

رہائش کے بارے میں اکثر پوچھے جانے والے سوالات Frequently asked questions about housing

علاقائی تفصیل کے لئے ہر سوال کو دیکھئے

- 2 کیا کرایہ نہ دینے کی وجہ سے مجھے گھر سے نکالا جاسکتا ہے؟
- 2 گھر کی فروخت اور کرائے کی واپسی کی اسکیمیں کس طرح کام کرتی ہیں؟
- 3 میں بے گھر ہوں کیا کونسل کے لئے لازمی ہے کہ وہ مجھے دوبارہ رہائش فراہم کرے؟
- 3 میں کونسل کی رہائشگاہ حاصل کرنے کے لئے انتظار کے وقفے کو کس طرح کم کر سکتا/سکتی ہوں؟
- 4 کیا میرے مالک مکان کے لئے لازمی ہے کہ وہ گھر میں نمی کے لئے کچھ کرے؟
- 5 کیا میرا فری ہولڈر سروس چارج کو بڑھا سکتا ہے؟
- 6 کیا میرا مالک مکان کرائے میں اضافہ کر سکتا ہے؟
- 6 مجھے مارگیج لینے سے پہلے کیا کرنا چاہئے؟
- 8 جس عمارت میں ہم رہتے ہیں، کیا وہاں فلیٹ میں رہنے والا کوئی شخص اس کا نظام چلا سکتا/سکتی ہے؟
- 9 میں مارگیج انڈاؤمنٹ میں کمی کے بارے میں کیا کر سکتا/سکتی ہوں؟

کیا کرایہ نہ دینے کی وجہ سے مجھے گھر سے نکالا جاسکتا ہے؟

اگر آپ اپنا کرایہ ادا نہیں کریں گے تو مالک مکان کو عدالت سے آپ کو بے دخل کی درخواست کرنے کا قانونی حق حاصل ہے۔ اگر آپ کو گھر واپس ضبط کرنے کا کلیم موصول ہوا ہے اور آپ اپنے گھر میں مقیم رہنے کی کوشش کرنا چاہتے ہیں تو آپ کو جلد ہی مناسب اقدامات کرنے چاہئیں۔ اگر آپ اپنا کرایہ ادا کرنے کی مالی صلاحیت نہیں رکھتے ہیں؛ کیونکہ آپ کی آمدنی کم ہے، تو ہو سکتا ہے آپ ہاؤسنگ بینیفٹ کلیم کر کے کرائے کی ادائیگی میں کچھ مدد حاصل کر سکیں۔ اگر آپ کرایہ ادا کرنے اور کرائے کے بقایا جات کی طرف کچھ اضافی رقم ادا کرنے کی مالی صلاحیت رکھتے ہیں تو آپ کو اپنے مالک مکان سے بات کرنی چاہئے۔ ہو سکتا ہے مالک مکان آپ کے ساتھ کوئی معاہدہ کرنے کے لئے رضامند ہو جائے اور عدالتی کارروائی کو روک دے۔ یہ اہم ہے کہ آپ متفقہ ادائیگیوں کو باقاعدگی کے ساتھ ادا کریں۔

اگر مالک مکان آپ کی طرف سے ادا کی جانے والی رقم کو قبول کرنے کے لئے رضامند نہ ہو تو آپ کو اس کے کلیم کا جواب دینا چاہیے اور عدالت کی سنوائی میں حاضر ہونا چاہئے۔ اگر آپ ایک معقول رقم کی ادائیگی کی پیشکش کریں تو ہو سکتا ہے عدالت اسے قبول کر لے اور آپ کو اپنے گھر میں مقیم رہنے کی اجازت دے دے۔ اگر عدالت آپ کی پیشکش سے متفق نہ ہو تو آپ کو ایک تاریخ دی جائے گی جس پر آپ کو اپنا گھر چھوڑنا ہوگا۔ عدالت کی سنوائی کے اخراجات کو بھی کرائے کی اس رقم میں شامل کر دیا جائے گا جو آپ نے مالک مکان کو ادا کرنی ہے۔

گھر کی فروخت اور کرائے کی واپسی کی اسکیمیں کس طرح کام کرتی ہے؟

اس معلومات کا اطلاق انگلینڈ اور ویلز پر ہوتا ہے؟

میں اپنے گھر کا مالک ہوں لیکن میں مارگیج کی ادائیگیاں وقت پر ادا نہیں کر پایا۔ میں نے ایسی کمپنیوں کے بارے میں سنا ہے جو آپ کے قرضوں کو ختم کر دیتی ہیں، آپ کا گھر خرید لیتی ہیں اور اس کے بعد اسے واپس آپ کو کرائے پر دے دیتی ہیں، لیکن میں مزید جاننا چاہتا رہتا ہوں۔ کیا آپ میری مدد کر سکتے ہیں؟

جن اسکیموں کے بارے میں آپ بات کر رہے ہیں انہیں مارگیج ریسکیو، بائی بیک، سیل اینڈ رینٹ بیک، یا سیل اینڈ لیز بیک اسکیمیں کہتے ہیں۔

ان اسکیموں کے تحت آپ سے آپ کی پراپرٹی کو خریدنے کی پیشکش کی جاتی ہے اور پھر پراپرٹی آپ کو واپس کرایہ پر دے دی جاتی ہے۔

بظاہر یہ طریقہ کار آپ کو مارگیج کے مسائل سے نجات کے لئے اچھا معلوم ہوتا ہے، کیونکہ اس طرح سے آپ اپنے ہی گھر میں رہتے ہوئے اپنے قرضے کی ادائیگی کر سکتے ہیں۔ بہر حال آپ کو پرائیویٹ فرم کی طرف سے چلائی جانے والی سیل یا کرائے کی واپسی کی کسی بھی اسکیم پر دستخط کرنے سے پہلے احتیاط برتنی چاہئے، کیونکہ یہ نہایت خطرناک ہو سکتی ہیں۔

گھر کی فروخت اور کرائے کی واپسی کی اسکیموں کے بارے میں مزید جاننے کے لئے ”سیل اینڈ رینٹ بیک اسکیمز“ دیکھئے، لیکن آپ کو ان سے احتراز کرنا چاہئے اور پہلے دوسرے اختیارات (دستیاب راستوں) پر غور کرنا چاہئے۔

میں بے گھر ہوں کیا کونسل کے لئے لازمی ہے کہ وہ مجھے دوبارہ رہائش فراہم کرے؟

لوکل اتھارٹیز کا قانونی فرض ہے کہ وہ بیشتر بے گھر افراد کو مدد اور مشورہ فراہم کریں، لیکن یہ لازمی نہیں ہے کہ وہ ہر کسی کے لئے رہائش فراہم کریں۔ اگر آپ ابھی ابھی برطانیہ آئے ہیں یا بیرون ملک رہنے کے بعد ابھی واپس آئے ہیں، تو ہو سکتا ہے آپ دوبارہ رہائش حاصل کرنے کے حقدار نہ ہوں۔

لوکل اتھارٹی اس بات کا جائزہ لے گی کہ آیا آپ واقعی بے گھر ہیں یا بے گھر ہونے والے ہیں۔ اگر کسی دوسری جگہ آپ کا گھر ہو جہاں آپ مناسب طریقے سے رہ سکیں تو آپ کو بے گھر تسلیم نہیں کیا جائے۔ لوکل اتھارٹی کو اس بات کا فیصلہ بھی کرنا ہوگا کہ آیا آپ کے گھرانے میں آپ یا کوئی اور فرد لاغر یا کمزور ہے یا نہیں۔ اسے ترجیحاً ضرورت مند کہتے ہیں۔

اگر آپ حاملہ ہیں یا آپ کے بچے ہیں اگر آپ 16 یا 17 برس کے نوجوان فرد ہیں یا 18، 19 یا 20 برس کے ایسے نوجوان فرد ہیں جو حال ہی میں سوشل سروسز کی دیکھ بھال میں رہا ہو تو آپ کو ترجیحی طور پر ضرورت مند قرار دیا جائے گا۔ اگر کسی ہنگامی صورت حال جیسے کہ آگ یا سیلاب کی وجہ سے آپ کا گھر متاثر ہو جائے تب بھی آپ ترجیحی طور پر ضرورت مند افراد میں شامل ہوں گے۔ اگر آپ مسلح افواج یا جیل میں رہے ہیں یا گھریلو یا نسلی تشدد کی وجہ سے آپ کو اپنا گزشتہ گھر چھوڑنا پڑا ہو تب بھی آپ کو ترجیحی دائرے میں شامل کیا جائے گا۔ بڑھاپے یا خراب دماغی یا جسمانی صحت یا جسمانی معذوری میں مبتلا ہونے کی صورت میں بھی آپ کو ترجیحی ضرورت کے حامل ہوں گے۔ ویلز میں اگر آپ جنسی یا مالی زیادتی کا شکار ہوں یا کسٹڈی سے رہا ہونے کے بعد بے گھر ہوں تب بھی آپ کو ترجیحی ضرورت کے حامل ہوں گے۔

ایسا نہیں ہونا چاہئے کہ آپ نے دانستہ طور پر کوئی اقدام کیا ہو یا کرنے میں ناکام رہے ہوں۔ مثلاً، اگر غیر سماجی برتاؤ کی وجہ سے آپ کو گھر سے بے دخل کر دیا جائے تو آپ کو جان بوجھ کر بے گھر ہونے والے افراد میں شمار کیا جائے گا۔ لوکل اتھارٹی اس بات کی جانچ پڑتال بھی کرے گی کہ آیا مقامی علاقے سے آپ کا کوئی تعلق موجود ہے۔ یہ اس وجہ سے ہو سکتا ہے کہ آپ عام طور پر اس علاقے میں رہتے یا کام کرتے ہیں یا وہاں کی فیملی رہتی ہے۔ اگر وہ یہ فیصلہ کریں کہ آپ کا تعلق کسی دوسرے علاقے سے ہے تو ہو سکتا ہے وہ اپنی لوکل اتھارٹی کی بجائے آپ کو اس لوکل اتھارٹی میں بھیج دیں۔

اگر یہ بات معلوم ہو جائے کہ آپ بے گھر ہیں اور آپ کو ترجیحی ضرورت کے حامل ہیں اور جان بوجھ کر بے گھر نہیں ہوئے ہیں تو ہو سکتا ہے، تو مقامی اتھارٹی آپ کو وقتی طور پر عارضی رہائش فراہم کر سکتی ہے، اور جب وہ آپ کو کوئی دیگر رہائش فراہم کر دے گی، تو اُن کی جانب سے آپ کو دوبارہ سے رہائش فراہم کرنے کے فرائض ختم ہو جائیں گے۔ یہ بات لازمی نہیں ہے کہ وہ صرف اپنی پراپرٹیوں میں سے ہی آپ کو رہائش فراہم کریں۔ وہ آپ کو مختلف طریقوں سے رہائش فراہم کر سکتے ہیں، مثلاً وہ آپ کا حوالہ کی ہاؤسنگ ایسوسی ایشن کو بھیج سکتے ہیں، یا کسی نجی مالک مکان کے ساتھ رہائش کے انتظامات کر سکتے ہیں۔

میں کونسل کی رہائشگاہ حاصل کرنے کے لئے انتظار کے وقفے کو کس طرح کم کر سکتا ہوں؟

اس معلومات کا اطلاق انگلینڈ اور ویلز پر ہوتا ہے۔

اکثر مقامی اتھارٹیز کے پاس ہاؤسنگ سے متعلق معلومات پر مبنی ایک رجسٹر موجود ہوتا ہے، جس میں مقامی اتھارٹی یا ہاؤسنگ ایسوسی ایشن کی پراپرٹی کے لئے درخواست دینے والے افراد کا نام شامل ہوتا ہے۔ مقامی اتھارٹی کو رہائش کی پیشکش کرنے سے متعلق فیصلے اور درخواست گزاروں کو انتظار کی فہرست

میں ترجیح دینے سے متعلق نظام کے بارے میں وضاحتی معلومات شائع کرنی چاہئیں۔

ترجیحات سے متعلق فیصلوں کے طریقہ کار ہر لوکل اتھارٹی میں مختلف ہو سکتے ہیں، لیکن قانون کے مطابق بعض افراد کو رہائش کے لئے ترجیح دی جانی چاہئے۔ اس میں وہ افراد شامل ہیں جو کہ پرہجوم یا غیر صحت مندر رہائشی صورت حال میں زندگی بسر کر رہے ہیں، زیر کفالت بچوں کے ہمراہ خاندان، اور مخصوص ضروریات کے حامل افراد، مثال کے طور پر بیمار یا معذور افراد۔

ایک مرتبہ مقامی اتھارٹی کی انتظار کی فہرست میں شامل ہو جانے کے بعد آپ کو رہائش کی پیشکش کئے جانے سے پہلے طویل مدت تک انتظار کرنا پڑ سکتا ہے۔ آپ کی مقامی اتھارٹی کو آپ کی انتظار کی مدت سے متعلق اندازہ فراہم کر سکتی ہے۔

آپ کو اس بات کا اطمینان حاصل کرنا چاہئے کہ مقامی اتھارٹی کو آپ یا آپ کے گھر میں موجود دیگر افراد کو درپیش مخصوص ضروریات کے بارے میں معلوم ہو۔ آپ کو مقامی اتھارٹی کو اپنی درخواست پر ممکنہ طور پر اثر انداز ہونے والی تبدیلیوں کے بارے میں مطلع کرنا چاہئے، مثلاً بچوں کی تعداد اور یا عمر میں تبدیلی، یا اگر آپ کی فیملی میں کوئی فرد بیمار ہو جاتا ہے۔ ہو سکتا ہے کہ آپ کو باقاعدگی کے ساتھ اپنی درخواست کی تجدید کرنے کی بھی ضرورت ہو۔

بعض مقامی اتھارٹیز اپنے علاقے میں خالی گھروں کا اشتہار دیتی ہیں، تاکہ ان کی انتظار کی فہرست پر موجود افراد اپنی پسند کی پراپرٹی کے لئے بولی دے سکیں۔ اس عمل کو 'چوائس بیڈ پلیننگ' کہتے ہیں۔ اگر آپ کی مقامی اتھارٹی رہائش فراہم کرنے کے لئے اس نوعیت کا نظام استعمال کرتی ہے، تو انہیں آپ کو اس بارے میں معلومات فراہم کرنی چاہئے، کہ آپ کب کہاں اور کس طریقے سے رہائش کے لئے بولی دے سکتے ہیں۔

اگر آپ کو اپنی ضروریات کے اعتبار سے خاص طور پر تبدیل کی گئی رہائش گاہ کی ضرورت ہے، مثال کے طور پر اگر آپ معذور یا عمر رسیدہ ہیں یا آپ کا بچہ معذور ہے، تو آپ اپنی تفصیلات ایک یا اس سے زیادہ 'ایکس سیبل ہاؤسنگ رجسٹر' پر درج کرنے کے لئے درخواست دے سکتے ہیں۔

کیا میرے مالک مکان کے لئے لازمی ہے کہ وہ گھر میں نمی کے لئے کچھ کرے؟

ایک کرایہ دار کی حیثیت سے آپ کو اپنے مالک مکان کے ذریعے اپنے گھر کے ڈھانچے کو مرمتوں کی صحیح حالت میں رکھوانے کا حق حاصل ہے۔ اس میں گھر میں نصب کچھ اشیاء شامل ہیں، جیسے کہ ہیٹنگ اور گرم پانی کا سسٹم۔ گھر کی اندرونی سجاوٹ اور چھوٹی موٹی مرمتوں کے لئے آپ اکثر خود ذمہ دار ہوں گے، جیسے کہ بندسک وغیرہ۔ مرمتوں سے متعلق تفصیلات عام طور پر تحریری معاہدے میں دی جاتی ہیں، جس میں مالک مکان اور کرایہ دار کی ذمہ داریاں بیان کی جاتی ہیں۔ اگر آپ کے پاس کرایہ داری کا معاہدہ نہیں ہے تب بھی ہو سکتا ہے قانون آپ کو کچھ بنیادی حقوق فراہم کر سکے۔ بہر حال رہائش گاہ کی حالت کے بارے میں شکایت کرنے سے پہلے آپ کو ہمیشہ اپنی رہائشی حیثیت کا جائزہ لینا چاہئے، کیونکہ بعض مالک مکان ان کرایہ داروں کو گھر سے بے دخل کرنے کی کوشش کرتے ہیں جو مرمت سے متعلق اپنے قانونی حقوق کو لاگو کرنا چاہتے ہیں۔

جب آپ اس بات کا فیصلہ کر لیں کہ آپ کے گھر کی مرمت آپ کے مالک مکان کو کردانی چاہئے تو آپ کو انہیں بتانا چاہئے۔ آپ کو انہیں اس مرمت کے بارے میں بتانا چاہئے جسے کروانے کی ضرورت ہے۔ آپ کو مسئلے کی وضاحت درج کرنی چاہئے اور ثبوت اکٹھے کرنے چاہئیں، جیسے کہ فوٹو گراف، انوائٹمنٹل ہیلتھ آفیسرز کی طرف سے ایک رپورٹ اور اگر مرمت طلب صورت حال کی وجہ سے آپ یا آپ کے گھر ان کے کسی فرد کی صحت متاثر ہو تو اس بارے میں میڈیکل رپورٹ۔

اگر پھر میں آپ کا مالک مکان کام کروانے میں ناکام رہے تو آپ اپنی لوکل اتھارٹی میں انوائٹمنٹل ہیلتھ ڈیپارٹمنٹ سے رابطہ کرنے پر غور کر سکتے ہیں، یا

آپ مالک مکان کو عدالت میں لے جاسکتے ہیں۔ اگر آپ کا مالک مکان رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈ ہے، جیسے کہ کوئی ہاؤسنگ ایسوسی ایشن یا وہ کوئی پرائیویٹ مالک مکان ہے، تو مقامی اتھارٹی انہیں ضروری اقدامات کرنے کے لئے مجبور کر سکتی ہے۔ اگر آپ مقامی اتھارٹی کے کرایہ دار ہیں، تو آپ کو اتھارٹی کے شکایات کے طریقہ کار کو استعمال کرتے ہوئے شکایت کرنی چاہئے۔

مرمت کے کام کروانے کی کوشش کے دوران آپ کو اپنا کرایہ ادا کرتے رہنا چاہئے، کیونکہ اگر آپ پر کرائے کے بقایا جات واجب الادا ہوں تو ہوسکتا ہے آپ کا مالک مکان آپ کو گھر سے بے دخل کرنے کی کوشش کرے۔

کیا میرا فری ہولڈر سروس چارج کو بڑھا سکتا ہے؟

اس معلومات کا اطلاق انگلینڈ، ویلز اور ناردرن آئر لینڈ پر ہوتا ہے۔

میں ایک ”لیز ہولڈر“ ہوں اور میں سالانہ سروس چارج ادا کرتا ہوں۔ فری ہولڈر عمارت کی مرمتوں کے اخراجات کو پورا کرنے کے لئے اپنا چارج بڑھانا چاہتا ہے۔ کیا مجھے یہ ادا کرنا ہوگا؟

”لیز“ ایک قانونی معاہدہ ہوتا ہے اور آپ سے سروسز کے لئے یہ صرف اسی صورت میں چارج کیا جاسکتا ہے اگر اس کا ذکر ”لیز“ میں کیا گیا ہو۔ آپ کو احتیاط سے اپنی ”لیز“ کا جائزہ لینا چاہئے، تاکہ آپ یہ دیکھ سکیں کہ آپ کو کن سروسز کے لئے ادائیگی کرنی ہوگی اور آپ سے کتنی رقم چارج کی جاسکتی ہے۔

جہاں ”لیز“ میں کہا جائے کہ آپ کو اپنے زمین کے کرائے کے علاوہ سروسز، مرمتوں، دیکھ بھال، انشورنس یا مینٹیننس کے اخراجات کے لئے رقم ادا کرنی ہوگی، تو قانون آپ کو کچھ حقوق دیتا ہے۔ ان حقوق میں یہ حقوق شامل ہیں: ان اخراجات کا خلاصہ وصول کرنے کا حق جن کی بنیاد پر کوئی رقم چارج کی جا رہی ہے، ایسے بڑے کاموں کے بارے میں مشاورت کا حق جو فوری توجہ طلب نہ ہوں اور غیر معقول چارجز کو چیلنج کرنے کا حق۔

اگر آپ سے کسی ایسی چیز کے لئے رقم ادا کرنے کی درخواست کی جائے جو آپ کی ”لیز“ میں شامل نہ ہو یا آپ کے خیال میں چارج بہت زیادہ ہو، تو آپ کو سب سے پہلے ”فری ہولڈر“ کو خط لکھ کر کارروائی کا آغاز کرنا چاہئے، اور اس خط میں اس بات کی وضاحت کرنی چاہئے کہ آپ کے خیال میں مطلوبہ چارج زیادہ کیوں ہے۔ اگر آپ ان کے جواب سے مطمئن نہ ہوں تو آپ ”لیز ہولڈر ویلویو ایسوسی ایشن ٹرائی بیول“ کو درخواست دے کر اس رقم کو چیلنج کر سکتے ہیں۔ آپ یا تو اسے اُس وقت چیلنج کر سکتے ہیں جب کرائے جانے والے کام کے بارے میں تجویز پیش کی جائے، یا آپ اُس وقت چیلنج کر سکتے ہیں جب آپ کو بیل موصول ہو، لیکن اُس صورت میں نہیں اگر آپ نے پہلے سے ہی رقم ادا کرنے پر اتفاق (یعنی اپنی رضامندی کا اظہار) کر لیا ہے۔

ہوسکتا ہے کہ آپ اور آپ کے بلاک میں دیگر لیز ہولڈرز کرایہ داروں یا مکینوں کی ایک ایسوسی ایشن تشکیل کرنا چاہیں اور اُس ایسوسی ایشن کے ذریعے مشترکہ طور پر فری ہولڈر کے ساتھ گفت و شنید کرنا چاہیں۔

کیا میرا مالک مکان کرائے میں اضافہ کر سکتا ہے؟

اس معلومات کا اطلاق انگلینڈ اور ویلز پر ہوتا ہے۔

میں نے اپنا فلیٹ پرائیویٹ طور پر کرائے پر لیا ہے اور مالک مکان کرائے میں اضافہ کرنا چاہتا ہے۔ کیا وہ ایسا کر سکتا ہے؟

اس کا مکمل انحصار اس بات پر ہے کہ آپ کی کرایہ داری کا معاہدہ کس قسم کا ہے۔ اگر آپ کی کرایہ داری ایک مقرر مدت کے لئے ہے (مثلاً چھ ماہ) تو مقررہ مدت کے دوران کرائے میں اضافہ نہیں کیا جاسکتا، سوائے اس کے کہ معاہدے میں کہا گیا ہو کہ ایسا ہو سکتا ہے یا آپ اضافی رقم ادا کرنے کے لئے رضامند ہوں۔ جب مقررہ مدت ختم ہو جائے گی تو ہو سکتا ہے مالک مکان آپ سے کرایہ داری کے ایک نئے معاہدے پر دستخط کرنے کی درخواست کرے، جس میں زیادہ کرایہ چارج کیا جائے گا۔

اگر آپ کی کرایہ داری کسی مقررہ مدت کے لئے نہیں ہے، تو مالک مکان زیادہ کرایہ وصول کر سکتا ہے، بشرطیکہ آپ اس سے متفق ہوں یا معاہدہ اس کی اجازت دے یا مالک مکان آپ کو صحیح تحریری نوٹس دے۔ اگر معاہدہ کرائے میں اضافے کی اجازت دے تو اس میں یہ بھی درج ہونا چاہئے کہ یہ اضافہ کب اور کیسے کیا جائے گا، مثلاً سالانہ اضافہ وغیرہ۔

بعض صورتوں میں، اگر آپ کے خیال میں بڑھائی جانے والی رقم بہت زیادہ ہے یا آپ کے خیال میں کرائے میں اضافے کا نوٹس صحیح طریقے سے جاری نہیں کیا گیا تھا، تو آپ اس کے خلاف اپیل کر سکتے ہیں۔ اگر آپ بڑھائی گئی رقم کو ادا کرنا شروع کر دیں تو اس کا مطلب یہ ہوگا کہ آپ نے اسے منظور کر لیا ہے اور ایسی صورت میں آپ اس کے خلاف اپیل نہیں کر سکتے۔

بعض کرایہ داروں کو بے دخلی کے خلاف بہت کم تحفظ حاصل ہوتا ہے اور اگر وہ کرائے کی مطلوبہ رقم سے متعلق مالک مکان سے غیر متفق ہوں تو انہیں اپنا گھر کھودینے کا خطرہ لاحق ہوتا ہے۔ اگر آپ کرایہ ادا کرنے کی مالی صلاحیت نہیں رکھتے ہیں تو یاد رکھئے کہ ہو سکتا ہے آپ ہاؤسنگ بینیفٹ کلیم کر سکیں۔

مجھے مارگیج لینے سے پہلے کیا کرنا چاہئے؟

اگر آپ مارگیج حاصل کرنے کے بارے میں سوچ رہے ہیں، تو آپ کو بہت سے مختلف اختیارات دستیاب ہو سکتے ہیں۔ آپ کو تمام دستیاب مختلف اختیارات پر بہت احتیاط سے غور کرنا چاہئے، تاکہ اس بات کا اطمینان ہو کہ آپ اپنے لئے صحیح انتخاب کریں۔ مارگیج کی سب سے عام اقسام ذیل میں درج ہیں:

ری سیمنٹ مارگیج

اس نوعیت کی مارگیج میں سرمایہ کے قرض کو قرضے سے مشروط مدت کے دوران آہستہ آہستہ واپس ادا کیا جاتا ہے۔ اس میں اصل سرمایہ کے ساتھ ساتھ سود کی رقم بھی ماہانہ قسطوں میں ادا کی جاتی ہے۔ اس میں واپس ادا کی جانے والی رقم میں بتدریج اضافہ ہوتا جاتا ہے، جب کہ سود کی مقدار بتدریج کم ہو جاتی ہے۔

صرف سود پر مبنی مارگیج

اس نوعیت کی مارگیج میں آپ قرض دہندہ کو قرضے کی رقم پر ہر مہینے سود کی ادائیگی کرتے ہیں۔ آپ ہر مہینے قرضے کی رقم واپس ادا کرنے کی بجائے ایک طویل

مدت پر مبنی سرمایہ کاری یا کسی سیونگز پلان کے لئے ادائیگی کرتے ہیں، جس کو مارگیج کی مدت کے اختتام تک اس حد تک بڑھانا چاہئے کہ اُس سے قرض کی اصل رقم کو واپس کیا جاسکے اور بعض صورتوں میں اس سے ایک قابل ذکر اضافی رقم بھی حاصل ہو سکتی ہے۔ بہر حال اس بات کا خطرہ بھی موجود ہوتا ہے کہ مارگیج کی مدت کے اختتام پر اس کی مجموعی مالیت قرضے کی اصل رقم کی واپس ادائیگی کے لئے بھی کافی نہ ہو۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ آپ کے پاس مذکورہ قرضے کی ادائیگی کے لئے رقم کافی نہیں ہوگی اور آپ کو یہ کی پورا کرنے کے طریقے کے بارے میں سوچنے کی ضرورت ہوگی۔

سود پر مبنی مارگیج کی تین اہم اقسام ہیں، جو کہ ذیل میں درج ہیں:

- ایڈاؤمنٹ مارگیج
- پیمنٹ مارگیج
- آئی ایس اے مارگیج

اسلامک مارگیج

ایک اسلامک مارگیج کی صورت میں کسی بھی ماہانہ ادائیگی میں سود شامل نہیں ہوتا۔ اس کے برعکس، آپ کو پراپرٹی خریدنے کے لئے قرض دہندہ سرمایہ کی رقم اُدھار دینے کے لئے کوئی دیگر ادائیگی وصول کرتا ہے، جو کہ بہت سے مختلف طریقوں سے حاصل کی جاسکتی ہے، مثلاً آپ سے اُس رقم پر کرایہ کی ادائیگی وصول کی جاسکتی ہے۔

مارگیج کہاں سے حاصل کی جائے

مارگیج کئی مختلف ذرائع سے دستیاب ہو سکتی ہے۔ چند دستیاب اختیارات ذیل میں درج ہیں:

- بلڈنگ سوسائٹیز
- بینکس
- انشورنس کمپنیز۔ یہ صرف ایڈاؤمنٹ مارگیج فراہم کرتے ہیں (درج بالا کو ملاحظہ کیجئے)
- بڑی بلڈنگ کمپنیز اپنے نئے تعمیر شدہ گھروں کے لئے خود مارگیج کا انتظام کر سکتی ہیں
- فنانس ہاؤسز
- مارگیج سے متعلق ماہر کمپنیاں

بعض گروہوں میں شامل افراد، مثلاً پہلی مرتبہ گھر خریدنے والے افراد اور گی ورکرز گھر خریدنے کے لئے کچھ رقم بعض دیگر سرکاری ضمانت پر مبنی ذرائع سے بھی حاصل کر سکتے ہیں۔ آپ کو اس صورت میں باقی رقم کسی عام مارگیج فراہم کرنے والے ادارے، مثلاً کسی بینک یا بلڈنگ سوسائٹی سے قرض لینے کی ضرورت ہوگی۔

اپنا گھر خریدنے کے لئے مدد کے بارے میں سرکاری ضمانت پر مبنی اسکیمز سے متعلق مزید معلومات حاصل کرنے کے لئے، انگلینڈ میں ”فائینڈنگ اکاؤنڈیشن“ میں ”ہوم بائی“ کو ملاحظہ کیجئے، اور ویلز میں ”فائینڈنگ اکاؤنڈیشن“ میں ”ہومز و ڈائن ریج“ کو ملاحظہ کیجئے۔

مارگیج حاصل کرنے کے لئے ”بروکر“ کی خدمات کا استعمال

مارگیج حاصل کرنے کے لئے کسی قرض دہندہ ادارے، مثلاً بلڈنگ سوسائٹی سے براہ راست رابطہ کرنے کی بجائے کسی بروکر کی خدمات بھی استعمال کی جاسکتی ہیں۔ ایک بروکر، کوئی اسٹیٹ ایجنٹ یا مارگیج، یا انشورنس بروکر بھی ہو سکتا ہے۔ وہ مارگیج پر مبنی قرض فراہم کرنے والے اداروں سے لوگوں کا تعارف کروانے کے

لئے ایک ایجنٹ کے فرائض سرانجام دیتے ہیں، تاکہ لوگوں کو اپنا گھر خریدنے میں مدد فراہم کی جاسکے۔

اگر آپ کو قرض دہندہ ادارے سے براہ راست مارگنٹ حاصل کرنے میں مشکلات درپیش ہوں، تو آپ کسی بروکر کی خدمات حاصل کر سکتے ہیں۔

بروکر کو اپنی خدمات کے لئے معاوضہ وصول کرنے کی مقدار کے تعین کے بارے میں باقاعدہ قوانین موجود ہیں۔

مارگنٹ بروکر کے بارے میں مزید معلومات حاصل کرنے کے لئے براہ کرم ”منی ایڈوائس“ کی ویب سائٹ کو ملاحظہ کیجئے:

www.moneyadvice.service.gov.uk

[http://yourmoney.moneyadvice.service.gov.uk/products/mortgages/help/getting_help_from_a_mortgage_broker.html]

کیا آپ مارگنٹ حاصل کرنے کے لئے مالی طور پر قابل ہیں

اگر آپ مارگنٹ حاصل کرنے کے بارے میں غور کر رہے ہیں، تو آپ کو سب سے پہلے اس بات کا اطمینان حاصل کرنا چاہئے کہ آپ صرف اتنا ہی ادھار لیں، جس کی آپ واپس ادائیگی کرنے کے لئے مالی طور پر قابل ہوں۔ اگر آپ معاہدے کے مطابق ادائیگیاں نہیں کریں گے، تو قرض دہندہ ادارہ آپ کی پراپرٹی کی ملکیت حاصل کر سکتا ہے۔

”منی ایڈوائس سروس“ نے مارگنٹ کے بارے میں ایک مفید راہنما دستاویز ترتیب دیا ہے، جس کا عنوان ”یو کیکن افر ڈیوڑ مارگنٹ ناؤ، بٹ وٹ ایف....“ ہے۔ آپ ”منی ایڈوائس“ کی ویب سائٹ پر اس راہنما دستاویز کو ملاحظہ کر سکتے ہیں:

[http://www.moneyadvice.service.gov.uk/_assets/downloads/pdfs/your_money/a5_guides/you_can_afford_your_mortgage_now_but_what_if.pdf]

آپ اُن کا مارگنٹ ”کیلکولیٹر“ (حساب کی مشین) بھی استعمال کر سکتے ہیں، تاکہ آپ کو اپنی مالی قابلیت کے مطابق ادھار لینے کی مقدار کا تعین کرنے میں مدد حاصل ہو سکے۔ یہ اُن کی اس ویب سائٹ پر بھی موجود ہے:

www.moneyadvice.service.gov.uk/tools/mortgage_calculator.html}

اگر آپ اپنی مارگنٹ کی ادائیگی کے بارے میں مزید مشورہ حاصل کرنا چاہتے ہیں تو آپ کسی خود مختار مالی مشیر سے مشورہ حاصل کر سکتے ہیں۔ مالی مشیر کی خدمات حاصل کرنے میں مدد کے لئے ”منی ایڈوائس سروس“ کی ویب سائٹ کو ملاحظہ کیجئے: www.moneyadvice.service.gov.uk [http://www.moneyadvice.service.gov.uk/products/getting_financial_advice.html]

جس عمارت میں ہم رہتے ہیں، کیا وہاں فلیٹ میں رہنے والا کوئی شخص اس کا نظام چلا سکتا ہے؟

اگر آپ لیز ہولڈر ہیں یا لیز ہولڈرز کے گروپ میں ہیں، تو ایسے مختلف طریقے موجود ہیں جن سے آپ اپنے فلیٹوں کی مینجمنٹ یا ملکیت کو حاصل کر سکتے ہیں۔ پہلے ہو سکتا ہے آپ کو اپنی پراپرٹیوں کی فری ہولڈ کو خریدنے اور بلڈنگ کی مینجمنٹ کی ذمہ داری سنبھالنے کا حق حاصل ہو۔ یہاں تک کہ جہاں آپ کو فری ہولڈ خریدنے کا حق حاصل نہیں ہے، تو اگر فری ہولڈر سے فروخت کرنے کا فیصلہ کر لے تو ہو سکتا ہے آپ کو پہلے انکار کو خریدنے کا حق حاصل ہو۔

اگر آپ لیز ہولڈرز کے گروپ میں ہیں جو فلیٹس کی مینجمنٹ کو سنبھالنا چاہتے ہیں (فری ہولڈ مینجمنٹ کی بجائے)، تو ہو سکتا ہے آپ کو کمپنی کا نظام چلانے کے حق کی تشکیل کے ذریعے ایسا کرنے کا حق حاصل ہو۔ بعد میں اس کمپنی کو فری ہولڈ خریدنے کے لئے بھی استعمال کیا جائے گا۔ لیز ہولڈرز کا گروپ فلیٹوں کی مشترکہ ملکیت میں تبدیل کر سکتے ہیں؛ بشرطیکہ تمام پارٹیاں، بشمول فری ہولڈرز اس فیصلے سے متفق ہوں۔

آخر میں یہ کہ اگر آپ منتظم ایجنٹ کو تبدیل کرنا چاہیں، تو آپ لیز ہولڈر ویلیو ایڈیشن ٹرائی بیوئل سے ایک نیا ایجنٹ منتخب کرنے کی درخواست کر سکتے ہیں۔

میں مارکیٹ انڈاؤمنٹ میں کمی کے بارے میں کیا کر سکتا رہتی ہوں؟

یو کے میں 10 ملین انڈاؤمنٹ پالیسیاں مارکیٹ سے مربوط ہیں۔ انڈاؤمنٹ مارکیٹ صرف سوڈ پر مبنی مارکیٹ اور انویسٹمنٹ (انڈاؤمنٹ پالیسی) کو ملا دیتی ہے۔ مارکیٹ کی پوری مدت کے دوران (عموماً 20 سے 25 سال) سوڈ اس رقم پر ادا کیا جاتا ہے جو آپ کی مارکیٹ ادا کرنے والے کی ادھار لی گئی ہو اور آپ کی انڈاؤمنٹ پالیسی پر ماہانہ پر بیمہ ادا کیا جاتا ہے۔ انڈاؤمنٹ پر بیمہ پر سرمایہ کاری اس ارادے سے کی جاتی ہے تاکہ ٹرم کے آخر پر انڈاؤمنٹ سے اتنی رقم حاصل ہو جائے جس سے مارکیٹ ادا ہو جائے۔ اگر آپ کی انڈاؤمنٹ پالیسی اس رقم تک نہ پہنچے تو آپ کے لئے رقم میں کمی ہو جائے گی اور کسی دوسرے طریقے سے اپنی مارکیٹ پر لی گئی رقم کا کچھ حصہ ادا کرنا ہوگا۔

بہت سے افراد کو انڈاؤمنٹ پالیسی غلط طریقے سے فروخت کی گئی تھی کیونکہ یہ پالیسی ان کے لئے مناسب نہیں تھی۔ اس کی کئی وجوہات ہیں کہ انڈاؤمنٹ پالیسی آپ کے لئے مناسب کیوں نہیں تھی۔ عام الفاظ میں یہ کہ اگر آپ کو اپنی مارکیٹ کی واپس ادائیگی کے لئے سرمایہ کاری پر مبنی مالی مصنوعات سے وابستہ خطرات کے بارے میں مطلع نہیں کیا گیا تھا، اور اس کے نتیجے میں آپ کو مالی طور پر نقصان ہوا ہے، تو آپ اس بنیاد پر شکایت کر سکتے ہیں۔ یہ اہم ہے کہ آپ اس بارے میں شکایت کریں، کیونکہ ہو سکتا ہے آپ اس کے عوض معاوضہ حاصل کرنے کے حق دار ہوں۔

انڈاؤمنٹ مارکیٹ کے مسائل سے متعلق مزید معلومات کے لئے ”منی ایڈوائس“ کی ویب سائٹ دیکھئے www.moneyadvice.org.uk

[http://www.moneymadeclear.fsa.gov.uk/pdfs/endowment_complaints.pdf]

آپ ان کی ایڈوائس لائن کو 0300 500 5000 پر ٹیلیفون بھی کر سکتے ہیں۔