



টেনেন্টের অধিকার ও করণীয়

রচনা ও অনুবাদ : টিয়ান মেং

লীগ্যেল ইনটার্ন

অক্টোবর ২০০৭

টেনেন্টের অধিকার ও করণীয়

কনসানথ্রেসিয় - ফাম্ (Concertation-Femme) একটি অলাভজনক সংস্থা হিসাবে প্রতিষ্ঠিত হয়েছিল ১৯৮২ সালে। এই সংস্থার মূল লক্ষ্য হলো, স্থানীয় মহিলা যারা একাকিত্বে ভোগতেছে এবং সামাজিক ও আর্থিক স্বাধীনতার তেমন সুযোগ নেই, তাদের জীবন যাত্রার মান উন্নয়নে সহযোগীতা করা।

মন্ট্রিয়ল ইউনিভার্সিটি থেকে দুজন আইনের ছাত্রী প্রতি বৎসর ইন্টার্নশীপ হিসাবে ফ্রি লীগেল ইনফরমেশন, যেমন- নাগরীকের অধিকার ও কর্তব্য, আইনগত ইস্যুর উপর কনফারেন্সের আয়োজন করে, লীগেল রেফারেন্সের জন্য পুস্তিকা প্রকাশনায় সহযোগীতা করে থাকেন, সেজন্য Concertation-Femme মন্ট্রিয়ল ইউনিভার্সিটিকে ধন্যবাদ জানাই।

এই প্রজেক্টের ”“ Revitalisation urbaine integree (RUI) du Territoire << Laurentien/Grenet>> de Bordeaux-Cartierville ” এই প্রজেক্টের একটি অংশ হিসাবে বর্তমান এই ডকুমেন্টটি তৈরী করা হয়েছে। যার উদ্দেশ্য হলো কিছু প্রশ্নের উত্তরের আশায়। মূলত: এই ডকুমেন্টটি তৈরী করা হয়েছে আইনগত দৃষ্টিকোণ থেকে সাধারণ একজন টেনেন্টের যা জানা প্রয়োজন তার সারাংশ মাত্র।

সমাজে শান্তি পূর্ণ ভাবে বসবাসের জন্য আমরা সকলেই আইনের প্রতি শ্রদ্ধা থাকতে হবে। যেটা কুইবেক সিভিল কোডের আর্টিকল নম্বর '৬' এ উল্লেখ করা আছে। মালিক এবং টেনেন্ট উভয় পক্ষকে মেনে চলতে হয়। একদিকে, একজন লোক ভাড়াটে হিসাবে তার সমস্ত সুযোগ সুবিধা ভোগ করতে চায়, অপরদিকে তাদের অধিকার ভোগ করতে গিয়ে মালিক পক্ষের অধিকার যেন লঙ্ঘিত না হয় সেদিকেও খেয়াল রাখতে হবে। সেজন্য টেনেন্ট হিসেবে তারও কিছু করণীয় রয়েছে, যা তাকে অবশ্যই মেনে চলতে হবে।

জগতে কিছু লোক আছে যারা অন্যায় ভাবে কিছু করতে প্রস্তুত। তাই এটা সর্বজন স্বীকৃত যে, নিজের অধিকার ও কর্তব্য জেনে রাখা প্রয়োজন যাতে অন্যরা অন্যায় ভাবে আমাদের অধিকার কেড়ে না নেয়। অন্যদিকে এটাও গুরুত্বপূর্ণ যে, অনিচ্ছাকৃতভাবে হলেও অন্যের অধিকার কেড়ে নেওয়া ঠিক নয়।

টেনেন্টের অধিকার

ভাড়ার জন্য বাড়ী হস্তান্তর : টেনেন্টকে অবশ্যই সম্পূর্ণভাবে মেরামতকৃত ভাল অবস্থায় বাড়ী হস্তান্তর করতে হবে। নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে টেনেন্টকে বাড়ীর চাবি প্রদানের মাধ্যমে বাড়ীটি টেনেন্টের হাতে ছেড়ে দিতে হবে।

বাড়ী ভাড়া: মালিক পক্ষ কোনক্রমেই এক মাসের বেশী বাড়ী ভাড়া চাইতে পারবেননা। মালিক কোনভাবেই অগ্রিম ভাড়া হিসাবে কোন টাকা কিংবা ব্যাংকের চেক নিতে পারবেন না।

টেনেন্ট ভাড়া প্রদানের প্রমান হিসাবে রশিদ চাইতে পারে এবং এই রশিদটি কমপক্ষে তিন বছর সযত্নে সংরক্ষণ করে রাখা উচিত। যদি কোন কারণে টেনেন্ট কার কাছে বাড়ী ভাড়া প্রদান করবে (যেমন- বাড়ীর মালিকের হঠাৎ মৃত্যু হলে), তাহলে টেনেন্ট Regie du logement এর কাছে জমা রাখতে পারেন যাতে দেৱীতে ভাড়া প্রদানের ঝামেলা থেকে মুক্ত থাকা যায়।

বাড়ী ভাড়া বাড়ানো: মালিক যদি ভাড়া বাড়াতে চায় তাহলে অবশ্যই আগাম নোটিশ দিয়ে টেনেন্টকে জানাতে হবে। তারপর টেনেন্ট মালিকপক্ষের সাথে কি পরিমান টাকা বাড়ানো হবে তা আলোচনা করতে পারেন। যদি কোন ভাবেই টেনেন্ট ও মালিক পক্ষ একমতে পৌছতে না পারেন, তাহলে " রেজী " নিয়ম অনুযায়ী কি পরিমান ভাড়া বাড়ানো হবে তা ঠিক করে দিবে, যা প্রতি বৎসর ফেব্রুয়ারীতে নিজস্ব ওয়েবসাইটে প্রকাশ করে থাকে।

টেনেন্ট বাড়ী ভাড়া বাড়াতে অস্বীকার করলেই যে বাড়ী ছাড়তে হবে তার কোন প্রয়োজন নেই। বাড়ী ভাড়ার লীজটি ভাড়া বাড়ানো ছাড়াই নবায়ন করা যেতে পারে।

টেনেন্ট বাড়ীর লীজটি নবায়ন করতে না চাইলে কিংবা ভাড়া বাড়াতে না চাইলে, টেনেন্ট লিখিত নোটিশ পাওয়ার এক মাসের মধ্যে সেও লিখিত নোটিশের মাধ্যমে জানাতে হবে। আর এটা যদি না করেন তাহলে অটোমেটিকেলি লীজ নবায়ন হয়ে যাবে এবং টেনেন্টকে অবশ্যই নতুন লীজ অনুযায়ী বাড়ী ভাড়া দিতে হবে।

আনুমানিক বাড়ী ভাড়া বৃদ্ধির হিসাব:

যদি কোন বড় ধরনের মেরামত না হলে :

	No tax variation	With tax variation (5% tax increase)
Non heated dwelling	0,80%	1,50%
Electricity heated dwelling	1,10%	1,80%
Gas heated dwelling	0,40%	1,10%
Oil heated dwelling	1,40%	2,10%

Note : 0,7% must be added for every 5% tax increase.

বড় ধরনের কোন মেরামত হলে ৪.২% করে বর্ধিত হারে বাড়ানো হবে। উদাহরণ স্বরূপ, ৳ ১০০০ ডলারের সমপরিমান খরচের জন্য বৃদ্ধি করা হবে ৩,৫০ ডলার, আর যারা এই মেরামতের সুফলভোগী সবার কাছে সমান ভাবে ভাগ করে বাড়ী ভাড়া বাড়ানো হবে।

প্রতি বৎসরের ফেব্রুয়ারীর ৭ তারিখে রেজীর নিজস্ব ওয়েব পেজে বাড়ী ভাড়া বৃদ্ধির বিভিন্ন কালকুলেশন প্রকাশ করে থাকেন। সকল ধরণের রেফারেন্সের জন্য এই ডকুমেন্টের সাথে সংযুক্ত তালিকাটি দেখুন। উল্লেখিত নম্বর গুলো শুধুমাত্র ২০০৭ সালের হিসাব অনুযায়ী দেওয়া। প্রতি বৎসরের বৃদ্ধির পরিমাণ ভিন্ন ভিন্ন হয়ে থাকে।

শান্তিপূর্ণ বসবাসের অধিকার: টেনেন্টের অধিকার আছে কোন ধরনের উপদ্রবহীন ভাবে বসবাসের। যদি সেখানে অত্যধিক মাত্রায় ডিস্টার্ব বা উৎপাত শুরু হলে, টেনেন্ট অবশ্যই বাড়ীর মালিককে জানাবে এবং মালিক পক্ষের করণীয় হলো সমস্যার সুষ্ঠু সমাধান করা। তারপরও সমস্যাটি যদি থেকেই যায়, তবে টেনেন্ট বাড়ীর মালিককে নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে সমস্যাটি সমাধান করার জন্য লিখিত নোটিশের মাধ্যমে জানাবেন, অন্যথায় টেনেন্ট স্ব উদ্যোগে উৎপাত বা ডিস্টার্ব টি বন্ধ করার উদ্যোগ নেবেন। লিখিত নোটিশটি রেজিস্টার ডাকের মাধ্যমে পাঠাতে হবে। প্রমানপত্র হিসাবের ডাকের রশিদটি হাতে রাখতে হবে।

এরপরও মালিক কোন ব্যবস্থা না নিলে রেজী সমস্যাটি সমাধানের উদ্যোগ নেবেন। টেনেন্ট ইচ্ছা করলে অন্যভাবে বসবাসের জন্য বাড়ী ভাড়া কমানোর আবেদন করতে পারেন। তাছাড়া টেনেন্ট ক্ষতিপূরণও দাবী করতে পারেন, যদি না মালিক প্রমান করতে না পারেন যে সমস্যাটি সমাধানের জন্য সে যথাসাধ্য চেষ্টা করেছেন। এরমধ্যে যেটা গুরুত্বপূর্ণ তা হলো, ডিস্টার্বের রেকর্ড সংরক্ষণ করে রাখা এবং সাক্ষী হিসাবে (উইটনেস) কারা ছিল তাও লিখে রাখা। দেখুন কুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং- ১৮৫১, ১৮৫৪ পার্ট-১ এবং ১৮৫৯।

বাড়ীতে অবস্থানের সময়: মালিক পক্ষ অবশ্যই গ্যারান্টি দিতে হবে, যে কারণের বাড়ী বরাদ্দ করেছিল সেই উদ্দেশ্যে যেন বাড়ী ব্যবহার করা যায়। সেটার জন্য মালিক পক্ষ যথাযথ ব্যবস্থা নিতে হবে।

তাছাড়া মালিক পক্ষ নিশ্চিত করতে হবে, সবার স্বাচ্ছন্দ ভাবে বসবাসের জন্য বাড়ীতে অবস্থানকারী সদস্য সংখ্যা যেন সীমিত রাখেন। দেখুন- কুইবেক সিভিল কোড নং ১৮৫৪ পার্ট-২, ১৮৬৪, ১৯২০।

বাড়ী ভাড়ার উদ্দেশ্য: মালিক পক্ষ কোনভাবে (লীজে উল্লেখীত) যে উদ্দেশ্যে বাড়ী ভাড়া দিয়েছিল তা পরিবর্তন করতে পারবেন না। দেখুন কুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং- ১৮৫৬।

টেনেন্টের করণীয়

বাড়ী ভাড়া: টেনেন্ট অবশ্যই যে তারিখে বাড়ী ভাড়া দেওয়ার কথা সে তারিখের মধ্যে যেন মালিককে ভাড়া দেওয়া হয়। আর যদি এরকম কোন চুক্তি না থাকলে প্রতি মাসের ১লা তারিখে ভাড়া দিতে হবে। চুক্তিতে উল্লেখ না থাকলে মালিক পারসোন্যাল চেক নিতে বাধ্য থাকবে না। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৫৫।

বাড়ী মেরামত: টেনেন্ট অবশ্যই জরুরী এবং অত্যাবশ্যকীয় সমস্যা থাকলে স্বদায়িত্বে মেরামত করে নিতে পারেন। কিন্তু পারত: পক্ষে মেরামত করার আগেই মালিকের সাথে যোগাযোগ করার সবরকমের চেষ্টা করতে হবে। আর যদি যোগাযোগ সম্ভব না হলে, কম পরিমান টাকার মধ্যে মেরামত করা উচিত। পরে মালিক পক্ষ গ্রহনযোগ্য পরিমাণে খরচটি টেনেন্টকে ফেরত দিতে হবে। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৬৫ এবং ১৮৬৪।

বাড়ীতে অবস্থানের সময় : টেনেন্ট অবশ্যই দুরদর্শীতা এবং পরিচ্ছন্নভাবে ঘড় ব্যবহার করতে হবে। আর যদি টেনেন্ট নিজের গাফলতির কারণে বাড়ীর কোন ক্ষতি সাধন হলে তা নিজ খরচে তা মেরামত করে নিতে হবে। এর মধ্যে পরে বাড়ীর সকল প্রকার আনুষঙ্গিক আসবাব পত্র ও ব্যবহার্য জিনিসপত্রকে বোঝানো হচ্ছে। এরমধ্যে কোন সমস্যা হলে মালিককে বিলম্ব না করে জানাতে হবে, যাতে সমস্যাটি গুরুতর আকার ধারণ না করে। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৬৬ এবং ১৮৫৫।

বাড়ীর নিরাপত্তা সম্পর্কিত (স্টেট ওফ ডুয়েলিং) : টেনেন্টকে ঘড়ে অবস্থানের সময় নিরাপত্তা সম্পর্কিত সকল নিয়ম কানুন মেনে থাকতে হবে। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৯১১ এবং ১৯১২ পার্ট - ১।

বাড়ী ভাড়া নেওয়ার উদ্দেশ্য: টেনেন্ট যে উদ্দেশ্যে বাড়ী ভাড়া নেওয়া হয়েছে তার পরিবর্তন করা যাবে না কিংবা বাড়ীর কোন পরিবর্তন সাধন করতে পারবেন না। অর্থাৎ বাড়ীর কোন দেওয়াল অপসারণ কিংবা কোন কক্ষকে চুল কাটার সেলুনে পরিবর্তন করা যাবে না। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৫৬।

শান্তিপূর্ণ বসবাস : টেনেন্ট কে এমনভাবে বসবাস করতে হবে, যাতে অন্যের শান্তি পূর্ণ বসবাসে কোন ধরনের ডিস্টার্ব না করে। এই বাধ্যবাধকতা বাড়ীতে অবস্থানকারি এমনকি সাময়িক ভাবে যারা অবস্থান করতেছে তাদের ক্ষেত্রেও প্রযোজ্য হবে। এক্ষেত্রে বাড়ীর মালিকের অনুরোধে রেজী প্রয়োজনে লীজ বাতীল করতে পারেন কিংবা টেনেন্টকে ওয়ারনিং দিতে পারেন। দেখুন ক্যুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৬০।

ঘড়ের তালাচাবী: মালিককে না জানিয়ে টেনেন্ট কোনক্রমেই বাড়ীর তালা কিংবা তালাচাবীর কোন ধরনের পরিবর্তন কিংবা সংযোজন করতে পারবেন না। দেখুন কুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৯৩৪।

বাড়ীর ভেরিফিকেশন: ঘড় ভেরিফাই করার মালিকের আইনগত অধিকার আছে। তাই টেনেন্টকে অবশ্যই মালিকের বাড়ীর মধ্যে প্রবেশকে অনুমতি দিতে হবে, আগ্রহী নতুন ভাড়াটিয়ার প্রবেশ করতে দিতে হবে এবং বাড়ী মেরামতের জন্যও সংশ্লিষ্ট লোককে প্রবেশাধিকার দিতে হবে। কিন্তু মালিক প্রবেশের পূর্বে কমপক্ষে ২৪ ঘন্টা আগে টেনেন্টকে জানাতে হবে। এটা হতে পারে লিখিত কিংবা মৌখিক নোটিফিকেশন। তবে জরুরী ক্ষেত্রে এটার প্রয়োজন হবে না (যেমন- প্লাস্টিং সিস্টেমের কোন ক্রটি, ইলেক্ট্রিক ডিস্ট্রিবিউশন বক্সে আগুন লেগে গেলে)। এসব ক্ষেত্রে টেনেন্টকে নোটিফিকেশন ছাড়াই যেকোন সময় ঘড়ে প্রবেশ করে মেরামত করতে পারেন। তাছাড়া অন্য সকল ধরনের মেরামত করতে হবে সকাল ৭.০০ টা থেকে সন্ধ্যা ৭.০০ টার মধ্যে। দেখুন কুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৫৭ এবং ১৯৩০।

বাড়ীর মধ্যে প্রবেশের অধিকার: যখনি টেনেন্ট লীজ বাতিল করার কিংবা পুনঃনবায়ন না করার নোটিশ মালিককে জানানো হবে, তখনি মালিক "ফর রেন্ট" সাইনবোর্ড লাগাতে পারেন এবং সম্ভাব্য টেনেন্টকে বাড়ী দেখার অনুমতি দিতে হবে। তারপরও মালিক অবশ্যই বাড়ীতে প্রবেশের আগে টেনেন্ট এর অনুমতি নিতে হবে। তবে এটা হতে পারে মৌখিক কিংবা লিখিত নোটিফিকেশনের মাধ্যমে। কিন্তু এখানে কখন এটা দেওয়া হবে তার কোন নির্দিষ্ট সময়সীমা নেই।

তবে ভিজিট টি হতে হবে অবশ্যই সকাল ৯.০০ টা থেকে রাত ৯.০০ টার মধ্যে। টেনেন্ট তখন মালিকের উপস্থিতির জন্য অনুরোধ করতে পারেন, মালিক অপারগতা প্রকাশ করলে টেনেন্ট ইচ্ছা করলে ভিজিটরের প্রবেশ নিষেধ করতে পারেন।

লীজের সময়সীমার শেষে: টেনেন্ট অবশ্যই বাড়ীটি পূর্বে যেভাবে ছিল সেভাবেই মালিককে হস্তান্তর করতে হবে। সকল ধরনের ফার্নিচার সহ সব আসবাব পত্র যা টেনেন্ট এনেছিল তা ছড়াতে হবে, যদি না মালিক কোন কিছু রেখে দেওয়ার সম্মতি দেয়। কিন্তু সেক্ষেত্রে মালিক অবশ্যই টেনেন্টকে তার দাম দিয়ে দিতে হবে। দেখুন কুইবেক সিভিল কোড আর্টিকল নং ১৮৯০, ১৮৯১ এবং ১৯৭৮।

গুরুত্বপূর্ণ কিছু তথ্য:

এটা খুবই গুরুত্বপূর্ণ যে, কোন কন্ট্রাক্ট সাইন করার আগে অবশ্যই সময় নিয়ে পরে নিতে হবে। কোন কিছু পরিস্কার ভাবে না বুঝলে, বোঝানোর জন্য বলতে হবে। তাছাড়া অবশ্যই ভেরিফাই করতে হবে যে, যা যা বুঝাতে চেয়েছে তার সবগুলো যেন কন্ট্রাক্টে উল্লেখ থাকে। (যেমন:- বাড়ীতে প্রবেশের আগে ওয়াল যেন নতুন ভাবে পেইন্ট করা হবে, কার্পেটটি যেন অবশ্যই পরিস্কার থাকে, বাড়ীর তালাটি যেন নতুন ভাবে লাগানো হয় ইত্যাদি ইত্যাদি)।

যদি ভাষাগত সমস্যার কারণে বুঝতে অসুবিধা হয়, তাহলে এমন একজনকে আনতে পারেন যিনি ভালভাবে কন্ট্রাক্টটি বুঝতে পারেন। যাতে যে ব্যক্তিটি কন্ট্রাক্ট করতে যাচ্ছে তার সকল অধিকার ও করণীয় যেন ভাল ভাবে বুঝতে পারেন।

References

Régie du logement
Montréal, Laval et Longueuil 514-873-2245 (BAIL)
Autres régions 1 800 683-2245 (BAIL)
www.rdl.gouv.qc.ca

Allocation logement
Financial aid for low income families
(514) 864-7020

Régie du Bâtiment du Québec
514-873-0976

Service de plainte de la ville de Montréal
514-280-4330

Comité logement Rosemont
Judicial information
514-597-2581

Comité logement Ahunstic-Cartierville
General information
514-331-1773

Regroupement d'organismes du Montréal ethnique pour le logement
Help for finding a dwelling
514-341-1057

TANDEM
Evaluation of the exterior security level of your residence
514-335-0545

Concertation-Femme
Judicial information from legal interns
514-336-3733

To contact us :

Concertation-Femme
Centre l'Acadie
2005, rue Victor-Doré, bureau 220
Montréal (Québec) H3M 1S4
Tél. : 514-336-3733
Télécopieur : 514-856-2400
concertationfemme@bellnet.ca