Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

میری لینڈ کرایہ داروں کا حقوق کا بل

(1 جولائی 2025 سے مؤثر ہے)

میری لینڈ کا دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور سے کرایہ داروں کے حقوق کا بل شائع کرنے اور اسے ہر سال 1 جون تک اپ ڈیٹ کرنے کا تقاضا کرتا ہے۔ 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 101-5 سے 104-5 اور میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 208-8)

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 ہوسکتی ہیں:

- میری لینڈ کوڈ کے حوالہ جات ہر حق یا دیگر قابل اطلاق قوانین کے ساتھ درج ہیں۔
- 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 بل برائے حقوق میں موجود حقوق میری لینڈ کے تمام رہائشی کرایہ داروں پر لاگو ہوتے ہیں۔

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

ایک مکان مالک جو پانچ یا اس سے زیادہ یونٹ (مکان) کرایہ پر لیتا ہے وہ سیکیورٹی ڈپازٹ کے علاوہ، $25 سے زیادہ فیس نہیں لے سکتا۔

کچھ مکان مالکان صارفین کی رپورٹنگ ایجنسی کے ذریعے پچھلے 30 دنوں میں تیار کردہ کرایہ دار کی اسکریننگ رپورٹ کو قبول کرنے کا انتخاب کر سکتے ہیں جسے کرایہ دار حاصل کرتا ہے اور جس کی مد میں ادائیگی کرتا ہے۔ اگر کوئی مکان مالک آپ کی طرف سے ایسی رپورٹ قبول کرتا ہے، تو ہو سکتا ہے کہ مکان مالک آپ سے درخواست کی فیس نہ لے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشنز 213-8 اور 218-8)

2. لیز اور کرایہ داریاں

میری لینڈ میں پانچ یا زیادہ یونٹ کرایہ پر لینے والے ایک مکان مالک کو تحریری لیز استعمال کرنے کی ضرورت ہوتی ہے۔ اگر مکان مالک تحریری لیز کا استعمال نہیں کرتا ہے تو، کرایہ دار کے یونٹ کے پہلے استعمال سے کرایہ داری کو 1 سال تک تصور کر لیا جاتا ہے۔

تاہم، اگر آپ کا مکان مالک آپ کو تحریری لیز دیتا ہے تو، اس میں درج ذیل شامل ہونا ضروری ہے:

- گھر کی حالت کا بیان
- یوٹیلیٹی بلوں اور پراپرٹی کی مرمت کا ذمہ دار کون ہے، اس کی وضاحت
- آپ کے سیکیورٹی ڈپازٹ کے لئے رسید
- میری لینڈ کرایہ داروں کے بل برائے حقوق کے حالیہ ورژن کی ایک کاپی
- مکان مالک کے لئے رابطے کی معلومات یا مکان مالک کی جانب سے نوٹس اور عمل کی خدمت وصول کرنے کے مجاز ایجنٹ کی رابطے کی معلومات۔

ایک مکان مالک جو ریاست میں چار یا اس سے کم یونٹ کرایہ پر لیتا ہے اسے تحریری لیز استعمال کرنے کی ضرورت نہیں ہے۔

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

لیز میں ہو سکتا ہے درج ذیل شامل نہ ہو:

- آپ کو مکان مالک کو لیز سے پیدا ہونے والے دعوے پر "فیصلے کا اعتراف کرنے" کی اجازت دینے کی ضرورت ہو؛
- 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 کی طرف سے الگ سے دستخط یا تسلیم شدہ ہو

مکان مالک آپ کی کرایہ داری ختم کرنا چاہے تو اس کے لیے:

- بیان کردہ مدت کے ساتھ تحریری لیز کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے سے کم از کم 60 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہو گا
- ماہانہ وقتاً فوقتاً کرایہ داریوں کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے سے کم از کم 60 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہو گا
- سال بہ سال وقتاً فوقتاً کرایہ داریوں کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم ہونے سے کم از کم 90 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہو گا

آپ کو کرایہ داری ختم کرنی ہو تو اس کے لئے:

- سال بہ سال وقتاً فوقتاً کرایہ داری کے سوا، بیان کردہ مدت، ماہانہ کرایہ داری، اور دیگر تمام کرایہ داریوں کے ساتھ لیز کے لیے، لازم ہے کہ آپ کرایہ داری ختم کرنے سے کم از کم 30 دن پہلے تحریری طور پر اپنے مکان مالک کو مطلع کریں
- سال بہ سال کرایہ داری کے لیے، آپ کو کرایہ داری ختم کرنے سے کم از کم 90 دن پہلے اپنے مکان مالک کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہو گا

- ان شقوں کے مستثنیات:
  - استثناء #1: اگر آپ گھریلو تشدد یا جنسی زیادتی کا شکار ہیں اور آپ کے پاس حفاظتی حکم یا امن کا آرڈر ہے تو، آپ کے پاس نوٹس ملنے کے بعد لیز پر دی گئی جگہ کو خالی کرنے کے لئے 30 دن ہوں گے۔ تاہم، آپ نوٹس کے بعد سے صرف اس تاریخ تک کرایہ کے لئے ذمہ دار ہیں، کہ جب آپ کرایہ کی جگہ خالی کرتے ہیں، اور یہ مدت 30 دن سے کم بھی ہو سکتی ہے۔ اگر آپ نوٹس دینے کے بعد 30 دن سے بھی کم وقت میں جگہ خالی کرتے ہیں تو، آپ کو مکان مالک کو فرسٹ کلاس میل یا ہینڈ ڈیلیوری کے ذریعے دستخط شدہ، نوٹری شدہ، تحریری اطلاع فراہم کرنا ہو گی، جس میں یہ بتائیں گے کہ آپ نے جگہ خالی کر دی ہے۔
  - استثناء #2: یہ شقیں بالٹیمور سٹی میں لاگو نہیں ہوتی ہیں۔

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 ہوجائے گی یا یہ ماہانہ وقتاً فوقتاً بنیاد 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۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-208، 8-210، اور 8-402)

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
- اگر آپ نقد رقم میں کرایہ ادا کرتے ہیں تو آپ کے مکان مالک کو آپ کو کرایہ کی ادائیگی کے لئے رسید دینی ہو گی۔
- 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 اس رقم کو محدود کر سکتے ہیں جو کرایہ کی مد میں شامل کی جا سکتی ہے، لیکن ایسا کوئی ریاستی قانون نہیں ہے جو آپ کی لیز کی تجدید پر 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 کرسکتا ہے، کہ اگر آپ نے الیکٹرانک طور پر نوٹس وصول کرنے کے لیے رضامندی دی ہو۔
- اگر آپ اپنے مکان مالک کو براہ راست یوٹیلیٹیز ادا کرتے ہیں تو، آپ کے مکان مالک کو چاہیے کہ ماہانہ یوٹیلیٹی بلوں کی کاپیاں آپ کو فراہم کرے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-205، 8-205.1، اور 8-208)

4. سیکیورٹی ڈپازٹس

زیادہ تر معاملات میں، مکان مالک آپ سے ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرنے کا مطالبہ نہیں کر سکتا۔ لیکن آپ کا سیکیورٹی ڈپازٹ دو ماہ کے کرایے تک ہوسکتا ہے۔ اگر آپ محکمہ برائے انسانی خدمات (Department of Human Services) اور لیز کے معاہدے کی جانب سے یوٹیلیٹی امداد کے لئے اہل ہیں، تو آپ اپنے مکان مالک کو براہ راست یوٹیلیٹی سروسز کی ادائیگی کریں۔

"سیکیورٹی ڈپازٹ" ایسی کوئی بھی ادائیگی ہے جو آپ مکان مالک کو لیز کو توڑنے، گھر کو پہنچنے والے نقصان، یا غیر ادا کردہ کرایہ، بشمول پالتو جانوروں کے ڈپازٹس کی مد میں دیتے ہیں۔

ہو سکتا ہے کہ آپ کا مکان مالک آپ سے پہلے مہینے کے کرایے اور سیکیورٹی ڈپازٹ کی رقم سے زیادہ ادا کرنے کا مطالبہ نہ کرے۔

مکان مالک کو آپ کا سیکیورٹی ڈپازٹ سود کی ادائیگی کرنے والے بینک اکاؤنٹ میں رکھنا چاہیے اور آپ کو ایک تحریری رسید دینی چاہیے، جو تحریری لیز کے ساتھ شامل ہونی چاہیے۔ جب آپ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرتے ہیں تو مکان مالک کو سیکیورٹی ڈپازٹ سے متعلق آپ کے حقوق اور مکان مالک کی ذمہ داریوں کے بارے میں آپ کو مطلع کرنا چاہیے۔

آپ کی کرایہ داری کے اختتام پر، آپ کے مکان مالک کو چاہیے کہ آپ کو سیکیورٹی ڈپازٹ سے کاٹے جانے والے کسی بھی چارجز کی تحریری فہرست فراہم کرے۔ انہیں 45 دنوں کے اندر آپ کی باقی رقم سود کے ساتھ واپس کرنی ہو گی۔

اگر آپ گھر چھوڑنے کا ارادہ رکھتے ہیں تو، آپ کو جانے سے کم از کم 15 دن پہلے اپنے مکان مالک کو ایک تصدیق شدہ خط بھیجنا ہو گا۔ خط میں بتایا جانا چاہیے کہ آپ منتقل ہو رہے ہیں اور اپنا نیا پتہ دینا چاہیے۔ اگر آپ ایسا کرتے ہیں، تو آپ کو اس وقت موجود ہونے کا حق حاصل ہوتا ہے جب مکان مالک آپ کے یونٹ کو پہنچنے والے نقصان کا معائنہ کرتا ہے جس کے سبب آپ کا سیکیورٹی ڈپازٹ کم ہو سکتا ہے۔

وہ چارجز جن کی مکان مالک قانونی طور پر آپ کے سیکیورٹی ڈپازٹ میں سے کٹوتی کر سکتا ہے

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

اگر مکان مالک آپ کے باہر جانے کے بعد 45 دنوں کے اندر آپ کی ڈپازٹ کی رقم واپس نہیں کرتا ہے یا آپ کو چارجز کی ایک تحریری فہرست نہیں دیتا ہے، تو وہ کسی بھی ڈپازٹ کو رکھنے کے حق سے محروم ہو سکتا ہے۔ آپ کسی بھی ایسی رقم کا تین گنا تک حاصل کر سکتے ہیں جو انہوں نے غیر قانونی طور پر واپس نہ کی ہو۔

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

5. کرایہ کے یونٹوں کی حالت

ہر کرایہ کے گھر "انسانی رہائش کے لئے موزوں" ہونی چاہیے، یعنی یہ لوگوں کے لئے محفوظ اور مناسب ہے اور ان مسائل (سنگین نقائص یا حالات) سے پاک ہے جو آگ لگنے کا سبب بن سکتے ہیں یا جو آپ کی زندگی، صحت یا حفاظت کے لئے سنگین خطرہ بن سکتے ہیں۔

اگر آپ کو ایسا مسئلہ نظر آتا ہے تو، اپنے مکان مالک کو فوری طور پر تحریری طور پر مطلع کریں۔ مرمت کرنے کے لئے آپ کو اپنے مکان مالک کو اپنی پراپرٹی تک رسائی فراہم کرنا ہو گی۔

اگر آپ کا مکان مالک نوٹس دینے کے بعد مناسب وقت کے اندر مسئلہ حل نہیں کرتا ہے تو، آپ کے پاس اختیارات ہیں کہ: آپ نقصانات اور کرایہ میں کمی کے لئے ڈسٹرکٹ کورٹ میں مقدمہ دائر سکتے ہیں، یا آپ کرایہ ادا کرنے سے انکار کرسکتے ہیں (اور پھر مکان مالک کے کرایے کے مقدمے کے دفاع کے طور پر مسائل کو اٹھائیں)۔ آپ کرایہ کا ایسکرو کیس بھی دائر کر سکتے ہیں، جس کے ذریعے آپ مکان مالک کے بجائے عدالت میں کرایہ ادا کرتے ہیں۔

آپ کو بنیادی خدمات کا حق ہے، بشمول حرارت، روشنی، بجلی، گرم اور ٹھنڈا چلتا ہوا پانی، اور سیوریج کا مناسب نظام۔ آپ کے یونٹ میں مخصوص حفاظت یا رہائشی حالت کے مسائل پر انحصار کرتے ہوئے (مثال کے طور پر لیڈ پینٹ کی صورت میں)، آپ کو حق حاصل ہو سکتا ہے کہ

- مکان مالک کی طرف سے عارضی نقل مکانی کی مدد پائیں
- اگر آپ کا مکان مالک محفوظ نقل مکانی میں مدد نہیں کرتا ہے تو قانونی کارروائی کریں

اگر مسئلہ خطرناک نہیں ہے لیکن مقامی ہاؤسنگ کوڈز کی خلاف ورزی کرتا ہے، تو آپ اس صورت اپنے مقامی کوڈ نافذ کرنے والے دفتر سے رابطہ کرسکتے ہیں اگر آپ کا مکان مالک جواب نہیں دے رہا۔

آپ کو اپنی کرایہ داری کی مدت تک اپنے رینٹل یونٹ سے خاموشی سے مستفید ہونے اور ساتھ ہی اپنی لیز میں درج تاریخ سے یونٹ میں منتقل ہونے اور اسے استعمال کرنا شروع کرنے کا حق ہے۔

(میری لینڈ کوڈ کا ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 8-204، 8-211، اور 8-212)

6. بے دخلیاں

اگر آپ اپنے لیز کی خلاف ورزی کرتے ہیں، وقت پر کرایہ ادا نہیں کرتے ہیں، یا اپنی لیز ختم ہونے پر باہر نہیں جاتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک ڈسٹرکٹ کورٹ میں مقدمہ دائر کرکے بے دخلی کا عمل شروع کر سکتا ہے۔

آپ کا مکان مالک تب تک آپ کو بے دخل نہیں کرسکتا جب تک کہ ڈسٹرکٹ کورٹ مکان مالک کو گھر کا حق نہیں دیتی (جسے قبضہ 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 میں تالے تبدیل کرنا، یوٹیلیٹیز کو بند کرنا، یا یونٹ تک آپ کی رسائی یا یونٹ میں محفوظ طریقے سے رہنے کی صلاحیت کو روکنے کے لئے اسی طرح کے دیگر اقدامات کرنا شامل ہیں۔

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۔ آپ کو یہ حق بھی حاصل ہو سکتا ہے کہ اگر آپ استطاعت نہیں رکھتے تو آپ کی نمائندگی کے لیے ایک وکیل فراہم کیا جائے۔

اگر آپ کرایہ کا قرض رکھتے ہیں 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۔ 10 دن کے نوٹس کی ضرورت دیگر قسم کی بے دخلی فائلنگ کے لیے درکار نہیں ہے، جیسے کہ لیز کی خلاف ورزی یا رینٹل یونٹ میں آپ کی لیز کی طرف سے دیے گئے وقت سے زیادہ رہنا۔

اگر کرایہ ادا کرنے میں ناکام ہونے کی وجہ سے آپ کے خلاف فیصلہ درج کیا جاتا ہے تو، آپ کے پاس سرکٹ کورٹ میں اس فیصلے کے خلاف اپیل کرنے کے لئے چار دن ہیں۔

زیادہ تر معاملات میں، آپ تمام سابقہ واجب الادا رقم اور ایسے کسی بھی اخراجات کو ادا کر کے بے دخلی کو روک سکتے ہیں جن کی ادائیگی کا عدالت آپ کو بے دخل کرنے سے پہلے حکم دیتی ہے۔ اس کو "نجات کا حق" کہا جاتا ہے۔

تاہم، اگر موجودہ معاملے سے پہلے 12 مہینوں میں آپ کے خلاف 3 (بالٹیمور سٹی میں 4) یا اس سے زیادہ بار کرایے کی غیر ادائیگی کی وجہ سے بے دخل کرنے کے فیصلے دیے گئے ہیں، تو نجات کا کوئی آپشن نہیں ہے۔

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

7. تعمیراتی بے دخلیاں

میری لینڈ میں، تعمیری بے دخلی اس وقت ہوتی ہے جب مکان مالک کے اقدامات - یا اس کی عمل کرنے میں ناکامی - کرایہ دار کے لیے اپنے رینٹل یونٹ کو استعمال کرنا اور اس سے مستفید ہونا مشکل بن دے، جس سے کرایہ دار دوسری جگہ منتقل ہونے پر مجبور ہو جاتا ہے۔

تعمیری بے دخلی کا کامیابی کے ساتھ دعویٰ کرنے کے لیے، کرایہ دار کو کئی چیزیں ثابت کرنی ہوں گی، جیسے کہ مکان مالک کے اعمال یا کوتاہی نے کرایہ دار کے جگہ استعمال کرنے اور گھر سے مستفید ہونے میں نمایاں طور پر خلل ڈالا، مکان مالک مداخلت کا ذمہ دار ہے، کرایہ دار نے مکان مالک کو اس مسئلے کے بارے میں بتایا، اور کرایہ دار مداخلت کے بعد ایک مناسب وقت پر جگہ چھوڑ کر چلا گیا۔ اگر آپ تعمیری بے دخلی کے دعوے کی پیروی کرنے میں دلچسپی رکھتے ہیں تو، آپ کو کسی وکیل سے مشورہ کرنا چاہیے۔

اگر تعمیری بے دخلی ثابت ہوجائے تو (1) آپ اپنی لیز کو ختم سمجھ سکتے ہیں اور اب آپ کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار نہیں ہیں؛ اور (2) آپ اپنے نقصانات کے لئے مکان مالک پر مقدمہ کر سکتے ہیں۔ اس میں نقل مکانی کے اخراجات، کرایہ کے اختلافات، وکیل کی فیس، اور تعمیری بے دخلی کے دعوے کے نتیجے میں دیگر متعلقہ اخراجات شامل ہو سکتے ہیں۔
مکان مالک کو کرایہ دار کے اپنے کرایے پر لیے گئے گھر سے مستفید ہونے میں خاطر خواہ مداخلت سے گریز کرنا چاہیے، اس بات کو یقینی بنانا چاہیے کہ کرایہ کا گھر محفوظ اور قابل رہائش ہے، اور عام طور پر قانونی اور مالی نتائج سے بچنے کے لیے کرایہ دار کی شکایات کا فوری جواب دینا چاہیے۔

8. کرایہ دار کا پہلے انکار کا حق

اگر آپ لیز پر نامزد کرایہ دار ہیں اور کم از کم چھ ماہ سے 1، 2، یا 3 یونٹوں کے ساتھ کرایے کے گھر میں رہ رہے ہیں، تو آپ کے مکان مالک کو کسی اور کو گھر فروخت کرنے سے پہلے آپ کو اسے خریدنے کا موقع دینا ہو گا۔ اس کا اطلاق اس وقت بھی ہوتا ہے کہ اگر آپ کا مکان مالک پراپرٹی بیچنے کا ارادہ رکھتا ہے، یا اسے کسی تیسرے فریق سے خرید کی پیشکش موصول ہوتی ہے۔ یہ اصول بعض حالات میں لاگو نہیں ہوتا، جیسے کہ جب گھر بغیر فروخت کے منتقل کیا جائے؛ دیگر کئی مثالوں میں سے، مثال کے طور پر، جب گھر خاندان کے کسی فرد کو، مکان مالک کی ملکیت والے کسی کاروبار کو، یا عدالتی حکم کے مطابق منتقل کیا جاتا ہے۔

اگر آپ کا مکان مالک آپ کو مطلع کرتا ہے کہ وہ گھر کسی تیسرے فریق کو فروخت کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں 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 ریئل پراپرٹی آرٹیکل، سیکشن 119-8)

9. مکان مالک کے لیے ممنوع افعال

ریاستی اور وفاقی قانون کے تحت رہائشی امتیاز غیر قانونی ہے۔ مکان مالک نسل، رنگ، مذہب، جنس، معذوری، ازدواجی حیثیت، خاندانی حیثیت، جنسی رجحان، صنفی شناخت، قومی اصل، آمدنی کے ذریعے، یا فوجی حیثیت کی بنیاد پر ممکنہ یا موجودہ کرایہ داروں کے خلاف امتیازی سلوک نہیں کر سکتے۔ کچھ مقامی دائرہ اختیار امتیازی سلوک کے خلاف اضافی تحفظات فراہم کر سکتے ہیں۔

آپ کی لیز کی خلاف ورزی، قانون کی خلاف ورزی، یا کرایے کے گھر کی حالت کے بارے میں

a. نیک نیتی سے شکایت کرنے پر مکان مالک آپ کے خلاف انتقامی کارروائی نہیں کر سکتا یا جوابی کارروائی کی دھمکی نہیں دے سکتا؛
b. مکان مالک پر مقدمہ درج کرنا یا اس میں حصہ لینا؛
c. کرایہ داروں کی تنظیم میں حصہ لینا؛
d. پراپرٹی پر پولیس یا ہنگامی خدمات کو طلب کرنا؛ یا
e. لیڈ پینٹ کے مسائل سے متعلق مکان مالک کو معلومات فراہم کرنا۔

انتقامی کارروائی میں، دیگر چیزوں کے ساتھ آپ کے خلاف مقدمہ دائر کرنا یا دائر کرنے کی دھمکی دینا، کرایہ میں اضافہ، کرایہ دار کے طور پر آپ کی خدمات میں کمی (مثال کے طور پر، یوٹیلیٹیز بند کرنا)، ضروری مرمت کرنے میں ناکامی، یا آپ کی کرایہ داری ختم کرنا شامل ہو سکتا ہے۔

جب تک کہ آپ کی لیز دوسری صورت فراہم نہ کرے، آپ کو اپنی رہائش گاہ سے خاموشی سے مستفید 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۔ 1 اکتوبر 2025 سے، آپ کے مکان مالک کو معائنہ یا مرمت سے کم از کم 24 گھنٹے پہلے تحریری طور پر مطلع کرنا ہو گا اور وہ صرف پیر سے ہفتہ تک، صبح 7 بجے سے شام 7 بجے تک یونٹ میں داخل ہو سکتا ہے، جب تک کہ کوئی ہنگامی صورتحال درپیش نہ ہو۔ 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 مکان مالک کب آپ کے یونٹ میں داخل ہو سکتا ہے۔

(ٹائٹل 42، سیکشنز 3601 اور ریاستہائے متحدہ کے کوڈ کے درج ذیل؛ میری لینڈ کوڈ اسٹیٹ گورنمنٹ 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)

ان قوانین کے تحفظات کے استثناء بعض حالات میں موجود ہیں۔

میری لینڈ دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور کی ویب سائٹ میں درج ذیل ویب سائٹ پر کرایہ دار کے بل برائے حقوق کے اضافی زبانی ترجمے ہیں۔

10. وسائل

دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور
میری لینڈ محکمہ برائے ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈویلپمنٹ
کرایہ دار اور مکان مالک کے امور کی ویب سائٹ (https://dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs/Pages/default.aspx)

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

میری لینڈ ایکسیس ٹو کاؤنسل ان ایویکشنز پروگرام
رابطے کی معلومات: 211 پر کال کریں یا ملاحظہ کریں میری لینڈ قانونی مدد (LegalHelpMd.org)

فراہم کردہ خدمات:

- یہ پروگرام ان کرایہ داروں کو قانونی نمائندگی اور مشورہ فراہم کر سکتا ہے جن کی گھریلو آمدنی میری لینڈ کی اوسط آمدنی کے 50% کے برابر یا اس سے کم ہے، اور گھرانے کو بے دخل ہونے کا خطرہ ہے، اور انہوں نے اپنا ہاؤسنگ واؤچر یا سبسڈی کھو دی ہے یا اسے کھو دینے کا خطرہ لاحق ہے۔

میری لینڈ ڈسٹرکٹ کورٹ سیلف ہیلپ سینٹرز
رابطے کی معلومات اور اوقات: ڈسٹرکٹ کورٹ ہیلپ سینٹرز
(https://www.courts.state.md.us/helpcenter/inperson/dc)

فراہم کردہ خدمات:

- سیلف ہیلپ سینٹرز ان کرایہ داروں کی مکان مالک-کرایہ دار کے مسئلے یا کیس میں مدد کر سکتے ہیں جن کی نمائندگی پہلے سے وکیل یا اٹارنی نہیں کر رہے ہیں۔
- 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۔