

مالک اراضی اور کرایہ دار (انضمامی) آرڈیننس (کیپ- 7) کا حصہ IVA

(موثر العمل از 22 جنوری 2022)
"منضبط کرایہ داریاں" ایک نظر میں

1. اطلاق

- (1) ایک کرایہ داری جو درج ذیل تمام شرائط کو پورا کرتی ہو اسے مالک اراضی اور کرایہ دار (انضمامی) آرڈیننس (کیپ-7) ("آرڈیننس") کے حصہ IVA کے تحت منضبط ("منضبط کرایہ داری") کیا جاتا ہے۔
- (i) کرایہ داری جو 22 جنوری 2022 کو یا اس کے بعد شروع ہوتی ہو؛
- (ii) کرایہ داری جو گھریلو کرایہ داری ہو؛
- (iii) کرایہ داری کے زیر تحت اراضی ذیلی تقسیم شدہ یونٹ ہوں؛
- (iv) کرایہ دار ایک جیتا جاگتا انسان ہو؛
- (v) کرایہ داری کا مقصد کرایہ دار کی اپنی سکونت کے لیے ہو؛ اور
- (vi) کرایہ داری آرڈیننس کے شیڈول 6 میں متعین شدہ کی ذیل میں نہ ہو، یعنی کہ کرایہ داری خارج شدہ کرایہ داری نہ ہو (براہ مہربانی خارج شدہ کرایہ داریوں کی مثالوں کے لیے "منضبط کرایہ داریوں" سے متعلقہ کتابچہ سے رجوع کریں)۔

- (2) عام طور پر، ضابطے کا دائرہ کار گھریلو، صنعتی اور تجارتی عمارتوں کی نسبت سے ذیلی تقسیم شدہ اکائیوں ("SDUs" - Subdivided Units) اور مختلف قسم کے SDUs (بشمول کیوبیکلز، بیڈ سپیسز، سپیس کیپسولز، لوفٹس، کیچ ہومز، روف ٹاپ مکانات اور بوڈیم ہاؤسز، وغیرہ) کا احاطہ کرتا ہے۔ تاہم، اس میں "سکوائرز" یا "نئے علاقوں سے مستثنیٰ مکانات" کا احاطہ نہیں کیا گیا ہے۔
- (3) مذکورہ بالا آئٹم 1(i) کے مقاصد کے لیے، فکسڈ ٹرم کرایہ داریاں جو 22 جنوری 2022 سے قبل شروع ہوتی ہیں آرڈیننس کے حصہ IVA کے تحت انضباط کے تابع نہیں ہیں حالانکہ کرایہ داریاں مذکورہ بالا آئٹم 1(ii)-(vi) میں مذکور شرائط کو پورا کرتی ہیں۔ تاہم، متواتر کرایہ داریاں جو 22 جنوری 2022 سے قبل شروع ہو رہی ہیں اور جو کچھ شرائط پوری کرتی ہیں وہ بھی آرڈیننس کے حصہ IVA کے ضابطے سے مشروط ہوں گی (تفصیلات کے لیے، براہ مہربانی "منضبط کرایہ داریوں" پر کتابچہ سے رجوع کریں)۔
- (4) کسی بھی اراضی میں دلچسپی رکھنے والا شخص، بشمول مالک اراضی اور اراضی کے لیے کرایہ داری کا کرایہ دار، یہ تعین کرنے کے لیے لینڈز ٹریبونل کو درخواست دے سکتا ہے کہ آیا اراضی کے لیے کرایہ داری حصہ IVA کے مقاصد کے لیے "منضبط کرایہ داری" ہے یا نہیں۔
- (5) "منضبط کرایہ داری" کی شرائط میں سے ایک یہ ہے کہ کرایہ داری ایک گھریلو کرایہ داری ہے، اور یہ کہ کرایہ داری کے زیر تحت اراضی کا مرکزی صارف غور کرنے کے عوامل میں سے ایک ہو سکتا ہے۔ کسی بھی اراضی کا مالک اراضی یا کرایہ دار اراضی کے لیے بنیادی صارف سرٹیفکیٹ جاری کرنے کے لیے کمشنر آف ریٹنگ اینڈ ویلیویشن ("کمشنر") کو درخواست پیش کر سکتا ہے۔

2. آرڈیننس کے حصہ IVA کے تحت کلیدی تقاضے

- (1) مدت میعاد کا تحفظ
- (i) ایک SDU کے لیے کرایہ داریوں کا منضبط دور SDU کے لیے لگاتار 2 "منضبط کرایہ داریوں" (یعنی پہلی مدت کی کرایہ داری اور دوسری مدت کی کرایہ داری) پر مشتمل ہے۔ ہر "منضبط کرایہ داری" 2 سال کی مدت کے لیے ہوتی ہے۔
- (ii) ایک SDU کے لیے پہلی مدت کی کرایہ داری کا کرایہ دار منضبط دور کی دوسری مدت کی کرایہ داری دینے کا حقدار ہے، اس طرح کل 4 سال کی میعاد کی حفاظت سے لطف اندوز ہوں گے۔

(2) کرایہ کا ضابطہ

- (i) "منضبط کرایہ داری" کی مدت کے دوران کرایہ میں اضافے کی اجازت نہیں ہے۔
- (ii) منضبط دور کی دوسری مدت کے کرایہ داری کے لیے کرایہ میں اضافے کی شرح کو ریٹنگ اینڈ ویلیویشن ڈیپارٹمنٹ ("RVD - Rating and Valuation Department") کے ذریعے مرتب اور شائع کردہ نجی گھریلو جائیدادوں کے تمام طبقوں کے لیے علاقہ بھر میں ریٹل انڈیکس کی فیصد تبدیلی سے زیادہ نہیں ہونا چاہیے۔ متعلقہ مدت، اور اس کی حد 10% ہے۔ اگر فیصدی شرح منفی عدد میں ہو تو، دوسری مدت کی کرایہ داری کا کرایہ کم از کم اس فیصد تک کم کیا جانا چاہیے۔

(3) تحریری کرایہ داری کے معاہدے میں داخل ہونا

اگر SDU کا مالک اراضی اور کرایہ دار پہلی مدت کے کرایہ داری کے لیے زبانی طور پر کسی کرایہ داری میں داخل ہوا ہے اور پہلی مدت کی کرایہ داری شروع ہو گئی ہے تو، کرایہ دار تحریری طور پر مالک اراضی سے 30 دنوں کے اندر، کرایہ دار کو ایک تحریری کرایہ داری معاہدہ پیش کرنے کا مطالبہ کر سکتا ہے جو منہ زبانی کرایہ داری کے مشمولات کی عکاسی کرتا ہو۔ اگر مالک اراضی ایسا کرنے میں ناکام رہتا ہے، کرایہ دار یا تو (i) کرایہ کی ادائیگی کو روکنے کا چناؤ کر سکتا ہے جب تک کہ مالک اراضی ایسا نہ کر دے؛ یا (ii) اوپر بیان کردہ 30 دن کی مخصوص مدت کے بعد 7 دنوں کے اندر کرایہ داری کو ختم کر سکتا ہے، اور مالک اراضی کو 30 دن سے کم کا پیشگی نوٹس تحریری طور پر دے سکتا ہے۔

(4) کرایہ داری کا نوٹس جمع کروانا

کرایہ داری کی تفصیلات سے RVD کو مطلع کرنے کے لیے مالک اراضی کو "منضبط کرایہ داری" (بشمول پہلی مدت کی کرایہ داری اور دوسری مدت کی کرایہ داری) کی ٹرم شروع ہونے کے 60 دنوں کے اندر RVD کو فارم AR2 میں کرایہ داری کا نوٹس جمع کروانا چاہیے۔

(5) ریٹل ڈیپازٹ

کرایہ داری کی کسی شرط کے باوجود، ایک "منضبط کرایہ داری" کے کرایہ دار کی طرف سے قابل ادائیگی کرایہ کا ڈیپازٹ کرایہ داری کے تحت 2 ماہ کے کرایہ سے زیادہ نہیں ہو سکتا ہے۔ مالک اراضی کو کرایہ دار کو آرڈیننس میں بیان کردہ وقت کے بعد کرایہ کی جمع رقم واپس کرنا ہوگی۔

(6) کرایہ دار کے ذریعہ قبل از وقت معاہدہ ختم کرنا

"منضبط کرایہ داری" کا کرایہ دار، مالک اراضی کو تحریری طور پر کم از کم 30 دن کی پیشگی اطلاع دے کر، کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔ تاہم، خاتمہ معاہدہ کی تاریخ ٹرم کے پہلے سال کے آخری دن سے قبل کی تاریخ نہیں ہونی چاہیے۔

(7) ہر "منضبط کرایہ داری" کے لیے لازمی شرائط

(i) مالک اراضی کی ذمہ داریاں

(a) دیکھ بھال اور مرمت

مالک اراضی پر لازم ہے کہ وہ نالیوں، پائپوں اور خصوصی طور پر اراضی میں چالو شدہ بجلی کی تاروں؛ اور اراضی کی کھڑکیوں کی دیکھ بھال اور مرمت کروائے۔ اس کے علاوہ، مکان مالک کو اراضی میں مالک اراضی کی طرف سے فراہم کردہ فکسچر اور فٹنگز کو موزوں حالت میں رکھنا چاہیے۔ کرایہ دار کی جانب سے مذکورہ بالا آئٹم کی مرمت کے لیے نوٹس موصول ہونے پر، مالک اراضی کو جلد از جلد مرمت کروانی چاہیے۔

اگر مالک اراضی اپنی ذمہ داریوں میں سے کسی ایک کو پورا کرنے میں ناکام رہتا ہے تو، کرایہ دار، مکان مالک کو تحریری طور پر 30 دن سے کم پیشگی اطلاع دے کر، کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔

(b) کرایہ داری کے معاہدے پر مہر لگانا
 مالک اراضی کو کرایہ دار کے ذریعے دستخط کیے جانے کے بعد کرایہ داری کا معاہدہ (بشمول مکان مالک اور کرایہ دار کی طرف سے دوسری مدت کے کرایہ داری کے لیے دستخط شدہ فارم AR1) حاصل کرنے کے بعد، اس کرایہ داری کے معاہدے پر مہر لگوانی چاہیے (متعلقہ سٹامپ ڈیوٹی مکمل طور پر مالک اراضی کو برداشت کرنا ہوگی)، اور 30 دنوں کے اندر، کرایہ دار کو فریقین کے ذریعے دستخط شدہ مہر شدہ کرایہ داری معاہدہ شریک معاہدہ کو واپس کرنا ہوگا۔
 اگر مالک اراضی شریک معاہدہ کو یہ واپس کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو کرایہ دار کرایہ کی ادائیگی اس وقت تک روک سکتا ہے جب تک کہ مالک اراضی ایسا نہ کر دے۔

(ii) کرایہ دار کی ذمہ داریاں

(a) کرایہ دار کو مقررہ تاریخ پر یا اس سے قبل مکان مالک کو کرایہ ادا کرنا ہوگا۔

(b) کرایہ دار -

- کو اراضی کو کسی غیر اخلاقی یا غیر قانونی مقصد کے لیے استعمال نہیں کرنا چاہیے؛
- اراضی میں ایسا کچھ نہیں کرنا چاہیے جس سے مالک اراضی یا کسی دوسرے شخص کو کوئی غیر ضروری پریشانی، تکلیف یا پریشانی ہو؛
- مکان مالک کی تحریری اجازت کے بغیر اراضی میں کوئی ساختی تبدیلی نہیں کرنی چاہیے؛
- پوری اراضی کو کسی دوسرے فرد کو تفویض یا بٹے پر نہیں دینا چاہیے؛ یا
- مکان مالک کی تحریری اجازت کے بغیر اراضی کا کچھ حصہ کسی دوسرے فرد کو بٹے پر نہیں دینا چاہیے۔

(iii) مالک اراضی کا دوبارہ داخلہ

اگر کرایہ دار مندرجہ بالا آئٹم (a)(ii)(7) کی خلاف ورزی ہے۔ مقررہ تاریخ کے بعد 15 دنوں کے اندر کرایہ ادا کرنے میں ناکام رہتا ہے، یا مذکورہ بالا آئٹم (b)(ii)(7) کی کسی ذیلی شے کی خلاف ورزی کرتا ہے، مالک اراضی دوبارہ داخلے یا ضبطی کا حق نافذ کر سکتا ہے۔

(8) دوسری مدت کی پیشکش

(i) مکان مالک کو دوسری مدت کی پیشکش کرنا ہوگی
 SDU کے لیے پہلی مدت کی کرایہ داری کے مالک اراضی کو، پیشکش کی مدت کے اندر (ذیل میں آئٹم (ii)(8) دیکھیں)، کرایہ دار کو فارم AR1 (اکتوبر 2023 سے دستیاب ہوگا) میں دوسری مدت کی پیشکش کرنی چاہیے جو کہ SDU کے لیے منضبط دور کی دوسری مدت کی کرایہ داری سے متعلق ہو، اور کرایہ دار کو یہ پیشکش کریں۔

(ii) پیشکش کی مدت

پیشکش کی مدت کا مطلب ہے کیلنڈر مہینے سے فوراً پہلے دوسرے کیلنڈر مہینے کی مدت جس میں دوسری مدت کی کرایہ داری شروع ہوتی ہے۔ مثال کے طور پر، اگر دوسری مدت کی کرایہ داری جنوری 2024 کی کسی بھی تاریخ کو شروع ہونی ہو تو، متعلقہ پیشکش کی مدت نومبر 2023 کا پورا مہینہ ہے۔

3. "منضبط کرایہ داریوں" کو نشانہ بنانے والی خلاف ورزیاں

(1) مالک اراضی کو من مائے اخراجات وصول کرنے سے منع کرنا
 "منضبط کرایہ داری" کا مالک ایک جرم کا ارتکاب کرتا ہے اگر مالک اراضی کرایہ دار کو کوئی رقم ادا کرنے یا یوٹیلیٹی اور خدمات (بشمول پانی اور بجلی) کے چارجز کی ادائیگی پر مجبور کرے جیسا کہ آرڈیننس کے حصہ IVA میں بیان کیا گیا ہے ماسوائے اس کے جس بابت آرڈیننس کے کسی حصے میں اجازت دی گئی ہو۔

(2) مکان مالک کو کرایہ داری کا نوٹس جمع کروانا ہوگا
مالک اراضی کو، ایک 'منضبط کرایہ داری' (بشمول پہلی مدت کی کرایہ داری اور دوسری مدت کی کرایہ داری) کی
مدت کے 60 دنوں کے اندر جب کہ یہ شروع ہوتی ہے، RVD کو کرایہ داری کا نوٹس (فارم AR2) جمع کروانا ہو
گا۔ اگر مالک اراضی، معقول عذر کے بغیر، متعلقہ تقاضے کی تعمیل کرنے میں ناکام رہتا ہے تو، مالک اراضی جرم کا
ارتکاب کرتا ہے۔

ریٹنگ اینڈ ویلیوایشن ڈیپارٹمنٹ (Rating and Valuation Department) -
پتہ: ایف/15، چیونگ شا گورنمنٹ آفسز،
303 چیونگ شا وان روڈ، کولون
(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)
ہاٹ لائن: 2150 8303
ای میل: enquiries@rvd.gov.hk



www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html

اعلان دستبرداری

اس کتابچہ کا مقصد صرف عوام کے لیے عام حوالہ کی غرض سے مالک اراضی اور کرایہ دار (انضمامی) آرڈیننس (کیپ۔ 7) کے حصہ IVA "منضبط کرایہ داریاں" کی بنیادی دفعات کو متعارف کروانا ہے۔ یہ کتابچہ کوئی قانونی دستاویز نہیں ہے، اور نہ ہی اسے مستند قانونی تشریح کے طور پر شمار کیا جا سکتا ہے۔ جو بھی آرڈیننس کی دفعات کے بارے میں سوالات رکھتا ہے اسے وکیل سے مشاورت کرنی چاہیے۔