

کنیڈا میں آپ کا پہلا گھر کرائے پر لینا نئے آنے والوں کیلئے کیا جاننا ضروری ہے





آپ کا اپنا گھر

- اگر آپ کنیڈا میں نئے ہیں تو جو چیزیں آپ کو پہلے کرنی ہوں گی ان میں سے ایک غالباً ایک ایسی جگہ کی تلاش ہے جسے آپ اور آپ کے گھرانے کے لوگ گھر کہہ سکیں۔
- زیادہ تر نئے آنے والوں کیلئے، آپ کا پہلا گھر ممکنہ طور پر ایک کرائے کا مکان یا اپارٹمنٹ ہوگا۔ کسی گھر کو کرائے پر لینا آپ کو ایک ایسی محفوظ جگہ فراہم کرے گا جہاں آپ کنیڈا کے اندر اپنی نئی زندگی سے ہم آہنگ ہونے کا آغاز کرسکیں۔ اس سے آپ کو کوئی جلد فیصلہ کرنے کیلئے کسی دباؤ کے احساس کے بغیر خریدنے کیلئے کوئی گھر تلاش کرنے کا وقت بھی مل سکے گا۔
- یہ رہنما کتابچہ کنیڈا رہن و ہاؤسنگ کارپوریشن (CMHC) کے ذریعہ تیار کیا گیا تھا تاکہ کنیڈا کے اندر آپ کے لئے کوئی گھریا رہائش گاہ تلاش کرنے یا کرائے پر حاصل کرنے کے عمل کو آسان تر بنایا جا سکے۔ کنیڈا کی قومی ہاؤسنگ ایجنسی کی حیثیت سے 60 سالوں سے زیادہ مدت سے معیاری اور سستے گھروں کے وسیع حق انتخاب تک رسائی حاصل کرنے میں CMHC کنیڈا کے نئے باشندوں سمیت کنیڈا کے لوگوں کی مدد کر رہی ہے۔
- رو ہاؤس یا ٹاؤن ہاؤس — تین یا اس سے زیادہ یونٹیں ایک دوسرے کے ارد گرد تعمیر کی جاتی ہیں اور ملحقہ دیواروں میں شریک ہوتی ہیں۔ ٹاؤن ہاؤس بھی "احاطہ بند" ہو سکتے ہیں، جس کا مطلب یہ ہے کہ اوپر کی دونوں منزلیں نیچے کی دونوں منزلوں سے الگ یونٹ پر مشتمل ہوں گی۔
- کمرے — بڑے گھر کبھی متعدد علیحدہ علیحدہ خواب گاہوں میں منقسم ہوتے ہیں جو ایک عام، مشترک کچن اور غسل خانہ کے ساتھ الگ الگ لوگوں کو کرائے پر دیئے جاتے ہیں۔

رینٹل ہاؤسنگ کی صورتیں

کنیڈا میں رینٹل ہاؤسنگ کی متعدد الگ الگ صورتیں دستیاب ہیں۔ ان میں شامل ہیں:

- اپارٹمنٹس — اپارٹمنٹ کسی عمارت یا مکان میں الگ تھلگ، ایک خاندان پر مشتمل یونٹ ہوتی ہے۔ زیادہ تر اپارٹمنٹس میں ایک، دو یا تین خواب گاہیں ہوتی ہیں؛ "مجرد" یونٹوں میں اٹھنے بیٹھنے کے لئے ایک مشترک مقام ہوتا ہے جو خواب گاہ کے طور پر بھی استعمال ہوتا ہے۔

کرایہ داران اور مالکان مکان

اولین سوالات میں سے ایک جو بہت سے نئے آنے والے پوچھتے ہیں یہ ہے کہ: "ایک کرایہ دار کی حیثیت سے میرے حقوق اور میری ذمہ داریاں کیا ہیں، اور میرا مالک مکان کس چیز کے لئے ذمہ دار ہے؟"

آپ کا مالک مکان وہ شخص ہے جو اس مکان یا عمارت کا مالک ہو جس میں آپ رہتے ہیں۔ زیادہ بڑی عمارتوں کے لئے، کرایہ وصول کرنے اور عمارت کا نظم کرنے کی خاطر مالک مکان پراپرٹی منیجر یا سپرنٹنڈنٹ بھی رکھ سکتا ہے۔

مختلف صوبوں/علاقوں میں مالک مکان اور کرایہ دار کی ذمہ داریاں مختلف ہو سکتی ہیں۔ cmhc.ca پر ورقچہ حقائق دستیاب ہیں جو ہر صوبہ/علاقہ میں کرایہ داری سے متعلقہ کارروائی اور قوانین کے مختلف پہلوؤں کو بیان کرتے ہیں۔ کرایہ داری سے متعلقہ مقامی حکام سے رابطہ کی معلومات اور متعلقہ لنک بھی شامل ہیں۔ آپ www.cmhc.ca پر گھر کرایہ پر دینے کیلئے آپ کا رہنما کتابچہ میں اپنا صوبائی/علاقائی ورقچہ حقائق پا سکتے ہیں۔

عام طور پر آپ کا مالک مکان درج ذیل چیزوں کا ذمہ دار ہوگا:

■ کرایہ وصول کرنا؛

■ آپ کی عمارت کو محفوظ اور مرمت کی اچھی حالت میں رکھنا؛

■ بروہ چیز فراہم کرنا جو آپ کے اپارٹمنٹ کے ساتھ ہو اور جو آپ کے کرایہ میں شامل ہو (جیسے ریفریجریٹر، اسٹوو، گرم کرنے کا آلہ)؛ اور

■ اگر آپ کے گھر میں کوئی چیز ٹوٹی ہے تو مرمت کی دیکھ ریکھ کرنا اور اس کے لئے ادائیگی کرنا۔

مالکان مکان آپ کو افادی چیزوں، جیسے بجلی یا گرم یا ٹھنڈا پانی فراہم کرنے سے انکار نہیں کر سکتے۔ ان خدمات کی لاگت آپ کے کرایہ میں شامل کی جا سکتی ہیں یا نہیں شامل کی جا سکتی ہیں۔ اکثر کرایہ داران کے لئے لازم ہے کہ وہ کیبل ٹی وی اور انٹرنیٹ خدمات حاصل کریں اور ان کے لئے اپنے طور پر ادائیگی کریں۔ مالکان مکان آپ کو دھمکی نہیں دے سکتے یا معقول طریقے سے آپ کو اپنے گھر سے لطف اندوز ہونے سے روک نہیں سکتے، یا بغیر کسی ایسے قانونی حق کے آپ کی کسی املاک کو نہیں لے سکتے جو انہیں ایسا کرنے کی اجازت دیتا ہو۔

اپنی جانب، ایک کرایہ دار کی حیثیت سے، آپ درج ذیل چیزوں کے ذمہ دار ہیں:

■ اپنا کرایہ مکمل اور وقت پر ادا کرنا؛

■ اپنے گھر کو صاف ستھرا اور اچھی حالت میں رکھنا؛

■ جب کسی چیز کو سروس یا مرمت کی ضرورت ہو تو مالک مکان سے رابطہ کرنا؛ اور

■ مرمت کے کام انجام دینے کے لئے، یا اگر آپ منتقل ہو رہے ہیں تو دیگر کرایہ داران کو اپارٹمنٹ دکھانے کے لئے مالک مکان یا منیجر کو اپنے گھر میں داخل ہونے کی اجازت دینا۔ آپ کے مالک مکان کے لئے لازم ہے کہ وہ آپ کے اپارٹمنٹ میں داخل ہونے سے پہلے آپ کو مناسب نوٹس فراہم کرے۔



کرایہ پر لینے کے لئے کوئی جگہ تلاش کرنا

کرایہ پر لینے کے لئے کسی جگہ کی تلاش کا آغاز کرنے سے پہلے، آپ کو یہ فیصلہ کرنے کی ضرورت ہے کہ آپ کہاں رہنا چاہتے ہیں، آپ کو کتنے کمروں کی ضرورت ہو گی اور آپ کتنے پیسے ادا کرنے کی استطاعت رکھتے ہیں۔

ممکنہ حد تک زیادہ سے زیادہ روادار بننے کی کوشش کریں، بالخصوص اس وقت جب آپ اپنے پہلے گھر کا انتخاب کر رہے ہوں۔ مزید برآں، کنیڈا کے معیار سے ہم آہنگ ہونے کے لئے تیار رہیں۔ مثال کے طور پر 3 سے زیادہ خواب گاہوں والی کرایہ کی عمارتیں پانا دشوار ہے، اس لئے تین یا اس سے زیادہ خواب گاہوں کا گھر پانا مشکل ہو سکتا ہے۔ اس لئے ایسا مکان پانے تک جو واقعتاً آپ چاہتے ہیں آپ کو نسبتاً ایک چھوٹی جگہ یا کم مرکزی مقام کو قبول کرنا پڑ سکتا ہے۔

آپ اصطلاح "امدادی" ہاؤسنگ سن سکتے ہیں۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ حکومت یا کوئی غیر منافع خور تنظیم کسی شخص یا گھرانے کی آمدنی کی سطح سمیت خاص اصولوں پر مبنی کسی مکان یا اپارٹمنٹ کے کرایہ کا ایک حصہ ادا کرے۔ امدادی ہاؤسنگ کی مانگ بہت زیادہ ہے اور انتظار کی مدت پانچ سالوں تک ہو سکتی ہے۔

کہاں اور کس طرح تلاش کریں

رہنے کے لئے کوئی جگہ تلاش کرتے وقت لاگت کے بعد اکثر و بیشتر سوچنے کی سب سے اہم چیز محل وقوع ہے۔ پاس پڑوس کی وہ جگہیں جو مقام عمل، اسکول، عوامی رہ گزرا اور دیگر خدمات سے قریب ہیں ان کی لاگت زیادہ ہو سکتی ہے، لیکن ان سے مقام عمل یا اسکول تک آنے جانے میں آپ کے وقت اور پیسے کی بھی بچت ہو گی۔

جب آپ ان علاقوں کا انتخاب کر لیں جہاں آپ رہنا چاہتے ہیں، تو وہاں ایسی بہت سی جگہیں ہیں جنہیں آپ ایسے مکانات یا اپارٹمنٹ تلاش کرنے کے لئے دیکھ سکتے ہیں جو کرایہ پر اٹھانے کے لئے دستیاب ہیں۔ ان میں شامل ہیں:

■ آپ کے مقامی اخبار کا کلاسیفائڈ سیکشن (جنہیں "مطلوبہ اعلانات" کے طور پر بھی جانا جاتا ہے)؛

■ مفت کمیونٹی یا نسلی اخبارات؛

■ پرچون کے اسٹور، کتب خانوں، لائڈ رومیٹ، طبی کلینک، استعمال شدہ اشیاء فروخت کرنے والے اسٹور، کمیونٹی سینٹر، سروس کلب یا غیر منقولہ جائداد کے دفاتر میں لگنے والے اعلان بورڈ؛

■ عمومی کتب خانہ یا یونیورسٹی یا کالج کیمپس کے ہاؤسنگ کے دفاتر میں کرایہ کے مکانات یا اپارٹمنٹ کی فہرستیں؛

■ مقامی اخبارات کی ویب سائٹیں یا ایسی خاص ویب سائٹیں جو کرایہ کے مکانات یا اپارٹمنٹ کی فہرست پیش کرتی ہیں؛

■ وہ دوست احباب، رشتے دار یا ساتھ کام کرنے والے جو علاقہ سے مانوس ہوں اور آپ کو صلاح دے گی۔

آپ پاس پڑوس کے اس علاقے کا دورہ بھی کر سکتے ہیں جہاں آپ رہنا چاہیں اور مکانوں یا عمارتوں پر "برائے کرایہ" کی علامات تلاش کر سکتے ہیں۔ اگر آپ واقعی کسی خاص عمارت کو پسند کرتے ہیں، تو سپرنٹنڈنٹ سے دریافت کریں کہ آیا اس وقت یا مستقبل قریب میں کرایہ کے لئے کوئی اپارٹمنٹ دستیاب ہے۔

فیصلہ کرنے سے پہلے متعدد الگ الگ مکانات یا اپارٹمنٹ دیکھنا نہ بھولیں۔ اس طرح، آپ اس بات کو یقینی بنانے کے لئے چارج کئے جانے والے کرایہ کا تقابل کر سکتے ہیں کہ آپ جس جگہ کا انتخاب کر رہے ہیں وہ آپ اور آپ کے گھرانے کے لئے موزوں ہے۔

- املاک کی دیکھ ریکھ کون کرتا ہے؟
 - اگر آپ کسی اپارٹمنٹ پر غور کر رہے ہیں تو کیا اس میں اسٹوریج لاکر یا الگ سائیکل اسٹوریج شامل ہے؟ کیا یہ کرائے میں شامل ہے؟ وہ کس حد تک محفوظ ہے؟
 - وہاں تحفظ کا کیا نظام ہے؟ کس قسم کے تالے استعمال کئے جاتے ہیں اور کیا وہ حال فی الحال تبدیل کئے گئے ہیں؟
- جب آپ وہاں موجود ہوں، تو اس بات کو یقینی بنانے کے لئے جانچ کر لیں کہ ہر چیز صحیح چالو حالت میں ہے۔ دیکھ لیں کہ صدر دروازہ کا تالہ صحیح طریقہ سے بند ہوتا ہے۔ یہ دیکھنے کے لئے اسٹوو اور چولہے کو چالو کریں، اور ریفریجریٹر اور فریجز کو کھولیں کہ وہ مناسب طور پر کام کر رہے ہیں۔ نلوں کو چالو کریں اور بیت الخلاء میں پانی کا ریلا چھوڑیں۔ دیکھ لیں کہ وہاں الماری کے لئے کافی جگہ ہو۔ دریافت کریں کہ آیا حرارت کا نظام کام کرتا ہے، اور کیا موسم سرما میں گھر گرم رہے گا۔

منتقل ہونا

آپ کو آپ کا نیا گھر مل چکا ہے اور آپ اس میں منتقل ہونے کے لئے تیار ہیں! جب آپ کسی جگہ کو کرایہ پر لینے سے اتفاق کر لیں، تو تاکید کے ساتھ اس بات کی صلاح دی جاتی ہے کہ آپ اور آپ کا مالک مکان ایک کرایہ داری معاہدہ پر دستخط کریں۔



آپ کتنا برداشت کر سکتے ہیں؟

مکان یا اپارٹمنٹ سے متعلقہ آپ کے انتخاب کا انحصار غالباً اس بات پر ہوگا کہ آپ کرایہ کے طور پر ہر ماہ کتنی رقم ادا کر سکتے ہیں۔ عمومی اصول کے طور پر، ہاؤسنگ کا آپ کا کل ماہانہ خرچ ٹیکس سے پہلے آپ کے گھرانے کی آمدنی کے 30 فیصد سے کم ہونی چاہیے۔ اس میں شامل ہیں:

- آپ کا ماہانہ کرایہ اور
- افادی اشیاء جیسے حرارت، بجلی اور پانی۔

پوچھے جانے والے سوالات

کسی ایسی جگہ کو دیکھنے جانے سے پہلے جسے آپ کرائے پر لینا چاہتے ہیں، سوالات کی ایک مقابلہ جاتی فہرست تیار کریں اور مالک مکان یا سپرنٹنڈنٹ سے دریافت کرنے کے لئے انہیں اپنے ساتھ لے جائیں۔ جوابات کو تحریری شکل میں لانے سے آپ کو ان تمام مکانات یا اپارٹمنٹس کا جن کا آپ نے دورہ کیا ہے اور ہر ایک کے نفع یا نقصان کا تقابل کرنے میں مدد ملے گی۔

کچھ ایسے سوالات جو آپ کو دریافت کرنے چاہئیں درج ذیل ہیں:

- کیا افادی اشیاء کرایہ میں شامل ہیں؟ اگر نہیں تو ہر ماہ ان کے اخراجات کتنے ہیں؟
- کیا آپ گھر میں تبدیلی کر سکتے ہیں، جیسے پینٹنگ لگانا یا سجانا؟
- اگر آپ کے پاس پالتو جانور ہیں یا آپ تمباکو نوشی کرتے ہیں، تو کیا پالتو جانور اور تمباکو نوشی کی اجازت ہے؟ مختلف صوبے پالتو جانوروں کے تعلق سے مختلف قوانین رکھتے ہیں۔ مزید معلومات کے لئے www.cmhc.ca پر آن لائن صوبہ جاتی/علاقائی ورقچہ حقائق دیکھیں اور تلاش کے خانہ میں گھر کرائے پر لینے کے لئے آپ کا رہنما کتابچہ ٹائپ کریں۔
- اگر آپ کار رکھتے ہیں تو کیا پارکنگ دستیاب ہے اور کیا اس پر مزید خرچ آئے گا؟
- پاس پڑوس کا علاقہ کیسا ہے؟ وہ علاقہ کس حد تک محفوظ ہے؟
- دیگر کرایہ داران کیسے ہیں؟ مثال کے طور پر کیا علاقہ میں گھرانے یا تنہا لوگ رہتے ہیں؟

کرایہ داری معاہدہ پر دستخط کرنا

کرایہ داری کا سرخط " کرایہ داری سے متعلق ایک تحریری معاہدہ ہے جو ان تمام شرائط کو بیان کرتا ہے جن پر آپ اور آپ کے مالک مکان نے اتفاق کیا ہے۔ کرایہ داری معاہدہ ایک قانونی دستاویز ہے، اس لئے اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ ہر لفظ کو پڑھ اور سمجھ لیں۔

آپ کسی وکیل یا کسی ایسے شخص کو رکھنے کے بھی خواہاں ہو سکتے ہیں جو اس دستاویز کو سمجھ سکے، جیسے کوئی رشتہ دار یا دوست، جو آپ کے ساتھ اس کا معائنہ کر سکے۔

عام طور پر، زیادہ تر کرایہ داری معاہدوں میں شامل ہوتا ہے:

- آپ اور آپ کے مالک مکان کے نام اور رابطہ کی معلومات۔
- اس مکان یا اپارٹمنٹ کا پتہ جو آپ کرایہ پر لے رہے ہیں۔
- افادی اشیاء، پارکنگ، کیبل ٹیلیویژن یا دیگر خدمات کے ساتھ یا ان کے بغیر وہ ماہانہ کرایہ جس کی ادائیگی کے لئے آپ نے اتفاق کیا ہے۔
- ہر مہینے کی وہ تاریخ جس میں کرایہ کی ادائیگی واجب ہے (مثال کے طور پر، ہر مہینے کا پہلا دن) اسی طرح رقم کی وہ مقدار جس کو مستقبل میں بطور کرایہ اضافہ کرنے کی مالک مکان کو اجازت ہے۔
- کرایہ داری کی مدت کی میعاد (مثال کے طور پر ایک سال یا ماہ بہ ماہ)۔
- اپنے کرایہ داری معاہدہ کے خاتمہ یا منسوخی یا املاک کو شکمی کرایہ پر دینے (اگر آپ اپنے کرایہ داری معاہدہ میں بیان کردہ کرایہ داری کی مدت کے اختتام سے پہلے مکان چھوڑنا چاہتے ہیں تو اسے کرائے پر دینے کے لئے کسی دوسرے کو تلاش کرنے) کے لئے شرائط۔
- مرمت کے کام یا دیکھ بھال کے ان اخراجات کی ایک فہرست جو آپ کے ذمہ ہوں گے۔
- کوئی دیگر پابندی (جیسے آیا آپ تمباکو نوشی کر سکتے ہیں یا پالتو جانور رکھ سکتے ہیں یا نہیں)۔
- اس بارے میں تفصیلات کہ مالک مکان آپ کے مکان یا اپارٹمنٹ میں کب اور کیسے داخل ہو سکتا ہے۔
- کرایہ داری معاہدہ میں تبدیلی کرنے یا کسی نا اتفاقی کے معاملہ کو حل کرنے کے اصول۔

کنیڈا میں مالکان مکان آپ سے حوالے کے مراسلات (گذشتہ مالکان مکان کی طرف سے مراسلات جو ایک اچھے کرایہ دار کی حیثیت سے آپ کی سفارش کریں) طلب کر سکتے ہیں۔ وہ آپ سے یہ بھی پوچھ سکتے ہیں کہ آپ کہاں کام کرتے ہیں اور آپ کی آمدنی کیا ہے، اور یہ دیکھنے کے لئے کہ آپ کرایہ ادا کر سکتے ہیں آپ کی جمع پونجی کی جانچ بھی کر سکتے ہیں۔ لیکن مالکان مکان کو شخصی سوالات پوچھنے کی اجازت نہیں ہے جیسے مثلاً آپ کنیڈا میں کب سے رہ رہے ہیں، آپ کا نسلی پس منظر یا مذہب کیا ہے، کیا کوئی رشتہ دار آپ کے پاس آئے گا یا کیا آپ بچے پیدا کرنے (یا مزید بچے پیدا کرنے) کا منصوبہ رکھتے ہیں۔ ہر صوبے کے مختلف قوانین ہیں، اس لئے اصولوں کے بارے میں معلومات حاصل کرنے کے لئے کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی / علاقائی مقتدرہ سے رابطہ کریں۔

منتقل ہونا

اس جگہ پر انحصار کرتے ہوئے جہاں آپ رہتے ہیں زیادہ تر مالکان مکان کسی بھی ایسے نقصان کی بھریائی کے لئے کرایہ داری سے متعلقہ رقم یا زر ضمانت جمع کرنے کا مطالبہ کریں گے جو اپارٹمنٹ میں آپ کے قیام کے دوران اس کو پہنچ سکتا ہے۔ زر ضمانت کی جمع کردہ رقم عموماً ایک ماہ کے کرایہ کے مساوی ہوتی ہے۔ ان جمع کردہ رقم سے متعلقہ اصول ہر صوبے میں مختلف ہیں، اس لئے مزید جانکاری حاصل کرنے کے لئے کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی / علاقائی مقتدرہ سے جانچ کرنا نہ بھولیں۔

جس دن آپ منتقل ہوں مکان یا اپارٹمنٹ کو مکمل طور پر جانچ لیں اور آپ کو جو بھی خرابی ملے جیسے قالینوں یا دروازوں میں پانی کے داغ دھبے اور سوراخ کی تصویر لے لیں۔ یقینی بنائیں کہ آپ کا مالک مکان خرابیوں کی فہرست پر دستخط کرے، اور اپنے ریکارڈ کے لئے اس کی ایک نقل رکھ لیں۔ اپنے مالک مکان یا سپرنٹنڈنٹ سے آپ کی ڈاک پانے کے اصول اور ہدایات، انٹرکام (اپارٹمنٹ بلڈنگ) کا استعمال، کوڑا کرکٹ اور ری سائیکلنگ، کپڑے کی دھلائی، کرایہ دار اور ملنے جلنے والے والوں کی پارکنگ کا معائنہ کرنے اور یہ دیکھنے کے لئے کہیں کہ یہ آلات کس طرح کام کرتے ہیں۔

اب آپ ایک کرایہ دار ہیں

آپ کو عام طور پر ہر ماہ کے پہلے دن اپنے مالک مکان یا املاک کے منتظم کو کرایہ کی ادائیگی کرنی ہوگی۔ بیشتر صورتوں میں آپ تین طریقوں میں سے ایک کے ذریعہ اپنے کرایہ کی ادائیگی کر سکتے ہیں:

کرایہ اور افادی اشیاء کی ادائیگی کرنا

1. نقد - اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کو پوری رقم کے لئے رسید مل جائے۔

2. بعد کی تاریخ کے چیک - یہ ایسے چیک ہیں جن پر مستقبل کی تاریخ تحریر کی گئی ہو۔ مثال کے طور پر، بہت سارے مالکان مکان چاہیں گے کہ آپ انہیں 12 چیک دیں جو اگلے 12 مہینوں تک ہر ماہ کے پہلے دن کے لئے بنائے گئے ہوں۔ بعد کی تاریخ کے چیک اس تاریخ تک نقدی کی شکل میں نہیں لائے جا سکتے جو ان پر تحریر ہے۔

3. مصدقہ چیک - یہ ایسے چیک ہیں جن کی ضمانت آپ کے بینک نے دی ہو۔ بہت سے مالکان مکان آپ کے پہلے اور آخری ماہ کے کرایہ کے لئے مصدقہ چیک مانگتے ہیں۔

کچھ جگہوں میں، آپ کے کرایہ میں کچھ یا آپ کی ساری افادی اشیاء جیسے بجلی، حرارت، پانی، کیبل ٹی وی یا ٹیلی فون شامل ہو سکتے ہیں۔ اگر یہ چیزیں آپ کے کرایہ میں شامل نہیں ہیں تو آپ ان افادی بلوں کی ادائیگی کے ذمہ دار خود ہیں۔ اگر آپ اپنی افادی اشیاء کے لئے ادائیگی کرتے ہیں تو ہمیشہ ادائیگی کی تاریخ تک ادا کر دیں ورنہ آپ سے سود وصول کیا جائے گا۔ اگر آپ کئی ساری ادائیگیاں نہیں کرتے ہیں تو افادی اشیاء کے ذمہ دار آپ کی خدمت کا سلسلہ منقطع کر دیں گے۔

دیکھ ریکھ اور مرمت کے کام

بیشتر صورتوں میں آپ کا مالک مکان ہنگامی حالات کے مرمت کے کام اور اسی طرح کسی بھی ایسے آلہ (مثال کے طور پر ریفریجریٹر یا اسٹوو) کی دیکھ ریکھ یا مرمت کا ذمہ دار ہے جو آپ کے اپارٹمنٹ کے ساتھ آپ کے مالک مکان کی طرف سے آپ کو فراہم کئے گئے تھے۔ اگر آپ کے گھر میں کوئی چیز ٹوٹی ہے تو اس بات کی وضاحت کرنے کے لئے اپنے مالک مکان یا سپرنٹنڈنٹ کو کال کریں یا لکھیں کہ کیا چیز خراب ہوئی ہے اور اسے ٹھیک کرنے کے لئے کہیں۔

اگر مالک مکان آپ کی درخواست پر رد عمل نہیں ظاہر کرتا یا مرمت کرانے میں ناکام رہتا ہے، تو مالک مکان سے اس مشکل کو ٹھیک کرنے کا مطالبہ کرنے کے لئے آپ اپنے صوبہ یا علاقہ میں کرایہ داری سے متعلقہ مقتدرہ کو درخواست دے سکتے ہیں۔ کچھ صوبوں میں، آپ کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی/علاقائی مقتدرہ کو اپنے ٹیلیفون بک کی تفصیلات کے صفحات میں پا سکتے ہیں۔

یہ بات یاد رکھنا ضروری ہے کہ آپ کے مالک مکان یا عدالت کی منظوری کے بغیر آپ کے کرایہ سے مرمت کے اخراجات کاٹنا خلاف قانون ہے۔ اگر آپ غیر ایمرجنسی مرمتوں کے لئے کرایہ کی ادائیگی روک لیتے ہیں تو آپ کا مالک مکان آپ سے مکان خالی کرانے کے لئے درخواست دے سکتا ہے (اس رہنما کتابچہ کے اندر آگے "انخلاء" کا سیکشن دیکھیں)۔

ایمرجنسی کی صورت میں

اگر آپ کو ایمرجنسی مرمت کی ضرورت ہو—مثال کے طور پر اگر آپ کی چھت یا فرش سے پانی رستا شروع ہو جاتا ہے یا موسم سرما کی سرد رات میں آپ کا آتش دان ٹوٹ جاتا ہے—تو فوراً اپنے مالک مکان سے رابطہ کریں۔ اگر آپ اپنے مالک مکان تک نہیں پہنچ سکتے تو آپ پیغام چھوڑ دیں اور اپنی کال کی تاریخ اور وقت درج کر لیں۔ اگر آپ کی صحت اور حفاظت کے تحفظ کے لئے یا املاک کو نقصان سے بچانے کے لئے مرمت کے کام کا فوری طور پر انجام دیا جانا ضروری ہو تو آپ خود مرمت کے کام کی اجازت دینے کے اہل ہو سکتے ہیں۔ ان صورتوں میں مرمت سے متعلقہ تمام کاغذات رکھ لیں اور مرمت کرنے والے شخص سے کہیں کہ وہ براہ راست آپ کے مالک مکان کے نام بل بنائے۔ اگر مرمت کے کام کے لئے فوری طور پر ادائیگی ضروری ہے تو اخراجات کی تفصیل رکھیں، مالک مکان کو اطلاع دیں اور ادائیگی کرنے کی درخواست کریں۔

■ کیڑے مکوڑوں کو قریب نہ آنے دیں۔ کھلے ہوئے کھانے یا کوڑے کرکٹ کبھی باہر نہ چھوڑیں۔ اپنے گھر کی اچھی طرح اور برابر صفائی کریں۔ کسی بھی ایسے کاٹھ کباڑ سے چھٹکارا حاصل کر لیں جس کی آپ کو ضرورت نہیں ہے۔ اور غسل خانے اور مطبخ کے پنکھوں کا استعمال کرتے ہوئے اور اگر ضروری ہو تو ایک خشک ساز آلہ خریدتے ہوئے نمی کی سطح پر قابو پانے کی کوشش کریں۔

■ آگ کو روکیں۔ بہت زیادہ بھیڑ بھاڑ والے یا "کیکڑا نما" برقی مخارج کا استعمال نہ کریں (برقی مخارج جن میں بہت سے آلات اس طرح لگائے گئے ہوتے ہیں کہ وہ متعدد بازوؤں کے کیکڑے جیسے نظر آتے ہیں) اگر آپ تمباکو نوشی کرتے ہیں تو ایک چوڑا، گہرا راکھ دان استعمال کریں اور بستر پر کبھی تمباکو نوشی نہ کریں۔ پردوں اور جلنے والی دیگر چیزوں کو روشنی اور موم بتیوں سے ہمیشہ دور رکھیں۔ پکتے ہوئے کھانے کو کبھی اکیلا نہ چھوڑیں۔ اپنے پین اور اسٹوٹاپ سے برابر گریس صاف کرتے رہیں۔ اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کے اپارٹمنٹ میں کم سے کم ایک اسموک ڈیکٹر ہو اور الارم ٹیسٹ بنن کا استعمال کرتے ہوئے ایک ماہ میں ایک بار اس کی جانچ کر لیں۔

ہوا کو صاف کریں!

پہچھوند صحت سے متعلق مہلک خطرہ ہو سکتی ہے بالخصوص اس وقت جب آپ کے گھرانے کا کوئی فرد دمہ یا الرجی میں مبتلا ہو۔ پہچھوند کی بڑھوتری عام طور پر پھولی پھولی یا پاؤڈر نما نظر آتی ہے اور اکثر رنگ دار، ہلکی سبز سے مثالی یا کالی ہوتی ہے۔ اگر آپ سمجھتے ہیں کہ آپ کے اپارٹمنٹ میں پہچھوند ہے تو اپنے مالک مکان یا عمارت کے سپرنٹنڈنٹ کو فوری طور پر بتائیں۔

آپ کے گھر کو مفید صحت اور محفوظ رکھنا

ایسی بہت سی چیزیں بھی ہیں جنہیں آپ اپنے گھر اور اپنے گھرانے کے افراد کو صحت مند اور محفوظ رکھنے میں مدد دینے کے لئے انجام دے سکتے ہیں۔ مثال کے طور پر:

■ اپنی عمارت کے تحفظ اور حفاظت کی چیزوں سے آگاہ رہیں۔ دیکھ لیں کہ آپ کے مکان یا اپارٹمنٹ کے دروازوں میں اچھے تالے لگے ہوں۔ یہ دیکھنے کے لئے اپنی کھڑکیوں کی جانچ کر لیں کہ وہ پورے طور پر بند ہوتی ہیں اور ان میں تالے لگے ہوئے ہیں۔ اپنے مکان یا عمارت میں ایسے لوگوں کو داخل کرتے وقت ہمیشہ محتاط رہیں جنہیں آپ نہیں جانتے ہیں۔



کرائے میں اضافہ

بد قسمتی سے کرائے میں اضافہ زندگی کی ایک حقیقت ہے۔ تعداد اور رقم جس کا اضافہ آپ کا مالک مکان آپ کے کرایہ میں کر سکتا ہے ہر صوبہ اور علاقہ میں مختلف ہے۔ زیادہ تر علاقوں میں ضروری ہے کہ آپ کا مالک مکان کرایہ میں اضافہ کے لئے آپ کو 90 دنوں کی نوٹس دے۔ کنیڈا کے کچھ حصوں میں آپ کا کرایہ صرف اس تاریخ کی برسی پر بڑھایا جا سکتا ہے جس میں آپ پہلی بار منتقل ہو کر آئے ہیں۔

عموماً مالکان مکان ہر سال صرف ایک بار اور آپ کی صوبائی یا علاقائی حکومت کی طرف سے مقرر کردہ ایک مخصوص زیادہ سے زیادہ رقم کے ذریعہ ہی آپ کا کرایہ بڑھا سکتے ہیں۔ اگر آپ کو مناسب نوٹس نہیں دی گئی ہے تو آپ اس وقت تک اضافی کرایہ ادا کرنے سے انکار کرنے کے اہل ہیں جب تک کہ مالک مکان آپ کو مناسب نوٹس نہ دے۔

آپ کے کرایہ داری معاہدہ کی تجدید کرنا

جب آپ پہلی بار کسی مکان یا اپارٹمنٹ میں منتقل ہوں تو آپ ایک متعینہ مدت مثلاً ایک سال کے لئے کرایہ داری معاہدہ پر دستخط کریں۔ اس سال کے خاتمہ پر، اس بات پر انحصار کرتے ہوئے کہ آپ کس صوبہ یا علاقہ میں رہتے ہیں، آپ کے کرایہ داری معاہدہ کی شرائط ایک سال سے "ماہ بہ ماہ" میں تبدیل ہو سکتی ہیں۔

ماہ بہ ماہ کرایہ داری معاہدہ کا مطلب یہ ہے کہ پہلے سال کے بعد اب آپ کے کرایہ داری معاہدہ کی مابانہ بنیاد پر تجدید ہوتی ہے۔ ماہ بہ ماہ کرایہ داری معاہدہ کے ساتھ ابھی بھی آپ کو غیر قانونی طور پر نکالے جانے سے محفوظ رکھا جاتا ہے۔ لیکن یہ آپ اور آپ کے مالک مکان کے لئے زیادہ آسان ہے کہ آپ کی کرایہ داری ختم ہو جائے، بشرطیکہ کافی حد تک تحریری پیشگی نوٹس دی جائے اور مناسب اقدامات عمل میں لائے جائیں۔

شکایت درج کرانا

کبھی کبھی کرایہ داران کو اپنے مالکان مکان کے ساتھ مشکلات ہوتی ہیں۔ یہ بات ہمیشہ بہتر ہوتی ہے کہ اپنے اور اپنے مالک مکان کے درمیان کی مشکلات کو خود ہی حل کرنے کی کوشش کریں۔ لیکن اگر آپ اپنے مالک مکان کے عمل سے غیر مطمئن ہیں تو آپ کو سمجھنا چاہیے کہ آپ کے کچھ حقوق ہیں۔ آپ کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی/علاقائی مقتدرہ سے رابطہ کر سکتے ہیں اور شکایت درج کرانے کے لئے موزوں اقدامات عمل میں لا سکتے ہیں۔

اگر آپ دیگر کرایہ داران کے ساتھ کوئی مشکل رکھتے ہیں—مثال کے طور پر، اگر وہ بہت زیادہ شور و غل مچاتے ہیں—تو سب سے پہلا اور آسان ترین قدم یہ ہے کہ اپنے پڑوسیوں کو زیادہ بہتر طور پر جاننے کی کوشش کریں اور انہیں اس بات سے آگاہ کرنے کی کوشش کریں کہ ان کی سرگرمیاں آپ کو کتنا زیادہ متاثر کر رہی ہیں۔ ہمیشہ پرسکون اور معقول رہیں اور مشکل کو حل کرنے کے لئے ایک ساتھ کام کرنے کی کوشش کریں۔ اگر یہ صورت نا کام ہوتی ہے تو اپنے مالک مکان یا عمارت کے منتظم سے بات کریں۔

خالی کرنا

بالآخر، آپ اپنے کرایہ کے مکان یا اپارٹمنٹ سے نکلنا چاہیں گے۔ شاید آپ اپنا خود کا گھر خریدیں، ہو سکتا ہے آپ صرف تبدیلی کے خواہاں ہوں۔ جب آپ نکلنے کے لئے تیار ہو جائیں تو نکلنے سے پہلے آپ کو کچھ مخصوص کام انجام دینے چاہئیں۔

پہلا یہ کہ ضروری ہے کہ آپ اپنے مالک مکان کو ایک تحریری نوٹس دیں کہ آپ اس ماہ کے پہلے دن سے جب آپ نکلنا چاہتے ہیں کم سے کم ایک ماہ قبل چھوڑ دیں گے۔ (کچھ صوبوں یا علاقوں میں آپ کو دو سے تین ماہ کی نوٹس دینے کی ضرورت ہو سکتی ہے یا بالکل ہی دینے کی ضرورت نہیں ہو سکتی ہے، اس لئے کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی/علاقائی مقتدرہ سے ضرور معلوم کر لیں)۔

نکلنے سے پہلے اپنے اپارٹمنٹ کو پورے طور پر صاف کر دیں اور کسی بھی طرح کی خرابی کی مرمت کرا دیں۔ پھر، اپنے مالک مکان کے ساتھ املاک کا معائنہ کریں۔ آپ اور آپ کے مالک مکان دونوں کو چاہیئے کہ دستخط کریں اور اس آخری معائنہ کی تقابلی فہرست کی نقل رکھیں۔ اگر املاک آپ کے مالک مکان کے معائنہ سے گذر جاتی ہے تو آپ نقصان سے متعلقہ کوئی بھی ایسی جمع کردہ رقم (اور ساتھ ہی ساتھ سود) وصول پانے کے حقدار ہوں گے جو آپ نے اس میں منتقل ہوتے وقت ادا کی تھی۔

انخلاء

"انخلاء" اس وقت پیش آتا ہے جب آپ کا مالک مکان آپ سے مکان خالی کرنے کا مطالبہ کرے۔ کنیڈامین کوئی مالک مکان آپ سے کرایہ داری معاہدہ کی تجدید کرنے سے انکار کرنے یا ملنے جلنے آنے والے لوگوں کی وجہ سے مکان سے نہیں نکال سکتا ہے۔ کسی مالک مکان کے لئے یہ بھی غیر قانونی ہے کہ وہ آپ کے سامان کو گلی میں ڈال دے یا تالے تبدیل کر دے یا آپ کو اندر داخل ہونے سے روکے۔ اگر آپ کو انخلاء کی نوٹس موصول ہوتی ہے تو اسے نظر انداز نہ کریں۔ انخلاء کی نوٹس ایک قانونی دستاویز ہے اور آپ کو وہی کرنا چاہیئے جو وہ کہے۔ اگر آپ انخلاء سے متعلق درخواست دینا چاہتے ہیں تو جلد سے جلد ایسا کریں اور کرایہ داری سے متعلقہ اپنی صوبائی/علاقائی مقتدرہ سے رابطہ کریں۔

آپ کے اپارٹمنٹ کو شکمی کرایہ پر دینا

اگر آپ کو اپنے کرایہ داری معاہدہ کے خاتمہ سے پہلے نکلنے کی ضرورت پیش آئے تو آپ اپنے اپارٹمنٹ کو شکمی کرائے پر دے سکتے ہیں۔ شکمی کرایہ داری آپ اور اس دیگر شخص کے درمیان ایک قانونی انتظام ہے جو آپ کی جگہ پر رہنے، کرایہ ادا کرنے اور آپ کے کرایہ داری معاہدہ (کرایہ داری معاہدہ) کا احترام کرنے پر راضی ہو۔ بیشتر صورتوں میں مالکان مکان غیر معقول طور پر شکمی کرایہ پر دینے کی درخواست نہیں ٹھکرا سکتے، لیکن آپ کو پہلے ان کی منظوری لینے کی ضرورت ہوگی۔ یاد رکھیں: اگر وہ شخص جسے آپ شکمی کرایہ پر دے رہے ہیں اپارٹمنٹ کو نقصان پہونچاتا ہے یا کرایہ ادا کرنے میں نا کام رہتا ہے تو آپ ذمہ دار ہوں گے، اس لئے آپ کو چاہیئے کہ کسی ایسے شخص کو شکمی کرایہ پر دیں جس پر آپ کو پھروسہ ہو۔

کرایہ داری سے متعلقہ الفاظ اور اصطلاحات کی تشریح

کنڈومینیم—متعدد یونٹ (جیسے مکانات، ٹاؤن ہاؤس یا اپارٹمنٹ) والی ایسی عمارت جس میں ہر یونٹ افراد کی نجی ملکیت میں ہو۔

کریڈٹ چیک—آپ کی آمدنی اور کریڈٹ اور تاریخ ملازمت کی تصدیق جو اس بات کو یقینی بنانے کے لئے اکثر مالک مکان کی طرف سے انجام دی جاتی ہے کہ آپ کرایہ ادا کر سکیں گے۔

جمع کردہ رقم—(اسے نقصان، تحفظ یا کرایہ کی ضمانت کے طور پر جمع کردہ رقم (ڈپوزٹ) کے حوالہ سے بھی جانا جاتا ہے)۔ کرایہ داری معاہدہ کے آغاز کے وقت مالک مکان کو دی جانے والی اور اخیر میں کرایہ دار کو لوٹائی جانے والی رقم، بشرطیکہ کرایہ داری معاہدہ کی تمام شرائط پوری کی گئی ہوں۔ کیوبک میں ڈپوزٹ نہیں وصول کی جا سکتی ہے۔

انخلاء—ایک قانونی حکم جسے قانونی عدالت کی طرف سے مجاز بنایا جاتا ہے، جو کسی کرایہ دار سے وہ جگہ چھوڑنے کا مطالبہ کرتا ہے جہاں وہ کرایہ پر رہا یا رہی ہو۔

ہائی رائز بلڈنگ (بلند و بالا عمارت)—اپارٹمنٹ یا کنڈومینیم بلڈنگ جو چھ یا اس سے زیادہ منزل کی ہو۔

مالک مکان—وہ شخص جو کسی اپارٹمنٹ بلڈنگ، کنڈومینیم، ٹاؤن ہاؤس یا مکان کا مالک ہو اور جو انہیں پٹے پر دے۔

کرایہ داری معاہدہ (اسم کے طور پر)—کسی مالک مکان اور کرایہ دار کے مابین ایک تحریری میثاق یا قانونی معاہدہ۔

پٹے پر دینا (فعل کے طور پر)—ایک مخصوص مدت کے لئے کوئی اپارٹمنٹ یا مکان کرائے پر دینا۔

قانونی طور پر عائد—کوئی معاہدہ جو قانونی عدالت میں قابل نفاذ ہو۔

حوالہ کا مراسلہ—گذشتہ مالک مکان کی طرف سے ایک خط، جو یہ بیان کرتا ہو کہ آپ ایک اچھے کرایہ دار ہیں۔

ماہ بہ ماہ—ایک کرایہ داری معاہدہ جس کی تجدید ماہانہ بنیاد پر ہوتی ہو۔ زیادہ تر صوبوں میں کرایہ داری معاہدہ آپ کے کسی مکان یا اپارٹمنٹ میں ایک سال سے زیادہ مدت تک رہنے کے بعد "ماہ بہ ماہ" ہو جاتے ہیں۔

نارمل ویر اینڈ ٹیئر—عام نقصان جو کسی اپارٹمنٹ یا مکان میں رہنے کے نتیجہ میں معقول طور پر ان میں واقع ہو سکتا ہے۔

نجی ملکیت کی ہاؤسنگ—کوئی گھر جو کسی شخص یا کمپنی کی ملکیت ہو۔

املاک کا منتظم (یا سپرنٹنڈنٹ)—کرایہ وصول کرنے یا عمارت کا نظم کرنے کے لئے مالک مکان کی طرف سے رکھا گیا کوئی شخص۔

کرایہ (اسم کے طور پر)—کسی اپارٹمنٹ یا مکان کے عارضی استعمال کے عوض ادا کی جانے والی رقم۔

کرایہ ادا کرنا (فعل کے طور پر)—کسی اپارٹمنٹ یا مکان کے عارضی استعمال کے عوض رقم ادا کرنا۔

کرایہ داری سے متعلق (یا ضمانت کے طور پر) جمع کردہ رقم—ایسی جمع کردہ رقم جو آپ کے منتقل ہونے سے پہلے کسی مالک مکان کے ذریعہ مطلوب ہو، تاکہ نہ ادا کئے گئے کرائے یا کسی ایسے نقصان کی بھرپائی کی جاسکے جو آپ کے ریتے ہوئے اس اپارٹمنٹ کو پہنچ سکتا ہو۔

کرایہ داری سے متعلقہ مقتدرہ—وہ قانونی مقتدرہ جو صوبہ جات اور علاقوں میں مالک مکان-کرایہ دار کے معاملات و مسائل دیکھنے کے لئے ذمہ دار ہے۔ کچھ علاقوں میں کرایہ داری سے متعلقہ مقتدرہ عدالت ہے۔

شکمی کرایہ داری پر دینا—ایک قانونی انتظام جس میں آپ، اپنے مالک مکان کی اجازت سے، کوئی ایسی املاک جسے آپ نے کرایہ پر لے رکھا ہے کسی دوسرے شخص کو کرائے پر دیتے ہیں۔

امدادی ہاؤسنگ—حکومت یا کوئی غیر منافع خور تنظیم مکان میں رہنے والے افراد کی آمدنی کی سطح سمیت مخصوص اصولوں کی بنیاد پر کسی مکان یا اپارٹمنٹ کے کرایہ کا ایک حصہ ادا کرتی ہے۔

کرایہ دار—کوئی ایسا شخص جو کوئی کمرہ، اپارٹمنٹ یا مکان پٹے یا کرائے پر لیتا ہے۔

قبضہ—وہ شرط، حق یا عنوان جس کے تحت کوئی املاک رکھی جاتی ہے۔

افادی اشیاء—خدمات جیسے حرارت، پانی اور بجلی جو ادا کی جانے والی کرایہ کی رقم میں شامل بھی ہو سکتی ہیں یا نہیں بھی شامل ہو سکتی ہیں۔ مثال کے طور پر کیبیل اور ٹیلیفون کی خدمات عام طور پر کرایہ کی پوری قیمت میں شامل نہیں کی جاتی ہیں۔

کنیڈا رہن و ہاؤسنگ کارپوریشن (CMHC) حکومت کنیڈا کی
قومی ہاؤسنگ ایجنسی ہے۔ CMHC کنیڈا میں ہاؤسنگ سے
متعلقہ معلومات کے لئے آپ کا ایک قابل اعتماد ذریعہ ہے۔

ہاؤسنگ سے متعلقہ مزید معلومات کے لئے، برائے مہربانی کنیڈا رہن و
ہاؤسنگ کارپوریشن سے رابطہ کریں۔

ویب سائٹ: www.cmhc.ca/newcomers

ملاحظہ: CMHC اس دستاویز میں کسی بھی طرح کی غلطی کے لئے یا اس پر
بہروسہ کرنے والے کسی بھی شخص کے نتیجے کے لئے ذمہ دار نہیں ہے۔

یہ رہنما کتابچہ صرف عام معلومات کے مقصد سے فراہم کیا جاتا ہے۔ کسی بھی طرح کا اعتماد یا کارروائی جو فراہم کردہ معلومات کی بنیاد پر کی گئی ہو استعمال کنندہ کی
مکمل ذمہ داری ہے۔ پڑھنے والوں کو صلاح دی جاتی ہے کہ اس چیز کی تعیین کے لئے کہ ان کی مخصوص حالت میں کیا چیز مناسب ہے موزوں پیشہ ور ذرائع سے رجوع کریں۔
CMHC اس رہنما کتابچہ میں فراہم کردہ معلومات کے استعمال سے سامنے آنے والے نتائج کی کوئی ذمہ داری قبول نہیں کرتا ہے۔ 2009 کنیڈا رہن و ہاؤسنگ کارپوریشن -

www.cmhc.ca/newcomers

