

لیڈزسٹی کونسل  
تعارفی کرایہ داری  
میں آپ کا خیر مقدم  
لیڈزسٹی کونسل کے نئے کرایہ داروں کے لیے  
ایک معلوماتی کتابچہ

چوتھا ایڈیشن

ایلموز (Almos) لمیٹڈ کمپنیاں ہیں جو مکمل طور پر لیڈزسٹی کونسل  
کی ملکیت ہیں۔  
جنوری 2006ء

## صلاح مشورہ

اگر آپ اس کرایہ داری کے معاہدے کے بارے میں ڈیپارٹمنٹ آف نمبر ہڈز اینڈ ہاؤسنگ کے کسی نمائندے سے بات چیت کرنا چاہتے ہیں تو آپ کو اپنے نمبر ہڈ ہاؤسنگ آفس یا ہاؤسنگ ایڈوائس سنٹر سے رابطہ کرنا چاہئے۔

اس معاہدے کی ایک ترجمہ شدہ ٹیپ درج ذیل زبانوں میں دستیاب ہے۔

بنگالی کینیڈینز پنجابی اردو

یہ معاہدہ درخواست کرنے پر بڑے حروف کی چھپائی، بریل، اور دیگر کمیونٹی زبانوں میں بھی فراہم کیا جاسکتا ہے۔

اگر آپ اس لفٹ میں دی ہوئی معلومات کی تفصیلات چاہتے ہیں  
تو براہ مہربانی اپنے نمبر ہڈ ہاؤسنگ آفس سے رابطہ کریں۔  
(ریٹ کارڈ یعنی کرایہ ادا کرنے کا کارڈ دیکھیں)

ہم یہاں مدد کے لیے موجود ہیں

اس لیفلٹ آپ کو یہ بتایا گیا ہے کہ اگر آپ کو تعارفی کرایہ داری کے سلسلے میں کوئی مشکلات پیش آتی ہیں تو کیا کارروائی کی جاسکتی ہے۔ اس سے آپ پر یہ بات واضح کی جا رہی ہے کہ ہم کرایہ جمع کرنے اور لوگوں کو غیر سماجی رویے سے تحفظ فراہم کرنے میں کتنے سنجیدہ ہیں۔ ہم اس بات کو تسلیم کرتے ہیں کہ تعارفی کرایہ داری رکھنے والے کرایہ داروں کی زیادہ تر تعداد بہت ذمہ دار ہے اور وہ بغیر کسی مشکل کے محفوظ کرایہ داری رکھنے والے کرائے دار بن جاتے ہیں۔

بلاشبہ تعارفی کرایہ داری رکھنے والے ایک کرایہ داری کی حیثیت سے آپ کو اتنا ہی تحفظ حاصل ہوگا جتنا ایک محفوظ کرایہ داری رکھنے

والے کرایہ دار کو۔ اگر کرایہ داری کے آزمائشی عرصے میں آپ کسی اور فرد کے بڑے رویے کا نشانہ بنتے ہیں تو آپ کو ہم بالکل اسی طریقے سے مدد فراہم کریں گے جیسے آپ پوری زندگی کونسل کے مکان میں رہتے رہے ہیں۔

اگر آپ کو اپنی کرایہ داری کے بارے میں ہاؤسنگ سروسز سے متعلق کسی بھی طرح کی کوئی پریشانی ہے تو فوراً اپنے ممبر ہڈ ہاؤسنگ آفس سے رابطہ کریں۔ وہ وہاں آپ کی مدد کے لیے موجود ہیں۔

لیڈز سٹی کونسل کی طرف سے دیئے گئے اپنے نئے مکان میں آپ کا خیر مقدم

لیڈز سٹی کونسل کے کرایہ داری کی حیثیت سے آپ حقوق اور ذمہ داریاں رکھتے ہیں۔ کونسل بھی حقوق اور ذمہ داریاں رکھتی ہے۔ آپ کی کرایہ داری کے نئے معاہدے میں تمام قواعد و ضوابط کو بیان کیا گیا ہے۔

ہم نے یہ قواعد و ضوابط اس لیے بنائے ہوئے ہیں تاکہ اس بات کو یقینی بنایا جائے کہ آپ کونسل کی کرایہ داری کے تمام فوائد سے مستفید ہو سکیں۔ ہم نے یہ عزم کر رکھا ہے کہ آپ اور آپ کی کمیونٹی کو غیر سماجی رویے کی مصیبت سے تحفظ دیں گے۔ ہمیں یقین ہے کہ آپ ہماری مدد کرنا چاہیں گے۔

لہذا، ہم تمام نئے کرایہ داروں کو 12 مہینوں کا ایک آزمائشی عرصہ دیں گے تاکہ وہ یہ دکھا سکیں کہ وہ کرایہ داری کے معاہدے کی پابندی کر سکتے ہیں، اپنے مکان کی دیکھ بھال کر سکتے ہیں اور اپنے پڑوس کے لیے زحمت کا باعث نہیں بنیں گے۔ اس آزمائشی عرصے کو تعارفی کرایہ داری کہا جاتا ہے۔

آپ تعارفی کرایہ داری رکھنے والے ایک کرایہ داری کی حیثیت سے مکان میں رہنا شروع کریں گے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ آپ کو ایک محفوظ کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کے تمام حقوق حاصل نہیں ہوں گے اور اگر آپ کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کریں تو آپ کو زیادہ جلدی اور زیادہ آسانی سے مکان سے بے دخل کیا جاسکتا ہے۔

### تعارف کرایہ داری

ایک نئے کرایہ داری کی حیثیت سے آپ پر لازم ہے کہ اپنے کونسل کے مکان میں منتقل ہونے سے پہلے تعارفی کرایہ داری پر دستخط کریں۔ اگر آپ کی تعارفی کرایہ داری کے آخر تک کوئی مسائل پیدا نہ ہوئے تو آپ خود بخود ایک محفوظ کرائے دار بن جائیں گے۔ جس سے آپ کو لیڈز سٹی کونسل کی کرایہ داری کے تمام حقوق حاصل ہو جائیں گے۔

ہم امید کرتے ہیں کہ آپ کی تعارفی کرایہ داری کا عرصہ مسائل کے بغیر گزرے گا اور آپ ایک محفوظ کرایہ دار بن جائیں گے۔ ہم ہمیشہ یہ کوشش کریں گے کہ اگر آپ کو کوئی مشکلات پیش آرہی ہیں تو آپ کی مدد کریں لیکن آپ کو یہ علم ہونا چاہئے کہ اگر آپ کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کریں تو کیا کارروائی کی جاسکتی ہے۔ اس لیفلٹ میں اس طریقہ کار کو بیان کیا گیا ہے۔

## مختلف طرح کی کرایہ داریاں

کونسل کی کرایہ داری دو طرح کی ہوتی ہے:

### تعارفی

### محفوظ

آپ تعارفی کرایہ داری رکھنے والے ایک کرایہ دار کی حیثیت سے مکان میں رہنا شروع کریں گے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ آپ کو ایک محفوظ کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کے تمام حقوق حاصل نہیں ہوں گے اور اگر آپ کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کریں تو آپ کو زیادہ جلدی اور زیادہ آسانی سے مکان سے بے دخل کیا جاسکتا ہے

اگر ہم آپ کو مکان سے بے دخل کرنے کا فیصلہ کریں تو پھر بھی ہمیں عدالت کی اجازت کی ضرورت ہوگی تاکہ ہم آپ کو مکان سے بے دخل کر سکیں لیکن اگر ہم نے اپنے طریقہ کار پر عمل کیا ہو تو عام طور پر اس کی اجازت دے دی جاتی ہے۔

کرایہ داری کی مدت کو بڑھانے کی صورت میں، تعارفی کرایہ داری کو مزید 6 مہینوں کے لیے بڑھایا جاسکتا ہے۔ اگر ہم آپ کو بے دخل کرنے کا فیصلہ کریں تو ہم پر لازم ہے کہ ہم عدالت سے اس کی اجازت طلب کریں۔

### صلاح مشورہ

اگر ہمیں اس طرح کی کارروائی کرنے کی ضرورت پیش آئے تو آپ سٹیٹنزا ایڈوائس بیورو، لاء سنٹر، ہاؤسنگ ایڈوائس سنٹر یا کسی سالیسٹر (وکیل) سے صلاح مشورہ حاصل کر سکتے ہیں۔

### محفوظ کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کی حیثیت حاصل کرنا

اگر آپ کی تعارفی کرایہ داری کے آخر تک کوئی مسائل پیدا نہ ہوئے ہوں تو آپ خود بخود اس تاریخ کو ایک محفوظ کرایہ دار بن جائیں گے جو آپ کی کرایہ داری کے معاہدے کے پہلے صفحے پر لکھی ہوئی ہے۔ جب ایسا ہوگا تو ہم تحریری طور پر آپ کو اس کی اطلاع دیں گے۔

### حقوق

کونسل کی محفوظ کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کو قانونی حقوق حاصل ہوتے ہیں اور اس پر ذمہ داریاں عائد ہوتی ہیں (مثلاً اپنے مکان میں بہتری کے کاموں کا حق یا کرایہ ادا کرنے کی ذمہ داری) لیکن تعارفی کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کی حیثیت سے قانون آپ کو یہ حق نہیں دیتا کہ آپ اپنے مکان کو خرید سکیں؛ مکان میں کرائے دار رکھ سکیں؛ عمارت کے کسی حصے کو ذیلی کرایہ داری میں دے دیں؛ مکان کو بہتر بنانے کے کام کریں؛ کسی اور کرایہ دار کے ساتھ اپنے مکان کا باہمی تبادلہ کریں یا کسی اور مالک مکان کے پاس منتقل ہو جائیں۔

## کارروائی کرنا

اگر ہم کسی محفوظ کرایہ دار کو مکان سے بے دخل کرنا چاہیں (کیونکہ وہ اپنا کرایہ ادا نہیں کر رہے یا اپنے پڑوسیوں کے لیے باعثِ زحمت ہیں) تو ہم ان کو یہ موقع فراہم کریں گے کہ عدالت میں اپنے موقف کو بیان کر سکیں۔ پھر اس بات کا فیصلہ کرنا جج کا کام ہے کہ کیا بے دخلی کی کارروائی کی جاسکتی ہے یا نہیں۔

لیکن اگر ہم تعارفی کرایہ داری رکھنے والے کسی کرایہ دار کو مکان سے بے دخل کرنا چاہیں تو ہم زیادہ آسانی اور زیادہ جلدی سے ایسا کر سکتے ہیں۔

## نظر ثانی کرنا

اگر ہم عدالت میں آپ کو بے دخل کرنے کی درخواست دیں یا ہم مزید 6 مہینے کے لیے آپ کی تعارفی کرایہ داری کو بڑھانے کا فیصلہ کریں تو ہم تحریری طور پر آپ کو اس کی اطلاع دیں گے۔ ان دونوں میں سے کسی بھی صورت میں آپ اس کیس پر نظر ثانی کے لیے کہہ سکتے ہیں لیکن یہ لازم ہے کہ آپ 14 دنوں کے اندر اندر ایسا کریں۔ کونسل کا عملہ صورتحال پر دوبارہ غور کرے گا تا کہ یہ معلوم کیا جائے کہ کیا ہر کام درست طریقے سے کیا گیا ہے۔ کیس پر نظر ثانی کرنے والے عملے میں سے کوئی بھی فرد اس کیس کی کارروائی میں پہلے سے شامل نہیں رہا ہوگا۔

اگر نظر ثانی کے بعد بھی بے دخلی کے فیصلے یا آپ کی کرایہ داری کو 6 مہینے بڑھانے کے فیصلے کو برقرار رکھا جائے تو کسی اور کے پاس اس سلسلے میں اپیل نہیں کر سکتے۔ اگر ہم آپ کی تعارفی کرایہ داری کو مزید 6 مہینے تک بڑھانے کا فیصلہ کریں تو تعارفی کرایہ داری رکھنے والے کرایہ دار کی حیثیت سے گزارے جانے والے عرصے کو مزید 6 مہینے کے لیے بڑھا دیا جائے گا۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ 12 مہینے تک تعارفی کرایہ داری رکھنے کی حیثیت کی بجائے آپ 18 مہینے تک کا عرصہ تعارفی کرایہ دار کی حیثیت سے گزاریں گے۔ اگر ہم اپنے طریقہ کار اور نظر ثانی پر عملدرآمد کریں تو آپ کی کرایہ داری کی مدت خود بخود بڑھ جائے گی۔

اگرچہ آپ کے پاس از خود یہ قانونی حق نہیں ہے کہ یہ کام کر سکیں (جیسا کہ محفوظ کرایہ دار کر سکتا ہے)، آپ اپنے مکان میں کرائے دار رکھنے، اپنے مکان کی حالت بہتر بنانے یا تبادلہ کرنے کے لیے اپنے مقامی نمبر ہڈ ہاؤسنگ آفس کو درخواست دے سکتے ہیں۔ نمبر ہڈ ہاؤسنگ آفس یہ فیصلہ کرے گا کہ کیا آپ ایسا کر سکتے ہیں۔

## اگر کوئی مسائل پیدا ہوتے ہیں

اکثر لوگ اپنی تعارفی کرایہ داری سے بغیر کسی مشکل کے محفوظ کرایہ داری میں منتقل ہو جائیں گے لیکن ہم کسی بھی ایسے فرد کے خلاف کارروائی کریں گے جو اپنی کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کرتا ہے۔ ہم ہمیشہ پہلے چھان بین کریں گے کہ کیا ہم معاملات کو ٹھیک کر سکتے ہیں۔ لیکن اگر مسئلے کی نوعیت سنگین ہے یا مسئلے کا حل تلاش کرنے کی ہماری کوششوں کے سلسلے میں کرایہ دار ہم سے تعاون نہیں کرتا تو ہم قانونی کارروائی کریں گے۔ ہمارے پاس یہ متبادل صورتیں موجود ہیں کہ آپ کی تعارفی کرایہ داری میں چھ مہینوں کا اضافہ کر دیں یا عدالت کو درخواست دیں کہ آپ کو فوری طور پر بے دخل کر دیا جائے۔ ہم تمام متعلقہ حالات کو پیش نظر رکھ کر یہ فیصلہ کریں گے کہ ہم کس صورتحال کو استعمال کریں گے۔ ہم اپنے فیصلے کے بارے میں آپ کو اطلاع دیں گے۔

## کرایہ

آپ کی کرایہ داری کے معاہدے میں یہ لکھا ہوا ہے کہ آپ پر یہ لازم ہے کہ کرایہ ادا کریں اور یہ ضروری ہے کہ کرایہ وقت پر ادا کیا جائے۔ اگر آپ چار ہفتے تک کرایہ ادا نہیں کرتے تو ہم آپ سے رابطہ کریں گے۔ ہم یہ چیک کریں گے کہ کیا آپ کو درست بینیفٹ مل رہے ہیں اور آپ کو ایک معاہدہ کرنے کی اجازت دیں گے کہ اپنے ہفتہ وار کرائے کے علاوہ باقاعدہ رقمیں ادا کر کے بقایا جات ادا کریں۔

لیکن اگر کرائے کے واجبات آٹھ ہفتوں تک ہو جائیں یا بعض کیسوں میں اس سے بھی، پہلے ہم قانونی کارروائی کر سکتے ہیں۔ ہمارے پاس یہ متبادل صورتیں موجود ہیں کہ آپ کی تعارفی کرایہ داری میں مزید چھ مہینوں کا اضافہ کر دیں یا عدالت کو درخواست دیں کہ آپ کو فوری طور پر بے دخل کر دیا جائے، ہم تمام متعلقہ حالات کو پیش نظر رکھ کر یہ فیصلہ کریں گے کہ ہم کس صورتحال کو استعمال کریں گے۔ ہم اپنے فیصلے کے بارے میں آپ کو اطلاع دیں گے۔

### غیر سماجی رویہ

ہم پر لازم ہے کہ آپ کی کمیونٹی اور کونسل کی املاک کا تحفظ کریں۔ اس لیے اگر کوئی فرد ہمیں یہ اطلاع دیتا ہے کہ آپ نے غیر سماجی رویہ اختیار کر رکھا ہے ہیں تو ہم پوری طرح اس شکایت کی چھان بین کریں گے، ثبوت اکٹھے کریں گے، گواہوں کے بیانات لیں گے اور پولیس سے بات کریں گے۔ اگر اس کارروائی سے معلوم ہو کہ شکایت جائز ہے تو ہم کارروائی کریں گے۔ اگر مسئلہ معمولی نوعیت کا ہے تو ہم آپ سے کہیں گے کہ اپنے رویے میں تبدیلی کریں اور ہو سکتا ہے کہ ہم ثالثی کے معاملات کے کسی ماہر کو بھی اس کام میں شامل کریں۔

ہم آپ کی تعارفی کرایہ داری کی مدت میں مزید چھ مہینوں کا اضافہ بھی کر سکتے ہیں تاکہ یہ دیکھ سکیں کہ کیا آپ کے رویے میں بہتری ہوئی ہے۔ اگر ایسا نہ ہوا تو ہم آپ کو مکان سے بے دخل کرنے کے لیے عدالت کو درخواست دے سکتے ہیں۔

لیکن اگر آپ تعاون نہیں کرتے یا آپ بہت غیر سنجیدہ نوعیت کی غیر سماجی کارروائیاں کر رہے ہیں (مثلاً تشدد یا نسلی بنیادوں پر ہراساں کرنا) تو آپ کو دوسرا موقع نہیں دیا جائے گا۔ ہم آپ کو مکان سے بے دخل کرنے کے لیے فوری کارروائی کریں گے۔

یہ یاد رکھنا ضروری ہے کہ آپ نہ صرف اپنے رویے کے ذمہ دار ہیں.....

بلکہ ہم آپ کے خلاف کارروائی کریں گے اگر غیر سماجی رویے کا ذمہ دار کوئی ایسا فرد ہے جو آپ کے ساتھ رہتا ہے یا آپ کے مکان میں آنے والا کوئی ملاقاتی ہے۔ اس بات سے کوئی فرق نہیں پڑتا کہ آپ دوسروں کے لیے پریشانی کہاں پیدا کرتے ہیں۔ اپنے گھر میں گھر کے باہر یا علاقے میں کسی اور جگہ۔

### دیگر حالات

ایسے دیگر حالات ہو سکتے ہیں جن میں ہم آپ کو مکان سے بے دخل کرنے کی کارروائی کریں۔ ان میں ایسے کیس شامل ہو سکتے ہیں جن میں آپ اپنی تعارفی کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کریں۔ آپ کو چاہئے کہ اپنے کرایہ داری کے معاہدے کو پڑھیں اور اس کی پابندی کرنے کو یقینی بنائیں۔

یہ بھی ممکن ہے کہ ہمیں آپ کو آپ کے مکان سے کہیں اور منتقل کرنا پڑے کیونکہ اس میں عمارتی نوعیت کے بہت زیادہ مرمت کے کام کرنے کی ضرورت ہے یا سے گرانے کی ضرورت پڑ جائے لیکن اس صورت میں ہم آپ کو ایک اور مناسب مکان کی پیشکش کریں گے۔