What is the Tenancy Deposit Scheme?
An explanatory leaflet for landlords and tenants

Translated into BENGALI

THE DISPUTE SERVICE

টেন্যান্সি ডিপোজিট স্কিম কি?

ল্যান্ডলর্ড (বাড়িওয়ালা) ও টেন্যান্টদের (ভাড়াটেদের) জন্য বাড়ি ভাড়ার ডিপোজিটের পয়সা সম্পর্কে ব্যাখ্যামূলক একটি তথ্যপত্র

ভূমিকা

বেসরকারী খাতের অনেক টেন্যান্টকেই (ভাড়াটেকেই) বাড়ি ভাড়া নেবার সময় ল্যান্ডলর্ডকে ডিপোজিট (জমা) হিসাবে কিছু পয়সা অগ্রিম দিতে হয়। টেন্যান্টের কাছে ভাড়ার পয়সা পাওনা থাকলে অথবা টেন্যান্ট বাসস্থানের ক্ষতি করলে এই অগ্রিম ভাড়া থেকে ল্যান্ডলর্ড পাওনা পয়সা বা মেরামত খরচ কেটে রাখতে পারেন। ভাড়া পাওনা না থাকলে বা বাসস্থানের কোনো ক্ষয়ক্ষতি না হলে ভাড়ার মেয়াদকাল শেষে ল্যান্ডলর্ড ডিপোজিটের পয়সা টেন্যান্টকে ফেরত দেন। সাধারণত ডিপোজিট ফেরত দেয়া নিয়ে টেন্যান্ট ও ল্যান্ডলর্ডের মধ্যে কোনো মতপার্থক্য দেখা দেয় না। তবে মাঝেমধ্যে তা দেখা দিয়েও থাকে। ডিপোজিটের পয়সা ফেরত দেয়া নিয়ে মতপার্থক্য দেখা দিলে ল্যান্ডলর্ড ও টেন্যান্ট, উভয়কেই অনেক ভোগান্তি ও ঝামেলার সম্মুখীন হতে হয়।

2004 সনের হাউজিং আইনে (4নং অনুচ্ছেদের 212-5নং ধারায়; এবং 10নং ইশতেহারে) টেন্যান্টের ডিপোজিটের পয়সার প্রতিরক্ষা ও ডিপোজিটের পয়সা ফেরত নিয়ে সৃষ্ট মতপার্থক্য নিরসনের বিধান প্রদান করা হয়েছে। সরকার দি ডিসপিউট সার্ভিস (The Dispute Service)-কে 'দি টেন্যান্সি ডিপোজিট স্কিম (টি.ডি.এস)' নামের এই ধরনের একটি স্কিম (কর্মসূচী) পরিচালানার চুক্তি প্রদান করেছেন।

উপরোক্ত আইনটি 2007 সালের 6 এপ্রিলে কার্যকারী করা হয়েছে। এই তারিখের পর থেকে এস্যুর্ড শর্টহোল্ড টেন্যান্সির আওতায় কোনো ঘরবাড়ি ভাড়া দেয়ার সময় ডিপোজিট হিসাবে পয়সা নিলে তা এই স্কিম দ্বারা অনুমোদিত হতে হবে।

নতুন আইনের শর্তগুলো কি কি?

- নতুন আইনে বলা হয়েছে যে, যদি কোনো ল্যান্ডলর্ড বা এজেন্ট তার টেন্যান্টের কাছ থেকে এস্যুর্ড শর্টহোল্ড টেন্যান্সির আওতায় ঘরবাড়ি ভাড়া প্রদানকালে ডিপোজিট নেন, তাহলে তারা তা কোনো একটি অনুমোদিত টেন্যান্সি ডিপোজিট স্কিম (টি.ডি.এস) এর মাধ্যমে সুরক্ষিত রাখতে বাধ্য থাকবেন...
- ... ল্যান্ডলর্ড যে স্কিম ব্যবহার করবেন সেই স্কিমের নাম টেন্যান্টকে জানাতে বাধ্য থাকবেন
- টাকা পয়সা ছাড়া অন্য কোনো কিছু ডিপোজিট হিসাবে রাখা যাবে না
- বিধানগুলো ভঙ্গকারী ল্যান্ডলর্ডগণ 21 ধারা (S 21) মোতাবেক নোটিস জারি করতে পারবেন না এবং টেন্যান্টকে ডিপোজিটের পয়সার তিন গুণ ক্ষতিপূরণ দিতে হতে পারে
- স্কিমের পরিচালকগণ ডিপোজিটের পয়সা জমা চাইলে ল্যান্ডলর্ড/এজেন্ট তা জমা দিতে বাধ্য থাকবেন
- প্রতিটি স্কিমের কোর্টের বাইরে মতপার্থক্য নিরসনের ব্যবস্থা অবশ্যই থাকতে হবে
- মতপার্থক্য না থাকলে ডিপোজিটের পয়সা ফেরত দেয়ার ব্যাপারে একটি কঠোর সময়সীমা থাকবে যে সময়ের ভিতরে অবশ্যই পয়সা ফেরত দিতে হবে
- উপরোক্ত আইনে কাস্টডিয়াল ও ইন্সুর্ড, এই দুই ধরনের স্কিমেরই অনুমোদন দেয়া হয়েছে। ল্যান্ডলর্ডের নিয়ন্ত্রণের বাইরে কোনো নিরপেক্ষ তৃতীয় ব্যক্তির কাছে ডিপোজিট জমা রাখাকে বলা হয় কাস্টডিয়াল স্কিম। ইন্সুর্ড স্কিমের আওতায় ল্যান্ডলর্ড/এজেন্ট নিজের কাছে ডিপোজিট জমা রাখতে পারবেন তবে তাদের উপযুক্ত ইন্সুরেন্স থাকতে হবে
- পরবর্তী আইনে মতপার্থক্য দূরীকরণ সহ বিস্তারিত প্রদান করা হবে।

টি.ডি.এস (TDS) কি?

ডিপোজিটের পয়সা যাতে সুরক্ষিত থাকে এবং মতপাথর্ক্য যাতে দ্রুত, সস্তায় এবং নিরপেক্ষতার সাথে মিমাংসা করা যায় তা নিশ্চিত করার জন্য টি.ডি.এস (TDS) গঠন করা হয়েছে।

টি.ডি.এস এর অধীনেঃ

- ভাড়া চুক্তির মেয়াদকালে ডিপোজিট সুরক্ষিত থাকবে
- ভাড়ার মেয়াদ শেষে কোনো মতপার্থক্য না থাকলে ডিপোজিটের পয়সা সাথে সাথেই পরিশোধ করা হবে
- ডিপোজিটের পয়সা ফেরত নিয়ে কোনো মতপাথর্ক্য থাকলে তা ইন্ডিপেন্ডেন্ট কমপ্লেইন্টস একজামিনার (আই.সি.ই) ন্যায্যতার সাথে বিবেচনা করবেন
- আই.সি.ই (ICE) খুব তাড়াতাড়ি সিদ্ধান্ত নেবেন এবং অযথা দেরী না করে ডিপোজিটের পয়সা পরিশোধ করা হবে।

টেন্যান্সি ডিপোজিট স্কিম ফর রেগুলোইটেড এজেন্ট্স (টি.ডি.এস.আর.এ) নামের একটি সফল ভলান্টারি কর্মসূচীর উপর ভিত্তি করে এটি গঠন করা হয়েছে। ভলান্টারি কর্মসূচীটি 2004 সালের 1 মে থেকে দি ডিসপিউট সার্ভিস (The Dispute Service) পরিচালনা করে আসছে। 2006 সালের 6 এপ্রিল থেকে টি.ডি.এস (TDS)-ও এই স্কিম পরিচালনা করবে। টি.ডি.এস.আর.এ (TDSRA) এর প্রায় 1,500 অফিস এবং 725 জন মেম্বার ছিলেন। ঐ সময় আই.সি.ই (ICE) এবং তার সহকর্মীরা 900টির বেশি ডিপোজিট সংক্রান্ত মতপার্থক্য মিমাংসা করেছিলেন। আমরা অনুমান করছি যে নতুন টি.ডি.এস স্কিম এর অপেক্ষাকৃত বেশি মেম্বার থাকবে কারণ নতুন কর্মসূচী বেসরকারী এবং প্রাতিষ্ঠানিক ল্যান্ডলর্ড ও অন্যান্য ডিপোজিট-ধারণকারীদের জন্যও সম্প্রসারিত করা হবে।

‘দি ডিসপিউট সার্ভিস লিমিটেড’ কি?

‘দি ডিসপিউট সার্ভিস লিমিটেড’ হলো একটি নিরপেক্ষ, অমুনাফাকারী কোম্পানী। বেসরকারী খাতের ঘরবাড়ী ভাড়ার সাথে জড়িত অভিযোগ ও মতপার্থক্য দ্রুত, সস্তায় এবং ন্যায্যতার সাথে মিমাংসা করার জন্য 2003 সালে এটি প্রতিষ্ঠা করা হয়। এই কোম্পানী টি.ডি.এস সহ, এসোসিয়েশন অব রেসিডেন্সিয়াল লেটিংস এজেন্টগুলোর মেম্বারদের বিরুদ্ধে দায়েরকৃত অভিযোগও তদন্ত করে থাকে। ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’ এস্টেইট এজেন্টদের ওম্বাড্সম্যানের সৌজন্যে তাদের যেসব মেম্বার ঘরবাড়ি ভাড়া দেয়ার কাজ করেন সেসব মেম্বারদের জন্য সমজাতীয় একটি স্কিমও পরিচালনা করে।

টি.ডি.এস-এ কারা যোগ দিতে পারবেন?

আবাসিক ঘরবাড়ি ভাড়া প্রদানকারী বেসরকারী খাতের যে কোনো ল্যান্ডলর্ড বা এজেন্ট টি.ডি.এস-এ যোগ দেয়ার যোগ্যতা রাখেন। তাদেরকে স্কিমের নিয়মকানুনে বর্ণিত সম্পর্কযুক্ত তথ্য প্রদান করার জন্য বলা হবে। মেম্বার হিসাবে তাদেরকে গ্রহণ করা যায় কি না এবং মেম্বার ফি কত হবে তা ঐ তথ্যের মাধ্যমে নির্ধারণ করা হবে।

এপ্রোভ্ড বডি (AB) কি?

এপ্রোভ্ড বডি (AB) হলো একটি পেশাদার সংস্থা, এক্রেডিটেশন স্কিম (স্বীকৃত কর্মসূচী) বা ট্রেইড এসোসিয়েশন (ব্যবসা সংস্থা)। এগুলোকে কোম্পানী মূল্যায়ন করে তাদের মেম্বারদেরকে সহজ সরল দরখাস্ত প্রক্রিয়া অনুসরণের ও হ্রাসকৃত মেম্বার ফি প্রদানের সুযোগ প্রদান করে। তাছাড়া এগুলোর কাছ থেকে আশা করা হয় যে তাদের কোনো মেম্বার স্কিমের নিয়ম কানুন মেনে চলতে ব্যর্থ হলে তারা সেই মেম্বারের বিরুদ্ধে শাস্তিমূলক ব্যবস্থা নেবে। এপ্রোভ্ড বডি (AB)-গুলোর মধ্যে রয়েছে ‘এসোসিয়েশন অব রেসিডেন্সিয়াল লেটিং এজেন্ট্স’, ‘রয়েল ইন্সটিটিউট অব চার্টার্ড সার্ভেয়র্স’ এবং ‘ন্যাশন্যাল এসোসিয়েশন অব এস্টেইট এজেন্ট্স’। আমরা আশা করছি যে অন্যান্য ল্যান্ডলর্ড এবং এজেন্টদের সংস্থা শীঘ্রই এতে যোগ দেবে।

ডিপোজিটের পয়সা কিভাবে রাখা হয় এবং কিভাবে ফেরত পাওয়ার নিশ্চয়তা প্রদান করা হয়?

স্কিমের মেম্বার ডিপোজিটের পয়সা একটি বিশেষ ক্লায়েন্ট একাউন্টে রাখবেন। অধিকাংশ ক্ষেত্রেই টেন্যান্ট এবং ল্যান্ডলর্ড নিজেরাই ডিপোজিটের পয়সা ফেরত দেয়ার পদ্ধতিটি ঠিক করে নেবেন এবং কোনো এজেন্ট জড়িত থাকলে সেই এজেন্ট তাদেরকে এই কাজে সাহায্য করবে। পয়সা ফেরত দেয়া নিয়ে মতপার্থক্য দেখা দিলে ল্যান্ডলর্ড বা এজেন্ট তা মিমাংসা করার জন্য দুই সপ্তাহের সময় পাবেন। তার পর ল্যান্ডলর্ড, এজেন্ট বা টেন্যান্ট যে কোনো কেউ আই.সি.ই (ICE)-র শরণাপন্ন হতে পারবেন। আই.সি.ই (ICE) একজন এডজুডিক্যাটর (বিচারক) নিয়োগ করবেন। এডজুডিক্যাটর দাখিলকৃত প্রমাণাদি বিবেচনা করবেন এবং প্রয়োজনীয় সব কাগজপত্র পাওয়ার 15 কার্যদিবসের ভিতরে একটি সিদ্ধান্তে উপনীত হওয়ার লক্ষ্য রাখবেন।

মতপার্থক্য দেখা দিলে ডিপোজিটের পয়সার কি হবে?

স্কিমের মেম্বার তখন ডিপোজিটের পয়সা ‘দি ডিসপিউট সার্ভিসের’ কাছে হস্তান্তর করবেন। ‘দি ডিসপিউট সার্ভিসের’ একটি বিশেষ তহবিল রয়েছে। এই তহবিলের মাধ্যমে আই.সি.ই বিচারকাজ সম্পন্ন করতে সমর্থ হন এবং মেম্বার ডিপোজিটের পয়সা হস্তান্তর না করলেও এই তহবিল থেকে তা প্রাপককে পরিশোধ করতে পারেন। প্রয়োজন বোধে ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’ মেম্বারের ইন্সুরেন্স কোম্পানীর কাছ থেকে ডিপোজিটের পয়সা দাবী করে নেবে। তারপর ‘ডিসপিউট সার্ভিস’ মেম্বারকে ঐ পয়সা পরিশোধ করার জন্য তাড়া করবে। ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’ আই.সি.আই এর নির্দেশ মোতাবেক ডিপোজিটের পয়সা পরিশোধ করবে।

মতপার্থক্য কিভাবে নিরসন করা হয়?

- আপনাকে 20 কার্যদিবসের ভিতরে সমস্যা উত্থাপন করতে হবে এবং মেম্বার তা মিমাংসা করার জন্য 10 কার্যদিবস সময় দেয়া হবে
- যদি মেম্বার তা না করেন তাহলে আপনি কোর্টে যাওয়ার সিদ্ধান্ত নিতে পারবেন অথবা আই.সি.ই-র শরণাপন্ন হতে পারবেন। অধিকাংশ লোকই আই.সি.ই-র কাছে যাওয়াটাই ভাল মনে করেন
- মতপার্থক্যের বিস্তারিত TDS 2 Notification of Dispute (টি.ডি 2 নোটিফিক্যাশন অব ডিসপিউট) নামের একটি ফর্মে লিখে নিয়ে এবং সাথে সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র সংযুক্ত করে তা আই.সি.ই-র কাছে পাঠিয়ে দেবেন
- ডিপোজিটের পয়সা যার কাছেই থাকুক না কেন তিনি তা আই.সি.ই-র কাছে পাঠাতে বাধ্য থাকবেন
- আই.সি.ই তখন মতপার্থক্যের বিস্তারিত অন্য পক্ষের কাছে পাঠাবেন এবং 5 কার্যদিবসের ভিতরে এর জবাব দিতে বলবেন। তারপর পক্ষ সমর্থন করার জন্য তাকে আরো 5 কার্যদিবস সময় দেয়া হবে। সুতরাং সর্বসাকুল্যে তিনি 10 দিন সময় পাবেন
- আই.সি.ই একজন এডজুডিক্যাটর নিয়োগ করবেন এবং সব কাগজপত্র পাওয়ার 15 কার্যদিবসের ভিতরে একটি রায় প্রদান করার লক্ষ্য রাখবেন
- রায় অনুসারে পরবর্তী 10 দিনের ভিতরে মতপার্থক্যের অন্তর্গত ডিপোজিটের পয়সা পরিশোধ করা হবে।

সব ল্যান্ডলর্ড এবং এজেন্টকেই কি টি.ডি.এস-এ যোগ দিতে হবে?

না। এটি ছাড়াও আরো দুইটি স্কিম রয়েছে। একটি হলো কাস্টডিয়াল স্কিম যেটি কম্পিউটারশেয়ার লিমিটেড (Computershare Ltd) নামের একটি প্রতিষ্ঠান পরিচালনা করে। ল্যান্ডলর্ড/এজেন্ট বাড়ি ভাড়ার শুরুতে ডিপোজিটের পয়সা তাদের কাছে হস্তান্তর করেন। অন্য স্কিমটি ‘ন্যাশন্যাল ল্যান্ডলর্ড এসোসিয়েশ’ এর সহায়তায় একটি কোম্পানী পরিচালনা করে। এটিও ইন্সুরেন্স ভিত্তিক একটি স্কিম।

টি.ডি.এস-এ যোগ দিতে কত খরচ হয়?

ল্যান্ডলর্ড এবং এজেন্টদের জন্য বর্তমানে যোগদান ফি আমাদের ওয়েবসাইট (www.thedisputeservice.co.uk) এর *Schedule of fees* এর অধীনে পাওয়া যাবে।
এজেন্টগণ মেম্বারশিপ ফি সকল ল্যান্ডলর্ডদের কাছ থেকে আনুপাতিক হারে আদায় করে নিতে পারবেন। এতে তা ল্যান্ডলর্ডদের জন্য ব্যয়ের বোঝা হয়ে দাঁড়াবে না। এর কারণ হলো এজেন্ট যদি সব ল্যান্ডলর্ডের কাছ থেকে তার মেম্বারশিপ ফি আদায় করেন তাহলে প্রত্যেক ল্যান্ডলর্ডকে মাথাপিছু খুব সামান্য পয়সা দিতে হবে।

প্রতিষ্ঠানটি যদি এপ্রোভ্‌ড বডি (AB) হয়, তাহলে মেম্বারশিপ ফি আলোচনার মাধ্যমে কমানো যেতে পারে।
প্রাতিষ্ঠানিক ল্যান্ডলর্ডরা দরখাস্ত করলে তাদেরকে সাময়িক মেম্বারশিপ দেয়া হবে।

মেম্বারগণ যদি টেন্যান্সির ড্যাটাবেইসে তোলার জন্য উপাত্ত ইলেকট্রনিক পদ্ধতিতে না দিয়ে কাগজে দাখিল করেন তাহলে প্রতিটি ডকুমেন্টের জন্য কিছু পয়সা পরিশোধ করতে হবে। অনুগ্রহ করে জেনে রাখুন যে ফি পরিশোধ না করা পর্যন্ত ড্যাটাবেইসে উপাত্ত তোলা হবে না।
টেন্যান্টদের জন্য এই সার্ভিসটি **বিনামূল্যে** প্রদান করা হয়।

টি.ডি.এস এর ব্যবস্থাপনা

এই স্কিমটির ব্যবস্থাপনা করছে ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’। আই.সি.ই হলেন ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’ এর চিফ একজিকিউটিভ (প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা)। তিনি আবাসিক ঘরবাড়ি ভাড়া প্রদান শিল্পের লোকদের ও নিরপেক্ষ লোকদের নিয়ে গঠিত একটি বোর্ডের কাছে রিপোর্ট প্রদান করেন। ‘দি ডিসপিউট সার্ভিস’ এর বোর্ড মতপার্থক্য মিমাংসা করার ক্ষেত্রে কোনো ভূমিকা রাখেন না।

মতপার্থক্য নিয়ে কোর্টে যাওয়া থেকে বিকল্প উপায়ে তা মিমাংসা করা ভাল কেন?

ডিপোজিটের পয়সা নিয়ে সৃষ্ট মতপার্থক্য দ্রুত ও কম খরচে নিরসন করা প্রয়োজন। সাধারণত নতুন কোনো বাসস্থান ভাড়া নেয়ার সময় ডিপোজিট দেয়ার জন্য টেন্যান্টের ঐ পয়সার দরকার হয়। অন্যদিকে ল্যান্ডলর্ড জানতে চাইবেন তার বাসস্থান নতুন করে সাজানো ও মেরামত করার জন্য তিনি ডিপোজিটের পয়সা থেকে কত পাবেন। মতপার্থক্য নিয়ে কোর্টের শরণাপন্ন হলে চূড়ান্ত ফলাফল পেতে অনেক সময় ব্যয় হতে পারে। তাছাড়া কোর্টে মামলা পরিচালনার খরচও বেশি এবং তা মানসিক চাপের কারণ হয়।

পারদর্শী লোকদের মাধ্যমে কাগজপত্রের প্রমাণাদি (যার মধ্যে ফটো ও ভিডিও অন্তর্ভুক্ত থাকতে পারে) মূল্যায়ন করে আমরা রায় প্রদান করি বলে আমাদের বিচার ফলপ্রসু হয়। টি.ডি.এস.আর.এ (TDSRA) প্রমাণ করেছে যে সরকারের সাথে চুক্তিতে বর্ণিত যে সময়সীমার ভিতরে বিচার কাজ সম্পন্ন করার কথা সেই সময়সীমার ভিতরে আমরা প্রায় সব বিচারই সম্পন্ন করতে পারি।

আমি কার সাথে যোগাযোগ করবো?

আপনি যদি:

- স্কিমটি সম্পর্কে আরো তথ্য চান
- স্কিমে যোগ দেয়ার ব্যাপারে জানতে চান
- টি.ডি.এস.আর.এ সম্পর্কে পরামর্শ চান
- ডিপোজিটের পয়সা নিয়ে মতপার্থক্য সম্পর্কে জানতে চান

তাহলে ‘দি ডিসপিউট সার্ভিসের’ সাথে নিচের ঠিকানায় যোগাযোগ করুন:

PO Box 1255

Hemel Hempstead

Herts HP1 9GN

টেলিফোন: 0845 2267837

ফ্যাক্স: 01442 253 193

ইমেইল: deposits@tds.gb.com

আপনি যদি ফর্ম এবং অন্যান্য প্রকাশিত তথ্য চান, তাহলে অনুগ্রহপূর্বক **www.thedisputeservice.co.uk** ওয়েবসাইটে যান নতুবা ‘দি ডিসপিউট সার্ভিসের’ সাথে যোগাযোগ করুন।

THE DISPUTE SERVICE

© দি ডিসপিউট সার্ভিস 2007।