ontario.ca/standardlease

کرایے کی رہائش کے لیے معیاری لیز سے متعلق رہنما کتابچہ

مارچ 2021

Ontario

کرایے کی رہائش کے لیے معیاری لیزسے متعلق رہنما کتابچہ

اونٹاریو میں کرایے کے رہائشی گھروں پر ریزیڈینشیئل ٹینینسیز ایکٹ، 2006 (ایکٹ) کا اطلاق ہوتا ہے۔

یہ دستاویز لینڈ لارڈز اور کرایے داروں کو لیز کا اسٹینڈرڈ فارم (معیاری لیز) کو سمجھنے اور مکمل کرنے میں مدد دینے کے لیے کئی زبانوں میں دستیاب ہے۔ معیاری لیز سرکاری و صارف خدمات کی وزارت کے فارموں کے ذخیرے (Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository) پر مل سکتی ہے۔

یہگائیڈ صرف معلوماتی مقاصد کے لیے ہے اور اس کا مقصد معیاری لیز یا ایکٹ کے بارے میں قانونی مشورہ فراہم کرنا نہیں ہے۔ اگر آپ کو معیاری لیز یا ایکٹ کے بارے میں قانونی مشورہ چاہیے، تو آپ کو کسی وکیل سے رابطہ کرنا چاہیے۔

30 اپریل 2018 کو یا اس کے بعد دستخط شدہ زیادہ تر نجی رہائشی کرایہ داروں کے لیے نئے معاہدوں کے لیے معیاری لیزلازمی ہے۔ اس میں ایکٹ کے تحت حقوق اور فرائض کے متعلق بھی مفید معلومات موجود ہے۔

معیاری لیز کا کیئر ہومز، موبائل ہوم پارکس اور لیز پر جگہ دینے والی کمیونٹیوں کی جگہوں، زیادہ تر سماجی اور معاونتی رہائشوں، دیگر کرائے کی مخصوص جگہوں اور کوآپریٹو رہائشوں پر اطلاق نہیں ہوتا۔

اگر آپ معیاری لیز کا استحقاق رکھتے ہیں لیکن آپ کو ملا نہیں ہے تو اس کی نقل اپنے مالک مکان سے طلب کریں۔ آپ کے درخواست کرنے پر مالک مکان کو اس کی نقل 21 تقویمی ایام کے اندر لازماً دینی چاہیے۔ اگر وہ ایسا نہ کریں، تو آپ ایک ماہ کا کرایہ روک سکتے ہیں، اگر ایک ماہ کا کرایہ روکنے سے 30 تقویمی ایام کے بعد آپ کو نقل موصول نہ ہو تو آپ روکا ہوا کرایہ اپنے پاس رکھ سکتے ہیں۔

مزید یہ کہ اگر معیاری لیز شرائط میں شامل نہیں ہے اور آپ کو قبل از وقت مقررہ میعاد کا لیز ختم کرنے کی اجازت دیتے ہیں۔

اونٹاریو ہیومن رائٹس کوڈ کے تحت، ہر کسی کے پاس رہائش کے حصول میں تعصب یا ہراساں کیے جانے کے بغیر برابری کے سلوک کا حق موجود ہے۔ کوئی لیز ایکٹ کے تحت کسی حق یا ذمہ داری کو ختم نہیں کر سکتا ہے۔

اس دستاویز کے دو حصے ہیں:

1. معیاری لیز کے سیکشن

یہ حصہ آپ کو معیاری لیز کے فارم کو بھرنے میں مدد دینے کے مقصد کے لیے ہے۔ یہ اس بارے میں معلومات فراہم کرتا ہے کہ معیاری لیز کے ہر حصے میں کیا ہے، جو صفحہ 4 سے شروع ہوتا ہے۔

معیاری لیز کے تمام حصے لازمی ہیں اور تبدیل نہیں ہو سکتے۔ مکمل کیے جانے پر، معیاری لیز مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان ایک معاہدہ قائم کر دیتی ہے۔

2. میرے حقوق اور ذمہ داریاں

یہ حصہ ایکٹ کے تحت کرایہ داروں اور مالک مکانوں کے حقوق اور ذمہ داریوں کے بارے میں معلومات فراہم کرتا ہے، جو صفحہ 9 سے شروع ہوتا ہے۔ یہ معلومات وہی ہے جو معیاری لیز کے ضمیمہ میں فراہم کی گئی ہے۔

اگر آپ کے سوالات ہوں

لینڈ لارڈ اینڈ ٹینینٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) اس ایکٹ کے تحت مالک مکانوں اور کرایہ داروں کے حقوق اور ذمہ داریوں کے متعلق بھی معلومات فراہم کرتا ہے (انگریزی اور فرانسیسی زبانوں میں دستیاب ہے)۔ مزید

معلومات کے لیے آپ درج ذیل میں دیے گئے نمبروں پر فون کر سکتے ہیں یا لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ کی ویب سائٹ پر جا سکتے ہیں۔

ٹول فری: 1-888-332-3234
ٹورانٹو ایریا: 416-645-8080
ٹی ٹی وائی: 1-800-855-0511
ویب سائیٹ: www.tribunalsontario.ca/ltb

حصہ 1: معیاری لیز کے سیکشن

مکمل ہو جانے پر معیاری لیز جسے اس کے قانونی نام ریزیڈنشیل ایگریمنٹ (**Standard Form of Lease) / / Convention de location à usage d'habitation**] (معیاری لیز کا فارم) سے جانتے ہیں بیشتر رہائشی کرایہ داریوں کے لیے مالک مکان اور کرایے دار کے درمیان معاہدے کی حیثیت اختیار کرتا ہے۔

آپ کو لازمی طور پر معیاری لیز کا ہر حصہ مکمل کرنا چاہیے۔

1. معاہدے کے فریقین

یہ حصہ مالک (مالکان) مکان اور کرایہ دار (کرایہ داروں) کے نامہے، جو مذکورہ کرایہ پر اتفاق کر رہے ہیں۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 9 پر حصہ B دیکھیں۔

2. کرایے کا یونٹ

یہ حصہ کرایہ پر دی جانے والی کرایے کے یونٹ اور کرایے کے بیان کرتا ہے۔

پارکنگ کی جگہ – اگر کوئی ہو تو – کی تعداد اور ان کا مقام بھی اس حصے میں بیان کیا جاتا ہے۔

اگر کرایے کے یونٹ کسی کنڈومنیم میں ہے:

- تو اس کے بارے میں اس حصے میں نشاندہی کی جانی چاہیے
- تو کرایے دار کنڈومنیم کا ضابطہ، ضمنی قوانین اور ان قواعد پر عمل کرنے پر متفق ہو رہا ہے، جو مالک مکان نے طے کیے ہیں۔

3. رابطے کی معلومات

اس سیکشن میں مالک مکان کا پتہ ہے جہاں نوٹس (اطلاع نامہ) بھیجنا ضروری ہے۔ اگر کسی کرایہ دار کو مکان مالک کو باضابطہ نوٹس (مثال کے طور پر ایہ داری ختم کرنے کے لیے نوٹس) دینے کی ضرورت ہو تو ، اسے اس پتے پر بھیجنا چاہیے۔

یہ سیکشن ای میل کے ذریعے باضابطۂ آگاہی ناموں کی وصولیابی کے لیے معاہدہ کرنے کی اجازت بھی مالک مکان اور کرایے دار کو دیتا ہے اور اس میں مالک مکان اور کرایے دار دونوں کے ای میل پتّوں کے لیے جگہ دی گئی ہوتی ہے۔ باضابطہ نوٹس صرف ان جگھوں پر ہی بذریعہ ای میل دیے جا سکتے ہیں، جہاں لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کے قوانین اجازت دیتے ہوں۔ اس بارے میں جاننے کے لیے کہ کون سے نوٹس الیکٹرانی طور پر بھیجے جا سکتے ہیں، آپ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے رابطہ کر سکتے ہیں۔

اس حصہ میں مالک مکان کو ہنگامی حالات یا روزمرہ کی ابلاغ کے لیے رابطے کی اضافی معلومات فراہم کرنے کی جگہ بھی شامل ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 9 پر حصہ B اور صفحہ 11 پر حصہ E دیکھیں۔

4. کرایہ کے معاہدے کی مدت

یہ حصہ اس تاریخ، جب کرایہ دار کے پاس کرایے کے یونٹ میں منتقل ہونے کا حق حاصل ہو گا اور کرایے کے عرصہ (مدت) کو واضح کرتا ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 9 پر حصہ C اور صفحہ 9 پر حصہ D دیکھیں۔

5. کرایہ

اس سیکشن میں مجموعی کرایے (جسے قانونی کرایہ بھی کہا جاتا ہے) کا تعین کیا جاتا ہے۔

مجموعی کرایہ (قانونی کرایہ) [جو معیاری لیز میں "ٹوٹل رنٹ کہلاتا ہے (قانونی کرایہ) **" Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer legal)"**] معیاری لیز کے ذیلی سیکشن 5(b) میں درج رقوم کے کل میزان ہے جس مین شامل ہیں:

- کرایہ داری کی رہائشی اکائی کا اساسی کرایہ،
- پارکنگ یا دیگر خدمات اور سہولتوں کے لیے کوئی علاحدہ خرچ مثلا اسٹور کے لاکر یا ایرکنڈیشنگ، جو مالک مکان نے کرایہ دار کو فراہم کیا ہو۔

مستقبل میں کرایہ میں کوئی بھی اضافہ کل کرایہ کی بنیاد پر ہوگا۔

یہ حصہ اس چیز کو بھی واضح کرتا ہے، کہ کرایہ کب تک ادا کر دیا جانا چاہیے، کسے ادا کیا جانا چاہیے، ادائیگی کے کون سے طریقے استعمال کیے جائیں گے اور کسی مالیاتی ادارے کی جانب سے واپس کیے گئے چیکس پر انتظامی چارجز کیا ہوں گے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 11 پر حصہ F اور صفحہ 12 کی ابتداء میں حصہ I دیکھیں۔

6. سروسز اور یوٹیلیٹیز

اس سیکشن میں اس کا تعین کیا گیا ہے کہ کون سی خدمات مجموعی کرایہ (قانونی کرایہ [میں شامل کی گئی ہیں - اور کون سی شامل نہیں کی گئی ہیں[**" Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)"** [ان میں وہ خدمات اور سہولتیں دونوں شامل ہیں جو اساسی کرایے کا حصہ ہیں اور علاحدہ اخراجات معیاری لیز کے ذیلی سیکشن 5(b) میں ہیں۔

بعض صورتوں میں، مالک مکان اور کرایہ دار بعد میں کرایے میں اضافے کے بدلے دیگر سروسز شامل کرنے پر اتفاق کر سکتے ہیں۔ مثال کے طور پر ایک مالک مکان اور کرایہ دار ایر کنڈیشننگ کے اضافی خدمت کے کرایے میں موسمی اضافے پر متفق ہو سکتے ہیں۔

اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار اس بارے میں بھی اتفاق کرتے ہیں کہ کرایے کے یونٹ میں یوٹیلیٹیز (بجلی، حرارت، پانی) کا ذمہ دار کون ہو گا۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 14 پر شروع ہونے والے حصہ K کو دیکھیں۔

7. کرایے میں کمی

یہ سیکشن کسی مالک مکان کو کرایے میں رعایت کی پیشکش اور اس کی وضاحت کی اجازت دیتا ہے۔

کرایے کی رعایتیں ختم ہو جانے کے بعد کرایہ دار کو لازماً مجموعی کرایہ (قانونی کرایہ) **[Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)"]**، کہا گیا ہے معیاری لیز کے ذیلی سیکشن 5 میں کیے گئے معاہدے کے مطابق ادا کرنا چاہیے اور اس کے علاوہ کسی جائز اضافے کی رقم بھی ادا کرنی چاہیے۔-

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 11 پر حصہ G دیکھیں۔

8. کرایہ کا ڈیپازٹ

اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار اس بارے میں متفق ہوتے ہیں کہ آیا کرایے کے ڈیپازٹ کی ضرورت ہے اور یہ کہ رقم کتنی ہو گی۔ قانون اس کی رقم اور اس کو استعمال کرنے کے طریقے پر حدود لاگو کرتا ہے۔ کرایہ کے ڈیپازٹ کو نقصان کے ڈیپازٹ کے طور پر استعمال نہیں کیا جا سکتا۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 12 پر شروع ہونے والے حصہ H کو دیکھیں۔

9. چابی کا ڈیپازٹ

اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار اس بارے میں متفق ہوتے ہیں کہ آیا چابی کے ڈیپازٹ کی ضرورت ہے اور یہ کہ رقم کتنی ہو گی۔ قانون اس کی رقم اور اس کو استعمال کرنے کے طریقے پر حدود لاگو کرتا ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 12 پر شروع ہونے والے حصہ H کو دیکھیں۔

10. تمباکو نوشی

صوبائی قانون کے تحت، عمارت کے کسی بھی اندرونی مشترکہ حصے میں تمباکو نوشی کی اجازت نہیں ہے۔ اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار کرایے کے یونٹ میں تمباکو نوشی کے قواعد پر باہمی رضامندی کے ساتھ اتفاق کر سکتے ہیں۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 14 پر حصہ M اور صفحہ 16 کی ابتداء میں حصہ S دیکھیں۔

11. کرایہ دار کا بیمہ

اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار اس بارے میں اتفاق کر سکتے ہیں کہ آیا کرایہ دار کو ذمہ داری کا بیمہ ادا کرنا ہو گا یا نہیں۔ اگر مالک مکان کوریج کا ثبوت مانگتا ہے، تو کرایہ دار کو یہ لازمی طور پر فراہم کرنا ہو گا۔

اگر کرایہ دار کسی قسم کی اشیاء کا بیمہ چاہتے ہیں، تو یہ ان کے اپنے اختیار میں ہے۔

12. کرایے کے یونٹ میں تبدیلیاں

یہ حصہ اس بارے میں وضاحت کرتا ہے کہ کرایہ دار آرائشی چیزیں لگا سکتے ہیں، جیسا کہ تصویریں یا پردے مگر انہیں کرایے کے یونٹ میں دیگر تبدیلیاں کرنے سے پہلے لازمی طور پر مالک مکان کی اجازت حاصل کرنی چاہیے۔

اس حصے کو تبدیل نہیں کیا جا سکتا۔ اگر مالک مکان اور کرایہ دار اضافی تفصیلات پر متفق ہونا چاہتے ہیں، تو انہیں معیاری لیز کے حصہ 15 میں اضافی شرائط کے طور پر لکھا جا سکتا ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 13 پر حصہ J دیکھیں۔

13. دیکھ بھال اور مرمت

یہ حصہ اس بارے میں وضاحت کرتا ہے کہ مالک مکان کو لازمی طور پر کرایے کے یونٹ اور جائیداد کی دیکھ بھال کرنی چاہیے مگر کرایہ دار کو اپنی یا اپنے مہمانوں کی وجہ سے ہونے والے کسی ناجائز نقصان کی لازمی طور پر مرمت یا ادائیگی کرنی ہو گی۔

کرایہ دار یونٹ کو صاف رکھنے کا ذمہ دار ہے، ماسوائے یہ کہ مالک مکان ایسا کرنے پر متفق ہو۔

اس حصے کو تبدیل نہیں کیا جا سکتا۔ اگر مالک مکان اور کرایہ دار اضافی تفصیلات پر متفق ہونا چاہتے ہیں، تو انہیں معیاری لیز کے حصہ 15 میں اضافی شرائط کے طور پر لکھا جا سکتا ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 13 پر حصہ J دیکھیں۔

14. سپردگی اور کسی کو آگے کرایہ پر دینا

یہ حصہ اس بارے میں وضاحت کرتا ہے کہ کرایہ دار کو اپنی یونٹ کسی اور شخص کے سپرد کرنے یا کرایہ پر دینے کے لیے مالکی مکان کی اجازت کی ضرورت ہے اور یہ کہ مالک مکان اپنی مرضی سے یا غیر معقول طور پر رضامندی روک نہیں سکتا۔

اس حصے کو تبدیل نہیں کیا جا سکتا۔ اگر مالک مکان اور کرایہ دار اضافی تفصیلات پر متفق ہونا چاہتے ہیں، تو انہیں حصہ 15 میں اضافی شرائط کے طور پر لکھا جا سکتا ہے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 15 پر حصہ P دیکھیں۔

15. اضافی شرائط

مالک مکان اور کرایہ دار ایسی اضافی شرائط پر متفق ہو سکتے ہیں، جو کرایے کے حوالے سے مخصوص ہوں۔ اگر ان پر اتفاق کر لیا جائے، تو ان اضافی قواعد یا "شرائط" کو معیاری لیز کے ساتھ منسلک کیا جانا چاہیے۔

ان اضافی شرائط کو سادہ زبان میں لکھا جانا چاہیے اور واضح طور پر بیان کرنا چاہیے کہ مالک مکان یا کرایہ دار کو ان شرائط پر پورا اترنے کے لیے کیا کرنا چاہیے یا نہیں کرنا چاہیے۔ اگر انہیں ٹائپ کیا جائے، تو ان اضافی شرائط کو کم از کم 10 پوائنٹ کے فونٹ سائز میں ہونا چاہیے۔

اضافی شرائط ایسے قوانین وضع کر سکتی ہیں، جو صرف کرایے کے یونٹ یا جائیداد کے لیے مخصوص ہوں، جیسا کہ مشترکہ جگہوں یا سہولیات کے استعمال کے بارے میں قوانین۔

کسی قسم کی ایسی شرائط، جو ایکٹ کے تحت کسی حق یا ذمہ داری کو ختم کرتی ہو، اس کی کوئی حیثیت نہیں (قابل اطلاق یا قانونی طور پر پابند کرنے والی نہیں) اور اس کا نفاذ نہیں کیا جا سکتا۔ بے اثر اور ناقابل اطلاق شرائط کی مثالوں میں وہ شامل ہیں جو:

- پالتو جانوروں کی اجازت نہیں دیتیں (تاہم، مالک مکان کرایہ دار سے کنڈومینیم کے قوانین پر پورا اترنے کا تقاضا کر سکتا ہے، جو مخصوص پالتو جانوروں کو روک سکتے ہیں)
- مہمانوں، کمرہ شریک کرنے والوں، اضافی رہائشیوں کی اجازت نہیں دیتیں
- کرایہ دار سے ایسے ڈیپازٹس، فیسیں یا جرمانے ادا کرنے کا تقاضا کرتی ہیں، جن کی ایکٹ کے تحت اجازت نہیں ہے (مثلاً نقصان یا پالتو جانوروں کے ڈیپازٹ، کرایہ کے بقایہ جات پر سود)
- کرایہ دار سے ایسی مرمتوں کی پوری قیمت یا قیمت کا کچھ حصہ ادا کرنے کا تقاضا کرتی ہیں، جو مالک مکان کی ذمہ داری ہیں۔

مالک مکان کسی قسم کی اضافی شرائط پر متفق ہونے سے پہلے قانونی مشورہ حاصل کر سکتے ہیں۔

اضافی شرائط سادہ زبان میں لکھی جائیں اور اس امر کا واضح طور پر تعین ہونا چاہیے کہ شرائط کی تعمیل کے لیے مالک مکان اور کرایے دارکو کیا کرنا اور کیا نہیں کرنا چاہیے۔ اگر اضافی شرائط ٹائپ شدہ ہیں تو وہ کم از کم 10 پوائنٹ کے فونٹ سائز میں ہوں۔

اضافی شرائط میں ایسے ضابطوں کا تعین کیا جا سکتا ہے جو قطعی طور پر کرایے داری کی رہائشی اکائی یا جائیداد سے مخصوص ہوں مثلاً مشترک استعمال کی جگہوں اور سہولتوں کا استعمال۔

16. اس معاہدے میں تبدیلیاں

یہ حصہ اس بارے میں وضاحت کرتا ہے کہ معاہدے میں کسی قسم کی تبدیلیوں پر تحریری طور پر اتفاق کیا جانا چاہیے۔

اضافی معلومات کے لیے صفحہ 12 پر شروع ہونے والے حصہ I کو دیکھیں۔

17. دستخط

اس حصے میں، مالک مکان اور کرایہ دار اس چیز کی نشاندہی کرتے ہیں کہ وہ معاہدے کی شرائط پر پورا اترنے پر اتفاق کرتے ہیں۔ اگر ایک سے زیادہ کرایہ دار موجود ہے، تو تمام کرایہ دار کرایے داروں کی تمام ذمہ داریوں کے لیے ذمہ دار ہوں گے، بشمول کل کرایہ۔

حصہ ایک کے پہلے صفحے میں بیان کردہ تمام مالک مکانوں اور کرایہ داروں (معاہدے کے فریقین) کو لازمی طور پر اس حصے پر دستخط کرنے چاہیں۔ اگر مالک مکان اور کرایہ دار دونوں متفق ہوں تو وہ برقی طور پر لیز پر دستخط کر سکتے ہیں۔ مالک مکان کو کرایہ دار کی جانب سے دستخط کیے جانے کے بعد 21 دن کے اندر کرایہ دار کو معاہدے کی نقل فراہم کرنی چاہیے۔

حصہ 2: میرے حقوق اور ذمہ داریاں

A. معیاری لیز کو کب استعمال کرنا چاہیے

اس لیز کا معیاری فارم کو زیادہ تر رہائشی کرایہ کے معاہدوں (لیزز) کے لیے استعمال کیا جانا چاہیے۔

اس فارم کو درج ذیل چیزوں کے لیے استعمال **نہیں** کیا جانا چاہیے:

- کیئر ہومز
- موبائل ہوم پارکس یا لیز پر جگہ دینے والی کمیونٹیوں کی جگہ
- سماجی اور معاونتی رہائشیں، جو کرایہ میں اضافے کی ہدایات سے مستثنی ہیں (مخصوص استثناؤں کے لیے ایکٹ کے تحت ضابطے کو دیکھیں)
- کوآپریٹو رہائش میں موجود یونٹس، اور
- دیگر کوئی ایسی رہائش جو ایکٹ سے مستثنیٰ ہے (ایکٹ کا حصہ پانچ دیکھیں)۔

B. مالک مکان کی تبدیلی

ایک نئے مالک مکان کے پاس بھی پچھلے مالک مکان والے حقوق اور ذمہ داریاں ہوں گی۔ نئے مالک مکان کو اس معاہدے کی تمام شرائط پر لازمی طور پر پورا اترنا چاہیے، ماسوائے یہ کہ کرایہ دار اور نیا مالک مکان مختلف شرائط پر متفق ہو جائیں۔ ایک نئے مالک مکان کو کرایہ دار کو اپنا قانونی نام اور پتہ فراہم کرنا چاہیے۔

C. کرایے کے معاہدے کی تجدید کرنا (ایکٹ کا حصہ V)

اگر مالک مکان اور کرایہ دار اس بات پر اتفاق کریں کہ کرایہ داری مخصوص عرصے کے لیے رہے گی، تو اسے مخصوص مدت کی کرایہ داری کہا جاتا ہے۔ یہ اس وجہ سے ہے کہ آغاز اور اختتام، دونوں کی تاریخ کرایہ کے معاہدے میں واضح کر دی جاتی ہیں۔

معاہدے کے اختتام کا مطلب یہ نہیں ہے کہ کرایہ دار کو باہر نکلنا ہو گا یا رہنے کے لیے ایک تجدید یا نئے معاہدے پر دستخط کرنے ہوں گے۔ اس معاہدے کے قوانین کا پھر بھی اطلاق ہو گا اور کرایہ دار کو پھر بھی رہنے کا حق حاصل ہو گا:

- بطور ماہانہ کرایہ دار، اگر معاہدہ مخصوص مدت یا ماہانہ کرایہ کا تھا
- بطور ہفتہ وار کرایہ دار، اگر معاہدہ ہفتہ وار کرایہ کا تھا، یا
- بطور روزانہ کا کرایہ دار، اگر معاہدہ روزانہ کے کرایے کا تھا

مالک مکان اور کرایہ دار مزید ایک مخصوص مدت کے لیے معاہدے کی تجدید کرنے یا نیا معاہدہ کرنے پر بھی متفق ہو سکتے ہیں۔ کسی بھی صورت میں، کرایے میں تبدیلیوں کو ایکٹ کے تحت قوانین پر عمل کرنا چاہیے (مزید معلومات کے لیے ذیل میں حصہ I دیکھیں)۔

D. کرایہ داری کو ختم کرنا (ایکٹ کا حصہ V)

مالک مکان اور کرایہ دار کو کرایہ داری ختم کرتے ہوئے ایکٹ کے قوانین پر عمل کرنا چاہیے۔

کرایہ دار کب کرایہ داری معاہدہ کو ختم کر سکتا ہے

کرایہ دار درست لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ فارم (Landlord and Tenant Board form) کو استعمال کرتے ہوئے مالک مکان کو موزوں نوٹس دے کر کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔ انہیں لازمی دینا ہو گا:

- کم از کم 60 دن کا نوٹس، اگر ان کے پاس ماہانہ یا مخصوص مدت کی کرایہ داری ہے، یا
- کم از کم 28 دن کا نوٹس، اگر ان کے پاس روزانہ یا ہفتہ وار کرایہ داری ہے، یا

مختص مدت کی کرایہ داری کے لیے، نوٹس مخصوص مدت کے آخری دن تک مؤثر نہیں ہو سکتا۔ ماہانہ یا ہفتہ وار کرایہ داری کے لیے، نوٹس کو کرایہ کے عرصے (مثلاً مہینہ یا ہفتہ) کے آخری دن پر مؤثر ہونا چاہیے۔

مخصوص صورتوں میں، ایسا کرایہ دار، جسے جنسی یا گھریلو تشدد کا سامنا ہوا ہے، وہ کسی بھی وقت کرایہ داری کو ختم کرنے کے لیے 28 دن کا نوٹس دے سکتا ہے، بے شک اگر کرایہ دار کا مخصوص مدت کا معاہدہ بھی ہو (مثلاً ایک سال کا معاہدہ) انہیں لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کی جانب سے منظور شدہ نوٹس فارم استعمال کرنا چاہیے۔

مالک مکان کب کرایہ داری ختم کر سکتا ہے

مالک مکان صرف مخصوص صورتوں میں کرایہ دار کو کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دے سکتا ہے۔ ایک مکان درست قوانین پر عمل کیے بغیر کرایہ دار کو نکال نہیں سکتا۔ زیادہ تر صورتوں میں، مالک مکان کو درست فارم استعمال کرتے ہوئے کرایہ داری کو ختم کرنے کے لیے لازمی طو پر باقاعدہ نوٹس دینا چاہیے۔ فارمز لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کی ویب سائیٹ پر دستیاب ہیں۔

اگر مالک مالک مکان کرایہ دار کو کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دیتا ہے تو کرایے دار کو مکان چھوڑنا نہیں ہے۔ مالک مکان کرایہ دار کو بعض ایسے حالات میں کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دے سکتا ہے جہاں کرایہ دار غلطی پر ہو۔ چند مثالوں میں شامل ہیں:

- کرایہ دار درست وقت پر مکمل کرایہ ادا نہیں کرتا۔
- کرایہ دار کرایے کے یونٹ یا عمارت کو نقصان پہنچاتا ہے۔
- کرایہ دار بڑی حد تک دیگر کرایہ داروں یا مالک مکان کے آرام اور سکون میں مداخلت کرتا ہے۔

مالک مکان ایسے بعض حالات میں بھی کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دے سکتا ہے جو کرایہ دار کی غلطی کی وجہ سے نہ ہوں بلکہ میعاد یا کرایہ داری کی مدت کے خاتمے پر۔ ان حالات میں مالکان مکان کو پھر بھی معقول نوٹس دینا چاہیے اور کرایہ داروں معاوضہ اور/یا رہائشی اکائی میں واپسی کا حق حاصل ہونا چاہیے۔ مثالوں میں شامل ہیں:

- مالک مکان یا خریدار کو رہائشی اکائی خود اپنے لیے، گھر کے قریب ترین فرد یا نگہداشت کے فراہم کار کے لیے ضرورت ہو،اور
- مالک مکان کو ایسی مرمت اور آرائشی کا کام کرانے کی ضرورت ہے جس کے لیے تعمیر کا اجازت نامہ اور رہائشی اکائی کا خالی قبضہ ضروری ہو۔

اگر کرایہ دار باہر نہیں نکلتا، تو مالک مکان کو کرایہ دار کو نکالنے کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست کرنی چاہیے۔ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) ایک سماعت کا انعقاد کرے گا اور فیصلہ کرے گا کہ آیا کرایہ داری کو ختم ہونا چاہیے یا نہیں۔ مالک مکان اور کرایہ دار، دونوں سماعت پر آ سکتے ہیں اور لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو اپنی جانب کی روداد سنا سکتے ہیں۔ اگر لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) نکالے جانے کا حکم دیتا ہے، تو نکالنے کے آرڈر کا نفاذ صرف شیرف (کورٹ انفورسمنٹ آفیسر) کر سکتا ہے۔

مالک مکان کے لیے اس عمل پر عمل درآمد کرنے کے بغیر کرایہ دار کو باہر نکالنا ایک جرم ہے۔ اگر اس کا مرتکب پایا جائے، تو مالک مکان کو 50,000$ (فرد واحد کے لیے) یا 250,000$ (کارپوریشن کے لیے) تک جرمانے کا سامنا کرنا پڑ سکتا ہے۔

اگر مالک مکان اور کرایہ دار کرایہ داری معاہدہ کو ختم کرنے پر متفق ہوں

کرایہ دار اور مالک مکان کسی بھی وقت لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ فارم (Landlord and Tenant Board form) استعمال کر کے کرایہ داری کو ختم کرنے پر متفق ہو سکتے ہیں۔ کچھ مالک مکان اس کرایہ داری لیز(لیز) پر دستخط کرتے ہوئے کرایہ دار کو اس فارم پر دستخط کرنے کا کہہ سکتے ہیں۔ زیادہ تر صورتوں میں، کرایے کے معاہدے کے شروع میں کرایہ دار کو ختم کرنی کے لیے دستخط شدہ معاہدہ ناقابل نفاذ ہوتا ہے اور کرایہ دار کو باہر نکلنے کی ضرورت نہیں ہے۔

اس بارے میں ایکٹ میں اور لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کی ویب سائیٹ پر ایک بروشر میں مزید معلومات دستیاب ہیں کہ کرایہ داری کو کیسے ختم کرنا اور نکالنے کی وجوہات کی ہو سکتی ہیں۔

E. نوٹس اور دستاویزات دینا (ایکٹ کا حصہ XII)

مالک مکان اور کرایہ دار کو کچھ سرکاری نوٹس اور دیگر دستاویزات تحریری طور پر۔ ان دستاویزات میں شامل ہو سکتی ہیں:

- ذاتی طور پر پہنچایا جا سکتا ہے
- میل باکس یا کسی ایسی جگہ چھوڑا جا سکتا ہے، جہاں عام طور پر ڈاک پہنچائی جاتی ہو، یا
- بذریعہ ڈاک بھیجا جا سکتا ہے (بھیجے کے پانچ دن بعد موصول شدہ تصور کیا جائے گا)۔

نوٹسز اور دستاویزات پہنچانے کے دیگر طریقے بھی موجود ہیں۔ مزید معلومات کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے رابطہ کریں یا اس کی ویب سائیٹ پر عمل درآمد کے قوانین دیکھیں۔

F. کرایہ اور کرایے کی رسیدیں (ایکٹ کا حصہ VII)

کرایہ وہ رقم ہوتی ہے، جو کرایہ دار کرایے کے یونٹ میں رہائش اختیار کرنے اور اس معاہدے میں متفقہ سروسز یا سہولیات وصول کرنے کے لیے مالک مکان کو ادا کرتا ہے۔

کرایہ دار کو لازمی طور پر اپنا کرایہ وقت پر ادا کرنا چاہیے۔ اگر وہ ایسا نہیں کرتا، تو مالک مکان انہیں کرایہ داری ختم کرنے کا نوٹس دے سکتا ہے

اگر کرایہ دار کرایے یا کسی ادائیگی یا ڈیپازٹ کی رسید مانگتا ہے، تو مالک مکان کو انہیں یہ مفت دینی چاہیے۔ اس کا اطلاق کسی ایسے سابقہ کرایہ دار پر بھی ہوتا ہے، جو اپنی کرایہ داری کے ختم ہونے کے بعد 12 ماہ کے اندر رسید مانگے۔

G. کرایہ میں چُھوٹیں (ایکٹ کا حصہ VII)

مالک مکان کرایہ دار کو ادائیگی کی تاریخ پر یا پہلے کرایہ کی ادائیگی میں رعایت دے سکتا ہے۔ یہ ریاعت قانونی کرایہ کے دو فیصد تک ہو سکتی ہے۔

مالک مکان درج ذیل میں سے کسی ایک طریقے سے کرایہ کے بغیر کچھ عرصہ کی پیشکش بھی کر سکتا ہے:

- 12 ماہ کے کسی بھی عرصے کے اندر تین مہینے تک کے لیے کرایہ کے بغیر عرصہ
- آٹھ ماہ کے عرصے میں برابر پھیلا کر ایک مہینے کے کرایے کی رعایت، یا
- دو مہینوں کے کرایے کی رعایت، جس میں ایک مہینے کا کرایہ پہلے سات ماہ کے دوران برابر پھیلا ہوا ہو اور آخری پانچ ماہ کے دوران ایک ماہ کے کرایے کے برابر رعایت۔

اس قسم کی رعایت پر تحریری طور پر اتفاق کیا جانا چاہیے۔

H. ڈیپازٹس (ایکٹ کا حصہ VII)

مالک مکان صرف آخری مہینے کے لیے ڈیپازٹ اور ایک قابل واپسی کلیدی ڈیپازٹ وصول کر سکتا ہے۔ کرایہ دار کو کسی قسم کا دوسرا ڈیپازٹ ادا کرنے کی ضرورت نہیں ہے، جیسا کہ پالتو جانور یا نقصان کا ڈیپازٹ۔ اگر کرایہ دار مزید کسی چیز کے لیے ادائیگی کرتا ہے، تو کرایہ دار پیسے واپس حاصل کرنے کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتا ہے۔

کرایہ کا ڈیپازٹ (یعنی آخری مہینے کا کرایہ): مالک مکان کرایہ دار کی جانب سے کرایہ کے معاہدے میں داخل ہونے پر یا سے پہلے کرایہ کے ایک ڈیپازٹ کا تقاضا کر سکتا ہے۔ مالک مکان کو ان پیسوں کو کرایہ داری کے آخری عرصے کے کرایے کے لیے استعمال کرنا چاہیے۔ کرایہ کا ڈیپازٹ ایک مہینے کے کرایہ یا کرایہ کے ایک مخصوص عرصے (مثلا ہفتہ وار کرایہ داری میں ایک ہفتہ) کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہونا چاہیے۔

مالک مکان کو ہر سال کرایہ دار کو کرایہ کے ڈیپازٹس پر لازمی طور پر سود ادا کرنا ہو گا۔ کرایہ دار کی جانب سے کرایہ کا ڈیپازٹ ادا کر دیے جانے کے بعد اگر کرایہ بڑھتا ہے، تو مالک مکان کرایہ دار سے کرایہ کے ڈیپازٹ کی باقی کی رقم پوری کرنے کا تقاضا کر سکتا ہے، تاکہ یہ نئے کرایہ کے برابر ہو جائے۔ مالک مکان کرایہ کے ڈیپازٹ پر سود کو کرایہ کا ڈیپازٹ پورا کرنے کے لیے استعمال کر سکتا ہے۔

اگر مالک مکان کرایہ دار کو کرایے کے یونٹ میں منتقل ہونے کی اجازت دینے سے قاصر ہے، تو مالک مکان کو لازمی طور پر ڈیپازٹ واپس کرنا ہو گا، ماسوائے یہ کہ کرایہ دار کسی مختلف یونٹ کو کرایہ پر لینے پر اتفاق کرتا ہے۔

چابی کا ڈیپازٹ: اگر مالک مکان چابی (چابیوں)، داخلے کے لیے فاصلے سے استعمال ہونی والی ڈیوائیسوں یا کارڈز کے لیے ڈیپازٹ وصول کرتا ہے، تو مالک مکان کو اس وقت ڈیپازٹ لازمی طور پر واپس کرنا ہو، جب کرایہ دار داری کے اختتام پر اپنی چابی (چابیاں) واپس کرتا ہے۔

مالک مکان کرایہ دار سے کسی قسم کی اضافی چابیوں کے لیے قیمت وصول کر سکتا ہے، جن کی کرایہ دار درخواست کرے (مثلا کرایہ دار اضافی چابی چاہتا ہے یا اگر کرایہ دار سے اپنی چابی گم گئی ہے) مگر یہ قیمت چابیوں کی اصل قیمت سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ یہ چابیوں کا ڈیپازٹ نہیں ہے

I. کرایہ میں اضافہ اور کمی (ایکٹ کا حصہ VII)

عام طور پر، مالک مکان صرف ہر 12 ماہ بعد ہی کرایہ بڑھا سکتا ہے۔ مالک مکان کو لازمی طور پر درست لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ فارم (Landlord and Tenant Board form) استعمال کرنا چاہیے اور کرایہ میں اضافہ کے مؤثر ہونے سے کم از کم 90 دن پہلے نوٹس دینا چاہیے۔

کرایہ میں اضافہ کی رہنما ہدایات

زیادہ تر معاملات میں، کرایہ کو اضافہ کی متعلقہ ہدایات سے زیادہ نہیں بڑھایا جا سکتا، ماسوائے یہ کہ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کرایہ میں ہدایات سے زیادہ اضافے کی منظوری دے دے۔ ہر سال کے لیے ہدایات لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کی ویب سائیٹ سے حاصل کی جا سکتی ہیں۔
بعض نسبتاً زیادہ نئی رہائشی اکائیاں کرایے میں اضافے کے رہنما اصول کے تحت نہیں آئیں جس میں شامل ہیں:

- کسی نئی عمارت میں ایسی رہائشی اکائی، اگر عمارت کے کسی حصے کو 15 نومبر 2018 کو یا اس سے پہلے رہائشی مقاصد سے استعمال نہ کیا گیا ہو؛
- کسی موجودہ عمارت کے اضافہ شدہ حصے میں کوئی رہائشی اکائی اگر اضافے کا کوئی حصہ 15 نومبر 2018 کو یا اس سے پہلے رہائشی مقاصد سے استعمال نہ کیا گیا ہو؛ اور ،
- کسی موجودہ مکان میں کوئی نئی دوسری رہائشی اکائی مثلاً تہہ خانے والا اپارٹمنٹ جو 15 نومبر 2018 کے بعد وجود میں آیا ہو اور جو ایکٹ میں بیان کردہ شرائط کی تکمیل کرتا ہو۔

ہدایات سے اوپر کرایہ میں اضافہ

مالک مکان کرایہ میں اضافہ کی ہدایات سے زیادہ کرایہ بڑھانے کے لیے منظوری کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتا ہے۔ متاثرہ کرایہ داران لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کے سامنے اس درخواست کے خلاف مزاحمت کر سکتے ہیں۔

کرایہ میں اس قسم کے اضافے کو، کرایہ میں ہدایات سے زیادہ اضافہ کہا جاتا ہے۔ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) اس قسم کے اضافے کی اجازت دے سکتا ہے، اگر:

- مالک مکان کے میونسپل ٹیکسز اور چارجز بڑی حد تک بڑھ گئے ہوں
- مالک مکان نے بڑی مرمتیں یا تجدیدیں کی ہوں، یا
- سیکورٹی کی بیرونی سروسز (یعنی جو مالک مکان کے ملازمین کی جانب سے نہیں کی جاتیں) کی قیمتیں بڑھ گئی ہوں یا سیکورٹی کی بیرونی سروسز پہلی مرتبہ فراہم کی جا رہی ہوں۔

اگر مالک مکان کرایہ دار کے لیے جگہ کی تجدید کرنے یا کوئی نئی سروس شامل کرنے پر اتفاق کرتا ہے، تو مالک مکان اور کرایہ دار ہدایات سے اوپر کرایہ میں اضافے پر متفق ہو سکتے ہیں۔ مخصوص قوانین کا اطلاق ہوتا ہے۔

کرایہ میں کمی

مالک مکان کو اس صورت میں کرایہ لازمی کم کرنا چاہیے، اگر:

- میونسپل پراپرٹی ٹیکس میں 2.49 فیصد سے زیادہ کمی ہوتی ہے، یا
- کرایہ مرمتوں یا تجدید کی ادائیگی کے لے ہدایات سے اوپر بڑھایا گیا تھا اور اخرجات کی پوری طرح ادائیگی ہو چکی ہے (اس کا اطلاق صرف ان کرایہ داروں پر ہوتا ہے، جو اس وقت یونٹ میں رہ رہے تھے، جب مذکورہ ہدایات سے اوپر کرایہ میں اضافہ ہوا تھا)۔

کرایہ دار اپنے کرایہ میں کمی کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتے ہیں، اگر:

- کرایے کی جائیداد پر میونسپلٹی پراپرٹی ٹیکسز یا چارجز کم ہو جائیں
- مالک مکان نے کرایہ کم کیے بغیر کسی سروس کو کم یا ختم کر دیا ہو، یا
- مالک مکان نے ہدایات سے اوپر کرایہ میں اضافہ کے لیے کسی معاہدے میں اپنے کیے ہوئے وعدے کو پورا نہ کیا ہو۔

J. دیکھ بھال اور مرمت (ایکٹ کا حصہ III، IV، V، اور XIV)

مالک مکان کو کرایہ کی یونٹ اور جائیداد کو اچھی طرح بحال رکھنا چاہیے اور صحت، حفاظت اور دیکھ بھال کے تمام معیارات پر پورا اترنا چاہیے۔ اس میں ایس چیزوں کی دیکھ بھال اور مرمت شامل ہے، جو یونٹ کے ساتھ آئیں، مثلا اپلائنسز اور مشترکہ جگہیں، جیسا کہ پارکنگ لاٹس، ایلیویٹرز اور ہال ویز۔

کرایہ دار کو لازمی طور پر اپنا کرایہ ادا کرنا چاہیے، بے شک اگر انہیں دیکھ بھال اور اپنی یونٹ یا جائیداد کی مرمت کے حوالے سے مسائل بھی ہوں۔ اگر کرایہ دار کو دیکھ بھال یا مرمت کا کوئی مسئلہ ہو، تو کرایہ دار کو اس بارے میں مالک مکان کو اطلاع دینی چاہیے۔ اگر ضرورت پڑے، تو کرایہ دار لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتا ہے۔

کرایہ دار کرایے کی جگہ کو اپنی، اپنے کسی مہمان یا کرایے کے یونٹ میں رہنے والے کسی دوسرے شخص کی وجہ سے کرایے کی جگہ کو ہونے والے کسی بھی نقصان کے لیے ذمہ دار ہے۔ اس کا اطلاق جان بوجھ کر یا لاپرواہی کی وجہ سے ہونے والے کسی بھی نقصان پر ہوتا ہے۔ اگر کرایہ دار ایسے نقصان کی مرمت نہ کرے، تو مالک مکان لینڈ

لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتا ہے۔ اس میں ایسا نقصان شامل نہیں ہے، جو کرایے کے یونٹ کے عام استعمال سے وقت کے ساتھ ساتھ ہوتا ہے ("ٹوٹ پھوٹ")۔

کرایہ دار کرایے کے یونٹ کی عمومی صفائی کا خود ذمہ دار ہے، ماسوائے کوئی ایسی صفائی، جس پر مالک مکان متفق ہوا ہو۔

K. بنیادی سروسز (ایکٹ کا حصہ I اور III)

"اہم خدمات" میں گرم یا ٹھنڈا پانی، ایندھن، بجلی، گیس اور حرارت شامل ہے۔

مالک مکان کو یقینی بنانا چاہیے کہ کرایے کے یونٹ میں 1 ستمبر سے 15 جون تک کم از کم 20° سلسیئس تک درجہ حرارت برقرار رکھنے کے قابل حرارت کے آلات موجود ہونے چاہیں۔ میونسپیلٹی کے کچھ ضمنی قوانین، اس سے زیادہ سخت بھی ہو سکتے ہیں۔

مالک مکان کسی بھی ایسی بنیادی سروس، نگہداشتی سروس یا کھانے کی معقول فراہمی کو روک یا بند نہیں کر سکتا، جو مالک مکان کو کرایہ کے معاہدے کے تحت لازمی طور پر فراہم کرنی چاہیں۔ اگر مالک مکان کی جانب سے بل کی ادائیگی نہ کرنے کی وجہ سے کوئی بنیادی سروس منقطع کر دی گئی ہو، تو یہ سمجھا جائے گا کہ مالک مکان نے یہ سروس معطل کر دی ہے۔ تاہم، اگر کوئی بنیادی سروس اس وجہ سے منقطع یا بند کر دی گئی ہو کہ کرایہ دار نے بل ادا نہیں کیا تھا، تو کرایہ دار یہ دعوئٰ نہیں کر سکتا کہ مذکورہ سروس کو مالک مکان نے منقطع کر دیا ہے۔

مالک مکان کسی بھی ایسی بنیادی سروس، نگہداشتی سروس یا کھانے کی معقول فراہمی میں جان بوجھ کر مداخلت نہیں کر سکتا، جو مالک مکان کو کرایہ کے معاہدے کے تحت لازمی طور پر فراہم کرنی چاہیے تھیں۔

L. ہراساں کیا جانا (ایکٹ کا حصہ III اور IV)

کسی بھی مالک مکان (یا مالک مکان کے لیے کام کرنے والا دیگر کوئی شخص مثلاً سپرنٹنڈینٹ یا پراپرٹی منیجر) کے لیے کرایہ دار کو ہراساں کرنا غیر قانونی ہے اور اسی طرح کوئی کرایہ دار بھی مالک مکان کو ہراساں نہیں کر سکتا۔ اگر کرایہ دار یا مالک مکان کو ہراساں کیا جائے، تو وہ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو درخواست دے سکتے ہیں۔

M. امتیازی سلوک

اگر مالک مکان (یا مالک مکان کے لیے کام کرنے والا دیگر کوئی شخص) کرایہ دار کے ساتھ اونٹاریو ہیومن رائٹس کوڈ (کوڈ) میں مذکور شدہ امتیازی سلوک کی ممنوعات کے برعکس امتیازی سلوک کرتا ہے، تو وہ اس قانون کے تحت کرایہ داروں کے حقوق کی خلاف ورزی کرتا ہے۔ اگر امتیازی سلوک کی کوئی صورت ریزیڈینشل ٹیننسیز ایکٹ، 2006 کے تحت ہوئی، تو لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) ایسے امتیازی سلوک کو زیر غور لا سکتا ہے۔ دیگر صورتوں میں، کرایہ دار کو اپنی شکایت ہیومن رائیٹس ٹرائبیونل آف اونٹیریو (Human Rights Tribunal of Ontario) کے پاس لے کر جانی ہو گی۔

N. کرایے کے یونٹ میں مالک مکان کا داخلہ (ایکٹ کا حصہ III)

کرایہ دار کو حق حاصل ہے کہ وہ کرایے کے یونٹ سے معقول طور پر لطف اندوز ہو (مثلاً خاموشی سے رہنا، معقول رازداری، غیر معقول مداخلت سے آزادی اور کرایے کے یونٹ کا استثنائی استعمال)۔

مالک مکان درج ذیل وجوہات کے علاوہ، 24 گھنٹے کے تحریری نوٹس کے بغیر کرایے کے یونٹ میں داخل نہیں ہو سکتا۔

- مرمتیں کروانا
- اگر معائنے کی معقول وجہ موجود ہو، تو مرمت کے کام دیکھنے کے معائنہ کرنا

- کسی ممکنہ خریدار، بیمہ کمپنی یا مورگیج دہندہ کو کرایے کے یونٹ دکھانا
- ریئل اسٹیٹ ایجنٹ کو کسسی ممکنہ خریدار کو یونٹ دکھانے کی اجازت دینا
- رہائشی عمارت کو کنڈومنیم میں تبدیل کرنے سے پہلے، پراپرٹی کا معائنہ کروانا، یا
- کرایہ داری کے معاہدہ میں مذکور شدہ دیگر کسی معقول مقصد کے لیے۔

تحریری نوٹس میں مالک مکان کے یونٹ میں داخلے کی وجہ اور تاریخ و وقت (صبح 8 تا رات 8 تک) لازمی طور پر درج کیا گیا ہو۔ اگر کرایہ دار گھر پر موجود نہ بھی ہو، تو مالک مکان موزوں نوٹس کے ساتھ گھر میں داخل ہو سکتا ہے۔

درج ذیل صورتوں میں مالک مکان کو پراپرٹی میں داخل ہونے کے لیے نوٹس دینے کی ضرورت نہیں ہے:

- کسی ہنگامی حالت کی صورت میں
- اگر کرایہ دار داخلے کی اجازت دیتا ہو
- اگر کرایہ داری معاہدہ کے تحت، مالک مکان کو یونٹ کی صفائی کرانی ہوتی ہو، یا
- اگر کرایہ داری کا معاہدہ ختم ہونے والا ہو اور مالک مکان ممکنہ طور پر کسی نئے کرایہ دار کو یونٹ دکھانا چاہتا ہو – تو مالک مکان صرف صبح 8 تا رات 8 بجے تک یونٹ دکھا سکتا ہے اور اس کو ہر معقول کوشش کرنی چاہیے کہ وہ اس بارے میں کرایہ دار کو لازمًا پیشگی طور پر آگاہ کرے۔

O. تالے (ایکٹ کا حصہ III اور IV)

کرایہ دار کو نئے تالوں کی چابیاں دیے بغیر، مالک مکان کرایے کے یونٹ کے تالے تبدیل نہیں کروا سکتا۔ کرایہ دار بھی مالک مکان کی مرضی کے بغیر کرایے کے یونٹ کے تالے تبدیل نہیں کروا سکتا۔

P. سپردگی یا آگے کرایہ پر دینا (ایکٹ کا حصہ VI)

کرایہ دار صرف مالک کی مرضی سے کرایے کے یونٹ کو دیگر کسی شخص کے سپرد کر سکتا ہے یا اسے آگے کرایہ پر دے سکتا ہے۔ مالک مکان بلا وجہ یا غیر معقول طور پر کرایے کے یونٹ کو کسی کے سپرد کرنے یا اسے آگے کرایہ پر دینے سے انکار نہیں کر سکتا۔

1. **سپردگی: سپردگی** کی صورت میں، کرایہ دار دیگر کسی شخص کو کرایے کے یونٹ میں جانے کے حقوق منتقل کرتا ہے۔ نیا شخص کرایہ دار بن جاتا ہے اور کرایہ داری کا معاہدہ وہی رہتا ہے۔

2. **آگے کرایہ پر دینا: آگے کرایہ پر دینے** کی صورت میں، کرایہ دار کرایے کے یونٹ سے نکل جاتا ہے اور ایک مخصوص تاریخ تک دیگر کسی شخص (ذیلی کرایہ دار) کو وہاں پر رہنے کی اجازت دیتا ہے اور کرایہ داری کے معاہدہ کے اختتام سے پہلے یونٹ میں دوبارہ رہنے کے لیے واپس آ سکتا ہے۔ کرایہ داری کے معاہدے اور مالک مکان و کرایہ دار کی شرائط میں کوئی فرق نہیں پڑتا۔

   آگے کرایہ پر دینے والا کرایہ دار درج ذیل کام نہیں کر سکتا:
   - کرایے کے یونٹ کا کرایہ مالک مکان کے ساتھ طے کردہ کرایہ سے زیادہ وصول کرنا
   - کرایے کے یونٹ کو آگے کرایہ پر دینے کی کوئی اضافی فیس وصول کرنا، یا
   - ذیلی کرایہ دار سے اضافی اشیاء یا خدمات کی کوئی رقم وصول کرنا۔

Q. مہمان (ایکٹ کا حصہ III)

مالک مکان کرایہ دار کو مہمان رکھنے سے منع نہیں کر سکتا اور مہمان رکھنے کے لیے انہیں پیشگی اطلاع یا اجازت لینے کا پابند نہیں کر سکتا۔ کرایے کے یونٹ میں مہمانوں کی موجودگی کی وجہ سے مالک مکان کوئی فالتو فیس وصول نہیں کر سکتا یا کرایہ نہیں بڑھا سکتا۔ تاہم، کرایہ دار اپنے مہمانوں کے رویّوں کا خود ذمہ دار ہوتا ہے۔

مالک مکان کرایہ دار کو رُوم میٹ رکھنے سے منع نہیں کر سکتا، تاوقتیکہ رہائشی میعارات کے متعلق میونسپیلٹی کے قوانین کا احترام کیا جاتا ہو۔

اگر کوئی کرایے دار اپنی پوری رہائشی اکائی کوکسی دوسرے شخص کو کرایے پر اٹھا دیتا ہے (مثلاً قلیل مدتی کرایہ داری) تو وہ شخص "مہمان" نہیں ہے۔ کرایہ دار کو مالک مکان کی اجازت حاصل کرنی پڑ سکتی ہے۔

R. پالتو جانور (ایکٹ کا حصہ III)

کرایہ داری کے معاہدہ میں کرایے کے یونٹ میں یا عمارت میں یا اس کے ارد گرد پالتو جانور رکھنے کی ممانعت نہیں ہو سکتی۔

کچھ ایسی صورتیں ہو سکتی ہیں جن میں مالک مکان لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) کو یہ درخواست کر سکتا ہے کہ پالتو جانور رکھنے والے کرایہ دار کو نکال دیا جائے۔ کچھ عام مثالیں یہ ہو سکتی ہیں:

- پالتو جانور بہت زیادہ شور کرتا ہو، عمارت کو نقصان پہنچاتا ہو یا اس سے دیگر رہائشیوں کو الرجی کی کوئی بیماری ہوتی ہو۔
- ایسے پالتو جانور جو موروثی طور پر خطرناک ہوتے ہوں۔
- کنڈومنیم کارپوریشن کے ضوابط کے مطابق پالتو جانور رکھنے کی اجازت نہیں ہے۔

S. تمباکو نوشی (ایکٹ کا حصہ V)

کرایے کے یونٹ میں سگریٹ نوشی کے حوالے سے قانون خاموش ہے۔ کرایہ دار اور مالک مکان متفقہ طور پر اس معیاری لیز کے حصہ 10 کو استعمال کرتے ہوئے یونٹ اور/یا مالک مکان کی پراپرٹی میں تمباکو نوشی کرنے یا نہ کرنے کے بارے میں طے کر سکتے ہیں۔

اگر لیز کی رُو سے تمباکو نوشی کی ممانعت نہ بھی ہو، تو مالک مکان پھر بھی لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے کرایہ داری ختم کرنے کی درخواست کر سکتا ہے، اگر تمباکو نوشی سے:

- مالک مکان یا دیگر کرایہ داروں کے سکون میں معقول حد تک مداخلت کرتی ہو
- کوئی نامناسب نقصان ہوتا ہو
- سیفٹی کا خدشہ ہو، یا
- مالک مکان کے دیگر کسی قانونی حق، استحقاق یا دیگر کسی مفاد کو قابل ذکر حد تک نقصان پہنچتا ہو۔

اگر کرایہ دار یہ سمجھتا ہے کہ عمارت میں موجود دیگر لوگ تمباکو نوشی کرتے ہیں جس کی وجہ سے اس کی صحت اور حفاظت متاثر ہوتی ہے، رہائشی معیارات کی خلاف ورزی ہوتی ہے یا اس کی وجہ سے کرایے کی یونٹ میں ان کے سکون میں خلل پیدا ہوتا ہے، تو لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے رابطہ کرنے سے پہلے انہیں اپنے مالک مکان سے بات کرنی چاہیے۔

T. دھوئیں اور کاربن مونو آکسائیڈ کے الارم

مالک مکان کو کرایے کے یونٹ میں دھوئیں کے کارآمد الارم اور جہاں ضروری ہو کاربن مونو آکسائیڈ کے الارم لازمی طور پر فراہم کرنے چاہیں۔ دھوئیں اور کاربن مونو آکسائیڈ کے الارموں کو چالو حالت میں رکھنا مالک مکان کی ذمہ داری، بشمول ان کی بیٹریاں تبدیل کرنا۔ کرایہ دار کو دھوئیں یا کاربن مونو آکسائیڈ کے الارموں کو بند نہیں کرنا چاہیے اور نہ ہی دیگر کوئی چھیڑ چھاڑ کرنی چاہیے اور اگر اسے کسی الارم میں کوئی مسئلہ نظر آئے تو اسے مالک مکان کو فوری اطلاع کرنی چاہیے

U. تنازعات کا حل

مالک مکان اور کرایہ دار کو قانون پر عمل کرنا چاہیے۔ اگر ان کے درمیان کوئی مسئلہ یا تنازعہ پیدا ہو جائے، تو پہلے انہیں مِل بیٹھ کر اس پر بات کرنی چاہیے اور کوئی موزوں حل تلاش کرنے کی کوشش کرنی چاہیے۔ اگر مالک مکان یا کرایہ دار یہ سمجھتا ہے کہ دوسرا فریق قانون پر عمل نہیں کر رہا، تو وہ اپنے حقوق و فرائض کے بارے میں معلومات

حاصل کرنے کے لیے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے رابطہ کر سکتا ہے، اس کے علاوہ لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (Landlord and Tenant Board) سے تنازعہ حل کرنے کی درخواست بھی کی جا سکتی ہے

Ministry of Municipal Affairs and Housing
© Queen's Printer for Ontario, 2021
ISBN 978-1-4868-5156-0
03/21

Ontario