

किराए के आवास की खोज करना

किराए के आवास के लिए आवेदन करना चुनौतीपूर्ण हो सकता है। यह तथ्यपत्रक समझाता है कि किराए के आवासों की सूची कहां मिलेगी, आवेदन कैसे करें, और किसी जगह को सुरक्षित करने के अन्य तरीके क्या हैं - जिसमें साझाघर में रहना या मौजूदा लीज़ को स्वीकार करना शामिल है। और घोटालों से सावधान रहें। यदि कोई किराएदारी बहुत ही अच्छी प्रतीत होती है, तो शायद यह सच नहीं है।

नई किराएदारियां

किराए के आवासों की सूची कहां मिलेगी

विक्टोरिया में किराए का आवास खोजने की प्रमुख वेबसाइटों में शामिल हैं:

- [Realestate.com.au](https://www.realestate.com.au)
- [Domain.com.au](https://www.domain.com.au)

आप सीधे मकान-मालिक से (जिसे आधिकारिक तौर पर किराएदारी प्रदाता कहा जाता है) किराए पर आवास ले सकते/ती हैं। किंतु किसी लाइसेंस-प्राप्त रियल एस्टेट एजेंट के माध्यम से किराए पर आवास लेने में कुछ अतिरिक्त सुरक्षा और जवाबदेही भी मिलती है।

एक आवास मिलने से पहले किराएदारों के लिए कई आवेदन जमा करना आम बात है, खासकर जहां किराए के आवासों की ऊंची मांग है।

किराए की संपत्ति का निरीक्षण करें

संपत्ति का निरीक्षण करते समय इस बात पर ध्यान दें कि क्या आपको मरम्मत किए जाने के लिए कुछ भी दिखाई देता है। यदि आपके निरीक्षण के समय संपत्ति खाली है, तो आप लाइट के स्विचों, एक्ज़ॉस्ट या छत के पंखों, नलों और हीटर्स जैसे उपकरणों की जांच कर सकते/ती हैं। इसके अलावा यह भी जांच करें कि आप सभी खिड़कियों को खोल और बंद कर सकते/ती हैं और बाहरी दरवाजों को लॉक व अनलॉक कर सकते/ती हैं।

मरम्मतों की ज़रूरत होने पर एक बार जब आप लीज़ पर हस्ताक्षर कर लें, तो एजेंट या मकान-मालिक से कहें कि आपके प्रवेश से पहले या जितनी जल्दी हो सके, उन्हें ठीक कर दिया जाए। कानून के अनुसार मकान-मालिक को किराए के आवासों में कानूनी न्यूनतम मानकों के तहत आने वाले किसी भी साजो-सामान को ठीक बनाना - और अन्य मरम्मतें करना अनिवार्य है। और अधिक जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट पर मरम्मतें पृष्ठ देखें।

आवेदन कैसे करें

कई रियल एस्टेट एजेंसियाँ आपके लिए एक रेंटल एप्लिकेशन प्लेटफॉर्म के माध्यम से आवेदन करना आवश्यक बनाती हैं। आम प्लेटफॉर्मों में शामिल हैं - Ignite (जिसे Realestate.com.au पर उपयोग किया जाता है), 2Apply और tApp। अभी भी कुछ रियल एस्टेट एजेंट आपको किसी प्लेटफॉर्म के माध्यम से होकर जाने के बिना सीधे आवेदन करने की अनुमति दे सकते हैं।

तैयारी करें और आवेदन करते समय सही दस्तावेज तैयार रखें, जैसे:

- पहचान दस्तावेज, उदाहरण के लिए ड्राइवर्स लाइसेंस या पासपोर्ट
- पेस्लिप्स और आमदनी के अन्य प्रमाण (जिसमें विदेशों में रोजगार शामिल हो सकता है)
- पिछले मकान-मालिकों या घर साझा करने वालों, कार्य-नियोक्ताओं या सहकर्मियों से संदर्भ या चरित्र संदर्भ (यह सुनिश्चित करें कि वे संपर्क किए जाने के लिए सहमत हैं)

एजेंटों और मकान-मालिकों को आपसे कुछ बातों के बारे में पूछने की अनुमति नहीं है। ये हैं - बैंक या क्रेडिट कार्ड स्टेटमेंट्स, जिसमें दैनिक लेनदेन दिखाए गए हों, और ऐसी व्यक्तिगत जानकारी जो कानून के तहत भेदभावपूर्ण हो सकती है। इसमें जातीयता, लैंगिक पहचान और दिव्यांगता शामिल है।

लीज़ और बॉन्ड

लीज़ (जिसे आधिकारिक तौर पर किराएदारी समझौता कहा जाता है) एक ऐसा समझौता होता है, जो कानूनी रूप से बाध्यकारी है। लिखित रूप में होने पर आवश्यक है कि यह विक्टोरिया सरकार के उपभोक्ता नियामक Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) द्वारा नियत किए गए टेम्पलेट फॉर्म पर हो।

अधिकांश मामलों में आपको अग्रिम में एक महीने का किराया और एक बॉन्ड देना होगा, जो एक महीने के किराए के बराबर होता है। बॉन्ड का उपयोग किराएदार से संभवतः हुए नुकसान या क्षति के प्रति मकान-मालिक के संरक्षण के रूप में किया जाता है।

यदि लीज़ आवधिक (महीने-दर-महीने) होने के बजाय एक निश्चित अवधि के लिए है, तो याद रखें कि अगर आप निश्चित अवधि के समाप्त होने से पूर्व छोड़कर जाने का निर्णय लेते/ती हैं, तो आमतौर पर शुल्क लागू होते हैं। ध्यान रखें कि इन शुल्कों को घटाने या इनसे बचने के तरीके उपलब्ध हो सकते हैं। हमारी वेबसाइट पर उपलब्ध अपनी लीज़ को समाप्त करने या तोड़ने के बारे में पृष्ठ पर और अधिक जानकारी प्राप्त करें।

याद रखें कि यदि आपको Consumer Affairs Victoria के फॉर्म पर लीज़ नहीं दी गई है या आपके पास लिखित में लीज़ नहीं है, तो सामान्य रूप से अभी भी आपके लिए विक्टोरिया के किराएदारी कानून लागू होते हैं, यदि:

- आप किराया देते/ती हैं
- यह जगह आपके प्राथमिक निवास का स्थान है
- यह संपत्ति केवल आपकी ही है - जिसका अर्थ है कि आप लीज़ और किराएदारी कानूनों की शर्तों के तहत परिसर का नियंत्रण अन्य सभी के बहिष्कार के लिए करते/ती हैं, जिसमें मकान-मालिक भी शामिल है।

यदि आप इस बारे में सुनिश्चित नहीं हैं कि आपके लिए किराएदारी कानून लागू होते हैं, या आप चाहते/ती हैं कि आपके मकान-मालिक आपका मौखिक समझौता लिखित में दें, तो Tenants Victoria या किसी अन्य सामुदायिक कानूनी केंद्र से जानकारी के लिए संपर्क करें।

किराए के आवास खोजने के अन्य तरीके

नई लीज़ के लिए (जिसे आधिकारिक तौर पर किराएदारी समझौता कहा जाता है) आवेदन करने के अलावा आप यह भी कर सकते/ती हैं:

- किसी अन्य की लीज़ स्वीकार करना
- साझाघर में शामिल होना और मौजूदा लीज़ का हिस्सा स्वीकार करना

किराए के आवासों की सूची कहां मिलेगी

किसी अन्य की लीज़ स्वीकार करने या साझाघर में शामिल होने के अवसर आमतौर पर यहां विज्ञापित होते हैं:

- Facebook Marketplace
- Facebook ग्रुप्स, जैसे Fairy Floss Real Estate – Snug स्नग रेंटल एप्लिकेशन प्लेटफॉर्म द्वारा संचालित किया जाता है
- Gumtree.com.au – ऑस्ट्रेलियाई मार्केटप्लेस वेबसाइट
- Flatmates.com.au – Realestate.com.au द्वारा संचालित की जाती है

घोटालों से सावधान रहना सुनिश्चित करें। इस तथ्यपत्रक के पृष्ठ 3 पर घोटालों के बारे में जानकारी देखें।

संपत्ति का निरीक्षण करें

संपत्ति का निरीक्षण करना सुनिश्चित करें और मूल स्थिति रिपोर्ट देखने के लिए कहें - यह लीज़ के शुरू होने पर संपत्ति की परिस्थिति का रिकॉर्ड होती है।

क्या आप साझाघर के बारे में सोच रहे/ही हैं? घर का निरीक्षण करें

संपत्ति का निरीक्षण करने के साथ-साथ कोई भी हस्ताक्षर करने से पहले घर में मौजूदा रहने वालों से मिलना सुनिश्चित करें, ताकि आप तय कर सकें कि वे संतोषजनक घरसाथी होंगे या नहीं।

आप उनके साथ तब तक रहेंगे/गी जब तक कि कोई छोड़कर न चला जाए और उनकी जगह पर हर कोई नए किराएदारों के लिए सहमत न हो जाए, या जब तक लीज़ समाप्त न हो जाए।

नुकसान, साफ-सफाई और किराए की बकाया राशि जैसे मामलों के लिए सामान्यतः किराएदार संयुक्त रूप से जिम्मेदार होते हैं, जिसमें आपके घर में शामिल होने से पहले शुरू होने वाले कोई मामले भी शामिल हैं। यदि आपको लीज़ में ट्रांसफर किया जाता है, तो आपके साथ ऐसा व्यवहार किया जाएगा, मानों आप उस समय किराएदारों में से एक थे/थीं जब शुरू में सभी ने प्रवेश किया था।

लीज़ ट्रांसफर करें

लीज़ में शामिल लोगों को बदलने के लिए आपको मकान-मालिक की लिखित सहमति की आवश्यकता होगी। इसे कभी-कभी 'एसाइनमेंट' या 'टेनेंट ट्रांसफर' कहा जाता है।

मौजूदा किराएदार या किराएदारों को मकान-मालिक या एजेंट से लिखित रूप में निवेदन करने की आवश्यकता होगी। उन्हें नए व्यक्ति के विवरण शामिल करने चाहिए - उसका नाम, आय और किराएदारी के लिए संदर्भ - मानों यह एक नई संपत्ति के लिए आवेदन हो। इससे मकान-मालिक या एजेंट को यह निर्णय लेने में सहायता मिलती है कि परिवर्तन को स्वीकार किया जाए या नहीं।

कानून के अनुसार मकान-मालिक अनुचित रूप से सहमति से वंचित नहीं कर सकता है। यदि वे सहमति में देरी या मना करते हैं और आपको यह अनुचित लगता है, तो आप इसे चुनौती दे सकते/ती हैं। और अधिक जानकारी के लिए Tenants Victoria की वेबसाइट पर लीज़ ट्रांसफर पृष्ठ देखें।

बॉन्ड ट्रांसफर करें

लीज़ ट्रांसफर करने के साथ-साथ बॉन्ड ट्रांसफर करने की ज़रूरत भी होती है।

यदि आप किसी अन्य की लीज़ स्वीकार करते/ती हैं, तो आपको मौजूदा किराएदार के साथ इस बात से सहमत होना चाहिए कि आप बॉन्ड के पैसों का भुगतान सीधे उन्हें करें, और इसके बदले में वे आपको बॉन्ड का ट्रांसफर करें।

आप और मकान-मालिक या एजेंट, दोनों को एक बॉन्ड ट्रांसफर फॉर्म भरकर यह सुनिश्चित करना होगा कि Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) के पास जमा बॉन्ड में नए किराएदार के रूप में आप पंजीकृत हैं।

यदि आप एक साझाघर में प्रवेश कर रहे/ही हैं, तो आपको RTBA के पास जमा बॉन्ड में सूचीबद्ध नाम को बदलने की व्यवस्था भी करनी होगी। आप बॉन्ड में घर छोड़कर जाने वाले व्यक्ति के हिस्से का भुगतान करेंगे/गी, और वह बॉन्ड में अपने हिस्से के लिए RTBA के साथ ट्रांसफर की व्यवस्था करेगा।

यह सुनिश्चित करें कि ट्रांसफर के कागज़ात पर सभी मौजूदा किराएदारों, और मकान-मालिक या उनके एजेंट ने हस्ताक्षर किए हैं, और घर छोड़कर जाने वाले किराएदार ने इसे RTBA के पास दर्ज कराया है।

प्रवेश करने से पूर्व जांचसूची

यह सुनिश्चित करने में सहायता के लिए इस जांचसूची का उपयोग करें कि आपके प्रवेश करने से पहले महत्वपूर्ण कदम पूरे कर लिए गए हैं।

- प्रवेश करने से पहले संपत्ति का निरीक्षण करें।
- बॉन्ड का भुगतान करें। नई लीज़ के लिए मकान-मालिक इसे Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) के पास जमा करेगा। रसीद प्राप्त करना सुनिश्चित करें।
- अपनी चाबियाँ लें। किराएदारी समझौते में सूचीबद्ध हरेक व्यक्ति को चाबियों का अपना एक सेट प्राप्त होता है।
- नई लीज़ के लिए इसकी एक प्रति प्राप्त करें (यदि लिखित में हो)। मकान-मालिक या एजेंट के लिए आपको इसकी एक प्रति और Consumer Affairs Victoria की आधिकारिक Renters Guide (किराएदारी संदर्शिका) देना भी आवश्यक है।
- यदि आप एक मौजूदा लीज़ स्वीकार कर रहे/ही हैं या साझाघर में प्रवेश कर रहे/ही हैं, तो यह सुनिश्चित करें कि आपके पास मकान-मालिक या एजेंट की लिखित सहमति है।

- यह सुनिश्चित करें कि आपके पास एक आपातकालीन संपर्क है। मकान-मालिक को तत्काल मरम्मतों के लिए एक आपात संपर्क नंबर देना आवश्यक है, जिसमें कार्यकाल के बाद की स्थितियों के लिए संपर्क भी शामिल है।
- मकान-मालिक या रियल एस्टेट एजेंट को दस्तावेज भेजने के लिए आपको एक डाक पता दिया जाना चाहिए, और यदि उन्होंने ईमेल से सूचना प्राप्त करने के लिए लिखित सहमति दी है, तो आपको एक ईमेल पता भी दिया जाना चाहिए।
- नई लीज़ के लिए प्रवेश करने से पहले यूटिलिटी कनेक्शन (गैस, पानी, बिजली) की व्यवस्था करें। यह आवश्यक नहीं है कि आप एजेंट द्वारा सुझाव दिए गए प्रदाता का ही उपयोग करें – अन्य प्रदाताओं के लिए पता लगाएँ।

घोटालों से सावधान रहें

किराएदारी घोटालों का उद्देश्य यह होता है कि किराएदारों को पैसे देने के लिए धोखा दिया जाए या वे किराए की ऐसी संपत्तियों के लिए व्यक्तिगत विवरण साझा करें, जिन्हें गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया है, जो किराए के लिए अनुपलब्ध हैं, या फिर मौजूद ही नहीं हैं।

घोटालेबाजों की चालबाजियां

वर्गीकृत वेबसाइटों या अनौपचारिक मार्केटप्लेसों में विज्ञापन देना। ऐसे प्लेटफॉर्मों पर घोटाले अधिक आमतौर पर होते हैं, जहां सामान्य रूप से रियल एस्टेट एजेंट विज्ञापन नहीं देते हैं, जैसे Facebook, Gumtree, Flatmates.com.au और Facebook ग्रुप Fairy Floss Real Estate।

संपत्तियों के नकली विज्ञापन पोस्ट करना। घोटालेबाज ऐसी संपत्तियों का विज्ञापन देते हैं, जो मौजूद ही नहीं हैं या किराए के लिए अनुपलब्ध हैं। उदाहरण के लिए, वे Airbnb में एक संपत्ति किराए पर लेते हैं और इसे दोबारा किराए के लिए विज्ञापित करते हैं।

नकली तस्वीरों का उपयोग करना। विज्ञापनों में कम गुणवत्ता की तस्वीरें होती हैं, एआई के माध्यम से पैदा की गई प्रतीत होती हैं, संपत्तियों के अन्य विज्ञापनों से चुराई गई हो सकती हैं, या विज्ञापन के स्थल से उनके विवरण मेल नहीं खाते हों, जैसे मेलबर्न में किराएदारी आवासों में यूएस-शैली के सॉकेट।

व्यक्तिगत निरीक्षणों में देरी करना। घोटालेबाज बहाने बनाते हैं कि मकान-मालिक विदेश में है या आपके व्यक्तिगत रूप से संपत्ति का निरीक्षण न कर पाने के लिए कोई अन्य वजह बताते हैं।

नकली संपर्क विवरणों का उपयोग करना। घोटालेबाज नकली मालिक या रियल एस्टेट एजेंट के संपर्क विवरणों का उपयोग करते हैं। आपको वही संपत्ति वास्तविक मालिक या एजेंट द्वारा ऊंची कीमत पर सूचीबद्ध मिल सकती है।

ऐसे किराएदारियों का विज्ञापन देना, जो 'इतनी अच्छी प्रतीत होती हैं, मानों वे सच ही न हों'। अक्सर ये सच नहीं होती हैं, खासकर जब इनमें असाधारण रूप से कम किराए या अविश्वसनीय सुविधाएं शामिल होती हैं।

बहुत जल्दी व्यक्तिगत दस्तावेजों का निवेदन करना। घोटालेबाज आपके द्वारा संपत्ति देखे जाने से पहले ही आईडी, बैंक विवरण या अन्य व्यक्तिगत जानकारी मांग सकते हैं।

अग्रिम भुगतान की मांग करना। घोटालेबाज जितनी जल्दी हो सके अग्रिम भुगतान की मांग करते हैं, जैसे कि आपके द्वारा लीज़ पर हस्ताक्षर किए जाने या संपत्ति देखे जाने से पूर्व ही आपके बॉन्ड या पहले महीने के किराए की मांग करना।

भुगतान के लिए असामान्य और कठिनाई से पता लगने वाले तरीकों का उपयोग करना। घोटालेबाज नकद, गिफ्ट कार्ड, क्रिप्टोकॉर्सेसी, मनी ट्रांसफर सेवाओं या विदेशी बैंक खातों में भुगतान किया जाना चाहते हैं। किसी ऑस्ट्रेलियाई बैंक खाते की तुलना में इन सभी तरीकों का पता लगाना कठिन होता है।

स्वयं को सुरक्षित रखने के लिए सुझाव

जहां संभव हो, लाइसेंस-प्राप्त रियल एस्टेट एजेंट के माध्यम से ही किराए पर लें। Consumer Affairs Victoria की वेबसाइट पर जांच करें कि क्या एजेंट के पास लाइसेंस है: consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/estate-agents/public-register

एजेंट या मकान-मालिक की पहचान सत्यापित करें। भरोसेमंद पहचान दिखाने के लिए कहें, जैसे ड्राइवर्स लाइसेंस। यह ध्यान में रखते हुए कि कई घोटालेबाज नकली पहचानों का उपयोग करते हैं, अपने या किसी दोस्त के लाइसेंस की तुलना में इसकी ध्यानपूर्वक जांच करें।

आपको दिए गए संपर्क विवरणों के सत्यापन की पूरी कोशिश करें। व्यक्ति या व्यवसाय के नाम, फोन नंबर, ईमेल और एबीएन या एसीएन की ऑनलाइन खोज करने का प्रयास करें और देखें कि क्या कुछ संदिग्ध निकलता है - जैसे दूसरों के नकारात्मक अनुभवों की रिपोर्ट या उपलब्ध कराई गई जानकारी में कोई विसंगतियां।

संदिग्ध तस्वीरों की जांच करें। गूगल इमेज सर्च जैसे किसी ऑनलाइन टूल का उपयोग करके एक 'रिवर्स इमेज सर्च' करें। इससे यह जानकारी प्रकट होती है कि तस्वीर कहां खींची गई थी और यह ऑनलाइन कहां दिखाई देती है।

सरकारी Landata वेबसाइट पर टायटल की खोज करके (लगभग \$10 का शुल्क) **जांच करें कि संपत्ति का मालिक कौन है।**

कोई भी भुगतान करने से पहले **व्यक्तिगत रूप से संपत्ति का निरीक्षण करके** सत्यापित करें की यह वास्तव में मौजूद है।

कभी भी नकद, गिफ्ट कार्ड या क्रिप्टोकॉर्सेसी से भुगतान न करें और किसी मनी ट्रांसफर सेवा के माध्यम से अदायगी न करने की कोशिश करें। ऑस्ट्रेलियाई बैंक खाते में बैंक ट्रांसफर्स के माध्यम से भुगतान करें।

यह सत्यापित करने से पहले **व्यक्तिगत दस्तावेज साझा न करें** कि आप एक लाइसेंस-प्राप्त रियल एस्टेट एजेंट के साथ व्यवहार कर रहे/ही हैं, अथवा यदि आप सीधे मकान-मालिक के साथ व्यवहार कर रहे/ही हैं, तो उनकी पहचान तथा इस बात की पुष्टि करें कि वे ही संपत्ति के मालिक हैं।

यदि आपके साथ घोटाला हुआ है, तो क्या करें

जल्दी कदम उठाएं: पुलिस के पास घोटाले की रिपोर्ट करें - यदि आपने पैसे ट्रांसफर किए हैं, तो अपनी बैंक को तुरंत सचेत करके देखें कि क्या वे लेनदेन को उलट सकते हैं।

तुरंत कानूनी सलाह लें, जैसे Tenants Victoria या किसी सामुदायिक कानूनी केंद्र से।

घोटालों की रिपोर्ट करें तथा ऑस्ट्रेलिया सरकार की Scamwatch वेबसाइट पर और अधिक जानकारी प्राप्त करें।

उपयोगी लिंक्स

Tenants Victoria:

www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria:

www.consumer.vic.gov.au

Federation of Community Legal Centres:

www.fclc.org.au

Landata:

www.landata.online

Residential Tenancies Bond Authority:

www.rentalbonds.vic.gov.au

Scamwatch:

www.scamwatch.gov.au

यह जानकारी मागदर्शन के लिए है और इसे पेशेवर कानूनी सलाह के विकल्प के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जाना चाहिए।