

کرایہ داروں کے حقوق کے لئے رہنمائی

رہائش کاروں کا کرایہ داری کا ایکٹ

رہائش کاروں کا کرایہ داری کا ایکٹ (RTA) ایک ایسا قانون ہے جو اونٹاریو میں جائیداد مالکان اور کرایہ داروں کے تعلقات کی نگرانی کرتا ہے۔ مالکان اور کرایہ داروں کا بورڈ (LTB) ایک ایسی ایجنسی ہے جو جائیداد مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان جھگڑوں کو سلجھاتی ہے۔

RTA کے ذریعے کون لوگ فوائد اٹھا سکتے ہیں؟

کرائے کی رہائش میں رہنے والا ہر شخص RTA کے ذریعے دیے جانے والے فوائد کو حاصل کر سکتا ہے بشرطیکہ وہ جائیداد کے مالک کے ساتھ کچن یا غسل خانہ مشترکہ استعمال نہیں کرتے۔ RTA بغیر منافع والے اور عام گھروں (پبلک ہاؤس) کے لوگوں کو بھی فوائد پہنچاتی ہے۔

RTA کے فوائد نہیں پہنچ سکتے:

- ہسپتالوں اور نرسنگ ہوم کے رہائشی لوگوں کو۔
- جیل میں رہنے والے لوگوں کو۔
- اُن لوگوں کو جو ایمر جنسی پناہ گاہوں میں ٹھہرے ہوئے ہیں۔
- ایسے لوگ جو طالب علموں کی رہائش گاہ اور دوسری اداراتی سہولیات میں رہتے ہیں۔

آپ کے حقوق

لیز اور کرائے نامے کا معاہدہ:

لیز اور کرائے نامے کا معاہدہ، جائیداد مالکان اور کرایہ دار کے درمیان ایک کنٹریکٹ ہوتا ہے۔ عام طور پر کرائے نامے میں کرایہ دار کے اس جگہ پر رہنے کی مدت کی نشاندہی کی جاتی ہے۔ (مثال کے طور پر 12 مہینے) کرائے کی رقم اور رہائش سے متعلقہ چیزوں کی شرائط جیسے کہ بجلی، گیس اور پانی کا بل (یوٹیلیٹی) کرائے میں شامل ہے یا نہیں یا یہ کہ جائیداد کا مالک ایئر کنڈیشنر مہیا کرے گا یا نہیں۔

- اپنی لیز کو سائن کرنے سے پہلے اسے غور سے پڑھیں اور اگر آپکو اسکی سمجھ نہیں آتی تو مدد حاصل کریں۔

(آپ کرایہ داروں کی ہر وقت مہیا رہنے والی لائن 416-921-9494 پر کال کر سکتے ہیں)

- اونٹاریو کے انسانی حقوق کوڈ کے مطابق جائیداد مالکان کے لئے **غیر قانونی** ہے کہ وہ آپکی نسل، رنگ، عمر، جنس، جنسی اظہار، مذہب حسب نسب، علاقائی بنیاد، خاندانی درجے بندی یا آپکی آبائی علاقے کی وجہ سے آپکو کرایہ پر رکھنے سے انکار کر دیں۔

- آپکو اس بات کی اجازت ہے کہ آپ اپارٹمنٹ میں بچوں کو بھی رکھیں۔

- اگر آپ کے پاس لیز یا کرائے نامے کا کوئی بھی کنٹریکٹ موجود نہیں ہے تو بھی RTA آپ کو آپ کے فوائد پہنچاتی ہے۔
- جب آپ کی لیز ختم ہو جاتی ہے تو اسکی تجدید کروانے کی ضرورت نہیں ہے۔ آپ خود ہی ماہانہ کرایہ دار بن جاتے ہیں

- اگر آپ نئی لیز سائن نہیں کرتے تو بھی آپ کی اصل لیز کی تمام شرائط جاری رہتی ہیں۔
- لیز میں اس بات کی پابندی نہیں لگائی جاسکتی کہ اپارٹمنٹ جس بھی حالت میں ہو آپ اُسے لے لیں۔ خاص طور پر جبکہ آپ کو پتا ہو کہ اپارٹمنٹ میں منتقل ہو جانے کے بعد اس میں مرمت اور دیکھ بھال کے اخراجات ہو سکتے ہیں۔

کرائے کے بارے میں قوانین:

- اگر آپ بلڈنگ میں نئے کرایہ دار ہیں تو جائیداد کے مالک کو اختیار ہے کہ وہ اپنی مرضی سے جتنا کرایہ چاہتا یا چاہتی ہے آپ سے وصول کر سکتے ہیں۔
- جب آپ گھر میں شفٹ ہو رہے ہوں تو صرف ایک چارج جو کہ جائیداد کا مالک آپ سے وصول کر سکتا ہے وہ پہلے اور آخری مہینے کا کرایہ ہے۔ جائیداد کا مالک چابی کے لئے رقم جمع کرانے کے بارے میں بھی کہہ سکتا ہے لیکن یہ رقم چابی کو تبدیل کرنے کی قیمت سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔ جائیداد کے مالک کے لئے غیر قانونی ہے کہ وہ نقصان کے لئے رقم جمع کروانے یا دیگر اضافی چارجز کے لئے رقم کا مطالبہ کرے۔

- ایک دفعہ جب آپ شفٹ ہو جاتے ہیں تو جائیداد کے مالک کو یہ اختیار ہے کہ وہ سال میں ایک دفعہ قانونی مقدار کے مطابق آپ کا کرایہ بڑھا سکتا ہے۔

○ سالانہ قانونی مقدار ہر سال اونٹاریو کی حکومت مقرر کرتی ہے (مثال کے طور پر 2007 کے لئے یہ 2.6 فیصد ہے)۔

○ اگر جائیداد کا مالک اس اصولی مقدار سے زیادہ آپکا کرایہ بڑھانا چاہتا ہے تو انہیں پہلے لینڈ لارڈ اور ٹینٹ بورڈ میں درخواست دینی پڑے گی اور کرایہ بڑھانے سے نوے دن پہلے آپکو مطلع کرنا ہوگا۔ اگر آپکو اصولی مقدار سے زیادہ کرایہ بڑھانے کا نوٹس ملا ہے تو برائے مہربانی ٹینٹ ہاٹ لائن (کرایہ داروں کی ہر وقت مہیا ہونے والی لائن) 416-921-9494 پر کال کریں۔ (دی فیڈریشن آف میٹرو ٹینٹس ایسوسی ایشنز قانون سے زیادہ کرایہ بڑھنے کا سامنا کرنے والوں کے لئے بھی کام کرتی ہے)

○ اگر آپ گھر چھوڑنا چاہتے ہیں تو آپ کو چاہیے کہ کرائے کی مدت ختم ہونے سے پہلے جائیداد کے مالک کو ساٹھ دن (دو مکمل مہینوں) کا نوٹس (تحریری طور پر) دیں۔

پرائیویسی:

جائیداد کا مالک آپکے اپارٹمنٹ میں صرف 8 بجے صبح سے 8 بجے شام کے دوران داخل ہو سکتا ہے۔

✓ اگر اسے کسی چیز کو ٹھیک کرنا ہے۔

✓ مرمت اور دیکھ بھال کے واسطے اپارٹمنٹ کا معائنہ کرنے کے لئے۔

✓ اگر آپکو اپارٹمنٹ خالی کرنے کا نوٹس مل چکا ہے اور جائیداد کا مالک آپ کا اپارٹمنٹ کسی نئے کرایہ

دار کو دکھانا چاہتا ہے۔

○ اگر کسی چیز کو ٹھیک کرنا ہے تو جائیداد کے مالک کو آپکے اپارٹمنٹ میں داخل ہونے سے 24 گھنٹے پہلے اس کا

تحریری نوٹس دینا ہوگا (جس وقت جائیداد کا مالک آئے ضروری نہیں ہے کہ آپ اُس وقت گھر ہوں)

- جائیداد کے مالک کے پاس مرمت اور دیکھ بھال کا معائنہ کرنے کی معقول وجہ ہونی چاہیے (وہ اسے (معائنہ کو) آپکو پریشان کرنے کے لئے نہیں کر سکتے) اور انہیں (مالک کو) آپکو 24 گھنٹے پہلے تحریری نوٹس دینا ہوگا۔
- اگر جائیداد کا مالک آپکا اپارٹمنٹ کسی نئے کرایہ داروں کو دکھا رہا ہے تو انہیں آپکو مطلع کرنے کے لئے "مناسب کوشش" کرنی چاہیے۔

اگر کوئی ایرجنسی ہو جاتی ہے (جیسے کہ آگ یا سیلاب) تو جائیداد کا مالک کسی بھی وقت آپکو نوٹس دیئے بغیر آسکتا ہے۔

مرمتیں اور دیکھ بھال

جائیداد کے مالک کی ذمہ داریاں:

- جائیداد کے مالک کو سب مشترکہ علاقوں کو صاف اور ٹھیک ٹھاک رکھنا چاہیے (مثال کے طور پر ہال کے حصوں، لانڈری کے کمرے کی صفائی اور برف (سنو) کو صاف رکھنا)
- جائیداد کے مالک کو بلڈنگ (اور آپکے اپارٹمنٹ) کو اچھی حالت میں رکھنا چاہیے۔
- جائیداد کے مالک کو کسی بھی ایسی چیز کو ٹھیک کرنا چاہیے جو ٹوٹ جاتی ہے یا صحیح طرح سے کام نہیں کرتی (مثلاً ٹوٹا ہوا فرج، بندنالیاں، بہتے ہوئے پائپ)
- کوئی بھی ایسی چیز جو آپ توڑتے ہیں آپکو اسے ٹھیک کرنا چاہیے۔
- جائیداد کے مالک کو آپکی مدد کرنی چاہیے تاکہ آپ تکلیف دہ چیزوں سے نجات حاصل کر سکیں۔ (جیسے کاکروچ اور چوہے)

○ جائیداد کے مالک کو یہ بات یقینی بنانی چاہیے کہ سٹی آف ٹورانٹو کے قوانین کے مطابق آپ کے اپارٹمنٹ کا درجہ حرارت 15 ستمبر سے 31 مئی کے درمیان کم از کم 21 ڈگری سینٹی گریڈ ہونا چاہیے۔

اگر جائیداد کا مالک کوئی چیز ٹھیک نہیں کرتا ہے تو کیا کرنا چاہیے؟

○ تحریری طور پر مدتوں کے لئے لکھ کر دیں (سٹی آف ٹورانٹو کی میونسپل لائسنسنگ اینڈ سٹینڈرڈ ویب سائٹ، www.toronto.ca/apartmentstandards مرمت کے لئے درخواست کے فارم بہت سی زبانوں میں پیش کرتی ہے یا کرایہ داروں کی ہر وقت مہیا ہونے والی لائن 416-921-9494 پر مدد کے لئے کال کریں)

○ اپنی تحریر شدہ درخواستوں کا ریکارڈ رکھیں (ایک فوٹوکاپی یا درخواست کی ایک نقل)
○ اگر آپ تصویریں لے سکتے ہیں تو وہ لے لیں۔

○ اپنے پڑوسیوں سے بات کریں۔ دیکھیں کہ اگر وہ بھی اسی طرح کے مسائل کا شکار ہیں۔

○ اگر جائیداد کے مالک نے ابھی تک مسئلے کو حل نہیں کیا ہے اور آپ کے پاس تحریری درخواستیں ہیں تو اپنے مقامی میونسپل لائسنسنگ اور سٹینڈرڈز آفس سے رابطہ کریں۔

○ اگر آپ نے کرایہ کی ادائیگی روک دی ہے کیونکہ آپ کے گھر کی مرمت کا کام نہیں کیا جا رہا تو مالک جائیداد آپ سے مکان خالی کروانے کی درخواست دے سکتا ہے (اگر اس نے آپ کے خلاف درخواست دے دی ہے تو سماعت کے موقع پر آپ مرمت اور دیکھ بھال کے معاملات کو سامنے لاسکتے ہیں)

ٹورانٹو میں بہت سے کرایہ دار منتظر ہیں کہ ان کے جائیداد مالکان بلڈنگ کو صحیح طرح سے ٹھیک ٹھاک نہیں رکھتے یا مرمتیں کرنے یا تکلیف دہ چیزوں کو ختم کرنے سے انکار کر دیتے ہیں۔

قانونی حکم کے ذریعہ رہائش سے بے دخلی

جائیداد کا مالک آپکو صرف مندرجہ ذیل وجوہات کی بناء پر بے دخلی کی درخواست دے سکتا ہے۔

- کرایہ کی ادائیگی نہ کی ہو۔
- کرایہ کی ادائیگی میں ہمیشہ ہی دیر کرنا۔
- اگر آپ اپنی بلڈنگ یا اپارٹمنٹ کو نقصان پہنچانے کی وجہ بنیں۔
- اگر آپ اپنی بلڈنگ یا اپارٹمنٹ میں کوئی غیر قانونی کام کریں۔
- اگر آپ جائیداد کے مالکان یا دوسرے کرایہ داروں کی کسی جائز تفریح میں مداخلت کریں۔
- اگر جائیداد کا مالک، جائیداد کے مالک کی فیملی کا کوئی فرد یا جائیداد کے مالک کے لئے کوئی خدمت مہیا کرنے والا آپکے اپارٹمنٹ میں رہائش اختیار کرنا چاہتا ہے۔
- اگر بلڈنگ کو کانڈومینیم میں بدلا جا رہا ہے یا اسے مسمار کیا جا رہا ہے۔

آپکو قانونی طور پر بے دخل نہیں کیا جاسکتا اگر:

- آپکے بچے شور کرنے والے ہیں۔
- آپ مرتوں کے لئے کہتے ہیں۔
- آپ کرایہ داروں کی تنظیم میں شمولیت اختیار کرتے ہیں۔

جائیداد کے مالک کو آپکو قانونی طور پر بے دخل کرنے کے لئے لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ بورڈ (LTB) کو درخواست دینی چاہیے۔ وہاں پر ایک سماعت ہوگی اور یہ ضروری ہے کہ آپ وہاں جائیں۔ جائیداد کا مالک آپکے تالوں کو تبدیل نہیں کر سکتا اور آپکو اپارٹمنٹ چھوڑنے کے لئے نہیں کہہ سکتا۔

صرف جو شخص آپکو قانونی طور پر بے دخل کر سکتا ہے وہ شریف (قانون نافذ کرنے والا با اختیار شخص) ہے۔ جائیداد کے مالک کو آپکی قانونی بے دخلی کے 72 گھنٹوں کے بعد آپکا ذاتی سامان مہیا کر دینا چاہیے۔

اگر آپ قانونی بے دخلی کے بارے میں متفکر ہیں تو کرایہ داروں کی ہر وقت مہیا ہونے والی لائن 416-921-9494 پر فوراً رابطہ کریں۔

کرایہ داروں کے لئے ذرائع

✓ ٹینٹ ہاٹ لائن 416-921-9494 (اگر آپ انگریزی نہیں بول سکتے تو ہم آپ کی زبان میں

ترجمان مہیا کر سکتے ہیں)

www.torontotenants.org

✓ سینٹر فار ایکویٹی رائٹس ان اکاموڈیشن

416-944-0087 (CERA)

www.equalityrights.org/cera

یہ پمفلٹ

فیڈریشن آف میٹرو ٹینٹس ایسوسی ایشنز

نے تیار کیا ہے۔ سٹی آف ٹورانٹو نے مالی امداد مہیا کی ہے



February 2007
English