

لینڈ لارڈ

کیا آپ اپنے کرائے دار کے
ڈپازٹ (زیر ضمانت) کو تحفظ فراہم
کر رہے ہیں؟

کرائے داری کے زیر ضمانت کا
تحفظ
6 اپریل 2007 سے

مزید معلوم کرنا
چاہتے ہیں؟

مشورے کے لیے یہ ویب سائٹس دیکھیں:

www.direct.gov.uk/tenancydeposit یا اس نمبر پر ہیلپ لائن کو فون کریں: 0845 609 0696

بصورت دیگر مندرجہ ذیل تنظیموں سے رابطہ کریں:

**National Federation of
Residential Landlords**
نیشنل فیڈریشن آف ریڈینشل لینڈ لارڈز
www.nfrl.co.uk
info@nfrl.co.uk

**Association of Residential
Letting Agents**
ایسوسی ایشن آف ریڈینشل لیٹنگ ایجنٹس
www.arla.co.uk

National Landlords Association
نیشنل لینڈ لارڈز ایسوسی ایشن
www.landlords.org.uk

**National Association
of Estate Agents**
نیشنل ایسوسی ایشن آف ایسٹیٹ ایجنٹس
www.naea.org.uk

**Residential Landlords
Association**
ریڈینشل لینڈ لارڈز ایسوسی ایشن
www.rla.org.uk

**Royal Institution
of Chartered Surveyors**
رائل انسٹی ٹیوشن آف چارٹرڈ سرویٹرز
www.rics.org.uk

Citizens Advice
سیٹیزز ایڈوائس
فون بک میں فہرست دی گئی ہے اور
www.adviceguide.org.uk

مزید معلومات حاصل کرنا چاہتے ہیں؟

دیکھیں www.direct.gov.uk/tenancydeposit

یا اسکیم کے فراہم کنندگان سے براہ راست رابطہ کریں۔

ٹیننسی ڈپازٹ پروٹیکشن (کرائے داری کے زر ضمانت کا تحفظ) کیا ہے؟

آپ کے سوالوں کے جوابات ...

کیا آپ **6 اپریل 2007** کو یا اس کے بعد انگلینڈ اور ویلز میں اپنی کوئی پراپرٹی کرائے پر اٹھائیں گے؟

6 اپریل سے تمام نئی کرائے داریوں کے ڈپازٹس (زر ضمانت) کو ایک سرکاری منظور کردہ اسکیم کے تحت لازم ہے کہ تحفظ فراہم کیا جائے۔ اس اُصول کا اطلاق اُس صورت میں ہوتا ہے جب کہ کرائے داری ایئبیورڈ شارٹ ہولڈ (یعنی مختصر مدتی) ہو۔

حکومت اس بات کو یقینی بنانا چاہتی ہے کہ کرائے داروں کے ادا کردہ ڈپازٹس (زر ہائے ضمانت) محفوظ رہیں تاکہ :

- جب وہ اس کے حق دار ہوں، تو کرائے دار اپنا ڈپازٹ پورا یا اُس کا کچھ حصّہ واپس حاصل کرسکیں
- کرائے داروں اور لینڈ لارڈوں یا ایجنٹوں کے درمیان اگر کوئی تنازع ہو تو اُسے زیادہ آسانی سے حل کرلیا جائے

- کرائے داروں کی اس بات کے لیے حوصلہ افزائی ہو کہ جو پراپرٹی وہ کرائے پر حاصل کر رہے ہیں اُس کی دیکھ بھال کریں

1997 سے سیلف کنٹینڈ (خود ملکتی) رہائشی املاک کی بیشتر کرائے داریوں کے معاہدے ایئبیورڈ شارٹ ہولڈ (یعنی مختصر مدّتی) ہوتے ہیں۔ ایئبیورڈ شارٹ ہولڈ ٹیننسی کی صورت میں کرائے دار کو عام حالات میں اس بات کا حق حاصل ہوتا ہے کہ وہ کرائے پر حاصل کی گئی پراپرٹی میں کم از کم چھ ماہ تک قیام کرسکے، حالانکہ لینڈ لارڈ یا ایجنٹ اُس سے زیادہ مدّت کے لیے اتفاق کرسکتے ہیں۔

کرائے داری کے اختتام پر، ایک مناسب تحریری نوٹس دیئے جانے کے بعد، لینڈ لارڈ یا ایجنٹ پراپرٹی کا قبضہ واپس لینے کی کوشش کرسکتا ہے۔ اگر لینڈ لارڈ یا ایجنٹ کو مذکورہ مدّت سے پہلے پراپرٹی پر واپس قبضہ حاصل کرنے کی ضرورت پیش آتی ہے، تو وہ ایسا صرف ہاؤسنگ ایکٹ 1988 (Housing Act 1988) میں متعین کی گئی کسی ایک وجہ کے تحت ہی کرسکتے ہیں۔ کوئی کرائے دار اگر پراپرٹی خالی کرنے سے انکار کردے، تو اُسے عدالتی حکمنامہ کے بغیر بے دخل نہیں کیا جاسکتا ہے۔

لینڈ لارڈ یا ایجنٹ نے اگر ایک اسکیم کے تحت کرائے دار کے ڈپازٹ کو محفوظ نہیں بنایا ہے اور کرائے دار کو یہ معلومات فراہم نہیں کردی ہیں کہ اسے کس طرح محفوظ بنایا گیا ہے، تو وہ کرائے داری کی مدّت ختم ہونے پر پراپرٹی پر واپس قبضہ حاصل کرنے کے اپنے از خود حق سے محروم ہوجائے گا۔

اس پر عمل کس طرح ہوتا ہے؟

قدم بہ قدم ہمارا سادہ اور آسان گائڈ ...

پراپرٹی میں منتقل ہونا

نئی کرائے داری کے معاہدے کے آغاز پر، روایت کے مطابق،کرایہ دار اپنے لینڈ لارڈ یا ایجنٹ کو اپنا ڈپازٹ ادا کرتا ہے، جس کے لیے لازم ہے کہ وہ اس ڈپازٹ کو محفوظ بنانے کو یقینی بنائے۔

اس سلسلے میں انتخاب کے لیے تین اسکیمیں دستیاب ہیں۔ ایک سنگل کسٹوڈیل اسکیم (single custodial scheme) ہے، جس میں ڈپازٹ کی رقم کرائے داری ختم ہونے تک اسکیم میں جمع رہتی ہے۔

کسٹوڈیل اسکیم کا استعمال مفت ہے۔ لینڈ لارڈ یا ایجنٹ ڈپازٹ کی رقم کو کرائے داری شروع ہونے پر اسکیم میں جمع کرا دیتا ہے۔

دو اسکیمیں **انشورنس کی بنیاد پر** ہیں، جو ڈپازٹ کو انھیور کرتی ہیں۔

انشورنس کی بنیاد پر اسکیموں کے تحت لینڈ لارڈ یا ایجنٹ ڈپازٹ کی رقم کو اپنے پاس رکھتا ہے اور اسکیم کو ایک فیس ادا کرتا ہے تاکہ اگر وہ کرائے دار کو اُس کے حق کے مطابق رقم خود واپس ادا کرنے میں ناکام رہے، تو ایسی ادائیگی کی ضمانت دی جاسکے۔

ڈپازٹ وصول کرنے کے 14 دنوں کے اندر، لینڈ لارڈ یا ایجنٹ پر لازم ہے کہ وہ کرائے دار کو بشمول مندرجہ ذیل اس بات کی تفصیل فرہم کردے کہ اُس کے ڈپازٹ کی رقم کو کس طرح محفوظ بنایا گیا ہے:

- منتخب کی گئی ٹیننسی ڈپازٹ اسکیم سے رابطہ کرنے کی تفصیل

- لینڈ لارڈ یا ایجنٹ سے رابطہ کی تفصیل

- ڈپازٹ کی رقم کی واپسی کے لیے درخواست کیسے کی جائے

- ڈپازٹ کے مقصد کے بارے میں معلومات کی فراہمی

- اگر ڈپازٹ کے بارے میں کوئی تنازع پیدا ہوجائے، تو کیا کیا جائے

کرائے داروں کی بھی ایک ذمّہ داری ہے کہ وہ پراپرٹی کو اُسی حالت میں واپس لوٹائیں جس حالت میں اُنھوں نے حاصل کی ہو۔ تنازعات پیدا ہوجانے کے امکانات کو کم کرنے کی غرض سے، سفارش کی جاتی ہے کہ کرائے داری کے معاہدے پر دستخط کرنے سے پہلے، مندرجہ ذیل اقدامات کرلیے جائیں:

- اتفاق رائے سے پراپرٹی میں موجود سازوسامان (فرنیچر اور تنصیبات) کی ایک تفصیلی فہرست تیار کرلیں

- پراپرٹی اور اس میں شامل چیزوں کی حالت کو تحریر کرلیں (فوٹو اُتار لینا ایک عمدہ خیال ہے)

- کرائے داری ختم ہونے کے وقت پراپرٹی کی متوقع صفائی اور ٹوٹ پھوٹ پر اتفاق کرلیں

- ایسے حالات کو سمجھ لیں جن کے تحت لینڈ لارڈ یا ایجنٹ ڈپازٹ کی رقم پر کوئی دعویٰ کرسکتے ہیں

پراپرٹی کو چھوڑنا

کرائے داری کے اختتام پر، پراپرٹی کی حالت اور اس کے سازوسامان کا کرائے داری کے معاہدے کی روشنی میں معائنہ کیا جانا چاہیے۔ لینڈ لارڈ یا ایجنٹ کو کرائے دار سے اس بات پر اتفاق کرنے کی ضرورت ہوگی کہ ڈپازٹ کی کتنی رقم واپس کی جانی چاہیے۔ کرائے دار کو متفقہ رقم 10 دنوں کے اندر موصول ہوجانا چاہیے۔

اسکیم کے فراہم کنندگان

حکومت کی منظور کردہ تین ٹیننسی ڈپازٹ اسکیمیں ہیں جو کرائے داری کے زر ضمانت کو تحفظ فراہم کرتی ہیں۔ لینڈ لارڈ یا ایجنٹ صاحبان کو چاہیے کہ وہ کسی کرائے داری کا ڈپازٹ وصول کرنے سے پہلے ان اسکیموں اور اپنی ذمّہ داریوں کے بارے میں معلومات حاصل کرلیں۔

ایک کسٹوڈیل اسکیم (custodial scheme) یعنی تحویلی اسکیم ہے:

The Deposit Protection Service (دی ڈپازٹ پروٹیکشن سروس)
www.depositprotection.com
0870 707 1 707

اور دو اسکیمیں انشورنس کی بنیاد پر (insurance-based schemes) ہیں:

Tenancy Deposit Solutions Ltd (ٹیننسی ڈپازٹ سالوشنس لمیٹڈ)
www.mydeposits.co.uk
info@mydeposits.co.uk

The Tenancy Deposit Scheme (دی ٹیننسی ڈپازٹ اسکیم)
www.tds.gb.com
0845 226 7837

تنازعات کو حل کرنا

اس بارے میں کہ ڈپازٹ کی کتنی رقم واپس کی جانی چاہیے اگر کوئی اتفاق نہ ہو سکے، تو تنازع کو حل کرنے میں مدد دینے کے لیے ایک مفت سروس دستیاب ہے جو ڈپازٹ کو تحفظ فراہم کرنے والی اسکیم کی طرف سے پیش کی جاتی ہے۔ ڈپازٹ کی وہ رقم جس سے متعلق تنازع ہو اُس وقت تک اسکیم کی تحویل میں رہے گی جب تک تنازع حل نہ ہو جائے۔

کرایہ دار لوکل کاؤنٹی کورٹ کو درخواست دے سکتا ہے۔ کورٹ لینڈ لارڈ یا ایجنٹ کو حکم دے سکتی ہے کہ یا تو وہ ڈپازٹ کی رقم کرائے دار کو واپس کردے یا اُسے کسی ایک اسکیم کی معرفت تحفظ فراہم کرے۔ اگر لینڈ لارڈ یا ایجنٹ نے ڈپازٹ کو تحفظ فراہم نہیں کیا ہے، اور وہ 14 دنوں کے اندر ایسا کرنے میں ناکام رہیں، تو اُنھیں حکم دیا جائے گا کہ وہ ڈپازٹ کی رقم کی تین گنا رقم کرائے دار کو ادا کریں۔

اگر آپ کرائے دار کے

ڈپازٹ کو تحفظ فراہم نہ کریں گے تو کیا ہوگا؟