



ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਲਈ ਸੰਖੇਪ ਗਾਈਡ

ਤਤਕਰਾ

ਨਵਾਂ ਫ਼ਰਜ਼, ਜਿਸਦੀ ਮੈਂ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਹੈ, ਕੀ ਹੈ ?	2
ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰ ਕੀ ਹੈ ?	2
ਕੀ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ?	3
ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਲੋਂ prhp ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾ ਦੇ ਸਕਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ?	3
ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਮੈਨੂੰ ਸਮੱਸਿਆ ਹੋਣ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, prhp ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ?	4
ਜੇ ਮੈਂ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?	5
ਮੇਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ prhp ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ - ਹੁਣ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?	5
ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਮੈਨੂੰ ਇਸਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ?	6
ਮੇਰਾ ਕੇਸ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ - ਹੁਣ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?	7
ਮੈਨੂੰ ਸੰਮਨ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ - ਕੀ ਮੈਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣਾ ਪਵੇਗਾ ?	7
ਕਮੇਟੀ ਕੀ ਕਾਰਜ ਵਿਧੀ ਅਪਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ?	8
ਫ਼ੈਸਲਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ?	10
ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਕੰਮ ਹੋ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਕੀ ਮੈਂ ਉਹ ਰਕਮ ਕਲੇਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ ?	10
ਜੇ ਫ਼ੈਸਲਾ ਮੇਰੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਕੀ ਮੈਂ ਉਸਦੇ ਖ਼ਿਲਾਫ਼ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹਾਂ ?	11
ਸੰਪਰਕ ਵੇਰਵੇ	12

ਇਹ ਗਾਈਡ **prhp** ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਜਾਣਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ **prhp** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਗਾਈਡ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਉਸਿੰਗ (ਸਕਾਟਲੈਂਡ) ਐਕਟ 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਾਗੂ ਹੋਈਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਪੱਖਾਂ ਦਾ ਵਿਆਪਕ ਵਿਵਰਣ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਮਕਸਦ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਹਾਉਸਿੰਗ (ਸਕਾਟਲੈਂਡ) ਐਕਟ 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਰੈਂਟਡ ਹਾਉਸਿੰਗ ਪੈਨਲ (ਐਪਲਿਕੇਸ਼ਨਸ ਐਂਡ ਡਿਟਰਮਿਨੇਸ਼ਨਸ) (ਸਕਾਟਲੈਂਡ) ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨਸ 2007 SSI ਨੰਬਰ 173 [Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No 173] ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਹੈ।

ਨਵਾਂ ਫ਼ਰਜ਼, ਜਿਸਦੀ ਮੈਂ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਹੈ, ਕੀ ਹੈ ?

3 ਸਤੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦਾ ਇਹ ਫ਼ਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਹ ਗੱਲ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਕਿ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਮਕਾਨ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਮਿਆਰ, ਜਿਸ ਨੂੰ “ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰ” ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ। ਜੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਮਕਾਨ ਇਸ ਮਿਆਰ 'ਤੇ ਖਰਾ ਨਹੀਂ ਉਤਰਦਾ, ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਕਰਾਉਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ **prhp** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਰੈਂਟਡ ਹਾਉਸਿੰਗ ਕਮੇਟੀ (Private Rented Housing Committee) (ਇੱਕ “ਕਮੇਟੀ”) ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣਾ ਇਹ ਫ਼ਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫ਼ਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਫਿਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਫਿਰ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ, ਤਾਂ ਕਈ ਪੈਨਲਟੀਆਂ ਲਾਈਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰ ਕੀ ਹੈ ?

ਇਹ ਮਿਆਰ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰ 'ਤੇ ਖਰਾ ਉਤਰਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ :

- a) ਇਸ ਵਿੱਚ ਹਵਾ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਤੋਂ ਬਚਾਅ ਦੇ ਪੱਕੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਹੋਰ ਹਰ ਲਿਹਾਜ਼ ਨਾਲ ਉਚਿਤ ਹੱਦ ਤਕ ਮਨੁੱਖਾਂ ਦੇ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹੈ,
- b) ਮਕਾਨ ਦੇ ਢਾਂਚੇ ਅਤੇ ਬਾਹਰਲੇ ਪਾਸੇ (ਨਾਲੀਆਂ, ਗਟਰਾਂ ਅਤੇ ਬਾਹਰੀ ਪਾਈਪਾਂ ਸਮੇਤ) ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਮੁਰੰਮਤ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ,
- c) ਮਕਾਨ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ, ਗੈਸ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਦੇ ਅਤੇ ਸਾਫ਼ ਸਫ਼ਾਈ, ਘਰ ਦੇ ਅੰਦਰਲੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਗਰਮ ਰਖਣ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਗਰਮ ਕਰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਉਚਿਤ ਹੱਦ ਤਕ ਠੀਕ ਠਾਕ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਅਤੇ ਉਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ,

- d) ਸਾਰੇ ਫਿਕਸਚਰ, ਫਿਟਿੰਗਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਲੋਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਕਰਣ ਵਾਜਬ ਹੱਦ ਤਕ ਠੀਕ ਠਾਕ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਅਤੇ ਉਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ,
- e) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਲੋਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਫਰਨਿਸ਼ਿੰਗਸ ਨੂੰ ਨਿਸਚਤ ਮਕਸਦ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ
- f) ਮਕਾਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਥਾਂ ਅੱਗ ਲਗਣ 'ਤੇ ਉਸਦਾ ਪਤਾ ਲਾਉਣ, ਅਤੇ ਅੱਗ ਲਗਣ ਦੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਅੱਗ ਲਗਣ ਦਾ ਸੁਭਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਚੇਤਾਵਨੀ ਦੇਣ ਦੇ ਤਸੱਲੀਬਖ਼ਸ਼ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹਨ।

ਕੀ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ?

ਹਾਉਸਿੰਗ (ਸਕਾਟਲੈਂਡ) ਐਕਟ 2006 (2006 ਐਕਟ) [Housing (Scotland) Act 2006 (the 2006 Act)] ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿੰਨ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨਾਂ (ਟਾਈਡ ਮਕਾਨਾਂ ਸਮੇਤ) ਦੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਬਹੁਤੀਆਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਕੁਝ ਅਪਵਾਦ ਵੀ ਹਨ। ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਇਸ ਮਿਆਰ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੇ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ **PRHP** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ :

- ਸਕਾਟਿਸ਼ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਕਾਟਿਸ਼ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ,
- ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ, ਜੋ ਲੋਕਲ ਅਥਾਰਿਟੀ ਨੇ ਕੋਈ ਮਕਾਨ ਢਾਹੇ ਜਾਣ ਦੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਬਦਲਵੇਂ ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਜੋਂ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਲਿਆ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਖ਼ਰੀਦਿਆ ਹੋਵੇ;
- ਇੱਕ ਜ਼ਰਾਇਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਂ ਬਗ਼ੀਚੀ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ;
- ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਬਣੇ ਮਕਾਨ ਲਈ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ 1886 ਤੋਂ 1931 ਤਕ ਦੇ ਛੋਟੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਲਈ ਐਕਟ [Small Landholders (Scotland) Acts 1886 to 1931] ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ **PRHP** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ :

- ਇੱਕ ਲੋਕਲ ਅਥਾਰਿਟੀ ਹੈ
- ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੋਸ਼ਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹੈ
- ਸਕਾਟਿਸ਼ ਹੋਮਜ਼, ਜਾਂ
- ਸਕਾਟਿਸ਼ ਵਾਟਰ ਹੈ

PRHP ਕੇਸ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਨਜਿੱਠੇਗਾ ਜੇ :

- ਲੋੜੀਂਦਾ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਕੰਮ, ਮੁਰੰਮਤ ਦੇ ਮਿਆਰ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ;
- ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਮੁਢਲੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਕਰਾਉਣ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ;
- ਮੁਰੰਮਤ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਵਲੋਂ ਪਹੁੰਚਾਏ ਗਏ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੀਆਂ ਗ਼ਲਤ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ;
- ਮਕਾਨ ਅੱਗ ਲਗਣ, ਝੱਖੜ, ਹੜ ਆਉਣ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਟਾਲਿਆ ਨਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਫਲਸਰੂਪ ਨਵੇਂ ਸਿਰਿਉਂ ਉਸਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਇਸਨੂੰ ਠੀਕ ਠਾਕ ਕਰਨਾ ਹੈ;
- ਕੰਮ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਰਖ-ਰਖਾਉ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਘਰ 'ਚੋਂ ਉਤਾਰ ਕੇ ਲੈ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਮੈਨੂੰ ਸਮੱਸਿਆ ਹੋਣ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, **PRHP** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ?

ਨਹੀਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ **prhp** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕੰਮ ਤੋਂ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇ, ਤਾਂ ਜੋ ਤੁਸੀਂ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣਾ ਫ਼ਰਜ਼ ਨਿਭਾ ਸਕੋ। ਨਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਤੁਹਾਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਸਤੇ ਵਾਜ਼ਬ ਸਮਾਂ ਦੇਵੇ। ਕਿੰਨਾ ਸਮਾਂ “ਵਾਜ਼ਬ” ਸਮਾਂ ਹੈ, ਇਹ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਕੰਮ ਕਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਹਾਲਾਤ ਕਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਨ। ਮਿਸਾਲ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜੇਕਰ ਤੁਹਾਡੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬੈਂਡ-ਰੂਮ ਦੀ ਛੱਤ ਲੀਕ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲੋਂ ਆਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਇਹ ਨੁਕਸ ਛੇਤੀ ਹੀ ਠੀਕ ਕਰਵਾ ਦਿਉਗੇ, ਜਦ ਕਿ ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਡਰੇਨ, ਜੋ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ ਬੰਦ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਕੰਮ, ਘੱਟ ਫ਼ੌਰੀ ਹੈ।

ਜੇ ਮੈਂ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?

ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਉਂਦੇ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਡਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਫ਼ੈਸਲੇ ਲਈ **prhp** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਆਪਣਾ ਫ਼ਰਜ਼ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫ਼ਲ ਰਹੇ ਹੋ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮੁਰੰਮਤ ਦੇ ਮਿਆਰ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰੋ। ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਆਪਣਾ ਫ਼ਰਜ਼ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫ਼ਲ ਰਹੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਉਹ ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ (RSEO) [Repairing Standard Enforcement Order (RSEO)] ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕੰਮ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਮੇਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ **PRHP** ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ - ਹੁਣ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?

ਇੱਕ ਵੈਧ ਅਰਜ਼ੀ ਮਿਲਣ 'ਤੇ, ਪ੍ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਟ ਕੋਲ ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 14 ਦਿਨ ਦਾ ਸਮਾਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਅਰਜ਼ੀ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਫਿਰ ਇਸਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਵੈਧ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੇ ਪ੍ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਟ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਖਿਝਾਊ ਜਾਂ ਫ਼ਜ਼ੂਲ ਹੈ, ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਹਾਲ ਵਿੱਚ ਹੀ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਮਿਲਦੀ ਜੁਲਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਝਗੜੇ ਦਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨਿਪਟਾਰਾ ਹੋ ਚੁਕਾ ਹੋਵੇ।

ਪ੍ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਟ ਨੂੰ ਅਖ਼ਤਿਆਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕੇਸ ਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲ ਪਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇ “ਝਗੜੇ ਨੂੰ ਸੰਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਲੋਂ ਹਲ ਕਰ ਲਏ ਜਾਣ ਦੀ ਉਚਿਤ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੋਵੇ”। ਮਿਸਾਲ ਵਜੋਂ ਜੇ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਗਲਤਫ਼ਹਿਮੀ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਦੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। **prhp**, ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕਰੇਗੀ।

ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਮੈਨੂੰ ਇਸਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ?

ਮਧਿਅਸਥਤਾ, ਝਗੜਿਆਂ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਤਣਾਉ, ਵਕਤ ਲਾਉਣ ਦੇ ਅਤੇ ਕੁੜਤੱਣ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਦੇ, ਜੋ ਰਸਮੀ ਕਾਰਜ ਵਿਧੀ ਅਪਣਾਏ ਜਾਣ 'ਤੇ ਅਕਸਰ ਪੈਦਾ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਸੁਲਝਾਉਣ ਦਾ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਸਮੀ ਢੰਗ ਹੈ। ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਝਟਪਟ ਅਤੇ ਮੁਫਤ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਗੁਪਤ ਤਰੀਕਾ ਹੈ। ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਜੇ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਇਹਦੇ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਹਿਲਾਂ **prhp** ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤੁਹਾਨੂੰ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਤਾਂ ਹੀ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੇ ਤੁਹਾਡਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਚੁਕਾ ਹੋਵੇ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਇੱਕ ਨਕਲ ਸਹਿਤ ਪੱਤਰ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪੁਛਿਆ ਜਾਨੂੰਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਤੁਸੀਂ ਝਗੜੇ ਨੂੰ ਨਿਬੇੜਨ ਲਈ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਅਜ਼ਮਾ ਕੇ ਦੇਖਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇ ਦਿਉ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲੈਣਾ ਨਹੀਂ ਚਾਹੁੰਦੇ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਭੇਜ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇੱਕ ਵਖਰੇ ਲੀਡਲੈੱਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕਿਵੇਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਰਾਹ ਚੁਣਦੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਸੈਸ਼ਨ ਲਈ ਤਾਰੀਖ, ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਨ ਦੱਸਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਢੰਗ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਤਾਂ ਫਿਰ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਗੌਰ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਨੂੰ ਕਦੀ ਅਜ਼ਮਾਇਆ ਨਾ ਹੋਵੇ।

ਮੇਰਾ ਕੇਸ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ - ਹੁਣ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ?

ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਚੁਣਦੇ, ਜਾਂ ਮਧਿਅਸਥਤਾ ਨਾਕਾਮ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੇਸ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਮਾਮਲਾ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ ਜਾਣ ਬਾਰੇ ਨੋਟਿਸ ਆੱਫ ਰੈਫਰਲ (**Notice of Referral**) ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਪੁੱਛਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਤੁਸੀਂ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ ਜਾਂ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ। ਤੁਸੀਂ, ਜੇ ਚਾਹੋ, ਤਾਂ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਗੱਲਾਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਤੁਹਾਡੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਵੀ ਇਹ ਵਿਕਲਪ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ। ਸੁਣਵਾਈ ਵਿੱਚ ਹਾਜ਼ਰ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਸੋਚੋ। ਯਾਦ ਰਖੋ, ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਹਾਜ਼ਰ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਰਾਹ ਚੁਣਦੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਸੁਣਵਾਈ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਲੋਂ ਉਠਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਨੁਕਤੇ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕੋਗੇ, ਅਤੇ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲੋਂ ਕੋਈ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲੇਗਾ। ਸੁਣਵਾਈ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਉਸ ਦਿਨ ਜਿੰਨੀ ਸੂਚਨਾ ਤੁਹਾਡੇ ਕੋਲ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਸਕੋਗੇ। ਯਾਦ ਰਖੋ ਕਿ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਤਾਰੀਖ ਤਕ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਜਵਾਬ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਹੋਰ ਵਕਤ ਚਾਹੀਦਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਕੇ ਇਹਦੇ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰੋ ਕਿ ਤੁਹਾਨੂੰ ਹੋਰ ਵਕਤ ਕਿਉਂ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਵਾਧਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ 5 ਕਾਰਜ ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਤਕ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਲਿਖਕੇ ਅਜਿਹਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਤੁਸੀਂ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ, ਪਰ ਸਿਰਫ ਕਮੇਟੀ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਨਾਲ।

ਮੈਨੂੰ ਸੰਮਨ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ - ਕੀ ਮੈਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣਾ ਪਵੇਗਾ ?

ਹਾਂ। ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕਰਨ ਦਾ ਅਖ਼ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣ, ਜਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜਾਂ ਸੂਚਨਾ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸੂਚਨਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਤੁਹਾਡੇ ਲਈ ਇਸਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਤੁਸੀਂ ਮੁਜਰਮਾਨਾ ਅਪਰਾਧ ਦੇ ਦੋਸ਼ੀ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹੋ ਅਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਜਾਣ ਬੁਝਕੇ ਗ਼ਲਤ ਸੂਚਨਾ ਦੇਣਾ ਵੀ ਇੱਕ ਅਪਰਾਧ ਹੈ।

ਕਮੇਟੀ ਕੀ ਕਾਰਜ ਵਿਧੀ ਅਪਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ?

ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਮੇਟੀ ਸੰਬੰਧਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦਾ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰੇਗੀ, ਅਤੇ ਉਸ ਦਿੱਕਤ ਦਾ ਪਤਾ ਲਾਵੇਗੀ, ਜਿਸਦੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਮੁਆਇਨਾ ਆਮ ਕਰਕੇ ਸੁਣਵਾਈ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਏ ਗਏ ਨੁਕਤੇ (ਨੁਕਤਿਆਂ) ਸੰਬੰਧੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਦਾ ਵਿਆਪਕ ਮੁਆਇਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ। ਪਰ ਕੁਝ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੁਆਇਨੇ ਦੌਰਾਨ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਤ ਨੁਕਤਾ ਵੀ ਸਾਮ੍ਹਣੇ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਅਖ਼ਤਿਆਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਬਾਰੇ ਵੀ ਜਾਂਚ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ। ਇਸ ਨਵੇਂ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਮੂਲ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਇਸ ਨਵੇਂ ਮਾਮਲੇ ਬਾਰੇ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਅਜਿਹੀ ਹਾਲਤ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਹਿਦਾਇਤਾਂ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਅਤੇ ਤੁਹਾਡੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੋਹਾਂ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ।

ਸੁਣਵਾਈ ਆਮ ਕਰਕੇ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਸਥਾਨ 'ਤੇ ਖੁਲ੍ਹੇ ਆਮ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਤੋਂ ਉੱਥੇ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਉਚਿਤ ਫ਼ਾਸਲੇ 'ਤੇ ਹੋਵੇ। ਪਰ ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਕਿਸੇ ਖ਼ਾਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ ਕਿ ਸੁਣਵਾਈ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਲਿਖਕੇ ਇਹ ਕਾਰਨ ਦੱਸਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਫਿਰ ਕਮੇਟੀ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਤੁਹਾਡੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਤੁਸੀਂ ਆਪਣਾ ਪੱਖ ਆਪ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਨੂੰ ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹੋ ਕਿ ਉਹ ਤੁਹਾਡਾ ਕੇਸ ਪੇਸ਼ ਕਰੇ। ਤੁਸੀਂ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮੁਹਿੰਮਤ ਦੇ ਮੁੱਦਿਆਂ ਬਾਰੇ ਦੱਸ ਸਕੋਗੇ ਅਤੇ ਤੁਸੀਂ ਜੇ ਚਾਹੋ ਤਾਂ ਆਪਣੇ ਨਾਲ ਗਵਾਹ ਵੀ ਲਿਆ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਤੁਸੀਂ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਗਵਾਹਾਂ ਤੋਂ ਵੀ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛ ਸਕੋਗੇ। ਫਿਰ ਕਮੇਟੀ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਤੁਹਾਡੀ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਕੀ ਕਾਰਜ-ਵਿਧੀ ਅਪਣਾਈ ਜਾਵੇ। ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਮੁਖੀ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਕੇ ਦੱਸੇਗਾ ਕਿ ਅਗੋਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਤੁਸੀਂ ਕਦੋਂ ਬੋਲ ਸਕਦੇ ਹੋ ਅਤੇ ਕਦੋਂ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਖਿਝਣਾ ਨਹੀਂ ਚਾਹੀਦਾ - ਕਾਰਜ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤਕ ਗ਼ੈਰਸਮੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਖੀ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਏਗਾ ਕਿ ਤੁਹਾਨੂੰ ਪਤਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕੀ ਹੋ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਹਾਜ਼ਰ ਹਰ ਵਿਅਕਤੀ ਕੋਲੋਂ ਆਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਰਮੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਆਵੇ। ਜੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਵਾਰ ਵਾਰ ਵਿੱਚੋਂ ਟੋਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਉਸਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕਢ ਦੇਣ ਦਾ ਅਖ਼ਤਿਆਰ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਝਗੜੇ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਇੱਕ ਧਿਰ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਨੁਮਾਇੰਦਾ ਹੋਵੇ।

ਜੇ ਤੁਸੀਂ ਸੁਣਵਾਈ ਵੇਲੇ ਹਾਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ ਤੁਹਾਡੀ ਗ਼ੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਇਹ ਤਸੱਲੀ ਹੋਵੇ ਕਿ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੁਨਾਸਬ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲ ਗਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ।

ਕਮੇਟੀ ਆਮ ਕਰਕੇ ਉਸ ਦਿਨ ਫ਼ੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ। ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਛੇਤੀ ਪਿੱਛੋਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਫ਼ੈਸਲਾ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਫ਼ੈਸਲਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ?

ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਆਪਣਾ ਫ਼ਰਜ਼ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫ਼ਲ ਰਹੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ “ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਮਿਆਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ” (RSEO) [“repairing standard enforcement order” (RSEO)] ਜ਼ਰੂਰ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਤੁਹਾਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕੰਮ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਏਗਾ। ਕਮੇਟੀ ਇਹ ਕੰਮ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਮੁਹਲਤ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕਰੇਗੀ। ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਹਦੇ ਲਈ ਘੱਟੋ ਘੱਟ 21 ਦਿਨ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ। RSEO ਵਿੱਚ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਤੁਹਾਨੂੰ ਕੀ ਕਦਮ ਚੁਕਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ, ਜਾਂ ਕਮੇਟੀ ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਤੁਹਾਡੇ 'ਤੇ ਛੱਡ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਦਾ ਕੰਮ ਕਿਵੇਂ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇ।

RSEO ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਮੁਜਰਮਾਨਾ ਅਪਰਾਧ ਹੈ। RSEO ਲਾਗੂ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ ਘਰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣਾ ਵੀ ਇੱਕ ਮੁਜਰਮਾਨਾ ਅਪਰਾਧ ਹੈ (ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਇਸਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵੱਖਰੀ ਗੱਲ ਹੈ)।

ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮੁਹਲਤ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਮੇਟੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰੇਗੀ, ਅਤੇ ਜੇ ਲੋੜ ਪਵੇ ਤਾਂ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਕਮੇਟੀ ਇਸ ਫ਼ੈਸਲੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦੀ ਹੈ ਕਿ ਤੁਸੀਂ RSEO ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫ਼ਲ ਰਹੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਕਮੇਟੀ, ਲੋਕਲ ਅਥਾਰਿਟੀ ਨੂੰ ਨਾਕਾਮ ਰਹਿਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜੇਗੀ ਅਤੇ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ (Rent Relief Order) ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਆਰਡਰ ਦੁਆਰਾ ਕਮੇਟੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੇਣੇ ਬਣਦੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਜਿੰਨੀ ਚਾਹੇ ਕਟੌਤੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 90% ਤਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਆਰਡਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪੈਂਦਾ। ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ਼ ਤੋਂ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਤੋਂ 28 ਦਿਨ ਬਾਅਦ ਇਹ ਆਰਡਰ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਮੁਰੰਮਤ ਦਾ ਕੰਮ ਹੋ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਕੀ ਮੈਂ ਉਹ ਰਕਮ ਕਲੇਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ ?

ਨਹੀਂ। ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਲਾਗੂ ਰਹਿਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਿਰਫ਼ ਘੱਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਹੀ ਅਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜਿੰਨੀ ਰਕਮ ਦਾ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇ, ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲੋਂ ਨਹੀਂ ਭਰੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

ਜੇ ਫ਼ੈਸਲਾ ਮੇਰੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਕੀ ਮੈਂ ਉਸਦੇ ਖ਼ਿਲਾਫ਼ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹਾਂ ?

ਹਾਂ, ਤੁਸੀਂ ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਮਿਲਣ ਦੇ 21 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ। ਤੁਸੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਫ਼ੈਸਲਿਆਂ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹੋ :

- ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ;
- RSEO ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਜਾਂ ਮਨਸੂਖ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ;
- ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਇਹ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਿ ਤੁਸੀਂ RSEO ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਨਾਕਾਮ ਰਹੇ ਹੋ;
- ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ;
- ਰੈਂਟ ਰਿਲੀਫ਼ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਮਨਸੂਖ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਕਮੇਟੀ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ;
- ਕਮੇਟੀ ਵਲੋਂ, ਇਸ ਮਨੋਰਥ ਦਾ ਸਰਟੀਫ਼ਿਕੇਟ ਕਿ ਕੰਮ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ੈਸਲਾ।

ਤੁਹਾਡੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਵੀ ਤੁਹਾਡੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਂਦੇ ਫ਼ੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ। ਅਪੀਲ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸਰਸਰੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪਤਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਅਪੀਲ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ, ਤੁਹਾਨੂੰ ਉਸ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕਲਰਕ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸੰਬੰਧਤ ਮਕਾਨ ਵਾਲਾ ਇਲਾਕਾ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਮਿਸਾਲ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਸੰਬੰਧਤ ਮਕਾਨ ਡੰਡੀ (Dundee) ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਡੰਡੀ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕੋਰਟ (Dundee Sheriff Court) ਦੇ ਸ਼ੈਰਿਫ਼ ਕਲਰਕ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਸੰਪਰਕ ਵੇਰਵੇ

ਜੇ ਤੁਸੀਂ **prhp** ਬਾਰੇ ਹੋਰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹਾਸਲ ਕਰਨੀ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹੋ, ਤਾਂ ਸਾਡੇ ਨਾਲ ਇਸ ਪਤੇ 'ਤੇ ਸੰਪਰਕ ਕਰੋ :

Private Rented Housing Panel (**prhp**)

3rd Floor

140 West Campbell Street

Glasgow G2 4TZ

ਫੋਨ : 0141 572 1179

ਈ-ਮੇਲ : admin@prhpscotland.gov.uk

ਵੈੱਬਸਾਈਟ : www.prhpscotland.gov.uk

© Crown copyright 2007

RR Donnelley B53017 11/07 (Punjabi)

ਹੋਰ ਕਾਪੀਆਂ ਇਸ ਪਤੇ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਹਨ
Blackwell's Bookshop
53 South Bridge
Edinburgh
EH1 1YS

ਟੈਲੀਫੋਨ 'ਤੇ ਆਰਡਰ ਅਤੇ ਪੁੱਛਾਂ
0131 622 8283 ਜਾਂ 0131 622 8258

ਫੈਕਸ 'ਤੇ ਆਰਡਰ :
0131 557 8149

ਈ-ਮੇਲ ਦੁਆਰਾ ਆਰਡਰ
business.edinburgh@blackwell.co.uk

ਇਸ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਮੂਲ ਦਾ ਸਹੀ ਰੂਪ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।