平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

ہانگ کانگ کے غیرامتیازی سلوک کے قانون کے تحت رئیل اسٹیٹ ایجنٹ، مالک مکان کرایہ دار یا گھر کے خریدار کیطور پر جانکاری

(اردو میں ترجمہ)
(Translation in Urdu)

ہانگ کانگ کے غیرامتیازی سلوک کے قانون کے تحت رئیل اسٹیٹ ایجنٹ، مالک مکان کرایہ دار یا گھر کے خریدار کیطور پر جانکاری

ہانگ کانگ کے غیر امتیازی سلوک کے قوانین ۔ قانون برائے جنسی امتیاز (SDO) , معذوری کی بنیاد پر امتیاز کا قانون(DDO), خاندانی حیثیت کی بنیاد پرامتیاز کا قانون(FSDO),اور قانون برائے نسلی امتیاز(RDO) - کسی شخص کے خلاف جنس، ازدواجی حیثیت، حمل، معذوری، خاندانی حیثیت[1]، اور نسل کی بنیاد پر امتیازی سلوک کو روکتے ہیں ۔ یہ قوانین مختلف شعبوں، بشمول ملازمت؛ تعلیم؛ اشیاء ، خدمات، یا سہولیات کی فراہمی ؛ اور اراضی کی فروخت یا انتظام، پر قابل نفاذ ہیں ۔ رئیل اسٹیٹ ایجنٹ اور مالک مکان ان قوانین کے پابند ہیں ۔

---

[1] "خاندانی حیثیت" کا مطلب ہے خاندان کے قریبی افراد کی نگہداشت کی ذمہ داری کی کیفیت

1. غیر امتیازی سلوک کے قوانین کو سمجھنا کیوں ضروری ہے؟

غیر امتیازی سلوک کے قوانین کو سمجھنا ضروری ہے کیونکہ اسٹیٹ ایجنٹ اور مالک مکان قانوناً جوابدہ ہوں گے اگر انہوں نے اشیاء ، سہولیات، اور خدمات کی فراہمی یا اراضی کی فروخت یا انتظام کے سلسلے میں غیر امتیازی سلوك کے قوانین کی خلاف ورزی کی ۔ ان قوانین کی سمجھ بوجھ اور پابندی سے، آپ یکساں مواقعوں سے متعلق شکایات یا مقدمہ بازی میں وقت کے ضیاع سے بچ جائیں گے اور اچھی کاروباری روایات کی تشہیر سے آپ کے کاروباری مواقع فروغ پائیں گے ۔ اس کے علاوہ، ان قانونی فرائض کو پورا کرنے سے، آپ ہانگ کانگ میں ایك ہم آہنگ معاشرے کو فروغ دینے میں مددگار ثابت ہوں گے ۔

بطور ایک کرایہ دار یا گھر کے خریدار، غیر امتیازی سلوک کے قوانین کے تحت اپنے حقوق، اور اگر کسی منع کردہ بنیاد پر آپ کو نسلی امتیاز کا شکار بنایا جائے تو اس کی تلافی کے طریقہ کی سمجھ بوجھ ضروری ہے ۔

2. امتیازی سلوک کب واقع ہوتا ہے ؟

امتیازی سلوک واقع ہوتا ہے جب مندرجہ بالا بیان شدہ ممنوعہ بنیادوں میں سے کسی ایك کی بنیاد پرکسی شخص کے ساتھ کم موافقانہ برتاؤ کیا جائے، یا جب ایک جیسی شرائط کا اطلاق تمام افراد پر ہوتا ہو لیکن عملی طور پر ان کے اثرات امتیازی ہوں ۔ امتیازی سلوک مندرجہ ذیل طرح کے حالات میں پیش آسکتا ہے:

- جب کوئی مالک مکان کسی متوقع کرایہ دار کو اپنی جائیداد کرایہ پر دینے سے انکار کر دے یا کوئی اسٹیٹ ایجنٹ خدمت کی فراہمی سے انکار کردے کیونکہ اس کا تعلق کسی خاص نسل سے ہو یا اسے کوئی معذوری درپیش ہو؛
- جب کوئی مالک مکان کسی متوقع کرایہ دار کو اپنی جائیداد کرایہ پر دینے سے انکار کر دے یا کوئی اسٹیٹ ایجنٹ خدمت کی فراہمی سے انکار کردے، کرایہ دار کے قریبی رشتہ دار کی نسل یا معذوری کی وجہ سے؛
- جب کوئی مالک مکان کسی متوقع کرایہ دار سے ٹیکس کا گوشوارہ یا کرایہ دار کے آجر کی طرف سے ضمانت کے خط کا مطالبہ کرے، جن کاعموماً مطالبہ نہیں کیا جاتا، اس کی نسل یا خاندانی حیثیت کی وجہ سے؛
- جب کوئی مالك مکان غیر امتیازی سلوك کے قوانین کے تحت ممنوعہ بنیادوں، مثلاً، جنس، ازدواجی حیثیت ، حمل، خاندانی حیثیت، معذوری اور نسل کی بنا پر کسی کرایہ دار کو بے دخل کرتا ہے ۔

3. ہراساں کرنا

کرایہ داروں، متوقع کرایہ داروں، یا ریبل اسٹیٹ ایجنٹوں کو جنسی طور پر ہراساں کرنا، یا انہیں ان کی نسل یا معذوری کی وجہ سے ہراساں کرنا، کسی مالک مکان کے لیے غیرقانونی ہے ۔ اس کے علاوہ، مالک مکان، کرایہ داروں، متوقع کرایہ داروں، یا ان کے نمائندوں کو جنسی طور پر ہراساں کرنا، یا انہیں ان کی نسل یا معذوری کی بنا پر ہراساں کرنا، کسی اسٹیٹ ایجنٹ کے لیے غیرقانونی ہے ۔

4. انتقام لینا

کسی شخص کو انتقام کا نشانہ[2] بنانا غیرقانونی ہے اس وجہ سے کہ اس نے چار غیر امتیازی سلوک کے قوانین کے تحت کسی کی شکایت کرنے میں مدد کی ہو، یا کسی دوسرے کی شکایت دائر کرنے میں مدد کا ارادہ کیا ہو ۔ اس کے علاوہ، کسی کو انتقام کا نشانہ بنانا غیرقانونی ہے اس وجہ سے کہ وہ امتیازی سلوک کی شکایت میں بطور گواہ پیش ہوا ہو ۔

5. کیا کوئی قابلِ استثنا بھی ہے ؟

- جب مالک مکان کرایہ والی اراضی پر رہائش پزیر ہو اور اگر مالك مکان اس مقصد کے لیے اسٹیٹ ایجنٹ یا اشتہار کی سہولت استعمال نہ کرے، تو وہ یہ فیصلہ کرسکتا ہے کہ اراضی کس کو کرایہ پر دے ۔
- جب مالک مکان یا اس کا کوئی قریبی رشتہ دار[3] کرایہ والی اراضی پر رہائش پزیر ہو اور اس جگہ رہنے والے دیگر افراد کے ساتھ رہائش بانٹے جو مالك مکان یا قریبی رشتہ دار کے اہل خانہ کا حصہ نہ ہوں اور اراضی ”چھوٹے ٹکڑوں“ پر مشتمل ہو، تو مالک مکان یہ فیصلہ کرسکتا ہے کہ اراضی[4] کس کو کرایہ پر دے ۔

---

[2] کسی شخص کو انتقام کا نشانہ بنانے کا مطلب اس شخص کے ساتھ کم موافقانہ برتاؤ کرنا ہے کیونکہ اس نے چار غیر امتیازی سلوک کے قوانین کے تحت تحفظِ حقوق کا دعوٰی کیا ہے

[3] کسی شخص کے قریبی رشتہ دار سے مراد، شخص کا شریک حیات؛ شخص یا اس کے شریک حیات کے والدین ؛ شخص کا بچہ (بشمول نکاح کے بغیر پیدا ہونے والے بچے، لے پالک اور سوتیلے بچے)یا اس بچے کا شریک حیات؛ شخص یا اس کے شریک حیات کا بھائی یا بہن(آیا سگا ہو یا سوتیلا) یا اس بھائی یا بہن کے شریک حیات ؛ شخص یا اس کے شریک حیات کے والدین کے والدین؛ یا شخص یا اس کے شریک حیات کے بچوں کے بچے ۔

[4] احاطے کو چھوٹے احاطے یا چھوٹا مکان کے طور پر تصور کیا جائے گا اگر مالک مکان کے گھرانے کے علاوہ، وہاں 2 سے زیادہ دوسرے گھرانوں یا 6 دوسرے افراد کے لئے کوئی رہائش نہیں ہے ۔ چھوٹے مکان کے بارے میں مزید وضاحت کے لئے EOC ہاٹ لائن 8211 2511 پر رابطہ کریں ۔

6. کرایہ دار یا ایک متوقع کرایہ دار / خریدار کے کیا حقوق ہیں؟

ایک متوقع کرایہ دار یا خریدار کے طور پر، آپ کو قطع نظر کہ آپ کی جنسی، ازدواجی حیثیت، حمل، معذوری، خاندانی حیثیت ، یا نسل کے، اسٹیٹ ایجنٹوں سے خدمات مساوی شرائط انداز اور معیار سے ، اور حاصل کرنے کا حق حاصل ہے ۔ مثال کے طور پر، ایک اسٹیٹ ایجنٹ جو کسی کی خدمت کے لئے آپ کی درخواست سے انکار کر دیتا ہے، زیادہ قیمت لگاتا ہے، یا کسی کہی گئی بات کی بنیاد کی وجہ سے جائیداد کی تلاش کو شامل نہیں کرتا تو وہ ہانگ کانگ کے غیر امتیازی سلوک کے قوانین کی خلاف ورزی کرے گا ۔

کرایہ دار کے طور پر، آپ کو بھی قطع نظر کہ آپ کی جنسی، ازدواجی حیثیت، حمل، معذوری، خاندانی حیثیت ، یا نسل کے، دوسرے کرایہ داروں کی طرح تمام رہائشی سہولتوں تک رسائی حاصل کرنے کا حق حاصل ہے

7. کیا ایک معذور فرد کرایے کی جائیداد میں تبدیلی کر سکتا ہے؟

- ایک معذور کرایہ دار احاطے میں جس پر اس کا قبضہ ہو مناسب تبدیلیاں کر سکتا ہے یہاں تک کہ:
- وہ ان کے لئے ادائیگی کرتا/ کرتی ہے؛
- تبدیلیوں میں اُس احاطہ کی تبدیلی شامل نہیں ہے جس پر کسی دوسرے شخص کا قبضہ ہو؛
- کرایہ دار راضی ہوتا ہے کہ لیز کے اختتام پر رہائش گاہ کو واپس تبدیلی سے پہلے
- کی حالت میں بحال کر دیا جائے اور احاطے کی بحالی پر عمل معقول ہے ؛ اور
- یہ کافی معقول ہے کہ کرایہ دار رہائش کو بحال کرنے کے معاہدے کو پورا کرے گا؛

شک سے بچنے کے لئے، مالکان کو یاد دلایا جاتا ہے کہ وہ بھی عمارات کے قانون کے تحت اپنی ذمہ داریوں اور عمارات (منصوبہ بندی) کے ضابطے کے مطابق رکاوٹ سے آزاد لازمی ضروریات کو بھی پورا کریں ۔

8. متوقع کرایہ دار یا خریدار کیا کر سکتے ہیں اگر وہ سمجھتے ہیں کہ اُن کو امتیازی سلوک، ہراساں ، یا اسٹیٹ ایجنٹ کی طرف سے نشانہ بنایا جاتا ہے؟

اگر آپ کو لگتا ہے کہ آپ کے ساتھ اسٹیٹ ایجنٹ کی طرف سے جنس، ازدواجی حیثیت، حمل، معذوری، خاندانی حیثیت ، یا نسل کی وجہ سے امتیازی سلوک کیا جا رہا ہے ، آپ رئیل اسٹیٹ ایجینسی کی انتظامیہ کے سامنے ان مسائل کو اٹھانا چاہتے ہیں ۔ اچھی ریل اسٹیٹ ایجینسی کو آپ کی شکایت کا جواب دینا چاہیے اور آپ کی شکایت کو اندرونی طور پر حل کرنے کی کوشش کرنی چاہیۓ ۔

آپ کمیشن براۓ یکساں مواقع (EOC) کو شکایت بھی درج کرا سکتے ہیں ۔ قانون کی ضرورت ہے کہ شکایت اس واقعے کے وقت سے 12 ماہ کے اندر اندر تحریری طور پر EOC کو درج کرائی جائیں ۔ ۔ آپ شکایت بذریعہ ڈاك ، فیکس، الیکٹرانک میل، آن لائن یا خود جا کر جمع کرا سکتے ہیں ۔ اگر آپ کو زبان کا مسئلہ ہے، EOC آپ کی درخواست پر ایک مترجم بھی فراہم کر سکتا ہے ۔

اس کے علاوہ، آپ 24 ماہ کے اندرضلعی عدالت کے سامنے غیر امتیازی سلوك کے قوانین کے تحت قانونی کارروائی شروع کر سکتے ہیں ۔

9. ایک غیر قانونی حرکت کے لیے ذمہ دار کون ہے؟

مالک مکان / اسٹیٹ ایجنٹ

اگر مالک مکان اور ایسٹیٹ ایجنٹ غیر امتیازی سلوك کے قوانین کو توڑیں گے تو ذاتی طور پر اپنی حرکات کے ذمہ دار ہوں گے ۔

ایک مالک مکان،اپنے اختیار میں کی گئی اسٹیٹ ایجنٹ کی امتیازی حرکات کا ذمہ دار ہو سکتا ہے، جیسے کہ وہ اس کی اپنی حرکات ہیں ۔ لہذا اپنے ایسٹیٹ ایجنٹ کو بتانا دانشمندی ہو گی کہ وہ آپکے لیے سروس کی منصوبہ بندی کرتے وقت امتیاز نہ کرے ۔ اگر ایک اسٹیٹ ایجنٹ مالک مکان کی طرف سے دی گئی ہدایات پر عمل کرے گا تو وہ بھی امتیازی حرکت کرنے میں تعاون کرنے کاذمہ دار مانا جائے گا۔ تاہم، اسٹیٹ ایجنٹ اگر ثابت کرتا ہے کہ اس نے مالک مکان کے بیان پر انحصار کیا تھا کہ اس طرح کی امتیازی کارروائی غیر قانونی نہیں ہے اور اس کے لیے مناسب ہے کہ وہ اعتبار کرے تو اسٹیٹ ایجنٹ اس کے لیے ذمہ دار نہیں ہے ۔

رئیل اسٹیٹ ایجینسی

رئیل اسٹیٹ ایجینسی اپنے ملازمین کی نمایندہ کے طور پر، ان کے غیر قانونی امتیاز یا ہراساں کرنے کے لئے ذمہ دار ہو سکتی ہے، جب تک کہ ایجینسی یہ نہ دکھا سکے کہ اس نے ملازمین کو ایسا کرنے سے روکنے کے لیے مناسب اقدامات کئے ہیں ۔

10. جب EOC سے غیر امتیازی سلوك یا ہراساں کرنے کا دعویٰ کیا جاتا ہے تو کیا ہوتا ہے ؟

EOC درج کی گئی شکایت کی جانچ کرے گا اور مصالحت کے ذریعے تصفیہ کرانے کی کوشش کرے گا ۔ اگرتصفیہ نہ ہوسکے تو شکایت کنندہ دیگر قسم کی مدد کے لیے درخواست کرسکتا ہے، جن میںEOC کی طرف سے قانونی مَعاونَت بھی شامل ہے ۔

11. مجھے مصالحت سے کس طرح کا تصفیہ حاصل ہو سکتا ہے ؟

پارٹیوں کے بیچ گفتگو اور رضامندی سے طے پانے والے مصالحتی تصفیہ میں شامل ہو سکتے ہیں :

- ایک معافی نامہ;
- کرایہ کی جگہ کی فراہمی کا راضی نامہ یا تجدید;
- مالی معاوضہ;
- کسی تنظیم کی پالیسی یا طریقہ کار کو تبدیل کرنے کی ضَمانَت.

اگر آپ ہانگ کانگ میں غیر امتیازی سلوک کے قوانین کے تحت اپنے حقوق اور EOC کے شکایات حل کرنے کے طریقہ کار کے بارے میں مزید معلومات حاصل کرنا چاہتے ہیں تو برائے مہربانی رابطہ کریں :

کمشن برائے یکساں مواقع

16/F., 41 Heung Yip Road,
Wong Chuk Hang, Hong Kong

ہاٹ لائن :2511 8211

ای میلeoc@eoc.org.hk:

ویب سائٹhttp://www.eoc.org.hk:

: دفتری اوقات : سوموار سے جمعہ, صبح 8:45 سے شام 5:45,

平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

地址 Address：香港黃竹坑香葉道41號16樓
16/F., 41 Heung Yip Road,
Wong Chuk Hang, Hong Kong

電話 Tel：(852) 2511 8211

傳真 Fax：(852) 2511 8142

網頁 Website：http://www.eoc.org.hk