

میری لینڈ کرایہ داروں کا حقوق کا بل

(1 اکتوبر 2025 سے قابل اطلاق)

میری لینڈ کے قانون کے مطابق، کرایہ دار اور مکان مالک کے امور کے دفتر پر لازم ہے کہ وہ کرایہ داروں کے حقوق کا چارٹر (Tenants' Bill of Rights) شائع کرے اور اسے ہر سال اپ ڈیٹ کرے۔ میری لینڈ آفس آف ٹیننٹ اینڈ لارڈ افیئرز کی ویب سائٹ کے پاس اس دستاویز کے آخر میں درج ویب سائٹ پر ٹیننٹ بل آف رائٹس کے اضافی زبانوں میں ترجمے ہیں۔ میری لینڈ ڈیپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈویلپمنٹ کے آفس آف ٹیننٹ اینڈ لارڈ افیئرز نے اس دستاویز کا مسودہ تیار کیا، آپ کے مالک مکان نے نہیں۔

مکان مالک کو اس دستاویز کا تازہ ترین ورژن ہر رہائشی لیز کے ساتھ منسلک کرنا چاہیے۔ (میری لینڈ کوڈ کا ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈویلپمنٹ آرٹیکل، سیکشنز 5-101 سے 5-104 اور میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-208)

یہ دستاویز میری لینڈ قانون کے تحت کرایہ داروں کے اہم حقوق کا خلاصہ کرتی ہے۔ یہ کرایہ دار کے ہر حق کی مکمل فہرست نہیں ہے۔ اس میں ہر اُس تفصیل، استثناء، یا فرق کا احاطہ نہیں کیا گیا ہے جو کیس بہ کیس بنیاد پر لاگو ہو سکتا ہے۔

اضافی معلومات درج ذیل کے ذریعے دستیاب ہو سکتی ہیں:

- میری لینڈ کوڈ کے حوالہ جات ہر حق یا دیگر قابل اطلاق قوانین کے ساتھ درج ہیں
- میری لینڈ کورٹ ہیلپ سینٹرز اور میری لینڈ کی پیپلز لاء لائبریری کے ذریعے آزاد تحقیق
- کسی وکیل کے ساتھ مشورہ کرنا

ریاست کے اندر کچھ مقامی دائرہ اختیار رہائشی کرایہ داروں کو اضافی حقوق پیش کر سکتے ہیں۔ لیکن اس "میری لینڈ کرایہ داروں کے حقوق کے بل" میں درج حقوق تمام رہائشی کرایہ داروں پر لاگو ہوتے ہیں، جب تک کہ خاص طور پر اس کے برعکس ذکر نہ کیا گیا ہو۔

یہ عام معلومات ہیں، قانونی مشورہ نہیں۔ اگر آپ کے کرایہ دار کی حیثیت سے اپنے حقوق کے بارے میں سوالات ہیں تو آپ کو کسی وکیل سے بات کرنے کی ترغیب دی جاتی ہے۔ قانونی خدمات کے لئے رابطے کی معلومات اس حقوق کے بل کے آخر میں درج ہیں۔

1. کرایے کی درخواستیں

درخواست کی فیس:

- وہ مکان مالکان جو پانچ یا اس سے زیادہ یونٹ کرایہ پر دیتے ہیں، وہ درخواست فیس کے طور پر زیادہ سے زیادہ 25 ڈالر تک ہی رکھ سکتے ہیں، جب تک کہ ان کے حقیقی درخواست سے متعلق اخراجات (جیسے کہ کریڈٹ چیک وغیرہ) 25 ڈالر سے زیادہ نہ ہوں۔
- اگر کوئی مکان مالک 25 ڈالر سے زیادہ فیس وصول کرے، لیکن اس کے اصل درخواست سے متعلق اخراجات وصول کی گئی رقم سے کم ہوں، تو اسے درخواست فیس کا وہ حصہ واپس کرنا ہو گا جو درخواست سے متعلق اخراجات میں استعمال نہیں ہوا۔
- رقم کی واپسی درج ذیل میں سے کسی ایک کے 15 دنوں کے اندر کی جانی چاہیے:
 - کرایہ دار یونٹ میں منتقل ہو گیا، یا
 - مالک مکان یا درخواست دہندہ تحریری اطلاع دیتا ہے کہ درخواست دہندہ یونٹ کرایہ پر نہیں لے گا۔

درخواست کے اخراجات:

- درخواست دہندگان مکان مالک سے درخواست کے اخراجات کی فہرست مانگ سکتے ہیں۔
- فہرست میں مالیاتی رقم اور ہر خرچ کی تفصیل شامل ہونی چاہیے۔

کرایہ دار کی اسکریننگ رپورٹ:

- کچھ مکان مالک ایسی کرایہ دار اسکریننگ رپورٹس قبول کرنے کا انتخاب کر سکتے ہیں جو:
 - درخواست جمع کروانے سے 30 دن پہلے کسی صارف رپورٹنگ ایجنسی (Consumer Reporting Agency) کے ذریعے تیار کی گئی ہوں،
 - صارف رپورٹنگ ایجنسی کے ذریعے تیار کی گئی ہوں، اور
 - کرایہ دار نے خود حاصل کی ہو اور اس کی ادائیگی کی ہو۔
- اگر کوئی مالک مکان ایسی رپورٹ قبول کرتا ہے، تو وہ آپ سے درخواست کی فیس نہیں لے سکتا۔

پالتو جانوروں کی پالیسی:

- مالک مکان کو اپنے کرایے کے درخواست فارم میں اپنی پالتو جانوروں کی پالیسی کی ایک تحریری کاپی یا خلاصہ شامل کرنا چاہیے۔

پالتو جانوروں کی پالیسی میں درج ذیل شامل ہونا چاہیے:

- نسل یا وزن کی کوئی بھی پابندیاں۔
- اجازت یافتہ پالتو جانوروں کی تعداد پر کوئی حد۔
- کوئی بھی مطلوبہ فیس، بشمول:
 - پالتو جانوروں کی فوری و ناقابل واپسی فیس،
 - پالتو جانوروں کے قابل واپسی ٹپازٹس، اور
 - پالتو جانوروں کی ماہانہ فیس۔
- کوئی ویکسینیشن کی ضروریات۔
- کوئی ذمہ داری انشورنس کی ضروریات۔
- کوئی اضافی ضروریات

معاون جانور:

- معاون جانور (Assistance Animals) پالتو جانور نہیں ہوتے، اور مالک مکان کی پالتو جانوروں سے متعلق پالیسی کچھ بھی ہو، انہیں ہمیشہ رکھنے کی اجازت ہوتی ہے۔ معاون جانور ایک ایسا جانور ہے جو:

- کام کرتا ہے، مدد فراہم کرتا ہے، یا کسی معذور شخص کے فائدے کے لیے کام انجام دیتا ہے، یا
- جذباتی مدد فراہم کرتا ہے جو کسی شخص کی معذوری کے ایک یا زیادہ شناخت شدہ اثرات کو کم کرتی ہے،

● اگر آپ کے پاس کوئی معاون جانور ہے، تو آپ کا مالک مکان اس جانور کے لیے کوئی اضافی درخواست فیس یا اضافی سیکیورٹی ڈپازٹ وصول نہیں کر سکتا۔ اگر آپ کا معاون جانور آپ کے یونٹ یا مشترکہ علاقوں کو نقصان پہنچاتا ہے تو آپ کا مالک مکان آپ سے مرمت کی فیس وصول کر سکتا ہے۔

● مالک مکان معاون جانور کی درخواست کا جائزہ لینے کے لیے معلومات مانگ سکتے ہیں اگر:

○ آپ کی معذوری واضح نہیں ہے، اور/یا

○ اگر آپ کی معاون جانور کی ضرورت ظاہر یا واضح نہیں ہے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 8-210، 8-213، اور 8-218، 42 یو ایس سی 3604)

2. لیز اور کرایہ داریاں

تحریری لیز کے تقاضے:

● ایک مکان مالک جو میری لینڈ میں پانچ یا اس سے زیادہ یونٹ کرایہ پر لیتا ہے اسے تحریری لیز استعمال کرنے کی ضرورت ہے۔

● ایک مالک مکان جو ریاست میں چار یا اس سے کم یونٹ کرایہ پر دیتا ہے اسے تحریری لیز استعمال کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔ اگر مکان مالک تحریری لیز کا استعمال نہیں کرتا تو، کرایہ داری کو کرایہ دار کے یونٹ کے پہلے استعمال سے 1 سال تک تصور کر لیا جاتا ہے۔

● اگر آپ کا مالک مکان آپ کو تحریری لیز دیتا ہے، تو اس میں شامل ہونا چاہیے:

○ گھر کی حالت کا بیان

○ وضاحت کہ حرارت، گیس، بجلی، پانی کی سہولیات اور احاطے کی مرمت کے لیے کس نے ادائیگی کرنی ہے

○ آپ کے سیکیورٹی ڈپازٹ کی رسید

○ میری لینڈ کرایہ داروں کے بل برائے حقوق کے حالیہ ورژن کی ایک کاپی

○ مکان مالک یا اس ایجنٹ کے لیے رابطہ کی معلومات جو مالک مکان کی جانب سے نوٹس وصول کرنے اور عمل کی خدمت کا مجاز ہو (جب تک کہ جائیداد پر قابل توجہ جگہ پر پوسٹ نہ کیا گیا ہو)۔

● مقامی دائرہ اختیار کو لیز میں اضافی معلومات کی ضرورت ہو سکتی ہے۔

لیز میں ہو سکتا ہے درج ذیل شامل نہ ہو:

● کوئی بھی چیز جس کے لیے آپ سے مکان مالک کو لیز سے پیدا ہونے والے دعوے پر "فیصلے کا اقرار" (مکان کے مالک کو دعویٰ جیتنے دینے کی پیشگی رضامندی) کرنے کی اجازت دینے کی تقاضا کیا جاتا ہے۔

● کوئی بھی چیز جو کہے کہ آپ قانون کے تحت اپنے قانونی حقوق یا جیوری مقدمے کا حق ترک کریں۔

● کوئی بھی شق جو قانون کے ذریعے مطلوبہ کسی نوٹس کی مدت کو مختصر کرے۔

● میری لینڈ کوڈ کے ریئل پراپرٹی آرٹیکل کے سیکشن 8-208 میں شناخت کی گئی کوئی دوسری شق، یا ایسی کوئی دوسری شق جو بصورت دیگر قانون کی طرف سے ممنوع ہو۔

لیز میں خود کار طریقے سے تجدید کی ٹرم لازمی طور پر:

- لیز کے دوسرے حصوں سے الگ ہو۔
- آپ کے ذریعہ الگ سے دستخط یا تسلیم کی جائے۔

کرایہ داری ختم کرنا:

- مکان مالک آپ کی کرایہ داری ختم کرنا چاہے تو اس کے لیے:
 - بیان کردہ مدت کے ساتھ تحریری لیز کے لیے، مالک مکان کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے کم از کم 60 دن کا تحریری نوٹس دینا چاہیے۔
 - مہینہ بہ مہینہ متواتر کرایہ داریوں کے لیے، مالک مکان کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے کم از کم 60 دن کا تحریری نوٹس دینا چاہیے۔
 - سال بہ سال متواتر کرایہ داریوں کے لیے، مالک مکان کو کرایہ داری ختم ہونے سے پہلے کم از کم 90 دن کا تحریری نوٹس دینا چاہیے۔
- آپ کو کرایہ داری ختم کرنی ہو تو اس کے لئے:
 - بیان کردہ مدت کے ساتھ لیز، ماہ بہ ماہ کرایہ داری، اور سال بہ سال کرایہ داری کے علاوہ دیگر تمام کرایہ داریوں کے لیے، آپ کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے کم از کم 30 دن کا تحریری نوٹس دینا چاہیے، الا یہ کہ لیز میں مزید وقت درکار ہو۔
 - سال بہ سال کرایہ داری کے لیے آپ کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے کم از کم 90 دن کا تحریری نوٹس دینا چاہیے۔ (یہ ضرورت بالٹیمور سٹی میں لاگو نہیں ہوتی ہے جہاں کرایہ داروں کو تمام کرایہ داری ختم کرنے کے لیے صرف 30 دن کا نوٹس فراہم کرنا ہوتا ہے۔)

غلط استعمال کی وجہ سے اپنا لیز جلد ختم کرنا:

- اگر آپ نے بدسلوکی کا تجربہ کیا ہے، تو آپ اپنے مالک مکان کو نوٹس دے کر اپنا لیز جلد ختم کر سکتے ہیں۔ نوٹس میں درج ذیل شامل ہونا ضروری ہے:
 - عدالتوں کی طرف سے جاری کردہ حتمی حفاظتی حکم یا امن حکم کی ایک نقل، یا
 - کسی اہل تیسرے فریق جیسے ڈاکٹر، ماہر نفسیات، سماجی کارکن، یا گھریلو تشدد کی تنظیم کے وکیل کی رپورٹ کی ایک کاپی۔
- نوٹس فراہم کرنے کے بعد، آپ کے پاس باہر جانے کے لیے 30 دن تک ہیں۔
 - آپ صرف نوٹس کی تاریخ سے لے کر باہر جانے تک کرایہ کے ذمہ دار ہیں، جو کہ 30 دن سے کم ہو سکتا ہے۔
 - اگر آپ 30 دن سے پہلے گھر خالی کرتے ہیں، تو آپ کو اپنے مالک مکان کو ایک دستخط شدہ، نوٹرائزڈ، اور تحریری اطلاع دینی ہو گی کہ آپ نے مکان خالی کر دیا ہے۔ یہ اطلاع ہاتھ سے پہنچانا یا درجہ اول (فرسٹ کلاس) ڈاک کے ذریعے بھیجنا ضروری ہے۔
 - اگر آپ اپنے مالک مکان کو یہ اطلاع نہیں دیتے، تو آپ پورے 30 دنوں کے کرائے کے ذمہ دار ہوں گے۔

اگر لیز ختم ہو جائے اور کوئی نوٹس نہ دے:

- اگر کوئی بھی فریق نوٹس نہیں دیتا ہے تو، آپ کی لیز کی شرائط پر منحصر ہے کہ آپ کی لیز کی خود بخود تجدید ہو جائے گی یا یہ ماہانہ بنیادوں پر ہو جائے گی۔
- کم عام کرایہ داریاں جیسے ہفتہ بہ ہفتہ، سال بہ سال، یا کرایہ کی زرعی زمین کے نوٹس کے مختلف تقاضے ہوتے ہیں۔

(ریئل پراپرٹی آرٹیکل آف دی میری لینڈ کوڈ، سیکشنز 8-5A-02، 8-5A-03، 8-208، 8-210، اور 8-402؛
بالٹیمور سٹی پبلک لوکل لاء سیکشن 9-16)

3. کرایہ

- کرایہ واجب الادا ہے جیسا کہ آپ کی لیز میں بتایا گیا ہے۔
- اگر آپ دیر سے کرایہ ادا کرتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک لیٹ فیس وصول کر سکتا ہے، لیکن یہ دیر سے کرایے کی رقم کا 5 فیصد سے زیادہ نہیں ہو سکتا۔ وقت پر ادا کی جانے والی جزوی کرایہ کی ادائیگی پر آپ سے لیٹ فیس نہیں لی جا سکتی۔
- اگر آپ نقد کرایہ ادا کرتے ہیں یا اگر آپ رسید مانگتے ہیں تو آپ کے مالک مکان کو آپ کے کرایے کی ادائیگی کی رسید ضرور دینی چاہیے۔
- کرایہ میں اضافہ:
 - جب آپ کی لیز کی تجدید ہو جائے تو تب ہی آپ کا مکان مالک آپ کے کرایہ میں اضافہ کر سکتا ہے۔
 - زیادہ تر معاملات میں، انہیں کرایے میں اضافے سے 90 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر بتانا ہو گا۔
 - کچھ مقامی دائرہ اختیار محدود کر سکتے ہیں کہ کتنا کرایہ بڑھایا جا سکتا ہے، لیکن ایسا کوئی ریاستی قانون نہیں ہے جو آپ کے لیز کی تجدید کے وقت کرایہ میں اضافے کو محدود کرے۔
 - آپ کا مکان مالک صرف اس صورت میں ای میل، ٹیکسٹ، یا الیکٹرانک کرایہ کے پورٹل کے ذریعے کرایہ میں اضافے کا نوٹس فراہم کر سکتا ہے، کہ اگر آپ نے الیکٹرانک طور پر نوٹس وصول کرنے کے لیے رضامندی دی ہو۔

(میری لینڈ کوڈ کا اصل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 8-205، 8-205.1، 8-208، اور 8-209)

4. سہولیات

آپ کے یونٹ میں حرارت، روشنی، بجلی، گرم اور ٹھنڈا پانی، اور مناسب نکاسی آب کا نظام موجود ہونا چاہیے۔ تاہم، اگر یہ سہولیات اس لئے دستیاب نہیں ہیں کہ آپ نے وہ بل ادا نہیں کیے ہیں جو آپ کی ذمہ داری ہیں تو آپ کا مالک مکان ذمہ دار نہیں ہے۔

اگر آپ کے لیز کے مطابق آپ کو یوٹیلیٹیز کی ادائیگی براہ راست اپنے مالک مکان کو کرنے کی ضرورت ہے، تو آپ کے مالک مکان پر لازم ہے کہ

- آپ کو ماہانہ یوٹیلیٹی بلوں کی کاپیاں دیں یا،
- ہر لیز کی مدت کے آغاز پر، آپ کو پچھلے سال کے لیے مالک مکان کو بل کی گئی کل یوٹیلیٹی لاگت تحریری طور پر دیں۔ پچھلے سال کے پانی، گٹر، گیس، اور بجلی کے بلوں کے سالانہ اخراجات الگ سے فراہم کیے جائیں۔

بڑی عمارتوں میں کچھ مالک مکان (Ratio Utility Building System (RUBS) کا استعمال کرتے ہیں جہاں کرایہ داروں سے عمارت کے کل یوٹیلیٹی اخراجات کا ایک حصہ وصول کیا جاتا ہے۔ اگر آپ کا مکان مالک RUBS استعمال کرتا ہے، تو انہیں چاہیے کہ:

- آپ کے لیز پر دستخط کرنے سے پہلے آپ کو بتائیں کہ وہ RUBS استعمال کرتے ہیں،
- آخری دو یوٹیلیٹی بلوں کی کاپیاں فراہم کریں، اور
- بیان کریں کہ وہ کل یوٹیلیٹی لاگت میں آپ کے حصہ کا حساب کیسے لگاتے ہیں۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 8-208، 8-211، 8-212)

5. سیکیورٹی ڈپازٹس

زیادہ سے زیادہ ڈپازٹ:

- زیادہ تر معاملات میں، مالک مکان آپ سے ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرنے کا مطالبہ نہیں کر سکتا۔
- اگر کریڈٹ یا رینٹل ہسٹری کی بنیاد پر آپ کی رینٹل کی درخواست کو مسترد کر دیا جائے تو آپ ایک بڑے سیکیورٹی ڈپازٹ کی پیشکش کر سکتے ہیں۔
- آپ کا سیکیورٹی ڈپازٹ دو ماہ کا کرایہ ہو سکتا ہے اگر:
 - آپ نے 1 اکتوبر 2024 سے پہلے اپنے لیز پر دستخط کیے تھے یا
 - اگر آپ ڈیپارٹمنٹ آف ہیومن سروسز سے یوٹیلیٹی معاونت کے لیے اہل ہیں اور لیز معاہدے کے تحت آپ کو یوٹیلیٹیز کی ادائیگی براہ راست مالک مکان کو کرنی ہو گی۔

سیکیورٹی ڈپازٹ کیا ہے:

- ایک "سیکیورٹی ڈپازٹ" کوئی بھی ادائیگی ہے جو آپ مالک مکان کو دیتے ہیں، بشمول پالتو جانوروں کے ڈپازٹ، یہ مالک مکان کی ذیل سے حفاظت کرتا ہے:
 - کرایہ ادا نہ کرنا
 - یونٹ، کامن ایریاز، بڑے آلات اور فرنشنگ کو املاک کا نقصان
 - لیز کی خلاف ورزیوں کی وجہ سے نقصان

ادائیگی کے قوانین:

- ہو سکتا ہے کہ آپ کا مکان مالک آپ کے منتقل ہونے سے پہلے آپ سے پہلے مہینے کے کرایے اور سیکیورٹی ڈپازٹ کی رقم سے زیادہ ادا کرنے کا مطالبہ نہ کرے۔
- مالک مکان کو آپ کی سیکیورٹی ڈپازٹ کو سود کی ادائیگی کرنے والے بینک اکاؤنٹ میں رکھنا چاہیے۔
- مالک مکان کو آپ کو ایک تحریری رسید دینی چاہیے، جو تحریری لیز کے ساتھ شامل ہونی چاہیے۔

- جب آپ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرتے ہیں تو مالک مکان کو آپ کے حقوق اور سیکیورٹی ڈپازٹ سے متعلق مالک مکان کی ذمہ داریوں کے بارے میں آپ کو مطلع کرنا چاہیے۔

کرایہ داری کے اختتام پر منتقلی کا معائنہ:

- منتقلی کے معائنے میں، مالک مکان نقصان کے لیے یونٹ کا معائنہ کرتا ہے جو آپ کی طرف سے نقصان کی ادائیگی کو کم کر سکتا ہے۔
- اگر آپ مکان خالی کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں اور معائنے کے دوران موجود رہنے کا حق چاہتے ہیں، تو آپ کو اپنے مالک مکان کو جانے سے کم از کم 15 دن پہلے ایک مصدقہ خط بھیجنا چاہیے۔ خط اس طرح ہونا چاہئے:
 - اس میں بیان کریں کہ آپ منتقل ہونے کا ارادہ رکھتے ہیں،
 - اپنی منتقلی کی تاریخ بتائیں، اور
 - اپنا نیا پتہ شامل کریں
- آپ کی کرایہ داری کے اختتام پر، آپ کے مالک مکان کو آپ کو سیکیورٹی ڈپازٹ سے کاٹے جانے والے کسی بھی چارجز کی ایک تحریری فہرست اور چارجز کی حمایت کرنے والی دستاویزات دینی چاہئیں۔
- انہیں 45 دنوں کے اندر آپ کی باقی رقم سود کے ساتھ واپس کرنی ہو گی۔

اجازت یافتہ کٹوتیاں:

وہ چارجز جن کی مالک مکان قانونی طور پر آپ کے سیکیورٹی ڈپازٹ میں سے کٹوتی کر سکتا ہے، ان میں شامل ہیں:

- گھر کو معمول کے استعمال سے زیادہ نقصان پہنچانا
- غیر ادا کردہ کرایہ یا یوٹیلیٹی بلز
- بے دخلی کیس کے فیصلے سے اخراجات یا فیس

اگر جمع شدہ رقم وقت پر واپس نہیں کی جاتی:

- اگر مالک مکان آپ کی لیز ختم ہونے کے بعد 45 دنوں کے اندر آپ کی جمع شدہ رقم واپس نہیں کرتا یا آپ کو چارجز کی تحریری فہرست نہیں دیتا، تو وہ کسی بھی ڈپازٹ کو رکھنے کا حق کھو سکتا ہے۔
- آپ مالک مکان پر اس رقم سے تین گنا تک کے لیے مقدمہ کر سکتے ہیں جتنا مالک مکان نے واپس نہیں کیا۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-203 اور 8-203.1)

6. کرایہ کے یونٹوں کی حالت

کرایے کی ہر جائیداد "انسانی رہائش کے لیے موزوں" ہونی چاہیے، یعنی یہ محفوظ اور لوگوں کے رہنے کے لیے موزوں ہونی چاہیے۔ یہ سنگین نقائص یا ایسے حالات سے پاک ہونی چاہیے جو آگ کا سبب بن سکتے ہیں یا آپ کی زندگی، صحت یا حفاظت کے لیے سنگین اور کافی خطرہ ہیں۔

ایک مسئلہ کی اطلاع دینا:

- اگر آپ کو کوئی مسئلہ محسوس ہوتا ہے تو اپنے مالک مکان کو تحریری طور پر مطلع کریں۔

- آپ اپنی مقامی کوڈ نافذ کرنے والی ایجنسی سے بھی رابطہ کر سکتے ہیں اور معائنے کی درخواست کر سکتے ہیں۔
- حوالہ یا خلاف ورزی کا نوٹس مالک مکان کو تحریری نوٹس سمجھا جاتا ہے۔

مولڈ کے لحاظ سے مخصوص ضروریات:

- آپ کے یونٹ میں ممکنہ مولڈ کا تحریری نوٹس موصول ہونے کے 15 دنوں کے اندر مالک مکان کو مولڈ کی جانچ کرنی چاہیے۔
- اگر مولڈ پایا جاتا ہے، تو مالک مکان کو اسے ہٹا دینا چاہیے اور اگر ممکن ہو تو 45 دنوں کے اندر اس کی وجہ کو ٹھیک کرنا چاہیے۔
- اگر مولڈ کو 45 دنوں کے اندر ٹھیک نہیں کیا جا سکتا، تو اسے مولڈ ملنے کے بعد مناسب وقت کے اندر ٹھیک کرنا چاہیے۔
- زمینداروں کو مولڈ ٹیسٹنگ اور مرمت کے عمل کے دوران آپ کو باخبر رکھنا چاہیے۔

مرمت اور رسائی:

- مالک مکان کو آپ کے اپارٹمنٹ میں داخل ہونے سے پہلے کم از کم 24 گھنٹے کی پیشگی اطلاع فراہم کرنی چاہیے، سوائے ہنگامی صورت حال کے۔
- مرمت کرنے کے لئے آپ کو اپنے مکان مالک کو اپنی پراپرٹی تک رسائی فراہم کرنا ہو گی۔

اگر مسائل حل نہیں ہوتے:

- اگر آپ کا مکان مالک آپ کے نوٹس فراہم کرنے کے بعد مناسب وقت کے اندر مسئلہ حل نہیں کرتا، اور مسئلہ زندگی، صحت یا حفاظت کو خطرہ لاحق کرتا ہے تو آپ کے پاس اختیارات ہیں:
- ہرجانے اور کرائے میں کمی کے لیے ڈسٹرکٹ کورٹ میں مقدمہ دائر کریں۔
- کرایہ ادا کرنے سے انکار کریں اور مسائل کو بطور دفاع استعمال کریں اگر مالک مکان آپ پر کرائے کے لیے مقدمہ کرتا ہے۔
- ریٹ ایسکرو کیس دائر کریں، جو آپ کو مالک مکان کے بجائے عدالت کو کرایہ ادا کرنے کی اجازت دیتا ہے جب تک کہ مسائل حل نہ ہوں۔

لیڈ پینٹ:

اگر یونٹ میں لیڈ پینٹ موجود ہے، تو آپ کو، مخصوص حالات میں، یہ حق حاصل ہو سکتا ہے:

- اپنے مالک مکان سے عارضی منتقلی کے لیے رقم وصول کریں۔
- اگر آپ کا مکان مالک محفوظ نقل مکانی میں مدد نہیں کرتا تو قانونی کارروائی کریں

اپنے یونٹ میں رہنا:

- آپ کو اپنی کرایہ داری کی مدت تک اپنے ریٹل یونٹ میں بلاوجہ مداخلت کے بغیر لطف اندوز ہونے کا حق ہے۔
- آپ کو اپنے لیز میں درج تاریخ سے یونٹ میں منتقل ہونے اور اسے استعمال کرنے کا حق ہے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریٹل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 8-204، 8-211، 8-212، 8-215، اور 8-220)

7. بے دخلیاں

آپ کا مالک مکان کیس دائر کر کے بے دخلی کا عمل شروع کر سکتا ہے، اگر آپ:

- اپنے لیز کی خلاف ورزی کریں
- وقت پر کرایہ ادا نہ کریں
- جب آپ کی لیز ختم ہو جائے تو مکان خالی نہ کریں

عدالتی عمل کی ضرورت ہے:

- آپ کا مکان مالک تب تک آپ کو بے دخل نہیں کر سکتا جب تک کہ ڈسٹرکٹ کورٹ مکان مالک کو پراپرٹی کا حق نہیں دیتی (جسے قبضے کا فیصلہ کہا جاتا ہے) اور آپ کو نکالنے کا حکم جاری نہیں کرتی (جسے واپسی کا وارنٹ کہا جاتا ہے)۔
- آپ کو بے دخل کرنے کی کوششوں جیسے تالے کو تبدیل کرنا، یوٹیلیٹیز کو بند کرنا، یا یونٹ تک آپ کی رسائی یا یونٹ میں محفوظ طریقے سے رہنے کی صلاحیت کو روکنے کے لیے اسی طرح کے دیگر اقدامات کی اجازت نہیں ہے۔

عدالت میں آپ کے حقوق:

- آپ کو مکان مالک کی طرف سے آپ کے خلاف دائر کیے گئے بے دخلی کیس میں کسی بھی عدالتی سماعت میں شرکت کرنے کا حق ہے۔
- اگر آپ کی آمدنی ایریا میڈین انکم کا 50% یا اس سے کم ہے تو آپ میری لینڈ کے ایکسیس ٹو کونسل ان ایویکشن پروگرام کے ذریعے مفت اٹارنی کے لیے اہل ہو سکتے ہیں۔ 211 پر کال کریں یا یہ معلوم کرنے کے لیے legalhelpmd.org پر جائیں کہ آپ اہل ہیں یا نہیں۔
- جیسے ہی آپ کو نوٹس موصول ہوتا ہے کہ آپ کا مالک مکان لیز ختم کرنے یا بے دخلی کا عمل شروع کرنے کی کوشش کر رہا ہے تو آپ قانونی مشاورت تک رسائی حاصل کر سکتے ہیں۔

بے دخلی سے پہلے نوٹس:

- اگر آپ کا کرایہ واجب الادا ہے تو، آپ کے مکان مالک کو ڈسٹرکٹ کورٹ میں آپ کے خلاف کرایہ ادا کرنے میں ناکامی کی وجہ سے بے دخلی کیس دائر کرنے سے کم از کم 10 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا چاہیے۔
- "کرایہ ادا کرنے میں ناکامی" بے دخلی کیس میں، کرائے میں صرف بنیادی کرایہ شامل ہوتا ہے۔ اس میں یوٹیلیٹی چارجز، مینٹیننس چارجز یا دیگر جرمانے شامل نہیں ہو سکتے۔
- اگر آپ کو ہاؤسنگ سبسڈی موصول ہوتی ہے جس میں آپ کو ریاست یا وفاقی حکومت کی طرف سے فنڈز فراہم کیے جاتے ہیں تو نوٹس کی طویل تر مدت درکار ہو سکتی ہے۔
- بے دخلی کی فائلنگ کی دوسری قسمیں، جیسے کہ لیز کی خلاف ورزی یا ریٹنل یونٹ میں آپ کے لیز کی طرف سے دیے گئے وقت سے زیادہ دیر تک رہنے کے لیے بھی مزید نوٹس کی ضرورت پڑ سکتی ہے۔

بے دخلی کے تقاضے اور بے دخلی کو روکنا:

- اگر عدالت آپ کے خلاف فیصلہ دیتی ہے، تو آپ کے پاس مکان خالی کرنے کے لیے سات دن ہیں یا مالک مکان عدالت سے آپ کے تمام سامان کو یونٹ سے نکال کر آپ کو بے دخل کرنے کے لیے واپسی کا وارنٹ جاری کرنے کا مطالبہ کر سکتا ہے۔

- زیادہ تر صورتوں میں، آپ بے دخلی کو اس طرح روک سکتے ہیں کہ عدالت کے احکامات کے مطابق تمام بقایا کرایہ اور عدالتی اخراجات ادا کر دیں، اس سے پہلے کہ بے دخلی پر عمل درآمد کیا جائے۔ اس کو "بچاؤ کا حق" کہا جاتا ہے۔
- بچاؤ کا اختیار موجود نہیں ہو گا اگر:
 - آپ کے موجودہ کیس سے پہلے 12 ماہ میں بلا معاوضہ کرایہ کے لیے تین (بالٹیمور سٹی میں چار) یا اس سے زیادہ بے دخلی کے فیصلے ہوئے ہیں، اور
 - آپ کا مالک مکان عدالت سے کہتا ہے کہ آپ کو بچاؤ کی اجازت نہ دے۔
- آپ کے مالک مکان کو ابتدائی شیڈول کے مطابق بے دخلی سے پہلے آپ کو تحریری نوٹس دینا چاہیے۔ ریاستی قانون کے تحت چھ دن درکار ہیں۔ آپ کے مقامی دائرہ اختیار میں مطلوبہ دنوں کی تعداد ہو سکتی ہے لیکن یہ ابتدائی طے شدہ بے دخلی سے پہلے نوٹس کے چار سے 14 دنوں کے درمیان ہونا چاہیے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 8-401، 8-402، 8-402.1، 8-407، اور 8-902)

8. تعمیراتی بے دخلیاں

میری لینڈ میں، تعمیری بے دخلی اس وقت ہوتی ہے جب آپ کا مالک مکان کسی ایسے بڑے مسئلے کو حل نہیں کرتا جو آپ کے ریئل یونٹ کے استعمال اور لطف اندوزی کو روکتا ہے اور آپ مکان خالی کر دیتے ہیں۔

جب یہ لاگو ہوتا ہے:

اگر آپ درج ذیل میں سے سبھی کو ثابت کر سکتے ہیں تو آپ کرایہ کے ذمہ دار نہیں ہو سکتے:

- آپ کے مالک مکان کے اعمال یا کوتاہی اس بڑے مسئلے کا سبب بنتی ہے جس نے آپ کے یونٹ کے استعمال اور لطف اندوزی میں خلل ڈالا۔
- آپ نے اپنے مالک مکان کو اس مسئلے کے بارے میں بتایا۔
- آپ نے مکان خالی کرنے سے پہلے مکان کے مالک کو اسے ٹھیک کرنے کے لیے مناسب وقت دیا۔
- آپ کے مکان مالک کے اہم مسئلہ حل کرنے میں ناکام ہونے کے بعد مناسب وقت کے اندر آپ نے مکان خالی کر دیا۔
- مکان خالی کرنے سے پہلے، آپ کو کسی وکیل سے مشورہ کرنا چاہیے۔ اگر آپ تعمیراتی بے دخلی کو ثابت کر سکتے ہیں تو
 - آپ کی لیز کو ختم سمجھا جائے گا۔
 - آپ مکان خالی کرنے کے بعد کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار نہیں ہوں گے۔
 - آپ اپنے نقصانات کے لیے اپنے مالک مکان پر مقدمہ کرنے کے قابل ہو سکتے ہیں۔ بشمول نقل مکانی کے اخراجات، کرایے میں فرق، اٹارنی فیس، اور دیگر متعلقہ اخراجات۔

تعمیری بے دخلی سے بچنے کے لیے مالک مکان کو کیا کرنا چاہیے:

- مالک مکان کو کرایہ دار کے کرایہ کی جائیداد سے لطف اندوز ہونے میں خاطر خواہ مداخلت سے گریز کرنا چاہیے،
- یقینی بنائیں کہ کرایہ کی جائیداد محفوظ اور قابل رہائش ہے۔

- قانونی اور مالی نتائج سے بچنے کے لیے عام طور پر کرایہ داروں کی شکایات کا فوری جواب دیں۔

9. کرایہ دار کا پہلے انکار کا حق

"پہلے انکار کا حق" (ایک قانونی اصطلاح) کا مطلب ہے کہ آپ کو وہ پراپرٹی خریدنے کا پہلا موقع ملے گا جسے آپ کرائے پر دیتے ہیں اس سے پہلے کہ مالک مکان اسے کسی اور کو فروخت کرے۔

جب یہ لاگو ہوتا ہے:

- آپ لیز پر نامزد کرایہ دار ہیں۔
 - آپ کم از کم چھ ماہ سے 1، 2، یا 3 یونٹوں کے ساتھ رینٹل پراپرٹی میں رہ چکے ہیں۔
 - آپ کا مالک مکان جائیداد بیچنے کا ارادہ رکھتا ہے یا اسے تیسرے فریق سے خریدنے کی پیشکش وصول کرتا ہے۔
- تاہم، یہ اصول بعض حالات میں لاگو نہیں ہوتا، جیسے کہ جب مالک مکان جائیداد کو فروخت کیے بغیر منتقل کرتا ہے، بشمول منتقلی:

- خاندان کے کسی فرد کو
- مالک مکان کے زیر ملکیت کاروبار کے لیے
- عدالتی حکم کے تحت

نوٹس کا عمل:

اگر آپ کا مکان مالک آپ کو مطلع کرتا ہے کہ وہ گھر کسی تیسرے فریق کو فروخت کرنے کا ارادہ رکھتا ہے تو، نوٹس میں اسے خریدنے کی پیشکش کرنے کا آپ کا حق بھی شامل ہونا چاہیے۔

- آپ کے پاس نوٹس کی تاریخ سے 30 دن ہیں کہ آپ پراپرٹی خریدنے کی پیشکش کریں یا پیشکش مسترد کریں۔
- اگر آپ نوٹس میں شامل شرائط جیسی یا ان سے بہتر شرائط کے ساتھ پیشکش کرتے ہیں تو، آپ کے مکان مالک کو اسے قبول کرنا ہو گا۔
- اگر آپ پیشکش کرنے سے انکار کرتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک گھر کسی تیسرے فریق کو فروخت کر سکتا ہے۔

کچھ مقامی دائرہ اختیار میں کرایہ دار کے پہلے انکار کے حق یا ریاستی قانون میں شامل نہ ہونے والے معاملات میں کرایے کا گھر خریدنے کے موقع کے بارے میں اپنے قوانین ہو سکتے ہیں۔

(میری لینڈ کوڈ کا رینٹل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-119)

10. مالک مکان کے لیے ممنوع افعال

ریاستی اور وفاقی قانون کے تحت رہائشی امتیاز غیر قانونی ہے۔ مالک مکان ممکنہ یا موجودہ کرایہ داروں کے ساتھ درج ذیل بنیادوں پر امتیازی سلوک نہیں کر سکتے:

- نسل
- رنگت

- مذہب
- جنس
- معذوری
- ازدواجی حیثیت
- خاندانی حیثیت
- جنسی رجحان
- صنفی شناخت
- آبائی ملک
- آمدنی کا ذریعہ
- فوجی حیثیت۔

کچھ مقامی دائرہ اختیار امتیازی سلوک کے خلاف اضافی تحفظات فراہم کر سکتے ہیں۔

انتقامی کارروائی:

مالک مکان درج ذیل وجوہات کی بنیاد پر آپ کے خلاف انتقامی کارروائی نہیں کر سکتا، نہ ہی اس کی دھمکی دے سکتا ہے:

- اپنے لیز کی خلاف ورزی، قانون کی خلاف ورزی، یا ریٹنل پراپرٹی کی حالت کے بارے میں نیک نیتی سے شکایت کرنا۔
- مالک مکان پر مشتمل مقدمہ دائر کرنا یا اس میں حصہ لینا۔
- کرایہ داروں کی تنظیم میں حصہ لینا۔
- پراپرٹی پر پولیس یا ہنگامی خدمات کی درخواست کرنا۔
- لیڈ پینٹ کے مسائل سے متعلق مکان مالک کو معلومات فراہم کرنا۔

انتقامی کارروائیوں میں درج ذیل شامل ہو سکتی ہیں:

- آپ کے خلاف مقدمہ دائر کرنا یا دائر کرنے کی دھمکی دینا۔
 - آپ کی امیگریشن کی حیثیت کے بارے میں قانون نافذ کرنے والے اداروں کو مطلع کرنے کی دھمکی۔
 - کرائے میں اضافہ، کرایہ دار کے طور پر آپ کی خدمات کو کم کرنا (مثال کے طور پر، یوٹیلیٹیز کو بند کرنا)۔
 - دیگر چیزوں کے علاوہ ضروری مرمت کرنے میں ناکامی، یا آپ کی کرایہ داری ختم کرنا۔
- آپ کی امیگریشن کی حیثیت کے بارے میں قانون نافذ کرنے والے اداروں کو مطلع کرنے کی دھمکی دے کر پیسے، جائیداد، مزدوری، خدمات، یا کوئی بھی قیمتی چیز لینے کی کوشش کرنا، ملاک مکان سمیت ہر شخص کے لیے بھی جرم ہے۔

اس سے پہلے کہ آپ کا مالک مکان آپ کے یونٹ میں داخل ہو سکے، نوٹس کے تقاضے:

جب تک کہ آپ کا لیز دوسری صورت میں نہ کہے، آپ کو اپنی رہائش گاہ سے غیر ضروری مداخلت کے بغیر لطف اندوز ہونے کا حق حاصل ہے۔ آپ کے مکان مالک کو جائز مقاصد کے لئے آپ کے یونٹ میں داخل ہونے کا حق ہے جیسے کہ ضروری مرمتیں کرنا، یونٹ کا معائنہ کرنا، یا یونٹ کو ممکنہ کرایہ داروں کو دکھانا۔

- آپ کے مالک مکان کو معائنے یا مرمت سے کم از کم 24 گھنٹے پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا چاہیے۔
 - وہ صرف پیر سے ہفتے تک، صبح 7 بجے سے شام 7 بجے کے درمیان ہی یونٹ میں داخل ہو سکتے ہیں، سوائے اس کے کہ کوئی ہنگامی صورت حال ہو۔
 - آپ اپنے مکان مالک کو 24 گھنٹے سے کم نوٹس کے ساتھ اپنے گھر میں داخل ہونے کی تحریری اجازت دے سکتے ہیں۔
- آپ کی لیز مزید تفصیلات فراہم کر سکتی ہے، اور آپ کے مقامی دائرہ اختیار میں اس بارے میں مزید اصول ہو سکتے ہیں کہ آپ کا مالک مکان کب آپ کے یونٹ میں داخل ہو سکتا ہے۔

U.S.C 42. سیکشنز 3601 اور آگے؛ ریاستی حکومت کا میری لینڈ کوڈ کا آرٹیکل، سیکشنز 20-101، 20-704، اور 20-705؛ میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 2-115، 8-204، 8-208.1 اور 8-208.2؛ میری لینڈ کوڈ کا فوجداری قانون آرٹیکل، سیکشن 3-701

ان قوانین کی حفاظتوں کے استثنائت بعض حالات میں موجود ہیں۔

11. وسائل

دفتر برائے کرایہ دار اور مالک مکان کے امور
میری لینڈ محکمہ برائے ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈویلپمنٹ

ویب سائٹ: dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs کرایہ دار اور مالک مکان کے امور کا دفتر
فون: 855-511-3423

ای میل: otla.dhcd@maryland.gov

دفتر برائے کرایہ دار اور مالک مکان کے امور کی ویب سائٹ میں کرایہ داروں کے حقوق اور قوانین کو نیویگیٹ کرنے کے لیے اضافی تعلیمی معلومات اور معاون عملہ موجود ہے، بشمول:

- مقامی قانونی امداد کی تنظیموں سے رابطے کی معلومات
- کرایہ دار کے حقوق کے مقامی کاؤنٹی دفاتر سے رابطے کی معلومات
- اگر آپ پہلے ہی اپنی رہائش کھو چکے ہیں تو مقامی بے گھر افراد کی خدمات اور کرائے میں امداد کے پروگراموں سے رابطے کی معلومات
- کرایہ داروں اور مکان مالکان کے لئے اکثر پوچھے جانے والے سوالات اور جوابات
- کرایہ داروں اور مکان مالکان کے لئے اوٹ ریچ مواد
- منصفانہ ہاؤسنگ میں امتیازی سلوک یا مالک مکان کی وفاقی، ریاستی یا مقامی کرایہ دار قوانین کی خلاف ورزی کے معاملے کی اطلاع نفاذ کار اداروں کو کیسے دی جائے

میری لینڈ کمیشن برائے شہری حقوق (MCCR)

ویب سائٹ: mccr.maryland.gov

MCCR ہاؤسنگ امتیازی شکایات کی تحقیقات کرتا ہے۔

میری لینڈ ایکسیس ٹو کونسل ان ایویکشنز (ACE) پروگرام
رابطے کی معلومات: 211 پر کال کریں یا [میری لینڈ قانونی مدد](http://LegalHelpMd.org) (LegalHelpMd.org) ملاحظہ کریں

ACE آمدنی کے لحاظ سے اہل ایسے کرایہ داروں کو مفت قانونی نمائندگی فراہم کرتا ہے، جو بے دخی کے خطرے میں مبتلا ہیں، اپنا ہاؤسنگ واچر یا سبسڈی کھو چکے ہیں یا کھو جانے کے خطرے میں ہیں۔

میری لینڈ ڈسٹرکٹ کورٹ سیلف ہیلپ سینٹرز

رابطے کی معلومات اور اوقات مقام کے لحاظ سے مختلف ہوتے ہیں:
ویب سائٹ: [ڈسٹرکٹ کورٹ کے امدادی مراکز](http://courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc) (courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)
اگر آپ ذاتی طور پر جانے سے قاصر ہیں تو مدد کے لیے 410-260-1392 پر کال کریں۔

فراہم کردہ خدمات:

- سیلف ہیلپ سینٹرز ان کرایہ داروں کی مالک مکان اور کرایہ دار کے مسئلے یا کیس میں مدد کر سکتے ہیں جن کی نمائندگی پہلے سے وکیل یا اٹارنی نہیں کر رہے۔
- مراکز ڈسٹرکٹ کورٹ کے 10 مقامات پر براہ راست چیٹ، فون اور ذاتی آمد پر خدمات پیش کرتے ہیں۔
- کرایہ دار عدالتی دستاویزات کو سمجھنے، عدالتی سماعت کی تیاری، عدالتی فارم مکمل کرنے، ثالثی کی تیاری اور وکیل تلاش کرنے میں مدد حاصل کر سکتے ہیں۔

میری لینڈ کی پیپلز لاء لائبریری

ویب سائٹ: [میری لینڈ کی پیپلز لاء لائبریری](http://peoples-law.org) (peoples-law.org)

The People's Law Library ایک قانونی معلومات اور اپنی مدد آپ کی ویب سائٹ ہے جو میری لینڈ عدلیہ کی عدالت سے متعلقہ ایجنسی کے ذریعے رکھی جاتی ہے۔ اسے میری لینڈ کے غیر منافع بخش قانونی خدمات فراہم کرنے والوں، بلا معاوضہ اٹارنیز، اور لاء اسکولوں کی بھی حمایت حاصل ہے۔

فراہم کردہ خدمات:

- ویب سائٹ عدالت میں اپنی نمائندگی کرنے والے لوگوں کو قانون کے بارے میں عمومی معلومات فراہم کرتی ہے۔
- وہ ایسی قانونی خدمات کی تنظیموں کی ایک ڈائرکٹری پیش کرتے ہیں جو آپ کے دیوانی قانونی مسائل کو حل کرنے میں آپ کی مدد کر سکتی ہیں۔