

سكائش حكومت ماڈل
نجى رباائشى كرايه دارى
معاہده
نجى كرايه سيكٲر كے ليے



مشمولات

- سیکشن 1: ماڈل کا استعمال کیسے کریں 2
- سیکشن 2: اصطلاحات کی فرہنگ اور تشریح 3
- سیکشن 3: ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ 5
1. کرایہ دار 5
2. کرایہ داری ایجنٹ 6
3. مکان مالک 6
4. مواصلات 7
5. کرایہ داری جائیداد کی تفصیلات 8
6. کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ 9
7. جائیداد کا پیشہ اور استعمال 9
8. کرایہ 9
9. کرایہ کی رسیدیں 9
10. کرایہ میں اضافے 10
11. ڈپازٹ 10
12. ذیلی کرایہ داری اور تفویض 11
13. دوسرے رہائشیوں کے لیے نوٹیفکیشن 11
14. بھیڑ بھاڑ 12
15. انشورنس 12
16. غیر حاضریاں 12
17. مناسب دیکھ بھال 12
18. مرمت کا معیار وغیرہ اور دیگر معلومات 13
- مرمت کا معیار 13
- مرمت ٹائم ٹیبل 15
- مرمت کے لیے ادائیگی 15
- معلومات 16
19. لیجنیلا 16
20. مرمت، معائنے اور قدر پیمائی کے لیے رسائی 16
21. دوسروں کا احترام 16
22. مساوات کے تقاضے: 17
23. ڈینا تحفظ 17
24. کرایہ داری کا خاتمہ 17
25. مشمولات اور کیفیت 20
26. مقامی اتھارٹی کے ٹیکس/ اخراجات 21
27. افادیت 21
28. تبدیلیاں 21
29. مشترک حصے 22
30. نجی باغ 22
31. چھت 22
32. کوڑے دان اور ریسائیکلنگ 22
33. اسٹوریج 22
34. خطرناک مادے بشمول مائع پٹرولیم گیس 22
35. پالتو جانور 23
36. سگریٹ نوشی 23
37. کوئی اضافی کرایہ داری کی شرائط یہاں شامل کریں 24
38. ضامن 25
39. اعلامیہ 26

سیکشن 1: ماڈل کا استعمال کیسے کریں

ایک مکان مالک نجی ہاؤسنگ (کرایہ داریاں) (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2016 ("ایکٹ") کے سیکشن 10 کے تحت ایک نجی رہائشی کرایہ داری کی تحریری شرائط فراہم کرنے کی ذمہ داری کے تحت ہے۔ یہ سکاٹش حکومت کا ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ ("ماڈل کرایہ داری معاہدہ") ہے جو اس ذمہ داری کو پورا کرنے کے لیے استعمال کیا جا سکتا ہے۔

اس ماڈل کرایہ داری معاہدے میں دو اقسام کے اجزا شامل ہیں:

پہلی قسم ہے بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں، جس میں دیگر چیزوں کے ساتھ شامل ہیں، تمام نجی رہائشی کرایہ داریوں پر قابل اطلاق قانونی شرائط، مرمت کے معیار اور کرایہ داری ڈپازٹ۔ کچھ 'لازمی اجزا' ہیں جنہیں اس ماڈل کا استعمال کرتے ہوئے تیار کیے جانے والے کسی بھی معاہدے میں نمایاں ہونا ضروری ہے۔ ان شرائط کو ایکٹ میں رکھا گیا ہے، جو ثانوی قانون سازی اور دیگر متعلقہ رہائشی قانون سازی کی حمایت کرتے ہیں اور انہیں جلی حروف رسم الخط میں ظاہر کیا گیا ہے۔ ان اجزا کو متعلقہ قانون سازی کے ساتھ پڑھا جانا چاہیے، کیونکہ قانون سازی کو ترجیح دی جاتی ہے اور اس میں وقتاً فوقتاً تبدیلی ہو سکتی ہے۔

دوسری قسم اختیاری شرائط کی ہے، جنہیں مکان مالک تحریری کرایہ داری معاہدے میں شامل کیا جانا پسند کر سکتا ہے یا نہیں۔ یہ عام رسم الخط میں ہیں۔ ماڈل کرایہ داری معاہدے میں کئی تجویز کردہ شرائط شامل ہیں جن میں مکان مالک ضرورت کے مطابق ترمیم کر سکتا یا بنا سکتا ہے۔ اس قسم میں کوئی اضافی شرائط بھی شامل ہیں جنہیں شامل کرنے کا مکان مالک انتخاب کر سکتا ہے۔ مکان مالک کی طرف سے شامل یا ترمیم کی گئی اضافی شرائط کو لازمی طور پر ایکٹ کی ضروریات کی تعمیل کرنی ہوگی، جو ثانوی قانون سازی اور دیگر متعلقہ قانون سازی کی حمایت کرتی ہوں۔

کچھ لازمی اور اختیاری جزو مربع بریکٹ [] پر مشتمل ہوتے ہیں، یہ کرائے کی شرائط پر منحصر اختیارات والے جزو کی نشاندہی کرتا ہے (جیسے کرایہ کی ادائیگی کی فریکوئنسی)۔

اس ماڈل کرایہ داری معاہدہ میں شامل سبھی اجزا پر آسانی سے پڑھے جا سکنے والے نوٹس اسکاٹش حکومت ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ کے لیے آسانی سے پڑھے جا سکنے والے نوٹس میں فراہم کیے گئے ہیں۔ اگر آپ کے مکان مالک نے اس ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ کا استعمال کیا ہے تو انہیں آپ کو بھی ان نوٹس کی ایک کاپی دینی ہوگی۔

نجی رہائشی کرایہ داری (کرایہ داروں کے لیے معلومات) (سکاٹ لینڈ) ضابطے 2017 فراہم کرتے ہیں کہ اگر ایک مکان مالک اس ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ کا استعمال نہ کرنے کا انتخاب کرتا ہے، تب بھی مکان مالک کو قانونی طور سے کرایہ دار کو نجی رہائشی کرایہ داری قانونی شرطوں کے حمایتی نوٹس کی ایک کاپی دینے کی ضرورت ہے۔

حوالہ کی آسانی کے لیے جزو کی مختلف قسموں کی ایک کلید کو حاشیہ کے طور پر شامل کیا گیا ہے۔

چلیے:

بولڈ متن: لازمی جزو۔ بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو۔ ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

سیکشن 2: اصطلاحات کی فرہنگ اور تشریح

اس معاہدے میں، مندرجہ ذیل الفاظ کے یہ معنی ہیں سوائے اس کے جہاں مواد دوسری طرف اشارہ کرتے ہوں:

- **تفویض:** جہاں ایک کرایہ دار ایک نجی رہائشی کرایہ داری کے تئیں اپنے حقوق (یا ایک مشترکہ کرایہ داری میں حصہ) کسی دوسرے شخص کو منتقل کرتا ہے، جو مکان مالک کی پیشگی تحریری اجازت حاصل کرنے کے تابع ہے۔
- **مشترک حصے:** احاطے کے تعلق سے، ڈھانچہ اور ظاہری صورت، اور عمارت میں یا عمارت کے حصے کے تعلق سے استعمال کی جانے والی مشترک سہولیات جس میں احاطے شامل ہیں لیکن صرف اس حد تک کہ ڈھانچہ، ظاہری صورت اور مشترک سہولیات صرف احاطے کے مالک کی ملکیت نہیں ہوتی ہیں۔
- **ڈیٹا تحفظ کے قوانین:** 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**۔
- **بے دخلی کی بنیاد:** ایکٹ کے شیڈول 3 میں نامزد ایک یا زیادہ بنیادیں جن کی بنیاد پر سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر ("ٹریبونل") کے لیے پہلے درجے کے ٹریبونل کی طرف سے ایک بے دخلی کا حکم جاری کیا جا سکتا ہے۔
- **بے دخلی کا حکم:** ٹریبونل کے ذریعہ جاری کیا گیا ایک حکم جو ایک مخصوص تاریخ پر ایک نجی رہائشی کرایہ داری کو ختم کرتا ہے۔
- **فکسڈ کاربن ایندھن آلات:** ایک آلہ جو عمارت کی تشکیل سے منسلک ہوتا ہے یا ایک مینز ایندھن سپلائی سے جڑا ہوتا ہے اور توانائی پیدا کرنے کے لیے ایندھن کو جلاتا ہے۔
- **GDPR:** 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/46/95۔
- **ضامن:** ایک فریق ثالث، جیسے کہ والدین یا قریبی رشتہ دار، جو کرایہ دینے پر رضی ہو اگر کرایہ دار اس کی ادائیگی نہیں کرتا اور دیگر ذمہ داریوں کو پورا کرتا ہے اگر کرایہ دار پورا کرنے میں ناکام رہتا ہے۔ مکان مالک ضامن سے کرایہ کی سہی ادائیگیاں، اس معاہدے کے تحت کوئی دیگر ذمہ داریاں، اور مکان مالک کو دینے کے لیے بقایا کوئی دیگر ادائیگیاں حاصل کرنے کے لیے قانونی کارروائی کر سکتا ہے، جسے اس معاہدے کے تحت کرایہ دار کے لیے ادا کرنا ضروری ہے۔
- **متعدد پیشہ مکان (HMO):** رہائشی جگہ ایک HMO ہے اگر وہ تین یا زیادہ بالغوں (16 سال یا زیادہ کی عمر) کے قبضے میں ہو جو تین یا زیادہ خاندانوں سے ہوں اور 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 ہو جیسا کہ ہاؤسنگ (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 125 میں واضح کیا گیا ہے۔
- **مشترکہ اور شدید طور پر ذمہ دار:** جہاں دو یا زیادہ مشترکہ کرایہ دار ہوں، تو ہر مشترکہ کرایہ دار اس معاہدے کے تحت کرایہ دار کی ذمہ داریوں کے لیے مکان مالک کے تئیں پوری طرح ذمہ دار ہیں جس میں خاص طور سے، کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری شامل ہے۔ اسی طرح، ہر مشترکہ مکان مالک اس معاہدے کے تحت مکان مالک کی ذمہ داریوں کے لیے کرایہ دار (کرایہ داروں) کے تئیں پوری طرح ذمہ دار ہے۔
- **مکان مالک:** اس میں کوئی مشترک مکان مالک شامل ہے (نیز مذکورہ بالا 'مشترکہ اور شدید طور پر ذمہ دار' دیکھیں)۔
- **کرایہ داری جائیداد:** مکان مالک سے کرایہ دار کے ذریعہ کرایہ پر حاصل کی گئی جائیداد۔
- **کرایہ داری ایجنٹ:** ایک کرایہ داری جائیداد کے مکان مالک کے لیے کام کرتا ہے اور مناسب کرایہ دار تلاش کرنے، کرایہ جمع کرنے، مرمت وغیرہ کا انتظام کرنے سمیت مختلف قسم کی سروسز کی پیشکش کرتا ہے۔
- **پڑوسی:** پڑوسی میں رہنے والا کوئی بھی شخص
- **قرب و جوار:** کرایہ داری جائیداد کا مقامی علاقہ
- **بھیڑ بھاڑ:** ایک گھر کو بھیڑ بھاڑ والا تسلیم کیا جاتا ہے اگر دو ٹیسٹ میں سے کسی ایک میں ناکام رہتا ہے - کمرے کا معیار اور/یا جگہ کا معیار (ذیل میں ہر ٹیسٹ کی تعریف دیکھیں)۔
- **نجی رہائشی کرایہ داری:** ایک کرایہ داری جہاں جائیداد ایک علیحدہ رہائش کے طور پر کسی فرد کو کرایہ پر دی جاتی ہے؛ کرایہ دار

جائیت:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

تمام یا کسی حصے پر کرایہ دار کے واحد یا اصل گھر کے طور پر قابض ہوتا ہے؛ اور کرایہ داری وہ نہیں ہے جسے ایکٹ کے شیڈول 1 سے باہر رکھا گیا ہے۔

- رجسٹرڈ مکان مالک: ایک شخص جسے غیر سماجی برتاؤ وغیرہ (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2004 کے حصہ 8 کے مقاصد کے لیے مقامی حکام کی طرف سے تیار اور برقرار رکھنے جانے والے رجسٹر میں درج کیا گیا ہو۔
- کرایہ: کرایہ داری کے طور پر مکان مالک کو کرایہ دار کے ذریعہ میعاداً طور پر ادا کی جانے والی کوئی رقم (اور شک سے بچنے کے لیے، اس میں سروسز، مرمت، بحالی یا انشورنس کے تعلق سے قابل ادائیگی کوئی رقم شامل ہوتی ہے)۔
- کرایہ اضافہ نوٹس: وہ نوٹس جو ایک نجی رہائشی کرایہ داری کے تحت مجوزہ کرایہ اضافہ کی کرایہ دار کو اطلاع دیتے وقت مکان مالک کو استعمال کرنا چاہیے۔
- کرایہ افسر: قانون کے ذریعہ مقرر کردہ ایک آزاد افسر جو یہ فیصلہ کر سکتا ہے کہ ایک نجی رہائشی کرایہ داری کے تحت کتنا کرایہ قابل ادائیگی ہے۔ وہ اس رقم کا بھی فیصلہ کر سکتا/سکتی ہے جو ایک مکان مالک ایک کرایہ دباؤ زون میں کرایہ داری جائیداد میں کی گئی بہتری کی عکاسی کرنے کے لیے کرایہ میں اضافہ کرتے وقت شامل کر سکتا ہے۔
- کرایہ دباؤ زون (RPZ): ایک متعین علاقہ جس میں سکائٹس وزراء نے ایک حد قائم کی ہے کہ موجودہ کرایہ داروں کے لیے ہر سال کتنا کرایہ بڑھایا جا سکتا ہے۔ سکائٹس وزراء کی طرف سے متعین کی گئی کوئی حد کم از کم صارف قیمت اشاریہ (CPI) پلس 1 فیصد ہوگی، اور 5 سال تک رہ سکتی ہے۔ ایک کرایہ دباؤ زون کے اندر آنے والی جائیداد کے مکان مالک ان کے ذریعہ کرایہ داری جائیداد میں کی گئی بہتری کی عکاسی کرنے کے لیے کرایہ کی ایک اضافی رقم کے لیے کرایہ افسر کو درخواست کر سکتے ہیں۔
- قانونی شرائط: وہ شرائط جو برنجی رہائشی کرایہ داری پر لاگو ہوتی ہیں۔
- کرایہ دار: اس میں کوئی مشترکہ کرایہ دار یا مشترکہ ذیلی کرایہ دار شامل ہے (نیز اوپر 'مشترکہ اور شدید طور پر ذمہ دار' دیکھیں)
- ٹریبونل: سکاٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر کے لیے پہلے درجے کا ٹریبونل، ایک نجی رہائشی کرایہ داری سے پیدا ہونے والے تمام سول تنازعات سے نمٹنے والی تنظیم۔
- کمرے کا معیار: یہ مزاحم ہوتا ہے جب دو مخالف جنس کے لوگ، جو ایک شوہر اور بیوی کے طور پر نہ رہتے ہوں، انہیں ایک ہی کمرے میں سونا پڑتا ہے۔ یہ 10 سال سے کم عمر کے بچوں پر لاگو نہیں ہوتا ہے۔ سونے کی رہائش گاہ کے طور پر شمار کیے جانے والے کمروں کی تعریف عام طور پر اس قسم کے لیے کی جاتی ہے جن کا استعمال عام طور پر علاقے میں یا تو ایک بیڈ روم یا نشست گاہ کے طور پر کیا جاتا ہے۔
- جگہ کا معیار: لوگوں کی تعداد کی حد متعین کرتا ہے جو ایک گھر پر قابض ہو سکتے ہیں، جو سونے کی رہائش گاہ کے طور پر دستیاب کمروں کی تعداد اور فرش کا رقبہ دونوں سے تعلق رکھتا ہے۔ اس مقصد کے لیے، کم از کم ایک لیکن 10 سال سے کم عمر کے بچوں کو نصف شخص کے طور پر شمار کیا جاتا ہے، جبکہ ایک سال سے کم عمر کے بچوں کو بالکل بھی شمار نہیں کیا جاتا ہے۔ 50 مربع فٹ سے کم کے کمروں کو شامل نہیں کیا جاتا ہے۔

اس معاہدے کے مقاصد کے لیے اعلان کیا جاتا ہے کہ واحد الفاظ میں جمع شامل ہیں، اور جہاں اظہار "کرایہ دار" میں دو یا زیادہ شخص شامل ہوں تو "کرایہ دار" کے ذریعہ پوری کی جانے والی ذمہ داریاں اور شرائط، بشمول کرایہ کی ادائیگی، ایسے سبھی لوگوں پر مشترک اور شدید طور پر لاگو ہوتی ہیں۔

چلیے:

بولڈ متن: لازمی جزو۔ بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو۔ ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

سیکشن 3: ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ

1. کرایہ دار

نام اور پتے: (1) _____

_____ (2)

_____ (3)

_____ (4)

_____ (5)

”کرائے دار“

جہاں یہ ایک مشترک کرایہ داری ہو، تو اصطلاح ”کرایہ دار“ مذکورہ بالا سبھی افراد پر لاگو ہوتی ہے اور اس معاہدے میں متعین کردہ مکمل ذمہ داریاں اور حقوق ہر ایک کرایہ دار پر لاگو ہوتے ہیں جو اس معاہدے کے تحت کرایہ دار کی سبھی ذمہ داریوں کے لیے مشترک اور شدید طور پر ذمہ دار ہوں گے۔

ای میل پتہ (پتے): (1) _____

_____ (2)

_____ (3)

_____ (4)

_____ (5)

ٹیلیفون نمبر: (1) _____

_____ (2)

_____ (3)

_____ (4)

_____ (5)

چاہیے: بولڈ متن: لازمی جزو۔ بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں نارمل متن: اختیاری جزو۔ ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

2. کرایہ داری ایجنٹ

نام: _____

پتہ: _____

ٹیلیفون نمبر: _____

رجسٹریشن نمبر: _____

ای میل پتہ: _____

ایجنٹ مکان مالک کی طرف سے مندرجہ ذیل سروسز فراہم کرے گا:

ایجنٹ مندرجہ ذیل کے لیے رابطہ کا پہلا نقطہ ہے:

3. مکان مالک

نام (1): _____

نام (2): _____

(”مکان مالک (مالکان)“)

پتہ (مکان مالک 1): _____

جالیہ:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

پتہ (مکان مالک 2):

ٹیلیفون نمبر:

رجسٹریشن نمبر (مکان مالک 1): [_____ / _____ / _____] / زیر التوا ہے - رجسٹریشن نمبر
ملنے کے بعد مکان مالک کرایہ دار کو مطلع کرے گا

رجسٹریشن نمبر (مکان مالک 2): [_____ / _____ / _____] / زیر التوا ہے - رجسٹریشن نمبر
ملنے کے بعد مکان مالک کرایہ دار کو مطلع کرے گا

4. مواصلات

مکان مالک اور کرایہ دار اس بات سے متفق ہیں کہ ایکٹ کے تحت اور اس معاہدے کے تعلق سے کی جانے والی اور کی جا سکنے والی سبھی مواصلات، بشمول ایک فریق کی طرف سے دوسرے کو بھیجے جانے والے نوٹس تحریری طور پر کی جائیں گی استعمال کرتے ہوئے:

□ ذاتی ترسیل یا ریکارڈ شدہ ترسیل کے ذریعہ ہارڈ کاپی؛ یا

□ جزو [2 یا 3] اور 1] میں متعین کیے گئے ای میل پتے۔

ای میل کے ذریعہ مواصلات کے لیے یہ ضروری ہے کہ مکان مالک (مالکان) اور کرایہ دار (داران) احتیاط سے غور کریں کہ کیا یہ اختیار ان کے لیے مناسب ہے۔ یہ یاد رکھنا چاہیے کہ سبھی نوٹس ای میل سے بھیجے جائیں گے، جس میں اہم دستاویز جیسے ایک کرایہ اضافہ نوٹس اور کرایہ داری جائیداد کو خالی کرنے کا نوٹس شامل ہے۔

اس بات کو یقینی بنانے کے لیے سبھی ای میل صحیح وقت پر موصول کیے جائیں اور پڑھے جائیں، مکان مالک (مالکان) اور کرایہ دار (داران) ایک دوسرے کو جتنی جلد ممکن ہو کسی نئے ای میل کے بارے میں مطلع کرنے سے اتفاق کرتے ہیں جسے اس معاہدے میں مطلع کردہ ای میل پتے کے بجائے استعمال کیا جانا ہے۔

اگر کوئی دستاویز برقی طور پر ریکارڈ شدہ ڈلیوری پوسٹ کے ذریعہ بھیجا جاتا ہے، تو اسے بھیجے جانے کے 48 گھنٹے بعد اسے موصول کر لیا گیا تسلیم کیا جائے گا، تاوقتیکہ موصول کرنے والا فریق کوئی ثبوت فراہم کر سکے کہ اس نے اس کے بعد میں اسے موصول کیا ہے۔ اضافی ڈلیوری وقت کو کسی مطلوبہ نوٹس کی مدت میں شامل کیا جانا چاہیے۔

چلیے:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

پتہ:

(”کرایہ داری جائیداد“)

جائیداد کی قسم: _____
(مثال کے طور پر: فلیٹ / بنگلہ / کائیج / ٹیرس ہاؤس / نیم علیحدہ گھر / علیحدہ گھر وغیرہ)

کرایہ داری جائیداد میں شامل کوئی دوسرے علاقے / سہولیات: _____

کوئی مشترکہ علاقے / سہولیات: _____

کوئی مستثنیٰ علاقے / سہولیات: _____

کرایہ جائیداد [غیر آراستہ / آراستہ یا نیم آراستہ] ہے۔ مزید تفصیلات کے لیے فرد سامان اور کیفیت کا ریکارڈ دیکھیں۔

کرایہ داری جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں واقع [ہے / نہیں ہے]۔

اگر سکاٹش وزراء نے اس علاقے کو نامزد کیا ہے کہ کرایہ داری جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں واقع ہے، تو کرایہ میں اضافہ کی جانے والی رقم کی ایک حد ہوگی۔ آپ سکاٹش حکومت کی ویب سائٹ پر چیک کر سکتے ہیں کہ آیا اوپر دکھائی گئی کرایہ داری جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں واقع ہے یا نہیں

<https://www.mygov.scot/rent-pressure-zone-checker/>

کرایہ داری جائیداد ایک متعدد پیشہ مکان (HMO) [ہے / نہیں ہے]۔

HMO24 - گھنٹہ رابطہ نمبر: _____

HMO لائسنس اختتام مدت کی تاریخ: /_/_

یا

مقامی اتھارٹی میں جمع کی گئی تجدید کی درخواست

چلیں:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

6. کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ

نجی رہائشی کرایہ داری شروع ہوگی: _____
("کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ")

7. جائیداد کا پیشہ اور استعمال

کرایہ دار اپنے گھر کے طور پر کرایہ داری جائیداد پر قبضہ جاری رکھنے سے اتفاق کرتا ہے اور وہاں کوئی تجارت، کاروبار یا پیشہ کرنے سے پہلے اسے مکان مالک کی تحریری اجازت حاصل کرنی ہوگی۔

8. کرایہ

کرایہ ہے £ _____ ایک [ہفتہ/پندرہ دن/چار ہفتے/کیلنڈر مہینہ/سہ ماہی/شش ماہی] جو [پیشگی/بقایا] میں قابل ادائیگی ہے۔

پہلی ادائیگی _____ کو کی جائے گی اور جو £ _____ رقم کی ہوگی جس کا تعلق _____ سے تک کی مدت کے لیے ہوگا۔

(کرایہ کی زیادہ سے زیادہ رقم جسے پیشگی ادا کیا جا سکتا ہے وہ 6 مہینے کا کرایہ ہے۔)

اس کے بعد _____ کی ادائیگی

_____ (دن/تاریخ درج کریں) کو موصول ہو جانی چاہیے اور پھر اس کے بعد آگے چل کر اسی [ہفتہ کا دن/پندرہ دن/چار ہفتے کی مدت/ہر کیلنڈر مہینے کی تاریخ/ہر 3-مہینے کی مدت کی تاریخ/ہر 6-ماہ کی مدت کی تاریخ] پر یا اس سے پہلے۔

کرایہ کی ادائیگی کا طریقہ: _____
(یہ ترجیحی طریقہ ہے لیکن کرایہ کسی دوسرے طریقے کا استعمال کرتے ہوئے ادا کیا جا سکتا ہے اگر حالات کے تحت ایسا مناسب ہو۔)

اوپر مذکور کرایہ کی رقم میں مندرجہ ذیل سروسز شامل ہیں:

(قیمت کے ساتھ سروسز کو فہرست بند کریں)

9. کرایہ کی رسیدیں

جہاں کرایہ کی ادائیگی نقد میں کی گئی ہو، مکان مالک لازمی طور سے کرایہ دار کو ادائیگی کے لیے ایک تاریخ درج تحریری رسید فراہم کرے گا جس میں بیان ہوگا: ادا کی گئی رقم، اور یا تو (جیسی صورتحال ہو) بقایا رہنے والی رقم، یا اس بات کی تصدیق کی مزید کوئی رقم بقایا نہیں ہے۔

جلیقہ:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

10. کرایہ میں اضافے

کرایہ کسی بھی بارہ مہینے کی مدت میں ایک بار سے زیادہ نہیں بڑھایا جا سکتا ہے اور کوئی بھی اضافہ کیے جانے سے پہلے مکان مالک کرایہ دار کو کم از کم تین مہینوں کا نوٹس دے گا۔ کرایہ بڑھانے کے لیے، مکان مالک کو لازمی طور پر کرایہ دار کو ایک کرایہ اضافہ کا نوٹس دینا ہوگا، جس کا مواد 'نجی رہائشی کرایہ داریاں (مجوزہ نوٹس اور فارم) (سکاٹ لینڈ) ضابطے 2017' میں متعین کر دیا گیا ہے۔ نوٹس اوپر 'مواصلات' کے جزو میں متفقہ مواصلات کے طریقہ کا استعمال کرتے ہوئے بھیجا جائے گا۔

ایک کرایہ اضافہ نوٹس موصول ہونے کے 21 دنوں کے اندر، کرایہ دار اضافہ کے تصفیہ کے لیے کرایہ افسر سے رجوع کر سکتا ہے اگر وہ سمجھتا/سمجھتی ہے کہ کرایہ میں اضافہ کی گئی رقم نامناسب ہے، تاوقتیکہ جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون (RPZ) میں واقع ہو۔ کرایہ کے تصفیہ کے لیے کرایہ افسر سے رجوع کرنے سے پہلے، کرایہ دار کو لازمی طور پر مکان مالک کو ایک کرایہ افسر سے رجوع کرنے کے اپنے ارادے کے بارے میں مطلع کرنے کے لیے کرایہ اضافہ نوٹس کا حصہ 3 مکمل کرنا اور اسے اپنے مکان مالک کو واپس کرنا ضروری ہے۔ حصہ 3 مکان مالک کو واپس کرنے میں ناکام رہنے کا مطلب ہوگا کہ کرایہ میں اضافہ نوٹس میں تجویز کردہ تاریخ سے اثر انداز ہوگا۔

اگر کرایہ داری جائیداد ایک کرایہ دباؤ زون میں واقع ہے، تو کرایہ دار ایک کرایہ اضافہ کے لیے کرایہ افسر سے رجوع نہیں کر سکتا ہے کیونکہ سکاٹس وزراء نے کرایہ میں اضافہ کی جا سکنے والی زیادہ سے زیادہ رقم پر ایک حد قائم کی ہوگی۔

11. ڈپازٹ

مکان مالک کو موصول ہونے والا کوئی بھی ڈپازٹ کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ کے 30 کاروباری دنوں کے اندر ایک کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم میں جمع کرنا ضروری ہے

ایک کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم سکاٹس وزراء کے ذریعہ منظور شدہ ایک آزاد فریق ثالث اسکیم ہے ایک ڈپازٹ کو اس کے واجب الادا ہونے تک برقرار اور محفوظ رکھنے کے لیے۔

کرایہ داری کی شروعات کی تاریخ پر یا پہلے، £ _____ کا ایک ڈپازٹ کرایہ دار کی طرف سے مکان مالک کو ادا کیا جائے گا۔ مکان مالک ڈپازٹ کے لیے کرایہ دار کو ایک رسید جاری کرے گا۔ ڈپازٹ کے لیے مکان مالک کرایہ دار کو کوئی سود کی ادائیگی نہیں کرے گا۔ قانون کے مطابق، ڈپازٹ کی رقم دو مہینوں کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہو سکتی ہے اور اس میں کوئی پرمیم شامل نہیں ہو سکتا ہے۔ مثال کے طور پر، ایک انتظامی فیس وصول کرنا یا ایک ہولڈنگ فیس لینا (اس سے قطع نظر کہ ہولڈنگ فیس قابل واپسی ہے یا نہیں)۔

اسکیم منتظم ہے _____ (نام داخل کریں) اور

ان کی رابطہ تفصیلات ہیں: _____

جلیقہ:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

جہاں اس معاہدے میں یہ بتایا گیا ہو کہ کسی مخصوص لاگت کے لیے یا کسی خاص کام کو کرنے کے لیے کرایہ دار ذمہ دار ہے اور کرایہ دار اس لاگت کو پورا کرنے میں ناکام رہتا ہے، یا مکان مالک کوئی کام یا دوسری ذمہ داریاں انجام دیتا ہے جس کے لیے کرایہ دار ذمہ دار ہے، تو مکان مالک کرایہ دار کے ذریعہ ادا کیے گئے کسی ڈپازٹ سے مناسب قیمت کی کٹوتی کرنے کی درخواست کر سکتا ہے۔

اس میں ایسے سبھی معاملے شامل ہوں گے جہاں ایک کرایہ دار نے تمام قابل ادائیگی کرایہ، کسی سروس کے تعلق سے کوئی رقم، یا غیر ادا شدہ افادیت بل، یا ٹوٹ پھوٹ یا صفائی کے تعلق سے کوئی رقم ادا نہ کی ہو۔

کرایہ داری کے اختتام پر مکان مالک کو کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم سے ہر فریق کو ڈپازٹ اور قابل ادائیگی رقم جاری کرنے کے لیے کہنا چاہیے۔ اگر کرایہ دار رقم سے متفق نہیں ہے، تو اسکیم کا منتظم ایک تنازعہ حل میکانزم فراہم کرے گا۔

جہاں کرایہ دار مکان مالک کا اتنی رقم کا مقروض ہو جو کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم کے پاس موجود رقم سے بڑی ہو، تو کرایہ دار ان لاگتوں کے لیے ذمہ دار ہوگا، اور مکان مالک کرایہ دار سے اس فرق کو وصول کرنے کے لیے کارروائی کر سکتا ہے۔

مزید معلومات کرایہ داری ڈپازٹ اسکیم (سکاٹ لینڈ)

ضابطے 2011 میں مل سکتی ہے۔

<http://www.legislation.gov.uk/ssi/2011/176/contents/made>

12. ذیلی کرایہ داری اور تفویض

تاوقتیکہ کرایہ دار مکان مالک کی پیشگی تحریری اجازت نہ حاصل کر لے، کرایہ دار کو یہ نہیں کرنا چاہیے:

- کرایہ کی جائیداد (یا اس کا کوئی حصہ) ذیلی کرایہ پر دینا،
- کوئی کرایہ دار مہمان رکھنا،
- کرایہ داری جائیداد (یا اس کے کسی حصے) میں کرایہ دار کی دلچسپی معین کرنا، یا
- دوسری صورت میں اس کے کسی حصے میں، یا کرایہ داری جائیداد (یا اس کے کسی حصے) کا قبضہ کسی دوسرے شخص کو دینے۔

13. دوسرے رہائشیوں کے لیے نوٹیفکیشن

اگر 16 سال یا اس سے زیادہ عمر کا کوئی شخص (جو ایک مشترکہ کرایہ دار نہیں ہے) کرایہ داری جائیداد میں اس شخص کے واحد یا اصل گھر کے طور پر کرایہ دار کے ساتھ قابض ہوتا ہے، تو کرایہ دار کو تحریری طور پر اس شخص کا نام، اور کرایہ دار سے رشتہ کے بارے میں مکان مالک کو بتانا چاہیے۔

اگر وہ شخص بعد میں کرایہ داری جائیداد کو چھوڑ دیتا ہے تو کرایہ دار کو مکان مالک سے بتانا چاہیے۔

کرایہ دار اس بات کو یقینی بنانے کے لیے مناسب دیکھ بھال رکھے گا کہ ان کے ساتھ رہنے والا کوئی شخص ایسا کام نہیں کرتا ہے جو اس معاہدے کی خلاف ورزی ہوگی اگر وہ کرایہ دار ہیں۔ اگر وہ ایسا کرتے ہیں، تو کرایہ دار کو ایسے کسی بھی کام کے لیے ذمہ دار مانا جائے گا اور وہ کسی بھی مرمت، تجدید یا اشیا کی تبدیلی کی لاگت کے لیے ذمہ دار ہوگا جہاں ضرورت ہوگی۔

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

کسی شخص کو کرایہ دار کے ساتھ اس شخص کے واحد یا اصل گھر کے طور پر کرایہ داری جائیداد پر قابض ہونے کی اجازت دیتے وقت، کرایہ دار کو یقینی بنانا ہوگا کہ کرایہ داری جائیداد ایک غیر لائسنس یافتہ "متعدد پیشہ مکان" (HMO) نہ بن جائے (دیکھیں سیکشن 2: اصطلاحات کی فرہنگ "متعدد پیشہ مکان" کی تعریف کے لیے)۔

کرایہ دار مناسب لاگت اور اخراجات کے لیے ذمہ دار ہوگا، بشمول اگر قابل اطلاق ہو، قانونی یا عدالتی اخراجات، جو کرایہ دار کی خلاف ورزی کے نتیجے میں رہائش کے ایک غیر لائسنس یافتہ یا غیر رجسٹرڈ "متعدد پیشہ مکان" بن جانے کی وجہ سے مکان مالک یا اس کے/اس کی ایجنٹ کی طرف سے قابل ادائیگی ہو۔

14. بھیڑ بھاڑ:

لوگوں کی تعداد جو ایک کرایہ داری جائیداد میں رہ سکتے ہیں اس کا انحصار کمروں کی تعداد اور سائز، اور لوگوں کی عمر، جنس اور تعلقات پر ہے۔ نشست گاہ اور بیڈروم کو کمروں میں شمار کیا جاتا ہے، لیکن باورچی خانہ یا باتھ روم کو نہیں۔

کرایہ دار کو کرایہ داری جائیداد میں بہت زیادہ بھیڑ ہونے کی اجازت نہیں دینا چاہیے۔ اگر کرایہ داری جائیداد میں بہت زیادہ بھیڑ ہو جاتی ہے، تو مکان مالک کرایہ دار کو بے دخل کرنے کی کارروائی کر سکتا ہے کیونکہ کرایہ دار نے اس معاہدے کی اس شرط کی خلاف ورزی کی ہے۔

15. انشورنس

عمارت اور اس سے تعلق رکھنے والی چیزوں کے کسی انشورنس کے لیے پریمیم کی ادائیگی کی ذمہ داری مکان مالک کی ہے، جیسے کہ وہ ایشیا جو جائیداد کے فرد سامان میں شامل ہیں۔ کرایہ دار سے تعلق رکھنے والے کسی سامان کا انشورنس کرانے کی ذمہ داری مکان مالک کی نہیں ہوگی۔

کرایہ دار کسی بھی سامان کے لیے انشورنس کا انتظام کرنے کے لیے ذمہ دار ہے جس کی کرایہ دار کو اپنے سامانوں کے لیے ضرورت ہو۔ 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۔

16. غیر حاضریاں

کرایہ دار مکان مالک کو یہ بتانے سے اتفاق کرتا ہے اگر اسے کسی وجہ سے 14 دنوں سے زیادہ کی مدت کے لیے کرایہ داری جائیداد سے غیر حاضر رہنا ہے۔ کرایہ دار کو ایسی غیر حاضری سے پہلے کرایہ داری جائیداد کو محفوظ رکھنے کے لیے ایسے اقدامات کرنے چاہیے جسے مکان مالک ضروری سمجھتا ہو اور ذیل میں 'مناسب دیکھ بھال' کے سیکشن پر پورا اترنے کے لیے مناسب اقدام کرنا چاہیے۔

17. مناسب دیکھ بھال

کرایہ داری کرایہ داری جائیداد اور کسی مشترک حصوں کی مناسب دیکھ بھال کرنے سے متفق ہے، اور خاص طور سے درج ذیل کے لیے مناسب اقدام کرنے سے اتفاق کرتا ہے:

- کرایہ داری جائیداد کو کافی حد تک ہوا دار اور گرم رکھنا؛

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

- کرایہ داری جائیداد میں کوئی خطرناک یا آتش گیر سامان نہ لانا، سوائے باغ کے آلات (گھاس کاٹنے کی مشین وغیرہ)، تندور یا دیگر عام استعمال والے گھریلو سامان یا آلات کے لیے پٹرولیم اور گیس کا نارمل اور محفوظ ذخیرہ؛
- دھلائی یا حفظان صحت کے آلات یا نالیوں میں کوئی ضرر رساں تیل، گریس یا دیگر نقصان دہ یا تباہ کن مادے نہ ڈالیں؛
- سرد موسم میں پانی کے پائپوں کو منجمد ہونے سے بچانا؛
- آگ لگنے یا سیلاب کے ذریعہ کرایہ داری جائیداد یا پڑوس کی جائیدادوں کو ہونے والے خطرے سے بچانا؛
- کرایہ داری کے دوران کرایہ داری جائیداد اور اس کی تنصیبات اور فننگس کی صفائی کو یقینی بنانا؛
- دھواں ڈٹیکٹر، کاربن مونوآکسائیڈ ڈٹیکٹر، حرارت ڈٹیکٹر یا آگ کے الارم سسٹم کے ساتھ چھیڑ چھاڑ نہ کرنا؛
- دروازہ بند ہونے کے میکانزم سے چھیڑ چھاڑ نہ کرنا۔

18. مرمت کا معیار وغیرہ اور دیگر معلومات

مرمت کا معیار

مکان مالک یہ یقینی بنانے کے لیے ذمہ دار ہے کہ جائیداد مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہے۔

مرمت کے معیار (ذیل میں وضاحت کردہ) پر پورا اترنے کے لیے مکان مالک کو کرایہ داری جائیداد میں ضروری کام کی شناخت کے لیے کرایہ داری سے پہلے چیک کرنا چاہیے اور کرایہ دار کو ایسے کسی کام سے مطلع کرنا چاہیے۔ کرایہ داری شروع ہونے سے پہلے اور پوری کرایہ داری کے دوران کرایہ داری جائیداد کی مرمت کرانا اور رکھ رکھاؤ بھی مکان مالک کی ذمہ داری ہے۔ اس میں اس کام کو انجام دینے کے نتیجے میں ہونے والے کسی نقصان کو ٹھیک کرنے کی ذمہ داری شامل ہے۔ خرابی کا پتہ لگنے کے بعد، مکان مالک کو ایک مناسب وقت کے اندر کام مکمل کرانا چاہیے۔

ایک نجی کرایہ داری جائیداد کو مندرجہ ذیل مرمت کے معیار پر پورا اترنا ضروری ہے:

- جائیداد میں ہوا اور پانی کا نظم ہونا ضروری ہے اور اسے دوسرے تمام لحاظ سے رہنے والے لوگوں کے لیے درست ہونا چاہیے
- ڈھانچہ اور بیرونی حالت (بشمول نالیاں، گٹر اور باہری پائپ) کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔
- پانی، گیس اور بجلی اور حفظان صحت کی فراہمی کے لیے تنصیبات، کسی جگہ پر حرارت پہنچانے اور پانی گرم کرنے کے آلات کو مرمت کی مناسب حالت میں اور کام کی مناسب ترتیب میں ہونا چاہیے۔
- کرایہ داری کے تحت مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ کسی بھی تنصیبات، فننگس اور آلات کو مرمت کی مناسب حالت میں اور کام کی مناسب ترتیب میں ہونا چاہیے۔
- کرایہ داری کے تحت مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ کسی بھی سامان آرائش کو حفاظت کے ساتھ استعمال کے قابل ہونا چاہیے جس کے لیے وہ ڈیزائن کیے گئے ہیں۔
- کرایہ داری جائیداد میں آگ لگنے کا پتہ لگانے اور آگ لگنے یا مشتبہ آگ کی صورت میں انتباہ کرنے کا ایک اطمینان بخش طریقہ ہونا ضروری ہے¹۔
- اگر کرایہ داری جائیداد میں کاربن مونوآکسائیڈ گیس کی خطرناک مرکزیت ہے تو اس سے متنبہ کرنے کے لیے وہاں ایک اطمینان بخش طریقہ ہونا ضروری ہے²۔

¹ [Scottish Government Statutory Guidance on Satisfactory Provision for Detecting and Warning of Fires](#)

² [Scottish Government Statutory Guidance for the Provision of Carbon Monoxide Alarms in Private Rented Housing](#)
چلیے۔

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

مرمت کے معیار پر مزید تفصیلات سکائش حکومت ماڈل نجی رہائشی کرایہ داری معاہدہ کے لیے آسانی سے پڑھے جانے والے نوٹس میں، یا سکائش حکومت کی ویب سائٹ پر دستیاب ہیں۔ اگر کرایہ دار کا خیال ہے کہ مکان مالک اس بات کو یقینی بنانے میں ناکام رہا ہے کہ کرایہ داری جائیداد کرایہ داری کے دوران پورے وقت میں مرمت کے معیار پر پوری اترتی ہو، تو اسے سب سے پہلے مکان مالک سے بات کرنی چاہیے۔ اگر مکان مالک مناسب وقت کے اندر مسئلہ کو ٹھیک نہیں کرتا ہے، تو کرایہ دار کو سکائٹ لینڈ ہاؤسنگ اور پراپرٹی چیمبر ("ٹریبونل") کے لیے پہلے درجے کے ٹریبونل میں درخواست کرنے کا حق حاصل ہے۔ ٹریبونل درخواست کو مسترد کر سکتا ہے؛ غور کر سکتا ہے کہ آیا معاملہ کرایہ دار اور مکان مالک کے ذریعہ حل کیا جا سکتا ہے (مثال کے طور پر، ثالثی کے لیے متفق ہو کر)؛ درخواست پر غور کر سکتا ہے؛ یا معاملہ کو مسترد کر سکتا ہے۔ ٹریبونل کو مرمت کے معیار پر پورا اترنے کے لیے مکان مالک سے ضروری کام انجام دینے کے لیے کہنے کا اختیار ہے۔

مرمت کا معیار اس کام کا احاطہ نہیں کرتا ہے جس کے لیے کرایہ دار کرایہ داری جائیداد کو مناسب ڈھنگ سے استعمال کرنے کی وجہ سے ذمہ دار ہے؛ نہ ہی یہ اس چیز کی مرمت یا رکھ رکھاؤ کا احاطہ کرتا ہے جسے کرایہ دار کرایہ داری جائیداد سے ہٹانے کا حقدار ہے۔

ڈھانچہ اور باہری حالت

مکان مالک رہائش کے ڈھانچہ اور باہری حالت کی مرمت کے لیے ذمہ دار ہوگا (عمارت کے مشترکہ حصوں کے کسی دوسرے مالکان کے ساتھ مل کر جہاں رہائش واقع ہے، اگر مناسب ہو)۔

گیس حفاظت

مکان مالک کو ایک گیس حفاظت رجسٹرڈ انجینیئر کے ذریعہ سبھی پائپ ورکس اور آلات کا ایک سالانہ گیس حفاظت معائنہ کیے جانے کو یقینی بنانا ہوگا۔ کرایہ دار کو لازمی طور پر مکان مالک کے گیس حفاظت سرٹیفکیٹ کی ایک کاپی دی جانی چاہیے۔ مکان مالک کو کم از کم 2 سال کے لیے سرٹیفکیٹ رکھنا چاہیے۔ گیس حفاظت (تنصیب اور استعمال) ضابطے 1998 کرایہ داروں پر یہ ذمہ داری عائد کرتا ہے کہ وہ پائپ ورکس یا گیس کے آلات میں انہیں پتہ لگنے والی کسی بھی خرابیوں کی اطلاع مکان مالک کو دیں۔ کرایہ داروں کے لیے ان آلات کا استعمال ممنوع ہے جنہیں گیس ٹھیکیدار کے ذریعہ غیر محفوظ مانا گیا ہو۔

جہاں ایک فکسڈ کاربن ایندھن آلات (بجز ان آلات کے جو صرف کھانا پکانے کے لیے استعمال ہوتے ہیں) یا جہاں ایک اندرونی منسلکہ جگہ جیسے گیراج میں فکسڈ کاربن ایندھن آلات ہوں وہاں مکان مالک کو ایک کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر نصب کرانے کو یقینی بنانا ہوگا۔ ایک کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر بیڈروم اور نشست گاہ میں بھی نصب کیے جانے کی ضرورت ہوگی اگر ایک کاربن ایندھن آلے کی چمنی کمرے سے ہو کر گزرتی ہے۔ "کاربن ایندھن" میں شامل ہیں لکڑی، کوئلہ اور تیل کے ساتھ ساتھ گیس۔

بجلی کی حفاظت:

مکان مالک کو یقینی بنانا ہوگا کہ کم از کم ہر پانچ سال میں ایک برقی حفاظتی معائنہ انجام دیا جائے جو ایک الیکٹریکل انسٹالیشن کنڈیشن رپورٹ پر مشتمل ہو۔

(EICR) اور آلات پر پورٹیبیل ایپلائنس ٹیسٹنگ (PAT) مکان مالک کی طرف سے مہیا کی جاتی ہے۔ EICR کو ایک مناسب اہل شخص کی طرف سے مکمل کیا جانا چاہیے۔

کرایہ دار کو EICR اور PAT کی ایک کاپی دی جانی چاہیے۔

چلیے:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

دھواں ڈٹیکٹر:

مکان مالک کو مینز سے چلنے والے دھواں الارم کے نصب ہونے کو یقینی بنانا ہوگا (i) اس کمرے میں جسے رہائشیوں کے ذریعہ عام طور پر عام دن کے وقت رہنے کے مقاصد کے لیے استعمال کیا جاتا ہے اور (ii) چلنے پھرنے کی برجگہ جیسے برآمدہ اور لینڈنگ، باورچی خانہ میں ایک حرارتی الارم بھی ہونا ضروری ہے۔ تمام الارم آپس میں منسلک ہونے چاہیے۔

تنصیبات:

مکان مالک کرایہ داری جائیداد میں پانی، گیس، بجلی، حفظان صحت کی سپلائی، جگہ کی بیننگ اور پانی گرم کرنے کی تنصیبات کو مناسب مرمت کی اور کام کی ترتیب میں برقرار رکھے گا (ان چیزوں کو چھوڑ کر جو کرایہ دار کے ذریعہ انسٹال کی گئی ہیں اور جنہیں بنانے کا کرایہ دار کو حق حاصل ہے)۔

توانائی کارکردگی سرٹیفیکٹ (EPC):

ایک درست EPC (جو 10 سال سے زیادہ پرانا نہ ہو) کرایہ داری کے آغاز میں کرایہ دار کو دیا جانا چاہیے، تاوقتیکہ کرایہ دار باورچی خانہ، باتھ روم اور نشست گاہ کی مشترکہ رسائی کے ساتھ ایک کمرہ کرایہ پر لے رہا ہے۔

سامان آرائش:

مکان مالک کو یقینی بنانا چاہیے کہ فراہم کردہ سبھی گدے دار فرنیچر، فرینچر اور آرائشی سامان (آگ کی حفاظت) ضابطے 1988 ترمیم شدہ ی پابندی کرتے ہوں، مستقل لیبلنگ کے ذریعہ ثبوت کے طور پر۔

ناقص تنصیبات اور فننگس:

کرایہ داری جائیداد میں مکان مالک کی طرف سے فراہم کردہ سبھی تنصیبات اور فننگس کو مرمت کی مناسب حالت میں اور مناسب کام کرنے کی ترتیب میں ہونا چاہیے۔ خراب ہونے پر مکان مالک کسی بھی فراہم کردہ تنصیبات، فننگس یا آرائشی سامان کی مرمت کرائے گا یا تبدیل کرے گا اور ایسا وہ ایک مناسب وقت کی مدت کے اندر کرے گا۔ اس معاہدے میں شامل کچھ بھی کرایہ دار، کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے کسی شخص یا کسی مدعو ملاقاتی کی طرف سے جان بوجھ کر یا بے پروائی سے کرایہ داری جائیداد کو پہنچانے والے کسی نقصان کے لیے ذمہ دار نہیں ٹھہرائے گا۔

مرمت ٹائم ٹیبل

کسی بھی مرمت یا ہنگامی صورتحال کے لیے ضرورت کی معقول حد تک کرایہ دار مکان مالک کو مطلع کرنے کی ذمہ داری لیتا ہے۔ ایسا کرنے کی ضرورت کے بارے میں مطلع کیے جانے کے بعد مکان مالک قابل عمل حد مناسب وقت کے اندر جلد سے جلد ضروری مرمت کرانے کے لیے ذمہ دار ہے۔

مرمت کے معیار کے تحت مکان مالک کی ذمہ داریوں کو پورا کرنے کے لیے کرایہ دار کو انہیں جائیداد میں مناسب رسائی کی اجازت دینا ضروری ہے ('مرمت کے لیے رسائی' کا جزو دیکھیں)۔

مرمت کے لیے ادائیگی

کرایہ دار کسی بھی مرمت کے اخراجات کے لیے ذمہ دار ہوگا اگر اس کی ضرورت اس کی، اس کے ساتھ رہنے والے کسی شخص، یا اس کے کسی مہمان کی غلطی یا غفلت کی وجہ سے ہوئی تھی۔

چلیں:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

اس معاہدے کے علاوہ، مکان مالک کو لازمی طور پر کرایہ دار کو دینا چاہیے:

- گیس حفاظت سرٹیفکٹ؛
- برقی حفاظت معائنہ رپورٹ (EICR اور PAT)؛
- توانائی کارکردگی سرٹیفکٹ (تا وقتیکہ کرایہ دار باورچی خانہ، باتھ روم اور نشست گاہ کی مشترکہ رسائی کے ساتھ ایک کمرہ کرایہ پر لے رہا ہے)۔

19. لیجونیلا

کرایہ داری کی شروعات اور پورے وقت میں، کرایہ داری جائیداد میں کرایہ دار کی حفاظت کو یقینی بنانے کے لیے، مکان مالک کو لیجونیلا کی زد میں آنے کے کسی خطرے کا تعین کرنے کے لیے مناسب اقدام کرنا ضروری ہے۔

20. مرمت، معائنے اور قدر پیمائی کے لیے رسائی

کرایہ دار کو ایک مجاز مقصد کے لیے کرایہ داری جائیداد میں مناسب رسائی کی اجازت دینی ہوگی جہاں کرایہ دار کو کم از کم 48 گھنٹوں کا وقت دیا گیا ہے، یا رسائی کی فوری ضرورت ہے۔ مجاز مقاصد کرایہ داری جائیداد میں کام انجام دینا ہے جنہیں کرنا مکان مالک کے لیے ضروری ہو یا جسے کرنے کی اسے اجازت ہو، یا تو قانون کے مطابق، اس معاہدے کی شرائط کے تحت، یا مکان مالک اور کرایہ دار کے درمیان کسی دوسرے معاہدے کے تحت؛ یہ دیکھنے کے لیے کرایہ داری جائیداد کا معائنہ کرنا کہ آیا کسی ایسے کام کی ضرورت ہے؛ اور کرایہ داری جائیداد کی قدر پیمائی کرنا۔ رسائی کا حق دوسرے لوگوں کے ذریعہ رسائی کا بھی احاطہ کرتا ہے جیسے مکان مالک کی طرف سے کام پر رکھے گئے ٹھیکیدار یا تاجر۔

کرایہ دار اور مکان مالک کو باہمی طور پر رسائی کے زیادہ کشادہ حقوق سے متفق ہونے سے کوئی چیز مانع نہیں ہو سکتی اگر دونوں فریق ایک غیر اہم مسئلہ کو زیادہ جلدی حل کرنا چاہتے ہیں۔

کسی ایمرجنسی کے علاوہ، کرایہ دار کی اجازت کے بغیر مکان مالک اپنے پاس رکھی چیزوں کا استعمال کرتے ہوئے کرایہ داری جائیداد میں داخل ہونے کا حق نہیں رکھتا ہے۔

21. دوسروں کا احترام

کرایہ دار، ان کے ساتھ رہنے والے لوگ، اور ان کے ملاقاتیوں کو کسی دوسرے شخص کے ساتھ سماج مخالف رویے میں ملوث نہیں ہونا چاہیے۔ ایک شخص میں کرایہ داری میں رہنے والا کوئی بھی شخص، ایک پڑوسی، ملاقاتی، مکان مالک، ایجنٹ یا ٹھیکیدار شامل ہے۔

”سماج مخالف رویہ“ کا مطلب ہے ایسے طریقے سے برتاؤ کرنا جو کسی شخص کے لیے خطرہ، تکلیف، ضرر رسانی یا ایذا رسانی کا سبب بنے یا بننے کا امکان ہو؛ یا جو کسی شخص کو ہراساں کرنے کا سبب بنے۔ کسی شخص کو ہراساں کرنے میں اس شخص کے لیے خطرہ یا تکلیف کا سبب بننا شامل ہے۔ سماج مخالف رویہ میں بات چیت بھی شامل ہے۔

خاص طور پر، کرایہ دار، ان کے ساتھ رہنے والے لوگ، اور ان کے ملاقاتیوں کو یہ نہیں کرنا چاہیے:

- بہت زیادہ شور مچانا۔ اس میں شامل ہے، ٹیلیویژن، سی ڈی پلیئر، ڈجیٹل میڈیا پلیئر، ریڈیو اور موسیقی کے آلات اور DIY اور پاور ٹولز کا استعمال، لیکن انہیں تک محدود نہیں ہے؛
- پالتو جانوروں کو ٹھیک سے کنٹرول کرنے میں ناکامی یا انہیں دوسرے لوگوں کی جائیداد میں گندگی کرنے یا نقصان پہنچانے کی اجازت دینا؛

چلیے:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

- کرایہ داری جائیداد میں آنے والے ملاقاتیوں کو شور مچانے یا انتشار پیدا کرنے کی اجازت دینا؛
- کرایہ داری جائیداد یا مشترکہ حصوں یا پڑوس کے کسی حصے کو تباہ کرنا یا نقصان پہنچانا؛
- یا تو غیر مجاز جگہوں یا غیر مناسب وقت میں کوڑا پھینکنا؛
- جائیداد میں رہنے یا اس کا استعمال کرنے والے کسی دوسرے شخص (بشمول بچوں) کو دوسرے لوگوں کی تکلیف یا ایذا رسانی کا سبب بننے کی اجازت دینا اس سے بچنے کے لیے مناسب اقدام کرنے میں ناکامی کے ذریعہ؛
- کسی بھی وجہ سے، کسی دوسرے کرایہ دار، اس کے گھر کے افراد، ملاقاتیوں، پڑوسیوں، مکان مالک کے خاندان کے افراد یا مکان مالک کے ملازمین یا ایجنٹ، یا گھر میں، یا پڑوس میں کسی دوسرے شخص یا لوگوں کو ہراساں کرنا۔ اس میں اس شخص کی نسل، رنگ یا نسلی نژاد، صنف، جنسیت، معذوری، عمر، مذہب یا دیگر عقائد، یا دوسری حیثیت کی وجہ سے رویے شامل ہیں۔

اس کے علاوہ، کرایہ دار، اس کے ساتھ رہنے والے لوگوں، اور اس کے ملاقاتیوں کو مندرجہ ذیل غیر قانونی سرگرمیوں میں ملوث نہیں ہونا چاہیے:

- جارحانہ ہتھیاروں کو رکھنا یا استعمال کرنا؛
- غیر قانونی منشیات کا استعمال، فروخت، کاشت یا سپلائی یا الکحل فروخت کرنا؛
- احاطے 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، کرایہ داری جائیداد کا استعمال کرنا یا استعمال کی اجازت دینا؛
- کسی بھی وجہ سے کسی دوسرے کرایہ دار، اس کے گھر کے کسی فرد، ملاقاتیوں، پڑوسیوں، مکان مالک کے خاندان کے افراد یا مکان مالک کے ملازمین یا ایجنٹ، یا گھر میں، یا پڑوس میں کسی دوسرے شخص یا لوگوں کو دھمکانا یا تشدد کرنا۔

اوپر درج رویے پر مخصوص امتناعات کسی طور سے کرایہ دار کی عام ذمہ داریوں کو محدود نہیں کرتی ہیں۔

22. مساوات کے تقاضے:

مساوات ایکٹ 2010 کے تحت، مکان مالک کو غیر قانونی طور پر معذوری، جنس، جنسی کی تبدیلی، حمل یا زچگی، نسل، مذہب یا عقیدہ یا جنسی تعین کی بنیاد پر کسی کرایہ دار یا ممکنہ کرایہ دار کے خلاف امتیازی سلوک نہیں کرنا چاہیے۔

23. ڈینا تحفظ

مکان مالک کو لازمی طور پر ڈینا تحفظ کے قوانین کے تقاضوں کی پابندی کرنی چاہیے اس بات کو یقینی بنانے کے لیے کرایہ دار کی ذاتی معلومات کو محفوظ طریقے سے رکھا جاتا ہے اور صرف قانونی طور پر ہی ظاہر کیا جاتا ہے۔

24. کرایہ داری کا خاتمہ

یہ کرایہ داری ختم ہو سکتی ہے:-

- کرایہ دار کی طرف سے مکان مالک کو نوٹس دے کر

o کرایہ دار کے ذریعہ مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے کے لیے کم از کم 28 دنوں کا تحریری نوٹس دینا، یا اور پہلے کی تاریخ کا اگر مکان مالک کم از کم 28 دنوں کے نوٹس کی مدت کو معاف کرنے پر مطمئن ہے۔ جہاں مکان مالک 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 مکان مالک کے درمیان اتفاق ہو۔ ایک

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

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۔

• مکان مالک 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 مکان مالک کے ذریعہ ایک یا زیادہ بے دخلی کی بنیادیں بیان کرتے ہوئے کرایہ دار کو چھوڑنے کا نوٹس دینا، اور کرایہ دار کے ذریعہ 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 مکان مالک کے ذریعہ 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۔

مکان مالک صرف اسی وقت کرایہ داری کا اختتام کر سکتا ہے اگر بے دخلی کے لیے 18 بنیادوں میں سے ایک کا اطلاق ہوتا ہو۔ اگر مکان مالک 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 مکان مالک بے دخلی کے حکم کے لیے ٹریبونل میں درخواست کرتا ہے، تو ٹریبونل مکان مالک سے استعمال کیے جا رہے کسی بے دخلی کی بنیاد کے لیے معاون ثبوت فراہم کرنے کو کہے گا۔

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

مکان مالک کو کرایہ دار کو کم از کم 28 دنوں کا نوٹس دینا چاہیے اگر، کرایہ دار کے ذریعہ چھوڑنے کا نوٹس موصول ہونے کی تاریخ پر، کرایہ دار کرایہ داری جائیداد پر چھ مہینے یا اس سے کم قابض رہنے کا حقدار ہو، یا اگر مکان مالک کی طرف سے بیان کردہ بے دخلی کی بنیاد (یا بنیادیں) مندرجہ ذیل میں سے ایک یا اس سے زیادہ ہوں۔ کرایہ دار:

- کرایہ داری جائیداد پر اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر قابض نہیں 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 رویہ میں ملوث رہا ہے
- کسی ایسے شخص کے ساتھ وابستہ ہے جسے متعلقہ سزایابی ہوئی ہے یا سماج مخالف رویہ میں ملوث رہا ہے۔

مکان مالک کو کرایہ دار کو کم از کم 84 دنوں کا نوٹس دینا چاہیے اگر، کرایہ دار کے ذریعہ 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 زیادہ) پر انحصار نہ کرتا ہو۔

چلیں:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

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

ایکٹ کا شیڈول 3 - بے دخلی کی بنیادیں

شیڈول 3 میں 18 بنیادیں متعین کی جاتی ہیں جن کے تحت ایک مکان مالک بے دخلی کی درخواست کر سکتا ہے۔

لازمی بے دخلی کی بنیادیں

اگر ٹریبونل مطمئن ہے کہ کوئی لازمی بے دخلی کی بنیاد موجود ہے، تو اسے ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا ہوگا۔ آٹھ لازمی بنیادیں ہیں:

- کرایہ دار کے ذریعہ اس کا قبضہ چھوڑنے کے تین مہینوں کے اندر مکان مالک کرایہ داری جائیداد کو بازار کی قیمت پر فروخت کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
- رہن قرض دہندہ کی طرف سے جائیداد کو فروخت کیا جانا ہے۔
- مکان مالک جائیداد کی تعمیر نو کا ارادہ رکھتا ہے اور اس میں کرایہ داری جائیداد کے ساتھ، یا اس سے متعلق کافی حد تک توڑ پھوڑ کے کام شامل ہوں گے۔
- مکان مالک کرایہ داری جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
- مکان مالک کسی شخص کو ایک گھر فراہم کرنے کے علاوہ دوسرے مقصد کے لیے کرایہ داری جائیداد کا استعمال کرنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
- کرایہ داری جائیداد ایک مذہبی فرقے کے کام میں ملوث شخص کی رہائش کے طور پر قبضہ میں ہے جہاں سے ایسے شخص کی ذمہ داریاں انجام دی جاتی ہیں؛ کرایہ داری جائیداد کو پہلے اس مقصد کے لیے استعمال کیا گیا ہے؛ اور کرایہ داری جائیداد اس مقصد کے لیے مطلوب ہے۔
- کرایہ دار کرایہ داری جائیداد پر اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر قابض نہیں ہے یا کرایہ داری جائیداد کو چھوڑ دیا ہے۔
- کرایہ داری کی شروعات کی تاریخ کے بعد، کرایہ دار کرایہ داری جائیداد کو غیر اخلاقی یا غیر قانونی مقصد کے لیے استعمال کرنے، یا استعمال کی اجازت دینے کے لیے سزا یافتہ ہے، یا کرایہ داری جائیداد میں یا اس علاقے میں قابل حراست جرم میں سزا یاب ہے۔ درخواست عام طور پر کرایہ دار کی سزا کے 12 مہینوں کے اندر کی جانی چاہیے۔

اختیاری بے دخلی کی بنیادیں

اگرچہ ٹریبونل مطمئن ہو کہ ایک اختیاری بنیاد موجود ہے، اس کے پاس پھر بھی ایک بے دخلی حکم جاری کرنے یا نہ کرنے کا اختیار ہوگا۔ آٹھ اختیاری بنیادیں ہیں:

- مکان مالک کے خاندان کا کوئی فرد کرایہ داری جائیداد میں اپنے واحد یا اصل گھر کے طور پر رہنے کا ارادہ رکھتا ہے۔
- کرایہ داری کی شروعات اس وجہ سے ہوئی تھی کیونکہ کرایہ دار کو ایک کمیونٹی دیکھ بھال کی ضرورت تھی اور اب کرایہ دار کو مزید ایسی کوئی ضرورت نہیں ہے۔

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

• کرایہ دار نے کرایہ داری معاہدے کی خلاف ورزی کی ہے۔ اس میں کرایہ کی ادائیگی شامل نہیں ہے۔

• کرایہ دار نے کسی شخص کے ساتھ ایک سماج مخالف رویہ کا سلوک کیا ہے اور ٹریبونل مطمئن ہے کہ ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنا مناسب ہے رویہ کی نوعیت کو دیکھتے ہوئے اور اس کا تعلق کس سے تھا یا وہ کہاں واقع ہوا تھا۔ درخواست عام طور پر سماج مخالف رویہ کے واقع ہونے کے 12 مہینوں کے اندر کی جانی چاہیے۔

• کرایہ دار کرایہ داری جائیداد میں کسی ایسے شخص کے ساتھ وابستہ ہے جس کی ایک متعلقہ سزایابی ہے یا جو ایک متعلقہ سماج مخالف رویہ میں ملوث ہے۔ ایک متعلقہ سزایابی وہ سزایابی ہے جو، اگر وہ کرایہ دار کی ہوتی، تو ٹریبونل ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنے کا حقدار ہوتا۔ متعلقہ سماج مخالف رویہ کا مطلب ہے اگر کرایہ دار اس میں ملوث ہوتا، تو ٹریبونل کو ایک بے دخلی کا حکم جاری کرنے کا حقدار بناتا۔ درخواست عام طور پر سزایابی یا سماج مخالف رویہ کے 12 مہینوں کے اندر کی جانی چاہیے۔

• مقامی اتھارٹی نے مکان مالک کے رجسٹریشن سے انکار یا اسے مسترد کر دیا ہے۔

• متعدد پیشہ مکان (HMO) کا لائسنس مقامی اتھارٹی کے ذریعہ مسترد کر دیا گیا تھا۔

• کرایہ داری جائیداد کے تعلق سے مکان مالک کو بھیڑ بھاڑ کا قانونی نوٹس بھیجا گیا ہے۔

لازمی اور اختیاری کڑی دونوں کے ساتھ بے دخلی کی بنیادیں۔

ان دو بے دخلی کی بنیادوں میں ایک لازمی اور ایک اختیاری کڑی دونوں ہیں، تو یہ ٹریبونل کے صوابدید پر ہوگا کہ آیا کچھ حالات میں بے دخلی کا حکم جاری کرے، مگر کچھ میں نہیں؛

• کرایہ دار کرایہ کے بقایا میں ہے۔ (یہ بنیاد لازمی ہے اگر تین یا زیادہ مہینوں سے، کرایہ دار مستقل طور سے کرایہ کے بقایا میں ہے اور ٹریبونل کے ذریعہ معاملہ تسلیم کیے جانے والے دن، کم از کم ایک مہینے کا کرایہ بقایا ہے۔ ٹریبونل کو اس بات کا بھی اطمینان کرنا ہوگا کہ بقایا ایک متعلقہ فوائد کی ادائیگی میں تاخیر یا ناکامی کی وجہ سے نہیں ہے۔ یہ بنیاد اختیاری ہے اگر کرایہ دار تین یا زیادہ مہینوں سے کرایہ کے بقایا میں ہے، اور ٹریبونل کے ذریعہ معاملہ تسلیم کیے جانے کے پہلے دن، بقایا ایک مہینے کے کرایہ سے کم ہے اور ٹریبونل مطمئن ہے کہ اس بنیاد پر بے دخلی کا حکم جاری کرنا مناسب ہے۔ اس بات کا فیصلہ کرنے میں کہ آیا بے دخل کرنا مناسب ہے، ٹریبونل اس بات پر غور کرے گا کہ کیا کرایہ دار کے بقایا میں ہونے کی وجہ ایک متعلقہ فوائد کی ادائیگی میں تاخیر یا ناکامی ہے۔)

• کرایہ داری ایک ملازم کو عطا کی گئی تھی اور کرایہ دار مزید ایک ملازم نہیں ہے۔ (یہ بنیاد لازمی ہے اگر بے دخلی کی درخواست کرایہ دار کے ملازمت چھوڑنے۔ یا ملازم ہونے میں ناکامی۔ کے 12 مہینوں کے اندر کی گئی تھی اور اختیاری ہے اگر درخواست 12 مہینوں کی مدت گزر جانے کے بعد کی گئی تھی۔)

کرایہ داری کے اختتام پر کرایہ دار اپنے سبھی سامان کو بنانے 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۔

25. مشمولات اور کیفیت

کرایہ دار اتفاق کرتا ہے کہ دستخط شدہ فرد سامان اور کیفیت کا ریکارڈ [اس معاہدہ کے شیڈول 1 کے طور پر منسلک/ جسے کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ پر بلا تاخیر کرایہ دار کو فراہم کیا جائے گا] کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ پر کرایہ داری جائیداد کے مشمولات اور کیفیت کا ایک مکمل اور درست ریکارڈ ہے۔ کرایہ دار کے پاس کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ سے 7 دن ہیں (اوپر کرایہ داری شروع ہونے کی تاریخ کے سیکشن میں تعین کیا گیا ہے) اس بات کو یقینی بنانے کے لیے کہ فرد سامان اور کیفیت کا ریکارڈ

چلیں۔

بولڈ متن: لازمی جزو۔ بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو۔ ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

درست ہے اور یا تو 1) کسی تضاد کے بارے میں مکان مالک کو تحریری طور پر بتانے کے لیے، جس کے بعد فرد سامان اور کیفیت کے ریکارڈ میں ترمیم کی جائے گی جیسے مناسب ہو یا 2) کوئی کارروائی نہ کرنے کے لیے اور، 7 دن کی مدت ختم ہونے کے بعد، کرایہ دار کو شرائط کے ساتھ مکمل طور پر مطمئن تسلیم کیا جائے گا۔

کرایہ دار کسی بھی مشمولات کو تبدیل کرنے یا مرمت کرنے سے اتفاق کرتا ہے (یا، مکان مالک کے اختیار پر، مرمت یا تبدیلی کی مناسب لاگت کی ادائیگی) جو کرایہ داری کے دوران برباد ہو گئے ہوں، ٹوٹ گئے ہوں، ہٹائے گئے یا کھو گئے ہوں، عام استعمال سے ہونے والی خرابی اس سے مستثنیٰ ہے، جہاں یہ کرایہ دار، کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے کسی شخص یا کرایہ داری جائیداد میں آنے والے کسی ملاقاتی کے ذریعہ جان بوجھ کر یا غفلت سے ہوا ہو (مناسب دیکھ بھال پر درج بالا جزو دیکھیں)۔ کرایہ دار کے ذریعہ تبدیلی کیے جانے والے آئٹم یکساں قدر اور کوالٹی والے آئٹم کے ساتھ تبدیل کیے جائیں گے۔

26. مقامی اتھارٹی کے ٹیکس/اخراجات

کرایہ دار مقامی اتھارٹی کو مطلع کرے گا کہ کونسل کے ٹیکس اور دیگر متعلقہ اخراجات کی ادائیگی کے لیے وہ ذمہ دار ہے۔

تاوقتیکہ اس سے مستثنیٰ نہ ہو، کرایہ دار کسی بھی کونسل ٹیکس اور پانی اور سیوریج کے اخراجات، یا اس کی جگہ لینے والے کسی بھی مقامی ٹیکس کی ادائیگی کے لیے ذمہ دار ہوگا۔ کرایہ دار کرایہ داری شروع ہونے اور ختم ہونے کی تاریخ کے بارے میں مقامی اتھارٹی کو بتائے گا اور کسی بھی استثنیات یا چھوٹ کے لیے درخواست کرے گا جس کے لیے وہ اہل ہو سکتے ہیں۔

27. افادیت

کرایہ دار اس بات کو یقینی بنانا قبول کرتا ہے کہ کرایہ داری جائیداد میں [گیس/بجلی/ٹیلیفون/ٹی وی لائسنس/انٹرنیٹ/براڈبینڈ] کی فراہمی کے لیے اکاؤنٹس میں متعلقہ فراہم کنندہ کے ساتھ اس کا نام درج ہو گیا ہے۔ کرایہ دار کرایہ داری کی مدت کے تعلق سے ان فراہمیوں کے لیے بقایا ہونے والی رقم کو فوری طور پر ادا کرنے سے اتفاق کرتا ہے۔

کرایہ دار کرایہ داری کے اختتام پر ان سروسز کے لیے تمام اکاؤنٹس کو حل کرنے کے لیے فراہم کنندہ کے ساتھ ضروری انتظام کرنے سے اتفاق کرتا ہے۔

اگر کرایہ دار گیس یا بجلی کے لیے براہ راست توانائی فراہم کنندہ کو ادائیگی کرتا/کرتی ہے تو اسے فراہم کنندہ کو تبدیل کرنے کا حق حاصل ہے۔ اس میں شامل ہے اگر کرایہ دار کے پاس قبل از استعمال ادائیگی میٹر ہے۔ اگر کرایہ دار افادیت فراہم کنندہ کو تبدیل کرنے کا انتخاب کرتا ہے تو وہ مکان مالک کو مطلع کرنے، اور مکان مالک کو نئے فراہم کنندہ کی تفصیلات فراہم کرنے سے اتفاق کرتا ہے۔

اگر کرایہ دار میٹر کو قبل از استعمال ادائیگی میٹر یا اس کے برعکس میں تبدیل کرتا ہے، تو میٹر تبدیل کرنے اور کرایہ داری کے اختتام پر واپس وہی میٹر لگانے کی مناسب ادائیگی کے لیے کرایہ دار ذمہ دار ہوگا، تاوقتیکہ مکان مالک اسے برقرار رکھنا چاہتا ہو۔

28. تبدیلیاں

کرایہ دار کرایہ داری جائیداد، اس کی تنصیبات یا فٹنگس میں کوئی تبدیلی نہ کرانے، یا مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری کے بغیر اندرونی یا بیرونی سجاوٹ نہ کرانے سے اتفاق کرتا ہے۔

مساوات ایکٹ 2010 کے سیکشن 37 یا ہاؤسنگ (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 2006 کے سیکشن 52 کے تحت تصرف، ذیلی امداد یا سروسز کے لیے کوئی درخواست مکان مالک اور مشترکہ حصوں کے کسی دیگر مالکان، جہاں مناسب ہو، کو تحریری طور پر کی جانی چاہیے۔ اس قانون سازی کے تحت درخواست کی گئی تبدیلیوں کو نامناسب طور سے روکنا نہیں چاہیے۔ اگر تصرفات کے لیے کوئی منظوری نہیں دی گئی ہے تو فیصلے کی اطلاع دیے جانے کے 6 مہینوں کے اندر آپ سیکشن 52 (یا شریف عدالت کے تعلق سے سیکشن 37) کے چلیں۔

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

تعلق سے ٹریبونل میں درخواست کر سکتے ہیں۔ ایسا کرنے سے پہلے، آپ کے لیے اپنی صورتحال پر شہری مشورہ بیورو، شیلٹرسکاٹ لینڈ یا اس علاقہ کے مقامی اتھارٹی سے جہاں کرایہ داری جائیداد واقع ہے بات کرنا فائدہ مند ہو سکتا ہے۔

29. مشترک حصے

کرایہ داری جائیداد کے ایک فلیٹ ہونے کی صورت میں، یا کوئی دیگر کرایہ داری جائیداد جس میں مشترک حصے ہوں کرایہ دار، دیگر مالکان / قابض اشخاص کے ساتھ مل کر مشترکہ سیڑھیوں کی صفائی کرنے اور باغ کو برا بھرا رکھنے یا دیگر مشترکہ حصوں کو صاف ستھرا رکھنے میں دیگر مالکان / قابض اشخاص کا تعاون کرنے سے متفق ہے۔

30. نجی باغ

کرایہ دار مناسب طریقے سے باغ کو برقرار رکھے گا۔

31. چھت

ایک ایمرجنسی صورتحال کے علاوہ، کرایہ دار کو مکان مالک کی تحریری منظوری کے بغیر چھت پر جانے کی اجازت نہیں ہے۔

32. کوڑے دان اور ریسائیکلنگ

کرایہ دار ایک مناسب ڈھنگ سے اور مناسب وقت پر تمام گندگی کو تلف کرنے یا ری سائیکل کرنے سے اتفاق کرتا ہے۔ کسی بھی وقت کوڑا مشترکہ زینے کے کسی حصے میں نہیں رکھا جانا چاہیے۔ کرایہ دار کو اس بات کی یقین دہانی کے لیے مناسب دیکھ بھال کرنی ہوگی کہ کوڑے کو مناسب ڈھنگ سے تھیلے میں رکھا جاتا یا مناسب کنٹینر میں ری سائیکل کیا جاتا ہے۔ اگر عام طور پر گلی سے کوڑا اکٹھا کیا جاتا ہے، تو اٹھانے جانے والے دن اسے مقامی اتھارٹی کی طرف سے متعین کردہ وقت پر باہر رکھا جانا چاہیے۔ اٹھانے جانے کے بعد کوڑے اور ریسائیکلنگ کنٹینرز کو جتنی جلد ممکن ہو ان کے عام اسٹوریج کی جگہ پر واپس رکھا جانا چاہیے۔ کرایہ دار کو کسی بڑی اشیا کو تلف کرنے کے لیے مقامی انتظامات پر عمل کرنا چاہیے۔

33. اسٹوریج

کرایہ دار یا کرایہ دار کے ساتھ رہنے والے کسی شخص یا ایک ملاقاتی کا کوئی بھی سامان مشترکہ زینوں پر نہیں چھوڑا جانا چاہیے اگر اس کی وجہ سے آگ لگنے یا حفاظت کا خطرہ ہو، یا پڑوسیوں کی تکلیف یا ایذا رسانی کا سبب بنے۔

34. خطرناک مادے بشمول مائع پٹرولیم گیس

کرایہ دار پٹرولیم اور/یا گیس کا نارمل اور محفوظ ذخیرہ کرنے سے اتفاق کرتا ہے، بشمول مائع پٹرولیم گیس، باغ کے آلات (گھاس کائے کی مشین وغیرہ)، تندور یا دیگر عام استعمال والے گھریلو سامان یا آلات کے لیے۔ کرایہ دار کو کرایہ داری جائیداد میں یا کسی اسٹور شیڈ یا گیراج میں کوئی دیگر آتش گیر مائع، دھماکہ خیز اشیا یا دھماکہ خیز گیس ذخیرہ نہیں کرنا چاہیے، یا نہیں لانا چاہیے جسے ممکنہ طور پر ایک آگ لگنے کا خطرہ یا دوسری صورت میں کرایہ داری جائیداد یا اس کے رہائشیوں یا پڑوسیوں کی جائیداد کے لیے خطرہ تسلیم کیا جا سکتا ہے۔

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری کے بغیر کرایہ دار کرایہ داری جائیداد میں کوئی بھی جانور یا پالتو جانور نہیں رکھے گا۔ کسی پالتو جانور (جہاں اجازت ہو) کو نگرانی اور کنٹرول میں رکھا جائے گا اس بات کو یقینی بنانے کے لیے کہ یہ کرایہ داری جائیداد یا مشترکہ علاقوں کی ابتری، پڑوسیوں یا کرایہ داری جائیداد کے آس پاس کے علاقے میں ضرر رسانی کا سبب نہ بنے۔

مکان مالک کی پیشگی تحریری منظوری کے بغیر، کرایہ دار سگریٹ نوشی نہ کرنے، یا ملاقاتیوں کو تمباکو نوشی یا کسی دیگر مادے کو پینے کی اجازت نہ دینے سے اتفاق کرتا ہے۔

کرایہ ارعمودی راستوں یا کسی دیگر مشترکہ حصوں میں سگریٹ نوشی نہیں کرے گا۔

جلیقن:

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انھیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

ضامن کرایہ کی سبھی ادائیگیوں، اس معاہدے کے تحت دیگر ذمہ داریوں، اور مکان مالک کو دینے کے لیے بقایا کسی دیگر ادائیگیوں کی ضمانت دیتا ہے جسے اس معاہدے کے تحت کرایہ دار کو ادا کرنے کی ضرورت ہے، اور یہاں تک کہ اس معاہدے کے اختتام یا کسی ترمیم کے بعد بقایا لیکن ادا نہ کی گئی ادائیگی کے تعلق سے بھی اس کی ذمہ داری جاری رہتی ہے۔

ضامن 1

کرایہ دار (کرایہ داروں) کا نام جن کے لیے ضامن 1 ضامن کے طور پر کام کرے گا	
ضامن 1 کا دستخط	
ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)	
ضامن کا پتہ	
تاریخ:	

ضامن 2

کرایہ دار (کرایہ داروں) کا نام جن کے لیے ضامن 2 ضامن کے طور پر کام کرے گا	
ضامن 2 کا دستخط	
ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)	
ضامن کا پتہ	
تاریخ:	

ضامن 3

کرایہ دار (کرایہ داروں) کا نام جن کے لیے ضامن 3 ضامن کے طور پر کام کرے گا	
ضامن 3 کا دستخط	
ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)	
ضامن کا پتہ	
تاریخ:	

جلیہ:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

ضامن 4

	کرایہ دار (کرایہ داروں) کا نام جن کے لیے ضامن 4 ضامن کے طور پر کام کرے گا
	ضامن 4 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	ضامن کا پتہ
	تاریخ:

ضامن 5

	کرایہ دار (کرایہ داروں) کا نام جن کے لیے ضامن 5 ضامن کے طور پر کام کرے گا
	ضامن 5 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	ضامن کا پتہ
	تاریخ:

39. اعلامیہ

اس معاہدے پر دستخط کر کے اور کرایہ داری جائیداد میں داخل ہونے سے کرایہ دار تصدیق کرتا/کرتی ہے کہ:

- اس نے اس کرایہ داری کو دیے جانے کے تعلق سے مکان مالک یا کرایہ داری ایجنٹ کے ذریعہ مانگی گئی سبھی معلومات کو پوری طرح اور سچائی کے ساتھ ظاہر کیا ہے
- اس نے جان بوجھ کر یا غفلت سے کوئی غلط یا گمراہ کن بیانات (خواہ تحریری یا زبانی) نہیں دیے ہیں جو کرایہ داری عطا کرنے کے مکان مالک کے فیصلے کو متاثر کر سکتے ہیں۔
- اس نے ملحقہ قانونی تبصرہ سمیت اس معاہدے کی سبھی شرائط کو پڑھ اور سمجھ لیا ہے۔

	ضامن 1 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	کرایہ دار کا پتہ
	تاریخ:

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں
نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

	ضامن 2 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	کرایہ دار کا پتہ
	تاریخ:

	ضامن 3 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	کرایہ دار کا پتہ
	تاریخ:

	ضامن 4 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	کرایہ دار کا پتہ
	تاریخ:

	ضامن 5 کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	کرایہ دار کا پتہ
	تاریخ:

	مکان مالک کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	مکان مالک کا پتہ
	تاریخ:

	مکان مالک کا دستخط
	ضامن کا مکمل نام (جلی بڑے حروف)
	مکان مالک کا پتہ
	تاریخ:

نجی رہائشی کرایہ داریاں تحریری تقاضے (سکاٹ لینڈ) ایکٹ 1995 کے ساتھ مشروط نہیں ہیں، اس لیے اس معاہدے پر کرایہ دار (کرایہ داروں) اور مکان مالک (مالکان) کے ذریعہ ایک برقی دستاویز پر ان کے نام ٹائپ کرنے اور اسے ای میل کے ذریعہ بھیجنے کے ذریعہ دستخط کیا جا سکتا ہے اگر سبھی فریق اس سے متفق ہوں۔ اس کے بجائے ایک طبعی کاپی پر دستخط کیا جا سکتا ہے اگر اسے ترجیح دی جاتی ہے۔

چلیے:-

بولڈ متن: لازمی جزو - بنیادی حقوق اور ذمہ داریاں

نارمل متن: اختیاری جزو - ایک مکان مالک اگر چاہے تو انہیں شامل کرنے کا انتخاب کر سکتا ہے

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

nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3
یا انفارمیشن پالیسی ٹیم، نیشنل آرکائیوز Kew، لندن TW9 4DU کو لکھیں، یا ای میل کریں:
psi@nationalarchives.gsi.gov.uk.

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

یہ اشاعت یہاں دستیاب ہے
www.gov.scot

اس اشاعت کے بارے میں کوئی بھی پوچھ-تاجھ ہمیں اس پتے پر بھیجی جانی چاہیے
سکاٹش حکومت
سینٹ اینڈریو ہاؤس
ایڈنبرگ
EH1 3DG

(صرف ویب) ISBN-978-1-78851-214-5

سکاٹش حکومت کی طرف سے شائع، دسمبر 2018

اے پی ایس گروپ سکاٹ لینڈ، 21 ٹینینٹ سٹریٹ، ایڈنبرگ کی طرف سے سکاٹش حکومت کے لیے تیار
PPDA S295327 (12/18)