



Your Independent Guide to the Offer

Mansford Estate
**INDEPENDENT
GUIDE TO THE OFFER**



F.I.R.S.T. CALL
HOUSING CONSULTANTS

Question	Answer in brief
Where can I get independent advice?	From F.I.R.S.T. CALL, please call Freephone 0500 295999 and ask for Mike Tilcock or Roman Gawdiak
How will the ballot work?	Electoral Reform Ballot Services will conduct the ballot that is planned for September 2005.
What happens if tenants vote YES?	If a majority of tenants vote YES, your home will be transferred to THCH. Then the Estate will be refurbished over the next three years as set out in Section 3 of the Formal Consultation Document.
What happens if tenants vote NO?	If a majority of tenants vote NO, you will remain a tenant of Tower Hamlets Council. The Council would only be able to carry out a much-reduced programme of works to Mansford Estate.
What are the proposed works?	Refurbishment of the blocks including new kitchens, bathrooms (to tenanted properties only), rewiring, central heating, refuse disposal, and window installation, plus environmental improvements to the estate.
What will happen to the rent?	Regardless of whether transfer takes place or not, rent rises will be limited to inflation + 1/2 % plus up to £2-00 until 2012. There will also be a service charge payment. Council and RSL rents are determined by Government policy and applies whether Mansford Estate transfers or not.
What about the tenancy agreement?	You will get a new assured tenancy. Your rights will be broadly the same. See inside for full details and checklist.
What will happen to my Right to Buy?	You will keep this right, (as a Preserved Right to Buy)
How will the estates be managed?	THCH will have a locally based management team based. The team will report to the Area Residents Board.
What about my right to Housing Benefit?	When you renew your application it will be assessed in the same way. The transfer will not affect your entitlement.
Will I still be able to get a transfer?	Yes. There are a number of ways you will be able to transfer.
Will I still have the Right to Manage?	No. Residents will be consulted via their Area Resident Board. However if Tenant Management were proposed THCH would give it positive support.
What about people who own their homes?	Leaseholders have their own consultation document and advisory ballot. The votes of secure tenants will decide the transfer, but the Office of the Deputy Prime Minister (ODPM) will consider the leaseholders' votes when deciding whether to approve a transfer.
How can I be sure that THCH will keep their promises?	If THCH fails to keep to the agreement it will be in breach of contract with Tower Hamlets Council, who will take court action to enforce this if necessary. In addition the Housing Corporation will also monitor THCH. There are also resident members (including a leaseholder) on the THCH Main Board.

Foreword

In July 2004, F.I.R.S.T. CALL was selected by Estate Steering Group Members from Mansford Estate to act as your Independent Advisor. The role of F.I.R.S.T. CALL is to provide you with independent advice and information about the proposals to transfer Mansford Estate to a Registered Social Landlord (RSL), namely Tower Hamlets Community Housing (THCH), which is a locally based Housing Association.

Since our appointment we have supported residents in negotiations with Tower Hamlets Council and THCH and we have been working on your behalf to ensure that you are offered a good deal. Your rights and the obligations of THCH and Tower Hamlets Council are set out in the Formal Consultation Document and associated documents.

We have held outreach sessions and engaged with residents to inform them about the transfer proposals. We have produced briefing notes on important issues and attended all ESG consultation meetings.

We have attended design meetings and open sessions where the focus was on the proposed works. We have also produced newsletters to keep residents updated. This document has been produced to give you information on Tower Hamlets Council's Formal Consultation Document.

This guide is not intended to replace the Formal Consultation Document, which you should read very carefully.

The Council plans to organise ballots of all tenants and leaseholders on Mansford Estate in September 2005. This will be your chance to decide whether you should stay with Tower Hamlets Council or transfer to Tower Hamlets Community Housing (THCH).

F.I.R.S.T. CALL

On behalf of residents and alongside the Estate Steering Group, F.I.R.S.T. CALL has negotiated with THCH and Tower Hamlets Council to protect your fundamental rights in the process of the proposed transfer. Your rights and the obligations of THCH and The Council to you are set out in the Formal Consultation Document and its appendices.

If you would like someone from F.I.R.S.T. CALL to come and visit you at home to talk about the proposed transfer or if you have any questions on the content of this or the Formal Consultation Document please call us FREE on 0500 295 999.

When you call please ask for Mike Tilcock or Roman Gawdiak – Residents' Advisors.

The Council

You can also ask the Council about their plans.

If you want to speak to a Council Officer please call 0800 783 6845 and ask for Gloria Prescod or Asad Jaman.

THCH

If you want to speak to someone from THCH, please call 020 7780 3092 and ask for Compton Gustave or Peter Exton.

What do you think? Have your say. Let the Council know your views by Sunday 4th September 2005.

The Council would like to know what you think about the proposed transfer. If you have any views use the response form included with the Formal Consultation Document.

The Council's Proposal

Tower Hamlets Council is proposing to transfer ownership of Mansford Estate to Tower Hamlets Community Housing (THCH) subject to separate ballots of tenants and leaseholders. THCH will then raise approximately £18.5 million - mostly borrowed from financial institutions (such as banks) - to spend on the estate. Because different rules on borrowing apply for Councils, this money is only available if Mansford Estate transfers.

A copy of the Formal Consultation Document (also referred to as the Offer Document) should have been delivered to every Secure or Introductory Tenant on Mansford Estate. Leaseholders should have received a separate Leaseholder Consultation Document.

These documents outline what THCH will do if a majority of tenants vote in favour of the proposals.

In order to be able to meet the Government's Decent Homes Standard, Tower Hamlets Council launched the Housing Choice Programme. Because the Council does not have the money to spend on their homes to be able to meet Decent Homes Standards, tenants across the borough were asked about the future ownership of their estates and their homes.

An Estate Steering Group (ESG) was established on each estate to move the process forward. The Mansford ESG selected THCH as a potential partner landlord to work with on plans to improve Mansford Estate and the housing services.

If the majority of tenants vote against the transfer, Tower Hamlets Council has stated that they will only be able to undertake minimum works to Mansford Estate. The Council is legally obliged to give you a formal notice of its intention for Mansford Estate. This notice is included within the Formal Consultation Document you will have received from the Council.

If you have not received a Formal Consultation Document please call the Council on 0800 783 6845.

Here is a summary of some of the most important parts of the Formal Consultation Document. This is not a substitute for the Formal Consultation Document, which you should read carefully.

The Formal Consultation Document includes details of:

- Why the Council is proposing the transfer
- Information about Tower Hamlets Community Housing your proposed new landlord
- The new tenancy agreement that you are being offered
- The planned refurbishment of Mansford Estate
- The ways in which you can let the Council know what you think of its plans
- What the Council will do if the transfer does not happen.

You have until Sunday 4th September 2005 to give the Council your views about what is set out in the Formal Consultation Document.

The Council will then decide whether to make any changes to what is being offered and organise the ballot on whether to transfer.

The ballot is currently planned for September 2005.

The rules for the ballot are that the transfer to THCH can only take place if a majority of those tenants voting vote in favour of the transfer.

Subject to the ballot and government approval the transfer to THCH will happen in March 2006.

The refurbishment works are scheduled for completion within the first three years after transfer.

Who Would Be Our Landlord?

Should a majority of those taking part in the ballot vote in favour of the transfer your new landlord would be Tower Hamlets Community Housing (THCH). Tower Hamlets Community Housing (THCH) is governed by a Main Board of 18 members comprising:

- 6 resident representatives (5 tenants 1 leaseholder) elected by residents
- 6 representatives nominated by the Council
- 6 independent representatives nominated by THCH

If Mansford Estate transfers, one identical tenancy agreement will exist for all tenants. A local staff team would manage the Estate from a local office and would be accountable to the Area Board made up of residents and independent representatives.

The Area Board will be responsible for monitoring the management of the properties on the Estate and for ensuring that the proposed refurbishment is a success.

New Tenancies

New Tenancies

If tenants vote in favour and the transfer to THCH happens, all tenants will be given a new tenancy agreement.

At the moment almost all Council tenants on Mansford Estate have a type of tenancy called a Secure Tenancy (some more recent tenants may have Introductory Tenancies).

THCH cannot legally give tenants Secure Tenancies. Instead they are offering a type of tenancy called an Assured Tenancy. There are a number of differences between these two types of tenancy agreement as they are created by different Acts of Parliament.

The Secure Tenancy you currently have is the same as all other Secure Tenants in Tower Hamlets and the rights granted to you in it are protected by Acts of Parliament. THCH has agreed an assured tenancy agreement to make the rights similar to those you have with the Council. The rights granted to you by THCH will be protected partly by Acts of Parliament and partly by the contract you will have with THCH – i.e. your tenancy

agreement. Both Secure and Introductory tenants will be offered the same assured tenancy agreement by THCH.

The new tenancy agreement will be a legally binding contract. Therefore it is important that you are aware of any differences between the new tenancy and the one you currently have.

The terms of the new tenancy agreement have been jointly negotiated by The Council, and THCH together with the Mansford Estate ESG assisted by F.I.R.S.T. CALL.

This tenancy offers tenants much stronger rights than those given by most Housing Associations. For example, you will have the same protection from eviction as you currently have with The Council.

However, there are a few differences compared to your existing tenancy.

A Comparison of Your Rights

Rights	Secure Council Tenant	Assured THCH Tenant
The right to repair	✓	✓
The right to sublet part of your home (with consent)	✓	✓
The right to exchange (with consent)	✓	✓
The right to be consulted on housing management	✓	✓
The right not to be evicted without a court order	✓	✓
The right of assignment	✓	✓
The right of succession	✓	✓ Regardless of any succession prior to transfer
The right to buy your home at a discount	✓	✓ If you currently have the Right to Buy you would get the Preserved Right to Buy as a tenant of THCH. The discount would be worked out in the same way.
The right to acquire	✗	✓ An additional right. It cannot be combined with the Preserved Right to Buy
The right to manage	✓	✗ You currently have the legal right to take over the management of your homes by forming a Tenant Management Organisation. You will not have this right as a tenant of THCH. However, THCH would give positive support to Tenant Management proposals.
Your Council tenancy is the same as that given to most other Tower Hamlets Council tenants. The Council can change the terms of your tenancy without your individual agreement.	✓	★ As a tenant of THCH the terms of this type of tenancy can only be changed if you (and THCH) agree to the changes in writing.

Key: ✓ = Similar Right Retained ✗ = Right Lost ★ = New Right

Rents and Service Charges

Currently, Tower Hamlets Council sets your rents following guidelines set by Central Government. Central Government introduced plans for establishing ‘target rents’ for Councils and Housing Associations with the aim that rents in both sectors must be generally the same.

Councils and Housing Associations will use the formula of inflation plus 0.5% plus up to £2 a week for rent increases until the target is achieved in 2012.

If transfer takes place, thereafter, increases would be at inflation plus 0.5% in line with THCH Thirty Year Business Plan. However, if additional services are provided and agreed by tenants there could be an additional weekly charge added to the rent. THCH will consult with the residents and tenants over their proposals to introduce tenant service charges in the event of transfer taking place.

Service Charges

Within your total rent, THCH proposes to identify separately your contribution towards cleaning and maintaining communal areas of the estate. These will be identified in your rent as a service charge item, whereby you will be charged on the basis of the costs THCH incur. These will not increase by more than the rate of inflation plus 0.5% annually. THCH will consult with residents about their proposals to introduce “Tenant Service Charges” if the transfer takes place. Currently the Council collects the money on behalf of the water company for your water and sewerage bills. If the transfer happens THCH would do this as well.

Housing Benefit

If the transfer happens you will be able to claim Housing Benefit in the same way as you do now. Tower Hamlets Council will continue to administer Housing Benefit, and you would need to make any new application to them. Housing Benefit does not cover heating and hot water supply or water rates.

Rent Arrears

Rent arrears that tenants owe to Tower Hamlets Council at the point of transfer may be passed onto THCH for them to collect. Tenants will still be required to pay any money they owe to Tower Hamlets if the transfer takes place.

Getting a Transfer

If Mansford Estate transfers to THCH tenants will retain the right to transfer to another property of THCH or the Council or another Housing Association owned property.

1. Internal transfers to another property on or off the estates owned by THCH or The Council.
2. Mutual Exchange. Tenants will retain the right to a mutual exchange (including to The Council as well).
3. Housing Organisations Mobility and Exchange Scheme (H.O.M.E.S.). Tenants would still be able to apply for a property in any Housing Association or Local Authority through the national mobility scheme.

Tenant Participation

Council tenants and leaseholders currently have the legal right to look into the possibility of setting up a Tenant Management Organisation (TMO) through their Right to Manage, and provided that the rules are followed you are entitled to funding and professional support.

The Right to Manage does not automatically apply to Housing Association residents. In the Formal Consultation Document it says that THCH will consider supporting residents if they want to get more involved in the management of their block.

THCH are not necessarily committed to giving any financial support to a residents’ group that wants to explore tenant management. However, they do have a policy of supporting tenant involvement through their in-house Community Development team.

Refurbishing Mansford Estate



The main reason that the Council is proposing the transfer is that it will lead to substantial repairs and improvements to the properties in Mansford Estate. The Council would not be able to fund such works from within its existing available resources.

The proposed works include:

- New kitchens and bathrooms to tenanted homes
- Installing or improving central heating to tenanted homes
- Replacing old windows with double glazing
- Rewiring where required
- Providing secure entrances and improved communal parts
- Roof repairs and renewal
- Environmental works including landscaping and improved parking arrangements. This is subject to additional funding from the proposed new build on local sites.

Full details of the proposed works are in section 3 of the Formal Consultation Document.

It is worth remembering that what needs to be done may differ across the estate, and following transfer, further comprehensive consultation would take place to work out the details.

The works are intended to ensure that the properties will be in a good condition for the next thirty years.

Some of the problems have arisen because Mansford Estate has not been adequately maintained over the years. The THCH Business Plan includes allowances for regular programmes of maintenance.

THCH would also carry out routine repairs to your home and will have a Priority Repairs System, so that you will know how long repairs to your home would take and what standards to expect.

Community and Economic Regeneration

THCH proposes to bring social and economic benefits to Mansford Estate through using local labour in the redevelopment programme, and investigating improvements to youth facilities.

Leaseholders

Leaseholders will get an advisory vote in the independent ballot that the Council plans to hold in September 2005. Their votes will be counted separately from the tenants' ballot. The results of these ballots will be passed onto the Secretary of State who will consider them.

If the transfer happens, leaseholders would still own their homes. However the freehold of their building will pass to THCH. Unlike tenants, leaseholders have individual contracts with the Council whose terms cannot be changed.

Leaseholders will continue to have virtually all the legal rights and responsibilities they currently have, while THCH will take on the legal rights and responsibilities the Council currently has. Because THCH has Charitable Status, there are two rights that leaseholders will lose. These are Collective Enfranchisement and Lease Extension.

However THCH has agreed to contractually commit to lease extension and will consider applications for Collective Enfranchisement, taking into account how this would impact on tenants in that particular block and the proposed works.

Outline details are in Section 3.9 of the Leaseholder Document. Further details on these schemes can be obtained by contacting THCH on 020 7780 3092.

Leaseholders have been sent a separate document by the Council outlining what the Council and THCH are proposing. Important factors for leaseholders to consider include:

Paying service charges. THCH would be responsible for setting and collecting these. You currently pay the Council and queries are dealt with centrally.

Service Charge costs. As with the Council THCH would be obliged to bill you only for the services that you are legally liable for and the bill must reflect the cost incurred by the landlord. However, the landlord can add an administration charge.

Currently THCH Leaseholder Service Charges are 15% cheaper than the Council.

THCH will employ dedicated staff to administer service charges and to deal with leaseholders queries.

Major works charge. THCH will charge leaseholders for works to their block and estate where these are chargeable within the terms of individual leases. Improvement works such as landscaping, building new playgrounds, bin stores and car-parking bays will not be chargeable to leaseholders.

Leaseholders who have installed their own windows will not be charged any costs relating to window renewal in their block, if their installation is of an acceptable standard. The exact charges to individual leaseholders will depend on the nature of the works carried out around the leaseholder's home following post-ballot consultation.

THCH will be offering a variety of options for leaseholders to pay their share of repayment for major works charges. They will also offer the option of deferred payment through a charge against the property, which would mean the charges would be repaid when the property is sold.

Free advice on the proposals

If you have any questions about the proposals please call us on 0500 295 999.

F.I.R.S.T. CALL can come and visit you at home to discuss the proposals.

Remember that this is your chance to tell the Council what you think about its ideas for Mansford Estate.

The Council has organised a number of public meetings to discuss its proposals, details of which were included with the Formal Consultation Document.

After the end of the consultation period, the Council will send you a second document detailing any amendments that they have made to the document as a result of representations from tenants and leaseholders. You will then be asked to vote on the proposals in September 2005.

If you would like to discuss the Council's proposals on a one-to-one basis with to your Tenants' Friend, we can arrange to visit you at home. Please call Mike Tilcock or Roman Gawdiak on freephone 0500 295 999.

Albanian

Nese ju ose dikush tjetër qe ju njihni deshiron te kete kete fletushke te perkthyer ose do te deshironte qe ne te vijme ne takim me nje perkthyes, ju lutemi te na telefononi me pare. Mund te telefononi ne numrin PA PAGESE 0500-295999.

Arabic

مترجم، إذا كنت أنت أو أي شخص آخر تعرفه في حاجة إلى الحصول الهاتف المجاني على هذه النشرة مترجمة أو ترغب في زيارتنا بحضور الرجاء الاتصال هاتفياً أولاً على رقم 0500 295999

Bengali

যদি আপনার বা আপনি জানেন এই রকম একজনের এই নিউজলেটারটা (চিঠির মাধ্যমে সংবাদ) অনুবাদ করানোর দরকার হয় অথবা একজন দোস্তাতীকে সঙ্গে নিয়ে আপনি বা তিনি আমাদের কাছে আসতে চান তাহলে দয়া করে এফ -আই-আর -এস -টি কে দ্বিফোনে টেলিফোন করুন: FIRST FREEPHONE 0500 295999.

Chinese

如果你或你知道的任何人士需要翻譯這份通訊 或想我們與一位翻譯員到訪，請致電 FIRST Call 的免費電話 0500 295999

Portuguese

Se você ou qualquer outra pessoa que conheça precisa deste boletim traduzido ou gostaria da nossa visita com uma intérprete, ligue FIRST CALL 0500 295999 (chamada grátis)

Somali

hadii adiga ama qof kale u baahan yahay in wargeyskaan lagu turjumo ama aad rabto in uu ku yimaado ama aad dalbado turjubaan fadalan nagala soo xiriir taleefoonkan oo ah mid lacaga la'aan ah 0500 295999.

Spanish

Si usted o alguien que usted conoce necesita la traducción de este boletín informativo, o necesita que le visitemos acompañados de un/a intérprete, le rogamos contacte a FIRST al número gratuito 0500 295999

Turkish

Sizin veya bir tanıdığınızın bu gazetenin çevirisini ya da bir tercümanla gelip sizinle görüşmemizi istemesi halinde ÜCRETSİZ TELEFON 0500 295 999'dan FIRST Call'ı aramanız rica olunur.

Urdu

سے ہیں ان کو اس نیوز لیٹر کا ترجمہ درکار ہے یا چاہتے ہیں کہ ہم ترجمان (انٹریٹر) کے ساتھ (FIRST Call) کو 0500 295 999 پر مفت فون کریں۔ اگر آپ یا کوئی اور فرد جسے آپ جانتے ہیں وہ اس کے ساتھ فرسٹ کال



F.I.R.S.T. CALL
HOUSING CONSULTANTS

F.I.R.S.T. CALL Housing Consultants Ltd.

Prospect House 2 Prince George's Road London SW19 2PX

Tel: (020) 8296 6500 Fax: (020) 8296 6550

E-mail: enquiries@first-call-housing.com

Website: www.first-call-housing.com



প্রস্তাবনার বিষয়ে আপনার স্বাধীন নির্দেশনা

ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট
প্রস্তাবের বিষয়ে
স্বাধীন নির্দেশনা



F.I.R.S.T. CALL
HOUSING CONSULTANTS

প্রশ্ন	সংক্ষিপ্ত উত্তর
আমি কোথায় স্বাধীন পরামর্শ পাব?	ফাস্ট কল এর কারো সাথে যোগাযোগ করতে চাইলে অনুগ্রহ করে ফ্রি ফোনে 0500 295 999 নম্বরে ফোন করে মাইক টিলকক বা রোমান গডিয়াককে চাইবেন।
ভোট কিভাবে হবে?	ইলেকটোরাল রিফর্ম ব্যালোট সার্ভিসগুলি ভোট পরিচালনা করবে যা 2005 এর সেক্টম্বরে আয়োজন করার জন্য পরিকল্পনা করা হয়েছে।
টেন্যান্টরা হ্যাঁ সূচক ভোট দিলে কি হবে?	যদি অধিকাংশ টেন্যান্ট প্রস্তাবের পক্ষে ভোট দেয় তাহলে আপনার বাসগৃহ টিএইচসিএইচ - এ স্থানান্তরিত হবে। তারপর পরবর্তী তিন বছর ধরে এস্টেট উন্নত করা হবে যা ফরমাল কনসালটেশন ডকুমেন্টের 3 নং সেকশনে বর্ণনা করা আছে।
টেন্যান্টরা না সূচক ভোট দিলে কি হবে?	যদি অধিকাংশ টেন্যান্ট প্রস্তাবের বিপক্ষে ভোট দেয় তাহলে আপনি টাওয়ার হ্যামলেটস কাউন্সিলের একজন টেন্যান্ট হিসাবেই থাকবেন। শুধুমাত্র কাউন্সিলই ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের ব্যপক- রূপান্তরিত কর্মসূচি সম্পাদন করতে পারবে।
প্রস্তাবিত কার্যক্রমগুলি কি কি?	নতুন রান্নাঘর, গোসলখানা (শুধুমাত্র ভাড়া দেওয়া বাসগৃহের জন্য), নতুন করে বিদ্যুতের তার লাগানো, সেন্ট্রাল হিটিং ব্যবস্থা, রিফিউজ ডিসপোজার এবং জানালা লাগানোসহ ব্লকের উন্নতি করা হবে, তাছাড়া এস্টেটের পারিপার্শ্বিক উন্নয়নও করা হবে।
ভাড়ার বিষয়ে কি হবে?	স্থানান্তর বাস্তবায়ন হোক বা না হোক 2012 সাল পর্যন্ত মুদ্রাস্ফীতি +1/2% এর সাথে £2-00 পাউন্ড যোগ করে ভাড়া সীমিত রাখা হবে। একটি সার্ভিস চার্জ প্রদানের ব্যবস্থাও থাকবে। কাউন্সিল এবং আরএসএল (RSL) -এর ভাড়া গর্ভণমেন্ট পলিসি দ্বারা নির্ধারিত এবং ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট স্থানান্তরিত হোক বা না হোক তা প্রয়োগ করা হয়।
টেন্যান্সি চুক্তির কি হবে?	আপনি একটি নতুন অ্যাসিউরড টেন্যান্সি পাবেন। আপনার অধিকারসমূহ অধিকাংশ ক্ষেত্রে একই থাকবে। বিস্তারিত জানার জন্য এর ভিতরের পৃষ্ঠা এবং চেকলিস্ট দেখুন।
আমার রাই টু বাই কি হবে?	আপনার এই অধিকার থাকবে (যেমন সংরক্ষিত রাইট টু বাই অধিকার)
এস্টেট কিভাবে ব্যবস্থাপনা করা হবে?	টিইচসিএইচ -এর স্থানীয় ভিত্তিক একটি ব্যবস্থাপনা টিম থাকবে। এই টিম এরিয়া রেসিডেন্টস্ বোর্ডকে সবকিছু জানাবে।
হাউজিং বেনিফিটের বিষয়ে আমার অধিকার কি হবে?	আপনি যখন আপনার আবেদনপত্র নবায়ন করবেন তখন তা একইভাবে মূল্যায়ন করা হবে। স্থানান্তর আপনার অধিকারকে প্রভাবিত করবে না।
আমি কি তখনও স্থানান্তর হতে পারব?	হ্যাঁ। বিভিন্ন উপায়ে আপনি স্থানান্তরিত হতে পারবেন।
আমার কি তখনও রাই টু ম্যানেজ থাকবে?	না। বাসিন্দাদের সাথে তাদের এরিয়া রেসিডেন্ট বোর্ডের মাধ্যমে আলোচনা করা হবে। যাইহোক যদি টেন্যান্ট ম্যানেজমেন্ট বিষয়ে প্রস্তাব করা হয়ে থাকে তাহলে টিএইচসিএইচ এটা সমর্থন করবে।
যাদের নিজস্ব বাড়ি আছে তাদের কি হবে?	লীজহোল্ডারদের তাদের নিজস্ব আলোচনার বিষয় এবং অ্যাডভাইজারি ব্যালোট আছে। সিকিউর টেন্যান্টদের ভোটে স্থানান্তরের সিদ্ধান্ত গৃহীত হবে কিন্তু কোন স্থানান্তরকে অনুমোদন দেয়া হবে কি না সে সিদ্ধান্ত গ্রহণের সময় ডেপুটি প্রাইম মিনিষ্টারের অফিস (ODPM) লীজহোল্ডারদের ভোটকে বিবেচনা করবেন।
আমি কিভাবে নিশ্চিত হব যে টিএইচসিএইচ তাদের প্রতিশ্রুতি রক্ষা করবে?	যদি টিএইচসিএইচ চুক্তি রক্ষা করতে ব্যর্থ হয় তাহলে তার অর্থ হবে টাওয়ার হ্যামলেটস কাউন্সিলের সাথে চুক্তি ভঙ্গ করা এবং কাউন্সিল প্রয়োজনে এর বিরুদ্ধে কোর্টের মাধ্যমে পদক্ষেপ গ্রহণ করবে। তাছাড়া হাউজিং কর্পোরেশন টিএইচসিএইচকে পর্যবেক্ষণও করবে। টিএইচসিএইচ এর মেইন বোর্ডে আবাসিক সদস্যরাও (একজন লীজহোল্ডারসহ) থাকবে।

পূর্বকথা

আপনার স্বাধীন অ্যাডভাইজার হিসাবে কাজ করার জন্য ফাস্ট কল (F.I.R.S.T. CALL) ২০০৪ সালের জুলাই মাসে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের এস্টেট স্টিয়ারিং গ্রুপের সদস্যদের দ্বারা নির্বাচিত হয়েছিল। ফাস্ট কলের ভূমিকা হল ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটকে টাওয়ার হ্যামলেট কমিউনিটি হাউজিং (THCH) নামে একটি রেজিস্টার সোশ্যাল ল্যান্ডলর্ডে (RSL) স্থানান্তরের প্রস্তাবনা সম্বন্ধে আপনাকে স্বাধীন উপদেশ এবং তথ্য সরবরাহ করা, যা (কণ্ডউণ্ড) স্থানীয় ভিত্তিক একটি হাউজিং এ্যাসোসিয়েশান।

আমাদেরকে নিয়োগ দানের পর থেকেই আমরা বাসিন্দাদেরকে টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল এবং টিএইচসিএইচ এর সাথে আলোচনা করতে সহযোগিতা করেছি এবং আপনাদেরকে ভাল কিছু প্রস্তাব করা হয়েছে তা নিশ্চিত করতে আপনাদের পক্ষে কাজ করে যাচ্ছি। আপনার অধিকার এবং টিএইচসিএইচ ও টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিলের বাধ্যবাধকতাসমূহ ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টে এবং এর সাথে সংযুক্ত ডকুমেন্টে বর্ণনা করা আছে। স্থানান্তরের প্রস্তাবনা সম্বন্ধে বাসিন্দাদেরকে জানানোর জন্য আমরা আউটরিচ সেশানের আয়োজন করেছি এবং তাদের সাথে মিলিত হয়েছি। আমরা গুরুত্বপূর্ণ বিষয়ের উপর সংক্ষিপ্ত আলোচনার নোট প্রকাশ করেছি এবং ইএসজি'র (ESG) সকল আলোচনা সভায় অংশগ্রহণ করেছি।

আমরা পরিকল্পনা সভায় (ডিজাইন) এবং ওপেন সেশানে অংশ নিয়েছি যেখানে প্রস্তাবিত কার্যক্রমগুলি ছিল মূল আলোচনার বিষয়। বাসিন্দাদেরকে সর্বশেষ খবর অবগত রাখতে আমরা নিউজলেটারও প্রকাশ করেছি। টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিলের ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টের তথ্য আপনাকে জানানোর জন্য এই ডকুমেন্ট প্রকাশ করা হয়েছে।

এই গাইডিটি ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টের পরিবর্তে তৈরি করা হয় নাই, যা আপনি খুব মনোযোগ সহকারে পড়বেন।

কাউন্সিল 2005 এর সেপ্টেম্বরে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটে সকল টেন্যান্ট এবং লীজহোল্ডারদের গোপন ভোট আয়োজন করার পরিকল্পনা করেছে। আপনি টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিলের সাথে থাকবেন নাকি টাওয়ার হ্যামলেটস্ কমিউনিটি হাউজিং -এ স্থানান্তর হবেন এই ভোট তার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করতে সুযোগ প্রদান করবে।

ফাস্ট কল (F.I.R.S.T CALL)

প্রস্তাবিত স্থানান্তর কার্যক্রমে আপনার মৌলিক অধিকারসমূহ সংরক্ষণ করার জন্য ফাস্ট কল বাসিন্দাদের পক্ষে এবং এস্টেট স্টিয়ারিং গ্রুপকে সাথে নিয়ে টিএইচসিএইচ এবং টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিলের সাথে আলোচনা করেছে। আপনার অধিকারসমূহ এবং আপনার প্রতি টিএইচসিএইচ এবং কাউন্সিলের বাধ্যবাধকতাসমূহ ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টে এবং এর পরিশিষ্টে বর্ণনা করা আছে।

আপনি যদি চান ফাস্ট কল থেকে কেউ আপনার বাসায় গিয়ে প্রস্তাবিত স্থানান্তর সম্পর্কে পরামর্শ করুক অথবা এই গাইড সম্বন্ধে বা ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্ট সম্বন্ধে যদি আপনার কিছু জানার থাকে তাহলে অনুগ্রহ করে আমাদেরকে ফ্রি ফোনে 0500 295 999 নম্বরে ফোন করুন।

আপনি যখন কল করবেন তখন অনুগ্রহ করে রেসিডেন্টস অ্যাডভাইজার মাইক টিলকক বা রোমান গডিয়াককে চাইবেন।

কাউন্সিল

আপনি কাউন্সিলকেও তাদের পরিকল্পনা সম্বন্ধে জানতে চাইতে পারেন। আপনি যদি কোন কাউন্সিল অফিসারের সাথে কথা বলতে চান তাহলে অনুগ্রহ করে 0800 783 6845 নম্বরে ফোন করে গ্লোরিয়া প্রেসকড অথবা আসাদ জামানকে চাইবেন।

টিএইচসিএইচ

আপনি যদি টিএইচসিএইচ এর কারো সাথে কথা বলতে চান তাহলে অনুগ্রহ করে 020 7780 3092 নম্বরে ফোন করে কম্পটন গুসটেভ বা পিটার এক্সটনকে চাইবেন।

আপনি কি ভাবছেন? আপনার কোন বক্তব্য থাকলে জানান। রবিবার ৪ সেপ্টেম্বর ২০০৫ এর মধ্যে কাউন্সিলকে আপনার মতামত জানান।

প্রস্তাবিত স্থানান্তর সম্বন্ধে আপনি কি ভাবছেন কাউন্সিল তা চানতে চায়। আপনার যদি কোন অভিমত থাকে তাহলে ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টের সাথে সংযুক্ত উত্তর জানানোর ফরমে তা লিখুন।

কাউন্সিলের প্রস্তাব

টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল টেন্যান্ট এবং লীজহোল্ডারদের পৃথক ভোটের ভিত্তিতে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের মালিকানা টাওয়ার হ্যামলেটস্ কমিউনিটি হাউজিং (THCH) -এ স্থানান্তরের প্রস্তাব করছে। স্থানান্তর হলে টিএইচসিএইচ এস্টেটের খরচের জন্য প্রায় £18.5 মিলিয়ন পাউন্ড সংগ্রহ করবে - যার অধিকাংশই আর্থিক প্রতিষ্ঠান (যেমন ব্যাংক) থেকে ঋণ করা হবে। যদি ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট স্থানান্তর হয় তাহলেই কেবল এই টাকা পাওয়া যাবে, কেননা কাউন্সিলের ক্ষেত্রে ঋণের উপর পৃথক নিয়ম প্রয়োগ করা হয়।

ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের সিকিউর অথবা ইন্ট্রোডাক্টরি টেন্যান্টদের প্রত্যেককে এক কপি করে ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্ট (অফার ডকুমেন্ট হিসাবেও প্রেরিত) দেয়া হবে। লীজহোল্ডাররা একটি পৃথক লীজহোল্ডার কনসালটেশান ডকুমেন্ট পাবে। যদি অধিকাংশ টেন্যান্ট প্রস্তাবের পক্ষে ভোট দেয় তাহলে টিএইচসিএইচ কি কি কাজ করবে এই ডকুমেন্টগুলিতে তার পরিকল্পনা করা হয়েছে।

গভর্নমেন্টের ডিসেন্ট হোমস্ স্ট্যান্ডার্ড এর মান অর্জন করতে টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল হাউজিং চয়েস প্রোগ্রাম চালু করেছে। বারার সমস্ত টেন্যান্টদেরকে তাদের এস্টেট এবং তাদের বাসগৃহের ভবিষ্যৎ মালিকানা সম্পর্কে জিজ্ঞাসা করা হয়েছিল, কারণ তাদের বাসগৃহ ডিসেন্ট হোমস্ স্ট্যান্ডার্ড এর মানসম্পন্ন করার জন্য যে অর্থের প্রয়োজন কাউন্সিলের তা নাই। এই প্রক্রিয়া চালিয়ে যাবার জন্য প্রত্যেক এস্টেটে একটি করে এস্টেট স্ট্রিয়ারিং গ্রুপ (ESG) গঠন করা হয়েছিল। ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট এবং হাউজিং সার্ভিসের উন্নয়ন পরিকল্পনা অনুযায়ী কাজ করার জন্য ম্যানস্ফোর্ড ইএসজি টিএইচসিএইচ কে একটি শক্তিশালী সহযোগী ল্যান্ডলর্ড হিসাবে নির্বাচন করেছে।

টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল ঘোষণা দিয়েছে যে যদি অধিকাংশ টেন্যান্ট স্থানান্তরের বিপক্ষে ভোট দেয় তাহলে তারা ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের জন্য শুধুমাত্র অল্প পরিমাণ কাজের দায়িত্ব নিতে পারবে। ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের উন্নয়নের জন্য কাউন্সিল তার পরিকল্পনার আনুষ্ঠানিক নোটিশ আপনাকে প্রদান করতে আইনগতভাবে বাধ্য। আপনি কাউন্সিল থেকে যে ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্ট পাবেন তার মধ্যে এই নোটিশ অন্তর্ভুক্ত থাকবে।

আপনি যদি ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্ট না পেয়ে থাকেন তাহলে অনুগ্রহ করে কাউন্সিল অফিসে
0800 783 6845 নম্বরে ফোন করুন।

এখানে ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টের সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ অংশের কিছু সংক্ষিপ্ত বর্ণনা দেয়া হল। এটা কনসালটেশান ডকুমেন্টের বিকল্প হিসাবে তৈরী করা হয় নাই, যা আপনি মনোযোগের সাথে পড়বেন।

ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টে যে সকল বিষয়ের বিস্তারিত তথ্য দেয়া আছে তা হল:

- কাউন্সিল কেন স্থানান্তরের প্রস্তাব করছে
- আপনার প্রস্তাবিত নতুন ল্যান্ডলর্ড টাওয়ার হ্যামলেটস্ কমিউনিটি হাউজিং সম্পর্কে তথ্য
- নতুন টেন্যান্সি চুক্তি যা আপনাকে প্রস্তাব করা হয়েছে
- ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের পরিকল্পিত পুনর্উন্নয়ন কার্যক্রম
- কাউন্সিলের পরিকল্পনা সম্পর্কে আপনি কি ভাবছেন তা কাউন্সিলকে জানানোর উপায়
- যদি স্থানান্তর বাস্তবায়ন না হয় তাহলে কাউন্সিল কি করবে।

ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টে যা বর্ণনা করা হয়েছে সে সম্পর্কে আপনার মতামত রবিবার ৪ সেপ্টেম্বর ২০০৫ এর মধ্যে কাউন্সিলকে জানাতে হবে।

কাউন্সিল তারপর সিদ্ধান্ত নেবে যা কিছু প্রস্তাব করা হয়েছে তার কোন পরিবর্তন করতে হবে কিনা এবং স্থানান্তর হবে কিনা তার উপর ভোটের আয়োজন করবে।

সম্প্রতি 2005 এর সেপ্টেম্বরে ভোট আয়োজন করার পরিকল্পনা করা হয়েছে।

ভোটের নিয়ম হল, ভোটে অংশগ্রহণ করা টেন্যান্টদের অধিকাংশ যদি স্থানান্তরের পক্ষে ভোট দেয় তাহলেই শুধুমাত্র টিএইচসিএইচ -এ স্থানান্তর বাস্তবায়িত হবে।

গোপন ভোট এবং গভর্নমেন্টের অনুমোদনের ভিত্তিতে

টিএইচসিএইচ -এ স্থানান্তরের কাজ 2006 এর মার্চ মাসে সম্পন্ন হবে।

স্থানান্তরের পর প্রথম তিন বছরের মধ্যে পুনর্উন্নয়নের কাজ সম্পন্ন করার পরিকল্পনা করা হয়েছে।



আমাদের ল্যান্ডলর্ড কে হবে?

ভোটে অংশগ্রহণকারীদের অধিকাংশ স্থানান্তরের পক্ষে ভোট দিলে আপনার নতুন ল্যান্ডলর্ড হবে টাওয়ার হ্যামলেটস্ কমিউনিটি হাউজিং (THCH)।

টাওয়ার হ্যামলেটস্ কমিউনিটি হাউজিং (THCH) 18 সদস্যের একটি মেইন বোর্ড দ্বারা পরিচালিত হয়, বোর্ডে অন্তর্ভুক্ত থাকে:

- বাসিন্দাদের দ্বারা নির্বাচিত 6 জন আবাসিক প্রতিনিধি (5 জন টেন্যান্ট এবং 1 জন লীজহোল্ডার)
- কাউন্সিল কর্তৃক মনোনিত 6 জন প্রতিনিধি
- টিএইচসিএইচ কর্তৃক মনোনিত 6 জন স্বাধীন প্রতিনিধি

যদি ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট স্থানান্তর হয় তাহলে সকল টেন্যান্টদের জন্য একটি অভিন্ন টেন্যান্সি চুক্তি থাকবে। লোকাল অফিস থেকে একটি লোকাল স্টাফ টিম এস্টেট ব্যবস্থাপনার কাজ পরিচালনা করবে এবং বাসিন্দা ও স্বাধীন প্রতিনিধিদের দ্বারা গঠিত এরিয়া বোর্ডের কাছে তা গ্রহণযোগ্য হতে হবে।

এস্টেটের সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা পর্যবেক্ষনের জন্য এবং প্রস্তাবিত উন্নয়নের কাজ সফল হয়েছে তা নিশ্চিত করার জন্য এরিয়া বোর্ড দায়ী থাকবে।

নতুন টেন্যান্সিসমূহ

নতুন টেন্যান্সিসমূহ

যদি টেন্যান্টরা পক্ষে ভোট দেয় এবং টিএইচসিএইচ -এ স্থানান্তর সম্পন্ন হয় তাহলে সকল টেন্যান্টকে একটি নতুন টেন্যান্সি চুক্তি দেয়া হবে।

এই মুহূর্তে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের প্রায় সকল কাউন্সিল টেন্যান্টদের একই ধরনের টেন্যান্সি রয়েছে যাকে সিকিউর টেন্যান্সি বলা হয় (অতি সম্প্রতি কিছু টেন্যান্ট ইনট্রোডাক্টরি টেন্যান্সি পেয়েছে)।

টিএইচসিএইচ আইনগতভাবে টেন্যান্টদেরকে সিকিউর টেন্যান্সি দিতে পারে না। এর পরিবর্তে তারা যে ধরনের টেন্যান্সি প্রস্তাব করছে তাকে অ্যাসিউরড টেন্যান্সি বলে। এই দুই টেন্যান্সি চুক্তির মধ্যে বেশ কিছু পার্থক্য রয়েছে যেহেতু পার্লামেন্টের পৃথক আইনের মাধ্যমে এগুলি তৈরী করা হয়েছে।

বর্তমানে আপনার যে সিকিউর টেন্যান্সি আছে তা টাওয়ার হ্যামলেটের অন্যান্য সকল সিকিউর টেন্যান্সির মত একই এবং আপনাকে দেওয়া অধিকারসমূহ পার্লামেন্টের আইন দ্বারা সংরক্ষিত।

কাউন্সিলের চুক্তিতে আপনার যে সকল অধিকার আছে সেই একই ধরনের অধিকার সম্বলিত একটি অ্যাসিউরড টেন্যান্সি চুক্তি সম্পন্ন করতে টিএইচসিএইচ সম্মত হয়েছে। আপনাকে দেয়া অধিকারগুলির একটি অংশ পার্লামেন্টের আইন দ্বারা সংরক্ষিত

হবে এবং বাকি অংশ সংরক্ষিত হবে টিএইচসিএইচ এর সাথে আপনার যে চুক্তি হবে তার দ্বারা – অর্থাৎ আপনার টেন্যান্সি চুক্তির দ্বারা। সিকিউর এবং ইন্ট্রোডাক্টরি টেন্যান্ট উভয়কেই টিএইচসিএইচ একই ধরনের অ্যাসিউরড টেন্যান্সি চুক্তি প্রস্তাব করবে।

নতুন টেন্যান্সি চুক্তি হবে একটি আইনগত বাধ্যবাধতামূলক চুক্তি। তাছাড়া এটা গুরুত্বপূর্ণ কারণ আপনি নতুন টেন্যান্সি এবং বর্তমান টেন্যান্সির মধ্যে যে কোন পার্থক্য সম্বন্ধে অবগত আছেন। ফাস্ট কলের সহযোগিতায় নতুন টেন্যান্সি চুক্তির শর্তাবলী কাউন্সিল এবং টিএইচসিএইচ এর মাধ্যমে একত্রে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের ইএসজি'র সাথে যৌথভাবে সম্পাদন করা হয়েছে। অধিকাংশ হাউজিং এ্যাসোসিয়েশানের দেয়া অধিকারগুলির চেয়ে অধিকতর শক্তিশালী অধিকার টেন্যান্টদেরকে প্রস্তাব করা হয়েছে এই চুক্তিতে। উদাহরণস্বরূপ, কাউন্সিলের সাথে থাকা আপনার উচ্ছেদ প্রতিহত করার যে চুক্তি আছে সেই একই ধরনের অধিকার আপনি পাবেন।

যাইহোক, আপনার বর্তমান টেন্যান্সি চুক্তির তুলনায় নতুন চুক্তিতে খুবই অল্প সংখ্যক পার্থক্য আছে।

আপনার অধিকারসমূহের তুলনা

অধিকারসমূহ	সিকিউর কাউন্সিল টেন্যান্ট	অ্যাসিউরড টিএইচসিএইচ টেন্যান্ট
মেরামতের অধিকার	✓	✓
আপনার বাসগৃহের কোন অংশ সাবলেট দেয়ার অধিকার (অনুমতিক্রমে)	✓	✓
বাসগৃহ বিনিময় করার অধিকার (অনুমতিক্রমে)	✓	✓
হাউজিং ব্যবস্থাপনার উপর আলোচনা করার অধিকার	✓	✓
কোর্টের আদেশ ছাড়া উচ্ছেদ না হওয়ার অধিকার	✓	✓
নিয়োগের অধিকার	✓	✓
উত্তরাধিকারের অধিকার	✓	✓ স্থানান্তরের প্রাধান্য অনুসারে যে কোন উত্তরাধিকারকে অগ্রাহ্য করা।
হ্রাসকৃত মূল্যে আপনার বাসগৃহ ক্রয়ের অধিকার	✓	✓ আপনার যদি বর্তমানে ক্রয়ের অধিকার থেকে থাকে তাহলে আপনি টিএইচসিএইচ -এর একজন টেন্যান্টের মত সংরক্ষিত ক্রয় অধিকার পাবেন এবং মূল্য হ্রাস করার কাজ একই পদ্ধতিতে সম্পন্ন করা হবে।
সম্পত্তি অর্জনের অধিকার	✗	✓ বাড়তি অধিকার। এটাকে সংরক্ষিত ক্রয় অধিকারের সাথে সংযুক্ত করা হবে না।
পরিচালনা করার অধিকার	✓	✗ একটি টেন্যান্ট ম্যানেজমেন্ট অর্গানাইজেশান গঠন করার মাধ্যমে আপনার ঘরের ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব গ্রহণের বৈধ অধিকার বর্তমানে আপনার আছে। টিএইচসিএইচ এর টেন্যান্ট হিসাবে আপনার এই অধিকার থাকবে না। কিন্তু টেন্যান্ট ম্যানেজমেন্ট প্রস্তাবকে টিএইচসিএইচ ইতিবাচক সমর্থন দেবে।
আপনার কাউন্সিল টেন্যান্সি চুক্তি টাওয়ার হ্যামলেটস কাউন্সিলের অন্যান্য টেন্যান্টদেরকে দেয়া টেন্যান্সির অনুরূপ। আপনার একক সম্মতি ছাড়া কাউন্সিল আপনার টেন্যান্সির শর্তাবলী পরিবর্তন করতে পারে।	✓	★ টিএইচসিএইচ -এর একজন টেন্যান্ট হিসাবে এই ধরনের টেন্যান্সির শর্তাবলী শুধুমাত্র পরিবর্তন হতে পারে যদি আপনি (এবং টিএইচসিএইচ) লিখিতভাবে পরিবর্তন করতে সম্মত হন।

নির্দেশক: ✓ = একই ধরনের অধিকার ✗ = হারানো অধিকার ★ = নতুন অধিকার

ভাড়া এবং সার্ভিসসমূহ

সম্প্রতি টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল সেন্ট্রাল গভর্নমেন্টের নির্ধারিত নির্দেশাবলী অনুযায়ী আপনার ভাড়া ধার্য করেছে। কাউন্সিল এবং হাউজিং এ্যাসোসিয়েশন উভয় সেক্টরের ভাড়া সাধারণভাবে অবশ্যই এক হবে এই লক্ষ্যে 'ভাড়ার লক্ষ্যমাত্রা' নির্ধারণের জন্য সেন্ট্রাল গভর্নমেন্ট পরিকল্পনা প্রবর্তন করেছে।

কাউন্সিল এবং হাউজিং এ্যাসোসিয়েশন 2012 সালের মধ্যে লক্ষ্যমাত্রা অর্জন না হওয়া পর্যন্ত মুদ্রাস্ফীতি যোগ 0.5% এর সাথে £12 পাউন্ড যোগ করে সপ্তাহে ভাড়া বৃদ্ধির নিয়ম অনুসরণ করবে।

যদি স্থানান্তরের কাজ বাস্তবায়ন হয় তাহলে টিএইচসিএইচ এর 30 বছরের বিজনেস প্ল্যান অনুসারে মুদ্রাস্ফীতি যোগ 0.5% হারে ভাড়া বৃদ্ধি হবে। যাইহোক, যদি বাড়তি সার্ভিস প্রদান করা হয় এবং টেন্যান্টেরা সম্মতি প্রদান করে তাহলে ভাড়ার সাথে অতিরিক্ত সাপ্তাহিক চার্জ যোগ করা হবে।

স্থানান্তর বাস্তবায়ন হওয়ার কার্যক্রমে টেন্যান্ট সার্ভিসের চার্জ প্রবর্তন করার প্রস্তাবনার উপরে বাসিন্দা এবং টেন্যান্টদের সাথে আলোচনা করবে।

সার্ভিস চার্জসমূহ

আপনার মোট ভাড়ার মধ্যে এস্টেটের যে সব এলাকা সবাই ব্যবহার করে সে সকল এলাকা পরিষ্কার এবং রক্ষণাবেক্ষণে আপনার অবদান কতটুকু তা আলাদাভাবে সনাক্ত করতে টিএইচসিএইচ প্রস্তাব করেছে। সার্ভিস চার্জের একটি আইটেম হিসাবে এইগুলি আপনার ভাড়ার মধ্যে সনাক্ত করা হবে যেখানে টিএইচসিএইচ এর দায়ী করা খরচের উপর ভিত্তি করে আপনার চার্জ ধার্য করা হবে। এগুলি বার্ষিক মুদ্রাস্ফীতি যোগ 0.5% হারের চেয়ে অতিরিক্ত বৃদ্ধি করা হবে না। যদি স্থানান্তর বাস্তবায়িত হয় তাহলে টিএইচসিএইচ বাসিন্দাদের সাথে তাদের 'টেন্যান্ট সার্ভিস চার্জ' চালু করার প্রস্তাব নিয়ে আলোচনা করবে। সম্প্রতি কাউন্সিল পানি বিষয়ক কোম্পানীর পক্ষে আপনার পানি এবং পয়ঃনিষ্কাশন বিলের টাকা সংগ্রহ করেছে। যদি স্থানান্তর বাস্তবায়ন হয় তাহলেও টিএইচসিএইচ একইভাবে এই কাজ করবে।

হাউজিং বেনিফিট

যদি স্থানান্তর বাস্তবায়ন হয় তাহলে আপনি বর্তমানের মত একইভাবে হাউজিং বেনিফিটের অর্থ দাবী করতে পারবেন। টাওয়ার হ্যামলেটস্ কাউন্সিল হাউজিং বেনিফিট পরিচালনার কাজ চালিয়ে যাবে এবং আপনাকে যে কোন নতুন আবেদন তাদের কাছে করতে হবে। তাপ ব্যবস্থাপনা (হিটিং) এবং গরম পানি সরবরাহ করা বা পানির মূল্য হাউজিং বেনিফিটের অন্তর্ভুক্ত নয়।

বকেয়া ভাড়া

স্থানান্তর হওয়ার সময় টাওয়ার হ্যামলেটের কাছে টেন্যান্টদের যে ভাড়া বকেয়া থাকবে তা সংগ্রহ করার জন্য টিএইচসিএইচ কে

দায়িত্ব দেয়া হবে। যদি স্থানান্তর সম্পন্ন হয় তাহলে টাওয়ার হ্যামলেটের পাওনা বকেয়া টাকা টেন্যান্টদেরকে পরিশোধ করতে হবে।

স্থানান্তর হওয়া

যদি ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট টিএইচসিএইচ -এ স্থানান্তরিত হয় তাহলে টিএইচসিএইচ বা কাউন্সিল বা অন্য কোন হাউজিং এ্যাসোসিয়েশনের মালিকানাধীন সম্পত্তিতে স্থানান্তরিত হওয়ার অধিকার টেন্যান্টদের থাকবে।

1. টিএইচসিএইচ বা কাউন্সিলের মালিকানাধীন এস্টেট বা তার বাইরের কোন সম্পত্তিতে আভ্যন্তরিন স্থানান্তর।
2. আলোচনার মাধ্যমে বিনিময়। টেন্যান্টদের আলোচনার মাধ্যমে বাসগৃহ বিনিময়ের অধিকার থাকবে (কাউন্সিলের মতই বিনিময় করাসহ)।
3. হাউজিং অর্গানাইজেশান মোবাইলিটি এ্যান্ড এক্সচেঞ্জ স্কীম (H.O.M.E.S)। ন্যাশনাল মোবাইলিটি স্কীমের মাধ্যমে যে কোন হাউজিং এ্যাসোসিয়েশন বা লোকাল অথরিটির কাছে বাসগৃহের জন্য আবেদন করার অধিকার টেন্যান্টদের থাকবে।

টেন্যান্টদের অংশগ্রহণ

কাউন্সিলের টেন্যান্ট এবং লীজহোল্ডাররা সম্প্রতি তাদের রাইট টু ম্যানেজের মাধ্যমে একটি টেন্যান্ট ম্যানেজমেন্ট অর্গানাইজেশান (TMO) প্রতিষ্ঠা করার সম্ভাবনা খুঁজে দেখতে আইনগত অধিকার পেয়েছে এবং আইন অনুসরণ করে আপনাকে অর্থায়নের অধিকার এবং পেশাদার সহযোগিতা প্রদান করেছে।

হাউজিং এ্যাসোসিয়েশনের বাসিন্দাদের প্রতি রাইট টু ম্যানেজ সাধারণত প্রয়োগ করা হয় না। ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টে বলা আছে যে টিএইচসিএইচ বাসিন্দাদের সমর্থনকে বিবেচনা করবে যদি তারা তাদের ব্লকের ব্যবস্থাপনার কাজে আরো বেশী করে জড়িত হতে চায়।

টেন্যান্ট ব্যবস্থাপনা পুঞ্জানুপুঞ্জরূপে পরীক্ষা করতে চায় এমন কোন রেসিডেন্টস্ গ্রুপকে যে কোন ধরনের অর্থনৈতিক সহযোগিতা দেওয়ার প্রতিশ্রুতি দিতে টিএইচসিএইচ বাধ্য নয়। যাইহোক, টেন্যান্টদের তাদের ইন-হাউজ কমিউনিটি ডেভেলপমেন্ট টিমের মাধ্যমে সম্পৃক্ত হওয়ার পলিসি আছে।

ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট উন্নত করা

ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট উন্নত করা

কউসিল স্থানান্তরের যে প্রস্তাব করছে তার প্রধান কারণ হল এটা ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের সম্পত্তির ব্যাপক মেরামত এবং উন্নয়ন করবে। কউসিল তার প্রচুর সম্পদের মধ্য থেকে কিছু কিছু কাজের অর্থায়ন করতে পারবে না।

প্রস্তাবিত কাজগুলোর অন্তর্ভুক্ত বিষয়গুলি হল:

- যে সমস্ত বাসগৃহ ভাড়া দেয়া হয় সেখানে রান্নাঘর এবং গোসলখানা তৈরী করা
- যে সমস্ত বাসগৃহ ভাড়া দেয়া হয় সেখানে কেন্দ্রীয় তাপ ব্যবস্থা স্থাপন বা উন্নয়ন করা
- যে সমস্ত বাসগৃহ ভাড়া দেয়া হয় সেখানে পুরাতন জানালার পরিবর্তে ডাবল গ্লেজিং গ্লাস লাগানো
- প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে পুনরায় বৈদ্যুতিক তার বসানো
- নিরাপদ প্রবেশ পথের ব্যবস্থা করা এবং যৌথ এলাকার উন্নতি করা
- ছাদ মেরামত এবং উন্নত করা
- ল্যান্ডস্কেপিংসহ পারিপার্শ্বিক কার্যক্রম এবং উন্নত পার্কিং ব্যবস্থাপনা। লোকাল সাইটে নতুন বাসগৃহ নির্মাণের পরিকল্পনা থেকে বাড়তি অর্থায়নের উপর ভিত্তি করে এগুলি করা হবে।

প্রস্তাবিত কাজের বিস্তারিত তথ্য ফরমাল কনসালটেশান ডকুমেন্টের 3 নং সেকশনে আছে।

এটা মনে রাখা গুরুত্বপূর্ণ যে এস্টেট জুড়ে যে কাজ করা প্রয়োজন তা আলাদা হতে পারে এবং স্থানান্তরের শেষে বিস্তারিত কাজ সম্পন্ন করার জন্য পুনরায় ব্যাপক আলোচনা অনুষ্ঠিত হবে। পরবর্তী তিরিশ বছর ধরে সম্পত্তিগুলি যেন ভাল অবস্থায় থাকে তা নিশ্চিত করতে কার্যক্রমগুলি প্রস্তাব করা হয়েছে। ইতিমধ্যে কিছু সমস্যা সৃষ্টি হয়েছে কারণ ম্যানস্ফোর্ড এস্টেট বিগত বছরগুলিতে যথাযথভাবে সম্পদ রক্ষণাবেক্ষণ করে নাই। টিএইচসিএইচ বিজনেস প্ল্যানে রক্ষণাবেক্ষণের নিয়মিত কর্মসূচির জন্য ভাটা অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

টিএইচসিএইচ আপনার বাসগৃহে একটি রুটিন মেরামত কাজও সম্পাদন করবে এবং আপনি একটি প্রায়োরিটি রিপেয়ারস্ সিস্টেম পাবেন, যাতে করে আপনি জানতে পারবেন আপনার বাসগৃহ মেরামত করতে কত সময় লাগবে এবং কতটা মানসম্পন্ন হয়েছে।

সমাজিক এবং আর্থিক অবস্থা উন্নত করা

পুনর্উন্নয়ন কর্মসূচীতে স্থানীয় শ্রমিক নিয়োগের মাধ্যমে ম্যানস্ফোর্ড এস্টেটের সামাজিক এবং অর্থনৈতিক সুযোগ-সুবিধা বাড়ানোর জন্য এবং যুবকদের সুযোগ-সুবিধার উন্নয়ন পর্যবেক্ষণ করার জন্য টিএইচসিএইচ (THCH) প্রস্তাব করেছে।

লীজহোল্ডারবৃন্দ

লীজহোল্ডাররা স্বাধীন ব্যালটে অ্যাডভাইজারী ভোট দেয়ার সুযোগ পাবে যা 2005 এর সেপ্টেম্বরে আয়োজন করার জন্য কাউন্সিল পরিকল্পনা করছে। তাদের ভোট টেন্যান্টদের ভোট থেকে আলাদা করে গণনা করা হবে। এই সকল ব্যালোটের ফলাফল সেক্রেটারী জেনারেল অব এস্টেট এর কাছে পাঠানো হবে যিনি তাদেরকে বিবেচনা করবেন।

যদি স্থানান্তর বাস্তবায়ন হয় তাহলেও লীজহোল্ডাররা তাদের বাড়ির মালিকানা পাবে। যাইহোক, তাদের বিল্ডিং এর ফিহোল্ড টিএইচসিএইচ এর কাছে হস্তান্তর করা হবে। লীজহোল্ডারদের কাউন্সিলের সাথে আলাদা চুক্তি থাকবে যার শর্তাবলী পরিবর্তন করা হবে না।

কাউন্সিলের বর্তমানের অধিকার এবং দায়িত্বসমূহ টিএইচসিএইচ গ্রহণ করার সময় লীজহোল্ডাররা তাদের বর্তমানে যে সকল আইনগত অধিকার এবং দায়িত্ব আছে তার সবগুলি কার্যকরভাবে পেতে থাকবে। কেননা টিএইচসিএইচ এর একটি চ্যারিটেবল স্ট্যাটাস আছে, দুইটি অধিকার আছে যা লীজহোল্ডাররা হারাতে পারে। এইগুলি হল ভোটাধিকার অর্জন করা এবং লীজ বৃদ্ধি করা। যাইহোক, টিএইচসিএইচ লীজ বাড়ানোর জন্য চুক্তিমূলকভাবে প্রতিশ্রুতি দিতে সম্মত হয়েছে এবং নির্দিষ্ট ব্লকে ও প্রস্তাবিত কর্মক্রমে টেন্যান্টদেরকে কিভাবে একত্রিত করা হবে তা বিবেচনায় ধরে টিএইচসিএইচ ভোটাধিকার অর্জনের আবেদনপত্র বিবেচনা করবে।

বিস্তারিত পরিকল্পনা লীজহোল্ডার ডকুমেন্টের ৩.৯ নং সেকশনে আছে। টিএইচসিএইচ এর সাথে **020 7780 3092** নম্বরে যোগাযোগ করে এই স্কীমের ব্যাপারে আরো বিস্তারিত তথ্য পাওয়া যাবে।

কাউন্সিল এবং টিএইচসিএইচ কি কি কাজের পরিকল্পনা করছে তার একটি নকসা প্রনয়ন করে কাউন্সিল কর্তৃক আলাদা ডকুমেন্ট লীজহোল্ডারদেরকে পাঠানো হয়েছে। লীজহোল্ডারদের জন্য গুরুত্বপূর্ণ বিষয় হল নিম্নলিখিত বিষয়গুলি বিবেচনা করা:

সার্ভিস চার্জসমূহ প্রদান করা। টিএইচসিএইচ এর দায়িত্ব থাকবে এইগুলি নির্ধারণ করা এবং সংগ্রহ করা। বর্তমানে আপনি এইগুলি কাউন্সিলকে দিয়ে থাকেন এবং কেন্দ্রীয়ভাবে তা অনুসন্ধান করা হয়।

সার্ভিস চার্জের মূল্য। কাউন্সিলের মতই টিএইচসিএইচ শুধুমাত্র আপনার সার্ভিস চার্জসমূহের বিল করার জন্য বাধ্য থাকবে যা পরিশোধ করা আইনগতভাবে আপনার দায়িত্ব এবং সেই বিল ল্যান্ডলর্ডের নির্ধারিত খরচের মধ্যে প্রতিফলিত হতে হবে। যাইহোক, ল্যান্ডলর্ড একটি প্রশাসনিক চার্জ এর সাথে যোগ করতে পারে।

বর্তমানে টিএইচসিএইচ লীজহোল্ডার সার্ভিস চার্জ কাউন্সিলের চার্জের চেয়ে 15% কম। সার্ভিস চার্জ পরিচালনা করার জন্য এবং লীজহোল্ডারদের অনুসন্ধান দেখাশুনা করার জন্য টিএইচসিএইচ ডেডিকেটেড কর্মীদেরকে নিয়োগ দেবে।

বড় ধরনের কাজের চার্জ। ব্যক্তিগত লীজের শর্তানুসারে প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে লীজহোল্ডারদের ব্লক এবং এস্টেটের কাজের জন্য টিএইচসিএইচ লীজহোল্ডারদেরকে চার্জ ধার্য করবে। উন্নয়নমূলক কাজ যেমন ল্যান্ডস্কেপিং, নতুন খেলার মাঠ নির্মাণ করা, বিন স্টোর এবং কার-পার্কিং বে'র জন্য লীজহোল্ডারদেরকে কোন চার্জ করা হবে না।

যে সকল লীজহোল্ডার নিজেদের জানালা নতুন করে লাগাবে তাদেরকে তাদের ব্লকে নতুন জানালা লাগানো সম্পর্কিত কোন খরচের জন্য চার্জ করা হবে না যদি তাদের লাগানো গ্রহণযোগ্য মানসম্পন্ন হয়ে থাকে। ভোট-পরবর্তী আলোচনার শেষে লীজহোল্ডারদের বাসগৃহে কি ধরনের কাজ করা হয়েছে তার উপর প্রত্যেক লীজহোল্ডারের সঠিক চার্জ নির্ভর করবে।

বড় ধরনের কাজের খরচের জন্য লীজহোল্ডারদের অংশ পুনরায় প্রদান করার জন্য টিএইচসিএইচ তাদেরকে বিভিন্ন সুবিধা প্রদান করবে। তাদেরকে সম্পত্তির বিপরীতে কোন চার্জের মাধ্যমে স্থগিত থাকা টাকা (ডিফারড পেমেন্ট) প্রদানের সুবিধাও প্রস্তাব করা হবে, যা ঐ সম্পত্তি বিক্রয় করার সময় পুনরায় পরিশোধ করতে হবে।

প্রস্তাবনার উপর ফ্রি পরামর্শ

আপনার যদি প্রস্তাবগুলির ব্যাপারে কোন কিছু জানার থাকে তাহলে অনুগ্রহ করে আমাদেরকে **0500 295 999** নম্বরে ফোন করুন। ফাস্ট কল আসতে পারে এবং প্রস্তাবগুলি নিয়ে আলোচনা করার জন্য আপনার বাসায় সাক্ষাৎ করতে পারে।
মনে রাখবেন, ম্যানসফোর্ড এন্টেটের জন্য কাউন্সিলের পরিকল্পনা সম্বন্ধে আপনি কি ভাবছেন তা কাউন্সিলকে জানানোর এটা একটি সুযোগ।

কাউন্সিল তার প্রস্তাবগুলি আলোচনা করার জন্য অনেক পাবলিক মিটিং এর আয়োজন করেছে যার বিস্তারিত তথ্য ফরমাল কনসালটেশন ডকুমেন্টে সংযুক্ত করা হয়েছিল।
আলোচনার সময় শেষ হওয়ার পর টেন্যান্ট এবং লীজহোল্ডারদের প্রতিনিধিত্ব করার ফলে ডকুমেন্টে তারা কোন সংশোধন করে থাকলে কাউন্সিল আপনাকে একটি সেকেন্ড ডকুমেন্ট পাঠাবে।
তারপর 2005 এর সেপ্টেম্বরে প্রস্তাবের উপর আপনাকে ভোট দিতে বলা হবে।

আপনি যদি আপনার টেন্যান্টস' ফ্রেন্ডদের সাথে ওয়ান-টু-ওয়ান ভিত্তিতে কাউন্সিলের প্রস্তাবনার বিষয়ে আলোচনা করতে চান তাহলে আমরা আপনার বাসায় গিয়ে সাক্ষাৎ করার ব্যবস্থা করতে পারি। অনুগ্রহ করে মাইক টিলকক বা রোমান গডিয়াককে ফ্রি ফোনে **0500 295 999**

Albanian

Nese ju ose dikush tjetër qe ju njihni deshiron te kete kete fletushke te perkthyer ose do te deshironte qe ne te vijme ne takim me nje perkthyes, ju lutemi te na telefononi me pare. Mund te telefononi ne numrin PA PAGESE 0500-295999.

Arabic

مترجم، إذا كنت أنت أو أي شخص آخر تعرفه في حاجة إلى الحصول الهاتفي المجاني على هذه النشرة مترجمة أو ترغب في زيارتنا بحضور الرجاء الاتصال هاتفياً أولاً على رقم 0500 295999

Bengali

যদি আপনার বা আপনি জানেন এই রকম একজনের এই নিউজলেটারটা (চিঠির মাধ্যমে সংবাদ) অনবাদ করানোর দরকার হয় অথবা একজন দোভাষীকে সঙ্গে নিয়ে আপনি বা তিনি আমাদের কাছে আসতে চান তাহলে দয়া করে এফ-আই-আর-এস-টি কে ফ্রিফোনে টেলিফোন করুন: FIRST, FREEPHONE 0500 295999.

Chinese

如果你或你知道的任何人士需要翻譯這份通訊或想我們與一位翻譯員到訪，請致電 FIRST Call 的免費電話 0500 295999

Portuguese

Se você ou qualquer outra pessoa que conheça precisa deste boletim traduzido ou gostaria da nossa visita com uma intérprete, ligue FIRST CALL 0500 295999 (chamada grátis)

Somali

hadii adiga ama qof kale u baahan yahay in wargeyskaan lagu turjumo ama aad rabto in uu ku yimaado ama aad dalbado turjubaan fadalan nagala soo xiriir taleefoonkan oo ah mid lacaga la'aan ah 0500 295999.

Spanish

Si usted o alguien que usted conoce necesita la traducción de este boletín informativo, o necesita que le visitemos acompañados de un/a intérprete, le rogamos contacte a FIRST al número gratuito 0500 295999

Turkish

Sizin veya bir tanıdığınızın bu gazetenin çevirisini ya da bir tercümanla gelip sizinle görüşmemizi istemesi halinde ÜCRETSİZ TELEFON 0500 295 999'dan FIRST Call'i aramanız rica olunur.

Urdu

سے ہیں ان کو اس نیوز لیٹر کا ترجمہ درکار ہے یا چاہتے ہیں کہ ہم ترجمان (انٹرپرائزر) کے ساتھ (FIRST Call) کو 0500 295999 پر مفت فون کریں۔ اگر آپ یا کوئی اور فرد جسے آپ جانتے ہیں وہ اس کو براہ کرم فرسٹ کال



F.I.R.S.T. CALL
HOUSING CONSULTANTS

F.I.R.S.T. CALL Housing Consultants Ltd.

Prospect House 2 Prince George's Road London SW19 2PX

Tel: (020) 8296 6500 Fax: (020) 8296 6550

E-mail: enquiries@first-call-housing.com

Website: www.first-call-housing.com