سرمئی رنگ کی بیک گراؤنڈ والے الفاظ کے ساتھ ڈکشنری کی دستاویز میں اضافی اور مفید معلومات موجود ہیں

رہائش

HABITATGE

کرایہ کے مکانات

HABITATGES DE LLOGUER

1۔ کرایہ نامہ کی مدت

DURADA DEL CONTRACTE DE LLOGUER

2۔ کرایہ کی قیمت ۔ کرایہ یا ماہانہ مشاہرہ

EL PREU DEL LLOGUER: LA RENDA O LLOGUER

دیگر اقسام کے کرایہ جات

ALTRES TIPUS DE LLOGUER

1۔ کرایہ نامہ کا اختتام

CESSIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

2۔ مکان کے کسی حصہ یا پورے مکان کو آگے کرایہ پر دینا

EL SOTSARRENDAMENT O RELLOGUER DE L'HABITATGE

3۔ کرایہ نامہ میں کسی دوسرے نام کا اندراج

LA SUBROGACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

4۔ کرایہ پر دیئے گئے مکان کی فروخت

LA VENDA DE L'HABITATGE LLOGAT

سرکاری سرپرستی میں مکانات برائے کرایہ

LLOGUER DE PROMOCIÓ PÚBLICA

ذاتی ملکیت کا مکان

HABITATGE DE COMPRA

پراپرٹی کی خرید و فروخت کی ایجنسیاں

LES AGÈNCIES IMMOBILIÀRIES

برائے فروخت مکانات کی اقسام

TIPUS D'HABITATGES DE COMPRA

1۔سیکنڈ ہینڈ یا پرانے مکانات

HABITATGE DE SEGONA MÀ

2۔نو تعمیر شدہ مکانات

HABITATGES D'OBRA NOVA

3۔سرکاری سرپرستی میں تعمیر ہونے والے مکانات

HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, HPO

کسی بھی مکان کی خریداری کا مکمل عمل

LA COMPRA D'UN HABITATGE PAS A PAS

خریداری معاہدہ پر دستخط کرنے کے بعد

DESPRÉS DE SIGNAR EL CONTRACTE

1۔ہمیں کن باتوں کا علم ہونا چاہئے

QUÈ CAL SABER

2۔انشورنس کی اہمیت

LA IMPORTÀNCIA DE L'ASSEGURANÇA

رہائشی مکانوں بارے گفتگو کے شعبہ میں خوش آمدید

چاردیواری یا رہائش ہر انسان کی بنیادی ضرورت ہے اور تمام انسانوں کا یہ حق ہے انہیں باعزت اور پردہ دار رہائش گاہ میسر ہو۔گھر کے حصول کیلئے مختلف طریقے موجود ہیں

۔ذاتی تعلقات کے ذریعے (رشتہ داروں جان پہچان رکھنے والے لوگوں کے ذریعے)

۔پراپرٹی کی ایجنسیوں (Agències immobiliàries) خاص طور پر جب آپ کوئی مکان خریدنا چاہتے ہوں

۔مختلف بلڈنگوں کے ایڈمنسٹریٹروں (Administracions de finques) کے ذریعے خاص طور پر جب آپ کوئی مکان کرایہ پر لینا چاہتے ہوں۔بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر کا کام مکانات کی بارے میں مکمل حساب کتاب رکھنا چاہے یہ مکان کسی ایک مالک کا ہو یا پراپرٹی مالکان کی کمیونٹی (Comunitat de propietaris) کا ہو جبکہ پراپرٹی ڈیلر (Agent de la Propietat Immobiliària) API کا کام کسی بھی پراپرٹی کی خریداری کے معاملہ کو تہہ تک پہنچانا یعنی کسی بھی جائداد کی خرید فروخت یا کرایہ پر چڑھانے کے بعد کے پراپرٹی ڈیلر کا کردار ختم ہو جاتا ہے۔

کسی بھی قسم کی معلومات کے حصول کے لئے بلڈنگ ایڈمنسٹریٹرز کے بارسلونا اور لئی دا میں موجود کالجز سے رابطہ کیا جا سکتا ہے

www.coleadministradors.com

کوئی بھی رہائشی مکان کرایہ کا یا ذاتی ملکیت کا ہو سکتا ہے۔

کرایہ کے مکانات

HABITATGES DE LLOGUER

کرایہ کا معاہدہ (Contracte de lloguer) دو افراد مالک مکان (Arrendador) اور کرایہ دار (Arrendatari) کے درمیان پرائیویٹ معاہدہ ہے

کرایہ نامہ یا کرایہ کا معاہدہ

El contracte de lloguer

کرایہ نامہ وہ تحریری معاہدہ ہے جو مکان کرایہ پر لیتے وقت کرایہ دار مالک مکان کے ساتھ کرتا ہے۔ مالک مکان کی جگہ کرایہ نامہ پر اس کا کوئی نمائندہ بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر دستخط کرنے کا مجاز ہے۔ جو آئندہ کرایہ کی وصولی اور معاہدے کی شرائط کو لاگو کرنے کا ذمہ دار ہوگا

کرایہ نامہ میں کون سے کوائف کا ہونا ضروری ہے

- مالک مکان اور کرایہ دار کا نام اور مکمل کوائف
- وہ مکان جو کرایہ پر دیا جا رہا ہے اس کا مکمل پتہ
- کرایہ کی مدت جتنے عرصہ کیلئے مکان کرایہ پر دیا جا رہا ہے
- واجب الادا کرایہ
- وہ تمام شرائط (Clàusules) جس پر دونوں فریقین کے درمیان معاہدہ ہوا ہو

کرایہ نامہ تحریری ہونا چاہیے اور اس کا اندراج شہری ملکیت کے ادارے (Cambra de la Propietat Urbana) میں ہونا اور اس کی ہر گی ہونا چاہیے۔ اگر کرایہ نامہ کا اندراج نہیں ہوا تو اس کی کوئی سرکاری اہمیت نہیں تاہم ایسا کرایہ نامہ قابل قبول ہے۔ درحقیقت مالک مکان کرایہ نامہ رجسٹر کروانے کا پابند نہیں تاہم اندارج کے بعد مستقبل میں کرایہ دار کی تبدیلی کے وقت تحفظ فراہم کرتا ہے

کرایہ نامہ تیار کرتے وقت ہم سے کون کون سی دستاویزات کا مطالبہ کر سکتے ہیں؟

- کرایہ نامہ یا کرایہ کے معاہدہ کیلئے مندرجہ ذیل دستاویزات ضروری ہیں
- شناختی دستاویز۔ قومی شناختی کارڈ یا پاسپورٹ یا کام کی ریذیڈنسی
- عام طور پر کام کے کنٹریکٹ کی نقل اور آخری ماہانہ تنخواہ کے اووراق
- گارنٹی کے طور پر ایک مہینے کا ایڈوانس کرایہ (Fiança) یہ رقم شہری ملکیت کے ادارے میں اس وقت جمع کی جاتی ہے۔ اگر مالک مکان کو بھروسہ نہ ہو تو بعض اوقات اضافی ایڈوانس کرایہ (Fiança suplementària) بھی مانگا جا سکتا ہے
- بعض اوقات کسی مالیاتی ادارے کی بنک گارنٹی (Aval bancari) یا شخصی ضمانت (Aval personal) بھی مانگی جاتی ہے تا کہ مالک مکان کو کرایہ دار سے کرایہ کی وصولی کو یقینی بنایا جا سکے مالک مکان کو کرایہ دار سے بنک گارنٹی یا شخصی ضمانت طلب کرنے کا قانونی حق ہے تاہم لازمی نہیں۔ مالکان عام طور پر کرایہ دار کی جانب سے کرایہ نہ ملنے کے خوف کی وجہ سے گارنٹی مانگتے ہیں۔ کیونکہ اگر کرایہ دار باقاعدہ کرایہ نہیں دیتا تو اس سے مکان خالی کروانے کیلئے جو مقدمہ کیا جاتا ہے اس کی عدالتی کاروائی (Desnonament) چھ ماہ سے کم نہیں ہوتی اسکے علاوہ وکیل اور ثالث کے اخراجات اضافی ہوتے ہیں ضمانت کی مدت کرایہ نامہ سے ایک یا دو مہینے زیادہ ہوتی ہے تا کہ کرایہ کی عدم ادائیگی کے امکانات کو کم کیا جا سکے

کرایہ نامہ کی معاشی شرائط

1) اگر کرایہ کا معاہدہ پرائیویٹ ہو اور اس میں بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر کا کوئی عمل دخل نہ ہو تو:

۔صرف دو مہینے کا ایڈوانس کرایہ قابل ادائیگی ہوتا ہے۔ان دو مہینوں مین ایک ماہ کا کرایہ ایڈوانس بطور ضمانت اور ایک ماہ کا کرایہ دواں ماہ کے کرایہ کی رقم سمجھی جاتی ہے۔ یہ رقم ہمیشہ نقد ادا کی جاتی ہے

2) اگر کرایہ کا معاہدہ کسی بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر کے ذریعے ہو تو:

تین ماہ کا پیشگی کرایہ ادا کیا جاتا ہے۔ان تین ماہ کی رقم میں ایک ماہ ایڈوانس کرایہ بطور ضمانت' ایک رواں ماہ کا کرایہ اور تیسرا کرایہ بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر کا کمیشن سمجھا جاتا ہے۔تمام رقم کی ادائیگی معاہدہ پر دستخط کرتے وقت نقد ادا کی جاتی ہے۔ مالک مکان ایڈوانس مکان خالی کرواتے وقت واپس دینے کا پابند ہے اگر مکان میں کرایہ دار کی جانب سے کوئی توڑ پھوڑ نہ ہوئی ہو۔کسی قسم کی غلط فہمی سے بچنے کیلئے بہتر ہے کہ مکان کرایہ پر لیتے یا دیتے وقت مکان میں موجود تمام اشیا اور فرنیچر کی لسٹ کرایہ دار (Inventari) کے دستخط کے ساتھ کرایہ نامہ کے ساتھ منسلک کر دی جائے۔اس دستاویز کے ساتھ ہم مکان خالی کرتے وقت اس بات کو یقینی بنا سکتے ہیں کہ اس میں کسی چیز کی کمی تو نہیں۔

کرایہ نامہ پر دستخط کرنے سے پہلے

مکان کی ظاہری حالت کا پہلے سے بغور جائزہ لینا ضروری ہے۔اگر مکان میں دراڑیں پڑی ہوئی ہوں یا اس میں نمی ہو اس میں قدرتی روشنی اور تازہ ہوا کا گذر ہے اور پانی کیلئے ٹنکی لگی ہوئی ہے یا نل کا پانی موجود ہے وغیرہ وغیرہ

اس کے علاوہ اس بات کا اطمینان کر لینا بھی ضروری ہے کہ مکان مین روزمرہ ضرورت کی اشیا پانی بجلی اور گیس (Subministraments) میسر ہے۔اگر وہاں پہلے سے یہ سہولت میسر ہے تو کیا ان کے واجبات کی ادائیگی ہو چکی ہے۔کوئی بل بقایا تو نہیں اس کیلئے آخری رسیدیں دیکھنا ضروری ہے۔بہتر ہوگا کہ آپ کے پاس ان کی نقول موجود ہوں اگر مکان میں بنیادی سہولیات یعنی پانی 'بجلی' گیس نہیں لگے ہوئے تو ہمیں ان تمام کے کنکشن کیلئے درخواست دینا ہوگی اور اس کی ذمہ داری کرایہ دار پر ہوتی ہے۔ان سہولیات کی درخواست دینے کیلئے ہمارے پاس متعلقہ مکان کا میونسپل رہائشی سرٹیفکیٹ (Cèdula d'habitabilitat) ہونا لازمی ہے۔مالک مکان کی قانونی ذمہ داری ہے کہ وہ آپ کو مذکورہ سرٹیفکیٹ فراہم کرے

کرایہ نامہ پر دستخط کرنے کا مطلب ہے کہ دونوں فریقین اس میں درج تمام شرائط اور مندرجات پر متفق ہیں۔معاہدے پر دستخط کرنے سے پہلے بہتر ہے کہ فریقین اس پر پوری طرح نظر ثانی کر لیں یا کسی بھی تجربہ کار شخص پراپرٹی ڈیلر یا میونسپل کارپوریشن کے معلوماتی دفاتر برائے صارفین سے (Oficina Municipal d'Informació al Consumidor, OMIC) مشورہ حاصل کر لیں

پراپرٹی ڈیلرز کالج' بارسلونا

Col·legi d'API de Barcelona

www.apibcn.com

میونسپل کارپوریشن کے معلوماتی دفاتر برائے صارفین

(OMIC) Oficines municipals d'informació al consumidor

www.omic.bcn.es

ایک بار کرایہ نامہ پر دستخط کرنے کے بعد مکان کی چابیاں حاصل کرنا ہمارا حق ہے۔اس کے ساتھ ساتھ ہمارا فرض بنتا ہے کہ ہم مالک مکان کو مکان بالکل اسی حالت میں واپس کریں جس حالت میں ہم نے مکان لیا تھا اس کے علاوہ جونہی ہمارا معاہدہ ختم ہو جائے مالک مکان کو فوری چابیاں واپس کر دیں

1۔کرایہ نامہ کی مدت

DURADA DEL CONTRACTE DE LLOGUER

کرایہ نامہ کی مدت کا انحصار دونوں فریقین پر ہوتا ہے۔ یہ ایک سال کی مدت کا بھی ہوسکتا ہے۔دو سال،پانچ،دس سال وغیرہ وغیرہ حتیٰ کہ چند ماہ کی بھی۔تاہم کرایہ دار کیلئے کم ازکم گارنٹی (**Termini de garantia mínima**) موجود ہے اس کا مطلب ہے کہ اگر کرایہ دار چاہے تو پانچ سال پورے ہونے تک مکان میں رہ سکتا ہے۔اس کا مطلب ہے کہ اگر پانچ سال سے کم مدت کا کرایہ نامہ تیار ہوا ہے ایسی صورت میں بھی کرایہ دار کا قانونی حق ہے کہ اس کی مدت بڑھا سکے (**Prorrogar**) وہ کم ازکم پانچ سال اس مکان میں رہ سکتا ہے اور قانون کے مطابق ہر سال نیا کنٹریکٹ کرسکتا ہے۔

اگر کسی مکان کا کرایہ نامہ پانچ سال یا اس سے زیادہ مدت کا لکھا گیا ہے تو ایسی صورت میں کرایہ دار کو مدت کرایہ پوری کرنا ہوگی۔قانون کسی کو بھی پابند نہیں کرسکتا کہ وہ ایسی جگہ رہے جہاں وہ نہیں رہنا چاہتا تاہم ایسی صورت میں مالک مکان کے ساتھ ایک قانونی جنگ شروع ہو جائے گی اور آپ کو معاہدہ کی مدت پوری نہ کرنے کی صورت میں مالک کو پہنچنے والے نقصان کا ذمہ دار ٹھرایا جاسکتا ہے۔اگر کسی کرایہ نامہ پر کسی مدت کا اندراج نہ ہو تو اسے ایک سال سمجھا جاتا ہے

<u>مدت کرایہ میں باہمی رضامندی کے ساتھ اضافہ</u>

La pròrroga potestativa

اس سے پہلے ہم نے آپ کو بتایا کہ اگر کسی مکان کا کرایہ نامہ پانچ سال سے کم ہو تو پانچ سال تک اس میں رہائش رکھنا کرایہ دار کا قانونی حق ہے آیئے اب ہم بات کرتے ہیں باہمی رضامندی کے ساتھ مدت کرایہ کو بڑھانا۔اس کا مطلب ہے کہ اگر کوئی کرایہ دار کرایہ نامہ کے مطابق پانچ سال یا اس سے زائد مدت پوری کر چکا ہے تو ایسی صورت میں دو صورتوں میں مدت کرایہ بڑھائی جاسکتی ہے

1)اگر کرایہ دار اس مدت کو بڑھانا چاہتا ہو تو

2)اگر مالک مکان کو اس پر کوئی اعتراض نہ ہو تو

کتنی مدت کیلئے کرایہ نامہ بڑھایا جاسکتا ہے

ایک ایک سال کر کے تین سال تک اس مدت میں اضافہ کیا جاسکتا ہے۔اس کا مطلب ہے کہ اگر مالک مکان کو اعتراض نہ ہو تو کرایہ نامہ کی مدت پوری ہونے کے بعد تین سال کی مدت کا اضافہ کیا جاسکتا ہے

کرایہ دار تین سال کی مدت کیلئے مکان میں رہنے کا پابند نہیں۔

اگر مالک مکان اور کرایہ دار کسی کو کچھ نہیں بتاتے تو اس کا مطلب مدت کرایہ میں اضافہ لیا جاتا ہے۔دوسری صورت میں دونوں میں سے ایک کو کم ازکم ایک مہینہ پہلے مکان خالی کرنے بارے نوٹس دینا ہوگا۔بہتر ہوگا کہ یہ نوٹس تحریری ہو

2۔کرایہ کی قیمت۔کرایہ یا ماہانہ مشاہرہ

EL PREU DEL LLOGUER: LA RENDA O LLOGUER

کسی بھی مکان کا کرایہ (**Renda**) طے کرنے بارے کوئی مخصوص طریقہ کار نہیں۔مالک مکان اور کرایہ دار میں ہونے والے معاہدہ کو ہی کرایہ کی قیمت سمجھا جاتا ہے جو ہر مہینے

واجب الادا ہوگا۔ اگر معاہدہ میں کرایہ کی ادائیگی بارے کوئی تاریخ طے نہیں کی گئی تو اس کا مطلب ہوگا ہر مہینے کی سات تاریخ کو کرایہ دار کی رہائش گاہ پر نقد کرایہ وصول کیا جائے جب بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر مالک مکان کے نمائندہ کی حیثیت سے کام کرتا ہے تو کرایہ اس کے دفتر میں یا بذریعہ بنک (Domiciliació bancària) ادا کیا جاتا ہے۔ مالک مکان یا اس کے نمائندے کرایہ دار کو رقم کی ادائیگی کے بعد رسید (Rebut) دینے کے پابند ہیں۔ اگر کرایہ بنک کے ذریعے ادا کیا جاتا ہے تو بنک کی رسید ہی کافی ہے

کرایہ کی رسید میں مندرجہ ذیل باتوں کا ہونا ضروری ہے

- مالک مکان۔ کرایہ دار اور مکان کے کوائف
- تاریخ
- کرایہ کی مد میں ادا کیے جانے والی رقم کی مکمل تفصیل

کرایہ کی شرح میں ہر سال افراط زر کی شرح (Índex de Preus al Consum, IPC) کے ساتھ اضافہ ہوتا ہے جس کا تعین حکومت کرتی ہے۔ مالک مکان کا فرض ہے کہ وہ کرایہ دار کو تحریری طور پر اس بات سے آگاہ کرے کہ کس مہینے سے کرایہ میں مذکورہ شرح افراط شامل ہوگی اور کتنا اضافہ ہوگا

کرایہ دار کے ذمہ دوسرے اخراجات و ٹیکس

Altres despeses a càrrec del llogater

کمیونٹی کے اخراجات اور دوسرے اجتماعی خرچے (Despeses de la comunitat) جو کسی بھی رہائش گاہ یا دکان پر ہوتے ہیں جو اس بلڈنگ میں موجود ہو مثال کے طور پر سیڑھیوں کی صفائی۔ مین گیٹ کی مرمت و دیکھ بھال۔ سیڑھیوں کی بجلی۔ کوڑا کرکٹ اٹھانے کے واجبات اور مکان کے ٹیکس (Impost de Béns Immobles, IBI) وغیرہ

اگر کرایہ نامہ میں اس بات کا اندراج نہ ہو کہ یہ اجتماعی اخراجات کرایہ دار کے ذمہ ہیں تو مالک مکان اس کی ادائیگی کرے گا۔ ایسی صورت میں کرایہ نامہ میں واضح طور پر درج ہونا چاہیے کہ ان اخراجات کی ذمہ داری کس کی ہے۔ تاکہ اس کو پورا کرنے کی ذمہ داری کا پتہ رہے۔ کرایہ نامہ کی تحریر میں مندرجہ کوائف کا ہونا ضروری ہے

ا)معاہدہ نامہ میں اس بات کا اندراج ہونا چاہیے جہاں کرایہ نامہ درج ہے

ب)معاہدہ میں اس بات کی وضاحت ہونا چاہیے کہ ان اخراجات کی مد میں سالانہ کتنا ادا کرنا ہوگا

اگر کرایہ نامہ میں ان باتوں کا اندراج نہ ہو تو مالک مکان کرایہ دار سے کسی بھی اضافی خرچہ کا مطالبہ نہیں کر سکتا

دیگر اقسام کے کرایہ جات

ALTRES TIPUS DE LLOGUER

1۔ کرایہ نامہ کا اختتام

CESSIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

کرایہ نامہ کے اختتام کا مطلب ہے کہ کرایہ دار اپنی مرضی سے رضا کارانہ طور پر کسی دوسرے شخص کے حوالے کرنا چاہتا ہے۔ ایسی صورت میں ممکن ہے کہ آپ کو کوئی اضافی خرچہ یا جرمانہ ادا نہ کرنا پڑے۔ نیا کرایہ دار کرایہ نامہ میں درج تمام تر شرائط کا پابند ہوگا۔ تمام حقوق و فرائض کا جوابدہ ہوگا۔ مالک مکان کو تحریری طور پر اپنی رضامندی دینا ہوگی

2۔مکان کے کسی حصہ یا پورے مکان کو آگے کرایہ پر دینا

EL SOTSARRENDAMENT O RELLOGUER DE L'HABITATGE

مکان کے کسی حصہ کو آگے کرایہ پر دینے (**Sotsarrendament**) کا مطلب ہے کہ کرایہ دار کسی دوسرے شخص کو اپنا مکان یا مکان کا کچھ حصہ اپنی شرائط کے مطابق کرایہ پر دیتا ہے۔

ایسی صورت میں دو مختلف کرایا مے ہوتے ہیں۔ایک وہ معاہدہ جو کرایہ دار کا مالک مکان کے ساتھ ہوتا ہے۔دوسرا وہ جو اصل کرایہ دار کا تیسرے شخص کے ساتھ ہوتا ہے۔

قانون میں مطابق اگر مالک مکان کی رضامندی اس میں شامل ہو تو مکان کے کسی حصے کو آگے کرایہ پر دینے کی اجازت ہے

اگر مکان کے کسی حصے کو مالک مکان کی مرضی کے بغیر کرایہ پر دے دیا جائے تو ایسی صورت میں یہ بات خلاف قانون ہوگی اور مالک مکان کو یہ حق حاصل ہے کہ وہ کرایہ کا معاہدہ ختم کرتے ہوئے کرایہ دار کو مکان خالی کرنے کا کہے

تیسرے فریق کے کرایہ دار ہونے کی صورت میں مکان کا کرایہ کسی بھی صورت میں اصل کرایہ سے زیادہ نہیں ہوسکتا جو کرایہ دار مالک مکان کو ادا کرتا ہے۔اس کے علاوہ تیسرا فریق صرف اسی وقت تک اس مکان میں رہ سکتا ہے جب تک اصل کرایہ دار کے ساتھ معاہدہ موجود ہے یعنی تیسرے فریق کی مدت کرایہ کسی بھی صورت میں اصل کرایہ دار سے زائد نہیں ہوسکتی۔رہائشی مکان کو کسی بھی صورت میں تیسرے فریق کو کمرشل دکان،انڈسٹریل مقاصد یا گیراج کے طور پر استعمال کیلئے نہیں دی جاسکتی نہیں دی جاسکتی

<u>کسی بھی مکان میں گنجائش سے زیادہ افراد کی موجودگی</u>

Sobreocupació d'un habitatge

کسی بھی مکان میں کتنے افراد رہ سکتے ہیں اس بات کا تعین رہائشی سرٹیفکیٹ **Cèdula d'habitabilitat** میں کیا جاتا ہے۔مذکورہ سرٹیفکیٹ مالک مکان کرایہ دار کو کرایہ نامہ کے ساتھ دینے کا پابند ہے

3۔کرایہ نامہ میں کسی دوسرے نام کا اندراج

LA SUBROGACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER

کرایہ نامہ میں کرایہ دار کی تبدیلی نام (**Subrogació**) کا مطلب ہے کہ اگر کوئی شخص پہلے سے کرایہ نامہ میں شامل نہیں مگر بعد میں اس کا نام کرایہ نامہ میں کرایہ دار کی حیثیت سے شامل کرلیا گیا ہو تو ایسی صورت میں مذکورہ شخص کرایہ نامہ میں درج تمام شرائط کا پابند ہے۔اس کا مطلب ہے کہ وہ شخص جو پہلے کرایہ دار نہیں تھا پہلے کرایہ دار کی جگہ لے لے گا۔نیا نام جو بطور کرایہ دار کرایہ نامہ میں شامل ہے اور کرایہ نامہ میں کوئی تبدیلی نہیں کی گئی تو اسے تمام حقوق حاصل ہوں گے اور وہ ان تمام فرائض کا ذمہ دار ہوگا جو پہلے کرایہ دار پر لاگو ہیں۔قانون کے مطابق صرف دو صورتوں میں کرایہ دار کا نام تبدیل کرنے کی اجازت ہے۔پہلے کرایہ دار کی فوتگی یا اصل کرایہ دار کی اپنے شریک حیات سے علیحدگی،طلاق یا شادی کے اختتام۔

پہلی صورت میں اس بات کا ثبوت دینا لازمی ہے کہ نیا نام شامل کیے جانے والا فرد کم از کم دو سال تک فوت ہونے والے کرایہ دار کے ساتھ رہائش پذیر رہا ہو۔اس کے علاوہ اکھٹے رہنے اور عملی شریک حیات(**Parelles de fet**) ہونے بارے مذکورہ کارپوریشن میں ان کا نام درج ہونا چاہیے۔وہ فرد جو کرایہ نامہ میں اپنا نام شامل کرنا چاہتا ہو وہ تین ماہ تک مالک مکان کو مطلع کرنے کا پابند ہے

دوسری صورت میں اصل کرایہ دار جس نے مکان کرایہ پر لیا تھا اس کا/ کی شریک حیات کرایہ نامہ میں درج مدت تک مکان میں رہ سکتا ہے۔ایسی صورت میں اسے دوماہ کے اندر مالک مکان کو اطلاع دینا ہوگی اور اس کے ساتھ اسے عدالتی حکم نامہ کی نقل بھی فراہم کرنا لازمی ہے۔جس کے مطابق عدالت اسے مذکورہ مکان میں رہنے کی اجازت دیتی ہے

4۔کرایہ پر دیئے گئے مکان کی فروخت

LA VENDA DE L'HABITATGE LLOGAT

مالک مکان کسی بھی وقت اپنا مکان بیچنے کا حق رکھتا ہے۔ایسی صورت میں کرایہ دار مکان خریدنے کا خواہش مند ہوتا ہے ہمیشہ پہلی ترجیح (Dret d'adquisició preferent) حاصل ہوگی۔اس ترجیحی حق کی چار شرائط ہیں

ا) جب عمارت کسی ایک مالک کی ہو اور وہ اسے بیچنے کا خواہش مند ہو

ب) جب عمارت کے تمام مالکان کسی ایک خریدار کو بیچنے پر رضامند ہوں

ج) اگر عمارت کے ایک سے زائد مالکان ہوں تو ایسی صورت میں جائیداد کے دوسرے حصہ دار کا حق پہلا ہوگا اگر وہ خریدنا چاہے۔

چ) اگر جائداد کے رجسٹرار کے پاس کرایہ دار کے کرایہ نامہ سے پہلے کسی دوسرے کو خریداری میں ترجیحی حق دیا گیا ہو تو ایسی صورت میں کرایہ دار کو دوسری ترجیح حاصل ہوگی

سرکاری سرپرستی میں مکانات برائے کرایہ

LLOGUER DE PROMOCIÓ PÚBLICA

سرکاری سرپرستی میں کرایہ پر دیئے جانے والے مکانات Lloguer de promoció pública کا مقصد کمرشل یا منافع کمانا نہیں ہوتا بلکہ سماجی بہبود ہوتا ہے۔ یہی وجہ ہے کہ ان کا کرایہ انتہائی کم ہوتا ہے۔اس سلسے میں ہمیں اپنی متعلقہ کارپوریشن سے رابطہ کرنا چاہئے۔

ذاتی ملکیت کا مکان

HABITATGE DE COMPRA

قرضہ برائے مکان

La hipoteca

کسی بھی مکان کو خریداری ایک بہت بڑا خرچہ ہے۔کسی بھی عام آدمی کی ذاتی بچت ناکافی ہوتی ہے اس لئے عام طور پر کسی بھی مالیاتی ادارے سے قرضہ (Hipoteca) حاصل کیا جا سکتا ہے۔

عملی طور پر کوئی بھی بنک یا مالی ادارہ 100% قرضہ فراہم نہیں کرتا عام طور پر مکان کی موجودہ قیمت کا تعین (Valor de taxació) کا 80% ہی قرضہ لیا جا سکتا ہے۔ جب کہ باقی کا 20% خریدار کو اپنے ذرائع سے ادا کرنا ہوتا ہے۔ جسے ہم کسی بھی جائیداد کا ابتدائی اخراجات (Entrada) کہتے ہیں۔

اس کے علاوہ ہمیں اس بات کا بھی خیال رکھنا چاہئے کہ کوئی بھی جائیداد خریدتے وقت بنک کے قرضہ کے حصول کیلئے اس پر اضافی اخراجات بھی ہوتے ہیں جو 10% تک ہو سکتے ہیں جس میں مکان کی موجودہ قیمت کا تعین۔نوٹری پبلک کی فیس۔ بنک کا کمیشن۔جائیداد کی منتقلی وغیرہ کے اخراجات شامل ہیں

اگر ہمارے پاس ابتدائی اخراجات ادا کرنے کیلئے مناسب رقم نہ ہو تو ہم ذاتی قرضہ بھی حاصل کر سکتے ہیں اس کیلئے ہمیں بنک گارنٹی کیلئے کسی بھی ضامن (عام طور پر آپ کے خاندان کا کوئی فرد) کی ضرورت پڑسکتی ہے جو اس بات کی ذمہ داری لے کہ اگر آپ بنک کی اقساط ادا نہیں کرسکیں تو مستقبل میں وہ اس بات کا ضامن ہوگا۔

بعض افراد مذکورہ 20% فیصد رقم کالے دھن سے حاصل کر لیتے ہیں۔ایسا کوئی بھی عمل غیر قانونی ہے۔بہتر ہوگا کہ اس سے پرہیز کیا جائے کیونکہ حکومت کی جانب سے ایسے افراد کو بھاری جرمانے کی سزا ہوسکتی ہے۔کالا دھن رکھنے کی صورت میں تحقیقات کا سامنا کرنا پڑے گا اور انکم ٹیکس **Hisenda** والوں کی جانب سے بھاری جرمانہ بھی ادا کرنا ہوگا۔اگر کالا دھن کسی غیر قانونی طریقے سے حاصل کیا گیا ہو تو ایسی صورت میں کسی کوئی بھی شخص (آپ کا مالیاتی ادارہ یا بنک بھی) آپ کے خلاف متعلقہ مجاز اداروں (پولیس، عدالتی محکموں وغیرہ) کو شکایت کرسکتا ہے اور آپ کے خلاف تادیبی کاروائی کی جاسکتی ہے۔جس کے بعد آپ کو عدالتی حکم سے جرمانہ وسزا دی جاسکتی ہے۔

کسی بھی بنک یا مالیاتی ادارے سے قرضہ حاصل کرتے وقت ان معاشی شرائط کا جاننا بہت ضروری ہے جن کے تحت آپ قرضہ حاصل کررہے ہیں جن میں منافع کی شرح، کاغذی کاروائی اور نوٹری پبلک کے اخراجات اور دوسرے ٹیکس وغیرہ شامل ہیں

مکان کی موجودہ قیمت کا تعین۔

La taxació

کسی بھی جائیداد کی خریداری کیلئے قرضہ منظور کرنے سے پہلے مالیاتی ادارہ یا بنک مذکورہ سٹیٹ بنک آف اسپین **Banc d'Espanya** کے منظور شدہ ماہرین بھیجے گا۔جس کے اخراجات خریدار کے ذمہ ہوں گے۔یہ ماہرین مکان کی موجودہ مارکیٹ کی قیمت کا تعین **Informe de taxació** کریں گے اور ایک رپورٹ تیار کریں گے جس میں تمام جزئیات، جگہ، ظاہری حالت' کا اندراج ہوگا۔جس کے بعد مالیاتی ادارہ یا بنک اس بات کا فیصلہ کرے گا کہ وہ ہمیں کتنا قرضہ دے سکتا ہے

مکان کی خریداری کیلئے قرضہ دیتے وقت بنک کا طریقہ کار۔

Quins criteris segueix el banc a l'hora de concedir una hipoteca

جب ہم کوئی مکان یا جائداد خریدتے ہیں تو اس کیلئے قرضہ دیتے وقت کوئی بھی مالیاتی ادارہ یا بنک خریدار کی بچت کی حد کا اندازہ لگاتا ہے۔اس سے مراد وہ رقم نہیں جو ہم ہر ماہ اپنے اکاؤنٹ میں جمع کرتے ہیں بلکہ اس سے مراد وہ رقم ہے جو ہمارے تمام باقاعدہ ماہانہ اخراجات کے بعد ہمارے اکاؤنٹ میں بچتی ہے۔اسے ہماری بچت کی حد کہا جاتا ہے جو بنک کے قرضہ کی ادائیگی کیلئے استعمال کی جائے گی۔ان ماہانہ اخراجات کرایہ مکان شامل نہیں ہوگا کیونکہ مکان خریدنے کے بعد یہ خرچہ ختم ہو جائے گا

اس کے علاوہ مالیاتی ادارہ یا بنک یہ بھی دیکھے گا کہ ہمارے نام کوئی دوسرا قرضہ یا کریڈٹ کارڈ وغیرہ تو نہیں اس کے علاوہ ہمارے ذریعہ روزگار کی استقامت ہماری قرضہ لینے کی حد ہمارے بچت کی حد کا 45% تک ہونا چاہیے

قرضہ کے حصول کیلئے ہمیں مندرجہ ذیل دستاویزات کی ضرورت ہوگی

1۔کام کا کنٹریکٹ۔بہتر ہوگا کہ کام کا کنٹریکٹ مستقل بنیادوں پر ہو۔اگر ہم اپنا کاروبار (**Treballadors autònoms**) کرتے ہیں تو ایسی صورت میں ہمارے سالانہ آمدن کو دیکھا جائے گا۔

2۔آخری تنخواہ کے اوراق اور سالانہ انکم ٹیکس کا کاغذ

3۔اضافی ضامن (عام طور پر خاندان کے افراد، والدین یا وہ لوگ جو ہماری جگہ گارنٹی دے سکیں کہ قرضہ کی عدم ادائیگی کی صورت میں وہ ذمہ دار ہوں گے۔اس لئے ہمیں اس بات کا پورا یقین ہونا چاہیے کہ ہماری حصول روزگار میں استقامت موجود ہے اور کام مستقل بنیادوں پر موجود ہے اور دوسرے ذرائع آمدن تاکہ کسی ہنگامی صورت میں ہم کچھ عرصہ تک قرضہ کی ادائیگی کرسکیں۔اس بات کا احساس ہونا چاہیے کہ یہ ایک بہت بڑے خطرے کا باعث بھی ہوسکتی ہے۔تمام افراد جو مکان کے قرضہ کیلئے دستخط کرتے ہیں وہ اپنے حصے کے مکان میں مالک ہوتے ہیں۔اس کے ساتھ ساتھ وہ قرضہ کی ادائیگی کیلئے قانونی طور پر ذمہ دار ہوتے ہیں

پراپرٹی کی خرید وفروخت کی ایجنسیاں
LES AGÈNCIES IMMOBILIÀRIES

پراپرٹی کی خرید وفروخت کی ایجنسیاں ثالث یا کا کردار ادا کرتی ہیں۔ وہ افراد جو اپنا مکان بیچنا چاہتے ہیں وہ ان کی خدمات حاصل کرتے ہیں۔ پراپرٹی ایجنٹ ممکنہ خریداروں کو مکان دکھانے اور ان سے بھاؤ کرنے کا ذمہ دار ہوگا۔ ہم لوگ جو مکان خریدنا چاہتے ہیں عام طور پر ان ایجنسیوں سے رابطہ کرتے ہیں کیونکہ ہمارے پاس اتنا وقت نہیں ہوتا کہ ہم اپنے طور پر گلی گلی گھوم کر مکان تلاش کریں یا ہمیں جائیداد کی خرید وفروخت کی کاغذی اور دفتری کاروائی بارے زیادہ علم نہیں ہوتا۔ پراپرٹی ایجنٹ کا کمیشن عام طور پر مکان کی کل قیمت کا 5 فیصد ہوتا ہے۔ واضح رہے کہ اکثر اوقات پراپرٹی ایجنٹ لوگوں کی توجہ حاصل کرنے کیلئے مختلف قسم کی پرکشش پیشکشوں اور آفر کے ذریعے ہمیں اپنی طرف راغب کرتے ہیں اور صرف اچھائیاں ہی بیان کرتے ہیں اور کوئی بھی منفی پہلو بتانے سے گریز کرتے ہیں۔

برائے فروخت مکانات کی اقسام
TIPUS D'HABITATGES DE COMPRA

1۔ سیکنڈ ہینڈ یا پرانے مکانات
HABITATGE DE SEGONA MÀ

کوئی بھی مکان جو آپ خریدنا چاہتے ہیں وہ نیا تعمیر شدہ یا پرانی عمارت بھی ہو سکتی ہے

پرانا مکان خریدنے سے پہلے ضروری ہے اس بات کی یقین دہانی کرلیں کہ اس کی بظاہر حالت ٹھیک ہے اور بعد میں کوئی مسئلہ تو نہیں پیدا ہو سکتا۔

<u>کوئی بھی مکان خریدنے سے پہلے ہمیں کن باتوں کا علم ہونا لازمی ہے</u>

۔ جائیداد کے اندراج بارے رجسٹرار (**Registre de la Propietat**) کے دفتر یا ویب سائٹ (www.registradores.org) میں اس مکان کی قانونی حیثیت بارے آگاہی

۔ مکان بارے ابتدائی معلومات (**Nota simple**) مکان کی تعمیر بارے باتیں کس سال میں بنا۔ اس کی کل پیمائش۔ حدود اربعہ۔ قرضہ سے پاک (**Lliure de càrregues**)

۔ اسے گرانے (**Servituds**) بارے کوئی احکامات تو نہیں۔ یا اس پر کوئی اور مسائل وغیرہ تو نہیں

۔ مکان بارے تفصیلی معلومات کا حصول۔ جس میں بنک کے قرضہ۔ ضامن کے بارے میں معلومات یا کوئی اور مسئلہ جس کیلئے مالک مکان سے لین دین کیا جا سکتا ہو

۔ خفیہ خطرات (**Vicis ocults**)۔ مالک مکان یا پراپرٹی ایجنٹ اس بات کا پابند ہے کہ وہ اس بات کی تحریری ضمانت دے کہ عمارت کے بنیادی ڈھانچے میں کوئی خرابی تو نہیں۔ اکثر عمارتوں میں اس بات کا سرٹیفکیٹ نہیں ہوتا

۔ کمیونٹی آئین (**Estatuts de la comunitat**)۔ کسی بھی مکان کی خرید وفروخت کی دستاویز پر دستخط کرنے سے پہلے ضروری ہے کہ مالک مکان یا بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر سے کمیونٹی آئین کی نقل طلب کریں۔ واضح رہے کہ بعض مالکان کے پاس کمیونٹی آئین کی نقل نہیں ہوتی ہما لکان کی تنظیم عہدیداران کی کاروائی بارے رپورٹ۔ (**Actes de les juntes de propietaris**)۔ بلڈنگ ایڈمنسٹریٹر کی جانب سے ہمیں ایک کاروائی رپورٹ پیش کی جاتی ہے جس میں عمارت میں موجود مکانوں کی تنظیم کی کاروائی درج ہوتی ہے جس سے ہمیں ان کے مختلف فیصلوں اور اقدامات کا پتہ چل سکتا ہے۔ جیسے لفٹ لگانے کے بارے میں فیصلہ۔ کیا بلڈنگ گرانے کی کوئی شنید ہے یا فرش کو مرمت کرنے بارے کوئی فیصلہ ہوا ہے ایسی باتیں جن کا اخراجات کی ادائنگی بارے فیصلہ کیا جاتا ہے۔ اجلاسوں کی کاروائی کے دوران اس بات کا فیصلہ بھی کیا جاتا ہے کہ کمیونٹی کے باقاعدہ اخراجات کی ادائنگی کتنی اور کب کرنا ہوگی

۔عمارت کی دیکھ بھال کا ٹیکس۔ مالک مکان سے مذکورہ ٹیکس کی آخری رسید طلب کرنا چاہئے جس سے ہمیں اندازہ ہوگا کہ کوئی ٹیکس دینا باقی تو نہیں اور ہر سال کتنا ٹیکس دینا ہوگا

۔کمیونٹی کے اخراجات۔ مالک مکان سے ہمیں کمیونٹی کے اخراجات بارے رسید حاصل کرنا چاہئے جس سے ہمیں اندازہ ہوگا کہ کوئی قسط باقی نہیں اور ہر ماہ کتنی رقم اس مد میں جمع کروانا ہوگی

اگر ہم اپنے طور پر تمام کاروائی مکمل کرنا چاہتے ہیں تو بہتر ہوگا کہ کسی ماہر شخص کی خدمات حاصل کی جائیں (مثال کے طور پر کوئی آرکیٹیکٹ۔ ٹیکنیکل آرکیٹکٹ) تاکہ وہ ہمیں عمارت کے بارے میں معلومات فراہم کرے اور ہماری اس بات میں رہنمائی کرے کہ مکان کی جو قیمت لگائی گئی ہے وہ مناسب ہے یا نہیں۔ اس معائنہ کیلئے 150 سے 200 یورو تک کا خرچہ ہوسکتا ہے۔ تاہم یہ ہمارے لئے بہتر ہوگا کیونکہ اس مد میں بچت ہمیں جلد یا بدیر بہت مہنگی پڑسکتی ہے

بارسلونا کے انجینیئرنگ و آرکیٹکچر کالج (www.apabcn.cat) میں اس قسم کی خدمات کی فراہمی کیلئے عوام الناس کی مدد و رہنمائی کا باقاعدہ شعبہ قائم ہے۔ اس کے علاوہ بعض غیر سرکاری سماجی تنظیمیں اور ادارے ایسی خدمات پوری تندہی سے سرانجام دیتے ہیں

2۔نوتعمیر شدہ مکانات

HABITATGES D'OBRA NOVA

نوتعمیر شدہ مکانات میں دو اقسام ہوتی ہیں۔ نوتعمیر نقشہ جات کی حد تک یا نیا مکمل کردہ منصوبہ

نوتعمیر شدہ نقشہ جات کی حد کا مطلب ہے ایسی تعمیر جو ابھی مکمل نہیں ہوئی مگر اس کی پوری پلاننگ ہوچکی ہے اور اس کا ٹھیکیدار اس عمارت کی تقسیم کرکے اسے بیچنا شروع کردے۔ اس طرح سے ٹھیکیدار کو پیشگی رقم مل جاتی ہے جس کے ساتھ وہ اپنی تعمیر مکمل کرسکتا ہے۔ ایسے مکان کی خریداری کے بعد منصوبہ مکمل ہونے تک اٹھارہ سے چوبیس ماہ لگ سکتے ہیں

ایسی صورت میں مارکیٹ رجسٹرار (Registre Mercantil) کے پاس اس بات کا یقینی بنانا ضروری ہے کہ ٹھیکیدار کے پاس جو نقشہ ہے اس کا سرکاری طور پر اندراج موجود ہے یا نہیں اور اس کے پاس کارپوریشن اور دیگر مجاز اداروں کا اجازت نامہ موجود ہے۔

عام طور پر نوتعمیر شدہ مکانات میں بہت کم مکانات پوری طرح مکمل ہوئے ہوتے ہیں اور ٹھیکیدار کی کوشش ہوتی ہے کہ وہ صرف نقشہ جات دکھانے کے ساتھ ہی اسے ایڈوانس فروخت کرسکے۔ نوتعمیر شدہ مکمل مکانات کی صورت میں ہمیں وہ تمام کاغذات کی تسلی کرنا چاہئے جو پچھلے حصے میں بیان کی گئی ہیں

3۔سرکاری سرپرستی میں تعمیر ہونے والے مکانات

HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, HPO

ایسے مکانات جو سرکاری سرپرستی میں مرکزی وزارت، ریاستی حکومتوں یا پرائیویٹ اداروں کی مالی مدد کے ساتھ تعمیر ہوتے ہیں۔ جو 90 مربع میٹر یا اس سے کم جگہ پر مخصوص قیمت میں تعمیر کرکے فروخت کئے جاتے ہیں۔ جس کا فیصلہ مجاز اتھارٹی کرتی ہے۔ جس کی پہلے بیس سال تک کیلئے کوئی خرید و فروخت نہیں ہوسکتی۔

اس کیلئے درخواست دہندہ کی عمر 35 سال سے کم ہونا چاہئے اور ان کی سالانہ آمدن باہمی ماہانہ کم از کم تنخواہ (Salari mínim interprofessional) ساڑھے پانچ گنا سے زائد نہ ہو

کسی بھی مکان کی خریداری کا مکمل عمل

LA COMPRA D'UN HABITATGE PAS A PAS

جب ہم کسی مکان کو خریدنے کا فیصلہ کر لیں اور اس سلسلے میں ہم نے مالک مکان یا ایجنٹ سے بات چیت مکمل کر لی ہو تو ہمیں مندرجہ ذیل اقدامات کرنا ہوں گے

1۔مندرجہ ذیل کاغذات کا مطالبہ کرنا

1۔مکان کی رجسٹری(**Escriptura de la propietat**)اور مکان بارے ابتدائی معلومات نوٹ اور اس کا خسرہ نمبر(**Cadastre**) کی نقول

2۔بلڈنگ کا رہائشی سرٹیفکیٹ

3۔کمیونٹی آئین اگر موجود ہو تو۔ مالکان کی تنظیم عہدیداران کی کاروائی بارے رپورٹ'

4۔مکان کی کل قیمت اور اس کی ادائیگی کی شرائط اور طریقے کار

5۔اس قرضہ کی تفصیل جو تبدیل کیا گیا ہو اگر ایسا ہو تو

6۔عمارت کی دیکھ بھال کا ٹیکس۔ مالک مکان سے مذکورہ ٹیکس کی آخری رسید

7۔کمیونٹی کے اخراجات۔ مالک مکان سے ہمیں کمیونٹی کے اخراجات بارے رسید حاصل کرنا چاہیے جس سے ہمیں اندازہ ہوگا کہ کوئی قسط باقی نہیں

8۔مالک مکان کے شناختی کارڈ کی نقل

2۔مکان کی بکنگ کروانا اس کے تین طریقے ہیں

1۔ٹوکن رقم(**Paga i senyal**)۔ یہ کچھ رقم (تین ہزار یورو) ہوتی ہے جو مالک مکان یا پراپرٹی ایجنٹ کو علامتی ایڈوانس کے طور پر دی جاتی ہے۔عام طور پر ایسا کرنا ضروری نہیں مگر اگر ہم مکان کی قیمت کا مول تول کر کے کم کرنا چاہتے ہوں تو بہتر ہوگا۔اگر قیمت کا فیصلہ نہ ہو تو علامتی ایڈوانس رقم واپس کر دی جاتی ہے

2۔ایڈوانس بکنگ کا معاہدہ(**Contracte d'arres**)۔مکان کی کل قیمت کا دس فیصد خریداری کا حق حاصل کرنے کیلئے معاہدہ کر کے ادا کیا جاتا ہے۔اس وقت کچھ شرائط رکھی جاتی ہیں جن پر بات چیت ہو سکتی ہے۔اگر ہمیں اس بات کا یقین نہ ہو کہ بنک ہمیں قرضہ دے دے گا تو ایسی صورت میں معاہدہ کرتے وقت اس میں یہ شرط ضرور لکھوائیں کہ بنک قرضہ کی منظوری کی
صورت میں خریداری ہوگی ایسا کرنے سے ہماری رقم ڈوبنے کا خدشہ نہیں ہوتا

3۔مکان کی خرید وفروخت کا پرائیویٹ معاہدہ(**Contracte privat de compravenda**)۔ یہ معاہدہ خریدار اور مالک مکان کے درمیان ہوتا ہے جس کے بعد خریداری لازم ہو جاتی ہے۔ یہ عام طور پر کل قیمت کا دس فیصد ہوتا ہے اگر دونوں فریقین میں سے کوئی ایک بھی اس پر پورا نہ اترے تو اس کے خلاف عدالتی کاروائی کی جاتی ہے۔

<u>*ایڈوانس بکنگ کے معاہدہ اور خرید وفروخت کی پرائیویٹ معاہدہ میں کیا فرق ہے</u>

خرید وفروخت کا پرائیویٹ معاہدہ کسی بھی چیز یا جائیداد کی خریداری کیلئے دی جانے والی پیشگی رقم ہے۔جبکہ ٹوکن رقم کا مطلب ہے کہ ابھی شرائط طے کرنا باقی ہے اور مالک مکان آئندہ خریدار سے ایک رقم کی رسید دیتا ہے۔اس سودے کیلئے جس کی ابھی بات چیت جاری ہے۔

ٹوکن رقم کا معاہدہ عام طور پر قانونی پیچیدگی کا باعث بنتا ہے۔بہتر ہوگا کہ اس جھنجھٹ سے بچا جائے کیونکہ اس سے غلط فہمی پیدا ہونے کا اندیشہ ہوتا ہے۔اور بعض اوقات جھگڑے کو عدالت میں لے جانا پڑتا ہے۔ ہسپانوی آئین کے مطابق صرف ایک قسم کی ٹوکن رقم کا تصور ہے مگر عدلیہ میں جج حضرات اس کی تین اقسام میں تشریح کرتے ہیں (اسی لئے ایسا معاہدہ کرتے وقت اس میں درج شرائط کو پوری طرح دیکھنا چاہیے۔

1۔رضامندی کی ٹوکن رقم۔اس کا مطلب ہے کہ جو رقم ہم نے ٹوکن کے طور پر دی ہے اسے ہماری مکمل رضامندی سمجھا جائے گا کہ ہم آئندہ لازمی طور پر مکان خریدیں گے۔اس میں ہمارے پاس واپسی کا راستہ نہیں ہوتا۔ایسی صورت میں ٹوکن رقم کی سودے کی خریداری کیلئے پیشگی یا ایک حصہ سمجھا جائے گا

2۔جرمانہ کے ساتھ ٹوکن رقم۔اس رقم کو خریداری کو یقینی بنانے کا ذریعہ سمجھا جاتا ہے۔اگر اس میں خریدار مکان نہیں خریدتا تو اس کی ایڈوانس رقم واپس نہیں ملے گی جبکہ مالک مکان فروخت سے انکار کرتا ہے تو اسے ٹوکن رقم کا ڈبل ادا کرنا ہوگا

3۔ ٹوکن رقم بمطابق معاہدہ۔ اس میں آئین کے مطابق معاہدہ کو دیکھا جاتا ہے اگر اس میں شرط موجود ہو تو خریدار اپنا ایڈوانس واپس نہیں لے سکتا جبکہ مالک مکان جائیداد فروخت سے انکار کرے تو دوگنی رقم واپس کرنے کا پابند ہو گا

3۔ مکان کے قرضہ کی درخواست دینا۔ بنک یا مالیاتی ادارے کی جانب سے مطلوبہ کاغذات پورے کرنے کے بعد (۔کام کا کنٹریکٹ۔ اگر ہم اپنا کاروبار کرتے ہیں تو ایسی صورت میں ہمارے سالانہ آمدن کا ثبوت۔ آخری تنخواہ کے اوراق اور سالانہ انکم ٹیکس کا کاغذ۔ اضافی ضامن۔ ٹوکن رقم کا معاہدہ) بنک ہم سے مارکیٹ کی وجودہ قیمت کی دستاویز مانگے گا اور اس کے بعد ہمیں قرضہ کی پیشکش کرے گا۔ یہ پیشکش دس دن تک کیلئے لاگو ہو گی تا کہ ہم اس بارے پوری طرح غور کر لیں۔ اگر ہمیں بنک کی تمام شرائط منظور ہوں تو ہمیں بنک کے دفتر میں نوٹری پبلک اور مالک مکان کے ساتھ بلایا جائے گا جہاں مکان کی رجسٹری پر دستخط ہوں گے اس کے بعد سے یہ مکان ہمارا ہو گا

خریداری معاہدہ پر دستخط کرنے کے بعد
DESPRÉS DE SIGNAR EL CONTRACTE

1۔ ہمیں کن باتوں کا علم ہونا چاہئے
QUÈ CAL SABER

رہائشی رجسٹریشن کروانا
(L'empadronament)

سپین میں قانونی طور پر رہائش اختیار کرنے کے لیے اجازت نامہ۔ کسی بھی امیگرنٹ کو سپین میں اس وقت قانونی طور پر رہائش پذیر سمجھا جائے گا جب وہ رہائش کے لیے تمام قانونی تقاضے پورے کرے گا۔ رہائش کا اجازت نامہ عارضی یا مستقل ہو سکتا ہے۔ کارپوریشن شہریوں کے قریبی مجاز ادارہ ہونے کی وجہ سے اسے معلوم ہونا چاہئے کہ اس کے علاقے میں کتنے افراد رہتے ہیں۔ اسی لئے کارپوریشن کے دفاتر رہائشی دستاویز (Certificat d'empadronament) جاری کرتے ہیں جو اس بات کا ثبوت ہے کہ ہم اس علاقے میں رہتے ہیں۔ یہ سرٹیفکیٹ بہت ضروری ہے کیونکہ اس کے حصول کے بعد ہی ہم بہت سے سماجی و سرکاری سہولتوں سے مستفید ہو سکتے ہیں۔

ہم جب بھی اپنی رہائش تبدیل کریں ہمیں متعلقہ کارپوریشن کو مطلع کرنا چاہئے۔ اگر ہم کارپوریشن تبدیل کرتے ہیں تو ہمیں نیا رہائشی سرٹفکیٹ بنوانا چاہئے۔ چاہے ہمارے پاس اس ملک کے کاغذ نہ بھی ہوں اس کے باوجود ہمیں متعلقہ کارپوریشن میں نام درج کروانا چاہئے۔

کہاں سے بنوائی جائے؟ کارپوریشن کے پبلک کی توجہ کیلئے قائم مراکز میں (Oficina d'Atenció Ciutadana, OAC)

رہائشی سرٹیفکیٹ کون بنوا سکتا ہے؟ ۔خواہشمند شخص۔ جو بالغ ہو اپنے تمام اہل خانہ کا سرٹیفکیٹ بنوا سکتا ہے جو اس کے ساتھ رہتے ہوں

کون کون سے کاغذوں کی ضرورت ہو گی ؟ ۔شناختی دستاویز اور فیملی بک۔ اگر موجود ہو تو۔ مکان کی صورت میں ہم سے کرایہ نامہ (جس کی مدت پانچ سال سے پہلے کی نہ ہو) یا مکان کی رجسٹری۔ کرایہ کی آخری رسید اور پانی بجلی گیس کی رسیدیں

گھریلو آسائش کیلئے ضروریات
(Els subministraments)

جب مکان ہمارے نام پر ہو جائے تو ہمیں فوری طور پر پانی بجلی اور گیس کے بل اپنے نام کروانا چاہئیں۔
اگر مکان پہلے سے خالی نہیں تھا تو یقینی طور پر اس میں تمام میٹر لگے ہونگے ہمیں صرف ان کو اپنے نام منتقل کروانا ہو گا۔ اگر مکان کافی عرصہ سے خالی ہے تو ممکن ہے کہ آخری مکینوں

نے اس میں سے ان کے تمام میٹر کٹوا دیے ہوں۔ ایسی صورت میں نئے میٹر لگوانا ہوں گے۔ یہ سب کام اب ٹیلی فون اور انٹرنیٹ کے ذریعے بھی ممکن ہے۔ مگر ہم ذاتی طور پر قریبی دفاتر سے رابطہ کر سکتے ہیں۔ نئے میٹر لگوانے کیلئے کچھ اخراجات بھی ادا کرنا ہونگے

گیس کی صورت میں ہمیں دیکھنا ہوگا کہ مکان میں قدرتی گیس (Gas ciutat) لگی ہوئی تھی یا سلنڈر والی گیس (Gas butà) استعمال ہوتی ہے۔ اس بات کو یقینی بنانا ضروری ہے کہ باورچی خانہ اور جہاں گیس ہیٹر لگے ہوں وہاں سیکورٹی والو لگے ہوئے ہیں اور انسٹالیشن کی باقاعدہ انسپکشن ہو چکی ہے یا نہیں۔

تمام سہولیات زندگی کے پرانے بلوں کی ادائیگی ہوئی ہونا ضروری ہے۔ ہم ان بلوں کی ادائگی بنک کے ذریعے یا مخصوص دنوں میں نقد بھی کر سکتے ہیں۔ اگر ہم وقت پر ان بلوں کی ادائیگی نہیں کرتے تو عام طور پر ہمیں ایک نوٹس بھیجا جائے گا۔ جس میں کچھ جرمانہ بھی درج ہوگا اور ہمیں ایک تاریخ تک ادائیگی کرنے کی اجازت ہوگی۔ اس نوٹس کے باوجود ہم ادائیگی نہیں کر پاتے تو ایسی صورت میں میٹر کاٹ لیا جائے گا اور ہمیں پھر سے تمام اخراجات ادا کرنا ہوں گے۔ بلوں کی نقد ادائیگی مختلف بنکوں اور ڈاکخانہ جات میں کی جا سکتی ہے

2۔ انشورنس کی اہمیت

LA IMPORTÀNCIA DE L'ASSEGURANÇA

چاہے مکان مالکانہ حقوق پر ہو یا کرایہ پر اس میں موجود فرنیچر اور دیگر اشیا کی انشورنس (Assegurança multirisc) کروانا ہمیشہ کارآمد ہوتا ہے۔ اس طرح سے آپ کو نہ صرف اپنے مکان میں ہونے والے حادثات بلکہ ہمسائیوں کی وجہ سے پیدا ہونے والے مسائل جیسے پانی کا اخراج، آتشزدگی وغیرہ کی صورت میں پریشانی کا سامنا نہیں کرنا پڑے گا کیونکہ کسی ہنگامی حادثے کی صورت میں ہر فرد کو اپنے حصے کا خرچہ دینا پڑے گا۔ بعض انشورنس کمپنیاں دو یا تین ماہ تک کا کرایہ بھی ادا کرنے کے پابند ہوتی ہیں اگر کسی وجہ سے ہم بیروزگار ہونے کی وجہ سے کرایہ ادا نہ کر سکیں۔
بنک سے قرضہ لینے کی صورت میں مکان کی مجموعی خطرات کی انشورنس کروانا لازمی ہے۔ اس کیلئے ہم متعلقہ بنک یا کسی بھی کمپنی کی انشورنس کروا سکتے ہیں