

مرمت کے کام کرانے کا حق ہاؤسنگ (اسکاٹ لینڈ) ایکٹ 2001

اہم

یہ فیملیٹ صرف عمومی رہنمائی کے لیے ہے۔ یہ قانون کا مکمل بیان نہیں ہے۔ اگر اس ضمن میں آپ اپنے حقوق کے بارے میں مزید جاننا چاہتے ہوں، تو آپ کو چاہیے کہ اپنے سالٹریا اپنے لوکل سٹیٹرز اینڈ وائس بیورو سے مشورہ کریں۔ آپ کا لینڈ لارڈ بھی آپ کی مدد کرنے کے قابل ہو سکتا ہے۔

مرمت کرانے کے حق سے کیا مراد ہے؟

30 ستمبر 2002 سے ہاؤسنگ (اسکاٹ لینڈ) ایکٹ 2001 کے تحت اسکاٹش سیکور کرانے داران اور شارٹ اسکاٹش سیکور کرانے داران کو حق حاصل ہے کہ وہ اپنے لینڈ لارڈ سے اپنے گھروں میں مرمت کے ایسے فوری اہمیت کے چھوٹے موٹے کام دیئے ہوئے ایک نظام الاوقات کے اندر کر سکیں۔ اسے رائٹ ٹو ریپیر (مرمت کے کام کرانے کا حق) اسکیم کہتے ہیں۔

رائٹ ٹو ریپیر اسکیم کا اطلاق لوکل اتھارٹیز، ہاؤسنگ ایسوسی ایشنوں کے تمام کرانے داروں پر ہوتا ہے (جن میں ایسے کرانے دار شامل ہیں جو پوری طور پر میوچول کوآپریٹو ہاؤسنگ ایسوسی ایشنوں اور وائٹ اینڈ سیورٹیج اتھارٹیز کے ممبر ہیں)۔

اگر آپ اسکاٹش ہومز کے کرانے دار ہیں، تو آپ کا موجودہ مرمت کرانے کا حق بدستور جاری رہے گا۔

رائٹ ٹو ریپیر اسکیم میں کس قسم کے مرمت کے کام شامل ہیں؟

اسکیم میں مخصوص مرمت کے ایسے کام شامل ہیں جن کل لاگت £350 تک ہو۔ مرمت کے ایسے کاموں کو 'کو الیفانگ' (اہلیتی) ریپیرز کہتے ہیں۔ ان میں یہ شامل ہیں:

- بجلی کے غیر محفوظ (لائٹ اور پاور) ساکٹ یا بجلی کی فٹنگ،
- بجلی کا جزوی طور پر یا پوری طرح فیٹ ہو جانا،
- گیس کی جزوی طور پر یا مکمل طور پر فراہمی بند ہو جانا،
- کھلی آگ کے ہیٹریا بوائلر سے گندی ہوا کے نکاس کا نظام خراب ہو جانا،
- بیرونی کھڑکیاں، دروازے یا تالے جو محفوظ نہ ہوں،

- گھر کی بیاپنی کی ہیٹنگ کا جزوی طور پر یا کئی طور پر بند ہو جانا جب کہ گھر میں متبادل ہیٹنگ کا کوئی انتظام نہ ہو،
 - ٹو اپیلیٹس کے فلش کا کام نہ کرنا جب کہ گھر میں کوئی دوسرا ٹو اپیلیٹ نہ ہو،
 - نالیاں بند ہو گئی ہوں جن سے بد بو اُٹھ رہی ہو، مٹی کے ڈھیر جمع ہو گئے ہوں یا ٹو اپیلیٹ کے پین بند ہو گئے ہوں جب کہ گھر میں کوئی دوسرا ٹو اپیلیٹ نہ ہو،
 - سنک، باتھ یا بیسن جو رکاوٹ پیدا ہو کر بند ہو گیا ہو،
 - پانی کی فراہمی جزوی طور پر یا کئی طور پر بند ہو گئی ہو،
 - پانی کے یا ہیٹنگ کے پائپ، ٹینک یا سسٹرن سے کافی مقدار میں پانی بہ رہا ہو یا اُس سے سیلاب آ گیا ہو،
 - فرش کے یا سیڑھیوں کے تختے گل گئے ہوں اور وہ غیر محفوظ ہو گئے ہوں،
 - راہ داری یا سیڑھیاں غیر محفوظ ہوں،
 - بینسٹرز (زینے کے حفاظتی کھبے) یا اینڈر بلز اکھڑ گئے ہوں یا ڈھیلے ہو گئے ہوں،
 - کچن، باتھ روم میں جہاں کوئی باہر کی طرف کھلنے والی کھڑکی یا دروازہ نہ ہو، لگا ہوا میکینیکل ایکسٹریکٹرفین (ہوا نکاس پنکھا) ٹوٹ گیا ہو۔
- آپ کے لینڈ لارڈ کو اس قابل ہونا چاہیے کہ وہ آپ کو بتا سکے کہ آپ کو جس مرمت کے کام کی ضرورت ہے وہ مذکورہ اسکیم میں شامل ہے یا نہیں۔ وہ آپ کو یہ بھی بتا سکیں گے کہ :

- مرمت کے کام میں زیادہ سے زیادہ کتنا وقت لگے گا، اور
- جو کام اسکیم میں شامل نہیں ہے، اُس کے لیے وہ کیا کریں گے۔

جب میں کسی مرمت کے کام کی اطلاع دوں تو کیا ہوگا؟
 جب آپ کسی مرمت کے کام کی اطلاع دیں گے، تو آپ کا لینڈ لارڈ آپ کو یہ بتائے گا کہ آیا اس کام کی ذمہ داری اُس کی ہے نیز یہ کہ آیا آپ رائٹ ٹور پیئر اسکیم کے تحت اس کے حق دار ہیں یا نہیں۔

اگر متعلقہ مرمت کا کام اسکیم کے تحت آتا ہے، تو آپ کا لینڈ لارڈ :

- آپ کو بتائے گا کہ اُسے کرنے کے لیے زیادہ سے زیادہ کتنا وقت دیا گیا ہے،
- اُس مدت کے آخری دن کے بارے میں بتائے گا،
- رائٹ ٹور پیئر اسکیم کے تحت آپ کے حق کی وضاحت کرے گا،

- اپنے معمول کے مطابق ٹھیکے دار اور اپنی فہرست سے کم از کم ایک دوسرے ٹھیکے دار کا نام، پتہ اور فون نمبر آپ کو دے گا،
- آپ کے ساتھ ایسے انتظامات کرے گا جن کے ذریعہ ٹھیکے دار آپ کے گھر میں داخل ہو کر کام کر سکے۔

میرے لینڈ لارڈ کو مرمت کا کام کتنی دیر میں کرنے کی ضرورت ہوگی؟

مرمت کے کاموں میں اُن کی نوعیت کے لحاظ سے وقت لگتا ہے۔

اگر آپ کا ٹوائیلیٹ فلش نہیں کر رہا ہے، تو آپ کے لینڈ لارڈ کو اسے ٹھیک کرنے کے لیے عام حالات میں ایک دن کی ضرورت ہوگی۔ لیکن اکھڑ جانے والے یا ڈھیلے ہو جانے والے اینسٹر کو ٹھیک کرنے کے لیے تین دن اور باتھ روم یا کچن میں ٹوٹے ہوئے ایکسٹریکٹرز کی مرمت کرنے کے لیے سات کارگر دن دیئے جاتے ہیں۔ وقت کی یہ قید قانون نے متعین کی ہے نہ کہ آپ کے لینڈ لارڈ نے۔

بعض اوقات حالات ایسے ہو سکتے ہیں جو آپ کے لینڈ لارڈ یا اُس کے ٹھیکے دار کے بس سے باہر ہوتے ہیں جن کی وجہ سے زیادہ سے زیادہ متعین وقت کے اندر مرمت کا کام کرنا ممکن نہیں ہوتا (مثلاً موسم کی انتہائی خرابی)۔ ایسے حالات میں آپ کے لینڈ لارڈ کو عارضی انتظامات کرنے کی اور زیادہ سے زیادہ متعین وقت میں توسیع کرنے کی ضرورت ہوگی۔ اگر وہ ایسا کر رہے ہوں گے تو لازم ہوگا کہ وہ آپ کو بتادیں۔

اگر کام متعین وقت کے اندر مکمل نہ ہو تو کیا ہوگا؟

اگر آپ کے لینڈ لارڈ کا ٹھیکے دار آپ کا استحقاقی مرمت کا کام متعین وقت کے اندر شروع نہ کرے، تو آپ اپنے لینڈ لارڈ کی فہرست سے ایک دوسرے ٹھیکے دار سے کہہ سکتے ہیں کہ وہ کام کرے۔ دوسرا ٹھیکے دار آپ کے لینڈ لارڈ کو مطلع کرے گا کہ آپ نے اُسے مرمت کا کام کرنے کو کہا ہے۔ تب آپ کا لینڈ لارڈ آپ کو جو زحمت ہوئی ہے اُس کے ہر جانے کے طور پر £15 ادا کرے گا۔ اگر آپ کے لینڈ لارڈ کے خاص ٹھیکے دار نے کام شروع تو کر دیا ہے لیکن زیادہ سے زیادہ متعین وقت کے اندر اُسے ختم نہیں کیا ہے، تب بھی آپ £15 ہر جانے کے مستحق ہوں گے۔

دوسرے ٹھیکے دار کو مرمت کا کام کتنی دیر میں مکمل کرنا ہوگا؟

دوسرے ٹھیکے دار کو اتنی ہی دیر میں کام کو مکمل کرنا ہوگا جتنی دیر میں لینڈ لارڈ کے اصل ٹھیکے دار کو کرنے کی ضرورت تھی۔ اگر وہ متعین مدت کے اندر کام مکمل نہ کر سکیں، تو آپ کام مکمل ہونے تک ہر اضافی دن کے لیے £3 یومیہ کے حساب سے ہر جانے کے مستحق ہوں گے۔ کسی بھی مرمت کے ایک کام کے لیے ہر جانے کی زیادہ سے زیادہ رقم £100 ہو سکتی ہے۔

اگر دوسرا کوئی ٹھیکے دار دستیاب نہ ہو، تو کیا ہوگا؟

ایسی صورت میں، آپ کے لینڈ لارڈ کا اصل ٹھیکے دار متعلقہ کام مکمل کرے گا لیکن اس صورت میں بھی آپ £15 ہر جانے کے مستحق ہوں گے۔

جب ٹھیکے دار کام کا معائنہ کرنے یا کام کرنے آئے اور میں گھر پر موجود نہ ہوں، تو کیا ہوگا؟
آپ نے کام کیے جانے کے لیے اپنے لینڈ لارڈ سے جس وقت پر اتفاق کیا ہے، اگر اُس وقت ٹھیکے دار گھر میں داخل نہ ہو سکتا ہو، تو رائٹ ٹو ریپیر اسکیم کے تحت آپ کا جوتن ہے وہ ختم ہو جائے گا۔ اس کے بعد آپ کو اس کام کے لیے نئے سرے سے درخواست کرنے کی ضرورت ہوگی اور طریق کار کو پھر سے شروع کرنا ہوگا۔

مرمت کی لاگت کون ادا کرے گا؟
مرمت کی لاگت آپ کا لینڈ لارڈ ادا کرے گا۔ اگر آپ نے ایک دوسرے ٹھیکے دار کو مرمت کا کام کرنے کو کہہ دیا ہے، تو اُس ٹھیکے دار کو چاہیے کہ وہ اپنا اپنا لینڈ لارڈ کو بھیج دے۔

مجھے اس ضمن میں مزید معلومات کیسے حاصل ہو سکتی ہیں؟
اپنے لینڈ لارڈ سے بات کریں یا اسکاتلش ایگزیکٹو ڈولپمنٹ ڈپارٹمنٹ سے اس پتہ پر رابطہ کریں :

Housing 2:3
Area 1-G
Victoria Quay
Edinburgh
EH6 6QQ

ای میل : housing.information@scotland.gsi.gov.uk
ٹیلیفون : 0131 244 2105