

હાઉસિંગ એક્ટ – 1998 હેઠળ એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટાઓ અને એ હેઠળ ભાડાં મૂલ્યાંકન સમિતિઓ બજાર ભાડાં પ્રક્રિયા અંગે માર્ગદર્શન

અનુક્રમણિકા

ભાગ – 1 પ્રસ્તાવના – 2

ભાગ – 2 પ્રારંભિક પ્રક્રિયા – 7

ભાગ – 3 સુનાવણી – 10

ભાગ – 4 નિર્ણય પ્રક્રિયા – 12

ભાગ – 5 નિર્ણય અને ત્યારબાદ – 18

પરિશિષ્ટ A 22

પરિશિષ્ટ B 23

પરિશિષ્ટ C 26

આ માર્ગદર્શન મને શું જણાવશે ?

આ માર્ગદર્શનનો હેતુ રહેણાક સંપત્તિ ટ્રિબ્યુનલ સેવા (RPTS) અથવા એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભાડૂત દ્વારા ચલાવાતી ભાડા મૂલ્યાંકન સમિતિ (RAC) ને હાઉસિંગ એક્ટ – 1989 ("the Act") હેઠળ એક વખત અરજી કર્યા બાદ થનારી પ્રક્રિયા વર્ણવવાનો છે. ઓફિસ ઓફ ધી રેપ્યુટી પ્રાઈમ મીનીસ્ટર દ્વારા જાહેર કરાયેલ માર્ગદર્શન પણ તમારે જોવું જોઈએ. આ માર્ગદર્શન મેળવવાનું સરનામું આ પુસ્તિકાના પરિશિષ્ટ-A માં સમાવવામાં આવ્યું છે.

અરજી ક્યારે થઈ શકે અને તેની અસરો શી છે ?

ચાર માર્ગોમાંથી કોઈ એક માર્ગ RAC ને અરજી થઈ શકે છે :

1. જ્યારે એસ્યોર્ડ માલિકો અથવા એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ગાળાના ભોગવટાએ નોટીસમાં દર્શાવેલ ભોગવટાના નવાં સમયગાળાની શરૂઆતમાં અસર લેવા ભાડાંની દરખાસ્ત મૂકનાર કલમ – 13 ના કાયદા હેઠળ ભાડૂત પર નોટીસ રજૂ કરે. ભાડું ઉલ્લેખ કરી શકે છે. RAC ને વધારાની દરખાસ્ત તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે થઈ શકે છે. જો નોટીસનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય તો RAC દ્વારા બાકી રહેલ નિર્ણયો પ્રાસ્તાવિક વધારો તારીખ પર અસર નહીં કરે.

ભાગ – 1

પ્રસ્તાવના

2. જ્યારે એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટા હેઠળનો ભાડૂત ભોગવટા હેઠળના ચૂકવવાપાત્ર ભાડાંથી અસંતુષ્ટ હોય, તે અથવા તેણીને ભાડું નક્કી કરવા માટેના કાયદાના વિભાગ 22 હેઠળ RAC ને અરજી કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી છે કે જે સમિતિના મતે મકાન માલિક વાજબી રીતે ખાતરી દ્વારા શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટા હેઠળ મેળવી શકે છે. તેની સમયમર્યાદા છે કે જેની મર્યાદામાં આવી અરજી થઈ શકશે.

– જો ભોગવટો નિયત સમયગાળાનો ભોગવટો હોય જે 28 ફેબ્રુઆરી 1997 પહેલાં શરૂ થતો હોય તો અરજી તે નિયત સમયગાળા દરમિયાન જ થવી જોઈએ.

– જો ભોગવટો – નિયત સમયગાળાનો અથવા પીરીયડીક – તે તારીખ અથવા તે બાદ શરૂ થયો હોય તો અરજી ભોગવટાના પ્રથમ છ મહિનામાં થવી ફરજિયાત છે.

3. જ્યારે નિયત સમયગાળો એસ્યોર્ડ અથવા એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ હોય, ભોગવટો પૂર્ણ થયો હોય અને માલિક અથવા ભાડૂતને કાયદાના કલમ – 6 હેઠળની નોટીસ દ્વારા બંધારણીય, પીરીયડીક ભોગવટા માટેના નવાં સમયગાળાનો પ્રસ્તાવ મૂકવો જોઈએ. જે સ્વયં શરૂ થઈ જાય છે. લાભાર્થી RAC ને નવાં સમયગાળાના નિર્ણયની નોટીસ અને કોઈ આનુષંગિક ભાડાની વ્યવસ્થા માટે નોટીસ પાઠવી શકે છે.

4. જ્યારે RAC ને સ્થાનિક સરકાર અને હાઉસિંગ એક્ટ 1998 (આ નોંધોનું પરિશિષ્ટ – B જુઓ) હેઠળ અરજી કરવામાં આવી હોય.

ભાડાં મૂલ્યાંકન સમિતિ શું છે ?

તેનું ઔપચારિક શિર્ષક હોવા છતાં, RAC બે અથવા ત્રણ વ્યક્તિઓની ટ્રિબ્યુનલ છે જેને ભાડા એક્ટ –1977 ની જોગવાઈ હેઠળ કાયદા દ્વારા તેની સ્થાપના કરવામાં આવી છે. તે એક સ્વતંત્ર નિર્ણય લેનાર મંડળ છે જે સંપૂર્ણપણે પક્ષો અથવા અન્ય કોઈ જાહેર એજન્સીથી તદ્દન સ્વતંત્ર છે. સમિતિ, તેને કરવામાં આવેલ અરજીને અનુસરીને સંપત્તિ માટેના ભાડાંની બાબતની તપાસ કરશે. RACs નું આયોજન ભાડા મૂલ્યાંકન પેનલ દ્વારા કરવામાં આવ્યું છે, જે રહેણાંક સંપત્તિ ટ્રિબ્યુનલ સેવાના ભાગ છે. ઈંગ્લાંડમાં પાંચ પેનલ્સ છે તેમના સરનામાં આ પુસ્તિકાના પરિશિષ્ટ – C માંથી પ્રાપ્ત કરી શકાશે.

એક વખત RAC ને અરજી કર્યા બાદ, બાબત અંગે કાર્યવાહી કોણ કરશે ?

જે સમયે અરજી મળે ત્યારથી ઘણાં બધાં વિવિધ લોકો સંલગ્ન પેપરવર્ક અને પક્ષો અંગે કાર્યવાહી કરશે. આમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે :

કલર્કસ :-

કલર્કસ અધિકૃત સંચાલકીય કર્મચારીગણ છે જેઓ સુસંગતિ સાથે પત્રવ્યવહાર સંબંધિત કાર્યવાહી કરશે. જ્યારે સંદર્ભ અથવા અરજી પ્રાપ્ત થાય ત્યારે અરજી પર કાર્ય કરનાર વ્યક્તિ કલર્ક જ છે. કલર્ક ત્યાં સુધી પેપરવર્ક સાથે કાર્યવાહી કરવાનું ચાલુ રાખશે જ્યાં સુધી તમને તમારા કેસમાં આખરી નિર્ણય ન મળે. કલર્કસ તમારી સાથે તમારી અરજીને સંબંધિત પ્રક્રિયાઓ અને વહીવટો અંગે તમારી સાથે વાત કરવા સક્ષમ છે. તેઓ સામાન્ય કાયદાકીય સલાહ અથવા તમારી અરજી સાથે સંબંધિત કાયદા વિશે તમને સલાહ આપી શકતા નથી. દરેક ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલમાં એક પેનલ સેક્રેટરી હોય છે, જે કલર્કસના કાર્ય માટે જવાબદાર હોય છે પરિશિષ્ટ – C માં તેમના નામોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.

સમિતિ સભ્યો

બે પ્રકારના સભ્યો છે:

1. ચેરમેન : તે અથવા તેણીને ચેરમેન તરીકે, લોર્ડ ચાન્સેલર દ્વારા નિમવામાં આવે છે. ચેરમેન વકીલ અથવા વેલ્યુઅર (સર્વેક્ષક કે જેણે મૂલ્યાંકનમાં વિદ્વતા પ્રાપ્ત કરી છે) અપવાદરૂપે, અધ્યક્ષ કોઈ સામાન્ય વ્યક્તિ હોઈ શકે છે. ચેરમેન પ્રક્રિયા અને સરળતાથી ચાલવા દેવા માટે જવાબદાર છે. અને તે સમિતિના નિર્ણય માટેના કારણો લખશે.

2. અન્ય સભ્યો : અન્ય સભ્યોની નિમણૂક ઓફિસ ઓફ ધી ડેપ્યુટી પ્રાઈમ મીનીસ્ટર દ્વારા કરવામાં આવે છે. ફરીથી, તેઓ વકીલો અથવા વેલ્યુઅર્સ અથવા સામાન્ય લોકો હોઈ શકે છે. જ્યારે અરજી અંગે વિચારણા કરવા માટે સમિતિની સ્થાપના કરવામાં આવે ત્યારે તેમાં સામાન્ય રીતે ત્રણ પરંતુ ક્યારેક બે સભ્યો હશે, તેમાં ચેરમેનનો સમાવેશ થાય છે .

પેનલ પ્રેસિડેન્ટ

દરેક પેનલમાં એક પ્રેસિડેન્ટ હોય છે, જેને એક કે વધુ મદદનીશ પ્રમુખો દ્વારા મદદ કરવામાં આવે છે, જે સભ્યો માટે જવાબદાર છે અને ખાસ સંજોગોમાં તે નક્કી કરે છે કે કયા સભ્યોની નિમણૂક કોઈ ચોક્કસ કેસને સાંભળવા અને નક્કી કરવા માટે થવી જોઈએ. જો તેઓ તમારા કેસ સાથે કાર્યવાહી કરનાર RAC સાથે સંકળાયેલ ન હોય તો તે અથવા તેણી નિર્ણયમાં સામેલ થશે નહીં. તેમના નામ પરિશિષ્ટ – C માં આપવામાં આવ્યાં છે.

ભાગ – 2

પ્રારંભિક પ્રક્રિયા

એક વખત મારા કેસ માટે સમિતિની નિમણૂક થઈ ગયા બાદ શું થશે ?

સમિતિનો કારકુન બંને પક્ષોને એ બાબતની જાણ કરવા પત્ર લખશે કે એક મૌખિક સુનાવણી યોજાય છે. પક્ષોને એ પણ પૂછવામાં આવશે કે તેઓ જેને " લેખિત રજૂઆતો " કહેવામાં આવે છે, તે કરશે. જો પક્ષો, લેખિત રજૂઆતો અને અન્ય બધાં સુસંગત ઉપલબ્ધ પુરાવા (નીચે જુઓ) ના સિદ્ધાંતો પર કાર્યવાહી કરવા માટેની બાબત માટે સંતુષ્ટ હોય તો તેઓ સુનાવણી ન ગોઠવવાનું પસંદ કરી શકે છે. પક્ષોને, સુનાવણીમાં પ્રથમ વખત દસ્તાવેજી પુરાવાનું નિર્માણ ન કરવાની સલાહ આપવામાં આવે છે. અન્યથા વારંવાર સુનાવણીને, અન્ય પક્ષને નવાં પુરાવા અંગે વિચારણા કરવા દેવા માટે સ્થગિત કરવાની જરૂર પડશે. કેટલાંક કેસોમાં, અરજી માન્ય છે કે નહીં તેવા સંજોગોમાં RAC પાસે અરજી સત્તા વિસ્તાર છે કે નહીં તે અંગે અનિશ્ચિતતા હોઈ શકે છે. આવા કોઈ કેસમાં પક્ષોને જાણ કરવામાં આવશે અને આ પ્રારંભિક મુદ્દાની વિચારણા કરવા માટે એક સુનાવણી પણ યોજાઈ શકે. જો સમિતિ એવું નક્કી કરે કે તેની પાસે સત્તા વિસ્તાર છે તો તે એ જ તારીખે મુખ્ય મુદ્દાની વિચારણા કરવા આગળ વધશે અથવા ભવિષ્યની કોઈ તારીખ નક્કી કરવામાં આવશે.

સુનાવણી શું છે ?

જ્યારે સુનાવણી યોજાય ત્યારે સમિતિ, તમને અને અન્ય પક્ષને તમારા કેસો સમિતિની સમક્ષ મૂકવા માટેના હેતુ માટે ચોક્કસ સમયે અને સ્થળે સભા બોલાવશે. તમે તમારી જાતે બોલી શકો અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, જેણે વ્યાવસાયિક જ્ઞાન પ્રાપ્ત કરેલ હોય કે ન હોય, તે તમારા વતી બોલી શકે, ઉદાહરણ તરીકે તે સંબંધી અથવા મિત્ર હોઈ શકે છે. જો અન્ય પક્ષ અથવા તેનો કે તેણીનો પ્રતિનિધિ હાજર હોય તો તમે તેને પશ્ચો પણ પૂછી શકશો. સમિતિ તમને કેટલાંક પ્રશ્નો પૂછી શકે, જેથી તે ખાતરી કરી શકે કે તેની પાસે કોઈ નિર્ણય પર આવવા માટેની તમામ સુસંગત માહિતી છે.

લેખિત રજૂઆતો શું છે ?

આ તમારા મતે ભાડું અને / અથવા ભોગવટાની શરતો શું હોવી જોઈએ અને શા માટે હોવી જોઈએ તે અંગેના સમિતિને કરવામાં આવેલ લેખિત સૂચનો છે. તમે તમારા કેસ માટે સહાયક અન્ય કોઈ દસ્તાવેજો પણ મોકલી શકશો. તમારા અથવા તમારા વતી અન્ય કોઈ દ્વારા થયેલ કોઈ રજૂઆતોની નકલ અન્ય પક્ષને પાઠવવામાં આવશે. તમારામાંના દરેકને આ રીતે અન્ય દ્વારા થયેલ રજૂઆતો વિશે સૂચનો કરવાની તક આપવામાં આવે છે. તમને લેખિત ભોગવટા કરારની એક નકલ આપવાનું પણ જણાવવામાં આવશે જેના હેઠળ સંપત્તિ ભાડે આપવામાં આવે છે, જો તેની નકલ પહેલાંથી આપવામાં આવેલ ન હોય.

શું સમિતિ પ્રિમાઈસીસની મુલાકાત લેશે અને નિરીક્ષણ કરશે ?

હા, જો પક્ષ અથવા સમિતિને તે જરૂરી લાગે તો તેમના દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવી શકે છે. મોટા ભાગના કેસોમાં મુલાકાત જરૂરી છે. મુલાકાત, પક્ષને જણાવવામાં આવેલ તારીખ અને અંદાજીત સમય દરમિયાન જ લેવામાં આવશે. ભાડૂતની સંમતિથી સામાન્ય રીતે સમિતિ બહારની બાજુએ અને કોઈ સામાન્ય ભાગોની જેમ જ અંદરની બાજુ તપાસવાનું ઈચ્છી શકે. ભાડૂતની સંમતિથી માલિકને પણ હાજર રહેવાનો અધિકાર છે. સામાન્ય રીતે નિરીક્ષણનું આયોજન, સુનાવણી અથવા નિર્ણયના દિવસે કરવામાં આવશે. જો સમિતિ નિર્ધારીત સમયે પહોંચી વળવા અસમર્થ નીવડે તો તે અન્ય મુલાકાત ગોઠવવાનું અને ત્યાં સુધી બાબતને મુલતવી રાખવાનું નક્કી કરી શકે છે. વૈકલ્પિક રીતે તે નક્કી કરી શકે કે તેની પાસે પર્યાપ્ત માહિતી છે, જેમાં બાહ્ય નિરીક્ષણ દ્વારા મેળવેલ માહિતીનો પણ સમાવેશ થાય છે, જે આંતરીક નિરીક્ષણની ગેરહાજરીમાં આગળ વધીને નિર્ણય લેવા સમર્થ બનશે.

શું પક્ષો, નિરીક્ષણ વખતે કંઈ કહી શકે છે ?

બંને પક્ષો, સંપત્તિના કોઈ ભૌતિક પાસાં, કે જે તેઓ સમિતિને દર્શાવવા માગતા હોય, તે તરફ તેમનું ધ્યાન દોરી શકે છે. પરંતુ કોઈ મૌખિક રજૂઆત (જુઓ ઉપર) કરી શકતા નથી. રજૂઆતોને સુનાવણી માટે રાખી મૂકવી જોઈએ (જો કોઈ હોય તો) અથવા લેખિતમાં કરવી જોઈએ (ઉપર જુઓ). આમ, ધ્યાન દોરવું એ ભાડૂત માટે ખૂબ સ્વીકાર્ય છે, ઉદાહરણ તરીકે રસોડાંની છત પર ભેજયુક્ત પીંગડુ કે જેને ભાડૂતની લેખિત રજૂઆતમાં દર્શાવ્યું હોય, જેની અન્ય પક્ષોને નકલ અપાઈ હોય તેથી વિપરીત ઉદાહરણ તરીકે નિરીક્ષણ સમયે સમિતિ માટે વિસ્તારમાં ખાતરીપૂર્વક તુલનાક્ષમ સંપત્તિઓ વિશેની રજૂઆતો સાંભળવાની પરવાનગી નથી.

શું સમિતિ, ન્યાયાલય છે અને શું ઔપચારિક ન્યાયાલય પ્રક્રિયાઓને અનુસરવામાં આવશે ?

ના, ભાડાં મૂલ્યાંકન સમિતિઓ જેવાં ટ્રિબ્યુનલ્સ નિર્ણય લેનાર મંડળો છે, કે જેની પાર્લામેન્ટ દ્વારા ખાસ સ્થાપના આવી છે કે જેથી ચોક્કસ પ્રકારની અસમજૂતીઓ, જે તમારી, કાર્યવાહી ઝડપથી અને સસ્તા દરે, એવી રીતે કરે જે સામાન્ય ન્યાયાલય પ્રક્રિયાની જેમ જ કરે. સુનાવણીઓ સામાન્ય રીતે સાધારણ સમિતિ ખંડમાં યોજાય છે. સુનાવણીઓ જનતા માટે ખુલ્લી છે આમ છતાં સામાન્ય રીતે પક્ષો અને તેમના પ્રતિનિધિઓ (મિત્ર અથવા સંબંધી સહિત) સમિતિ અને કલર્ક હાજર રહેશે. પ્રક્રિયાઓ વ્યવસ્થિત પરંતુ અનૌપચારિક છે. જે વ્યક્તિએ RAC સમક્ષ વિવાદની બાબત રજૂ કરી હોય તેને પોતાનો કેસ મૂકવાનું જણાવવામાં આવશે, તેઓને અન્ય પક્ષ દ્વારા પ્રશ્ન પૂછવામાં આવશે. પ્રક્રિયાઓનો એકમાત્ર હેતુ માલિક અને ભાડૂત બંનેને તેમના કેસ, સમિતિ સમક્ષ તેમના પોતાના શબ્દોમાં અથવા તેમના વતી કાર્ય કરનાર અન્ય કોઈ દ્વારા મૂકવા દેવા માટે સક્ષમ કરવાનો છે. ચેરમેન એ કાળજી રાખશે કે ગેરહાજર રહેવાથી કોઈને ગેરલાભ ન થાય. તે અથવા તેણી સુનિશ્ચિત કરશે કે માલિક અને ભાડૂત બંને સમજે કે અન્ય પક્ષ શું કહે છે. સમિતિ પક્ષ પ્રતિનિધિને પ્રશ્ન પૂછશે જેથી એ સુનિશ્ચિત કરી શકાય કે તેની પાસે બધી જરૂરી હકીકતો છે. પક્ષ પ્રતિનિધિ પણ સમિતિ સમક્ષ પ્રશ્નો મૂકી શકશે.

ભાગ – 3

સુનાવણી

જો અમારામાંથી એક કે બંને, સુનાવણીમાં હાજરી ન આપે તો શું થાય ?

જો એક અથવા બંને પક્ષો હાજરી ન આપે તો તેમ છતાં સમિતિ સામાન્ય રીતે આગળ વધીને નિર્ણય લેશે.

શું સમિતિ દ્વારા સુનાવણી સ્થગિત થઈ શકે છે ?

હા, તમે સમિતિને, સુનાવણી સ્થગિત કરવાનું કહી શકો છો અને ખરેખર તો સમિતિ પોતાની જાતે આમ કરવાનું નક્કી કરી શકે. તેમ છતાં, આવું માત્ર ત્યારે જ થશે, જો કોઈ યોગ્ય કારણ હોય અને સમિતિને એવું લાગે કે એક અથવા બંને પક્ષો અયોગ્ય રીતે અસરગ્રસ્ત નથી થતા.

શું ભાડૂત તેનો અથવા તેણીનો સંદર્ભ અથવા અરજી પાછી ખેંચી શકે ?

કાયદો આમ કરવાની મંજૂરી આપતો નથી. આમ છતાં જો બંને પક્ષો લેખિતમાં નોટીસ આપે કે તેઓને હવે ચુકાદાની જરૂર નથી અથવા જો ભોગવટો પૂરો થવા આવ્યો હોય તો સમિતિને ચુકાદો આપવાની જરૂર નથી.

જો બેમાંથી કોઈ પક્ષ સુનાવણીની માંગણી કરે તો શું થાય ?

સમિતિ, સંપત્તિનું નિરીક્ષણ કરશે અને ત્યાર બાદ તેના નિર્ણય અંગે વિચારશે, સામાન્ય રીતે તે જ દિવસે. તે પક્ષો દ્વારા કરાયેલ કોઈપણ લેખિત રજૂઆત અંગે ધ્યાન આપશે અને તેના પોતાની સુસંગત જાણકારી અને અનુવભને પણ ધ્યાનમાં લેશે.

સમિતિ બજાર ભાડાં નિર્ણય કેવી રીતે લેશે ?

વિભાગ 13 અરજીને અનુસરીને સમિતિ સૌપ્રથમ નક્કી કરશે કે તેની સત્તા છે કે નહીં. (ઉપરોક્ત ભાગ 2 જુઓ). આ પ્રારંભિક સુનાવણીનું સ્વરૂપ ધારણ કરી શકે. જો તે એવું નક્કી કરે કે તેની પાસે સત્તા છે તો સમિતિ ત્યાર બાદ વિભાગ 14 હેઠળ એ નક્કી કરવા માટે પ્રક્રિયા કરશે કે મુક્ત બજારમાં જમીન માલિક કેટલું ભાડું મેળવવાની અપેક્ષા રાખી શકે, જો તે તેને નવાં ભોગવટા પર, ચાલુ ભોગવટાની શરતોની સમાન શરતોએ ભાડે આપે. આમ ભાડાં મૂલ્યોના સંદર્ભમાં વિસ્તારમાં તેવાઓને સમાન સંપત્તિ, સમાન શરતે ભાડે આપવી જે, તે સંપત્તિના ભોગવટામાં હોય.

એ નોંધવું અગત્યનું છે કે, સમિતિ દ્વારા નક્કી થયેલ ભાડું, જમીન માલિકની વિભાગ 13 નોટીસમાં રજૂ થયેલ ભાડાં કરતાં વધારે અથવા ઓછું, અથવા સમાન હોઈ શકે છે. સમિતિના નિર્ણયની અસરો નીચે વિભાગ 5 માં દર્શાવેલ છે.

કલમ 22 અરજીના કેસમાં RAC ભાડું માત્ર નક્કી કરી શકે જો તેને લાગે.

A. કે વિસ્તારમાં એસ્યોર્ડ ભોગવટા (શોર્ટ હોલ્ડ અથવા નહીં) માં આ પ્રકારના રહેણાંક ગૃહો પૂરતી સંખ્યા છે અને

B. કે એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટા હેઠળ ચુકવવાપાત્ર ભાડુ જમીન માલિક માલિક દ્વારા વાજબીપણે અપેક્ષિત ભાડું, કે જે અન્ય ભોગવટા હેઠળ ચુકવવાપાત્ર હોય તે સ્તરની સરખામણીએ યોગ્ય હોય, તેના કરતાં નોંધપાત્ર વધુ નથી. જો આમાંની બંને શરતો સંતોષાય તો RAC નક્કી કરશે કે કેટલું ભાડું માલિક, ભોગવટા હેઠળ પ્રાપ્ત કરવાની વાજબી પણે અપેક્ષા રાખી શકે. સમિતિના નિર્ણયની અસર નીચે વિભાગ 5 માં દર્શાવેલ છે.

વિભાગ – 4

નિર્ણય પ્રક્રિયા

જા ભાડૂતે સંપત્તિમાં સુધારણાઓ કરી હોય તો શું ?

સમિતિએ એવી કોઈ પણ અસરને અવગણવી જોઈએ એ જે અન્યથા ચોક્કસ પ્રકારના ભાડૂતના સુધારાઓ, સંપત્તિના ભાગ મૂલ્ય પર કરી શકે. આ મકાન માલિકને સુધારાઓમાંથી, ઉચ્ચ ભાડાં દ્વારા લાભ લેતા અટકાવવા માટે છે. તેની સરખામણીમાં કોઈપણ ગેરમરામત અથવા ક્ષતિ કે જે ભાડૂતની (અથવા ભોગવટા હેઠળ કોઈ પુરોગામી) નિષ્ફળતાને આરોગ્ય હોય, જે શરતો સાથે સંમત થતું હોય, તેની અવગણના થશે. સંપત્તિમાં આવી કોઈ ગેરમરામત અથવા નુકશાન થયું ન હોય એમ ધારીને તેનું મૂલ્ય આંકવામાં આવશે.

એ નોંધવું અગત્યનું છે કે નિયત અધિકૃત સમયગાળાનો ભોગવટો કેટલીક વખત કાયદા દ્વારા આપમેળે ઉદભવશે જ્યારે ભાડા એક્ટ 1977 હેઠળ નિયંત્રિત થતાં ભાડૂતનું મૃત્યું થાય. આવા કેસમાં, ભાડા એક્ટ દ્વારા નિયંત્રિત થતી વખતે સંપત્તિમાં કરેલ સુધારાઓની અવગણના નહીં થાય, જ્યારે RAC વિભાગ 12 હેઠળ ભાડું નક્કી કરે. આમ ભાડાંમાં આવી કોઈ સુધારણાના લાભનો સમાવેશ થશે.

જો ભોગવટામાં સેવાઓ માટેના મૂલ્યનો સમાવેશ થાય તો શું ?

જો ભોગવટા અથવા અન્ય કેટલાંક કરારોની શરતો હેઠળ સંપત્તિ અને અથવા કોઈ સામાન્ય ભાગોને સેવાઓ પૂરી પાડવા માટે જોગવાઈ કરેલ હોય તો બજાર ભાડું, ભાડૂતને તે સેવાઓની કિંમતો રજૂ કરશે. જો, ઉદાહરણ તરીકે જે તે સંપત્તિ, વિકાસ પામતો ફ્લેટ હોય તો મકાન માલિક લીફ્ટ, પ્રવેશ રૂમના દાદર અને ભોયની સફાઈ સેવાઓ, બારી સફાઈ, તે ફ્લેટ અને / અથવા સામાન્ય ભાગોમાં હીટીંગ અને સામાન્ય બગીચા વિસ્તારોમાં બગીચો જેવી સેવાઓ પૂરી પાડી શકે. સામાન્ય ભાગો એ એવાં વિકાસશીલ ભાગો છે જેનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય ભાડુતો સાથે વહેંચવામાં આવે છે કેટલીક વખત ભોગવટા કરાર સેવાઓના સંબંધમાં ચુકવવાપાત્ર રકમને અલગથી દર્શાવે છે, અને તેનો સેવામૂલ્ય તરીકે ઉલ્લેખ કરે છે.

જો ભોગવટો કહે કે જમીન માલિક સેવાઓના સંદર્ભમાં ચૂકવવાપાત્ર રકમમાં ફેરફાર કરી શકે તો શું થાય ?

નોટીસ દ્વારા કેટલાંક ભોગવટા કરારો, માલિકને, સમયે સમયે (સામાન્ય રીતે એક વર્ષ) સેવા કિંમતોમાં સુધારા કરવાની પરવાનગી આપશે. સામાન્ય રીતે આ જમીન માલિકને સેવાઓ પૂરી પાડવા માટે થતા ખર્ચા સાથે સંબંધિત હશે. આવી જોગવાઈનો સાધારણ રીતે "પરિવર્તન શીલ સેવા મૂલ્ય" તરીકે ઉલ્લેખ થાય છે. વિભાગો 14 અને 22 ના હેતુઓ માટે "ભાડા" માં કોઈ પણ સેવાઓના દામ, મરામતો, જાળવણી, અથવા વિમો અથવા માલિકના, સંચાલનના ખર્ચા કે જેનો સમગ્ર કે આંશીક ભાગ બદલાય છે અથવા સુસંગત ખર્ચાઓની સાપેક્ષમાં બદલાઈ શકે છે. (જેમ કે "પરિવર્તન સેવા મૂલ્ય"). આનો અર્થ એ છે કે આવા કામો માટેની જવાબદારી ભાડૂત અને જમીન માલિક વચ્ચેના કરારના સ્વરૂપે શાસન થવાનું ચાલુ રહેશે અને તે ભાડૂત પાસેથી RAC દ્વારા નક્કી થયેલ ભાડા ઉપરાંત વસૂલવાપાત્ર થશે.

શું ભાડામાં કાઉન્સિલ ટેક્સનો સમાવેશ થશે ?

સામાન્ય રીતે કાઉન્સિલ કર ભાડૂત દ્વારા સ્થાનિક સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર છે અને તેથી તેને ભાડામાં સમાવવામાં આવતો નથી. આમ છતાં, ભોગવટો કોઈ મકાનના એવા ભાગની હોય, જે કાઉન્સિલ હેતુઓ માટે "બહુવિધ કબજામાં મકાન", મકાન માલિક કરની ચૂકવણી માટે જવાબદાર બનશે, પરંતુ ભાડૂતે, માલિકને ભરપાઈ કરવાની આવશ્યકતા રહેશે. આ સંજોગોમાં, સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાડામાં, કાઉન્સિલ ટેક્સના સંબંધમાં રકમનો સમાવેશ થશે, એટલા પ્રમાણમાં કે જેથી ભાડૂતને ભાડે આપેલ સંપત્તિના કોઈ ચોક્કસ ભાગને આયોગ્ય થાય.

મારી લેખિત રજૂઆતો અથવા સુનાવણીમાં કયા મુદ્દા દર્શાવવાં જોઈએ ?

તમારે એવી કોઈ પણ બાબત દર્શાવવી જોઈએ જે તમારા મતે ભાડા પર અસર દર્શાવતું હોય જે સમિતિ દ્વારા ઉપર દર્શાવેલ કાયદા હેઠળ નક્કી થઈ શકે છે. તમે ચોક્કસ એવી કંઈ બાબત અંગે સૂચન કરી શકો છો જે અન્ય પક્ષે લખેલ હોય કે સુનાવણીમાં જણાવેલ હોય. જો તમે સંપત્તિમાં એવા કોઈ સુધારા કર્યા હોય જે, તમારા ભોગવટાની શરતો દ્વારા, કરવા માટે બંધાયેલ ન હોય તો જો તમારી પાસે ખર્ચ દર્શાવતી રસીદો હોય તો તે તમને મદદ કરશે, જો કે આ જરૂરી નથી.

જો તમે વિસ્તારમાં સમાન સંપત્તિઓની આધુનિક એસ્યોર્ડ અથવા એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટાના પુરાવા રજૂ કરી શકવા સક્ષમ હો તો તે તમારા માટે બહુ ઉપયોગી નીવડશે. જો ઉપલબ્ધ હોય તો સુસંગત વિગતો શક્ય એટલી વધુ પૂરી પાડવી જોઈએ. ઉદાહરણ તરીકે ચૂકવવાપાત્ર ભાડું, મકાનનો પ્રકાર, તેની મરામત અથવા સુધારણાનું સ્તર, પછી ભલે તે આખામાં કરાવેલ હોય કે કોઈ ભાગમાં તમે વિસ્તારમાં સંપત્તિના તુલનાક્ષમ એસ્યોર્ડ કે એસ્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ભોગવટા માટેના, હાલમાં નોંધાયેલ કોઈ પણ RAC નિર્ણયો તરફ ધ્યાન દોરવાનું પણ ઈચ્છી શકો. (કલમ 14 અને કલમ 22 ભાડાં કે જેને RACs દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે છે તેના રજીસ્ટરો, પેનલ ઓફિસ કચેરી માં નિરીક્ષણ માટે ઉપલબ્ધ છે).

તમારે એ સંભાવના વિશે પણ વિચારવું જોઈએ કે સમિતિ વધારેલ ભાડાને સંમતી આપે. જે નીચે જોવામાં આવશે એ મુજબ, વધારો મકાન માલિકની નોટીસમાં વધારા માટેની નક્કી કેરલ તારીખથી અસરકર્તા થશે. જે ભાડૂતને એમ લાગે કે આ તેના અથવા તેણી માટે વિચિત્ર મુશ્કેલી ઉભી કરે છે. તે સમિતિને ખાતરી કરાવી શકે કે આ ખરેખર સમસ્યા છે અને સમિતિએ વધારો અમલી બનાવવા માટે આગામી તારીખ નક્કી કરવી જોઈએ. આ તારીખ સમિતિના નિર્ણયની તારીખથી વધારે હોઈ શકે નહીં.

મારી અરજી કલમ 6 હેઠળ કરવામાં આવે છે તો શું થશે ?

ઉપર જણાવ્યા મુજબ જ્યાં આ લાગુ પડે છે, પૂરો થવામાં આવેલ નિયત સમયના એસ્યોર્ડ ભોગવટાના એક વર્ષમાં, માલિક અથવા ભાડૂતે અન્યને એક નોટીસ રજૂ કરેલ હોય છે. જેમાં સ્વયં ઉદ્ભવનાર અધિકૃત સમયમર્યાદા આધારીત ભોગવટાના સંદર્ભમાં નવી શરતો / સમય દર્શાવેલ હોય છે. નોટીસ, ભાડામાં યોગ્ય ગોઠવણ પણ સૂચવી શકે. જો આવી કોઈ નોટીસ રજૂ કરવામાં આવી હોય તો ગ્રાહ્યકર્તાઓ માટે એક મહિનાની અંદર, RAC ને તેનો ઉલ્લેખ કરવાની છૂટ છે. જો કોઈ રજૂ થયેલ શરતો અને કોઈ રજૂ થયેલ ભાડું ન હોય તો ભાડા વધારો નોટીસમાં દર્શાવેલ તારીખથી અમલી બનશે. જો કોઈ નોટીસ રજૂ કરવામાં આવી હોય તો, ત્યાર બાદ સમિતિ નક્કી કરશે કે રજૂ થયેલ શરતો કે અન્ય કેટલીક શરતો, એટલી વાજબી છે કે કેમ જેથી તેને રહેણાંક મકાનના એસ્યોર્ડ સમયમર્યાદા આધારીત ભોગવટામાં સમાવવા વાજબી હોય. પછી ભલે તે નોટીસમાં રજૂ થયા હોય કે ન થયા હોય, સમિતિ ભાડામાં યોગ્ય ગોઠવણ પણ સૂચવી શકે છે. પક્ષો સમિતિને, રજૂ થયેલ શરતો અને સંપત્તિ માટેનું ભાડું એ બંને મુદ્દાઓ પર રજૂઆતો કરી શકે છે.

સમિતિ તેનો નિર્ણય ક્યારે લેશે ?

એક વખત સમિતિને ખાતરી થઈ જાય કે તેની પાસે બધી જરૂરી માહિતી છે ત્યાર બાદ તે પોતાનો નિર્ણય લે છે.

હું સમિતિનો નિર્ણય કેવી રીતે જાણી શકીશ?

સમિતિના કલર્ક તમને પત્ર દ્વારા નિર્ણય અંગેની નોટીસ મોકલાવશે જે તમને સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાડું જણાવશે. તમને તે જ સમયે અથવા ત્યારબાદ તુરંત સમિતિના નિર્ણય માટેના કારણોની એક લેખિત નકલ પણ મોકલવામાં આવશે. આ કારણો સાર પત્ર સ્વરૂપે અથવા પૂર્ણ હોઈ શકે છે. જો તમે પહેલાંથી જ સંપૂર્ણ કારણોની માગણી કરી ન હોય અથવા જો સમિતિને સંપૂર્ણ કારણો દર્શાવવા યોગ્ય ન જણાય તો, તે સંક્ષેપ અહેવાલ હશે. જો સંક્ષેપ અહેવાલ હોય તો તે મળ્યાના 21 દિવસમાં તમે સંપૂર્ણ કારણોની માગણી કરી શકશો. સમિતિએ તમારી અરજી મળ્યાના 28 દિવસમાં આ પ્રકાશિત કરવા જોઈએ.

ભાગ 5

નિર્ણય અને ત્યારબાદ

કઈ તારીખથી સમિતિ દ્વારા નક્કી થયેલ રકમ ચૂકવવાપાત્ર થશે?

— કલમ 13 સમિતિને સંદર્ભના કેસમાં, જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત તેનાથી વિરુદ્ધ સાથે સંમત ન થાય તો સમિતિ દ્વારા નક્કી થયેલ ભાડું, મકાનમાલિકની નોટીસમાં દર્શાવેલ નવાં સમયાંતરની શરૂઆતથી, ભોગવટા હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર થશે. પરંતુ જો RAC વિચારે કે તેનાથી ભાડૂતને અજુગતી પરેશાની થઈ શકે છે તો સમિતિ અન્ય તારીખ નક્કી કરી શકે છે, જે નિર્ણયની તારીખથી પછીની હોવી ન જોઈએ. જે તારીખથી, સમિતિ દ્વારા નક્કી થયેલ ભાડું અમલમાં આવશે, તેને નિર્ણય અહેવાલમાં દર્શાવવામાં આવશે.

— કલમ 22 અરજીના કેસમાં સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ભાડું, સમિતિ દ્વારા નક્કી થયેલ તારીખથી અમલમાં આવશે જે અરજીની તારીખથી વહેલી હોવી ફરજિયાત છે.

જો કલમ 6 અરજી હોય તો શું?

કલમ 6 અરજીના કેસમાં RAC દ્વારા નક્કી થયેલ, નિશ્ચિત શરતો, અને કોઈ ભાડા સુધારણા, જો મકાનમાલિક અને ભાડૂત સહમત ન હોય તો, અન્યથા સમિતિએ નક્કી કરેલ તારીખથી અમલમાં આવશે જે કલમ 6 નોટીસમાં દર્શાવેલ તારીખથી વહેલી ન હોવી જોઈએ.

શું સમિતિના નિર્ણય વિરુદ્ધ કોઈ અપીલ છે?

જો તમને એમ લાગે કે સમિતિએ કાયદાની કંઈક ભૂલ કરી છે તો તમે ટ્રિબ્યુનલ્સ એન્ડ ઈન્કવાયરીઝ એક્ટ 1992 હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયને અરજી કરી શકશો. તમારે નિર્ણય માટેના સંપૂર્ણ કારણોની પ્રાપ્તિના 28 દિવસમાં જ કરવું જોઈએ અથવા હાઈ કોર્ટ મંજૂર કરેલ સમયમર્યાદામાં કરવું જોઈએ. વૈકલ્પિક રીતે, જો તમે એમ વિચારો કે કુદરતી ન્યાયના નિયમોનો ભંગ થયો છે તો તમે 'જ્યુડીશીયલ રિવ્યુ' તરીકે ઓળખાતી પ્રક્રિયા દ્વારા, નિર્ણયને પડકારવા માટે હાઈ કોર્ટનો ત્યાગ કરી શકશો. આ પ્રકારનો ત્યાગ ઔપચારિક રીતે થવો જોઈએ અને ઉપરોક્ત તારીખના ત્રણ મહિના બાદ ન થવો જોઈએ. જો તમને એમ જણાય કે હાઈ કોર્ટની પ્રક્રિયાઓ માટે કોઈ કારણ હોવું જોઈએ તો તમારે કાયદાકીય સલાહ લેવી જોઈએ.

જો હું મારા કેસના વહીવટથી નાખુશ હો, તો તમારે કોને ફરિયાદ કરવી જોઈએ?

જો તમારે પેનલ ઓફીસના કાર્ય અંગે કોઈ ફરિયાદ હોય તો તમારે પેનલ પ્રેસિડેન્ટને લેખિતમાં ફરિયાદ કરવી જોઈએ. જો તમે તેના કે તેણીના પ્રતિભાવથી નાખુશ હો તો તમે મેનેજમેન્ટ બોર્ડને નીચેના સરનામે લખવું જોઈએ.

RPTS કોર્પોરેટ યુનીટ

3rd Floor,Whittington House,

19-30 Alfred Place,

London WC1E 7LR.

(ટેલીફોન : 020 7446 7777).

બે કાર્યકારી દિવસોમાં તમારી અરજી મળ્યાની તમને જાણ કરવામાં આવશે. 15 દિવસમાં સંપૂર્ણ જવાબ આપવામાં આવશે અથવા તમને કોઈપણ વિલંબ અંગે જાણ કરવામાં આવશે. તમે તમારા MP (મેમ્બર ઓફ પાર્લામેન્ટ)ને પાર્લામેન્ટરી ઓમ્બડસમેન દ્વારા તમારી ફરિયાદની તપાસ કરવાનું કહી શકશો.

શું હુમન રાઈટ્સ એક્ટ RAC પ્રક્રિયાઓને લાગુ થશે ?

હા, અરજી કરનાર પક્ષો, હુમન રાઈટ્સ એક્ટ 1998 ની જોગવાઈઓના લાભ મળવાને પાત્ર છે. અસરરૂપે, આ તમને, તેમના કેસ હુમન રાઈટ્સ પર યુરોપિયન કન્વેન્શન સંદર્ભમાં નક્કી કરવાપાત્ર બનાવે છે. વિશિષ્ટ સંબંધમાં કરારની કલમ 6 છે, જે પક્ષોને તટસ્થ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ વાજબી સમયમર્યાદામાં ન્યાયી સુનાવણીનો અધિકાર પૂરો પાડે છે, અને અન્ય પક્ષ દ્વારા લાવવામાં આવેલ કેસ અંગે પ્રશ્ન પૂછવાનો અધિકાર, અને RAC ના નિર્ણયો માટે કારણો મેળવવાનો અધિકાર વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. કલમ 8 પણ સુસંગત છે, જે દરેક વ્યક્તિને તેમના અંગત જીવન, તેમનું ઘર અને તેમના પત્ર વ્યવહારને – આદર આપવાનો અધિકાર પૂરો પાડે છે, સંપત્તિનું કોઈપણ આંતરીક નિરીક્ષણ કબજો ધરાવનારની સંમતિથી જ હાથ ધરવામાં આવશે. તેમના નિર્ણયો લેવામાં, RAC કરારમાં સમાવિષ્ટ અધિકારોનું રક્ષણ કરવા અને જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે કાયદા પ્રક્રિયાઓને તે અધિકારોના સંદર્ભમાં અનુવાદ કરવાની સત્તા ધરાવે છે.

અધિક વાંચન

ઓફિસ ઓફ ધી ડેપ્યુટી પ્રાઈમ મીનીસ્ટરની ઓફિસ પર ઉપલબ્ધ સરકારી પુસ્તિકાઓમાં, તમે સલાહ લઈ શકશો:

એર્યોર્ડ અને એર્યોર્ડ શોર્ટ હોલ્ડ ટેનન્સીઝ (00HC0786) ભાડૂઆતો

પુસ્તિકાઓની અને દરેક નકલોની એક સંપૂર્ણ યાદી આ સરનામાં પર ઉપલબ્ધ છે:

ODPM Free Literature (ઓડીપીએમ ફ્રી લીટરેચર)

PO Box No 236

Wetherby LS23 7NB

ટેલી: 0870 1226236

ફેક્સ: 0870 1226237

ટેક્સ્ટ ફોન: 0870 1207405

ઈ-મેઈલ: odpm@twoten.press.net

પરિશિષ્ટ – A

સ્થાનિક સરકાર અને હાઉસિંગ એક્ટ – 1989

આ પરિશિષ્ટ RAC ની ભૂમિકા અંગે જણાવે છે જ્યારે નીચા ભાડે લાંબો ભાડા પટ્ટો કે જે ઉપરોક્ત એક્ટ મુજબ શાસિત થતો હોય તે પૂરો થાય.

RAC કેવી રીતે સામેલ થઈ શકે ?

કાયદો મકાનમાલિકને લાંબા ભાડાપટ્ટાનો અંત આવતો હોય ત્યારે ભાડુતને નોટીસ આપવાનો અને એ પ્રસ્તાવ મૂકવાનો વિકલ્પ આપે છે કે, ભાડૂત જેણે માલિકી ચાલુ રાખી છે તેને નવાં રજૂ થયેલ ભાડે નિશ્ચિત ભોગવટો મળવો જોઈએ. જો મકાન માલિકની નોટીસ અલગ શરતો ન દર્શાવે તો નવો ભોગવટો પૂર્ણ થયેલ લાંબા સમયગાળા જેટલાં જ સમયગાળા મુજબ રહેશે. જો ભાડૂત 2 માસમાં મકાન માલિકને અલગ ભાડું અને / અથવા શરતો દર્શાવતી કાઉન્ટર નોટીસ ન પાઠવે તો માલિક દ્વારા રજૂ થયેલ ભોગવટો અસરકર્તા થશે. જો મકાન માલિક ભાડૂતની નોટીસનો ભાડાં મૂલ્યાંકન સમિતિ સમક્ષ ઉલ્લેખ ન કરે તો, જો ભાડૂત આવી કાઉન્ટર નોટીસ પાઠવે તો ભોગવટો ભાડૂત દ્વારા રજૂ થયેલ ભાડાં અને શરતો (જો કોઈ હોય તો) ના બદલે અસરકર્તા થશે.

ભાડૂતની કાઉન્ટર નોટીસના મકાનમાલિક દ્વારા થયેલ ઉલ્લેખ અંગે RAC નું કાર્ય શું છે ?

RAC સૌ પ્રથમ નક્કી કરશે કે વિવાદ, શરતો અંગે છે કે ભાડાં અંગે.

પરિશિષ્ટ – B

શરતો

જો પક્ષો સૂચિત ભોગવટાની શરતો અંગે વિવાદમાં હોય તો RAC એ તે વિવાદ પ્રથમ ઉકેલવો જ જોઈએ. આમ કરવામાં સમિતિએ, તે નક્કી કરવું જોઈએ કે, માલિકની નોટીસમાં, શરતો નક્કી કરવામાં આવી છે કે નહીં અથવા અન્ય કેટલીક શરતો કે જે રહેણાંક મકાનના એસ્યોર્ડ માસિક પીરીયડીક ભોગવટામાં અપેક્ષિત હોવા માટે જવાબદાર હોય.

ભાડુ

સમિતિએ એક માસિક ભાડુ નક્કી કરવું ફરજિયાત છે, જે તેના મતે શરતોના આધારે, એસ્યોર્ડ ભોગવટા હેઠળ ખુલ્લાં બજારમાં સંપત્તિ માટે વાજબી રીતે પ્રાપ્ત થાય, જે શરતો નક્કી કરવામાં અથવા સ્વીકારવામાં આવી હોય.

સમિતિનો નિર્ણય ક્યારે અસરકારક બનશે ?

જે તારીખે સંદર્ભ છેલ્લી વખત નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય તેના ત્રણ માસ બાદ સમિતિનો નિર્ણય અસરકર્તા થશે.

માલિકની નોટીસથી લાંબા ભોગવટાના અંત દરમિયાન કેટલું ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે ?

માલિકની સેવાની તારીખે અથવા, તે તારીખ અને ભોગવટાની અંતિમ તારીખની વચ્ચે ગમે ત્યારે મકાન માલિક નિર્દિષ્ટ પત્રકમાં વચ્ચગાળાના માસિક ભાડાનું સૂચન કરીને ભાડૂતને નોટીસ પાઠવી શકે છે. જ્યાં સુધી નવાં ભોગવટા માટે પ્રાથમિક ભાડું ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ સ્વીકારવામાં આવે નહીં અથવા નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી આ ભાડું ચૂકવવાપાત્ર બનશે. તેમ છતાં જમીન માલિકનો વચગાળાના ભાડાંની નોટીસની સેવાના બે માસમાં, ભાડૂત તેની જાણ RAC ને કરી શકે. ત્યારબાદ સમિતિએ ભાડું નક્કી કરવું

ફરજિયાત છે જે મુજબ માસિક સમયગાળાના ભોગવટા હેઠળ ઈચ્છુક માલિક દ્વારા, પ્રિમાઈસીસને ખુલ્લા બજારમાં જવાબદારીપૂર્વક ભાડે આપી શકાય, જે લાંબા ભોગવટાના અંતને અનુસરવાની તારીખે શરૂ થાય છે, અને જેના હેઠળ અન્ય શરતો, તે ભોગવટાની શરતોને સમાન હોય અને જે હાઉસિંગ એક્ટ 1989 દ્વારા એસ્યોર્ડ ભાડૂતને પૂરી પાડવામાં આવતી સુરક્ષાને સમાન, જમીન ધરાવતી સુરક્ષા ભાડૂતને પૂરી પાડે છે.

સમિતિ 1989 કાયદા હેઠળના સંદર્ભને અનુસરવા માટે કઈ પ્રક્રિયાઓ કરશે ?

પ્રક્રિયાઓ કલમ 13 અરજીઓ (ભાડાં અંગે) અને કલમ — 6 અરજીઓ (શરતો અંગે) ના સંદર્ભમાં આ પુસ્તિકામાં દર્શાવ્યા મુજબ થશે જેને તમારે જોવી જોઈએ.

કોર્પોરેટ યુનિટ

સિનીયર પ્રેસીડેન્ટ : સિયોભન મેકગ્રોથ

ઓપરેશન્સ ડાયરેક્ટર : માર્કલ રોસ

RPTS કોર્પોરેટ યુનિટ

1st Floor

10 Alfred Place

London WC1E 7LR

ટેલી : 020 7446 7750

ફેક્સ : 020 7580 5684

નોર્થન ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલ

પ્રેસીડેન્ટ : માર્ટીન ડેવે

પેનલ સેક્રેટરીઝ : માર્જ ફોસ્ટર અને એલીસન લોમેક્ષ (સંયુક્ત કાર્ય)

Northern Rent Assessment Panel

20th Floor, Sunley Tower

Piccadilly Plaza

Manchester M1 4BE

ટેલી: 0845 1002614

ફેક્સ : 0161 237 3656

પરિશિષ્ટ – C

RPTS સરનામાંઓ

મિડલેન્ડ ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલ

પ્રેસીડેન્ટ : જહોન બેટીન્સન

પેનલ સેક્રેટરી : મૌરીન મેકકેબ

Midland Rent Assessment Panel

2nd Floor

East Wing, Ladywood House

45-46 Stephenson Street

Birmingham B2 4DH

ટેલી : 0845 1002615

ફેક્સ : 0121 643 7605

ઈસ્ટર્ન ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલ

પ્રેસીડેન્ટ : બ્રુસ એર્જીંગ્ટન

પેનલ સેક્રેટરી : એન ઓટસ

Eastern Rent Assessment Panel

Great Eastern House

Tenison Road

Cambridge CB1 2TR

ટેલી : 0845 1002616

ફેક્સ: 01223 505116

લંડન ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલ

પ્રેસીડેન્ટ : સિયોભન મેકગ્રોથ

પેનલ સેક્રેટરી : ડોનાલ્ડ બ્રાઉન

London Rent Assessment Panel

2nd Floor

10 Alfred Place

London WC1E 7LR

ટેલી : 020 7446 7700

ફેક્સ: 020 7637 1250

સધર્ન ભાડાં મૂલ્યાંકન પેનલ

પ્રેસીડેન્ટ : રોબર્ટ લોગ

પેનલ સેક્રેટરી : માર્ક સમર

Southern Rent Assessment Panel,

1st Floor

1 Market Avenue

Chichester PO19 1JU

ટેલી : 0845 1002617

ફેક્સ: 01243 779389

वेल्स भाडां मूल्यांकन पेनल

प्रेसीडेन्ट : गारेथ मोर्गन

Wales Rent Assessment Panel

1st Floor

West Wing

Southgate House

Wood Street

Cardiff CF10 1EW

टेली: 029 20231687

इकस: 029 20236146

रडेण्डांक संपत्ति

ट्रिब्युनल सेवा

10 Alfred Place

London

WC1E 7LR

टेलीफोन: 020 7446 7700

इकसीमाईल: 020 7637 1250

© क्राउन कोपीराईट 2002