

किराए पर लेते समय क्या करें और क्या न करें

ये काम करें:

- रियल एस्टेट एजेंसियों के माध्यम से किराए पर प्रापर्टी लें।
- हमेशा खुद प्रापर्टी की जांच करें, या ऑस्ट्रेलिया में किसी मित्र से यह करवाएँ।
- यह पुष्टि करवाएँ कि क्या मकानमालिक प्रापर्टी का स्वामी है या मुख्य किराएदार।
- मकानमालिक के संपर्क विवरण पुछें, इसमें उसका फोन नम्बर और ई-मेल पता शामिल है।
- बाजारी मूल्यों, स्थान और उस कम्पनी की खोजबीन करें जिससे आप प्रापर्टी किराए पर ले रहे हैं।
- अपना बांड Fair Trading के साथ रजिस्टर करें।
- कुछ भी भुगतान करते समय रसीदें अपने पास रखें।
- लिखित लीज अनुबंध बनवाएँ।
- मकानमालिक के साथ लिखित में सब संचार करें।

ये काम न करें

- बोर्डिंग हाउसिस में किराए पर न रहें - यहाँ कानूनी संरक्षण कम होते हैं।
- आपके द्वारा प्रापर्टी इंस्पेक्ट करने और चाबियाँ लेने से पहले कुछ भुगतान न करें।
- बांड का पैसा सीधे मकानमालिक को न दें - पहले रेंटल बांड्स ऑनलाइन माध्यम से भुगतान देने की पेशकश करें।
- WeChat, Gumtree या Facebook के माध्यम से आवास स्थानों का पता न लगाएँ।
- 2 सप्ताह से अधिक का किराया पहले से न दें - यह गैर-कानूनी है।
- पैसों का भुगतान करने या तुरंत अनुबंध पर हस्ताक्षर करने के लिए विवश न हों, अपना समय लें।

जांच-सूची

- ☐ मैंने प्रापर्टी, इसके स्थान, एजेंसी और बाजार मूल्य के बारे में खोजबीन कर ली है।
- ☐ मैंने प्रापर्टी को इंस्पेक्ट कर लिया है।
- ☐ मुझे पता है कि मेरा मकानमालिक कौन है और मुझे उनका पता और मोबाइल नम्बर मालूम है।
- ☐ मेरे पास लीज अनुबंध की एक लिखित प्रति है और मैंने इसे पढ़ लिया है।
- ☐ मेरे पास कंडीशन रिपोर्ट है और जब मैं पहली बार प्रापर्टी में जाऊँगा तो मैं प्रापर्टी की कंडीशन (स्थिति) की फोटो लूँगा।
- ☐ मेरा बांड NSW Fair Trading के साथ रजिस्टर्ड है।
- ☐ मेरे पास मेरे बांड/किन्हीं भुगतानों की रसीदें हैं जो मैंने अब तक दिए हैं।
- ☐ मेरे किराए का भुगतान साप्ताहिक या दो सप्ताह में एक बार किया जाता है।

यदि किराएदारी के संबंध में मेरी कोई समस्या हो या मुझे कानूनी सलाह चाहिए हो तो मैं कहाँ जाऊँ

- (केवल UNSW के विद्यार्थी) ऑर्क लीगल
- (UNSW केवल वैश्विक) आवास अधिकारी
- पूर्वी क्षेत्र की किराएदारी सेवा
- Kingsford लीगल सेंटर
- किराएदारों की युनियन



अपने अधिकार जानें



किराएदारी शुरू करने से सम्बन्धित किराएदार के लिए एक संदर्शिका

arc.unsw.edu.au/legal

धोखाधड़ी से बचें

किराएदारी शुरू करने से सम्बन्धित सबसे पहला काम यह है कि किराएदारी से सम्बन्धित धोखाधड़ियों से बचना सीखें। जैसे कि अंतर्राष्ट्रीय विद्यार्थियों के लिए एक आम धोखाधड़ी यह होती है कि सिडनी आने से पहले आवास के लिए भुगतान करना, और फिर यह पता चलना कि प्रापर्टी तो है ही नहीं! यह जानना महत्वपूर्ण है कि इनसे कैसे बचा जाए। प्रापर्टी को खुद देखने से पहले कुछ भुगतान न करें। धोखाधड़ी के आम संकेत हैं:

- घटिया क्वालिटी की फोटो
- बहुत कम किराया
- एडवांस में बहुत अधिक किराया मांगना
- आपको प्रापर्टी की इंसपेक्शन न करने देना
- पेस्ट कंट्रोल, साफ-सफाई आदि जैसे कामों के लिए आपसे अत्यधिक शुल्क लेना
- अत्यधिक बांड (बांड अधिकतम 4 सप्ताह के किराए के बराबर हो सकता है)
- लीज अनुबंध पर तुरंत हस्ताक्षर करने का कुछ भुगतान करने के लिए आपको विवश किया जाना
- मकानमालिक/एजेंसी से संपर्क का कोई तरीका नहीं

arc.unsw.edu.au/legal

अपने अधिकार जानें! किराएदारी शुरू करनी

किराएदारों के लिए, Fair Trading का एक स्टैंडर्ड लीज अनुबंध फॉर्म होता है जिसका प्रयोग किया जाना चाहिए। लीज अनुबंध पढ़ना सुनिश्चित करें। यदि आप सुखद महसूस नहीं करते हैं तो हस्ताक्षर करने के लिए विवश न हों और मुंह-जबानी किए जाने वाले अनुबंधों से बचें। आपके मकानमालिक के लिए यह ज़रूरी है कि वह आपके द्वारा किराएदारी शुरू किए जाने से पहले आपको एक कंडीशन रिपोर्ट दे और यदि आपके पास यह नहीं है तो सुनिश्चित करें कि आप आपके प्रापर्टी में रहना शुरू करने से पहले आप वहाँ किसी नुकसान की तस्वीरें लेते हैं। आपके मकानमालिक के लिए यह भी ज़रूरी है कि वह आपको एक पता और फोन नम्बर दे ताकि आप उनसे संपर्क कर सकें।

यदि आप एक उप-किराएदार हैं (कोई ऐसा व्यक्ति जो किसी अन्य किराएदार को किराया देकर उसी मकान में रह रहा है), तो यह बहुत महत्वपूर्ण है कि आपके पास लिखित अनुबंध है, या हो सकता है कि आप हमें हमारे अधिकांश किराएदारी अधिकार देने वाले कानून द्वारा संरक्षित न हों।

बांड

बांड वह राशि होती है जिसे प्रापर्टी को होने वाले नुकसान, भुगतान न किए गए किराए और अन्य खर्च के लिए सिक्योरिटी के तौर पर रखा जाता है। आपके मकानमालिक को केवल 4 सप्ताह के किराए को बांड के तौर पर निवेदन करने की अनुमति होती है, और आपके लिए यह ज़रूरी है कि आप Rental Bonds Online के साथ यह राशि जमा करें। मकानमालिक किराएदारी के दौरान रेंटल बांड अपने पास नहीं रख सकते हैं। यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि आपका बांड जमा करवाया जाए। यदि आपने पहले से ही अपना बांड अपने मकानमालिक को दिया है, तो उन्हें Fair Trading के साथ इसे जमा कराने के लिए कहें। इसका यह अर्थ है कि जब किराएदारी समाप्त होगी, तो आपका मकानमालिक यँ ही आपकी बांड राशि अपने पास नहीं रख सकता है।

होलिडिंग डिपॉजिट

मकानमालिक को यह अनुमति होती है कि वह आपके अनुबंध में शामिल होने का इरादा रखने पर वह आपसे डिपॉजिट मांगे। डिपॉजिट एक सप्ताह के किराए से अधिक नहीं हो सकता है, और यह किराएदारी शुरू होने पर किराए के भुगतान में शामिल किया जाना चाहिए। जब मकानमालिक को होलिंग डिपॉजिट मिलता है, तो उन्हें आपको एक रसीद देने की ज़रूरत होती है।

किराएदारी के बारे में आम झूठी धारणाएँ:

- यदि मैं अपने मकानमालिक की शिकायत करता/करती हूँ तो मुझे वीजा संबंधी समस्या पेश आ सकती है।

यह सच नहीं है - किराएदारी के विवादों से आम-तौर पर आपकी वीजा स्थिति पर प्रभाव नहीं पड़ेगा।

- मेरा मकानमालिक कभी भी घर आ सकता है क्योंकि यह उसका घर है।

गलत - किराएदारों को अपनी गोपनीयता का अधिकार है, और मकानमालिक आपकी सहमति के बिना 7 दिन के लिखित नोटिस के साथ ही सामान्य इंसपेक्शन कर सकते हैं।

- मुझे तात्कालिक मरम्मत के काम का भुगतान करना होगा

तात्कालिक मरम्मत कार्यों का भुगतान करने की जिम्मेदारी मकानमालिक की होती है जैसे कि शौचालय में टूट-फूट, प्लम्बिंग, लीक आदि। यदि आपने किसी मरम्मत कार्यों का भुगतान पहले से ही कर दिया है, तो आप \$1000 तक के भुगतान की प्रतिपूर्ति के लिए पात्र हो सकते हैं।

*ध्यान दें कि निम्नलिखित में से अधिकांश जानकारी विशिष्ट तौर पर किराएदारों पर लागू होती है - यह देखने के लिए कि क्या आप एक किराएदार हैं, हमारी वेबसाइट देखें।