

باؤسٹک کارپوریشن

رائٹ ٹو ایکوائٹس سے متعلق
رینما کتابچہ

مارچ 2006

کے ذریعہ 1 اپریل 1997 کو یا اس کے بعد سوشل ہاؤسنگ گرانٹ کے تحت مالی امداد فراہم کی گئی ہو۔ مقامی کونسل سے رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈ کو 1 اپریل 1997 کو یا اس کے بعد منتقل کی گئی جائیداد بھی اس اسکیم کی اہل ہوگی۔ اگر رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈ کے پاس جائیداد کی آزادانہ ملکیت (فری ہولڈ) نہیں ہو تو، اس جائیداد کو اس کا اہل ہونے کیلئے اس کی آزادانہ ملکیت لازمی طور پر سرکاری شعبے کے مالک مکان کے پاس ہونا چاہئے۔

اس کے ساتھ ہی کسی اہل جائیداد کو حاصل کرنے کیلئے ضروری ہے کہ آپ نے:

- سرکاری شعبے کے کرایے دار (صفحہ 8 اور 9 پر بیان درج کسی مالک مکان کے کرایے دار) کے طور پر یا فوجی خدمات کے تحت فراہم کردہ رہائش گاہ میں کل دو سال کا عرصہ گزارا ہو، اور اگر آپ 18 جنوری 2005 سے پہلے سے سرکاری شعبے کے کرایے دار ہوں
- سرکاری شعبے کے کرایے دار کے طور پر کل پانچ سال گزارے ہوں، اگر آپ کی سرکاری شعبے کی پہلی کرایے داری 18 جنوری 2005 کو یا اس کے بعد شروع ہوئی ہو
- کسی ایسے گھریا فلیٹ میں رہتے ہوں جو تمام سہولیات سے مزین جائیداد ہے اور آپ کا واحد اور اصل گھر ہے

کیا میں اس کا اہل ہوں گا؟

آپ ایسی صورت میں رائٹ ٹو ایکوائٹر کے اہل نہیں ہونگے اگر آپ:

- دیوالیہ پن سے بری نہ ہوئے ہوں، یا آپ کے خلاف دیوالیہ پن کی عرضی زیر غور ہو، یا
- آپ کے مالک مکان کی درخواست پر آپ کے خلاف عدالت کے ذریعہ قبضے کا حکم جاری کیا گیا ہو، یا
- رسمی قرض دہندگان کے ساتھ دیوالیہ پن کے ایکٹ کے تحت معاہدہ کیا ہو

رائٹ ٹو ایکوائٹر (حاصل کرنے کے حق) سے متعلق رہنما کتابچہ

تعارف

- رائٹ ٹو ایکوائٹر ایک اسکیم ہے جو رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز (مالکان مکان) کے اہل کرایے داروں کو وہ گھر خریدنے کا قانونی حق فراہم کرتا ہے جس میں وہ ابھی کرایے دار ہیں۔
- یہ کتابچہ اس بات کی وضاحت کرتا ہے کہ یہ اسکیم ہاؤسنگ ایکٹ 2004 کے نفاذ کے بعد 18 جنوری 2005 سے چل رہی ہے، اور آپ کو مکان کی ملکیت کے اخراجات کے بارے میں کچھ عمومی مشورے فراہم کرتا ہے۔ یاد رکھیں کہ، یہ کتابچہ اس اسکیم کیلئے صرف ایک رہنما ہے اور یہ کسی آزادانہ قانونی مشورے کی جگہ نہیں لیتا ہے۔ آپ کا مالک مکان اس اسکیم کی وضاحت میں مدد کرے گا۔

آپ کو رہن، بیمے اور قانونی معاملات سے متعلق سوالوں پر خود آزادانہ مشورہ حاصل کرنے کی ترغیب دی جاتی ہے کیونکہ اس کتابچے کا مقصد آپ کو مکان خریدنے کے مرحلوں اور اخراجات سے واقف کرانا ہے۔

مکان حاصل کرنے کا حق کس کو ہے؟

مکان میں رہ رہے اہل محفوظ اور یقینی کرایے داران جو ذیل کے مطابق اس اسکیم کے لئے اہل ثابت ہوتے ہیں اور جن کا مالک مکان ایسی ہاؤسنگ ایسوسی ایشن یا ہاؤسنگ کمپنی ہے جو ہاؤسنگ کارپوریشن کے یہاں رجسٹرڈ ہے جسے عام طور پر "رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز" کہا جاتا ہے۔ مکان حاصل کرنے کے حق کا اطلاق مقامی اتھارٹی کے کرایے داران پر نہیں ہوتا۔

اس اسکیم کا اہل ہونے کیلئے ضروری ہے کہ وہ مکان کسی رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈ کے ذریعہ بنایا یا خریدا گیا ہو، اس کیلئے ہاؤسنگ کارپوریشن یا مقامی اتھارٹی

میں اس اسکیم کیلئے کس طرح درخواست دوں؟

اگر آپ کو لگتا ہے کہ آپ اس اسکیم کیلئے اہل ہیں تو، آپ کو رائٹ ٹو ایکواٹر کا دعویٰ کرنے کیلئے اپنے مالک مکان سے رابطہ کرنا چاہئے۔ آپ کو ایک درخواست فارم بھرنے کی ضرورت ہوگی جسے آپ اپنے مالک مکان سے حاصل کر سکتے ہیں۔ فارم بھرنے کے بعد ضروری ہے کہ آپ اس پر دستخط کریں اور تاریخ ڈالیں اور اسے اپنے مالک مکان کو بھیج دیں۔ اگر آپ مشترکہ کرایے دار ہیں تو، یہ ضروری ہے کہ دوسرا کرایے دار بھی اس فارم پر دستخط کرے۔

جب میں مالک مکان کو درخواست بھیجتا ہوں تو کیا ہوتا ہے؟

آپ کا مالک مکان سب سے پہلے ان تفصیلات کی جانچ کرے گا جو آپ کے درخواست فارم پر ہیں، آپ کو بتائے گا کہ آیا آپ کو مکان حاصل کرنے کا حق ہے اور اگر ایسا ہے تو، آپ کو اس گھر کی قیمت خرید بتائے گا جس میں آپ ابھی ہیں۔ آپ کے مالک مکان کے ذریعہ آپ کی درخواست کی وصولی کے 4 تا 8 ہفتے کے اندر جواب دیا جائے گا، جس کا انحصار ان جانچوں پر ہوگا جو آپ کے ذریعہ فراہم کردہ معلومات پر کی جائیں گی۔ آپ کے فیلڈ یا گھر میں رہنے کے لحاظ سے، آپ کے مالک مکان کو مکان کی قیمت اور چھوٹ کی رقم سے متعلق تفصیلات بتانے میں 8 تا 12 ہفتے کا وقت لگ سکتا ہے۔ اسکیم سے متعلق قدم بہ قدم رہنمائی کیلئے صفحہ 4 دیکھیں۔

مجھے کتنی چھوٹ ملے گی؟

اس اسکیم کیلئے چھوٹ کی مقررہ رقم ہوتی ہے جسے سرکار کے ذریعہ شائع کیا جاتا ہے۔ ابھی اس چھوٹ کا دائرہ £9,000 تا £16,000 تک ہے۔ آپ کو حاصل ہونے والی چھوٹ کی رقم کا انحصار آپ کی رہائش کی جگہ پر ہوگا۔ اگر آپ کو پہلے گھر خریدنے میں مدد کیلئے چھوٹ مل چکی ہے تو، اس سے آپ کے رائٹ ٹو

ایکواٹر میں چھوٹ کا حق ختم ہو سکتا ہے۔ آپ کا مالک مکان کھلے بازار کی قیمتوں (یہ معلوم کرنے کیلئے مکان کی قیمت کیا ہے) کے لحاظ سے قیمت خرید کا تعین کرے گا پھر آپ کی چھوٹ کو اس میں منہا کرے گا۔ ذیل کی مثال میں بتایا گیا ہے کہ قیمت کس طرح نکالی گئی ہے:

اقدام 1
آپ کا مالک مکان آپ کے گھر کی قیمت کا تخمینی تعین کروا رہا ہے:
£80,000

اقدام 2
آپ کا مالک مکان آپ کے علاقے میں چھوٹ کے برائے میں معلومات کرتا ہے، مثال کے طور پر:
£9,000

اقدام 3
آپ کا مالک مکان اس چھوٹ کو کل قیمت میں سے گھٹاتا ہے گا، جس کے تحت اس مثال میں آپ کیلئے چھوٹ کے ساتھ قیمت خرید ہوگی:
£71,000

کیا مجھے ملنے سکنے والی چھوٹ کی کوئی حد ہے؟

2 دسمبر 1999 کو یا اس کے بعد جمع کی جانے والی درخواستوں کیلئے:

اگر شائع شدہ چھوٹ مکان کی قیمت کے 50% سے زیادہ ہو تو، یہ مکان کی قیمت کے 50% تک محدود ہو جائے گی۔ مثال کے طور پر، اگر چھوٹ کی اہلیت £9,000 ہے اور رائٹ ٹو ایکواٹر کے تحت آنے والی جائیداد کی قیمت £15,000 ہو تو، حاصل ہو سکنے والی زیادہ سے زیادہ چھوٹ £7,500 ہوگی (جو مکان

رکھتا ہے جسے جسمانی معذوری والے لوگوں کیلئے مخصوص خصوصیات کے ساتھ تیار کیا گیا ہے

کوئی گھر جو گھروں کی ایسی جماعت سے تعلق رکھتا ہے جو ایسے لوگوں کیلئے ہے جو دماغ کی خرابی میں مبتلا ہیں یا رہ چکے ہیں اور جن میں سوشل سروسز یا دیگر خصوصی سہولیات فراہم کی جاتی ہیں

کوئی گھر جو گھروں کی ایسی جماعت سے تعلق رکھتا ہے جسے خصوصی ضرورت والے ایسے لوگوں کیلئے تیار کیا گیا ہے جنہیں رہائشی امداد کی انتہائی ضرورت ہے

کوئی گھر جو گھروں کی ایسی جماعت سے تعلق رکھتا ہے جو خاص طور پر عمر رسیدہ لوگوں کیلئے موزوں ہے اور 60 سال یا زیادہ عمر کی لوگوں کو دیا جاتا ہے

ایسی جائیدادیں جو شاہی کرایے داری کے تحت آتی ہیں کوئی جائیداد جس کی قیمت کا تخمینہ مالکان مکان کے ذریعہ اس جائیداد پر لیے گئے قرض کے برابر یا اس سے زیادہ ہو

آپ کے لینڈ لارڈ نے اس جائیداد کو، جس میں آپ ابھی رہ رہے ہیں، 5 سال کے اندر منہدم کرنے کے اپنے ارادے کو شائع کیا ہو، یا اس کا نوٹس دیا ہو کہ اس کا ارادہ اسے 2 سالوں کے اندر منہدم کرنے کا ہے۔

یہ فہرست جامع نہیں ہے اور آپ کا مالک مکان آپ کی درخواست کا جواب دیتے وقت آپ کو بتائے گا کہ آیا آپ کی جائیداد اس کی اہل ہے۔

کیا میں کسی کے ساتھ اسے خرید سکتا ہوں؟

ہاں، اگر آپ مشترکہ کرایے دار ہیں تو آپ عام طور پر دوسرے کرایے دار کے ساتھ خریدیں گے۔ آپ اپنے کنبے کے تین ممبران تک کو شامل کر سکتے ہیں بشرطیکہ وہ آپ کے ذریعہ دعویٰ کرتے وقت آپ کے ساتھ رہتے ہوں اور اس پتے پر گذشتہ 12 مہینوں سے رہ رہے ہوں۔ آپ کے مالک مکان آپ کے اس اہل خانہ کو شریک کرنے کی اجازت دے سکتے ہیں جو آپ کے ساتھ مکمل 12

کی قیمت کا 50% ہے)۔

اگر میں اپنے مالک مکان کے ذریعہ متعین کردہ قیمت سے متفق نہ ہوں تو کیا میں اپیل کر سکتا ہوں؟

ہاں، اپنے مالک مکان سے ضلع کے ویلیور (ڈسٹرکٹ تخمینہ کار) کے ذریعہ جائیداد کی قیمت کی دوبارہ تشخیص کروانے کیلئے کہیں، جس کا فیصلہ حتمی ہوگا۔ اگر آپ اپیل کرنا چاہتے ہیں تو، آپ کو اپنے مالک مکان کے ذریعہ بھیجی گئی قیمت خرید کی تفصیلات کی وصولی کے تین مہینے کے اندر دوبارہ تشخیص کی درخواست کرنے کی ضرورت ہوگی۔ جائیداد کی دوبارہ تشخیص کے بعد آپ کا مالک مکان آپ کو نظر ثانی شدہ پیشکش کا نوٹس بھیجے گا، جس میں آپ کو ضلع کے ویلیور (ڈسٹرکٹ تخمینہ کار) کے ذریعہ اتفاق کردہ نئی قیمتیں بھیجی جائیں گی۔

کیا رائٹ ٹو ایکواٹر کا اطلاق میرے مالک مکان کے زیر ملکیت تمام جائیدادوں پر ہوتا ہے؟

نہیں۔ رائٹ ٹو ایکواٹر کا اطلاق صرف ان مکانات پر ہوتا ہے جنہیں سرکاری سرمایے سے بنایا یا خریدا گیا ہو یا 1 اپریل 1997 کے بعد مقامی اتھارٹی کے ذریعہ منتقل کیا گیا ہو تاہم اس میں درج ذیل استثناءات ہیں:

- حکومت کے ذریعہ شناخت کردہ مخصوص دیہی علاقوں کی جائیدادیں
- ایسی جائیدادیں جہاں جائیدادیں کو آپریٹو ہاؤسنگ ایسوسی ایشنز کی ملکیت ہوں
- ایسے مکانات جہاں کے مالکان مکان کے پاس مکان کے لئے 21 سال اور فلیٹ کیلئے 50 سال سے زیادہ کی لیز (پتہ) منظور کرنے کا معقول قانونی اختیار نہ ہو
- زیر قبضہ پابند رہائش گاہ کیوں کہ کرایے دار رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈ یا دیگر سوشل لینڈ لارڈز کے یہاں ملازم ہے
- کوئی گھر جو گھروں کی ایسی جماعت سے تعلق

مہینے سے نہیں بھی رہ رہا ہو۔

اگر میں جائیداد بیچنا چاہوں تو کیا ہوتا ہے؟

آپ جب چاہیں، دیگر مالکان مکان کی طرح ہی اپنی جائیداد بیچ سکتے ہیں۔ تاہم اگر آپ نے 18 جنوری 2005 کو یا اس کے بعد جائیداد خریدی ہے اور اسے اپنی تاریخ خرید سے 5 سال کے اندر فروخت کرتے ہیں تو آپ کو اتنی رقم کی بازادائیگی کی توقع کرنی چاہئے جو آپ کو حاصل ہونے والی چھوٹ کی رقم کی نمائندگی کرتی ہو۔

بازادائیگی کے حساب کتاب میں آپ کی خرید کے بعد جائیداد کی قیمت میں ہونے والی کسی تبدیلی، ساتھ ہی جائیداد کی خرید کو گذرے ہوئے وقت کو بھی دھیان میں رکھا جاتا ہے۔

- اگر ایک سال کے اندر بیچا گیا تو 100% بازادائیگی
- اگر 2 سال کے اندر بیچا گیا تو 80% بازادائیگی
- اگر 3 سال کے اندر بیچا گیا تو 60% بازادائیگی
- اگر 4 سال کے اندر بیچا گیا تو 40% بازادائیگی
- اگر 5 سال کے اندر بیچا گیا تو 20% بازادائیگی
- اگر 5 سال مکمل ہونے کے بعد بیچا گیا ہو تو بازادائیگی کی ضرورت نہیں ہے

مثال: اگر آپ کی جائیداد کی بوقت خرید قیمت

£150,000 تھی اور آپ کو £15,000 کی چھوٹ ملی تو یہ چھوٹ جائیداد کی قیمت کے 10% کی نمائندگی کرتی ہے۔ اگر آپ کے ذریعہ جائیداد کو فروخت کرتے وقت اس کی قیمت £200,000 ہے تو "چھوٹ" کی رقم کی بازادائیگی $£200,000 \times 10\% = £20,000$ ہوگی۔ اگر آپ جائیداد کی خرید کی تاریخ سے 3 سال کے اندر اسے فروخت کر رہے ہیں تو بازادائیگی کی رقم $£20,000 \times 60\% = £12,000$ ہوگی۔

اگر آپ خرید کی تاریخ سے پہلے 10 سالوں کے اندر مکان کو فروخت کرنے کا فیصلہ کرتے ہیں تو آپ کو

سب سے پہلے اپنے سابقہ مالک مکان (یا ان کے نامزد ایجنٹ) کو اسے بازار کی موجودہ شرح پر خریدنے کی پیشکش کرنی ہوگی۔ اسے رائٹ آف فرسٹ ریفریوزل (سب سے پہلے مسترد کرنے کا حق) کہا جاتا ہے۔ اگر آپ کا سابقہ مالک مکان اس جائیداد کو نہیں خریدنا چاہتا ہے تو پھر آپ اسے کھلے بازار میں فروخت کرنے کیلئے آزاد ہیں۔

درج ذیل قدم بہ قدم رہنما اس بات کی مزید وضاحت کرتا ہے کہ ہر مرحلے پر کیا ہوتا ہے۔

اپنا گھر خریدنے کیلئے ایک قدم بہ قدم رہنما

اقدام 1 - رائٹ ٹو ایکوالر کیلئے درخواست دینا

آپ کا پہلا قدم اپنے مالک مکان سے رائٹ ٹو ایکوالر کے دعوے کے فارم (فارم RTA1) کے بارے میں معلوم کرنا ہے۔ آپ کو اسے بھر کر اپنے مالک مکان کو واپس کرنا ہوگا۔ یہ ایک اہم دستاویز ہے اور آپ کو اس کی ایک کاپی اپنے پاس رکھنی چاہئے۔

اقدام 2 - آپ کے مالک مکان کا جواب

دوسرا قدم آپ کے مالک مکان کے ذریعہ آپ کو اس بات کا جواب دینا ہے کہ آیا آپ کے پاس رائٹ ٹو ایکوالر ہے یا نہیں۔ آپ کے مالک مکان کے پاس ایسی صورت میں جواب دینے کیلئے چار ہفتے ہیں اگر آپ اپنے موجودہ مالک مکان کے یہاں اہلیت کے وقفے کی تکمیل کرتے ہیں اور ایسی صورت میں آٹھ ہفتے، جب آپ نے اہلیت کے وقفے کا کچھ حصہ دوسرے مالک مکان کے یہاں گزارا ہو۔ اگر آپ اپنا گھر نہیں خرید سکتے تو مالک مکان آپ کو اس کی وجہ بتائے گا۔

اگر آپ کا مالک مکان آپ کو بتاتا ہے کہ آپ کے پاس

■ وہ شرائط جو آپ کے مالک مکان کے خیال میں منتقلی یا پٹے میں شامل ہونا چاہئے۔

آپ پیشکش کی نوٹس وصول ہونے کے تین مہینے کے اندر مالک مکان کے ذریعہ متعین کردہ قیمت کے خلاف اپیل کر سکتے ہیں۔ اس اپیل کو ضلع کے ویلیور (ڈسٹرکٹ تخمینہ کار) کے پاس بھیجا جائے گا جو آپ کے گھر کی قیمت کا دوبارہ تعین کر سکتے ہیں، ایسی صورت میں بھی کہ یہ مالک مکان کی قیمت سے زیادہ ہو۔

اقدام 3 - اپنا مکان خریدنا

■ اگر آپ خرید کو آگے بڑھانا چاہتے ہیں تو آپ کے لئے ضروری ہے کہ:

- 12 ہفتوں کے اندر اپنے مالک مکان سے بتائیں کہ آیا آپ خریداری کے عمل کو آگے بڑھانا چاہتے ہیں (بصورت دیگر آپ کے مالک مکان کے ذریعہ آپ کی درخواست کو واپس لے لیا گیا مانا جائے گا)
- اپنی جانب سے کام کرنے کے لئے کسی قانونی نمائندے کی تقرری
- اگر آپ کو سروے کروانے کی ضرورت ہو تو، اس کا انتظام اپنے خرچے پر کرنا
- اگر آپ کو ضرورت ہو تو کسی تسلیم شدہ قرض دہندہ سے رہن کا انتظام۔ آپ کے مالک مکان کے پاس ان بینکوں اور بلڈنگ سوسائٹیز کی تفصیلات ہونگی جنہیں رائٹ ٹو ایکوائٹر کے تحت تسلیم شدہ قرض دہندگان کے زمرے میں رکھا گیا ہے

اپنے رہن کی پیشکش کو منظوری ملنے پر آپ یا آپ کا قانونی نمائندہ مکان مالک کو بتا سکتا ہے کہ آپ اگلا قدم اٹھانے کیلئے تیار ہیں۔ اگر آپ کو رہن کی ضرورت نہیں ہے تو اپنے مالک مکان کو بتائیں کہ آپ کے پاس بچت میں اتنی رقم ہے جس سے آپ اپنا گھر خرید سکتے ہیں۔

رائٹ ٹو ایکوائٹر ہے تو، وہ آپ کو آپ کا موجودہ مکان یا اپنے مکانات میں سے کسی متبادل خالی مکان کو خریدنے کی پیشکش کر سکتا ہے۔ آپ کے لئے متبادل مکان قبول کرنا ضروری نہیں ہے، لیکن اگر آپ ایسا کرتے ہیں تو آپ اسے اپنے موجودہ گھر جیسی شرائط پر ہی خرید سکیں گے، تاوقتیکہ یہ کسی مختلف علاقے میں نہ ہو، ایسی صورت میں چھوٹ میں فرق ہو سکتا ہے۔ آپ کے مالک مکان کیلئے آپ کو کوئی متبادل مکان پیش کرنا ضروری نہیں ہے۔ آپ کو صرف اسی مکان کو حاصل کرنے کا حق ہے جس میں آپ رہ رہے ہیں۔

■ جہاں آپ کو مالک مکان نے بتایا ہو کہ آپ کو رائٹ ٹو ایکوائٹر حاصل ہے تو اگلا قدم آپ کو پیشکش کا نوٹس (فارم RTA3) بھیجنا ہے جس میں آپ کو فروخت کی شرائط و ضوابط اور وہ قیمت بتائی جائے گی جو آپ کو ادا کرنی ہے۔ آپ کا مالک مکان ایسی صورت میں آپ کو آٹھ ہفتوں کے اندر اسے بھیجے گا اگر آپ کا گھر مکان ہو اور آپ اسے فری ہولڈ کی حالت میں خرید رہے ہوں یا اگر آپ کا گھر فلیٹ یا میسونیٹ ہو تو اس میں 12 ہفتے لگیں گے۔

- پیشکش کی نوٹس آپ کو درج ذیل معلومات فراہم کرے گا:
- جائیداد کی تفصیل بشمول ایک پلان کے جس میں آپ کے گھر کے ساتھ فروخت کی جانے والی کوئی زمین بھی شامل ہو
- قیمت فروخت اور اسے متعین کرنے کا طریقہ
- آپ کی درخواست کے وقت اس کی قیمت
- ڈھانچے میں موجود کسی نقص کی تفصیلات جس سے آپ کا مالک مکان واقف ہو اور خرید سے وابستہ جائیداد کی کوئی دیگر شرائط
- آپ کے ذریعہ مکان میں کی گئی اصلاحات جسے آپ نے قیمت کے تعین میں شامل نہیں کیا ہے
- چھوٹ سے متعلق آپ کی اہلیت اور، آیا سابقہ چھوٹ کو شامل کرنے کیلئے چھوٹ میں کمی کی گئی ہے، اس حساب کتاب کی تفصیل
- سروس چارج کا واقعی تخمینہ، اگر کوئی ہو

اپنا مکان خریدنے کے اخراجات

اپنا مکان خریدنے کے اخراجات اور ذمہ داریوں پر احتیاط کے ساتھ غور و خوض کرنا ضروری ہے۔ آپ کو یہ فیصلہ کرنے میں کچھ احتیاطی حساب کتاب کرنے کی بھی ضرورت ہوگی کہ آپ گھر خریدنے اور اسے چلانے کے لئے کتنے اخراجات کے متحمل ہو سکتے ہیں۔ آپ کو رہنمائی کے لئے ہاؤسنگ ایڈوائس سنٹر (رہائش سے متعلق مشاورتی مرکز) سے بھی رابطہ کرنے کی ضرورت ہوگی۔ گھر کی خریداری کے بارے میں بہت سی ایسی کتابیں اور رسالے بھی دستیاب ہیں جو مختلف قسم کے رہن نامے اور گھر کی خرید و فروخت میں شامل روان اخراجات کی اقسام کی بابت صراحت کرنے میں مفید ثابت ہو سکتے ہیں۔

ذیل میں کچھ ایسے اخراجات کی فہرست دی ہوئی ہے جو آپ کو پوری کرنی ہوگی۔

خریداری کے بنیادی اخراجات

سروے اور قانونی اخراجات

آپ اس مکان کا خود اپنا سروے کرانے کے اخراجات اور خرید و فروخت میں عائد ہونے والی قانونی فیس ادا کرنے کے ذمہ دار ہوں گے۔ آپ کو مکان کی خریداری کی قانونی کارروائیاں انجام دینے کے لئے کوئی قانونی نمائندہ (جو یا تو وکیل ہو یا لائسنس یافتہ مختار ہو) استعمال کرنا چاہئے، اور اگر آپ پیشقدمی کرنے کا فیصلہ کرتے ہیں تو آپ کے مکان مالک کو حتی الامکان جلد سے آپ کے قانونی نمائندے کا نام اور پتہ جاننے کی ضرورت ہوگی۔ اگر کسی وکیل یا لائسنس یافتہ مختار کو نہیں جانتے ہیں تو آپ کی بلڈنگ سوسائٹی یا یا بینک کسی کی تجویز کر سکتے ہیں۔ متبادل طور پر، آپ کی مقامی لائبریری میں بھی آپ کے علاقے میں موجود وکیلوں یا لائسنس یافتہ مختاروں، اور جس طرح کا کام وہ انجام دیتے ہیں اس کی فہرست ہونی چاہئے۔ کسی قانونی نمائندے کو شامل کرنے سے قبل تخمینہ معلوم کر لینا زیادہ اچھا رہتا ہے کیونکہ ان کی فیس مختلف ہو سکتی ہے۔

مرحلہ 4 - آپ کے مکان مالک کا اگلا قدم

آپ کے مکان مالک کو آپ کے رہن کی پیشکش کی تفصیلات موصول ہوں گی اور وہ اپنے وکیل کو اسے فروخت کرنے کی کارروائی شروع کرنے کے بارے میں ہدایت دے گا۔ اگر آپ سے مزید معلومات حاصل کرنے کی ضرورت ہوئی تو مکان مالک آپ کو یا آپ کے قانونی نمائندے کو بتادے گا۔

مرحلہ 5 - اپنی خریداری مکمل کرنا

آپ کا کرایہ دار آپ کی تفصیلات کی جانچ پڑتال کر لینے کے بعد، خرید و فروخت کی کارروائی کر سکتا ہے۔ آپ کا وکیل یا لائسنس یافتہ مختار خرید و فروخت کے لئے ضروری قانونی تقاضوں کو نمٹانے کا اور آپ کو مطلع کرے گا۔

آپ سے یہ توقع کی جاتی ہے کہ پیشکش پر مبنی اطلاع نامہ موصول ہونے سے تین ماہ کے اندر خریداری پوری کر لیں۔ اگر آپ اس مقررہ وقفے میں پورا نہیں کر پاتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک ایک پہلی اطلاع بھجوا سکتا ہے جس میں اسے پورا کرنے کے لئے ایک معقول وقت (جو 56 دنوں سے کم نہیں ہوگا) دے گا۔ اگر آپ اس وقفے کے اندر پورا نہیں کرتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک دوسری اطلاع بھجوا سکتا ہے جس میں اسے پورا کرنے کے لئے مزید معقول وقت (جو 56 دنوں سے کم نہیں ہوگا) دے گا۔ اگر آپ دوسرے اطلاع نامے میں دینے گئے وقت کے اندر اسے پورا نہیں کرتے ہیں تو، آپ کا مکان مالک یہ سمجھے گا کہ آپ اپنی درخواست سے دستبردار ہو گئے ہیں۔

مزید مشورے کے لئے کہاں جائیں

آپ کا مکان مالک اس اسکیم کے طریقہ کار کے بارے میں آپ کے سوالات کا جواب دے سکے گا۔ رہن اور بیمہ سے متعلق مزید معلومات کے لئے آپ کو آزادانہ مشورہ حاصل کرنا چاہئے نیز بینکوں، بلڈنگ سوسائٹیز اور بیمہ کمپنیوں سے ان کی مصنوعات کے بارے میں پتہ کرنا چاہئے۔

یاد رکھیں کہ رہن کی شرح سود میں کمی بیشی ہوسکتی ہے اور اس سے واقعتاً آپ کے ماہانہ رہن کی ادائیگی پر اثر پڑسکتا ہے۔ اگر آپ اپنی باز ادائیگیوں کے سلسلے میں باخبر نہیں رہتے ہیں تو آپ اپنے مکان سے محروم ہوسکتے ہیں۔ خود اپنا گھر خریدنے کا متحمل ہونے کی اپنی اہلیت کی بابت اپنی بلڈنگ سوسائٹی یا بینک سے پتہ کریں۔

بیمہ

آپ کو اپنے گھر کا بیمہ کروانا ہوگا تاکہ آپ آتش زدگی کی صورت میں اس کی مرمت اور از سر نو تعمیر کے اخراجات سے بچے رہیں۔ آپ چوری اور نقصان کے خلاف اپنے گھر کے سامانوں کا بھی بیمہ کروا سکتے ہیں اور رہن والی بیمہ پالیسی لے سکتے ہیں۔ آپ کو کسی خود مختار مالی مشیر یا کنزیومر ایڈوائس سنٹر (صارف کے لئے مشاورتی مرکز) سے پیشہ ورانہ مشورہ لے لینا چاہئے۔

خدمت کے محصولات

اگر آپ پئے دار کی حیثیت سے فلیٹ یا میسونیٹ خرید رہے ہیں تو، آپ کو خدمت کے لئے اپنے مکان مالک کو محصولات ادا کرنے ہوں گے۔ خدمت کے محصولات وہ ہوتے ہیں جو مرمت، دیکھ بھال، اہم تعمیری کام جیسے دوبارہ چھت ڈالنا اور جن اجتماعی حصوں میں دیگر مکینوں کا بھی اشتراک ہوتا ہے اس کی صفائی ستھرائی کے لئے فراہم کردہ خدمات اور نظم و نسق کے اخراجات کے ضمن میں آپ کو ادا کرنے ہوتے ہیں۔ یہ بالکل ٹھوس، خاص طور سے بڑے بلاکوں یا فلیٹوں میں ہوسکتے ہیں۔ آپ کے لئے ضروری ہے کہ پیشکش والے اطلاع نامے کا مطالعہ کرلیں کیونکہ اس سے معلوم ہوجائے گا کہ آپ سے امکانی طور پر کتنی رقم ادا کرنے کا تقاضہ کیا جاسکتا ہے۔

اسٹامپ ڈیوٹی

یہ ٹیکس کی ایک شکل ہے جو آپ کو ایک مخصوص قیمت سے زائد کا مکان خریدنے کی صورت میں آپ کو ادا کرنا ہوگا۔ مشورے کے لئے اپنے قانونی نمائندے، بلڈنگ سوسائٹی یا بینک سے رجوع کریں۔

زمین کی رجسٹری

آپ کو نئے مالک کی حیثیت سے اپنا اندراج کروانے کے لئے زمین کی رجسٹری کی فیس ادا کرنی ہوگی۔ مشورے کے لئے اپنے قانونی نمائندے، بلڈنگ سوسائٹی یا بینک سے رجوع کریں۔

طویل مدتی اخراجات

رہن کی باز ادائیگیاں

جب تک آپ کے پاس تیار رقم نہ ہو، آپ کو کسی منظور شدہ قرض دہندہ سے قرض یا رہن لینے کا انتظام کرنا ہوگا (آپ کو اپنے مکان مالک سے معلوم کر لینا چاہئے کہ آیا قرض دہندہ منظور شدہ ہے)۔ آپ کو کتنی رقم مستعار لینا ہوگی اس کا انحصار اس مکان پر ہے جو آپ خریدنا چاہتے ہیں، آپ کو جو چھوٹ ملتی ہے اس کو وضع کردیں، آپ نے خریداری کے ضمن میں کوئی نقدی یا بچت کی ہوئی رقم رکھی ہے تو اس کو بھی منہا کر دیں۔ آپ کو زیادہ سے زیادہ ملنے والی رقم کا انحصار آپ کی آمدنی پر ہوگا۔

آپ کو کتنی رقم مستعار مل سکتی ہے اور رہن کے اخراجات کیا ہوں گے اس بارے میں آپ کو بلڈنگ سوسائٹی یا بینک سے پتہ کر لینا چاہئے۔ بہت سارے مختلف قسم کے رہن دستیاب ہیں اور آپ کے لئے کون سا رہن بہترین ہوگا اس کا فیصلہ کرنے سے قبل آپ کو خود اپنے طور پر آزادانہ مالی مشورہ لے لینا چاہئے۔

مرمتیں اور دیکھ بھال

خواہ آپ مکان خرید رہے ہوں یا فلیٹ آپ کو ممکنہ مرمتوں کا خیال رکھنا ہوگا جن کی ادائیگی آپ کو کرنی پڑے گی۔ مثال کے طور پر، اگر آپ فلیٹ یا مکان خریدتے ہیں تو، آپ سے آپ کے مکان مالک کے ذریعہ شناخت کردہ خدمت کا محصول اور اس تناسب سے مرمت کے اخراجات ادا کرنے ہوں گے۔ آپ کو فلیٹ کے اندر بھی درکار مرمتوں کی ادائیگی کرنی ہوگی۔ اگر آپ مکان خریدتے ہیں تو، دیکھ ریکھ کے تمام اخراجات بھی آپ ہی کی ذمہ داری ہیں۔

دیگر اخراجات

یہ بھی یاد رکھنا ضروری ہے کہ آپ درج ذیل سمیت تمام مقررہ رقوم کے ذمہ دار ہوں گے:

- کونسل ٹیکس
- پانی اور سیویج کے محصولات
- واجبات والے خرچے
- سامانوں کا بیمہ

رائٹ ٹو ایکوائز کی اہلیتی مدت کے لئے قابل قبول سرکاری ادارے

اہلیتی مدت کے مقصد کے لئے آپ درج ذیل سرکاری اداروں میں گزارے ہوئے وقت کو شمار میں لے سکتے ہیں:

گریٹر لندن کونسل اور میٹرو پولیٹن کاؤنٹی کونسل کو تحلیل کیے جانے کے وقت تشکیل پانے والے درج ذیل اداروں میں سے کوئی بھی ادارہ:

- میٹرو پولیٹن کاؤنٹی پالیس اتھارٹی
- لارڈھمبریا پولیس اتھارٹی
- میٹرو پولیٹن کاؤنٹی کی آتش زدگی اور شہری دفاع سے متعلق اتھارٹی
- لندن کی آتش زدگی اور شہری دفاع سے متعلق اتھارٹی
- میٹرو پولیٹن کاؤنٹی میں مسافروں کی نقل و حمل سے متعلق اتھارٹی
- لندن ویسٹ ریگولیشن اتھارٹی
- مغربی لندن، شمالی لندن، مشرقی لندن اور مغربی ڈیورسائلڈ کی ویسٹ ڈسٹریکٹ اتھارٹی
- مرس سائلڈ اور گریٹر مینچسٹر میں کچرے کے ضیاع سے متعلق اتھارٹی
- لندن کا ریسیولونری ہاؤس
- میٹرو پولیٹن کاؤنٹی کا ریسیولونری ہاؤس

ایک لیا فیصالی یا شہری ترقیاتی کارپوریشن

لئے قرضوں کے لئے قائم کمیشن

دیپٹی ویلز کا ترقیاتی بورڈ

ہاؤسنگ ایکشن ٹرسٹ

رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈز جو ہاؤسنگ کارپوریشن یا تالی سیمو / ہاؤسنگ برالے ویلز میں اندراج یافتہ سے (بشمول رہائشی اور غیر رہائشی ہاؤسنگ ایجنسی ایجنسز جن کو عوامی فنڈ تو نہیں ملتا ہے لیکن وہ امداد باہمی والی ہاؤسنگ ایجنسی ایجنسز نہیں ہیں)

دی ہاؤسنگ کارپوریشن

تالی سیمو / ہاؤسنگ فار ویلز

آتش زدگی سے متعلق اتھارٹیاں

انٹرنل ڈریسٹریج بورڈ

لندن ریجنل لائسنس بورڈ

ضلعی کونسل

کاؤنٹی کونسل

لندن بورو کونسل

شہر لندن کی عمومی کونسل

جوائنٹ مسلی کونسل

سائنس اینڈ الجینٹرنک ریسرچ کونسل	پیرش کونسلز
ٹریڈی ہاؤس :	پستجر ٹرانسپورٹ اینڈ ٹیکنالوجی
یونائیٹڈ کنگڈم ایٹامک انرجی اتھارٹی	پولیس اتھارٹیز
یونائیٹڈ کنگڈم اسپورٹس کونسل	AFRC انسٹیٹیوٹ فار گراس لینڈ اینڈ اینٹی اینٹیل
وائر اتھارٹیز	ہروڈ کوشن
ویلز کی کمیونٹی کونسلز	ایگریکلچر اینڈ فوڈ ریسرچ کونسل
کنتون سائلڈ (دیپس کونسل) کونسل فار ویلز	علاقائی بجلی بورڈ
نیشنل لائبریری آف ویلز	برٹش ایر پورٹ اتھارٹی
نیشنل میوزیم آف ویلز	برٹش ہراڈ کاسٹنگ کارپوریشن
اسپورٹس کونسل فار ویلز	برٹش کول کارپوریشن
ویلش ڈیولپمنٹ ایجنسی	برٹش کیس کارپوریشن
کمشور آف نارڈن لائٹ ہاؤسز	برٹش ریلوے بیورو
ہائی لینڈ اینڈ آئیلینڈ تھیٹریٹر بورڈ	برٹش اسٹیل کارپوریشن
نارتھ اسکاٹ لینڈ ہائیڈرو الیکٹرک بورڈ	برٹش واٹرویز بورڈ
اسکاٹش ہومز	سینٹرل الیکٹریسیٹی جنریٹنگ بورڈ
اسکاٹش لیجرل بیرینج	چرچ کمیونٹی
اسکاٹش اسپورٹس کونسل	سول ایویئیشن اتھارٹی
سائتھ آف اسکاٹ لینڈ الیکٹریسیٹی بورڈ	الیکٹریسیٹی کونسل
ایجوکیشن اینڈ لائبریری بورڈ ان نارڈن آئیلینڈ	انگلش اسپورٹس کونسل
فالر اتھارٹی آف نارڈن آئیلینڈ	سرکاری محکمے
نارڈن آئیلینڈ الیکٹریسیٹی سروس	سنورک بلڈنگ اینڈ مونومینٹس کمیشن فار الکلینڈ
نارڈن آئیلینڈ ہاؤسنگ اینڈ ٹیکنالوجی	لیک ڈسٹرکٹ اسپیشل پلاننگ بورڈ
نارڈن آئیلینڈ ٹرانسپورٹ ہولڈنگ کمپنی	لی ویلی ریجنل پارک اتھارٹی
پولیس اتھارٹی فار نارڈن آئیلینڈ	میٹیکل ریسرچ کونسل
اسپورٹس کونسل فار نارڈن آئیلینڈ	نیشنل بس کمپنی
	نیشنل ہیلتھ سروس ٹرسٹ
	نیشنل ریور اتھارٹی
	لیجرل انوائرنمنٹ ریسرچ کونسل
	لیجر کنٹروپس کونسل فار انگلینڈ
	ہیک پارک جوائنٹ پلاننگ بورڈ
	ہوسٹ آفس

نئے مالکان مکان کے سابقہ مالکان کا کوئی ادارہ

1. اس میں نیشنل ہیلتھ سروس کی جائیدادیں شامل ہیں
2. صرف لائٹ ہاؤس اتھارٹی کی حیثیت سے ہی

جنوب

1 Park Lane
Leeds LS3 1EP

One Piccadilly Gardens
Manchester M1 1RG

St. George's House
Team Valley
Kingsway Trading Estate
Gateshead NE11 0NA

ہم سے رابطہ کریں

Maple House
149 Tottenham Court Road
London W1T 7BN

پوچھنا یا جاننا کیلئے ہم سے درج ذیل پر رابطہ کریں:
ٹیلیفون: 0845 230 7000
فیکس: 0113 233 7101

ای میل:

enquiries@housingcorp.gsx.gov.uk
Internet: www.housingcorp.gov.uk

جنوب مشرق

Leon House
High Street
Croydon
Surrey CR9 1UH

مرکزی

Attenborough House
109/119 Charles Street
Leicester LE1 1FQ

جنوب مغرب

Beaufort House
51 New North Road
Exeter EX4 4EP

31 Waterloo Road
Wolverhampton WV1 4DJ

Trinity House
Cambridge Business Place
Cowley Road

لندن

Waverley House
7-12 Noel Street
London W1F 8BA



اس اشاعت کی مزید کاپیوں کیلئے براہ کرم 0845 230 7000 پر کال کریں یا
enquiries@housingcorp.gsx.gov.uk پر ای میل کریں۔ ہم درخواست کرنے پر دیگر
زبانوں، بڑے حروف اور آڈیو کیسٹ کی شکل میں بھی اس کے نسخے فراہم کرسکتے ہیں۔