હાઉઝિંગ વિશે વારંવાર પૂછવામાં આવતા પ્રશ્નો
Frequently asked questions about housing

આ માહિતી *ઈંગ્લેન્ડ અને વેલ્સમાં* લાગુ પડે છે

મને કાઉન્ટિ કોર્ટ તરફથી જપ્તી માટે દાવો મળ્યો છે કારણકે મેં ભાડૂ ભર્યું નથી. હું શું કરી શકું? 2

જયારે હું મારા ભાડાના મકાનમાં રહેવા આવ્યો/આવી મેં ડિપોઝીટ (અનામત) ભરી છે. હવે હું ત્યાંથી નીકળી ગયો/ગઈ છું, પરંતુ મકાનમાલિક ડિપોઝીટ પાછી આપતા નથી. હું શું કરી શકું? 3

મારે મારું છેલ્લું મકાન છોડવું પડયું અને હવે મારી પાસે રહેવાનું ઠેકાણું નથી. લોકલ કાઉન્સિલે મને ફરીથી રહેઠાણ આપવું પડે? 4

કાઉન્સિલના મકાન માટે મારું નામ વેઈટીંગ લિસ્ટમાં લાંબા સમયથી છે. કામમાં તત્પરતા લાવવા માટે હું શું કરી શકું? 5

જે મકાનમાં હું ભાડે રહુ છું તેમાં બહુજ ભેજ છે. મેં મકાનમાલિકને કહ્યું પણ તેણીએ તેના માટે કંઈજ કર્યું નથી. હું બીજુ શું કરી શકું? 6

હું લીઝહોલ્ડર છું અને હું એન્યુઅલ સર્વિસ ચાર્જ (વાર્ષિક સેવાઓનો દર) ભરુ છું. ફ્રીહોલ્ડર ઈમારતમાં સમારકામના ખર્ચાને આવરી લેવા માટે તેમના દરોમાં વધારો કરવા માગે છે. શું મારે તે ભરવો પડશે? 7

મારા ફલેટમાં મે ખાનગી ભાડૂતને રાખેલ છે અને મકાનમાલિક ભાડુ વધારવા માગે છે. શું તે તેમ કરી શકે? 8

મકાન ખરીદવા માટે હું મોર્ગેજ લેવા માગુ છું . મારે શું જાણવાની જરૂર છે? 9

હું ફલેટોના સમૂહ(બ્લોક ઓફ ફલેટસ)માં રહું છું અને તેમાં આપવામાં આવતી સર્વિસ વિશે મારા વિચારો રજૂ કરવા માગું છું . હું તે કેવી રીતે કરી શકું ? 9

મારી પાસે એન્ડોમેન્ટ મોર્ગેજ પોલિસી છે અને મને કહ્યું હતું કે મોર્ગેજની ટર્મ પૂરી થશે ત્યારે તમારી પાસે ઘર માટે ભરવાના પૂરતાં પૈસા નહિ હોય તો, હું શું કરી શકું ? 10

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

મને કાઉન્ટિ કોર્ટ તરફથી જપ્તી માટે દાવો મળ્યો છે કારણકે મેં ભાડૂ ભર્યું નથી. હું શું કરી શકું?

જો તમે તમારું ન ભરો તો, મકાનમાલિકને કાનૂની અધિકાર છે કે કોર્ટને કહે કે તમને ખાલી કરાવે. જો તમને જપ્તી માટે દાવો મળ્યો છે અને તમારા ઘરમાં તમે રહી શકો તેમ તમારે પ્રયત્ન કરવો છે તો તમારે તાત્કાલિક પગલાં લેવા જ જોઈએ. જો તમને તમારું ભાડૂ ભરવું પોસાતુ નથી કારણકે તમારી આવક ઓછી છે, તો તમે હાઉઝિંગ બેનિફિટની માગણી કરીને કદાચ ભાડૂ ચૂકવવામાં મદદ મેળવી શકો છો. જો તમે તમારું ભાડૂ ભરી શકો છો અને કોઈપણ ચડત ભાડા માટે થોડાક વધારે પૈસા ભરી શકો તેમ છો, તો તમારે તમારા મકાનમાલિક સાથે વાત કરવી જોઈએ. કદાચ મકાનમાલિક તમારી સાથે કંઈક સગવડ કરવા સહમત થાય અને કોર્ટની કાર્યવાહી અટકાવે. એ મહત્વનું છે કે નક્કી કરેલ રકમ તમે નિયમિત ચૂકવો.

જો મકાનમાલિક તમારું ભાડૂ સ્વીકારતા નથી, તો તમારે દાવાનો જવાબ આપવો જોઈએ અને કોર્ટની સૂનાવણીમાં હાજરી આપવી જોઈએ. જો તમે ચૂકવણીનો યોગ્ય પ્રસ્તાવ મૂકો છો, તો કોર્ટ કદાચ તેનો સ્વીકાર કરે અને તમને તમારા મકાનમાં રહેવા દયે. જો કોર્ટ તમારા પ્રસ્તાવનો સ્વીકાર કરતી નથી તો, કોર્ટ તમને તારીખ આપશે કે કયારે તમારે મકાન છોડવાનું છે. મકાનમાલિકને તમારું જે ભાડૂ ઉધાર છે તેમાં કોર્ટની સૂનવણીનો ખર્ચો પણ ઉમેરવામાં આવશે.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

જયારે હું મારા ભાડાના મકાનમાં રહેવા આવ્યો/આવી મેં ડિપોઝીટ (અનામત) ભરી છે. હવે હું ત્યાંથી નીકળી ગયો/ગઈ છું પરંતુ મકાનમાલિક ડિપોઝીટ પાછી આપતા નથી. હું શું કરી શકું?

ડિપોઝીટ સામાન્ય રીતે મકાનમાલિક અથવા લેટીંગ એજન્સીને ટેનન્સી (ભાડૂતી કરારનામા)ની શરૂઆતમાં ચૂકવવામાં આવે છે. જયારે ટેનન્સી પૂરી થાય છે, ત્યારે મકાનમાલિક અથવા એજન્ટે મિલ્કતને તપાસવી જોઈએ અને કોઈપણ વાજબી ગુમાવવા વિશે, જેવાં કે : - ચડત ભાડુ, મિલ્કતને અથવા ફર્નિચરને નુકસાની અથવા કોઈપણ વસ્તુઓ ખોવાણી હોય, તો ડિપોઝીટમાંથી તે કાપી લઈ શકે છે. ઘસારા માટે કોઈ રકમ કાપવી જોઈએ નહીં.

જો મકાનમાલિક ડિપોઝીટ પાછી આપતા નથી અથવા જે રકમ કાપી લેવામાં આવી છે તેની સાથે તમે સહમત નથી તો તમારે મકાનમાલિક સાથે તે બારામાં વાટાઘાટ કરવી જોઈએ. જો તેમાં સફળતા મળતી નથી, તો તમારે મકાનમાલિક સામે કાઉન્ટિ કોર્ટમાં પગલાં લેવાનું વિચારવું જોઈએ.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

મારે મારું છેલ્લું મકાન છોડવું પડયું અને હવે મારી પાસે રહેવાનું ઠેકાણું નથી. લોકલ કાઉન્સિલે મને ફરીથી રહેઠાણ આપવું પડે?

લોકલ ઓથોરિટીની કાનૂની જવાબદારી છે કે જે લોકો ઘર વગરના છે તે મોટાભાગના લોકોને મદદ અને સલાહ આપવી, પરંતુ તેઓએ તે દરેકને રહેઠાણ આપવું જરૂરી નથી. જો તમે તાજેતરમાં જ યુકેમાં આવ્યા છો અથવા તમે પરદેશમાં રહીને હમણાં જ પાછા આવ્યા છો, તો તમે કદાચ પુનઃવસવાટ માટે યોગ્યતા ધરાવતા નથી.

લોકલ ઓથોરિટી ચકાસશે કે તમે ખરેખર ઘર વગરના છો અથવા ઘર વગરના થવામાં છો. જો તમારે બીજે કયાંય મકાન છે, જયાં તમે યોગ્ય રીતે રહી શકો તેમ છો, તો તમને ઘર વગરના ગણવામાં નહીં આવે. લોકલ ઓથોરિટીએ એ પણ નક્કી કરવું પડશે કે તમારા ઘરમાં કોઈ અશક્ત (વલ્નરેબલ) છે કે નહીં. આને જરૂરિયાતની પ્રાથમિકતા કહેવામાં આવે છે.

તમને જરૂરિયાતની પ્રાથમિકતામાં ગણવામાં આવે છે જો તમે સગર્ભા છો અથવા તમારે બાળકો છે, જો તમે 16 અથવા 17 વરસની યુવાન વ્યક્તિ છો, અથવા 18, 19 અથવા 20 વરસના છો જેની તાજેતરમાં સોશિયલ સર્વિસીઝ દ્વારા સંભાળ રાખવામાં આવી હતી. તમે જરૂરિયાતની પ્રાથમિકતામાં તો પણ હશો, જો તમારું ઘર આગ અથવા પૂર જેવા સંકટના સમયથી અસર પામ્યું છે. તમે તો પણ કદાચ પ્રાથમિકતામાં ગણાશો જો તમે લશ્કરમાં અથવા જેલમાં રહી આવ્યા છો અથવા ઘરેલુ હિંસાના કારણે તમારું છેલ્લું ઘર તમારે છોડવું પડયું હતું. તમે કદાચ તો પણ જરૂરિયાતની પ્રાથમિકતામાં છો કારણકે તમે વૃદ્ધ છો અથવા માનસિક અથવા શારીરિક તંદુરસ્તી નબળી છે.

તમારું ઘર તમે કંઈક ઈરાદાપૂર્વક કર્યું હોવાના કારણે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જવાના કારણે ગુમાવ્યું હોવું ન જોઈએ. દાખલા તરીકે, જો તમને તમારા ઘરમાંથી તમારા ગેર સામાજીક વર્તનને કારણે કાઢવામાં આવે, તો તમારી ગણતરી કદાચ ઈરાદાપૂર્વક ઘર વગરના થયેલાઓમાં કરવામાં આવે. લોકલ ઓથોરિટી કદાચ એ પણ તપાસે કે તમારે લોકલ એરીયા સાથે કોઈ સંબંધ છે કે નહીં. આ કદાચ એટલા માટે કરવામાં આવે કારણકે તમે સામાન્ય રીતે ત્યાં રહેતા હો અને કામ કરતા હો અથવા તમારું કુટુંબ ત્યાં હોય. જો તેઓ નક્કી કરે છે કે તમારે બીજી ઓથોરિટી સાથે સ્થાનીય સંબંધ છે તો, તેઓ કદાચ તેના બદલે તમને તે ઓથોરિટી પાસે મોકલે.

સ્થાનિક સત્તાવાળા (લોકલ ઓથોરિટી) જયાંસુધી તેઓ તમારા સંજોગોની તપાસ કરે છે ત્યાં સુધી કદાચ તમને કામચલાઉ રહેઠાણ આપે. જો તમે ઘર વગરના છો, તેવું તપાસ કરવામાંથી જાણવા મળે અને જરૂરિયાતની પ્રાથમિકતામાં છો (અને ઈરાદાપૂર્વક ઘર વગરના થયા નથી તો) લોકલ ઓથોરિટીએ તમને યોગ્ય રહેઠાણ શોધવામાં મદદ કરવી જ જોઈશે. તમારા માટે રહેઠાણ ઉપલબ્ધ કરવું જોઈશે અથવા તમારા માટે રહેઠાણની સગવડ કરવી જોઈશે. રહેઠાણ તમારા માટે ઓછામાં ઓછા બે વરસ રહી શકો, તે રીતે ઉપલબ્ધ હોવું જોઈએ પરંતુ તમને કાયમી મકાન આપવાનું તેમના માટે જરૂરી નથી. તેમછતાં, તમે કાયમી રહેઠાણ માટે તમારું નામ હાઉઝિંગ રજીસ્ટરમાં મૂકી શકો છો.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

કાઉન્સિલના મકાન માટે મારું નામ વેઈટીંગ લિસ્ટમાં લાંબા સમયથી છે. કામમાં ઝડપ લાવવા માટે હું શું કરી શકું?

બધી જ લોકલ ઓથોરિટીઓએ હાઉઝિંગ રજીસ્ટર રાખવું પડશે, જેમાં એ લોકોના નામોની યાદી છે જેઓએ હાઉઝિંગ માટે અરજી કરી હતી અને જે ઓથોરિટી દ્વારા હાઉઝિંગ માટે યોગ્યતા ધરાવે છે. રજીસ્ટર્ડ થવા માટે કેવીરીતે અરજી કરવી, પ્રોપર્ટીનું કેવીરીતે વિતરણ કરવામાં આવે છે અને રજીસ્ટરમાંથી ક્યારે નામ કાઢી લેવામાં આવે છે. તેની વિગતો લોકલ ઓથોરિટીએ પ્રકાશિત કરવી જોશે.

દરેક લોકલ ઓથોરિટીની પ્રોપર્ટીનું વિતરણ કરવા માટે તેમની પોતાની યોજના હોય છે, પરંતુ કાયદો કહે છે કે કેટલાંક લોકોને રહેઠાણ માટે પ્રાથમિકતા આપવી જોઈએ. આમાં સમાવેશ થાય છે- જે લોકો વધારે પડતાં ગિર્દીવાળા મકાનમાં અથવા નબળી પરિસ્થિતિના મકાનમાં રહે છે, કુટુંબો પર આધારિત બાળકો અને દાખલા તરીકે બિમારી અથવા અસમર્થતા જેવી વિશિષ્ટ જરૂરિયાતવાળા લોકો

તમારે એ વાતની ખાત્રી રાખવી જોઈએ કે લોકલ ઓથોરિટીને તમને અથવા તમારા ઘરમાં રહેતા બીજા સભ્યોને વિશિષ્ટ જરૂરિયાત છે તેની જાણ હોય અને જો તમારા સંજોગોમાં ફેરફાર થાય જેમકેઃ નવા બાળકનો જન્મ થાય અથવા તો તમારા કુટુંબમાં કોઈ ને બિમારી લાગુ પડે અથવા અસમર્થ થઈ જાય તો તમારે તેમને જાણ કરવી જોઈએ.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

જે મકાનમાં હું ભાડે રહુ છું , તેમાં ખૂબ ભેજ છે. મેં મકાનમાલિકને કહ્યું પણ તેણીએ તેના માટે કંઈજ કર્યુ નથી. હું બીજુ શું કરી શકું?

ભાડૂત તરીકે, તમારો અધિકાર છે કે તમારા મકાનનું માળખુ મકાનમાલિક દ્વારા સમારકામની સારી પરિસ્થિતિમાં રાખવામાં આવે. આમાં સમાવેશ કરેલ છે ઘરના કેટલાક સ્થાપિત સાધનો જેવાંકે :-હિટીંગ અને ગરમ પાણીની સિસ્ટમ. ઘણેભાગે તમે અંદરની સાજ સજાવટના સમારકામ માટે તેમ જ નાનકડુ સમારકામ જેમ કે સિંકમાં કંઈક ફસાઈ જવું તેના વાટે તમે પોતે જ જવાબદાર હશો. સમારકામ વિશેની માહિતી સામાન્યી રીતે ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટમાં લેખિત નક્કી કરવામાં આવે છે. જેમાં મકાનમાલિક અને ભાડૂતની જવાબદારીઓને વર્ણવવામાં આવેલ છે. જો તમારે ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટ નથી તો પણ કાનૂન તમને પાયાના અધિકારો આપે છે. તેમછતાં, તમે હાઉઝિંગની પરિસ્થિતિ વિશે ફરિયાદ કરો તે પહેલાં તમારે તમારો હાઉઝિંગનો હોદ્દો જાણવો જોઈએ, જે ભાડૂતો તેમના સમારકામના કાનૂની અધિકારોને જબરદસ્તીથી અમલમાં મૂકાવવા માગે છે તેને કારણે કેટલાંક મકાનમાલિકો ભાડૂતોને મકાન ખાલી કરાવે છે.

જ્યારે તમે નિર્ણય કરેલ છે કે તમારૂ સમારકામ તમારા મકાનમાલિક દ્વારા થવું જોઈએ તો તમારે તેને જરૂરી સમારકામની જાણ કરવી જ જોઈએ. તમારે જે મુશ્કેલીઓ હોય તેનું વર્ણન કરવું જોઈએ અને પુરાવાઓ જેવાંકે ફોટાઓ, એન્વાયર્મેન્ટલ હેલ્થ ઓફિસર્સનો અહેવાલ અને મેડિકલ રિપોર્ટ ભેગા કરવા જોઈએ. જેની અસર સમારકામ ન કરવાના કારણે તમને અથવા તમારા ઘરમાંથી કોઈની તંદુરસ્તીને પડતી હોય.

હજીપણ, જો મકાનમાલિક સમારકામ હાથ ધરતા નથી, તો તમારે તમારી લોકલ ઓથોરિટીના એન્વાયર્મેન્ટલ હેલ્થ ડિપાર્ટમેન્ટનો સંપર્ક કરવાનું વિચારવું જોઈએ અથવા તમે મકાનમાલિકને કોર્ટમાં લઈ જઈ શકો છો. જો તમારા મકાનમાલિક રજીસ્ટર્ડ સોશિયલ લેન્ડલોર્ડ છે જેવાં કે હાઉઝિંગ એસોસિએશન અથવા તે ખાનગી મકાનમાલિક છે, તો લોકલ ઓથોરિટી તેમને પગલાં લેવા માટે દબાણ કરી શકે છે. જો તમે લોકલ ઓથોરિટીના પોતાના ભાડૂત છો, તમારે ઓથોરિટીની ફરિયાદ કરવાની પધ્ધતિ (કમ્પલેઈન્ટની પ્રોસિજર) નો ઉપયોગ કરવો જોઈએ.

જ્યાં સુધી તમે સમારકામ થવાની રાહ જોઈ રહ્યા છો તે દરમ્યાન તમારે તમારું ભાડૂ ભરવાનું ચાલુ રાખવું જોઈશે કારણકે જો તમારું ભાડૂ ચડી ગયું હશે, તો કદાચ તમારા મકાનમાલિક તમારી પાસે મકાનખાલી કરાવશે.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

હું લીઝહોલ્ડર છું અને હું એન્યુઅલ સર્વિસ ચાર્જ (વાર્ષિક સેવાઓનો દર) ભરુ છું. ફ્રીહોલ્ડર ઈમારતમાં સમારકામના ખર્ચાને આવરી લેવા માટે તેમના દરોમાં વધારો કરવા માગે છે. શું મારે તે ભરવો પડશે?

લીઝ એ કાનૂની કરાર છે અને તમારી ઉપર તેનો દર તો જ લગાવી શકાય જો લીઝમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી હોય. તમારે તમારા લીઝને બરોબર તપાસવું જોઈએ એ જોવા માટે કે તમારે શેના માટે ભરવાના છે અને તમને કેટલો દર લગાવી શકે.

કાયદો તમને અમુક અધિકારો આપે છે, જો તમારા લીઝમાં એ દર્શાવવામાં આવે છે કે તમારે કેટલીક સેવાઓ, સમારકામ, જાળવણી, વીમા અથવા સંચાલનનો ખર્ચો જમીનના ભાડા ઉપરાંત ભરવો જ પડશે. આ અધિકારોમાં સમાવેશ થાય છે. જેના આધારે દર લગાવવામાં આવ્યો છે તેના ખર્ચાનો અહેવાલ આપવાનો અધિકાર છે, એકાઉન્ટ્સ (ખાતા) જોવાનો અધિકાર છે અને દરોની રસીદ જોવાનો અધિકાર છે. મોટા, સંકટસમયના નહીં એવા કાર્યો માટે તમારો સંપર્ક કરવો જોઈએ તે તમારો અધિકાર છે અને અયોગ્ય દરોને પડકારવાનો તમારો અધિકાર છે.

તમારા લીઝમાં આવરી લેવામાં આવ્યું નથી તેના માટે જો તમને દર ચૂકવવાનું કહેવામાં આવે છે, અથવા તમને લાગે છે કે દરો ખૂબ ઊંચા લગાવવામાં આવ્યા છે, તો તમારે ફ્રીહોલ્ડરને લખીને એ સમજાવવું જોઈએ કે શા માટે તમને લાગે છે કે દરો ખૂબ ઊંચા છે. જો તમે જવાબથી સંતુષ્ટ નથી, તો તમારે લીઝહોલ્ડ વેલ્યુએશન ટ્રાયબ્યૂનલને રકમ માટે પડકાર કરવો જોઈએ. તમને જયારે કામનો પ્રસ્તાવ કરવામાં આવે છે અથવા જયારે તમને બીલ મળે છે ત્યારે તમે પડકાર કરી શકો છો. પરંતુ જો તમે પૈસા ચૂકવવા માટે સહમતિ આપી દીધી હોય તો નહીં.

તમે અને તમારા બ્લોકના બીજા લીઝહોલ્ડરો કદાચ ટેનન્ટ્સ અથવા રેસિડેન્ટ્સ એસોસિએશન ઊભુ કરી શકે છે અને તે એસોસિએશન દ્વારા સંયુકત રીતે ફ્રીહોલ્ડર સાથે વાટાઘાટો કરી શકે છે.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

મારા ફ્લેટમાં મે ખાનગી ભાડૂતને રાખેલ છે અને મકાનમાલિક ભાડુ વધારવા માગે છે. શું તે તેમ કરી શકે?

તેનો બધો આધાર તમારે કયા પ્રકારનું ટેનન્સી એગ્રીમેન્ટ છે તેના ઉપર રહેલો છે.

જો તમારી ટેનન્સી નક્કી કરેલ ચોક્કસ મુદત્તની છે (દાખલા તરીકે, છ મહિનાઓ) ચોક્કસ મુદત્ત દરમ્યાન ભાડૂ વધારી શકાય નહીં સિવાય કે એગ્રીમેન્ટમાં એ દર્શાવવામાં આવ્યું હોય કે તેમાં વધારો કરી શકાય છે, અથવા તમે વધારા માટે સહમત છો તો. જયારે ચોક્કસ મુદત્ત પૂરી થાય છે, મકાનમાલિક તમને નવી ટેનન્સીમાં સહી કરવાનું કદાચ કહે જેમાં ઊંચા ભાડાનો દર છે.

જો તમારી ટેનન્સી ચોક્કસ મુદત્તની નથી તો, જો તમે સહમત થાવ, તો મકાન માલિક ઊંચો ભાડાનો દર લગાવી શકે અથવા જો એગ્રીમેન્ટમાં આમ કરવાની છૂટ હોય તો, અથવા તમને યોગ્ય લેખિત નોટિસ આપીને. જો એગ્રીમેન્ટમાં વધારો કરવાની છૂટ છે, તેમાં કહેવું જોઈએ કે કયારે અને કેવી રીતે આમ કરવામાં આવશે, દાખલા તરીકે, વરસે

કેટલાંક કેસોમાં તમે ભાડા વધારાની સામે અપીલ કરી શકો છો જો તમને લાગે કે વધારાની રકમ ખૂબ વધારે છે અથવા તમને લાગે કે ભાડા વધારા માટે આપવામાં આવેલી નોટિસ યોગ્ય રીતે આપવામાં આવી ન હતી. જો તમે વધારાની રકમ ચૂકવવાનું ચાલુ કરી દયો છો આનો મતલબ છે તમે તેની સાથે સહમત છો અને તેની સામે અપીલ કરી શકતા નથી.

કેટલાંક ભાડૂતોને ખાલી કરાવવા સામે બહુ ઓછું રક્ષણ રહેલ છે અને જો તેઓ મકાનમાલિક સાથે કેટલું ભાડૂ ભરવું તેમાં સહમત નથી, તો તેઓને મકાન ગુમાવવાનું જોખમ છે.જો તમે તમારું ભાડૂ ભરી શકતા નથી તો તમે હાઉઝિંગ બેનિફિટ કલેઈમ કરી શકો છો.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

મકાન ખરીદવા માટે હું મોર્ગેજ લેવા માગુ છું . મારે શું જાણવાની જરૂર છે?

મુખ્ય બે પ્રકારની મોર્ગેજ છે રીપેમેન્ટ મોર્ગેજ અને ઈન્ટરેસ્ટ (ફકત વ્યાજ) ઓનલી મોર્ગેજ.

જો તમારે રીપેમેન્ટ મોર્ગેજ છે, તો તમે જે રકમ ઉછીની લીધી છે તે (કેપિટલ) મૂડીને મહિનાના નિયમિત હપ્તામાં વ્યાજની રકમ સાથે પાછી ચૂકવો છો. સામાન્ય રીતે હપ્તો ચોક્કસ વરસો માટે નક્કી કરવામાં આવે છે. તેને ટર્મ ઓફ ધ મોર્ગેજ કહેવામાં આવે છે.

જો તમારે ફકત વ્યાજ ચૂકવવાની જ મોર્ગેજ છે, તો મોર્ગેજની જે રકમ ઉછીની લીધી છે તે મોર્ગેજની આખી ટર્મ દરમ્યાન તેટલી જ રહે છે. તમે મહિનાના હપ્તાથી પૂરી રકમ ઉપર આખી ટર્મ સુધી વ્યાજ ચૂકવો છો. તે ઉપરાંત, તમે ઈન્વેસ્ટમેન્ટ સ્કીમ જેવી કે એન્ડોવમેન્ટ પોલિસી, પેન્શન અથવા (આયએસએ) આઈસામાં નાણાં ચૂકવો છો. મોર્ગેજ ટર્મની આખરમાં ઈન્વેસ્ટમેન્ટમાંથી જે રકમ મળે છે, તેમાંથી તમારી કેપિટલ (મૂડી) ચૂકવાય છે. જે તમે અસલમાં ઉછીની લીધી હતી. જો ઈન્વેસ્ટમેન્ટમાં સારું વળતર મળ્યું છે, તો નાણાં ઉછીના લેનારને અમુક રકમ અથવા પેન્શન અથવા નિયમિત આવક મળે છે અને સાથે સાથે મોર્ગેજ ચૂકવાતી જાય છે. તેમછતાં, જો ઈન્વેસ્ટમેન્ટમાં પૂરતા પ્રમાણમાં વધારો થયો નથી, તો ત્યાં મોર્ગેજ ભરવા માટે પૂરતા પૈસા નહીં હોય.

મોર્ગેજ એક વ્યક્તિ, અથવા બે વ્યક્તિ, ત્રણ અથવા ચાર લોકો સંયુક્ત રીતે લઈ શકે છે. સંયુક્ત રીતે ઉછીના લેનારા બધાં રીપેમેન્ટ (પુનઃચૂકવણી) માટે જવાબદાર છે. જેનો મતલબ છે, જો એક વ્યકિત ભરી શકતી નથી અથવા ભરતી નથી તો, બાકીના ઉછીના લેનારાઓએ પૂરી રકમ ભરવી પડશે. જો એક અથવા તેથી વધારે ઉછીની લેનાર વ્યક્તિઓ મોર્ગેજના એગ્રીમેન્ટ પ્રમાણે નક્કી કર્યા મુજબ નિયમિત હપ્તા ચૂકવતા નથી, તો નાણાં ધીરનાર કોર્ટને મિલ્કતને જપ્ત કરવા માટે કહી શકે છે જેને બાકી રહેતાં નાણાંને પાછા મેળવવા માટે વહેંચી નાંખવામાં આવશે.

હું ફ્લેટોના સમૂહ(બ્લોક ઓફ ફ્લેટસ્)માં રહું છું અને તેમાં આપવામાં આવતી સર્વિસ વિશે મારા વિચારો રજૂ કરવા માગું છું . હું તે કેવી રીતે કરી શકું ?

જો તમે લીઝ હોલ્ડર છો અથવા તો લીઝ હોલ્ડરના ગ્રૂપમાં છો તો જુદી જુદી રીતો દ્વારા ફ્લેટના માલિક થઇ થઇ શકો અથવા સંચાલન કરવાની જવાબદારી લઇ શકો. સૌ પહેલાં, તમારી પાસે ફ્રી હોલ્ડ ફ્લેટ ખરીદવાનો અધિકાર હોય અને પછી બિલ્ડીંગના સંચાલનની જવાબદારી લઇ શકો. ભલે તમને ફ્રી હોલ્ડ મકાન ખરીદવાનો અધિકાર ન હોય. જો ફ્રી હોલ્ડર પહેલાં તમને મકાન વેંચવાનો વિચાર કરતો હોય તો, તમને ખરીદવા માટેની ના કહેવાનો પહેલાો અધિકાર છે.

જો તમે એવા લીઝ હોલ્ડરના ગ્રૂપમાં છો, જેમાં તેઓ (ફ્રી હોલ્ડ માલિકી આપવાને બદલે) જાતે સંચાલન ફ્લેટોનું કરવા માગે છે. તે માટે તમે ‘રાઈટ ટુ મેનેજ કંપની શરૂ કરી શકો છો . આ કંપની ભવિષ્યની તારીખમાં તમને ફ્રી હોલ્ડ પ્રોપર્ટી ખરીદવા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

અંતમાં જો તમે મેનેજીંગ એજન્ટને બદલવા માગતા હોવ તો, તમે લીઝ હોલ્ડ વેલ્યૂએશન ટ્રાયબ્યૂનલને એક નવા મેનેજીંગ એજન્ટની નિમણૂંક કરવાનું કહી શકો. જો બધા પક્ષો અને ફ્રી હોલ્ડર સહિત સહમત થાય તો લીઝહોલ્ડર્સના ગ્રૂપ પોતાના ફ્લેટોને કોમન હોલ્ડ માલિકીમાં ફેરવી શકે

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England

અંતમાં જો તમે મેનેજીંગ એજન્ટ બદલવા માગતા હોવ તો, તમે લીઝહોલ્ડ વેલ્યૂએસન ટ્રાયબ્યૂનલને એક નવા વ્યક્તિની નિમણૂંક કરવાનું કહી શકો.

મારી પાસે એન્ડોમેન્ટ મોર્ગેજ પોલિસી છે અને મને કહ્યું હતું કે મોર્ગેજની ટર્મ પૂરી થશે ત્યારે તમારી પાસે ઘર માટે ભરવાના પૂરતાં પૈસા નહિ હોય. હું શું કરી શકું ?

યૂકેમાં (10 મિલિઅન) એક કરોડ થી વધારે લોકો એન્ડોમેન્ટ મોર્ગેજની પોલિસી સાથે સંકળાયેલાં છે. આ પોલિસીને બે ભાગોમાં વહેંચવામાં આવેલ છે. એક એન્ડોમેન્ટ મોર્ગેજ- ફક્ત મોર્ગેજ અને બીજી રોકવામાં આવેલી મૂડીનું વ્યાજ ભેગુ કરે છે તે (એન્ડોમેન્ટ પોલિસી). સામાન્ય રીતે (ટર્મ 20 અથવા 25 વરસની હોય છે) જેટલી તમે મોર્ગેજ લીધી છે તેને તમારે વ્યાજ આપવું પડશે અને દર મહિને મોર્ગેજનો હપ્તો ભરવો પડશે. પ્રિમિયમનું રોકાણ એ હેતુથી કરવામાં આવશે કે એન્ડોનમેન્ટ ટર્મના અંત સુધીમાં પૂરતી મૂડી થઇ જાય. જો તમારી એન્ડોનમેન્ટ ટર્મના અંત સુધીમાં પૂરી થવામાં ઘટે છે તો તમારે, તમારી મૂડીનો (કેપિટલ)નો અમુક હિસ્સો તમારી મોર્ગેજ માટે બીજી રીતે આપવો પડશે.

કેટલાંક લોકો (મિસ-સોલ્ડ) અયોગ્ય એન્ડોમેન્ટ પોલિસી તમને વેચે છે તેથી તે તેમને અનુકૂળ હોતી નથી. તમારા માટે એન્ડોમેન્ટ પોલિસી કેમ અનુકૂળ નથી, તેનાં જુદા જુદા કારણો હોઇ શકે. પરંતુ વ્યાપક રીતે જોતાં જો તમને તેને લગતાં જોખમ વિશે તમને માહિતી ન આપી હોય કે આ રીતે રોકાણ કરવાથી તમને ભરપાઇ કરવામાં મુશ્કેલી નડશે તો, તમારી પાસે મોર્ગેજ માટે ફરિયાદ કરવાની બુનિયાદ છે. એ મહત્વનું છે કે તમે ફરિયાદ કરો તેમ કરવાથી તમને વળતર લેવાનો અધિકાર મળે. તેના વિશે વધુ વિગતવાર જાણવા માટે એન્ડોમેન્ટ મોર્ગેજની સમસ્યા માટે ફાયનાનશિયલ સર્વિસીઝ હેલ્પલાઇનને 0845 606 1234 પર ફોન કરો અથવા તેમની વેબસાઇટ www.fsa.gov.uk જુઓ.

Copyright © 2002 Citizens Advice All rights reserved

Registered charity no: 279057 Company no: 1436945 England