

बॉन्ड वह धनराशि होती है, जिसका भुगतान आप अपनी किराएदारी की शुरुआत में करते/ती हैं और जो आपकी लीज़ के अंत में (जिसे आधिकारिक रूप से किराएदारी समझौता कहा जाता है) भुगतान न किए गए किराए, साफ-सफाई या नुकसान जैसे मुद्दों के बारे में मकान-मालिक के साथ (जिसे कानूनी रूप से किराएदारी प्रदाता कहा जाता है) विवाद होने की स्थिति में सुरक्षा (सिक्योरिटी) के तौर पर होती है।

ध्यान दें कि जब आप नई किराएदारी के लिए आवेदन करते/ती हैं, तो मकान-मालिक और एजेंट आपसे पिछले बॉन्ड या किराएदारी से संबंधित विवादों के बारे में पूछ नहीं सकते हैं।

हम यह सलाह देते हैं कि आप लीज़ पर हस्ताक्षर करने और मकान-मालिक की स्थिति रिपोर्ट की समीक्षा करने के बाद ही बॉन्ड का भुगतान करें।

यदि उन्होंने आपको बताया है कि आपको लीज़ का प्रस्ताव दिया जाएगा, तो आप सद्भाव के तत्त्वों में 'होलिंग डिपॉजिट' कही जाने वाली एक छोटी धनराशि का भुगतान कर सकते/ती हैं। इससे आपको बॉन्ड और किराए का अग्रिम भुगतान करने से पहले लीज़ की समीक्षा करने का समय मिलता है।

मकान-मालिक को आपका बॉन्ड प्राप्त होने के बाद 10 कार्यदिवसों के अंदर इसे Residential Tenancies Bond Authority (RTBA - आवासीय किराएदारी बॉन्ड प्राधिकरण) के पास जमा करना होगा। उनके लिए ऐसा न करना गैर-कानूनी होता है। अवहेलनाओं के बारे में Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) के पास रिपोर्ट करें। मकान-मालिक द्वारा बॉन्ड जमा किए जाने के बारे में आप VCAT, Victorian Civil and Administrative Tribunal (विक्टोरियाई नागरिक एवं प्रशासनिक न्यायाधिकरण) के पास भी आवेदन कर सकते/ती हैं।

स्थिति रिपोर्ट

स्थिति रिपोर्ट (condition report) निवास के लिए आपके संपत्ति में प्रवेश करने से पूर्व की स्थिति दिखाती है। जब आप निवास छोड़कर जाते/ती हैं, तो मकान-मालिक या एजेंट को एक निकासी स्थिति रिपोर्ट (exit condition report) भी पूरी करनी होगी। सफाई या नुकसान से संबंधित किसी भी मुद्दे को इंगित करने के लिए इन रिपोर्टों की तुलना की जाती है।

आपकी लीज़ शुरू होने पर आपके पास स्थिति रिपोर्ट में अपनी टिप्पणियाँ शामिल करने और इसे मकान-मालिक को वापस देने के लिए 5 दिन होते हैं। आपके लिए मकान-मालिक के आकलन से सहमत होना आवश्यक नहीं है। यदि आप टिप्पणी नहीं देते/ती हैं, तो यह माना जाता है कि आप मकान-मालिक की टिप्पणियों से सहमत हैं।

निवास के लिए प्रवेश करने और छोड़कर जाते समय बहुत सारी तस्वीरें और वीडियो लेना सुनिश्चित करें। यदि संभव हो, तो उन्हें 'क्लाउड' में रखें।

जब आप निवास छोड़कर जाते/ती हैं, तो मकान-मालिक या एजेंट को निकासी स्थिति रिपोर्ट के लिए आपको निरीक्षण में शामिल होने का समुचित अवसर देना आवश्यक होता है।

आपकी किराएदारी के अंत में एक विस्तृत रिपोर्ट और बहुत सारी तस्वीरें आपके बॉन्ड को मकान-मालिक के दावों से संरक्षित रखने में सहायता कर सकती हैं।

अपना बॉन्ड वापिस प्राप्त करना

बॉन्ड आपका पैसा है। मकान-मालिक आपकी या VCAT की अनुमति के बिना इसे छू नहीं सकता है। जैसे ही आप किराएदारी के अंत में चाबियाँ वापस करते/ती हैं, आप अपना बॉन्ड वापिस पाने के लिए आरटीबीए के पास सीधे दावा कर सकते/ती हैं।

यदि मरम्मतों या सफाई जैसी कोई समस्याएँ हैं जिनके लिए आप अपनी जिम्मेदारी स्वीकार करते/ती हैं, तो आप यह निवेदन भी कर सकते/ती हैं कि आरटीबीए बॉन्ड में से कुछ धनराशि मकान-मालिक को दे दे।

फिर आरटीबीए मकान-मालिक और आपके दावे के बॉन्ड में पंजीकृत किसी भी अन्य किराएदार को सूचित करेगा। आरटीबीए के समक्ष बॉन्ड के सभी दावे किराएदारों के लिए निःशुल्क होते हैं। लीज़ समाप्त होने के बाद आप किसी भी समय दावा कर सकते/ती हैं।

यदि कोई भी व्यक्ति 14 दिनों के अंदर VCAT के समक्ष आपके दावे के संबंध में विवाद का आवेदन नहीं करता है, तो आरटीबीए आपके निवेदन के अनुसार आपका बॉन्ड वापिस कर देगा।

यदि मकान-मालिक या लीज़ में शामिल कोई अन्य किराएदार 14 दिनों के अंदर VCAT के समक्ष आवेदन करता है, तो बॉन्ड आरटीबीए के पास तब तक रहता है जब तक कि VCAT आवेदन पर निर्णय नहीं ले लेता है।

किराएदार द्वारा VCAT के समक्ष बॉन्ड के लिए आवेदन करना निःशुल्क है।

VCAT के समक्ष मकान-मालिक के दावे

लीज़ के अंत में कुछ मकान-मालिक आपके पूरे बॉन्ड या इसके कुछ हिस्से के लिए दावा करने का प्रयास कर सकते हैं।

ऐसा करने के लिए मकान-मालिक को VCAT के पास आवेदन करना होगा। VCAT तब सुनवाई को सूचीबद्ध करेगा और आपको तिथि और समय बताएगा। आपको VCAT को अपना पक्ष बताने के लिए सुनवाई में शामिल होना पड़ेगा।

यदि आप और मकान-मालिक पहले समझौता न कर पाएँ, तो VCAT तय करेगा कि आपके बॉन्ड में से कितनी राशि आपको वापस की जाएगी, और कितनी राशि का भुगतान मकान-मालिक को किया जाएगा, यदि कोई हो तो।

मकान-मालिक को बॉन्ड के किसी भी हिस्से का भुगतान किए जाने के लिए उन्हें यह सिद्ध करना होगा कि उन्हें नुकसान या क्षति का सामना करना पड़ा है, ऐसा आपकी गलती से हुआ है, और जितनी धनराशि के लिए वे दावा कर रहे हैं, वह यथोचित है। अन्यथा, बॉन्ड आपको वापस कर दिया जाएगा।

मकान-मालिक के दावे के प्रति सामान्य चुनौतियाँ

आप VCAT के समक्ष मकान-मालिक के दावे के प्रति विवाद कर सकते/ती हैं। किराएदार के लिए सामान्य बचाव हैं:

- निवास में किराएदार के प्रवेश करने से पहले नुकसान या कम सफाई थी
- किराएदार की गलती से नुकसान नहीं हुआ था, जैसे लूट-पाट या प्राकृतिक घटना
- मकान-मालिक जिस नुकसान के लिए दावा कर रहा है, वह 'समुचित टूट-फूट' के परिणामस्वरूप हुआ है, जिसका अर्थ है कि संपत्ति के सामान्य उपयोग के कारण ऐसा हुआ है
- किराएदार स्वीकार करता है कि उन्होंने नुकसान पहुंचाया है, लेकिन वे मकान-मालिक द्वारा दावा की जाने वाली धनराशि से असहमत हैं। उदाहरण के लिए, समय बीतने के साथ-साथ फिटिंग्स का मूल्य कम होता जाता है, जैसे कार्पेट। किराएदार पुराने साजो-सामान को बदलने की पूरी कीमत का भुगतान करने के लिए जिम्मेदार नहीं होते हैं। यदि 4 साल पुरानी नुकसानग्रस्त कार्पेट को बदलने के लिए \$600 की आवश्यकता है, तो किराएदार इसके आधे या \$300 के लिए जिम्मेदार होता है
- जब मकान-मालिक किराएदार के बॉन्ड के लिए दावा करते हैं, तो यह आवश्यक है कि वे अपने नुकसान को सीमित करने की समुचित कोशिश करें। समस्या से निपटने के एक दूसरे तरीके के रूप में किराएदार कम कीमतों पर मरम्मत करने या साजो-सामान बदलने का विकल्प दे सकते हैं। जब VCAT मकान-मालिक द्वारा बॉन्ड की धनराशि के दावे पर फैसला करता है, तो वह इस बात को ध्यान में रख सकता है
- मकान-मालिक अपने दावे को सिद्ध नहीं कर सकता है क्योंकि उनके पास कोई प्रमाण नहीं है
- यदि मकान-मालिक द्वारा निवास में सुधार-कार्य (रेनोवेशन) प्रस्तावित किए जाने के कारण किराएदार निवास छोड़कर जा रहा है, तो मकान-मालिक सफाई के लिए दावा नहीं कर सकते हैं क्योंकि वे संपत्ति को फिर से किराए पर नहीं दे रहे हैं

और अधिक जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट पर यह पेज देखें: [बॉन्ड और मुआवज़े के दावों से संरक्षण।](#)

पारिवारिक हिंसा

पारिवारिक हिंसा की स्थितियों में मकान-मालिक इस बात का दावा कर सकता है कि किराए का भुगतान इसलिए नहीं किया गया था या किराएदार के कारण नुकसान इसलिए हुआ था क्योंकि उन्होंने लीज़ में शामिल किसी अन्य किराएदार के प्रति पारिवारिक हिंसा की थी। किराएदारी कानूनों में पारिवारिक हिंसा के पीड़ित-उत्तरजीवियों के लिए कुछ संरक्षण शामिल हैं।

पीड़ित-उत्तरजीवी के बॉन्ड के हिस्से के संरक्षण के लिए VCAT एक आदेश जारी कर सकता है। VCAT को हस्तक्षेप आदेश (intervention order) की आवश्यकता नहीं होती है।

यदि हिंसा करने वाला व्यक्ति लीज़ में शामिल नहीं है और हिंसा के अपराधी के प्रति हस्तक्षेप आदेश लागू है और नुकसान या क्षति उसके कारण हुई है, तो यह संभव है कि VCAT लीज़ में शामिल किराएदार को जिम्मेदार न ठहराए।

ऐसे मामलों में किसी सामुदायिक कानूनी केंद्र से कानूनी सलाह लें। हमारी वेबसाइट पर [पारिवारिक हिंसा](#) पेज भी देखें।

साझाघर (शेयर्ड हाउस)

यदि आप किसी साझाघर में शामिल हो रहे/ही हैं या साझाघर छोड़कर जा रहे/ही हैं, तो बॉन्ड को अपडेट करना सुनिश्चित करें। यह महत्वपूर्ण है क्योंकि सामान्य रूप से किराएदार 'संयुक्त रूप से जिम्मेदार' होते हैं, जिसका अर्थ है कि लीज़ के तहत सभी लोग एक-दूसरे की गतिविधियों के लिए जिम्मेदार होते हैं। आपको सबसे पहले मकान-मालिक से लिखित अनुमति या VCAT से अनुमति लेनी होगी। फिर [आरटीबीए की वेबसाइट](#) पर उपलब्ध किराएदार हस्तांतरण फॉर्म का उपयोग करें। और अधिक जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट पर [साझाघर और लीज़ हस्तांतरण](#) पेज देखें।

उपयोगी लिंक्स

Tenants Victoria:
www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres (सामुदायिक कानूनी केंद्र संघ):
www.fclc.org.au

Residential Tenancies Bond Authority (आवासीय किराएदारी बांड प्राधिकरण):
www.rentalbonds.vic.gov.au

Victorian Civil and Administrative Tribunal (विक्टोरियाई नागरिक एवं प्रशासनिक न्यायाधिकरण)
www.vcat.vic.gov.au

यह जानकार मार्गदर्शन केलिए है और इसका उपयोग पेशेवर कानूनी सलाह केविकल्प केरूप में नहीं किया जाना चाहिए।