**کرایہ داران: ہاؤسنگ قانون تبدیل ہو رہا ہے (گھر کرایہ پر دینا)**

رینٹِنگ ہومز ویلز میں کئی دہائیوں کے بعد ہاؤسنگ قانون میں سب سے بڑی تبدیلی ہے۔ یہ کرایہ داروں اور لائسنس دہندگان کو مزید تحفظ دیتا ہے اور ان کے حقوق اور ذمہ داریوں کو واضح کرتا ہے۔ رینٹِنگ ہومز کا قانون کرایہ داروں اور لائسنس یافتہ دونوں پر لاگو ہوتا ہے، اس لیے انہیں نئے قانون کے تحت 'کنٹریکٹ ہولڈرز' کہا جاتا ہے۔ آپ کا مکان مالک آپ کو 'آکوپیشن کنٹریکٹ' جاری کرے گا، جو آپ کے کرایہ داری یا لائسنس کے معاہدے کی جگہ لے گا۔

آکوپیشن کنٹریکٹ کی درج ذیل دو اقسام ہوتی ہیں:

* سیکیور کنٹریکٹ: یہ مقامی حکام کی جانب سے جاری کردہ سیکیور ٹیننسیز اور ایسی ہاؤسنگ ایسوسی ایشنز کی طرف سے جاری کردہ اشورڈ ٹیننسیز کی جگہ لے لے گا جو رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز (RSLs) ہیں؛ اور
* سٹینڈرڈ کنٹریکٹ: یہ وہ معاہدہ ہے جو بنیادی طور پر کرایہ کے نجی شعبے میں استعمال کیا جائے گا (جہاں آپ کا ایسا مالک مکان ہے جو کونسل/مقامی اتھارٹی یا RSL نہیں ہے)، لیکن کچھ مخصوص صورتوں میں اس کو مقامی حکام اور RSLs بھی استعمال کر سکتے ہیں (مثلاً معاون رہائش کے لیے 'معاون معیاری معاہدہ')۔

آپ کے مالک مکان کے ساتھ آپ کے قبضے کا معاہدہ ایک 'تحریری بیان' میں پیش کرنا ہو گا۔ تحریری بیان کا مقصد معاہدہ کی شرائط کی تصدیق کرنا ہے۔ اس تحریری بیان کو 'معاہدے کی تمام مطلوبہ شرائط' پر مشتمل ہونا چاہیے۔ یہ درج ذیل ہیں:

* کلیدی معاملات: مثال کے طور پر، مالک مکان اور کنٹریکٹ ہولڈر کے نام اور پراپرٹی کا پتہ۔ یہ چیزیں ہر معاہدے میں لازمی طور پر شامل ہونی چاہئیں۔
* بنیادی شرائط: معاہدے کے اہم ترین پہلوؤں کا احاطہ کرتی ہیں، بشمول مالک مکان کو کس طرح قبضہ حاصل ہو گا اور مرمت کے کاموں کے حوالے سے مالک مکان کی ذمہ داریاں کیا ہوں گی۔
* ضمنی شرائط: یہ قبضے کے معاہدے پر لاگو ہونے والے روزمرہ کے زیادہ عملی معاملات کا احاطہ کریں گی۔ مثال کے طور پر، اگر پراپرٹی چار ہفتے یا اس سے زیادہ عرصے تک خالی رہنے والی ہو، تو مالک مکان کو مطلع کرنے کی ضرورت ہو گی۔
* 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۔

معاہدہ جات کاغذی نقول کی صورت میں دیے جا سکتے ہیں یا اگر کنٹریکٹ ہولڈر رضامند ہو، تو یہ کام الیکٹرانک طور پر بھی ہو سکتا ہے۔ معاہدے پر دستخط کرنا ایک اچھا عمل ہے، کیونکہ یہ اس بات کی تصدیق کرتا ہے کہ آپ اس کی ہر بات سے خوش ہیں۔

نمونے کے تحریری بیانات کی مثالیں جو قبضے کے کسی معاہدے کے لیے استعمال کی جا سکتی ہیں، [**رہنمائی اور خدمات کے سیکشن**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing) میں ملاحظہ کی جا سکتی ہیں۔

رینٹِنگ ہومز میں ہاؤسنگ قانون میں کی جانے والی دیگر اہم تبدیلیاں بھی شامل ہیں۔ ان میں درج ذیل شامل ہیں:

* انسانی رہائش کے لیے موزوں ہونا: مالک مکان کو یقینی بنانا چاہیے کہ اس کی پراپرٹیز انسانی رہائش کے لیے موزوں ہوں (FFHH)۔ 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۔ 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۔تاہم، اس حوالے سے آپ کو سب سے پہلے اپنے مالک مکان کے سامنے اپنی کوئی بھی تشویش ظاہر کرنی چاہیے اور کرایہ ادا کرنا جاری رکھنا چاہیے۔ اگر کوئی تنازعہ ہو جاتا ہے، تو یہ حتمی طور پر عدالت کو فیصلہ کرنا ہو گا کہ آیا آپ کے مالک مکان نے فٹنس کی ذمہ داری کی تعمیل کی ہے، اور ہو سکتا ہے آپ کو واجب الادا کرایہ واپس بھی کرنا پڑے۔ ملاحظہ کریں [**انسانی رہائش کے لیے گھروں کا موزوں ہونا: لینڈلارڈز کے لیے رہنمائی**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html)۔
* نئے قانون کے تحت کرایہ کے نجی شعبے ("PRS") کے تحت رہنے والے لوگوں کے لیے زیادہ تحفظ موجود ہے:
	+ آپ کے مالک مکان کو معاہدہ ختم کرنے کے لیے آپ کو کم از کم چھ ماہ کا نوٹس (ایکٹ میں 'سیکشن 173' کے تحت نوٹس) دینا چاہیے، بشرطیکہ آپ معاہدے کی کوئی شرط نہ توڑیں، جسے اکثر 'کوئی غلطی نہیں' نوٹس کہا جاتا ہے (جسے دو ماہ سے بڑھا دیا گیا ہے)؛
	+ کرائے کے گھر میں آنے کے بعد چھ ماہ تک کسی قسم کا کوئی بھی 'کوئی غلطی نہیں' نوٹس جاری **نہیں** کیا جا سکتا (معاہدے کی 'قبضہ کی تاریخ')۔
	+ اگر آپ کے مالک مکان نے 'کوئی غلطی نہیں نوٹس' پر عمل نہ کیا ہو (یعنی انہوں نے اسے پراپرٹی پر قبضہ حاصل کرنے کی کوشش کے لیے استعمال نہ کیا ہو)، تو وہ چھ ماہ تک کرایہ دار کو دوسرا نوٹس جاری نہیں کر سکتے۔
	+ اگر آپ کے پاس ایک مقررہ مدت کا معاہدہ موجود ہے (جس میں بیان کیا گیا ہو کہ معاہدہ کتنے عرصے کے لیے ہے)، تو آپ کا مالک مکان عام طور پر آپ کے معاہدے کو ختم کرنے کا نوٹس جاری نہیں کر سکتا۔ اگر آپ خالی نہیں کرتے تو مقررہ مدت کے اختتام پر مقررہ مدت کا معاہدہ عام طور پر تبدیل ہو جاتا ہے، جسے 'مدتی معیاری معاہدہ' (periodic standard contract) کہا جاتا ہے اور آپ کے مالک مکان کو اس کو ختم کرنے کے لیے چھ ماہ کے لیے بغیر غلطی کا نوٹس دینا ہو گا۔
	+ لینڈلارڈز دو سال سے کم مقررہ مدت کے معیاری معاہدوں میں معاہدہ ختم کرنے کی شق (قبضہ واپس حاصل کرنے کے لیے) شامل نہیں کر سکتے۔ اگر مقررہ مدت دو سال یا اس سے زیادہ ہو، تو آپ کا مالک مکان آپ کو مقررہ مدت کے معاہدے کے کم از کم 18 مہینے سے پہلے کوئی نوٹس نہیں دے سکتا اور اسے آپ کو کم از کم چھ ماہ کا نوٹس دینا ہو گا۔
* 'انتقامی بے دخلی' کے خلاف تحفظ: آپ کا مکان مالک آپ کو بغیر کسی غلطی کا نوٹس اس وجہ سے نہیں دے سکتا کہ آپ نے شکایت کی ہے کہ آپ کے گھر کی حالت خراب ہے اور اس کو مرمت کی ضرورت ہے۔ آپ کو عدالت کو مطمئن کرنے کی ضرورت ہو گی کہ آپ کے مالک مکان نے مرمت سے بچنے کے لیے نوٹس جاری نہیں کیا ہے۔
* مشترکہ معاہدے: کنٹریکٹ ہولڈرز کو ایک معاہدہ ختم کرنے اور دوسرا شروع کرنے کی ضرورت کے بغیر بھی قبضے کے معاہدوں میں شامل کیا جا سکتا ہے یا ہٹایا جا سکتا ہے۔ اس سے مشترکہ معاہدوں کو منظم کرنا آسان ہو جائے گا اور ایسے لوگوں کی مدد ہو گی جن کو بدسلوکی کا بہانہ بنا کر گھروں سے بے دخل ہونے کا نشانہ بنایا جاتا ہے۔
* جانشینی کے حقوق میں اضافہ: 'ترجیحی' اور 'ریزرو' شخص ('جانشین') کو قبضے کے معاہدے کا جانشین بننے کے قابل بناتا ہے۔ یہ معاہدے کو دو جانشینوں کو منتقل کرنے کی اجازت دیتا ہے، مثال کے طور پر ایک شوہر یا بیوی، 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 کرنے کا طریقہ کار: مالک مکان عدالتی حکم کی ضرورت کے بغیر، چار ہفتوں کے انتباہی نوٹس کے بعد اور اس بات کو یقینی بنانے کے لیے چھان بین کرنے کے بعد کہ پراپرٹی کو ترک کر دیا گیا ہے، اپنا قبضہ واپس لے سکتا ہے۔
* تعاون یافتہ رہائش: اگر آپ تعاون یافتہ رہائش میں چھ ماہ سے زیادہ رہتے ہیں، تو آپ 'تعاون یافتہ معیاری معاہدہ' (supported standard contract) کے حقدار بن جاتے ہیں۔ تعاون یافتہ معیاری معاہدہ، ایک معیاری معاہدے کی طرح ہی کام کرے گا۔ تاہم، آپ کا مالک مکان معاہدے میں درج ذیل کے متعلق شرائط کو شامل کر سکتا ہے:
	+ کنٹریکٹ ہولڈر عمارت کے اندر جہاں رہ رہا ہے، وہاں کوئی تبدیلی 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۔

اگر آپ کمیونٹی کے مالک مکان (مثال کے طور پر مقامی اتھارٹی یا RSL) سے کوئی پرارپٹی کرایہ پر لیتے ہیں، تو پھر بھی آپ کا کرایہ صرف سوشل رینٹ پالیسی کے مطابق ہی بڑھے گا، جو ویلش حکومت نے طے کی ہے۔

[**'لینڈلارڈز کے لیے گھر کرایہ پر دینے کا کیا مطلب ہے' کی رہنمائی**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369) پڑھنا بھی آپ کے لیے مفید ہو سکتا ہے۔