

जब आप रहने के लिए कोई स्थान किराए पर लेते/लेती हैं तो आप 'टेनेन्ट (किराएदार)' होते हैं और आप उस स्थान में रहने के लिए 'लैंडलॉर्ड (मकानमालिक)' को पैसे देते/देती हैं। आप इंटरनेट पर, समाचार-पत्रों में या फिर किसी रियल एस्टेट एजेंट से बात करके किराए पर दिए जाने के लिए सूचीबद्ध कमरों, घरों और छोटे सेल्फ-कन्टेन्ड स्थानों का पता लगा सकते/सकती हैं।

किराएदारी के समझौते

आम-तौर पर आप और मकानमालिक एक किराएदारी समझौते (इसे 'लीज़' भी कहते हैं) पर हस्ताक्षर करते हैं जिसमें यह बताया जाता है कि आप वहाँ कब तक रहेंगे/रहेंगी, आप कितना किराया (रेन्ट) देंगे/देंगी और आप यह किराया कितनी-कितनी देर बाद देंगे/देंगी।

लिखित समझौते की स्थिति में मकानमालिक को आपको इसकी एक हस्ताक्षरित प्रति देनी चाहिए और साथ ही एक लिखित संदर्शिका देनी चाहिए जिसमें आपके अधिकारों और दायित्वों का वर्णन किया गया हो।

किराएदारी समझौता कानूनी तौर पर बाध्यकारी अनुबंध (कांटेक्ट) होता है। समझौते दो प्रकार के होते हैं।

निश्चित समझौता जो कि एक निर्धारित समयावधि (उदाहरणतः 6 या 12 महीने) के लिए होता है। यदि आप इस समझौते की समाप्ति से पहले घर छोड़ना चाहते/चाहती हैं, तो हो सकता है कि आपको विज्ञापन खर्चों, रिलेटिंग फीस और यहाँ तक कि नए किराएदार के मिलने तक किराया देने का भुगतान करना पड़े। यदि आप चाहते/चाहती हैं कि तय समयावधि के बाद मकानमालिक समझौते को समाप्त कर दे, तो दोनों में से किसी एक पक्ष को दूसरे पक्ष को कम से कम 28 दिन का नोटिस देना चाहिए। नोटिस न देने की स्थिति में समझौता एक सामयिक समझौते के तौर पर जारी रहता है।

सामयिक समझौता जिसकी कोई विशिष्ट समाप्ति तिथि नहीं होती है। जब आप घर छोड़कर जाना चाहते/चाहती हैं तो आपको लिखित नोटिस देना चाहिए (21 दिन या रेंटल अवधि के बराबर का समय)। यदि मकानमालिक समझौते को समाप्त करना चाहता है तो वह आपको नोटिस दे सकता है (किसी खास कारणवश 60 दिन पहले, या बिना कारण 90 दिन पहले)।

मकान में आकर रहने लगना

जिस दिन आप घर में जाकर रहने लगते/लगती हैं उस दिन मकानमालिक को आपको भरी हुई इन्स्पेक्शन शीट (निरीक्षण पत्रक) की दो प्रतियाँ देनी चाहिए। यदि कुछ गंदा/मैला या टूटा-फूटा है तो इसे इन्स्पेक्शन शीट पर लिखें। आपके द्वारा एक बार इन्स्पेक्शन शीट पर प्रापर्टी की स्थिति लिखे जाने के पश्चात, आपके लिए दोनों इन्स्पेक्शन शीटों पर हस्ताक्षर करना आवश्यक है। एक प्रति मकानमालिक को दें और दूसरी अपनी पास रखें। कुछ लोग प्रापर्टी की स्थिति के प्रमाण के तौर पर फोटो खींचते हैं।

मकानमालिक को आपको यह निर्देश (उदाहरणतः मैन्यूल) देने चाहिए कि कुछ वस्तुओं का प्रयोग कैसे करना है (उदाहरणतः एयर कंडीशनर को कैसे ऑपरेट करना है)। इन वस्तुओं को किराएदारी समझौते में सूचीबद्ध किया जाना चाहिए।

यह मकानमालिक की जिम्मेदारी होती है कि वह घर को परिसर की आयु पर निर्भर करते हुए मरम्मत की उचित स्थिति में उपलब्ध कराए। परिसर को साफ-सुथरा रखना आपकी जिम्मेदारी है।

रेन्टल बांड

आपको बांड का भुगतान करने के लिए कहा जा सकता है। यदि किराया:

- प्रति सप्ताह \$800 या इससे कम है तो बांड 4 सप्ताहों के किराए के बराबर (या इससे कम) हो सकता है।
- प्रति सप्ताह \$800 से अधिक है तो बांड 6 सप्ताहों के किराए के बराबर (या इससे कम) हो सकता है।

मकानमालिक को 2 सप्ताह (यदि मकानमालिक का कोई एजेंट है तो 4 सप्ताह) के अंदर उपभोक्ता एवं व्यापारिक सेवाओं (Consumer and Business Services) को बांड जमा कराना चाहिए। मकानमालिक को 48 घंटों के अंदर आपको रसीद देनी चाहिए।

आपकी किराएदारी की समाप्ति पर, आपको बांड रिफंड (वापस लिए जाने) की व्यवस्था करनी चाहिए। यदि कोई नुकसान वगैरह नहीं हुआ है, कोई बकाया किराया या अन्य देनदारी नहीं है तो आपको बांड रिफंड (वापस) किया जा सकता है।

(ध्यान दें: Housing SA बांड का भुगतान करने में आपकी मदद कर सकती है। फोन 131 299)



मकानमालिक के दायित्व

मकानमालिक को आपको निम्नलिखित देने चाहिए:

- हस्ताक्षरित लीज़ (समझौते) की एक प्रति (यदि समझौता लिखित रूप में हो)
- किराएदार और मकानमालिक के अधिकारों और दायित्वों से सम्बन्धित लिखित संदर्शिका
- इंसपेक्शन शीट्स (परीक्षण पत्रक) –परिसर की परिस्थिति को रिकॉर्ड करने के लिए
- किराए के प्रत्येक भुगतान के लिए रसीद, बशर्ते कि आप मकानमालिक के अकाउंट में किराए का भुगतान नहीं करते/करती हैं

मकानमालिक को निम्नलिखित भी करना चाहिए:

- यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आपके प्रवेश करते समय संपत्ति साफ-सुथरी और यथोचित स्थिति में है
- संपत्ति में खुद प्रवेश करने से पहले आपको नोटिस देना चाहिए (बशर्ते कि कोई आपातक स्थिति न हो)
- यह सुनिश्चित करना चाहिए कि संपत्ति में बढ़िया ताले लगे हैं और संपत्ति सुरक्षित है
- ज़रूरत पड़ने पर संपत्ति की मरम्मत करानी चाहिए (परन्तु यदि आपसे कोई नुकसान पहुँचता है, तो भुगतान आपको करना पड़ सकता है)।

किराएदार के दायित्व

किराएदार के तौर पर आपको निम्नलिखित करना चाहिए:

- पहले से और समय पर किराया देना चाहिए
- संपत्ति को साफ-सुथरा रखना चाहिए
- यदि आप समझौते को समाप्त करना चाहते/चाहती हैं तो उचित फॉर्म का प्रयोग करना चाहिए
- नुकसान या ज़रूरी मरम्मत की सूचना मकानमालिक को देनी चाहिए
- किसी गैर-कानूनी उद्देश्य के लिए संपत्ति का प्रयोग नहीं करना चाहिए या किसी को ऐसे प्रयोग की अनुमति नहीं देनी चाहिए
- अत्यधिक शोरगुल नहीं करना चाहिए अथवा अपने पड़ोसियों के आराम या गोपनीयता को प्रभावित नहीं करना चाहिए
- पालतू पशु रखने, संपत्ति में रहने के लिए दूसरे लोगों को आमंत्रित करने या संपत्ति में बदलाव करने से पहले मकानमालिक की अनुमति लेनी चाहिए

किराए में वृद्धि

समझौते के शुरू होने से लेकर या अंतिम बार किराया बढ़ाए जाने से लेकर कम से कम 12 महीने तक किराया नहीं बढ़ाया जाना चाहिए। किराया बढ़ाने से पहले मकानमालिक को आपको कम से कम 60 दिन का नोटिस देना चाहिए।

निश्चित समझौते में किराया बढ़ाया नहीं जा सकता है, बशर्ते कि समझौते में ऐसा वर्णन न किया गया हो कि यह बढ़ सकता है।

किराएदारी से सम्बन्धित समस्याएँ

यदि आपके मकानमालिक के साथ आपका विवाद होता है, तो उपभोक्ता एवं व्यापारिक सेवाओं (Consumer and Business Services) से संपर्क करें। हम आपके अधिकारों और दायित्वों के बारे में सूचना प्रदान कर सकते हैं और विवाद का समाधान करने हेतु मदद के लिए विकल्पों का सुझाव दे सकते हैं। यदि कोई उचित परिणाम सामने नहीं आता है, तो आप साउथ ऑस्ट्रेलियन नागरिक एवं प्रशासनीय ट्रिब्यूनल (South Australian Civil and Administrative Tribunal - SACAT) में आवेदन कर सकते/सकती हैं। SACAT एक निर्णय लेगा और एक बाध्यकारी आदेश जारी करेगा।

आपकी भाषा में सलाह

निःशुल्क टेलीफोन दुभाषिया सेवा (Telephone Interpreting Service) का प्रयोग करने के लिए 131 450 पर फोन करें। तीन-पक्षीय बातचीत में एक व्यक्ति आपके लिए अनुवाद करेगा। किराएदारी सलाह के लिए उपभोक्ता एवं व्यापारिक सेवाओं (Consumer and Business Services) से 131 882 पर कनेक्ट किए जाने का निवेदन करें।

और अधिक जानकारी:

उपभोक्ता एवं व्यापारिक सेवाएँ (Consumer and Business Services)
Customer Service Centre
4-6 Chesser Street
Adelaide SA 5000
टेलीफोन: 131 882

किराएदारी से सम्बन्धित सूचना www.sa.gov.au/tenancy/renters पर उपलब्ध है