

ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀਆਂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਕਟ 1988 ਤਹਿਤ ਅਸਿਓਰਡ ਅਤੇ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ 'ਤੇ ਮਾਰਗ ਦਰਸ਼ਨ

ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ

ਭਾਗ 1 ਜਾਣ-ਪਛਾਣ	2
ਭਾਗ 2 ਮੁੱਢਲੀ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ	7
ਭਾਗ 3 ਸੁਣਵਾਈ	10
ਭਾਗ 4 ਫ਼ੈਸਲਾ ਲੈਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ	12
ਭਾਗ 5 ਫ਼ੈਸਲਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਮਗਰੋਂ	18
ਅੰਤਿਕਾ ਓ	22
ਅੰਤਿਕਾ ਅ	23
ਅੰਤਿਕਾ ਏ	26

ਇਹ ਮਾਰਗ ਦਰਸ਼ਨ ਮੈਨੂੰ ਕੀ ਦੱਸੇਗਾ?

ਇਸ ਮਾਰਗ ਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਉਹ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਸਮਝਾਉਣਾ ਹੈ ਜਿਹਨਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਜਾਂ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਸੀਅਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਰਵਿਸ (RPTS) ਦੁਆਰਾ ਚਲਾਈ ਜਾਂਦੀ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ (Rent Assessment Committee) (RAC) ਨੂੰ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਕਟ 1988 (''ਕਨੂੰਨ'') ਹੇਠ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਮਗਰੋਂ ਅਪਣਾਈਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਉੱਪ ਪਰਧਾਨ ਮੰਤਰੀ ਦੇ ਆਫ਼ਿਸ ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਰਗ-ਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਵੀ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਰਗ-ਦਰਸ਼ਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਤਾ ਇਸ ਕਿਤਾਬਚੇ ਦੀ ਅੰਤਿਕਾ ਓ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਕਦੋਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਕੀ ਸਿੱਟੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ?

RAC ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਚਾਰ ਤਰੀਕਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮਿਲ ਸਕਦੀ ਹੈ:

1. ਜਿਥੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਜਾਂ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੇਠ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਹੇਠ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਹੋਵੇ ਜੋ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਦੱਸੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਨਵੀਂ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅਰੰਭ ਹੋਣ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੋਵੇ। ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਵਾਧੇ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ਦਾ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਕਿਸੇ RAC ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ। ਜੇ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਇੰਝ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਤਜਵੀਜ਼ਦਾ ਵਾਧਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ RAC ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

ਭਾਗ 1

ਜਾਣ-ਪਛਾਣ

2. ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੇਠ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਵੇ। ਉਸਨੂੰ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 22 ਹੇਠ ਕਿਸੇ RAC ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਉਸ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ, ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਸ਼ਾਇਦ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੇਠ ਵਾਜਬ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

- ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੋਵੇ ਜੋ ਕਿ 28 ਫਰਵਰੀ 1997 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਤਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

- ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ - ਭਾਵੇਂ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਮਿਆਦੀ - ਜੋ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਜਾਂ ਮਗਰੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਤਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

3. ਜਿਥੇ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਅਸਿਓਰਡ, ਜਾਂ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਹੇਠ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਕਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰੀ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ (statutory periodic tenancy) ਜੋ ਕਿ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੋਵੇ, ਲਈ ਨਵੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੱਤੀ ਹੋਵੇ। ਪ੍ਰਾਪਤਕਰਤਾ RAC ਨੂੰ ਨਵੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਿਲਾਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਧਾਰਤ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।

4. ਜਿਥੇ ਲੋਕਲ ਗਵਰਨਮੈਂਟ ਐਂਡ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਕਟ 1989 (Local Government and Housing Act 1989) ਹੇਠ RAC ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। (ਇਹਨਾਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਲਈ ਅੰਤਿਕਾ ਅ ਦੇਖੋ)।

ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਕੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ?

ਆਪਣੇ ਰਸਮੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ RAC ਰੈਂਟ ਐਕਟ 1977 ਦੇ ਪਰਬੰਧਾਂ ਹੇਠ ਕਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਕਾਇਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਦੋ ਜਾਂ ਤਿੰਨ ਲੋਕਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਸੁਤੰਤਰ ਅਦਾਰਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮੁਕੰਮਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਸਰਕਾਰੀ ਅਦਾਰੇ ਨਾਲ ਅਸਬੰਧਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਇਸਨੂੰ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵੱਲ ਨਜ਼ਰ ਮਾਰੇਗੀ। RACs ਦਾ ਆਯੋਜਨ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲਾਂ (Rent Assessment Panels) ਵੱਲੋਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਸੀਅਲ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਰਵਿਸ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਇੰਗਲੈਂਡ ਵਿੱਚ ਪੰਜ ਪੈਨਲ ਹਨ। ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਪਤੇ ਇਸ ਕਿਤਾਬਚੇ ਦੀ ਅੰਤਿਕਾ ੲ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ।

RAC ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਮਗਰੋਂ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਕੌਣ ਨਜਿੱਠੇਗਾ?

ਅਰਜ਼ੀ ਮਿਲਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਸ਼ਾਮਲ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਲੋਕ ਨਜਿੱਠਣਗੇ। ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ:

ਕਲਰਕ

ਕਲਰਕ ਪਰਬੰਧਕੀ ਸਟਾਫ਼ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਚਿੱਠੀ-ਪੱਤਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਗੇ। ਜਦੋਂ ਵਿਚਾਰਗੋਚਰ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਕਲਰਕ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰੇਗਾ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਤੁਹਾਨੂੰ ਤੁਹਾਡੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅੰਤਮ ਫ਼ੈਸਲਾ ਮਿਲ ਜਾਵੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਕਲਰਕ ਤੁਹਾਡੇ ਕਾਰਜੀ ਕੰਮ ਨਾਲ ਸਿੱਝਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ। ਕਲਰਕ ਤੁਹਾਡੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਵਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀਆਂ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਡੇ ਨਾਲ ਗੱਲ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਉਹ ਤੁਹਾਡੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਨੂੰਨ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਆਮ ਕਨੂੰਨੀ ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੇ। ਹਰੇਕ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ ਦਾ ਇੱਕ ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਲਰਕਾਂ ਦੇ ਕੰਮਕਾਜ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਨਾਮ ਅੰਤਿਕਾ ੲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ।

ਕਮੇਟੀ ਮੈਂਬਰ

ਦੋ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ:

1. ਚੇਅਰਮੈਨ: ਉਸਨੂੰ ਇੱਕ ਚੇਅਰਮੈਨ ਵਜੋਂ ਲੋਰਡ ਚਾਂਸਲਰ ਵੱਲੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਚੇਅਰਮੈਨ ਕੋਈ ਵਕੀਲ ਜਾਂ ਕੋਈ ਵੈਲਿਊਅਰ (ਮੁਲਾਂਕਣ) (ਇੱਕ ਸਰਵੇਅਰ ਜਿਸਨੂੰ ਵੈਲਿਊਏਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮੁਹਾਰਤ ਹੋਵੇ)। ਅਸਧਾਰਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਾਇਦ ਚੇਅਰਮੈਨ ਇੱਕ ਆਮ ਵਿਅਕਤੀ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਚੇਅਰਮੈਨ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਨਿਰਵਿਘਨ ਚੱਲਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਲਿਖੇਗਾ।

2. ਹੋਰ ਮੈਂਬਰ: ਹੋਰਨਾਂ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਡਿਪਟੀ ਪ੍ਰਾਈਮ ਮਿਨਿਸਟਰ ਦੇ ਆਫ਼ਿਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਫੇਰ ਤੋਂ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਵਕੀਲ ਜਾਂ ਵੈਲਿਊਅਰ ਜਾਂ ਆਮ ਆਦਮੀ ਹੋਣ। ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚੇਅਰਮੈਨ ਸਮੇਤ ਤਿੰਨ, ਪਰ ਕਦੇ-ਕਦੇ ਦੋ ਮੈਂਬਰ ਹੋਣਗੇ।

ਪੈਨਲ ਪਰਧਾਨ

ਹਰੇਕ ਪੈਨਲ ਦਾ ਇੱਕ ਪਰਧਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਅਤੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਲਈ ਕਿਹੜੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਮੀਤ ਪਰਧਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਉਹ ਤੁਹਾਡੇ ਕੇਸ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਾਂ ਹੋਵੇਗਾ ਬਸ਼ਰਤ ਉਹ ਤੁਹਾਡੇ ਕੇਸ ਨਾਲ ਨਜ਼ਿੱਠ ਰਹੀ RAC 'ਤੇ ਨਾ ਹੋਣਾ। ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਨਾਮ ਅੰਤਿਕਾ ਏ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ।

ਭਾਗ 2 ਮੁੱਢਲੀ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ

ਮੇਰੇ ਕੇਸ ਲਈ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਨਿਯੁਕਤ ਹੋ ਜਾਣ ਮਗਰੋਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਕਲਰਕ ਦੋਵੇਂ ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸੂਚਤ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਇੱਕ ਜ਼ਬਾਨੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਪਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਪੁੱਛਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਉਹ "ਲਿਖਤੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ" ਕਰਨਾ ਚਾਹੁਣਗੇ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਜੇ ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮੌਜੂਦਾ ਪਰਮਾਣਾਂ (ਹੇਠਾਂ ਦੇਖੋ) ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਮਲਾ ਨਜ਼ਿੱਠ ਜਾਣ 'ਤੇ ਤਸੱਲੀ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਉਹ ਸੁਣਵਾਈ ਨਾ ਕਰਾਉਣ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ; ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਅਕਸਰ ਦੂਜੀ ਪਿਰ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਪਰਮਾਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ। ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਬਾਰੇ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤਤਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕੀ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਉਚਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਜਾਂ ਕੀ ਹਾਲਾਤ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ RAC ਕੋਲ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਿਆਂ-ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਮੁੱਢਲੇ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਪਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੋਲ ਨਿਆਂ-ਖੇਤਰ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਉਸੇ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਜਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਅਗਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗੀ।

ਸੁਣਵਾਈ ਕੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ?

ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਪਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਪਿਰ ਜਾਂ ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਅੱਗੇ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਬੈਠੇਗੀ। ਤੁਸੀਂ ਆਪ ਵੀ ਬੋਲ ਸਕਦੇ ਹੋ, ਜਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ, ਭਾਵੇਂ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਬੋਲ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮਿਸਾਲ ਲਈ ਇਹ ਕੋਈ ਰਿਸ਼ਤੇਦਾਰ ਜਾਂ ਦੋਸਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਤੁਸੀਂ ਦੂਜੀ ਪਿਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਨੂੰ, ਜੇ ਉਹ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣ, ਤਾਂ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛ ਸਕੋਗੇ। ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਤੁਹਾਡੇ ਤੋਂ ਕੁਝ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛੇ ਕਿ ਇਸ ਕੋਲ ਕਿਸੇ ਫ਼ੈਸਲੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਯੋਗ ਹੋਣ ਲਈ ਸਾਰੀ ਸਬੰਧਤ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ।

ਲਿਖਤੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਕੀ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ?

ਇਹ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੋਈ ਵੀ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਤੁਹਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਕੀ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਉਂ। ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਦੀ ਹਮਾਇਤ ਵਿੱਚ ਤੁਸੀਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ ਭੇਜ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਤੁਹਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਜਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਵਾਸਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵੱਲੋਂ ਜੋ ਵੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਨਕਲ ਦੂਜੀ ਪਿਰ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਹਰੇਕ ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਪਿਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਉੱਪਰ ਟਿੱਪਣੀ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਕਿਸੇ ਲਿਖਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਇੱਕ ਨਕਲ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਸਪਲਾਈ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਹ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਲਈ ਵੀ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਚੜ੍ਹਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਕੀ ਕਮੇਟੀ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦਾ ਦੌਰਾ ਅਤੇ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰੇਗੀ?

ਜੀ ਹਾਂ ਜੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਿਰ ਵੱਲੋਂ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜਾਂ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਮੰਨਦੀ ਹੋਵੇ। ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦੋਰੇ ਨੂੰ ਜ਼ਰਜ਼ਰੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਦੋਰਾ ਪਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਲਗਭਗ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ ਕਮੇਟੀ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਬਾਹਰਵਾਰ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਸਾਂਝੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੇਗਾ। ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ ਮੌਜੂਦ ਰਹਿਣ ਦਾ ਹੱਕ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਮੁਆਇਨਾ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਜਾਂ ਫ਼ੈਸਲੇ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਪੁਆਇੰਟਮੈਂਟ ਲੈਣ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇ। ਵਿਕਲਪਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇ ਕਿ ਕਿਸੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਮੁਆਇਨੇ ਦੀ ਗੈਰਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਕੋਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਯੋਗ ਹੋਣ ਅਤੇ ਕੋਈ ਫ਼ੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਜਾਣਕਾਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਬਾਹਰੀ ਮੁਆਇਨੇ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅੰਦਰੂਨੀ ਮੁਆਇਨੇ ਦੀ ਗੈਰਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਕੀ ਧਿਰਾਂ ਮੁਆਇਨੇ ਵੇਲੇ ਕੁਝ ਕਹਿ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ?

ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭੋਤਕ ਪੱਖ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜੋ ਉਹ ਚਾਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਦੇਖੇ, ਪਰ ਕੋਈ ਜ਼ਬਾਨੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ (ਉੱਪਰ ਦੇਖੋ) ਨਾ ਕਰੇ। ਨੁਮਾਇੰਦਗੀਆਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ ਤਾਂ) ਰੱਖੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਣ (ਉੱਪਰ ਦੇਖੋ)। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮਿਸਾਲ ਵਜੋਂ, ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਰਸੋਈ ਦੀ ਛੱਤ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਸਿੱਕੇ ਪੱਥੇ ਵੱਲ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰਨਾ ਬਿਲਕੁਲ ਪਰਵਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਉਲੇਖ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਿਸਦੀਆਂ ਕਾਪੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਭੇਜੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਣ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਮਿਸਾਲ ਵਜੋਂ, ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਮੁਆਇਨੇ 'ਤੇ ਮੁਹੱਲੇ ਵਿੱਚ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਇਆਂ ਬਾਰੇ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀਆਂ ਸੁਣਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

ਕੀ ਕਮੇਟੀ ਇੱਕ ਅਦਾਲਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਆਮ ਅਦਾਲਤੀ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ?

ਜੀ ਨਹੀਂ। ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀਆਂ ਵਰਗੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਦਾਰੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿਹੜੇ ਸੰਸਦ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਤੁਹਾਡੇ ਵਰਗੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਖਾਸ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਅਸਹਿਮਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸਸਤੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠੇ ਜਾਣ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਇਸ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਾਇਮ ਕੀਤੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਰਸਮੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਉਸ ਖਰਚੇ ਨੂੰ ਟਾਲਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਲੇ ਆਮ ਅਦਾਲਤੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਆਮ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਕਮਰੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਜਨਤਾ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਭਾਵੇਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਧਿਰਾਂ, ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ (ਕਿਸੇ ਦੌਸਤ ਜਾਂ ਰਿਸ਼ਤੇਦਾਰ ਸਮੇਤ), ਕਮੇਟੀ ਅਤੇ ਕਲਰਕ ਮੌਜੂਦ ਹੋਣਗੇ। ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿਵਸਥਿਤ ਪਰ ਗੈਰ-ਰਸਮੀ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਜਿਸ ਨੇ ਵਿਵਾਦਗ੍ਰਸਤ ਮਾਮਲਾ RAC ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਫੇਰ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦਾ ਇੱਕੋ-ਇੱਕ ਉਦੇਸ਼ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੋਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਆਪਣੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਵੱਲੋਂ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਚੇਅਰਮੈਨ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਚਾਹੇਗਾ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਵਿੱਚ ਨਾ ਰਹੇ। ਉਹ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਏਗਾ ਜਾਂ ਬਣਾਏਗੀ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਇਹ ਸਮਝਣ ਕਿ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਕੀ ਕਹਿ ਰਹੀ ਹੈ। ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕਿਸੇ ਮੌਜੂਦ ਧਿਰ ਨੂੰ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛੇ ਕਿ ਇਸ ਕੋਲ ਸਾਰੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਤੱਥ ਹੋਣ। ਕੋਈ ਮੌਜੂਦ ਧਿਰ ਵੀ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਭਾਗ 3 ਸੁਣਵਾਈ

ਜੇ ਸਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੋਵੇਂ ਹੀ ਸੁਣਵਾਈ ਵਿੱਚ ਹਾਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਭਾਵੇਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੋਵੇਂ ਹੀ ਧਿਰਾਂ ਹਾਜ਼ਰ ਨਾ ਹੋਣ ਪਰ ਕਮੇਟੀ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਗਾਂਹ ਵਧੇਗੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਫ਼ੈਸਲਾ ਲਏਗੀ।

ਕੀ ਕਿਸੇ ਸੁਣਵਾਈ ਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਟਾਲਿਆ ਜਾਂ ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ?

ਜੀ ਹਾਂ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਸੁਣਵਾਈ ਨੂੰ ਟਾਲਣ ਜਾਂ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਜਿਹਾ ਸਿਰਫ਼ ਤਾਂ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕਮੇਟੀ ਸਮਝਦੀ ਹੋਵੇ ਕਿ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਪੱਖਪਾਤੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈਆਂ ਹਨ।

ਕੀ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣਾ ਹਵਾਲਾ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਸਕਦੀ ਹੈ?

ਕਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਪਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਕਿਸੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਰਹੀ ਜਾਂ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨਿਰਧਾਰਣ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਜੇ ਕੋਈ ਵੀ ਧਿਰ ਇੱਕ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਨਾ ਕਹੇ ਤਾਂ ਕੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ?

ਕਮੇਟੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਫੇਰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸੇ ਹੀ ਦਿਨ, ਆਪਣੇ ਫ਼ੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਬੈਠੇਗੀ। ਇਹ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਦਰਖਾਸਤਾਂ 'ਤੇ ਨਜ਼ਰ ਮਾਰੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਆਪਣੀ ਸਬੰਧਤ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਤੇ ਤਜਰਬੇ ਨੂੰ ਵੀ ਤਵੱਜੋ ਦੇਵੇਗੀ।

ਕਮੇਟੀ ਇੱਕ ਮਾਰਕੀਟ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਿਵੇਂ ਕਰੇਗੀ?

ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਮੇਟੀ ਪਹਿਲਾਂ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਇਸ ਕੋਲ ਨਿਆਂ-ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ (ਦੇਖੋ ਉੱਪਰ ਭਾਗ 2)। ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕਿਸੇ ਮੁੱਢਲੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਰੂਪ ਲਏ। ਜੇ ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੋਲ ਨਿਆਂ-ਖੇਤਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਫੇਰ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ, ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਗਾਂਹ ਵਧੇਗੀ ਕਿ ਜੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਹੀ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਕਿਰਾਏ ਚੜ੍ਹਾਉਣਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਉਹ ਜਾਇਦਾਦ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਿੰਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਿਲਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾਗੋਚਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਮਿਲਦੀਆਂ ਜੁਲਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਚੜ੍ਹਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਕੀਮਤਾਂ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗੀ। ਇਸ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਅਹਿਮ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ, ਘੱਟ ਜਾਂ ਬਰਾਬਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਭਾਗ 5 ਵਿੱਚ ਨਜ਼ਿਹਤੀਆਂ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸੈਕਸ਼ਨ 22 ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ RAC ਸਿਰਫ ਤਾਂ ਹੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰੇ ਜੇ ਇਹ ਸੋਚਦੀ ਹੋਵੇ

A. ਕਿ ਮੁਹੱਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਚੜ੍ਹਾਏ ਗਏ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਨਿਵਾਸ ਸਥਾਨਾਂ ਦੀ ਚੋਖੀ ਗਿਣਤੀ ਹੈ (ਭਾਵੇਂ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਹੋਣ ਜਾਂ ਨਾ ਹੋਣ) ਅਤੇ

B. ਕਿ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜੋ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਸ਼ਾਇਦ ਜਾਇਦਾਦ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਹੋਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਤਹਿਤ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਪੱਧਰ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ। ਜੇ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹੋਣ ਤਾਂ RAC ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਗਾਂਹ ਵਧੇਗੀ ਕਿ ਇਸਦੇ ਵਿਚਾਰ ਮੁਤਾਬਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਕਿੰਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਿਲਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੇਠਾਂ ਭਾਗ 5 ਵਿੱਚ ਨਜ਼ਿਹਤੀਆਂ ਗਿਆ ਹੈ।

ਭਾਗ 4 ਫ਼ੈਸਲਾ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ

ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ ਕੀਤੇ ਹੋਣ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕੁਝ ਖਾਸ ਯੋਗਤਾ ਪੂਰੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਓਦਾਂ ਪਏਗਾ। ਅਜਿਹਾ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਉਚੇਰੇ ਕਿਰਾਏ ਰਾਹੀਂ ਸੁਧਾਰਾਂ ਤੋਂ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਕੋਈ ਵੀ ਬੇਮੁਰੰਮਤੀ ਜਾਂ ਨੁਕਸ ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ (ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਪਹਿਲਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਸਫ਼ਲਤਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ, ਉਸ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਭਾਵ ਇਹ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਕੀਮਤ ਇੰਝ ਲਗਾਈ ਜਾਵੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਬੇਮੁਰੰਮਤੀ ਜਾਂ ਨੁਕਸ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਅਹਿਮ ਹੈ ਕਿ ਕਈ ਵਾਰੀ ਰੈਂਟ ਐਕਟ 1977 ਹੇਠ ਨਿਯੰਤਰਤ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੋਤ ਹੋ ਜਾਣ ਮਗਰੋਂ ਕਨੂੰਨ ਮੁਤਾਬਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਇੱਕ ਅਸਿੱਧਰਫ਼ ਸਟੈਚੂਟਰੀ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਉੱਠ ਖੜ੍ਹੇਗੀ। ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਸਥਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਸਮੇਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਸੁਧਾਰ ਧਿਆਨ ਨਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ, ਜਦੋਂ RAC ਧਾਰਾ 14 ਹੇਠ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਹੇਠ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਸਮੇਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਧਾਰ ਧਿਆਨ ਨਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਹੇਠ ਨਹੀਂ ਆਉਣਗੇ। ਇੰਝ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਸੁਧਾਰ ਦਾ ਲਾਭ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ।

ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲਈ ਕੋਈ ਖਰਚਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਹੇਠ, ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸਾਂਝੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਲਈ ਪਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਮਾਰਕੀਟ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹਨਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਦਰਸਾਏਗਾ। ਮਿਸਾਲ ਲਈ, ਜੇ ਵਿਸ਼ਾਗੋਚਰ ਜਾਇਦਾਦ ਕੋਈ ਵਿਕਸਤ ਹੋ ਰਿਹਾ ਫ਼ਲੈਟ ਹੈ ਤਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਇੱਕ ਲਿਫਟ, ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਮਰੇ ਦੀਆਂ ਪੌੜੀਆਂ ਦੀ ਸਾਫ਼-ਸਫ਼ਾਈ ਸੇਵਾ, ਖਿੜਕੀਆਂ ਸਾਫ਼ ਕਰਨ, ਵਿਸ਼ਾਗੋਚਰ ਫਲੈਟ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸਾਂਝੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਹੀਟਿੰਗ ਅਤੇ ਬਰੀਓ ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਬਾਗਬਾਨੀ ਵਰਗੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇ। ਸਾਂਝੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਉਹ ਹਿੱਸੇ ਹਨ ਜਿਹਨਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਅਨੰਦ ਹੋਰਨਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸਾਂਝੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਈ ਵਾਰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਰਕਮ ਬਾਰੇ ਦਸਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਸਰਵਿਸ ਚਾਰਜ ਭਾਵ ਸੇਵਾ ਦੇ ਖਰਚੇ ਵਜੋਂ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਰੇ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਰਕਮ ਨੂੰ ਬਦਲ ਸਕਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਕੁਝ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ 'ਤੇ (ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਰੀ) ਸਰਵਿਸ ਚਾਰਜ ਬਦਲਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣਗੇ। ਇਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੇਵਾਵਾਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਦੇ ਖਰਚੇ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੇ ਪਰਬੰਧ ਨੂੰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ "ਤਬਦੀਲੀਯੋਗ ਸੇਵਾ ਖਰਚੇ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 14 ਅਤੇ 22 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ "ਕਿਰਾਏ" ਵਿੱਚ ਸੇਵਾਵਾਂ, ਮੁਰੰਮਤਾਂ, ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ, ਜਾਂ ਬੀਮੇ ਜਾਂ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਪਰਬੰਧਨ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਜਿਸਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਬਦਲਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸਬੰਧਤ ਖਰਚਿਆਂ ਮੁਤਾਬਕ ਸ਼ਾਇਦ ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। (ਭਾਵ ਇੱਕ "ਤਬਦੀਲੀਯੋਗ ਸਰਵਿਸ ਚਾਰਜ")। ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਾਲੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਕਰਨਗੀਆਂ ਅਤੇ ਉਹ RAC ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

ਕੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕੌਸਲ ਟੈਕਸ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ?

ਕੌਸਲ ਟੈਕਸ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਲੋਕਲ ਅਥਾਰਿਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਘਰ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕੌਸਲ ਟੈਕਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਲਈ, ਇੱਕ "ਬਹੁ-ਪਟਾਦਾਰੀ ਵਾਲਾ ਘਰ" ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਰਕਮ ਮੌਜੂਦੀ ਪੈ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤ ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕੌਸਲ ਟੈਕਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਚੜ੍ਹਾਈ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਖਾਸ ਹਿੱਸੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਮਝੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਮੈਨੂੰ ਆਪਣੀ ਲਿਖਤੀ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੁਣਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕੀ ਨੁਕਤੇ ਦੇਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ?

ਤੁਹਾਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਵੱਲ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਤੁਹਾਡੇ ਮੁਤਾਬਕ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਏਗੀ, ਅਤੇ ਜਿਸਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਉੱਪਰ ਉਲੀਕੇ ਗਏ ਕਨੂੰਨ ਮੁਤਾਬਕ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ ਜੋ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੇ ਲਿਖੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੁਣਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕਹੀ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਸੁਧਾਰ ਕੀਤੇ ਹਨ ਜਿਹਨਾਂ ਬਾਰੇ ਤੁਸੀਂ ਆਪਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਚਨਬੱਧ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲ ਖਰਚੇ ਦਿਖਾਉਣ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਹੋਣ ਨਾਲ ਮਦਦ ਮਿਲੇਗੀ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਹਾਲੀਆ ਅਸਿਓਰਡ ਜਾਂ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੇਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਦੇ ਪਰਮਾਣ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੋ ਤਾਂ ਇਹ ਬੜਾ ਮਦਦਗਾਰ ਰਹੇਗਾ। ਜਿੰਨਾ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ, ਜੇ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇ, ਸਬੰਧਤ ਵੇਰਵਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ, - ਮਿਸਾਲ ਲਈ, ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ, ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਇਸ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਹਾਲਤ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਜਿਆ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਇਸ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਉੱਪਰ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋ ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰੇਗੀ। ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਅਸਿਓਰਡ ਜਾਂ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੇਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਲਈ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਏ RAC ਫ਼ੈਸਲਿਆਂ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚਣਾ ਚਾਹੋ। (RACs ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 14 ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 22 ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਮੁਆਇਨੇ ਲਈ ਪੈਨਲ ਆਫ਼ਿਸ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਹਨ)।

ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਸ ਸੰਭਾਵਨਾ 'ਤੇ ਵੀ ਗੌਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏ ਵਾਧੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਉਹ ਵਾਧਾ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਵਾਧੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜੋ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨਾਲ ਉਸ ਨੂੰ ਨਾ-ਵਾਜ਼ਬ ਮੁਸ਼ੀਬਤ ਝੱਲਣੀ ਪਏਗੀ, ਵੁਹ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨ ਦੁਆ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੱਚਮੁੱਚ ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਵਾਧੇ ਦੀ ਕੋਈ ਬਾਅਦ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਤਾਰੀਖ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲੋਂ ਪਿੱਛੋਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ।

ਜੇ ਮੇਰੀ ਅਰਜ਼ੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਤਹਿਤ ਬਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਇਹ ਉਥੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਥੇ, ਕਿਸੇ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਅਸਿਓਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ, ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਦੂਜੀ ਧਿਰ 'ਤੇ ਕਨੂੰਨੀ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ, ਜੋ ਆਪਣੇ ਆਪ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਵੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਹੋਵੇ। ਨੋਟਿਸ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਢੁੱਕਵੇਂ ਮਿਲਾਨ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਵੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਤਾ ਲਈ ਕਿਸੇ RAC ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਸੋਪਣ ਲਈ 3 ਮਹੀਨੇ ਤੱਕ ਦਾ ਸਮਾਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵਾਧਾ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਫੇਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਹਨ ਜੋ ਸ਼ਾਇਦ ਮੁਨਾਸਬ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਿਵਾਸ ਸਥਾਲ ਦੀ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਮਿਲਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਮਿਲਾਨ ਬਾਰੇ ਵੀ ਦੱਸ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕੀ ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੋਹਾਂ ਹੀ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

ਕਮੇਟੀ ਆਪਣਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਦੋਂ ਕਰੇਗੀ?

ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਤਸੱਲੀ ਹੋ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕਿ ਇਸ ਕੋਲ ਸਾਰੀ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ, ਇਹ ਕੋਈ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ।

ਮੈਂਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦਾ ਪਤਾ ਕਿਵੇਂ ਲੱਗੇਗਾ?

ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਕਲਰਕ ਤੁਹਾਨੂੰ ਲਿਖੇਗਾ ਅਤੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਕਰੇਗਾ ਜਿਹੜਾ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਕਿਰਾਏ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦਾ ਹੈ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਉਸੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਨਕਲ ਵੀ ਭੇਜੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਹ ਕਾਰਨ ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣਗੇ ਬਸ਼ਰਤੇ ਤੁਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਪੂਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ ਕਿਹਾ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਕਮੇਟੀ ਪੂਰੇ ਕਾਰਨ ਦੇਣਾ ਢੁੱਕਵਾਂ ਸਮਝਦੀ ਹੋਵੇ। ਜੇ ਸੰਖੇਪ ਹੋਵੇਗਾ ਤਾਂ ਇਹ ਮਿਲਣ ਦੇ 21 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਤੁਸੀਂ ਪੂਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਤੁਹਾਡੀ ਬੇਨਤੀ ਮਿਲਣ ਦੇ 28 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਹ ਜਾਰੀ ਕਰ ਦੇਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

ਭਾਗ 5

ਫ਼ੈਸਲਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਮਗਰੋਂ

ਕੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ?

- ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਵਾਲੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਨਵੀਂ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅਰੰਭ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੇਠ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਹੋਣ। ਪਰ ਜੇ RAC ਮੰਨਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਾਵਾਜਬ ਮੁਸੀਬਤ ਹੋਵੇਗੀ ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਕੋਈ ਹੋਰ ਤਾਰੀਖ ਦੱਸ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਿੱਛੋਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ, ਉਹ ਫ਼ੈਸਲੇ ਵਾਲੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਜਾਵੇਗੀ।

- ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਾ ਹੋਵੇ।

ਜੇ ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ?

ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਦੀ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ RAC ਵੱਲੋਂ ਬਦਲੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਤਬਦੀਲੀ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿ ਲਾਜ਼ਮੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਓਦਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਹੋਣ।

ਕੀ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ?

ਤੁਸੀਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਜ਼ ਐਂਡ ਇਨਕੁਆਇਰੀਜ਼ ਐਕਟ 1992 (Tribunals and Inquiries Act 1992) ਹੇਠ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ, ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹੋ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਕਨੂੰਨੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਰਸੀਦ ਮਿਲਣ ਦੇ 28 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਜੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕੇ ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਵਧੇਰੇ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਇੰਝ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਵਿਕਲਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹੋ ਕਿ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ "ਨਿਆਂਇਕ ਸਮੀਖਿਆ" ਵਜੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਇੱਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਰਾਹੀਂ ਫ਼ੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਖੁੱਲ੍ਹ ਮੰਗ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਅਜਿਹੀ ਖੁੱਲ੍ਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਹੀ ਮੰਗੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਲੱਗੇ ਕਿ ਸ਼ਾਇਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਨੂੰਨੀ ਸਲਾਹ ਲੈਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਜੇ ਮੈਂ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਦੇ ਇੰਤਜ਼ਾਮ ਤੋਂ ਨਾਖੁਸ਼ ਹੋਵਾਂ, ਤਾਂ ਮੈਨੂੰ ਕਿਸਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ?

ਜੇ ਪੈਨਲ ਆਫ਼ਿਸ ਦੇ ਕੰਮ ਬਾਰੇ ਤੁਹਾਡੀ ਕੋਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਪੈਨਲ ਪਰਧਾਨ ਨੂੰ ਲਿਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਉਸਦੇ ਜਵਾਬ ਤੋਂ ਨਾਖੁਸ਼ ਹੋਵੋ ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਇਸ ਪਤੇ 'ਤੇ ਲਿਖ ਸਕਦੇ ਹੋ

RPTS Corporate Unit,
3rd Floor,Whittington House,
19-30 Alfred Place,
London WC1E 7LR.
(ਟੈਲੀਫ਼ੋਨ: 020 7446 7777)

ਤੁਹਾਡੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਿਲਣ ਦੇ 2 ਕੰਮਕਾਜੀ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੂਚਨਾ ਮਿਲੇਗੀ। ਇੱਕ ਮੁਕੰਮਲ ਜਵਾਬ 15 ਕੰਮਕਾਜੀ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਆਏਗਾ, ਜਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਿਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਆਪਣੇ ਐਮ.ਪੀ. ਨੂੰ ਤੁਹਾਡੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਬਾਰੇ ਜਾਂਚ-ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਸਦੀ ਲੋਕਪਾਲ ਨੂੰ ਪੁੱਛਣ ਲਈ ਕਹਿਣ ਦਾ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਕੀ ਮਨੁੱਖੀ ਅਧਿਕਾਰ ਕਨੂੰਨ RAC ਦੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ?

ਜੀ ਹਾਂ। ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਮਨੁੱਖੀ ਅਧਿਕਾਰ ਕਨੂੰਨ 1998 ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨੁੱਖੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਯੂਰਪੀਅਨ ਕਨਵੈਨਸ਼ਨ ਦੇ ਮੁਤਾਬਕ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਕੇਸ ਨਿਪਟਾਏ ਜਾਣ ਦਾ ਹੱਕ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਕਨਵੈਨਸ਼ਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਸੰਗਕਤਾ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਨਾਸਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਨਿਰਪੱਖ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਨਿਆਂਸੰਗਤ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਕੇਸ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਕਰਨ ਅਤੇ RAC ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 8 ਵੀ ਪ੍ਰਾਸੰਗਕ ਹੈ, ਜਿਹੜੀ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਹਰ ਇੱਕ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਨਿੱਜੀ ਜ਼ਿੰਦਗੀ, ਆਪਣੇ ਘਰ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਚਿੱਠੀ-ਪੱਤਰ ਲਈ ਸਤਿਕਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕੋਈ ਅੰਦਰੂਨੀ ਮੁਆਇਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਪਟਾਦਾਰ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਆਪਣੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਕਨਵੈਨਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣ ਲਈ ਅਤੇ ਜਿਥੇ ਸੰਭਵ ਹੋਏ ਉਹਨਾਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਇਕਰੂਪਤਾ ਵਿੱਚ ਕਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧ ਹਨ।

ਪੜ੍ਹਨ ਲਈ ਹੋਰ ਸਮੱਗਰੀ

ਉੱਪ ਪਰਧਾਨ ਮੰਤਰੀ ਦੇ ਆਫ਼ਿਸ ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਸਰਕਾਰੀ ਕਿਤਾਬਚਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਇਸਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨਾ ਚਾਹੋ:

Assured and assured shorthold tenancies (ਅਸਿਓਰਡ ਅਤੇ ਅਸਿਓਰਡ ਸ਼ੋਰਟਹੋਲਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ) (00 HC 0786)

ਕਿਤਾਬਚਿਆਂ ਅਤੇ ਸਭ ਕਾਪੀਆਂ ਦੀ ਇੱਕ ਮੁਕੰਮਲ ਸੂਚੀ ਇਥੋਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ:

ODPM Free Literature
PO Box No 236
Wetherby LS23 7NB

ਫ਼ੋਨ: 0870 1226236

ਫ਼ੈਕਸ: 0870 1226237

ਟੈਕਸਟ ਫ਼ੋਨ: 0870 1207405

ਈ-ਮੇਲ: odpm@twoten.press.net

ਅੰਤਿਕਾ ਓ

ਲੋਕਲ ਗਵਰਨਮੈਂਟ ਅਤੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਕਟ 1989

ਇਹ ਅੰਤਿਕਾ RAC ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਘੱਟ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਇੱਕ ਲੰਬੀ ਲੀਜ਼, ਜਿਸ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਉਪਰੋਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਮਿਆਦ ਪੂਰਾ ਗਈ ਹੋਵੇ।

RAC ਕਿਵੇਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ?

ਕਨੂੰਨ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲੰਬੀ ਲੀਜ਼ ਖਤਮ ਕਰਦਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਹ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦਾ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦੇਣ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲ ਕਬਜ਼ਾ ਰਿਹਾ ਹੋਵੇ ਉਸ ਕੋਲ ਕਿਸੇ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਨਵੇਂ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਅਸਿਓਰਡ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਉਹੀ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਮਿਆਦ ਪੂਰਾ ਚੁੱਕੀ ਲੰਬੀ ਮਿਆਦ ਵਾਲੀਆਂ ਸਨ ਬਸਰਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਵੱਖਰੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੋਵੇ। ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਬਸਰਤੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵੱਖਰੇ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਵਾਬੀ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜ ਦੇਵੇ। ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਜਵਾਬੀ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ (ਜੋ ਕੋਈ ਹੋਣ) 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਬਸਰਤੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ।

ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜਵਾਬੀ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਉਲੇਖ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ RAC ਦਾ ਕੀ ਕੰਮ ਹੁੰਦਾ ਹੈ?

RAC ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਕੋਈ ਝਗੜਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਗੜਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

ਅੰਤਿਕਾ ਅ

ਸ਼ਰਤਾਂ

ਜੇਕਰ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਵਿਵਾਦ ਹਨ ਤਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ RAC ਪਹਿਲਾਂ ਉਸ ਝਗੜੇ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਏ। ਅਜਿਹਾ ਕਰਕੇ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਤਜਵੀਜ਼ਸ਼ੁਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਹਨ ਜਿਹਨਾਂ ਦੇ ਮੁਨਾਸਬ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਿਵਾਸ ਸਕਾਨ ਦੀ ਕਿਸੇ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਮਿਲਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

ਕਿਰਾਇਆ

ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਇੱਕ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਮੰਨਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਾਇਦ ਮੁਨਾਸਬ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਉਹਨਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਹੜੀਆਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਂ ਤੋਅ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਦੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ?

ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਮਗਰੋਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਗੋਚਰ ਵਿਸ਼ਾ ਆਖਰਕਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਲੰਬੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਖਾਤਮੇ ਮਗਰੋਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਕਿੰਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਹੁੰਦਾ ਹੈ?

ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ, ਜਾਂ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਖਾਤਮੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿਚਕਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫ਼ਾਰਮ 'ਤੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਅਰੰਭਕ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਆਖਰਕਾਰ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾ ਹੋ ਗਈ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਉੱਪਰ ਉਲੀਕੇ ਗਏ ਵਾਂਗ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਾ ਹੋ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਕਿਰਾਇਆ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸ਼ਾਇਦ ਇਸਨੂੰ RAC ਨੂੰ ਸਲਾਹ ਲਈ ਭੇਜ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਫੇਰ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਉਹ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਹਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਇੱਛੁਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਮਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤਹਿਤ ਚੜ੍ਹਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਹੜੀ ਕਿ (a) ਲੰਬੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਅਗਲੇ ਦਿਨ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ (b) ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪਹਿਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵਰਗੀਆਂ ਹੀ ਹਨ ਅਤੇ (c) ਜੋ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਕਟ 1988 ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਅਸਿਓਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪੁੱਜਤ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਮਿਆਦ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਰਖਦੀ ਹੈ।

1989 ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਉਲੇਖ ਮਗਰੋਂ ਕਮੇਟੀ ਕਿਹੜੀ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰੇਗੀ?

ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਅਰਜ਼ੀਆਂ (ਕਿਰਾਏ ਸਬੰਧੀ) ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਅਰਜ਼ੀਆਂ (ਸਰਤਾਂ ਸਬੰਧੀ) ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਕਿਤਾਬਚੇ ਵਿੱਚ ਉਲੀਕੇ ਗਏ ਵਾਂਗ ਹੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਜਿਸਦਾ ਤੁਹਾਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਯੂਨਿਟ (Corporate Unit)

ਸੀਨੀਅਰ ਪ੍ਰਧਾਨ: ਸਿਓਭਾਨ ਮੈਕਗ੍ਰੈਥ
ਓਪਰੇਸ਼ਨਜ਼ ਡਾਇਰੈਕਟਰ: ਮਾਈਕਲ ਰੋਸ
RPTS ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਯੂਨਿਟ
1st Floor
10 Alfred Place
London WC1E 7LR

ਫ਼ੋਨ: 020 7446 7750

ਫ਼ੈਕਸ: 020 7580 5684

ਉੱਤਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (Northern Rent Assessment Panel)

ਪ੍ਰਧਾਨ: ਮਾਰਟਿਨ ਡੇਵੇ
ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ: ਮਾਰਜ ਫ਼ੋਸਟਰ ਅਤੇ ਅਲੀਸਨ ਲੋਮੈਕਣ (ਸਾਂਝੀ ਨੌਕਰੀ)
ਉੱਤਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ
20th Floor, Sunley Tower
Piccadilly Plaza
Manchester M1 4BE

ਫ਼ੋਨ: 0845 1002614

ਫ਼ੈਕਸ: 0161 237 3656

ਅੰਤਿਕਾ ਏ RPTS ਪਤੇ

ਮਿਡਲੈਂਡ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (Midland Rent Assessment Panel)

ਪ੍ਰਧਾਨ: ਜੌਨ ਬੈਟਿਨਸਨ

ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ: ਮੇਰੀਨ ਮੈਕੈਬੋ

ਮਿਡਲੈਂਡ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ

2nd Floor

East Wing, Ladywood House

45-46 Stephenson Street

Birmingham B2 4DH

ਫੋਨ: 0845 1002615

ਫੈਕਸ: 0121 643 7605

ਪੂਰਬੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (Eastern Rent Assessment Panel)

ਪ੍ਰਧਾਨ: ਬਰੂਸ ਐਜਿੰਗਨ

ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ: ਐੱਨ ਓਟਸ

ਪੂਰਬੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ

Great Eastern House

Tenison Road

Cambridge CB1 2TR

ਫੋਨ: 0845 1002616

ਫੈਕਸ: 01223 505116

ਲੰਦਨ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (London Rent Assessment Panel)

ਪ੍ਰਧਾਨ: ਸਿਓਡਾਨ ਮੈਕਗ੍ਰੈਥ

ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ: ਡੋਨਲਡ ਬ੍ਰਾਊਨ

ਲੰਡਨ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ

2nd Floor

10 Alfred Place

London WC1E 7LR

ਫੋਨ: 020 7446 7700

ਫੈਕਸ: 020 7637 1250

ਦੱਖਣੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (Southern Rent Assessment Panel)

ਪ੍ਰਧਾਨ: ਰੋਬਰਟ ਲੌਗ

ਪੈਨਲ ਸਕੱਤਰ: ਮਾਰਕ ਸਮਨਰ

ਦੱਖਣੀ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ

1st Floor

1 Market Avenue

Chichester PO19 1JU

ਫੋਨ: 0845 1002617

ਫੈਕਸ: 01243 779389

ਵੇਲਜ਼ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ (Wales Rent Assessment Panel)

ਪਰਧਾਨ: ਗੋਰੈਥ ਮੋਰਗਨ

ਵੇਲਜ਼ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਪੈਨਲ

1st Floor

West Wing

Southgate House

Wood Street

Cardiff CF10 1EW

ਫੋਨ: 029 20231687

ਫੈਕਸ: 029 20236146

ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਸੀਅਲ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਰਵਿਸ (Residential Property
Tribunal Service)

10 Alfred Place

London

WC1E 7LR

ਫੋਨ: 020 7446 7700

ਫੈਕਸ: 020 7637 1250

© ਕਾਊਨ ਕਾਪੀਰਾਈਟ 2002