

کرایہ دار کے حقوق





کرایہ داروں کے حقوق کا معلومات نامہ

ڈپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ (Department of Housing, DOH) کا مشن رہائشیوں کے لیے رسائی اور انتخاب میں توسیع کرنا اور ان معیاری گھروں کے لیے ان کے حق کی حفاظت کرنا ہے جو سستے، محفوظ اور صحت بخش ہوں۔ کرایہ داروں کے حقوق کا معلومات نامہ شکاگو رینٹر رائٹس ورک گروپ (Chicago Renter Rights Workgroup) نے وضع کیا ہے، جس کا اہتمام DOH کے کرنا ہے اور جو شکاگو کے کرایہ داروں اور مکان مالکوں کا تعاون کرنے والی کمیونٹی کی تنظیموں پر مشتمل ہے۔ اس گروپ نے یہ معلومات نامہ اس لیے تیار کیا کہ شکاگو کے تمام کرایہ داران اور مکان مالکان اپنے حقوق اور ذمہ داریوں کو جان لیں اور DOH کے مشن تک رسائی کی توسیع ہو جائے۔

فیئر نوٹس (اطلاع نامہ آرڈیننس)

Chicago.gov/FairNotice

فیئر نوٹس (اطلاع نامہ) آرڈیننس کو شکاگو سٹی کونسل نے جولائی 2020 میں منظور کیا تھا اور وہ کرایہ داروں اور مکان مالکوں کے لیے نئے حقوق اور ذمہ داریاں طے کرتا ہے تاکہ شکاگو کے کرایہ داروں کو ان کے گھروں میں مزید مستحکم کیا جا سکے۔

سب سے اہم بات یہ ہے کہ آرڈیننس اس نوٹس (اطلاع نامہ) کی مدت میں اضافہ کرتا ہے جو مکان مالک کو لیز (پٹے) کی عدم تجدید یا اسے ختم کرنے، یا کرایہ دار کا کرایہ بڑھانے کے لیے دینا چاہیے۔ آرڈیننس اس وقت کی مدت میں بھی توسیع کرتا ہے جس کے دوران ایک کرایہ دار اپنے خلاف واجب الاداء کرایہ اور اپنے مکان مالک کی کورٹ فائلنگ فیس ادا کر کے ان کے خلاف دائر کردہ بے دخلی کو ختم کر سکتا ہے۔

اگر آپ کا مکان مالک آپ کے لیز (پٹے) کو ختم کرنا یا اپنا کرایہ بڑھانا چاہتا ہے تو آرڈیننس کے تحت، مکان مالک کو درج ذیل باتوں کی پابندی کرنی ہوگی:

• **60 دن کا نوٹس (اطلاع نامہ)** آپ کا لیز (پٹے) ختم کرنے کے لیے اگر آپ اپنے اپارٹمنٹ میں چھ ماہ سے زیادہ لیکن تین سال سے کم وقت تک رہے ہیں

• **120 دن کا نوٹس (اطلاع نامہ)** آپ کا لیز ختم کرنے کے لیے اگر آپ اپنے اپارٹمنٹ میں تین سال سے زیادہ رہے ہیں

یہ اصول تمام کرایہ داروں پر لاگو ہوتے ہیں، چاہے ان کے پاس تحریری طویل مدتی لیز (پٹے) ہو یا غیر رسمی ماہ بہ ماہ لیز (پٹے) ہو۔ اگر بے دخلی کا عمل کرایہ کی عدم ادائیگی یا لیز کی دیگر خلاف ورزی کے سبب شروع ہوئی ہو تو اس کا اطلاق نہیں ہوتا ہے۔

اگر مکان مالک مطلوبہ نوٹس (اطلاع نامہ) نہیں دے پاتا ہے تو، کرایہ دار کو مطلوبہ نوٹس (اطلاع نامہ) کی مدت تک اپارٹمنٹ میں رہنے کا یا مطلوبہ نوٹس (اطلاع نامہ) کی مدت کا کرایہ ادا کرنے کا حق ہے۔



بے دخلی میں تعاون

Chicago.gov/Eviction

1. **خود سے بے دخل نہ ہوں** - اگر آپ کو بے دخلی کا نوٹس (اطلاع نامہ) ملتا ہے تو جان لیں کہ صرف شیرف ہی بے دخلی کا عمل انجام دے سکتا ہے۔ آپ کے مکان مالک کے لیے آپ کو گھر سے نکالنے کی کوشش کرنا غیر قانونی ہے۔
2. **قانونی مدد حاصل کریں** - کوک کاؤنٹی لیگل ایڈ فار ہاؤسنگ اینڈ ڈیبٹ (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) مکان مالکوں اور کرایہ داروں کو رہائش اور قرض کے مسائل حل کرنے میں مدد کرتا ہے۔ cookcountylegalaid.org ملاحظہ کریں یا 855.956.5763 پر کال کریں۔ کرایہ داروں کے لیے قانونی مدد rentervention.com پر بھی دستیاب ہے، یا "hi" لکھ کر 866.773.6837 پر ٹیکسٹ کریں۔

لاک آؤٹ (تالا بندی) کیا ہے؟

کسی رہائشی کرایہ دار کے گھر یا اپارٹمنٹ کے تعلق سے مکان مالک کی طرف سے مندرجہ ذیل اقدامات میں سے کوئی اختیار کرنے کی دھمکی دینے پر کسی بھی وقت "لاک آؤٹ (تالا بندی)" واقع ہوتا ہے:

- تالوں کو تبدیل یا غیر فعال کرنا
- کسی بھی داخلی راستے کو مسدود کرنا
- دروازوں یا کھڑکیوں کو ہٹانا
- حرارت، بجلی، گیس، گرم یا ٹھنڈا پانی، پلمبنگ اور فون سروس سمیت ضروری خدمات کو بند یا مداخلت کرنا
- آلات یا فکسچرز (نصب شدہ چیزوں) کو ہٹانا
- کرایہ دار کی ذاتی املاک کو ہٹانا
- کرایہ دار یا اس کی املاک کے خلاف تشدد کا استعمال یا دھمکی دینا
- کوئی دوسرا عمل جس سے املاک ناقابل رسائی یا ناقابل رہائش ہو

میں تالا بندی کی رپورٹ کیسے کروں؟

تالا بندی غیر قانونی ہیں۔ متاثرہ کرایہ داروں کو تالا بندی کے واقعے کی تفصیل سے باقاعدہ پولیس رپورٹ درج کرانے کے لیے 311 پر کال کرنی چاہیے۔



ریزیڈنشل لینڈ لارڈ اینڈ ٹیننٹ آرڈیننس (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

کرایے داری کی کون سی یونٹس (اکائیاں) آرڈیننس کے تحت آتی ہیں؟

- تحریری یا زبانی لیز والی کرایے کی یونٹس (اکائیاں) (بشمول تمام سبسڈی یافتہ یونٹس (اکائیاں) جیسے، CHA، IHDA، سیکشن 8 ہاؤسنگ چوائس واؤچرز، وغیرہ)

سوائے

- چھ یا اس سے کم یونٹ (اکائی) والی مالک کی زیر استعمال عمارتوں میں واقع یونٹس۔
- ہوٹل، موٹیل، اور رومنگ ہاؤسز میں واقع یونٹس (اکائیاں)، الا یہ کہ کرایہ ماہانہ بنیاد پر ادا کیا جاتا ہو اور وہ یونٹ (اکائی) 32 دنوں سے زیادہ کے لیے زیر استعمال ہو۔
- اسکول ڈورمیٹری رومز، پناہ گاہیں، ملازمین کے کوارٹرز، اور رہائشی کرایے کی املاکات۔
- مالک کے زیر استعمال کو آپریٹوز اور کنڈومینیومز۔

آرڈیننس کے تحت کرایہ دار کے عام فرائض کیا ہیں؟

- کرایہ دار، کرایہ دار کا خاندان، اور مدعو مہمانوں پر تمام عائد شدہ خاص طور پر میونسپل کوڈ، ڈویلپنگ یونٹس پر قابل اطلاق، بشمول سیکشن 7-28-859 کے التزام کے ذریعے کرایہ داروں پر عائد شدہ شرائط کی تعمیل کرنا لازم ہے:
- کرایہ دار کے اپارٹمنٹس کے اندر دھوئیں اور کاربن مونو آکسائیڈ ڈیٹیکٹرز کی رو بہ عمل بیٹریاں خریدنا اور انہیں انسٹال کرنا۔
- یونٹ کو محفوظ اور صاف رکھنا۔
- تمام سازو سامان اور سہولیات کو معقول انداز میں استعمال کرنا۔
- جان بوجھ کر یا بے توجہی سے یونٹ کو نقصان نہیں پہنچانا۔
- دوسرے رہائشیوں کو خلل نہ ڈالنا۔

آرڈیننس کے تحت مکان مالک کے عام فرائض کیا ہیں؟

- کرایہ دار کو مالک یا مینیجر کے نام، پتہ، اور ٹیلیفون نمبر کا تحریری نوٹس (اطلاع نامہ) دینا۔
- تالا بندی کی شکایت پیش کی جانے سے سات (7) دنوں کے اندر جو احاطہ تالا بندی کی شکایت سے مشروط ہو اس کا مالک یا مکان مالک تحریری شکل میں اس احاطے کے تمام کرایہ داروں کے سامنے تحریری شکل میں اس امر کا انکشاف کرے گا کہ تالا بندی کی کارروائی دائر کی گئی ہے۔
- مالک یا مکان مالک لیز (پٹے) پر کرایہ دار کے دستخط کرنے سے قبل تحریری شکل میں تالا بندی کے مقدمے سے بھی مطلع کرے گا۔

• کرایہ داروں کو درج ذیل کا نیا اطلاع نامہ دینے یا اس کی تجدید کرنے کے لیے

(1) پچھلے 12 ماہ میں سٹی کی طرف سے جاری کردہ ضابطے کا حوالہ؛

(2) زیر التوا ہاؤسنگ کورٹ یا انتظامی سماعت کی کارروائیاں؛

(3) پورے تصرف کے دوران عمارت میں پانی، بجلی، یا گیس سروس بند ہو جانا۔

• میونسپل کوڈ کے تمام قابل اطلاق شرائط کی تعمیل میں پراپرٹی برقرار رکھنے کے لیے۔

• کرایہ دار سے موجودہ معاہدہ ختم ہونے سے 90 دنوں سے زیادہ پہلے معاہدے کی تجدید نہیں کرنے کی درخواست کرنے کے لیے۔

• اگر کرایہ کے معاہدے کی تجدید نہ ہوگی، یا کرایہ کی شرح بڑھے گی تو، کرایہ دار کو اگر کرایہ دار چھ ماہ کے عرصہ سے اپارٹمنٹ پر قابض ہے تو کم از کم 30 دن کا؛ اگر کرایہ دار چھ ماہ سے زیادہ اور تین سال تک کے عرصے سے اپارٹمنٹ پر قابض ہے تو 60 دن؛ اور اگر کرایہ دار تین سال سے زیادہ عرصہ سے اپارٹمنٹ پر قابض ہے تو 120 دن کا وقت فراہم کریں؛

• ممنوعہ لیز کے التزامات لاگو نہیں کرنے کے لیے۔

• بیڈ بگر کی تعلیم۔ 2013 کے اس ترمیمی آرڈیننس کی مؤثر تاریخ کے بعد ڈویلنگ یونٹ کے لیے ہونے والے یا تجدید شدہ کسی بھی کرایے کے معاہدے کے لیے، اس طرح کا معاہدہ یا اس کی تجدید ہونے سے پہلے، مکان مالک یا اس کی جانب سے اس طرح کا معاہدہ کرنے کے لیے کوئی مجاز فرد اس طرح کے کرایہ دار کو بیڈ بگر کی روک تھام اور تدبیر کے لیے سیکشن 7-28-860 کے مطابق محکمہ صحت کی جانب سے تیار کردہ معلوماتی پرچہ فراہم کرے گا۔



رسائی کے حوالے سے مکان مالکان کے حقوق

- مکان مالک بذریعہ ڈاک، ٹیلیفون، تحریری اطلاع نامہ، یا اطلاع نامہ فراہم کرنے کے لیے نیک نیتی سے بنائے گئے دیگر ذرائع سے دو دن کا اطلاع نامہ موصول ہونے پر مکان مالک کو معقول رسائی کی اجازت دے گا۔
- اگر عام ایریا یا دیگر یونٹس میں مرمتی کام کو اس طرح کی رسائی مطلوب ہو سکتی ہو تو تمام متاثرہ کرایہ داروں کو ایک عام نوٹس (اطلاع نامہ) دیا جائے گا۔
- ہنگامی حالات میں یا جہاں رسائی کے لیے غیر متوقع طور پر رسائی مطلوب ہو وہاں، مکان مالک پر داخلہ کے بعد دو دنوں کے اندر نوٹس (اطلاع نامہ) فراہم کرنا لازم ہے۔

سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) اور پیشگی ادا شدہ کرایہ

- مکان مالک پر کرایہ دار کو سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) کی رسید، بشمول مالک کا نام، اس کے موصول ہونے کی تاریخ، اور ڈویلنگ یونٹ کی وضاحت پیش کرنا لازم ہے۔ رسید پر وہ سیکیورٹی ڈیپازٹ موصول کرنے والے شخص کو دستخط کرنا لازم ہے۔
- تاہم، اگر الیکٹرانک فنڈ ٹرانسفر کا استعمال کر کے سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) ادا کیا گیا تھا تو مکان مالک الیکٹرانک رسید دے سکتا ہے۔ الیکٹرانک رسید پر ڈویلنگ یونٹ کی وضاحت، ڈیپازٹ کی رقم اور تاریخ درج ہونا اور اس پر الیکٹرانک یا ڈیجیٹل دستخط ہونا ضروری ہے۔
- تاہم، مکان مالک پہلے ماہ کا کرایہ اور سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) ایک ہی چیک یا ایک الیکٹرانک فنڈ ٹرانسفر میں قبول کر سکتا ہے اور اس طرح کا کرایہ اور سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) ایک اکاؤنٹ میں جمع کرا سکتا ہے اگر مکان مالک، اس طرح کی قبولیت سے 5 دنوں کے اندر، وہ سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) کسی علیحدہ اکاؤنٹ میں جمع کراتا ہے۔
- مکان مالک پر تمام سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) آئینوائے میں واقع کسی مالیاتی ادارے میں وفاقی طور پر بیمہ شدہ سود ادا کرنے والے اکاؤنٹ میں ڈیپازٹ کرنا لازم ہے۔ سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) اور سود کو مکان مالک کے اثاثوں کے ساتھ مدغم نہیں کیا جائے گا۔
- کرایہ کے ایک تحریری معاہدے میں اس مالیاتی ادارے کا بیان ہونا ضروری ہے جہاں سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) جمع کرایا جائے گا۔ اگر کرایے کا کوئی تحریری معاہدہ نہیں ہے تو، مکان مالک پر تحریری شکل میں اس طرح کی معلومات سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) موصول ہونے سے 14 دنوں کے اندر کرایہ دار کو فراہم کرنا لازم ہے۔ اگر سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) کسی دوسرے مالیاتی ادارے کو ٹرانسفر کیا جاتا ہے تو، مکان مالک پر ٹرانسفر سے 14 دنوں کے اندر نئے مالیاتی ادارے کے نام اور پتے سے کرایہ دار کو مطلع کرنا لازم ہے۔
- مکان مالک پر سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) پر اور چھ ماہ سے زیادہ وقت تک رکھے گئے پیشگی ادا شدہ کرایے پر سالانہ سود ادا کرنا لازم ہے۔
- مکان مالک پر سود کی جو شرح ادا کرنا لازم ہے وہ سٹی کمپروولر کے ذریعے ہر سال طے کیا جاتا ہے۔



- نقصان کے مدنظر اخراجات کو سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) سے منہا کرنے سے پہلے، مکان مالک پر کرایہ دار کو وہ رہائشی اکائی کرایہ دار کے خالی کرنے کی تاریخ سے 30 دنوں کے اندر نقصانات کا مدوار بیان فراہم کرنا لازم ہے۔
- مکان مالک پر تمام سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) اور مطلوبہ سود، اگر کوئی ہو، منہا غیر ادا شدہ کرایہ اور نقصانات کے مدنظر اخراجات، وہ یونٹ کرایہ دار کے خالی کرنے کی تاریخ سے 45 دنوں کے اندر واپس کرنا لازم ہے۔
- آتش زدگی کی صورت میں، مکان مالک پر تمام سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) اور مطلوبہ سود، اگر کوئی ہو، منہا غیر ادا شدہ کرایہ اور نقصانات کے مدنظر اخراجات اس تاریخ سے سات دنوں کے اندر واپس کرنا لازم ہے جب کرایہ دار کو کرایے کے معاہدے کے خاتمے کا علم ہوا۔
- مکان مالک کی جانب سے رہائشی غیر منقولہ املاک کی فروخت اور کسی دیگر حوالگی کی صورت میں، جانشین مکان مالک اصل مکان مالک کو ادا شدہ کسی سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) یا پیشگی ادا شدہ کرایہ کے منظر کرایہ دار کے تئیں جوابدہ ہوگا۔ جانشین مکان مالک پر حوالگی سے 14 دنوں کے اندر تحریری شکل میں کرایہ دار کو یہ اطلاع دینا لازم ہے کہ ڈیپازٹ اور پیشگی ادا شدہ کرایہ جانشین مکان مالک کو ٹرانسفر کر دیا گیا ہے۔ اصل مکان مالک ڈیپازٹ اور پیشگی ادا شدہ کرایہ کے لیے تب تک ذمہ دار رہتا ہے جب تک اصل مکان مالک ڈیپازٹ اور پیشگی ادا شدہ کرایہ جانشین مکان مالک کو ٹرانسفر نہ کر دیے اور اس طرح کے ٹرانسفر کا باقاعدہ اطلاع نامہ کرایہ دار کو فراہم نہ کر دے۔
- سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) پر کرایہ دار کو ادا کردہ سود کی کمی کی رقم کو درست کرنے کی شرط کے ساتھ، کرایہ دار کو دو بار سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) پلس سود کے برابر نقصانات دیے جائیں گے اگر مکان مالک سیکیورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت) کے مقررہ تقاضوں کی تکمیل میں ناکام رہتا ہے۔

ہیٹ آرڈیننس (گرمی سے متعلقہ ضابطہ)

Chicago.gov/Heat

گرمی کب مطلوب ہوتی ہے؟

ہیٹ آرڈیننس کا اطلاق 15 ستمبر سے 1 جون تک ہوتا ہے۔ اس مدت کو اکثر "گرم موسم" کے حوالے سے جانا جاتا ہے۔

ہیٹ آرڈیننس گرمی کے موسم میں کسی عمارت کو کوئی حرارتی ایکویپمنٹ منسلک کرنے یا ٹھنڈک والے ایکویپمنٹس (ایئر کنڈیشننگ) چلانے سے تب تک نہیں روکتا ہے جب تک اندر کا مطلوبہ درجہ حرارت برقرار ہو۔

گرمی کہاں مطلوب ہوتی ہے؟

ہیٹ آرڈیننس تمام قابل سکونت جگہوں، ٹوائلٹ روم، گھر کے اندر باتھ روم، اپارٹمنٹس، ہول روم، اور اندر میں کام کی جگہوں میں گرمی ضروری ہے۔

کتنی گرمی؟

حرارت کے تقاضے عمارت کی قسم اور حرارتی نظام کی بنیاد پر مختلف ہوتے ہیں، لیکن سبھی اس کا تقاضا کرتے ہیں کہ حرارت 8:30 بجے صبح سے 10:30 بجے رات تک کم از کم 66°F اور 10:30 بجے رات سے 8:30 بجے صبح تک 66°F رہے۔

گرمی کیسے فراہم کریں؟

ہیٹ آرڈیننس گرمی کے ایسے وسائل کا تعین کرتا ہے جنہیں حرارت کے اقل تقاضے پورا کرنے کے لیے استعمال نہیں کیا جا سکتا۔ یہ ہیں کھانا پکانے کے اپلائننسز، پانی گرم کرنے کے گھریلو ایکویپمنٹ، اور پورٹیبل اسپیس ہیٹرز۔

تمام صورتوں میں، حرارتی ایکویپمنٹ کو اچھی رو بہ عمل حالت میں قائم رکھنا عمارت کے مالک (مکان مالک) کی ذمہ داری ہے۔

کیا پورٹیبل اسپیس ہیٹرز کی اجازت ہے؟

پورٹیبل اسپیس ہیٹرز کو ہیٹ آرڈیننس کے حرارت کے اقل تقاضے پورا کرنے کے لیے استعمال نہیں کیا جا سکتا۔

اگر حرارتی ایکویمنٹ اچانک ٹوٹ جاتا ہے تو کیا ہوگا؟

اگر آپ کرایہ دار ہیں: اگر حرارتی ایکویمنٹ غلط عمل کر رہا ہے یا ناکام ہو جاتا ہے تو فوراً اپنے مکان مالک کو مطلع کریں۔ حرارت کا جلدی سے بحال ہو جانا آپ کے اور ان کے دونوں کے مفاد میں ہے۔

اگر آپ مکان مالک ہیں: حرارت بحال کرنے کے لیے آپ جو کچھ کر رہے ہیں اس بارے میں اپنے کرایہ داروں سے واضح طور پر اور کثرت سے مواصلت کریں۔ آپ پورٹیبیل اسپیس ہیٹرز، کرایہ کا کریڈٹ (بجلی کے استعمال کے لیے) فراہم کرنے، اور/یا متبادل سہولیات فراہم کرنے کے خواہاں ہو سکتے ہیں۔ کرایہ داروں کے ساتھ مواصلت اور حرارتی ایکویمنٹ کی مرمت ہونے تک ضرر کو کم کرنے کے لیے آپ کے اختیار کردہ اقدامات پر جج یا افسر سماعت حتمی رقم کا تعین کرنے کے وقت غور کر سکتے ہیں اگر ہیٹ آرڈیننس کی خلاف ورزی کرنے کے مدنظر آپ کا حوالہ دیا گیا ہو۔

تحفظ یافتہ درجات اور رہائش کی فراہمی میں امتیاز

اگر آپ سمجھتے ہیں کہ آپ رہائش میں امتیاز کے شکار ہونے میں تو، اسے نظر انداز نہ کریں؛ CCHR کو 312-744-5879 پر یا cchr@cityofchicago.org پر اس کی رپورٹ کریں۔

ان تحفظ یافتہ درجات کی بنیاد پر رہائش میں امتیاز کرنا غیر قانونی ہے:

نسل	ازدواجی حیثیت	جنس
شجرہ	فوجی حیثیت	صنفی شناخت
مذہب	رنگ	والدینی حیثیت
عمر (40 سال سے اوپر)	قومی اصل	آمدنی کا ذریعہ
جنسی میلان	معذوری	

ممنوعہ اعمال میں شامل ہیں:

- بیچنے یا کرایہ پر دینے سے انکار
- کرایہ پر دینے میں مختلف شرائط یا ضوابط کا تقاضا کرنا جیسے زیادہ سیکورٹی ڈیپازٹ (زر ضمانت)، مشترک دستخط کنندگان، یا زیادہ آمدنی کے تقاضے
- کرایے والی اکائی میں مرمتیں کروانے سے انکار کرنا
- امتیازی وجہوں سے کرایہ دار کو بے دخل کرنا
- جائداد کے مالک یا ان کے ایجنٹوں کی جانب سے کرایہ دار کے ساتھ جنسی ہراسانی

