نجی کرایہ داران: اپنے حقوق جانیں

مرمتیں - مرمت کا کام کروانا

اطلاق ہوتا ہے: انگلینڈ پر

جون 2026

یہ حقائق نامہ درج ذیل کی وضاحت کرتا ہے:

- آپ کے مکان مالک - اور کرایہ دار کے بطور آپ کی ذمہ داریاں
- اگر کچھ چیزوں کی مرمت کرانی ہو تو کیا کرنا ہے
- اگر آپ کے مکان مالک مرمت نہیں کراتے ہیں تو کیا کرنا ہے
- اصلاحات کے لیے کہنا
- خالی کرنے کے لیے کہنا

براہ کرم نوٹ کریں، یہ معلوماتی شیٹ لائسنس کے معاہدوں پر نہیں بلکہ صرف کرایہ داری کے معاہدوں پر لاگو ہوتی ہے۔

درج ذیل کی مرمت کے لیے آپ کے مکان مالک ہمیشہ ذمہ دار ہوتے ہیں:

- **مکان کی ساخت اور بیرونی حصے** - جیسے کہ بیرونی دیواریں، فرش، کھڑکیاں اور چھت
- **باتھ روم اور دوسری صاف صفائی کی فیٹنگز** جس میں پائپیں اور نالیاں، حرارت اور گرم پانی شامل ہے
- **گیس کے گھریلو آلات**۔ گیس کا آلہ محفوظ طریقہ سے انسٹال ہونا، اس کا مناسب رکھ رکھاؤ اور گیس سیف-رجسٹر شدہ انجینئر کے ذریعہ ہر سال معائنہ کیا جانا چاہیے۔ مکان مالک کے لیے لازمی ہے کہ وہ آپ کو آپ کے مکان میں منتقل ہونے سے پہلے گیس کی حفاظتی جانچ کا ریکارڈ فراہم کرے، اور اس کے بعد ہونے والی ہر جانچ کا ریکارڈ بھی 28 دن کے اندر آپ کو دے۔
- **برقی وائرنگ**۔ مکان مالک کو اس بات کو یقینی بنانا چاہیے کہ برقی نظام محفوظ ہو، مثال کے طور پر ساکیٹس اور لائٹ کی فیٹنگز اور ان کے ذریعہ فراہم کردہ سبھی گھریلو آلات، جیسے کہ کوکر اور فریج۔ آپ کے مکان مالک کو ہر پانچ سال بعد بجلی سے متعلق تحفظ کی جانچ کا انتظام کرنا چاہیے۔
- **آتش زدگی سے تحفظ**۔ آپ کے مکان مالک کو حفاظتی ضابطوں کی پابندی کرنی چاہیے اور ہر منزل پر دھوئیں کا الارم اور کسی بھی کمرہ میں ٹھوس ایندھن جلانے والے گھریلو آلات (جیسے کہ لکڑی سے جلنے والے اسٹوو) کے ساتھ کاربن مونو آکسائیڈ الارم فراہم کرنا چاہیے۔ یہ یقینی بنائیں کہ ہنگامی صورت حال میں نکلنے کے راستوں تک آپ کی ہمیشہ رسائی ہو، اور یہ بھی دیکھیں کہ مکان مالک کی فراہم کردہ فرنیچر اور دیگر گھریلو اشیاء آگ سے محفوظ ہوں۔
- **مرمت کی کوشش کرنے کی وجہ سے ہونے والا کوئی بھی نقصان**۔ مسئلہ کو حل کرنے کے بعد ضروری ہونے پر مکان مالک کو اس کی آرائش کرنی چاہیے۔ آپ کے مکان مالک عام طور پر عمومی جگہوں کی مرمت کے لیے ذمہ دار ہوتے ہیں، مثال کے طور پر فلیٹوں کے بلاکس کی سیڑھیاں۔ اگر آپ پر یقین نہیں ہیں تو کرایہ داری کا معاہدہ چیک کریں۔
- اگر مکان مالک کو عمارت کے مالک یا مقامی کونسل سے اجازت درکار ہو اور وہ یہ اجازت حاصل نہ کر سکے، تو ممکن ہے کہ وہ فوری طور پر کارروائی نہ کر سکے، لیکن اس سے آپ کے لیے اس کی ذمہ داریاں ختم نہیں ہوتیں۔

آپ مندرجہ ذیل کے ذمہ دار ہیں:

- اپنے گھریلو آلات یا فرنیچر کو ٹھیک کرنے کے لیے
- آپ کی، آپ کے خاندان یا مہمانوں کی وجہ سے ہونے والے نقصان کے لیے
- چھوٹے موٹے رکھ رکھاؤ جیسے کہ لائٹ بلب اور دھوئیں کے الارم کی بیٹریوں کو تبدیل کرنا، ساتھ ہی آپ کی کرایہ داری کے معاہدہ میں مذکور چھوٹی موٹی مرمتوں کے لیے
- نالیوں، پائپوں اور ٹوائلٹس کو بلاکیج سے پاک رکھنے کے لیے مناسب دھیان رکھنے کے لیے

آپ اپنے گھر میں عمومی بوسیدگی کے لیے ذمہ دار نہیں ہیں، جیسے کہ کارپیٹ کا گھس جانا، دروازے کے ہینڈلوں کا ڈھیلا ہو جانا اور پینٹ کے پپڑی پڑ جانا۔ اگر آپ کسی بھی نقصان کو ٹھیک کیے بغیر اپنی کرایہ داری ختم کرتے ہیں تو آپ کے لیے ذمہ دار ہیں، آپ کے مکان مالک آپ کی ڈپازٹ میں سے رقم کاٹ سکتے ہیں یا لاگت کا احاطہ کرنے کے لیے آپ کے خلاف قانونی کارروائی کر سکتے ہیں۔

اگر آپ کے جائیداد کو مرمت کی ضرورت ہے:

اپنے مکان مالک سے رابطہ کریں۔ اگر ممکن ہو تو اسے تحریری طور پر کریں (ای میل یا ٹیکسٹ)، کیونکہ اگر مکان مالک جواب نہ دے، یا آپ کو مقامی کونسل سے مدد لینی پڑے یا مکان مالک کے خلاف عدالت سے رجوع کرنا پڑے، تو اس سے آپ کو مدد ملے گی۔ ایسی خرابیوں کے لیے اسے فوری طور پر انجام دیں جو صحت کو نقصان پہنچا سکتی ہو، مثال کے طور پر خراب برقی وائرنگ۔ انتظار کرتے ہوئے آپ کو کرایہ کی ادائیگی جاری رکھنی چاہیے۔ اپنے مکان مالک کو ایک پیمانہ وقت فراہم کرنے کے لیے کہیں جس میں وہ مرمت کریں گے اور ان سے کہیں کہ اگر انہوں نے ایک معقول پیمانہ وقت (14 دن جب تک کہ فوری خطرہ لاحق نہ ہو) کے اندر اسے انجام نہیں دیا تو آپ فالو اپ کریں گے۔

کیا مناسب وقت گزرنے کے باوجود کوئی جواب نہیں ملا؟ مکان مالک کو ایک اور ای میل یا تحریری پیغام بھیجیں، جس میں مسئلے کی تفصیل، اس کی پہلے دی گئی اطلاع کی تاریخ، اس مسئلے کے آپ کی جسمانی یا ذہنی صحت پر پڑنے والے کسی بھی اثر، اور جواب دینے کے لیے ایک اور مناسب مدت کا ذکر کریں۔ اپنے مقامی کونسل کے انوائرنمنٹل ہیلتھ ڈپارٹمنٹ (محکمہ برائے ماحولیاتی صحت) کو کاپی بھیجنے پر غور کریں۔

کونسل کو شامل کرنا۔ اگر آپ کی مقرر کردہ مناسب مدت ختم ہونے کے بعد بھی مسئلہ برقرار رہے، تو اپنی مقامی کونسل سے اپنے گھر کا معائنہ کرنے کی درخواست کریں۔ وہ ہاؤسنگ ہیلتھ اینڈ سیفٹی ریٹنگ سسٹم (HHSRS) کے تحت تشخیص انجام دیں گے اور اگر انہیں اس بات کے شواہد ملیں کہ جائیداد خطرناک ہے، تو انہیں مکان مالک کو **باضابطہ بہتری کا نوٹس** جاری کرنا چاہیے۔ اس نوٹس کے تحت مکان مالک کے لیے ضروری ہوگا کہ وہ **مطلوبہ مرمت** کا کام کرائے۔ اس کے علاوہ، ہر سنگین (زمرہ 1) خطرہ پائے جانے پر مکان مالک پر £7000 تک جرمانہ بھی عائد کیا جا سکتا ہے۔ یاد رکھیں کہ مقامی کونسلوں کے پاس عملے کی شدید کمی ہو سکتی ہے اس لیے ممکن ہے کہ وہ فوری طور پر آپ کی مدد نہ کر سکیں۔

جائیداد میں کتنے لوگ رہتے ہیں اور یہ کہاں پر واقع ہے اس لحاظ سے، آپ کے مکان مالک کو لائسنس لینے کی ضرورت ہو سکتی ہے۔ اگر انہوں نے لی ہے، تو آپ کی کونسل زیادہ تیزی سے کارروائی کر سکتی ہے۔ آپ کی مقامی کونسل کے پاس لائسنس یافتہ گھروں کا عوامی رجسٹر موجود ہونا چاہیے جسے آپ دیکھ سکتے ہیں۔

قانونی کارروائی کرنا۔ آپ Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018 یا Landlord and Tenant Act 1985 کے سیکشن 11 کے تحت لاپرواہ مکان مالک کو عدالت لے جاسکتے ہیں۔ اگر معاملہ اس مرحلے تک پہنچ جائے تو کونسل کی جانب سے معائنے کے دوران جمع کیے گئے شواہد آپ کے لیے مفید ثابت ہو سکتے ہیں، لیکن اگر مقامی کونسل آپ کی درخواستوں پر کارروائی نہ کرے، تب بھی آپ کے پاس یہ اختیار موجود ہے۔ آپ اپنی کرایہ داری کے دوران مسئلے کی اطلاع دے چکے ہوں، تو آپ **کسی بھی وقت قانونی کارروائی کر سکتے ہیں۔**

مزید معلومات یہاں حاصل کریں:
https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018

رابطہ کرنے کے لیے ماہرانہ مشورہ فراہم کرنے والی تنظیموں کی فہرست یہاں حاصل کریں:
www.generationrent.org/find_expert_advice

اصلاحات کے لیے کیسے کہیں:

- اپنی درخواست تحریری طور پر دیں اور اسے شائستہ اور دوستانہ مزاج رکھیں۔
- اس بات کی وضاحت کریں کہ اس سے کیسے مدد ملے گی اگر یہ معذوری یا صحت اور تحفظ کے مسئلہ سے متعلق ہو۔
- اگر آپ خود سے اصلاح کرنا چاہتے ہیں تو اجازت طلب کریں، جس میں آرائش بھی شامل ہے۔
- اگر اصلاح فوری نہ ہو تو مکان مالک سے بات چیت کرنے کے لیے تیار رہیں کیونکہ وہ زیادہ کرایہ ادا کرنے کے لیے کہہ سکتے ہیں۔
- کسی بھی معاہدے کے تحریری شکل میں ہونے کو یقینی بنائیں، جس میں متفقہ چیزوں، کون کس چیز کی ادائیگی کرتا ہے، کاموں کے شیڈیول، اور کرایہ کے بارے میں کسی بھی معاہدہ کا احاطہ ہو۔

اگر آپ کا مکان مالک آپ سے جانے کے لیے کہتا ہے: اگر آپ مرمت یا بہتری کا مطالبہ کریں تو آپ کا مکان مالک مزید آپ کو سیکشن 21 کے تحت بے دخلی کا نوٹس جاری نہیں کر سکتا۔ آپ کے گھر میں بڑے پیمانے پر مرمت کا کام ہونے کی صورت میں وہ آپ سے مکان خالی کرنے کے لیے کہہ سکتا ہے۔ ایسی صورت میں، مکان مالک کے لیے ضروری ہے کہ وہ بے دخلی کا درست قانونی طریقہ کار اختیار کرے اور آپ کو باقاعدہ نوٹس دے۔

اگر آپ کے گھر کو آگ یا سیلاب کی وجہ سے نقصان پہنچا ہے، تو آپ کے مکان مالک کا بیمہ اس کا احاطہ کر سکتا ہے اور انہیں مرمت کرنے دیں۔

اگر آپ کے مکان مالک آپ سے مختصر مدت کی خاطر جانے کے لیے کہتے ہیں، تو اس پر متفق ہونے سے قبل اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کے پاس کہیں رہنے کی جگہ موجود ہو۔ آپ کو اپنے مکان مالک تحریری طور پر درج ذیل باتوں کی تصدیق کرنے کے لیے کہنا چاہیے:

- آپ کو کتنے عرصے کے لیے مکان خالی کرنا ہوگا،
- کرائے کی کتنی رقم ادا کرنی ہوگی، اگر کوئی ہو،
- کام مکمل ہونے کے بعد آپ کے دوبارہ واپس آنے کے حق کی تصدیق اور یہ بھی کہ وہ آپ کو کون سا معاوضہ یا اخراجات (جیسے کہ منتقل ہونے، اسٹوریج یا ہوٹل میں قیام کے اخراجات) ادا کرنے پر آمادہ ہے۔
  آپ کے مکان مالک کے پاس بیمہ ہونا چاہیئے جو اس کا احاطہ کرتا ہو۔

Shelter کی ویب سائٹ پر اس بارے میں مزید معلومات دستیاب ہیں
https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/moving_out_during_repairs

یہاں اپنی مقامی کونسل تلاش کریں:
https://www.gov.uk/find-local-council

HHSRS کے بارے میں مزید پڑھیں:
https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-hhsrs-tenant-guide