

رہائش

متعلقہ اہم سوالات

HABITATGE

کرائے کا معاہدہ

EL CONTRACTE DE LLOGUER

کرائے کے معاہدے کا دورانیہ

DURADA DEL CONTRACTE DE LLOGUER

کرائے کے معاہدہ کی تبدیلی

SUBROGACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

کرایہ پر لگے ہوئے مکان کی فروخت

VENDA DE L'HABITATGE LLOGAT

کرائے کے مکانوں کے بارے میں دوسرے سوالات

ALTRES PREGUNTES SOBRE ELS HABITATGES DE LLOGUER

خریدے جانے والے مکانات

HABITATGES DE COMPRA

ایک مکان کی قسط وار خریداری

LA COMPRA D'UN HABITATGE PAS A PAS

معاہدہ پر دستخط کرنے کے بعد

DESPRÉS DE SIGNAR EL CONTRACTE

کرائے کا معاہدہ

EL CONTRACTE DE LLOGUER

سوال۔ کیا مکان کا کرائے کا معاہدہ (Contracte de lloguer) کرنے کیلئے سرکاری نشان والے فارم بھرنا ضروری ہے۔؟

جواب۔ نہیں سرکاری نشان والے فارم بھرنا ضروری نہیں ہے کسی بھی کاغذ پر دو افراد (کرائے پر دینے والے (Arrendador) اور کرائے پر لینے والے (Arrendatari) کے درمیان لکھا ہوا معاہدہ قابل قبول تصور ہوگا قطع نظر اس کے وہ سفید کاغذ پر لکھا گیا ہو یا سرکاری شام فارم پر، اسی طرح مندرجہ ذیل کیا گیا معاہدہ بھی قابل قبول ہوگا حالانکہ اس بات کا مشورہ دیا جاتا ہے کہ تحریری معاہدہ کیا جائے۔

سوال۔ کیا ضمانت میں دی گئی رقم قابل واپسی ہے۔؟

جواب۔ ایک بار کرائے کا معاہدہ ختم ہونے کے بعد جب کرائے دار مکان کی چابی واپس کرے گا مالک کے پاس ضمانت کی رقم (Fiança) واپس کرنے کیلئے ایک ماہ کا وقت ہوتا ہے، اگر کوئی کی ساری رقم قابل واپسی ہوگی اگر کرائے دار نے تمام شرائط پوری کی ہوں، تمام واجبات بشمول بجلی پانی گیس وغیرہ کے بل (Subministraments) ادا کئے ہوں کیونٹی کے اخراجات (Despeses de comunitat) ادا کر دیئے ہوں، بصورت دیگر ضروری تعداد میں رقم منہا کر لی جائے گی

سوال۔ کیا ضمانت کی رقم میں کمی بیشی کی جاسکتی ہے۔؟

جواب۔ قانون کے مطابق معاہدے کے پہلے پانچ سال کوئی کمی بیشی نہیں کی جاسکتی لیکن بعد میں جتنی بھی بارکوتز اتو کی تجدید کی جاوے گی مالک کو اختیار ہے کہ وہ ضمانت کی رقم میں اضافہ کر سکتا ہے۔

سوال۔ بینک کی ضمانت (Aval bancari) کیا ہے۔؟

جواب۔ یہ بینک کی ضمانت ہے بینک جس بندے کی ضمانت دے گا اس کا مطلب ہے کہ اس آدمی کی مالی پوزیشن کافی بہتر ہے عام طور پر بینک صرف اسی بندے کی ضمانت دیتے ہیں جن کی مالی حیثیت مستحکم ہوتی ہے۔

سوال۔ شخصی ضمانت۔ یا ہمدرد ضامن (Aval Personal) کیا ہے۔؟

جواب۔ یہ ایسی ضمانت ہے جو کہ کوئی شخص یا کوئی تنظیم کسی ایسے فرد کے حق میں دے جو خود اس قابل نہ ہو کہ خود مکان کرائے پر حاصل نہ کر سکتا ہو، اس صورت میں اگر متعلقہ شخص خود رقم ادا نہ کر سکے تو ضامن ادارہ یا شخص ادائیگی کرنے کے پابند ہوتے ہیں۔ ایسی صورت میں بڑا مشکل ہوتا ہے پہلے تو مالک مکان ہی نہیں مانتے ویسے بھی یہاں تک کہ مشکل ہوتا ہے کہ دوسرا فرد حقیقت میں یہ ذمہ داری پوری کرے گا

سوال۔ مکان میں رہائش کا سرٹیفکیٹ (Cèdula d'habitabilitat) مجھے رکھنا چاہیے یا مالک کے پاس ہونا چاہیے؟

جواب۔ یہ مالک مکان یا اگر مکان کی ایڈمنسٹریشن (انجینیئر) کی ایگل ذمہ داری بنتی ہے کہ کرایہ دار کو مکان کا معاہدہ کر کے دیتے وقت مکان کا قابل رہائش ہونے کا سرٹیفکیٹ بھی

سوال۔ کیا کرائے اس بات کا پابند ہے کہ کرائے کے 5 پانچ سالہ معاہدہ کو پورا کرے جو کہ کم سے کم معینہ مدت (Termini de garantia

minima) ہے۔؟

جواب۔ اگر طے شدہ معاہدہ پانچ سال سے کم مدت کا ہو تو اس صورت میں کرایہ دار اس بات کا پابند نہیں کہ وہ قانون کے مطابق طے شدہ پانچ سال پورے کرے یہ کرایہ دار پر منحصر ہے کہ وہ اس مکان میں رہنا چاہتا ہے یا چھوڑنا چاہتا ہے، اگر وہ مالک کو آگاہ نہیں کرے گا تو اس سے مراد ملی جائیگی کہ بندہ مکان میں رہنا چاہتا ہے اور مکان کا کوئٹہ خود بخود ایک سال کی تجدید ہو جائیگی،

کرائے کے معاہدے کا دورانیہ

DURADA DEL CONTRACTE DE LLOGUER

سوال۔ کس صورت میں کرایہ نامہ کم سے کم مقرر مدت سے پہلے اپنی افادیت کھوے گا۔؟

جواب۔ صرف وہ ایسی مخصوص صورتیں ہیں جن کی وجہ سے کوئٹہ اپنی افادیت کھو سکتا ہے
الف) جب کرائے پر دیئے والا خود مالک نہ ہو یا ایسی حیثیت کھوے تو اس کی طرف سے کیا گیا معاہدہ بھی اپنی افادیت کھوے گا اور معاہدہ ختم ہو جائے گا۔
ب) جب پانچ سال سے پہلے مالک مکان کو خود اس مکان کی ضرورت ہو تو اس صورت میں بھی کچھ شرائط ہیں مثال کے طور پر اسے خود اپنی ذات کے لئے ضرورت ہو نہ کہ کسی رشتہ دار کیلئے، اور وہ اسے بچھڑانا چاہتا ہو اور مکان کے کوئٹہ کے لکھتے وقت اس بات کی نشان دہی کی گئی ہو

سوال۔ کیا کرائے دار اس بات کی مخالفت کر سکتا ہے۔ اور اس بات پر زور دے سکتا ہے کہ کم سے کم مقرر کردہ وقت پورا ہونا چاہیے۔؟

جواب۔ کرایہ دار مالک کے اس فیصلے کی مخالفت نہیں کر سکتا کیونکہ قانون مالک کو یہ حق تفویض کرتا ہے

سوال۔ کرایہ دار کو کیا کرنا چاہیے۔ اگر وہ کم سے کم مقرر کردہ معیادہ سال پورے نہ کرنا چاہے۔؟

جواب۔ کرایہ دار مالک سے کھلے عام اس بات کا اظہار کرے کہ وہ مزید تجدید نہیں کروانا چاہتا، یا مقرر کردہ معیادہ سے آگے نہیں رہنا چاہتا تو اس صورت میں ایک ماہ پہلے آگاہ کرنا ضروری ہوتا ہے بہتر ہے کہ یہ اطلاع تحریری طور پر کرے۔

سوال۔ اگر کرائے دار جس کے پاس 5 سال یا اس سے زیادہ مدت کا کوئٹہ ہو اور وہ مقرر کردہ معیادہ سے پہلے یہ معاہدہ ختم کرنا چاہے تو کیا ہوگا۔؟

جواب۔ قانون میں یہ بات طے ہے کہ معاہدہ کرتے وقت دونوں فریق اضافی شرائط طے کر سکتے ہیں اگر تو پہلے سے طے کیا گیا ہو تو ممکن ہو سکتا ہے بصورت دیگر مالک مکان (Indemnització) ہر جانہ طلب کر سکتا ہے

کرائے کے معاہدہ کی تبدیلی

SUBROGACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

سوال۔ کیا خاندان کے افراد کیلئے کوئی ترجیحی حکم موجود ہے جس کی رو سے وہ کرایہ نامہ کو تبدیل (Subrogació) کر سکتے ہوں۔؟

جواب۔ بنیادی طور سارے رشتہ دار (L.1) ایل ون درجہ بندی میں جو پہلے نمبر پر آتے ہیں، کوئی بھی ترجیح نہیں جب سارے وارثوں کے درمیان کوئی معاہدہ نہ ہو تو اس صورت میں سترہ سال سے زائد عمر والے والدین کو حق حاصل ہے کہ وہ ایل 2 (L.2) قانون میں ایک طریقہ کار متعین کیا گیا ہے جس کی رو سے قانونی وارثوں کی ترجیح کے حوالہ سے درجہ

بندی کی گئی ہے

سوال۔ معاہدہ ہرائے کرایہ داری کرتے وقت ایسی شرط رکھی جاسکتی ہے کہ وراثت ملنے کے بعد کرایہ نامہ دوسرے میں دوسرے آدمی کو مالکانہ حقوق سے باہر کر دیا جائے؟

جواب۔ بھری اور صرف ایک صورت میں دونوں فریق یہ شرط معاہدے میں شامل کر سکتے ہیں جب کہ کرائے کے معاہدہ کی مدت ۵ سال یا اس سے زیادہ ہو تو یہ شرط رکھی جاسکتی ہے کہ مالکانہ حقوق کی تبدیلی کے باوجود معاہدہ نئے سرے سے نہیں لکھا جائے گا،

کرایہ پر لگے ہوئے مکان کی فروخت

VENDA DE L'HABITATGE LLOGAT

سوال۔ اگر مالک کرائے دار کے ترجیحی حقدار (Dret d'adquisició preferent) ہونے کے باوجود کسی دوسرے آدمی کو کرایہ پر لگا ہوا مکان بیچ تو کیا ہو سکتا ہے؟

جواب۔ کرایہ دار اس مکان کو جس میں وہ کرایہ پر رہا ہو مندرجہ ذیل صورتوں میں ترجیحی خریدار کا استحقاق رکھتا ہے چاہے وہ مکان فروخت ہی کیوں نہ کر دیا گیا ہو۔
(الف)۔ مالک مکان نے کرایہ دار کو آگاہ نہ کر دیا ہو کہ وہ مکان فروخت کرنا چاہتا ہے۔
(ب)۔ مالک مکان نے اطلاع تو کر دی ہو مگر کوئین اور بہانہ تلاش کر لیا ہو مثال کے طور پر مکان کی قیمت اور مکان کو بیچنے کے مشکل شرائط رکھی ہوں
(س)۔ کسی تیسرے فریق کو وہ مکان ایسی شرط پر بیچا ہو جس کا پہلے کرایہ دار کو نہ بتایا گیا ہو۔

سوال۔ کرایہ دار کس طرح معلوم کر سکتا ہے کہ وہ اس خریداری کو منسوخ کروانے کا حق رکھ سکتا ہے؟

جواب۔ جب کوئی نیما لک مکان بنے اور وہ مکان پہلے سے ہی کرایہ پر دیا گیا ہو تو نئی بننے والے مالک کی یا ولیین ذمہ داری بنتی کہ وہ نئے مالک مکان کی حیثیت سے اپنا تعارف کروائے، یا اطلاع نامہ بھی کرایہ دار اپنے مکان کے معاہدہ اور اس مکان کی خرید و فروخت کے معاہدے (Contracte o escriptura de compravenda) کی کاپی بھی ساتھ لگا سکتا ہے یا فروختگی کے کاغذات تک بھی کرایہ دار کو رسائی کا حق حاصل ہے اس صورت میں کرایہ دار کو ۳ مہینے دن کے اندر اندر مقدمہ کرنے (یعنی اپنا حق مانگنے کے لئے) کا حق حاصل ہے

کرائے کے مکانوں کے بارے میں دوسرے سوالات

ALTRES PREGUNTES SOBRE ELS HABITATGES DE LLOGUER

سوال۔ کیا کرائے کے مکان کو دیکھتے وقت کچھ رقم میں لے کر کرنی ہے۔

جواب۔ نہیں، یا ایک ایسی سروس (خدمت) ہے جو کہ مکانوں کی ایجنسیوں کی ذمہ داری میں شامل ہے اور یہ عمل مکانوں کو کرائے پر دینے والی سروس کا حصہ بنتا ہے

سوال۔ کیا ایسی کمپنیاں قابل اعتبار ہیں جو کہ کئی فرمیں (empreses) مکانوں کو کرائے پر دینے، لینے کے بارے میں معلومات فروخت کرتی ہیں،

جواب۔ نہیں۔ مکانوں کی اکثریت جو کہ ان کمپنیوں میں درج ہوتی ہے وہ یا تو کرائے پر دینے کے قابل نہیں ہوتے یا پھر سرے سے ایسے مکانوں کا کوئی وجود ہی نہیں ہوتا یا معلومات تازہ ترین نہیں ہوتیں، کسی بھی حالت میں یہ سب حاصل کرنے کے کچھ بھی ادائیں کرنا چاہیے، مکانوں کے بارے میں بارسلونا اور لیبدا کے مکانوں کے منتظمین ادارے

کے کالج کے ممبران (Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida) کی طرف سے جاری کردہ اسٹیں زیادہ قابل اعتبار ہوتی ہیں یہ لسٹ آپ ای میل یا ویب سائٹ کے ذریعے بھی حاصل کر سکتے ہیں پتہ یہ ہے

www.coleadministradors.com

سوال۔ رہائشوں کے بارے میں نئے قانون کی رو سے کرایہ کے مکان کے لئے کوئی مدد دیتی ہے؟

جواب۔ اس وقت کرائے پر لئے گئے مکان میں رہائش پذیر افراد کے لئے مختلف قسم کی امداد کے پروگرام ہیں جو کہ درج ذیل ہیں

- 35 سال سے کم عمر کے افراد کے لئے کرائے کے مکان کے بارے میں امدادی پروگرام
- 65 سال سے زائد عمر کے افراد کے مکان کے کرائیوں میں امداد یا جن کے کرایہ نامے زبردستی تجدید کئے گئے ہوں
- مخصوص حالت کے حامل افراد کے لئے کرائے میں امداد کا پروگرام
- سرکاری ملکیت والے یا حکومتی اداروں کے زیر انتظام مکانوں کے کرایہ داروں کے لئے امداد کا پروگرام
- حکومتی امداد سے قعیر کے مکانوں کو کرائے پر دینے کا امدادی پروگرام

یہ ساری معلومات جزئیات دے کتلونیا کے مکانوں اور قدرتی ماحولیاتی ادارے کی سرکاری ویب سائٹ سے بھی حاصل کی جاسکتی ہیں، پتہ آگے درج ہے

<http://mediambient.gencat.net/cat/ciutadans/habitatge>

اس کے علاوہ کم وسائل والے افراد کے لئے کائنات کا لونیائی سماجی امداد کی فاؤنڈیشن (Fundació Un Sol Món) صرف ایک دنیا کی امداد اور سرکاری ادارہ ہائے مکانات اور ماحولیات کی مائی اور ٹیکنیکی امداد سے بھی ایسے ضرورت مند افراد جن کے پاس وسائل بالکل نہیں ہیں یا بہت محدود ہیں کے لئے مختلف سماجی اداروں کے تعاون سے مکان قعیر کے جاتے ہیں یا کرائے پر دیئے جاتے ہیں

خریدے جانے والے مکانات

HABITATGES DE COMPRA

سوال۔ مکانوں کی خریداری کے لئے کتنی قسم کے قرضہ جات ہیں؟

جواب۔ نمبر 1. کچی شرح سود پر لیا گیا قرضہ: یہ ایسا قرضہ ہے جس کی روایک فکس (یعنی قابل تبدیلی شرح سود قرضہ) سارے قرض کی ادائیگی کے دوران اس کی شرح میں کوئی رد و بدل نہیں ہوتا اس کی مدت بھی دوسرے قرضوں کی نسبت کم ہوتی ہے اور اس کی شرح سود بھی دوسرے قرض کی نسبت تھوڑی زیادہ اور کرنی پڑتی ہے،

نمبر 2. قابل تبدیلی شرح سود والا قرضہ جس کی ادائیگی میں کمی یا اضافہ سالانہ یا سالیانہ بنیاد پر نظر ثانی کی صورت میں کم یا زیادہ ہو سکتا ہے

نمبر 3. کس، یعنی ملا جا قرض جو کہ کچھ عرصے کے لئے فکس ہوتا ہے اور اس مدت کے بعد قابل تبدیل ہوتا ہے اور منڈی کے اتر چڑھنے کے مطابق اس میں کمی بیشی ہوتی رہتی ہے

نمبر 4. کچی قسط والا قرضہ: یہ ایسا قرضہ ہے جس میں شرح سود میں تو کمی بیشی ہو سکتی ہے لیکن قسط ایک جتنی رہتی ہے اس کی رو سے واپسی کی (یعنی قرض کی ادائیگی کی مدت میں کمی بیشی ہوتی رہتی ہے)

سوال۔ اگر مکان کا قرض ادا نہ کر سکیں تو کیا اثر پڑ سکتا ہے؟

جواب۔ بینک کو قرض کی بروقت ادائیگی انتہائی اہمیت کی حامل ہے اگر بروقت ادائیگی نہ کر سکے تو قسطیں لیٹ ہونا شروع ہو جائیں گی اور اس طرح ایک سے زیادہ مثلاً دو یا تین

قسطیں لیٹ ہو جائیں گی اس کی شرح سود میں اضافہ ہو جائے گا، اور عدم ادائیگی کی صورت میں بینک یا قرض دینے والا ادارہ قانون کی رو سے ہم سے مکان واپس لے لے گا اور اپنے قرض کی وصولی کی خاطر اس مکان کو نیلام کر دیا جائے گا، بینک تو اپنی رقم حاصل کر لے گا لیکن ہم اس صورت میں اپنی جائیداد بھی کھو دیں گے، اور اس مکان میں رہنے کے حق سے بھی محروم ہو جائیں گے کچھ بینک یا قرض دینے والے ادارے ایسی انشورنس بھی پیش کرتے ہیں جو کام چھوٹ جانے کی صورت میں ایک خاص مدت تک قسط کی ادائیگی کا ذریعہ بنتی ہے۔

ایک مکان کی قسط وار خریداری

LA COMPRA D'UN HABITATGE PAS A PAS

سوال۔ خریداری کرتے وقت ایک کوتر تو دے آرا اس کے لئے کون سی باتوں کا خاص خیال رکھنا چاہیے؟

جواب۔ خریداری سے قبل کئے گئے معاہدے میں (Contracte d'arres) مندرجہ ذیل باتوں کا خاص خیال رکھنا چاہیے

- ۱۔ بیچنے والے اور خریدنے والے کے مکمل کوائف مثلاً نام، پتہ، شناختی کارڈ نمبر وغیرہ
- ۲۔ بلڈنگ کے اندراج نمبر اور اس کا پراپرٹی کے سرکاری اندراج کے محکمے میں اس کا اندراج ہونا ضروری ہے
- ۳۔ ریفرنسیا کاڈیسترا (referència cadastral) کا نمبر ہونا ضروری ہے۔
- ۴۔ رہائش کے اجازت نامے کا ہونا ضروری ہے تاکہ اس بات کو یقینی بنایا جاسکے کہ یہ رہائش کے لئے منظور شدہ ہے کس تاریخ کو اجازت نامہ جاری ہوا تھا اور کس تاریخ تک کارآمد ہے اور رہائش کے لئے مقرر کردہ ضابطوں کو پورا کرتا ہے
- ۵۔ اگر اس مکان پر کوئی جرمانہ وغیرہ ہے یا کوئی اور ادائیگی باقی تو نہیں ہے
- ۶۔ اور اس کوتر اتو کی عدم تکمیل کی صورت میں معاہدہ توڑنے والے لفریق کو (جو یقینی طور پر انجینی ہی ہو سکتی ہے) کو سزا یا جرمانے کا حقدار ٹھہرایا جاسکے۔

سوال۔ ایک بار جب آرا اس یعنی مکان یا مکان خریدنے کا معاہدہ کر لیا جائے اور اس کے بعد فروخت کرنے والا یا خریدنے والا اس معاہدے سے پیچھے ہٹے تو کیا ہو سکتا ہے؟

جواب۔ اگر خریداری پیچھے ہٹے گا تو ادا کردہ رقم جو کہ ایک طرح کی ضمانت ہوتی ہے وہ اس رقم سے محروم ہو جائے گا، اگر فروخت کرنے والا معاہدے سے پیچھے ہٹے گا تو وصول کردہ رقم سے دوگنا رقم واپس کرنے کا پابند ہوگا،

سوال۔ مکان کی خریداری کے وقت کون سے ٹیکس ادا کرنے ضروری ہیں؟

جواب۔ ویلیو پراڈا کرنے والا ٹیکس جسے کٹان میں (Impost sobre el Valor Afegit, IVA) یہ خریداری کرتے وقت ادا کرتے ہیں اور اس کو مکان کی کل قیمت کا سات 7 فیصد ادا کرنا ہوتا ہے عام کانوں پر اور اگر مکان حکومت کی امدادی سکیم کے تحت فروخت ہوں تو 4 فیصد سرکاری تحفظ کے جو مکان ہوتے ہیں اور یہ ٹیکس خریدار نے ادا کرنے والے نے ادا کرنا ہوتا ہے

جائیداد کی منتقلی پر جو ٹیکس ادا کرنا ہوتا ہے (Impost de Transmissions Patrimonials, ITP) یہ سیکنڈ ہینڈ مکان پر لاگو ہوتا ہے کل قیمت کا 7 فیصد مکان خریدنے والے ادا کرتا ہے،

عدالتی کاغذی کارروائی کا ٹیکس (Impost d'Actes Juridics Documentats) یا اس صورت میں لاگو ہوتا ہے

جب ٹیکس IVA وا کریں مگر آئی ٹی پی (ITP) نہ وا کریں یہ 0.5 اور 1.00 فی صد کے درمیان ہوتا ہے۔ نئے مکان پر 5 پانچ فیصد ہوتا ہے اور خریدار کو وا کرنا ہوتا ہے۔
شہری حدود میں آنے والی زمینوں پر ٹیکس اضافی آمدنی کے زمرے میں آتا ہے (Plus value) پلس ویلیو اس کا اندازہ مکان کی قیمتوں کے حساب سے لگایا جاتا ہے، آخری بار مکانوں کے لئے جو زمین بیچی گئی ہو اس کو بنیاد بنا کر یہ ٹیکس عائد کیا جاتا ہے اور یہ ٹیکس زمین کو فروخت کرنے والا وا کرتا ہے،

معائدہ پر دستخط کرنے کے بعد

DESPRÉS DE SIGNER EL CONTRATE

سوال۔ اگر مکان کا کنٹرا تو میرے نام پر نہ ہو تو اپنی ہیپا دروا منتو کروانے کے لئے مجھے کون سے کاغذات پیش کرنے چاہیں۔؟

جواب۔ آپ جس مکان میں رہتے ہیں اس کے مالک کی (جو مالک مکان ہو یا مکان کا کنٹرا تو اس کے نام ہے) کی طرف سے اجازت نامہ کہ آپ اس کے ساتھ اس کے مکان میں رہ رہے ہیں مکان کی شناخت کے لئے اس کا نمبر دروازہ نمبر بلاک نمبر پوسٹل کوڈ وغیرہ وغیرہ واضح انداز میں درج ہونے چاہیں