

نجی رہائشی کرایہ داری کی قانونی شرائط معاون نوٹس

... اور دیگر ضروری ہاؤسنگ معلومات

نجی رہائشی کرایہ داری کی قانونی شرائط معاون نوٹس

یہ قانونی تقاضہ ہے کہ آپ کے مالک مکان کو آپ کی کرایہ داری کی تمام تحریری شرائط آپ کو دینی ہوں گی۔

اگر آپ کے پاس نجی رہائشی کرایہ داری ہے، تو نو ایسی کرایہ داری کی شرائط ہیں جنہیں آپ کے مالک مکان کو قانون کے مطابق آپ کی تحریری شرائط میں شامل کرنا ہوگا۔ انہیں 'قانونی شرائط' کہا جاتا ہے۔

یہ معاون نوٹس 'قانونی شرائط' کو سمجھنے میں آپ کی مدد کر سکتے ہیں۔ سیکشن نمبر اور عنوانات ہر کرایہ داری شرط کو دیے گئے نمبر سے متعلق ہیں جس طرح سے وہ نجی رہائشی کرایہ داری (قانونی شرائط) (سکاٹ لینڈ) ضابطے 2017 میں درج فہرست ہیں۔

آپ کے دیگر کرایہ داری حقوق اور ذمہ داریوں سے آپ کو واقف کرانے کے لیے، ہم نے کچھ دوسری ہاؤسنگ معلومات کو بھی شامل کیا ہے جو آپ کے لیے مددگار ثابت ہو سکتی ہیں۔

اگر آپ کے کرایہ داری معاہدہ میں کسی شق کے بارے میں آپ کو مزید معلومات کی ضرورت ہے جنہیں ان نوٹس میں احاطہ نہیں کیا گیا ہے، تو آپ ان کے بارے میں اپنے مالک مکان سے بات کر سکتے ہیں، یا ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورہ گروپوں سے رابطہ کر سکتے ہیں۔

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

اگر آپ کی ایک مختلف قسم کی کرایہ داری ہے جو ایک نجی رہائشی کرایہ داری میں تبدیل ہو رہی ہے، تو آپ کے مالک مکان 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 مالک مکان آپ کو تحریری کرایہ داری کی شرائط اور/یا یہ نوٹس نہیں دیتا ہے جب ان سے ایسا کرنے کی توقع کی جاتی ہے، تو آپ Scotland Housing and Property Chamber (سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) کے لیے پہلے درجے کے ٹریبونل ("ٹریبونل") میں درخواست کر سکتے ہیں۔ ٹریبونل پھر آپ کو ایک تحریری کرایہ داری دے سکتا ہے اور/یا آپ کے مالک مکان کو آپ کو چھ مہینے تک کا 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 مالک مکان 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 ریفرل مالک مکان کے لیے کرایہ دار کا نوٹیفیکیشن' 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 معاون نوٹس میں:

- لفظ "معاہدہ" کا مطلب ہے کرایہ داری کا معاہدہ یا اس جائیداد کے لیے تحریری کرایہ داری کی شرائط جو پٹے پر دی جا رہی ہے۔ اور

"ٹریبونل" Scotland Housing and Property Chamber (سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) کے لیے پہلے درجے کا ٹریبونل ہے، جو گھروں کی کرایہ داریوں کے تنازعات سے نمٹتا 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: [فارم اور رہنمائی - دیگر | ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر](#)۔ فارم میں مدد کے لیے ہدایتی نوٹ موجود ہیں۔ آپ ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورہ گروپوں سے بھی مدد حاصل کر سکتے ہیں۔

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

نو 'قانونی شرائط' مندرجہ نیل ہیں:

قانونی شرط 1 - کرایہ کی رسیدیں

اگر کرایہ دار نقد میں کرایہ کی ادائیگی کرتا ہے تو پھر مالک مکان کو کرایہ دار کو ایک تحریری رسید دینی ہوگی۔

یہ رسید ضرور دکھائے گا:

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

قانونی شرط 2 - کرائے میں اضافے

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

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

یہاں "منصفانہ" کا مطلب کرایہ کے مشابہ رقم ہے جو اس وقت نئی کرایہ داریوں پر ملتی جلتی جائیدادوں کے لیے وصول کی جاتی ہے۔ اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ کرایہ دار کتنی ادائیگی کی گنجائش رکھ سکتا ہے۔

کرایہ داروں کو کرائے کے افسر سے یہ فیصلہ لینے کو کہنے کے لیے کچھ مخصوص اقدامات کی پیروی کرنا ضروری ہے اور ایسا کرنے کے لیے 21 دن کی وقت کی حد ہے۔ اگر 21 دن کی وقت کی مدت کے اندر کرایہ دار کی طرف سے ان اقدامات پر عمل نہیں کیا جاتا ہے تو پھر کرایہ دار کرائے میں اضافے کو چیلنج کرنے کا اپنا حق کھو دے گا - اور کرایہ میں مالک مکان کی طرف سے مطلوبہ رقم کا اضافہ کر دیا جائے گا۔

یہ اقدامات مندرجہ ذیل ہیں:

- کرایہ دار کو کرائے میں اضافے کے نوٹس کا حصہ 3 مالک مکان کو واپس کرنا ہوگا مالک مکان 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) (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2016 کے سیکشن 24 (1) کے تحت ایک کرایہ افسر کو کرایہ دار کا کرائے میں اضافے کا 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 Rent Service Scotland (کرایہ سروس سکاٹ لینڈ) کے ذریعے 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 ذریعے کرائے میں اضافے 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۔

گر کرایہ دار کرایہ میں اضافے کو قبول کرتا ہے، تو اسے بتانے کے لیے اسے کرایہ اضافہ نوٹس کا حصہ 3 مکان مالک کو واپس کرنا چاہیے۔

کرائے میں اضافے کے نوٹس کا حصہ 3 کرایہ دار کے ذریعے مالک مکان 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 مالک مکان 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 مالک مکان ایک مہینے کے نوٹس پر کرایہ بڑھانے کی کوشش نہیں کر سکتا ہے۔

اگر جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں ہے، تو کرایہ دار کرائے میں اضافے کے سلسلے میں ایک کرایہ افسر کے پاس نہیں جا سکتا ہے۔ ایسا اس لیے ہے کیونکہ Scottish Ministers (سکاتش وزراء) نے پہلے ہی اس رقم کو محدود کر دیا ہے جس کے ذریعے کرایہ بڑھایا جا سکتا ہے۔ چونکہ مالک مکان حد سے زیادہ کرایہ نہیں بڑھا سکتا، 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 اضافے کے بعد کرایہ کی شرائط تبدیل ہو گئی ہیں)۔

آپ کو اپنے مالک مکان 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 مالک مکان کو 28 دنوں کا نوٹس دیا جانا چاہیے۔

قانونی شرط 3 - ذیلی کرایہ داری وغیرہ

معادہ ممکنہ طور پر مالک مکان کو صرف ان کرایہ دار (کرایہ داروں) کے لیے اجازت دے گا جن کا نام اس جائیداد میں رہنے یا استعمال کرنے کے لیے معاہدے میں نامزد ہے۔

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 کے حصے) کو کسی دوسرے شخص کو منتقل کرنے کی کوشش کرنے کے لیے ایک معاہدہ کرنے کی، یا
- کرایہ داری (یا اس کے حصے) کو کسی دوسرے شخص کو منتقل کرنے کی کوشش کرنے کے لیے ایک معاہدہ کرنے کی، یا

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 مالک مکان کی تحریری اجازت حاصل کرنی ہوگی۔ مالک مکان کو ایسی اجازت دینا ضروری نہیں ہے۔

قانونی شرائط 4 اور 5 - دیگر رہائشیوں کے بارے میں نوٹیفیکیشن

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 مالک مکان کو لکھنا ہوگا (یا مالک مکان کو ای میل کریں اگر ای میل رابطے کا متفقہ طریقہ ہے)۔ کرایہ دار کے خط (یا ای میل) میں مالک مکان 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۔ اگر وہ شخص جائیداد چھوڑ دیتا ہے، تب بھی کرایہ دار کو مالک مکان 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 مالک مکان کو مطلع کیا جانا چاہیے۔ نیز، جہاں

ایک شوہر واحد کرایہ داری لیتا ہے لیکن اپنی بیوی کے ساتھ رہتا ہے، تو اسے مالک مکان 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، تاوقت یہ کہ 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 مالک مکان کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو۔

کرایہ دار کے ساتھ مختلف قسم کے تعلقات ہوتے 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، جب تک کہ:

- 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 مالک مکان کو مطلع کر چکا ہو۔

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

- 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 مالک مکان کو اس بارے میں مطلع کر چکا ہو

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

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

قانونی شرائط 6، 7 اور 8 - مرمت وغیرہ کے لیے رسائی۔

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

ایسا ہونے سے پہلے کرایہ دار کو کم از کم 48 گھنٹوں کا نوٹس دیا جانا چاہیے - جب تک کہ یہ ایک ایمرجنسی نہ ہو۔ اگر یہ ایک ہنگامی صورت حال 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 مالک مکان 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 مالک مکان عام طور پر جائیداد کی چابیوں کا ایک سیٹ اپنے پاس رکھے گا۔ تاہم، تاوقتیکہ کوئی ایمرجنسی نہ ہو، مالک مکان 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 مالک مکان 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 کہ کب مالک مکان داخل ہو سکتا ہے۔

مجاز مقاصد ہیں:

- جائیداد میں کام کرنا جسے انجام دینا مالک مکان کے لیے ضروری ہے یا اسے کرنے کی اجازت ہے، دونوں صورتوں میں یا تو قانون کے مطابق یا مالک مکان 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 پیمانی کا تعین کرنا۔

قانونی شرط 9 - اختتام

یہ سیکشن مالک مکان 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 مالک مکان کو تحریری نوٹس دے کر کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔ اس تحریری نوٹس میں بتایا جانا چاہیے کہ:

- کرایہ دار کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے اور
- وہ تاریخ جس پر 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 مالک مکان 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 مالک مکان کو دستی طور پر نوٹس دیتا ہے، تو نوٹس اس تاریخ 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 ذریعے نوٹس بھیجتا ہے (اگر اسے مواصلات کے طریقے کے طور پر تسلیم کیا گیا ہے)،

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

اگر کرایہ دار 28 دنوں سے پہلے، کرایہ داری کو ختم کرنا چاہتا ہے، تو وہ اپنے مالک مکان کے ساتھ اس پر اتفاق کر سکتے ہیں۔ مالک مکان کا یہ معاہدہ تحریری شکل میں ہونا چاہیے۔ اگر مالک مکان 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 پھر 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 دار کی طرف سے کرایہ داری ختم کرنے کے لیے کسی بھی نوٹس پر سبھی مشترکہ کرایہ داروں کو دستخط کرنے ہوں گے۔

اگر ایک مشترکہ کرایہ دار ای میل کے ذریعے مالک مکان 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 مالک مکان 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 ذریعے مالک مکان کے لیے ایک کاغذی 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 پپر کاپی نوٹس کو ایک ای میل سے منسلک کرنا اور سبھی مشترکہ کرایہ داروں کی طرف سے اسے مالک مکان کو ای میل کرنا۔

ایسے اوقات ہوتے ہیں، جیسے کہ جہاں گھریلو تشدد ہوا 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) (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 1981 یا سول پارٹنرشپ ایکٹ 2004 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 گروپوں یا [سکاٹس خواتین کی مدد](#) سے رابطہ کر سکتے ہیں۔

مالک مکان کی طرف سے معاہدہ کو ختم کرنا

مالک مکان صرف اسی صورت میں کرایہ داری کا اختتام کر سکتا ہے جب شیڈول 3 میں 2016 کے ایکٹ میں بے دخلی کے 18 بنیادوں میں سے کوئی ایک لاگو ہوتا ہے۔

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

- 18 بنیادوں میں سے ایک یا زیادہ بنیادیں وہ وجہ ہے جس کی بنا پر مکان مالک کرایہ داری ختم کر رہا ہے؛
- مالک مکان کے خیال میں اس بنیاد کا اطلاق کیوں ہوتا ہے؛ اور
- وہ تاریخ جس پر مالک مکان Scotland Housing and Property Chamber (سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) کے لیے پہلا درجہ ٹریبونل میں بے دخلی کے حکم کے لیے درخواست دینے کا حقدار بننے کی توقع رکھتا ہے۔

کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دینے وقت مالک مکان کو انہیں بے دخلی کی بنیاد کے لیے کسی معاون ثبوت کی ایک کاپی فراہم کرنی 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 کرسکتا ہے۔
2. نوٹس میں کرایہ داری ختم ہونے کی تاریخ متعین ہونے کے باوجود، کرایہ دار مالک مکان 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 مالک مکان متفق ہو۔
3. اگر کرایہ دار یہ مانتا ہے کہ نوٹس میں دیا گیا معاہدہ ختم کرنے کی بنیاد(بنیادوں) کا اطلاق نہیں ہوتا ہے، تو پھر انہیں مالک مکان سے اس سلسلے میں بات کرنی چاہیے اور ان نوٹس کے اختتام پر درج مشورتی گروپوں سے بھی رابطہ کرنا چاہیے۔
4. کرایہ دار کے لیے دوسرا اختیار یہ ہوگا کہ وہ ایک بے دخلی کے حکم کے لیے مالک مکان کے ذریعے ٹریبونل میں درخواست دیے جانے کا انتظار کرے، کیونکہ اس مرحلے پر ٹریبونل مالک مکان سے یہ ثابت کرنے کے لیے کہے گا کہ بے دخلی کے لیے واضح کردہ بنیاد(بنیادوں) کا اطلاق ہوتا ہے۔ جب تک ٹریبونل کے ذریعے بے دخلی کا حکم نہیں دیا جاتا ہے کرایہ دار 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 مالک مکان کرایہ دار کو بے دخل کرنے کا حکم حاصل کرنے کے لیے ٹریبونل میں درخواست کرسکتا ہے۔ پھر کرایہ داری بے دخلی حکم میں متعین کردہ تاریخ پر ختم ہو جاتی ہے۔

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

یہ کرایہ داری ختم ہو سکتی ہے:-

- کرایہ دار کی طرف سے مالک مکان کو نوٹس دے کر
 - o کرایہ دار کے ذریعے مالک مکان کو کرایہ داری ختم کرنے کے لیے کم از کم 28 دنوں کا تحریری نوٹس دینا، یا اس سے پہلے کی تاریخ اگر مالک مکان کم از کم 28 دنوں کے نوٹس کی مدت کو معاف کرنے پر رضامند ہے۔ جہاں مالک مکان نوٹس کی مدت سے دست بردار ہونے پر متفق ہو، تو اس کا معاہدہ تحریری شکل میں ہونا چاہیے۔ کرایہ داری نوٹس میں متعین کردہ تاریخ کو ختم ہو جائے گی یا، جہاں مناسب ہو، اس سے پہلے کی تاریخ پر جس پر کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان اتفاق ہو۔ ایک مشترکہ کرایہ داری کو ختم کرنے کے لیے، سبھی مشترکہ کرایہ داروں کا کرایہ داری ختم کرنے پر متفق ہونا ضروری ہے۔ ایک مشترکہ کرایہ دار سبھی مشترکہ کرایہ داروں کی طرف سے کرایہ داری کو ختم نہیں کر سکتا ہے۔
- مالک مکان کی طرف سے کرایہ دار کو نوٹس دینا، جو صرف ایکٹ کے شیڈول 3 میں متعین بے دخلی کی 18 بنیادوں میں سے ایک کا استعمال کرتے ہوئے ممکن ہے۔ ایسا ہو سکتا ہے یا تو:-
 - o مالک مکان کے ذریعے ایک یا زیادہ بے دخلی کی بنیادیں بیان کرتے ہوئے کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دینا، اور کرایہ دار کے ذریعے چھوڑنے کا انتخاب کیا جانا۔ ایسی صورت میں، کرایہ داری چھوڑنے کے نوٹس میں متعین تاریخ پر ختم ہو جائے گی، یا اس دن پر جب کرایہ دار اصل میں کرایہ داری جائیداد کو چھوڑتا ہے، جو بھی بعد میں ہو۔
 - یا:-
 - o مالک مکان کے ذریعے ایک یا زیادہ بے دخلی کی بنیادیں بیان کرتے ہوئے کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دینا، اگر کرایہ دار نوٹس کی مدت ختم ہونے کے بعد نہ چھوڑنے کا انتخاب کرتا ہے، تو اس کے بعد بیان کردہ بے دخلی کی بنیادوں پر ٹریبونل سے بے دخلی کا حکم حاصل کرنا۔ اس صورت میں، کرایہ داری بے دخلی حکم میں متعین کردہ تاریخ پر ختم ہوگی۔

مالک مکان کرایہ داری کو صرف اسی صورت میں ختم کر سکتا ہے جب بے دخلی کی 18 بنیادوں میں سے ایک کا اطلاق ہوتا ہے۔ اگر مالک مکان کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دیتا ہے، تو اسے لازمی طور پر یہ وضاحت

کرنی ہوگی کہ بے دخلی کی کس بنیاد (بنیادوں) کا استعمال کیا جا رہا ہے، اور یہ وجوہات دینی چاہیے کہ ان کے خیال میں بے دخلی کی بنیاد کا اطلاق کیوں ہوتا ہے۔

اگر مالک مکان بے دخلی کے حکم کے لیے ٹریبونل میں درخواست کرتا ہے، تو ٹریبونل مالک مکان سے استعمال کیے جا رہے کسی بے دخلی کی بنیاد کے لیے معاون ثبوت فراہم کرنے کو کہے گا۔

نوٹس کی مقدار جو مالک مکان کے ذریعے کرایہ دار کو دیا جانا ضروری ہے اس کا انحصار اس بات پر ہوگا کہ مالک مکان کے ذریعے بے دخلی کی کس بنیاد کا استعمال کیا جا رہا ہے اور جائیداد میں کرایہ دار کی رہائش کتنے عرصہ تک رہی ہے۔

مالک مکان کو کرایہ دار کو 28 دن کا نوٹس دینا چاہیے اگر، جس دن کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس موصول ہوتا ہے، کرایہ دار کرایہ داری جائیداد پر چھ مہینے یا اس سے کم عرصے کے لیے رہائش کرنے کا حقدار ہے، یا اگر بے دخلی کی بنیاد (یا بنیادیں) جو مالک مکان بنا رہا ہے وہ درج ذیل میں سے ایک یا زیادہ ہے۔ کرایہ دار:

- کرایہ داری جائیداد پر اپنے واحد یا
- یا اصل گھر کے طور پر رہائش نہیں کر رہا یا رہی ہے
- کرایہ داری معاہدے کی خلاف ورزی کا مرتکب ہوا ہے
- لگاتار تین یا زیادہ مہینوں کے لیے کرایہ کے بقایا میں ہو
- ایک متعلقہ مجرمانہ سزایابی ہوئی ہے
- متعلقہ سماج مخالف رویے میں ملوث رہا ہے
- کسی ایسے شخص کے ساتھ وابستہ ہے جسے متعلقہ جرائم کا سزاوار پایا گیا ہے
- یا سماج مخالف رویہ میں ملوث ہے۔

مالک مکان کو کرایہ دار کو کم از کم 84 دنوں کا نوٹس دینا چاہیے اگر، کرایہ دار کے ذریعے چھوڑنے کا نوٹس موصول ہونے کی تاریخ پر، کرایہ دار کرایہ داری جائیداد پر چھ مہینے سے زیادہ سے قابض رہنے کا حقدار ہو اور چھوڑنے کا نوٹس خصوصی طور پر اس اقتباس میں پہلے ہی مذکور بے دخلی کی بنیادوں میں سے ایک (یا ز یادہ) پر انحصار نہ کرتا ہو۔

مالک مکان کو صرف قانونی طریقے سے ہی دو بارہ قبضہ حاصل کرنا چاہیے اور نجی رہائشی کرایہ داریوں کو متاثر کرنے والی سبھی متعلقہ قانون سازی کی تعمیل کرنا چاہیے۔

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

بے دخلی کی تمام بنیادیں صوابدیدی ہیں۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ اسکاٹ لینڈ کے لیے پہلا درجے کا ٹریبونل Housing and Property Chamber (ہاؤسنگ اینڈ پراپرٹی چیمبر) اپنی صوابدیدی استعمال کر سکتا ہے اور یہ فیصلہ کرتے وقت تمام حالات کو مدنظر رکھ سکتا ہے کہ آیا بے دخلی کا حکم دینا مناسب ہے یا نہیں۔

18 بنیادوں پر مزید تفصیل ذیل میں دی گئی ہے۔

1. مالک مکان کرایہ داری جائیداد کے فروخت کا ارادہ رکھتا ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کا مالک مکان کرایہ دار کے جائیداد چھوڑنے کے تین مہینوں کے اندر جائیداد کو فروخت کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔

انہیں یہ ثابت کرنے کے لیے ثبوت کی ضرورت ہوگی – اس میں کسی وکیل یا اسٹیٹ ایجنٹ کا خط، یا جائیداد کے لیے حالیہ گھر کی رپورٹ شامل ہو سکتی ہے۔

2. قرض باندھنے کے نریعہ فروخت کی جائے والی کرایہ داری جائیداد

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کے مالک مکان کا رہن قرض دہندہ کی طرف سے جائیداد کو دوبارہ حاصل کرنا اور فروخت کرنا چاہتا ہے۔

3. مکان مالک کرایہ داری جائیداد کی تعمیر نو (تجدید کاری) کا ارادہ رکھتا ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کا مالک مکان کرایہ داری جائیداد پر بڑے اہم کام انجام دینا چاہتا ہے جو اس قدر خلل ڈالنے والا ہوگا کہ بیک وقت میں وہاں نہیں رہ پائیں گے۔

ثبوت کی مثال میں منصوبہ بندی کی اجازت، یا آپ کے مالک مکان اور ایک آرکیٹیکٹ یا بلڈر کے درمیان کام کو انجام دینے کے لیے معاہدہ شامل ہو سکتا ہے۔

4. مالک مکان کرایہ داری جائیداد میں رہنے کا ارادہ رکھتا ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کا مالک مکان چاہتا ہے کہ آپ جائیداد سے باہر چلے جائیں تاکہ وہ اندر رہنے جا سکیں۔ ثبوت میں ایک حلف نامہ شامل ہو سکتا ہے (ایک تحریری بیان، جس پر کسی Notary Public (نوٹری پبلک) یا Justice of the Peace (امن کے منصف) کی موجودگی میں حلف کے تحت دستخط کیے گئے ہوں، جسے ٹریبونل میں بطور ثبوت استعمال کیا جا سکتا ہے) یہ کہتے ہوئے کہ وہ یہی کرنے جا رہے ہیں۔

5. مالک مکان کے خاندان کا رکن کرایہ داری جائیداد میں رہنے کا ارادہ رکھتا ہے۔

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کے مالک مکان کے خاندان کا کوئی فرد کم از کم تین ماہ کے لیے اپنے یونٹ یا مرکزی گھر کے طور پر جائیداد میں منتقل ہونے کا ارادہ رکھتا ہے۔

آپ کے مالک مکان کے خاندان کے وہ افراد جو اس کے لیے اہل ہیں:

- ان کی بیوی یا خاوند
- ان کے شہری ساتھی
- کوئی ان کے ساتھ اس طرح رہتا ہے گویا ان کی شادی ان سے ہوئی تھی۔
- والدین یا دادا دادی
- ایک بچہ یا پوتا
- ایک بھائی یا بہن
- سوتیلے یا سوتیلے رشتہ دار (جیسے سوتیلی بیٹا یا سوتیلی بہن)
- ایک شخص کے ساتھ کسی کے بچے کی طرح سلوک کیا جاتا ہے چاہے وہ حیاتیاتی یا قانونی طور پر رشتہ دار نہ ہوں۔
- آپ کے مالک مکان کی بیوی یا خاوند، شہری ساتھی یا ان کے ساتھ رہنے والے شخص کے خاندان کا کوئی فرد (جیسا کہ اوپر درج ہے)
- اوپر درج خاندان کے کسی بھی فرد کی شریک حیات یا شہری ساتھی، یا کوئی ان کے ساتھ اس طرح رہتا ہے جیسے وہ شادی شدہ ہوں۔ آپ کے مالک مکان کو اس بنیاد کے ثبوت کی ضرورت ہوگی۔ اس میں ایک حلف نامہ شامل ہو سکتا ہے جس میں کہا گیا ہو کہ ان کے خاندان کا فرد یہی کرنا چاہتا ہے۔

6. مالک مکان کرایہ داری جائیداد کو غیر رہائشی مقصد کے لیے استعمال کرنے کا ارادہ رکھتا ہے یہ بنیاد تب لاگو ہوتی

ہے اگر آپ کا مالک مکان چاہتا ہے کہ آپ باہر چلے جائیں تاکہ وہ اس جائیداد کو گھر کے علاوہ کسی اور چیز کے لیے استعمال کر سکیں۔ ثبوت میں منصوبہ بندی کی اجازت شامل ہو سکتی ہے جو انہیں جائیداد کو کسی اور مقصد کے لیے استعمال کرنے دے گی۔

7. کرایہ داری جائیداد کسی مذہبی کارکن کے لیے لڑکار ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر جائیداد کسی ایسے شخص کے لیے دستیاب ہو جس کے پاس مذہبی نوکری ہو (جیسے پادری، عیسائی راہب، راہب، امام، تبلیغی مشنری، وزیر، ربی (یہودی عالم) یا اس جیسی کوئی چیز)۔ یہ بنیاد صرف اس صورت میں کام کرتا ہے جب جائیداد اس مقصد کے لیے پہلے استعمال کی گئی ہو۔

8. کرایہ دار نے ملازم ہونا چھوڑ دیا ہے — یا بننے میں ناکام ہو گیا ہے — یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کا مالک

مکان آپ کو اندر رہنے جانے دیتا ہے کیونکہ آپ ان کے ملازم تھے (یا بننے والے تھے)، اور اب آپ نہیں ہیں۔

9. کرایہ دار کو مزید معاون رہائش کی ضرورت نہیں ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ جائیداد میں منتقل ہوئے ہیں کیونکہ آپ کو کمیونٹی دیکھ بھال کی ضرورت تھی اور اس کے بعد سے آپ کا اندازہ لگایا گیا ہے کہ اب آپ کو اس کی مزید ضرورت نہیں ہے۔

10. کرایہ دار اب کرایہ داری جائیداد میں رہائش نہیں کر رہا ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر جائیداد آپ کے مرکزی یا واحد گھر کے طور پر استعمال نہیں ہو رہی ہے۔

اس میں شمار نہیں ہوتا اگر آپ کے مالک مکان نے جائیداد کو اچھی مرمتی حالت میں رکھنے کے لیے اپنی نمہ داری میں ناکامی کی اور آپ کو اپنی حفاظت کے لیے باہر جانا پڑا۔

11. کرایہ دار نے کرایہ داری کے معاہدے کی شرط کی خلاف ورزی کی ہے
یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ نے کرایہ داری کی شرائط میں سے کسی ایک کی تعمیل نہیں کی ہے۔

یہ ان معاملات پر لاگو نہیں ہوتا ہے جہاں آپ نے اپنا کرایہ ادا نہیں کیا ہے (جسے 'کرائے کے بقایا جات' کہا جاتا ہے)۔ اس کے لیے ایک الگ بنیاد ہے۔

12. کرایہ دار مسلسل تین مہینوں سے کرایہ کے بقایا جات میں ہے
یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ لگاتار تین یا زیادہ مہینوں سے 'کرائے کے بقایا جات' (کرائے کی واجب الادا ادائیگیوں) میں ہیں۔ اس بات کا فیصلہ کرتے ہوئے کہ آیا بے دخل کرنا مناسب ہے، ٹریبونل اس بات پر غور کرے گا کہ کیا کرایہ دار کے بقایا میں ہونا متعلقہ فوائد کی ادائیگی میں تاخیر یا ناکامی کی وجہ سے نہیں ہے اور مالک مکان نے کرایہ کے بقایا جات کے لیے پیشگی کارروائی کے پروٹوکول کی کس حد تک تعمیل کی ہے جیسا کہ کورونا وائرس (ریکوری اینڈ ریفارم) (اسکاٹ لینڈ) ایکٹ 2022 کی ضرورت ہے۔

13. کرایہ دار کو متعلقہ مجرمانہ سزا ہے
یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کسی ایسے جرم کے مرتکب ہوئے ہیں جس کی سزا قید ہے جس میں آپ یا تو ملوث ہیں:

- غیر قانونی وجوہات کے لئے جائیداد کے استعمال کرنے میں
 - جائیداد کسی کو غیر قانونی وجوہات کے لیے استعمال کرنے دینا
 - جائیداد کے اندر یا اس کے نزدیک جرم کرنا
- آپ کے مالک مکان کو آپ کے مجرم ٹھہرائے جانے کے ایک سال کے اندر ٹریبونل میں درخواست دینی ہوگی، سوائے اس کے کہ ان کے پاس اس سے پہلے درخواست نہ دینے کا کوئی معقول عذر ہو۔

14. کرایہ دار متعلقہ سماج مخالف رویے میں ملوث ہے
یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ نے کسی دوسرے شخص کے ساتھ سماج مخالف رویہ اختیار کیا ہو، کوئی ایسا کام کر کے جو یا تو:

- ان کے لیے خطرے کی گھنٹی یا پریشانی کا باعث بنا ہو
- پریشانی یا جھنجھلاہٹ ہو
- براساں سمجھا جاتا ہو

پہلا درجے کا ٹریبونل اس رویے پر غور کرے گا، کہ کون ملوث ہے اور یہ کہاں پیش آیا، یہ فیصلہ کرنے کے لیے کہ آیا بے دخلی کا حکم جاری کرنا ہے۔

اس بنیاد کو استعمال کرنے کے لیے، آپ کے مالک مکان کو رویے کے ہونے کے ایک سال کے اندر ٹریبونل میں درخواست دینی ہوگی، سوائے اس کے کہ ان کے پاس کوئی معقول عذر ہو۔

15. کرایہ دار کرایہ داری جائیداد میں کسی ایسے شخص کے ساتھ منسلک ہوا ہے جو مجرمانہ سزایافتہ ہے یا سماج مخالف ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کسی کو جائیداد میں جانے کی اجازت دیتے ہیں اور وہ سماج مخالف رویہ اختیار کرتے ہیں جس سے انہیں بے دخل کر دیا جاتا اگر وہ کرایہ دار ہوتے۔

یہ شخص ہو سکتا ہے:

- ذیلی کرایہ دار
- آپ کا سکونت پذیر کرایہ دار
- وہ شخص جسے آپ نے ایک سے زیادہ موقعوں پر جائیداد میں داخل ہونے دیا

اس بنیاد کو استعمال کرنے کے لیے، آپ کے مالک مکان کو سزا یا برتاؤ ہونے کے ایک سال کے اندر ٹریبونل میں درخواست دینی ہوگی، الا یہ کہ ان کے پاس کوئی معقول عذر ہو۔

16. مالک مکان کی رجسٹریشن سے انکار کیا گیا ہو یا منسوخ کر دیا گیا ہو
یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کا مالک مکان مقامی کونسل کے علاقے میں مالک مکان کے طور پر رجسٹرڈ نہیں ہے جہاں جائیداد واقع ہے۔

اس کی وجہ یہ ہو سکتی ہے کہ مقامی کونسل نے یا تو:

- انہیں رجسٹر میں درج کرنے سے انکار کر دیا ہے
- انہیں رجسٹر سے ہٹا دیا ہے

17. مالک مکان کا HMO لائسنس منسوخ کر دیا گیا ہے

یہ بنیاد لاگو ہوتی ہے اگر جائیداد کے لیے HMO (ایک سے زیادہ رہائشیوں کے گھر) کا لائسنس ہٹا دیا گیا ہے اور سبھی کرایہ داروں کو جائیداد میں رکھنا مزید قانونی نہیں ہوگا۔

18. مالک مکان پر بھیڑ بھاڑ کا قانونی نوٹس جاری کیا گیا ہے

یہ بنیاد تب لاگو ہوتی ہے اگر آپ کے مالک مکان کو 'زیادہ سے زیادہ بھیڑ بھاڑ کا قانونی نوٹس' دیا گیا ہو کیونکہ جائیداد پر اس حد تک زیادہ بھیڑ ہے کہ اس سے وہاں رہنے والے لوگوں کی صحت متاثر ہو سکتی ہے۔

کرایہ داری کے اختتام پر کرایہ دار اپنے سبھی سامان کو ہٹانے سے اتفاق کرتا ہے۔ کرایہ دار کے سامان میں ذاتی استعمال کے سامان، کھانے کی اشیاء اور استعمال کی چیزیں، لوازمات اور کرایہ دار کے ساتھ کرایہ داری جائیداد میں لائی گئی دیگر اشیاء۔

غیر قانونی بے دخلی

اگر مالک مکان جسمانی طور پر یا زبردستی کسی کرایہ دار کو ٹریبونل کی اجازت کے بغیر جائیداد سے ہٹانے کی کوشش کرتا ہے تو مالک مکان جرم کا ارتکاب کر رہا ہے۔ اگر مالک مکان جسمانی طور پر کرایہ دار کو جائیداد سے ہٹاتا ہے، یا ایسا کرنے کی دھمکی دیتا ہے، یا اگر مالک مکان تالوں کو بدل دیتا ہے، تو کرایہ دار کو معاملے کی اطلاع پولیس کو 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، مالک مکان کے ذریعے ٹریبونل سے بے دخلی کا حکم حاصل کرنے کے بعد، بے دخلی (یا جائیداد سے کرایہ دار کو ہٹانا) شریف افسران کے ذریعے کی جانی ہوگی، نہ کہ مالک مکان یا مالک مکان کے ملازمین یا ایجنٹوں کے ذریعے۔

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 ذریعے کرایہ دار کو نقصان کا دعویٰ (رقم کا مطالبہ) کرنے کی اجازت دینے کے ذریعے۔

ایذا رسانی کے خلاف قانون کا اطلاق ہوگا اگر مالک مکان ذاتی طور پر کرایہ دار کو ہراساں کرتا ہے یا غیر قانونی طور پر اسے بے دخل کرتا ہے یا کوئی دوسرا مالک مکان 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 مالک مکان 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 مالک مکان 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 کارروائی 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 مالک مکان سے کرایہ دار کو ادائیگی کرنے کو کہا جائے گا جو چھ مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہ ہو۔ مقامی کونسل کو بھی اس دیے جا رہے فیصلے کے بارے میں بتایا جائے گا جو اس بات کا فیصلہ کرتے وقت اسے ذہن میں رکھے گا کہ آیا مالک مکان ایک مالک مکان کے طور پر رجسٹر کیے جانے کے لیے ”ٹھیک اور مناسب“ شخص ہے (یا رہتا ہے)

ضروری معلومات

ایک کرایہ دار کی حیثیت سے آپ کے حقوق اور ذمہ دار یوں کو سمجھنے میں آپ کی مدد کے لیے مندرجہ ذیل ضروری ہاؤسنگ معلومات یہاں شامل کی گئی ہیں:

کرایہ دار

اگر معاہدے پر کرایہ دار کے طور ایک سے زیادہ اشخاص کے نام ہیں تو کرایہ داری ایک **مشترکہ کرایہ داری** ہوگی۔ اس کا مطلب ہے کہ 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 - بے مثال کے طور پر، اگر مشترکہ کرایہ داری میں کسی کرایہ دار پر کرایہ بقایا ہوتا ہے، تو مالک مکان نامزد کرایہ داروں میں سے کسی ایک سے بقایا رقم کی ادائیگی کے لیے کہہ سکتا ہے۔

اس شخص کو مالک مکان 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۔

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

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

- ٹیلی فون نمبریں دینا ضروری نہیں ہے، لیکن ہنگامی صورت حال میں یا مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان مواصلات کی رفتار تیز کرنے کے لیے ٹیلیفون نمبروں کا دستیاب ہونا فائدہ مند ہو سکتا ہے۔

کرایہ داری ایجنٹ

مالک مکان 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۔

تمام کرایہ داری ایجنٹوں سے قانون کے مطابق [کرایہ داری ایجنٹ کوڈ کے پریکٹس](#) پر عمل کرنا ضروری ہے۔

2 اکتوبر 2018 سے، ہاؤسنگ (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2014 کے سیکشن 61 کے ذریعے وضاحت کردہ کے طور پر ”کرایہ داری ایجنسی کا کام“ کرنے والے سبھی کاروباریوں کے لیے کرایہ داری ایجنٹوں کے ایک رجسٹر میں شامل ہونے 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۔ ان ایجنٹوں کو اب بھی مقامی اتھارٹی کی جانب سے مالک مکان رجسٹریشن اسکیم کے تحت جانچنے کی ضرورت ہوگی۔

ان اسکیموں کا خیال اس بات کو یقینی بنانا ہے کہ نجی مالکان مکان اور ان کے ایجنٹ جائیدادوں کی کرایہ داری میں ملوث ہونے کے لیے ”ٹھیک اور مناسب افراد“ ہیں۔ کرایہ دار [سکاٹش کرایہ داری ایجنٹس رجسٹر](#) اور/یا [سکاٹش مالک مکان رجسٹر](#) پر دیکھ کر چیک کر سکتے ہیں کہ آیا ان کے ایجنٹ نے اندراج کیا ہے۔

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

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

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

مالک مکان

مالک مکان (مالکان) کے نام اور پتے آپ کے معاهدے پر دکھائے جانے چاہئیں۔ مالک مکان کے ای میل پتے اور ٹیلیفون نمبر بھی دیے جا سکتے ہیں۔

- اگر مالک مکان اور کرایہ دار اس سے اتفاق کرتے ہیں کہ باضابطہ تحریری نوٹس خط کے بجائے ای میل کے ذریعے دیے جائیں گے (مواصلات پر نوٹ دیکھیں) تو پھر ای میل پتے یہاں دکھائی جانی ضروری ہیں۔ اگر معاہدہ ای میل کے ذریعے 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 ذریعے کیے جا سکتے ہیں، لہذا فون نمبر دیے جانے کی ضرورت نہیں ہے۔ تاہم، ایمرجنسی میں یا مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان مواصلات کی رفتار تیز کرنے کے لیے فون نمبروں کا ہونا فائدے مند ثابت ہو سکتا ہے۔

مالک مکان کا رجسٹریشن نمبر دیا جانا چاہیے۔ یہ مقامی کونسلوں کے ذریعے چلائی جانے والی مالک مکان رجسٹریشن اسکیم کے تحت مالک مکان کا نمبر ہے۔ اس اسکیم کا تصور مالک مکان کے ذریعے جائیداد کو کرایہ پر دینے سے پہلے اس بات کو یقینی بنانا ہے کہ نجی مالک مکان ایک "ٹھیک اور مناسب شخص" ہے۔ مالکان کو رجسٹر ہونا ضروری ہے اور آپ انہیں [سکائش مالک مکان رجسٹر](#) پر دیکھ کر چیک کر سکتے ہیں کہ آیا آپ کے مالک مکان نے رجسٹریشن کرائی ہے۔

مواصلات

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

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

کرایہ دار کے لیے ای میل کے ذریعے معاہدہ کے تحت نوٹس موصول کرنے کے لیے متفق ہونے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر کرایہ دار ای میل کے ذریعے 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 بڑھنے جارہی ہے یا یہ کہ کرایہ داری ختم کی جا رہی ہے۔ آپ کو اس کے متعلق سوچنا چاہیے کہ کیا ای میل اہم معلومات حاصل کرنے کا صحیح طریقہ ہوگا۔ مالک مکان اور کرایہ دار کو اپنے ای میل پتوں میں تبدیلیوں کے بارے میں ایک دوسرے کو بتانا ضروری ہے۔

اگر آپ اپنے مالک مکان کو ای میل پتے میں تبدیلی کے بارے میں مطلع نہیں کرتے ہیں تو آپ سے کوئی اہم ای میل جیسے کہ 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 ذریعے قبول کیا جائے گا کیونکہ کرایہ دار کے ذریعے حقیقت میں نوٹس موصول نہیں ہونے کے باوجود ٹھیک سے بھیجا گیا تھا۔ اس صورت میں آپ کو ابھی بھی نکالا جا سکتا ہے۔ اس صورت میں کہ ای میل خط و کتابت کا طریقہ کسی بھی فریق کے ذریعے دستیاب نہیں ہے یا ناقابل استعمال ہے، ٹریبونل یہ نقطہ نظر لے سکتا ہے کہ ریکارڈ شدہ ترسیل قابل قبول ہوگی۔ یہ ٹریبونل کی ہوشمندی پر 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 2 دن کا اضافی وقت شامل کیا جانا چاہیے۔ یہ قانون کی طرف سے ضروری ہے،

اگرچہ اسے کرایہ داری معاہدے میں بیان نہ کیا گیا ہو۔ یہ دونوں صورتوں میں لاگو ہوتا ہے جب کرایہ دار اپنے مالک مکان کو نوٹس بھیج رہا ہو، یا جب مالک مکان اپنے کرایہ دار کو نوٹس بھیج رہا ہو۔

مثال کے طور پر، اگر ایک مہینے کا نوٹس 31 دسمبر 2017 سے پہلے دینا ضروری ہے، تو اگر نوٹس پوسٹ یا ای میل کے ذریعہ بھیجا جا رہا ہے، تو اسے 28 نومبر 2017 سے پہلے پوسٹ یا ای میل کیا جانا چاہیے۔ اگر نوٹس دستی طور پر دیا جا رہا ہے (اس میں عام طور پر ایک شریف افسر شامل ہوگا اگر کوئی مالک مکان نکالنے کا نوٹس دے رہا ہو) - [سیڈرنٹ کا ایکٹ \(شیرف کورٹ کے عام وجوہات کے قواعد\) 1993 نمبر 1956](#) کا [پیراگراف 34.8 \(S.223\)](#) حوالہ دیتا ہے (اسے 30 نومبر 2017 کے بعد پہنچایا جانا چاہیے۔

جائیداد کی تفصیلات

معاہدے میں جائیداد کا پتہ اور دیگر تفصیلات شامل ہوں گی - مثال کے طور پر کہ جائیداد آیا 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 جانا 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 جائیداد میں بڑی عمارت کے کون سے حصے کرایہ پر دینے میں شامل ہیں۔

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

معاہدے 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 کی جانب سے استعمال کیا جانا ہے۔

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

معاہدے میں یہ بتایا جانا چاہیے کہ کیا جائیداد ایک کرایہ دہاؤ زون میں ہے یا نہیں۔ اگر ایسا ہے، تو مالک مکان 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:

معاہدے 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 اس سے زیادہ کی عمر) کے قبضے میں ہو
- وہ تین یا اس سے 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 (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 125 میں واضح کیا گیا ہے)

اگر جائیداد ایک HMO ہے، تو معاہدے میں 24 گھنٹوں کا 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 پر پورا اترتا ہے HMO مالکان مکان کے پاس مقامی اتھارٹی کی طرف سے ایک لائسنس ہونا ضروری ہے۔ کیونکہ مالک مکان کو ایک لائسنس حاصل کرنے کی ضرورت ہوتی ہے اگر جائیداد ایک HMO ہے، اس لیے یہ اہم ہے کہ کرایہ دار مالک مکان کو بتائیں اگر اضافی لوگ جائیداد میں منتقل ہوتے ہیں (دیگر رہائشیوں کے بارے میں نوٹیفیکیشن پر نوٹ دیکھیں)۔

کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ

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

رہنا اور جائیداد کا استعمال

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

اگر کرایہ دار جائیداد میں رہنے کے علاوہ کسی کام یا کاروبار کے لیے جائیداد کا استعمال کرنا چاہتا ہے تو کرایہ دار کو مالک مکان کی پیشگی تحریری رضامندی پہلے سے حاصل کرنی ضروری ہے۔

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

- جائیداد کے مالک کی ملکیت قائم کرنے والے کام اس استعمال کی اجازت نہیں دیتے ہیں؛ یا
- جائیداد کے استعمال کے لیے منصوبہ بندی اجازت (مقامی کونسل سے) کام یا کاروباری استعمال کی اجازت نہیں دیتی ہے؛ یا
- مالک مکان 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 مالک مکان کے انشورنس کو زیادہ مہنگا یا ناقص بنا سکتا ہے؛ یا
- مالک مکان کی رہن کی پالیسی کی شرائط جائیداد کو کسی کام یا کاروبار کے لیے استعمال کرنے کی اجازت نہیں دیتی ہیں۔

کرایہ

معادے 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 میں، ہر 4 ہفتوں میں، 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 مالک مکان اپنے کرایہ دار سے پیشگی ادا کرنے کو کہہ سکتا ہے وہ 6 مہینوں کا کرایہ ہے۔

معادے میں بتایا جانا چاہیے:

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

معادہ مالک مکان کو یہ کہنے کی اجازت دیتا ہے کہ کرایہ کی ادائیگی کیسے کی جانی چاہیے۔ مثال کے طور پر، مالک مکان کرایہ کی ادائیگیاں بینک منتقلی یا چیک کے ذریعے 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 مالک مکان کو زیادہ بینک چارج ادا کرنا پڑے، جیسے کچھ کریڈٹ کارڈ کا استعمال کرتے ہوئے ادائیگی کرنا۔

معائدے 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۔ کوئی بھی ماہانہ سروسز جس کی ادائیگی ماہانہ کی جاتی ہے ان کو کرایہ کے حصے کے طور پر شامل کیا جانا چاہیے۔ مثال کے طور پر اگر کوئی مالک مکان 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 معاہدے میں فہرست بند کیا جانا چاہیے۔

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

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

کرایہ دباؤ زون میں ایک نجی رہائشی کرایہ داری والے کرایہ داروں کے لیے کرائے صرف ہر سال بڑھ سکتے ہیں، Scottish Ministers (سکاٹش وزراء) کی جانب سے 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 سکاٹش حکومت کی [ان لائن رہنمائی](#) میں دستیاب ہے

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

ڈپازٹ

جب ایک کرایہ دار کرایے کے گھر میں منتقل ہوتا ہے، تو اکثر مالک مکان 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 ساتھ ہی کوئی بقایا کرایہ۔

ڈپازٹ کی کل رقم 2 مہینوں کے کرایے سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ اگر کرایہ دار سے دو مہینوں کے کرایے سے زیادہ وصول کیا جاتا ہے، تو پھر کرایہ دار Shelter Scotland (شیلٹر سکاٹ لینڈ) یا شہری مشورہ بیورو سے اضافی رقم کی واپسی کا دعویٰ کرنے کے متعلق مشورے کے لیے رابطہ کر سکتا ہے۔ ایک کرایہ داری منظور کرنے، تجدید کرنے یا جاری رکھنے کے طور پر کسی پریمیم (کرایہ کے علاوہ اور ایک قابل واپسی ڈپازٹ جو دو مہینوں کے کرایے سے زیادہ نہ ہو) 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 مالک مکان کو ان کی اپنی رقم کے طور پر ڈپازٹ کا استعمال کرنے سے روکنے کے لیے ہے۔ Tenancy Deposit Schemes (کرایہ داری ڈپازٹ اسکیمیں) خودمختار کمپنیوں کی طرف سے چلائی جاتی ہیں جو سکاٹش حکومت سے منظور شدہ ہیں۔ مالک مکان کو کرایہ داری شروع ہونے کے 30 کاروباری دنوں کے اندر کسی ایک اسکیم میں ڈپازٹ کی ادائیگی کرنی پڑتی ہے (کاروباری دن عام طور پر پیر سے جمعہ تک ہوتے ہیں لہذا - 30 کاروباری دن عام طور پر 6 ہفتے ہوتے ہیں)۔ جب قسطوں میں ڈپازٹ کی ادائیگی کی جاتی ہے تو ہر قسط اس قسط کی ادائیگی کے 30 کاروباری دنوں کے اندر درج کی جانی چاہیے۔ اسکیموں میں سے کسی ایک میں ڈپازٹ ادا کرنے کے لیے کرایہ دار یا مالک مکان سے کوئی ادائیگی نہیں لی جائے گا۔

ایک مالک مکان یا کرایہ داری ایجنٹ کے لیے کرایہ داری شروع ہونے کے بعد جتنی جلد ممکن ہو کسی ایک منظور شدہ Tenancy Deposit Schemes (کرایہ داری ڈپازٹ اسکیموں) 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 بہت اہم ہے کیونکہ مالک مکان یا کرایہ داری ایجنٹ کو کسی بھی وقت ڈپازٹ/ڈپازٹ کے حصے کو اپنے پاس رکھنے کا کوئی اختیار نہیں ہوتا ہے۔

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

ایک مالک مکان یا کرایہ داری ایجنٹ کی جانب سے کسی بھی ڈپازٹ کو اپنے پاس رکھنا ایک سنگین معاملہ ہے، کیونکہ کرایہ داری ڈپازٹ سے کٹوتیاں کرایہ داری ڈپازٹ ضابطوں کے مطابق کسی ایک منظور شدہ Tenancy Deposit Schemes (کرایہ داری ڈپازٹ اسکیموں) کے ذریعے ہی کی جا سکتی ہیں۔ پہلے درجے کا ٹریبونل (ہاؤسنگ اور Property Chamber (پراپرٹی چیمبر)) ان معاملوں میں موافق نظر نہیں آئے گا جہاں مالک مکان 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 پریمیم وصول کرنے کے برابر ہوگی۔

بعض اوقات ایک مالک مکان یا کرایہ داری ایجنٹ نجی رہائشی کرایہ داری معاہدے میں ایک صوابدیدی (ان کا اپنا) شق داخل کرے گا تاکہ کسی بھی اخراجات کی بازادائیگی 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 بازادائیگی کو ڈپازٹ سے نہیں کاٹنا چاہیے۔ یہ ضروری ہے کہ مالک مکان 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 مالک مکان یا کرایہ داری ایجنٹ 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 اس بات کی تصدیق کی گئی ہو کہ ان کی ڈپازٹ جمع ہو گئی ہے۔ خط میں ڈپازٹ کی رقم بتائی جائے گی اور یہ وضاحت کی جائے گی اس کی واپس ادائیگی 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 مالک مکان سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مالک مکان نے ان کا ڈپازٹ جمع نہیں کیا ہے، تو کرایہ دار کو ٹریبونل کے ساتھ ایک شکایت درج کرنی چاہیے۔ اگر مالک مکان نے کسی ایک اسکیم کا استعمال نہیں کیا ہے، تو ٹریبونل مالک مکان کو حکم دے سکتا ہے کہ وہ کرایہ دار کو 3 گنا ڈپازٹ ادا کرے۔

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

- ڈپازٹ کی رقم؛
- مالک مکان کو ڈپازٹ موصول ہونے کی تاریخ اور مالک مکان کے ذریعے ایک اسکیم میں ڈپازٹ ادا کیے جانے کی تاریخ؛
- جائیداد کا پتہ جس سے ڈپازٹ کا تعلق ہے - لہذا سے جائیداد کرایہ دار کو دی گئی؛
- مالک مکان کی طرف سے ایک بیان کہ مالک مکان رجسٹرڈ ہے یا رجسٹر کیے جانے کے لیے مقامی کونسل کو درخواست دی ہے؛

- کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کا نام اور رابطے کی 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 مالک مکان 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۔

پیسوں کی مثالیں جسے مالک مکان اسکیم کے ذریعے ادا کرنے کے لیے کہہ سکتا ہے (اور کرایہ دار کو واپس ادا نہ کیے جائیں) یہ ہیں:

- بقایا کرایہ
- دیگر رقوم جن کی ادائیگی نہ کی گئی ہو یا کسی مرمت کی لاگت اگر کرایہ دار کی وجہ سے ٹوٹ پھوٹ ہوئی ہو
- کرایہ دار کی طرف سے بقایا بلوں کی ادائیگی کے لیے

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

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

ڈپازٹ اسکیم یہ چیک کرنے کے لیے کرایہ دار سے رابطہ کرے گی کہ آیا کرایہ دار مالک مکان کے اعداد و شمار سے اتفاق کرتے ہیں یا نہیں۔ اس بات پر انحصار کرتے ہوئے کہ آیا کرایہ دار مالک مکان کے اعداد و شمار سے اتفاق کرتے ہیں یا نہیں، مختلف چیزیں واقع ہوتی ہیں:

- اگر کرایہ دار مالک مکان کے اعداد و شمار سے اتفاق کرتا ہے، تو پھر اسکیم وہ رقوم مالک مکان اور کرایہ دار کو ادا کرے گی۔
- اگر کرایہ دار مالک مکان کے اعداد و شمار سے اتفاق نہیں کرتا ہے، تو پھر کرایہ دار کو لازمی طور پر مالک مکان سے رابطہ کرنا چاہیے۔ مالک مکان 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 مالک مکان کے ذریعے رکھی جائے گی تو کیا ہوگا۔ اگر مالک مکان 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 خود مختار منصف کے پاس بھیجا جائے گا جس کے پاس تنازعہ میں فیصلے تک پہنچنے کا اختیار ہے۔ منصف کو کوئی ثبوت دیا جائے گا (مثال کے طور پر فوٹوگراف یا رسیدیں) اور پھر وہ اسکیم کے ذریعے مالک مکان کو رقم (اگر کوئی ہے) دیے جانے اور کرایہ دار کو رقم واپس کیے جانے کے بارے میں فیصلہ کرے گا۔

اگر کرایہ دار 30 دنوں کے اندر جواب نہیں دیتا ہے، تو پھر مالک مکان 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، مالک مکان اسکیم سے ڈپازٹ جاری کرنے کے لیے نہیں کہتا ہے، تو پھر کرایہ دار باز ادائیگی کے لیے ڈپازٹ اسکیم کو درخواست دے سکتا ہے۔ اس صورت میں، ڈپازٹ اسکیم مالک مکان سے یہ پوچھنے کے لیے رابطہ کرے گی کہ کیا مالک مکان اس بات سے متفق ہے کہ پورا ڈپازٹ کرایہ دار کو واپس ادا کر دیا جائے یا کیا مالک مکان کو لگتا ہے کہ کچھ رقم نکال لی جائے اور مالک مکان کو ادا کی جائے۔

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

زیادہ بھیڑ لگانا

کرایہ دار کو جائیداد میں زیادہ بھیڑ لگانے کی اجازت نہیں دینا چاہیے۔ اگر کرایہ دار ایسا ہونے کی اجازت دیتا ہے، تو مالک مکان 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 ساتھ 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 کمرہ معیار اور ایک جگہ معیار ہوتا ہے۔ مقامی حکام کے لیے سکاٹش حکومت کی رہنمائی ضمیمہ A میں معیارات کی تفصیل فراہم کرتی ہے۔

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

ایک گھر HMO ہوتا ہے:

- اگر وہ تین یا زیادہ بالغوں (16 سال یا اس سے زیادہ کی عمر) کے قبضے میں ہو
 - وہ تین یا اس سے 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 (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 125 میں واضح کیا گیا ہے)
- مقامی حکام مالک مکان کو بتائیں گے کہ کسی HMO جائیداد میں کتنے لوگوں کو رہنے کی اجازت ہے۔
- بھیڑ بھاڑ پر مزید مشورہ Shelter Scotland (شیلٹر سکاٹ لینڈ) یا کونسل کی طرف سے دستیاب ہے۔

بیمہ

اگر مالک مکان جائیداد اور مالک مکان 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 کا انتخاب کر سکتا ہے کہ جائیداد میں اپنے ساتھ لانے والے سامانوں کا بیمہ کرانا ہے یا نہیں۔ کرایہ دار کے سامانوں کا بیمہ کرانا مالک مکان 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 الماری، 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 کی جانب سے ادائیگی کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ ٹوٹ پھوٹ کی اجازت ہے، کیونکہ اگر آپ عام طریقے 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

جائیداد سے ایک طویل غیر حاضری مالک مکان کے بیمہ 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 مالک مکان کو بتانا ضروری ہے کہ وہ وہاں نہیں رہیں گے اور کتنی دیر کے لیے؛
- 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 مالک مکان نے اس سے کرنے کو کہا ہو اس کا مطلب ہے کہ جائیداد کو کسی دوسرے کے ذریعے ٹوٹنے یا اس میں رہنے سے روکنا؛ اور
- چھوڑنے سے پہلے، کرایہ دار نے اس بات کو یقینی بنانے کے لیے جائیداد کی جانچ پڑتال کر لی ہوگی، کہ کرایہ دار کی غیر موجودگی کے دوران، جائیداد کی مناسب دیکھ بھال پھر بھی جاری رہے گی، جیسا

کہ ذیل میں مناسب دیکھ بھال کے نوٹ میں متعین کیا گیا ہے۔ مثال کے طور پر، اگر جائیداد سردیوں کے دوران خالی ہونے جا رہی ہے تو کرایہ دار کو یقینی بنانا چاہیے کہ (1) ہیٹنگ ٹائم پر ہے، جائیداد کو اندر کی طرف سے نم ہونے سے بچانے کے لیے اور (2) پانی کو بند کر دیا گیا ہے، تاکہ نقصان کو روکا جاسکے جو پائپ پھٹنے کی وجہ سے ہو سکتا ہے۔

مناسب دیکھ بھال

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، حفاظتی نظام کو قابل استعمال حالت میں رکھنے کے لیے اور دوسرے املاک یا پڑوسیوں کو ہونے والے کسی خطرے یا چوٹ کو محدود کرنے کے لیے کرے گا۔
معائدے کے تحت ایسی "مناسب دیکھ بھال" میں شامل ہے، مثال کے طور پر، کرایہ دار سبھی مناسب اقدامات کر رہا ہے:

- جائیداد کو کافی حد تک ہوا دار (ہوا باہر کی گئی ہو) اور گرم رکھنا؛
- جائیداد میں کوئی مضررت رساں (خطرناک) یا آتش پذیر (آسانی سے آگ پکڑنے والا) سامان یا مواد نہ 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 کے سائبان) کے اندر رکھ سکتا ہے بشرطیکہ یہ چیزیں مناسب کنٹینروں میں حفاظت کے ساتھ رکھی ہوں؛
- کسی بھی ٹوائلٹ، سینک، غسل خانہ، شاور، واشنگ مشین، ڈش واشر یا نالی میں کوئی تیل، گریس یا دیگر نقصان دہ یا گلانے والا مادہ نہ ڈالنا؛
- سرد موسم میں پائپوں کو منجمد ہونے سے روکنا - کسی بھی جوشدان کو نہ ہٹا کر اور جائیداد کو مناسب طریقے سے گرم رکھنے کے ذریعے؛
- آگ یا سیلاب کے ذریعہ جائیداد یا پڑوسی جائیدادوں کو ہونے والے خطرے سے بچانا مثال کے طور پر، - جلتی ہوئی موم بتیوں کو بغیر توجہ نہ چھوڑنا یا بہت زیادہ پلگ لگانے کے ساتھ بجلی کے سکیٹ پر زیادہ لوڈ ڈالنا یا نلکوں کو چلتا ہوا چھوڑ دینا؛
- جائیداد اور اس میں نصب سامانوں کو صاف رکھنا؛
- دھوئیں کا پتہ لگانے والے آلات، کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والے آلات، حرارت کا پتہ لگانے والے آلات یا آگ کے الارم سسٹم کو کام کرنے سے روکنے کے لیے کچھ بھی نہ کرنا جیسا کہ انہیں کرنا چاہیے؛ اور
- دروازہ بند ہونے والے میکانزم کو نہ ہٹانا یا ان کے کام کرنے کو روکنا یا کوئی اور چھیڑ چھاڑ کرنا۔

مرمت کا معیار وغیرہ اور دیگر معلومات

1. مرمت کا معیار

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

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

مرمت کا معیار مرمت کی وہ کم از کم سطح ہے جو اسکاٹ لینڈ میں نجی طور پر کرائے کی رہائش کے طور پر استعمال کرنے کے لیے کسی بھی جائیداد کو حاصل کرنا ضروری ہے۔ اس کا مطلب ہے:

- جائیداد کو اچھے خاصے معیار (اسکاٹ لینڈ میں دیگر تمام گھروں کے ساتھ مشترک) کو پورا کرنا ضروری ہے۔ اچھے خاصے معیار میں جائیداد کے لیے تقاضے شامل ہیں: ساختی طور پر مستحکم اور بڑھتے ہوئے یا داخل

ہونے والے نم سے پاک، تسلی بخش ہوا کے آنے جانے کا انتظام، صحت بخش پانی کی مناسب فراہمی، آگ اور دھوئیں کے الارم کا باہم مربوط نظام اور مناسب کاربن مونو آکسائیڈ الارم۔

- جائیداد میں ہوا اور پانی کا نظم ہونا ضروری ہے اور اسے دوسرے تمام لحاظ سے رہنے والے لوگوں کے لیے موزوں ہونا چاہیے، مثال کے طور پر، کھڑکی یا دروازے کے فریموں اور دیواروں کے درمیان کوئی خلا نہیں ہونی چاہیے یا کوئی چھت کی پرت یا ٹائیلیں غائب نہیں ہونی چاہیے، جو ہوا یا بارش کے پانی کے جائیداد میں داخل ہونے کا سبب بنے۔
- ڈھانچہ اور بیرونی حالت (بشمول نالیوں، گٹروں اور باہری پائپوں) 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 میں ہونا ضروری ہے۔
- پائپوں، ٹینکوں، بوائلروں، میٹرز اور کیبلز، ٹوائلٹیٹ، ریڈی ایٹرز اور دیگر بیٹرز - ان سب کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔
- کرایہ داری کے تحت مالک مکان 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 لائٹری کے سامان جیسے کوکر، مائیکرو ویو اوون، فریج اور فریزر، واشنگ مشین، ٹمبل ڈرائر، کینلی، ٹوسٹر اور اسی طرح کی چیزیں۔
- کوئی بھی آرائشی چیزیں (جیسے کرسیاں، صوفے اور پلنگ) جو کرایہ داری کے تحت مالک مکان فراہم کرتا ہے انہیں ڈیزائن کیے گئے مقصد کے لیے حفاظت کے ساتھ قابل استعمال ہونا چاہیے۔ ایک چیز جس کا مطلب یہ ہوگا کہ وہ آگ سے رکاوٹ کے معیارات پر پورا اترتے ہیں۔
- کرایہ داری جائیداد کے پاس کھانے کے ذخیرہ کرنے کی جگہ اور کھانے کی تیاری کی جگہ تک تسلی بخش فراہمی اور محفوظ رسائی ہونی چاہیے۔
- گھر سے متعلق مشترکہ حصوں تک محفوظ طریقے سے رسائی اور استعمال کیا جا سکتا ہے۔
- جہاں ایک مکان ایک جائے سکونت میں ہو، مشترکہ دروازے محفوظ ہو اور تسلی بخش ہنگامی باہر نکلنے کے تالوں سے لیس ہوں۔
- جائیداد میں لازمی طور پر آگ کا پتہ لگانے (آپس میں جڑے دھوئیں کے الارم کا ایک نظام جو مینز بجلی کی سپلائی یا تحریف سے محفوظ لمبی زندگی کے لیتھیم بیٹری الارم سے تار کے ذریعے جڑے ہوئے ہوں) اور آگ لگنے یا مشتہ آگ کی صورت میں انتباہ کرنے کا کوئی طریقہ ہونا ضروری ہے۔ (اس پر سکاٹش حکومت کی رہنمائی یہاں دستیاب ہے: www.gov.scot (gov.scot)) (gov.scot) قابل برداشت معیاری رہنمائی -
- 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: www.gov.scot (gov.scot) اور کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانا: قابل برداشت معیاری رہنمائی - (gov.scot) (www.gov.scot))
- کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے، مالک مکان کے لیے چیک کرنا ضروری ہے کہ آیا جائیداد مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہے۔ اگر ایسا نہیں ہے، تو مالک مکان 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)۔
- مالک مکان کو یہ بھی یقینی بنانا ہوگا کہ جائیداد پوری کرایہ داری کے دوران مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہو - سوائے 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 ٹوٹ پھوٹ سے بالاتر ہے)۔

اگر کرایہ دار مالک مکان 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 مالک مکان کی وجہ سے کوئی نقصان ہوتا ہے، تو مالک مکان کو اس نقصان کی بھی مرمت کرانی ہوگی۔

اگر کرایہ دار کے خیال میں مالک مکان یہ یقینی بنانے میں ناکام رہا ہے کہ جائیداد مرمت کے معیار (جس میں قابل برداشت (اچھا خاصا) معیار شامل ہے) پر پورا اترتا ہے، تو کرایہ دار کو سب سے پہلے مالک مکان سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مالک مکان مسئلہ کو حل نہیں کرتا ہے، تو پھر کرایہ دار ٹریبونل میں درخواست دے سکتا ہے۔ جہاں ایک کرایہ دار محسوس کرتا ہے کہ وہ غیر محفوظ ہیں، وہ اپنی مقامی اتھارٹی سے رابطہ کر سکتے ہیں جن کے پاس اپنی طرف سے ٹریبونل میں درخواست دینے کے اختیارات ہیں۔

ٹریبونل تین چیزوں میں سے ایک چیز کر سکتا ہے:

- یہ درخواست کو مسترد کر سکتا ہے؛ یا
- یہ کرایہ دار سے متفق ہو سکتا ہے اور مالک مکان کو مرمت کرانے کے لیے کہہ سکتا ہے؛ یا
- یہ مشورہ دے سکتا ہے کہ تنازعہ کرایہ دار اور مالک مکان 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 مالک مکان اور کرایہ دار سے ملتا ہے۔

اگر مالک مکان 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۔

2. ڈھانچہ اور بیرونی حالت

مالک مکان کو عمارت کا ڈھانچہ اچھی مرمتی حالت میں رکھنا چاہیے۔ اس میں شامل ہے:

- نالیاں، گٹر اور باہری پائپ؛
- چھت؛
- باہری دیواریں، دروازے، کھڑکیوں کے دہلیزیں، کھڑکیوں کے کیچرز، شاش ڈوریاں، اور کھڑکیوں کے فریم؛
- اندرونی دیواریں، فرش، چھت، دروازے، دروازوں کے فریم، اندرونی سیڑھیاں اور لینڈنگ؛
- چمنیاں، چمنیوں کے ٹال، اور دودکش نالیاں؛
- گزرگاہیں، سیڑھیاں یا رسائی کے دیگر ذرائع؛
- پلاسٹر کا کام؛
- چار دیواریاں 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، مالک مکان نمہ 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۔ مالک مکان کو ان چیزوں کی مرمت کرانے کی ضرورت ہوگی

- لیکن اس کا اشتراک عمارت کے اندر دوسرے سبھی فلیٹوں کے مالکان کے ساتھ کیا جائے گا۔

3. گیس حفاظت

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

ہر سالانہ جانچ کے بعد، انجینئر ایک مالک مکان 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 جس کی اسے ضرورت ہے۔

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 مالک مکان کو مطلع کرے۔

مالک مکان کو لازمی طور پر کرایہ دار کو سالانہ مکان مالک گیس حفاظتی ریکارڈ کی ایک کاپی دینی ہوگی جو گیس حفاظت رجسٹرڈ انجینئر کی طرف سے جاری کی جاتی ہے۔ اگر مالک مکان ایسا نہیں کرتا ہے، تو کرایہ دار صحت اور حفاظت ایگزیکٹو سے مشورہ کے لیے رابطہ کر سکتا ہے یا [گیس حفاظت رجسٹر کی ویب سائٹ](#) پر گیس حفاظت مشورہ حاصل کر سکتا ہے۔ نیز، کرایہ دار مقامی کونسل سے رابطہ کر سکتا ہے، جو کرایہ دار کو مالک مکان 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 انجینئر فیصلہ کرتا ہے کہ کوئی گیس کے آلات غیر محفوظ ہیں - جسے اکثر "ناکارہ" کہا جاتا ہے تو کرایہ دار کو اس آلے کا استعمال نہیں کرنا چاہیے۔

اگر جائیداد میں کاربن مونو آکسائیڈ موجود ہے تو کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر 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 ہوب)، کاربن مونو آکسائیڈ کی کوئی بو نہیں ہوتی ہے - جائیداد میں کاربن مونو آکسائیڈ کی موجودگی کا پتہ لگانے کا واحد طریقہ کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر ہے۔

اس وجہ سے، اگر جائیداد میں ایسے آلات ہیں جو کاربن پر مبنی ایندھن کا استعمال کرتے ہیں - جو گیس، لکڑی، کوئلہ، دیگر ٹھوس ایندھن یا تیل ہو سکتے ہیں، تو مکان مالک کو لازمی طور پر مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر نصب ہونے چاہیے۔

کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والا آلہ لازمی طور پر چھت یا دیوار پر نصب ہونا چاہیے (تفصیلات کے لیے رہنمائی دیکھیں):

- 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۔

کاربن مونو آکسائیڈ الارم کے بارے میں سکاٹش حکومت کی رہنمائی یہاں دستیاب ہے: www.gov.scot (gov.scot) قابل برداشت معیاری رہنمائی -

کرایہ داروں کو مندرجہ ذیل کارروائی کے متعلق مشورہ دیا جانا چاہیے کہ اگر گیس کی بو آتی ہو، یا گیس کے خارج ہونے کا شبہ ہو، یا کاربن مونو آکسائیڈ کا لیک ہو:

- تمام دروازے اور کھڑکیاں کھولیں؛

- میٹر کنٹرول والو پر گیس کی سپلائی بند کر دیں؛
- اگر گیس نکلتی رہتی ہے تو نیشنل گیس ایمرجنسی سروس کو 999 111 0800 پر کال کی جانی چاہیے - یہ دن میں 24 گھنٹے کام کرتی ہے؛ اور
- کوئی بھی تحقیقات یا مرمت گیس سیف رجسٹرڈ انجینئر کے ذریعہ کی جانی چاہئے۔

4. بجلی کی حفاظت

مالک مکان 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، مالک مکان کو کم از کم ہر 5 سال بعد 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 کرتا ہے:

- کسی بھی فکسڈ تنصیبات پر ایک الیکٹریکل انسٹالیشن کنڈیشن رپورٹ ((EICR؛ اور
 - برقی آلات پر برقی آلات کی خدمت میں معائنہ اور جانچ (جسے پورٹ ایبل ایپلائینس ٹیسٹنگ رپورٹ، یا PAT کے نام سے جانا جاتا ہے) - اور انسپکٹر کو ہر ٹیسٹ شدہ شے پر ایک لیبل بھی چسپاں کرنا چاہیے جو متعین کرتا ہے معائنہ کی تاریخ کو اور اگلا ٹیسٹ کب ہونے والا ہے، اور ہر لیبل پر انسپکٹر کے دستخط ہونے چاہئیں۔
- مالک مکان 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 بجلی کی تنصیبات۔
- بجلی کی فٹنگ اور لوازمات، بشمول -
 - صارف کے یونٹ
 - لائٹ فٹنگ
 - لائٹ سوئچ
 - ساکٹ آؤٹ لیٹس
 - کوئی نظر آنے والے تار جیسے PVC منی ٹرنکنگ میں نصب سطح کی وائرنگ، اور
 - کوئی بھی برقی سامان جو قابل رسائی اونچی جگہ پر نصب کیا گیا ہو جس میں قابل تجدید توانائی کے ذرائع کی فراہمی ہو،
- فکسڈ برقی آلات کا بصری معائنہ، بشمول -
 - فکسڈ برقی حرارتی سامان جیسے اسٹوریج ہیٹر یا کنویکٹر پینل ہیٹر،
 - برقی شاورز اور اوپر/نیچے سنک پانی کے ہیٹرز،
 - بوائلر اور گرمی پیدا کرنے والے دیگر آلات، اور
 - سخت تار والے دھواں، حرارت اور کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹرز

برقی آلات کی ان سروس معائنہ اور جانچ (بصورت دیگر PAT کے نام سے جانا جاتا ہے) میں مالک مکان کی طرف سے فراہم کردہ تمام بقیہ برقی آلات شامل ہیں، بشمول کینٹیاں، لیمپ، ویکيوم کلینر اور سفید مشینی سامان جیسے فریج یا واشنگ مشینیں۔

[نجی مکان مالکان کے لیے سکائٹس حکومت کی قانونی رہنمائی](#) مزید معلومات فراہم کرتی ہے۔

5. دھواں ڈٹیکٹرز اور حرارتی الارم

جائیداد میں دھواں اور حرارت کے الارم کو لازمی طور پر بجلی کے مینز سے چلایا جانا چاہیے یا تحریف سے محفوظ لمبی زندگی کے لیتھیم بیٹری الارم سے چلایا جانا چاہیے۔

مندرجہ ذیل فراہم کرنا ضروری ہے:

- کمرے میں نصب ایک دھوئیں کا الارم جو عام طور پر دن کے وقت رہنے کے مقاصد کے لیے استعمال ہوتا ہے (عام طور پر رہنے کا کمرہ/لاؤنج)؛
- ہر منزل پر ہر گردش جگہ، جیسے دالان اور لینڈنگ میں ایک دھوئیں کا الارم؛
- ہر باورچی خانے میں ایک نصب حرارت کا الارم؛
- تمام دھوئیں اور حرارت کے الارم چھت پر نصب ہوں گے۔ اور
- تمام دھوئیں اور حرارت کے الارم آپس میں جڑے ہوں گے (یا تو سخت تار یا ریڈیو کمیونیکیشن کے ذریعے)

مالک مکان کو یہ بھی یقینی بنانے کی ضرورت ہے کہ جائیداد لوگوں کے رہنے کے لیے درست اور محفوظ ہے۔ لہذا، مالک مکان 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 مالک مکان سے رابطہ کرنا چاہیے۔ اگر مالک مکان 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 کے محکمہ سے رابطہ کر سکتا ہے۔

تمام املاک میں آگ کا پتہ لگانے کے بارے میں رہنمائی یہاں مل سکتی ہے: www.gov.scot (تسلی بخش آگ اور کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانا: قابل برداشت معیاری رہنمائی - gov.scot)

- اضافی طور پر، مکان مالکان کو کرایہ داروں کو یہ جانچنے کا مشورہ دینا چاہیے کہ درج ذیل آلات اس وقت کام کرتے ہیں جب ان کے لازمی ٹیسٹ بٹن کو مخصوص وقت کے وقفوں پر دبایا جاتا ہے:
- بقایا موجودہ آلات (چھ ماہانہ چیک)
 - دھواں یا حرارت کا پتہ لگانے والے آلات (ہفتہ وار چیک)
 - کاربن مونو آکسائیڈ کا پتہ لگانے والے آلات (ماہانہ چیک)

6. تنصیبات

کوئی بھی چیز جو کرایہ داری کے آغاز میں جائیداد میں تھی (یا جائیداد کا حصہ ہے) وہ مالک مکان 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۔

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

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 کی تاریں؛
- دروازے کے داخلے کے نظام؛
- کوکر؛
- دود کش پنکھے؛
- کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر؛
- دھوئیں کے الارم؛
- حرارتی ڈٹیکٹرز؛
- آگ بجھانے کے آلے اور کمبل (لیکن صرف اس صورت میں جب جائیداد ایک سے زیادہ رہائشیوں کا مکان ہے)۔

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 کسی کو ضرورت 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 EPC کی ضرورت نہیں ہے۔

قانون کے تحت یہ ایک ضرورت ہے کہ EPC کو عمارت کے ساتھ 'چسپاں' کیا جانا چاہیے یہ اکثر بوائلر یا میٹر کی الماری - میں موجود ہوگا۔

EPC کو 10 سال سے زیادہ پرانا نہیں ہونا چاہیے۔ EPC کرایہ دار کو مفت دستیاب کرانی ہوگی۔

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 سکتی 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 سکتے ہیں۔

8. آرائشی سامان

مالک مکان 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 کے ساتھ لیبل منسلک ہونے چاہئیں 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۔

9. ناقص تنصیبات اور فٹنگز

مالک مکان کو کرایہ داری کی شروعات میں جائیداد میں موجود سبھی تنصیبات اور فٹنگز کو مرمت کی اچھی حالت میں رکھنا چاہیے۔ اس کا اطلاق، مثال کے طور پر، نصب شدہ باورچی خانے کے یونٹوں اور نصب شدہ الماریوں، ٹوائلٹیوں، سینکوں، غسل خانوں، شاور اور نصب شدہ باورچی خانے کے آلات جیسے ہوبس اور اوونوں پر ہوتا ہے۔

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

10. خوراک کا ذخیرہ اور تیاری:

مالک مکان کو اس بات کو یقینی بنانا چاہیے کہ کرایہ دار کھانے کے ذخیرہ اور کھانے کی تیاری کی جگہ تک محفوظ طریقے سے رسائی حاصل کر سکے۔ اس میں خوراک کو ذخیرہ کرنے کے لیے مناسب جگہ کے ساتھ ساتھ فریج اور فریزر یا فریج/فریزر کی تنصیب کے لیے جگہ اور بجلی کا مناسب ذریعہ شامل ہے۔ کھانے کی تیاری کی جگہ مناسب ہونی چاہیے اور اس طریقے سے مقرر کی جانی چاہیے جس سے اسے محفوظ طریقے سے استعمال کیا جا سکے۔

11. مشترکہ حصوں تک رسائی:

مالک مکان کو اس بات کو یقینی بنانا چاہیے کہ گھر سے متعلق کسی بھی مشترکہ حصے تک محفوظ طریقے سے رسائی اور استعمال کیا جا سکے۔ مشترکہ حصوں کی رکاوٹوں اور صفائی کے سلسلے میں، مالک مکان کرایہ داروں سے یہ توقع کرنے کا حق رکھتے ہیں کہ وہ سائیکلیں اور پہیے دار گریسیاں جیسے سامان کو مناسب طریقے سے ذخیرہ کریں اور کوڑے کو مناسب طریقے سے ٹھکانے لگائیں، لیکن اگر ضروری چیزوں کو ہٹانا پڑے

12. رہائشی عمارت اور مشترکہ دروازے:

جہاں ایک گھر ایک عمارت میں ہے اور اس کے دروازے مشترکہ ہیں (یا اسے مشترکہ دروازے رکھنے کے لیے ڈیزائن کیا گیا ہے)، مالک مکان کو یقینی بنانا چاہیے کہ یہ دروازے محفوظ ہیں اور تسلی بخش ایمرجنسی ایگزٹ لاکوں سے لیس ہیں۔

13. مرمت کا ٹائم ٹیبل

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

کرایہ دار کو کسی مرمت کی ضرورت کے بارے میں یا اگر کوئی ضروری بات ہو تو جلد از جلد مالک مکان کو بتانا چاہیے۔ مالک مکان کو پھر جلد از جلد کسی بھی مرمت کو انجام دینا ہوگا جیسا کہ وہ معقول طور پر کر سکتے ہیں۔

کرایہ دار کو مرمت کا کام کرنے کے لیے مالک مکان 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 مالک مکان ایک مناسب مدت کے اندر مرمت نہیں کرواتا ہے، تو کرایہ دار ٹریبونل سے مالک مکان 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 مالک مکان کو کام کرنے کا حکم دینے کے لیے کہہ سکتا ہے یا مقامی کونسل کام کر سکتا ہے اور مالک مکان 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 مالک مکان کی رپورٹ کریں۔

14. 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 مالک مکان سے بات کرنی چاہیے۔ مالک مکان 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 برنر سے سیدھے ایک برتن کو باورچی خانے کی میز پر رکھ دیا ہو جس سے میز پر جلنے کا نشان پڑ جائے۔

15. معلومات

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

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

- مالک مکان کا گیس حفاظتی ریکارڈ (اوپر گیس حفاظت پر نوٹ دیکھیں)؛
 - برقی حفاظتی معائنہ رپورٹ اور برقی آلات کی رپورٹ کا ان سروس معائنہ اور جانچ (بصورت دیگر رپورٹ ایبل ایپلائینس ٹیسٹنگ رپورٹ کے نام سے جانا جاتا ہے) (اوپر برقی حفاظت پر نوٹ دیکھیں)؛ اور
 - جائیداد کے لیے توانائی کارکردگی سرٹیفکیٹ (EPC) (اوپر توانائی کارکردگی سرٹیفکیٹ پر نوٹ دیکھیں)۔
- یہ کرایہ دار کو کرایہ داری سے پہلے، یا شروع میں، دینا چاہیے۔

لیجیونیا

مالک مکان کو لیجیونیا جراثیم کی موجودگی کے خطرے کو کم کرنے کے لیے سبھی مناسب اقدامات کرنے چاہئیں۔

لیجیونر مرض لیجیونیا بیکٹیریا کی وجہ سے ہوتا ہے اور ایک قسم کا نمونیا (یا پھیپھڑوں کا انفکشن) ہے۔

لیجیونیا بیکٹیریا جو بیماری کا سبب بنتا ہے کبھی کبھار عمارتوں میں ٹھنڈے یا گرم پانی کے نظام میں موجود ہوتا ہے۔ لہذا اہم ہے کہ کچھ اقدامات کرتے ہوئے خطرے کو جتنا ممکن ہو کم رکھنے کی کوشش کی جائے۔

مالک مکان کو خطرے کی تشخیص کرنی ضروری ہے۔

آسان کنٹرول اقدامات لیجیونیا کے زد میں آنے کے خطرے کو کم سے کم کرنے میں مدد سکتے ہیں۔ ان میں شامل ہیں:

- کرایہ داری کے شروع ہونے سے پہلے پانی کے نظام کو فلش کرنا - لہذا ایک وقت کی مدت تک سبھی ٹوائلٹ کو فلش کرنا اور سبھی ٹھنڈے اور گرم پانی کے نلکوں اور شاوروں کے ذریعے پانی کو بہانا؛
- سسٹم کے اندر ملبہ داخل ہونے سے روکنا - مثال کے طور پر اس بات کو یقینی بنانا کہ کسی بھی ٹھنڈے پانی کے ٹینکوں کا ڈھکن سخت 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 لیجیونیا جراثیم کا کم خطرہ ہوتا ہے، کیونکہ یہ رواں سپلائی کے ذریعے 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 سے زیادہ 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،

پھر، دوبارہ، گرم پانی کے سسٹم میں لیجیونیا جراثیم کا بہت کم خطرہ ہے۔ جائیداد میں لیجیونیا 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 لیجیونیا 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؛ اور
- اگر گرم پانی ٹھیک طرح سے گرم نہیں ہو رہا ہے یا سسٹم میں کوئی اور مسئلہ ہے تو مالک مکان کو مطلع کریں۔

نوسروں کا احترام

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 جھنجھلاہٹ کا سبب بنتا ہے یا بننے کا امکان ہے؛ یا
- جو ہراسانی ہے۔

’جائیداد میں‘ جائیداد میں رہنے والے دیگر لوگ، کوئی پڑوسی، کوئی ملاقاتی، مالک مکان یا مالک مکان 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 پلیئرز، ڈیجیٹل میڈیا پلیئرز، 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 دانوں کے علاوہ دوسری جگہ کوڑا چھوڑنا یا اس دن کوڑا اٹھانے 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، مالک مکان کے خاندان کے افراد یا مالک مکان 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، قومیت، صنف، جنسیت، معذوری، عمر، مذہب یا دیگر عقائد، یا دوسری حیثیت کی وجہ سے رویے شامل ہیں۔
 - ہتھیاروں کا 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 آتشیں اسلحہ یا اسلحہ کا گولہ بارود بشمول کوئی نقل یا غیر اجازت یافتہ اسلحے 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 ہوسکتا 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، مالک مکان کے خاندان کے افراد یا مالک مکان 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، کارروائی 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 مالک مکان کرایہ دار کے خلاف کارروائی کرسکتا ہے۔
- سماج مخالف رویوں کو پنپنے سے روکنے کی کوشش کرنا مکان مالکان کی ذمہ داری ہے۔ اس لیے اگر کرایہ دار سماج مخالف رویہ میں ملوث ہے تو مالک مکان کو اسے روکنے کے لیے کچھ کرنا چاہیے۔ اس میں شامل ہوسکتا ہے:
- کرایہ دار کے رویے 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 جاسکتا 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 نکال دیا جا سکتا ہے۔
- اگر سماج مخالف رویے سے نپٹنے کی مالک مکان کی کوششیں کام نہیں کرتی ہیں، تو مالک مکان مقامی کونسل سے مدد کے لیے قدم اٹھانے کے لیے کہہ سکتا ہے۔ اگر سماج مخالف رویہ جاری رہتا ہے، تو مالک مکان کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی شروع کر سکتا ہے۔

اگر ایک مالک مکان سماج مخالف رویے کو روکنے کی کوشش نہیں کرتا ہے، تو مقامی کونسل مالک مکان کو ایک سماج مخالف رویے کا نوٹس جاری کر سکتا ہے جس میں مکان مالک کو مسئلہ سے نیپٹنے 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 مالک مکان مقامی کونسل کی سماج مخالف رویے کے نوٹس پر عمل نہیں کرتا ہے، تو مقامی کونسل عدالت سے مالک مکان 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 رویے 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 ذریعے 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

مساوات ایکٹ 2010 کے تحت، مالک مکان 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 مالک مکان کی طرف سے غیر منصفانہ برتاؤ کا سامنا ہے، تو پھر کرایہ دار کرسکتا ہے:
- براہ راست مالک مکان سے شکایت؛ یا
 - کچھ معاملوں میں ٹریبونل کے ذریعے سے دعویٰ کرنے کے لیے، اگر مثال کے طور پر ایک معاہدہ بھیج دیا جائے تو پر مشتمل ہے جسے ٹریبونل نکال سکتا ہے یا اگر وہ بھیج دیا جائے تو غیر منصفانہ کرایہ یا غیر قانونی بے دخلی کی وجہ بنتا ہے؛ یا
 - مدد اور مشورے کے لیے [مساوات مشاورتی سپورٹ سروس](#) سے رابطہ کر یں۔

ڈیٹا تحفظ

مالک مکان 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 (EU)2016/679، اور منسوخی ہدایت نامہ EC / 95/46۔

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) ایک 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')۔

مالک مکان کو کرایہ داروں کو ایک رازداری 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 مالک مکان 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 مالک مکان کے ذریعے کرایہ دار کو دی گئی ایک رازداری نوٹس میں اس کا احاطہ کیا گیا ہے۔

کرایہ دار یوں کے سلسلے میں ڈیٹا تحفظ قانون پر مزید رہنمائی [انفارمیشن کمشنر کے دفتر کی ویب سائٹ](#) سے حاصل کی جا سکتی ہے۔

کرایہ دار کا سامان ہٹا دیا 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 پیچھے چھوڑ جاتا ہے، اور پھر مالک مکان کو اسے ہٹانے یا اسٹور کرنے کے لیے پیسے خرچ کرنے پڑتے ہیں، تو اس کا امکان ہے کہ کرایہ دار کو ہٹانے یا اسٹور کرنے کے اخراجات ادا کرنے ہوں گے۔

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

مفید رابطوں اور لنکس کا ضابطہ

سکاٹ لینڈ (Housing and Property Chamber) (ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر) کے لیے پہلے درجے کا
ٹریبونل
گلاسگو ٹریبونلز سینٹر 20 یارک اسٹریٹ گلاسگو G2 8GT
ٹیلیفون: 5900 302 0141
<https://www.housingandpropertychamber.scot/home>

Rent Service Scotland (کرایہ سروس سکاٹ لینڈ)
کمپاس ہاؤس 11 ریور سائیڈ ڈرائیو ڈنڈی
DD1 4NY
ٹیلیفون: 7000 244 0300
ای میل: rss.dundee@gov.scot

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

سکاٹش کرایہ داری ایجنٹ رجسٹر
آن لائن چیک کرنے کے لیے کہ آیا کرایہ داری ایجنٹ رجسٹرڈ
ہے۔ <https://lettingagentregistration.gov.scot/>

عمومی مشورہ

Citizens Advice Scotland (شہری مشورہ سکاٹ لینڈ)
Citizens Advice Bureau (شہری مشورہ بیورو) جو پیسے، قانونی، صارف اور دیگر مسائل کے ساتھ مدد
کر سکتا ہے۔
ٹیلیفون: 9060 800 0808
www.cas.org.uk

Energy Saving Trust (توانائی بچت ٹرسٹ)
گھر میں توانائی بچانے کے طریقے کے بارے میں آزادانہ مدد اور مشورہ دیتا ہے۔
ٹیلیفون: 012 512 0800
www.energysavingtrust.org.uk/scotland

Office of the Gas and Electricity Markets (گیس اور بجلی کی مارکیٹوں کا دفتر) (Ofgem)
گیس بجلی صارفین کے مفادات کا تحفظ کرتا ہے۔
ٹیلیفون: 2678 331 0141
www.ofgem.gov.uk

ہاؤسنگ مشورہ شیلٹرسکاٹ لینڈ
نجی کرایہ ہاؤسنگ میں کرایہ داروں کو مشورہ، معلومات اور وکالت کی پیشکش کرتا ہے۔
ٹیلیفون: 4444 800 0808
www.shelterscotland.org

Tenancy Deposit Schemes (کرایہ داری ٹیڈاٹ اسکیمیں)

Letting Protection Service Scotland (کرایہ داری تحفظ سروس سکاٹ لینڈ)
ٹیلیفون: 6666 472 0844
www.lettingprotectionscotland.com

محفوظ ڈپازٹ سکاٹ لینڈ

ٹیلیفون: 4345 604 0845

www.safedepositsscotland.com

مائی ڈپازٹ سکاٹ لینڈ

ٹیلیفون: 5400 634 0845

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: 5500 408 0800

www.gassaferegister.co.uk

Health and Safety Executive (صحت اور حفاظت ایگزیکٹو)

صحت اور حفاظت پر وسیع مشورے 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/>

سکاٹش آگ اور بچاؤ سروس آگ سے حفاظت کا مشورہ www.firescotland.gov.uk

مکان مالک اور کرایہ داری ایجنٹ نمائندے

Scottish Association of Landlords (مکان مالکان کی سکاٹش تنظیم)

سکاٹ لینڈ میں مکان مالکان اور کرایہ داری ایجنسیوں کے مفادات کی نمائندگی کرتا ہے۔

ٹیلیفون: 0100 564 0131

www.scottishlandlords.com

سکاٹش زمین اور جائیدادیں

سکاٹ لینڈ میں دیہی زمینداروں کے مفادات کی نمائندگی کرتا ہے۔ ٹیلیفون: 5400 653 0131

www.scottishlandandestates.co.uk

Landlord Accreditation Scotland (مکان مالک اعتماد بخشی سکاٹ لینڈ)

سکاٹ لینڈ کا قومی مکان مالک اور کرایہ داری ایجنٹ ایگریڈیشن اسکیم اور تربیت فراہم کرنے والا۔

ٹیلیفون: 2211 553 0131

www.landlordaccreditationscotland.com

Propertymark (پراپرٹی مارک)

رجسٹرڈ کرایہ داری ایجنٹس کے لیے ایک انجمن۔ ٹیلیفون: 8000844 496 01926

<https://www.propertymark.co.uk/>

متعلقہ قانون سازی

[کرایہ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 1984](#) - غیر قانونی پریمیم کی وضاحت۔

[ہاؤسنگ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 1987](#) - مکان مالک کی شناخت کی ضرورت؛ بھیڑ بھاڑ اور سنگین مرمت طلبی کا ضابطہ۔

[سماج مخالف رویہ وغیرہ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2004](#) - مکان مالک رجسٹریشن ضابطہ، سماج مخالف رویہ۔

[ہاؤسنگ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2006](#) - متعدد پیشہ نظام میں رہائش؛ کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم ریگولیٹری فریم ورک؛ مکان مالک کا - رسائی کا حق؛ مرمت کا معیار اور جائیدادیں موافق بنانے کا حق۔

[مساوات ایکٹ 2010](#) - امتیازی سلوک، بشمول تبدیلیوں کے سلسلے میں۔

[توضیح اور قانون سازی اصلاحات \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2010](#) - نوٹس بھیجنے کے اوقات کی سروس

[نجی کرایہ ہاؤسنگ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2011](#) - 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 اسکیمیں \(سکاٹ لینڈ\) کے ضوابط 2011](#) - کرایہ داری ڈپازٹ اسکیمیں

[ہاؤسنگ \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2014](#) - کرایہ داری ایجنٹوں کے لیے متعارف ریگولیٹری سسٹم۔

[نجی ہاؤسنگ \(کرایہ داریاں\) \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2016](#) - نجی رہائشی کرایہ داری قائم کی۔

[نجی ہاؤسنگ \(کرایہ داریاں\) \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2016](#) کے تحت ضابطے:

[نجی ہاؤسنگ \(کرایہ داریاں\) \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2016 \(نتیجہ خیز شرائط\) ضابطہ 2017](#)

[نجی رہائشی کرایہ داریاں \(قانونی شرائط\) \(سکاٹ لینڈ\) ضابطہ 2017](#)

[نجی رہائشی کرایہ داریاں \(کرایہ داروں کے لیے معلومات\) \(سکاٹ لینڈ\) ضابطہ 2017](#)

[نجی رہائشی کرایہ داریاں \(مجوزہ نوٹس اور فارم\) \(سکاٹ لینڈ\) ضابطہ 2017، S.S.I. 297/2017](#)

[نجی رہائشی کرایہ داریاں \(کرایہ متعین کرنے کی معلومات اور معلومات کی کاپیوں کے لیے فیس\) \(سکاٹ لینڈ\) ضابطہ 2017، S.S.I. 2017/296](#)

[مقامی حکام کو نوٹس \(سکاٹ لینڈ\) ترمیمی ضابطہ 2017، S.S.I. 295/2017](#)

[نجی ہاؤسنگ \(کرایہ داریاں\) \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2016 \(آغاز نمبر 2 اور بجٹ فراہمی\) ضابطہ 2017، S.S.I. 293/2017](#)

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

[کورونہ وائرس \(بحالی اور اصلاح\) \(سکاٹ لینڈ\) ایکٹ 2022](#) - کرایہ کے بقایا جات کے لیے پری ایکشن پروٹوکول متعارف کرایا اور بے دخلی کی تمام بنیادوں کو صوابدیدی بنا دیا۔

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



© کراؤن کاپی رائٹ 2024

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 www.gov.scot پر دستیاب ہے

اس اشاعت کے بارے میں کوئی بھی پوچھ تاچھ ہمیں اس پتے پر بھیجی جانی چاہیے سکائٹس حکومت سینٹ اینڈریو ہاؤس ایڈنبرا EH1 3DG

978-1-83601-122-4 ISBN (صرف ویب)

سکائٹس حکومت کی طرف سے شائع کیا گیا، اپریل 2024

اے پی ایس گروپ سکائٹ لینڈ، 21 ٹینینٹ سٹریٹ، ایڈنبرا (EH6 5NA PPDAS1412634) کی طرف سے سکائٹس حکومت کے لیے تیار کیا گیا

w w w . g o v . s c o t