**لینڈلارڈز کے لیے گھر کرایہ پر دینے کا کیا مطلب ہوتا ہے**

رینٹِنگ ہومز (ویلز) ایکٹ 2016، آپ کے پراپرٹیز کے کرایہ داری کے معاملات کو آسان بناتا ہے۔ ایکٹ کے تحت لینڈ لارڈز کی دو اقسام ہیں:

* کمیونٹی لینڈ لارڈ (بنیادی طور پر مقامی حکام اور رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز)؛ اور
* پرائیویٹ لینڈ لارڈز (دیگر تمام لینڈ لارڈز)۔

اس ایکٹ کے مطابق کرایہ داران اور لائسنس یافتگان کو 'کنٹریکٹر ہولڈر' کہا جاتا ہے۔ کنٹریکٹ ہولڈرز کے پاس ایک 'قبضے کا معاہدہ' موجود ہو گا (جو کرایہ داری اور لائسنس کے انتظامات کا متبادل ہو گا)۔

آکوپیشن کنٹریکٹ کی درج ذیل دو اقسام ہوتی ہیں:

* سیکیور کنٹریکٹ: کمیونٹی لینڈ لارڈز کے استعمال کے لیے۔
* سٹینڈرڈ کنٹریکٹ: یہ وہ معاہدہ ہے جو بنیادی طور پر کرایہ کے نجی شعبے (PRS) میں استعمال کیا جائے گا ، لیکن بعض حالات میں مقامی حکام اور RSLs کی طرف سے بھی ہو سکتا ہے (مثال کے طور پر تعاون یافتہ رہائش کے اندر ایک 'تعاون یافتہ معیاری معاہدہ')۔

چار قسم کی شرائط ہیں جو قبضے کے معاہدوں میں نمایاں ہو سکتی ہیں:

* اہم معاملات: فریقین کے نام اور پراپرٹی کا پتہ۔ یہ چیزیں ہر معاہدے میں لازمی طور پر شامل ہونی چاہیں۔
* بنیادی شرائط: یہ معاہدے کے اہم ترین پہلوؤں کا احاطہ کرتی ہیں، بشمول قبضے کے طریقہ کار اور مرمت سے متعلق مالک مکان کی ذمہ داریاں کیا ہوں گی۔
* ضمنی شرائط: قبضے کے معاہدے پر لاگو ہونے والے روزمرہ کے زیادہ عملی معاملات کو نمٹایا جائے گا، مثال کے طور پر، اگر پراپرٹی چار ہفتے یا اس سے زیادہ وقت کے لیے خالی رہنی ہو، تو کنٹریکٹ ہولڈر کو اس بارے میں مالک مکان کو مطلع کرنا لازمی ہو گا۔
* اضافی شرائط: کسی دوسرے خاص طور پر متفقہ معاملے کو حل کرتی ہیں، مثال کے طور پر کوئی ایسی شرط جو پالتو جانوروں کو رکھنے سے متعلق ہو۔ صارفین کے حقوق ایکٹ 2015 کے مطابق کوئی بھی اضافی شرط منصفانہ ہونی چاہیے۔

آپ کو تمام کنٹریکٹ ہولڈرز کو قبضے کے معاہدے کا ایک 'تحریری بیان' جاری کرنے کی ضرورت ہو گی (یہ آپ کے موجودہ کرایہ داری یا لائسنس کے معاہدے کا متبادل ہو گا)۔ تحریری بیان میں معاہدے کی تمام شرائط شامل ہونی چاہئیں۔

مؤثر ہونے کی تاریخ کے بعد کرایہ داری کے کسی قسم کے نئے معاملات کی صورت میں، تحریری بیان معاہدہ کے تحت قبضے کے 14 دنوں کے اندر جاری کیا جانا چاہیے۔ کرایہ داری کے موجودہ معاہدے، نفاذ کے دن سے متعلقہ قبضے کے معاہدے میں 'تبدیل' ہو جائیں گے اور مالک مکان کے پاس اپنے کنٹریکٹ ہولڈرز کو تبدیل شدہ قبضے کے معاہدے کا تحریری بیان جاری کرنے کے لیے زیادہ سے زیادہ چھ ماہ کا وقت موجود ہو گا۔ تحریری بیان کاغذی نقول کی صورت میں جاری کیا جا سکتا ہے یا، اگر کنٹریکٹ ہولڈر راضی ہو، تو یہ کام الیکٹرانک طور پر بھی ہو سکتا ہے۔

[**نمونہ کے تحریری بیانات دیکھیں، جنہیں آپ اپنے نئے اور تبدیل شدہ معاہدوں کی بنیاد کے طور**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing) پر بھی استعمال کر سکتے ہیں۔

 [**قبضے کے تبدیل شدہ معاہدے کی تیاری: لینڈلارڈز کے لیے رہنمائی**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords) دیکھیں۔

لینڈ لارڈز کو درج ذیل معاملات کو اپنے ذہن میں رکھنا چاہیے۔

**آکوپیشن کنٹریکٹس ختم کرنا**

ایسی صورتوں میں جہاں کنٹریکٹ ہولڈر نے قبضے کے معاہدے کی خلاف ورزی کی ہو، تو کم از کم نوٹس کی مدت ایک مہینہ ہے۔ جہاں اس کا تعلق سماج دشمن رویوں یا کرایہ کے بقایا جات کی سنجیدہ شرائط کی خلاف ورزی سے ہو، تو نوٹس کی یہ مدت کم بھی ہو سکتی ہے۔

ایسی صورت میں 'کوئی غلطی نہیں' کا نوٹس جاری کیا جاتا ہے، جس کی کم از کم مدت چھ ماہ کی ہونی چاہیے۔

ایک مکان مالک معاہدہ شروع ہونے کے 6 بعد تک ایسا نوٹس نہیں دے سکے گا۔

مالک مکان ایسا نوٹس نہیں دے سکے گا جب تک کہ وہ رینٹ سمارٹ ویلز کے ساتھ رجسٹریشن اور لائسنسنگ اور ڈپازٹ پروٹیکشن رولز سمیت اپنی دیگر کچھ ذمہ داریوں کو پورا نہ کر لے

اگر معاہدہ کی مدت 2 سال یا اس سے زیادہ ہو، تو صرف ایسی صورت میں ہی مالک مکان کی معاہدہ توڑنے کی شقیں مقررہ مدت کے قبضے کے معاہدے میں شامل ہو سکیں گی۔ مالک مکان قبضے کے پہلے 18 ماہ کے اندر معاہدہ توڑنے کی شق استعمال نہیں کر سکے گا۔

**کرایہ پر دی جانے والی پراپرٹیز کی مرمت اور حالت**

آپ کو یقینی بنانا چاہیے کہ پراپرٹیز [**انسانی رہائش کے لیے موزوں** (FFHH)](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) ہوں۔ اس میں، مثال کے طور پر الیکٹریکل سیفٹی ٹیسٹنگ اور دھوئیں کے کارآمد الارم لگوانا اور کاربن مونو آکسائیڈ ڈٹیکٹر کے نصب ہونے کو یقینی بنانا شامل ہو گا۔ FFHH سے متعلق لینڈلارڈز کے فرائض یہاں دیکھے جا سکتے ہیں اور رہنمائی بھی مل سکتی ہے۔ اس کے علاوہ کرایہ کسی بھی ایسی مدت کے لیے قابل ادائیگی نہیں ہو گا، جس کے دوران پراپرٹی انسانی رہائش کے لیے موزوں نہ ہو۔

آپ کو اپنی پراپرٹی کے ڈھانچے اور بیرونی حصے کو اچھی حالت میں برقرار رکھنا چاہیے اور پانی، گیس یا بجلی کی فراہمی، صفائی ستھرائی کا بندوبست، گھر کو گرم رکھنے کا نظام اور گرم پانی کی تنصیبات کی مرمت اور انہیں مناسب حالات میں برقرار رکھنا ہو گا۔

اگر کسی مالک مکان نے مرمت کی درخواست کے جواب میں مناسب عمل درآمد کی بجائے 'کوئی غلطی نہیں' قبضے کا نوٹس جاری کر دیا ہو (جسے عام طور پر انتقامی بے دخلی کہا جاتا ہے)، تو عدالت مالک کے لیے قبضے کا حکم دینے سے انکار کر سکتی ہے اور مزید 'کوئی غلطی نہیں' کا نوٹس اگلے 6 ماہ تک جاری کرنا ممکن نہیں ہو گا۔

**مشترکہ معاہدے**

مشترکہ معاہدہ کرنے والا کوئی بھی شخص، معاہدہ مکمل طور پر ختم ہونے سے پہلے بھی معاہدہ چھوڑ سکتا ہے۔

نئے مشترکہ کنٹریکٹ ہولڈرز کو موجودہ کنٹریکٹ کو ختم کرنے اور دوسرا شروع کیے بغیر شامل کیا جا سکتا ہے۔

**جانشینی کے حقوق میں اضافہ**

جانشین شخص کے لیے 'ترجیح' اور 'وقف شدہ' دونوں پہلوؤں سے پراپرٹی کا قبضہ اپنے پاس برقرار رکھنے کے حقوق میں اضافہ ہو گا۔ یہ معاہدے کے دو جانشین رکھنے کی اجازت دیتا ہے، مثال کے طور پر ایک شریک حیات، جس کے بعد خاندان کا کوئی دوسرا فرد بھی جانشین ہو سکتا ہے۔ اس کے علاوہ، دیکھ بھال کرنے والوں کے لیے جانشینی کا ایک نیا حق بھی رکھا گیا ہے۔

**ترک کرنا**

آپ عدالتی حکم کی ضرورت کے بغیر کسی متروکہ جائیداد کو دوبارہ اپنے قبضے میں لے سکتے ہیں، چار ہفتے کے انتباہی نوٹس کے بعد اور اپنے آپ کو مطمئن کرنے کے لیے تحقیقات کرنے کے بعد کہ جائیداد ترک کر دی گئی تھی۔

**تعاون یافتہ رہائش (صرف کمیونٹی مالکان اور خیراتی ادارے)**

اگر آپ تعاون یافتہ رہائش فراہم کرتے ہیں (بعض اوقات 'تعاون یافتہ رہائش' کے طور پر بھی جانا جاتا ہے) تو آپ کو قبضے کے پہلے چھ ماہ کے لیے قبضہ کا معاہدہ جاری نہیں کرنا پڑے گا۔

تعاون یافتہ رہائش کے طور پر درجہ بندی کرنے کے لیے، مشورے، تربیت، رہنمائی یا مشاورت کی صورت میں معاون خدمات فراہم کی جانی چاہئیں۔ معاون خدمات میں درج ذیل شامل ہیں:

* لت پر قابو پانے یا اس پر حاوی ہونے میں معاونت
* روزگار یا متبادل رہائش کی تلاش میں معاونت
* کسی ایسے شخص کی مدد کرنا جس کے لیے اس کی عمر، بیماری، معذوری یا کسی اور وجہ سے آزادانہ طور پر زندگی گزارنا مشکل ہو۔

چھ ماہ کے بعد، وہ فرد (افراد) ایک 'تعاون یافتہ معیاری معاہدہ' کا حقدار بن جائے گا۔ تعاون یافتہ معیاری معاہدہ، ایک معیاری معاہدے کی طرح ہی کام کرے گا۔ تاہم، آپ معاہدے میں درج ذیل کے متعلق شرائط کو شامل کر سکتے ہیں:

* عمارت کے اندر کنٹریکٹ ہولڈر کو کسی دوسری حگہ منتقل کرنے کی اجازت؛ اور
* مالک مکان کے پاس عارضی طور پر 48 گھنٹے تک کے لیے کنٹریکٹ ہولڈر کو رہائش سے بے دخل کرنے کی اجازت، چھ ماہ میں زیادہ سے زیادہ تین مرتبہ۔

مزید معلومات کے لیے براہ کرم [**عارضی اخراج کی رہنمائی**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) سے رجوع کریں۔