ভাড়াটেদের ক্ষমতায়ন:

আপনার শহরে ভাড়াটে অধিকার সংরক্ষণের নির্দেশিকা

১. কেন সংগঠিত হতে হবে?
২. ভাড়াটে সমিতি গঠনের সূচনা
৩. আপনার ভবনের ভাড়াটেদের সাথে যোগাযোগ করা
৪. ভাড়াটে সমিতির সভা আয়োজন করা
৫. আপনার ভাড়াটে সমিতির মধ্যে নেতৃত্ব গড়ে তোলা
৬. আপনার ভবনের অবস্থার উন্নতির জন্য প্রচারের পরিকল্পনা করা
৭. আপনার ভবন মালিকের সঙ্গে বৈঠকের ব্যবস্থা করা
৮. আপনার সমস্যা সমাধানে জয়ী হওয়ার জন্য পদক্ষেপ গ্রহণ
৯. দীর্ঘমেয়াদী টেকসই প্রক্রিয়া অব্যাহত রাখা
১০. আপনার কমিউনিটিতে দীর্ঘমেয়াদী ক্ষমতা গড়ে তোলা

১. কেন সংগঠিত হতে হবে

ইদানিং আপনার কমিউনিটিতে পরিবর্তন আসতে শুরু করেছে। সর্বত্র নতুন উন্নয়ন কাজ চলছে। দোকান, বিলাসবহুল বাড়ি, রেষ্টুরেন্ট, বার এবং নতুন নতুন লোক আপনার নেইবারহুডে আসছে, যারা আবাসনের জন্য আপনার চেয়ে অধিক অর্থ ব্যয় করতে পারে।

এখন আপনার ভবনের মালিক আপনার উপর চাপ প্রয়োগ করছেন আপনার অ্যাপার্টমেন্ট ছেড়ে দেয়ার জন্য। অ্যাপার্টমেন্টের অবস্থা ইতোমধ্যে অত্যন্ত শোচনীয় হয়ে পড়েছে। তারা কোন মেরামত কাজ করেনি, যা অনেক মাস আগেই করা উচিত ছিল। কিন্তু জায়গাটি বাসযোগ্য, সুন্দর না হওয়া সত্ত্বেও সেখান থেকে চলে গিয়ে অত্র এলাকায় নতুন, বিলাসবহুল কোন অ্যাপার্টমেন্টে উঠার সামর্থও আপনার নেই। এবং আপনি দীর্ঘকাল ধরে যে কমিউনিটিকে আপনার আবাস বলে জানেন, প্রকৃতপক্ষে আপনি সেই কমিউনিটি ছেড়ে যেতে চান না। তাহলে আপনার জন্য অন্য বিকল্প কি?

আপনি আপনার অ্যাপার্টমেন্ট ও নেইবারহুডে অবস্থান করার জন্য সংগঠিত হতে পারেন!

আপনি যে ভবনে বাস করছেন সেখানকার অবস্থাটি একটু ভিন্নভাবে কল্পনা করুন। আপনার উপর ভবন মালিকের ক্ষমতা দেখানোর পরিবর্তে, আপনি যে সেখানে বাস করছেন সেজন্য তাকে আপনার প্রয়োজনের প্রতি সাড়া দিতে হবে। আপনি এবং আপনার প্রতিবেশীরা সকলে এক হয়ে আসুন। আপনার ভবন মালিক আপনার পদক্ষেপকে গুরুতর বলে মনে করেন এবং সে কারণে আপনি আপনার অ্যাপার্টমেন্টে অবস্থান করতে পারেন। আপনার ভবনের অবস্থা নিরাপদ ও পরিচ্ছন্ন হয়। আপনার অ্যাপার্টমেন্টে মেরামত কাজ সম্পন্ন হয় এবং আপনি জানতে পারেন যে, আপনার যদি কোন সমস্যা থাকে, ম্যানেজমেন্ট আপনার অভিযোগে ইতিবাচক সাড়া দেবে। তাছাড়া আপনার কমিউনিটিতে আপনার ভাড়াটে সমিতি করার ক্ষমতা আছে। নির্বাচিত কর্মকর্তারা আপনার ভোটের জন্য নিয়মিত তার প্রচার কাজে আপনার কাছে আসবেন। আপনার কমিউনিটিতে যখন নতুন কোন উন্নয়ন কাজ হয়, সেক্ষেত্রে আপনার নেইবারহুডে কি হচ্ছে সে ব্যাপারে সিদ্ধান্ত গ্রহণে ভূমিকা রাখার ক্ষমতা আপনার ভাড়াটে সমিতির রয়েছে। ভাড়াটে ও প্রতিবেশী আমরা যখন একত্রে কাজ করি তখন আমাদের কমিউনিটিতে কি ঘটে সে সম্পর্কে সিদ্ধান্ত নেয়ার ক্ষমতা আমাদের তৈরী হয়!

সংগঠিত হওয়ার জন্য আপনারা এখন প্রস্তুত। কিন্তু জানেন না যে, কোথা থেকে শুরু করতে হবে। আপনারা যদি উচ্ছেদের ঝুঁকির মধ্যে পড়েন, অন্যায়ভাবে ভাড়া বৃদ্ধির শিকার হোন, অথবা আপনার অ্যাপার্টমেন্টের অবস্থা শোচনীয় থাকে, তাহলে আপনি যে ভবনে বাস করেন সেখানে ভাড়াটে সমিতি গঠনের কাজ শুরু করতে পারেন, অথবা আপনি যদি নেইবারহুডে (শুধুমাত্র আপনার ভবনে নয়) পরিবর্তন আনার জন্য সংগঠিত হওয়ার জন্য বেশি আগ্রহী হয়ে থাকেন, তাহলে আপনি আমাদের “বিল্ডিং নেইবারহুড পাওয়ার” (Building Neighborhood Power Guide) নির্দেশিকা পাঠ করতে পারেন।

২. কিভাবে ভাড়াটে সমিতি গঠনের কাজ শুরু করতে হবে

ভাড়াটে সমিতি কি?

ভাড়াটে সমিতি প্রতিবেশীদের একটি গ্রুপ, যারা তাদের ভবনে কিছু অভিন্ন সমস্যাকে কেন্দ্র করে ঐক্যবদ্ধ হয়েছেন। ভাড়াটে সমিতি প্রয়োজনীয় মেরামত কাজের জন্য লড়াই করে। তারা ভবন মালিক কর্তৃক হয়রানি, অবৈধভাবে ভাড়া বৃদ্ধিও বিরুদ্ধে নিজেদেরকে সংগঠিত করে, এবং একটি ভবনের বাসিন্দাদের জন্য উন্নত পরিবেশের পক্ষে কথা বলে। একটি ভবনের বাসিন্দারা যখন অভিন্ন সমস্যাকে কেন্দ্র করে তা সমাধানের দাবীতে ঐক্যবদ্ধভাবে এগিয়ে আসে, তখন তাদের কন্ঠ জোরদার হয় এবং তারা তাদের প্রয়োজন পূরণ করানোর ব্যাপারে অধিক ক্ষমতার অধিকারী হয়।

সবাই একত্র হলে আমরা বিজয়ী হতে পারি। আপনারা যদি সবাই এক না হতে পারেন তাহলে কিছুই করতে পারবেন না...কিন্তু চন্সি ভবনের সব ভাড়াটে একসাথে কাজ করে। এমনকি এরা সবাই যদি মিটিংয়ে নাও আসে ভাড়াটে সমিতির মাধ্যমে একে অন্যের সাথে সংযুক্ত থাকতে পারে এবং বিভিন্ন কিছুতে জয়ী হতে পারে।
- বাওলিন কোয়াং, চাইনিজি প্রগ্রেসিভ এসোসিয়েশন (বোস্টন)

বোস্টন চায়না টাউনের চন্সি ভবনের ভাড়াটেরা ২০০৩ সালে ব্যাপক ভাড়া বৃদ্ধির প্রতিবাদে সংগঠিত হয়ে সেটি প্রতিহত করতে পেরেছিল। এসম্পর্কে আরো বিস্তারিত পড়ুন "আমাদের গল্প" অংশ থেকে।

আমি কিভাবে একটি ভাড়াটে সংগঠন শুরু করতে পারি?

ভাড়াটে সমিতি গঠনের প্রথম পদক্ষেপ হচ্ছে আপনার ভবনে বসবাসরত অন্যান্য লোকের সঙ্গে কথা বলে জেনে নেয়া যে, তাদের সমস্যার সাথে আপনার সমস্যাও অভিন্ন কিনা। আমাদের বাড়িতে কোন সমস্যা থাকলে আমাদের মনে হয়, আমরা একা। আমরা মনে করি যে, আমাদের ভবনে শুধুমাত্র আমাদের ছাদ দিয়েই পানি চুঁইয়ে পড়ছে, শীতকালে তাপ সংযোগ বিচ্ছিন্ন হয়েছে, অথবা কোন কারণ ছাড়াই আদালতে নেয়া হয়েছে। আপনি যখন আপনার ভবনের অন্যান্য লোকের সঙ্গে কথা বলবেন তখন আপনি দেখতে শুরু করবেন যে, অন্যদেরও আপনার মতো একই ধরনের সমস্যা রয়েছে। আপনি যখন আপনার ভবনের অন্য লোকজনকে জেনে যাবেন তখন আপনি প্রথম ভাড়াটে সমিতির সভা আয়োজনের জন্য প্রস্তুত।

৩. আপনার ভবনের ভাড়াটেদের সাথে যোগাযোগ করা

আপনার ভবনের অন্যান্য লোকদের কাছে পৌছার সর্বোত্তম উপায় হচ্ছে তাদের অ্যাপার্টমেন্টের দরজায় গিয়ে নক করা ও আপনার

পরিচয় দেয়া। আপনি যদি শুরু করতে বিচলিত বোধ করেন, তাহলে দরজায় নক করা সংক্রান্ত আমাদের নমুনা নির্দেশিকা অনুসরণ করে আপনার সূচনা আলোচনা করার কাজে ব্যবহার করতে পারেন।

প্রত্যেক মাসে প্রচার কাজের অংশ হিসেবে আমরা দরজায় নক করার কাজ করে থাকি। বাড়ীর মালিকের সাথে তাদের সম্পর্ক কিরকম, কতদিন ধরে সেখানে বসবাস করছেন-আমরা এগুলো জিজ্ঞেস করে থাকি...বাড়ীর মালিক তাদের প্রয়োজনগুলো মিটাচ্ছে কিনা, কোন সমস্যায় যোগাযোগ করলে সাড়া দেয় কিনা, ভাড়ার চেক নগদ করা বন্ধ করে দিয়েছে কিনা, এবং ব্যাখ্যা না করে বিভিন্ন কাগজে স্বাক্ষর করতে বলে কিনা এই বিষয়গুলোও আমারা লক্ষ্য করি। আমরা যদি বুঝতে পারি যে, কোন একটি ভবনের বাসিন্দারা সবাই একইরকম সমস্যায় ভুগছে, ক্ষমতার অপব্যবহার করছে এবং সেটি যে উচ্ছেদের মতো মারাত্মক কিছু হতে হবে তা নয়, তাহলেও আমরা ধরে নেই এই ভবনটির ভাড়াটেদের আমাদের সাহায্যের প্রয়োজন এবং তখন আমরা যোগাযোগের জন্য একজনকে তার মধ্য থেকে খুঁজে বের করি।
সারলেট, সিসিইডি

৪. ভাড়াটে সমিতির সভা আয়োজন

ভাড়াটে সমিতির প্রথম সভা এমন একটি স্থান যেখানে আপনি আপনার ভবনের অন্য লোকদের সঙ্গে যোগাযোগ স্থাপন করতে, প্রত্যেকের সঙ্গে সম্পর্ক গড়ে তোলা আরম্ভ করতে এবং আপনার ভবনে যে পরিবর্তনগুলো দেখতে চান সেসব বিষয়ে আলোচনা করতে পারেন। ভাড়াটে হিসেবে আপনার অধিকার জানার জন্য, বিশেষ করে আপনি যদি ভবন মালিকের নিকট থেকে হয়রানির সম্মুখীণ হয়ে থাকেন সে সম্পর্কে সহায়তা লাভের জন্য একজন আইনজীবী অথবা ভাড়াটে অধিকার রক্ষায় তৎপর কোন সংগঠনকে সভায় আমন্ত্রণ জানাতে পারেন। ভাড়াটে সমিতি এমন কোন সংগঠন নয় যে যখন কোন সমস্যা দেখা দেয় শুধুমাত্র তখনই সভায় মিলিত হবে। সামাজিকীকরণ এবং আপনার প্রতিবেশীদের জানার জন্যও আপনারা সভার আয়োজন করতে পারেন। আমাদের নমুনা আলোচ্য বিষয় পাঠ করুন, যা আপনারা প্রথম সভার নির্দেশিকা হিসেবে ব্যবহার করতে পারেন।

৫. আপনার ভাড়াটে সমিতির মধ্যে নেতৃত্ব গড়ে তোলা

ভাড়াটে সমিতির সাধারণত একটি নেতৃত্ব দানকারী টিম থাকে, যারা সমিতির সভার আলোচ্য বিষয় নির্ধারণ করে, ভবনে বসবাসকারী অন্যান্যের সঙ্গে যোগাযোগ স্থাপন করে. একজন আইনজীবী ও কমিউনিটি সংগঠনগুলোর সঙ্গে যোগসূত্র বজায় রাখে। কিছু কিছু ভাড়াটে সমিতির অফিসার পর্যায়ের দায়িত্বশীলসহ বেশ কিছু কাঠামো এবং আনুষ্ঠানিক নিয়মকানুন থাকে। অনেক ভাড়াটে সমিতির ষ্টিয়ারিং কমিটি অথবা অংশীদারিত্বমূলক পর্যায়ক্রমিক পদমর্যাদা বিহীন নেতৃত্ব থাকে। নেতৃত্বের কাঠামো যাই হোক না কেন, তাদের উচিত আপনাদের সভায় অধিক সময় লোককে জড়িত করা। সংগঠনে কি ঘটছে সে সম্পর্কে অধিক সংখ্যক লোক যদি নিজেদের সংশ্লিষ্টতা অনুভব করে, তাহলে তারা ভালোভাবে অংশগ্রহণ করবে আশা করা যায়। আরো সুপারিশকৃত ভূমিকা সম্পর্কে জানার জন্য "বিল্ডিং লিডারশিপ ইন ইয়োর টেন্যান্ট এসোসিয়েশন"শীর্ষক নির্দেশিকা অনুসরণ করুন।

৬. আপনার ভবনের অবস্থার উন্নতির জন্য প্রচারের পরিকল্পনা করা

একবার যদি আপনার ভাড়াটে সমিতি সংগঠিত করার কাজ শুরু করেন এবং আপনার ভবনের সমস্যা সম্পর্কে ধারণা লাভ করেন, তাহলে আপনার প্রচারণা শুরুর এখনই মোক্ষম সময়।

প্রচারণা কি?

প্রচারণা হচ্ছে আপনি যে সমস্যার মুখোমুখি হয়েছেন তার উপর দীর্ঘস্থায়ী পরিবর্তন আনার ব্যাপারে বিজয়ী হওয়ার জন্য আপনার পরিকল্পনা। প্রচারাভিযানে অবস্থার উন্নতি হতে পারে, অন্যায়ভাবে ভাড়া বৃদ্ধি বন্ধ হতে পারে অথবা আপনার ভবন থেকে উচ্ছেদ বন্ধ করতে পারে।

কৌশল হচ্ছে চিন্তাভাবনা করে বের করা কর্ম পরিকল্পনা, যা আপনাকে বিজয় অর্জনে সহায়তা করবে। বিষয় যাই হোক না কেন, প্রতিটি প্রচারাভিযানের একটি কৌশল রয়েছে।

আপনার প্রচারণা কৌশল সংগঠিত করার প্রথম পদক্ষেপ হচ্ছে, যে ভবনের আপনি বাস করছেন সেই ভবন ও ভবন মালিক সম্পর্কে পূর্বাহ্নে অধিকতর গবেষণা করা।

আপনার প্রচারণা শুরু আগে অধিকতর প্রস্তুতির জন্য আপনি যা করতে পারেন, সে ধরণের কিছু গবেষণা এখানে দেয়া হলো:

১. আপনার ভবনটির মালিক কে তা সনাক্ত করুন

আপনার ভবনের মালিক কোন একজন ব্যক্তি হতে পারেন, যার সঙ্গে আপনি ভালোভাবে পরিচিত, অথবা ভবন মালিক একটি বৃহৎ ডেভেলপারও হতে পারে। আসলে কে আপনার ভবনের মালিক তা খুঁজে বের করার জন্য আপনাকে বাড়তি গবেষণা করতে হবে। এ ব্যাপারে সহায়তা লাভের জন্য আপনি কোন কমিউনিটি সংগঠনের সঙ্গে যোগাযোগ করতে পারেন।

২. তারা সিটি বা ষ্টেটের অন্য কোথাও আর কোন্ কোন্ ভবনের মালিক তা বের করুন

আপনার ভবন মালিকের মালিকানায় সিটি বা ষ্টেটের অন্য কোথাও কি আরো ভবন রয়েছে? এমনকি দেশের অন্য কোথায়ও? আপনি যদি তার বা তাদের মালিকানাধীন অন্য ভবনগুলোর সঙ্গে যোগাযোগ স্থাপনে সক্ষম হন, তখন আপনার ভবন মালিককে চ্যালেঞ্জ করার জন্য আপনার শক্তি আরো বৃদ্ধি পাবে।

৩. "কোড ভায়োলেশনস" খুঁজতে সিটির রেকর্ড সন্ধান করুন

যুক্তরাষ্ট্রের অনেক সিটিতে সিটি অথবা ষ্টেট ডিপার্টমেন্ট অফ হাউজিং এর কাছে "কোড ভায়োলেশনস" অথবা ভবনের অবস্থা সম্পর্কে অভিযোগ করা সম্ভব। খোঁজ নিয়ে দেখুন যে, আপনার ভবনের কেউ ইতোমধ্যে কোন অভিযোগ করেছে কিনা, অথবা ভবন মালিকের অন্য ভবনগুলোতেও কি একই ধরনের সমস্যা রয়েছে কিনা। আপনার ভবনে কোন ভায়েলেশন দেখলে তা অন্য ভাড়াটেদের ভাড়াটে সমিতিতে যোগ দেয়ার একটি ভালো উপায় হতে পারে, কারণ এই লোকগুলোই হয়তো ইতোমধ্যে তাদের বসবাসের অবস্থা সম্পর্কে কোন ধরনের পদক্ষেপ গ্রহণ করেছেন।

৪. খুঁজে দেখুন মিডিয়ায় আপনার ভবন মালিকের নাম এসেছে কিনা

ভবন মালিকের ভবনগুলো এবং বসবাসের অবস্থা সম্পর্কে কোন সংবাদ মিডিয়ায় প্রকাশিত হয়েছে কিনা? অন্য ভাড়াটেরা আপনার আগে সংগঠিত হয়েছে কিনা? এটাও হতে পারে যে, তাদের সাম্প্রতিক ক্রয় সংক্রান্ত রেকর্ড রয়েছে। যেমন, তারা শুধু আপনার ভবন নয়, আপনার নেইবারহুডে পুরো একটি ব্লক ক্রয় করেছেন কিনা? কিছু ভবন মালিক সিটি-ওয়াইড "ওয়াচ লিষ্ট" এ আছেন, যাতে সিটির সবচেয়ে বাজে ভবন মালিকও অন্তর্ভূক্ত। জ্ঞানই শক্তি – যত বেশি সম্ভব তথ্য ভবন মালিক সম্পর্কে খুঁজে বের করুন!

৫. আপনার ভবন মালিক সম্পর্কে যতো বেশি সম্ভব জানার চেষ্টা করুন

তারা কি স্থানীয় সংগঠনগুলোতে অংশগ্রহণ করেন? তারা কি স্থানীয় কোন উপাসনালয়ে উপস্থিত হন? তারা কি কোন দাতব্য সংস্থায় দান করেন? আপনার ভবন মালিক কে, তার সম্পর্কে যদি আপনার ভালো ধারণা থাকে, তাহলে আপনার দাবী পূরণ করতে তাদের উপর চাপ প্রয়োগের পথ আপনি বের করদত পারবেন। তাদের সম্পর্কে যতো বেশি জানতে পারবেন, তাদেরকে প্রভাবিত করতে আপনার সুযোগও ততটাই বৃদ্ধি পাবে।

৬. আপনার ভবন মালিকের সঙ্গে সাক্ষাত

আপনার ভাড়াটে সমিতিতে আপনি যদি দৃঢ় নেতৃত্ব প্রতিষ্ঠা করতে পারেন, তাহলে আপনি ভবন মালিকের সঙ্গে বৈঠক করার জন্য প্রস্তুত বলে বিবেচনা করা যেতে পারে।

নিশ্চিত হোন যে, আপনার গ্রুপ তার জন্য প্রস্তুত:

আপনাদের দাবীগুলো তালিকাভূক্ত করুন

ভবন মালিকের সঙ্গে বৈঠকের পুর্বে নিশ্চিত হোন যে, আপনাদের দাবীসমূহের তালিকা প্রস্তুত আছে, যাতে আপনারা সেগুলো ভবন মালিকের কাছে উপস্থাপন করতে পারেন। আপনারা বৈঠকের আগে দাবীনামা তাদের কাছে ইমেইলে পাঠাতে পারেন অথবা হাতে লিখা একটি কপি নিয়ে আসতে পারেন। এমনকি আপনারা একটি সাংবাদিক সম্মেলনের আয়োজন করতে পারেন অথবা ভবন মালিকের কাছে দাবীগুলো পৌছানোর জন্য বিক্ষোভ প্রদর্শনের ব্যবস্থা করতে পারেন। আপনারা যে উপায় প্রয়োগ করবেন তা ভবন মালিকের সঙ্গে

আপনাদের বিদ্যমান সম্পর্ক এবং আপনাদের প্রয়োজন মেটানোর জন্য তাদের উপর কতোটা চাপ সৃষ্টি করা বা আপনার প্রয়োজনের ব্যাপারে তারা কিভাবে সাড়া দেবেন তার উপর নির্ভর করবে।

বক্তব্য দেয়ার ভূমিকা চূড়ান্ত করুন

ভবনে আপনারা যে সমস্যাগুলোর সম্মুখীণ এবং যৌথভাবে আপনাদের দাবীগুলো কি সে সম্পর্কে বক্তব্য দেয়ার জন্য সর্বোচ্চ দুই থেকে তিনজন প্রতিনিধিকে প্রস্তুত রাখা ভালো। প্রত্যেক বক্তার উচিত বিষয়বস্তুর উপর আলোকপাত করা এবং এটিকে একটি অনুশীলনমূলক বৈঠক হিসেবে বিবেচনা করা, তাহলে আপনাদের জানা থাকবে যে, আপনাদের প্রত্যেকে কোন্ বিষয়ের উপর বলবেন।

আপনার অধিকার সম্পর্কে জেনে নিন

ভবন মালিক সভার মধ্যে আপনাকে অথবা অন্য ভাড়াটেরকে এই কথা বলে ভয়ভীতি প্রদর্শন করতে পারেন যে, আপনাদের সংগঠিত হওয়ার কোন অধিকার নেই, আপনার উদ্দেশ্যে চিৎকার করতে পারেন, এক একজন ভাড়াটেকে চিহ্নিত করতে পারেন, অথবা পুলিশ বা ইমিগ্রেশন এন্ড কাষ্টমস এনফোর্সমেন্টেকে (আইস) ডাকার হুমকি দিতে পারেন। নিরাপদ বোধ করার জন্য প্রয়োজনে একজন এ্যাটর্নি রাখা আপনাদের জন্য সহায়ক হতে পারে।

ভবন মালিক যদি সভায় না আসেন তাহলে কি হবে?

অনেক সময় ভবন মালিক ভাড়াটে সমিতির সভায় আসেন না। যদি তা ঘটে, তাহলে তাদের দৃষ্টি আকর্ষণের জন্য আপনারা সাংবাদিক সম্মেলন বা বিক্ষোভ প্রদর্শনের মতো অধিকতর দৃশ্যমান প্রকাশ্য পদক্ষেপ গ্রহণ করতে পারেন। এর বিকল্প হিসেবে সিটিতে হাউজিং কোড ভায়োলেশন ফাইল করতে অথবা আদালতে মামলা দায়ের করতে পারেন। আপনাদের কাছে অনেক ধরনের কৌশল রয়েছে, যা ভবন মালিকের দৃষ্টি আকর্ষণ করতে পারে।

আমার ভবন মালিক যদি আমাদের দাবীর সাথে একমত হয় তাহলে কি হবে?

অনেক সময় ভবন মালিক আপনাদের দাবী পূরণের ব্যাপারে একমত পোষণ করতে পারে। এ ব্যাপারে সতর্ক থাকবেন। হতে পারে যে, তারা শুধু গুটিকয়েক ছোটখাট পরিবর্তন করবেন এবং তারা যদি ভবনের সব সমস্যা সমাধান না করেন তাহলে অবস্থা আগের মতোই চলতে থাকবে। তারা আপনাদের সকল দাবী পূরণ না করলে পরবর্তী পদক্ষেপ গ্রহণের জন্য সবসময় একটি অতিরিক্ত পরিকল্পনা থাকতে হবে। ভাড়াটে সমিতি হিসেবে নিয়মিত সভা অনুষ্ঠান অব্যাহত রাখাও গুরুত্বপূর্ণ, কারণ ভবন মালিক যদি দেখতে পান যে আপনারা সংগঠিত তাহলে তারা বেশি সাড়া দেবেন।

আমার ভবন মালিক যদি বলেন যে, ভবনে সভা করার জন্য আমি অনুমতিপ্রাপ্ত নই?

প্রত্যেক সিটি অথবা ষ্টেটে ভবন মালিক -- ভাড়াটে আইন ভিন্ন ভিন্ন রকমের। কিছু আইনে আপনার ভবনে সভা করার অধিকারসহ সংগঠিত হওয়ার অধিকার সংরক্ষণ করা হয়েছে। অন্যগুলোতে তা নেই। আপনার সিটিতে ভাড়াটেদের সংগঠিত হওয়া সম্পর্কিত আইনে কি বলা হয়েছে তা সহ ভাড়াটে হিসেবে আপনার অধিকার কি তা জানা গুরুত্বপূর্ণ। আরো তথ্য জানার জন্য আপনি স্থানীয় ভাড়াটে অধিকার সংগঠন, অথবা আপনার সিটি বা ষ্টেট হাউজিং ডিপার্টমেন্টের সঙ্গে যোগাযোগ করতে পারেন।

৮. আপনার প্রচারণায় জয়ী হওয়ার জন্য পদক্ষেপ গ্রহণ

ভবন মালিকের সঙ্গে বৈঠকের পর আপনার ভবনের অবস্থা সম্পর্কে সন্তুষ্ট বোধ না করা পর্যন্ত আপনারা দাবী পূরণ করানোর জন্য তাদের উপর চাপ প্রয়োগের উপায় সন্ধান অব্যাহত রাখুন।

ভবন মালিকের মনোযোগ আকর্ষণের জন্য অন্যান্য কি পদক্ষেপ গ্রহণ করতে পারেন তার দৃষ্টান্ত দেয়া হলো:

কোড ভায়োলেশনস রিপোর্ট করার জন্য সিটিকে কল করুন

ভবনের নিরাপত্তা দেখাশোনার জন্য অধিকাংশ সিটির একটি বিভাগ থাকে, যেখানে আপনি ভবন কোড ভায়োলেশন সংক্রান্ত রিপোর্ট করার জন্য ফোন করতে পারেন। কিছু কিছু সিটিতে কোড ভায়োলেশনের রিপোর্ট করার ব্যয় বহন করতে হয় ভবন মালিককে। সেজন্য বহুসংখ্যক কোড ভায়োলেশন রিপোর্ট তাদেরকে মেরামত কাজ সম্পন্ন করার ব্যাপারে আগ্রহী করে তুলতে পারে। কিন্তু অনেক সময় কোড ভায়োলেশনের অভিযোগ করা যথেষ্ট নয়। কারণ কোড ভায়োলেশনের জরিমানার পরিমাণ এতো বেশি নয়, যা একজন ভাড়াটেকে উচ্ছেদ করা থেকে লাভ করতে পারে। এ কারণে আপনি আপনার ভবন মালিককে কোর্টে নিয়ে যেতে চাইতে পারেন অথবা প্রতিবাদ সংগঠিত করতে পারেন।

ভবন মালিককে কোর্টে নিয়ে যান

যুক্তরাষ্ট্রে ভাড়াটেদের "বসবাসযোগ্যতার নিশ্চয়তাপত্র"পাওয়ার অধিকার রয়েছে, অর্থ্যাৎ অ্যাপার্টমেন্টের সাধারণ রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ভবন মালিক দায়িত্বশীল (মেরামত, তাপ, গরম পানি, আবর্জনা, সীসার মাত্রা হ্রাস এবং কীটপতঙ্গ নিয়ন্ত্রণ)। আপনার ভবন মালিক যদি এসবের মেরামত বা প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ না করে, তাহলে আপনার প্রয়োজনীয় মেরামত করার জন্য আপরি তাদেরকে আদালতে নিতে পারেন।

মামলার ব্যাপারে দাবী পরিত্যাগ: ভবন মালিককে আলোচনার টেবিলে বসানোর জন্য আইনগত ব্যবস্থা গ্রহণ একটি শক্তিশালী উপায় হতে পারে। কিন্তু এরও একটি সীমা রয়েছে। আপনার সমস্যা সমাধানের জন্য কোন আইনজীবীর উপর বেশি নির্ভর করার ব্যাপারে আপনাকে সতর্ক থাকতে হবে। আইনগত ব্যবস্থার মাধ্যমে কাজ করার ক্ষেত্রে দীর্ঘ সময় লাগে, এবং এ কারণে এই প্রক্রিয়ার মধ্য দিয়ে অগ্রসর হওয়া নিরুৎসাহজনক হতে পারে।

আপনি যদি মামলার দিকে এগুতে চান, তাহলে প্রচারাভিযান সংগঠিত করার অংশ হিসেবে এখানে কিছু পরামর্শ দেয়া হলো:

- আপনার ভাড়াটে সমিতির সঙ্গে মিলিত হয়ে যৌথভাবে মামলা দায়ের করার বিষয় বিবেচনা করতে পারেন --- জনে জনে মামলা দায়ের করার চেয়ে যৌথ মামলা দায়ের অধিক কার্যকর। মনে রাখবেন, যৌথ কন্ঠের চেয়ে একজন ভাড়াটে কর্তৃক মামলা দায়ের কম কার্যকর।
- মামলা দায়ের করার আগে নিশ্চিত হোন যে, এর সঙ্গে আপনার ভাড়াটে সমিতির সক্রিয় অংশগ্রহণ রয়েছে। অন্য পদক্ষেপ গ্রহণ করার কথাও বিবেচনা করুন (দৃষ্টান্ত হিসেবে সাংবাদিক সম্মেলন, সমাবেশ), যা মামলা দায়ের করার চেয়ে অধিক শক্তিশালী।
- মামলা দায়ের করার আগে নিশ্চিত হোন যে, ভাড়াটেদের সঙ্গে আপনার যোগাযোগ রক্ষার করার নিয়মিত পদ্ধতি রয়েছে। কোড ভায়োলেশন রেকর্ড করতে সিটির বিল্ডিং ইন্সপেক্টরদের সঙ্গে সময় নির্ধারণ, আদালতের তারিখ নির্ধারণ এবং আপনার এ্যাটর্নি কর্তৃক নিয়মিত পিটিশন পূরণ করার জন্য ভাড়াটেদের সঙ্গে নিয়মিত যোগাযোগ রক্ষা করতে আপনার সামর্থ অর্জন করা প্রয়োজন। যৌথ পদক্ষেপে অংশগ্রহণের আকাংখা সুস্পষ্ট করা নিশ্চিত করুন (যেমন, আদালতে শুনানির দিনে ভাড়াটেদের উপস্থিতি প্রয়োজন, এবং সুনির্দিষ্ট সংখ্যক সভা অনুষ্ঠান)।
- যদি আদালতে শুনানির নির্ধারিত তারিখ থাকে, তাহলে ভাড়াটে সমিতির সকল সদস্যকে একসাথে উপস্থিত হওয়ার জন্য বলুন। সংখ্যার মাঝে শক্তি নিহিত এবং বিচারকরা যখন অনেক ভাড়াটের কাছে শোনেন যে তারাও অভিন্ন সমস্যার সম্মুখীণ তখন তারা অধিকতর ইতিবাচক সাড়া দেয়ার অবস্থায় থাকেন।

আপনার ভবনের সামনে সাংবাদিক সম্মেলনের আয়োজন করুন

- আপনার ভবন মালিকের উপর সাধারণ চাপ বৃদ্ধি এবং আপনার দাবীদাওয়া আদায়ের বড় একটি উপায় হলো ভবনের বাইরে প্রতিবাদ বিক্ষোভ প্রদর্শন অথবা সাংবাদিক সম্মেলন অনুষ্ঠান। সাংবাদিক সম্মেলনে উপস্থিত থাকার জন্য স্থানীয় অথবা ক্ষুদ্র গোষ্ঠীর মিডিয়াসহ গণমাধ্যমের লোকজনকে আমন্ত্রণ জানান। আপনার কমিউনিটির বক্তব্য ছড়িয়ে দেয়ার জন্য ফেসবুক, টুইটার, হোয়াটসআপ অথবা উইচ্যাট এর মতো সামাজিক যোগাযোগ মাধ্যম ব্যবহার করুন।
- আপনি যখন আদালতে মামলা দায়ের করেন তখন আপনার সমস্যার ব্যাপারে গণমাধ্যমে আরো কভারেজ পাওয়ার জন্য বিক্ষোভ প্রদর্শনের বিষয় বিবেচনা করুন।

স্থানীয় সরকারের সাথে কাজ করুন

- আপনার এলাকার সিটি কাউন্সিল মেম্বারের অফিসের সাথে যোগাযোগ রাখুন এবং আপনার লড়াইয়ে তাদেরকে সম্পৃক্ত করুন।
- ভাড়াটের অধিকার সংরক্ষণের পক্ষে স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানের কোন্ এজেন্সি কাজ করে তা খুঁজে নিন --- সাধারণত: ষ্টেট বা সিটির এ ধরনের এজেন্সি থাকে, যারা আপনার ভবন মালিককে দায়ী সাব্যস্ত করতে পারে।
- আপনার এলাকার এ্যাটর্নি জেনারেলের অফিসের সাথে যোগাযোগ করুন, যারা আপনার ভাড়াটে অধিকার সম্পর্কে আরো তথ্য দিতে পারবে এবং অনেক সময় ভবন মালিকদের বিরুদ্ধে মামলা দায়ের করার বিষয়ে নিজেরা সম্পৃক্ত হবে।

ভবনের জন্য যে ব্যাংক বা ঋণ দানকারী প্রতিষ্ঠান ঋণ দেয় সেই প্রতিষ্ঠানগুলোকে টার্গেট করুন

- আপনার ভবন মালিকের মর্টগেজ রয়েছে এবং যারা ঋণ দিয়েছে, তাদেরও এটা নিশ্চিত করার দায়িত্ব রয়েছে যে, ভবন মালিকরা কোন অনৈতিক আচরণে জড়িত হচ্ছে না। ভবন মালিক যদি আপনার সমস্যা সমাধানে ইতিবাচক সাড়া না দেন, তাহলে আপনার ভবনের জন্য ঋণ দানকারী ব্যাংককে টার্গেট করে তাদের উপর চাপ বৃদ্ধি করতে পারেন।

ভাড়া না দেয়ার আন্দোলন সংগঠিত করুন

- ভবন মালিকের বিরুদ্ধে ভাড়াটে সমিতি রুখে দাঁড়ানোর অত্যন্ত শক্তিশালী অস্ত্র হচ্ছে ভাড়া না দেয়ার আন্দোলন। তবে ভাড়া না দেয়ার আন্দোলন শুরু করার আগে একজন এ্যাটর্নির সঙ্গে আপনাদের

আলোচনা করা উচিত, যিনি আপনার সিটিতে এ সংক্রান্ত আইনি প্রক্রিয়া সম্পর্কে বুঝতে, আপনাকে নির্দেশনা দিতে ও প্রয়োজনীয় সহায়তা করতে পারেন।'

- কিছু কিছু সিটিতে ভাড়াটের ভাড়া থেকে 'মেরামত ও কর্তন'এর ব্যয় কেটে রাখার অধিকার সংরক্ষণ করা হয় --- কিন্তু ভাড়া না দেয়ার আন্দোলন শুরুর আগে নিশ্চিত হোন যে, আপনার সিটির এ সংক্রান্ত আইন আপনি যথাযথভাবে বুঝতে পেরেছেন।
- আপনারা যদি ভাড়া না দেয়ার আন্দোলন সংগঠিত করেন, তাহলে ভবনের সকল ভাড়াটের ভাড়া জমা রাখার জন্য আপনাদেরকে একটি এসক্রো একাউন্ট খুলতে হবে। আপনার সংগঠন এই একাউন্ট পরিচালনা করবে (প্রত্যেক ভাড়াটের ভাড়া জমা দেয়া এবং এখান থেকে আপনারা কোন অর্থ ব্যয় করবেন না, তা নিশ্চিত করতে হবে। তা না হলে আপনাদের ভাড়াটে সত্ব ঝুঁকির মধ্যে পড়তে পারে।
- অনেক সিটিতে ভাড়াটেদের "কালো তালিকা" থাকে, যার মাধ্যমে ভাড়াদেরকে আইনগত ব্যবস্থা সম্পর্কে অবহিত রাখা হয় এবং এর ফলে ভবিষ্যতে ভাড়াটে কর্তৃক ভাড়া নেয়ার সামর্থের উপর প্রভাব ফেলে (আপনার সিটিতে যদি এ ব্যবস্থা থাকে, সেক্ষেত্রে নিশ্চিত হোন যে ভবনের প্রত্যেকে এ সম্পর্কে ও এর ঝুঁকি সম্পর্কে জানে)।

উচ্ছেদের ঝুঁকিতে পড়েছে, আপনার এমন প্রতিবেশীদের রক্ষা করুন

- আপনার ভবন মালিক আপনাকে অথবা ভবনে অন্যদের ভীতি প্রদর্শনের উদ্দেশ্যে তুচ্ছ মামলা দায়ের করতে পারে। কোন ভাড়াটে যদি উচ্ছেদের সম্মুখীণ হয়, তাহলে ভবনের প্রত্যেকে তার প্রতি ঐক্যবদ্ধ সমর্থন প্রদর্শন করতে পারেন। এ ধরনের সমর্থন আপনার ভবনে নৈতিক বল বৃদ্ধি করে ও কমিউনিটি গড়ে তোলে। আপনার মাঝে অধিকতর মনোবল সৃষ্টি হয় যে, একা লড়াই কঠিন হলেও যৌথভাবে আপনার অনেক শক্তি!

১০. দীর্ঘ মেয়াদের জন্য টিকে থাকা

আমার ভাড়াটে সমিতি বেশ কতদিন ধরে লড়াই করছে। কিন্তু আমরা আমাদের গতি হারিয়ে ফেলছি। আমরা কিভাবে আমাদেরকে সংঘবদ্ধ রাখতে পারি?

মনে রাখবেন, ভাড়াটেদের সংগঠিত করা এক দীর্ঘ লড়াই

আপনার ভবনে ভাড়াটেরা হয়তো দীর্ঘদিন ধরেই সক্রিয়ভাবে সংগঠিত, এমনকি তা কয়েক দশকও হতে পারে --- সেজন্য আপনার নিশ্চিত হওয়া অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ যে, আপনার আন্দোলন টিকিয়ে রাখার যথেষ্ট সহায়ক শক্তি রয়েছে কিনা। একটি শক্তিশালী ভাড়াটে সমিতি ভবন মালিকের ভয়ভীতি প্রদর্শনের বিরুদ্ধে রুখে দাঁড়াতে পারে, আদালতের প্রক্রিয়া বিলম্বিত করতে পারে; হয়রানি বা অন্য কোন সমস্যা থেকে আপনাকে রক্ষা করতে পারে। শক্তিশালী নেতৃত্ব এবং কমিউনিটির যৌথ বোধ আপনার ভাড়াটে সমিতিকে এসব সমস্যা কাটিয়ে উঠতে সহায়তা করবে।

লোকজনকে একত্রিত করার উপর গুরুত্ব আরোপ এবং কমিউনিটি গ্রুপগুলোকে ঐক্যবদ্ধ করুন

বিভিন্ন কমিউনিটির মধ্যে সংস্কৃতিগত ও গ্রুপভিত্তিক সমঝোতা ও সম্পর্ক থাকতে পারে, যা বিশেষভাবে গুরুত্বপূর্ণ, যার মধ্য দিয়ে তাদের মধ্যে এক সাথে কাজ করার সামর্থের বোধ জাগ্রত হয়। এর ফলে একে অন্যকে জানার উপযুক্ত সুযোগ সৃষ্টি হয় যে, তারা কে এবং আগে যে সাংস্কৃতিক বিভাজন ছিল তা দূরীভূত হয়।

আনন্দ অনুষ্ঠান আয়োজন করুন!

আপনার অর্জন ছোট হোক বা বড় হোক, তা উদযাপন করুন। প্রতিবেশী হিসেবে একে অন্যের সাথে সম্পর্ক বজায় রাখতে সময় নিন।

আপনার সংগঠনের নেতৃত্ব গড়ে তোলার চেষ্টা অব্যাহত রাখুন

আপনি যদি বেশ কিছু সময়ের জন্য দায়িত্ব পালন করে থাকেন, দায়িত্ব অন্যের কাছে দেয়ার এটাই সময়!

১১. আপনার কমিউনিটির জন্য দীর্ঘস্থায়ী শক্তি গড়ে তুলুন

ভাড়াটে শক্তি গড়ে তোলার কাজটি শুরু হয় আমাদের একেকটি ভাড়াটে সমিতি গঠণের মাধ্যমে। কিন্তু অভিজ্ঞতা থেকে আমরা জানি যে, আমাদের একার কন্ঠের চাইতে আমাদের ঐক্যবদ্ধ কন্ঠ অনেক শক্তিশালী। এ কারণে অন্য যেসব ভাড়াটে একই ধরনের সমস্যা মোকাবিল করছে সেই সব ভাড়াটেকে সহায়তা করা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ!

আপনার কমিউনিটিতে ভাড়াটে শক্তি গড়ে তোলার কিছু উপায় এখানে উল্লেখ করা হলো:

একই ভবন বসবাসরত অন্যান্য ভাড়াটের সঙ্গে মিলে আপনি ভাড়াটে সমিতি গঠন বা তাতে যোগ দিতে পারেন।

অনেক ক্ষেত্রে আপনার ভবন মালিকের মালিকানাধীন ভবনগুলোর বাসিন্দাদের নিয়ে সংগঠিত হওয়া ও তাদের সাথে যুক্ত থাকা আপনার জন্য কল্যাণকর হিসেবে দেখতে পাবেন।

আপনার ভবন বাইরেও অন্যান্য ভবনের সাথে সংগঠিত হওয়া প্রায়ই অনিবার্য হয়ে উঠে

অনেক সময় একটি ভাড়াটে সমিতির শক্তি আপনার দাবী আদায়ের জন্য ভবনের ব্যবস্থাপনার উপর চাপ প্রয়োগ যথেষ্ট হয় না। এক্ষেত্রে আপনার আর কোন সুযোগ থাকে না --- আপনার আরো শক্তি প্রয়োজন এবং আপনি একই মালিকের অন্যান্য ভবনের ভাড়াটেদের সংগঠিত করে এ শক্তি অর্জন করতে পারেন। আপনি যতো সংগঠিত হবেন, আপনি যৌথভাবে ততো বেশি শক্তি অর্জন করবেন।

আপনার নেইবারহুড সংগঠিত করার মাধ্যমে অন্যান্য ভাড়াটেকেও সহায়তা করা হয়

আপনার হয়তো এমন কোন সমস্যা নেই, যার সমাধান অবিলম্বে হওয়া প্রয়োজন। কিন্তু আপনি অন্য ভাড়াদের সহায়তা করতে পারেন, যারা একই ধরনের সমস্যার মুখোমুখি হয়েছে। আপনাকে সংগঠিত হতে দেখলে তা তাদের ভবনের ভাড়াটেদের নিজস্ব ভাড়াটে সমিতি শুরু করার অনুপ্রেরণা হতে পারে। সংগঠিত হলে আপনার কমিউনিটিতে আপনার মতো অন্য ভাড়াটেরা তাদের প্রয়োজনীয় মেরামত করিয়ে নিতে পারে অথবা তাদের অ্যাপার্টমেন্ট থেকে উচ্ছেদ করা বা তাদেরকে হয়রানি করা বন্ধ করতে পারে।

সবগুলো ভবনে ভাড়াটেদের সাথে সভা করার পর, এটি সহজ হতে শুরু করে। মানুষ জানতে পারে যে এটি শুধু তাদের ভবনে নয়। পাশাপাশি এটি কমিউনিটি ভিত্তিক একটা দৃষ্টিভঙ্গীও তৈরি করে। আমরা ছোট্ট বিজয়কেও উদযাপন করেছি। একটি ভবন ছিল যেখানো পুরো একটি শীতকাল কোন গ্যাস ছিল না। আমরা আদালত থেকে গ্যাস চালু করার আদেশ নিয়ে আসতে সক্ষম হয়েছিলাম। আমরা ভবনটির সামনে সেই ভবন ও আশেপাশের ভবনের ভাড়াটেদের নিয়ে প্রতিবাদ সমাবেশের আয়োজন করেছিলাম। অন্যান্য ভবনের ভাড়াটেরা দেখেছিল যে এধরণের প্রতিবাদ অনেক শক্তিশালী এবং তখন তারা তাদের নিজেদের দাবীদাওয়া নিয়ে আন্দোলন করতে উদ্যোগী হয়। বিভিন্ন ভবনের ভাড়াটেদেরে একে অন্যের সাথে যোগাযোগ স্থাপনের মাধ্যমে নিজে নিজে জর্জরিত হওয়া থেকেও রক্ষা পাওয়া যায়।

জাগপ্রিত, ছায়া সিডিসি

নেইবারহুড বাসিন্দাদের সমিতি গঠন অথবা যোগদান

অনেক সিটিতে স্থানীয় বাসিন্দাদের সংগঠন রয়েছে, যেগুলো তাদের কমিউনিটির বিভিন্ন ভবনের ভাড়াটেদের সমন্বয়ে গঠিত। বাসিন্দাদের সংগঠনগুলোর সঙ্গে জড়িত হওয়া আপনার মতো অন্য ভাড়াটেদের তাদের অধিকার নিয়ে লড়াই করার একটি উপায়। তাছাড়া এই সংগঠনগুলো কমিউনিটির অন্যান্য লোকজনের সঙ্গে সাক্ষাতের সুযোগ করে দেয়, যারা আপনার মতোই ভাড়াটে রক্ষা ও সাধ্যের মধ্যে আবাসনের মতো ইস্যুগুলো নিয়ে চিন্তাভাবনা করেন।

সিটি ও ষ্টেট পর্যায়ে ভাড়াটে রক্ষার জন্য সংগঠিত হোন

আপনি আপনার ভবন ও নেইবারহুড পর্যায়ে সক্রিয় হলে আপনি আপনার সিটিতে দীর্ঘ মেয়াদের জন্য ভাড়াটেদের অধিকার রক্ষা নিশ্চিত করার প্রচারাভিযানে যুক্ত হতে পারেন। আপনি যদি সিটি ও ষ্টেট পর্যায়ে নীতি পরিবর্তনের লড়াইয়ে যুক্ত হতে চান, তাহলে আমাদের “ভাড়াটেদের রক্ষায় নীতি নিয়ে আন্দোলন” (Organizing for Policies that Protect Tenants) শীর্ষক তথ্য নির্দেশিকা দেখুন।