

# किराए की संपत्ति के लिए आवेदन करना: क्या कानून मौजूद हैं?

किराए की संपत्ति के लिए आवेदन करना प्रतिस्पर्धी और तनावपूर्ण हो सकता है। जब आप आवेदन करते/ती हैं, तो मकान-मालिकों और एजेंटों को कुछ कानूनों का पालन करना अनिवार्य होता है।

इस तथ्यपत्रक में आपके अधिकारों और इस बारे में समझाया गया है कि निजी किराए की संपत्ति के लिए आवेदन करते समय यदि आपके ध्यान में गैर-कानूनी प्रथाएँ आती हैं, तो आप क्या कर सकते/ती हैं।

## किराएदारी के लिए नीलामियों और बोलियों पर प्रतिबंध

यह आवश्यक है कि मकान-मालिक और एजेंट किराएदारी के लिए नीलामियाँ न करें या किराएदारों को विज्ञापित से अधिक किराया देने के लिए प्रोत्साहित न करें। अगर आप या कोई अन्य संभावित किराएदार अधिक प्रस्तावित करने का विकल्प चुनते हैं, तो भी मकान-मालिक कानूनी रूप से विज्ञापित किराए से अधिक की धनराशि स्वीकार नहीं कर सकता है।

यह भी आवश्यक है कि किराए की संपत्तियाँ मूल्यों की सीमा के बजाय एक निश्चित मूल्य पर विज्ञापित की जाएँ। उदाहरण के लिए, संपत्ति को \$450 प्रति सप्ताह पर सूचीबद्ध किया जाना चाहिए, न कि \$450-\$500 प्रति सप्ताह पर।

विज्ञापन की एक प्रति अपने पास रखें, क्योंकि किराए के लिए बोलियाँ मौजूद होने की स्थिति में यह बाद में एक उपयोगी सबूत हो सकता है।

## अग्रिम किराए पर सीमाएँ

मकान-मालिक और एजेंट **एक महीने से अधिक के अग्रिम किराए** के भुगतान के प्रस्ताव के लिए नहीं पूछ सकते हैं या इसे प्रोत्साहित या स्वीकार नहीं कर सकते हैं, बशर्ते किराया प्रति सप्ताह \$900 से अधिक न हो।

## मानक किराएदारी आवेदन फॉर्म

यह आवश्यक है कि निजी किराए की संपत्तियों के सभी आवेदनों के लिए Consumer Affairs Victoria (उपभोक्ता मामले विक्टोरिया) की ओर से उपलब्ध मानक आवासीय किराएदारी आवेदन फॉर्म का उपयोग किया जाए।

यह आपको Consumer Affairs Victoria की वेबसाइट पर 'residential rental application' सर्च करके मिल सकता है। किसी अन्य आवेदन फॉर्म का उपयोग करना अपराध है।

मकान-मालिक या एजेंट यह नहीं कर सकता है:

- कोई अलग या इसके जैसे फॉर्म का उपयोग करना
- अतिरिक्त प्रश्न जोड़ना
- आवश्यक प्रश्न हटाना
- आपसे इस फॉर्म में मांगी गई जानकारी से परे मौखिक या लिखित रूप में अतिरिक्त जानकारी का खुलासा करने के लिए कहना

18 वर्ष से अधिक आयु के हरेक व्यक्ति को, जो सह-किराएदार के रूप में लीज़ में नाम लिखाए जाने का इच्छुक है, अपना खुद का एक आवेदन फॉर्म भरना होगा।

## आपकी व्यक्तिगत जानकारी को सुरक्षित रखा जाना अनिवार्य है

मकान-मालिकों और एजेंटों के लिए अनिवार्य है कि वे आपकी व्यक्तिगत जानकारी को दुरुपयोग, खोने या प्रकट होने से सुरक्षित रखें। वे आपकी जानकारी किसी ऐसे व्यक्ति को नहीं दे सकते हैं, जो इसका उपयोग करने के लिए अधिकृत नहीं है।

उन्हें आपकी जानकारी को इस प्रकार से नष्ट या पहचान-मुक्त करने की आवश्यकता भी है:

- किसी अन्य को किराए पर संपत्ति दिए जाने के **30 दिनों** के अंदर
- यदि आप किसी अन्य संपत्ति के लिए अपने आवेदन का पुनरुपयोग किए जाने के लिए सहमत हैं, तो **6 महीनों** के अंदर
- आपके आवास छोड़कर जाने और आपकी लीज़ समाप्त होने के **3 वर्षों** के अंदर

# किराए के भुगतानों के लिए अतिरिक्त शुल्क नहीं

कानून के तहत यह आवश्यक है कि मकान-मालिक या एजेंट हमेशा आपको किराए का भुगतान इस तरह से करने की अनुमति दे, ताकि:

- आपके सामान्य बैंक शुल्क के अलावा आपसे कोई भी अतिरिक्त शुल्क न लिया जाए
- इलेक्ट्रॉनिक फंड ट्रांसफर (ईएफटी) द्वारा
- Centrepay द्वारा, यदि आपको Centrelink के भुगतान प्राप्त हो रहे हैं

यदि किराए के भुगतान के लिए वैकल्पिक तरीके प्रस्तुत किए जाते हैं, तो आपके सहमत होने से पहले मकान-मालिक या एजेंट को लागू होने वाले किसी भी शुल्क या लागतों का स्पष्ट रूप से खुलासा करना आवश्यक है।

## रेंटल ऐप्स और अन्य शुल्कों पर प्रतिबंध

किसी भी तीसरे-पक्ष के व्यवसाय के लिए, जिसमें वे व्यवसाय भी शामिल हैं जो किराएदारी के आवेदनों और किराए के भुगतानों के लिए रेंटल ऐप्स ऑपरेट करते हैं, यह आवश्यक है कि वह इन बातों के लिए शुल्क लागू न करे:

- किराए की संपत्ति के लिए आवेदन
- पृष्ठभूमि जाँचें
- किराएदारी इतिहास की जाँचें
- क्रेडिट जाँचें
- किराएदारी डेटाबेस जाँचें
- पहचान सत्यापन
- प्रशासनिक शुल्क
- असफल भुगतान
- किराए का भुगतान (किसी भी अन्य कानून के तहत अनुमत पेमेंट सर्वार्ज फीस के अलावा)

## न्यूनतम मानक

जब किसी किराए की संपत्ति को किराएदारी के लिए विज्ञापित या पेश किया जाता है, तो इसे किराएदारी के सभी न्यूनतम मानकों को पूरा करना आवश्यक है - न कि केवल उस समय, जब आप लीज़ पर हस्ताक्षर करते/ती हैं या प्रवेश करते/ती हैं।

न्यूनतम मानकों की पूरी सूची के लिए Tenants Victoria की वेबसाइट देखें: [tenantsvic.org.au/minimum-standards](http://tenantsvic.org.au/minimum-standards)

यदि कोई संपत्ति न्यूनतम मानकों को पूरा नहीं करती है, तो आप Consumer Affairs Victoria के पास इसकी रिपोर्ट कर सकते/ती हैं, भले ही आपको यह समस्या केवल निरीक्षण के लिए खुले दिन के दौरान दिखी हो। आप लीज़ पर हस्ताक्षर करने के तुरंत बाद तत्काल मरम्मतों के लिए भी आवेदन कर सकते/ती हैं, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि संपत्ति न्यूनतम मानकों को पूरा करती है।

## स्मोक अलार्म

मकान-मालिक या एजेंट को सुनिश्चित करना चाहिए कि स्मोक अलार्म:

- सही ढंग से इंस्टॉल किए गए हैं और काम कर रहे हैं
- बैटरियों से लैस हैं या आवश्यकतानुसार बैटरियाँ बदली गई हैं
- निर्माता के निर्देशानुसार हरेक 12 महीनों में परखे जाते हैं

## गैर-कानूनी प्रथाओं की रिपोर्ट करें

इन कानूनों के बावजूद भी कुछ गैर-कानूनी प्रथाएँ मौजूद हो सकती हैं।

यदि किसी ऑनलाइन विज्ञापित संपत्ति को देखने, निरीक्षण के लिए खुले दिन में जाने या किसी संपत्ति के लिए आवेदन करते समय आपको कोई चिंताएँ हैं, तो आप इस फॉर्म के माध्यम से Consumer Affairs Victoria के पास समस्या की रिपोर्ट कर सकते/ती हैं: [forms.consumer.vic.gov.au/riarp](http://forms.consumer.vic.gov.au/riarp)

## क्या आपको सहायता चाहिए?

यदि आप अपने अधिकारों के बारे में अनिश्चित हैं या आपके विचार में कोई मकान-मालिक या एजेंट कानून का पालन नहीं कर रहा है, तो आप इनसे सलाह ले सकते/ती हैं:

- Tenants Victoria
- Consumer Affairs Victoria
- सामुदायिक कानूनी केंद्र

## उपयोगी लिंक्स

### Tenants Victoria:

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

### Consumer Affairs Victoria

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

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

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

यह जानकारी मार्गदर्शन के लिए है और इसका उपयोग पेशेवर कानूनी सलाह के विकल्प के रूप में नहीं किया जाना चाहिए।