

ભાડૂતના ભોગવટાની થાપણની યોજના (ટિનન્સી ડિપોઝીટ સ્કીમ) એ શું છે ?

મકાનમાલિકો અને ભાડૂતો માટે

એક માર્ગદર્શક પત્રિકા

પ્રસ્તાવના

ખાનગી ક્ષેત્રમાં ઘણા ભાડૂતો પોતાના મકાન માલિકોને ભાડું ન ભરાય અથવા મકાનને નુકસાન પહોંચે તેની શક્યતાને પહોંચી વળવા માટે એક થાપણ(ડિપોઝીટ) આપે છે. જ્યારે ભાડાની ભોગવટનો અંત આવે ત્યારે સામાન્ય રીતે ડિપોઝીટ પરત કરવા બાબત કોઈ તકરાર થતી નથી. પણ કોઈ વાર તકરાર થાય છે, અને આને કારણે મકાન માલિક અને ભાડૂત એ બંનેને ઘણી હાડમારી અને અગવડ થઈ શકે છે.

હાઉઝીંગ એક્ટ 2004 (ચેપ્ટર 4, સેક્શન 212-5: અને શેડ્યૂલ 10)માં ભાડૂતના ભોગવટાની ડિપોઝીટની સુરક્ષા, અને તેની પરત બાબતની તકરારનો ઉકેલ, એ બંનેની જોગવાઈ થઈ છે. તકરારની સેવા (ડીસ્પ્યૂટ સર્વિસ)ને આવી યોજના ચલાવવા માટે સરકાર તરફથી કોન્ટ્રાક્ટ આપવામાં આવ્યો છે જેનું નામ છે : ધ ટેનન્સી ડિપોઝીટ પ્રોટેક્શન સ્કીમ (ટીડીએસ).

આ કાયદો 6 એપ્રિલ 2007 ના દિવસે અમલમાં આવે છે. તે તારીખ પછી ટૂંકા ગાળાના નક્કી ભાડાના ભોગવટાઓને (એસ્સ્યોર્ડ શોર્ટલોલ ટેનન્સીઝ) ભાડાના ભોગવટાની ડિપોઝીટની સુરક્ષાની યોજના (ટિનન્સી ડિપોઝીટ પ્રોટેક્શન સ્કીમ) દ્વારા આવરી લેવા જ પડશે.

કાયદાસરની નવી જરૂરિયાતો શી છે?

- કોઈ પણ મકાન માલિક અથવા એજન્ટ જે કોઈ ભાડૂત પાસેથી એસ્સ્યોર્ડ શોર્ટલોલ ટેનન્સી માટે ડિપોઝીટ લે તેને એક માન્ય કરેલી ટેનન્સી ડિપોઝીટ સ્કીમમાં સુરક્ષિત કરવી જ જોઈએ.
- ...અને ભાડૂતને કઈ સ્કીમ છે તે જણાવવી જ જોઈએ.
- ડિપોઝીટ પૈસામાં જ હોવી જોઈએ.
- જે મકાન માલિકો આ જોગવાઈઓનો ભંગ કરશે તે S21 નોટીસો બહાર નહીં પાડી શકે અને એમને ભાડૂતને ડિપોઝીટની ત્રણ ગણી રકમ કદાચ વળતરમાં આપવી પડે.
- જ્યારે એમ વિનંતી કરવામાં આવે ત્યારે, મકાન માલિક/એજન્ટને એ ડિપોઝીટ યોજનાના સંચાલકો સમક્ષ હાજર કરવી જ જોઈએ.
- દરેક યોજનામાં કોર્ટમાં ગયા વગર તકરારનો નિવડો લાવવાની કાર્યપદ્ધતિ હોવી જ જોઈએ.
- જે તકરાર ન હોય તો ડિપોઝીટ પરત કરવા માટે સમયની સખત મર્યાદાઓ છે.
- કાયદો કસ્ટોડિયલ અને ઈન્સ્યોર્ડ બંને યોજનાઓને પરવાનગી આપે છે. કસ્ટોડિયલ યોજનાઓ એ કે જેમાં ડિપોઝીટને એક ત્રીજા સ્વતંત્ર પક્ષ પાસે મૂકવામાં આવે છે, એટલે કે મકાન માલિકના કાબૂની બહાર. ઈન્સ્યોર્ડ યોજનાઓમાં મકાન માલિક/એજન્ટને ડિપોઝીટ ઉપર કાબૂ રાખવાની પરવાનગી તો જ અપાય છે કે જે વીમાની યોગ્ય વ્યવસ્થાઓ કરવામાં આવી હોય.
- તકરારનો નિવડો લાવવા માટે સમયની મર્યાદાઓ સહિત વિગતોનું ઉદ્ભેષન ગૌણ કાયદો (સિકંડરી લેજિસ્લેશન) કરશે.

ટીડીએસ શું છે ?

ડિપોઝીટો સુરક્ષિત રહે અને એમની પરત કરવા વિષેની તકરારોનો નિવેડો ઝડપથી, બહુ ખર્ચા વગર અને પક્ષપાત વિના થાય તે માટે ટીડીએસને વિકસાવવામાં આવી છે.

ટીડીએસ હેઠળ :

- ભાડાના ભોગવટા દરમિયાન ડિપોઝીટોનું રક્ષણ થશે
- ભાડાના ભોગવટાને અંતે જે તકરાર નહીં હોય, ત્યારે ડિપોઝીટ વિના વિલંબે પરત કરવામાં આવશે
- ભાડાના ભોગવટાને અંતે જ્યારે ડિપોઝીટ પરત કરવા માટે તકરાર હશે, ત્યારે એનો નિકાલ વાજબી રીતે સ્વતંત્ર ફરિયાદોનો પરિશ્લક (ઇન્ડિપેન્ડન્ટ કંવેન્ટ્સ એક્ઝામીનર) આઈસીઈ કરશે.
- આઈસીઈ પોતાને નિર્ણય ઝડપથી લેશે, અને બિનજરૂરી ઢીલ વગર ડિપોઝીટ પરત કરવામાં આવશે.

એનું નિર્માણ થયું છે સફળ નિયંત્રિત એજન્ટો માટેની ટેનન્સી ડિપોઝીટ સ્કીમ ફોર રેગ્યુલેટેડ એજન્ટ્સ (ટીડીએસઆરએ) ઉપર આધારિત રહીને કે જે 1લી મે 2004 થી ૫ ડીસેમ્બર સર્વિસ દ્વારા સંચાલિત એક ઐચ્છિક યોજના છે અને તેને 6 ટૂંક એપ્રિલ 2007 ના દિવસે ટીડીએસમાં સમાવી લેવામાં આવશે. ટીડીએસઆર પાસે 725 સભ્યો સાથે 1500 ઓફીસો હતી. તે સમયના ગાળામાં, આઈસીઈ અને એમના સહકાર્યકરોએ 900 ઉપરાંત ડિપોઝીટની તકરારોનો નિવેડો લાવેલો. અમે અપેક્ષા રાખીએ છીએ કે આ નવી યોજના, ટીડીએસ,માં ગણના પાત્ર વધારે સભ્યો હશે, કે જે ખાનગી અને કંપનીઓના મકાન માલિકો અને બીજા ડિપોઝીટ ધરાવનારાઓને આવરી લેશે.

ડીસ્ટ્ર્યૂટ સર્વિસ લીમિટેડ એ શું છે ?

ડીસ્ટ્ર્યૂટ સર્વિસ લીમિટેડ એ એક સ્વતંત્ર, ફાયદાના ધ્યેયથી રહિત કંપની છે જેની સ્થાપના 2003માં ખાનગી ભાડાના ક્ષેત્રમાં ઊભી થતી ફરિયાદો અને તકરારોનો ઝડપથી, ખર્ચક્ષમતાથી અને વાજબીપણે નિવેડો લાવવા માટે થઈ હતી. આ કંપની ,ટીડીએસ ઉપરાંત, ૫ એસોસિએશન ઓફ રેઝિડેન્શિયલ લેટીંગ એજન્ટ્સના સભ્યો સામે થતી ફરિયાદોનો વહેવાર પણ કરે છે. ઓમ્નિડઝમન ફોર એસ્ટેટ એજન્ટ્સના આશ્રય હેઠળ, એના સભ્યો કે જે ભાડેથી મકાનો આપવાનું કામ કરે છે, તેમના માટે ૫ ડીસ્ટ્ર્યૂટ સર્વિસ એના જેવી બીજી યોજના પણ ચલાવે છે.

ટીડીએસમાં કોણ જોડાઈ શકે ?

કોઈ પણ ખાનગી મકાન માલિક અથવા એજન્ટ કે જે રહેઠાણ માટે મકાન ભાડેથી આપતા હોય તે ટીડીએસમાં જોડાવાની અરજી કરવાને પાત્ર છે. તેમને પ્રસ્તુત માહિતી પૂરી પાડવા માટે કહેવામાં આવશે - કે જેનું નિર્દેશન યોજનાના નિયમોમાં કરવામાં આવ્યું છે - અને જેથી એ નિશ્ચિત થઈ શકે કે તેઓ સભ્ય તરીકે સ્વીકાર્ય છે અને એમનું લવાજમ શું હશે.

એપ્રૂલ બોડી (એબી) એ શું છે ?

એબી એ એક ધંધાદારી સંસ્થા (પ્રોફેશનલ બોડી), અધિકાર પ્રદાન યોજના (એક્રેડિટેશન સ્કીમ) અથવા વ્યાપાર સંસ્થા (ટ્રેડ એસોસિએશન) છે કે જે કંપનીએ આંકણી પછી માન્ય કરી હોય અને જેનાથી પોતાના સભ્યોને અરજીની સરલકૃત પ્રક્રિયા અને ઓછું લવાજમ આપી શકે. એમની પાસેથી એ પણ અપેક્ષિત છે કે તેઓ પોતાના એ સભ્યો કે જે યોજનાના નિયમોનું પાલન ન કરે તેમની સામે યોગ્ય શિસ્તલેટુક પગલું લઈ શકે. ૫ એસોસિએશન ઓફ રેઝિડેન્શિયલ લેટીંગ એજન્ટ્સ, રોયલ ઇન્સ્ટીટ્યુશન ઓફ ચાર્ટર્ડ સરવેયર્સ અને ૫ નેશનલ એસોસિએશન ઓફ એસ્ટેટ એજન્ટ્સ એ બધાં એબી છે, અને અમે અપેક્ષા રાખીએ છીએ કે બીજા મકાન માલિકો અને એજન્ટોની સંસ્થાઓ ટૂંક સમયમાં એમની સાથે જોડાશે.

ડિપોઝીટો કેવી રીતે કબજામાં અને સુરક્ષિત રખાય છે?

સભ્ય કંપની ડિપોઝીટને એક ખાસ ઘરાકના ખાતામાં રાખે છે. મોટા ભાગના કિસ્સાઓમાં ભાડૂત અને મકાન માલિક, જે એજન્ટ સામેલ હોય તો તેની મદદ લઈને, અરસપરસમાં નક્કી કરશે કે ડિપોઝીટ કેવી રીતે ફાળવવી. જે તકરાર થાય, તો મકાન માલિક અથવા એજન્ટ પાસે તેનો નિવેડો લાવવા માટે બે અઠવાડિયા છે. ત્યાર પછી, કોઈ પણ પક્ષ - મકાન માલિક, એજન્ટ અથવા તો ભાડૂત - આઈસીઈ પાસે જઈ શકે છે. તેઓ જે પુરાવો પૂરો પાડશે તેની ઉપર વિચારણા કરવામાં સહાય કરવા માટે એ એક ન્યાયાધિશ (એડ્વોકેટ)ની નિમણૂક કરશે અને બધાં જરૂરી દસ્તાવેજો મળ્યાના 15 કામના દિવસોની અંદર પોતાનો નિર્ણય આપવાનું ધ્યેય રાખશે.

જો તકરાર થાય, તો ડિપોઝીટનું શું થશે ?

સભ્ય કંપની તકરારની રકમ ધ ડિસ્પ્યૂટ સર્વિસમાં ફેરવશે. તેની પાસે એક ખાસ રોકડા પૈસાનો ભંડોળ(સ્પેશિયલ કેશ ફંડ) છે કે જે આઈસીઈને ન્યાય તોળીને ચુકાદો આપવા અને ડિપોઝીટ ભરપાઈ કરવા સમર્થિત કરે છે, પછી ભલે સભ્યે એ ન મોકલી હોય. જો સભ્યે ડિપોઝીટ ન મોકલી હોય, તો ધ ડિસ્પ્યૂટ સર્વિસ જરૂર પ્રમાણે વીમા કંપની પાસેથી એ નાણા વસૂલ કરશે. પછી તે સભ્ય કંપની પાસેથી એ રકમની ચુકવણી મેળવવાનો પ્રયત્ન કરશે. ધ ડિસ્પ્યૂટ સર્વિસ આઈસીઈના ચુકાદા પછી તેની સૂચના મુજબ ડિપોઝીટ ભરપાઈ કરશે.

તકરારોનો નિવેડો કેવી રીતે કરવામાં આવે છે ?

- તકરાર રજૂ કરવા માટે તમારી પાસે 20 કામના દિવસો છે, અને સભ્ય કંપની પાસે તેનો નિવેડો કરવા માટે 10 કામના દિવસો છે.
- તેમ ન હોય તો, તમે નક્કી કરો કે તમારે કોર્ટ પાસે જવું છે, કે પછી આઈસીઈને તેનો નિકાલ કરવા દો - જે મોટા ભાગના લોકો વધુ પસંદ કરે છે.
- તકરારની વિગતો ટીડીએસ 2 નોટીફિકેશન ઓફ ડિસ્પ્યૂટ ફોર્મમાં ભરીને, સાથે પ્રસ્તુત દસ્તાવેજો બીડીને, આઈસીઈને મોકલો.
- જેની પણ પાસે ડિપોઝીટ હોય તેણે તકરારની રકમ આઈસીઈને મોકલવી જ જોઈએ.
- આઈસીઈ તકરારની બંધી વિગતોની નકલો સામા પક્ષને મોકલી આપશે, અને એને પૂછશે કે જો તેઓ તેનો પડકાર કરવા ઈચ્છતા હોય તો તેને 5 કામના દિવસોમાં જણાવે. તેમની પાસે હજી 5 વધુ દિવસો છે કે જેમાં તેઓ પોતાની દલીલો મોકલી શકે છે, એટલે કે કુલ 10 દિવસો.
- આઈસીઈ પોતાને મદદ કરવા માટે એક ન્યાયાધિશ (એડવોકેટ) નીમશે, કે જેથી બંધાં જરૂરી દસ્તાવેજો મળ્યાના 15 દિવસની અંદર ન્યાયનો ચુકાદો આપી શકે.
- ચુકાદા મુજબ તકરારની રકમ ફરી બીજા 10 કામના દિવસની અંદર ભરપાઈ કરવામાં આવશે.

બંધા મકાન માલિકો અને એજંટોને ટીડીએસમાં જોડાવાની ફરજ છે?

ના. બીજા બે યોજનાઓ છે. એક કસ્ટોડિયલ સ્કીમ છે કે જેનું સંચાલન કંપ્યુટરશર લીમીટેડ કરે છે અને જેની હેઠળ મકાન માલિક/એજંટને ભાડાના ભોગવટાની શરૂઆત સમયે ડિપોઝીટો સંચાલકને આપવાની ફરજ છે. બીજાનું સંચાલન એક કંપની કરે છે કે જેને નેશનલ લેન્ડલોર્ડ્સ એસોસિએશનનો ટેકો છે, અને તે વીમાના પાયા ઉપર બંધાએલી છે.

ટીડીએસમાં જોડાવાનો શો ખર્ચ થાય ?

એજંટો અને મકાન માલિકો માટેનાં અન્યારનાં લવાજમોની માહિતી અમારી વેબસાઈટ (www.thedisputeservice.co.uk) ઉપર

Schedule of fees હેઠળ મળી શકે છે.

એજંટો આ લવાજમો એમનાં બંધાં ખાતાં (પોર્ટફોલિયો)માં વહેંચીને ફરીથી ચાર્જ કરી શકે છે. એમના મકાન માલિકોને આ ભારરૂપ નહીં નીવડે કારણ કે દરેક મકાનને હિસાબે આ બહુ થોડી રકમ થશે.

ફીમાં ઘટાડા માટે વાટાઘાટ થઈ શકે છે કે જો સભ્યો જે સંસ્થામાં હોય તે એબી (એપ્રુવ્ડ બોડી) હોય.

કંપનીઓના મકાન માલિકો માટે કામચલાઉ લવાજમો અરજી કરવાથી ઉપલબ્ધ છે.

જ્યારે સભ્યો બંધી વિગતોને ટેનન્સી ડેટાબેઈઝમાં ઈલેક્ટ્રોનિકલી નહીં પણ કાગળ ઉપર લખીને નાખે છે ત્યારે દરેક દસ્તાવેજ દીઠ એક ચાર્જ ભરવો પડશે. કૃપા કરીને નોંધો : જ્યાં સુધી ફી નહીં ભરાય ત્યાં સુધી વિગતો કંપ્યુટરમાં દાખલ કરવામાં નહીં આવે.

આ સેવા ભાડૂતો માટે મફત છે.

ટીડીએસનું સંચાલન

આ યોજનાનું સંચાલન ધ ડીસ્પ્યૂટ સર્વિસ કરે છે. આઈસીએ તેના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ છે અને તે અત્યારે બોર્ડને જવાબદાર છે કે જે અત્યારે રહેદાણુ બાંહે આપવાનું કામ કરતા ઉદ્યોગો અને સ્વતંત્ર સભ્યોથી બનેલી છે. ધ ડીસ્પ્યૂટ સર્વિસના બોર્ડનો તકરારોનો નિવેડો લાવવામાં કોઈ ભાગ નથી.

તકરારો કોર્ટમાં મોકલવા કરતાં વૈકલ્પિક તકરાર નિવેડો શા માટે બહેતર છે ?

ડિપોઝીટની તકરારોનો ઝડપથી અને ઓછા ખર્ચે નિવેડો કરવો જરૂરી છે. ભાડૂતોને સામાન્ય રીતે તેમના તે પછીના રહેદાણુ માટે ડિપોઝીટ મૂકવા માટ પૈસાની જરૂર હોય છે, અને મકાન માલિકોને એ જાણવાની જરૂર હોય છે કે સજવટ અને સમારકામ માટે કેટલા નાણા ઉપલબ્ધ હશે. કોર્ટમાં જવામાં સમય લાગે છે અને તે ખર્ચાળ અને ચિંતાજનક હોઈ શકે છે.

અમારી ન્યાય (એડ્વોકેટીકેશન)ની પ્રક્રિયા દસ્તાવેજ પુરાવાની આંકણી (જેમાં ફોટોગ્રાફો અને વીડીઓ પણ સામેલ હોઈ શકે છે) ઉપર આધારિત છે. ટીડીઆરએસએ બતાડ્યું છે કે અમે સરકાર સાથેના અમારા કોન્ટ્રાક્ટમાં ઊલ્લેખિત સમયની અંદર મોટા ભાગના બંધા ન્યાયના ચુકાદાઓ (એડ્વોકેટીકેશન) પૂરા કરી શકીએ છીએ.

મારે કોનો સંપર્ક સાધવો જોઈએ ?

તમને આ જોઈતું હોય :

- યોજના બાબત વધુ માહિતી મેળવવી
- યોજનામાં જોડાવા બાબત જાણવું હોય
- ટીડીઆરએસએ વિષે સલાહ
- ડિપોઝીટ માટેની તકરારનો નિવેડો

કૃપા કરીને ધ ડીસ્પ્યૂટ સર્વિસનો સંપર્ક અહીં સાધો :

PO Box 1255
Hemel Hempstead
Herts HP1 9GN

ટેલીફોન 0845 2267837

ફેક્ષ 01442 253 193

ઈમેઈલ deposits@tds.gb.com

જો તમને ફોર્મો અને બીજી છાપેલી માહિતી જોઈતાં હોય, તો કૃપા કરીને અહીં જશો www.thedisputeservice.co.uk અથવા ધ ડીસ્પ્યૂટ સર્વિસનો સંપર્ક સાધો.



THE DISPUTE SERVICE

The Dispute Service Ltd, PO Box 1255, Hemel hempstead, Herts HP1 9GN. Tel: 0845 226 7837 Fax: 01442 253 193

Email: deposits@tds.gb.com www.thedisputeservice.co.uk

© Copyright 2007