मरम्मतें

कानून केतहत आपके मकान-मालिक (जिसे कानूनी रूप से किराएदारी प्रदाता कहा जाता है) केलिए यह सुनिश्चित करना आवश्यक है कि आपका किराए का आवास 'अच्छी स्थिति' और रहने केलिए 'यथोचित अनुकूल एवं उपयुक्त स्थिति' में बना रहे। चाहे आवास कितना भी पुराना हो और इसकी स्थिति कुछ भी हो या आप कितना भी किराया देते/ती हों, यह तब भी लागू होता है।

यदि यह अच्छी स्थिति में नहीं है, तो आपके पास मरम्मतों केलिए पूछने और Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) [विक्टोरियाई नागरिक एवं प्रशासनिक न्यायाधिकरण (VCAT)] केपास आवेदन करने का अधिकार है, ताकि मकान-मालिक कानून का पालन करे और इसे ठीक करे। इसमें सहायता के लिए हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध मरम्मतें टूलकिट देखें।

मकान-मालिक केलिए यह आवश्यक होगा कि वह मरम्मतों केलिए एक ‘suitably qualified person’ (‘उपयुक्त योग्यता-प्राप्त व्यक्ति’) का उपयोग करे। सामान्य रूप से इसका अर्थ कार्य केलिए लाइसेंस-प्राप्त कारीगर से होता है।

मकान-मालिक आपको मरम्मतों केलिए पूछने की वजह से बेदखल नहीं कर सकता है। यदि वे आपको खाली करने का नोटिस देते हैं और आपको लगता है कि ऐसा इसलिए है क्योंकि आपने मरम्मतें कराने केलिए कहा है, तो आप VCAT केसमक्ष इसे चुनौती देने में सक्षम हो सकते/ती हैं। Tenants Victoria (किराएदारी विक्टोरिया), Victoria Legal Aid (विक्टोरिया लीगल एड), या किसी सामुदायिक कानूनी केंद्र से सलाह लें।

कानून केतहत भविष्य केमकान-मालिकों और एजेंटों केलिए आपसे यह पूछने पर निषेध है कि क्या आप किसी अन्य मकान-मालिक केसाथ किसी कानूनी कार्रवाई में शामिल हैं।

किराए का भुगतान करना जारी रखें, भले ही आपका मकान-मालिक कठिन प्रकृति का हो। यदि आप मरम्मतें कराने केलिए VCAT केपास आवेदन करते/ती हैं, तो आप मरम्मतें पूरी हो जाने तक मकान-मालिक केबजाय उपभोक्ता मामले विक्टोरिया को अपना किराया देने केलिए VCAT से अनुमति मांग सकते/ती हैं। इसे ‘rent special account’ ('किराया विशेष खाता') कहा जाता है। आप VCAT केपास आवेदन में इसके लिए निवेदन कर सकते/ती हैं।

विक्टोरिया केकिराएदारी कानूनों केतहत 2 प्रकार की मरम्मतें होती है - आपात और गैर-आपात मरम्मतें।

आपात मरम्मतें

कानून में आपात मानी जाने वाली मरम्मतों की रूपरेखा दी गई है। इनमें कीट संक्रमण, भवन संरचना केकारण फफूंदी और दोषपूर्ण हीटर, ओवन, गर्म पानी सेवा या एयर-कंडीशनर शामिल हैं। यदि आपको लगता है कि आपका घर असुरक्षित है, तो इसे एक आपात मामले केरूप में लें। हमारी वेबसाइट केमरम्मतें और रख-रखाव पेज पर उपलब्ध पूरी सूची देखें।

आपात मरम्मतें कराएँ: सूचित करें और दस्तावेज बनाकर रखें

समस्या की सूचना देने के लिए मकान-मालिक या एजेंट को कॉल करें। आपातकालीन संपर्क नंबर का उपयोग करें जो आपकी लीज़ में शामिल होना चाहिए, और इस बात की जांच करें कि क्या एजेंट मकान-मालिक से संपर्क किए बिना आपात मरम्मतों और अधिकतम कितनी धनराशि के लिए स्वीकृति दे सकता है।

सभी संपर्कों के नोट्स और प्रतियाँ अपने पास रखें। अपने फोन लॉग, किसी भी टेक्स्ट मैसेजेस और लिखित संचार की प्रति अपने पास रखें। यह प्रमाण इस बात को प्रदर्शित करने के लिए महत्वपूर्ण है कि आपने मकान-मालिक को तुरंत कार्रवाई करने का अवसर दिया था, और आप VCAT के पास आपात मरम्मतों के लिए आवेदन करने के हकदार हैं।

यदि आपात मरम्मतें नहीं की जाती हैं

यदि मकान-मालिक उत्तर नहीं देता है, मरम्मतों के लिए मना कर देता है या अनुचित रूप से विलंब करता है, तो आपके पास 2 विकल्प उपलब्ध हैं। ये हैं - आपात मरम्मतों के लिए VCAT के समक्ष आवेदन करें, या कुछ मामलों में स्वयं भुगतान करें और फिर प्रतिपूर्ति प्राप्त करें।

VCAT के पास आवेदन करें

किराएदारी विक्टोरिया अधिकाँश मामलों में इस दृष्टिकोण की सलाह देता है। VCAT की वेबसाइट पर उपलब्ध सामान्य आवेदन - आवासीय किराएदारियाँ फॉर्म का उपयोग करें और अपने आवेदन के साथ अपने प्रमाण संलग्न करें।

आपके आवेदन पर अगले 2 कार्यदिवसों के अंदर सुनवाई किया जाना आवश्यक है। हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध VCAT के पास आवेदन करने की प्रक्रिया के बारे में पेज पर और अधिक जानकारी प्राप्त करें।

आवेदन लिखने में सहायता के लिए हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध मरम्मतें टूलकिट देखें।

मरम्मतों के लिए स्वयं भुगतान करें

यदि आप मरम्मतों के लिए स्वयं भुगतान करते/ती हैं, तो यह आवश्यक है कि जीएसटी समेत मूल्य $2500 से कम हो। यह सुनिश्चित करें कि आपके पास मकान-मालिक से संपर्क करने के प्रमाण हैं और मरम्मतें पूरी हो जाने के बाद उपयुक्त योग्यता-प्राप्त कारीगर से प्राप्त इन्वॉइस है।

मकान-मालिक के लिए आपको केवल 'यथोचित' कार्यों की प्रतिपूर्ति करने की ही आवश्यकता होती है, इसलिए शुल्क को

तथ्य पत्रक

Tenants Victoria

यथोचित दिखाने के लिए अधिकतम 3 बोलियाँ प्राप्त करने की कोशिश करें। मरम्मतों से पहले और बाद की तस्वीरें खींचें।

प्रतिपूर्ति के लिए, उपभोक्ता मामले विक्टोरिया की वेबसाइट पर उपलब्ध किराए के परिसर के लिए किराएदारी प्रदाता को नोटिस फॉर्म का उपयोग करके मकान-मालिक से भुगतान का निवेदन करें। मरम्मतों और शुल्कों का वर्णन करें और इन्वॉइस की एक प्रति संलग्न करें।

इसके बाद मकान-मालिक के पास आपको प्रतिपूर्ति करने के लिए 7 दिन होते हैं। यदि वे भुगतान नहीं करते हैं, तो आप VCAT के पास इस बात के आदेश के लिए आवेदन कर सकते/ती हैं कि वे आपको भुगतान करें।

गैर-आपात मरम्मतें

गैर-आपात मरम्मतें ऐसी सभी मरम्मतें होती हैं, जिन्हें आपात के रूप में सूचीबद्ध नहीं किया गया है। सामान्य रूप से आप गैर-आपात मरम्मतों के लिए स्वयं व्यवस्था और भुगतान नहीं कर सकते/ती हैं।

गैर-आपात मरम्मतों के बारे में आपके द्वारा लिखित में सूचित करने के 14 दिनों के अंदर इन्हें पूरा किया जाना आवश्यक है।

हम यह सलाह देते हैं कि आप उपभोक्ता मामले विक्टोरिया की वेबसाइट पर उपलब्ध किराए के परिसर के लिए किराएदारी प्रदाता द्वारा कर्तव्य के उल्लंघन का नोटिस फॉर्म का उपयोग करके मरम्मतों के बारे में सूचित करें। नोटिस का मसौदा (ड्राफ्ट) बनाने में सहायता के लिए हमारे मरम्मतें टूलकिट का उपयोग करें।

मरम्मतों के मुद्दों को रेखांकित करने वाली स्थिति रिपोर्ट की ईमेल्स और नोट्स को उपभोक्ता मामले और VCAT अक्सर पर्याप्त लिखित नोटिस के रूप में स्वीकार करेंगे।

यदि मरम्मतें नहीं की जाती है, या आपके द्वारा रिपोर्ट करने के 14 दिनों के अंदर इन्हें ठीक से नहीं किया जाता है, तो आपके पास ये विकल्प उपलब्ध हैं।

समस्या को ठीक करने के आदेश के लिए VCAT के पास आवेदन करें। यदि समस्या स्पष्ट है, तो यह विकल्प बेहतर होता है।

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया द्वारा नि:शुल्क निरीक्षण के लिए निवेदन करें। यदि समस्या स्पष्ट नहीं है, तो यह उपयोगी होता है, जैसे दुर्गंध आना। एक बार जब आपको उपभोक्ता मामले से निरीक्षण रिपोर्ट प्राप्त हो जाती है, तो आप आदेश के लिए VCAT के पास आवेदन कर सकते/ती हैं। VCAT के लिए 7 दिनों के अंदर आपके मामले की सुनवाई करना आवश्यक होगा।

नि:शुल्क निरीक्षण के लिए निवेदन करें

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया की वेबसाइट पर उपलब्ध मरम्मतों के निरीक्षण या किराया आकलन के लिए निवेदन फॉर्म का उपयोग करें। इसे मकान-मालिक को मरम्मतों के बारे में भेजे गए अपने लिखित नोटिस की प्रतियों के साथ उपभोक्ता मामले के पास भेजें। निरीक्षक आपके घर पर आएगा और कुछ ही देर बाद आपको लिखित रिपोर्ट भेजेगा। वे मरम्मतें पूरी करने के लिए आपकी ओर से मकान-मालिक के साथ बातचीत भी कर सकते हैं।

VCAT के पास आवेदन करें

यदि मरम्मतें नहीं की जाती है, तो आप गैर-आपात मरम्मतों का आदेश प्राप्त करने के लिए VCAT के पास आवेदन कर सकते/ती हैं। अपने आवेदन के साथ निरीक्षण रिपोर्ट संलग्न करें। VCAT मकान-मालिक को मरम्मतें करने का आदेश देगा, बशर्ते आपके या आपसे मिलने आने वालों के कारण नुकसान नहीं हुआ था।

हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध VCAT के पास आवेदन करने की प्रक्रिया के बारे में पेज पर और अधिक जानकारी प्राप्त करें।

मुआवज़ा

यदि मरम्मतें करने में देरी हो रही है, तो आप सामान्य रूप से मुआवज़े के लिए दावा कर सकते/ती हैं। आप अपनी लीज़ की अवधि के दौरान या उसके पूरा होने के बाद मुआवज़े के लिए दावा कर सकते/ती हैं। मकान-मालिक को मुआवज़े के संभावित दावे के बारे में बताने से मरम्मतों में तेजी लाने में सहायता भी मिल सकती है। हमारे मुआवज़ा पेज पर और अधिक जानकारी प्राप्त करें।

उपयोगी लिंक्स

Tenants Victoria:
www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया):
www.consumer.vic.gov.au

Victoria Legal Aid:
www.legalaid.vic.gov.au

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