

लीड्ज ईस्ट होम्ज

लीड्ज नोर्थ ईस्ट होम्ज

लीड्ज नोर्थ वैस्ट होम्ज

लीड्ज साउथ होम्ज

लीड्ज साउथ ईस्ट होम्ज

लीड्ज वैस्ट होम्ज

आपकी शुरुआती किराएदारी में

आपका स्वागत है

लीड्ज सिटी काउंसिल के नए

किराएदारों के लिए जानकारी

## सलाह

यदि आप इसके बारे में डिपार्टमेंट ऑफ़ नेबरहुडज़ ऐन्ड हाउसिंग के किसी प्रतिनिधि से बातचीत करना चाहें, तो आपको अपने नेबरहुड हाउसिंग ऑफ़िस या हाउसिंग एड्वाइस से संपर्क करना चाहिए।

इस एग्रीमेंट का टेप किया हुआ अनुवाद निम्नलिखित भाषाओं में मिल सकता है।

बंगाली      कैटोनीज़      पंजाबी      उर्दू

निवेदन किए जाने पर यह बड़े अक्षरों में, ब्रेल में और दूसरी सामुदायिक भाषाओं में भी मिल सकता है।

## हम मदद करने के लिए हैं

इस पत्रिका में आपको बताया गया है कि यदि आपकी शुरुआती किराएदारी में समस्याएँ आती हैं तो क्या होता है। यह आपको यह दिखाने के लिए है कि हम किराया इक्ठ्ठा करने और समाज-विरोधी व्यवहार से लोगों की रक्षा करने के बारे में गंभीर हैं। हम इस बात की प्रशंसा करते हैं कि ज्यादातर शुरुआती किराएदार बहुत ज़िम्मेदार होते हैं, और आगे चलकर सुरक्षित किराएदार बन जाते हैं और उनके साथ कोई समस्या नहीं होती है।

और इसमें कोई संदेह नहीं है कि एक शुरुआती किराएदार के रूप में, आपको उतनी ही रक्षा मिलती है जितनी सुरक्षित किराएदारों को। यदि आप अपनी जाँच अवधि के दौरान किसी दूसरे व्यक्ति के बुरे व्यवहार के शिकार बन जाते हैं तो हम

आपकी बिल्कुल उसी ढंग से मदद करेंगे मानो आपने अपना पूरा जीवन किसी काउंसिल होम में बिताया हो।

यदि आपकी किराएदारी, या हाउसिंग सेवा के किसी भाग के बारे में आपकी कोई भी चिंताएँ हों, तो सीधा अपने स्थानीय नेबरहुड हाउसिंग ऑफिस से संपर्क करें। वे आपकी मदद करने के लिए हैं।

## आपके नए लीड्ज़ सिटी काउंसिल घर में आपका स्वागत है।

लीड्ज़ सिटी काउंसिल के एक किराएदार के रूप में आपके कुछ अधिकार और ज़िम्मेदारियाँ हैं। काउंसिल के भी कुछ अधिकार और ज़िम्मेदारियाँ हैं। आपके नए किराएदारी समझौते में सभी नियम बताए गए हैं।

हमने ये नियम यह निश्चित करने के लिए बनाए हैं कि आप काउंसिल किराएदारी के सभी फ़ायदों का आनंद उठा सकें। हम समाज विरोधी व्यवहार के दुख से आपकी और आपके समुदाय की रक्षा करने के लिए दृढ़ हैं। हम निश्चित हैं कि आप हमारी मदद करना चाहेंगे।

इसलिए, हम सभी नए किराएदारों को 12 महीनों की एक ट्रायल (जाँच) अवधि देते हैं ताकि वे दिखा सकें कि वे किराएदारी समझौते का पालन कर सकते हैं, अपने घर की देखभाल कर सकते हैं और पड़ोसियों के लिए परेशानी का कारण नहीं बनते हैं। इस जाँच अवधि को शुरुआती किराएदारी कहते हैं।

## शुरुआती किराएदारी

एक नए किराएदार के रूप में अपने काउंसिल घर में रहने के लिए जाने से पहले आपके लिए एक शुरुआती किराएदारी पर हस्ताक्षर करना ज़रूरी होता है। यदि आपकी शुरुआती किराएदारी के अंत में कोई समस्याएँ नहीं रहीं हैं तो आप अपने आप एक सुरक्षित किराएदार बन जाते हैं – साथ ही आपको लीड्ज़ सिटी काउंसिल की किराएदारी के सभी अधिकार मिल जाते हैं।

हम आशा करते हैं कि आपकी शुरुआती किराएदारी की अवधि दौरान कोई समस्या नहीं होगी और आगे चल कर आप एक सुरक्षित किराएदार बन जाएँगे। यदि आपको कोई मुश्किलें आती हैं तो हम हमेशा आपकी मदद करने की कोशिश करेंगे। लेकिन आपको पता होना चाहिए कि यदि आप किराएदारी समझौते का उल्लंघन करते हैं तो क्या होगा और इस पत्रिका में इस प्रक्रिया के बारे में बताया गया है।

## अलग-अलग किराएदारियाँ

काउंसिल किराएदारी दो प्रकार की होती है:

शुरुआती

सुरक्षित

आप एक शुरुआती किराएदार (इंट्रोडक्ट्री टेनेंट) के रूप में शुरू कर रहे हैं। इसका अर्थ है कि आपके पास किसी सुरक्षित किराएदार के सभी अधिकार नहीं हैं और यदि आप किराएदारी समझौते का उल्लंघन करते हैं तो आपको ज़्यादा जल्दी और आसानी से निकाला जा सकता है।

## अधिकार

एक सुरक्षित काउंसिल किराएदार के कानूनी अधिकार और ज़िम्मेदारियाँ होती हैं (जैसे कि उनके घर में सुधार करने का अधिकार या किराए का भुगतान करने की ज़िम्मेदारी)। लेकिन एक इंट्रोडक्ट्री टेनेंट के रूप में, कानून आपको निम्नलिखित अधिकार नहीं देता है: अपने काउंसिल घर को खरीदना; पैसे लेकर लोगों को ठहराना; प्रॉपर्टी का कोई हिस्सा किराए पर देना; घर में सुधार करने; अपने घर को किसी दूसरे किराएदार के घर के साथ बदलना; या अपना घर किसी दूसरे मकान मालिक को हस्तांतरित करना।

यदि हम आपको निकालने का फ़ैसला करते हैं, तो हमें आपको निकालने के लिए कोर्ट की अनुमति लेने की ज़रूरत तो होगी, लेकिन यदि हमने अपनी प्रक्रिया का पालन किया है तो आम तौर पर हमें यह अनुमति मिल जाएगी।

अवधि बढ़ाए जाने वाले मामलों में, शुरुआती किराएदारी को 6 महीने के लिए बढ़ा दिया जाएगा। यदि हमने आपको निकालने का फ़ैसला किया है, तो हमें कोर्ट से अनुमति ज़रूर लेनी होगी।

## सलाह

यदि हमें ऐसी कार्यवाही करनी ही पड़े, तो आपको सिटीज़ंस एड्वाइस ब्यूरो, लॉ सेंटर, हाउसिंग एड्वाइस सेंटर या किसी सॉलीसिटर से सलाह मिल सकती है।

## एक सुरक्षित किराएदार बनना

यदि आपकी शुरुआती किराएदारी के दौरान कोई समस्याएँ नहीं आई हैं तो आप आपके किराएदारी समझौते के पहले पृष्ठ पर लिखी तारीख को अपने आप एक सुरक्षित किराएदार बन जाएँगे। जब ऐसा होगा तो हम लिखित में आपको इसकी जानकारी देंगे।

## कार्यवाही करनी

यदि हम किसी सुरक्षित किराएदार को निकालना चाहते हैं ( उदाहरण के लिए क्योंकि वे अपने किराए का भुगतान नहीं कर रहे हैं, या अपने पड़ोसियों के लिए परेशानी पैदा करते हैं) तो हमें कोर्ट की सुनवाई में उन्हें अपनी बात प्रस्तुत करने का अवसर देना होगा। उसके बाद जज फ़ैसला करता है कि क्या निकाले जाने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

लेकिन यदि हमें किसी इंटरडक्ट्री टेनेंट को निकालना पड़े, तो हम यह ज़्यादा जल्दी और आसानी से कर सकते हैं।

## दोबारा जाँच

यदि हम आपको निकालने के लिए कोर्ट में जा रहे हैं या यदि हम आपकी शुरुआती किराएदारी को 6 महीने और बढ़ाने का फ़ैसला करते हैं, तो हम आपको लिखित में बताएँगे। दोनों में से किसी भी मामले में आप मामले की दोबारा जाँच किए जाने की माँग कर सकते हैं, लेकिन आपको यह 14 दिनों के अंदर ज़रूर करना चाहिए। काउंसिल का स्टाफ़ यह देखने के लिए स्थिति की फिर से जाँच करेगा कि क्या सब कुछ सही ढंग से किया गया है। उनमें से कोई भी व्यक्ति पहले कभी इस मामले में शामिल नहीं रहा होगा।

यदि दोबारा जाँच के बाद आपको निकाले जाने, या आपकी शुरुआती किराएदारी को 6 महीने और बढ़ाए जाने का फ़ैसला कायम रखा जाता है, तो आप किसी दूसरे के पास अपील नहीं कर सकेंगे। यदि हम आपकी शुरुआती किराएदारी को बढ़ाने का फ़ैसला करते हैं तो एक शुरुआती किराएदार के रूप में आपके द्वारा बिताई जाने वाली अवधि को 6 महीनों और बढ़ा दिया जाएगा। इसका अर्थ यह है कि 12 महीनों के लिए एक इंटरडक्ट्री टेनेंट रहने की बजाय आप 18 महीनों के लिए एक इंटरडक्ट्री टेनेंट रहेंगे। यदि हम अपनी प्रक्रिया का पालन करते हैं और दोबारा जाँच (यदि निवेदन किया गया है) के बाद फ़ैसले को कायम रखा जाता है तो आपकी किराएदारी की अवधि को अपने आप बढ़ा दिया जाएगा।

लेकिन हालाँकि आपको यह सब चीज़ें करने का कानूनी अधिकार नहीं है (जैसा कि एक सुरक्षित किराएदार को होता है), आप पैसे लेकर लोगों को ठहराने, अपने घर में सुधार करने या अपने घर को किसी के साथ बदलने के लिए अपने स्थानीय नेबरहुड हाउसिंग ऑफ़िस को आवेदन कर सकते हैं। नेबरहुड हाउसिंग ऑफ़िस फ़ैसला करेगा कि आप यह कर सकते हैं या नहीं।

## यदि समस्याएँ आती हैं

ज़्यादातर लोग बिना किसी समस्या के अपनी शुरुआती किराएदारी से एक सुरक्षित किराएदारी में चले जाते हैं। लेकिन अपने किराएदारी समझौते का उल्लंघन करने वाले किसी भी व्यक्ति के साथ हम तेज़ी से कार्यवाही करेंगे। हम सबसे पहले जाँच-पड़ताल करेंगे ताकि देख सकें कि क्या मामले को सुलझाया जा सकता है – लेकिन यदि समस्या गंभीर होती है, या यदि कोई किराएदार समाधान निकालने की हमारी कोशिशों में सहयोग नहीं देता है, तो हम कानूनी कार्यवाही करेंगे। हमारे पास उपलब्ध विकल्पों में शामिल हैं या तो आपकी शुरुआती किराएदारी को 6 महीने के लिए बढ़ा देना या आपको तुरंत निकाल दिए जाने के लिए कोर्ट में आवेदन करना। सभी संबंधित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए हम फ़ैसला करेंगे कि किस विकल्प को इस्तेमाल करना है। हम अपने फ़ैसले के बारे में आपको बताएँगे।

## किराया

आपके किराएदारी समझौते के अनुसार आपको अपने किराए का भुगतान ज़रूर करना चाहिए, और आपको इसका भुगतान समय पर करना चाहिए। यदि आप पर चार सप्ताह का किराया बकाया है हम आपसे संपर्क करेंगे। हम जाँच करेंगे कि आपको सही बेनिफ़िट मिल रहे हैं और आपके साथ एक समझौता करेंगे कि अपने साप्ताहिक किराए के अलावा आप नियमित किस्तों में अपनी बकाया राशि का भुगतान कर सकें।

लेकिन यदि आप पर आठ सप्ताह – या कुछ मामलों में इससे भी कम अवधि का किराया बकाया है तो हम कानूनी कार्यवाही करेंगे। हमारे पास उपलब्ध विकल्पों में शामिल हैं या तो आपकी शुरुआती किराएदारी को 6 महीने के लिए बढ़ा देना या आपको तुरंत निकाल दिए जाने के लिए कोर्ट में आवेदन करना। सभी संबंधित परिस्थितियों को

ध्यान में रखते हुए हम फ़ैसला करेंगे कि किस विकल्प को इस्तेमाल करना है। हम अपने फ़ैसले के बारे में आपको बताएँगे।

## समाज विरोधी व्यवहार

हमें आपकी सामुदायिक और काउंसिल प्रॉपर्टी की रक्षा ज़रूर करनी चाहिए। इसलिए यदि कोई व्यक्ति हमें बताता है कि आप एक समाज विरोधी ढंग से व्यवहार करते रहे हैं, तो हम शिकायत की पूरी तरह से जाँच-पड़ताल करेंगे – सबूत इकट्ठा करना, गवाहों का इंटरव्यू लेना और पुलिस से बात करनी। यदि इससे पता चलता है कि शिकायत सही है, तो हम कार्यवाही करेंगे। यदि समस्या छोटी-मोटी है तो हम आपको अपना व्यवहार बदलने के लिए कहेंगे और हम शायद किसी मध्यस्थता विशेषज्ञ को भी बीच में ला सकते हैं।

हम आपकी शुरुआती किराएदारी को 6 महीने के लिए बढ़ा भी सकते हैं ताकि देख सकें कि क्या व्यवहार में सुधार होता है। यदि नहीं होता है, तो हम कोर्ट को आपको निकाले जाने के लिए आवेदन करेंगे।

लेकिन यदि आप सहयोग नहीं देते हैं, या यदि आपका व्यवहार बहुत ज़्यादा समाज-विरोधी है (जैसे कि हिंसा या किसी को जातीय आधार पर परेशान करना) तो आपको दूसरा अवसर नहीं मिलेगा, हम तुरंत आपको निकाले जाने की कार्यवाही करेंगे।

**यह याद रखना महत्वपूर्ण है कि आप केवल अपने खुद के व्यवहार के लिए ज़िम्मेदार नहीं हैं...**

यदि आपके साथ रहने वाला कोई व्यक्ति, या आपके घर आने वाला कोई मेहमान समाज-विरोधी व्यवहार के लिए ज़िम्मेदार है, तो भी हम आपके विरुद्ध कार्यवाही करेंगे। इस बात से कोई फ़र्क नहीं पड़ता है कि परेशानी पैदा करने की घटना कहाँ होती है – आपके घर में, घर के बाहर या इलाके में किसी भी स्थान पर।

## दूसरी परिस्थितियाँ

शायद दूसरी परिस्थितियाँ भी हो सकती हैं जब हम आपको निकाले जाने की कार्यवाही करना चाहें। इसमें ऐसे मामले शामिल होंगे जिनमें आप अपने शुरुआती किराएदारी के समझौते का उल्लंघन करते हैं। आपको अपना किराएदारी समझौता पढ़ना चाहिए और निश्चित करना चाहिए कि आप इसका पालन करते हैं।

यह भी संभव हो सकता है कि हमें आपको आपके घर से हटाने की ज़रूरत पड़ जाए क्योंकि इसकी इमारत में कोई बड़ी मरम्मत की ज़रूरत हो या उसे गिराना पड़ जाए। लेकिन इस स्थिति में हम आपको कोई दूसरा सही घर पेश करेंगे।