

## کرائے دار کے حقوق :

**گھر کی سپردگی :** گھر (گھریا کرائے پر لئے ہوئے کمرے) کرائے دار کے حوالے کرتے وقت مرمت شدہ اور اچھی حالت میں ہونا چاہیے۔ گھر کی چابیاں طے شدہ وقت کے اندر کرائے دار کے حوالے ہو جانی چاہیے۔

**کرایہ :** مالک مکان ایک مہینے کے کرائے سے زیادہ کا مطالبہ نہیں کر سکتا سوائے اُس صورت میں کے جب کرایہ دیر سے ادا کیا گیا ہو۔ مالک مکان مزید رقم جمع کروانے یا ایڈوانس چیک کے لیے نہیں کھ سکتا۔

کرائے دار کو چاہیے کہ کرائے کی ادائیگی کے ثبوت کے طور پر رسید کا مطالبہ کرے اور ایسی تمام رسیدوں کو کم از کم تین سال تک اپنے پاس رکھے۔ ایسی صورت حال میں جب کرائے دار کو یہ معلوم نہ ہو کہ کرایہ کس کو ادا کرنا ہے۔ (مثال کے طور پر مالک مکان کی موت کی صورت میں) کرائے دار ادائیگی میں تاخیر سے بچنے کے لیے کرایہ ریٹیل بُورڈ کے پاس جمع کروا سکتا ہے۔

**کرائے میں اضافہ :** اگر مالک مکان کرائے میں اضافہ کرنا چاہتا ہے تو اُسکو کرینے دار کو ایک تحریری نوٹس لازمی بھیجنا ہوگا۔ کرائے دار کرائے میں اضافے کے حوالے سے مالک مکان

کے ساتھ بات کر سکتا ہے۔ اگر اُن کے درمیان کرائے میں اضافے پر اتفاق نہ ہو سکے تو ایسی صورت میں ریٹیل بُورڈ کرائے میں سالانہ اضافہ طے کرے گا۔ کرائے میں اضافے کی شرح ریٹیل بُورڈ کی ویب سائٹ پر ہر سال فروری کے مہینے میں دستیاب ہے۔ اگر کرائے دار کرائے میں اضافے سے انکار کر دے تو اس کا ہرگز یہ معنی نہ ہوگا کہ اُس کو گھر خالی کرنا ہے۔ کرائے میں اضافے کے بغیر بھی لیز کی تجدید کروائی جاسکتی ہے۔ تاہم اگر کرائے دار لیز نہ بڑھوانا چاہے یا کرائے میں اضافہ نہ قبول کرنا چاہے تو اُسکو مالک مکان سے ملنے والے نوٹس کے ایک مہینے کے اندر ایک تحریری نوٹس بھیجنا ہوگا۔ اگر ایسا نہ کیا گیا تو لیز کی خود بخود تجدید ہو جائے گی اور کرائے دار کو نئی لیز شروع ہونے کے ساتھ ہی نیا کرائے ادا کرنا ہوگا۔

**کرائے میں اضافے کا اندازہ :** اگر مرمت کے کوئی بڑے کام نہیں ہوئے ہوں :

تیکس میں تبدیلی کے بغیر تیکس میں تبدیلی کے ساتھ 5% اضافہ

1۔ ایسے گھر جن کو گرم رکھنے کا انتظام نہ ہو	0.80%	1.50%
2۔ بجلی سے گرم ہونے والے گھر	1.10%	1.80%
3۔ گیس سے گرم ہونے والے گھر	0.40%	1.10%
4۔ ایندھن سے گرم ہونے والے گھر	1.40%	2.10%

**نوٹ :** تیکس میں ہر 5 فی صد اضافے پر 0.7% جوڑنا ہو گا۔

اگر سال کے دوران مرمت کے کوئی بڑے کام ہوئے ہیں تو ایسی صورت میں 4.2% کی شرح کا اطلاق ہوگا۔

ٹھوس شرائط کی صورت میں مرمت کے کاموں پر خرچ کینے گئے ہر 1000 ڈالر پر 3.50% ڈالر کا اضافہ ہوگا جو کہ اُن تمام کرائے داروں پر برابر تقسیم ہوگا جن کو مرمت کے کاموں سے فائدہ پہنچا۔ ایسے تمام اضافوں کا حساب لگانے کے لیے ریٹیل بُورڈ کی ویب سائٹ پر فروری کے مہینے میں فارمولہ دستیاب ہے۔ برائے مہربانی تمام حوالوں کے لیے اس دستاویز کے آخری صفحات ضرور دیکھیں۔ یہ اعداد و شمار صرف سال 2007 کے تخمینے کی نمائندگی کرتے ہیں۔ جبکہ اضافے کی شرح ہر سال تبدیل ہوتی ہے۔

**پُر سکون رہائش :** کرائے دار کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ بغیر پریشانیوں کے گھر کو استعمال کرے۔ اگر کرائے دار کو حد سے بڑھی ہوئی پریشانیوں یا مداخلت کا سامنا ہے تو وہ مالک مکان سے ان

کی نشاندہی کرے۔ مالک مکان ان مسائل کو حل کرنے کا پابند ہوگا۔ اگر مسئلہ حل نہ ہو تو کرائے دار مالک مکان کو خط لکھ سکتا ہے جس میں وہ مسئلہ حل کرنے کے لیے مناسب وقت طے کرنے کو کہہ سکتا ہے۔ یہ خط جسٹریٹ ڈاک کے ذریعے بھیجا جائے جس میں وصولیائی کا ثبوت ہو۔ کرائے دار خط کی نقل اپنے پاس رکھے۔ اگر مالک مکان پھر بھی عمل نہ کرے تو کرائے دار ریٹیل بُورڈ کو مداخلت کیلئے کہہ سکتا ہے۔ اگر کرائے دار کو پُر سکون رہائش مہیا نہیں تھی تو وہ معاملات طے کرتے وقت کرائے میں کمی کے لیے کہہ سکتا ہے۔ اس کے ساتھ ہی وہ تمام نقصانات کے معاوضے کے لیے بھی کہہ سکتا ہے۔ تاہم اُس صورت میں نہیں جب مالک مکان یہ ثابت کرنے کے قابل ہو کہ اُس نے مسائل کے حل کی تمام ممکنہ کوشش کیں۔ یہ بہتر ہوگا کہ تمام پریشانیوں کا ریکارڈ رکھا جائے اور گواہی بھی رکھی جائے۔ کیوبک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1851، 1854، پیراگراف 1 اور 1859 کو دیکھئے۔

**لیز کے دوران :** مالک مکان اس بات کی ضمانت دے کہ گھر اُس مقصد کے لیے استعمال ہو سکے جس کے لیے وہ لیز کیا گیا ہے۔ اس مقصد کے حصول کے لیے مالک مکان گھر کو اسکی اصل

حالت میں رکھے گا۔ ایک سے زیادہ کرائے دار ہونے کی صورت میں مالک مکان اس بات کو بھی یقینی بنائے کہ تمام کرائے دار آرام و سکون کی تمام شرائط کا احترام کریں۔ کیوبک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1854 پیراگراف 2، 1864 اور 1920 کو دیکھئے۔

**گھر کا مقصد :** مالک مکان لیز کے دوران گھر کا مقصد ہر گز تبدیل نہیں کر سکتا۔ کیو بک سول کوڈ کا آرٹیکل 1856 دیکھیے۔

## کرائے دار کی ذمہ داریاں :

**کرایہ :** کرائے دار مالک مکان کے ساتھ طے کی ہوئی تاریخ پر کرائے کی ادائیگی کرے گا۔ اگر کوئی معاہدہ نہیں ہوا ہے تو کرایہ ہر مہینے کی پہلی تاریخ کو ادا کیا جائے گا۔ مالک مکان ذاتی چیک قبول کرنے کا پابند نہیں ہے صرف اُس صورت میں جب معاہدے میں یہ طے کیا گیا ہو۔ کیو بک سول کوڈ کا آرٹیکل 1855 دیکھیے۔

**مرمت کے کام :** جو فوری اور ضروری نوعیت کے ہوں کرائے دار کروانے گا۔ تاہم مرمت کروانے سے پہلے کرائے دار مالک مکان تک پہنچنے کی ہر ممکن کوشش کرے گا۔ اگر وہ ایسا نہ کر پائے تو وہ مرمت کے اخراجات کو کم سے کم کرے گا۔ مالک مکان کرائے دار کو تمام مناسب اخراجات کی ادائیگی کرے گا۔ کیو بک کے سول کوڈ کے آرٹیکلز 1864 اور 1865 دیکھیے۔

**لیز کے دوران :** کرائے دار گھر کو احتیاط اور ذمہ داری کے ساتھ استعمال کرے گا۔ اور ان تمام نقصانات کی مرمت کروانے گا جو اُس کی غفلت سے گھر کو پہنچے ہوں۔ اس میں گھر کا تمام سامان اور اس کے استعمال کے تمام پہلو شامل ہیں۔ اگر گھر میں کوئی خرابی یا کچاڑ ہے تو کرائے دار نقصان کو مزید بڑھنے سے روکنے کے لیے مالک مکان کے نوٹس میں لائے گا۔ کیو بک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1855 اور 1866 کو دیکھیے۔

**گھر کی حالت :** کرائے دار گھر کو اس کی اصل حالت میں رکھے گا۔ اور ان تمام اصول و ضوابط کا احترام کرے گا جو گھر کی حفاظت سے متعلق ہوں گے۔ کیو بک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1911 اور 1912 پر اگراف 1 دیکھیے۔

**گھر کا مقصد :** کرائے دار گھر کے مقصد یا اُس کی شکل کو تبدیل نہیں کر سکتا۔ ناہی وہ گھر کی کسی دیوار کو ہٹا سکتا ہے نہ گھر کو بہر سلون میں تبدیل کر سکتا ہے۔ کیو بک سول کوڈ کا آرٹیکل 1856 دیکھیے۔

**پُر سکون رہائش :** کرائے دار ایسے طور طریقے اپنانے کے سکون و آرام میں خلل نہ ڈالے۔ یہ ذمہ داری تمام کرائے داروں پر عائد ہوتی ہے۔ با شامل اُن کے بھی جو گھر کو عارضی طور پر استعمال کرتے ہوں۔ بصورت دیگر مالک مکان کے مطالبے پر ریٹیل بُورڈ کرائے دار کو انتباہ کر سکتا ہے یا لیز ختم کر سکتا ہے۔ کیو بک سول کوڈ کا آرٹیکل 1860 دیکھیے۔

**تالا :** کرائے دار گھر کے تالے تبدیل نہیں کر سکتا ہے اور ناہی مالک مکان کی اجازت کے بغیر کوئی ایسا طریقہ اپنا سکتا ہے جس سے مالک مکان کو اندر آنے میں رکاوٹ ہو۔ کیو بک سول کوڈ کا آرٹیکل 1934 دیکھیے۔

**گھر کی حالت دیکھنے کا اختیار :** گھر کی حالت کو دیکھنے پر ہنا مالک مکان کا حق ہے کرائے دار مالک مکان کو گھر دیکھنے کی (با شامل گھر کے کسی مُکھہ خریدار یا کرائے دار کو گھر دیکھنے کی) اجازت دے گا۔ اس کے علاوہ وہ گھر کے اندر ہونے والی مرمت کے کاموں کو بھی دیکھنے کی اجازت دے گا۔ لیز کے دوران مالک گھر میں داخل ہونے کے لیے 24 گھنٹے پہلے نوٹس دے گا۔ یہ نوٹس تحریری یا زبانی ہو سکتا ہے۔ تاہم فوری اور ضروری نوعیت کے مرمت کے کام کیے جاسکتے ہیں۔ (مثال کے طور پر پانی کی لائن میں لیک کیج یا بجلی کی سپلائی کے ڈبہ میں شعلہ پیدا ہونا) مرمت کے یہ کام کرائے دار کو نوٹس دیے بغیر دن کے کسی حصے میں بھی کئے جاسکتے ہیں۔ تاہم مرمت کے باقی کام صبح 7 بجے سے شام 7 بجے کے دوران کیئے جائیں۔ کیو بک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1857 اور 1930 دیکھیے۔

**گھر کا معائنہ :** جیسے ہی مالک مکان لیز ختم کرنے یا لیز ری نیوٹا کرنے کا نوٹس وصول کرے وہ گھر پر "برائے کرایہ" کا بورڈ لگا سکتا ہے اور مُکھہ کرائے دار کو گھر دکھا سکتا ہے۔ تاہم وہ گھر میں داخل ہونے سے پہلے کرائے دار کی اجازت مانگے گا۔ یہ اجازت زبانی یا تحریری ہوئی چاہیے۔ تاہم اس میں گھر دیکھنے کا وقت درج ہونا ضروری نہیں ہے۔ صبح 9 بجے سے شام 9 بجے کے درمیان گھر دیکھا جاسکتا ہے۔ کرائے دار یہ مطالبہ کر سکتا ہے کہ گھر دیکھنے کے وقت مکان مالک خود موجود رہے۔ اگر وہ انکار کرے تو کرائے دار بھی گھر دکھانے سے انکار کر سکتا ہے۔

**لیز ختم ہونے پر :** کرائے دار گھر کو اسکی اصل حالت میں واپس کرے گا۔ لہذا تمام فرنیچر با شامل گھر میں کروائی گئی کوئی نئی کنسٹرکشن ہٹائی جائے گی۔ سوائے اُس صورت میں جب مالک مکان اُن کو رکھنا چاہے۔ ایسی صورت میں وہ کرائے دار کو اُس کا معاوضہ ادا کرے گا۔ کیو بک سول کوڈ کے آرٹیکلز 1890، 1891 اور 1978 دیکھیے۔

## اہم :

یہ ضروری ہے کہ معاہدے کو دستخط کرنے سے پہلے پڑھا جائے۔ اگر معاہدے کا کوئی حصہ واضح نہیں ہے تو لازماً اس کی وضاحت کے لیے کہا جائے۔ اس بات کی تصدیق بھی کی جائے کہ تمام باتوں کی معاہدے میں واضح طور پر نشا ندہی کی گئی ہے۔ (مثال کی طور پر دیواروں پر نیا رنگ کیا گیا ہے، کارپٹ دھوئے گئے ہیں اور تالے تبدیل کئے گئے ہیں)۔ جس زبان میں معاہدہ لکھا گیا ہے اگر وہ کرائے دار کی مادری زبان نہیں ہے یا اسے اس کو سمجھنے میں دشواری ہے تو ایسی صورت میں کسی سے مدد لی جائے جو معاہدے کے تمام نکات کا آسانی سے ترجمہ کر سکے۔ ایسا کرنا معاہدہ کرنے والے شخص یعنی کرائے دار کو معاہدے کی تمام شقیں با شامل اُس کے حقوق اور ذمہ داریاں سمجھنے میں مدد دے گا۔





