

# آپ کے حق خریداری یعنی رائٹ ٹو بائی پر معلومات

## Information on your Right to Buy

رائٹ ٹو بائی کے قانون میں تبدیلی کے بعد لازمی ہے کہ ہمارا ڈیپارٹمنٹ کونسل کے ہر مستقل (secure) کرایہ دار کو اب رائٹ ٹو بائی پر بنیادی معلومات مہیا کرے۔

ہاؤسنگ ایکٹ 1985ء پارٹ 5 کی دفعات

(اے) وہ حالات جن میں رائٹ ٹو بائی استعمال کیا جاسکتا ہے

- لازمی ہے کہ آپ برینٹ کونسل کے کرایہ دار ہوں۔
- اگر کرایہ دار 18 جنوری 2005ء سے پہلے کونسل کا کرایہ دار بنا ہو، تو لازمی ہے کہ وہ 2 سال سے زیادہ عرصے کے لئے پبلک سیکٹر میں سیکور کرایہ دار رہا ہو۔
- اگر اس نے برینٹ کونسل کی کرایہ داری 18 جنوری 2005ء کو، یا اس کے بعد اختیار کی ہو، تو اہلیت کی مدت 5 سال ہے۔
- جو پراپرٹی کرایہ دار خرید رہا ہو، لازمی ہے کہ وہ کرایہ دار کا واحد مکان ہو۔
- کرایہ داری اگر مشترکہ ناموں سے ہو، تو لازمی ہے کہ دونوں فریق درخواست فارم پر ظاہر کریں کہ کیا وہ مکان خریدنا چاہتے ہیں یا نہیں۔
- ان افراد خانہ، یا ل کر رہنے والوں کے لیے جو رائٹ ٹو بائی اسکیم میں شامل ہونا چاہیں، ضروری ہوگا کہ وہ درخواست دینے سے قبل اس پراپرٹی میں کل وقتی طور پر 12 ماہ تک رہے ہوں۔
- بیشک آپ کو ہاؤسنگ بینٹ ملنے ہوں پھر بھی آپ کو رائٹ ٹو بائی کے لیے درخواست دینے کی اجازت ہے۔

(بی) وہ حالات جن میں رائٹ ٹو بائی استعمال نہیں کیا جاسکتا

- اگر کونسل کے کسی کرایہ دار کو اس کے عرصہ کرایہ داری کے دوران میں سسپنڈڈ پوزیشن آرڈر (Suspended Possession Order) بھیجا گیا ہو وہ اس کے باوجود بھی حق خریداری کی اہلیت رکھتا ہے۔
- لیکن اس آرڈر کی شرائط کی خلاف ورزی ہرگز نہ ہوئی ہو۔ کرایہ دار کے لیے لازمی ہے کہ وہ تکمیل سے قبل اس عدالتی حکمنامے کی تعمیل کرے۔ اگر آپ کو فرم پوزیشن آرڈر (Firm Possession Order) یا سیکنگ پوزیشن آرڈر/نوٹس ٹو کویٹ (Seeking Possession Order/Notice to Quit) بھیجا گیا ہو تو آپ حق خریداری ضائع کر بیٹھیں گے۔
- برینٹ کونسل کی رہائشی گھبوں میں سے کچھ پراپرٹیاں کولیز پر دی جاتی ہیں۔ اگر کوئی فلیٹ 50 سال سے کم اور کوئی مکان 21 سال سے کم عرصے کے لیے لیز پر ہو تو حق خریداری کا اطلاق نہیں ہوگا۔
- اگر آپ کا مکان گرائے جانے کے ممکنہ نظام الاوقات کی زد میں ہو، تو کونسل ابتدائی طور پر گرانے کا نوٹس (Initial Demolition Notice) بھیج سکتی ہے جس سے 5 سال تک کے لیے حق خریداری معطل ہو سکتا ہے۔ گرانے کا منصوبہ اگر 2 سالوں کے اندر ہو تو کونسل گرانے کا آخری نوٹس (Final Demolition Notice) بھیج سکتی ہے جس سے آپ کا حق خریداری ختم ہو جائے گا۔
- اگر کرایہ دار (یا اس کا گھرانہ، یا ملاقاتی) کسی سماج دشمن طرز عمل میں ملوث ہو تو اس کا حق خریداری معطل یا ختم ہو سکتا ہے۔
- اگر یکم جنوری 1990ء سے قبل آپ کو کرایہ پر دی جانے والی پراپرٹی کسی عمر رسیدہ شخص کے قبضے کے لیے خصوصی طور پر مناسب ہو اور وہ 60 سال یا زائد عمر والے کسی شخص کو کرایہ پر دی گئی ہو تو ہو سکتا ہے آپ حق خریداری کی اہلیت نہ رکھتے ہوں۔

(سی) حق خریداری استعمال کرنے کی درخواست دینے کا طریقہ

کرایہ دار کے لیے ضروری ہے کہ وہ RTB1 فارم پُر کر کے اسے درج ذیل پتے پر ارسال کرے:

Right to Buy Manager,  
Brent Housing Partnership  
Mahatma Gandhi House,  
34 Wembley Hill Road,  
Middlesex, HA9 8AD

آپ مندرجہ ذیل طریقوں سے فارم حاصل کر سکتے ہیں:

- برینٹ ہاؤسنگ پارٹنرشپ میں رائٹ ٹو بائی ڈیپارٹمنٹ کو 020 8937 2600 پر فون کر کے
- bhp@gov.uk پر ای میل کے ذریعے درخواست کر کے
- مہاتما گاندھی ہاؤس، یا برینٹ کی کسی بھی ڈن اسٹاپ شاپ میں کسٹمر سروسز کے عملے کو فون کر کے

(ڈی) قیمت جو درخواست دینے والا کرایہ دار آپ کے گھر کے لیے ادا کرے

پراپرٹی کی قیمت کا تعین صرف اسی وقت کیا جاتا ہے جب رائٹ ٹو بائی اسکیم کے لیے کسی کرایہ دار کی درخواست منظور کر لی جاتی ہے۔ پراپرٹی کے معائنے اور قیمت لگانے کے لیے کوئی ویلیو اور ویئر بھیجا جائے گا۔ یہ کام مکمل ہونے پر آپ کو سیکشن 125 کے تحت آفر نوٹس ارسال کیا جائے گا۔ اس میں قیمت خرید شامل ہوگی۔ یہ قیمت کا وہ تعین (valuation) ہوگا جس میں 16,000 پونڈ تک کا ڈسکونٹ شامل ہوگا (جو دیا جاسکے والا زیادہ سے زیادہ ڈسکونٹ ہے)۔

(ای) مکان مکان اور کرایہ داروں کے لیے تاجیر کا طریقہ

- اوپر بیان کردہ طریقے کے مطابق کرایہ دار کو سیکشن 125 کے تحت آفر نوٹس بھیج دیا جائے تو اپنا مکان خریدنے کے لیے کرایہ دار کے پاس تین ماہ ہوتے ہیں۔ آفر جاری ہونے کے بعد تین ماہ گزر جائیں تو کونسل سیکشن 140 کے تحت ایک پرائز نوٹس ٹو کمپلیٹ (Prior Notice to Complete) بھیجے گی۔ اس سے کرایہ دار کو مزید 56 دن مل جائیں گے تاکہ وہ اپنی پراپرٹی خریدے۔
- اگر وہ ایسا کرنے میں ناکام رہے تو کونسل سیکشن 141 کے تحت ایک فائنل نوٹس ٹو کمپلیٹ (Final Notice to Complete) بھیجے گی۔ اس سے کرایہ دار کو مزید 56 دن مل جائیں گے تاکہ وہ کام مکمل

کرے۔ 56 دن ختم ہونے تک وہ یہ کام کرنے میں ناکام رہے تو اس کی درخواست واپس کر دی جائے گی۔ اب اگر کرایہ دار رائلٹی ٹو بانی جاری رکھنا چاہے تو اسے نئی درخواست دینا پڑے گی اور سارا کام نئے سرے سے کرنا ہوگا۔

- اگر رائلٹی ٹو بانی سیکشن کی طرف سے آپ کو کوئی خاص دستاویز جاری کرتے ہوئے تاخیر کی مدت مجاز قانونی مدت سے بڑھ جائے تو کرایہ دار کو حق حاصل ہے کہ وہ سیکشن 153 اے کے تحت اینٹیل نوٹس آف ڈیلے (Initial Notice of Delay) جاری کرے۔ کونسل کو یہ نوٹس بھیجے جانے پر لازمی ہے کہ ہم 30 دنوں میں اس تاخیر کی وضاحت کریں، یا مطلوبہ دستاویز جاری کریں۔
- اس مدت کے بعد بھی مسلسل تاخیر ہو تو کرایہ دار کو نسل کو سیکشن 153 بی کے تحت آپریٹو نوٹس آف ڈیلے (Operative Notice of Delay) بھیج سکتا ہے۔ یہ نوٹس بھیجے جانے پر لازمی ہے کہ کونسل 30 دنوں میں اس تاخیر کا کوئی مناسب جواز بیان کرے، یا مطلوبہ دستاویز جاری کرے۔ اگر اس کے بعد بھی مسلسل تاخیر ہو تو کرایہ دار کو نسل سے کرایے کی واپسی کا تقاضا کرنے کا اہل ہوتا ہے۔

## ممکنہ طور پر ہونے والے ابتدائی اخراجات

(اے) اسٹپ ڈیوٹی

120,000 پاؤنڈ سے کم مالیت کی پراپرٹیوں پر کرایہ دار کو اسٹپ ڈیوٹی ادا نہیں کرنا پڑتی ہے۔ 120,000 سے 250,000 پاؤنڈ کے درمیان مالیت کی پراپرٹیوں پر کرایہ دار کو پراپرٹی کی مالیت کا ایک فی صد بطور اسٹپ ڈیوٹی ادا کرنا پڑتا ہے۔ 250,000 پاؤنڈ سے زائد مالیت والی پراپرٹیوں پر کرایہ دار کو ان کی مالیت کا 3 فی صد بطور اسٹپ ڈیوٹی ادا کرنا پڑتا ہے۔

(بی) قانونی فیسیں

کرایہ دار کو ایک وکیل مقرر کرنے اور قانونی فیسیں ادا کرنے کی ضرورت ہوگی۔ اخراجات مختلف ہوتے ہیں لیکن خریداروں کو برینٹ ہاؤسنگ پارٹنرشپ کا مشورہ ہے کہ تقریباً 1,000 پاؤنڈ تک قانونی فیس کے لئے الگ رکھیں۔

(سی) قیمت کا تعین، سروے اور مارگیج کی فیسیں

قیمت کا تعین کرنے، سروے کے اخراجات اور مارگیج کی فیسوں پر کرایہ دار 300 اور 500 پاؤنڈ کے درمیان ادائیگی کی توقع کر سکتا ہے۔

خرید مکمل ہونے کے بعد باقاعدہ ادائیگیاں

(اے) مارگیج کی قسطیں

مارگیج کی قسطیں باقاعدہ نہ ادا کرنے کی صورت میں آپ کی پراپرٹی ری پوزس کئے جانے کا امکان ہے۔

(بی) بلڈنگ انشورنس، لائف انشورنس اور مارگیج پیمینٹ پروفیکشن

- لیز والی تمام پراپرٹیوں کی بلڈنگ انشورنس، کرایہ دار کے سالانہ سروے چارج میں شامل ہوتی ہے۔ فری ہولڈ پراپرٹیوں کے مالکان کو خود اپنے طور پر انشورنس کا اہتمام لازماً کرنا چاہیے۔
- کرایہ دار یہ فیصلہ کرے کہ وہ لائف انشورنس کرائے، یا مارگیج پیمینٹ پروفیکشن اسکیم اختیار کرے۔ ہر ایک کی مالیت کا اندازہ متوقع مالک جائداد کو کرنا چاہیے۔

(سی) کونسل ٹیکس

- 1- کونسل ٹیکس سالانہ بنیادوں پر واجب الادا ہوں گے لیکن براہ راست مابعدہ کنوٹی کی شکل میں ادائیگی والے آسان طریقے بھی موجود ہیں۔
- 2- واجب الادا رقم مختلف ہوگی جس کا انحصار پراپرٹی کی مالیت اور اس کے محل وقوع پر ہوگا۔
- 3- کونسل ٹیکس کی ادائیگیوں پر رہائشیوں کے لیے براہ کرم 020 8937 1800 پر برینٹ کے ریونیو اینڈ پیمنٹ ڈیپارٹمنٹ کو فون کریں۔

(ڈی) سروے چارج

- لیز ہولڈروں اور بعض فری ہولڈروں سے سالانہ سروے چارج ادا کرنے کی توقع کی جاتی ہے۔ ان میں مشنر کہ بیجوں کی دیکھ بھال کے اخراجات، صفائی، ہیٹنگ، بجلی، زمین کا کرایہ اور انشورنس شامل ہوں گے۔ اگر آپ کوئی فری ہولڈ پراپرٹی (مکان) خرید رہے ہوں تو براہ کرم دیکھ لیں کہ کیا آپ کو سروے چارج ادا کرنا پڑیں گے یا نہیں۔
- اخراجات کرایہ دار کے بلاک یا اسٹیٹ میں کیے جانے والے بڑے بڑے کاموں کے سلسلے میں بھی ہو سکتے ہیں۔
- اگر آپ کا کوئی مزید سوال ہو، تو براہ کرم 020 8937 2600 پر رائلٹی ٹو بانی سیکشن سے رابطہ کریں۔

ترجمہ

یہ لیف لیٹ اپنا گھر خریدنے کے لیے آپ کے حق خریداری سے متعلق معلومات پر مشتمل ہے۔ اگر آپ کو اس کا ترجمہ شدہ متن یا کسی مترجم کی مدد درکار ہو، تو براہ کرم 020 8937 2344 پر کورن ڈیلے (Corine Daley) سے رابطہ کریں۔

اگر آپ کو یہ لیف لیٹ بڑے پرنٹ پر درکار ہو، تو براہ کرم 020 8937 2319 پر فون کریں۔

نام

پتہ

پوسٹ کوڈ

برینٹ ہاؤسنگ پارٹنرشپ لمیٹڈ  
Brent Housing Partnership Ltd  
PO Box 720 Wembley  
Middlesex HA9 8ZQ