

آسانی سے پڑھے جانے والے نوٹس
برائے
سکاتش حکومت ماڈل نجی
رہائشی کرایہ داری معاہدہ



سکاتش حکومت ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ کے لیے آسانی سے پڑھے جانے والے نوٹس

تعارف

اگر آپ کے پاس نجی رہائشی کرایہ داری ہے تو یہ نوٹس آپ کو اپنے کرایہ داری کے معاہدہ کو سمجھنے میں مدد کر سکتے ہیں۔ ان سے آپ کو اپنے حقوق کے بارے میں جاننے میں بھی مدد ملے گی، اور ان چیزوں کے بارے میں بھی جو اپنی کرایہ داری کے درمیان آپ کو کرنا چاہیے یا نہیں کرنا چاہیے۔ یہ نوٹس یہ وضاحت بھی کرتے ہیں کہ اگر آپ کا مکان مالک آپ کے حقوق میں دخل اندازی کرتا ہے، یا اگر آپ کے اور آپ کے مکان مالک کے درمیان آپ کی کرایہ داری کے بارے میں کوئی مسئلہ ہے تو کیا کریں۔

یہ قانونی تقاضہ ہے کہ آپ کے مکان مالک کو آپ کو آپ کی کرایہ داری کی تمام تحریری شرائط دینی ہوں گی۔ سکاتش حکومت نے ایک ماڈل کرایہ داری معاہدہ تیار کیا ہے، جسے مکان مالکان ایسا کرنے کے لیے استعمال کر سکتے ہیں۔ اسے 'ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ' کہا جاتا ہے۔ آپ کے مکان مالک نے اس ماڈل معاہدے کا استعمال کیا ہے لہذا انہیں آپ کو بھی ان نوٹس کی ایک کاپی دینی چاہیے۔

یہ نوٹس آپ کے کرایہ داری معاہدہ کے سبھی مختلف حصوں کی وضاحت کرتے ہیں۔ آپ کے معاہدے کا ہر حصہ نمبر وار ہے، اور آپ ہر حصے کے بارے میں معلومات حاصل کرنے کے لیے ان نوٹس میں یکساں نمبروں کو دیکھ سکیں گے۔

آپ کے کرایہ داری معاہدے میں **جلی حروف** میں لکھی ہوئی چیزیں جنہیں آپ اور آپ کے مکان مالک کو قانون کے مطابق کرنا ضروری ہے، یا جنہیں نہیں کیا جانا چاہیے۔ ان چیزوں کو بتانے والے قوانین ان نوٹس کے اختتام پر درج کیے گئے ہیں۔ یہ نوٹس آپ کو ان حصوں کو سمجھنے میں مدد کریں گے۔

اگر جو کچھ لکھا ہے وہ جلی حروف میں نہیں ہے، تو آپ کے مکان مالک کو آپ کے معاہدے میں ان کرایہ داری کی شرطوں کو شامل کرنے کی ضرورت نہیں تھی۔ سکاتش حکومت نے آپ کے مکان مالک کو ان شرائط کے لیے تجویز کردہ الفاظ دیے ہیں، جن کا استعمال آپ کے مکان مالک کر سکتے ہیں اگر وہ ایسا کرنا چاہیں۔ اگر آپ کے مکان مالک نے تجویز کردہ متن کا استعمال کیا ہے، تو ان نوٹس سے آپ کو اس شرط کو سمجھنے میں مدد ملے گی۔ اگر آپ کے مکان مالک نے کسی شرط کے لیے اپنے الفاظ کا استعمال کیا ہے، یا اسے بالکل شامل نہ کرنے کا انتخاب کیا ہے، تو ان نوٹس میں اس شرط کے بارے میں معلومات نہیں ملے گی۔ اگر آپ کو کسی شرائط کے بارے میں مزید معلومات کی ضرورت ہے جو ان نوٹس میں نہیں ہیں، تو آپ ان کے بارے میں اپنے مکان مالک سے بات کرنا پسند کر سکتے ہیں، یا ان نوٹس کے آخر میں درج مشورہ گروپ سے رابطہ کریں۔

اگر آپ کی ایک نئی کرایہ داری ہے، تو آپ کے مکان مالک کو کرایہ داری شروع ہونے کے دن کے اختتام سے پہلے آپ کی سبھی کرایہ داری کی شرطیں تحریری طور پر دینی ہوں گی اور ساتھ میں ان نوٹس کی ایک کاپی۔

اگر آپ کی ایک مختلف قسم کی کرایہ داری ہے جو ایک نجی رہائشی کرایہ داری میں تبدیل ہو رہی ہے، تو آپ کے مکان مالک کے پاس آپ کو آپ کی نئی کرایہ داری کی شرائط اور ان نوٹس کی ایک کاپی دینے کے لیے کرایہ داری کے ایک نجی رہائشی کرایہ داری بننے کے دن کے بعد 28 دن ہوں گے۔

اگر آپ کا مکان مالک آپ کی کرایہ داری کی تمام تحریری شرائط اور/یا ان نوٹس کو اس وقت نہیں دیتا ہے جب اس سے اس کی توقع کی جاتی ہے، تو آپ سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر ("ٹریبونل") کے لیے پہلے درجے کے ٹریبونل میں درخواست کر سکتے ہیں۔ ٹریبونل پھر آپ کو ایک تحریری کرایہ داری دے سکتا ہے اور/یا آپ کے مکان مالک کو آپ کو چھ مہینے تک کرایہ ادا کرنے کا حکم دے سکتا ہے۔

اگر آپ اس وجہ سے ٹریبونل میں درخواست کرنے جا رہے ہیں تو آپ کے لیے اپنے مکان مالک کو 28 دنوں کا نوٹس دینا ضروری ہے، اور آپ کو 'تحریری طور پر سبھی کرایہ داری کی شرائط اور/یا کوئی دیگر مخصوص معلومات فراہم کرنے میں ناکامی کے لیے پہلے درجے کے ٹریبونل کے ایک ریفرلمکان مالک کے لیے کرایہ دار کا نوٹیفکیشن' کا استعمال کرتے ہوئے درخواست کرنی چاہیے۔ اگر ضرورت ہو تو اس فارم کو بھرنے میں آپ کی مدد کے لیے ہدایتی نوٹس دستیاب ہیں۔

ان آسانی سے پڑھے جانے والے نوٹس میں:

- لفظ "معاہدہ" کا مطلب ہے اس جائیداد کے لیے کرایہ داری معاہدہ جسے پٹے پر دیا جا رہا ہے؛ اور
- "ٹریبونل" سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر کے لیے پہلے درجے کا ٹریبونل ہے، جو گھروں کی کرایہ داریوں کے تنازعات سے نپٹتا ہے۔ یہ عمل آسان ہونا چاہیے اور ٹریبونل میں درخواست دینے کا کوئی معاوضہ نہیں ہے۔ آپ یہاں فارم تک رسائی حاصل کر سکتے ہیں:

<https://www.housingandpropertychamber.scot/apply-tribunal>

فارم میں مدد کے لیے ہدایتی نوٹ موجود ہیں۔ آپ ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورہ گروپ سے بھی مدد حاصل کر سکتے ہیں۔

- معاہدے کا نظم کرنے کے لیے مکان مالک ایک ایجنٹ کا تقرر کر سکتا ہے اور اگر وہ ایسا کرتا ہے، پھر جب یہ نوٹس مکان مالک کا حوالہ دیتے ہیں، تو عملی طور پر اس کا مطلب مکان مالک کے ایجنٹ کا حوالہ ہو سکتا ہے جو مکان مالک کی طرف سے کام کرے گا۔

1 کرایہ دار

اگر معاہدے پر کرایہ دار کے طور پر ایک سے زیادہ اشخاص کے نام ہیں تو کرایہ داری ایک مشترکہ کرایہ داری ہوگی۔ اس کا مطلب ہے ہر شخص انفرادی طور پر خود کے لیے ذمہ دار ہے - ساتھ ہی ساتھ دوسرے تمام لوگوں کے لیے بھی - ان سبھی ادائیگیوں اور دیگر چیزوں کے لیے جنہیں کرایہ داری کے تحت کرایہ دار کو کرنے کی ضرورت ہے۔ مثال کے طور پر، اگر مشترکہ کرایہ داری میں کسی کرایہ دار پر کرایہ بقایا ہوتا ہے، تو مکان مالک نامزد کرایہ داروں میں سے کسی ایک سے بقایا رقم کی ادائیگی کے لیے کہہ سکتا ہے۔

اس شخص کو مکان مالک کو پوری رقم کی ادائیگی کرنا ہوگی جو بقایا ہے اور پھر دوسرے لوگوں سے بھی جو مشترکہ کرایہ دار ہیں اپنے حصے کی باز ادائیگی کرنے کو کہیں۔

کرائے دار جو پتے فراہم کرتا ہے (کرتے ہیں) وہ عام طور پر ان کے موجودہ پتے ہوں گے اور نہ کہ اس جائیداد کا پتہ جسے کرائے پر لیا جا رہا ہے اور جس میں معاہدے کے تحت وہ منتقل ہونے والے ہیں۔

معاہدے میں کرایہ دار کے ای میل پتے اور ٹیلیفون نمبر کی تفصیلات شامل ہو سکتی ہیں۔

- اگر مکان مالک اور کرایہ دار اس سے اتفاق کرتے ہیں کہ باضابطہ تحریری نوٹس خط کے بجائے ای میل کے ذریعہ دیے جائیں گے (دیکھیں نوٹ 4- مواصلات)، تو پھر ای میل پتے فراہم کرنا ضروری ہے۔ اگر معاہدہ ای میل کے ذریعہ نوٹس دیے جانے کی اجازت نہیں دیتا ہے تو پھر ای میل پتے دیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔
- معاہدہ یہ نہیں کہتا ہے کہ کوئی رسمی نوٹس یا دیگر مواصلات ٹیلیفون کے ذریعہ کی جا سکتی ہے، لہذا

ٹیلیفون نمبر دیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔ لیکن ایک ایمرجنسی میں یا مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان مواصلات کی رفتار تیز کرنے کے لیے ٹیلیفون نمبروں کا دستیاب ہونا فائدے مند ہو سکتا ہے۔

کرایہ داری ایجنٹ

2

مکان مالک کرایہ داری کا نظم کرنے کے لیے ایک ایجنٹ کا استعمال کر سکتا ہے۔ معاہدے میں پھر اس کی تفصیلات ہوں گی کہ ایجنٹ سے رابطہ کس طرح کریں۔

2 اکتوبر 2018 سے، ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2014 کے سیکشن 61 کے ذریعہ وضاحت کردہ کے طور پر "کرایہ داری ایجنسی کا کام" کرنے والے سبھی کاروباریوں کے لیے کرایہ داری ایجنٹوں کا ایک رجسٹر شامل کرنے کے لیے درخواست دینی ہوگی۔ جہاں اس کا اطلاق ہوتا ہے، معاہدے میں رجسٹریشن نمبر فراہم کیا جانا چاہیے۔ اس ایکٹ میں وضاحت کردہ کے مطابق سبھی ایجنٹ کرایہ داری ایجنسی کا کام نہیں کریں گے لہذا سبھی ایجنٹوں کا ایک رجسٹریشن نمبر نہیں ہوگا۔ ابھی بھی مکان مالک رجسٹرین اسکیم کے تحت مقامی اتھارٹی کی جانب سے ان ایجنٹوں کا جائزہ لیے جانے کی ضرورت ہوگی۔ ان اسکیموں کا خیال اس بات کو یقینی بنانا ہے کہ نجی مکان مالکان اور ان کے ایجنٹ جائیدادوں کی کرایہ داری میں ملوث ہونے کے لیے "ٹھیک اور مناسب افراد" ہیں۔ کرایہ دار یہ دیکھنے کے لیے کہ کیا ان کے مکان مالک اور/یا ان کے ایجنٹ رجسٹرڈ ہیں یہاں چیک کر سکتے ہیں

اور/یا <https://register.lettingagentregistration.gov.scot/search>
<https://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/>

معاہدہ یہ بتاتا ہے کہ ایجنٹ مکان مالک کے لیے کون سی خدمات انجام دیں گے۔ مکان مالک کچھ چیزوں کے لیے ایک ایجنٹ کا استعمال کر سکتا ہے، مثال کے طور پر مرمت کے کام یا مشترک حصوں کی صفائی۔

معاہدے میں ان معاملوں کا بیان ہوگا جن کے لیے کرایہ دار کو مکان مالک کے بجائے، ایجنٹ سے رابطہ کرنا چاہیے۔ مثال کے طور پر، مکان مالک چاہ سکتا ہے کہ کرایہ دار ایجنٹ سے رابطہ کرے (مکان مالک کے بجائے) اگر جائیداد میں پانی آنے کے ساتھ کوئی مسئلہ ہو یا اگر کوئی چیز (جیسے ایک کوکر یا فریج یا بوائلر) ٹوٹ گیا ہو۔

جہاں ایجنٹ ایک کمپنی ہو، معاہدہ میں یہ بتانا چاہیے کہ کون وہ پہلا شخص ہے جس سے رابطہ کرنے کی کرایہ دار کو کوشش کرنی چاہیے۔

مکان مالک

3

مکان مالک (مالکان) کے نام اور پتے آپ کے معاہدے پر دکھائے جانے چاہیے۔

مکان مالک کے ای میل پتے اور ٹیلیفون نمبر بھی دیے جا سکتے ہیں۔

• اگر مکان مالک اور کرایہ دار اس سے اتفاق کرتے ہیں کہ باضابطہ تحریری نوٹس خط کے بجائے ای میل کے ذریعہ دیے جائیں گے (دیکھیں نوٹ 4- مواصلات) تو پھر ای میل پتے یہاں دکھائے جانے ضروری ہیں۔ اگر معاہدہ ای میل کے ذریعہ نوٹس دیے جانے کی اجازت نہیں دیتا ہے تو پھر ای میل پتے دیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔

• معاہدہ یہ نہیں کہتا ہے کہ کوئی رسمی نوٹس یا دیگر قسم کے رابطے ٹیلیفون کے ذریعہ کیے جا سکتے ہیں، لہذا فون نمبر دیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔ لیکن ایک ایمرجنسی میں یا مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان مواصلات کی رفتار تیز کرنے کے لیے فون نمبروں کا ہونا فائدے مند ہو سکتا ہے۔

مکان مالک کا رجسٹریشن نمبر دیا جانا چاہیے۔ یہ مقامی کونسلوں کے ذریعہ چلائی جانے والی مکان مالک رجسٹرین

اسکیم کے تحت مالک کا نمبر ہے۔ اس اسکیم کا تصور مکان مالک کے ذریعہ جائیداد کو کرایہ پر دیے جا سکنے سے پہلے اس بات کو یقینی بنانا ہے کہ نجی مکان مالک ایک "ٹھیک اور مناسب شخص" ہے۔ مکان مالکان کے لیے رجسٹرین کرانا ضروری ہے اور کرایہ داریہ دیکھنے کے لیے کہ آیا ان کے مکان مالک رجسٹرڈ ہیں یہاں چیک کر سکتے ہیں

<https://www.landlordregistrationscotland.gov.uk/>

مواصلات

4

ایک کاغذی کاپی پر دستخط کرنے کے بجائے - اپنا نام ٹائپ کر کے آپ "برقی طور پر" اس معاہدے پر دستخط کر سکتے ہیں۔ یہ ابھی بھی ایک قانونی دستاویز ہوگا جس پر قانون کے مطابق مکان مالک اور کرایہ دار کو عمل کرنا ہوگا۔

معاہدے میں یہ بتایا جانا چاہیے کہ آیا نوٹس اور خطوط کو صرف کاغذی خط کی شکل میں بھیجا جانا چاہیے یا بجائے اس کے ای میل کا استعمال کیا جائے گا۔

کرایہ دار کے لیے ای میل کے ذریعہ معاہدہ کے تحت نوٹس موصول کرنے کے لیے متفق ہونے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر کرایہ دار ای میل کے ذریعہ نوٹس موصول کرنے سے اتفاق کرتا ہے تو اس میں اہم پیغامات شامل ہو سکتے ہیں۔ مثال کے طور پر کرایہ دار کو بتانا کہ کرایہ بڑھایا جانا ہے یا یہ کہ کرایہ داری ختم کی جا رہی ہے۔ آپ کو اس بارے میں سوچنا ہوگا کہ کیا ای میل اہم معلومات حاصل کرنے کا صحیح طریقہ ہوگا۔ مکان مالک اور کرایہ دار کو اپنے ای میل پتوں میں تبدیلیوں کے بارے میں ایک دوسرے کو بتانا ضروری ہے۔

اگر آپ اپنے مکان مالک کو ای میل پتہ میں تبدیلی کے بارے میں مطلع نہیں کرتے تو آپ سے کوئی اہم ای میل جیسے خالی کرنے کا نوٹس چھوٹ سکتا ہے۔ اس کا مطلب یہ ہوگا کہ پرانے ای میل پتے پر بھیجا گیا خالی کرنے کا نوٹس ابھی بھی ٹریبونل کے ذریعہ قبول کیا جائے گا کیونکہ کرایہ دار کے ذریعہ حقیقت میں نوٹس موصول نہیں ہونے کے باوجود ٹھیک سے بھیجا گیا تھا۔ اس صورت میں آپ کو ابھی بھی نکالا جا سکتا ہے۔

جب نوٹس ای میل یا ریکارڈ شدہ ڈیلیوری پوسٹ سے بھیجا جاتا ہے، تو ترسیل کے لیے وقت کی اجازت دینے کے لیے نوٹس کی مدت میں اضافی 2 دن شامل کیا جانا چاہیے۔ یہ قانونی طور پر ضروری ہے، اگرچہ اسے کرایہ داری معاہدے میں بیان نہ کیا گیا ہو۔ یہ دونوں صورتوں میں لاگو ہوتا ہے جب کرایہ دار اپنے مکان مالک کو نوٹس بھیج رہا ہو، یا جب مکان مالک اپنے کرایہ دار کو نوٹس بھیج رہا ہو۔

مثال کے طور پر، اگر ایک مہینے کا نوٹس 31 دسمبر 2017 سے پہلے دیا جاتا ہے، تو اگر نوٹس پوسٹ یا ای میل کے ذریعہ بھیجا جا رہا ہے، تو اسے 28 نومبر 2017 کے بعد پوسٹ یا ای میل نہیں کیا جانا چاہیے۔ اگر نوٹس دستی طور پر دیا جا رہا ہے، تو اسے 30 نومبر 2017 کے بعد ترسیل نہیں کیا جانا چاہیے۔

جائیداد کی تفصیلات

5

معاہدے میں جائیداد کا پتہ اور دیگر تفصیلات شامل ہوں گی - مثال کے طور پر آیا جائیداد ایک فلیٹ یا بنگلہ ہے۔ معاہدے کو یہ واضح کرنا چاہیے کہ:

- جائیداد میں کون سے علاقے اور سہولیات شامل ہیں اور کیا ان میں سے کسی کا اشتراک کیا جاتا ہے؛ اور
- کون سے (اگر کوئی ہوں) علاقے شامل نہیں ہیں۔

یہ معلومات مددگار ہے اگر جائیداد ایک بڑی عمارت کا حصہ ہے جہاں ہو سکتا ہے یہ واضح نہ ہو کہ کرایہ پر دی جا رہی جائیداد میں بڑی عمارت کے کون سے حصے شامل ہیں۔

معاہدے میں مشترکہ علاقوں، جیسے کہ مشترکہ باغ یا عام داخلے کے حصے کی فہرست ہو سکتی ہے۔

معابدے میں ایسے حصوں کی فہرست ہو سکتی ہے جو کرایہ پر دی جانے والی جائیداد میں شامل نہیں ہیں، جیسے، مثال کے طور پر، باغ کا ایک حصہ یا پارکنگ کی جگہ جسے صرف عمارت کے کسی دوسرے کرایہ دار کے ذریعہ استعمال کیا جانا ہے۔

معابدے میں یہ بتایا جانا چاہیے کہ آیا جائیداد میں مکان مالک کے ذریعہ فراہم کردہ کوئی فرنیچر ہوگا یا نہیں۔ اگر فرنیچر ہے، تو ممکنہ طور پر وہ فرد سامان اور کیفیت کے ریکارڈ میں درج فہرست ہوگا۔ یہ تمام شامل اشیا کی فہرست ہے تاکہ مکان مالک اور کرایہ دار اس بات سے متفق ہو سکیں کہ معابدے کے شروع میں کیا چیز موجود تھی، اور معابدے کے شروع میں ان چیزوں کی حالت کیسی تھی۔

معابدے میں یہ بتایا جانا چاہیے کہ کیا جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں ہے یا نہیں۔ اگر ایسا ہے، تو مکان مالک کو ہر سال صرف ایک مخصوص رقم تک کرایہ بڑھانے کی اجازت ہوگی۔ اس بارے میں مزید معلومات سکاٹش حکومت کی ویب سائٹ سے حاصل کی جا سکتی ہے:

<https://www.gov.scot/publications/private-residential-tenancies-tenants-guide/pages/rent-and-other-charges/>

معابدے میں یہ بتایا جانا چاہیے کہ آیا جائیداد ایک متعدد پیشہ مکان (HMO) ہے۔ ایک گھر HMO ہوتا ہے:

- اگر وہ تین یا زیادہ بالغوں (16 سال یا زیادہ کی عمر) کے قبضے میں ہو
 - وہ تین یا زیادہ خاندانوں سے ہوں
 - گھر ان کی واحد یا مرکزی رہائش گاہ ہو
 - یہ مشترکہ بنیادی سہولیات (ایک ٹوائلٹ، نجی دھلائی کی سہولیات، اور کھانا پکانے کی سہولیات یا تیار کھانے کی فراہمی) کے ساتھ ایک ہی شخص کی ملکیت والا یا تو ایک گھر، احاطہ یا احاطوں کا گروپ ہے (جیسا کہ ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 125 میں واضح کیا گیا ہے)
- اگر جائیداد ایک HMO ہے، تو معابدے میں 24 گھنٹہ رابطہ نمبر اور HMO کا لائسنس ختم ہونے کی تاریخ دی جانی چاہیے۔

یہ یقینی بنانے کے لیے کہ جائیداد کو مناسب طریقے سے منظم کیا جاتا ہے اور قانونی حفاظتی معیارات کی پابندی کی جاتی ہے HMO مکان مالکان کے پاس مقامی اتھارٹی کی طرف سے ایک لائسنس ہونا ضروری ہے۔ کیونکہ مکان مالک کو ایک لائسنس حاصل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے اگر جائیداد ایک HMO ہے، اس لیے یہ اہم ہے کہ کرایہ دار مکان مالک کو بتائیں اگر اضافی لوگ جائیداد میں منتقل ہو رہے ہیں (دیکھیں نوٹ 13 - دیگر رہائشیوں کے بارے میں نوٹیفیکیشن)۔

6 کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ

معابدے میں کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ مذکور ہونی چاہیے، جو کہ وہ تاریخ ہوگی جب کرایہ دار جائیداد میں منتقل ہو سکتا ہے۔

7 جائیداد کا پیشہ اور استعمال

کرایہ دار کو جائیداد میں کرایہ دار کے گھر کے طور پر رہنا ہے۔

اگر جائیداد میں رہنے کے علاوہ، کرایہ دار جائیداد کا استعمال کسی کام یا کاروبار کے لیے کرنا چاہتا ہے، تو کرایہ

دار کے لیے مکان مالک کی پیشگی تحریری رضامندی حاصل کرنا ضروری ہے۔

بہت سی ایسی وجوہات ہیں جن کی بنا پر ہو سکتا ہے کہ مکان مالک جائیداد کے کسی کام یا کاروباری استعمال کی اجازت نہ دے، بشمول مثال کے طور پر:

- جائیداد کے مالک کی ملکیت قائم کرنے والے دستاویز اس استعمال کی اجازت نہیں دیتے ہیں؛ یا
- جائیداد کے استعمال کے لیے منصوبہ بندی اجازت (مقامی کونسل سے) کام یا کاروبار کی اجازت نہیں دیتی ہے؛ یا
- مکان مالک کے خیال میں اصل کام یا کاروبار جو کرایہ دار جائیداد میں کرنا چاہتا ہے اس سے پڑوسیوں کے پریشان ہونے یا ناراض ہونے کا امکان ہے؛ یا
- کسی کام یا کاروبار کے لیے جائیداد کا استعمال جائیداد کے لیے مکان مالک کے انشورنس کو زیادہ مہنگا یا ناقص بنا سکتا ہے؛ یا
- مکان مالک کی رہن کی پالیسی کی شرائط جائیداد کو کسی کام یا کاروبار کے لیے استعمال کرنے کی اجازت نہیں دیتی ہیں۔

کرایہ

8

معائدے میں کرایہ کی رقم کی وضاحت ہونی چاہیے، اور کتنی بار اس رقم کی ادائیگی کی جانی ہے۔ ادائیگی کے اوقات ہفتہ وار، ہر 2 ہفتوں پر، ہر 4 ہفتوں پر، ماہانہ، سال میں 4 بار یا ہر 6 مہینے میں ایک بار ہو سکتے ہیں۔

کرایہ کی ادائیگی پیشگی میں کی جا سکتی ہے (ایسے وقت کی ہر مدت کے آغاز میں) یا بقایا میں (ایسے وقت کی مدت گزر جانے کے بعد)۔ کرایہ کی زیادہ سے زیادہ رقم جو ایک مکان مالک اپنے کرایہ دار سے پیشگی ادا کرنے کو کہہ سکتا ہے وہ 6 مہینوں کا کرایہ ہے۔

معائدے میں بتایا جانا چاہیے:

- وہ تاریخ جس پر پہلی ادائیگی کی جانی ہے اور وہ رقم کتنے عرصے پر محیط ہوگی؛ اور
- کرایہ کی اگلی ادائیگی کس تاریخ کو کرنی ہوگی۔

معابدہ مکان مالک کو یہ کہنے کی اجازت دیتا ہے کہ کرایہ کی ادائیگی کیسے کی جانی چاہیے۔ مثال کے طور پر، مکان مالک کرایہ کی ادائیگیاں بینک منتقلی یا چیک کے ذریعہ کیے جانے کو پسند کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کے لیے کسی دوسرے طریقے سے ادائیگی کرنا ممکن ہے، اگر وہ مناسب ہے۔ مثال کے طور پر، کسی ایسے طریقے سے کرایہ کی ادائیگی کو مناسب نہیں تسلیم کیا جا سکتا ہے جس کے نتیجے میں مکان مالک کو زیادہ بینک چارج ادا کرنا پڑے، جیسے کچھ کریڈٹ کارڈ کا استعمال کرتے ہوئے ادائیگی کرنا۔

معابدے میں یہ بھی بتایا جانا چاہیے کہ کرایہ میں کوئی سروسز شامل کی جانی ہیں یا نہیں۔ ایسا یہ واضح کرنے کے لیے ہے کہ کرایہ دار کو ان سروسز کے لیے اضافی رقم ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ مثال کے طور پر، کرایہ میں مشترکہ ہال کی روشنی یا زینوں کی صفائی کی لاگت شامل ہو سکتی ہے۔ ماہانہ ادائیگی کی جانے والی سروسز کو کرایہ کے حصے کے طور پر شامل کیا جانا چاہیے۔ مثال کے طور پر اگر کوئی مکان مالک زینے اور کھڑکی کی صفائی کے لیے ادائیگی کرتا ہے اور اس صفائی کے لیے کرایہ دار سے ماہانہ فیس لیتا ہے تو اسے شامل کیا جائے گا۔ کرائے میں شامل ہونے والی سروسز کو ہر ایک سروس کے لیے رقم کے ساتھ معابدے میں فہرست بند کیا جانا چاہیے۔

جہاں پوری کرایہ داری کے لیے ایک بار ادائیگی ہوتی ہو، جیسے کہ جہاں مکان مالک ایک فیس لے کر کرایہ دار کے لیے مرمت کرنے سے متفق ہو، تو پھر یہ کرایہ کا حصہ نہیں ہوگا۔

مکان مالک کو دیگر سروسز کے لیے ایک کرایہ دار سے فیس لینے کی اجازت نہیں ہے - جیسے کہ پٹہ تیار کرنے کی لاگت، 'کنجی رقم'، انتظامی لاگت، یا ایک فرد سامان تیار کرنے کی لاگت وغیرہ۔ ان قیمتوں کو 'پریمیم' کے طور پر جانا جاتا ہے۔ اگر مکان مالک پریمیم لیتا ہے، تو کرایہ دار کو لکھنا چاہیے اور رقم واپس کرنے کے لیے کہنا چاہیے۔ اگر مکان مالک رقم واپس کرنے سے انکار کرتا ہے، تو پھر ٹریبونل کے ذریعہ ایک دعویٰ کیا جا سکتا ہے۔ کرایہ دار مقامی کونسل کی مکان مالک رجسٹریشن ٹیم سے بھی رابطہ کر سکتا ہے، یا، اگر مکان مالک ایک HMO لائسنس رکھتا ہے، تو اس سلسلے میں مدد کے لیے کرایہ دار مقامی کونسل کی لائسنسنگ ٹیم سے رابطہ کر سکتا ہے۔

ایک کرایہ دباؤ زون میں ایک نجی رہائشی کرایہ داری والے کرایہ داروں کے لیے کرائے صرف ہر سال بڑھ سکتے ہیں، سکاٹشوزراء کے ذریعہ مقرر کردہ رقم تک جو افراط زر سے منسلک ہو (عام طور پر طرز زندگی کی قیمتوں میں اضافے)۔ اس سلسلے میں مزید تفصیلی معلومات یہاں دستیاب ہے

<https://www.gov.scot/publications/private-residential-tenancies-tenants-guide/pages/rent-and-other-charges/>

ایک کرایہ دباؤ زون میں مکان مالک آپ کے کرایہ میں مزید اضافہ کی اجازت دینے کے لیے کرایہ افسر کو بھی درخواست دے سکتا ہے کیونکہ مکان مالک نے جائیداد کو بہتر بنانے کے لیے کام کیا ہے۔ کرایہ میں یہ اضافہ کسی افراط زر سے متعلق کرایہ میں اضافہ کے علاوہ ہوگا۔

کرایہ کی رسیدیں

9

اگر کرایہ دار نقد میں کرایہ کی ادائیگی کرتا ہے تو مکان مالک کو کرایہ دار کو ایک تحریری رسید دینی ہوگی۔ اس رسید میں دکھانا ہوگا:

- ادا کی گئی رقم،
- وہ تاریخ جس پر رقم کی ادائیگی کی گئی تھی؛ اور
- کیا تاریخ جاریہ تک کرایہ ادا کر دیا گیا ہے - اور، اگر ایسا نہیں ہے، تو کتنی ادائیگی باقی ہے۔

کرایہ میں اضافے

10

کرایہ صرف سال میں ایک بار بڑھ سکتا ہے۔ کرایہ بڑھانے جانے سے پہلے، کرایہ دار کو ایک باضابطہ نوٹس دیا جانا ضروری ہے جسے ایک کرایہ اضافہ نوٹس کہا جاتا ہے۔ یہ نوٹس ای میل کے ذریعہ بھیجا جا سکتا ہے اگر معاہدہ اس کی اجازت دیتا ہے۔ کرایہ دار کو کوئی بھی کرایہ اضافہ نوٹس مکان مالک کے ذریعہ کرایہ بڑھانے جانے کی تاریخ سے کم از کم 3 مہینے پہلے دیا جانا چاہیے۔

اگر کرایہ دار کو ایک کرایہ میں اضافہ کا نوٹس ملتا ہے، اور کرایہ دار کے خیال میں نیا کرایہ اس وقت اسی طرح کی جائیدادوں کے کرایہ سے زیادہ ہے، تو پھر کرایہ دار کرایہ افسر سے فیصلہ کرنے کو کہہ سکتا ہے کہ کیا اضافہ منصفانہ ہے۔

یہاں "منصفانہ" کا مطلب ہے ایک رقم جو اس وقت نئی کرایہ داریوں پر اسی طرح کی جائیدادوں کے لیے لیے جانے والے کرایہ کے برابر ہو۔ اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ کرایہ دار کتنی ادائیگی کر سکتا ہے۔

کرایہ داروں کو کرایہ افسر سے یہ فیصلہ لینے کو کہنے کے لیے کچھ مخصوص اقدامات کی پیروی کرنا ضروری ہے اور ایسا کیے جانے کے لیے 21 دن کی وقت کی حد ہے۔ اگر 21 دن کی وقت کی حد کے اندر کرایہ دار کی طرف سے ان اقدامات پر عمل نہیں کیا جاتا ہے تو کرایہ دار کرایہ میں اضافہ کو چیلنج کرنے کا اپنا حق کھو دے گا - اور

کرایہ میں مکان مالک کی طرف سے مطلوبہ رقم کا اضافہ کر دیا جائے گا۔

یہ اقدامات مندرجہ ذیل ہیں:

- کرایہ دار کو کرایہ اضافہ نوٹس کا حصہ 3 مکان مالک کو واپس کرنا ہوگا - مکان مالک کو یہ بتانے کے لیے کہ کرایہ دار کرایہ افسر سے یہ فیصلہ کرانے کا ارادہ رکھتا ہے کہ کیا کرایہ میں اضافہ منصفانہ ہے؛
 - کرایہ دار پھر ایک فارم بھرتا ہے جسے نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2016 کے سیکشن 24 (1) کے تحت ایک کرایہ افسر کو کرایہ دار کا کرایہ اضافہ ریفرل کہا جاتا ہے جسے اس مقصد کے لیے استعمال کیا جاتا ہے، جس کی ایک کاپی تک سکاٹش حکومت کی ویب سائٹ سے رسائی کی جا سکتی ہے، یا کرایہ سروس سکاٹلینڈ کے ذریعہ - ان نوٹس کے اختتام پر کارآمد رابطے اور لنکس دیکھیں؛ اور
 - پھر کرایہ دار مکمل کردہ فارم کرایہ افسر کو بھیجتا ہے۔
- یہ سب کچھ کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ اضافہ کا نوٹس موصول ہونے کے بعد 21 دنوں کے اندر کیا جانا چاہیے۔ اگر ایسا نہیں کیا گیا تو کرایہ میں اضافہ ہو جائے گا۔
- اگر کرایہ دار کرایہ میں اضافہ کو قبول کرتا ہے، تو انہیں مکان مالک کو یہ بتانے کے لیے کرایہ اضافہ نوٹس کا حصہ 3 واپس کرنا چاہیے۔

کرایہ میں اضافہ کے نوٹس کا حصہ 3 کرایہ دار کے ذریعہ مکان مالک کو یہ بتانے کے لیے بھی لوٹایا جا سکتا ہے اگر کرایہ دار کو کرایہ بڑھانے کا کافی طویل مدتی نوٹس نہیں دیا گیا ہے - جیسے اگر 3 مہینوں سے کم کا نوٹس دیا گیا تھا۔ اگر مکان مالک 3 مہینے سے کم کا نوٹس دیتا ہے، تو پھر کرایہ دار کو 3 مہینے گزرنے سے پہلے اضافہ شدہ کرایہ دینے کی ضرورت نہیں ہوگی۔ اس لیے مثال کے طور پر مکان مالک ایک مہینے کے نوٹس پر کرایہ بڑھانے کی کوشش نہیں کر سکتا ہے۔

اگر جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں ہے، تو کرایہ دار کرایہ اضافہ کے سلسلے میں ایک کرایہ افسر کے پاس نہیں جا سکتا ہے۔ ایسا اس لیے ہے کیونکہ سکاٹشوزراء نے پہلے ہی اس رقم کو محدود کر دیا ہے جس کے ذریعہ کرایہ بڑھایا جا سکتا ہے۔ (دیکھیں نوٹ 8 - کرایہ)۔ چونکہ مکان مالک حد سے زیادہ کرایہ نہیں بڑھا سکتا ہے، لہذا کرایہ دار کو حد سے اوپر کوئی بھی کرایہ دینے کی ضرورت نہیں ہے۔ کرایہ دار کے پاس کئی اختیارات ہیں:-

- صرف کرایہ کی حد تک ہی کرایہ کی ادائیگی کریں کیونکہ کرایہ دار کو بے دخلی کا کوئی خطرہ نہیں ہے؛
- ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورہ گروپ میں سے کسی ایک سے رابطہ کریں؛ یا
- کرایہ داری کی شرائط مرتب کرنے کے لیے ٹریبونل کو درخواست دیں (کیونکہ کرایہ میں اضافہ کے بعد کرایہ کی شرطیں تبدیل ہو گئی ہیں)۔

آپ کو اپنے مکان مالک کو بتانا چاہیے کہ آپ کیا کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں۔ کسی بھی صورت میں، اگر آپ ٹریبونل میں درخواست کرتے ہیں، تو آپ کے مکان مالک کو 28 دنوں کا نوٹس دیا جانا چاہیے۔

ڈپازٹ

11

جب ایک کرایہ دار کرائے کے گھر میں منتقل ہوتا ہے، تو اکثر مکان مالک ایک ڈپازٹ کے لیے کہیں گے۔ یہ ایک رقم کا مجموعہ ہے جو مختلف چیزوں کے لیے ضمانت کا کام کرتا ہے، جیسے کوئی نقصان جو کرایہ دار جائیداد کو پہنچا سکتا ہے، کسی ضروری صفائی کے اخراجات، بل (مثال کے طور پر بجلی) جن کی ادائیگی نہ کی گئی ہو، اور کوئی بقایا کرایہ۔

ڈپازٹ کی کل رقم 2 مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ اگر کرایہ دار سے دو مہینوں کے کرایہ سے زیادہ وصول کیا جاتا ہے، تو پھر کرایہ دار شیلٹر سکاٹلینڈ یا شہری مشورہ بیورو سے اضافی رقم کی واپسی کا دعویٰ کرنے کے بارے میں مشورہ کے لیے رابطہ کر سکتا ہے۔ ایک کرایہ داری منظور کرنے، تجدید کرنے یا جاری رکھنے کے طور پر کسی پرمیم (کرایہ اور ایک قابل واپسی ڈپازٹ جو دو مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہ ہو کے علاوہ) کی ادائیگی طلب کرنا ایک جرم ہے۔

ڈپازٹ کو کرایہ داری کے اختتام تک ایک کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کے تحت رکھا جانا چاہیے۔ ایسا مکان مالک کو ان کی اپنی رقم کے طور پر ڈپازٹ کا استعمال کرنے سے روکنے کے لیے ہے۔ کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم خودمختار کمپنیوں کی طرف سے چلائی جاتی ہیں جو سکاٹش حکومت سے منظور شدہ ہیں۔ مکان مالک کو کرایہ داری شروع ہونے کے 30 کام کے دنوں کے اندر کسی ایک اسکیم میں ڈپازٹ کی ادائیگی کرنی پڑتی ہے (کام کے دن عام طور پر پیر سے جمعہ تک ہوتے ہیں)۔ لہذا 30 کام کے دن عام طور پر 6 ہفتے ہوتے ہیں۔ کسی ایک اسکیم میں ڈپازٹ کی ادائیگی کے لیے کرایہ دار یا مکان مالک سے کوئی فیس نہیں لی جائے گی۔

ایک مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کے لیے کرایہ داری شروع ہونے کے بعد جتنی جلد ممکن ہو کسی ایک منظور شدہ کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم میں ایک ڈپازٹ، یا ڈپازٹ کے حصے (جب مشترکہ کرایہ دار ایک ڈپازٹ کے اپنے حصے کی ادائیگی کرتے ہیں) کی ادائیگی کرنا ایک اچھا طرز عمل ہوتا ہے۔ یہ بے حد اہم ہے کیونکہ مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کو کسی بھی وقت ڈپازٹ/ڈپازٹ کے حصے کو اپنے پاس رکھنے کا کوئی اختیار نہیں ہوتا ہے۔

ایک مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کو کوئی پرمیم وصول کرنے کی اجازت نہیں ہے۔ کسی موصول ڈپازٹ کو فوری طور پر ایک اسکیم میں ادائیگی کرنے کے ذریعہ، ایک مکان مالک/کرایہ داری ایجنٹ واضح طور پر یہ مظاہرہ کرتا ہے کہ موصول ہونے والے کسی بھی ڈپازٹ کے ساتھ ایک ڈپازٹ کی طرح برتاؤ کیا جاتا ہے نہ کہ پرمیم کے طور پر۔

ایک مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کے ذریعہ کسی بھی ڈپازٹ کو اپنے پاس رکھنا ایک سنگین معاملہ ہے، کیونکہ کرایہ داری ڈپازٹ سے کٹوتیاں کرایہ داری ڈپازٹ ضابطوں کے مطابق صرف کسی ایک منظور شدہ کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کے ذریعہ ہی کی جا سکتی ہیں۔ پہلے درجے کا ٹریبونل (ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) ان معاملوں میں موافق نظر نہیں آئے گا جہاں مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ نے رقم کو ایک کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم میں ادا کرنے سے انحراف کیا ہو۔ جب ایک کرایہ دار نے ایک کرایہ داری پر دستخط کر دیے ہوں اور کرایہ داری کی شروعات ہونے سے ایک یا دو دن پہلے اپنا ذہن تبدیل کر لیا ہو، تو ڈپازٹ واپس کر دیا جانا چاہیے کیونکہ اس میں سے کوئی کٹوتی ایک پرمیم وصول کرنے کے برابر ہوگی۔

بعض اوقات ایک مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ میں ایک اختیاری (ان کا اپنا) جزو داخل کرے گا کسی بھی اخراجات کی باز ادائیگی کے بارے میں وضاحت کرنے کے لیے جس کی انہیں ضرورت ہوگی اگر ایک کرایہ دار کرایہ داری کا وعدہ کرنے کے بعد کرایہ داری شروع ہونے سے ٹھیک پہلے اسے نہ لینے کا فیصلہ کرتا ہے۔ اس طرح کی باز ادائیگی کو ڈپازٹ سے نہیں کاٹا جانا چاہیے۔ یہ ضروری ہے کہ مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ تحریری طور پر شروع سے ہی اس بات کو واضح کر دیں۔ ایک کرایہ دار کو کبھی بھی اس بارے میں شبہ نہیں ہونا چاہیے کہ وہ کس چیز پر دستخط کر رہے ہیں اور ایک مکان مالک یا کرایہ داری نے ان پر کون سی ذمہ داریاں عائد کی ہیں۔

ایک ڈپازٹ جمع ہونے پر کیا ہوتا ہے؟

کرایہ دار کو کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کی طرف سے ایک خط یا ای میل موصول ہونا چاہیے جس میں یہ تصدیق کی گئی ہو کہ ان کا ڈپازٹ جمع ہو گیا ہے۔ خط میں ڈپازٹ کی رقم بتائی جائے گی اور یہ وضاحت کی جائے گی اس کی واپسی کیسے ہوگی اور کسی بھی تنازعات کو کیسے حل کیا جا سکتا ہے۔

اگر ایک کرایہ دار کو منظور شدہ ڈپازٹ اسکیم کی طرف سے 6 ہفتوں کے بعد ایک خط موصول نہیں ہوتا ہے، تو انہیں اپنے مکان مالک سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مکان مالک نے ان کا ڈپازٹ جمع نہیں کیا ہے، تو کرایہ دار کو

ٹریبونل کے ساتھ ایک شکایت درج کرنی چاہیے۔ اگر مکان مالک نے کسی ایک اسکیم کا استعمال نہیں کیا ہے، تو ٹریبونل مکان مالک کو حکم دے سکتا ہے کہ وہ کرایہ دار کو 3 گنا ڈپازٹ ادا کرے۔

کرایہ داری کی شروعات کے بعد 30 کام کے دنوں کے اندر مکان مالک کو ڈپازٹ کے بارے میں یہ تمام معلومات کرایہ دار کو دینی چاہیے:

- ڈپازٹ کی رقم؛
- مکان مالک کو ڈپازٹ موصول ہونے کی تاریخ اور مکان مالک کے ذریعہ ایک اسکیم میں ڈپازٹ ادا کیے جانے کی تاریخ؛
- جائیداد کا پتہ جس سے ڈپازٹ کا تعلق ہے - جس سے جائیداد کرایہ دار کو دی گئی؛

• مکان مالک کی طرف سے ایک بیان کہ مکان مالک رجسٹرڈ ہے یا رجسٹر کیے جانے کے لیے مقامی کونسل کو درخواست دی ہے؛

• کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کا نام اور رابطہ تفصیلات جہاں ڈپازٹ کی ادائیگی کی گئی تھی؛

• اور وہ شرائط جن پر ڈپازٹ رکھا گیا ہے - بشمول (1) کب کرایہ دار کو ڈپازٹ واپس کیا جانا ہے اور (2) وہ حالات جس میں مکان مالک کو کرایہ داری کے اختتام پر ڈپازٹ کا کچھ حصہ یا تمام ادا کیا جا سکتا ہے، اس کے بجائے کہ ڈپازٹ کرایہ دار کو واپس کیا جائے۔

اس پیسے کی مثالیں جسے مکان مالک اسکیم کے ذریعہ ادا کیے جانے کے لیے کہہ سکتا ہے (اور کرایہ دار کو واپس ادا نہ کیے جائیں) ہیں:

• بقایا کرایہ

• ادا نہ کی گئی دیگر رقم یا کسی مرمت کی لاگت اگر کرایہ دار کی وجہ سے ٹوٹ پھوٹ ہوئی ہو

• کرایہ دار کے ذریعہ بقایا بلوں کی ادائیگی کے لیے

اگر کرایہ داری کے اختتام پر اس طرح کے کوئی مسائل نہیں ہیں، تو پھر مکان مالک کو اسکیم سے کہنا چاہیے کہ وہ ڈپازٹ کی پوری رقم کرایہ دار کو واپس ادا کر دے۔

کرایہ داری کے اختتام پر مکان مالک کو کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم سے ڈپازٹ اور کرایہ دار اور مکان مالک کے لیے قابل ادائیگی رقم جاری کرنے کے لیے کہنا چاہیے۔

ڈپازٹ اسکیم یہ چیک کرنے کے لیے کرایہ دار سے رابطہ کرے گی کہ آیا کرایہ دار مکان مالک کے اعداد و شمار سے متفق ہے یا نہیں۔

اس بات پر انحصار کرتے ہوئے کہ آیا کرایہ دار مکان مالک کے اعداد و شمار سے متفق ہے یا نہیں، مختلف چیزیں واقع ہوتی ہیں:

- اگر کرایہ دار مکان مالک کے اعداد و شمار سے اتفاق کرتا ہے، تو پھر اسکیم وہ رقوم مکان مالک اور کرایہ دار کو ادا کرے گی۔
- اگر کرایہ دار مکان مالک کے اعداد و شمار سے اتفاق نہیں کرتا ہے، تو پھر کرایہ دار کو لازمی طور پر مکان مالک سے رابطہ کرنا چاہیے۔ مکان مالک اور کرایہ دار کو اس بات سے اتفاق کرنے کی کوشش کرنے کی ضرورت ہے کہ، اگر کوئی رقم ڈپازٹ میں سے کٹوتی کر کے مکان مالک کے ذریعہ رکھی جائے گی۔ اگر مکان مالک اور کرایہ دار متفق نہیں ہو سکتے ہیں، تو کرایہ دار اپنی ڈپازٹ کی رقم رکھنے والی کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم سے اپنے تنازعات کے حل کے عمل کو استعمال کرنے کے لیے کہہ سکتا ہے۔ تنازع ایک خودمختار منصف کے پاس بھیجا جائے گا جس کے پاس تنازع میں فیصلہ تک پہنچنے کا اختیار ہے۔ منصف کو کوئی ثبوت دیا جائے گا (مثال کے طور پر فوٹوگراف یا رسیدیں) اور پھر وہ اسکیم کے ذریعہ مکان مالک کو رقم (اگر کوئی ہے) دیے جانے اور کرایہ دار کو رقم واپس کیے جانے کے بارے میں ایک فیصلہ کرے گا۔

اگر کرایہ دار 30 دنوں کے اندر جواب نہیں دیتا ہے، تو پھر مکان مالک کو وہ رقم ادا کر دی جائے گی جس کی اس نے کرایہ، مرمت اور دیگر اخراجات کے لیے کٹوتی کیے جانے کی درخواست کی تھی۔ اور باقی (اگر کچھ باقی بچا ہے) کرایہ دار کو واپس ادا کر دی جائے گی۔ اگر کرایہ داری ختم ہونے کے وقت تک، مکان مالک اسکیم سے ڈپازٹ جاری کرنے کے لیے نہیں کہتا ہے، تو پھر کرایہ دار بازادائیگی کے لیے ڈپازٹ اسکیم کو درخواست دے سکتا ہے۔ اس صورت میں، ڈپازٹ اسکیم مکان مالک سے رابطہ کرے گی یہ پوچھنے کے لیے کہ کیا مکان مالک اس بات سے متفق ہے کہ پورا ڈپازٹ کرایہ دار کو واپس ادا کر دیا جائے یا کیا مکان مالک کو لگتا ہے کہ کچھ رقم نکال لی جائے اور مکان مالک کو ادا کیا جائے۔

اگر مکان مالک اس پر متفق نہیں ہے کہ پورا ڈپازٹ کرایہ دار کو واپس کر دیا جانا چاہیے، تو پھر مکان مالک کرایہ دار کے ساتھ اعداد و شمار سے متفق ہونے کی کوشش کر سکتا ہے۔ لیکن اگر مکان مالک اور کرایہ دار اعداد و شمار سے متفق نہیں ہو سکتے ہیں، تو پھر ایک آزاد فیصلہ ساز سے فیصلہ کرنے کو کہا جائے گا۔

ذیلی کرایہ داری اور تفویض

12

معاهدے میں صرف کرایہ دار (کرایہ داروں) کو ہی ممکنہ طور پر مکان مالک کی اجازت دی جائے گی جو جائیداد میں رہنے یا استعمال کرنے کے لیے معاهدے میں نامزد ہیں۔

کرایہ دار کو اس کی اجازت نہیں ہے:

- کسی دوسرے شخص کو جائیداد (یا اس کے حصے کی) ذیلی کرایہ داری کا ایک دوسرا معاہدہ کرنے کی، یا
- ایک کرایہ دار رکھنے کی، یا
- کرایہ داری (یا اس کا حصہ) کو کسی دوسرے شخص کو منتقل کرنے کی کوشش کرنے کے لیے ایک معاہدہ کرنے کی، یا
- کسی دوسرے شخص کو جائیداد (یا اس کے حصے) میں رہنا شروع کرنے یا اسے کسی دوسرے مقصد کے لیے استعمال کرنے کی اجازت دینا۔

ایک عام قانون کے طور پر، اگر کرایہ دار کسی کو جائیداد میں رہنے یا ان کے واحد یا اصل گھر کے طور پر استعمال کرنے کی اجازت دینا چاہتا ہے، تو پھر اسے مکان مالک کی تحریری اجازت حاصل کرنی ہوگی۔ مکان مالک کو ایسی اجازت دینا ضروری نہیں ہے۔

اگر 16 سال سے زیادہ کی عمر کا کوئی شخص کرایہ دار کے ساتھ جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہتا ہے، تو پھر کرایہ دار کو مکان مالک کو لکھنا ہوگا (یا مکان مالک کو ای میل کریں اگر ای میل رابطہ کا متفقہ طریقہ ہے)۔ کرایہ دار کے خط (یا ای میل) میں مکان مالک کو اس شخص کا نام بتایا جانا چاہیے جس نے جائیداد میں کرایہ دار کے ساتھ رہنا شروع کر دیا ہے اور یہ کہ کرایہ دار کا اس شخص کے ساتھ کیا رشتہ ہے۔ پھر، اگر وہ شخص جائیداد چھوڑ دیتا ہے، تب بھی کرایہ دار کو مکان مالک کو بتانا چاہیے کہ ایسا ہوا ہے۔ مثال کے طور پر، اگر کوئی جوڑا مشترکہ کرایہ داری لیتا ہے اور 14 اور 15 سال کے اپنے دو بچوں کے ساتھ رہتا ہے، تو جب ان بچوں میں سے ہر ایک کی عمر 16 سال ہو جائے، تو مکان مالک کو مطلع کیا جانا چاہیے۔ نیز، جہاں ایک شوہر واحد کرایہ داری لیتا ہے لیکن اپنی بیوی کے ساتھ رہتا ہے، تو اسے مکان مالک کو مطلع کرنا چاہیے کہ اس کی بیوی اس کے ساتھ رہتی ہے۔

اگر کوئی کرایہ دار مر جاتا ہے جبکہ وہ ایک نجی رہائشی کرایہ داری کے تحت واحد کرایہ دار ہو، تو ایک ساتھی، خاندان کا رکن یا نگہداشت کنندہ کچھ شرائط کے تحت اس کی کرایہ داری کا وارث ہو سکتا ہے، تاوقتیکہ اس کرایہ دار نے پہلے کسی اور سے کرایہ داری ورثے میں نہ حاصل کی ہو۔

کسی شخص کے لیے کرایہ داری کا وارث بننے کے لیے ضروری ہے کہ وہ:

- کرایہ دار کی موت کے وقت جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہ رہے ہوں، اور
- کرایہ دار پہلے ہی مکان مالک کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو

کرایہ دار کے ساتھ مختلف قسم کے تعلقات ہیں جو کسی کو کرایہ داری کی وراثت حاصل کرنے کی اجازت دے سکتے ہیں:

1. اگر کرایہ دار کی موت کے وقت وہ شخص کرایہ دار کی زوجیت میں یا سول پارٹنرشپ میں ہو، تو وہ شخص کرایہ داری کا وارث ہوگا، تاوقتیکہ:

- کرایہ دار کی موت کے وقت وہ جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہ رہے ہوں، اور
- کرایہ دار پہلے ہی مکان مالک کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو

2. اگر کرایہ داری کی وراثت کی اجازت دیا جائے والا شخص کرایہ دار کا ساتھی تھا (لیکن ان کی زوجیت میں یا ایک سول پارٹنرشپ میں نہیں تھا):

- یہ ضروری ہے کہ وہ جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر کم از کم 12 مہینوں سے کسی وقفے کے بغیر کرایہ دار کی موت تک رہتے آئے ہوں، اور
- کرایہ دار پہلے ہی مکان مالک کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو

12 مہینے اس وقت سے شمار کیے جائیں گے جبکہ کرایہ دار نے مکان مالک کو بتایا ہو کہ وہ شخص جائیداد میں ان کے ساتھ رہ رہا ہے۔ مکان مالک کو مطلع کیے جانے سے پہلے کسی بھی وقت سے جب وہ شخص جائیداد میں رہتا رہا ہو اسے شمار نہیں کیا جائے گا۔

3. اگر کرایہ دار کی کرایہ داری کا وارث بننے والا کوئی ساتھی موجود نہیں ہے تو اہل خاندان کے ارکان جو کرایہ دار کی موت کے وقت کم از کم 16 سال کی عمر کے ہوں کرایہ داری کے وارث بن سکتے ہیں، اگر:

- وہ جائیداد میں ان کے واحد یا اصل گھر کے طور پر کم از کم 12 مہینوں سے کسی وقفے کے بغیر کرایہ دار کی موت تک رہتے آئے ہوں، اور

- کرایہ دار پہلے ہی مکان مالک کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو۔ 12 مہینے اس وقت سے شمار کیے جائیں گے جبکہ کرایہ دار نے مکان مالک کو بتایا ہو کہ وہ شخص جائیداد میں ان کے ساتھ رہ رہا ہے۔ مکان مالک کو مطلع کیے جانے سے پہلے کسی بھی وقت سے جب وہ شخص جائیداد میں رہتا رہا ہو اسے شمار نہیں کیا جائے گا۔

اس بارے میں مزید معلومات سکاٹس حکومت کی ویب سائٹ پر دستیاب ہے۔

کرایہ دار کو یہ خیال رکھنا ہے کہ جائیداد پر کرایہ دار کے ساتھ رہنے والا کوئی بھی شخص ایسا کچھ بھی نہ کرتا ہو جو معاہدے کے قوانین کو توڑتے ہوں۔ اگر جائیداد پر کرایہ دار کے ساتھ رہنے والا کوئی بھی شخص معاہدے کے قوانین کو توڑتا ہے، تو کرایہ دار اس کے لیے ذمہ دار ہوگا (جیسے کہ کرایہ دار نے ہی وہ قانون توڑا ہو) اور، مثال کے طور پر، اس شخص کے ذریعہ توڑی گئی کسی بھی چیز کے لیے ادائیگی کرنی ہوگی۔

اگر معاہدے کے آغاز میں جائیداد ایک متعدد پیشہ مکان یا HMO نہیں ہے (دیکھیں نوٹ 5 - جائیداد کی تفصیلات)، تو کرایہ دار کو یقینی بنانا ہوگا کہ، دوسرے لوگوں کو (جو کرایہ دار کے خاندان کا حصہ نہیں ہیں) جائیداد میں منتقل ہونے یا ان کے واحد یا اصل گھر کے طور پر استعمال کرنے کی اجازت دینے سے، جائیداد ایک HMO نہ بن جائے۔

جائیداد کے HMO بن جانے کی وجہ سے مکان مالک کی طرف سے ادا کیے جانے والے جرمانوں یا دیگر رقم کے لیے کرایہ دار کو واپس مکان مالک کو ادائیگی کرنی ہوگی۔ اس میں مکان مالک کی طرف سے قابل ادائیگی کوئی بھی جرمانے یا تاوان شامل ہو سکتے ہیں کیونکہ جائیداد کو رجسٹر کیے بغیر ایک HMO کے طور پر استعمال کیا جا رہا ہے۔

بھیڑ لگانا

14

کرایہ دار کو جائیداد میں بھیڑ لگانے کی اجازت نہیں دینا چاہیے۔ اگر کرایہ دار ایسا ہونے کی اجازت دیتا ہے، تو مکان مالک کرایہ دار کو بے دخل کر سکتا ہے۔

ایک جائیداد کے لیے جسے بھیڑ بھاڑ شمار کیا جاتا ہے اس کا انحصار کمروں کی تعداد اور سائز، اور ساتھی ہی ساتھ وہاں رہنے والے لوگوں کی عمر، جنس (مرد یا عورت) اور رشتوں پر ہوتا ہے۔

بھیڑ بھاڑ کا پتہ لگانے کے لیے ایک **کمرا معیار** اور ایک **جگہ معیار** ہوتا ہے۔ مقامی حکام کے لیے سکاٹس حکومت کی رہنمائی ضمیمہ A میں معیارات کی تفصیل فراہم کرتی ہے۔ اس رہنمائی تک یہاں سے رسائی حاصل کی جا سکتی ہے:

<https://www.gov.scot/publications/licensing-multiple-occupied-housing-statutory-guidance-for-scottish-local-authorities/>.

اگر ایک جائیداد میں بہت زیادہ لوگ رہتے ہیں، تو بھیڑ کو روکنے کے لیے مقامی اتھارٹی کچھ کر سکتی ہے۔

ایک گھر HMO ہوتا ہے:

- اگر وہ تین یا زیادہ بالغوں (16 سال یا زیادہ کی عمر) کے قبضے میں ہو
- وہ تین یا زیادہ خاندانوں سے ہوں
- گھر ان کی واحد یا مرکزی رہائش گاہ ہو
- یہ مشترکہ بنیادی سہولیات (ایک ٹوائلٹ، نجی دھلائی کی سہولیات، اور کھانا پکانے کی سہولیات یا تیار

کھانے کی فراہمی) کے ساتھ ایک ہی شخص کی ملکیت والا یا تو ایک گھر، احاطہ یا احاطوں کا گروپ ہے (جیسا کہ ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 125 میں واضح کیا گیا ہے)

مقامی اتھارٹی مکان مالک کو بتائیں گے کہ کسی HMO جائیداد میں کتنے لوگوں کو رہنے کی اجازت ہے۔

بھیڑ بھاڑ پر مزید مشورہ شیلٹر سکاٹلینڈ یا کونسل کی طرف سے دستیاب ہے۔

انشورنس

15

اگر مکان مالک جائیداد اور مکان مالک سے تعلق رکھنے والے کسی سامان کا انشورنس کراتا ہے تو وہ اس کے پریمیم کی ادائیگی کرے گا، مثال کے طور پر فرد سامان میں درج کوئی فرنیچر۔

کرایہ دار اس بات انتخاب کر سکتا ہے کہ جائیداد میں اپنے ساتھ لانے والے سامانوں کا انشورنس کرانا ہے یا نہیں۔ کرایہ دار کے سامانوں کا انشورنس کرانا مکان مالک کی ذمہ داری نہیں ہے۔

کرایہ دار (یا کسی ملاقاتی) کی وجہ سے جائیداد یا تنصیبات اور فٹنگ میں ہونے والے کسی نقصان کی قیمت کی ادائیگی کرایہ دار کو کرنا ضروری ہے، مثال کے طور پر کچن کی الماریں، فٹ کیے ہوئے توشہ خانے اور نصب باورچی خانے کے سامان۔

عام استعمال کی وجہ سے ہونے والی کسی خرابی یا ٹوٹ پھوٹ کے لیے کرایہ دار کے ذریعہ ادائیگی کیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔ عام استعمال سے ہونے والے نقصان کی اجازت ہے، کیونکہ اگر آپ عام طور سے کسی چیز کا استعمال کریں گے، تو یہ وقت کے ساتھ ضائع ہو جائے گی۔ عام استعمال کی وجہ سے خراب ہونے والی کسی چیز کو بدلنے کے لیے کرایہ دار کو ادائیگی نہیں کرنی چاہیے۔

غیر حاضریاں

16

جائیداد سے ایک طویل غیر حاضری مکان مالک کے انشورنس کے اخراجات کو متاثر کر سکتی ہے۔ اگر کرایہ دار کو ایک وقت میں 2 ہفتوں سے زیادہ کے لیے جائیداد میں موجود نہیں رہنا ہے، تو کرایہ دار کے لیے تین چیزیں کرنا ضروری ہے:

- جائیداد کو خالی چھوڑ دیے جانے سے پہلے، کرایہ دار کے لیے مکان مالک کو بتانا ضروری ہے کہ وہ کتنے دنوں کے لیے وہاں نہیں رہیں گے؛
- جانے سے پہلے، کرایہ دار کو اس کی غیر حاضری کے دوران جائیداد کو محفوظ رکھنے کے لیے کوئی ایسا مناسب کام کرنا چاہیے جو مکان مالک نے اس سے کرنے کو کہا ہو - اس کا مطلب ہے جائیداد میں نقبزی ہونے یا کسی اور کے ذریعہ رہنے سے روکنے کے لیے؛ اور
- جانے سے پہلے، کرایہ دار کے لیے جائیداد کی جانچ کر لینا ضروری ہے یہ یقینی بنانے کے لیے، کہ کرایہ دار کی غیر حاضری میں بھی جائیداد کی مناسب دیکھ بھال ہوتی رہے گی، جیسا کہ نوٹ 17 - مناسب دیکھ بھال میں متعین کیا گیا ہے۔ مثال کے طور پر، اگر جائیداد سردیوں کے موسم میں خالی رہنے جا رہی ہے تو کرایہ دار کو یقینی بنانا چاہیے کہ (1) ہیٹنگ ٹائم پر ہو، جائیداد کو اندر کی طرف سے نم ہونے سے بچانے کے لیے اور (2) پائپ پھٹنے سے ہونے والے نقصان سے بچنے کے لیے، پانی بند ہونا چاہیے۔

کرایہ دار کو جائیداد اور مشترکہ علاقوں کی مناسب دیکھ بھال کرنی چاہیے جنہیں استعمال کرنے کی کرایہ دار کو اجازت ہے۔

”مناسب دیکھ بھال“ دیکھ بھال کی ایک قسم ہے جو ایک قابض شخص جائیداد کو اچھی حالت میں رکھنے کے لیے کرے گا، حفاظتی نظام کو قابل استعمال حالت میں رکھنے کے لیے اور دوسری جائیدادوں یا پڑوسیوں کو ہونے والے کسی خطرے یا چوٹ کو محدود کرنے کے لیے۔

معائدے کے تحت ایسی ”مناسب دیکھ بھال“ میں، شامل ہے، مثال کے طور پر، کرایہ دار کے ذریعہ کیے جانے والے سبھی مناسب اقدام:

- جائیداد کو کافی حد تک ہوا دار اور گرم رکھنا؛
- جائیداد میں کوئی مضرت رساں (خطرناک) یا آتش پذیر (آسانی سے آگ پکڑنے والے) سامان یا مواد نہیں لانا۔ کرایہ دار باغ کے سامانوں (گھاس کاٹنے کی مشین وغیرہ)، تندور یا دیگر مشترکہ استعمال کے گھریلو سامان یا آلات کے لیے پٹرول اور گیس جائیداد (یا باغ کا سائبان) کے اندر رکھ سکتا ہے بشرطیکہ یہ چیزیں مناسب کنٹینروں میں حفاظت کے ساتھ رکھی ہوں؛
- کسی ٹوائلٹ، سینک، غسل خانہ، شاور، واشنگ مشین، ڈش واشر یا نالی میں کوئی تیل، گریس یا دیگر نقصان دہ یا تباہ کن مادے نہ رکھنا؛
- سرد موسم میں پائپوں کو منجمد ہونے سے بچانا - کسی بوائلر کو نہ ہٹا کر اور جائیداد کو مناسب طور سے گرم رکھنے کے ذریعہ؛
- آگ یا سیلاب کے ذریعہ جائیداد یا پڑوسی جائیدادوں کو ہونے والے خطرے سے بچانا - مثال کے طور پر، جلتی ہوئی موم بتیاں نہ چھوڑنا یا بہت زیادہ لگانے کے ساتھ بجلی کے ساکٹ پر زیادہ لوڈ ڈالنا یا نلکوں کو چلتا ہوا چھوڑ دینا؛
- جائیداد اور اس میں نصب سامانوں کو صاف رکھنا؛
- دھواں ٹینکٹر، کاربن مونو آکسائیڈ ٹینکٹر، حرارت ڈیٹیکٹر یا آگ کے الارم سسٹم کو جس طرح کام کرنا چاہیے اس سے روکنے کے لیے کچھ نہ کرنا؛ اور
- دروازہ بند ہونے والے میکانزم کو نہ ہٹانا یا ان کے کام کرنے کو روکنا یا کوئی اور چھیڑ چھاڑ کرنا۔

18 مرمت کا معیار وغیرہ اور دیگر معلومات

18.1 مرمت کا معیار

مکان مالک کو یقینی بنانا ہوگا کہ جائیداد اچھی حالت میں ہے، اور اس میں مرمت کا معیار میں متعین کردہ سہولیات موجود ہیں۔

اگر جائیداد اس حالت میں نہیں ہے، یا ان میں سے کوئی سہولیات موجود نہیں ہیں، تو کرایہ دار یا مقامی کونسل مکان مالک کو ضروری کام کرنے کو کہنے کے لیے ٹریبونل سے درخواست کر سکتے ہیں۔

مرمت کے معیار کا مطلب ہے:

- جائیداد میں ہوا اور پانی کا نظم ہونا ضروری ہے اور اسے دوسرے تمام لحاظ سے رہنے والے لوگوں کے لیے درست ہونا چاہیے، کھڑی یا دروازے کے فریم اور دیواروں کے درمیان کوئی خلا نہیں ہونا چاہیے یا کوئی چھت کی پرت یا ٹائل لاپتہ نہیں ہونی چاہیے، جو ہوا یا بارش کے پانی کے جائیداد میں داخل ہونے کا سبب بنے۔
- ڈھانچہ اور بیرونی حالت (بشمول نالیاں، گٹر اور باہری پائپ) کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔ مثال کے طور پر، دیواروں کو مناسب حالت میں ہونا ضروری ہے، اسی طرح چھتوں کو بھی تاکہ چھت سے جائیداد میں پانی کے رساؤ سے بچا جا سکے۔
- پانی کی سپلائی، گیس اور بجلی اور حفظان صحت، حرارت اور گرم پانی کی تنصیبات کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب ہونا ضروری ہے۔
- پائپ، ٹینک، بوائلر، میٹر اور کیبل، ٹوائلٹ، ریڈی ایٹر اور دیگر بیٹرز - ان سب کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔
- کرایہ داری کے تحت مکان مالک کے ذریعہ فراہم کردہ کسی بھی فکسچر، فٹنگ اور آلات کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔ آلات میں شامل ہیں، مثال کے طور پر، باورچی خانہ اور لائڈری کے سامان جیسے کوکر، مائکروویو اوون، فریج اور فریزر، واشنگ مشین، ٹمبلڈرائر، کیتلی، ٹوسٹر اور اسی طرح کی چیزیں۔
- کوئی آرائشی چیزیں (جیسے کرسیاں، صوفے اور پلنگ) جو کرایہ داری کے تحت مکان مالک فراہم کرتا ہے انہیں ڈیزائن کیے گئے مقصد کے لیے حفاظت کے ساتھ قابل استعمال ہونا چاہیے۔ اس کا ایک مطلب یہ ہوگا کہ وہ آگ سے رکاوٹ کے معیار پر پورے اترتے ہوں (دیکھیں نوٹ 18.8 - سامان آرائش)۔
- جائیداد میں لازمی طور پر آگ کا پتہ لگانے (جیسے دھواں الارم جو مینز بجلی کی سپلائی سے تار کے ذریعہ جڑے ہوں - نہ کہ بیٹری سے چلنے والے) اور آگ لگنے مشتبہ آگ کی صورت میں انتباہ کرنے کا کوئی طریقہ ہونا ضروری ہے۔ (اس پر سکاٹش حکومت کی رہنمائی یہاں دستیاب ہے

<https://www.gov.scot/publications/fire-safety-guidance-private-rented-properties/>

- اگر جائیداد میں مونو آکسائیڈ ایسی مرکوزیت میں موجود ہے جو لوگوں کے لیے خطرناک ہے تو وہاں لازمی طور پر انتباہ کا ایک طریقہ ہونا چاہیے۔ (اس پر سکاٹش حکومت کی رہنمائی یہاں دستیاب ہے

<https://www.gov.scot/publications/carbon-monoxide-alarms-in-private-rented-properties-guidance/>

کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے، مکان مالک کے لیے چیک کرنا ضروری ہے کہ آیا جائیداد مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہے۔ اگر ایسا نہیں ہے، تو مکان مالک کو لازمی طور پر کسی ایسے کام کے لیے کرایہ دار کو مطلع کرنا ضروری ہے جسے جائیداد کو مرمت کے معیار پر پورا اترنے کے لیے کیا جانا

لازمی ہے - اور پھر مکان مالک کو لازمی طور پر ایک مناسب وقت کے اندر کام پورا کرنا چاہیے (مکان مالک کی لاگت پر)۔

مکان مالک کو یہ بھی یقینی بنانا ہوگا کہ جائیداد پوری کرایہ داری کے دوران مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہو - بجز اس کے کہ مکان مالک کو کرایہ دار کی وجہ سے ہونے والے کسی نقصان کی مرمت کرانے کی ضرورت نہیں ہے (جو عام استعمال سے ہونے والے نقصان کے علاوہ ہے)۔

اگر کرایہ دار مکان مالک کو کسی خرابی کے بارے میں بتاتا ہے، تو مکان مالک کو ایک مناسب وقت کے اندر اسے ٹھیک کرانا ہوگا۔ اگر مرمت کراتے وقت مکان مالک کی وجہ سے کوئی نقصان ہوتا ہے، تو مکان مالک کو اس نقصان کی بھی مرمت کرانی ہوگی۔

اگر کرایہ دار کے خیال میں مکان مالک یہ یقینی بنانے میں ناکام رہا ہے کہ جائیداد مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہے، تو کرایہ دار کو سب سے پہلے مکان مالک سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مکان مالک مسئلہ کو حل نہیں کرتا ہے، تو پھر کرایہ دار ٹریبونل میں درخواست دے سکتا ہے۔

ٹریبونل تین میں سے ایک چیز کر سکتا ہے:

- درخواست کو مسترد کر سکتا ہے؛ یا
- کرایہ دار سے متفق ہو سکتا اور مکان مالک کو مرمت کرانے کے لیے کہہ سکتا ہے؛ یا
- مشورہ دے سکتا ہے کہ تنازعہ کرایہ دار اور مکان مالک دونوں کے ذریعہ حل کیا جا سکتا ہے، شاید ثالثی کی مدد سے - جو ایک تیسرا شخص ہے جو چیزوں کو حل کرنے کا طریقہ تلاش کرنے کے لیے مکان مالک اور کرایہ دار سے ملتا ہے۔

اگر مکان مالک کو مرمت کرانے کا حکم دیا جاتا ہے، تو حکم انہیں مرمت انجام دینے کے لیے مناسب وقت دے گا۔ اگر وہ ایسا نہیں کرتے ہیں، تو ٹریبونل ایک کرایہ امدادی حکم جاری کر سکتا ہے۔ کرایہ امدادی حکم کرایہ دار کے ذریعہ ادا کیے جانے والے کرائے کو کم کرنے کا حکم ہے ایک ایسی رقم تک جو 90 فیصد سے زیادہ نہ ہو۔ ٹریبونل کے ذریعہ ایک کرایہ امدادی حکم کے بغیر کرایہ دار کو کرایہ نہیں روکنا چاہیے۔

18.2 ڈھانچہ اور بیرونی حالت

مکان مالک کو عمارت کا ڈھانچہ اچھی حالت میں رکھنا چاہیے۔

اس میں شامل ہے:

- نالیاں، گٹر اور باہری پائپ؛
- چھت؛

- باہری دیواریں، دروازے، کھڑکی کی دہلیز، کھڑکی کی کیچ، شاش ڈوریاں، اور کھڑکی کے فریم؛
- اندرونی دیواریں، فرش، چھت، دروازے، دروازوں کے فریم، اندرونی سیڑھیاں اور لینڈنگ؛
- چمنی، چمنی کی ٹال، اور دودکش نالی؛
- گزرگاہ، سیڑھیاں یا رسائی کے دیگر ذرائع؛

• پلاسٹر کا کام؛

• چار دیواری اور باڑ۔

کبھی کبھی دو جائیدادوں کے درمیان ایک عمارت کے کچھ مشترک حصوں یا دیواروں کو اچھی حالت میں رکھنے کے لیے، نزدیکی گھروں کے مالکان کے ساتھ، مکان مالک ذمہ دار ہو سکتا ہے۔ اس کی مثالیں وہاں ہو سکتی ہیں جہاں جائیداد ایک رہائشی عمارت میں کوئی فلیٹ ہو۔ اس صورت میں مشترک حصوں میں عام طور پر چھت، مشترک دروازے، سبھی فلیٹوں تک رسائی دینے والی سیڑھیاں اور پچھلے صحن کا علاقہ شامل ہوگا۔ مکان مالک کو ان چیزوں کی مرمت کرانے کی ضرورت ہوگی۔ لیکن اسے عمارت کے اندر دوسرے سبھی فلیٹ کے مالکان کے ساتھ اشتراک کیا جائے گا۔

گیس حفاظت

18.3

اگر جائیداد میں ایک گیس سپلائی ہے، تو جائیداد میں مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ سبھی گیس کے پائپ اور آلات (مثال کے طور پر آگ، بوب، اوون اور بوائلر) پر ایک گیس حفاظت رجسٹرڈ انجینیئر کے ذریعہ گیس کی حفاظت کی جانچ کا انتظام کرنا ہوگا۔ ایسا ہر سال کیا جانا ضروری ہے۔

ہر سالانہ جانچ کے بعد، انجینیئر ایک مکان مالک گیس حفاظتی ریکارڈ پر دستخط کرتا ہے، جس میں جانچ کے نتائج درج ہوتے ہیں اور جو تصدیق کرتا ہے کہ گیس کے سبھی آلات حفاظتی معیار پر پورے اترتے ہیں۔

مکان مالک کو لازمی طور پر یقینی بنانا چاہیے کہ جائیداد محفوظ ہے۔ اگر جائیداد میں کسی گیس کے آئٹم کی حفاظت کے بارے میں کرایہ دار کی کوئی تشویشات ہیں، یا وہ جانتا ہے کہ کوئی گیس کے آلات یا پائپ ورک ٹھیک سے کام نہیں کر رہے ہیں۔ مثال کے طور پر، گیس کی بو ہے یا بوائلر میں پائلٹ روشنی نہیں جل رہی ہے۔ تو پھر کرایہ دار کو چاہیے کہ وہ مکان مالک کو مطلع کرے۔

مکان مالک کو لازمی طور پر کرایہ دار کو سالانہ مکان مالک گیس حفاظتی ریکارڈ کی ایک کاپی دینی ہوگی جو گیس حفاظت رجسٹرڈ انجینیئر کی طرف سے جاری کی جاتی ہے۔ اگر مکان مالک ایسا نہیں کرتا ہے، تو کرایہ دار صحت اور حفاظت ایگزیکٹو سے مشورہ کے لیے رابطہ کر سکتا ہے یا یہاں سے گیس حفاظت مشورہ حاصل کر سکتا ہے www.gassaferegister.co.uk۔ نیز، کرایہ دار مقامی کونسل سے رابطہ کر سکتا ہے، جو کرایہ دار کو مکان مالک سے ریکارڈ فراہم کرا سکتے ہیں یا انہیں مقامی کونسل کے ساتھ مکان مالک کے طور پر اپنا رجسٹریشن کھونے کا سامنا کرنا پڑ سکتا ہے۔

اگر ایک گیس انجینیئر فیصلہ کرتا ہے کہ کوئی گیس کے آلات غیر محفوظ ہیں۔ جسے اکثر "ناکارہ" کہا جاتا ہے۔ تو کرایہ دار کو اس آلہ کا استعمال نہیں کرنا چاہیے۔

اگر جائیداد میں کاربن مونو آکسائیڈ موجود ہے تو کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹر چالو ہو جاتے ہیں (جس سے الارم بجتا ہے)۔ کاربن مونو آکسائیڈ ایک خطرناک گیس ہے جو بیماری یا حتیٰ کہ موت کا سبب بن سکتی ہے۔ اس گیس کے برعکس جو جائیداد میں موجود آلات کو تقویت دیتی ہے (جیسے بوائلر اور بوب)، کاربن مونو آکسائیڈ میں کوئی بو نہیں ہوتی ہے۔ جائیداد میں کاربن مونو آکسائیڈ کی موجودگی کا پتہ لگانے کا واحد طریقہ کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹر ہے۔ اس وجہ سے، اگر جائیداد میں ایسے آلات ہیں جو کاربن پر مبنی ایندھن کا استعمال کرتے ہیں۔ جو گیس، لکڑی، کونلہ، دیگر ٹھوس ایندھن یا تیل ہو سکتے ہیں، تو مکان مالک کو لازمی طور پر مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹر نصب کرانا چاہیے۔

ان جگہوں میں کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹر کا ہونا لازمی ہے:

• ہر کمرہ یا اندرونی منسلک جگہ جیسے گیاراج، جس میں کاربن مبنی ایندھن سے چلنے والے آلات لگے ہوئے ہوں (بجز اس کے جس کا استعمال صرف کھانا پکانے کے لیے ہوتا ہے)۔ لہذا، مثال کے طور پر، ہر کمرہ یا اندرونی طور پر منسلک جگہ جہاں ایک آتش دان، ہیٹر یا بوائلر ہو؛ اور

• اگر کسی کاربن مبنی ایندھن سے چلنے والے آلات کی چمنی کسی بیڈروم یا نشست گاہ سے ہو کر گزرتی ہو، تو ان میں سے ہر ایک کمروں میں بھی۔

نجی کرائے کے گھروں میں کاربن مونو آکسائیڈ الارم کے بارے میں سکاٹش حکومت کی رہنمائی یہاں دستیاب ہے

<https://www.gov.scot/publications/carbon-monoxide-alarms-in-private-rented-properties-guidance/>

18.4 بجلی کی حفاظت

مکان مالک کو یقینی بنانا ہوگا کہ جائیداد میں سبھی بجلی کی فٹنگ اور آئٹم مرمت کی مناسب حالت میں ہیں اور مناسب اور محفوظ کام کی ترتیب میں ہیں۔

بجلی کی فٹنگ اور سامانوں کو مرمت کی مناسب حالت میں رکھنے کی اس ذمہ داری کے حصے کے طور پر، مکان مالک کو کم از کم ہر 5 سال پر ایک بجلی حفاظتی معائنہ انجام دینے کا انتظام کرنا چاہیے۔ یہ معائنہ ایک اہل شخص کی طرف سے کیا جانا چاہیے جو پھر دو رپورٹ جاری کرے گا:

- کسی بھی فکسڈ تنصیبات پر ایک الیکٹریکل انسٹالیشن کنڈیشن رپورٹ (EICR)؛ اور
- متحرک آلات پر ایک پورٹیبل ایپلائنسٹیسٹنگ رپورٹ (PAT) - اور معائنہ کار کو ہر ٹیسٹ کیے گئے سامان پر ایک لیبل بھی چسپاں کرنا چاہیے جو معائنہ کی تاریخ کو متعین کرتا ہے، اور ہر لیبل پر معائنہ کار کی طرف سے دستخط کیا جانا چاہیے۔

مکان مالک کو دونوں رپورٹ کی کاپیاں کرایہ دار کو دینا ضروری ہے۔

اگر معائنہ کار کہتا ہے کہ جانچ ہر پانچ سال میں ایک بار سے زیادہ بار ہونی چاہیے (مثال کے طور پر، ہر 3 سال میں ایک بار)، تو پھر مکان مالک کو اس مشورے پر عمل کرنا چاہیے۔

EICR کو احاطہ کرنا چاہیے:

- بجلی کی سپلائی کے لیے تنصیبات،
- بجلی کی فٹنگ، جیسے سوئچ، ساکیٹ اور نظر آنے والے تار
- فکسڈ برقی آلات جیسے برقی شاور، سخت تار والے دھواں اور آگ ڈٹیکٹر، اور اسٹوریج یا پینل ہیٹرز کا بصری معائنہ۔

PAT متحرک آلات کا احاطہ کرتا ہے، جو مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ برقی سامان ہوتے ہیں، جو کہیں نصب یا جمع ہوئے نہیں ہوتے ہیں، بلکہ انہیں آسانی سے منتقل کیا جا سکتا ہے۔ ان میں کیتلیاں، لیپ، واکایوم کلینر، اور سفید مشینی آلات جیسے فریج یا واشنگ مشین شامل ہیں۔

نجی کرایہ کی جائیداد میں برقی تنصیبات اور آلات پر سکاٹش حکومت کی قانونی رہنمائی یہاں سے مل سکتی ہے

<https://www.gov.scot/publications/electrical-installations-and-appliances-private-rented-properties/>

18.5 دھواں ڈٹیکٹر اور حرارتی الارم

جائیداد میں دھواں اور حرارت کے الارم کو لازمی طور پر بجلی کے مینز سے چلایا جانا چاہیے - وہ پٹری سے چلنے والے نہیں ہونے چاہیے۔

ان جگہوں میں کام کرتا ہوا دھواں الارم ہونا ضروری ہے:

- وہ کمرہ جس میں دن کے اوقات کے دوران اکثر رہا جاتا ہے، جو ممکنہ طور پر نشست گاہ یا کھانے کا کمرہ ہوتا ہے۔
 - چلنے پھرنے کی ہر جگہ، جیسے کہ برآمدہ اور لینڈنگ
 - باورچی خانہ میں ایک حرارتی الارم بھی ہونا ضروری ہے۔
 - سبھی الارم منسلک ہونا چاہیے (ریڈیو-منسلک الارم قابل قبول ہیں)۔
- مکان مالک کو یہ بھی یقینی بنانے کی ضرورت ہے کہ جائیداد لوگوں کے رہنے کے لیے درست اور محفوظ ہے۔ لہذا، مکان مالک کو یقینی بنانا ہوگا کہ جائیداد میں کوئی آگ کے خطرات نہ ہوں، جیسے ڈھیلے تار۔

اگر کرایہ دار کے خیال میں جائیداد میں آگ کے خطرات ہیں، تو کرایہ دار کو مکان مالک سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مکان مالک دھواں یا حرارتی الارم نصب کرانے یا کوئی آگ کے خطرات ٹھیک کرانے سے انکار کرتا ہے، تو کرایہ دار ٹریبونل سے یا مقامی اتھارٹی کے ماحولیاتی صحت محکمہ سے رابطہ کر سکتا ہے۔

18.6 تنصیبات

کوئی بھی چیز جو کرایہ داری کے آغاز میں جائیداد میں تھی (یا جائیداد کا حصہ ہے) وہ مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ چیز ہوتی ہے۔ ان چیزوں کو مکان مالک کی طرف سے مناسب کام کی حالت میں رکھا جانا چاہیے - اور ضرورت پڑنے پر مرمت کرانا چاہیے۔

مکان مالک کی یہ ذمہ داری کرایہ دار کے ذریعہ جائیداد میں اپنے ساتھ لائے جانے والے سامانوں پر لاگو نہیں ہوگی۔

کرایہ داری جائیداد میں تنصیبات میں مندرجہ ذیل چیزیں شامل ہو سکتی ہیں:

- بیسن، سینک، حمام، اور شاور؛
- گیس یا برقی آتش دان اور مرکزی حرارتی نظام؛
- بجلی کے تار؛
- دروازہ داخلہ نظام؛
- کوکر؛
- دود کش پنکھے؛
- کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر؛
- دھواں الارم؛
- حرارت ڈٹیکٹر؛
- آگ بجھانے کے آلے اور کمبل (لیکن صرف اگر جائیداد ایک متعدد پیشہ مکان ہے)۔

18.7 توانائی کارکردگی سرٹیفکٹ

کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے، مکان مالک کو جائیداد کے لیے توانائی کارکردگی سرٹیفکٹ (EPC) کی ایک کاپی کرایہ دار کو دینا چاہیے اگر ضروری ہو۔ اگر کرایہ داری ایک کمرہ کرایہ پر لینے کے لیے ہے دوسرے کمروں جیسے باورچی خانہ، غسل خانہ اور نشست گاہ کی مشترکہ رسائی کے ساتھ، تو ایک EPC کی ضرورت نہیں ہے۔

یہ قانون کا تقاضہ ہے کہ EPC کو عمارت کے ساتھ ملحق ہونا چاہیے۔ یہ اکثر بوائلر یا میٹر کی الماری میں واقع ہوگا۔

EPC کو 10 سال سے زیادہ پرانا نہیں ہونا چاہیے۔ EPC کو کرایہ دار کے لیے مفت فراہم کیا جانا چاہیے۔

EPC کرایہ دار کو جائیداد کی توانائی کارکردگی کے بارے میں بتاتا ہے۔ اگر ایک جائیداد توانائی مؤثر ہے، تو گھر میں رہنے والے شخص کے لیے ایندھن کا بل (حرارت اور روشنی کے لیے) اس کے مقابلے میں کم ہوگا اگر جائیداد توانائی مؤثر نہیں ہے۔

EPC درجہ بندی A، B، C، D، E، F یا G ہو سکتا ہے۔

ایک EPC پر "A" کی درجہ بندی بہترین درجہ بندی ہوتی ہے۔ یہ اس گھر کو دی جائے گی جو بہت زیادہ توانائی مؤثر تھا اور ایندھن اور روشنی کے لیے اس کا بل بہت کم ہونا چاہیے۔

ایک EPC پر "G" کی درجہ بندی بدترین ہوتی ہے۔ لہذا کم از کم توانائی مؤثر، جس کے ایندھن اور روشنی کا بل بہت زیادہ ہو سکتا ہے۔

18.8 آرائشی سامان

مکان مالک کو یقینی بنانا ہوگا کہ:

- سبھی گدے دار فرنیچر (جیسے صوفے، آرام کرسیاں اور ملائم نشست کے غلاف والی کھانے کی کرسیاں) اور
- تمام گدے

جو کرایہ داری کے شروع میں جائیداد میں ہوں فرنیچر اور آرائشی سامان (آگ کی حفاظت) ضابطے 1988 ترمیم شدہ میں متعین کردہ معیارات پر پورے اترتے ہوں لہذا ان پر لیبل منسلک ہونے چاہیے جو دکھاتے ہوں کہ وہ ان ضابطوں پر پورے اترتے ہیں۔

کرایہ داروں کو پھٹے ہوئے یا ٹوٹے ہوئے آرائشی سامانوں اور غلافوں کی رپورٹ مکان مالک سے کرنی چاہیے کیونکہ یہ فرنیچر کو غیر محفوظ بنا سکتے ہیں اور آگ کا خطرہ پیدا کر سکتے ہیں۔

18.9 ناقص تنصیبات اور فٹنگس

مکان مالک کو کرایہ داری کی شروعات میں جائیداد میں موجود سبھی تنصیبات اور فٹنگس کو مرمت کی اچھی حالت میں رکھنا چاہیے۔ اس کا اطلاق، مثال کے طور پر، نصب شدہ باورچی خانہ کے یونٹ اور نصب شدہ الماریاں، ٹوائلٹ سینک، غسل خانے، شاور اور نصب شدہ باورچی خانہ کے آلات جیسے ہوب اور اوون پر ہوتا ہے۔

اگر کسی بھی تنصیبات اور فٹنگس کو مرمت کی ضرورت ہے تو کرایہ دار کو مکان مالک سے بتانا چاہیے۔ مکان مالک کو ایک مناسب وقت کے اندر مرمت کرانا ہوگا۔

18.10 مرمت ٹائم ٹیبل

اکثر، ایک مکان مالک کو صرف اسی وقت پتہ چلے گا کہ جائیداد میں کوئی چیز کام نہیں کر رہی ہے یا مرمت کی ضرورت ہے جب کرایہ اس بارے میں اپنے مکان مالک کو بتائے گا۔

کرایہ دار کو کسی مرمت کی ضرورت کے بارے میں یا اگر کوئی ضروری بات ہو تو جلد از جلد مکان مالک سے بتانا چاہیے۔ مکان مالک کو پھر جلد از جلد کسی بھی مرمت کو انجام دینا ہوگا۔

کرایہ دار کو مرمت کا کام کرنے کے لیے مکان مالک کو مناسب رسائی دینی ہوگی۔

مرمت کو انجام دینے کی مناسب مدت کیا ہے اس کا انحصار مرمت کی قسم پر ہوگا جس کی ضرورت ہے اور اس بات پر کہ اس چیز کو غیر مرمت شدہ چھوڑنا کتنا خطرناک یا غیر محفوظ ہو سکتا ہے۔

اگر مکان مالک ایک مناسب مدت کے اندر مرمت نہیں کرواتا ہے، تو کرایہ دار ٹریبونل سے مکان مالک کو یہ مرمت کرانے کا حکم دینے کے لیے کہہ سکتا ہے۔ نیز، کچھ بڑی مرمتوں کے لیے یا وہ جو حفاظت کا مسئلہ بن سکتے ہیں، کرایہ دار مقامی کونسل سے مکان مالک کو کام کرنے کا حکم دینے کے لیے کہہ سکتا ہے یا مقامی کونسل کام کر سکتا ہے اور مکان مالک سے لاگت کی ادائیگی کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ مقامی کونسل کے پاس یہ اختیار بھی ہے کہ وہ مرمت کے معیار پر پورا اترنے میں ناکام رہنے کے لیے ٹریبونل سے مکان مالک کی رپورٹ کریں۔

18.11 مرمت کے لیے ادائیگی

اگر نقصان کی وجہ

• کرایہ دار یا جائیداد میں کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے کسی شخص یا

• کسی ملاقاتی کی غلطی یا غفلت تھی،

تو پھر کرایہ دار ذمہ دار ہے۔

اس کا مطلب ہے نقصان کو ٹھیک کرنے کے لیے کرایہ دار کو ادائیگی کرنی ہوگی۔ مرمت انجام دینے کے لیے کرایہ دار کو مکان مالک سے بات کرنا چاہیے۔ مکان مالک نقصان کو ٹھیک کرانے کا انتظام کرنے کو ترجیح دے سکتا ہے اور اخراجات کا بل کرایہ دار کو بھیج سکتا ہے۔

اگر یہ جان بوجھ کر کیا گیا تھا تو نقصان غلطی کی وجہ سے ہوگا۔

نقصان کی وجہ غفلت ہوگی اگر یہ جان بوجھ کر نہیں کیا گیا تھا لیکن نقصان کا سبب بننے والے شخص نے نقصان کو بچانے کے لیے عام دیکھ بھال نہیں کی۔ مثال کے طور پر، ایک شخص بے پرواہ ہوتا ہے اگر وہ آسمانی روشنی کی کھڑکی کو پورے دن کے لیے کھلی چھوڑ دیتا ہے جبکہ بارش کی پیشین گوئی کی گئی ہو اور اس کے نتیجے میں کمرے کے قالین اور آرائشی سامان بارش سے خراب ہو جاتے ہیں۔ ایک دوسری مثال وہ شخص ہو سکتا ہے جس نے کوکر ہوب پر گرم برنز سے سیدھے ایک برتن کو باورچی خانے کی میز پر رکھ دیا ہو جس سے میز پر جلنے کا نشان پڑ جائے۔

18.12 معلومات

مکان مالک کرایہ دار سے کسی بھی مرمت کے اخراجات ادا کرنے کے لیے کہے گا اور مکان مالک کو انہیں ایسے اخراجات کی رسیدوں کی کاپیاں فراہم کرنی چاہیے۔

مکان مالک کو ان چیزوں کی کاپیاں کرایہ دار کو دینی ہوں گی:

• مکان مالک کا گیس حفاظتی ریکارڈ (نوٹ 18.3- گیس حفاظت)؛

- برقی حفاظت معائنہ رپورٹ اور پورٹیبل ایپلائنسٹیٹنگ رپورٹ (نوٹ 18.4-بجلی کی حفاظت)؛ اور
 - جائیداد کے لیے توانائی کارکردگی سرٹیفیکٹ (EPC) (نوٹ 18.7- توانائی کارکردگی سرٹیفیکٹ)۔
- انہیں کرایہ داری شروع ہونے پر، یا اس سے پہلے کرایہ دار کو دیا جانا چاہیے۔

لیجونیلا

19

- مکان مالک کو لیجونیلا جراثیم کی موجودگی کے خطرے کو کم کرنے کے لیے سبھی مناسب اقدام کرنا ضروری ہے۔
- لیجینیلا مرض لیجونیلا جراثیم کی وجہ سے ہوتا ہے اور یہ نمونیا (یا پھیپھڑوں کا انفیکشن) کی ایک قسم ہے۔
- لیجونیلا جراثیم جو بیماری کا سبب بنتا ہے بعض اوقات عمارتوں میں ٹھنڈے یا گرم پانی کے نظام میں موجود ہوتا ہے۔ لہذا بعض اقدام کرنے کے ذریعہ خطرے کو جتنا ممکن ہو کم کرنے کی کوشش کرنا اہم ہے۔
- مکان مالک کو ایک خطرے کی تشخیص انجام دینا ضروری ہے۔

آسان کنٹرول کے اقدام لیجونیلا کے زد میں آنے کے خطرے کو کم سے کم کرنے میں مدد کر سکتا ہے۔ ان میں شامل ہیں:

- ایک کرایہ داری کے شروع ہونے سے پہلے پانی کے نظام کو فلش کرنا - لہذا ایک وقت کی مدت تک سبھی ٹوائلٹ اور سبھی ٹھنڈے اور گرم پانی کے نلکوں اور شاور کے ذریعہ رواں پانی کو فلش کرنا؛
 - سسٹم کے اندر ملبہ داخل ہونے سے روکنا - مثال کے طور پر یقینی بنانے کے ذریعہ کہ کسی بھی ٹھنڈے پانی کے ٹینکوں میں مضبوط فٹنگ کا ڈھکن ہے؛ اور
 - یقینی بنانا کہ مزید استعمال میں نہ رہنے والے پائپ ورک کو ہٹا دیا گیا ہے۔
- اگر کسی جائیداد کو براہ راست مینز ٹھنڈے پانی سے سپلائی کی جاتی ہے، تو پھر وہاں ٹھنڈے پانی میں لیجونیلا جراثیم کا کم خطرہ ہے، کیونکہ یہ رواں سپلائی کے ذریعہ بہتا ہے، نہ کہ ذخیرہ کیے ہوئے پانی سے۔
- اگر کسی جائیداد کو گرم پانی کی سپلائی کی جاتی ہے:

- ایک ٹینک سے جسے باقاعدگی سے 60 ڈگری سینٹی گریڈ تک گرم کیا جاتا ہے؛ یا
 - ایک فوری گرم پانی کے بوائلر سے - جو گرم پانی کو ذخیرہ نہیں کرتا ہے، لیکن اس کا استعمال کیے جانے پر گرم کرتا ہے،
- تو، ایک بار پھر، گرم پانی کے سسٹم میں لیجونیلا جراثیم کا خطرہ بہت کم ہے۔
- جائیداد میں لیجونیلا جراثیم کی موجودگی کے خطرے کو کم کرنے کے لیے، کرایہ داروں کو:

- کسی گرم پانی کے سسٹم کے کنٹرول میں ایسی تبدیلی نہیں کرنی چاہیے جو لیجونیلا کے خطرے کو بڑھا دے گا (مثال کے طور پر باقاعدہ گرمی کے درجہ حرارت کو 60 ڈگری سے کم کرنا)؛ اور
- شاور کے سروں کو باقاعدگی سے صاف کرنا چاہیے - کیونکہ اس کے نتیجے میں پانی کے بہت چھوٹے قطرات کا چھڑکاؤ ہوتا ہے جو سانس کے ذریعہ پھیپھڑوں کے اندر جا سکتے ہیں۔

مرمت، معائنہ اور قدر پیمائی کے لیے رسائی

20

قانون کے مطابق کرایہ دار کو مکان مالک (یا ان کے کارندوں یا مشیروں) کو "مجاز مقاصد" کے لیے جائیداد میں مناسب رسائی دینی ہوگی۔

مجاز مقاصد ہیں:

- جائیداد میں کام کرنا جسے انجام دینا مکان مالک کے لیے ضروری ہے یا اسے کرنے کی اجازت ہے، دونوں صورتوں میں یا تو قانون کے مطابق یا مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کرایہ داری یا کسی دوسرے معاہدے کی شرائط کے مطابق؛
- یہ دیکھنے کے لیے جائیداد کا معائنہ کرنا کہ کیا کوئی کام کیے جانے کی ضرورت ہے - مثال کے طور پر مرمت؛ اور
- جائیداد کی قدر پیمائی کرنا۔

ایسا ہونے سے پہلے کرایہ دار کو 48 گھنٹوں کا نوٹس دیا جانا چاہیے - تاوقتیکہ یہ ایک ایمرجنسی ہو۔ اگر یہ ایک ایمرجنسی ہے، تو 48 گھنٹوں سے کم کا نوٹس دیا جا سکتا ہے، یا فوری رسائی کی ضرورت ہو سکتی ہے (پیشگی نوٹس کے بغیر)۔ ایک ایمرجنسی میں خطرناک بجلی کی خرابی یا جائیداد میں پانی کے پائپ کا پھٹنا شامل ہو سکتا ہے جس سے جائیداد میں یا اس سے نیچے کے کسی فلیٹ میں پانی بھر رہا ہو۔ ایمرجنسیاں وہ مرمت ہوتی ہیں جو خطرے کا سبب بن رہی ہیں یا، چھوڑ دیے جانے پر، جائیداد یا قریبی جائیداد کو نقصان پہنچنے کا خطرہ ہے اگر انہیں فوری طور پر ٹھیک نہیں کیا گیا۔

غیر ایمرجنسی کام کے لیے، مناسب رسائی کا عام طور سے مطلب ہوگا کاروباری دن (صبح 8 تا شام 6) پیر تا جمعہ کے دوران رسائی۔ اگر مکان مالک اور کرایہ دار دونوں متفق ہیں، تو پھر کرایہ دار ایسے اوقات کے باہر بھی اجازت دے سکتا ہے اگر اس سے کام زیادہ تیزی سے ہو سکتا ہے۔

ایک مکان مالک کے پاس عام طور پر جائیداد کی کئی چابیاں ہوں گی۔ تاہم، تاوقتیکہ کوئی ایمرجنسی نہ ہو، مکان مالک کو کرایہ دار کی اجازت کے بغیر جائیداد میں داخل ہونے کے لیے ان چابیوں کا استعمال کرنے کی اجازت نہیں ہے۔

اگر کرایہ دار منظوری نہیں دیتا ہے تو مکان مالک رسائی کا حکم حاصل کرنے کے لیے ٹریبونل میں درخواست کر سکتا ہے۔ ٹریبونل کرایہ دار کے ساتھ رسائی کی ایک تاریخ پر متفق ہونے کی کوشش کرے گا۔ اگر کرایہ دار مرمت کے لیے ایک تاریخ پر متفق ہونے سے انکار کر دیتا ہے تو پھر ٹریبونل ایک تاریخ متعین کر سکتا ہے جب مکان مالک داخل ہو سکتا ہے۔

دوسروں کا احترام

21

کرایہ دار اور جائیداد میں رہنے والے کسی بھی شخص کو جائیداد میں سماج مخالف رویے میں ملوث نہیں ہونا چاہیے۔
”سماج مخالف رویہ“ کا مطلب ہے ایسا برتاؤ:

- جو خطرہ، پریشانی، ضرر رسانی یا ایذا رسانی کا سبب بنتا ہے یا بننے کا امکان ہے؛ یا
- جو براسانی ہے۔

’جائیداد میں‘ جائیداد میں رہنے والے دیگر لوگ، کوئی پڑوسی، کوئی ملاقاتی، مکان مالک یا مکان مالک کی جگہ کام کرنے والے لوگ یا کوئی تاجر شامل ہیں۔

سماج مخالف رویہ کی مثالیں ہیں:

- بہت زیادہ شور مچانا - بشمول ٹیلیویژن، سی ڈی بیلیئر، ڈجیٹل میڈیا پلیئر، ریڈیو اور موسیقی کے آلات، DIY یا پاور ٹولز سے؛
- پالتو جانوروں کو کنٹرول نہ کرنا (بشمول انہیں بہت زیادہ بھونکنے دینا) یا پالتو جانوروں کو گندگی کرنے یا دوسرے لوگوں کی جائیداد یا جائیداد کے مشترک علاقوں جیسے باغ کو نقصان پہنچانے دینا؛
- جائیداد پر آنے والے ملاقاتیوں کو بہت زیادہ شور مچانے دینا؛

- جائیداد یا مشترکہ علاقوں یا پڑوس کے کسی حصے کو تباہ کرنا یا نقصان پہنچانا؛
- فراہم کردہ کوڑے دان کے علاوہ دوسری جگہ کوڑا چھوڑنا یا اس دن کوڑا اٹھائے جانے کے لیے چھوڑنا جس دن نہ اٹھایا جاتا ہو؛
- کرایہ دار یا جائیداد میں رہنے یا اس کا استعمال کرنے والے کسی دوسرے شخص (بشمول بچوں) کو دوسرے لوگوں کی ایذا رسانی یا تکلیف کا سبب بننے کی اجازت دینا؛
- کسی بھی وجہ سے کسی دوسرے کرایہ دار یا رہائشی، ملاقاتی، پڑوسیوں، مکان مالک کے خاندان کے افراد یا مکان مالک کے ملازمین یا ایجنٹ، یا گھر میں، یا پڑوس میں کسی دوسرے شخص یا لوگوں کو ہراساں کرنا۔ اس میں اس شخص کی نسل، رنگ یا نسلی نژاد، صنف، جنسیت، معذوری، عمر، مذہب یا دیگر عقائد، یا دوسری حیثیت کی وجہ سے رویے شامل ہیں۔
- ہتھیار استعمال کرنا یا رکھنا؛
- غیر قانونی منشیات کا استعمال، فروخت، بنانا یا سپلائی کرنا یا الکحل فروخت کرنا؛
- جائیداد میں کسی قسم کا غیر لائسنس یافتہ آتشی اسلحہ یا اسلحہ کا گولہ بارود بشمول کوئی نقل یا غیر اجازت یافتہ اسلحہ رکھنا یا لانا؛
- غیر قانونی یا غیر اخلاقی مقاصد کے لیے جائیداد کا استعمال کرنا، یا استعمال کرنے کی اجازت دینا - غیر قانونی مقصد کی ایک مثال کوئی کاروبار کرنا ہو سکتا ہے جس کے لیے مقامی کونسل کی منظوری نہ حاصل کی گئی ہو؛ اور
- کسی بھی وجہ سے کسی دوسرے کرایہ دار یا رہائشی، ملاقاتی، پڑوسیوں، مکان مالک کے خاندان کے افراد یا مکان مالک کے ملازمین یا ایجنٹ، یا گھر میں، یا پڑوس میں کسی دوسرے شخص یا لوگوں کو دھمکانا یا تشدد کرنا۔
- مثالوں کی درج بالا فہرست میں سماج مخالف رویے کی سبھی قسم شامل نہیں ہے۔ دیگر اعمال، کاروائی کرنے میں ناکامی یا بولے گئے الفاظ (یا چلانا) کو بھی سماج مخالف رویہ شمار کیا جائے گا۔
- اگر کرایہ داری میں سماج مخالف رویہ کی خلاف ورزی ہوتی ہے تو مکان مالک کرایہ دار کے خلاف کاروائی کر سکتا ہے۔
- سماج مخالف رویوں کو پھیلنے سے روکنے کی کوشش کرنا مکان مالکان کی ذمہ داری ہے۔ اس لیے اگر کرایہ دار سماج مخالف رویہ میں ملوث ہے تو مکان مالک کو اسے روکنے کے لیے کچھ کرنا چاہیے۔ اس میں شامل ہو سکتا ہے:
- کرایہ دار کے رویہ کے بارے میں شکایات کی تفتیش کرنا؛
- کرایہ دار کو تحریری طور پر وضاحت کرنا کہ رویہ تشویش کا سبب بن رہا ہے اور کرایہ دار سے رویہ روکنے کے لیے کہنا؛
- مشورہ دینا کہ کس طرح شور کو قابل قبول سطح تک کم رکھا جا سکتا ہے؛
- مقامی کونسل کو کرایہ دار کے خلاف ایک سماج مخالف رویہ کا حکم یا ASBO لاگو کرنے کے لیے کہنا؛
- کرایہ دار کو ایک مخصوص طریقے سے برتاؤ کرنے سے روکنے کے لیے ایک عدالتی حکم (جسے "حکم امتناعی" کہا جاتا ہے) حاصل کرنے کے لیے عدالت جانا؛ اور
- کرایہ دار کو متنبہ کرنا کہ اگر وہ سماج مخالف رویہ بند نہیں کرتے ہیں تو انہیں جائیداد سے ہٹایا جا سکتا ہے۔ (ایک سماج مخالف رویہ بے دخلی کے لیے ایک اختیاری بنیاد ہے - دیکھیں نوٹ 24 - معاہدہ ختم کرنا)۔

اگر سماج مخالف رویے سے نیپٹے کی مکان مالک کی کوششیں کام نہیں کرتی ہیں، تو مکان مالک مقامی کونسل سے مدد طلب کر سکتا ہے۔ اگر سماج مخالف رویہ جاری رہتا ہے، تو مکان مالک کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی شروع کر سکتا ہے۔

اگر ایک مکان مالک سماج مخالف رویہ کو روکنے کی کوشش نہیں کرتا ہے، تو مقامی کونسل مکان مالک کو ایک سماج مخالف رویہ نوٹس جاری کر سکتا ہے جس میں مکان مالک کو مسئلہ سے نیپٹے کے لیے کارروائی کرنے کا حکم دیا جاتا ہے، مثال کے طور پر کرایہ دار کو بے دخل کرنا، یا کم از کم کرایہ دار کو متنبہ کرنا کہ اگر وہ اس طرح برتاؤ کرنا جاری رکھیں گے تو انہیں بے دخل کر دیا جائے گا۔

اگر مکان مالک مقامی کونسل کی سماج مخالف رویہ نوٹس پر عمل نہیں کرتا ہے، تو مقامی کونسل عدالت سے مکان مالک کو کرایہ کی ادائیگی روکنے یا مقامی کونسل کو جائیداد کا کنٹرول دینے کی گزارش کر سکتا ہے۔

اگر کوئی کرایہ دار دوسرے لوگوں کے سماج مخالف رویہ سے متاثر ہے، تو کرایہ دار کو تاریخ اور وقت کے ساتھ، ہر بار جب بھی ایسا ہوتا ہے، اس کا ایک تحریری ریکارڈ رکھنا چاہیے۔ اس بنیاد پر کہ چیزیں کتنی خراب ہیں، کرایہ دار کو رابطہ کرنا چاہیے:

- نزدیکی شہری مشورہ بیورو یا مقامی اتھارٹی میں سماج مخالف رویہ ٹیم - جن میں سے دونوں کرایہ دار کو اس کے حقوق کے بارے میں مشورہ دے سکتے ہیں اور اس بارے میں کہ کرایہ دار کے ذریعہ کی جانے والی بہترین کارروائی کیا ہو سکتی ہے (جو پولیس سے رابطہ کرنا ہو سکتا ہے)؛ یا
- مقامی اتھارٹی کی سماج مخالف رویہ ٹیم؛ یا
- پولیس - جو بعض رویوں کو روکنے کے لیے کارروائی کر سکتی ہے۔

مساوات کے تقاضے

22

مساوات ایکٹ 2010 کے تحت، مکان مالک کو درج ذیل بنیاد پر کسی کرایہ دار کے خلاف، یا کسی شخص کے خلاف جو جائیداد کا کرایہ دار بننا چاہتا ہے، تعصب کا اظہار کرنے کی اجازت نہیں ہے:

- اس شخص کی معذوری، جنس یا جنس کی تبدیلی؛ یا
- اس شخص کا حمل یا یہ حقیقت کہ اس شخص کا چھوٹا بچہ یا چھوٹے بچے یا بچہ یا بچے ہیں؛ یا
- اس شخص کی نسل، مذہب یا عقیدہ یا جنسی تعین۔

اگر ایک کرایہ دار کو لگتا ہے کہ ایک محفوظ خصوصیت کی وجہ سے انہیں مکان مالک کی طرف سے غیر منصفانہ برتاؤ کا سامنا ہے، تو پھر کرایہ دار کر سکتا ہے:

- براہ راست مکان مالک سے شکایت؛ یا
- کچھ معاملوں میں ٹریبونل کے ذریعہ سے دعویٰ کرنے کے لیے، اگر مثال کے طور پر ایک معاہدہ بھید بھاؤ والے جزو پر مشتمل ہے جسے ٹریبونل نکال سکتا ہے یا اگر وہ بھید بھاؤ ایک غیر منصفانہ کرایہ یا غیر قانونی بے دخلی کی وجہ بنتا ہے؛ یا
- مدد اور مشورہ کے لیے مساوات مشاورتی سپورٹ سروس سے رابطہ کریں۔

<https://www.gov.uk/equality-advisory-support-service>

ڈیٹا تحفظ

23

مکان مالک کو ڈیٹا تحفظ قوانین کی ضروریات کی تعمیل کرنا ضروری ہے اس بات کو یقینی بنانے کے لیے کہ کرایہ دار کے ذاتی ڈیٹا کو محفوظ طریقے سے رکھا جاتا ہے اور صرف اسی وقت ظاہر کیا جاتا ہے جہاں ایسا کرنے کی قانونی بنیاد موجود ہو۔

”ڈیٹا تحفظ کے قوانین“ کا مطلب ہے کوئی قانون، مسطور، ماتحت قانون سازی، ضابطہ، حکم، لازمی رہنمائی یا ضابطہ عمل، متعلقہ عدالت کا فیصلہ، یا کسی ریگولیٹری ادارے کی ہدایات یا ضروریات جو افراد کے تحفظ سے متعلق ہوں ذاتی ڈیٹا کو پراسیس کرنے کے تعلق سے جس میں ایک فریق تابع ہے بشمول ڈیٹا تحفظ ایکٹ 2018 اور کوئی قانونی ترمیم یا اس کی دوبارہ قانون سازی اور GDPR۔

”GDPR“ کا مطلب ہے ذاتی ڈیٹا کو پراسیس کرنے اور ایسے ڈیٹا کی آزاد منتقلی کے تعلق سے قدرتی افراد کے تحفظ پر یورپی پارلیمنٹ اور 27 اپریل 2016 کی کونسل کا جنرل ڈیٹا پروٹیکشن ریگولیشن 2016/679 (EU)، اور منسوخی ہدایت نامہ 95/46/EC۔

ڈیٹا تحفظ قانون کے تحت ”ذاتی ڈیٹا“ محفوظ ہے۔

ذاتی ڈیٹا کے بارے میں مکان مالکان کو مندرجہ ذیل تقاضوں پر عمل کرنے کی ضرورت ہے:

ذاتی ڈیٹا ہوگا:

(a) افراد کے سلسلے میں قانونی، منصفانہ طور سے اور ایک شفاف ڈھنگ سے پراسیس کیا گیا (’درستی، ایماندار اور شفافیت‘)؛

(b) مخصوص، واضح اور جائز مقاصد کے لیے جمع کیا گیا اور مزید اس ڈھنگ سے پراسیس نہیں کیا گیا جو ان مقاصد کے غیر موافق ہو؛ عوامی مفاد، سائنسی یا تاریخی تحقیق کے مقاصد یا شماریات کے مقاصد کے لیے مزید پراسیس کیے جانے کو بنیادی مقاصد کے غیر موافق تسلیم نہیں کیا جائے گا (’مقصد کی حد‘)؛

(c) کافی، متعلقہ اور اس ضرورت تک محدود جس مقاصد کے لیے انہیں پراسیس کیا گیا ہے (’ڈیٹا کی تخفیف‘)؛

(d) درست، اور جہاں ضروری ہو، تازہ ترین رکھا گیا ہو؛ اس بات کو یقینی بنانے کے لیے ہر مناسب اقدام کیا جانا چاہیے کہ ذاتی ڈیٹا جو غلط ہو، ان مقاصد کے سلسلے میں جن کے لیے انہیں پراسیس کیا گیا ہے، انہیں مٹا دیا گیا ہے یا بلا تاخیر اس میں ترمیم کر دی گئی ہے (’درستگی‘)؛

(e) ایسی شکل میں رکھا جاتا ہے جو ضرورت سے زیادہ مدت کے لیے نہ ہو جو ان مقاصد کے لیے ڈیٹا موضوعات کی پہچان کرنے کی اجازت دیتا ہے جن کے لیے ذاتی ڈیٹا کو پراسیس کیا جاتا ہے؛ ذاتی ڈیٹا کو طویل مدت تک کے لیے ذخیرہ کیا جا سکتا ہے تاوقتیکہ ذاتی ڈیٹا کو عوامی مفاد میں، سائنسی یا تاریخی تحقیقی مقاصد کے لیے یا شماریاتی مقاصد کے لیے صرف آرکائیو کے مقصد کے لیے پراسیس کیا جائے گا بشرطیکہ افراد کے حقوق اور آزادی کا تحفظ کرنے کے لیے GDPR کے ذریعہ مطلوب تکنیکی اور تنظیمی اقدامات کا اطلاق کیا گیا ہو (’اسٹوریج کی حد‘)؛

(f) ایسے ڈھنگ سے پراسیس کیا گیا ہو جو ذاتی ڈیٹا کے مناسب تحفظ کو یقینی بناتا ہو، بشمول غیر مجاز یا غیر قانونی پراسیسنگ اور حادثاتی نقصان، تباہی یا نقصان کے خلاف مناسب تکنیکی یا تنظیمی اقدام کا استعمال کرتے ہوئے تحفظ کرنا (’سالمیت اور رازداری‘)۔

مکان مالک کو کرایہ دار کو ایک نجی نوٹس دینے کی ضرورت ہو سکتی ہے انہیں بتانے کے لیے کہ ان کے پاس رکھے ڈیٹا کے ساتھ کیا ہو سکتا ہے اور وہ کس طرح اس کا استعمال کر سکتے ہیں۔

کچھ حالات ہیں جب مکان مالک کرایہ دار کے بارے میں ڈیٹا کو ظاہر کر سکتا ہے۔

مثال کے طور پر، انہیں کرایہ دار کی تفصیلات مقامی کونسل یا افادیت کمپنیوں کو دینے کی اجازت ہے اگر مکان مالک کے ذریعہ کرایہ دار کو دی گئی ایک نجی نوٹس میں اس کا احاطہ کیا گیا ہے۔

کرایہ داریوں کے تعلق سے ڈیٹا تحفظ قانون پر مزید رہنمائی انفارمیشن کمشنر کے دفتر کی ویب سائٹ سے حاصل کی جا سکتی ہے

<https://ico.org.uk/>

یہ سیکشن مکان مالک یا کرایہ دار کی طرف سے معاہدہ کے اختتام کی تفصیلات بیان کرتا ہے۔

کرایہ دار کی طرف سے معاہدے کو ختم کرنا

کرایہ دار کسی بھی وقت مکان مالک کو تحریری نوٹس دے کر کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔ تحریری نوٹس میں بتایا جانا چاہیے کہ:

- کرایہ دار کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے اور
- وہ تاریخ جب کرایہ داری کو ختم ہونا ہے۔

(اگر یہ ایک مشترکہ کرایہ داری ہے، تو سبھی کرایہ داروں کو نوٹس دینا ضروری ہے، نہ کہ صرف ایک یا ان میں سے کچھ کو۔ مزید تفصیل اس سیکشن میں آگے دیکھیں۔)

کرایہ دار کا نوٹس مکان مالک کو اس تاریخ سے کم از کم 28 دن (یا 4 ہفتے) پہلے دیا جانا چاہیے جس دن کرایہ دار کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے۔

اگر کرایہ دار مکان مالک کو دستی طور پر نوٹس دیتا ہے، تو نوٹس اس دن سے کم از کم 28 دن (یا 4 ہفتے) پہلے دینا ہوگا جس دن کرایہ دار کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے۔

اگر کرایہ دار:

- نوٹس پوسٹ کرتا ہے یا

- ای میل کے ذریعہ نوٹس بھیجتا ہے (اگر اس کی اجازت ہے - دیکھیں نوٹ 4 - مواصلات)،

تو پھر نوٹس کو اس تاریخ سے کم از کم 30 دن پہلے پوسٹ یا ایمیل کیا جانا چاہیے جس دن کرایہ دار کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے۔ یہ مکان مالک کو نوٹس موصول ہونے کے لیے وقت کی اجازت دیتا ہے۔ (دیکھیں نوٹ 4 - کرایہ)۔

اگر کرایہ دار 28 دنوں سے پہلے، کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے، تو انہیں اپنے مکان مالک کے ساتھ اس بات پر اتفاق کرنا ہوگا۔ یہ مکان مالک کا معاہدہ تحریری شکل میں ہونا چاہیے۔ اگر مکان مالک متفق نہیں ہوتا ہے، تو کرایہ داری کم از کم 28 دن کی مدت کے لیے جاری رہے گی اگرچہ وہ جائیداد سے جلدی منتقل ہو جاتے ہیں۔

اگر معاہدہ ایک مشترکہ کرایہ داری ہے تو سبھی مشترکہ کرایہ داروں کو معاہدہ ختم کرنے پر اتفاق کرنا ہوگا۔ ایک مشترکہ کرایہ دار سبھی کرایہ داروں کی طرف سے معاہدہ ختم نہیں کر سکتا ہے۔ کرایہ داری ختم کرنے کی کرایہ دار کی نوٹس پر سبھی مشترکہ کرایہ داروں کے دستخط ہوں گے۔

اگر ایک مشترکہ کرایہ دار ای میل کے ذریعہ مکان مالک کو نوٹس بھیج کر کرایہ داری ختم کرنا چاہتا ہے تو ایسا کیا جائے گا یا تو:

- ہر شخص کی طرف سے جو مشترکہ کرایہ دار ہوں مکان مالک کو اپنا ذاتی ای میل بھیجنا، جن میں سے سبھی یہ کہتے ہوں کہ کرایہ داری اسی تاریخ کو ختم ہونی ہے؛ یا

- ہر ایک مشترکہ کرایہ دار کے ذریعہ مکان مالک کے لیے ایک پیپر کاپی نوٹس پر دستخط کرنا اور پھر ان مشترکہ کرایہ داروں میں سے ایک کو اسے اسکین کرنا یا اس کی ایک تصویر لینا

دستخط شدہ پیپر کاپی نوٹس کو ایک ای میل سے منسلک کرنا اور سبھی مشترکہ کرایہ داروں کی طرف سے اسے مکان مالک کو ای میل کرنا۔

ایسے وقت میں، جیسے کہ جہاں گھریلو تشدد ہوتی ہو، جہاں ایک عدالت علیحدگی کا حکم دے سکتی ہے یا ایک مشترکہ کرایہ داری کو ایک کرایہ دار کے نام پر منتقل کرنے، یا ایک کرایہ داری کو ایک پارٹنر یا دوسرے پارٹنر کے نام منتقل

کرنے کا حکم دے سکتی ہے۔ یہ ازدواجی گھروں (خاندانی تحفظ) (سکاٹلینڈ) ایکٹ 1981 کے تحت ہے۔ اگر ایک کرایہ دار کو اس بارے میں مشورہ درکار ہے، تو وہ ان نوٹس کے اختتام پر درج کسی ایک مشورہ گروپ یا سکاٹس خواتین کی مدد سے رابطہ کر سکتے ہیں

(<https://womensaid.scot/>)

مکان مالک کی طرف سے معاہدہ کو ختم کرنا

مکان مالک کرایہ دار کو تحریری نوٹس دینے کے ذریعہ بھی کرایہ داری کو ختم کر سکتا ہے۔ اس تحریری نوٹس کو ایک چھوڑنے کا نوٹس کہا جاتا ہے۔ مکان مالک صرف اس وجہ سے کرایہ داری کو ختم نہیں کر سکتا کیونکہ وہ کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے۔ مکان مالک ذیل میں متعین کردہ 18 بنیادوں میں سے کسی ایک یا زیادہ بنیاد پر چھوڑنے کا نوٹس دینے کے ذریعہ کرایہ داری کو ختم کر سکتا ہے۔

نوٹس کی کم از کم مدت جو مکان مالک کے ذریعہ کرایہ دار کو دینی چاہیے 28 دن (4 ہفتے) ہوں گے لیکن کرایہ دار 84 دن (12 ہفتے) کے نوٹس کا حقدار ہو سکتا ہے جس کا انحصار اس پر ہوگا کہ وہ کتنے عرصہ سے جائیداد میں رہ رہے ہیں اور کرایہ دار کو ہٹانے کے لیے کس بنیاد کا استعمال کیا جا رہا ہے - مزید تفصیل کے لیے نیچے دیکھیں۔

کرایہ داری ختم کرنے کے لیے، کرایہ دار کو مکان مالک کے تحریری نوٹس میں لازمی طور پر بتایا جانا چاہیے:

• 18 بنیادوں میں سے کون سی ایک یا زیادہ بنیاد وہ وجہ ہے جس کی بنا پر مکان مالک کرایہ داری کو ختم کر رہا ہے؛

• مکان مالک کے خیال میں اس بنیاد کا اطلاق کیوں ہوتا ہے؛ اور

• وہ تاریخ جب کرایہ داری کو ختم ہونا ہے۔

کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دیتے وقت مکان مالک کو انہیں بے دخلی کی بنیاد کے لیے کسی معاون ثبوت کی ایک کاپی فراہم کرنا چاہیے۔

کرایہ داری ختم ہونے کی تاریخ چھوڑنے کے نوٹس میں متعین کی جائے گی۔ کرایہ دار کے لیے چار امکانی اختیارات ہیں:-

1. کرایہ دار چھوڑنے کے نوٹس میں درج تاریخ پر چھوڑنے کا انتخاب کر سکتا ہے۔

2. نوٹس میں کرایہ داری ختم ہونے کی تاریخ متعین ہونے کے باوجود، کرایہ دار مکان مالک سے ایک بعد کی تاریخ پر متفق ہونے کے لیے کہہ سکتا ہے، اس صورت میں کرایہ داری اس تاریخ کو ختم ہوگی - ایسا صرف اس وقت ہوگا جب مکان مالک متفق ہو۔

3. اگر کرایہ دار یہ مانتا ہے کہ نوٹس میں دی گئی معاہدہ ختم کرنے کی بنیاد (بنیادوں) کا اطلاق نہیں ہوتا ہے، تو پھر انہیں مکان مالک سے اس سلسلے میں بات کرنی چاہیے اور ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورہ گروپ سے بھی رابطہ کرنا چاہیے۔

4. کرایہ دار کے لیے دوسرا اختیار یہ ہوگا کہ وہ ایک بے دخلی کے حکم کے لیے مکان مالک کے ذریعہ ٹریبونل میں درخواست دیے جانے کا انتظار کرے، کیونکہ اس مرحلے پر ٹریبونل مکان مالک سے یہ ثابت کرنے کے لیے کہے گا کہ بے دخلی کے لیے واضح کی بنیادوں کا اطلاق ہوتا ہے۔ جب تک ٹریبونل کے ذریعہ بے دخلی کا حکم نہیں دیا جاتا ہے آپ کو باہر نکلنے کی ضرورت نہیں ہے۔

جہاں کرایہ دار نہ چھوڑنے کا انتخاب کرتا ہے

اگر کرایہ دار کرایہ داری ختم ہونے کی تاریخ پر جائیداد کو نہیں چھوڑتا ہے، تو مکان مالک کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم حاصل کرنے کے لیے ٹریبونل میں درخواست کر سکتا ہے۔ پھر کرایہ داری بے دخلی حکم میں متعین کردہ تاریخ پر ختم ہوگی۔

اگر مکان مالک ایک بے دخلی حکم کے لیے ٹریبونل میں درخواست کرتا ہے، تو ٹریبونل مکان مالک سے ٹریبونل کو یہ ثابت کرنے کے لیے کہے گا کہ مکان مالک کے نوٹس میں متعین کی گئی بنیاد مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے کی اجازت دینے کے لیے کیوں لاگو ہوتی ہے۔

نوٹس کی مقدار

سبھی کرایہ داروں کو کم از کم 28 دنوں کا نوٹس موصول کرنے کا حق حاصل ہے۔ کچھ کرایہ دار 84 دنوں کا نوٹس حاصل کرنے کے اہل ہوں گے۔

نوٹس کی مقدار جو مکان مالک کے ذریعہ کرایہ دار کو دیا جانا ہے اس کا انحصار ہے:

- معاہدہ ختم کرنے کے لیے مکان مالک بے دخلی کی 18 بنیادوں میں سے کس کا استعمال کر رہا ہے؛ اور
- جائیداد میں کرایہ دار کی رہائش کتنے عرصہ تک رہی ہے۔

کم از کم 28 دن (یا 4 ہفتے) کا نوٹس کرایہ دار کو لازمی دیا جانا چاہیے اگر:

- کرایہ دار کے ذریعہ چھوڑنے کا نوٹس موصول ہونے کی تاریخ پر کرایہ داری چھ مہینوں یا کم سے چل رہی ہو؛

یا

- مکان مالک کے چھوڑنے کے نوٹس میں متعین کی گئی واحد بے دخلی کی بنیاد(بنیادیں) یہ ہے/ہیں کہ کرایہ دار:

○ جائیداد پر کرایہ دار کے واحد یا اصل گھر کے طور پر قابض نہیں ہے؛ یا

○ معاہدے کی خلاف ورزی کا مرتکب ہے؛ یا

○ لگاتار تین یا زیادہ مہینوں سے کرایہ کے بقایا میں ہے؛ یا

○ عدالت میں، بعض جرائم کا مجرم پایا گیا ہے؛ یا

○ سماج مخالف رویہ میں ملوث پایا گیا ہے؛ یا

- کسی ایسے شخص کے ساتھ ملوث پایا گیا ہے جسے بعض جرائم کا مجرم پایا گیا ہے یا سماج مخالف رویہ میں ملوث ہے۔

دوسرے تمام معاملات میں، کرایہ دار کو کم از کم 84 دن (یا 12 ہفتے) کا نوٹس ملنا چاہیے۔

کم از کم 84 دن (یا 12 ہفتے) کا نوٹس کرایہ دار کو لازمی دیا جانا چاہیے اگر:

- کرایہ دار کو مکان مالک کا نوٹس موصول ہونے کی تاریخ پر، کرایہ داری چھ مہینوں سے زیادہ سے چل رہی ہو؛

اور

- مکان مالک کے نوٹس میں بے دخلی کی کوئی بنیاد(بنیادیں) شامل ہے جو اوپر مذکور نہیں ہے۔

مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے کی اجازت دینے کے لیے 18 بنیادیں ہیں

- ان بنیادوں میں سے 8 ہمیشہ لازمی ہوتی ہیں - اس کا مطلب ہے کہ اگر ٹریبونل کے ذریعہ ان میں سے کوئی ایک یا زیادہ بنیاد پائی جاتی ہے تو ٹریبونل کو ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا چاہیے۔

- ان میں سے 8 بنیادیں اختیاری ہیں - اس کا مطلب ہے، کہ اگرچہ ٹریبونل یہ پاتا ہے کہ یہ بنیادی موجود ہیں، ٹریبونل کو فیصلہ کرنا ہوگا کہ آیا ان بنیادوں پر کرایہ داری کو ختم کیا جا سکتا ہے یا نہیں
 - ان میں سے 2 بنیادیں جزوی طور پر لازمی اور جزوی طور پر اختیاری ہیں۔ لہذا کچھ معاملات میں ٹریبونل ایک بے دخلی حکم جاری کر سکتا ہے اور دیگر معاملوں میں ٹریبونل فیصلہ کرے گا کہ آیا کرایہ داری ان دونوں بنیادوں میں سے کسی ایک پر ختم کی جا سکتی ہے یا نہیں۔
- سبھی 18 بنیادوں پر مزید تفصیل ذیل میں دی گئی ہے۔

بے دخلی کی 8 لازمی بنیادیں

1. مکان مالک کرایہ دار کے ذریعہ جائیداد چھوڑنے کے تین مہینوں کے اندر بازار کی قیمت پر جائیداد کو فروخت کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
 2. جائیداد کے لیے رہن قرض دہندہ کی طرف سے جائیداد کو فروخت کیا جانا ہے۔
 3. مکان مالک جائیداد کی تعمیر نو کرنا چاہتا ہے (بہتر بنانے کے لیے) اور اس میں جائیداد کے ساتھ، یا اس سے متعلق کافی حد تک توڑ پھوڑ کے کام ملوث ہوں گے۔
 4. مکان مالک جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
 5. مکان مالک کسی شخص کو ایک گھر دینے کے علاوہ دوسرے مقصد کے لیے جائیداد کا استعمال کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
 6. جائیداد پر مکان مالک کی ملکیت کسی ایسے شخص کے رہنے کے مقصد سے لی جاتی ہے جو ایک مذہبی مقصد کے لیے کام کرتا ہے۔ اس کا مطلب ہے وہ شخص جائیداد سے مذہبی کام انجام دیتا ہے اور کرایہ دار کے وہاں رہنا شروع کرنے سے کچھ دنوں پہلے تک جائیداد دراصل اسی مقصد کے لیے استعمال کی جاتی تھی۔
 7. کرایہ دار جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر نہیں رہ رہا ہے یا جائیداد کو چھوڑ دیا ہے (ایک عارضی مدت کے علاوہ)۔
 8. کرایہ داری شروع ہونے کے بعد، کرایہ دار کو ایک عدالت کے ذریعہ قصوروار پایا گیا یا تو (i) جائیداد کو ایک غیر اخلاقی یا غیر قانونی مقصد کے لیے استعمال کرنے، یا استعمال کی اجازت دینے کا یا (ii) ایک جرم کا جس کے لیے کرایہ دار کو جیل بھیجا جا سکتا ہے۔ اس کے لیے ضروری ہے کہ وہ جرم جائیداد میں، یا اس کے قرب و جوار میں ہوا ہو۔ اس بنیاد کے لیے، مکان مالک کو عام طور پر اس تاریخ کے بعد 12 مہینوں کے اندر بے دخلی کے حکم کے لیے درخواست دینی ہوگی جب کرایہ دار کو قصوروار پایا گیا تھا۔
- اگر ٹریبونل قبول کرتا ہے کہ ان 8 مکمل طور پر لازمی بے دخلی کی بنیادوں میں سے ایک یا زیادہ کا اطلاق ہوتا ہے، تو پھر ٹریبونل کو لازمی طور پر ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا ہوگا۔

8 اختیاری بے دخلی کی بنیادیں

1. مکان مالک کے خاندان کا ایک فرد جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
2. کرایہ داری کی شروعات اس لیے ہوئی تھی کیونکہ کرایہ دار کو کمیونٹی دیکھ بھال کی ضرورت تھی (جیسا کہ مقامی کونسل کی طرف سے فیصلہ کیا گیا تھا) اور مقامی کونسل نے فیصلہ کیا ہے کہ کرایہ دار کو مزید اس کی ضرورت نہیں ہے۔
3. کرایہ دار نے کرایہ داری کے تحت آنے والی کرایہ دار کی کسی ذمہ داریوں کی خلاف ورزی کی ہے - لیکن کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہنے پر اس کا اطلاق نہیں ہوتا ہے کیونکہ اس کے لیے ایک

علیحدہ اصول ہے۔

4. کرایہ دار نے کسی شخص کے ساتھ سماج مخالف برتاؤ کیا ہے اور ٹریبونل مطمئن ہے کہ ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا مناسب ہے۔ اس بنیاد کے لیے، مکان مالک سے سماج مخالف رویہ وقوع پذیر ہونے کے 12 مہینوں کے اندر بے دخلی کے حکم کے لیے درخواست کرنے کی توقع کی جائے گی۔
 5. کرایہ دار جائیداد میں کسی ایسے شخص سے مل رہا ہے جسے (i) ایک جرم کا قصور وار پایا گیا ہے یا (ii) سماج مخالف رویہ میں ملوث رہا ہے۔ اس کا اطلاق ہوتا ہے اگر، کسی بھی صورت میں، ٹریبونل ایک بے دخلی حکم جاری کرنے کے قابل ہوگا اگر کرایہ دار کو جرم کا قصور وار پایا گیا تھا یا کرایہ دار اس سماج مخالف رویہ میں ملوث تھا۔ اس بنیاد کے لیے، مکان مالک سے سماج مخالف رویہ وقوع پذیر ہونے کے 12 مہینوں کے اندر بے دخلی کے حکم کے لیے درخواست کرنے کی توقع کی جائے گی۔
 6. کسی مقامی کونسل کے ذریعہ مکان مالک کے رجسٹریشن سے انکار یا اسے رد کر دیا گیا تھا، اس صورت میں، قانون مکان مالک کو اس کی ملکیت والی جائیداد کو کرایہ پر دیے جانے کی اجازت نہیں دے گا۔
 7. جائیداد کے لیے ایک متعدد پیشہ مکان (HMO) کا لائسنس مقامی کونسل کے ذریعہ منسوخ کر دیا گیا ہے، کیونکہ قانون مکان مالک کو تین یا زیادہ کرایہ داروں کو جائیداد کرایہ پر دینے کی اجازت نہیں دے گا جو ایک ہی خاندان کے افراد نہیں ہیں۔ ایسے اوقات ہو سکتے ہیں جہاں ایک HMO لائسنس ہونے کے بغیر کرایہ داری کچھ وقت کے لیے جاری رہ سکتی ہے۔
 8. مقامی کونسل نے جائیداد میں بھیڑ بھاڑ ہونے کے بارے میں مکان مالک کو ایک نوٹس جاری کیا ہے۔
- ٹریبونل اس پر غور کرے گا کہ آیا چھوڑنے کے لیے نوٹس ان 8 اختیاری بے دخلی کی بنیادوں میں سے کسی ایک یا زیادہ کا اطلاق ہوتا ہے یا نہیں اور آیا ان بنیادوں پر کرایہ داری کو ختم کرنا درست ہے یا نہیں۔

2 بے دخلی کی بنیادیں جو لازمی یا اختیاری ہو سکتی ہیں

دو بے دخلی کی بنیادیں کچھ معاملات میں لازمی اور کچھ دیگر معاملات میں اختیاری ہو سکتی ہیں۔ اس لیے اگر ٹریبونل قبول کرتا ہے کہ بنیاد کا اطلاق ہوتا ہے، تو پھر:

- کچھ معاملات میں ٹریبونل کو بے دخلی کا حکم جاری کرنا ہوگا؛ لیکن
- دیگر معاملات میں، ٹریبونل بے دخلی کا حکم جاری کرنے یا نہ کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے اگر ٹریبونل کرایہ داری ختم کرنے کو درست تسلیم کرتا ہے۔

لازمی یا اختیاری بنیاد 1 - کرایہ دار کرایہ کے بقایا میں ہے۔

یہ بنیاد لازمی ہے (اس لیے ٹریبونل کو لازمی طور پر بے دخلی کا حکم جاری کرنا چاہیے) اگر:-

- کرایہ دار نے پورا کرایہ (یا کرایہ کا کچھ حصہ) ادا نہیں کیا ہے جو کم از کم لگاتار 3 مہینوں سے بقایا ہے؛ اور
 - ٹریبونل کے سامنے اس مسئلہ کے آنے کے پہلے دن، کم از کم 1 مہینے کے برابر کرایہ بقایا تھا؛ اور
 - ٹریبونل مطمئن ہے کہ کرایہ دار کی کرایہ ادا نہ کرنے کی وجہ کرایہ دار کو کچھ فوائد کی ادائیگی میں تاخیر یا ناکامی نہیں ہے بشمول ہاؤسنگ فنانڈیا یونیورسل کریڈٹ۔
- یہ بنیاد اختیاری ہے (اس لیے ٹریبونل بے دخلی کا حکم جاری کرنے یا نہ کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے اگر ٹریبونل کرایہ داری ختم کرنے کو درست تسلیم کر سکتا ہے) اگر:-

- کرایہ دار نے کم از کم لگاتار 3 مہینوں سے پورا یا کچھ کرایہ ادا نہیں کیا ہے جو بقایا ہے؛ اور

- ٹریبونل کے سامنے اس مسئلہ کے آنے کے پہلے دن، 1 مہینے سے کم کا کرایہ بقایا تھا؛ اور
- ٹریبونل مطمئن ہے کہ اس بنیاد پر بے دخلی کا حکم جاری کرنا درست ہے - اس صورت میں ٹریبونل یہ فیصلہ لینے کے لیے کہ آیا بے دخل کرنا درست ہے یا نہیں کئی چیزوں کی طرف دیکھ سکتا ہے، جس میں شامل ہے کہ کیا کرایہ دار کی کرایہ ادا نہ کرنے کی وجہ کرایہ دار کو کچھ فوائد کی ادائیگی میں تاخیر یا ناکامی ہے بشمول ہاؤسنگ فوائد یا یونیورسل کریڈٹ

لازمی یا اختیاری بنیاد 2 - کرایہ دار کو کرایہ داری دی گئی تھی کیونکہ وہ مکان مالک کا ملازم تھا/تھی (یا ملازم ہونے کی توقع تھی) اور کرایہ دار مزید اس کا ملازم نہیں ہے یا کبھی ملازم نہیں بنا۔

یہ بنیاد **لازمی** ہے (اس لیے ٹریبونل کو **لازمی طور** پر ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا ہوگا) اگر بے دخلی کی درخواست کرایہ دار کے ملازمت چھوڑنے - یا ملازم ہونے میں ناکامی کی تاریخ سے 12 مہینوں کے اندر کی گئی ہے۔

یہ بنیاد **اختیاری** ہے (اس لیے ٹریبونل بے دخلی کا حکم جاری کرنے یا نہ کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے) اگر بے دخلی کی درخواست کرایہ دار کے ملازمت چھوڑنے - یا ملازم ہونے میں ناکامی کی تاریخ کے 12 مہینوں کے بعد کی گئی ہے۔

غیر قانونی بے دخلی

اگر مکان مالک ٹریبونل کی اجازت کے بغیر جسمانی طور پر یا جبراً کرایہ دار کو جائیداد سے ہٹانے کی کوشش کرتا ہے، تو کرایہ دار ایک جرم کر رہا ہے۔ اگر مکان مالک جسمانی طور پر کرایہ دار کو جائیداد سے ہٹاتا ہے، یا ایسا کرنے کی دھمکی دیتا ہے، یا اگر مکان مالک تالوں کو بدل دیتا ہے، تو کرایہ دار کو معاملے کی اطلاع پولیس سے کرنی چاہیے۔ (پولیس سے رابطہ کرنے کا غیر ہنگامی نمبر 101 ہے۔)

ایک بے دخلی کے قانونی (قانون کے ذریعہ اجازت یافتہ) ہونے کے لیے، مکان مالک کے ذریعہ ٹریبونل سے بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے بعد، بے دخلی (یا جائیداد سے کرایہ دار کو ہٹانا) شیرفاسران کے ذریعہ کی جانی ہوگی، نہ کہ مکان مالک یا مکان مالک کے ملازمین یا ایجنٹوں کے ذریعہ۔

قانون دو طریقوں سے ایذا رسانی اور غیر قانونی بے دخلی کے خلاف کرایہ دار کی حفاظت کرتا ہے:

- ایذا رسانی اور غیر قانونی بے دخلی کو جرم کے طور پر نشان زد کرتے ہوئے؛ اور
 - عدالت کے ذریعہ کرایہ دار کو نقصان کا دعویٰ (رقم کا مطالبہ) کرنے کی اجازت دینے کے ذریعہ۔
- ایذا رسانی کے خلاف قانون کا اطلاق ہوگا اگر مکان مالک ذاتی طور پر کرایہ دار کو ہراساں کرتا ہے یا غیر قانونی طور پر اسے بے دخل کرتا ہے یا کوئی دوسرا مکان مالک کے لیے ایسا کرتا ہے۔

بے جا برطرفی احکامات

اگر کرایہ دار نے جائیداد کو چھوڑ دیا ہے اور ان کے خیال میں انہیں جائیداد کو چھوڑنے میں گمراہ کیا گیا ہے، تو وہ ایک 'بے جا برطرفی حکم' کے لیے ٹریبونل میں درخواست کر سکتے ہیں۔ ٹریبونل ایک بے جا برطرفی حکم دے سکتا ہے اگر وہ فیصلہ کرتا ہے کہ مکان مالک نے:

- ایک بے دخلی کا حکم دینے کے لیے ٹریبونل کو گمراہ کیا تھا جو اسے نہیں دینا چاہیے تھا
- جائیداد کو چھوڑنے کے لیے کرایہ دار کو گمراہ کیا تھا۔

ایک ممکنہ بے جا برطرفی کی مثال ہوگی کہ جہاں مکان مالک اس بنیاد پر کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دیتا ہے کہ وہ جائیداد کو فروخت کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، لیکن پھر ایسا کرنے کے لیے کوئی کاروائی نہیں کرتا ہے، اور بس اسے کسی دوسرے کرایہ دار کو دے دیتا ہے۔

اگر ایک بے جا برطرفی کا حکم جاری کیا جاتا ہے، تو مکان مالک سے کرایہ دار کو ادائیگی کرنے کو کہا جائے گا جو چھ مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہ ہو۔ مقامی کونسل کو بھی اس لیے جا رہے فیصلے کے بارے میں بتایا جائے گا جو اس بات کا فیصلہ کرتے وقت اسے ذہن میں رکھے گا کہ آیا مکان مالک ایک مکان مالک کے طور پر رجسٹر کیے جانے کے لیے ”ٹھیک اور مناسب“ شخص ہے (یا رہتا ہے)۔

کرایہ دار کا سامان ہٹایا جانا

کرایہ داری کے اختتام پر کرایہ دار کو اپنا سامان ہٹانا ضروری ہے۔ اس میں ہر وہ چیز شامل ہوگی جسے کرایہ دار جائیداد میں اپنے ساتھ لایا تھا۔

اگر کرایہ دار سامان چھوڑ جاتا ہے، اور پھر مکان مالک کو اسے ہٹانے یا اسٹور کرنے کے لیے پیسے خرچ کرنے پڑیں، تو کرایہ دار کو ہٹانے یا اسٹور کرنے کے اخراجات ادا کرنے ہوں گے۔

مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

مشمولات اور کیفیت

25

کرایہ دار سے ایک فرد سامان اور کیفیت کے ریکارڈ (“فرد سامان”) پر دستخط کرنے کو کہا جا سکتا ہے اور اگر ایسا ہوتا ہے تو اسے معاہدے کے ساتھ منسلک کیا جانا چاہیے یا کرایہ داری کی شروعات پر یا اس سے پہلے کرایہ دار کو دیا جانا چاہیے۔ اس کی ایک کاپی مکان مالک اور کرایہ دونوں کے پاس رکھی ہونی چاہیے۔

فرد سامان کرایہ داری کی شروعات پر جائیداد کے مشمولات اور کیفیت کا مکمل اور تفصیلی ریکارڈ ہونا چاہیے۔

- فرد سامان کا حصہ کرایہ پر دی جانے والی جائیداد میں ہر چیز کی ایک فہرست ہے، مثال کے طور پر، فرنیچر، قالین اور پردے اور باورچی خانے میں سبھی سامان (اس کے ساتھ ساتھ ان سبھی اشیا کی کیفیت - جیسے، مثال کے طور پر، کیا ان میں کوئی ٹوٹ پھوٹ یا ان پر نشان لگے ہوئے ہیں)۔
- کیفیت کا ریکارڈ کے حصے کو خود جائیداد کی حالت کا تعین کرنا چاہیے - اور اسی طرح، مثال کے طور پر، یہ بتانا چاہیے کہ آیا کسی حصہ میں درار ہے یا نشان لگا ہوا داغ دار یا ٹوٹا ہوا ہے۔ فرد سامان کے اس حصے میں تصویریں شامل ہو سکتی ہیں سامانوں کی کیفیت دکھانے میں مدد کے لیے۔
- فرد سامان سے کرایہ داری کے اختتام پر ڈپازٹ پر تنازعات سے بچنے میں مدد مل سکتی ہے - کیونکہ یہ کرایہ داری کے شروعات میں جائیداد اور اس کے سامانوں کی حالت کو ثابت کرتی ہے۔
- اگر مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے اسے فرد سامان نہیں دیتے ہیں، تو کرایہ دار کو اسے مانگنا چاہیے۔

کرایہ دار کو چاہیے:

- دستخط کرنے سے پہلے فرد سامان کو جانچ لیں اور کسی نقصان، ٹوٹ پھوٹ، یا بوسیدگی کو نوٹ کریں۔ اس جانچ میں اس بات کو یقینی بنانا شامل ہے کہ جائیداد میں موجود ہر چیز فرد سامان میں درج ہے اور اس میں کوئی ایسے آئٹم درج نہیں ہیں جنہیں جائیداد میں نہیں پایا جا سکتا ہے۔
- ایک بار دونوں کے ذریعہ اس کے درست ہونے پر متفق ہونے کے بعد کرایہ دار اور مکان مالک کے دستخط کرنے کو یقینی بنائیں۔
- اگر کرایہ دار کو تشویش ہے کہ فرد سامان کسی نشانات، داغ دھبوں، دراروں، یا جائیداد میں کسی دوسرے نقائص کی پوری طرح وضاحت نہیں کرتی ہے، تو پھر کرایہ دار بھی جائیداد میں منتقل ہونے والے دن تصاویر لے سکتا ہے اور فوری طور پر مکان مالک کو ان کی کاپیاں بھیج سکتا ہے۔ تاوقتیکہ تصاویر کو کرایہ دار کے منتقل ہونے کے بعد فوراً نہ بھیجا گیا ہو، ان کا استعمال ثبوت کے طور پر نہیں کیا جا سکتا ہے (تاوقتیکہ کرایہ دار کا کیمرہ ہر تصویر پر، اس تاریخ کو دکھاتا ہو جس دن تصویر لی گئی تھی)۔
- دستخط شدہ فرد سامان کی کاپی اور کرایہ داری کے شروعات پر کرایہ دار کے ذریعہ لی گئی کسی تصاویر کو ایسی جگہ پر رکھیں جہاں سے بعد میں انہیں پایا جا سکے۔ کرایہ داری کے اختتام پر واپس کی

جانے والی ڈپازٹ کی رقم کے بارے میں کسی تنازعہ کی صورت میں ثبوت کے طور پر ان کی ضرورت ہو سکتی ہے۔

کرایہ داری کی شروعات کے بعد اس بات کو یقینی بنانے کے لیے 7 دن ہیں کہ فرد سامان درست ہے۔

اگر، ان 7 دنوں کے اندر، کرایہ دار، تحریری طور پر، مکان مالک کو کسی ایسی چیز کے بارے میں بتاتا ہے جس سے کرایہ دار متفق نہیں ہے، تو اس چیز کی اصل حالت دکھانے کے لیے فرد سامان میں تبدیلی کی جانی چاہیے۔

اگر کرایہ دار کچھ نہیں کرتا ہے، تو ان 7 دنوں کے اختتام پر، یہ مانا جائے گا کہ کرایہ دار نے فرد سامان کو منظور کر لیا ہے۔ اگرچہ کرایہ دار نے اس پر دستخط نہ کیے ہوں۔

اگر کرایہ دار (یا کرایہ دار کے خاندان یا جائیداد میں ملاقات کے لیے آنے والا کوئی شخص) جائیداد کے کسی حصے یا کسی سامان کو نقصان پہنچاتا ہے، تو کرایہ دار کو لازمی طور پر خراب ہوئے حصے کی مرمت یا اسے تبدیل کرانا ہوگا۔ اس کا اطلاق کسی ایسے نقصان پر نہیں ہوتا ہے جو جائیداد اور اس کے سامانوں کے روزمرہ کے عام استعمال کی وجہ سے ہوا ہو۔ جسے اکثر عام ٹوٹ پھوٹ کہا جاتا ہے۔ (دیکھیں نوٹ 17 - مناسب دیکھ بھال)

مقامی کونسل کے ٹیکس/اخراجات

26

کرایہ دار کو لازمی طور پر مقامی کونسل اور افادیت کمپنیوں کو بتانا ہوگا کہ کونسل کے ٹیکس، پانی اور سیوریج کے اخراجات کرایہ دار کے نام پر ہونے چاہیے۔ مکان مالک بھی ایسا کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کو کونسل ٹیکس، پانی اور سیوریج کے اخراجات کی ادائیگی کرنی ہوگی تاکہ کرایہ دار کسی وجہ سے اس سے مستثنیٰ ہو۔ مثال کے طور پر، اگر کرایہ داری میں یہ بیان ہو کہ کرایہ دار میں ایسے اخراجات شامل ہیں، یا اگر جائیداد میں کل وقتی طلباء رہتے ہیں، تو کونسل ٹیکس ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہوگی۔ ایک تنہا رہنے والا کرایہ دار بھی اپنے کونسل ٹیکس میں چھوٹ کے لیے کونسل کو درخواست کر سکتا ہے۔

کرایہ دار کو لازمی طور پر کرایہ داری شروع ہونے اور ختم ہونے پر مقامی کونسل کو بتانا ہوگا۔

اگر کرایہ دار کے خیال میں اسے کونسل ٹیکس یا دیگر اخراجات کی ادائیگی کرنے کی ضرورت نہیں ہے، تو ایک استثنیٰ حاصل کرنے کے لیے کرایہ دار کو مقامی کونسل کے ریونیو اور فوائڈ کے محکمہ میں درخواست کرنے کی ضرورت ہے۔ کرایہ دار کے ذریعہ درخواست دینے کے بغیر اسے نہیں دیا جائے گا۔

افادیت

27

کرایہ دار کو لازمی طور پر یقینی بنانا ہوگا کہ گیس، بجلی، ٹیلیفون، انٹرنیٹ، ٹی وی لائسنس اور برائڈبینڈ کے لیے سبھی اکاؤنٹس کرایہ دار کے نام پر ہیں ان کمپنیوں کے ساتھ جو ان سروسز کو فراہم کرتی ہیں۔ ان تمام سروسز کو عام طور پر افادیت کے طور پر جانا جاتا ہے۔

کرایہ دار کو کرایہ داری کے دوران فراہم کی جانے والی افادیت اور سروسز کے لیے سبھی اخراجات، بقایا ہونے پر ادا کرنا ضروری ہے۔ کرایہ دار کو کرایہ داری کے اختتام پر بھی سبھی بقایا رقوم کا تصفیہ کرنا ضروری ہے۔

اگر کرایہ داری کے اختتام پر افادیت کے لیے کوئی بل بقایا رہ گئے ہیں، تو مکان مالک ان بلوں کا تصفیہ کرنے کے لیے ڈپازٹ میں رکھی ہوئی رقم کا استعمال کر سکتے ہیں۔

اگر کرایہ دار افادیت اخراجات کے لیے مکان مالک کے بجائے فراہم کنندہ کو ادائیگی کر رہا ہے تو وہ گیس یا بجلی کے لیے فراہم کنندہ کو تبدیل کر سکتا ہے۔ اگر کرایہ دار کا ایک قبل از استعمال ادائیگی میٹر ہے، تب بھی کرایہ دار کو فراہم کنندہ تبدیل کرنے کی اجازت ہے اور اس کے لیے پہلے مکان مالک کی منظوری حاصل کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر کرایہ دار فراہم کنندہ کو تبدیل کرتا ہے تو اسے مکان مالک کو بتانا ہوگا اور مکان مالک کو نئے فراہم کنندہ کے نام سمیت اس کی تفصیلات فراہم کرنی ہوں گی۔

اگر کرایہ دار کسی بجلی یا گیس کے میٹر کو قبل از استعمال ادائیگی میٹر یا اس کے برعکس میں تبدیل کرتا ہے، تو کرایہ داری کے اختتام پر بھی واپس وہی میٹر لگوانے کے براہ راست اخراجات کی ادائیگی کے لیے کرایہ دار ذمہ دار ہوگا (تاوقتیکہ مکان مالک کرایہ دار کے ذریعہ لگوائے گئے میٹر کو برقرار رکھنا چاہتا ہو)۔ اس لیے، اگرچہ میٹر تبدیل کرنے کے لیے مکان مالک کی اجازت لینے کی ضرورت نہیں ہے، کرایہ دار کو اسے واپس تبدیل کرنے کے

اخراجات کی ادائیگی کرنی پڑ سکتی ہے اگر مکان مالک ایسا کرنا چاہتا ہے۔

تبدیلیاں 28

کرایہ دار کو مندرجہ ذیل میں سے کچھ بھی کرنے سے پہلے، مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری حاصل کرنے کی ضرورت ہے:

- جائیداد میں کوئی تبدیلیاں کرنا ہے؛
 - جائیداد میں تنصیبات اور فٹنگس میں کوئی تبدیلی کرنا ہے - مثال کے طور پر باورچی خانہ کی الماری یا باتھ روم فٹنگس میں؛ یا
 - کوئی اندرونی یا بیرونی آرائش یا آرائش نو کرتا ہے - بشمول کسی بھی دیوار یا چھت کا رنگ تبدیل کرنا، جائیداد میں دروازوں یا کھڑکی کے فریم تبدیل کرنا۔
- یہ پوری طرح مکان مالک کے اوپر ہے کہ آیا وہ ایسی کسی بھی چیزوں کے کیے جانے سے اتفاق کرتا ہے یا نہیں۔

ہاؤسنگ (سکاتلینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 52 یا مساوات ایکٹ 2010 کے سیکشن 37 کے تحت تصرف، ذیلی امداد یا سروسز کے لیے کرایہ دار کی طرف سے کی جانے والی کسی درخواست سے مکان مالک غیر معقول طور پر انکار نہیں کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کی طرف سے ایسی کوئی بھی درخواست مکان مالک کو تحریری طور پر کی جانی چاہیے۔ یا، اگر کام عمارت کے کسی مشترک حصے پر مشتمل یا اس سے متعلق ہوگا (مثال کے طور پر ایک مشترکہ داخلہ یا مشترکہ زینہ)، تو ان مشترکہ حصوں کے مالکان کو تحریری درخواست کی جانی چاہیے۔ مشترکہ حصوں کے مالکان عام طور پر ایک عمارت کے اندر کسی جائیداد کے تمام مالکان ہوں گے۔

اس قسم کی تبدیلیوں کے لیے، مکان مالک یا مشترکہ حصوں کا مالک کوئی دوسرا شخص، تصرفات کیے جانے، ذیلی امداد کی تنصیب کیے جانے یا سروسز فراہم کیے جانے سے اتفاق کرنے سے غیر معقول طور پر انکار نہیں کر سکتا ہے۔ اگر منظوری سے انکار کر دیا جاتا ہے، تو کرایہ دار انکار کرنے کے 6 مہینوں کے اندر ٹریبونل سے درخواست کر سکتا ہے (اگر درخواست ہاؤسنگ (سکاتلینڈ) ایکٹ 2006 کے تحت کی گئی ہے) یا شریف عدالت میں درخواست کر سکتا ہے (اگر درخواست مساوات ایکٹ 2010 کے تحت کی گئی ہے)۔

کرایہ دار کے لیے پہلے کرایہ دار کی ضروریات پر شہری مشورہ بیورو، شیئر سکاتلینڈ یا مقامی کونسل سے بات کرنا مددگار ہو سکتا ہے۔ ان تینوں گروپ میں سے کوئی بھی مکان مالک سے بات کرنے سے اتفاق کر سکتا ہے انہینیا دہانی کرانے کے لیے کہ مکان مالک کو غیر معقول طور پر منظوری سے انکار نہیں کرنا چاہیے۔

مشترک حصے 29

اگر جائیداد ایک فلیٹ ہے اور اس میں مشترک حصے ہیں جن کا دوسرے کرایہ داروں کے ساتھ اشتراک کیا جاتا ہے، تو دوسرے مالکان اور رہائشیوں کے ساتھ ملک کر، کرایہ دار کو:

- مشترکہ زینوں کو صاف کرنا چاہیے؛ اور
- باغ، سبزہ زار یا کسی دوسرے مشترک حصوں کو صاف ستھرا رکھنا چاہیے۔

اگر کرایہ دار ایسا نہیں کرتا ہے، تو مکان مالک ان چیزوں کے کیے جانے کا انتظام کر سکتا ہے اور کرایہ دار سے اخراجات کی ادائیگی کے لیے کہہ سکتا ہے۔ مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

نجی باغ 30

اگر کرایہ داری جائیداد میں ایک باغ شامل ہے، جو پوری طرح کرایہ دار کے استعمال کے لیے ہے (کسی دوسرے کے ساتھ اشتراک نہیں کیا جاتا ہے)، تو کرایہ دار کو لازمی طور پر مناسب ڈھنگ سے اس کی دیکھ بھال کرنی چاہیے۔ مکان مالک باغ کے رکھ رکھاؤ کے لیے ادائیگی کر سکتا ہے اور اس کی لاگت کو ماہانہ کرایہ کی ادائیگی میں ایک سروس کے طور پر شامل کر سکتا ہے - اسے معاہدے میں بیان کیا جانا چاہیے۔ اس صورت میں، کرایہ دار

کو صرف باغ کے حصے کو صاف ستھرا رکھنے کی ضرورت ہوگی۔

اگر کرایہ دار ایسا نہیں کرتا ہے، تو مکان مالک اس کے بجائے ایسا کر سکتا ہے اور کرایہ دار سے اخراجات کی ادائیگی کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

31 چھت

کرایہ دار کو پہلے مکان مالک کی تحریری منظوری حاصل کیے بغیر چھت پر نہیں جانا چاہیے۔ تاوقتیکہ کوئی ایمرجنسی ہو، جس صورت میں مکان مالک کی منظوری کی ضرورت نہیں ہوگی۔

32 کوڑے دان اور ریسائیکلنگ

کرایہ دار کو مناسب ڈھنگ سے تمام گندگی کو تلف کرنا یا ری سائیکل کرنا چاہیے۔

اگر گلی سے کوڑا اکٹھا کیا جاتا ہے، تو اٹھائے جانے والے دن اسے مقامی اتھارٹی کی طرف سے متعین کردہ وقت سے پہلے باہر رکھا جانا چاہیے۔ مقامی کونسل کے ذریعہ خالی کیے جانے کے بعد کسی بھی کوڑے اور ریسائیکلنگ کنٹینرز کو جتنی جلد ممکن ہو ان کے عام اسٹوریج کی جگہ پر واپس رکھا جانا چاہیے۔

کرایہ دار کو کسی بڑی اشیا کو تلف کرنے کے لیے بھی مقامی کونسل کے قوانین پر عمل کرنا چاہیے۔ بعض اوقات مقامی کونسل کوئی بڑا آئٹم اٹھانے کے لیے اضافی قیمت وصول کر سکتا ہے۔ کرایہ دار مقامی کونسل کے ذریعہ چلانے جانے والے نزدیکی ریسائیکلنگ سنٹر پر لے جا کر بھی بڑے آئٹموں کو تلف کر سکتا ہے۔ بڑے سامانوں کو ری سائیکل کرنے کے طریقے اور کوڑا اور ریسائیکلنگ اٹھائے جانے کے دن اور اوقات کی تفصیلات اس علاقے کے لیے جہاں جائیداد واقع ہے مقامی کونسل کی ویب سائٹ پر دی جائیں گی۔

اگر کرایہ دار مناسب ڈھنگ سے کوڑے کو تلف نہیں کرتا ہے، تو مکان مالک اس کے بجائے یہ کر سکتا ہے اور پھر کرایہ دار سے اس کے اخراجات کی ادائیگی کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

33 اسٹوریج

کرایہ دار (یا کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے کسی شخص یا ایک ملاقاتی) سے تعلق رکھنے والا کوئی بھی سامان مشترکہ زینوں پر نہیں چھوڑا جانا چاہیے نہ ہی اسٹور کیا جانا چاہیے۔ اگر اس کی وجہ سے آگ لگنے یا حفاظت کا خطرہ ہو یا پڑوسیوں کی تکلیف یا ایذا رسانی کا سبب بنے۔

34 خطرناک مادے - بشمول مائع پٹرولیم گیس

کرایہ دار کو کوئی بھی پٹرول اور/یا گیس حفاظت کے ساتھ اسٹور کرنا چاہیے، بشمول مائع پٹرولیم گیس، جن کا استعمال کرایہ دار باغ کے آلات، تندور یا دیگر گھریلو اشیا یا آلات کے لیے کرتا ہے۔ اس کا مطلب ہے اسے جائیداد کے باہر رکھنا (مثال کے طور پر باغ میں ایک شیڈ میں) اور رساؤ اور آگ سے محفوظ کنٹینرز میں اسٹور کرنا۔

کرایہ دار کو کوئی دیگر آتش گیر مائع، دھماکہ خیز اشیا یا دھماکہ خیز گیس رکھنا یا ذخیرہ نہیں کرنا چاہیے جسے جائیداد یا کسی اسٹور شیڈ یا گیراج میں آگ لگنے کا خطرہ یا خطرناک تسلیم کیا جا سکتا ہے۔

35 پالتو جانور

جائیداد میں کسی جانور یا پالتو جانور کو لانے سے پہلے، کرایہ دار کو مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری حاصل کرنے کی ضرورت ہے۔ یہ مکان مالک کے اوپر ہے کہ وہ اس کی منظوری دیتا ہے یا نہیں۔

اگر معاہدہ پالتو جانوروں پر پابندی عائد کرتا ہے، تو کرایہ دار مکان مالک سے اسے تبدیل کرنے اور ایک حمایتی کتے کی اجازت دینے کے لیے کہہ سکتا ہے اگر کرایہ دار معذور ہے اور جائیداد میں رہنے کے لیے اسے ایک حمایتی کتے کی ضرورت ہے۔ اگر مکان مالک انکار کر دیتا ہے، تو وہ معذوری کی بنیاد پر امتیاز برت رہے اور غیر قانونی طور پر کام کر رہے ہو سکتے ہیں۔

اگر مکان مالک اس بات سے اتفاق کرتا ہے کہ کرایہ دار ایک جانور یا پالتو جانور جائیداد میں رکھ سکتا ہے، تو کرایہ

دار کو یقینی بنانا ہوگا کہ جانور یا پالتو جانور کو نگرانی اور کنٹرول میں رکھا جائے۔ ایسا یہ یقینی بنانے کے لیے ہے کہ پالتو جانور جائیداد یا مشترک علاقوں کے لیے نقصان اور پڑوسیوں یا علاقے میں دوسرے لوگوں کے لیے تکلیف کا باعث نہ بنے۔

اگر مکان مالک ایک پالتو جانور کی اجازت دینے سے اتفاق کرتا ہے تو وہ عام طور پر وصول کیے جانے والے ڈپازٹ کے علاوہ ایک اضافی ڈپازٹ کی درخواست کر سکتا ہے۔ یہ کرایہ داری کے اختتام پر نقصان اور اخراجات کے زیادہ امکان کو تسلیم کرنا ہے۔ اس اضافی ڈپازٹ سمیت، کرایہ دار کے ذریعہ ادا کیے جانے والے ڈپازٹ کی رقم 2 مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہو سکتی ہے۔

معائدے کے اختتام پر، مکان مالک کرایہ دار سے پالتو جانور کی وجہ سے ہونے والے نقصان یا صفائی کی ضرورت کے لیے ہونے والے اخراجات کی باز ادائیگی کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

سگریٹ نوشی

36

اگر کرایہ دار جائیداد میں سگریٹ نوشی کرنا چاہتا ہے (یا دوسروں کو جائیداد میں سگریٹ نوشی کی اجازت دیتا ہے) تو کرایہ دار کو مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری حاصل کرنا ضروری ہے۔ اس کا اطلاق تمباکو نوشی یا کوئی اور چیز نوش کرنے پر ہوتا ہے۔

کرایہ دار کو عمودی راستہ یا دیگر مشترک علاقوں میں سگریٹ نوشی (یا دوسروں کو سگریٹ نوشی کی اجازت دینا) نہیں کرنا چاہیے۔

اگر جائیداد میں کرایہ دار سے سگریٹ نوشی کی توقع نہیں کی جاتی ہے تو معائدے کے اختتام پر، مکان مالک کرایہ دار سے سگریٹ نوشی کی وجہ سے ہونے والے نقصان یا صفائی کی ضرورت کے لیے ہونے والے اخراجات کی باز ادائیگی کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ مکان مالک کو ایسے اخراجات کی رسیدیں کرایہ دار کو فراہم کرنی چاہیے۔

کوئی اضافی معائدے کی شرائط یہاں شامل کریں

37

معائدے میں مزید جزو شامل ہو سکتے ہیں جن پر مکان مالک کرایہ دار سے اتفاق کرتا ہو۔

ایسے کوئی بھی دیگر جزو، معائدے میں شامل دیگر لازمی جزو کے خلاف نہیں جا سکتے، یا ان سے مختلف کوئی بات نہیں کہہ سکتے ہیں۔

معائدے میں لازمی اجزا جلی رسم الخط میں ظاہر ہوتے ہیں (جو عام ٹائپ شدہ الفاظ سے زیادہ گہرے ہوتے ہیں)۔

ضامن

38

ضمانت کے جزو میں ضامن کے نام کے ساتھ ساتھ ضامن کا پتہ اور معائدے پر ضامن کے دستخط کرنے کے لیے جگہ شامل ہے۔ اگر ایک ضامن کی ضرورت ہے تو ان سبھی کو پُر کیا جانا چاہیے۔

ایک مکان مالک ہمیشہ ایک ضامن کی مانگ نہیں کرتا ہے لیکن ایک ضامن کا مطالبہ کرنا مکان مالک کے لیے عام بات ہے، اگر کرایہ دار کا کریڈٹ سکور کم ہو یا زیادہ کریڈٹ خطرے کا امکان ہو، جیسے کہ اگر کرایہ دار فوائد کا دعویٰ کرتا ہے۔

ایک ضامن (اگر کوئی ہے) کرایہ دار کی طرف سے کرایہ داری کے مکمل مطالبات کو پورا کرنے سے اتفاق کرتا ہے، اگر کرایہ دار ان قوانین کی تعمیل نہیں کرتا ہے۔

نوجوانوں یا طلباء کے والدین کو اکثر ضامن بننے کے لیے کہا جاتا ہے۔ مشترکہ رہائشی کریڈٹوں میں مشترکہ اور کئی ذمہ داریاں ہوتی ہیں اور اس طرح ضامن سبھی مشترکہ کرایہ داروں کی ضمانت دیتا ہے نہ کہ صرف ایک مخصوص کرایہ دار کی۔ ضامن کو اخراجات کی ادائیگی کرنا پڑ سکتی ہے جو کسی دوسرے مشترکہ کرایہ دار کی طرف سے کرایہ کی ادائیگی نہ کیے جانے یا جائیداد کو نقصان پہنچانے کی وجہ سے تھی۔ ان اخراجات میں کرایہ کے بقایا اور دیگر اخراجات کی ادائیگی کی کوشش میں قانونی اخراجات شامل ہو سکتے ہیں۔

اگر کرایہ دار کوئی ایسا کام نہیں کرتا جو اسے کرنا چاہیے، یا ایسا کام کرتا ہے جو اسے نہیں کرنا چاہیے، تو مکان

مالک ضامن سے وہ کرنے کو کہہ سکتا ہے جو کیا جانا چاہیے یا جو نہیں کیا جانا چاہیے اسے ٹھیک کرنے کے اخراجات طلب کر سکتا ہے۔

مثال کے طور پر، اگر کرایہ دار کرایہ یا کرایہ داری کے تحت بقایا کوئی دیگر ادائیگیاں نہیں کرتا ہے، تو مکان مالک اس کے بجائے ضامن سے اس کا دعویٰ کر سکتا ہے۔

نیز، اگر کرایہ دار جائیداد کو ہونے والے کسی نقصان کی مرمت نہیں کراتا ہے جو کرایہ دار کی وجہ سے ہوا تھا، تو مکان مالک ضامن سے مرمت کرانے کو کہہ سکتا ہے - یا مکان مالک مرمت کرا سکتا ہے اور پھر کرایہ دار یا ضامن سے اخراجات کا دعویٰ کر سکتا ہے۔

نیز اگر مکان مالک:

- پیسے خرچ کرتا ہے یا ایسا کام کرتا ہے جسے کرایہ دار کو کرنا چاہیے تھا؛ یا
- دوسرے لوگوں کو ادائیگی کرتا ہے، مثال کے طور پر، وکیلوں اور شیرفاسران کو، کرایہ دار کے خلاف کارروائی کرنے کے لیے کرایہ دار کو کرایہ داری کے تحت اپنی ذمہ داریوں کی تعمیل کے لیے، تو مکان مالک ان اخراجات کے لیے بھی ضامن سے دعویٰ کر سکتا ہے۔
- کرایہ داری کے اختتام کے بعد ضامن کی ذمہ داری جاری رہتی ہے - کرایہ داری کے دوران کسی بھی ذمہ داریوں کی خلاف ورزی کے لیے جہاں اب بھی اخراجات کی ادائیگی کرنا باقی ہو۔

اعلامیہ 39

اس جزو میں کرایہ دار کی طرف سے تصدیق (یا اقرار) شامل ہے کہ، جب کرایہ دار نے معاہدے پر دستخط کیے، تو کرایہ دار نے:

- مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کو مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کے ذریعہ معاہدے کے تعلق سے طلب کی گئی سبھی معلومات فراہم کی ہیں - کوئی بھی چیز چھپائے بغیر؛
- جان بوجھ کر یا بے خیالی میں کوئی ایسی چیز نہیں کہی یا لکھی ہے جو غلط یا گمراہ کن ہو جو معاہدہ کرنے کے مکان مالک کے فیصلے کو متاثر کر سکتی ہو؛ اور
- قانونی تبصرہ سمیت معاہدے کی سبھی شرائط کو پڑھ اور سمجھ لیا ہے۔

آپ اور آپ کے مکان مالک اگر آپ چاہیں تو برقی دستاویز میں آپ کا نام ٹائپ کرنے اور اسے ای میل کے ذریعہ بھیج کر کرایہ داری معاہدے پر 'دستخط' کرنے پر اتفاق کر سکتے ہیں۔ اگر آپ اور آپ کے مکان مالک ایسا کرنا نہیں چاہتے ہیں، تو اس کے بجائے آپ کرایہ داری معاہدے کے ایک پیپر کاپی پر دستخط کر سکتے ہیں۔

مفید رابطے اور لنکس

ضابطہ

سکاٹلینڈ (ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) کے لیے پہلے درجے کا ٹریبونل
 چوتھی منزل
 1 اٹلانٹک کوئے
 45 رابر سٹسن سٹریٹ
 گلاسگو G2 8JB
 ٹیلیفون: 0141 302 5900
<https://www.housingandpropertychamber.scot/home>

کرایہ سروس سکاٹلینڈ
 دوسری منزل اینڈیور ہاؤس
 1 گرین مارکیٹ
 ڈنڈی DD1 4QB
 ٹیلیفون: 0300 244 7000
 ای میل:
rss.dundee@gov.scot

سکاٹش مکان مالک رجسٹر

آن لائن چیک کرنے کے لیے کہ کیا مکان مالک رجسٹرڈ ہے۔
www.landlordregistrationscotland.gov.uk/

عمومی مشورہ

شہری مشورہ سکاٹلینڈ
 شہری مشورہ بیورو جو پیسے، قانونی، صارف اور دیگر مسائل کے ساتھ مدد کر سکتا ہے۔
 ٹیلیفون: 0808 800 9060
www.cas.org.uk

توانائی بچت ٹرسٹ
 گھر میں توانائی کی مدد کے بارے میں آزاد مدد اور مشورہ دیتا ہے۔
 ٹیلیفون: 0800 512 012
www.energysavingtrust.org.uk/scotland

گیس اور بجلی مارکیٹس کا دفتر (Ofgem)
 گیس بجلی صارفین کے مفادات کا تحفظ کرتا ہے۔
 ٹیلیفون: 0141 331 2678
www.ofgem.gov.uk

ہاؤسنگ مشورہ

شیلٹر سکاٹلینڈ
 نجی کرایہ ہاؤسنگ میں کرایہ داروں کو مشورہ، معلومات اور وکالات کی پیشکش کرتا ہے۔

ٹیلیفون: 0808 800 4444
www.shelterscotland.org

کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم
 کرایہ داری تحفظ سروس سکاٹلینڈ
 ٹیلیفون: 0844 472 6666
www.lettingprotectionscotland.com

محفوظ ڈپازٹس
 ٹیلیفون: 0845 604 4345
www.safedepositsscotland.com

مانی ڈپازٹ سکاٹلینڈ
 ٹیلیفون: 0845 634 5400
www.mydepositsscotland.co.uk

حفاظتی مشورہ

گیس حفاظت رجسٹر
 گیس حفاظت مشورہ کی پیشکش کرتا ہے اور یہ یقینی بنانے کے لیے کارروائی کر سکتا ہے کہ جائیداد میں گیس کے آلات محفوظ ہیں۔

ٹیلیفون: 0800 408 5500
www.gassaferegister.co.uk

صحت اور حفاظت ایگزیکٹو
 صحت اور حفاظت پر وسیع مشورہ فراہم کرتا ہے۔
www.hse.gov.uk/contact

برقی حفاظت پہلے
 یو کے چیرٹی جو گھر کے لیے بجلی سے حفاظت کا مشورہ فراہم کرتا ہے۔
<https://www.electricalsafetyfirst.org.uk/>

سکاتش آگ اور بچاؤ سروس
 آگ حفاظت مشورہ
www.firescotland.gov.uk

مکان مالک اور کرایہ داری ایجنٹ نمائندے

مکان مالکان کی سکاتش تنظیم
 سکاٹلینڈ میں مکان مالکان اور کرایہ داری ایجنسیوں کے مفادات کی نمائندگی کرتا ہے۔
 ٹیلیفون: 0131 564 0100
www.scottishlandlords.com

سکاتش زمین اور جائیدادیں
 سکاٹلینڈ میں دیہی زمینداروں کے مفادات کی نمائندگی کرتا ہے۔
 ٹیلیفون: 0131 653 5400
www.scottishlandandstates.co.uk

مکان مالک اعتبار بخشی سکاٹلینڈ
ایک رہائش کے بارے میں معلومات فراہم کرتا ہے جسے ایک معتبر مکان مالک کی طرف سے منظم کیا جاتا ہے۔
ٹیلیفون: 0131 553 2211

www.landlordaccreditationscotland.com

قومی مکان مالکان تنظیم
یو کے میں نجی مکان مالکان کی ایک تنظیم
ٹیلیفون: 020 7840 8900
www.landlords.org.uk

رہائشی کرایہ داری ایجنٹوں کی تنظیم
رجسٹرڈ کرایہ داری ایجنٹوں کی ایک تنظیم
ٹیلیفون: 0844 387 0555
www.arla.co.uk

متعلقہ قانون سازی

کرایہ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 1984- غیر قانونی پریمیم کی وضاحت۔

ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 1987- مکان مالک کی شناخت کی ضرورت؛ بھیڑ بھاڑ اور سنگین مرمت طلبی کا ضابطہ۔

سماج مخالف رویہ وغیرہ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2004- مکان مالک رجسٹریشن ضابطہ، سماج مخالف رویہ۔

ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2006- متعدد پیشہ نظام میں رہائش؛ کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم ریگولیٹری فریم ورک؛ مکان مالک کا رسائی کا حق؛ مرمت کا معیار اور جائیداد موافق بنانے کا حق۔

مساوات ایکٹ 2010- امتیازی سلوک، بشمول تبدیلیوں کے تعلق سے۔

توضیح اور قانون سازی اصلاحات (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2010- نوٹس بھیجنے کے اوقات

نجی کرایہ ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ - میں نجی مکان مالکان کے رجسٹریشن کو تبدیل کر دیا گیا؛ متعدد پیشہ مکان لائسنسنگ نظام میں ترمیمات؛ بھیڑ بھاڑ کے قانونی نوٹس کا تعارف۔

کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم (سکاٹلینڈ) 2011- کرایہ داری ڈپازٹ اسکیمیں

ہاؤسنگ (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2014- کرایہ داری ایجنٹوں کے لیے متعارف ریگولیٹری سسٹم۔

نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2016- نجی رہائشی کرایہ داری قائم کی گئی۔

نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2016 کے تحت ضابطے:

نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹلینڈ) ایکٹ 2016 (ذیلی شرائط) ضابطے 2017

نجی رہائشی کرایہ داریاں (قانونی شرائط) (سکاٹلینڈ) ضابطے 2017

نجی رہائشی کرایہ داریاں (کرایہ داروں کے لیے معلومات) (سکاٹلینڈ) ضابطے 2017

نجی رہائشی کرایہ داریاں (مجوزہ نوٹس اور فارم) (سکاٹلینڈ) ضابطے 2017، S.S.I. 2017/297

نجی رہائشی کرایہ داریاں (کرایہ متعین کرنے کی معلومات اور معلومات کی کاپیوں کے لیے فیس) (سکاٹلینڈ) ضابطے 2017، S.S.I. 2017/296

مقامی حکام کو نوٹس (سکاٹلینڈ) ترمیمی ضابطے 2017، S.S.I. 2017/295

نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹلینڈ) 2016 (آغاز نمبر 2 اور بجٹ فراہمی) ضابطے 2017، S.S.I. 2017/293

ٹیٹا تحفظ ایکٹ 2018- مکان مالک کو لازمی طور پر ٹیٹا تحفظ کے قوانین کی تعمیل کرنا چاہیے یہ یقینی بنانے کے لیے کہ کرایہ دار کا ذاتی ٹیٹا محفوظ طریقے سے رکھا ہے اور صرف اسی وقت ظاہر کیا جاتا ہے جب ایسا کرنے کی قانونی بنیاد موجود ہو۔

براہ کرم نوٹ کریں کہ لنک legislation.gov.uk کے یہ ہانپر لنکس اصل وضع کردہ قانون سازی دکھا سکتے ہیں، لہذا ان میں ہمیشہ ترمیمات نظر نہیں آسکتی ہیں۔

© کراؤن کاپی رائٹ 2018

OGL

یہ اشاعت اوپن گورنمنٹ لائسنس v3.0 کی شرائط کے تحت لائسنس یافتہ ہے سوائے جہاں دوسری صورت میں بیان کیا گیا ہو۔ یہ لائسنس دیکھنے کے لیے، ملاحظہ کریں

nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3

یا انفارمیشن پالیسی ٹیم، نیشنل آرکائیوز Kew، لندن TW9 4DU کو لکھیں، یا ای میل کریں:

psi@nationalarchives.gsi.gov.uk.

جہاں ہم نے کسی فریق ثالث کاپی رائٹ معلومات کی شناخت کی ہو وہاں آپ کو متعلقہ کاپی رائٹ حاملین سے اجازت حاصل کرنے کی ضرورت ہوگی۔

یہ اشاعت یہاں دستیاب ہے

www.gov.scot

اس اشاعت کے بارے میں کوئی بھی پوچھ تاچھ ہمیں اس پتے پر بھیجی جانی چاہیے

سکاٹش حکومت

سینٹ اینڈریو ہاؤس

ایڈنبرگ

EH1 3DG

ISBN: 978-1-78851-213-8 (صرف ویب)

سکاٹش حکومت کی طرف سے شائع، دسمبر 2018

اے پی ایس گروپ سکاٹلینڈ، 21 ٹینینٹ سٹریٹ، ایڈنبرگ کی طرف سے سکاٹش حکومت کے لیے تیار
EH6 5NA PPDAS295346 (12/18)