

میڈن ہیڈ اینڈ ڈسٹرکٹ ہاؤسنگ ایسوسی ایشن لمیٹڈ

محدود مدت کی یقینی کرایہ داری کے مکان کو کرایہ پر دینے کا فارم

عام شرطوں اور ضابطوں کا ضمیمہ

عام شرطیں

1. مندرجہ ذیل پراقرار کیا جاتا ہے :-

مکان کے لیے ادائیگی

1.1 اس معاہدے کی تاریخ سے مکان کے ہفتہ وار کرایہ اور سروس چارج کی رقم تفصیل (particulars) کے تحت درج ہے۔
اس معاہدے میں لفظ 'کرایہ' اُس رقم کے لیے استعمال کیا گیا ہے جس کا ذکر تفصیل (particulars) کے خانے میں کیا گیا ہے، یا وہ رقم جو اس معاہدے کے تحت وقتاً فوقتاً تبدیل کی جائے۔

1.2 کرایہ اور سروس چارج ہر دو ہفتے (پندرہواڑے) میں پہلے پیر (سوموار) کو پیشگی واجب الادا ہوگا، اور شق نمبر 3.2 میں دی گئی تفصیل کے مطابق وصول کیا جائے گا۔

کرایہ میں تبدیلی

1.3 یہ معاہدہ شروع ہونے کے بعد آئندہ اپریل کے پہلے پیر سے واجب الادا کرایہ میں اضافہ کیا جائے گا، اگر یہ معاہدہ اُس وقت بھی نافذ رہا۔ تبدیل شدہ کرایہ کی رقم اُس نوٹس میں درج ہوگی جو ایسوسی ایشن آپ کو دے گی، بجز اُس صورت میں کہ جب ایسوسی ایشن اور آپ کے درمیان کسی متبادل رقم کا معاہدہ ہوا ہو، بشرطیکہ ایسے کسی نوٹس میں دی گئی رقم اُس اضافہ شدہ رقم سے زیادہ نہ ہو جو اپریل کے مذکورہ پیر کو ایسوسی ایشن کے اُن اشورڈ ٹیننٹس (محدود مدت کے یقینی کرایہ داروں) سے وصول کی جانے والی ہے جو رائل بارو آف ونرز اینڈ میڈن ہیڈ کے سابقہ کرایہ دار نہیں تھے (اور جس رقم کو سابقہ واجب الادا کرایہ کے فیصد کے طور پر ظاہر کیا گیا ہو)۔

1.4 یہ معاہدہ شروع ہونے کے بعد آئندہ اپریل کے پہلے پیر (اگر کرایہ داری تب بھی جاری ہے) کے بعد اگر ایسوسی ایشن چاہے تو ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کی شق 13 اور 14 کے تحت پورے ایک کیلنڈر مہینے کا پیشگی تحریری نوٹس دے کر کرایہ بڑھا سکتی ہے۔ نوٹس میں تبدیل شدہ کرایہ کی رقم درج ہوگی۔ ایک سال میں کرایہ ایک بار سے زیادہ نہیں بڑھایا جائے گا، اور کسی بھی نئے اضافے اور پچھلے اضافے کے درمیان کم سے کم ایک سال کا وقفہ ہوگا۔ تبدیل شدہ کرایہ کی سطح وہ ہوگی جو نوٹس میں درج ہو، ماسوائے مندرجہ ذیل دو صورتوں کے:

کہ جب ایسوسی ایشن اور آپ کے درمیان کسی متبادل رقم کا معاہدہ ہوا ہو، یا نوٹس میں درج تبدیلی لاگو ہونے کے نئے عرصے سے پہلے اگر آپ نے اُس نوٹس پر غور کرنے کے لیے رینٹ اسسمنٹ کمیٹی (کرایہ کی رقم سے متعلق فیصلہ کرنے والی کمیٹی) سے درخواست کی ہے کہ وہ مارکیٹ رینٹ (عام طور پر رائج کرایہ کی شرح) طے کرے۔ ایسی صورت میں ایک سال کے دوران زیادہ سے زیادہ واجب الادا کرایہ وہ ہوگا جو رینٹ اسسمنٹ کمیٹی نے طے کیا ہے، اور وہ کرایہ اُس تاریخ سے وصول کیا جائے گا جو نوٹس میں درج ہے، یا اُس تاریخ سے جس کے بارے میں رینٹ اسسمنٹ کمیٹی نے فیصلہ دیا ہے۔ یہ تاریخ رینٹ اسسمنٹ کمیٹی کے فیصلے والے دن کی تاریخ سے بعد والی کوئی تاریخ نہیں ہوگی۔

سروس چارج

1.5.1 31 مارچ تک ختم ہونے والے کسی بھی بارہ مہینے کے عرصے ("حسابی سال") کا سروس چارج شق 1.5.2 کے مطابق حسابی سال شروع ہونے سے پہلے شمار کیا جائے گا۔

1.5.2 سروس چارج کی رقم میں وہ تمام اخراجات شامل ہوں گے جو ایسوسی ایشن کے تخمینے کے مطابق اگلے حسابی سال کے دوران ادا کیے جانے کا امکان ہو، یعنی ایسے اخراجات جو اس معاہدے کے ضمیمے کی تفصیل میں دی گئیں مدوں کے لیے ادا کیے جانے ہیں، اور جن کی رقم سروس چارج کے ذریعے آپ پر واجب الادا ہوگی، بشمول اُس رقم کے جو پانی اور نالیوں کے اخراجات (سووریج چارج) کے لیے وصول کی جائے گی، یا کوئی سی بھی ایسی دیگر رقم جو اضافی اخراجات یا کمی کی صورت میں آپ سے وصول کی جا سکتی ہے، جیسا کہ شق نمبر 1.5.3 میں بتایا گیا ہے۔

1.5.3 جتنی جلدی بھی ممکن ہو سکا، ہر حسابی سال کے اختتام پر ایسوسٹیٹیشن یہ شمار کرے گی کہ حسابی سال کے اصل اخراجات اوپر درج شق 1.5.2 میں ذکر کیے گئے تخمینے سے کتنے زیادہ یا کم رہے ہیں۔ زیادہ یا کم وصول کی گئی رقم، اور پانی اور نالیوں کے جو اخراجات جو آپ پر واجب الادا تھے اُس سے متعلق زیادہ یا کم وصول کی گئی رقم درج بالا شق 1.5.2 کے مطابق ایسوسٹیٹیشن اگلے حساب میں شامل کرے گی۔

1.6 شق 1.3 اور 1.4 کے مطابق کرایہ میں تبدیلی کے نوٹس، یا شق 1.5.2 کے مطابق سروس چارج کے تخمینے کا نوٹس دینے سے پہلے ان اضافوں سے متعلق کی جانے والی مشاورت کے لیے ایسوسٹیٹیشن اُس تنظیم یا تنظیموں سے رائے لے گی جن کو ایسوسٹیٹیشن وقتاً فوقتاً اس لیے منظوری دیتی ہے کہ وہ تنظیمیں ایسوسٹیٹیشن کے کرایہ داروں کی نمائندہ جماعت سمجھی جاتی ہیں۔ اس مشاورت کے دوران اُس تنظیم یا اُن تنظیموں کو کرایہ میں اضافہ یا سروس چارج کے تخمینے پر اپنی رائے دینے کا مناسب موقع دیا جائے گا۔ کرایہ میں کسی بھی قسم کے اضافے اور سروس چارج کے تخمینے کی رقم اور وہ اضافے کب سے لاگو ہونے ہیں اس بابت فیصلہ کرتے وقت نمائندہ تنظیموں کی سفارشوں کو مد نظر رکھا جائے گا، لیکن ایسوسٹیٹیشن اُن سفارشوں کی پابند نہیں ہوگی۔

1.7 ہاؤسنگ بینیفٹ

1.7.1 اگر آپ کو ہاؤسنگ بینیفٹ پانے کا اختیار ہے تو کسی بھی حکومتی ادارے سے وہ اختیار حاصل کرنے کے معاملے میں ایسوسٹیٹیشن آپ کو صلاح دے گی اور مدد مہیا کرے گی۔

1.7.2 اگر آپ کو لوکل اتھارٹی (کونسل) سے ہاؤسنگ بینیفٹ پانے کا اختیار ہے اور کونسل سے یہ تحریری معاہدہ ہوا ہے کہ آپ کو ملنے والا ہاؤسنگ بینیفٹ وہ اتھارٹی براہ راست ایسوسٹیٹیشن کو ادا کرے گی تو کونسل وہ رقم براہ راست ایسوسٹیٹیشن کو بھیجے گی۔ اس مد میں ملنے والی رقم آپ کے رینٹ اکاؤنٹ میں جمع کر دی جائے گی۔ ایسی صورت میں اگر آپ کے حالات اس طور پر تبدیل ہوتے ہیں کہ اُس تبدیلی کے وجہ سے ہاؤسنگ بینیفٹ متاثر ہونے لگے تو آپ فوری طور پر کونسل کو مطلع کریں گے، اور ایسوسٹیٹیشن کو بتائیں گے کہ آپ نے ایسا کر دیا ہے۔ قانونی طور پر جو بھی رقم آپ پر واجب الادا ہے، ایسوسٹیٹیشن وہ آپ سے وصول کر سکتی ہے۔

1.8 ادا شدہ رقم منہا کرنا

اگر ایسوسٹیٹیشن کے کسی دوسرے مکان کا کرایہ دار بننے کے لیے آپ نے اپنا موجودہ مکان خالی کیا تو:

1.8.1 ایسوسٹیٹیشن کو یہ اختیار ہوگا کہ جو بھی رقم آپ نے بعد میں ادا کی ہیں وہ تمام رقم اُس کھاتے میں جمع کر لی جائیں جو آپ کو کرایہ داری کے اس معاہدے کے تحت ایسوسٹیٹیشن کو ادا کرنی ہیں۔

1.8.2 کرایہ داری کے اس معاہدے کے تحت اگر ایسوسٹیٹیشن کی جانب سے آپ کو کوئی رقم واپس کی جانی ہے تو ایسوسٹیٹیشن کو اختیار ہوگا کہ واپس کی جانے والی رقم وہ آپ کی نئی کرایہ داری کے رینٹ اکاؤنٹ میں جمع کر دے، اگر آپ نے زائد ادا شدہ رقم براہ راست واپسی کی درخواست نہیں کی ہے۔

1.9 معاہدے میں تبدیلی کرنا

کرایہ یا سروس چارج کو چھوڑ کر اس معاہدے کی دیگر شقوں میں تب ہی تبدیلی کی جا سکتی ہے جب آپ کے اور ایسوسٹیٹیشن کے درمیان اس بابت تحریری معاہدہ کیا گیا ہو۔

ایسوسٹیٹیشن کی ذمہ داریاں

2. ایسوسٹیٹیشن متفق ہے کہ

2.1 قبضہ

کرایہ داری شروع ہونے پر وہ مکان کا قبضہ آپ کو دے گی۔

2.2 رہائش رکھنے کا آپ کا حق

مکان میں آپ کے پرامن قیام میں ایسوسٹیٹیشن مُخل نہیں ہوگی اور نہ ہی کوئی رخنہ ڈالے گی، بجز درج ذیل صورتوں کے:

2.2.1 کہ جب مکان کی حالت کا معائنہ کرنے کے لیے مکان میں داخل ہونے، مکان کی مرمت کرنے یا آپ کے مکان

سے ملحقہ دیگر پراپرٹی میں کسی قسم کا کام کرنے کے لیے آپ کے مکان میں داخلے کی ضرورت پڑے؛ یا

2.2.2 جب عدالت نے آپ کی کرایہ داری ختم کر کے ایسوسٹیٹیشن کو مکان کا قبضہ دے دیا ہو۔

2.3 مرمت

2.3.1 عمارت کے ڈھانچے اور باہری حصے اچھی مرمت شدہ حالت میں رکھے جائیں گے، جس میں درج ذیل بھی شامل ہیں:

2.3.1.1 نالیاں، گئرز اور باہر کی طرف لگے پائپ؛

2.3.1.2 چھت، لیکن ایسے کوئی سے بھی ایریل یا سیٹلائٹ آلات نہیں جو ایسوسٹیٹیشن کی بجائے کسی دیگر نے لگائے ہوں؛

2.3.1.3 بنیادیں، بیرونی دیواریں، بیرونی دروازے، دروازے پر لگا سامان، کھڑکیوں کے شیشے (بجران کے جن کی ذمہ داری شق 3.13 کے تحت آپ پر ہے)، کھڑکیوں کی دہلیز (sills)، کھڑکیوں کی چنخنیاں، پردوں کی ڈوریاں (sash cords)، اور کھڑکیوں کے فریم جس میں فریم کے باہری حصوں کی ضروری پینٹنگ (رنگ و روغن) اور تزئین (ڈیکوریٹنگ) شامل ہے؛

2.3.1.4 اندرونی دیواریں، فرش اور چھت، دروازے، دروازوں پر لگا سامان، دروازوں کے فریم اور اسکرٹنگ بورڈز لیکن اندرونی پینٹنگ (رنگ و روغن) اور تزئین (ڈیکوریٹنگ) شامل نہیں ہیں؛

2.3.1.5 چمنی، چمنی کی دیواریں اور فلوز (flues) لیکن اس میں چمنی کی صفائی شامل نہیں ہے؛

2.3.1.6 راہ داریاں (pathway)، سیڑھیاں اور رسائی کے دیگر ذرائع؛

2.3.1.7 پلاسٹر کا کام؛

2.3.1.8 گیراجز (garages) اور اسٹورز، چاہے وہ عمارت کا حصہ ہوں یا ایسوسٹیٹیشن یا ریل بارو آف ونرز اینڈ میڈن بیڈ نے مہیا کیے ہوں؛ اور

2.3.1.9 حدود (باؤنڈری) کی دیواریں، دروازے اور باڑیں (fences)؛

2.3.2 ماحول کر گرم رکھنے، پانی گرم رکھنے، گندگی نکاس کرنے کے پائپوں، پانی سپلائی کرنے کے پائپوں، گیس اور بجلی کی اُن تمام تنصیبات (انسٹالیشنز) کو اچھی مرمت شدہ اور کام کرنے کی حالت میں رکھا جائے گا جو ایسوسٹیٹیشن نے مہیا کی ہیں، جن میں درج ذیل شامل ہیں:

2.3.2.1 بیسین (basins)، سنک (sinks)، ہاتھ، ٹائلٹ، اسٹاپ کاک (پانی کی سپلائی روکنے کا نل) فلش کرنے کا نظام اور پانی کے پائپ؛

2.3.2.2 بجلی کی تاریں جن میں ساکنس اور سوئچ شامل ہیں، گیس کے پائپ اور پانی کے پائپ؛ اور

2.3.2.3 پانی گرم کرنے کے ہیٹرز، فائر پلیسز (آتش دان کے حصے)، نصب شدہ فایرز (آتش دان)، اور سینٹرل ہیٹنگ کی تنصیبات اگر نصب کی گئی ہیں؛

2.3.3 داخلے کے مشترکہ دروازوں، ہالز، سیڑھیوں، لفٹس، رابداریوں، کچرا نکاس کے راستوں (شوٹس)، دروازے پر نصب داخلے کے نظام اور مشترکہ استعمال کی سہولتوں، اور دیگر کوئی سے بھی مشترکہ حصوں کی مناسب دیکھ بھال کی جائے گی۔ اس میں بجلی کی تنصیبات بھی شامل ہیں، جن کو موزوں طریقے سے مرمت شدہ حالت میں رکھا جائے گا، تاکہ آپ، دیگر رہائشی اور عمارت میں آنے والے آپ کے ملاقاتی اُن کو استعمال کرسکیں۔

- 2.3.4 عمارت کے باہری حصوں اور مشترکہ استعمال کے حصوں کو اچھی تزئین شدہ (ڈیکوریٹڈ) حالت میں رکھا جائے گا، اور مناسب وقفے سے ان جگہوں کی تزئین کی جائے گی۔
- 2.3.5 مرمت کے ہر طرح کے کام مناسب وقفوں سے کیے جاتے رہیں گے۔ ان وقفوں کے بارے میں ایسوسی ایشن وقتاً فوقتاً فیصلے کرے گی۔

2.4 مکانوں کے انتظام سے متعلق پالیسی

ایسوسی ایشن کے مکانوں کا انتظام چلانے سے متعلق پالیسی کے بارے میں آپ کو معلومات مہیا کی جائیں گی، جن کو مہیا کیے جانے کی ذمہ داری ہم پر ان رہنما اصولوں کے مطابق عائد ہوتی ہے جو ہاؤسنگ کارپوریشن نے ہاؤسنگ ایسوسی ایشنز ایکٹ 1985 کی شق 36a کے مطابق جاری کیے ہیں۔ ان رہنما اصولوں کو 'دی ٹیننٹس گارنٹی' (کرایوں داروں کے لیے گارنٹی) کے عنوان سے جانا جاتا ہے۔

2.5 کوائف کا تحفظ (ڈینا پروٹکشن)

کوائف کو محفوظ رکھنے کے قانون 'ڈینا پروٹکشن ایکٹ' 1984 اور اس میں وقتاً فوقتاً کی جانے والی ترامیم کی پاسداری کی جائے گی۔ آپ سے متعلق جو معلومات ایسوسی ایشن کے پاس کمپیوٹر ڈینا کی صورت میں موجود ہیں ان کا معائنہ کرنے کے لیے آپ کو موزوں فیس ادا کرنی ہوگی، جو فیس کی اس اوپری حد سے زیادہ نہیں ہوگی جو وقتاً فوقتاً پارلیمنٹ طے کرتی ہے۔

2.6 ذاتی معلومات تک رسائی

آپ یا مکان میں آپ کے ساتھ رہنے والے اہل خانہ سے متعلق جو دیگر معلومات ہمارے پاس ہیں ان تک آپ کو موزوں رسائی دی جائے گی (یہ حق اس صورت میں آپ کو میسر نہیں ہو گا کہ جب کسی تیسرے فریق نے ایسوسی ایشن کو اس بنا پر معلومات دی ہوں کہ وہ مخفی رکھی جائیں)۔ ایسوسی ایشن کے پاس جو معلومات ہیں ان میں تصحیح کرانے یا ان سے متعلق اپنی مخالفانہ رائے کو ریکارڈ میں درج کرانے کی اجازت آپ کو دی جائے گی۔

2.7 خدمات

مکان سے متعلق تفصیلات کے تحت جن خدمات کا ذکر کیا گیا ہے وہ مہیا کی جائیں گی، بشرطیکہ (آپ سے مشاورت کے بعد) ان میں سے کوئی سی بھی خدمات ایسوسی ایشن اس لیے مہیا کرنا بند کر دے کہ ایسوسی ایشن کی معقول رائے میں ان خدمات کو عملی طور پر مہیا کرنا ممکن نہ رہے۔ ایسی کوئی سی بھی خدمات اگر ختم کر دی گئیں تو ایسوسی ایشن ان کے لیے آپ سے پیسہ وصول نہیں کرے گی۔ آپ سے مشاورت کے بعد اگر ایسوسی ایشن نے مناسب سمجھا تو وہ اضافی خدمات مہیا کر سکتی ہے، اور ان خدمات کا خرچ 'سروس چارج' کی مد میں آپ سے وصول کر سکتی ہے۔

2.8 انشورنس

مکان کی انشورنس کرائی جائے گی [جس میں ان تمام تنصیبات (فکسچرز) اور سازو سامان کی انشورنس شامل ہوگی جو ایسوسی ایشن کی ملکیت ہیں]۔ یہ انشورنس اس رقم اور خطرات (ریسکس) کے لیے کرائی جائے گی جو ایسوسی ایشن کی رائے میں مناسب سمجھے گئے۔

آپ کی ذمہ داریاں

3. آپ متفق ہیں کہ :

3.1 قبضہ

کرایہ داری شروع ہونے پر مکان کا قبضہ لیں گے ؛

3.2 کرایہ اور سروس چارج

ہر پندرہ دن کے وقفے کے بعد ایک پندرہواڑے (پندرہ دن) کا کرایہ اور سروس چارج اس پندرہواڑے کے پہلے پیر کو ادا کریں گے۔ یہ کرایہ اور سروس چارج ایک ہفتہ پیشگی اور ایک ہفتہ بقایا جات کی صورت میں وصول کیا جائے گا، سوائے اس ہفتہ یا ہفتوں کے جن کے بارے میں ایسوسی ایشن وقتاً فوقتاً طے کر کے بتائے گی کہ ان ہفتوں کا کرایہ اور سروس چارج ادا نہیں کیا جاتا ہے۔ یہ ادائیگی اس طریقے سے کی جائے گی جو طریقہ ایسوسی ایشن وقتاً فوقتاً طے کرے، لیکن اس شرط پر کہ اگر ایسوسی ایشن نے ادائیگی کے طریقے کو تبدیل کرنا چاہا تو وہ پہلے آپ سے مشاورت کرے۔

3.3 **مکان کا استعمال**
 مکان کو آپ اپنے اصل یا واحد مکان کی صورت میں استعمال کریں گے۔ مکان کو غیر اخلاقی اور غیر قانونی مقاصد کے لیے استعمال نہیں کریں گے، اور مکان میں کوئی تجارتی کام نہیں کریں گے، جب تک کہ ایسوسی ایشن کی تحریری اجازت نہ لے لی گئی ہو (جس کے لیے بغیر کسی غیر معقول وجہ کے انکار نہیں کیا جائے گا) اور جب تک 'لوکل پلاننگ اتھارٹی' سے اجازت نہ لی گئی ہو، اگر یہ اجازت لینا ضروری ہے۔ مکان کے اندر یا اُس کے آس پاس کسی قسم کا تجارتی یا کاروباری سائن استعمال نہیں کریں گے۔ مشترکہ سہولتوں کو استعمال کرتے وقت دیگر لوگوں کی سہولت اور حفاظت پر مناسب توجہ دیں گے۔

3.4 **پریشانی کا باعث نہ ہونا**
 اپنے پڑوسیوں یا ایسوسی ایشن کے دیگر کرایہ داروں یا اُن کے مدعو ملاقاتیوں کے لیے کسی بھی طرح سے نہ تو خود پریشانی اور جھنجھلاہٹ کا باعث بنیں، نہ ہی اپنے اہل خانہ اور مدعو ملاقاتیوں کو ایسا کرنے دیں۔

3.5 **نسلی اور دیگر بنیادوں پر براساں کرنا**
 نسل، رنگ و مذہب، صنف، جنسی رجحان، عمر یا معذوری کی بنا پر کسی بھی طرح سے نہ تو خود کسی کو براساں کریں اور نہ ہی اپنے اہل خانہ اور مدعو ملاقاتیوں کو ایسا کرنے دیں، تاکہ ایسا عمل کسی کے آرام اور سکون میں مغل نہ ہو، یا کسی دیگر کرایہ دار، اُس کے اہل خانہ، ملاقاتی یا ایسوسی ایشن کے کسی کارندے کے لیے کوفت کا باعث نہ ہو۔

3.6 **خانگی تشدد**
 نہ تو خود اور نہ ہی کسی اور کے ذریعے براساں یا تشدد کرنے کا کوئی عمل اختیار کریں، اور نہ ہی کسی ایسے عمل کی دھمکی دیں جس کی وجہ سے کسی مشترکہ کرایہ دار کو یا کسی ایسے شخص کو جسے وراثت کے تحت کرایہ داری حاصل کرنے کا اختیار ہے (جیسا کہ اس دستاویز میں بتایا گیا ہے)، یا کسی بھی ایسے شخص کی اولاد کے لیے مکان میں پُر امن طریقے سے رہنے میں رکاوٹ پیدا ہو۔ کرایہ داری کی اس شرط کی خلاف ورزی کے درج ذیل معاملوں کو حتمی ثبوت سمجھا جائے گا:

- 3.6.1 ساتھ میں رہنے والے کسی بھی شخص کے خلاف کسی بھی قسم کے پرتشدد جرم میں سزا ہونا؛ یا
 3.6.2 کسی بھی قسم کا دیگر عدالتی حکم جس میں یہ شامل ہو یا یہ شامل ہونا فرض کیا جاسکے کہ کسی شخص نے اپنے ساتھ رہنے والے کسی دیگر شخص کو اُس طریقے سے براساں کیا ہے یا اُس پر اس طریقے سے تشدد کیا ہے جس کا ذکر اوپر کیا گیا ہے۔

غیر شادی شدہ جوڑوں کے درمیان گھریلو تشدد کے حالات میں ایسوسی ایشن اس بات پر مخلصانہ غور کرے گی کہ موجودہ کرایہ داری کو ختم کر دیا جائے اور تشدد کے شکار شخص کو اُس کے اپنے نام پر کرایہ داری دے دی جائے۔ شادی شدہ جوڑوں کے معاملے میں تشدد کے شکار شخص نے اگر عدالت میں درخواست دی کہ ازدواجی گھر سے متعلق قانون 'مٹریمونیل ہومز ایکٹ ۱۹۸۳' (Matrimonial Homes Act 1983) کے تحت کرایہ داری منتقل کرنے کا حکم جاری کیا جائے تو ایسوسی ایشن عام طور پر ایسی درخواست کو اپنا تعاون دے گی۔

3.7 **شور**
 نہ تو خود اور نہ ہی کسی اور کے ذریعے اُس سطح کا شور ہونے دیں جو پڑوسیوں کے لیے پریشانی یا ناراضی کا باعث ہو۔

3.8 **پالتو جانور**
 مکان میں کسی بھی قسم کے ایسے پالتو جانور نہ رکھیں جو ایسوسی ایشن کی معقول رائے میں پڑوسی مکانداروں کے لیے پریشانی، ناراضی یا خطرے کا باعث بنیں۔

3.9 **مکان میں اصلاحات کرنا (مکان کو بہتر بنانا)**
 شق 5.2 میں بتائے گئے طریقے کے علاوہ آپ مکان میں کسی دیگر طریقے سے کسی قسم کی اصلاحات، تبدیلیاں یا اضافے نہیں کریں گے، جب تک کہ ایسوسی ایشن سے تحریری اجازت نہ لی جائے (جس کے لیے کسی نا معقول وجہ سے انکار نہیں کیا جائے گا) اور جب تک کہ دیگر تمام ضروری اجازتیں نہ لے لی جائیں، اور مکان میں بہتری لانے، تبدیلیاں یا اضافہ کرنے سے متعلق دی گئی رضامندی سے وابستہ شرائط پوری نہ کر دی جائیں، جس میں یہ بات بھی شامل ہے کہ کیا جانے والا کام معیار کے مطابق ہونا چاہئے۔

3.10 **خطرناک، غیر قانونی اور آتش گیر مادے**
 مکان یا کسی اسٹور، شیڈ یا گیراج میں کسی بھی قسم کا خطرناک، غیر قانونی یا آتش گیر مادہ نہ تو آپ استعمال کریں گے اور نہ ہی اسٹور کریں گے، جس میں بغیر کسی محدودیت کے لکوڈ پٹرولیم گیس (Liquid Petroleum Gas) بھی شامل ہے، بجز اُس صورت میں کہ جب ایسے مادے قانونی طور پر مکان میں رکھے یا استعمال کیے جا سکتے ہوں۔

3.11 **اندرونی مرمت، سجاوٹ اور چمنی کی صفائی**
 مکان کے اندرونی حصوں کو آپ صاف ستھری اور اچھی حالت میں رکھیں گے، اور جتنی بار بھی ضروری ہو مکان کے تمام اندرونی حصوں کی تزئین (ڈیکوریشن) کریں گے، تاکہ وہ موزوں طریقے سے تزئین شدہ حالت میں رہیں۔ اگر مکان میں چمنیاں ہیں تو انہیں سال میں کم از کم ایک بار صاف کرائیں گے۔

3.12 **گارڈن**
 اگر گارڈن مکان کا حصہ ہے تو اسے صاف ستھری حالت میں رکھیں گے۔

3.13 **نقصان**
 ایسوسٹیشن کے مکان یا ایسوسٹیشن کی تنصیبات اور سامان (فکسچرز اینڈ فننگز)، مشترکہ استعمال کے حصوں یا پڑوس کی پرپرٹی کو اگر آپ کی، آپ کی فیملی کے کسی فرد یا مدعو کیے گئے ملاقاتیوں کی وجہ سے کسی قسم کا نقصان پہنچا تو اسے ٹھیک کرائیں گے۔ آپ کے ٹھیک نہ کرانے کی صورت میں اگر ایسوسٹیشن کو وہ کام ٹھیک کرانا پڑا، یا اگر آپ کی، آپ کی فیملی کے کسی فرد کی یا مدعو کیے گئے کسی ملاقاتی کی لاپرواہی کی وجہ سے (نقصان پہنچانے کی نیت کے سبب) ٹوٹنے والے شیشے بدلوانے پڑے، یا مکان کی مخصوص صفائی اس لیے کرانی پڑی کہ آپ نے مکان کو گندہ ہونے دیا یا وہاں کیڑے مکوڑے پیدا ہونے دیے، یا اگر ٹائلٹ، نالیوں اور گندگی نکاس کرنے والے پائپوں (ویسٹ پائپس) میں پیدا ہونے والی رکاوٹ کی صفائی کرانی پڑی تو جو بھی خرچ آئے گا وہ آپ کو ادا کرنا پڑے گا۔ عام استعمال کی وجہ سے مناسب ٹوٹ پھوٹ اس سے مستثنیٰ ہے۔

3.14 **ٹوٹ پھوٹ کی رپورٹ کرنا**
 مکان کے باہری ڈھانچے، مکان کے اندر، مکان کے اندر کسی بھی قسم کی تنصیبات یا مشترکہ حصوں میں ایسی کوئی ٹوٹ پھوٹ یا نقص جس کے بارے میں آپ کو معلوم ہے اور جس کے لیے ایسوسٹیشن ذمہ دار ہے اُس سے متعلق فوری طور پر اطلاع دے کر ایسوسٹیشن کی مدد کریں۔

3.15 **رسائی**
 ایسوسٹیشن کی جانب سے کام کرنے والے منظور شدہ کارندوں یا ٹھیکیداروں کو دن کے مناسب اوقات میں مکان میں داخلے کی اجازت دیں گے، اگر ایسوسٹیشن نے آپ کو 48 گھنٹے کا نوٹس دیا ہے اور اگر کارندے کے پاس شناخت کا مناسب ثبوت ہے، تاکہ مکان یا مکان سے ملحقہ عمارت میں مرمت یا دیگر کاموں کے لیے وہ مکان کی حالت کا جائزہ لے سکیں۔ امرجنسی میں بغیر پیشگی رضامندی کے مکان میں داخلہ لیا جا سکتا ہے۔

3.16 **انتساب (کرایہ داری کسی دیگر کے نام کرنا)**

3.16.1 اپنی کرایہ داری کسی دیگر کے نام نہ کریں، اور نہ ہی اپنا مکمل قبضہ یا قبضے کا کچھ حصہ کسی دیگر کو دیں، سوائے اُس صورت میں کہ جب ازدواجی معاملات سے متعلق قانون ' مٹریمونیل کازیز ایکٹ ۱۹۷۳ ' (Matrimonial Causes Act 1973) کے سیکشن 24 اور بچوں سے متعلق قانون ' چلڈرن ایکٹ ۱۹۸۹ ' (Children Act 1989) کے سیکشن 15 کے تحت حکم نامہ جاری کر کے عدالت نے اس کی اجازت دے دی ہو، یا جب شق نمبر 5.6 میں دی گئی تفصیل کے مطابق مکان تبدیل کرنے کا حق استعمال کرنے کے لیے ایسوسٹیشن نے آپ کو ایسا کرنے کی تحریری اجازت دی ہو، یا جب شق 4.9 کی رو سے آپ کوئی ایسے شخص ہیں جس کو وارث کی حیثیت سے کرایہ داری منتقل کی جا سکتی ہو، یا شق 5.8 کی رو سے جب آپ کا انتقال کرایہ داری منتقل کرنے سے پہلے ہو گیا ہو۔

3.16.2 شق نمبر 5.6 میں بتائے گئے کے مطابق مکان تبادلہ (ایکسچینج) کرنے کا حق استعمال کرتے ہوئے اگر آپ اپنی کرایہ داری کسی دیگر کے نام منتقل کر رہے ہیں تو کسی شخص سے نہ تو پیسہ (پریمیم) وصول کریں اور نہ ہی ادا کریں۔

- 3.17 **گنجائش سے زیادہ افراد (اور کراؤڈنگ)**
جیسا کہ ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن S.324 میں کہا گیا ہے، مکان میں گنجائش سے زیادہ افراد رہائش پذیر نہ ہوں۔
- 3.18 **ساتھ میں رہنے والے کرایہ دار (لاجرز) اور مکان کو کرایہ پر دینا**
اپنے ساتھ کرایہ دار (لاجرز) نہ رکھیں، مکان کا قبضہ کسی دیگر کو نہ دیں اور نہ ہی مکان کا کچھ حصہ کرایہ پر دیں، بجز اُن صورتوں کے جو شق نمبر 5.1 میں بیان کی گئی ہیں۔
- 3.19 **پارکنگ**
- 3.19.1 کسی بھی مشترکہ جگہ یا سبزہ زار پر نہ تو اپنی اور نہ کسی دیگر کی گاڑی، ٹریلر، کیراویں اور بوٹ پارک کریں اور نہ ہی کسی قسم کی بھاری مشینوں کو وہاں رکھیں یا رکھنے دیں۔ مشترکہ گیراجوں کے سامنے والی جگہ یا چلنے پھرنے کی جگہ پر یہ چیزیں نہ چلائیں اور نہ ہی پارک کرنے دیں، چاہے یہ چیزیں آپ کی، آپ کے اہل خانہ کی یا آپ کے ملاقاتیوں کی ملکیت ہوں یا اُن کی تحویل میں۔
- 3.19.2 ایسوسی ایشن کی پیشگی اور تحریری اجازت کے بغیر (جو بغیر کسی معقول وجہ کے نا منظور نہیں کی جائے گی) مکان کے احاطے یا مکان سے ملحقہ یا مکان کے سامنے والی جگہ پر کسی بھی قسم کی گاڑی، بوٹ اور کیراویں پارک نہ کریں، اور نہ ہی بھاری مشینوں کو وہاں رکھیں۔ کسی دیگر کو بھی اُن سب کی اجازت نہ دیں۔
- 3.20 **مشترکہ استعمال کے حصے**
- 3.20.1 اگر لفٹ لگی ہیں تو اُن کو اور مشترکہ استعمال کے حصوں کو احتیاط کے ساتھ استعمال کریں۔
- 3.20.2 کسی بھی مشترکہ حصے میں گاڑی، سامان یا دیگر چیزیں نہ تو رکھیں اور نہ وہاں اُنہیں اسٹور کریں۔
- 3.20.3 کوریڈور، سیڑھیوں، بالکنیوں یا لفٹس میں رکاوٹ نہ کھڑی کریں، اور لینڈنگ، بالکونی، کوریڈور یا کھڑکیوں سے چیزیں باہر نہ پھینکیں۔
- 3.20.4 گیلے اور دھلے ہوئے کپڑے باہر نہ ٹانگیں، بجز اُن مقامات کے جو ایسوسی ایشن نے اُن مقاصد کے لیے مہیا کیے ہیں۔
- 3.20.5 کچرے کی بنیں (ٹوکریاں) جن مقامات پر رکھی جاتی ہیں اُن مقامات کو صاف ستھرا رکھیں، وہاں پر کوڑا نہ جمع ہونے دیں، اور اگر شوٹس (کچرا پھینکنے کی نالیاں) بنی ہیں تو اُنہیں استعمال کریں۔
- 3.21 **کرایہ داری ختم کرنا**
اگر آپ اپنی کرایہ داری ختم کرنا چاہیں تو ایسوسی ایشن کو کم از کم چار ہفتوں کا تحریری نوٹس دیں (جو کسی ایک پیر کو دوپہر بارہ بجے ختم ہونا چاہئے)۔
- 3.22 **مکان خالی کرنا**
ایسوسی ایشن کو خالی مکان کا قبضہ دیں، اور:
- 3.22.1 اگر ایسوسی ایشن نے آپ کے سامان کی حمالی کی (مکان سے سامان ہٹایا) اور اُسے اسٹور کیا، یا اس شق 3.22 کے تحت کسی عدم ادائیگی (ڈیفالٹ) کو ایسوسی ایشن نے پورا کیا تو اُس کا خرچ آپ ادا کریں گے۔
- 3.22.2 تمام فرنیچر، ذاتی سامان اور کچرا کوڑا مکان سے ہٹائیں۔
- 3.22.3 مکان، اور مکان میں لگی چیزیں (فکسچرز اینڈ فٹنگز) ایسی حالت میں چھوڑیں کہ وہ اگلے کرایہ دار کے لیے قابل استعمال ہوں۔
- 3.22.4 کرایہ داری ختم ہونے پر مکان کی تمام چابیاں واپس کریں۔
- 3.23 **مکان میں اپنا سامان چھوڑ دینا**
ایسوسی ایشن کو خالی مکان کا قبضہ دیں، اور:
- 3.23.1 کرایہ داری کا یہ معاہدہ ختم ہونے پر اگر پراپرٹی میں یا اُس کے آس پاس آپ نے اپنا کوئی سامان چھوڑا، یا وہاں آپ کا سامان پڑ پایا گیا تو کرایہ داری ختم ہونے سے تین ہفتوں تک ایسوسی ایشن وہ سامان اپنے پاس رکھے گی۔ اُس سامان کو چھڑانے کے لیے آپ ایسوسی ایشن کے پتے پر درخواست دے سکتے ہیں، جو نارمل دفتری اوقات کے دوران دی جانی چاہئے۔ شق 3.23.2 میں جن اخراجات کا ذکر کیا گیا ہے اُن کی ادائیگی کرنے کے بعد ایسوسی ایشن بندوبست کرے گی کہ آپ اپنا سامان اُن سے لے لیں۔

3.23.2 اخراجات مندرجہ ذیل ہوں گے :

- 3.23.2.1 کرایہ یا سروس چارج کے بقایا جات ؛
- 3.23.2.2 اس کرایہ داری کی خلاف ورزی میں اگر مکان میں لگی چیزوں (فکسچرز) کو نقصان پہنچا تو ان کو نکالنے اور بدلنے کے اخراجات ؛
- 3.23.2.3 مکان کا قبضہ لینے میں اگر قانونی اخراجات ادا کرنے پڑے تو وہ آپ کو ادا کرنے ہوں گے ؛
- 3.23.2.4 اگر ہاؤسنگ بینیفٹ کی زیادہ رقم آپ کو ادا کر دی گئی ہے تو وہ رقم متعلقہ محکمہ کو واپس کی جائے گی اور آپ سے وصول کی جائے گی ؛
- 3.23.2.5 پراپرٹی میں چھوڑے سامان کو اپنے تحویل میں رکھنے، اسٹور کرنے اور اُس کو ٹھکانے لگانے کے اخراجات آپ کو ادا کرنے ہوں گے -

3.23.3 اگر ایسی کوئی درخواست اس عرصے میں نہیں دی گئی، اور شق 3.23.2 کے مطابق آپ نے اخراجات ادا نہیں کیے تو یہ فرض کیا جائے گا کہ آپ نے اپنا سامان ہمیشہ کے لیے چھوڑ دیا ہے، اور ایسوسٹیٹیشن کو فوری طور پر یہ حق حاصل ہو جائے گا کہ وہ اُس سامان کو ضبط کر لے اور اتنا سامان فروخت کر دے جس سے شق 3.23.2 کے مطابق ادا کیے جانے والے اخراجات کا واجب حصہ منہا کیا جاسکے۔ بقیہ سامان کو ایسوسٹیٹیشن اپنی مرضی کے مطابق اس طرح سے ٹھکانے لگانے کی مجاز ہوگی کہ نہ تو اُس پراپرٹی اور نہ اُس سے حاصل ہونے والی رقم (اگر کچھ ہے) کی ذمہ داری ایسوسٹیٹیشن پر ہوگی۔ اُس رقم کو ایسوسٹیٹیشن کے عام مقاصد کے لیے استعمال کیا جائے گا۔ ایسی کسی بھی پراپرٹی کے لیے ایسوسٹیٹیشن کی ذمہ داری صرف اُس طریقہ کار تک محدود ہوگی جس کا ذکر اوپر کیا گیا ہے۔

پراپرٹی میں چھوڑے گئے سامان، یا اوپر بتائے گئے کے مطابق اگر یہ فرض کیا گیا کہ سامان چھوڑ دیا گیا ہے تو اُس سامان کو ٹھکانے لگانے کے اخراجات آپ کو ادا کرنے ہوں گے (اگر ایسوسٹیٹیشن کو اپنے کارندے استعمال کرنے پڑے تو ان کے اخراجات بھی اس میں شامل کیے جائیں گے)۔

آپ کے حقوق اور کرایہ داری کا تحفظ

4. آپ کے مندرجہ ذیل حقوق ہیں :

4.1 سکونت اختیار کیے رکھنے کا حق

اگر آپ نے اس معاہدے کی شرطوں کی پاسداری کی، اور اگر دیگر کرایہ داروں اور پڑوسیوں کے حقوق کا خیال رکھا تو اس کرایہ داری کے عرصے کے دوران آپ کو بلا کسی روک ٹوک اور بغیر کسی دخل اندازی کے مکان میں سکونت اختیار کیے رکھنے کا حق ہے (سوائے اُس صورت میں کہ جب اس معاہدے کی شرائط کے مطابق آپ کو ایسوسی ایشن کے منظور کردہ کارندوں اور ٹھیکیداروں کو اپنے مکان میں داخلہ دینا ہو)۔

4.2 کرایہ داری کا تحفظ

ایک یقینی کرایہ دار (اشورڈ ٹیننٹ) کی حیثیت میں آپ کی کرایہ داری محفوظ ہے، اگر آپ اس مکان کو اپنی اصل یا واحد رہائش کے طور پر استعمال کر رہے ہیں۔ ایسوسی ایشن صرف تب ہی کرایہ داری ختم کر سکتی ہے جب اُس نے اپنا مکان واپس لینے کے لیے عدالتی حکم نامہ حاصل کیا ہو، اور یہ حکم نامہ اُن وجوہات میں سے کسی ایک وجہ کی بنا پر حاصل کیا گیا ہو جن کا ذکر ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے شیڈول 2 میں کیا گیا ہے۔

عدالت تب تک حکم نامہ جاری نہیں کرے گی جب تک کہ ایسوسی ایشن نے ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کی شرائط کے مطابق آپ کو ایک تحریری نوٹس نہ دیا ہو، یا جب عدالت یہ سمجھے کہ ایسا نوٹس نہ دیا جانا منصفانہ اور عادلانہ عمل ہو گا۔

ایسوسی ایشن یہ مانتی ہے کہ وہ تب ہی آپ کو نوٹس دے گی اور اپنا مکان تب ہی واپس لینے کی کارروائی کرے گی جب مندرجہ ذیل شقوں 4.3 سے 4.11 کے اسباب اور ان شقوں میں درج حالات موجود ہوں۔ وجوہات نمبر 10، 12، 13، 14 اور 15 کی موجودگی میں ایسوسی ایشن مکان واپس لینے کی اپنی نیت ظاہر کرنے کے لیے کم از کم چار ہفتوں کا تحریری نوٹس دے گی، اور وجوہات نمبر 7، 9 اور 16 کی موجودگی میں ایسوسی ایشن کم سے کم دو مہینے کا تحریری نوٹس دے گی۔

ایسوسی ایشن اس بات پر بھی متفق ہے کہ جن وجوہات اور حالات کا ذکر کیا گیا ہے اُن کے علاوہ دیگر کسی وجہ سے عدالت کے لیے یہ منصفانہ نہیں ہو گا کہ وہ نوٹس دینے کی کارروائی کو غیر ضروری قرار دے۔

صرف مندرجہ ذیل وجوہات ہی وہ وجوہات ہیں جن کی بنا پر ایسوسی ایشن نوٹس جاری کرے گی، اور مکان واپس لینے کی کارروائی کرے گی :

مکان واپس لینے کی وجوہات

4.3 آپ نے وہ کرایہ ادا نہیں کیا ہے جو آپ پر واجب تھا (وجہ نمبر 10)۔

4.4 آپ نے یا مکان میں رہنے والے کسی دیگر شخص نے اس کرایہ داری کی کوئی ایک یا ایک سے زیادہ شرائط کو توڑا ہے یا اُن کے مطابق عمل نہیں کیا ہے (وجہ نمبر 12)۔

4.5 آپ نے یا مکان میں رہنے والے کسی دیگر شخص نے مکان، سیڑھیوں، لفٹس، باغیچوں یا بلڈنگ کے کسی بھی دیگر ایسے حصے کو خراب ہونے دیا جس کو اس کرایہ داری کے تحت دیگر لوگوں کی شراکت میں آپ کو استعمال کرنے کا اختیار ہے۔ یا آپ کے کسی لاجر (ساتھ میں رہنے والے کرایہ دار) یا ذیلی کرایہ دار نے برباد کرنے کا کوئی عمل، یا عدم توجہی کا کوئی عمل اختیار کیا، یا کوئی ایسا عمل نہ کیا جسے کرنا چاہئے تھا، اور ایسی صورت میں آپ نے اُس لاجر یا ذیلی کرایہ دار کو مکان سے نکالنے کی کوئی ایسی مناسب کارروائی نہیں کی جو آپ کو کرنی چاہئے تھی (وجہ نمبر 13)۔

4.6 آپ کا یا مکان میں رہنے والے کسی دیگر شخص کا رویہ ایسا تھا جو پڑوسیوں کی ناراضی یا جھنجھلاہٹ کا سبب بنا، یا نسل، رنگ و مذہب، صنف، مذہبی عقائد، جسنی میلان، طبع، عمر یا معذوری کی بنا پر براساں کرنے کے عمل کا آپ کو یا آپ کے مکان میں ساتھ رہنے والے کسی شخص کو ذمہ دار مانا گیا، یا مکان کو غیر اخلاقی اور غیر قانونی معاملوں کے لیے استعمال کرنے پر آپ کو یا آپ کے مکان میں ساتھ رہنے والے کسی شخص کو مجرم پایا گیا (وجہ نمبر 14)۔

4.7 کرایہ داری کے تحت اگر آپ کو فرنیچر مہیا کیا گیا ہے اور عدالت کی رائے میں آپ کے یا مکان میں رہنے والے کسی دیگر شخص کے غلط استعمال کی وجہ سے وہ فرنیچر خراب ہو گیا ہے، یا آپ کے ساتھ رہنے والے کسی لاجریا آپ کے ذیلی کرایہ دار کے غلط استعمال کی وجہ سے وہ فرنیچر خراب ہوا ہے، اور آپ نے اُس لاجریا ذیلی کرایہ دار کو مکان سے نکالنے کے ایسے مناسب اقدامات نہیں کیے جو آپ کو کرنے چاہئیں تھے (وجہ نمبر 15)۔

4.8 مکان آپ کو اس لیے کرایہ پر دیا گیا تھا کہ آپ کو ایسو سٹیشن کی ملازمت دی گئی تھی، اور اب آپ اُس ملازمت میں نہیں ہیں (وجہ نمبر 16)۔

4.9 آپ کی وصیت یا بلاوصیت انتقال ہونے پر کرایہ داری کی نوعیت بدل گئی ہے (وجہ نمبر 7)۔

نوٹ: اس وجہ کا اطلاق نہیں ہوگا اگر ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن (1) 17 کے تحت کرایہ داری خود بخود آپ کی / کے شریک حیات (spouse) کو منتقل ہو گئی ہے، یا اگر وراثت کے تحت کرایہ داری کو منتقل کرنے کا اختیار ہے، جیسا کہ ذیل میں درج شق 4.9.3 میں بتایا گیا ہے۔

4.9.1 وجہ 7 کے تحت آپ کے انتقال کے 12 مہینے کے اندر ایسو سٹیشن مکان واپس لینے کی کارروائی شروع کر سکتی ہے، یا اُس تاریخ سے 12 مہینے کے بعد کہ جب عدالت کی رائے میں ایسو سٹیشن کو انتقال کی اطلاع ملی ہو، اور جب عدالت نے مکان واپس لینے کی ہدایت کی ہو۔

4.9.2 وجہ 7 کی شرائط کے مطابق آپ کے انتقال کے بعد اسوسٹیشن کے ذریعے کرایہ کی وصولی سے یہ ثابت نہیں ہوگا کہ نئی میعاد (پیرایا ڈک (periodic) کرایہ داری قائم ہو گئی ہے، جب تک کہ ایسو سٹیشن تحریری طور پر کرایہ کی رقم میں تبدیلی، کرایہ داری کے عرصے، کرایہ پر دیے جانے والے مکان یا کرایہ داری کی کوئی سی بھی دیگر شرائط پر میں تبدیلی کے لیے راضی نہ ہو۔

4.9.3 وجہ 7 کے تحت ایسو سٹیشن مکان واپس لینے کی کارروائی تب تک شروع نہیں کرے گی جب تک کہ:

4.9.3.1 درج ذیل شق 4.9.6 میں بتائے گئے کے مطابق آپ خود ایک وارث نہیں تھے؛ اور

4.9.3.2 آپ کے انتقال کے وقت آپ کی فیملی کا کوئی فرد مکان میں اس لیے رہ رہا تھا کہ وہ مکان اُس کی اصل یا واحد رہائش تھی (فیملی کا فرد اُس شخص کو سمجھا جائے گا جس کی وضاحت ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 113 میں کی گئی ہے)؛ اور

4.9.3.3 آپ کے انتقال کی تاریخ سے پہلے بارہ مہینے کے تمام عرصے کے دوران وہ شخص مکان میں رہتا چلا آ رہا تھا، اور انتقال کے بعد بھی مکان میں اس طور پر رہتا آ رہا ہے کہ یہ مکان اُس کی اصل یا واحد رہائش ہے۔

4.9.3.4 ایسو سٹیشن اس بات سے مطمئن ہے کہ وہ ایک ایسا شخص ہے جسے آپ کی وصیت یا بلاوصیت انتقال سے متعلق قانون کے تحت یہ اختیار ہے کہ کرایہ داری اُس کے نام کر دی جائے۔

4.9.3.5 آپ کے انتقال کے چھ مہینے کے اندر، یا ایسو سٹیشن کی صوابدید پر اُس اضافی عرصے میں جس کے بارے میں ایسو سٹیشن فیصلہ کرے، وہ ایسو سٹیشن کو تحریری طور پر آگاہ کرے کہ اُس کو یہ مراعات حاصل کرنے کا اختیار ہے؛ اور

4.9.3.6 آپ کے انتقال کے چھ مہینے کے اندر، یا تحریری درخواست ملنے کے بعد مزید اضافی عرصے کے اندر (یا ایسو سٹیشن کی صوابدید پر) ایسو سٹیشن اُس کو اس بات کی اجازت دے کہ وہ وصیت کی تصدیق (گرانٹ آف پروبیٹ) اور / یا انتظام چلانے کے پروانے (لیٹرز آف ایڈمنسٹریشن) کے لیے درخواست دے اور / یا آپ کی وصیت یا بلاوصیت کے قانون کے تحت کرایہ داری اپنے نام کرانے کی کارروائی کرے۔

4.9.4 اگر کسی صورت میں شق 4.9.3.1 سے 4.9.3.6 تک کی شرطیں پوری نہیں کی جا سکیں تو ایسو سٹیشن ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے شیڈول 2 میں دی گئی وجہ 7 کے مطابق کرایہ داری کے بارے میں فیصلہ کر سکتی ہے۔

4.9.5 اگر ایسی صورت حال ہوئی کہ آپ کی فیملی کے ایک سے زیادہ افراد نے اوپر درج شرائط کے تحت درخواستیں دیں تو اُن کو چاہئے کہ وہ آپس میں اس بات پر متفق ہوں کہ ضابطوں کا فائدہ کس کو اٹھانا ہے۔ اگر ایسو سٹیشن کو ایک سے زیادہ درخواستیں ملیں، اور اُس کے بعد درخواست گزاروں کے درمیان پیدا ہونے والے تنازعے کو مناسب عرصے میں حل نہیں کیا جا سکا تو ایسو سٹیشن یہ فیصلہ کرے گی کہ کس کے کلیم کو منظور کیا جائے، یا کرایہ داری کے بارے میں فیصلہ ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے شیڈول 2 میں دی گئی وجہ 7 کے مطابق کیا جائے گا، اور ایسا کوئی فیصلہ کرنے کے بعد ایسو سٹیشن اُس شخص کے ساتھ مکان کی نئی کرایہ

داری کا معاہدہ کرے گی جس کو ایسوسئیشن نے اپنی مکمل صوابدید پر چنا ہو۔

نوٹ: شق 4.9.3 یا شق 4.12 کے تحت اگر کسی کو وارث ہونے کا حقدار نہیں پایا گیا تو بھی آپ کی فیملی کے کچھ افراد کو کرایہ داری کی وراثت پانے کا اختیار ہو سکتا ہے، جو 'اسپیشل سکسیشن رائٹ' یعنی وراثت کے مخصوص حقوق (Special Succession Right) کے تحت ہوگا، جیسا کہ شق 5.8 میں بتایا گیا ہے۔

- 4.9.6 وارث کی تعریف درج ذیل کے مطابق ہوگی:
- 4.9.6.1 ایسا شخص جو مشترکہ کرایہ دار تھا، اور جواب واحد کرایہ دار بن گیا ہے؛ یا
- 4.9.6.2 ایک ایسی/ایسا شریک حیات (spouse) جس کو ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے ضابطوں کے مطابق کرایہ داری کا حق ہے؛ یا
- 4.9.6.3 ایک ایسا شخص جس کو آپ کی وصیت یا بلا وصیت قانون کے تحت کرایہ داری حاصل کرنے کا اختیار ہے یا تھا؛ یا
- 4.9.6.4 ایک ایسا شخص جو ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن (3) 17 کے مطابق "وارث" کی اصطلاح پر پورا اترتا ہے؛ یا
- 4.9.6.5 ایک ایسا شخص جس کو کرایہ داری اس لیے دی گئی ہے کہ کرایہ نامہ کی کوئی شرط اس شق 4.9 یا شق 5.8 سے مماثل (ہو ہو ویسی ہی) ہے؛ یا
- 4.9.6.6 ایک ایسا شخص جو اس لیے کرایہ دار بنا کہ کرایہ داری اُس کے نام کی گئی تھی، اور نام کرنے والا اگر خود بھی پہلے ایک وارث تھا تو جس کے نام کی گئی ہے وہ بھی وارث مانا جائے گا، اگر نام کرنے کا یہ عمل 'میٹری مونیٹل کازیز ایکٹ 1973' کے سیکشن 24 کے تحت عدالتی حکم نامہ کی بجائے تھا، یا شق 5.6 میں دیے گئے مکان تبدیل کرنے کے حق کے علاوہ تھا، بشرطیکہ کرایہ داری 'میٹری مونیٹل کازیز ایکٹ 1973' کے سیکشن 24 کے تحت عدالتی حکم نامہ کے ذریعے نام کی گئی ہو؛ یا
- 4.9.6.7 ایک ایسا شخص جو اس لیے کرایہ دار بنا کہ مکان تبادلہ کرنے کے حق سے متعلق شق 5.6 کے ضابطے کے تحت کرایہ داری اُس کے نام کی گئی تھی، اور اگر وہ شخص سابقہ کرایہ داری کے معاہدے کے تحت پہلے ہی وارث تھا۔

- 4.10 مکان واپس لیے جانے کا حکم نافذ ہونے کے وقت آپ کے لیے مناسب متبادل رہائش میسر ہے، یا ہوگی (وجہ 9)۔ اس وجہ کی بنیاد پر ایسوسئیشن تب ہی مکان واپس لینے کی کارروائی کرے گی جب ایسوسئیشن یہ بھی بتا سکے کہ:
- 4.10.1 مکان واپس لیے جانے کے بعد مناسب عرصہ میں ایسوسئیشن وہ مکان کرانا چاہتی ہے، یا اُس پوری بلڈنگ کو یا بلڈنگ کے کچھ حصوں کو دوبارہ تعمیر کرانا چاہتی ہے جس میں مکان ہے، یا اُس بلڈنگ میں کام کرانا چاہتی ہے، یا اُس زمین پر کام کرانا چاہتی ہے جو مکان کے ساتھ کرایہ پردی گئی ہے اور مکان کا حصہ سمجھی جاتی ہے، اور یہ کام مکان واپس لیے بغیر نہیں کرائے جا سکتے؛ یا
- 4.10.2 مکان کا نمونہ اس طرح کا ہے جو عام مکانوں سے بہت مختلف ہے، اور جو اس طرح تیار کیا گیا ہے کہ وہ جسمانی طور پر معذور شخص کی ضرورتوں کے لیے مناسب ہے، اور اُس مکان میں اب کوئی ایسا شخص نہیں رہتا درکار ہے جو خالی کروائے جانے والے مکان میں ہی میسر ہے، اور اُس مکان میں اب کوئی ایسا شخص نہیں رہتا جس کو معذوروں والی رہائش درکار ہو (چاہے وہ اکیلا رہتا ہو یا اپنی فیملی کے افراد کے ساتھ)؛ یا
- 4.10.3 آپ ایک جا نشین ہیں، لیکن ایسے جانشین نہیں ہیں جس کو بطور شریک حیات (spouse) شق 4.12 کے تحت کرایہ داری دی گئی ہے، اور مکان کی مکانیت آپ کی مناسب ضرورتوں سے زیادہ وسیع ہے، اور ایسوسئیشن نے مکان واپس لینے کی کارروائی یہ معلومات ملنے پر کی کہ کرایہ داری بطور جانشین آپ کے پاس ہے، اور اُس معلومات سے چھ مہینے پہلے یا بارہ کیلنڈر ماہ بعد شروع نہیں کی ہے (اور اس وجہ کی بنا پر حکم نامہ جاری کرنے سے پہلے حالات کا جائزہ لیتے وقت عدالت سے یہ درخواست کی جائے گی کہ وہ ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے شیڈول 2 میں دی گئی وجہ 16 کے مندرجات پر بھی غور کرے)۔
- 4.10.4 وہ مکان، مکانوں کے ایک ایسے مجموعے کا حصہ ہے جن کو ایسوسئیشن عموماً اُن لوگوں کو دیتی رہی ہے جن کی مخصوص ضرورتیں ہیں، اور اُس مکان میں اب کوئی ایسا شخص نہیں رہتا جس کی ضرورتیں مخصوص نوعیت کی ہوں، اور ایسوسئیشن کو وہ مکان کسی ایسے شخص کے لیے چاہئے جس کی ضرورتیں مخصوص نوعیت کی ہیں۔

یقینی کرایہ داری (اشورڈ ٹیننسی) ختم ہو جانا

4.11 اگر کرایہ داری، یقینی کرایہ داری نہیں رہتی تو ایسوسٹیٹیشن چارہفتے کا تحریری نوٹس دے کر کرایہ داری ختم کر سکتی ہے۔

آپ کے/کی شریک حیات (spouse) کو جانشینی ملنا

4.12 آپ کے انتقال پر (اگر کرایہ داری کسی ایک شخص کے نام ہے) یہ کرایہ داری ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن 17 کے تحت خود بخود آپ کی/کے شریک حیات (spouse) کو منتقل ہو جائے گی (اس میں وہ شخص شامل ہے جو آپ کی بیوی، خاوند یا ایک ہی صنف کے پارٹنر کی حیثیت سے آپ کے ساتھ رہ رہا تھا)، بشرطیکہ آپ کے انتقال سے فوراً پہلے وہ مکان میں اس طور پر رہ رہا تھا کہ یہ اس کی اصل یا واحد رہائش تھی۔

شکوہ دور کرنے کے لیے ایسوسٹیٹیشن یہ اعلان کرتی ہے کہ وہ کسی بھی کرایہ دار سے اس پراپرٹی کو جس میں وہ رہ رہا ہے ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے شیڈول 2 میں درج وجوہات 1,2,3,4,5,6,8 اور 11 کی بنا پر واپس لینے کی کارروائی نہیں کرے گی۔

مزید اختیارات

5. مزید حقوق کے بارے میں ایسوسٹیٹیشن متفق ہے کہ :

5.1 ساتھ میں رہنے والے کرایہ دار (لاجرز) اور ذیلی کرایہ دار رکھنے کا حق

شیق نمبر 5.1.1، 3.17، 3.18، اور 5.1.2 کی شرطوں کے تحت آپ کسی بھی شخص کو لاجر کی حیثیت سے کرایہ دار رکھ سکتے ہیں، اور ایسوسٹیٹیشن کی تحریری اجازت سے ذیلی کرایہ دار رکھ سکتے ہیں، یا مکان کے کچھ حصے کا قبضہ کسی دیگر کو دے سکتے ہیں، اس شرط پر کہ :

5.1.1 ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن 1 کے زمرے میں آنے والی یقینی کرایہ داری (اشورڈ ٹیننسی) کے تحت دیے جانے والے مکان کا کوئی سا بھی حصہ کرایہ پر دینے کے لیے رضامندی نہیں دی جائے گی، جیسا کہ شق 5.1.2 میں کہا گیا ہے۔

5.1.2 مکان کے کسی حصے کی کرایہ داری اگر دی گئی تو وہ ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن 20 کے مطابق یا تو یقینی کرایہ داری ہوگی، یا ایک ایسی 'کانٹریکچوئل ٹیننسی' (contractual tenancy) یعنی معاہداتی کرایہ داری ہوگی جو ہاؤسنگ ایکٹ 1988 کے سیکشن 1 کے مطابق یقینی کرایہ داری (اشورڈ ٹیننسی) نہیں ہے۔

5.1.3 بغیر کسی جائز وجہ کے ایسوسٹیٹیشن اجازت دینے سے انکار نہیں کرے گی، اور اگر بغیر کسی جائز وجہ کے انکار کیا تو اسے اقرار سمجھا جائے گا۔ اجازت دینے یا نہ دینے سے متعلق اگر کوئی مسئلہ پیدا ہوا تو اس کے بارے میں ویسے ہی فیصلہ کیا جائے گا جیسے کہ کسی محفوظ کرایہ دار (سکیور ٹیننٹ) اور اس کے لینڈ لارڈ کے درمیان اختلافات پیدا ہو جانے پر کیا جاتا ہے۔

5.2 مکان میں اصلاحات کرنے (بہتری لانے) اور ان کے عوض خرچ وصول کرنے کا حق

آپ اپنے مکان میں بہتری لا سکتے ہیں، تبدیلیاں اور اضافے کر سکتے ہیں، جس میں ایریل اور/یا سٹلائٹ ڈش لگانا بھی شامل ہے (بجز اس صورت کے کہ جب مکان کسی بلاک یا فلیٹس کا حصہ ہو اور وہاں پر ایک مشترکہ ایریل یا سٹلائٹ ڈش پہلے ہی نصب ہے)۔ آپ اپنے مکان کے باہری حصے کی تزئین (ڈیکوریشن) کر سکتے ہیں، اور ایسوسٹیٹیشن کے ذریعے نصب کیے گئے سامان (فکسچرز اینڈ فننگز) میں اضافہ یا تبدیلی کر سکتے ہیں، بشرطیکہ پہلے آپ نے ایسوسٹیٹیشن کی تحریری اجازت لی ہو، اور دیگر تمام ضروری اجازتیں لی ہوں (مثال کے طور پر پلاننگ کا اجازت نامہ، یا بلڈنگ ریگولیشن یعنی عمارتوں سے متعلق ضابطوں کا اجازت نامہ)۔ بغیر مناسب وجوہات کے ایسوسٹیٹیشن اجازت دینے سے انکار نہیں کرے گی، لیکن یہ شرط لگا سکتی ہے کہ کیا جانے والا کام ایک مقررہ معیار کے مطابق ہو۔ ایسوسٹیٹیشن کی شرائط کی پاسداری نہ کرنے پر یہ سمجھا جائے گا کہ جیسے آپ نے اس معاہدے کی کسی شرط کی خلاف ورزی کی ہے۔ ایسوسٹیٹیشن آپ کو یہ حق دیتی ہے کہ آپ مکان میں بہتری لانے کا کام کر سکتے ہیں اور اس کے عوض اخراجات وصول کر سکتے ہیں، بالکل ویسے ہی جیسے کہ ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشنز 97، 98، 99، اور 99B کا اطلاق اس کرایہ داری پر ہو رہا ہو۔ آپ کے ذریعے کی گئیں اصلاحات کی وجہ سے واجب الادا کرایہ کی رقم متاثر نہیں ہوگی۔

5.3 مرمت کروانے کا حق

مکان میں آپ کو مرمت کے اس قسم کے کام کروانے کا اختیار ہے جن پر ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 96 کا اطلاق

ہوتا ہے۔ ایسو سٹیشن آپ کومکان میں مرمت کروانے کا یہ حق دیتی ہے، بالکل ویسے ہی جیسے کہ ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 96 اور اُس کے تحت بیان کردہ ضابطوں کا اطلاق اس کرایہ داری پر ہورہا ہو۔

5.4 مشاورت کا حق

رہائشوں کا نظم چلانے (ہاؤسنگ مینجمنٹ) کے معاملوں میں ایسی تبدیلیاں کرنے سے پہلے جن کا آپ پر خاطر خواہ اثر پڑسکتا ہو، ایسو سٹیشن آپ سے مشاورت کرے گی۔ مشاورت کرنے سے متعلق ایسو سٹیشن آپ کو یہ حق دیتی ہے، بالکل ویسے ہی جیسے ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 105 کے تحت بیان کردہ ضابطوں کا اطلاق اس کرایہ داری پر ہو رہا ہو۔

5.5 معلومات حاصل کرنے کا حق

ایسو سٹیشن آپ کو یہ حق دیتی ہے کہ آپ اس کرایہ داری کی شرائط، مرمت سے متعلق ایسو سٹیشن کی ذمہ داریوں، ایسو سٹیشن کی پالیسیوں اور طریقہ کار، ہاؤسنگ کے لیے درخواستوں اور مکان تبدیل کرنے (ٹرانسفرز) کے معاملوں، مساوی مواقع اور کرایہ طے کرنے کے اصولوں کے بارے میں معلومات حاصل کرسکیں۔ ایسو سٹیشن آپ کو معلومات حاصل کرنے کا حق دیتی ہے، بالکل ویسے ہی جیسے ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 104 اور 106 کے تحت بیان کردہ ضابطوں کا اطلاق اس کرایہ داری پر ہورہا ہو۔

5.6 تبادلہ (ایکسچینج کرنے) کا حق

5.6.1 آپ کو یہ کرایہ داری بالواسطہ (ڈائرکٹ) یا بلا واسطہ (انڈائرکٹ) تبادلے کے ذریعے کسی دیگر محفوظ (سیکیور) یا یقینی کرایہ دار (اشورڈ ٹیننٹ) کے نام کرنے کا حق ہے، بشرطیکہ مندرجہ ذیل شرائط پوری کی جائیں:

5.6.1.1 تبادلے میں شریک ہر کرایہ دار ہاؤسنگ کارپوریشن یا ہاؤسنگ آف ویلز کا کرایہ دار ہو (جیسا کہ دونوں

کے بارے میں ہاؤسنگ ایسو سٹیشن ایکٹ 1985 میں تعریف کی گئی ہے)، یا کسی رجسٹرڈ

ہاؤسنگ ایسو سٹیشن کا کرایہ دار ہو (جیسا کہ ہاؤسنگ ایسو سٹیشن ایکٹ 1985 میں اُس

اصطلاح کی تعریف کی گئی ہے)، یا کسی لوکل اتھارٹی یا نیو ٹاؤن (New Town) یا ہاؤسنگ ٹرسٹ

کا کرایہ دار ہو (جیسا کہ ہاؤسنگ ایسو سٹیشن ایکٹ 1985 کے سیکشن 2 میں تعریف کی گئی

ہے)، جو ایک مخیرادارہ (چیرٹی) ہے؛

5.6.1.2 اگر اُن کی کرایہ داری کے معاہدے یا قانون کے تحت اُن پر یہ ذمہ داری عائد کی گئی ہے کہ وہ

کرایہ داری کسی دیگر کے نام کرنے سے پہلے اپنے لینڈ لارڈ سے تحریری اجازت لیں اور اُنہوں نے یہ

اجازت لے لی ہے تو کرایہ دار اپنی کرایہ داری آپ کے یا کسی دیگر کے نام تب کر سکتے ہیں جب ذیلی

شق نمبر 5.6.1.1 اور 5.6.1.2 کی شرائط کی پاسداری کی گئی ہو؛

5.6.1.3 جس کرایہ دار کے نام آپ یہ کرایہ داری کرنا چاہتے ہیں اگر اُس سے تبادلے میں کرایہ داری لینے کی آپ

کی نیت نہیں ہے، اور وہ کرایہ دار اپنی کرایہ داری کسی دیگر ایسے کرایہ دار کے نام کرنا چاہتا ہے جو

ذیلی شق نمبر 5.6.1.1 اور 5.6.1.2 کی شرائط پوری کر رہا ہے؛

5.6.1.4 ایسو سٹیشن کی پیشگی اور تحریری اجازت لے لی گئی ہے؛

5.6.1.5 ایسی کسی بھی رضامندی سے وابستہ جائز شرائط پوری کر دی گئی ہیں، جو کرایہ کے بقایا جات کی

ادائیگی اور کرایہ داری کی کسی بھی شرط کی خلاف ورزی کی چارہ جوئی یا کسی بھی شرط کے مطابق

عمل کرنے سے متعلق ہوں؛

5.6.2 بغیر کسی مناسب وجہ کے ایسو سٹیشن اپنی اجازت دینے سے انکار نہیں کرے گی۔ ہاؤسنگ ایکٹ 1985

کے شیڈول 3 میں بیان کردہ وجوہات کی بنا پر اجازت دینے سے انکار کرنے کے علاوہ اگر کسی دیگر وجہ سے

انکار کیا گیا تو یہ سمجھا جائے گا جیسے کہ اقرار کیا گیا ہے، بالکل ویسے ہی جیسے کہ کسی محفوظ کرایہ دار

(سکیور ٹیننٹ) اور اُس کے لینڈ لارڈ کے درمیان پیدا ہونے مسائل پر فیصلہ کیا جاتا ہے۔

5.6.3 ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے شیڈول 3 میں بیان کردہ کسی بھی وجہ پر ایسو سٹیشن اکتفا نہیں کرسکتی، جب

تک کہ اُس نے رضامندی کی آپ کی درخواست کے بیالیس دن کے اندر آپ کو نوٹس نہ دے دیا ہو جس میں

وجہ بتائی گئی ہو، اور اُس کی تفصیل دی گئی ہو۔

5.6.4 اوپر درج ذیلی شق نمبر 5.6.1.5 میں بیان کردہ کے علاوہ اس شق کے رو سے دی جانے والی رضامندی کسی

شرط کے تحت نہیں دی جائے گی۔ جو شرائط منظور شدہ ضابطے کے تحت عائد کی جا سکتی ہیں اُن کے علاوہ

اگر کوئی دیگر شرط عائد کی گئی تو اُسے نظر انداز کر دیا جائے گا۔

5.7 آپ کی فیملی کے کسی فرد کو وارث بننے کا حق
آپ کے یہ حقوق شق 4.9 کے مطابق ہیں۔

5.8 وراثت کا مخصوص اختیار

شق 4.9.6 میں بیان کردہ کے مطابق اگر آپ وارث نہیں ہیں، اور آپ کے انتقال کے بعد شق 4.9.3 اور شق 4.12 کی رو سے کسی دیگر شخص کو وراثت پانے کا اختیار نہیں ہے تو ایسوسٹیشن متفق ہے کہ اگر کوئی شخص:

5.8.1 آپ کی فیملی کا فرد ہے (اور یہ اصطلاح ہاؤسنگ ایکٹ 1985 کے سیکشن 113 میں واضح کی گئی ہے) ؛
اور

5.8.2 وہ شخص آپ کے انتقال کے وقت قانونی طور سے اُس مکان میں اپنی اصل یا واحد رہائش کے طور پر رہا ہے، اور آپ کی موت کے وقت تک سابقہ بارہ مہینے کے مکمل عرصے کے دوران آپ کے ساتھ رہتا آیا ہے ؛ اور

5.8.3 وہ شخص آپ کے انتقال سے چھ مہینے کے اندر ایسوسٹیشن کو درخواست دیتا ہے، یا اُتنے اضافی عرصے کے دوران جس کی اجازت ایسوسٹیشن نے اپنی صوابدید پر دی ہو، تب ایسوسٹیشن وجہ نمبر 7 کو استعمال کرتے ہوئے کرایہ داری کے بارے میں فیصلہ کرے گی، اور اُس شخص کے ساتھ اُس مکان کی نئی کرایہ داری کا معاہدہ اُنہی شرائط پر کرے گی جو اس کرایہ داری میں درج ہیں، سوائے اس شق 5.8 کے جو اُس معاہدے سے نکال دی جائے گی۔ اگر اس شق 5.8 کے تحت ایک سے زیادہ لوگوں نے درخواست دی اور اگر اُن درخواست گزاروں کے مابین کوئی فیصلہ نہیں ہو پایا تو ایسوسٹیشن اپنی صوابدید پر ایک شخص کا انتخاب کرے گی جو کلیم کی کارروائی آگے بڑھا سکتا ہے۔