্যাটকে কমনহোল্ড মালিকানায় বদলাতে পারবেন, যদি লীজহোল্ডারসহ সমস্ত পক্ষ এ ব্যাপারে একমত হবেন।

সবশেষে আপনি যদি ম্যানেজিং এজেন্ট বা ব্যবস্থাপনা সংস্থা বদলাতে চান, তাহলে আপনি লীজহোল্ড ভ্যালুয়েশন ট্রাইবুনালকে নতুন কোন সংস্থাকে নিযুক্ত করতে বলতে পারেন।

## আমার একটি এনডাওমেন্ট মর্টগেজ আছে এবং আমাকে বলা হয়েছে যে, মর্টগেজের টাকা দেবার টার্ম শেষ হলে বাড়ির জন্য দেবার মত যথেষ্ট টাকা থাকবে না। আমি কি করতে পারি?

ইউকে’র মর্টগেজের সাথে জড়িত প্রায় এক কোটি এনডাওমেন্ট পলিসি রয়েছে। একটি এনডাওমেন্ট পলিসি হচ্ছে মিলিতভাবে ইন্টারেস্ট ওনলী বা শুধুমাত্র সুদ-সম্বলিত মর্টগেজ এবং ইনভেস্টমেন্ট (এনডাওমেন্ট পলিসি)। মর্টগেজের গোটা টার্মে (সাধারণতঃ ২০ বা ২৫ বছর) আপনার মর্টগেজ গ্রহীতার কাছ থেকে নেওয়া পরিমাণের শুধু সুদটাই দেওয়া হয় এবং আপনার এনডাওমেন্ট পলিসিতে মাসিক প্রিমিয়াম দেওয়া হয়। এনডাওমেন্ট প্রিমিয়াম বিনিয়োগের উদ্দেশ্য হচ্ছে এই যে এনডাওমেন্ট যেন যথেষ্ট পুঁজি জমা করে যা দিয়ে টার্মের শেষে মর্টগেজ পরিশোধ করা সম্ভব হয়। আপনার এনডাওমেন্ট পলিসি যদি এই লক্ষ্যে না পৌঁছাতে পারে, তাহলে আপনার ঘাটতি থেকে যাবে এবং আপনাকে অন্যভাবে আপনার পুঁজির অংশবিশেষ পরিশোধ করতে হবে।

অনেককে ভুল এনডাওমেন্ট পলিসি দেওয়া হয়েছে যা তাঁদের জন্য সঠিক নয়। কেন সেটা আপনার জন্য সঠিক নয়, তার বেশ কিছু কারণ আছে, তবে ব্যাপকভাবে আপনার মর্টগেজ পরিশোধ করার জন্য যে বিনিয়োগ ব্যবহার করা হবে, তার সাথে জড়িত ঝুঁকি সম্পর্কে আপনাকে যদি জানানো না হয়, তাহলে আপনার অভিযোগ করার যথেষ্ট কারণ থাকবে। আপনার জন্য অভিযোগ করাটা জরুরী, কারণ আপনি হয়ত ক্ষতিপূরণ পেতে পারেন। এনডাওমেন্ট মর্টগেজের সমস্যা সম্পর্কে আরো জানার জন্য ফাইন্যান্সিয়াল সার্ভিসেস অথরিটির হেল্পলাইন 0845 606 1234 নম্বরে টেলিফোন করুন অথবা তাদের ওয়েবসাইট দেখুন: [www.fsa.gov.uk](http://www.fsa.gov.uk)