

# किराया बढ़ाना

जब आपका मकान-मालिक (जिसे कानूनी रूप से किराएदारी प्रदाता कहा जाता है) आपका किराया बढ़ाना चाहता है, तो उन्हें किराया बढ़ाने से संबंधित कानून का पालन करने की आवश्यकता होती है।

यदि आपको लगता है कि बढ़ौत्तरी बहुत ज़्यादा और 'अत्यधिक' है, तो आप इसे चुनौती दे सकते/ती हैं। यदि आप बढ़ौत्तरी को चुनौती नहीं देते/ती हैं या अपने मकान-मालिक के साथ किराए की अन्य धनराशि के बारे में चर्चा नहीं करते/ती हैं, तो आपको अपने मकान-मालिक द्वारा आपको दिए गए किराया बढ़ौत्तरी नोटिस में बताई गई धनराशि का भुगतान करना होगा।

यदि मकान-मालिक का किराया बढ़ौत्तरी नोटिस कानूनी आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है, तो यह बढ़ौत्तरी कानून के तहत मान्य नहीं होगी। आप भुगतान की गई किसी भी अतिरिक्त धनराशि को वापस प्राप्त करने में सक्षम हो सकते/ती हैं।

## किराए को कितनी बार बढ़ाया जा सकता है

एक कॉन्ट्रैक्ट, जिसे आधिकारिक रूप से किराएदारी समझौता कहा जाता है, किसी निश्चित अवधि के लिए हो सकता है, उदाहरण के लिए 12 महीने, या फिर आवधिक (पीरियॉडिक) हो सकता है, जैसे महीना-दर-महीना। यदि आपके पास लिखित कॉन्ट्रैक्ट नहीं है, तो आपका समझौता आवधिक माना जाता है। 19 जून 2019 के बाद हस्ताक्षर किए गए कॉन्ट्रैक्टों के लिए, आपका किराया हरेक 12 महीनों में एक से अधिक बार नहीं बढ़ाया जा सकता है।

यदि आप एक निश्चित अवधि के कॉन्ट्रैक्ट पर हैं, तो निश्चित अवधि के दौरान किराया नहीं बढ़ाया जा सकता है, जब तक कि इस कॉन्ट्रैक्ट में बढ़ौत्तरी की मात्रा या इसकी गणना करने की विधि समझाने वाली कोई शर्त शामिल न हो।

सभी कॉन्ट्रैक्टों के लिए, मकान-मालिक के लिए यह अनिवार्य होगा कि किराया बढ़ाने से पहले वे आपको कानूनी आवश्यकताओं को पूरा करने वाला एक किराया बढ़ौत्तरी नोटिस दें। अपने कॉन्ट्रैक्ट की जाँच करके देखें कि क्या इसमें किराए में बढ़ौत्तरी की अनुमति देने वाली कोई शर्त शामिल है।

## प्रस्तावित किराया बढ़ौत्तरी नोटिस

मकान-मालिक को इस बारे में आपको कम से कम 60 दिनों का लिखित नोटिस देना होगा कि वे किराया बढ़ाने का प्रस्ताव रखते हैं। उन्हें Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) के आधिकारिक प्रस्तावित किराया बढ़ौत्तरी नोटिस फॉर्म का उपयोग करने की आवश्यकता होगी।

कानूनी रूप से मान्य होने के लिए नोटिस में निम्नलिखित जानकारी शामिल की जानी आवश्यक है:

- किराए में बढ़ौत्तरी की धनराशि
- बढ़ौत्तरी की गणना कैसे की गई है, जिसे 'विधि' कहा जाता है। इस विधि का उपयोग करके गणना की गई धनराशि से अधिक की बढ़ौत्तरी नहीं हो सकती है

यह आवश्यक है कि आपको निम्नलिखित में से किसी तरीके से नोटिस दिया जाए:

- व्यक्तिगत रूप से, या
- डाक से, या
- इलेक्ट्रॉनिक रूप से, यदि आपने इस तरह से नोटिस प्राप्त करने के लिए लिखित सहमति दी है - अपने कॉन्ट्रैक्ट की जाँच करके देखें कि क्या आपने इसके लिए सहमति दी है

यदि आपको लगता है कि यह नोटिस संभावित रूप से कानूनी आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है, तो [Tenants Victoria](#), अपनी स्थानीय [Tenancy Assistance and Advocacy Program](#) (किराएदारी सहायता एवं पक्ष-समर्थन कार्यक्रम) सेवा या स्थानीय [सामुदायिक कानूनी केंद्र](#) से संपर्क करें।

## बढ़ौत्तरी को चुनौती देना

यदि आपको लगता है कि बढ़ौत्तरी बहुत अधिक है, तो इसे चुनौती देने के लिए पहले आपको Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) के पास आवेदन करना चाहिए। यह सेवा नि:शुल्क है। आवेदन करने के 2 तरीके हैं:

- आधिकारिक प्रस्तावित किराया बढ़ौत्तरी नोटिस फॉर्म के अंतिम पृष्ठ पर दिए गए 'किराया बढ़ौत्तरी की जाँच के लिए निवेदन' अनुभाग का उपयोग करें, जिसे आपके मकान-मालिक या एजेंट को आपको देना होगा
- उपभोक्ता मामले विक्टोरिया की वेबसाइट पर उपलब्ध मरम्मतें, निरीक्षण या किराया आकलन फॉर्म का उपयोग करें

बढ़ौत्तरी का नोटिस मिलने के 30 दिनों के अंदर आपको लिखित रूप में आवेदन करना होगा। किराया बढ़ौत्तरी फॉर्म की एक प्रति के साथ जाँच के लिए अपना निवेदन निम्नलिखित पते पर भेजें:

Director of Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123  
Melbourne VIC 3001  
ईमेल: [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au)

## चुनौती प्रक्रिया की समयावधि के दौरान बढ़ौत्तरी का भुगतान करें

यदि आपको वैध 'प्रस्तावित किराया बढ़ौत्तरी नोटिस' दिया गया है, तो अतिरिक्त धनराशि का भुगतान करें, भले ही आप इसे चुनौती देना चाहते/ती हों।

यदि आप प्रस्तावित बढ़ौत्तरी का भुगतान नहीं करते/ती हैं, और VCAT (विक्टोरियाई नागरिक एवं प्रशासनिक न्यायाधिकरण) बाद में यह निर्णय देता है कि बढ़ौत्तरी अत्यधिक नहीं है, तो आपका मकान-मालिक आपको बकाया किराया धनराशि - अतिदेय किराए के लिए मकान खाली करने का नोटिस दे सकता है।

## उपभोक्ता मामले द्वारा निरीक्षण

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया आपके घर पर आपसे मिलने की व्यवस्था करेगा। निरीक्षक संपत्ति, सुविधाओं और सेवाओं की स्थिति को देखेगा, और प्रस्तावित किराए की तुलना इसके जैसी स्थानीय संपत्तियों के किराए के साथ करेगा।

निरीक्षण के दौरान अपने दावे को समर्थित करने वाली कोई भी बात ध्यान में लाएँ। इसमें ये बातें शामिल हो सकती हैं:

- संपत्ति की मरम्मत की स्थिति
- आपके क्षेत्र में कोई भी संगत किराए की तुलनीय संपत्तियाँ
- मकान-मालिक की सहमति से आपने जो भी काम किया है
- मूल किराया और पिछले 24 महीनों में कोई भी बढ़ौत्तरी

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया के निरीक्षक आपको और एजेंट को इस बारे में अपनी राय के साथ एक रिपोर्ट देंगे कि क्या किराए में बढ़ौत्तरी अत्यधिक है।

इसके बाद आपके पास ये विकल्प होंगे:

- एजेंट या मकान-मालिक के साथ मोल-भाव करना
- किराए में बढ़ौत्तरी को चुनौती देने के लिए सीधे VCAT के पास आवेदन करना
- किराए में बढ़ौत्तरी को स्वीकार करना

## एजेंट या मकान-मालिक के साथ मोल-भाव करना

एजेंट या मकान-मालिक के साथ मोल-भाव करने की कोशिश करें, विशेषकर यदि आप एक भरोसेमंद किराएदार हैं या फिर बढ़ौत्तरी के कारण आपको मकान खाली करना होगा। अपनी बातचीत में उपभोक्ता मामले विक्टोरिया के निरीक्षक की रिपोर्ट का उपयोग करें।

यदि आप समझौता कर पाते/ती हैं, तो सुनिश्चित करें कि यह लिखित रूप में है और आपके व मकान-मालिक द्वारा इसपर हस्ताक्षर किए गए हैं - तथा एक प्रति अपने पास रखें।

## VCAT के पास आवेदन करना

जब आपको उपभोक्ता मामले विक्टोरिया की रिपोर्ट मिल जाती है, तो किराए में बढ़ौत्तरी को चुनौती देने के लिए VCAT के पास 30 दिनों के अंदर आवेदन करें। इसके बाद VCAT एक सुनवाई में प्रस्तावित बढ़ौत्तरी के बारे में निर्णय देगा। सामान्य रूप से VCAT अपने निर्णय में सीएवी रिपोर्ट के साथ सहमति देता है। लेकिन आप सुनवाई में अपना खुद का प्रमाण दे सकते/ती हैं।

यदि VCAT यह निर्णय देता है कि किराए में बढ़ौत्तरी अत्यधिक नहीं है, तो यह बढ़ौत्तरी मकान-मालिक के किराए में बढ़ौत्तरी नोटिस में दी गई तिथि से शुरू होगी।

यदि VCAT यह निर्णय देता है कि किराए में बढ़ौत्तरी अत्यधिक है, तो उनके निर्णय की तिथि से 12 महीनों के लिए किराया अपरिवर्तनीय (फिक्स्ड) रहेगा, जिसे आदेश (ऑर्डर) कहा जाता है।

यदि सुनवाई से पहले बढ़ौत्तरी शुरू हुई थी, तो VCAT आपको धनराशि वापिस किए जाने का आदेश दे सकता है। इसके बारे में अपने आवेदन या सुनवाई में VCAT से पूछें।

## उपयोगी लिंक्स

### Tenants Victoria:

[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

### Federation of Community Legal Centres (सामुदायिक कानूनी केंद्र संघ):

[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)

### Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया):

[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

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