والتھم فاریسٹ کاؤنسل
تنزلی شُدہ کرایہ داری کےمتعلق رہنمائی
برائے محفوظ کرایہ داران

یہ گائیڈ تنزلی شُدہ کرایہ داران کو یہ وضاحت کرتی ہے کہ تنزلی شدہ کرایہ داری کی سکیم ان پرکیسے اثرانداز ہوسکتی ہے، اگروالتھم فاریسٹ کےکرایہ داری کےمعاہدےکی خلاف ورزی کی جاتی ہے۔

RESPECT Give respect Get respect

Waltham Forest

AH 196 • 2009 مئی

Tick Scheme promotes clearly presented publications

فہرست

صفحہ نمبر

▪ تعارف...	3
▪ تنزلی شدہ کرایہ داری کیا ہے؟..	3
▪ تنزلی شدہ اور محفوظ کرایہ داران میں کیا فرق ہیں؟................................	3
▪ کیا تبدیل نہیں ہوگا؟..	4
▪ کرایہ داری کی خلاف ورزیاں کیا ہیں؟..	5
▪ اگرکرایہ دارخلاف ورزی کا باعث نہیں بن رہا ہے....................................	5
▪ کرایہ داری کی تنزلی کرنا...	5
▪ 12 ماہ کی تنزلی شدہ کرایہ داری میں کیا ہوگا؟..	6
▪ ایک تنزلی شُدہ کرایہ داری کا خاتمہ کرنا...	6
▪ قبضےکےلئے قانونی کاروائی کا نوٹس..	6
▪ کسی فیصلےپرنظرثانی کرنا...	7
▪ نظرثانی میں کیا شامل ہوتا ہے؟...	7
▪ عدالتی کاروائی..	7
▪ تنزلی شُدہ کرایہ داری میں توسیع کرنا..	8
▪ کرایہ داری کےبارےمیں معلومات اورمشورہ حاصل کرنا..................................	9
▪ فرہنگ اصطلاحات..	10
▪ تبصرہ	11
▪ مزید معلومات کےلئے..	11
▪ ترجمےکے لئے درخواستیں...	12

تعارف

والتھم فاریسٹ کاؤنسل بارو کورہنے اوررہائشی کی زندگی کےعام معیارکوبہتربنانےکےلئے ایک محفوظ جگہ بنانا چاہتی ہے۔

یہ ضروری ہے کہ تمام کرایہ داران کرایہ داری کی شرائط کی پابندی کریں اورخاص طورپرنہ ہی خود اورنہ ہی اپنےگھرانےیا ملاقاتیوں کواجازت دیں کہ وہ غیرسماجی رویےکا مظاہرہ کریں۔ تنزلی شُدہ کرایہ داریاں کاؤنسل کی اپنا پیغام ہرطرف پہنچانے میں مدد کریں گی اورکرایہ داریوں کی تنزلی کرنے کےلئے کاروائی کرنے دےگی اگرکرایہ داری کی غیرسماجی رویےسےمتعلق شرائط کی خلاف ورزی کی جاتی ہے۔

مکمل کرایہ داریوں سے مشاورت کےبعد اورکاؤنسل کی کیبنیٹ کی رضامندی کےساتھ، والتھم فاریسٹ کاؤنسل تنزلی شُدہ کرایہ داری کی سکیم چلاتی ہے، جو4 مئی 2009 سےعمل میں آئی۔

یہ رہنما گائیڈ ایسے بعض سوالات کے جوابات دینےکےلئے تیارکی گئی ہے جوہوسکتا ہےکرایہ داران تنزلی شُدہ کرایہ داریوں کےبارےمیں پوچھنا چاہیں۔

تنزلی شُدہ کرایہ داری کیا ہے؟

ایک تنزلی شُدہ کرایہ داری ایک ایسی کرایہ داری ہے جو کاؤنٹی کورٹ کی طرف سےایک تنزلی کےحُکم کےبعدجاری کی جاتی ہے۔ یہ احکامات غیرسماجی رویے یا پریشان کُن رویےسےنمٹنےکےلئےجاری کئےجاتےہیں۔ تنزلی کا حُکم ایک تنزلی شدہ کرایہ داری کےساتھ ایک محفوظ کرایہ داری کی جگہ لیتا ہے۔

تنزلی کا دورانیہ ابتدائی طورپرعدالت کی طرف سےتنزلی کےحُکم کی تاریخ سے 12 ماہ کے عرصے کےلئےہوگا۔ بہرحال، اس عرصےمیں توسیع کردی جائےگی اگراس عرصےکے دوران کاؤنسل یا اس کےنامزد شُدہ ایجنٹس میں سےکوئی جائداد پرقبضےکےلئے قبضےکی کاروائی کا نوٹس دیتا ہے۔

تنزلی کےاحکامات ایک علاج کےطورپراستعمال کئےجاتےہیں، جس کےساتھ کرایہ داران کی اپنےرویےمیں تبدیلی کی حوصلہ افزائی اوراپنا گھراپنےپاس رکھنےمیں مدد کی جاتی ہے۔ بہت سےمقدموں میں اضافی مدد اورمشورےکی پیش کش کی جائےگی تاکہ کوشش کی جاسکےاوراسےحاصل کیا جاسکے۔

تنزلی شُدہ اورمحفوظ کرایہ داری میں کیا فرق ہیں؟

ایک محفوظ کرایہ داری کوتنزلی شُدہ کرایہ داری میں تبدیل کرنے کےعلاوہ، تنزلی کا حکم کرایہ داری کےبعض قانونی حقوق کو بھی ختم کردیتا ہے، اس طرح سے کرایہ دار کےلئےایک مثبت ترغیب کےطورپرتاکہ وہ اپنے رویےکوتبدیل کرے (ان کےلئے جومشکلات پیداکرتےہیں)۔ اگرتومشکل رُک جاتی ہے، ایک سال کےبعد ایک کرایہ داردوبارہ کرایہ داری کا ایک اونچا درجہ حاصل کرلیتا ہے اگریا جب کرایہ داری کودوبارہ قائم کیا جاتا ہے۔

سکیم بینیفٹس سےلطف اندوزی، تحفظ کےحقوق اورذمہ دارانہ رویےکے درمیان ایک شفاف تعلق کو بیان کرتی ہے۔

برائےکرم نوٹ کریں کہ بہت سے درج حقوق قطعی حقوق نہیں ہیں بلکہ ان کا انحصار اہلیت کےلئےشرائط پوری کرنےپرہے۔

قانونی حقوق	تنزلی شدہ کرایہ دار	محفوظ کرایہ دار
کسی کوکرایہ پرگھرمیں رکھنےکا حق	X	✓
اپنے گھرکے ایک حصے کوکرایہ داری پردینا	X	✓
عمارت کےڈھانچے کوتبدیل کرنا یا بہتربنانا	X	✓
کاؤنسل کے کسی اورگھرمیں منتقل ہونے(یا منتقل کرنےکی درخواست دینا) کاحق (ماسوائے ہنگامی حالات کےجیسا کہ تشدد سے بھاگنا یا جہاں ایک اعلی طبی ترجیح دی گئی ہے)۔	X	✓
کسی دوسرےکرایہ دار کےساتھ باہمی تبادلے کا حق	X	✓
تبادلے کی فہرست میں شامل ہونا	X	✓
ہبہ کرنےکا حق (صرف ازدواجی اوربچوں سےمتعلق کاروائی میں عدالتی حکم کےتحت)	X	✓
گھرخریدنے کا حق (گھرخریدنےکے حق کی سکیم اس وقت تک معطل کردی جاتی ہے جب تک کرایہ داری دوبارہ محفوظ نہیں بن جاتی)	X	✓
خریدنے کےحق میں رعایت (اس وقت کےدوران جب کرایہ داری تنزلی کی حالت میں ہوتی ہے، نہ ہی یہ شرائط پوری کرنےکےدورانیے میں شامل کی جاتی ہے اورنہ ہی اس کوگھرخریدنےکےحق کےسلسلےمیں رعایت کےلئے کی جانے والی کسی گنتی میں شامل کیا جاتا ہے)	X	✓

کیا تبدیل نہیں ہوگا؟

تنزلی شُدہ کرایہ داری کےدوران، بہت سی ایسی شرائط ہیں جوتب بھی ویسی ہی رہیں گی جیسےایک محفوظ کرایہ داری میں ہوتی ہیں۔ وہ یہ ہیں:

- کرایہ داری کا دورانیہ
- کرایہ داری کےمعاہدے میں نامزد شُدہ کرایہ داران
- کرایہ دار کو لازمی طورپرکرایہ کی ادائیگی جاری رکھنا چاہیے
- وہ تاریخ جب کرایہ واجب الادا ہوتا ہے
- قابل ادائیگی کرایہ کی رقم
- کرایہ دارکولازمی طورپرتمام موجودہ واجب الادا رقوم ادا کرنی چاہییں
- کرایہ کےاس تمام بقایا کی ادائیگی جو ان کے ذمہ واجب الادا ہے
- مرمت کا حق
- کرایہ داری کی تمام شرائط کی پابندی کرنا اور
- پیشگی ادا کیا گیا کوئی کرایہ یا کرایہ کے کھاتہ میں جمع کروائی گئی کسی رقم کو اگلی ادائیگی میں شامل کیا جائےگا

کاؤنسل تنزلی سےپہلے محفوظ کرایہ داری کی کوئی پہلے سے رکھی گئی اضافی شرائط کو بھی لاگوکرسکتی ہے، بشمول کرایہ داری کے معاہدےمیں بیان شدہ ذمہ داریاں۔

کرایہ داری کی خلاف ورزیاں کیا ہیں؟

تنزلی کےدورانیے کےدوران، کاؤنسل تنزل شدہ کرایہ داری کو ختم کرسکتی ہے اگرکرایہ داری کی کسی شرائط کی خلاف ورزی کی جاتی ہے، مثال کےطورپر،[لیکن صرف ان تک محدود نہیں]:

- جائداد کو نقصان
- باغات کی دیکھ بھال نہ کرنا
- کمیونل علاقوں میں غیرسماجی رویہ
- ہفتہ وار کرایہ کی ادائیگی میں ناکامی
- کسی طرح سے ہراساں کرنا
- جائداد کو غیرقانونی مقاصد کےلئے استعمال کرنا، مثال کےطورمنشیات کی خریدوفروخت یا رنڈی بازی کےلئے
- اگرکرایہ داری غلط معلومات کی فراہمی سےحاصل کی گئی
- گھریلو تشدد کا مرتکب ہونا
- ایسے رویے کا مرتکب ہونا جوہمسائیوں کےلئے تکلیف یا ناراضگی کا باعث بنتا ہے
- جائداد کو اپنے واحد یا مرکزی گھرکےطورپرقبضے میں نہ رکھنا
- جائداد سے اشیاء باہر پھینکنا یا
- کرایہ داری کی کسی دیگرشرط کی خلاف ورزی

کرایہ داری کی مکمل شرائط Hwww.aschamhomes.org.uk پریا لندن بارو آف والتھم فاریسٹ کی ویب سائٹ www.walthamforest.gov.uk پردیکھی جاسکتی ہیں۔

کرایہ داری کےمعاہدےکی شرائط کی پابندی کرنا اہم ہے

اگرکرایہ دارخلاف ورزی کا باعث نہیں بن رہا ہے

کرایہ دار صرف اپنے رویے کا ذمہ دارنہیں ہوتا، بلکہ وہ جائداد میں یا مقامی طورمندرجہ ذیل کی طرف سے کی جانے والی خلاف ورزیوں کا بھی ذمہ دارہوتا ہے:

- اپنے پارٹنر کی طرف سے
- اپنے بچوں کی طرف سے
- گھرپرآنے والے ملاقاتیوں کی طرف سے
- خاندان کے افراد کی طرف سے یا
- جائداد میں رکھے گئے کسی جانورکی طرف سے

کرایہ داری کی تنزلی کرنا

اگرتوکاؤنسل یا اس کےنامزد شدہ نمائندے، کرایہ داری کی کسی خلاف ورزی کی مکمل تحقیقات کےبعد، فیصلہ کرتےہیں کہ وہ عدالت کوتنزلی کےحکم کےلئے درخواست دینا چاہتےہیں، توانہیں تنزلی کے حُکم کےلئے درخواست دینےسے پہلے کرایہ دارکو لازمی طورپرایک قانونی دستاویزدینی چاہیے جس کو کاروائی سے پیشترنوٹس کہا جاتا ہے۔ یہ نوٹس کرایہ دارکوکاؤنسل کی عدالت کوتنزلی کےحکم کی درخواست کےبارےمیں مطلع کرےگا اوران حقائق کی تفصیلات بیان کرتے ہوئےجن پرانحصارکیا گیا ہے، ان اسباب (وجوہات) کی وضاحت کرے گا جن پرایک تنزلی کےحکم کی درخواست دی جارہی ہے۔

یہ نوٹس اس تاریخ کی بھی توثیق کرے گا جس کے بعد عدالت تنزلی کے حکم کے لئے عدالت سے درخواست کرسکتی ہے۔ یہ عرصہ نوٹس کی سپردگی کی تاریخ سے 28 دن سے کم نہیں ہوگا۔ جب نوٹس میں ظاہرکی گئی تاریخ گزرجاتی ہے، تو کاؤنسل اگلے 12 ماہ میں کسی بھی وقت عدالت سے تنزلی کے حکم کے لئے درخواست دے سکتی ہے۔

اگرتوکاؤنسل ایک تنزلی کے حکم کی درخواست دیتی ہے، توعدالت وہ عطا کردے گی اگروہ مطمئن ہے کہ کرایہ داریا جائداد یا مقامی علاقے میں رہنے والا یا اس کا دورہ کرنے والا تکلیف کا باعث بنا ہے، بلاواسطہ یا بالواسطہ کسی سماج دشمن رویے میں شامل ہوا ہے یا اس کی دھمکی دی ہے یا عمارت کو کسی غیرقانونی مقاصد کے لئے استعمال کیا ہے۔ عدالت کا اس لحاظ سے مطمئن ہونا بھی ضروری ہے کہ تنزلی کے ایک حکم کی عطائیگی دانشمندانہ ہے۔

اگرتنزلی کا ایک حُکم عطا کردیا جاتا ہے، توایک محفوظ کرایہ داری کی جگہ ایک تنزلی شدہ کرایہ داری لے لے گی جو12 ماہ سے کم عرصے کے لئے نہیں ہوگی۔

12 ماہ کی تنزلی شدہ کرایہ داری میں کیا ہوگا؟

کرایہ داری پرقریبی نظررکھی جائےگی اوراگریہ سمجھا گیا کہ اس کا تسلی بخش اندازمیں انتظام کیا گیا ہےاورکاؤنسل نے جائداد کے قبضے کے لئے ایک نوٹس نہیں بھیجا، تو 12 ماہ کے بعد کرایہ داری خود بخود ایک محفوظ کرایہ داری میں تبدیل ہوجائے گی۔

بہرحال، اگرکرایہ داری کی شرائط کی کوئی مزید خلاف ورزیاں ہوتی ہیں، یا کرایہ دار عدالتی حکم کی شرائط کی پابندیوں پرکاربند رہنے میں ناکام رہتا ہے، تو کاؤنسل کرایہ دارکواس بارےمیں مطلع کرے گی، تاکہ وہ اس کو ٹھیک کرسکے۔ کرایہ داری کی شرائط کی خلاف ورزی کی مکمل تفتیش کی جائے گی اوراگرثابت ہوگیا اورمعاملہ حل نہیں ہوتا، تو کاؤنسل کے پاس اس کے علاوہ اورکوئی متبادل نہیں ہوگا کہ وہ کرایہ داری کے خاتمے کے لئے کاروائی کرے۔

یہ نوٹ کرنا اہم ہے کہ اگرکاؤنسل کی رائے میں، کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی سنجیدہ نوعیت کی ہے، تو ہوسکتا ہے کہ کاؤنسل کرایہ دارکو معاملات ٹھیک کرنے کا موقع نہ دےاورقبضے کے لئے کاروائی کا نوٹس دینے کے ذریعے کرایہ داری ختم کرنے کی کاروائی کرے۔

اگرتوکاؤنسل قبضے کی کاروائی کا نوٹس دیتی ہے اورقبضے کی کاروائی شروع کردیتی ہے، تو تنزلی کے دورانیے میں خود بخود توسیع ہوجائے گی۔

ایک تنزلی شدہ کرایہ داری ختم کرنا

کاؤنسل اس بات کے بارےمیں یقینی ہونے کے لئےسخت رہنما اصولوں کی پابندی کرتی ہے کہ کرایہ داری کی کسی مشتبہ خلاف ورزی کے معاملےمیں ان کا رویہ منصفانہ اورمساوی ہو۔

اگرکاؤنسل کسی تنزلی شدہ کرایہ داری کو ختم کرنے کا فیصلہ کرتی ہے، تو وہ کرایہ دار کو ایک قبضے کی کاروائی کا نوٹس بھیجے گی۔ اس کا یہ مطلب ہوگا کہ 28 دن کے بعد کاؤنسل عدالت کو قبضے کے حکم کی درخواست دینے کا ارادہ رکھتی ہے۔

قبضے کے لئے قانونی کاروائی کا نوٹس

اگرتوکرایہ دارکاؤنسل کی طرف سے قبضےکی کاروائی کا ایک نوٹس وصول کرتا ہے، تو اس کا یہ مطلب ہےکہ کاؤنسل کرایہ دارکو اس کےگھرسے نکالنےکے لئےعدالت سے قبضے کا حکم حاصل کرنےکا ارادہ رکھتی ہے۔ قبضے کی کاروائی کا نوٹس اس وجہ (وجوہات) کی وضاحت کرے گا جن کی بنیاد پر کاؤنسل کرایہ داری کا خاتمہ کرنا چاہتی ہے۔

نوٹس ایک تاریخ ظاہرکرے گا (جولازمی طورپرنوٹس کی سپردگی کی تاریخ سے 28 دن سے کم نہ ہو)، جس کےبعد کاؤنسل کاؤنٹی کورٹ سے قبضے کا حکم حاصل کرنے کے لئے درخواست دینے کا ارادہ رکھتی ہے۔

قبضے کی کاروائی کا نوٹس کرایہ دارکے کاؤنسل کے کرایہ داری کوختم کرنےکےفیصلےپرنظرثانی کی درخواست کےخق کی وضاحت بھی کرے گا اورکرایہ دار کومطلع کرےگا کہ اگروہ اس نوٹس کےبارےمیں مدد یا مشورہ حاصل کرنا چاہتا ہے تواسے کیا کرنا چاہیے (مثال کےطورپراسے نوٹس فوری طورپرسٹیزینزایڈوائس بیورو، ایک ہاؤسنگ ایڈ سینٹر، ایک لاء سینٹر یا کسی سالیسیٹرکےپاس لےجانا چاہیے)۔ اگرایسا واقع ہوتا ہے، تو کرایہ دارکواُسےبےدخل کرنےکےفیصلے پرنظرثانی کےلئے درخواست کرنےکا حق حاصل ہوگا۔

کسی فیصلے پرنظرثانی کرنا

اگرتوکاؤنسل تنزلی شدہ کرایہ داری کےخاتمےکےلئے قبضے کی کاروائی کا نوٹس بھیجتی ہے، توکرایہ دار کو حق حاصل ہے کہ وہ کاؤنسل کے اس فیصلے پرنظرثانی کی درخواست کرے۔ بہرحال، کرایہ دارکونظرثانی کی سماعت کا تب حق حاصل ہے اگروہ کاؤنسل کوبتاتا ہے کہ وہ یہ درخواست نظرثانی کےفارم کو واپس بھیج کرکرنا چاہتا ہے اوراگریہ درخواست کاؤنسل کےنامزد شدہ نمائندے (ایشیم ہومز) کی طرف سے قبضےکی کاروائی کےنوٹس کی تاریخ سے **14 دن** کےاندراندر**وصول** ہوجاتا ہے۔

اگرکرایہ دارکی طرف سےنظرثانی کی درخواست کاؤنسل کےنامزد شُدہ نمائندوں کوقبضےکی کاروائی کےنوٹس کی سپُردگی کے 14 دن کےاندراندر وصول نہیں ہوتی، تو وہ نظرثانی کا اپنا حق کھودیں گے اوراس کےلئے دوبارہ نہیں کہ سکتے۔

اگرتونظرثانی کی درخواست 14 دن کی حد کےاندر وصول ہوجاتی ہے، تو کاؤنسل پھرایک نظرثانی کی سماعت کا بندوبست کرے گی اورکرایہ دار کو 7 دن کے اندر وقت اورجگہ کےبارےمیں مطلع کرے گی۔

کسی نظرثانی میں کیا شامل ہوتا ہے؟

نظرثانی ایک نظرثانی سماعت کےذریعے ہوگی۔ نظرثانی پرسماعتوں کا انعقاد آزاد اورتجربہ کارہاؤسنگ افسروں کے ایک پینل کے ذریعے ہوتا ہے۔

نظرثانی ان افسروں کی طرف سے عمل میں لائی جائے گی، جو؛

- کرایہ داری کے خاتمےکےاصل فیصلےمیں شامل نہیں تھے
- سماعت کے نتائج میں کوئی دلچسپی نہیں رکھتے اور
- کرایہ دار یا اس مقدمے پرمامور افسروں کےساتھ پہلے سے کوئی رابطہ نہیں رکھتے

کرایہ دارکونظرثانی کی سماعت پرحاضرہونے کا حق حاصل ہوگا، وہ اپنے ساتھ کسی کولےکرجاسکتا ہے، اپنی نمائندگی کےلئے اور اپنی طرف سے بولنے یا نظرثانی سماعت پرسوالات پوچھنے کےلئے کسی کو بھیج سکتا ہے۔ وہ ایک تحریری بیان بھی بھیج سکتا ہےاگرکرایہ دارحاضر نہیں ہونا چاہتا۔

نظرثانی پینل کرایہ دار کےمقدمے کونظرثانی فارم میں بیان، کرایہ دار(یا کرایہ دارکی طرف سے نظرثانی کی سماعت پربھیجےگئے کسی نامزد شدہ شخص) کی طرف سے مہیا کئے گئے شواہد، اورکرایہ دار، کرایہ داری کی خدمت کےافسر/ کرایہ آمدن افسر یا کسی دیگرگواہ کی طرف سے جمع کروائی گئی کسی مزید تحریری نمائیندگی پربھی غورکرے گا۔

عدالتی کاروائی

اگرتونظرثانی کا پینل کرایہ دارکےحق میں فیصلہ کرتا ہے تونوٹس واپس لےلیا جائےگا اورتنزلی بقیہ تنزل شدہ دورانیےکےلئے جاری رہے گی۔ بہرحال، اگرتونظرثانی پینل کاؤنسل کے حق میں فیصلہ کرتا ہے توکاؤنسل عدالت سے قبضےکےحکم کےلئے درخواست کرےگی۔

اگرتوکاؤنسل تنزلی شدہ کرایہ داری کے خاتمے کا فیصلہ کرتی ہے، بشرطیکہ کاؤنسل نے درست انتظامی طریقہ کارکومکمل کیا ہو، توکاؤنسل کےفیصلےکی عدالت کی طرف سے توثیق کی جائےگی اورقبضےکا حُکم جاری کردیا جائےگا۔

ایک تنزلی شدہ کرایہ داری کی توسیع کرنا

ایک دفعہ جب تنزلی کا حکم عطا کردیا جاتا ہے، تو 12 ماہ کےدورانیےمیں خود بخود توسیع ہوجائےگی، اگرتو کاؤنسل یا اس کانامزد شدہ نمائندہ دورانیے کےدوران قبضے کےلئےکاروائی کا نوٹس پہنچا دیتا ہے۔ توسیع ہونےکےبعد، اگرتوکاؤنسل نتیجےکےطورپرقبضے کےلئےکاروائی کا نوٹس واپس لےلیتی ہے، یا قبضےکی کاروائی کا نوٹس پہنچانےکی تاریخ سے 6 ماہ کےاندر کاروائی جاری کرنےمیں ناکام رہتی ہے، تو تنزل شدہ کرایہ داری ختم ہوجائے گی اورایک محفوظ کرایہ داری دوبارہ قائم ہوجائے گی۔

اگرتوکاروائی شروع کردی جاتی ہے، تو کرایہ دارکی تنزلی تب تک جاری رہے گی جب تک ان میں سے ایک واقع ہو:

- جائداد کا قبضہ حاصل ہوتا ہے
- قبضے کےلئے کاروائی کا نوٹس واپس لے لیا جاتا ہے
- کاروائی کا فیصلہ کرایہ دارکےحق میں ہوجاتا ہے
- قبضےکی کاروائی کےنوٹس پردی گئی تاریخ سے شروع ہونے والا چھ ماہ کا عرصہ ختم ہوجاتا ہے اورقبضے کی کاروائی جاری نہیں کی جاتی۔

اس رہنما گائیڈ کےمشمولات صرف عام معلومات کے لئے ہیں۔ اگرآپ اپنی ذاتی صورتحال کےبارےمیں کوئی تشویش رکھتےہیں، توآپ کوتجویزدی جاتی ہے کہ آپ کسی سالیسیٹر، سٹیزنزایڈوائس بیورو یا دیگر سند یافتہ مشیران سے قانونی مشورہ لیں۔

کرایہ داری کے بارےمیں معلومات اور مشورہ حاصل کرنا

کوئی بھی کرایہ دارجوایک تعارفی کرایہ دارکےطورپراپنے حقوق اورذمہ داریوں کےبارےمیں مزید معلومات حاصل کرنا چاہتےہیں یا اگران کواپنی کرایہ داری کے معاملات کےبارےمیں کوئی مشکلات پیش آرہی ہیں، توان کومشورہ دیا جاتا ہے کہ وہ اپنے کرایہ داری کی خدمات کے افسر / کرایہ آمدن افسرسے رابطہ کریں۔

افسرکرایہ دارکوان کی تعارفی کرایہ داری کےبارےمیں معلومات اورمشورہ فراہم کرے گا اوروہ انہیں ان مدد گارایجنسیوں کے بارےمیں بتا سکتا ہے یا ان کی طرف بھیج سکتا ہے جوانہیں مزید تعاون کی پیش کش کرسکتی ہیں۔

نیچے مشورہ کےلئے چند ذرائع دئیے گئے ہیں جن سے کرایہ دار رابطہ قائم کرسکتا ہے:

- **London Borough of Waltham Forest Supporting People Team**
  Silver Birch House, Uplands Business Park, Blackhorse Road,
  Walthamstow, London, E17 4GG
  ٹیلی فون: 0208 496 3000
  ای میل: supporting.people@walthamforest.gov.uk

- **London Borough of Waltham Forest Supporting People Team**
  ویب سائٹ: www.citizensadvice.org.uk
  167 Hoe Street, Walthamstow, London, E17 3AL
  اور
  547-551 High Road, Leytonstone, London, E11 4PB

- **Local councillor** (مقامی کاؤنسلر)
  ٹیلی فون: 0208 496 3000
  ویب سائٹ: www.walthamforest.gov.uk

- **Local law centre**
  ٹیلی فون: 0207 833 2931
  ویب سائٹ: www.lawcentres.org.uk

- **Local solicitor** (مقامی سالیسٹر)
  ٹیلی فون: 0207 242 1222
  ویب سائٹ: www.lawsociety.org.uk

فرہنگ اصطلاحات

عدالت کا حکم	عدالت کی طرف سے جاری کیا گیا ایک حکم جس میں کسی شخص کو کوئی کام کرنےیا نہ کرنے کا حُکم دیا جاتا ہے۔
تنزلی کا دور	یہ تنزل شدہ کرایہ داری کا دورانیہ ہے
تنزل شدہ کرایہ داریاں	ایک طرح کی کرایہ داری جو عدالت کی طرف سے عطا کی جاتی ہےاور سماج دشمن یا ناپسندیدہ رویےکی بنیادوں پرمحفوظ کرایہ داری کی جگہ لے لیتی ہے جو کرایہ دار کے تحفظ کے دورانیے کو کم کردیتی ہے۔
تنزل شدہ کرایہ دار	ایک موجود کرایہ دارجس کوکاؤنٹی کورٹ کےحکم سے تنزل شدہ کرایہ داری عطا کی گئی ہے.
تنزل شدہ کرایہ داری میں توسیع کرنا	ایک تنزل شدہ کرایہ داری کےدورانیےمیں ایسے مقدموں میں چھ ماہ کی توسیع کی جاسکتی ہے جہاں کاؤنسل قبضے کےلئے کاروائی کا نوٹس جاری کرتی ہے۔
نامزد شدہ ایجنٹ	کاؤنسل کی طرف سے نامزد شدہ تنظیم [مثلا ایشیم ہومز لمیٹڈ] جوتعارفی کرایہ داریوں کی نگرانی کرسکے اوراگرضروری ہو، توکاؤنسل کی طرف سے کسی تنزل شدہ کرایہ داری کو ختم کرسکے۔
ایک تنزلی کے حکم کےلئے کاروائی سے پہلے نوٹس	ایک قانونی نوٹس جوکاؤنسل کی طرف سے کرایہ دارکو یہ مطلع کرنےکےلئے جاری کیا جاتا ہے کہ کاؤنسل تنزلی کا حکم حاصل کرنےکےلئے عدالت سے درخواست کرنےکا ارادہ رکھتی ہے۔
قبضے کے لئے کاروائی کا نوٹس	کاؤنسل کی طرف سے تنزل شدہ کرایہ داری ختم کرنے کےلئے کاؤنسل کی طرف سے نوٹس۔ نوٹس بیان کرتا ہےکہ کیسے کرایہ دار اپنی کرایہ داری کی شرائط کی پابندی کرنےمیں ناکام رہا ہے اورنوٹس ایک تاریخ بیان کرے گا جس سے پیشترعدالتی کاروائی شروع نہیں ہوگی۔ نوٹس سپردگی کی تاریخ سے ایک سال کےلئے کارگرہوگا اورعدالتی کاروائی اس ایک سال میں کسی بھی وقت جاری ہوسکتی ہے۔
قبضے کا حکم	عدالت کی طرف سے ایک قانونی حکم جس میں کرایہ دارکومطلع کیا جاتا ہے کہ تنزل شدہ کرایہ دارکواپنا گھرظاہرکی گئی تاریخ پرلازمی طورپرخالی کردینا چاہیے۔
کرایہ آمدن افسر	ایک افسرجوکرایہ کی تمام آمدن اوربقایا جات کی وصولی کا ذمہ دارہوتا ہے۔
نظرثانی پینل	آزاد اورتجربہ کارہاؤسنگ افسروں کا ایک گروپ، جوکاؤنسل کے تنزلی شدہ کرایہ داری کےمعاہدےکے خاتمے کےفیصلے پرنظرثانی عمل میں لائےگا۔ پینل کےممبران اصل میں کرایہ دارکوبےدخل کرنےکے فیصلے میں شامل نہیں ہوئےہوتے۔
نظرثانی کی درخواست کا فارم	ایک فارم جوایک کرایہ دارحاصل کرنےکی درخواست کرنے کاحق رکھتا ہے تا کہ کاؤنسل کی طرف سےایک تنزلی شدہ کرایہ داری کوختم کرنےکےفیصلےپرنظرثانی کرنےکی درخواست کرسکے۔
کسی فیصلےپرنظرثانی	سینئرہاؤسنگ افسروں کا ایک گروپ جو کرایہ دارکےمقدمے، کسی نمائندگی اورکاؤنسل کےافسروں کی طرف سے پیش کی گئی کسی شہادتوں پرغورکرے گا۔
محفوظ کرایہ دار	ایک کرایہ دار جس کوایک مقامی اتھارٹی کی طرف سےایک محفوظ کرایہ داری عطا گئی ہے جیسا کہ قانون رہائش 1985 (ترمیم شدہ) میں بیان کیا گیا ہے۔
کرایہ داری کا معاہدہ	ایک قانونی دستخط شُدہ معاہدہ جو وضاحت کرتا ہےکہ کاؤنسل کرایہ دار سےکیا توقع رکھتی ہے اورکرایہ دارکاؤنسل کی طرف، ایک مالک مکان کےطورپرکیا توقع کرسکتا ہے۔
کرایہ داری کی شرائط	کرایہ داری کی شرائط طے شدہ قواعد ہیں جن کی کاؤنسل کےگھروں میں رہنےوالے تمام کرایہ داران پابندی کرنے اوران پرعمل کرنے پراتفاق کرتےہیں اوریہ کاؤنسل کی ذمہ داریاں بیان کرتے ہیں۔
کرایہ داری کی خدمات کا افسر	ایک افسرجورہائشیوں کو گھروں کےانتظام کی خدمات فراہم کرتاہے۔ وہ یہ یقینی بناتےہیں کہ کرایہ داری کے معاہدےکی پابندی کی جاتی ہےاورکسی سماج دشمن رویے کا انتظام کیا جاتا ہے۔

تبصرہ

یہ ہماری اس سکیم کےلئے پہلی رہنما گائیڈ ہے۔ ہم اس بارے میں تبصرے کو خوش آمدید کہتےہیں کہ یہ گائیڈ رہائشیوں کو سکیم کی وضاحت کرنےمیں کتنی مدد گارثابت ہوئی ہے۔

مزید معلومات کےلئے

ملاقات: آپ ہم سےاس پتے پرمل سکتےہیں Ascham Homes, Customer Services, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH ۔ اوقات کار: سوموار سے جمعہ صبح 9.00 سے شام 5.00 تک

یا

Ascham Homes, 16 Morris Avenue, Billericay, Essex, CM11 2JR

اوقات کار: منگلوار اورجمعرات کو صبح 9.00 سے11.00 تک۔

لکھیں: آپ ہمیں اس پتےپرلکھ سکتےہیں Ascham Homes, Policy and Development Team, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH

ویب سائٹ: ہماری ویب سائٹ یہاں ملاحظہ کریں: Uwww.aschamhomes.org.uk

ای میل: ہمیں یہاں ای میل کریں: Ufeedback@aschamhomes.org.uk

ٹیلی فون: Ascham Direct سے 0208 496 4197 پررابطہ کریں ۔ لائنیں سوموار سے جمعہ صبح 8.00 سے شام 8.00 تک کُھلی ہوتی ہیں۔ منی کام : 0208 527 1750 اور192 AH کا حوالہ دیں۔

وہیل چئیر کےلئے قابل رسائی

مہیا کی گئی انڈکشن لوپ

This Demoted Tenancy Guide tells you about how the scheme will affect secure tenants if their Waltham Forest Tenancy Agreement is breached. A copy of this guide is also available in the following community languages (Bengali, Gujarati, Somali, Turkish and Urdu). If you would like to obtain a large print or speak with an interpreter about this guide, please contact Ascham Direct on 020 8496 4197 and quote AH 196 or tick the appropriate box and write your name, address and telephone number and return to the address below. Interpreter ☐ Large Print ☐

এই পরিকল্পনাটি কীভাবে সুরক্ষিত ভাড়াটেদের ক্ষতিগ্রস্ত করবে যদি তাদের ওয়ালথাম ফরেস্ট প্রজাস্বত্ব চুক্তি ভঙ্গ করা হয় এই অবনতি হওয়া প্রজাস্বত্ব নির্দেশিকা সেই বিষয়ে আপনাকে জানাবে। এই নির্দেশিকার একটি নকল নিম্নলিখিত গোষ্ঠীর ভাষাগুলিতেও লভ্য (বাংলা, গুজরাটী, সোমালী, তুর্কী এবং উর্দু)। আপনি যদি বড় ছাপার অক্ষরে নকল চান অথবা এই নির্দেশিকার বিষয়ে একজন দোভাষীর সাথে কথা বলতে চান, তাহলে অনুগ্রহ করে 020 8496 4197 নম্বরে অ্যাসচ্যাম ডাইরেক্ট-এর সাথে যোগাযোগ করুন এবং AH 196 উল্লেখ করুন অথবা উপযুক্ত খোপে টিক চিহ্ন দিন এবং আপনার নাম, ঠিকানা এবং টেলিফোন নম্বর লিখে নীচের ঠিকানায় ফেরৎ পাঠান। দোভাষীর ☐ বড় ছাপার অক্ষরে ☐

Bengali ☐

આ અવનત ભોગવટો માર્ગદર્શિકા દર્શાવે છે કે જો નવા ભાડૂતની વેલ્થમ વન ભોગવટો સમજૂતીમાં ભંગાણ પડે તો આ સ્કીમની તેમના પર કેવી અસર થાય. આ માર્ગદર્શિકાની નકલ બીજી નિમ્નલિખિત ભાષાઓમાં પણ ઉપલબ્ધ છે. (બંગાળી, ગુજરાતી, સોમાલી, તુર્કી અને ઉર્દુ). જો તમારે આ માર્ગદર્શિકાની મોટી પ્રિન્ટ મેળવવી હોય અથવા તો તે અંગે દુભાષિયા સાથે વાત કરવી હોય તો સમ્પર્ક સાધો, એસચેમનો સીધો 020 8496 4197 પર અને ટાંકો AH 196 અથવા યોગ્ય બૉક્સ પર ટિક કરો. અને તમારૂં નામ સરનામું અને ટેલીફોન નંબર લખીને નીચેના સરનામે મોકલી આપો. દુભાષિયા ☐ મોટી પ્રિન્ટ ☐

Gujarati ☐

Hagahan kireysiga ee la soo koobay waxa uu kuu sheegayaa sida uu nidaamkani u saameyn doono kirestayaasha damaanada ah hadii ay jabiyaan Heshiiska Kireysiga ee Waltham Forest. Nuqul ka mid ah hagahan ayaa sidoo kale ku heli kartaa lugadaha bulshooyinkan soo socda (Bengaali, Gujaarati, Soomaali, Turki iyo Urduu). Hadii aad rabto daabacaad far waayen ku qoran in aad hesho ama aad hagahan turjumaan kala hadasho, fadlan la soo xidhiidh Ascham Direct 020 8496 4197 una sheeg tiradan AH 196 ama sax godka ku haboon kuna qor magacaaga, cinwaankaaga iyo telefoon lambarkaaga kuna soo celi cinwaanka hoos ku qoran.

Turjubaan ☐ Dabacaad Farwaaweyn Ku Qoran ☐

Somali ☐

Elinizdeki bu broşürde anti-sosyal davranışları nedeniyle güvenceli kiracı statüsünün kısa süreli kiracı düzeyine düşürülmesiyle ilgili bilgiler verilmekte, Waltham Forest Belediye Evleri Kira Sözleşmesine aykırı hareket ettikleri takdirde güvenceli kiracılara karşı alınacak önlemler ve uygulanacak işlemler anlatılmaktadır. Broşür Türkçe'ye de çevrilmiş olup Türkçe baskısını doğrudan okumak, iri harfli baskısını edinmek veya bu konuda Türkçe bilen bir tercümandan bilgi almak istiyorsanız lütfen 020 8496 4197 numaraya telefon ederek AH 196 referans numarasını belirtip *Ascham Direct* ile iletişim kurunuz. Ya da uygun kutucuğu işaretleyip adınızı, soyadınızı, adresinizi ve telefon numaranızı yazdıktan sonra bunu aşağıdaki adrese gönderiniz. Sözlü çevirme ☐ İri harfli baskı ☐

Turkish ☐

یہ تنزلی شُدہ کرایہ داری گائیڈ آپ کو بتاتی ہے کہ سکیم محفوظ کرایہ داروں پر کیسے اثر انداز ہوگی اگر ان کے والتھم فاریسٹ کے ساتھ کرایہ داری کے معاہدے کی خلاف ورزی کی جاتی ہے۔ اس گائیڈ کی ایک نقل برادریوں کی مندرجہ ذیل زبانوں میں بھی مل سکتی ہے (بنگالی، گجراتی، صومالی، ترکش اور اردو)۔ اگر آپ یہ بڑی چھپائی میں حاصل کرنا چاہیں یا اس گائیڈ کے بارے میں کسی مُترجم سے بات کرنا چاہیں، تو برائے کرم، ایشیم ڈائریکٹ سے 020 8496 4197 پر رابطہ قائم کریں اور AH 196 کا حوالہ دیں یا مناسب خانے میں نشان لگائیں اور اپنا نام، پتہ اور ٹیلی فون نمبر لکھیں اور اس کو نیچے دئیے گئے پتہ پر واپس بھیج دیں۔

مُترجم ☐ بڑی چھپائی ☐

☐ Urdu

Tenant's name:	______________________
Tenant's address:	______________________
Telephone number:	______________________

Please return to: Ascham Homes, Policy and Development Team, Willow House, 869 Forest Road, Walthamstow, London, E17 4UH