6 એપ્રિલ 2007થી, જ્યારે કોઈ મકાનમાલિક અથવા એજન્ટ ભાડૂત પાસેથી ડિપોઝિટ લેશે ત્યારે તેમણે તે ડિપોઝિટને સરકાર દ્વારા અધિકૃત કરાયેલી ટેનન્સી ડિપોઝિટ સ્કીમમાં સુરક્ષિત રાખવાની જ રહેશે.

વધારે જાણકારી મેળવવા માગો છો?

જુઓ **www.direct.gov.uk/tenancydeposit**
અથવા સ્કીમ પૂરી પાડનારનો સીધો સંપર્ક કરો.

Communities and Local Government

વધારે જાણકારી
મેળવવા માગો છો?

સલાહ માટે જુઓ:

www.direct.gov.uk/tenancydeposit અથવા પત્રિકા મંગાવવા માટેની લાઈનને ફોન કરો:
0845 609 0696

અથવા નીચેની સંસ્થાઓનો સંપર્ક કરો:

Association of Residential Letting Agents
અસોસિએશન ઓફ રેસિડેન્શિયલ લેટિંગ એજન્ટ્સ
www.arla.co.uk

National Association of Estate Agents
નેશનલ અસોસિએશન ઓફ એસ્ટેટ એજન્ટ્સ
www.naea.org.uk

Royal Institution of Chartered Surveyors
રોયલ ઈન્સ્ટિટ્યુશન ઓફ ચાર્ટર્ડ સર્વેયર્સ
www.rics.org.uk

National Federation of Residential Landlords
નેશનલ ફેડરેશન ઓફ રેસિડેન્શિયલ લેન્ડલોર્ડ્સ
www.nfrl.co.uk
info@nfrl.co.uk

National Landlords Association
નેશનલ લેન્ડલોર્ડ્સ અસોસિએશન
www.landlords.org.uk

Residential Landlords Association
રેસિડેન્શિયલ લેન્ડલોર્ડ્સ અસોસિએશન
www.rla.org.uk

Citizens Advice
સિટિઝન્સ એડવાઈસ
ફોન બુકમાં તેમજ આ વેબસાઈટ પર વિગતો આપેલી છે
www.adviceguide.org.uk

Published by the Department for Communities and Local Government.
©Crown copyright 2007.
Printed on paper comprising no less than 75% post-consumer waste.
Product Code: 06HMD04101/LGUJ

Communities and Local Government

મકાનમાલિકો

શું તમે તમારા ભાડૂતની ડિપોઝિટ સુરક્ષિત રાખી રહ્યાં છો?

ટેનન્સી ડિપોઝિટ પ્રોટેક્શન
(ભાડૂતી કરાર હેઠળ મૂકેલી ડિપોઝિટની સુરક્ષા)
6 એપ્રિલ 2007થી

ટેનન્સી ડિપોઝિટ પ્રોટેક્શન શું છે?

તમારા પ્રશ્નોના જવાબ...

શું તમે ઇંગ્લેન્ડ અને વેઈલ્સમાં 6 એપ્રિલ 2007ના રોજ અથવા તે પછી મકાન ભાડે આપવાનાં છો?

6 એપ્રિલ 2007થી બધી જ નવી ટેનન્સી ડિપોઝિટો (ભાડાના કરાર હેઠળ ચૂકવાયેલી ડિપોઝિટ) સરકાર દ્વારા અધિકૃત કરાયેલી એક સ્કીમ (યોજના)માં સુરક્ષિત રાખવાની જ રહેશે. જો ટેનન્સી અશ્યોર્ડ શોર્ટહોલ્ડ ટેનન્સી હોય તો આ નવો નિયમ લાગુ પડે છે.

ભાડૂતોની ડિપોઝિટો સુરક્ષિત રાખવામાં આવે છે તેની સરકાર ખાતરી કરવા માગે છે જેથી:

- ભાડૂતો જેને માટે હકદાર હોય તે બધી જ અથવા અમુક ડિપોઝિટ પાછી મળે
- ભાડૂતો અને મકાનમાલિકો કે એજન્ટો વચ્ચેના કોઈ પણ ઝઘડાનો ઉકેલ લાવવાનું વધારે સહેલું બને
- ભાડૂતો જે મકાનમાં ભાડે રહેતાં હોય તે મકાનનું ધ્યાન રાખવા માટે પ્રોત્સાહિત થાય

અશ્યોર્ડ શોર્ટહોલ્ડ ટેનન્સીઓ

1997થી કરવામાં આવતાં સેલ્ફ-કન્ટેઈન્ડ રહેણાંક મકાનો માટેનાં મોટા ભાગનાં ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટો અશ્યોર્ડ શોર્ટહોલ્ડ ટેનન્સીઓ છે. અશ્યોર્ડ શોર્ટહોલ્ડ ટેનન્સીમાં ભાડૂતને સામાન્ય રીતે ઓછામાં ઓછા છ મહિના માટે મકાનમાં રહેવાનો હક મળે છે, જો કે મકાનમાલિક અથવા એજન્ટ તેનાથી લાંબા સમય માટે રહેવા દેવા મંજૂર થઈ શકે છે.

ટેનન્સીના અંતમાં, યોગ્ય લેખિત નોટિસ આપીને મકાનમાલિક અથવા એજન્ટ મકાનનો કબજો પાછો મેળવી શકે છે. જો મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે આના કરતાં વહેલો મકાનનો કબજો પાછો મેળવવો હોય, તો તેઓ હાઉસિંગ એક્ટ 1988 (Housing Act 1988) માં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલાં કારણોમાંથી કોઈ એક કારણસર જ તેવું કરી શકે છે. મકાન છોડવાનો ઈન્કાર કરતાં ભાડૂત પાસેથી કોર્ટ પઝેશન ઓર્ડર વગર ઘર ખાલી કરાવી શકાય નહિ.

જો કોઈ મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે આ સ્કીમમાં ડિપોઝિટ સુરક્ષિત નહિ રાખેલી હોય અને તે કેવી રીતે સુરક્ષિત રાખવામાં આવી છે તેની માહિતી તેમણે ભાડૂતને નહિ આપી હોય, તો તેઓ ટેનન્સીના અંતમાં મકાનનો કબજો પાછો મેળવવાનો તેમનો હક આપમેળે જ ગુમાવશે.

તે કેવી રીતે કામ કરે છે?

અમારી સરળ પગથિયાવાર માર્ગદર્શિકા આ રહી...

ઘરમાં રહેવા જવું

નવા ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટ (ભાડાના કરાર)ની શરૂઆતમાં, સામાન્ય રીતે કરવામાં આવે છે તેમ જ ભાડૂત તેમની ડિપોઝિટ મકાનમાલિક અથવા એજન્ટને ચૂકવે છે, જેમણે તે સુરક્ષિત રાખવામાં આવે છે તેની ખાતરી કરવાની જ રહેશે.

ત્રણ સ્કીમોમાંથી કોઈ એકની પસંદગી કરી શકાય છે. તેમાંથી એક સિંગલ કસ્ટોડિયલ સ્કીમ છે, જેમાં ટેનન્સીના અંત સુધી પૈસા સ્કીમમાં રાખવામાં આવે છે.

કસ્ટોડિયલ સ્કીમનો ઉપયોગ મફત કરી શકાય છે. મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે ટેનન્સીની શરૂઆતમાં તેમાં ડિપોઝિટ મૂકી દેવાની હોય છે.

બીજી બે **ઈન્શ્યોરન્સ આધારિત સ્કીમો** છે, જે ડિપોઝિટ રાખેલી રકમો ઈન્શ્યોરન્સ (વીમો) ઉતારે છે.

ઈન્શ્યોરન્સ આધારિત સ્કીમો હેઠળ મકાનમાલિક અથવા એજન્ટ ડિપોઝિટો પોતાની પાસે રાખે છે અને તેમણે ભાડૂતને જે પૈસા પાછા ચૂકવવાના હોય તે જો તેઓ ચૂકવી ન શકે તો તે રકમ માટે ઉતારેલા ઈન્શ્યોરન્સની ફી તેઓ સ્કીમને ચૂકવે છે.

ડિપોઝિટ લીધાના 14 દિવસની અંદર, મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે તે ડિપોઝિટ કેવી રીતે સુરક્ષિત રાખવામાં આવી છે તેની નીચે જણાવ્યા સહિતની વિગતો ભાડૂતને આપવાની રહેશે:

- પોતે પસંદ કરેલી ટેનન્સી ડિપોઝિટ સ્કીમનો સંપર્ક કરવાની વિગતો
- મકાનમાલિક અથવા એજન્ટના સંપર્કની વિગતો
- ડિપોઝિટ છોડાવવા માટે કેવી રીતે અરજી કરવી
- ડિપોઝિટનો હેતુ સમજાવતી માહિતી
- ડિપોઝિટ વિશે જો કોઈ ઝઘડો પડ્યો હોય તો શું કરવું તેની વિગતો

ભાડૂતની પણ જવાબદારી છે કે તેમણે જે હાલતમાં મકાન ભાડે લીધું હોય તેવી જ હાલતમાં તે પાછું સોંપવામાં આવે. ઝઘડાની શક્યતાઓ ઓછી કરવા માટે, ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટ સહી કરતાં પહેલાં નીચેનાં પગલાં લેવામાં આવે એવી ભલામણ કરવામાં આવે છે:

- મકાનમાં રાખેલી ચીજવસ્તુઓ (ફર્નિચર અને ફિટિંગો)ની વિગતવાર યાદી નક્કી કરો
- મકાનની અને તેમાં મૂકેલી વસ્તુઓની હાલત કેવી છે તેની નોંધ કરી લો (ફોટા પાડી લેવાનો વિચાર સારો છે)
- ટેનન્સી પૂરી થયે મકાન કેવી રીતે સાફ કરીને પાછું આપવું અને વપરાશથી થયેલા ઘસારા વિશેની અપેક્ષાઓ નક્કી કરી લો
- મકાનમાલિક કે એજન્ટ કયા સંજોગોમાં તમારી ડિપોઝિટ પર દાવો કરી શકે તેમ છે તે તપાસી લો

મકાન છોડવું

ટેનન્સીના અંતમાં, મકાન અને તેમાંની વસ્તુઓ જેવી હાલતમાં ભાડે આપવામાં આવી હતી તેવી જ હાલતમાં પાછી સોંપવામાં આવી છે તે ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટની સાથે સરખાવીને તપાસી લેવું જોઈએ. કેટલી ડિપોઝિટ પાછી આપવામાં આવશે તે માટે મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે ભાડૂત સાથે સહમતી કરવી જોઈએ. નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ 10 દિવસની અંદર ભાડૂતને આપી દેવામાં આવવી જોઈએ.

સ્કીમ પૂરી પાડનારાંઓ

ટેનન્સી ડિપોઝિટની સુરક્ષા પ્રદાન કરતી સરકાર દ્વારા અધિકૃત ત્રણ ટેનન્સી ડિપોઝિટ સ્કીમો છે. મકાનમાલિકો અને એજન્ટોએ ટેનન્સી ડિપોઝિટ લેતાં પહેલાં આ સ્કીમો અને તેમની કાનૂની ફરજો વિશે જાણકારી મેળવવી જોઈએ.

એક **કસ્ટોડિયલ સ્કીમ** છે:

The Deposit Protection Service
ધ ડિપોઝિટ પ્રોટેક્શન સર્વિસ
www.depositprotection.com 0870 707 1 707

અને બે **ઈન્શ્યોરન્સ આધારિત સ્કીમો છે:**

Tenancy Deposit Solutions Ltd
ટેનન્સી ડિપોઝિટ સોલ્યુશન્સ લિમિટેડ
www.mydeposits.co.uk info@mydeposits.co.uk

The Tenancy Deposit Scheme
ધ ટેનન્સી ડિપોઝિટ સ્કીમ
www.tds.gb.com 0845 226 7837

ઝઘડાનો ઉકેલ લાવવો

કેટલી ડિપોઝિટ પાછી ચૂકવવી જોઈએ તે અંગે જો કોઈ સહમતી ઉપર ન પહોંચી શકાય, તો ડિપોઝિટની સુરક્ષા કરતી સ્કીમ દ્વારા તે ઝઘડાનો ઉકેલ લાવવામાં મદદ કરવા માટે એક મફત સેવા પૂરી પાડવામાં આવશે. ડિપોઝિટની જેટલી રકમ વિશે ઝઘડો પડ્યો હશે તેટલી રકમ જ્યાં સુધી ઝઘડાનો ઉકેલ ન આવી જાય ત્યાં સુધી સ્કીમ પાસે રાખવામાં આવશે.

જો તમે ભાડૂતની ડિપોઝિટની સુરક્ષા ન કરો તો શું થશે?

ભાડૂત સ્થાનિક કાઉન્ટિ કોર્ટમાં અરજી કરી શકે છે. કોર્ટ મકાનમાલિક અથવા એજન્ટને હુકમ કરીને ભાડૂતને તે ડિપોઝિટ પાછી ચૂકવી દેવા અથવા કોઈ એક સ્કીમમાં તેને સુરક્ષિત રાખવા કહી શકે છે. જો મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે ડિપોઝિટ સુરક્ષિત ન રાખેલી હોય અને તેઓ 14 દિવસની અંદર તેને સુરક્ષિત ન મૂકી દે, તો તેમને ડિપોઝિટ કરતાં ત્રણ ગણી રકમ ભાડૂતને ચૂકવી આપવાનો હુકમ કરવામાં આવશે.