(Urdu)

اسٹوک آن ٹرینٹ

لینڈلارڈ ایکری ڈی ٹیشن اسکیم (Landlord Accreditation Scheme)

لینڈلارڈز کے لیے تقرری کی اسکیم

اسکیم کا تعارف (INTRODUCTION TO THE SCHEME)

اسٹوک آن ٹرینٹ

لینڈلارڈ ایکریڈیٹیشن اسکیم (Landlord Accreditation Scheme)

فہرست

1. اسکیم کا تعارف

2. لینڈلارڈز کے لیے فائدے

3. کرائے داروں کے لیے فائدے

4. اسکیم کا اطلاق کن لوگوں پر ہوتا ہے؟

5. اسکیم میں شامل ہونے کی شرائط

6. پراپرٹی کا انسپکشن

7. تقرری کا عرصہ کب تک چلے گا؟

8. اسکیم کے اصولوں کی خلاف ورزی

9. ضروری وضاحتیں

اسکیم کا تعارف

اسٹوک آن ٹرینٹ شہر میں پرائیویٹ طریقے سے کرائے پر املاک دینے والے لینڈ لارڈز ایک اہم رول ادا کرتے ہیں۔ یہ بات مانی جاتی ہے اور اس بات کو سراہا بھی جاتا ہے کہ زیادہ تر لینڈ لارڈز اپنی پراپرٹیز کی معیاری دیکھ بھال کرتے ہیں اور اچھی پراپرٹیاں کرائے پر چڑھاتے ہیں، جو کبھی کبھی اُس معیار سے بھی بہتر ہوتی ہیں جس کی سطح قانون کے تحت معین کی گئی ہے۔ اس لیے یہ ضروری ہے کہ ایسے لینڈ لارڈز کو سراہا جائے اور دیگر لینڈ لارڈز کو بھی ایسا ہی معیار حاصل کرنے میں مدد دی جائے۔ اسی وجہ سے اسٹوک آن ٹرینٹ میں 'لینڈ لارڈ ایکریڈیٹیشن اسکیم' یعنی مکان مالکوں کی تقرری سے متعلق اسکیم شروع کی گئی ہے۔

یہ اسکیم 'اسٹوک آن ٹرینٹ سٹی کاؤنسل' اور 'نارتھ اسٹیفرڈ شائر لینڈ لارڈ ایسوسئیشن' کے اشتراک میں چلائی جائے گی، اور اِن تنظیموں کو 'اسکیم آپریٹرز' کی حیثیت سے جانا جائے گا۔

اسکیم کے مقاصد مندرجہ ذیل ہیں:

- پرائیویٹ طور پر کرائے پر دیے جانے والے مکانوں کی تعداد میں اضافہ کرنا اور اُن کو ایک ایسے مقرر شدہ معیار کے مطابق لانا جو کم سے کم قانونی معیار سے بہتر ہو۔
- مقررہ شدہ معیار کے مطابق یا اُس معیار سے بہتر مکان فراہم کرنے والے لینڈ لارڈز کو عوامی طور پر مشتہر کرنا۔
- جو کرائے دار مکان حاصل کرنا چاہتے ہیں اُن کو مقرر شدہ معیار کے مطابق مکان حاصل کرنے سے متعلق انتخاب کا موقع دینا۔
- ایک ایسی اسکیم متعارف کرانا جو صرف مکانوں کی حالت سے ہی متعلق نہ ہو، بلکہ ایک بہتر انتظامی معیار بھی رائج کرے۔

اسکیم کی شرط یہ ہے کہ پراپرٹی کی حالت، بنیادی سہولتیں اور انتظامی امور بہتر اور منصفانا ہوں۔ مزید یہ کہ کرائے داروں اور آس پاس کے ماحول کی سلامتی و بہبود اور صحت کے لیے مضر نہ ہوں۔ یہ شرائط اس لیے رکھی گئی ہیں تا کہ مکانوں کی اچھی حالت، بہتر انتظام اور بامروت ہمسائیگی کے سبب لینڈ لارڈز، کرائے دار اور مقامی کمیونٹی کو فائدے پہنچیں۔ شرائط پر کارگر ہونے سے غلط فہمیاں اور تنازعات کم سے کم ہوں گے اور اگر ہوں گے بھی تو جلد از جلد نمٹائے جاسکیں گے۔

اسکیم میں شریک ہونے والوں کو یہ بات یقینی بنانی چاہیے کہ اسکیم کی شرائط ماننے کے علاوہ انہیں اپنی قانونی ذمے داریاں بھی پوری کرنی ہیں۔

لینڈ لارڈز کے لیے فائدے

- اس بات کی قدر کی جائے گی کہ آپ ایک اچھے/ اچھی لینڈ لارڈ ہیں جو اونچے معیار کی رہائش فراہم کرتے/کرتی ہیں۔
- دی جانے والی گرانٹس سے متعلق لینڈ لارڈ کو بروقت اطلاع فراہم کی جائے گی اور درخواست پر ترجیح بنیادوں پر عمل کیا جائے گا۔
- پرائیویٹ طور پر کرائے پر دینے سے متعلق اسکیم چلانے والے تمام امور میں مشورہ دیں گے، سپورٹ کریں گے اور تعاون دیں گے۔
- ہاؤسنگ بینیفٹ سروسز تک بہتر رسائی میسر آئے گی۔
- آپ کی پراپرٹی کے بارے میں مشتہر کیا جائے گا کہ وہ 'اسٹوک آن ٹرینٹ لینڈ لارڈ ایکریڈیٹیشن' اسکیم کے معیار کے مطابق ہے۔
- ممبر شپ کارڈ دیا جائے گا، جو تقرری کا ثبوت ہوگا۔ بزنس اسٹیشنری پر چپکانے والے 'لوگو' کے اسٹیکرز (stickers) دیے جائیں گے،
جن سے آپ کی ممبر شپ کا پتہ چلے گا۔

کرائے داروں کے لیے فائدے

- کرائے پر پراپرٹی حاصل کرنے کے لیے زیادہ معلومات حاصل رہیں گی۔
- معیاری رہائش کی شناخت آسان ہو جائے گی۔
- اس بات کی ضمانت رہے گی کہ ایک متفقہ انتظامی معیار برقرار رکھا جائے گا۔
- یہ اعتماد ہوتا کہ لینڈ لارڈ کی ساکھ اچھی ہے اور وہ پیشہ ورانہ شخص ہے۔
- کو ایک معلوماتی کتابچہ دیا جائے گا۔

اسکیم کا اطلاق کن لوگوں پر ہوتا ہے؟

اسکیم اُن لینڈ لارڈز پر لاگو ہوتی ہے جو اپنی املاک پرائیویٹ طریقے سے کرائے پر دیتے ہیں۔ اسکیم میں کاؤنسل کی پراپرٹیاں یا وہ پراپرٹیاں شامل نہیں ہیں جو ہاؤسنگ ایسوسیئیشنوں (رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز) کی ہیں۔

اسکیم میں شامل ہونے کی شرائط

اسٹوک آن ٹرینٹ لینڈ لارڈ ایکریڈیٹیشن اسکیم میں شامل ہونے کے لیے لینڈ لارڈز اور اُن کے انتظامی ایجینٹس کو درج ذیل شرائط پر پورا اترنا چاہیئے:

- پچھلے سات سال میں کسی کرائے دار کو غیر قانونی طور پر مکان سے نکالنے یا اُسے پریشان کرنے کے لیے سزا یافتہ نہ ہو۔
- پچھلے سات سال میں کسی بھی شخص پر تشدد کرنے کے معاملے میں سزا یافتہ نہ ہو۔
- پچھلے تین سال میں مارگیج، ہاؤسنگ بینیفٹ یا کاؤنسل ٹیکس بینیفٹ یا گرانٹ کی شرائط توڑنے سے متعلق معاملات میں سزا یافتہ نہ ہو۔
- پچھلے تین سال میں قانونی نوٹس (statutory notice) کی شرائط یا ایک مکان میں کئی کرائے داروں سے متعلق شرائط کی خلاف ورزی کے لیے مقدمہ نہ چلایا گیا ہو، یا پچھلے تین سال میں مکان سے متعلق مرمت کا کوئی ایسا کام نہ ہو جو نوٹس کا عرصہ گزرنے کے بعد کرایا گیا ہو۔
- پچھلے تین سال میں رہائشی پراپرٹی سے متعلق 'پلاننگ اِنفورسمنٹ نوٹس' (Planning Enforcement Notice) کی خلاف ورزی کے بارے میں کوئی جرم ثابت نہ ہوا ہو۔
- کسی دیگر قسم کا کوئی ایسا جرم نہ کیا ہو جس سے اسکیم آپریٹرز کو یہ پتہ چلے کہ درخواست گزار اسکیم کے لیے ناموزوں ہے۔

اسکیم میں شامل ہونے کے لیے لینڈ لارڈز کو مندرجہ ذیل دستاویزات فراہم کرنی ہوں گی:

- مکمل اور دستخط شدہ درخواست فارم،
- موجودہ (جاری) گیس سرٹی فکٹ کی ایک کاپی۔

نوٹ: اسکیم کی دستاویز کاپی کرنے کے لیےفوٹو کاپی کی سہولت سن 2004 تک مفت حاصل رہیں گی۔

اسکیم میں شامل ہونے کے لیے فی الحال کوئی فیس نہیں ہے، لیکن اس پالیسی پر سن 2005 کے موسم بہار میں نظر ثانی کی جائے گی۔

جو پراپرٹی اسکیم کے اصولوں کے مطابق ہوگی اُس کو تسلیم کیا جائے گا۔ اس کا مقصد ممکنہ حد تک یہ دیکھنا ہے کہ لینڈ لارڈ ذمے دار شخص ہے اور اسکیم کا ممبر بننے کے لیے وہ اہل اور موزوں ہے۔ جو لوگ اسکیم میں شامل ہونے میں کامیاب ہوں گے ان کی تفصیل ایک رجسٹر میں درج کر لی جائیں گی اور وقتاً فوقتاً تازہ ترین حالات کے مطابق اس تفصیل کی تجدید کی جائے گی۔ اسکیم کے ممبر کی حیثیت سے آپ کو ایک سرٹیفکٹ دیا جائے گا جو پراپرٹی میں نمائش کے لیے لگایا جا سکتا ہے اور کرائے پر دی جانے والی پراپرٹی کے اشتہاروں میں بھی استعمال کیا جا سکتا ہے۔ آپ کو ایک ممبر شپ کارڈ بھی دیا جائے گا جو آپ جیب وغیرہ میں رکھ سکتے/سکتی ہیں اور اسکیم پر عمل کرنے کے ثبوت کے طور پر کسی کو بھی دکھا سکتے/سکتی ہیں۔ اس کے علاوہ، اسکیم کے 'لوگو' (logo) کے اسٹکر زدیے جائیں گے جو آپ اپنے لیٹر ہیڈ اور دیگر بزنس اسٹیشنری پر چپکا سکتے/سکتی ہے۔

پراپرٹی کا انسپکشن

پراپرٹیوں کی جو لسٹ ہمیں فراہم کی جائے گی وہ مخفی (راز میں) رکھی جائے گی۔ آپ سے کہا جائے گا اپنی پراپرٹیوں میں سے بلا ترتیب کوئی سی بھی پراپرٹیاں پڑتال (انسپکشن) کے لیےفراہم کریں۔

ایسا ہوسکتا ہے کہ کچھ پراپرٹیاں مکمل طور پر ہمارے اصولوں کے مطابق نہ ہوں۔ ایسا ہوا تو پراپرٹیوں کو معیار کے مطابق بنانے کے لیے آپ کو مناسب وقت دیا جائے گا۔ پراپرٹی میں اگر کسی قسم کی کمی پائے گئی تو ایک متفقہ 'پراپرٹی اِمپروومنٹ پلان' (پراپرٹی میں اصلاح کرنے کے پلان) میں اُن کمیوں کی نشاندہی کی جائے گی۔

ناکام درخواست گزاروں کو تحریری طور پر فیصلے کے بارے میں آگاہ کیا جائے گا۔

تقرری کا عرصہ کب تک چلے گا؟

آپ کی تقرری دو سال تک چلے گی۔ اس کے بعد تقرری کو برقرار رکھنے کے لیے مزید پڑتال کی جائے گی۔ مندرجہ ذیل امور کا پتہ چلا تو لینڈ لارڈ کو اسکیم سے معطل کیا جا سکتا ہے:

- اگر پراپرٹی مطلوبہ معیار کے مطابق نہیں رہی ہے۔
- لینڈ لارڈ نے انتظامی امور سے متعلق قاعدوں کی خلاف ورزی کی ہے۔
- شرائط پر پورا اترنے سے متعلق قاعدوں کی لینڈ لارڈ نے خلاف ورزی کی ہے۔
- درخواست کے سلسلے میں دی جانے والی کوئی سی بھی معلومات اگر غلط یا جعلی پائی گئیں۔

اسکیم کے اصولوں کی خلاف ورزی

اسکیم کے اصولوں کی خلاف ورزی ہونے پر معاملہ 'رِویو پینل' (Review Panel) کے سپرد کیا جائے گا، جو یہ دیکھے گا کہ خلاف ورزی کس قسم کی ہے اور لینڈ لارڈ یا کسی بھی دیگر فرد نے اس بارے میں کیا کہا ہے۔ ان باتوں کو مدنظر رکھتے ہوئے فیصلہ کیا جائے گا کہ کس قسم کے اقدامات کیے جانے چاہئیں یا کیا سزا دی جانی چاہئے۔

جن لینڈ لارڈز کی تقرری کی گئی ہے اگر انہوں نے 'پراپرٹی اِمپروومنٹ پلان' (پراپرٹی میں اصلاح کرنے کے پلان) پر بغیر کسی مناسب وجہ عمل نہیں کیا تو ان کا معاملہ بھی 'رِویو پینل' (Review Panel) کے سپرد کیا جائے گا۔

جن لینڈ لارڈز کی تقرری معطل کر دی جائے گی وہ اس اسکیم کے فوائد سے کسی بھی قسم کا استفادہ نہیں کر پائیں گے اور نہ ہی اسکیم میں شریک رہ پائیں گے۔

لینڈ لارڈز کو اپیل کا حق ہوگا۔

نوٹ: 'رِویو پینل' (Review Panel) میں دو نمائندے 'اسٹوک آن ٹرینٹ سٹی کاؤنسل' سے اور دو 'نارتھ اسٹیفرڈ شایر لینڈ لارڈز ایسوسیئیشن' سے لیے جائیں گے۔

ضروری وضاحتیں

اسکیم چلانے والوں (اسکیم آپریٹرز) کو یہ حق ہے کہ وہ متعلقہ افراد سے مشاورت کے بعد اس اسکیم کے مندرجات (کی تفصیلات) کو یا اس کے طریقۂ کار کو کبھی بھی تبدیل کر سکتے ہیں۔

'اسٹوک آن ٹرینٹ ایکریڈیٹیشن اسکیم' اپنانے یا اس پر عمل کرنے یا نہ کرنے سے اُن لوگوں کے قانونی حقوق پر کوئی فرق نہیں پڑتا جو کرائے پر رہائش کے خواہش مند ہیں۔ اسکیم کے ممبر اس بات کے لیے رضامند ہیں کہ وہ اِس اسکیم کے مطابق چلیں گے اور وہ یہ بھی مانتے ہیں کہ متعلقہ افراد سے مشاورت کے بعد 'اسکیم آپریٹرز' اِس اسکیم کے مندرجات یا اِس کا طریقۂ کار بدل سکتے ہیں۔ کسی بھی تبدیلی کے بارے میں اسکیم کے ممبران کو اطلاع دی جائے گی۔

اسکیم کے تحت جن پراپرٹیوں کو درج کیا گیا ہے اُن پراپرٹیوں کی حالت یا اُن کا انتظام چلانے کے معاملے میں 'اسکیم آپریٹرز' کا کوئی عمل دخل نہیں ہے۔ اس لیے 'اسکیم آپریٹرز' اُن پراپرٹیوں کے لیے نہ تو جواب دہ ہیں اور نہ ہی ذمے دار۔

سٹی آف اسٹوک آن ٹرینٹ اور
نارتھ اسٹیفرڈ شایر لینڈ لارڈز ایسوسئیشن

کی شراکت میں