Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

میری لینڈ کے کرایہ داروں کے حقوق کا بل

(1 اکتوبر 2026 سے موثر)

میری لینڈ کا قانون کرایہ دار اور مالک مکان کے دفتر سے کرایہ داروں کے حقوق کا بل شائع کرنے اور اسے سالانہ اپ ڈیٹ کرنے کا تقاضا کرتا ہے۔ میری لینڈ کے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور کے دفتر کی ویب سائٹ پر کرایہ داروں کے حقوق کے بل کے اضافی زبانوں میں تراجم موجود ہیں، جو اس دستاویز کے آخر میں درج ویب سائٹ پر دستیاب ہیں۔ میری لینڈ ڈیپارٹمنٹ آف ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈویلپمنٹ کے آفس آف ٹیننٹ اینڈ لینڈ لارڈ افیئرز نے اس دستاویز کا مسودہ تیار کیا ہے، نہ کہ آپ کے مالک مکان نے۔

مالک مکان کو اس دستاویز کا تازہ ترین ورژن ہر رہائشی لیز کے ساتھ منسلک کرنا چاہیے۔

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

اضافی معلومات درج ذیل کے ذریعے دستیاب ہو سکتی ہیں:

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

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

یہ عام معلومات ہے اور قانونی مشورہ نہیں ہے۔ اگر آپ کو بطور کرایہ دار اپنے حقوق کے بارے میں سوالات ہیں تو آپ کو وکیل سے بات کرنے کی ترغیب دی جاتی ہے۔ قانونی خدمات کے لیے رابطے کی معلومات اس حقوق کے منشور کے آخر میں درج ہیں۔

(ہاؤسنگ اینڈ کمیونٹی ڈیولپمنٹ آرٹیکل آف دی میری لینڈ کوڈ، سیکشنز 5-101 تا 5-104 اور ریئل پراپرٹی آرٹیکل آف دی میری لینڈ کوڈ، سیکشن 8-208)

1۔ کرایے کی درخواستیں

درخواست کی فیس:

- پانچ یا اس سے زیادہ یونٹس کرایے پر دینے والے مکان مالکان درخواست کی فیس کے طور پر زیادہ سے زیادہ $25 ہی رکھ سکتے ہیں، جب تک کہ درخواست سے متعلق ان کے اصل اخراجات (جیسے کریڈٹ چیک) $25 سے زیادہ نہ ہوں۔
- اگر کوئی مکان مالک $25 سے زیادہ وصول کرتا ہے لیکن اس کے اخراجات وصول کی گئی رقم سے کم تھے، تو اسے درخواست کی فیس کے اس حصے کو ریفنڈ کرنا ہوگا جو درخواست سے متعلق اخراجات کے لیے استعمال نہیں ہوا۔
- ریفنڈ درج ذیل میں سے کسی ایک کے 15 دنوں کے اندر کیا جانا چاہیے:

- کرایہ دار یونٹ میں چلا گیا، یا
- مالک مکان یا درخواست دہندہ تحریری اطلاع دیتا ہے کہ درخواست دہندہ یونٹ کرایہ پر نہیں لے گا۔

- پانچ یا اس سے زیادہ یونٹس کرایے پر دینے والے مکان مالکان کو درخواست کی فیس قبول کرنے سے پہلے تحریری طور پر یہ بتانا ہوگا کہ آیا وہ درخواست دہندگان کی جانچ کے لیے مجرمانہ ریکارڈز کا استعمال کرتے ہیں۔

درخواست کے اخراجات:

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

کرایہ دار کی اسکریننگ رپورٹ:

- کچھ مکان مالکان کرایہ دار کی جانچ کی ایسی رپورٹ قبول کرنے کا انتخاب کر سکتے ہیں جو:
  - درخواست جمع کرانے سے پہلے کے 30 دنوں کے اندر صارفین کی رپورٹنگ کرنے والی ایجنسی کے ذریعے تیار کی گئی ہو،
  - صارفین کی رپورٹنگ کرنے والی ایجنسی کے ذریعے تیار کی گئی ہو، اور
  - کرایہ دار کے ذریعے حاصل کی گئی اور اس کی ادائیگی کی گئی ہو۔
- اگر کوئی مکان مالک ایسی رپورٹ قبول کرتا ہے، تو وہ آپ سے درخواست کی فیس وصول نہیں کر سکتا۔

مجرمانہ ریکارڈ کی اسکریننگ

- مکان مالکان کے لیے درخواست دہندہ کے مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ کرنا ضروری نہیں ہے، لیکن اگر وہ کسی بھی درخواست دہندہ کی جانچ کرتے ہیں، تو انہیں تمام درخواست دہندگان کی جانچ کرنی ہوگی۔
- مکان مالک کا درخواست دہندہ کے مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ نہ کرنے یا مجرمانہ ریکارڈ رکھنے والے درخواست دہندگان کو یونٹس کرایے پر دینے کا فیصلہ مکان مالک کے خلاف دیوانی دعوے کی بنیاد نہیں بن سکتا۔
- اگر آپ ایسے مکان مالک سے رہائش کے لیے درخواست دے رہے ہیں جس کے پاس پانچ سے زیادہ یونٹس ہیں اور جو درخواست دہندگان کے مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ کرتا ہے، تو مکان مالک کو آپ کے مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ کرنے سے پہلے رہائش کی مشروط پیشکش کرنی ہوگی۔
- مشروط پیشکش کرنے سے پہلے، مکان مالک آپ سے یہ بتانے کا تقاضا کر سکتا ہے کہ آیا آپ کو میری لینڈ میں درج ذیل جرائم میں سے کسی جرم میں، یا کسی دوسری ریاست میں اس کے مساوی جرم میں، سزا سنائی گئی ہے:
  - جنسی جرم،
  - بچوں سے متعلق فحش مواد،
  - پہلے یا دوسرے درجے کا قتل،
  - انسانی سمگلنگ، یا
  - ایسا کوئی بھی جرم جس کے لیے آپ کو کبھی بھی جنسی مجرم کے طور پر رجسٹر کرنے کی ضرورت پڑی ہو۔
- اگر آپ وفاقی معاونت یافتہ رہائش کے لیے درخواست دے رہے ہیں، تو مشروط پیشکش کرنے سے پہلے مکان مالک آپ سے یہ بھی بتانے کا تقاضا کر سکتا ہے کہ آیا آپ کو وفاقی معاونت یافتہ رہائش میں methamphetamine (میتھ ایمفیٹامین) تیار کرنے، تقسیم کرنے، فراہم کرنے، یا پیدا کرنے کے جرم میں کبھی سزا سنائی گئی ہے۔
- مالکان صرف ایک ٹھوس، جائز اور غیر امتیازی (nondiscriminatory) وجہ سے مشروط پیشکش (conditional offer) واپس لے سکتے ہیں، اگر آپ کو درج ذیل میں سے کسی جرم میں سزا ہوئی ہو:
  - اوپر درج کسی جرم میں، یا

- رہائش کے لیے درخواست دینے سے پہلے کے پانچ سالوں کے دوران کسی سنگین جرم میں
- مکان مالک کو تحریری طور پر آپ کو یہ بتانا ہوگا کہ انہوں نے پیشکش کیوں واپس لی۔
- آپ درخواست کر سکتے ہیں کہ مکان مالک مشروط پیشکش واپس لینے کے فیصلے پر نظر ثانی کرے۔ آپ تحریری ثبوت فراہم کر سکتے ہیں جس سے یہ ظاہر ہوتا ہو کہ:
  - آپ کے مجرمانہ ریکارڈ میں غلطیاں ہیں،
  - آپ اپنی مجرمانہ سزا کے بعد بحال ہو چکے ہیں، یا
  - کوئی بھی دیگر ہلکے پھلکے اسباب جن پر مکان مالک کو غور کرنا چاہیے۔
- درخواست دہندگان کا دوبارہ جائزہ لیتے وقت، مکان مالک کو درج ذیل باتوں پر غور کرنا چاہیے:
  - جرم کی نوعیت اور شدت،
  - جرم کے وقت آپ کی عمر،
  - سزا کے بعد کتنا عرصہ گزر چکا ہے،
  - آیا جرم آپ کی رہائش گاہ پر ہوا تھا،
  - آیا جرم، اگر دوبارہ سرزد ہو، تو دوسرے کرایہ داروں کی حفاظت کو متاثر کرے گا، اور
  - جرم کے وقوع پذیر ہونے کے بعد سے درخواست دہندہ کی بحالی اور اچھے طرز عمل کو ظاہر کرنے والی فراہم کردہ کوئی بھی معلومات۔

آمدنی پر مبنی رہائشی سبسڈی کے ساتھ کرایہ ادا کرنا

- اگر آپ اپنی آمدنی پر مبنی رہائشی سبسڈی کے ساتھ کرایہ ادا کریں گے، تو مکان مالکان آپ کے درج ذیل کی وجہ سے آپ کو کرایے پر دینے سے انکار نہیں کر سکتے:
  - آمدنی،
  - کریڈٹ اسکور،
  - کریڈٹ اسکور کی کمی، یا
  - منفی کریڈٹ ہسٹری جو اس وقت پیش آئی جب آپ کے پاس آمدنی پر مبنی رہائشی سبسڈی نہیں تھی۔
- آپ، آپ کی سبسڈی سے متعلق کاغذات، یا عوامی رہائشی اتھارٹی کی جانب سے فراہم کردہ دستاویزات اس بات کی تصدیق کر سکتی ہیں کہ جب آپ کی منفی کریڈٹ ہسٹری ہوئی، اس وقت آپ کے پاس رہائشی سبسڈی نہیں تھی۔ مکان مالک یہ بھی درخواست کر سکتا ہے کہ کوئی عوامی رہائشی اتھارٹی ان تاریخوں کی تصدیق کرے جب آپ کے پاس آمدنی پر مبنی رہائشی سبسڈی تھی، لیکن عوامی رہائشی اتھارٹیز کے لیے جواب دینا ضروری نہیں ہے۔
- مکان مالکان اس بات کی تصدیق کر سکتے ہیں کہ آپ کے پاس کرایے کے اس حصے کی ادائیگی کے لیے کافی آمدنی ہے جو سبسڈی کے ذریعے ادا نہیں کیا جاتا اور جس کی ادائیگی آپ کے لیے ضروری ہے۔ انہیں کرایہ اور آمدنی کے وہی تناسب استعمال کرنے ہوں گے جو وہ ان کرایہ داروں کے لیے استعمال کرتے ہیں جو اپنا کرایہ ادا کرنے کے لیے رہائشی سبسڈی استعمال نہیں کرتے۔

پالتو جانوروں سے متعلق پالیسی:

- مکان مالکان کو اپنی کرایے کی درخواست کے فارم میں اپنی پالتو جانوروں سے متعلق پالیسی کی تحریری نقل یا خلاصہ شامل کرنا ہوگا۔
- پالتو جانوروں سے متعلق پالیسی میں شامل ہونا چاہیے:
  - نسل یا وزن سے متعلق کوئی بھی پابندیاں۔
  - اجازت دیے جانے والے پالتو جانوروں کی تعداد کی کوئی بھی حد۔

- کسی بھی مطلوبہ فیس، بشمول:
  - پیشگی ناقابل واپسی پالتو جانوروں کی فیس،
  - قابل واپسی پالتو جانوروں کی سیکیورٹی ڈپازٹ، اور
  - ماہانہ پالتو جانوروں کی فیس۔
- ویکسینیشن سے متعلق کوئی بھی تقاضے۔
- ذمہ داری کے بیمہ سے متعلق کوئی بھی تقاضے۔
- کوئی بھی اضافی تقاضے

معاون جانور:

- اگر کوئی جانور معاون جانور کی ضروریات پوری کرتا ہے، تو وہ پالتو جانور نہیں ہے اور اسے اجازت دی جانی چاہیے، چاہے آپ کے مکان مالک کی پالتو جانوروں سے متعلق پالیسی کچھ بھی ہو۔ معاون جانور ایک ایسا جانور ہے جو:
  - معذوری کے حامل شخص کے فائدے کے لیے کام کرتا ہے، مدد فراہم کرتا ہے، یا 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 معاون جانور ہے، تو آپ کا مکان مالک آپ کے معاون جانور کے لیے اضافی درخواست فیس یا اضافی سیکیورٹی ڈپازٹ وصول نہیں کر سکتا۔ آپ کا مکان مالک مرمتی فیس وصول کر سکتا ہے اگر آپ کا معاون جانور آپ کے یونٹ یا مشترکہ جگہوں کو نقصان پہنچاتا ہے۔
- مکان مالکان ایسی معلومات طلب کر سکتے ہیں جو انہیں معاون جانور کی درخواست کا جائزہ لینے کے قابل بنائیں، اگر:
  - آپ کی معذوری واضح نہیں ہے، اور/یا
  - معاون جانور کی آپ کی ضرورت واضح نہیں ہے۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل، ذیلی عنوان 8-A2، دفعات 8-210، 8-213، اور 8-218، 42 U.S.C. 3604؛ میری لینڈ کوڈ کے اسٹیٹ گورنمنٹ آرٹیکل، دفعہ 20-705.1)

2. لیز اور کرایہ داریاں

تحریری لیز کے تقاضے:

- میری لینڈ میں پانچ یا اس سے زیادہ یونٹس کرایے پر دینے والے مکان مالک کے لیے تحریری لیز استعمال کرنا ضروری ہے۔
- ریاست میں چار یا اس سے کم یونٹس کرایے پر دینے والے مکان مالک کے لیے تحریری لیز استعمال کرنا ضروری نہیں ہے۔ اگر مکان مالک تحریری لیز استعمال نہیں کرتا، تو کرایہ داری کی مدت کرایہ دار کی جانب سے یونٹ کے پہلے استعمال سے 1 سال تصور کی جاتی ہے۔
- اگر آپ کا مکان مالک آپ کو تحریری لیز دیتا ہے، تو اس میں درج ذیل شامل ہونا چاہیے:

- جائیداد کی حالت کا بیان
- اس بات کی وضاحت کہ حرارت، گیس، بجلی، پانی، یوٹیلیٹیز کے اخراجات ادا کرنے اور احاطے کی مرمت کرنے کے لیے کون ذمہ دار ہے۔
- آپ کی سیکیورٹی ڈپازٹ کی رسید
- میری لینڈ کے کرایہ داروں کے حقوق کے منشور کے تازہ ترین ورژن کی ایک نقل
- مکان مالک یا اس ایجنٹ کے رابطے کی معلومات جو مکان مالک کی جانب سے نوٹس اور قانونی دستاویزات کی تعمیل وصول کرنے کا مجاز ہو (جب تک کہ یہ جائیداد پر نمایاں جگہ پر آویزاں نہ کی گئی ہوں)۔

- مقامی دائرہ اختیار لیز میں اضافی معلومات شامل کرنے کا تقاضا کر سکتے ہیں۔

کرایہ میں درج ذیل شامل نہیں ہو سکتے:

- ایسی کوئی بھی چیز جو آپ سے یہ تقاضا کرے کہ آپ مکان مالک کو لیز سے پیدا ہونے والے کسی دعوے پر "اعترافِ فیصلہ" کرنے کی اجازت دیں (پیشگی طور پر اس بات سے اتفاق کریں کہ مکان مالک کو دعوے میں کامیاب ہونے دیا جائے)۔
- ایسی کوئی بھی چیز جس میں کہا گیا ہو کہ آپ قانون کے تحت اپنے قانونی حقوق یا جیوری کے ذریعے مقدمے کی سماعت کے اپنے حق سے دستبردار ہوتے ہیں۔
- ایسی کوئی بھی شق جو قانون کے تحت درکار کسی بھی نوٹس کی مدت کو مختصر کرتی ہو۔
- میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعہ 8-208 میں شناخت کی گئی کوئی بھی دوسری شق، یا قانون کے تحت بصورتِ دیگر ممنوع کوئی بھی دوسری شق۔

لیز میں خودکار تجدید کی اصطلاح لازمی ہے:

- لیز کے دیگر حصوں سے الگ ہو۔
- آپ کے ذریعے علیحدہ طور پر دستخط شدہ یا تسلیم شدہ ہو۔

کرایہ داری ختم کرنا:

- مکان مالک کی جانب سے آپ کی کرایہ داری ختم کرنے کے لیے:
  - مقررہ مدت والی تحریری لیز کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے آپ کو کم از کم 60 دن کا تحریری نوٹس دینا ہوگا۔
  - ماہ بہ ماہ متواتر کرایہ داری کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے آپ کو کم از کم 60 دن کا تحریری نوٹس دینا ہوگا۔
  - سال بہ سال متواتر کرایہ داری کے لیے، مکان مالک کو کرایہ داری ختم ہونے سے پہلے کم از کم 90 دن کا تحریری نوٹس دینا ہوگا۔
- آپ کی جانب سے کرایہ داری ختم کرنے کے لیے:
  - مقررہ مدت والی لیز، ماہ بہ ماہ کرایہ داری، اور سال بہ سال کرایہ داری کے علاوہ تمام دیگر کرایہ داریوں کے لیے، آپ کو کرایہ داری ختم کرنے سے پہلے کم از کم 30 دن کا تحریری نوٹس دینا ہوگا، جب تک کہ لیز میں زیادہ وقت درکار نہ 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 ہوگا۔ (یہ تقاضا بالٹی مور سٹی میں لاگو نہیں ہوتا جہاں کرایہ داروں کو تمام کرایہ داریوں کو ختم کرنے کے لیے صرف 30 دن کا نوٹس دینا ضروری ہے، جب تک کہ لیز میں زیادہ وقت درکار نہ ہو۔)

بدسلوکی کی وجہ سے اپنی لیز جلد ختم کرنا:

- اگر آپ نے بدسلوکی کا سامنا کیا ہے، تو آپ اپنے مکان مالک کو نوٹس دے کر اپنی لیز جلد ختم کر سکتے ہیں۔ نوٹس میں شامل ہونا چاہیے
  - عدالتوں کی جانب سے جاری کردہ حتمی حفاظتی حکم یا امن کا حکم کی ایک نقل، یا
  - کسی مستند تیسرے فریق، جیسے ڈاکٹر، ماہر نفسیات، سماجی کارکن، یا گھریلو تشدد کی کسی تنظیم کے وکیل کی رپورٹ کی ایک نقل۔
- نوٹس دینے کے بعد، آپ کے پاس منتقل ہونے کے لیے 30 دن تک کا وقت ہوتا ہے۔
  - آپ صرف نوٹس کی تاریخ سے لے کر منتقل ہونے تک کے کرایے کے ذمہ دار ہیں، جو 30 دن سے کم بھی ہو سکتا ہے۔
  - اگر آپ 30 دن سے کم مدت میں منتقل ہو جاتے ہیں، تو آپ کو اپنے مکان مالک کو ایک دستخط شدہ، نوٹری سے تصدیق شدہ، اور تحریری اطلاع دینی ہوگی کہ آپ منتقل ہو گئے ہیں۔ اطلاع دستی طور پر پہنچائی جانی چاہیے یا فرسٹ کلاس ڈاک کے ذریعے بھیجی جانی چاہیے۔
  - اگر آپ اپنے مکان مالک کو یہ نوٹس نہیں دیتے، تو آپ پورے 30 دن کے کرایے کے ذمہ دار ہوں گے۔

اگر لیز ختم ہو جائے اور کوئی بھی فریق نوٹس نہ دے:

- اگر کوئی بھی فریق نوٹس نہیں دیتا ہے، تو آپ کی لیز کی شرائط کے مطابق آپ کی لیز کی خود بخود تجدید ہو سکتی ہے یا وہ ماہ بہ ماہ کرایہ داری میں تبدیل ہو سکتی ہے۔
- کم عام کرایہ داریوں، جیسے ہفتہ بہ ہفتہ، سال بہ سال، یا زرعی کرایہ داریوں، کے لیے نوٹس کے مختلف تقاضے ہوتے ہیں۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-2105، 8-208، 8-5A-03، 8-5A-02، A-01، اور 8-402؛ بالٹی مور سٹی پبلک لوکل لا کی دفعہ 16-9)

3. کرایہ

- کرایہ آپ کی لیز میں بیان کردہ شرائط کے مطابق واجب الادا ہے۔
- اگر آپ کرایہ دیر سے ادا کرتے ہیں، تو آپ کا مکان مالک تاخیر کی فیس وصول کر سکتا ہے۔ اگر آپ کرایے کی جزوی ادائیگی کرتے ہیں، تو آپ کا مکان مالک صرف آپ کے کرایے کے غیر ادا شدہ حصے پر تاخیر کی فیس وصول کر سکتا ہے۔ فیس تاخیر سے ادا کیے جانے والے کرایے کی رقم کے 5% سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔
- اگر آپ کرایہ نقد ادا کرتے ہیں یا رسید طلب کرتے ہیں، تو آپ کے مکان مالک کو آپ کی کرایے کی ادائیگی کی رسید دینی ہوگی۔
- کرایہ میں اضافہ:
  - آپ کا مکان مالک صرف اس وقت آپ کا کرایہ بڑھا سکتا ہے جب آپ کی لیز کی تجدید ہو۔

- زیادہ تر معاملات میں، انہیں کرایے میں کسی بھی اضافے سے 90 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہوگا، جب تک کہ موجودہ کرایہ داری ختم کرنے کے ارادے کا نوٹس دیتے وقت یہ نوٹس نہ دیا گیا ہو۔
- کچھ مقامی دائرہ اختیار کرایے میں اضافے کی مقدار کو محدود کر سکتے ہیں، لیکن ریاست بھر میں ایسا کوئی قانون نہیں ہے جو آپ کی لیز کی تجدید کے وقت کرایے میں اضافے کی حد مقرر کرتا ہو۔
- آپ کا مکان مالک کرایے میں اضافے کا نوٹس ای میل، ٹیکسٹ، یا الیکٹرانک کرایہ دار پورٹل کے ذریعے صرف اسی صورت میں دے سکتا ہے جب آپ نے الیکٹرانک طور پر نوٹس وصول کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہو۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-205، 8-205.1، 8-208، اور 8-209)

4. گھریلو استعمال کی سہولیات

آپ کے یونٹ میں حرارت، روشنی، بجلی، گرم اور ٹھنڈا پانی، اور گندے پانی کی مناسب نکاسی کی سہولت ہونی چاہیے۔ تاہم، اگر یہ یوٹیلیٹیز اس لیے دستیاب نہیں ہیں کہ آپ نے وہ بل ادا نہیں کیے جو آپ کی ذمہ داری ہیں، تو آپ کا مکان مالک ذمہ دار نہیں ہے۔

اگر آپ کا یونٹ کسی نجی کنویں سے پانی حاصل کرتا ہے، تو آپ کے مالک مکان کو:

- جب آپ اپنی لیز پر دستخط کریں تو تازہ ترین ٹیسٹ کے نتائج آپ کے ساتھ شیئر کریں، اور
- ہر تین سال بعد پانی کا ٹیسٹ کریں اور ٹیسٹ کے نتائج آپ کے ساتھ شیئر کریں۔

اگر پانی امریکی ماحولیاتی تحفظ کی ایجنسی یا میری لینڈ کے محکمہ ماحولیات کی جانب سے مقرر کردہ سطحوں سے زیادہ آلودہ ہو، تو آپ کے مکان مالک کو اس وقت تک پینے کے قابل پانی کی فراہمی کرنا ہوگی جب تک پانی مزید آلودہ نہ رہے۔ 60 دنوں کے اندر، آپ کے مالک مکان کو:

- آلودگی کا مستقل طور پر تدارک کریں، یا
- آپ کو اپنی لیز ختم کرنے کا موقع دیں۔

آپ کے یونٹ میں 1 جون سے 30 ستمبر تک ایئر کنڈیشننگ شامل ہونی چاہیے، اگر:

- آپ ایسی عمارت میں رہتے ہیں جس میں کم از کم 10 کرایے کے یونٹس ہوں، اور
- آپ کے مکان مالک نے 1 جون 2025 کے بعد ایئر کنڈیشننگ فراہم کی ہو یا آپ کی لیز میں آپ کے مکان مالک کے لیے ایئر کنڈیشننگ فراہم کرنا ضروری قرار دیا گیا ہو، یا
- آپ کے کرایے کے یونٹ کی تزئین و آرائش کی گئی ہو اور بجلی یا حرارتی نظام کو تبدیل یا اپ گریڈ کیا گیا ہو۔

ایئر کنڈیشننگ اتنی مؤثر ہونی چاہیے کہ یونٹ کی تمام قابلِ رہائش جگہ کو 80 ڈگری فارن ہائیٹ تک ٹھنڈا کر سکے، جس کی پیمائش فرش سے تین فٹ کی بلندی پر کی جائے۔ اگر آپ کا مکان مالک درجہ حرارت کو کنٹرول کرتا ہے، تو اسے یونٹ کو کم از کم 80 ڈگری تک ٹھنڈا کرنا ہوگا۔

اگر آپ کی لیز میں آپ کے لیے یوٹیلیٹیز کے اخراجات براہِ راست اپنے مکان مالک کو ادا کرنا ضروری قرار دیا گیا ہے، تو آپ کے مکان مالک کو لازماً

- آپ کو ماہانہ یوٹیلیٹی بلوں کی کاپیاں دینی ہوں گی یا،

- ہر لیز کی مدت کے آغاز میں، آپ کو تحریری طور پر گزشتہ سال مکان مالک کو بھیجے گئے یوٹیلیٹی کے کل اخراجات فراہم کرنے ہوں گے۔ گزشتہ سال کے پانی، سیوریج، گیس، اور بجلی کے بلوں کے سالانہ اخراجات لازماً الگ الگ فراہم کیے جانے چاہئیں۔

بڑی عمارتوں میں کچھ مکان مالکان تناسبی یوٹیلیٹی بلڈنگ سسٹم (RUBS) استعمال کرتے ہیں، جس کے تحت کرایہ داروں سے عمارت کے کل یوٹیلیٹی اخراجات کا ایک حصہ وصول کیا جاتا ہے۔ اگر آپ کا مالک مکان RUBS استعمال کرتا ہے، تو انہیں چاہیے کہ:

- اپنے لیز پر دستخط کرنے سے پہلے آپ کو بتائیں کہ وہ RUBS استعمال کرتے ہیں،
- گزشتہ دو یوٹیلیٹی بلوں کی نقول فراہم کریں، اور
- یہ بیان کریں کہ وہ یوٹیلیٹی کے کل اخراجات میں آپ کے حصے کا حساب کیسے کرتے ہیں۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-122، 8-208، 8-211، 8-212؛ میری لینڈ کوڈ کے انوائرنمنٹ آرٹیکل کی دفعہ A-044-9)

5. سیکیورٹی ڈپازٹس

زیادہ سے زیادہ ڈپازٹ:

- زیادہ تر معاملات میں، مکان مالک آپ سے ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرنے کا تقاضا نہیں کر سکتا۔
- اگر آپ سمجھتے ہیں کہ اس سے آپ کی کرایے کی درخواست میں مدد ملے گی تو آپ زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ کی پیشکش کر سکتے ہیں۔ تاہم:
  - آپ کی پیشکش رضاکارانہ ہونی چاہیے۔ آپ کو اپنی پیشکش اور اپنے مکان مالک کے جواب کا تحریری ثبوت محفوظ رکھنا چاہیے۔
  - آپ کا مکان مالک یہ نہیں کہہ سکتا یا تجویز نہیں دے سکتا کہ آپ کی درخواست منظور ہونے کے لیے آپ کو زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ کی پیشکش کرنے کی ضرورت ہے۔
  - کو زیادہ سیکیورٹی ڈپازٹ کی پیشکش کرنے پر آمادہ کرنے کے لیے آپ کا مکان مالک تقاضوں کو تبدیل نہیں کر سکتا یا بڑھا نہیں سکتا یا آپ کی درخواست مسترد نہیں کر سکتا۔
- آپ کا سیکیورٹی ڈپازٹ دو ماہ کے کرایے تک ہو سکتا ہے اگر:
  - آپ نے 1 اکتوبر 2024 سے پہلے اپنے لیز پر دستخط کیے تھے یا
  - آپ محکمہ انسانی خدمات سے یوٹیلیٹی معاونت کے اہل ہوں اور آپ کی لیز کے معاہدے میں آپ کے لیے یوٹیلیٹیز کے اخراجات براہِ راست مکان مالک کو ادا کرنا ضروری قرار دیا گیا ہو۔

سیکورٹی ڈپازٹ کیا ہے:

- "سیکیورٹی ڈپازٹ" سے مراد مکان مالک کو دی جانے والی کوئی بھی ادائیگی ہے، جس میں پالتو جانوروں کے ڈپازٹس بھی شامل ہیں، تاکہ مکان مالک کو درج ذیل سے تحفظ فراہم کیا جا سکے۔
  - بلا معاوضہ کرایہ
  - یونٹ، مشترکہ جگہوں، بڑے برقی آلات، اور فرنیچر کو پہنچنے والے جائیداد کا نقصان

- لیز کی خلاف ورزیوں کی وجہ سے ہونے والا نقصان

ادائیگی کے قوانین:

- آپ کا مکان مالک آپ کے منتقل ہونے سے پہلے آپ سے پہلے ماہ کے کرایے اور سیکیورٹی ڈپازٹ کی مجموعی رقم سے زیادہ ادا کرنے کا تقاضا نہیں کر سکتا۔
- مکان مالک کو آپ کی سیکیورٹی ڈپازٹ سود دینے والے بینک اکاؤنٹ میں رکھنا ہوگا۔
- مکان مالک کو آپ کو ایک تحریری رسید دینی ہوگی، جو تحریری لیز کے ساتھ شامل ہونی چاہیے۔
- جب آپ سیکیورٹی ڈپازٹ ادا کرتے ہیں، تو مکان مالک کو آپ کو سیکیورٹی ڈپازٹ سے متعلق آپ کے حقوق اور مکان مالک کی ذمہ داریوں کے بارے میں آگاہ کرنا ہوگا۔

کرایہ داری کے اختتام پر منتقلی کا معائنہ:

- منتقلی کے وقت معائنے میں، مکان مالک یونٹ کا ایسے نقصان کے لیے معائنہ کرتا ہے جو آپ کی سیکیورٹی ڈپازٹ کی رقم کو کم کر سکتا ہے۔
- اگر آپ منتقل ہونے کا ارادہ رکھتے ہیں اور معائنے کے دوران موجود رہنے کا حق چاہتے ہیں، تو آپ کو روانہ ہونے سے کم از کم 15 دن پہلے اپنے مکان مالک کو تصدیق شدہ خط بھیجنا ہوگا۔ خط میں آپ کو:
  - بتانا ہوگا کہ آپ کا منتقل ہونے کا ارادہ ہے،
  - اپنی منتقلی کی تاریخ بتانی ہوگی، اور
  - اپنا نیا پتہ شامل کرنا ہوگا
- آپ کی کرایہ داری کے اختتام پر، آپ کے مکان مالک کو آپ کو سیکیورٹی ڈپازٹ سے منہا کیے گئے کسی بھی چارجز کی تحریری فہرست اور ان چارجز کی تائید کرنے والی دستاویزات فراہم کرنی ہوں گی۔
- آپ کے مکان مالک کو آپ کے ڈپازٹ کی باقی رقم سود سمیت 45 دن کے اندر واپس کرنی ہوگی۔ آپ اور آپ کا مکان مالک رینٹل سیکیورٹی ڈپازٹ کیلکولیٹر (dhcd.maryland.gov/housing/renter-landlord-resources/rental-security-deposit-calculator) استعمال کر کے یہ طے کر سکتے ہیں کہ آپ کو کتنی سود کی رقم ملنی چاہیے۔
- اگر آپ کو بے دخل کر دیا گیا ہو یا آپ نے اپنی لیز ختم ہونے سے پہلے اپنی کرایے کی رہائش چھوڑ دی ہو، تو آپ کو یونٹ چھوڑنے کے 45 دن کے اندر اپنے مکان مالک کو اپنی سیکیورٹی ڈپازٹ واپس کرنے کی درخواست تحریری طور پر ڈاک کے ذریعے بھیجنی ہوگی۔

اجازت شدہ کٹوتیاں:

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

- معمول کے استعمال سے ہونے والی خستگی سے بڑھ کر جائیداد کو پہنچنے والا نقصان
- غیر ادا شدہ کرایہ یا یوٹیلیٹی بل
- بے دخلی کیس کے فیصلے سے لاگت یا فیس

اگر ڈپازٹ بروقت واپس نہ کیا جائے:

- اگر مکان مالک آپ کی لیز ختم ہونے کے 45 دن کے اندر آپ کا ڈپازٹ واپس نہیں کرتا یا چارجز کی تحریری فہرست فراہم نہیں کرتا، تو وہ ڈپازٹ کی کسی بھی رقم کو اپنے پاس رکھنے کا حق سے محروم ہو سکتا ہے۔
- آپ مکان مالک کے خلاف اس رقم کے تین گنا تک کے لیے مقدمہ دائر کر سکتے ہیں جو مکان مالک نے واپس نہیں کی۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-203 اور 8-203.1)

6. کرایے کے یونٹس کی حالت

ہر کرایے کی جائیداد "انسانی رہائش کے لیے موزوں" ہونی چاہیے، یعنی یہ لوگوں کے رہنے کے لیے محفوظ اور مناسب ہونی چاہیے۔ یہ سنگین نقائص یا ایسی حالتوں سے پاک ہونی چاہیے جو آگ لگنے کا سبب بن سکتی ہوں یا آپ کی زندگی، صحت یا حفاظت کے لیے سنگین اور اہم خطرہ ہوں۔

مسئلے کی اطلاع دینا:

- اگر آپ کو کوئی مسئلہ نظر آئے تو فوراً اپنے مکان مالک 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۔
- ایک سمن یا خلاف ورزی کا نوٹس مکان مالک کو دیا گیا تحریری نوٹس تصور کیا جاتا ہے۔

پھپھوندی سے متعلق مخصوص تقاضے:

- مکان مالکان کو آپ کے یونٹ میں ممکنہ پھپھوندی کی تحریری اطلاع موصول ہونے کے 15 دن کے اندر پھپھوندی کا جائزہ لینا ہوگا۔
- اگر پھپھوندی پائی جاتی ہے، تو مکان مالک کو ممکنہ حد تک 45 دن کے اندر اسے ہٹانا اور اس کی وجہ کو ٹھیک کرنا ہوگا۔
- اگر پھپھوندی کو 45 دن کے اندر ٹھیک نہیں کیا جا سکتا، تو اسے پھپھوندی پائے جانے کے بعد مناسب مدت کے اندر ٹھیک کرنا ہوگا۔
- مکان مالکان کو پھپھوندی کی جانچ اور مرمت کے عمل کے دوران آپ کو باخبر رکھنا ہوگا۔

مرمت اور رسائی:

- مکان مالکان کو ہنگامی صورتِ حال کے علاوہ آپ کے اپارٹمنٹ میں داخل ہونے سے کم از کم 24 گھنٹے پہلے پیشگی نوٹس دینا ہوگا۔
- آپ کو اپنے مکان مالک کو مرمت کرنے کے لیے اپنی جائیداد تک رسائی فراہم کرنی ہوگی۔

اگر مسائل ٹھیک نہ کیے جائیں:

اگر آپ کے نوٹس دینے کے بعد آپ کا مکان مالک مناسب مدت کے اندر مسئلہ ٹھیک نہیں کرتا ہے، اور مسئلہ زندگی، صحت، یا حفاظت کے لیے خطرہ بنتا ہے، تو آپ کے پاس درج ذیل اختیارات ہیں:

- نقصانات اور کرایے میں کمی کے لیے ڈسٹرکٹ کورٹ میں مقدمہ دائر کریں۔
- کرایہ ادا کرنے سے انکار کریں اور اگر مکان مالک آپ سے کرایے کا مطالبہ کرتے ہوئے مقدمہ دائر کرے تو ان مسائل کو اپنے دفاع کے طور پر استعمال کریں۔

- رینٹ ایسکرو کا مقدمہ دائر کریں، جس کے تحت مسائل ٹھیک ہونے تک آپ مکان مالک کے بجائے عدالت میں کرایہ ادا کر سکتے ہیں۔

لیڈ پینٹ:

اگر یونٹ میں لیڈ پینٹ موجود ہے، تو بعض حالات میں آپ کو درج ذیل کا حق حاصل ہو سکتا ہے:

- عارضی طور پر دوسری جگہ منتقل ہونے کے لیے اپنے مکان مالک سے رقم وصول کرنے کا۔
- اگر آپ کا مکان مالک محفوظ منتقلی میں مدد نہیں کرتا تو قانونی کارروائی کرنے کا۔

اپنے یونٹ میں رہنا:

- آپ کو اپنی کرایہ داری کی مدت کے دوران اپنے کرایے کے یونٹ سے پُرسکون طور پر لطف اندوز ہونے کا حق حاصل ہے۔
- آپ کو اپنی لیز میں درج تاریخ سے یونٹ میں منتقل ہونے اور اسے استعمال کرنے کا حق حاصل ہے۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-204، 8-211، 8-212، 8-215، اور 8-220)

7. خالی کرانا

آپ کا مکان مالک ڈسٹرکٹ کورٹ میں مقدمہ دائر کرکے خالی کرانے کا عمل شروع کر سکتا ہے اگر آپ:

- اپنی لیز کی خلاف ورزی کرتے ہیں
- وقت پر کرایہ ادا نہیں کرتے ہیں
- اپنی لیز ختم ہونے پر منتقل نہیں ہوتے ہیں

عدالتی کارروائی ضروری ہے:

- آپ کا مکان مالک آپ کو اس وقت تک خالی کرنے کا نہیں کہہ سکتا جب تک ڈسٹرکٹ کورٹ نے مکان مالک کو جائیداد کا حق (جسے قبضے کا فیصلہ کہا جاتا ہے) نہ دے دے اور آپ کو ہٹانے کا حکم (جسے واپسیِ قبضہ کا وارنٹ کہا جاتا ہے) جاری نہ کر دے۔
- آپ سے یونٹ خالی کرانے کی ایسی کوششیں کرنے کی، جیسے تالے تبدیل کر دینا، یوٹیلیٹیز بند کر دینا، یا یونٹ تک آپ کی رسائی یا یونٹ میں محفوظ طریقے سے رہنے کی آپ کی صلاحیت کو روکنے کے لیے اسی طرح کی دیگر کارروائیاں کرنا، اجازت نہیں ہے۔

عدالت میں آپ کے حقوق:

- آپ کو مکان مالک کی جانب سے آپ کے خلاف دائر کیے گئے یونٹ خالی کرانے کے مقدمے میں کسی بھی عدالتی سماعت میں شرکت کرنے کا حق حاصل ہے۔
- اگر آپ کی آمدنی علاقے کی اوسط آمدنی کے 50% یا اس سے کم ہے، تو آپ میری لینڈ کے یونٹ خالی کرانے کے مقدمات میں قانونی نمائندگی تک رسائی کے پروگرام کے ذریعے مفت وکیل کے اہل ہو سکتے ہیں۔ یہ معلوم کرنے کے لیے کہ آیا آپ اہل ہیں، 211 پر کال کریں یا legalhelpmd.org پر جائیں۔
- جیسے ہی آپ کو یہ نوٹس موصول ہو کہ آپ کا مکان مالک لیز ختم کرنے یا یونٹ خالی کرانے کا عمل شروع کرنے کا ارادہ رکھتا ہے، آپ قانونی مشاورت حاصل کر سکتے ہیں۔

یونٹ خالی کرانے سے پہلے نوٹس:

- اگر آپ پر کرایہ واجب الادا ہے، تو آپ کے مکان مالک کو ڈسٹرکٹ کورٹ میں کرایہ ادا نہ کرنے کی وجہ سے آپ کے خلاف یونٹ خالی کرانے کا مقدمہ دائر کرنے سے کم از کم 10 دن پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہوگا۔
- "کرایہ ادا نہ کرنے" کے سبب یونٹ خالی کرانے کے مقدمے میں، کرایے میں صرف بنیادی کرایہ شامل ہوتا ہے۔ اس میں یوٹیلیٹی چارجز، دیکھ بھال کے چارجز یا دیگر جرمانے شامل نہیں ہو سکتے۔
- اگر آپ کو ریاستی یا وفاقی حکومت کی جانب سے مالی اعانت یافتہ رہائشی سبسڈی ملتی ہے، تو نوٹس کی زیادہ طویل مدت درکار ہو سکتی ہے۔
- یونٹ خالی کرانے کی دیگر اقسام کی درخواستیں، جیسے لیز کی خلاف ورزی یا لیز میں اجازت دی گئی مدت سے زیادہ عرصے تک کرایے کے یونٹ میں رہنا، بھی زیادہ نوٹس کا تقاضا کر سکتی ہیں۔

یونٹ خالی کرانے کے تقاضے اور یونٹ خالی کرانے کو روکنا:

- اگر عدالت آپ کے خلاف فیصلہ دیتی ہے، تو آپ کے پاس منتقل ہونے کے لیے سات دن ہوتے ہیں، بصورتِ دیگر مکان مالک عدالت سے واپسیِ قبضہ کا وارنٹ جاری کرنے کی درخواست کر سکتا ہے تاکہ آپ کی تمام جائیداد یونٹ سے نکال کر آپ سے یونٹ خالی کرائی جا سکے۔
- زیادہ تر معاملات میں، آپ یونٹ خالی کرانے پر عمل درآمد سے پہلے تمام واجب الادا کرایہ اور عدالت کی جانب سے ادا کرنے کا حکم دیے گئے عدالتی اخراجات ادا کر کے یونٹ خالی کرانے کو روک سکتے ہیں۔ اسے "حقِ بازخرید (right of redemption)" کہا جاتا ہے۔
- بازخرید کا اختیار ممکن نہیں ہو سکتا اگر:
  - موجودہ مقدمے سے پہلے کے 12 ماہ کے دوران آپ کے خلاف غیر ادا شدہ کرایے کی وجہ سے تین (بالٹی مور سٹی میں چار) یا اس سے زیادہ یونٹ خالی کرنے کے فیصلے ہو چکے ہوں، اور
  - آپ کا مکان مالک عدالت سے درخواست کرے کہ آپ کو بازخرید کی اجازت نہ دی جائے۔
- آپ کے مکان مالک کو ابتدائی مقررہ یونٹ خالی کرانے سے پہلے آپ کو تحریری نوٹس دینا ہوگا۔ ریاستی قانون کے تحت چھ دن ضروری ہیں۔ آپ کے مقامی دائرہ اختیار کے قوانین مطلوبہ دنوں کی تعداد مقرر کر سکتے ہیں، لیکن ابتدائی مقررہ یونٹ خالی کرانے سے پہلے نوٹس کی مدت چار سے 14 دن کے درمیان ہونی چاہیے۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-401، 8-402، 8-402.1، 8-407، اور 8-902)

8. یونٹ خالی کرانے کا قانونی تصور

میری لینڈ میں، یونٹ خالی کرانے کی بالواسطہ صورت اس وقت پیش آتی ہے جب آپ کا مالک مکان کسی ایسے بڑے مسئلے کو ٹھیک نہ کرے جو آپ کے کرایے کے یونٹ کے استعمال اور اس سے استفادے میں رکاوٹ بن رہا ہو، اور نتیجتاً آپ یونٹ خالی کر دیں۔

یہ کب لاگو ہوتا ہے:

اگر آپ درج ذیل تمام باتوں کو ثابت کر سکتے ہیں تو ممکن ہے کہ آپ کرایے کے ذمہ دار نہ ہوں:

- آپ کے مکان مالک کے اقدامات یا غفلت کی وجہ سے ایسا بڑا مسئلہ پیدا ہوا جو آپ کے یونٹ کے استعمال اور اس سے لطف اندوز ہونے میں خلل کا باعث بنا۔
- آپ نے اپنے مکان مالک کو مسئلے کے بارے میں بتایا۔
- آپ نے منتقل ہونے سے پہلے مکان مالک کو اسے ٹھیک کرنے کے لیے مناسب وقت دیا۔
- آپ کے مکان مالک کی جانب سے بڑے مسئلے کو ٹھیک کرنے میں ناکامی کے بعد آپ مناسب مدت کے اندر وہاں سے منتقل ہو گئے۔

منتقل ہونے سے پہلے، آپ کو کسی وکیل سے مشورہ کرنا چاہیے۔ اگر آپ یونٹ خالی کرانے کی بالواسطہ صورت کو ثابت کر سکتے ہیں،

- آپ کی لیز ختم شدہ (منسوخ شدہ) تصور کی جائے گی۔
- آپ منتقل ہونے کے بعد کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار نہیں ہوں گے۔
- آپ اپنے نقصانات کے لیے اپنے مکان مالک کے خلاف مقدمہ دائر کرنے کے قابل ہو سکتے ہیں-- جن میں منتقلی کے اخراجات، کرایے کے فرق، وکیل کی فیس، اور دیگر متعلقہ اخراجات شامل ہیں۔

یونٹ خالی کرانے کی بالواسطہ صورت سے بچنے کے لیے مالک مکان کو کیا کرنا چاہیے:

- مکان مالکان کو کرایہ دار کے اپنی کرایے کی جائیداد سے لطف اندوز ہونے میں خاطر خواہ مداخلت سے گریز کرنا چاہیے،
- یقینی بنائیں کہ کرایے کی جائیداد محفوظ اور رہنے کے قابل ہو۔
- عام طور پر، قانونی اور مالی نتائج سے بچنے کے لیے 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 مکان مالک کی جانب سے اسے کسی اور کو فروخت کرنے سے پہلے آپ کو اپنی کرایے کی جائیداد خریدنے کا پہلا موقع ملتا ہے۔

یہ کب لاگو ہوتا ہے:

- آپ لیز میں نامزد کرایہ دار ہیں۔
- آپ کم از کم چھ ماہ سے 1، 2، یا 3 یونٹس والی کرایے کی جائیداد میں رہ رہے ہیں۔
- آپ کے مکان مالک جائیداد فروخت کرنے کا ارادہ رکھتے ہیں یا انہیں کسی تیسرے فریق سے اسے خریدنے کی پیشکش موصول ہوتی ہے۔

تاہم، یہ اصول بعض حالات میں لاگو نہیں ہوتا، جیسے کہ جب مکان مالک جائیداد کو فروخت کیے بغیر منتقل کرتا ہے، بشمول ایسی منتقلیاں:

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

نوٹس کا عمل:

اگر آپ کا مالک مکان آپ کو مطلع کرتا ہے کہ وہ کسی تیسرے فریق کو جائیداد 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 ہوتے ہیں کہ آپ جائیداد خریدنے کے لیے پیشکش کریں یا انکار کریں۔
- اگر آپ نوٹس میں درج شرائط کے مطابق یا ان سے بہتر شرائط پر پیشکش کرتے ہیں، تو آپ کے مکان مالک کو اسے قبول کرنا ہوگا۔
- اگر آپ پیشکش کرنے سے انکار کرتے ہیں، تو آپ کا مکان مالک جائیداد کسی تیسرے فریق کو فروخت کر سکتا ہے۔

کچھ مقامی دائرہ اختیار کے اپنے قوانین ہو سکتے ہیں جو کرایہ دار کے پہلے انکار کے حق یا ان صورتوں میں کرایے کی جائیداد خریدنے کے موقع سے متعلق ہوں جو ریاستی قانون کے تحت شامل نہیں ہیں۔

(میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعہ 8-119)

10. مکان مالکان کی ممنوعہ کارروائیاں

ریاستی اور وفاقی قانون کے تحت رہائش کے معاملے میں امتیازی سلوک غیر قانونی ہے۔ مکان مالکان ممکنہ یا موجودہ کرایہ داروں کے ساتھ درج ذیل بنیادوں پر امتیازی سلوک نہیں کر سکتے:

- نسل
- رنگ
- مذہب
- جنس
- معذوری
- ازدواجی حیثیت
- خاندانی حیثیت
- جنسی رجحان
- صنفی شناخت
- قومی اصل
- ذریعہ آمدنی
- فوجی حیثیت۔

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

وفاقی قانون کے تحت تقاضا کیے جانے کے علاوہ، پانچ سے زیادہ یونٹس کے مالک مکان مالکان ایسے اشتہارات شائع نہیں کر سکتے جن میں کہا گیا ہو کہ وہ ایسے کرایہ دار پر غور نہیں کریں گے جسے گرفتار کیا گیا ہو یا کسی جرم میں سزا سنائی گئی ہو۔

انتقامی کارروائی:

مکان مالک آپ کے خلاف درج ذیل کی وجہ سے انتقامی کارروائی نہیں کر سکتا، یا انتقامی کارروائی کی دھمکی نہیں دے سکتا:

- اپنی لیز کی خلاف ورزی، قانون کی خلاف ورزی، یا کرایے کی پراپرٹی کی حالت کے بارے میں نیک نیتی سے شکایت کرنا۔
- مکان مالک کے خلاف مقدمہ دائر کرنا یا اس سے متعلق کسی مقدمے 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 مالک مکان کو معلومات فراہم کرنا۔

انتقامی کارروائی میں درج ذیل جیسی کارروائیاں شامل ہو سکتی ہیں:

- آپ کے خلاف مقدمہ دائر کرنا یا مقدمہ دائر کرنے کی دھمکی دینا۔
- آپ کی امیگریشن کی حیثیت کے بارے میں قانون نافذ کرنے والے اداروں کو مطلع کرنے کی دھمکی دینا۔
- کرایہ بڑھانا، بطور کرایہ دار آپ کو فراہم کی جانے والی خدمات کم کرنا (مثلاً یوٹیلیٹیز بند کرنا)۔
- ضروری مرمت کرنے میں ناکام رہنا، یا آپ کی کرایہ داری ختم کرنا، دیگر اقدامات کے علاوہ۔

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، بشمول مکان مالک، کسی کے لیے بھی جرم ہے۔

آپ کے مکان مالک کے آپ کے یونٹ میں داخل ہونے سے پہلے نوٹس کے تقاضے:

جب تک آپ کی لیز میں اس کے برعکس درج نہ ہو، آپ کو اپنی رہائش گاہ سے پُرسکون طور پر لطف اندوز ہونے کا حق حاصل ہے۔ آپ کے مکان مالک کو جائز مقاصد کے لیے آپ کے یونٹ میں داخل ہونے کا حق حاصل ہے، جیسے ضروری مرمت کرنا، یونٹ کا معائنہ کرنا، یا ممکنہ کرایہ داروں کو یونٹ دکھانا۔

- آپ کے مکان مالک کو معائنے یا مرمت سے کم از کم 24 گھنٹے پہلے آپ کو تحریری طور پر مطلع کرنا ہوگا۔
- وہ صرف پیر سے ہفتہ تک، صبح 7 بجے سے شام 7 بجے تک یونٹ میں داخل ہو سکتے ہیں، الا یہ کہ کوئی ہنگامی صورتِ حال پیش آ جائے۔
- آپ اپنے مکان مالک کو 24 گھنٹے سے کم نوٹس پر اپنے گھر میں داخل ہونے کی تحریری اجازت دے سکتے ہیں۔

آپ کی لیز میں مزید تفصیلات فراہم کی جا سکتی ہیں، اور آپ کے مقامی دائرہ اختیار میں اس بارے میں مزید ضوابط ہو سکتے ہیں کہ آپ کا مکان مالک آپ کے یونٹ میں کب داخل ہو سکتا ہے۔

(42 U.S.C. کی دفعات 3601 وغیرہ؛ میری لینڈ کوڈ کے اسٹیٹ گورنمنٹ آرٹیکل کی دفعات 20-101، 20-704، اور 20-705؛ میری لینڈ کوڈ کے رئیل پراپرٹی آرٹیکل کی دفعات 8-115، 8-208.12، 8-204، A-07، اور 8-208.2؛ میری لینڈ کوڈ کے کریمنل لا آرٹیکل کی دفعہ 3-701)

بعض مخصوص حالات میں ان قوانین کے تحت حاصل تحفظات پر استثنا لاگو ہوتا ہے۔

Maryland
DEPARTMENT OF HOUSING
AND COMMUNITY DEVELOPMENT

11. وسائل

دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور
میری لینڈ کا محکمہ برائے ہاؤسنگ اور کمیونٹی ڈیولپمنٹ

ویب سائٹ: دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور (dhcd.maryland.gov/Tenant-Landlord-Affairs)
فون: 3423-511-855
فون سپورٹ آپ کی زبان میں دستیاب ہے۔
ای میل: otla.dhcd@maryland.gov

دفتر برائے کرایہ دار اور مکان مالک کے امور کی ویب سائٹ پر کرایہ داروں کے حقوق اور قوانین سے متعلق رہنمائی کے لیے اضافی تعلیمی معلومات اور معاون عملہ موجود ہے، بشمول:

- مقامی قانونی امدادی تنظیموں کے لیے رابطہ کی معلومات
- مقامی کاؤنٹی کے کرایہ داروں کے حقوق کے دفاتر کے لیے رابطے کی معلومات
- اگر آپ پہلے ہی اپنی رہائش سے محروم ہو چکے ہیں تو مقامی بے گھر افراد کی خدمات اور کرایے کی معاونت کے پروگراموں کے لیے رابطہ کی معلومات
- کرایہ داروں اور مکان مالکان کے لیے اکثر پوچھے جانے والے سوالات اور جوابات
- کرایہ داروں اور مکان مالکان کے لیے آگاہی کا مواد
- وفاقی، ریاستی، یا مقامی کرایہ داروں کے قوانین کی خلاف ورزی یا منصفانہ رہائش کے معاملے میں امتیازی سلوک کی شکایت نافذ کرنے والی ایجنسیوں کو رپورٹ کرنے کا طریقہ

میری لینڈ کمیشن برائے شہری حقوق (MCCR)
ویب سائٹ: mccr.maryland.gov

MCCR رہائش کے معاملے میں امتیازی سلوک کی شکایات کی تحقیقات کرتا ہے۔

Maryland Access to Counsel in Evictions (ACE) Program
رابطہ کی معلومات: 211 پر کال کریں یا لیگل ہیلپ میری لینڈ (LegalHelpMD.org) پر جائیں۔

ACE آمدنی کے اہل کرایہ داروں کو مفت قانونی نمائندگی فراہم کرتا ہے جو بے دخلی کے خطرے سے دوچار ہیں، اپنا رہائشی واؤچر یا سبسڈی کھو چکے ہیں یا اسے کھونے کے خطرے سے دوچار ہیں۔

میری لینڈ ڈسٹرکٹ کورٹ سیلف ہیلپ سینٹرز
رابطے کی معلومات اور اوقات مقام کے لحاظ سے مختلف ہوتے ہیں:
ویب سائٹ: ڈسٹرکٹ کورٹ ہیلپ سینٹرز (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 مدد کر سکتے ہیں جنہیں مکان مالک اور کرایہ دار سے متعلق مسئلہ یا مقدمہ درپیش ہو اور جن کی پہلے سے کسی وکیل یا اٹارنی کے ذریعے نمائندگی نہ کی جا رہی ہو۔
- یہ مراکز 10 ڈسٹرکٹ کورٹ کے مقامات پر لائیو چیٹ، فون، اور بالمشافہ خدمات فراہم کرتے ہیں۔

- کرایہ دار عدالتی دستاویزات کو سمجھنے، عدالتی سماعتوں کی تیاری کرنے، عدالتی فارم مکمل کرنے، ثالثی کی تیاری کرنے، اور وکیل تلاش کرنے میں مدد حاصل کر سکتے ہیں۔

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

پیپلز لاء لائبریری ایک قانونی معلومات اور سیلف ہیلپ ویب سائٹ ہے، جسے میری لینڈ جوڈیشری کی ایک عدالت سے متعلق ایجنسی چلاتی ہے۔ اسے میری لینڈ کے غیر منافع بخش قانونی خدمات فراہم کرنے والے ادارے، رضاکارانہ قانونی خدمات فراہم کرنے والے وکلا، اور لاء اسکولز بھی معاونت فراہم کرتے ہیں۔

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