

Tenancy Services

किरायेदारी और आप मकान मालिकों और किरायेदारों के लिए गाइड

अन्दर

- › पैसों के बारे में सब कुछ
- › अधिकार एवं जिम्मेदारियां
- › मामलों को सुलझाना
- › बोर्डिंग हाउस



tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

तेरहवां संस्करण, मिनिस्ट्री ऑफ बिज़नेस, इनोवेशन एन्ड एम्प्लॉयमेंट (व्यापार, नवाचार और रोजगार मंत्रालय) द्वारा 2024 में पुनर्मुद्रित

PO Box 10-729
Wellington
New Zealand

यह दस्तावेज़ हमारी वेबसाइट: tenancy.govt.nz पर भी उपलब्ध है।

आप इस सारी गाइड या इसके कुछ हिस्सों को कॉपी कर सकते हैं, परन्तु केवल तभी जब आप इसका प्रयोग शिक्षा या सार्वजनिक जानकारी के लिए करते हैं, और आप इस बात का उल्लेख करते हैं कि इसका स्रोत हम हैं। आप इस गाइड के किसी भी हिस्से को व्यावसायिक काम के लिए कॉपी नहीं कर सकते, और हमसे पहले अनुमति लिए बिना आप इसे रिट्रीवल सिस्टम (पुनः प्राप्ति प्रणाली) में नहीं रख सकते।

ISBN 978-1-98-851764-3 (प्रिंट)

ISBN 978-1-98-851765-0 (ऑनलाईन)

अच्छी तरह से प्रबंधित सस्टेनेबल (चिरस्थायी) जंगलों से प्राप्त कागज़ पर खनिज तेल से मुक्त, सोया आधारित वनस्पति स्याही का उपयोग करके न्यूज़ीलैंड में मुद्रित किया गया है।

T30 (06/24)

TEN4285 Hindi

विषय-सूची

इस गाइड के बारे में	4
पैसों के बारे में सब कुछ	5
किरायेदारी के आरंभ में क्या करना चाहिए	7
अधिकार एवं जिम्मेदारियां	10
अधिक गरम, शुष्क, सुरक्षित किराये के घर	14
मामलों की सुलझाना	18
किरायेदारी समाप्त करना	21
किराया देने के बारे में अन्य बातें	24
बोर्डिंग हाउस	26
शब्दावली	29



इस गाइड के बारे में

यह गाइड नए कानूनी परिवर्तनों समेत, आवासीय किरायेदारी अधिनियम (दी एक्ट) 1986 और आवासीय किरायेदारी (हैल्थी होम्स स्टैण्डर्ड्स/ स्वस्थ घर मानक) विनियम 2019 के बारे में संक्षिप्त विवरण प्रदान करती है जिसमें बोर्डिंग हाउस सहित मकान मालिकों और किरायेदारों के लिए महत्वपूर्ण अधिकारों और जिम्मेदारियों को रेखांकित किया गया है।

मिनिस्ट्री ऑफ बिजनेस, इनोवेशन एंड एम्प्लॉयमेंट (व्यापार, नवाचार और रोजगार मंत्रालय) आवासीय किरायेदारी अधिनियम का प्रशासन करती है। एक्ट की प्रति को कुछ मुख्य किताब बेचने वाली दुकानों से खरीदा जा सकता है या आप इसे legislation.govt.nz वेबसाइट पर ऑनलाइन पढ़ सकते हैं।

टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवाएं)

व्यापार, नवाचार और रोजगार मंत्रालय की किरायेदारी सेवाएं आपको समस्याओं से बचने और विवादों को हल करने में मदद करने के लिए सूचना और शिक्षा सेवाएं प्रदान करती हैं। हम एक मीडिएशन सर्विस (मध्यस्थता सेवा) और टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायाधिकरण) तक पहुंच भी प्रदान करते हैं। टेनेन्सी ट्रिब्यूनल न्याय मंत्रालय का एक हिस्सा है।

हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz पर आपके लिए किराये पर लेने या देने के बारे में अतिरिक्त जानकारी और किरायेदारी के सभी जरूरी फार्म आसानी से तुरन्त उपलब्ध हैं। इसमें बॉन्ड को जमा कराने के फार्म, किरायेदारी अग्रिम, हाल ही के कानूनी परिवर्तनों को समझने में सहायता के लिए टूल्स (उपकरण) और मकान मालिक या किरायेदार के लिए नमूना पत्रों को भी शामिल किया गया है।



पैसों के बारे में सब कुछ

बॉन्ड्स

बॉन्ड वह पैसा है जिसका भुगतान किरायेदारी के शुरु में किरायेदार वह सब कुछ कवर करने के लिए करता है जो आखिर में उन पर बकाया हो सकता है।

मकान मालिक चार सप्ताह के किराये के बराबर बॉन्ड राशि की मांग कर सकता है। मकान मालिक इससे ज्यादा की मांग नहीं कर सकता। मकान मालिक के लिए बॉन्ड की मांग करना जरूरी नहीं है, लेकिन ज्यादातर मकान मालिक ऐसा करते हैं।

मकान मालिक के लिए यह जरूरी है कि वह भुगतान किए गए बॉन्ड की रसीद अवश्य दे।

किरायेदार के प्रॉपर्टी (संपत्ति) में निवास करते समय बॉन्ड का क्या होता है?

हम (किरायेदारी सेवा) बॉन्ड की देखभाल करते हैं। किरायेदार और मकान मालिक दोनों 'बॉन्ड लॉजमेंट फार्म' पर हस्ताक्षर करते हैं, और किरायेदार मकान मालिक को बॉन्ड का भुगतान करता है। यह जरूरी है कि भुगतान किए जाने के 23 कार्यकारी दिनों के भीतर, मकान मालिक आंशिक भुगतान समेत, फॉर्म और बॉन्ड, हमें भेज दे। अगर मकान मालिक सहमत हो तो किरायेदार सीधा हमें बॉन्ड भेज सकता है।

हमें जब बॉन्ड मिलता है, तो हम मकान मालिक और किरायेदार दोनों को भुगतान की पुष्टि के बारे में लिखित रूप से सूचना देंगे।

यदि आपको बॉन्ड राशि के बारे में हमारा पत्र नहीं मिलता है, तो आप हमें bonds@tenancy.govt.nz पर ईमेल करें। अगर आपने ईमेल पता दिया है, तो यह पत्र ईमेल द्वारा भेजा जाएगा।

किरायेदारी समाप्त होने पर बॉन्ड की राशि का क्या होता है?

बॉन्ड किरायेदार को वापिस कर देना चाहिए। अगर किरायेदारी के अंत में किरायेदार द्वारा कोई राशि बकाया हो तो मकान मालिक बॉन्ड की कुछ या सारी राशि के लिए दावा कर सकता है – इसमें बिना भुगतान किया किराया या प्रॉपर्टी (संपत्ति) को किया गया नुकसान शामिल हो सकते हैं। अगर मकान मालिक या किरायेदार दूसरे व्यक्ति का पता नहीं लगा सकते हैं, या बॉन्ड रिफंड के बारे में कोई अन्य प्रश्न हैं, तो tenancy.govt.nz/refunding-bond को देखें।

ऐसे मकान मालिक जो किरायेदारी खत्म होने के दो महीने से ज्यादा समय के बाद बॉन्ड का दावा करना चाहते हैं, तो उनके लिए जरूरी है कि वे या तो किरायेदार की सहमति लें या टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायालय) का आदेश प्राप्त करें।

अधिक जानकारी के लिए 'मैं अपना बॉन्ड वापस कैसे प्राप्त करूँ?' पृष्ठ 23 पर देखें।

किराया

एक मकान मालिक अग्रिम में एक या दो सप्ताह के किराये की मांग कर सकता है। यह पहले एक या दो सप्ताह का किराया होता है। आमतौर पर यह इस बात पर निर्भर करता है कि किरायेदार साप्ताहिक भुगतान (एक सप्ताह पहले) या पाक्षिक (दो सप्ताह पहले) करने जा रहा है। मकान मालिक अगले किराये के भुगतान की मांग तब तक नहीं कर सकता जब तक कि भुगतान किए गए सारे किराये का इस्तेमाल नहीं कर लिया गया हो। उदाहरण के लिए, अगर किरायेदार ने दो सप्ताह का किराया अग्रिम में भुगतान किया है तो उन्हें फिर से तब तक भुगतान करने की जरूरत नहीं है जब तक कि उस पैसे का इस्तेमाल न कर लिया गया हो – इसका मतलब हुआ कि दो सप्ताह (14 दिन) बाद।

किरायेदार किराये का भुगतान कैसे करता है?

किराये का भुगतान कैसे किया जाएगा इस बारे में किरायेदार और मकान मालिक का सहमत होना जरूरी है और टेनेन्सी अग्रिमेंट (किरायेदारी समझौते) में इस विवरण को शामिल करना चाहिए। किराया आमतौर पर ऑटोमेटिक पेमेंट (स्वचालित भुगतान) या बैंक ट्रांसफर (हस्तांतरण) द्वारा भुगतान किया जाता है। मकान मालिक को चाहिए कि भुगतान की रसीद जरूर दे सिवाय इसके जब किराये का भुगतान सीधे उनके बैंक खाते में या नॉन-नेगोशिएबल चैक द्वारा किया जाता है। हालांकि अच्छा यह होगा कि आप रसीदों को संभाल कर रखें और किराये का खुद अपना रिकॉर्ड रखें। मकान मालिक को किराये का रिकॉर्ड अवश्य रखना चाहिए। किरायेदार किसी भी समय इसकी एक प्रति की मांग कर सकते हैं। आप हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz से रेन्ट समरी (किराया सारांश) का एक नमूना फार्म प्राप्त कर सकते हैं।

मार्केट रेंट (बाजार किराया) क्या होता है?

बाजार किराया वह होता है जो एक इच्छुक मकान मालिक उचित किराया प्राप्त करने की उम्मीद करता है और एक इच्छुक किरायेदार, किरायेदारी के लिए उचित भुगतान करने की उम्मीद करता है। यह जरूरी है कि वह उसी प्रकार, आकार और इलाके की दूसरी जायदादों के लिए चार्ज किए गए किराये से तुलनीय है।

हमारी वेबसाइट पर देश के विभिन्न हिस्सों के लिए वर्तमान बाजार किराये पर एक सैक्शन है जो हर महीने अपडेट किया जाता है। अगर कोई मकान मालिक अन्य समान संपत्तियों की तुलना में बहुत ज्यादा (किराया) वसूल कर रहा है, तो टेनेन्सी ट्रिब्यूनल उसे कम करने के लिए आदेश जारी कर सकता है।

क्या मकान मालिक किराया बढ़ा सकता है?

हां, लेकिन मकान मालिक किरायेदारी शुरू होने की तारीख के बाद या उस तारीख के 12 महीने के भीतर किराया नहीं बढ़ा सकता, जिस पर आखिरी बार किराया बढ़ाया गया था। मकान मालिक को किराया बढ़ाने के लिए कम से कम 60 दिनों की लिखित सूचना देनी चाहिए। एक निश्चित-अवधि की किरायेदारी में, किराया तभी बढ़ सकता है जब उसे किरायेदारी समझौते में लिखा गया हो।

ऐसे अन्य हालात जहां किराया बढ़ाया जा सकता है अगर मकान मालिक ने:

- › परिसर में काफी हद तक सुधार किया हो, या
- › सुविधाओं या सेवाओं को बढ़ाया हो या उनमें सुधार किया हो, या
- › यदि दोनों पक्षों ने किरायेदार के लाभ के लिए अग्रीमेंट में बदलाव करने की सहमति दी है।

इन स्थितियों में किरायेदार का किराये में वृद्धि के लिए सहमत होना जरूरी है। अगर किरायेदार किराये में वृद्धि के लिए सहमत नहीं है, तो मकान मालिक टेनेन्सी ट्रिब्यूनल के पास किराये में वृद्धि के आदेश के लिए आवेदन कर सकता है।

किराये में कटौती या कमी क्या होती है?

कई बार मकान मालिक और किरायेदार एक निश्चित अवधि के लिए या किसी काम के पूरा होने तक जैसे कि हीट पम्प लगाने तक, किराये में कटौती के लिए सहमत हो जाते हैं।

इस दौरान किरायेदार को कम किराया देने का हक है। इस समय के बाद, किराया वापस अपनी सामान्य दर पर लौट जाएगा। इसे किराये में बढ़ोतरी नहीं माना जाता।

लैटिंग फीस (किराये पर देने का शुल्क) और की मनी (पगड़ी राशि)

मकान मालिक या उनके एजेंट किरायेदारों से की मनी, वह पैसा जो उन्हें किरायेदारी (जो किराया या बॉन्ड नहीं है) की अनुमति के बदले में देने की मांग नहीं कर सकते। किरायेदारों से लैटिंग फीस (किराये पर देने का शुल्क) नहीं ली जा सकती।

की मनी (पगड़ी राशि) क्या होती है?

एक्ट के तहत, पगड़ी राशि आमतौर पर निषिद्ध है। यह ऐसी कोई भी राशि होती है जिसकी मांग मकान मालिक, किरायेदारी प्रदान करने के लिए, किरायेदार से करता है (यह किराये और बॉन्ड से अलग होती है)।



किरायेदारी के आरंभ में क्या करना चाहिए

किरायेदारी के प्रकार

किरायेदारी दो तरह की होती है – पीरियोडिक टेनेन्सी (आवधिक किरायेदारी) और फिक्स्ड-टर्म टेनेन्सी (निश्चित समय की किरायेदारी)। चाहे आप एक मकान मालिक हैं या किरायेदार, यह जरूरी है कि आपको इस बारे में पता हो कि प्रत्येक प्रकार की किरायेदारी में आपको क्या करना है ताकि आप उसका चुनाव कर सकें जो आपके लिए सबसे उचित है।

आवधिक किरायेदारी – तब तक चलती है जब तक या तो किरायेदार या मकान मालिक उसे समाप्त करने के लिए जरूरी नोटिस नहीं देते।

निश्चित समय की किरायेदारी – किरायेदारी समझौते पर निर्दिष्ट तारीख तक यह किरायेदारी चलती है। उस समय के बाद, वह किरायेदारी एक आवधिक किरायेदारी में बदल जाती है, अन्यथा:

- मकान मालिक और किरायेदार एक नया टेनेन्सी अग्रीमेंट करते हैं या मौजूदा टेनेन्सी अग्रीमेंट को बढ़ाने, दुबारा शुरू करने या खत्म करने के लिए सहमत हैं, या
- किरायेदार मकान मालिक को लिखित रूप में किरायेदारी को जारी नहीं रखने के अपने इरादे का नोटिस देते हैं। यह नोटिस निश्चित अवधि की किरायेदारी के समाप्त होने की तारीख के कम से कम 28 दिन पहले दिया जाना चाहिए, या
- मकान मालिक आवधिक किरायेदारी के लिए अधिनियम में सूचीबद्ध कारणों में से एक का उपयोग करके किरायेदारी समाप्त करने के लिए नोटिस देता है।

क्या निश्चित अवधि की किरायेदारी के बारे में नियमों में कोई छूट है?

हाँ, इन नियमों के कुछ अपवाद हैं। शार्ट फिक्स्ड-टर्म टेनेन्सीज़ (लघु निश्चित समय की किरायेदारियाँ) अलग होती हैं। अगर आप 90 दिन से कम समय के लिए एक निश्चित अवधि के किरायेदारी समझौते पर हस्ताक्षर करते हैं, तो मार्केट रेंट (बाजार किराया), खाली करने के लिए नोटिस और पर्याप्त सुधार के कारण किराया बढ़ाने के नियम लागू नहीं होते, लेकिन केवल तभी जब आप लिखित रूप में सहमत हों कि किरायेदारी को 90 दिन के बाद नवीनीकृत या आगे नहीं बढ़ाया जाएगा। अगर आप फिर एक नए निश्चित अवधि के समझौते पर हस्ताक्षर करते हैं, तो आपको सारे आम नियमों का पालन करना पड़ेगा।

टेनेन्सी अग्रीमेंट (किरायेदारी समझौता)

किरायेदारी समझौते में सारांश में बताया जाता है कि मकान मालिक और किरायेदार क्या करने को सहमत हुए हैं। मकान मालिक और किरायेदार के लिए टेनेन्सी अग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करना जरूरी है और मकान मालिक को किरायेदारी शुरू होने से पहले किरायेदार को इसकी कापी देनी होगी। यह कानूनी रूप से बाध्यकारी अनुबंध है। यह महत्वपूर्ण है कि उसे सही तरीके और ध्यान से पूरा किया जाए।

कई मकान मालिक हमारे किरायेदारी अग्रीमेंट का उपयोग करते हैं। आप [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz) से एक कॉपी डाउनलोड कर सकते हैं।

एक मौखिक किरायेदारी अग्रीमेंट भी कानूनी रूप से बाध्यकारी हो सकता है। इसका मतलब है कि आपको वह करना पड़ेगा जिसके लिए आप सहमत हुए हैं, भले ही आपने कोई हस्ताक्षर नहीं किए हो। उदाहरण के लिए, मकान मालिक ने अगर एक संभावित किरायेदार को यह कह दिया है कि वह जगह उनकी है, तो वे बाद में अपना इरादा नहीं बदल सकते। उसी तरह, अगर कोई किरायेदार कहता है कि वे उस जगह को ले रहे हैं या वे कुछ पैसे का भुगतान करते हैं, तो उन्हें उस किरायेदारी के साथ आगे बढ़ना पड़ सकता है।

टेनेन्सी अग्रीमेंट (किरायेदारी समझौते) में क्या होना चाहिए?

अगर आगे चल कर कोई मुश्किल हो तो लिखित टेनेन्सी अग्रीमेंट और एक अच्छी इंस्पेक्शन रिपोर्ट काफी लाभदायक सिद्ध हो सकते हैं।

एक बुनियादी किरायेदारी समझौते में निम्नलिखित जरूर शामिल होना चाहिए:

- ✓ मकान मालिक और किरायेदार दोनों का पूरा नाम और हस्ताक्षर
- ✓ सेवा के लिए मकान मालिक और किरायेदार का पता
- ✓ मकान मालिक और किरायेदार का संपर्क फोन नंबर व ईमेल
- ✓ किरायेदार का सम्पर्क पता
- ✓ किराये वाले घर का पता
- ✓ वह तारीख जिस दिन आप दोनों टेनेन्सी अग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करते हैं
- ✓ किरायेदारी के आरंभ की तिथि
- ✓ किरायेदारी के समाप्त होने की तारीख (अगर यह एक निश्चित अवधि के लिए है)
- ✓ अगर किरायेदार 18 साल से कम है
- ✓ किरायेदार बॉन्ड की कितनी राशि का भुगतान कर रहा है
- ✓ कितना किराया चुकाना होगा और कितनी बार
- ✓ किराये का भुगतान कैसे किया जायेगा (जगह या बैंक खाते का नम्बर)
- ✓ एक स्वस्थ घर मानक अनुपालन कथन जिसमें स्वस्थ घरों के मानकों की वर्तमान में अनुपालना के बारे में विशिष्ट जानकारी शामिल है
- ✓ इस बारे में बयान कि मकान मालिक या तो स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन करता है या निश्चित तिथि तक उसका अनुपालन करेगा (ऊपर दिए स्वस्थ घर मानक अनुपालन कथन के साथ जोड़ा जा सकता है और एक हस्ताक्षर के साथ प्रदान किया जा सकता है)
- ✓ किसी चल-सम्पत्ति की एक सूची (जैसे कि कपड़े धोने की मशीन या फर्नीचर) जो मकान मालिक प्रदान कर रहा है
- ✓ बॉडी कॉर्पोरेट नियमों की एक प्रतिलिपि (अगर संपत्ति किसी यूनिट टाइटल का हिस्सा है)
- ✓ संपत्ति का बीमा है या नहीं, और यदि हां, तो किसी भी प्रासंगिक नीतियों की एक्सेस अमाउंट (अतिरिक्त राशि) के बारे में एक बयान। बयान में किरायेदारों को यह भी सूचित किया जाना चाहिए कि उनके अनुरोध करने पर संपत्ति की बीमा पॉलिसी उन्हें उपलब्ध कराई जाएगी।

टेनेन्सी अग्रीमेंट में निम्नलिखित भी शामिल हो सकते हैं:

- ✓ किराये के घर में कितने लोग निवास कर सकते हैं
- ✓ किरायेदार अपनी कार कहाँ पार्क कर सकता है
- ✓ आप या अन्य किरायेदार धूम्रपान करते हैं या नहीं
- ✓ मकान में पालतू जानवरों के लिए शर्तें।

क्या किराये के घर में रहने वाला हर व्यक्ति टेनेन्सी अग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करता है?

यह फैसला मकान मालिक और किरायेदार पर निर्भर करता है। अगर एक किरायेदार हस्ताक्षर करता है, तो कानून कहता है कि वह व्यक्ति जिम्मेदार है। अगर हर कोई या सभी लोग हस्ताक्षर करते हैं, तो आमतौर पर वे सभी जिम्मेदार हैं। इसे संयुक्त और व्यक्तिगत जिम्मेदारी कहा जाता है। इसका मतलब यह है कि अगर एक किरायेदार अपने हिस्से का किराया या संपत्ति के नुकसान के हिस्से का भुगतान नहीं करता है, तो मकान मालिक किसी एक या सारे किरायेदारों से बकाया पैसे की मांग कर सकता है, इसकी परवाह किए बिना कि किस किरायेदार ने किराये का भुगतान नहीं किया या नुकसान किया था।

सेवा के लिए पता

सेवा के लिए पता वह पता होता है जहां किरायेदारी से सम्बन्धित महत्वपूर्ण सूचनाएं भेजी जाएंगी, जैसे कि किरायेदारी ट्रिब्यूनल में सुनवाई की अधिसूचना।

सेवा के लिए पता एक भौतिक गली का पता होता है जहां आप को किसी भी समय किरायेदारी के बारे में डाक भेजी जा सकती है। आप सेवा के लिए एक अतिरिक्त पते के रूप में एक पीओ बॉक्स, ईमेल पता या फ़ैक्स नम्बर भी दे सकते हैं। मकान मालिक और किरायेदार को टेनेन्सी अग्रीमेंट पर और 'बांड लॉज फार्म' पर सेवा के लिए अपना पता जरूर लिखना चाहिए। किरायेदार द्वारा किरायेदारी का पता हमेशा ही सेवा के लिए उपयोगी पता नहीं होता। किरायेदार अक्सर किसी मित्र या रिश्तेदार के स्थायी घर का पता देते हैं। मकान मालिक आमतौर पर अपने घर या कार्यस्थल का पता देते हैं।

सेवा के लिए पता बदल जाने की दशा में क्या होगा?

यह बहुत जरूरी है कि अगर यह पता बदलता है तो दूसरे पक्ष को (यानि कि मकान मालिक या किरायेदार को) बताया जाए। अगर किरायेदार ने बॉन्ड अदा किया है, तो वे हमें भी अपना नया पता जरूर दें। अगर सेवा के लिए उनका पता बदल जाता है तो मकान मालिक को भी हमें जरूर बताना चाहिए।

संपत्ति का निरीक्षण

किरायेदारी के शुरू में संपत्ति का निरीक्षण किरायेदारी की समाप्ति पर होने वाली किसी भी मुश्किल से बचाव में सहायक हो सकता है। किरायेदार के निवास करने से पहले मकान मालिक और किरायेदार को यह एक साथ करना चाहिए और लिख लेना चाहिए कि स्टोव, गलीचे और चल-सम्पत्ति (जैसे कि पर्दे) की क्या हालत है। दीवारों और पेंट के काम की भी जांच करें और बाहर का इलाका भी देखें। सुनिश्चित करें कि जो कुछ भी पुराना या टूटा-फूटा है उसे लिख लिया जाए। अतिरिक्त सुरक्षा के रूप में, सुनिश्चित करें कि आप एक डिजिटल कैमरे से किराये के घर की हालत को रिकॉर्ड कर लें। अगर नुकसान को किरायेदारी शुरू होते समय लिख लिया जाता है, तो किरायेदार के खाली करके जाते समय उसे इसके लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता। इससे यह देखने में भी आसानी होती है कि कहीं कोई नया नुकसान तो नहीं हुआ। कई मकान मालिक हमारी 'संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट' का इस्तेमाल करते हैं जो हमारे टेनेन्सी अग्रीमेंट के साथ आती है।



अधिकार एवं जिम्मेदारियां

किरायेदारी के लिए सहमत होने पर मकान मालिक और किरायेदार के अधिकार और जिम्मेदारियां होती हैं। इनमें से कुछ की सूची नीचे दी गई है।

मकान मालिक को चाहिए कि वह:

- किरायेदार को दो अलग-अलग बयानों समेत हस्ताक्षर किए गए किरायेदारी समझौते की प्रति दें। पहले कथन में स्वस्थ घरों के मानकों के अनुपालन के वर्तमान स्तर के बारे में विशिष्ट जानकारी शामिल होनी चाहिए, और दूसरे कथन में यह पुष्टि जरूर की जानी चाहिए कि वे स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन करते हैं या अनुपालन करेंगे। इन दोनों बयानों को एक में मिलाया जा सकता है और एक हस्ताक्षर के साथ दिया जा सकता है। इन कथनों के बारे में अधिक जानकारी के लिए, [tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement](https://www.tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement) वेबसाइट को देखें।
- किसी भी नए किरायेदारी अग्रीमेंट के अंतर्गत संपत्ति का बीमा किया गया है या नहीं, और यदि हां, तो किसी भी प्रासंगिक पॉलिसी के एक्सेस अमाउंट (अतिरिक्त राशि) के बारे में एक बयान दिया जाना जरूरी है। अगर संपत्ति का बीमा किया गया है, तो बयान में किरायेदारों को यह भी सूचित किया जाना चाहिए कि उनके अनुरोध करने पर यह जानकारी उन्हें उपलब्ध कराई जाएगी। किरायेदारी समझौतों के साथ जिन स्टेटमेंट्स (कथनों) को लगाने की जरूरत है, उनके बारे में अधिक जानकारी के लिए [tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements](https://www.tenancy.govt.nz/starting-a-tenancy/tenancy-agreements/required-statements-for-tenancy-agreements) को देखें।
- अगर बीमा जानकारी बदलती है, तो मकान मालिकों को चाहिए कि वे किरायेदारों को उचित समय सीमा के भीतर अपडेट की गई (ताजा) जानकारी प्रदान करें, या (जहां वे बीमा धारक नहीं हैं) तो परिवर्तनों के बारे में जानकारी होने के बाद उन्हें उचित समय सीमा के भीतर ऐसा करना चाहिए।
- 23 कार्यकारी दिनों में आंशिक भुगतान समेत बॉन्ड की राशि को टेनेन्सी सर्विसिज़ के पास भेजें और किए गए भुगतान की रसीद किरायेदार को दें।
- सुनिश्चित करें कि किराये का घर, आवासीय उपयोग के लिए वैध परिसर है, और किरायेदार के आने से पहले सही रूप में स्वच्छ और साफ हो। (देखें 'घरों का आवासीय उपयोग के लिए वैध होना जरूरी है' पृष्ठ 16 पर)।

- सुनिश्चित करें कि सभी ताले काम करते हैं और संपत्ति अच्छी तरह से सुरक्षित है।
- सुनिश्चित करें कि वहां चालू धुएं के अलार्म लगाए गए हैं – नियमों के अनुसार सही तरीके के, सही जगहों पर लगे हैं।
- संपत्ति की देखभाल करें और किसी भी जरूरी मरम्मत को पूरा करें।
- सुनिश्चित करें कि प्लम्बिंग (पाइप लाइन), वायरिंग (बिजली के तार आदि) और इमारत की संरचना सुरक्षित है और सब कुछ काम कर रहे हैं।
- बिना जालीदार जल आपूर्ति वाले परिसरों के लिए पर्याप्त जल संग्रहण और भंडारण उपलब्ध कराना।
- सुनिश्चित करें कि किराये की संपत्तियों के लिए सभी विज्ञापन या ऑफ़र में किराए की राशि को लिखा गया है।
- किराया बढ़ाने से कम से कम 60 दिन पहले किरायेदार को लिखित रूप से इस बारे में बताएं। किरायेदारी शुरू होने की तारीख के 12 महीने के भीतर, या जिस तारीख पर आखिरी बार किराया बढ़ाया गया था उसके 12 महीने बाद किराए को नहीं बढ़ाया जा सकता।
- यह सुनिश्चित करने के लिए सभी उचित कदम उठाएं कि किरायेदार मकान मालिक के अन्य किरायेदारों में से किसी को परेशान न करें, जिसमें उचित होने पर असामाजिक व्यवहार के लिए नोटिस पेश करना शामिल है। असामाजिक या धमकी भरे व्यवहारों से निपटने के बारे में अधिक जानकारी के लिए [tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour](https://www.tenancy.govt.nz/disputes/breaches-of-the-residential-tenancies-act/dealing-with-anti-social-behaviour) को देखें।
- अगर वे संपत्ति को बेचने का फैसला करते हैं तो किरायेदार को लिखित रूप से इस बारे में बताएं।
- संपत्ति को रीयल एस्टेट एजेंटों, खरीदारों या संभावित किरायेदारों को दिखाने से पहले किरायेदार से सहमति लें।
- किरायेदार ने अगर किसी जरूरी काम के लिए भुगतान किया हो तो किरायेदार को पैसा वापस करे (बशर्ते कि किरायेदार साबित कर सके कि उसने मरम्मत या काम करवाने से पहले मकान मालिक को उस समस्या के बारे में बताने की कोशिश की थी और किरायेदार ने ऐसा जानबूझ कर या लापरवाही की वजह से नहीं किया था)।

› एक आवधिक किरायेदारी के संबंध में:

- अगर आवासीय किरायेदारी अधिनियम 1986 में दिए गए कारण लागू होते हैं तो आवधिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए किरायेदार को कम से कम 63 दिनों का नोटिस दें। कुछ कारणों में शामिल है – मालिक या उनके परिवार के किसी सदस्य को कम से कम 90 दिनों के लिए अपने निवास के प्रमुख स्थान के रूप में परिसर की जरूरत होती है, या मकान मालिक प्रचलित रूप से परिसर का उपयोग करता है या मकान मालिक के कर्मचारियों या ठेकेदारों द्वारा व्यवसाय के लिए परिसर का अधिग्रहण किया है और ऐसा किरायेदारी समझौते में स्पष्ट रूप से कहा गया है।

- अन्यथा, किरायेदार को 90 दिनों का नोटिस दें अगर वे चाहते हैं कि अधिनियम में दिए गए स्वीकार्य कारणों में से एक के लिए किरायेदारी समाप्त हो। आवधिक किरायेदारी को समाप्त करने के बारे में अधिक जानकारी के लिए, देखें [tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy](https://www.tenancy.govt.nz/ending-a-tenancy/giving-notice-to-end-tenancy)।

- › संपत्ति का निरीक्षण करने के लिए 48 घंटे की सूचना दें – लेकिन हर चार सप्ताह में एक बार से ज्यादा नहीं और केवल सुबह 8 बजे और शाम 7 बजे के बीच ही (मकान मालिक नोटिस दिए बिना सैक्शन पर आ सकता है, लेकिन यह जरूरी है कि किरायेदार की गोपनीयता का सम्मान किया जाए)।

- › जरूरी मरम्मत या रखरखाव करने या हैल्थी होम्स स्टैंडर्ड्स (स्वस्थ घर मानक) के अनुपालन के लिए 24 घंटे का नोटिस दें और उस काम को सुबह 8 बजे से शाम के 7 बजे के बीच करें।
- › अपनी किराये की संपत्ति में मामूली बदलाव करने के लिए किरायेदार के अनुरोध को स्वीकार करने के लिए 21 दिनों के भीतर लिखित में जवाब दें। अगर आप उनके अनुरोध को मामूली से अधिक मानते हैं तो आप लिखित में जवाब दे सकते हैं कि आपको इस अनुरोध का जवाब देने के लिए समय बढ़ाने की जरूरत होगी।
- › किरायेदार के फाइबर ब्रॉडबैंड लगवाने के अनुरोधों पर सहमति दें बशर्ते अधिनियम में दी गई छूट लागू न होती हो।
- › जिस टैक्स साल से वे सम्बन्धित हो उसके सात साल बाद तक किराये और बॉन्ड के रिकॉर्ड रखें। इसके अलावा किरायेदारी के दौरान और उसके खत्म होने के बाद 12 महीनों तक किराये के घर से संबंधित सभी कागजातों की प्रतियां रखें।
- › टेनेन्सी ट्रिब्यूनल का काम करने का आदेश अगर स्वास्थ्य और सुरक्षा से संबंधित है, तो उसका पालन करने के लिए किरायेदार को चाहिए कि 'भुगतान करने के' बजाय उस पर काम करे।
- › आवश्यक समय सीमा तक स्वस्थ घरों के मानकों का पालन करें। स्वस्थ घरों के मानकों के बारे में अधिक जानकारी [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz) पर उपलब्ध है।



मकान मालिक निम्नलिखित भी कर सकते हैं:

- एक आपात स्थिति में किरायेदार को सूचित किए बिना किराये के घर में प्रवेश करना।
- अगर किरायेदार खुशी से अनुमति देता है तो अन्य समय भी किराये के घर में प्रवेश करना।
- किरायेदारों के वहां रहते समय अगर मेथ के बारे में जाँच की जाती है, तो संपत्ति या बोर्डिंग हाउस के कमरे में प्रवेश करने से पहले 48 घंटे (या बोर्डिंग हाउस के कमरों के लिए 24 घंटे) की सूचना देना और किस चीज के लिए जाँच की जा रही है इस बारे में बताना जरूरी है। यह जरूरी है कि मकान मालिक जांच परिणाम को प्राप्त करने के सात दिनों के भीतर किरायेदार को लिखित रूप में ये परिणाम उपलब्ध कराए।

मकान मालिक को निम्नलिखित नहीं करना चाहिए:

- परिसर या संपत्ति को यह जानते हुए भी किराये पर देना कि वह दूषित है और जिसे शुद्ध नहीं किया गया है।
- बॉन्ड के रूप में चार सप्ताह से ज्यादा किराये की मांग करना।
- एडवांस (अग्रिम) में 2 सप्ताह से ज्यादा किराये की मांग करना, या भुगतान की तारीख से पहले अतिरिक्त किराये की मांग करना।
- किरायेदारी शुरू होने की तारीख के 12 महीने के भीतर, या जिस तारीख पर आखिरी बार किराया बढ़ाया गया था, उसके 12 महीने बाद तक किराए को नहीं बढ़ाया जा सकता।
- हर 4 सप्ताह में एक से ज्यादा बार संपत्ति का निरीक्षण करना, सिवाय उस काम की जांच करने के लिए जिसे उन्होंने किरायेदारी समझौते के उल्लंघन का सुधार करने के लिए किरायेदार को कहा था।
- किरायेदार की शांति, आराम और गोपनीयता में हस्तक्षेप करना।
- गैस, पानी, बिजली या टेलीफोन की सप्लाई के साथ हस्तक्षेप करना सिवाय इसके कि ऐसा खतरे से बचने के लिए या रखरखाव या मरम्मत को सक्षम करने के लिए किया जाए।
- किरायेदार को संपत्ति में मामूली परिवर्तन करने की अनुमति देने से इनकार करना (हालांकि मकान मालिक कुछ परिस्थितियों में मना कर सकता है, जैसा कि अधिनियम में निर्दिष्ट किया गया है)। मकान मालिक अपनी सहमति पर उचित शर्तें लगा सकता है।
- फाइबर ब्रॉडबैंड स्थापित करने के लिए किरायेदार के अनुरोध को अस्वीकार करना जबकि इसे लगाने में उनका कोई खर्चा नहीं होता है, अन्यथा अधिनियम में दिए कोई कारण लागू होते हैं।
- किराये की संपत्तियों को बिना किराए की राशि के विज्ञापित या प्रस्तावित करना, या किराये के लिए बोलियों को आमंत्रित या प्रोत्साहित करना।
- तालों को बदलना बशर्ते कि ऐसा किरायेदार की सहमति से किया जाए।
- अगर कोई किरायेदार किसी और को अपनी किरायेदारी को सबलेट (उप-किरायेदार बनाना) करना या असाइन करना (सौंपना) चाहता है तो किरायेदारी आवंटित करने के अनुरोध को अनुचित रूप से अस्वीकार करना।

- किरायेदार को बाहर निकालना (ऐसा करने के लिए डिस्ट्रिक्ट कोर्ट द्वारा लागू पोज़ेशन ऑर्डर या कब्जा करने के आदेश की जरूरत होती है)।
- किरायेदारी के दौरान या किरायेदारी के बाद किसी भी समय बकाया पैसे के लिए सुरक्षा के रूप में किरायेदार का सामान रख लेना या किरायेदारी के अंत में पीछे छोड़े गए सामान को वापस देने से मना करना (बशर्ते कि किरायेदार स्टोरेज के वास्तविक और उचित खर्च का भुगतान करता है)।

किरायेदार के लिए जरूरी है कि वह:

- समय पर किराये का भुगतान करे (चाहे उन्हें लगता भी है कि मकान मालिक किरायेदारी समझौते का उल्लंघन कर रहा है, तो भी किरायेदार किराया नहीं रोक सकता)।
- जायदाद को स्वच्छ और साफ-सुथरा छोड़ें।
- किसी भी नुकसान या किसी चीज की मरम्मत के बारे में जितनी जल्दी हो सके मकान मालिक को सूचित करें।
- धुएँ के अलार्म की बैटरियाँ बदलें – अगर वे बदली जाने वाली बैटरियों के पुराने तरीके के अलार्म हैं – तो अपनी किरायेदारी के दौरान उन्हें चालू हालत में रखें और धुएँ के अलार्मों में कोई परेशानी हो तो मकान मालिक को सूचित करें।
- उनके स्वयं के या उनके मेहमानों द्वारा जानबूझ कर या लापरवाही के कारण कोई नुकसान हुआ हो तो उसकी मरम्मत करें या किसी को पैसे देकर उसकी मरम्मत करवाएं (अगर जिम्मेदार हों तो)। अगर किरायेदार अपने लापरवाह व्यवहार के परिणामस्वरूप किराये की संपत्ति को नुकसान पहुंचाते हैं, तो वे नुकसान की लागत के लिए चार सप्ताह तक के किराए या इंश्योरेंस एक्सेस (बीमा अतिरिक्त राशि), इनमें से जो भी कम हो, उसके लिए जिम्मेदार हैं। नुकसान की लागत के लिए आय से संबंधित किराए पर किरायेदार चार सप्ताह तक के मार्केट किराए या इंश्योरेंस एक्सेस (बीमा अतिरिक्त राशि), इनमें से जो भी कम है, उसके लिए जिम्मेदार हैं।
- उन सभी लागत या खर्च का भुगतान करे, जिनके लिए परिसर के कब्जे के दौरान किरायेदार ही एकमात्र रूप से जिम्मेदार है, जैसे कि टेलीफोन, बिजली, गैस और इंटरनेट।
- अगर जल प्रदायक प्रयोग के आधार पर चार्ज करता है तो पानी का भुगतान करें।
- सुनिश्चित करे कि संपत्ति में रहने वाले लोगों की संख्या किरायेदारी समझौते में दी गई अनुमति से ज्यादा नहीं है (इसमें थोड़े समय के लिए आने वाले मेहमान शामिल नहीं होते)।
- खाली करके जाने के लिए 28 दिन का नोटिस दें (यदि एक आवधिक किरायेदारी पर हो तो)।
- मकान मालिक और किरायेदार दोनों की सुविधा के अनुसार मकान मालिक को संपत्ति भावी किरायेदारों, रीयल एस्टेट एजेंटों, खरीदारों या मूल्य निर्धारण करने वाले लोगों को दिखाने हों।

› किरायेदारी के खत्म होने पर जगह छोड़े दे और:

- अपने सारे सामान को अपने साथ ले जाएं
- जायदाद को यथोचित स्वच्छ और साफ-सुथरा छोड़ें
- सारी चाबियों, एक्सेस कार्ड और गैराज के दरवाजे को खोलने वाले औजार को लौटा दे
- मकान मालिक की सारी सम्पत्ति को पीछे छोड़ कर जाएं।

किरायेदार निम्न के लिए भी:

- › लापरवाही से किए नुकसान की लागत के लिए किरायेदार चार सप्ताह तक के किराए या मकान मालिक के इश्योरेंस एक्सेस (बीमा अतिरिक्त राशि), इनमें से जो भी कम है, उसके लिए जिम्मेदार है। आय से संबंधित किराए पर किरायेदार चार सप्ताह तक के मार्केट किराए या एक्सेस (अतिरिक्त राशि), इनमें से जो भी कम है, उसके लिए जिम्मेदार है।

किरायेदार को निम्नलिखित नहीं करना चाहिए:

- › मकान मालिक को किराये के घर में प्रवेश करने से रोकना जबकि अधिनियम कहता है कि वे प्रवेश कर सकते हैं।
- › किरायेदारी समाप्त होने के बाद भी जायदाद में निवास करते रहना।
- › अन्य किरायेदारों और पड़ोसियों की शांति, आराम या गोपनीयता में गैर-सामाजिक व्यवहार या डराने-धमकाने वाले व्यवहार से बाधा डालना, या किराये के घर में किसी और को ऐसा करने की अनुमति देना।

- › संपत्ति को नुकसान पहुंचाना या किसी और व्यक्ति जिसे किरायेदार ने परिसर में आने दिया है, के द्वारा संपत्ति को नुकसान पहुंचाना, चाहे ऐसा जानबूझ कर या लापरवाही से किया गया हो।
- › इमारत को रेनावेट करना (सुधारना), उसमें बदलाव लाना या उसमें कुछ जोड़ना बशर्ते कि वह टेनेन्सी अग्रीमेंट में है या मकान मालिक ने लिखित में इसकी सहमति दी है।
- › आग से बचाव के किसी भी साधन के साथ छेड़छाड़ करना – उदाहरण के लिए धुएं के अलार्म को हटाना या बंद कर देना।
- › किसी और को किरायेदारी दे देना, सिवाय इसके कि मकान मालिक लिखित में इससे सहमत हो।
- › मकान मालिक या मकान मालिक के परिवार के किसी सदस्य, या मकान मालिक के किसी एजेंट, या बिल्लिंग के दूसरे निवासी या पड़ोसी को धमकी देना या उन पर हमला करना, या किसी दूसरे व्यक्ति को धमकी देने या हमला करने की इजाजत देना।
- › संपत्ति में कुछ भी अवैध काम करना या किसी और को कुछ भी अवैध करने देना।
- › मकान मालिक से पहले पूछे बिना ताले बदलना।

उल्लंघन दंड और उसको लागू करना

कोई भी मकान मालिक जो अधिनियम की जिम्मेदारियों का पालन नहीं करता तो वह एक गैरकानूनी काम करता है और वह उल्लंघन दंड के लिए जिम्मेदार हो सकता है। उदाहरण के लिए, एक मकान मालिक जो किरायेदार को लिखित और हस्ताक्षर किए गए किरायेदारी समझौते को लिखित रूप से देने में विफल रहता है, तो वे \$500 से \$2000 तक के दंड के लिए उत्तरदायी हो सकते हैं।

टेनेन्सी सर्विसिज कम्प्लायंस (किरायेदारी सेवा अनुपालन) और जांच टीम यह सुनिश्चित करने के लिए काम करती है कि मकान मालिक अधिनियम के तहत अपने दायित्वों का पालन करते रहें। इसमें मकान मालिकों को जवाबदेह बनाना शामिल है, और उनके लिए जहां जरूरी हो, अपने व्यवहार को बदलना जरूरी होगा।

उल्लंघन अपराधों और संबंधित जुर्मानों एवं दंड की पूरी सूची अधिनियम की अनुसूची 1 बी के रूप में शामिल है।

अधिक गरम, शुष्क, सुरक्षित किराये के घर

स्वस्थ घर अधिक गरम, शुष्क और सुरक्षित होते हैं – और अच्छे किरायेदारों के लम्बे समय तक बने रहने के अवसर बढ़ा देते हैं। किरायेदारी के कानूनों में स्वस्थ घरों के मानकों की शुरुआत का मतलब है कि मकान मालिकों और किराये के घरों में रहने वाले किरायेदारों के लिए अतिरिक्त अधिकार और जिम्मेदारियां हो गई हैं। विस्तृत जानकारी हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

धुएं के चालू या काम करते अलार्म जान बचाते हैं

मकान मालिकों के लिए जरूरी है कि वे यह सुनिश्चित करें कि धुएं के अलार्म कानूनी आवश्यकताओं के अनुरूप लगाए गए हैं – सही जगहों पर सही प्रकार के। उनके लिए यह निश्चित करना जरूरी है कि धुएं के अलार्म:

- › हमेशा अच्छी तरह से काम करते हों
- › प्रत्येक नई किरायेदारी के शुरू में अच्छी तरह काम करते हों, जिसमें काम करती बैटरी शामिल हैं।

किरायेदारों को चाहिए कि अगर वहाँ पुराने तरीके के धुएं के अलार्म हों तो किरायेदारी के दौरान एक्सपायर्ड (समय की सीमा समाप्त हुई) बैटरियों को बदल दें।

अगर वहाँ बदली जा सकने वाली बैटरियों वाले पुराने तरीके के अलार्म हों – तो बोर्डिंग हाउस के किरायेदार अपने कमरे में धुएं के अलार्म की बैटरियां बदलने के लिए जिम्मेदार हैं। मकान मालिक बोर्डिंग हाउस के साझा इस्तेमाल वाले क्षेत्रों में स्मोक अलार्मों की देखरेख के लिए जिम्मेदार होता है।

किरायेदारों को चाहिए कि वे न तो धुएं के अलार्म को नुकसान पहुंचाएं, हटाएं या काटें, जिसमें बैटरियां हटाना शामिल है अगर ऐसा समाप्त हो गई बैटरियों को तुरन्त बदलने के लिए नहीं है। अगर धुएं के अलार्मों के साथ कोई समस्या हो तो उन्हें चाहिए कि वे जितना जल्दी हो सके मकान मालिक को इस बारे में सूचित करें।

कोई भी मकान मालिक जो धुएं के अलार्म की जिम्मेदारियों का पालन नहीं करता वह एक गैरकानूनी काम कर रहा है और उसे \$7,200 तक की सजा लिए उत्तरदायी हो सकता है। कोई किरायेदार जो धुएं के अलार्मों के दायित्वों का पालन नहीं करता वह एक गैरकानूनी काम कर रहा है, और \$4,000 तक की सजा के लिए उत्तरदायी हो सकता है।

धुएं के अलार्म को कहां लगाना चाहिए, किस तरह के धुएं के अलार्म लगाने चाहिए, धुएं के अलार्म और बैटरियों को कब बदलना चाहिए और उन्हें कैसे खरीदा और लगाया जाए, इस बारे में अधिक जानने के लिए टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवा) वेबसाइट पर जाएं।

घरों का गरम और हवादार होना जरूरी है

मकान मालिक को इस बारे में सोचना चाहिए कि उनके किरायेदार अपने किराये के घर को गरम और हवादार कैसे रख सकते हैं। स्वस्थ घरों के मानकों ने हीटिंग (गरम करने), वेंटिलेशन (हवादार बनाने), इन्सुलेशन (ताप को रोकने), नमी को दूर करने और जल निकासी, तथा ड्राफ्ट स्टॉपिंग (हवा के झोंको को रोकने) के लिए न्यूनतम जरूरतों को निर्धारित किया है। ये मानक 1 जुलाई 2021 के बाद से नए और नए किरायेदारी समझौतों पर हस्ताक्षर के लिए लागू होंगे। कुछ ऐसे अपवाद हैं जो स्वस्थ घरों के मानकों पर लागू होते हैं। अधिक जानकारी tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

स्वस्थ घरों के मानकों के तहत, मकान मालिकों को निम्न करना होगा:

- › एक स्थिर हीटर प्रदान करें जो मुख्य लिविंग रूम (बैठक) को कम से कम 18 डिग्री सेल्सियस तक गर्म कर सकता हो और पूरे साल इस तापमान को बनाए रख सकता हो
- › सुनिश्चित करें कि उनकी संपत्तियों में हर निवास करने योग्य जगह में खुलने योग्य खिड़कियां या दरवाजे हैं, जो कुल मिलाकर उस जगह के फर्श क्षेत्र का कम से कम 5% होना चाहिए, और उन्हें बाहर की तरफ खुलना चाहिए
- › रसोई और बाथरूम में उचित आकार का निष्कर्षण पंखा या रेंजहुड लगाएं जिसकी हवा बाहर की ओर जाती हो
- › छत और अंडरफ्लोर (फर्श के नीचे) इन्सुलेशन जो या तो 2008 बिल्डिंग कोड, या (मौजूदा छत इन्सुलेशन के लिए) का अनुपालन करता हो और जो मोटाई में कम से कम 120 मिमी और अच्छी हालत में हो
- › सुनिश्चित करें कि किराये की संपत्ति में पर्याप्त जल निकासी है
- › यदि कोई साथ जुड़ा सबफ्लोर स्थान है, तो ज़मीन का मॉयशचर बैरियर (नमी के लिए बाधा) स्थापित करें
- › किसी भी अनुपयुक्त दरार या छेद को बंद करें जो स्पष्ट रूप से हवा के झोंको के अन्दर आने का कारण बनते हैं।

घर में हवा के प्रवाह (हवादार बनाए रखने) के लिए किरायेदार जिम्मेदार हैं। ऐसा करने का सबसे सरल तरीका नियमित रूप से जहां तक संभव हो रोज़ाना दरवाजे और खिड़कियां खोलना है। अन्दर की हवा को स्वस्थ बनाए रखने और नमी की मात्रा को कम करके घर को गरम बनाए रखने का काम आसान बनाने के लिए अच्छा वेंटिलेशन (वायु-संचार) महत्वपूर्ण है।

अब सारे किराये के मकानों में इन्सुलेशन जरूरी होगा

सभी किराये के घरों में जहां ऐसा करना यथोचित रूप से मुमकिन या संभव हो, छत और फर्श के नीचे इन्सुलेशन अनिवार्य हो गया है।

जरूरतें, जो कि न्यूजीलैंड के विभिन्न क्षेत्रों में अलग-अलग होती हैं, के बारे में अधिक जानने के लिए टेनेन्सी ट्रिब्यूनल की वेबसाइट पर जाएं। सुनिश्चित करें कि आप इन्सुलेशन लगाने या मरम्मत करने की महत्वपूर्ण सुरक्षा आवश्यकताओं से परिचित हैं, या एक पेशेवर से काम करवाएं। इन्सुलेशन (किसी भी चीज की स्थापना) करते समय विनियमों का पालन करना चाहिए और NZ मानक NZS 4246:2016 के अनुसार सुरक्षित रूप से नियंत्रित किया जाना चाहिए। EECA Energywise वेबसाइट पर नए नियमों और सुरक्षित रूप से इन्सुलेशन लगाने के बारे में उपयोगी जानकारी energywise.govt.nz/at-home/insulation/ पर दी गई है।

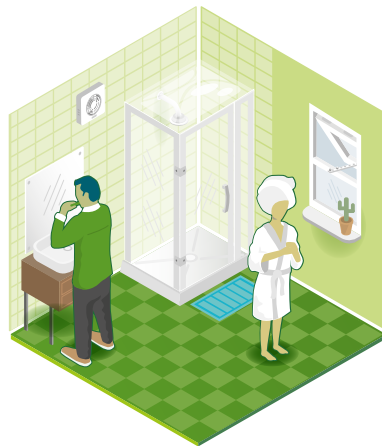
कोई भी मकान मालिक जो धुएं के अलार्म की जिम्मेदारियों का पालन नहीं करता वह एक गैरकानूनी काम कर रहा है और वह \$7,200 तक के जुर्माने के लिए उत्तरदायी हो सकता है।

किरायेदारी समझौतों में स्वस्थ घर मानकों के अनुपालन के बारे में कथन का शामिल होना जरूरी है

दिसंबर 2020 के बाद से, अधिकतर नए या नवीनीकृत किए गए किरायेदारी समझौतों में एक अलग से हस्ताक्षर किए स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन कथन शामिल होना चाहिए। इस कथन में स्वस्थ घरों के मानकों के अनुपालन के संदर्भ में किराये की संपत्ति के मौजूदा स्तर के बारे में विशिष्ट विवरण देना जरूरी है। इस कथन को शामिल करने और हस्ताक्षर करने में विफलता के परिणामस्वरूप \$750 तक वित्तीय जुर्माना हो सकता है।

टेनेन्सी सर्विसिज़ वेबसाइट मकान मालिकों को कथन पूरा करने में मदद के लिए बहुत सारी उपयोगी जानकारी प्रदान करती है, साथ ही मकान मालिकों को यह स्पष्ट करने में मदद के लिए एक उपकरण (टूल) भी प्रदान करती है कि कथन कब प्रदान किया जाना चाहिए।

अधिक जानकारी के लिए देखें tenancy.govt.nz/healthy-homes/compliance-statement।



फफूंदी और सीलन से बचाव

किराये पर देने से पहले सभी किराये के घरों की सफाई अच्छी दशा में होनी चाहिए। इसमें फफूंदी और सीलन से मुक्त होना शामिल है। किरायेदारों को चाहिए कि वे अपने घर को ऐसी हालत में रखने की कोशिश करें जिससे फफूंदी और सीलन को बढ़ावा न मिले। इसमें घर को अच्छी तरह हवा लगाना और फफूंदी के दिखते ही उसे हटाना शामिल है।

किराये के घर में जाने से पहले, किरायेदारों और मकान मालिकों को एक साथ संपत्ति का निरीक्षण करना चाहिए, फफूंदी और सीलन के किसी भी लक्षण को नोट करना चाहिए और किरायेदारी समझौते के एक भाग में सहमत हों कि इस पर कब और कैसे काम किया जाएगा।

सीलन अक्सर बाहरी स्रोतों से आती है-जांच करें कि गटर साफ हैं, डाउनपाइप और नालियां काम कर रहे हैं। जहां घर में एक सस्पेन्डिड (लटकता हुआ) फर्श है, वहां जांच करें कि जमीन सूखी है और वहां कोई लीक (रिसाव) नहीं है।

घरों का आवासीय उपयोग के लिए वैध होना जरूरी है

किसी संपत्ति को किराए पर देने से पहले, मकान मालिकों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि यह आवासीय उपयोग के लिए वैध है। यदि कोई मकान मालिक अधिनियम के तहत कुछ दायित्वों का पालन नहीं करता है (उदाहरण के लिए भवन, स्वास्थ्य और सुरक्षा आवश्यकताओं को पूरा करना) और इसका मतलब है कि किराये की संपत्ति पर कब्जा गैरकानूनी है, तो टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायाधिकरण) यह तय कर सकता है कि संपत्ति एक अवैध आवासीय परिसर है और किरायेदार के पक्ष में कई प्रकार के उपचार जारी कर सकता है।

भवन, स्वास्थ्य और सुरक्षा से सम्बन्धित आवश्यकताओं के बारे में अधिक जानकारी हमारी वेबसाइट: tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

अपने घर को सुरक्षित रखें

एक सुरक्षित घर का मतलब है किरायेदार और मकान मालिक के लिए मन की शांति। सभी किराये के घरों का यथोचित रूप से सुरक्षित होना जरूरी है। मकान मालिक को ताले या इसी तरह के कोई उपकरण उपलब्ध कराना और उनका रख रखाव करना चाहिए ताकि संपत्ति यथोचित रूप से सुरक्षित रहे। न तो मकान मालिक और न ही किरायेदार दूसरे की सहमति के बिना किसी लॉकिंग डिवाइस (ताला लगाने के उपकरण) में कुछ जोड़ने या बदलने का काम नहीं कर सकते। बिना सहमति और बिना उचित कारण या बहाने के ऐसा करना गैरकानूनी है और अगर किरायेदारी ट्रिब्यूनल ले जाया जाए तो जुर्माना हो सकता है।

अगर मकान मालिक सिक्स्योरिटी अलार्म सिस्टम (सुरक्षा चेतावनी प्रणाली) प्रदान करता है, तो वह उसकी देखरेख के लिए जिम्मेदार होता है। अगर कोई सुरक्षा अलार्म सिस्टम नहीं है और किरायेदार उसे लगाना चाहता है, तो पहले मकान मालिक से इसकी अनुमति लेनी चाहिए। उसके बाद से किरायेदार सिक्स्योरिटी अलार्म सिस्टम की देखभाल के लिए जिम्मेदार होता है। किरायेदारी के अंत में, किरायेदार सिक्स्योरिटी अलार्म सिस्टम को हटाने और यह सुनिश्चित करने के लिए जिम्मेदार है कि वहां उसकी वजह से वहां कोई नुकसान नहीं हुआ है।

किरायेदारी समाप्त होने के बाद, किरायेदार को सारी चाबियां और अन्य सुरक्षा उपकरण (जैसे कि गैराज रिमोट और पास कार्ड) मकान मालिक को वापस कर देने चाहिए। अगर किरायेदार दी गई सारी चाबियों को वापस करने में असमर्थ है, तो मकान मालिक खोई चाबियों और संबंधित तालों के पूरे बदलाव की मांग कर सकता है। खोई हुई चाबियों या तालों को बदलने की लागत को दोनों पक्षों के बीच तय किया जा सकता है।

अगर किराये के घर को यथोचित सुरक्षित नहीं किया जा सकता है और जिसमें किरायेदार की कोई गलती नहीं है, तो किरायेदार को चाहिए कि वह मकान मालिक को इस बारे में सूचित करे। फिर मकान मालिक को चाहिए कि वह ताले के उपकरणों को बदल दे या उनकी मरम्मत करवाए। अगर मकान मालिक ऐसा नहीं करता है, तो किरायेदार खुद वह काम करवा सकता है और मकान मालिक से मुआवजा देने की मांग कर सकता है।

रिकॉर्ड रखें

मकान मालिक के लिए किराये और बॉन्ड के रिकॉर्ड को जिस साल से वे सम्बन्धित हैं उस टैक्स वर्ष के कम से कम 7 साल बाद तक संभाल कर रखना जरूरी है। मकान मालिक और किरायेदार दोनों को किरायेदारी के दौरान और किरायेदारी समाप्त होने के 12 महीने के बाद तक किराये के घर से संबंधित सारे कागजातों की प्रतियों को अपने पास रखना चाहिए।

कागजातों में इन्हें शामिल करना चाहिए: टेनेन्सी अग्रीमेंट और किसी भी बदलाव या उसके नवीकरण, कोई संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट, पानी के बिल, बीजक या संपत्ति पर किए गए किसी भी काम की अन्य रिपोर्टें जैसे कि देखरेख या सफाई, संपत्ति के लिए विज्ञापन और दूसरे पक्ष को भेजे गए या उनसे प्राप्त किए गए पत्र या इमेल की प्रतियां। मकान मालिक को सही 'रेन्ट समरी (किराया सारांश)' रिकॉर्ड रखने में मदद के लिए हमारी वेबसाइट पर अधिक जानकारी और एक फार्म उपलब्ध है।

मकान मालिकों को भी रिकॉर्ड रखने की जरूरत है जिसमें दिखाया जायेगा कि वे स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन कर रहे हैं।

बुनियादी आवास स्टैण्डर्ड्स (मानक) लागू करना

ज्यादातर मकान मालिक और किरायेदार एक दूसरे के साथ सही व्यवहार करना चाहते हैं। परन्तु, जहां मकान मालिक अपने दायित्वों को पूरा नहीं करने का चुनाव करता है, या एक्ट का एक गंभीर उल्लंघन होता है, तो टेनेन्सी कम्प्लायन्स एन्ड इन्वेस्टीगेशन टीम (किरायेदारी अनुपालन और जांच दल) के पास उन मकान मालिकों को अपने कामों के लिए जिम्मेदार ठहराने और उचित अनुपालन और प्रवर्तन करवाने के लिए अतिरिक्त अधिकार होते हैं।

टीम उन मुद्दों पर ध्यान देगी जहां:

- › संपत्ति की हालत किसी भी व्यक्ति के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए एक महत्वपूर्ण खतरा हो सकती है
- › मकान मालिक ने एक गंभीर उल्लंघन किया है, या लगातार रेज़िडेन्शियल टेनेन्सीज़ एक्ट (आवासीय किरायेदारी अधिनियम) का उल्लंघन किया था,
- › मकान मालिक के कामों से कानून के प्रशासन में जनता के विश्वास को ठेस लगने का खतरा है।

जहां, अधिनियम के तहत विनियम या किरायेदारी समझौते के उल्लंघन होने की संभावना है, वहां टीम इस अधिनियम का पालन करने के लिए मकान मालिकों के साथ स्वैच्छिक समझौतों में प्रवेश कर सकती है, इसके साथ-साथ प्रवर्तनीय उपक्रम भी हैं, जिनका अनुपालन नहीं करने पर जुर्माना लग सकता है। यह टीम उल्लंघन के प्रतिकार के लिए सुधार नोटिस भी जारी कर सकती है, जिसका अनुपालन न करने पर जुर्माना लगता है।



मामलों को सुलझाना

क्या मकान मालिक किरायेदार से संपत्ति को साफ करने या उसने जो नुकसान किया है उसकी मरम्मत करने के लिए कह सकता है?

यदि मकान मालिक सोचता है कि किरायेदार समस्या को ठीक कर सकता है, तो वे समस्या को हल करने के लिए किरायेदार को उसे हल करने का 14 दिन का नोटिस जारी कर सकते हैं। हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz पर, उपाय करने के लिए एक नमूना नोटिस पाया जा सकता है। अगर किरायेदार समस्या को ठीक नहीं करता है, तो मकान मालिक टेनेन्सी ट्रिब्यूनल से उन्हें उस काम को करने का आदेश जारी करने की मांग कर सकता है। अगर समस्या बहुत गंभीर है तो ट्रिब्यूनल किरायेदारी को खत्म कर सकता है।

अगर किरायेदार मकान मालिक से कुछ ठीक करवाना चाहता है तो उसे क्या करना चाहिए?

कानून कहता है कि अगर कोई चीज टूट जाती या खराब हो जाती है तो किरायेदार को उस बारे में जल्द से जल्द मकान मालिक को बताना चाहिए। समस्याओं को सुलझाने का सबसे अच्छा तरीका है अपने मकान मालिक के साथ उनके बारे में बात करना और देखना कि क्या आप दोनों उसे साथ मिलकर सुलझा सकते हैं।

अगर ऐसा करने से काम नहीं बनता है, तो मकान मालिक को समस्या को सुलझाने के लिए उचित समय सीमा देते हुए 'नोटिस टू रेमिडी' जारी कर दें। एक उचित समय सीमा इस बात पर निर्भर करती है कि किस चीज की मरम्मत करनी है, पुर्जों की उपलब्धता, बीमा आयोजित करने के लिए (अगर लागू हो) समय, और काम शुरू करने के लिए (अगर जरूरी हो तो) उस इलाके में उपलब्ध अच्छा काम करने वाले लोग। यह तय करते समय कि मकान मालिक को उस काम के लिए कितना समय दिया जाए, किरायेदार को इन मामलों और उसके लिए तकाजे पर जरूर ध्यान देना चाहिए। जब तक इन सभी मामलों पर मकान मालिक द्वारा काम नहीं किया जाता, तब तक एक अस्थाई समाधान काम कर सकता है।

अगर मकान मालिक उस काम को पूरा नहीं करता है और समस्या को नहीं सुलझाता है तो फिर किरायेदार टेनेन्सी ट्रिब्यूनल के पास इस विकल्प के साथ वर्क ऑर्डर के लिए आवेदन कर सकता है कि अगर मकान मालिक अनुपालन नहीं करता है तो काम को पूरा करने के लिए वह किराये का उपयोग कर सकता है। अगर किरायेदार चाहता है कि टेनेन्सी ट्रिब्यूनल किरायेदारी को समाप्त कर दे, उदाहरण के लिए जब वे एक निश्चित अवधि पर हैं, तो नोटिस टू रेमिडी में मकान मालिक को एक उचित समय के साथ नोटिस देना चाहिए, जो समस्या को ठीक करने के लिए लगातार 14 दिनों से कम नहीं हो सकता। कुछ हालातों में, मकान मालिक को 14 दिन से ज्यादा का नोटिस देना उचित हो सकता है।

आपको किसी भी उपयुक्त सेवा का समय देना चाहिए, उदाहरण के लिए नोटिस को पोस्ट करते या ईमेल करते समय। अधिक जानकारी और '14 दिन के नोटिस टू रेमिडी' की एक प्रति हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz, पर उपलब्ध है, जिसमें सेवा के समय बताया गए हैं।

यदि समस्या गंभीर है या अत्यावश्यक है तो किरायेदार क्या कर सकता है?

अगर समस्या से लोगों को चोट पहुंचने या किसी चीज का नुकसान करने की संभावना है, तो किरायेदार को इसके बारे में मकान मालिक को बताना चाहिए। अगर किरायेदार मकान मालिक के साथ संपर्क करने की कोशिश करता है, लेकिन संपर्क नहीं कर पाता, तो समस्या का हल वह खुद कर सकता है। फिर वह मकान मालिक से मरम्मत के लिए भुगतान की मांग कर सकता है। अगर मकान मालिक भुगतान नहीं करता, तो किरायेदार टेनेन्सी ट्रिब्यूनल से मदद ले सकता है।

क्या मकान मालिक किरायेदार से खाली करने के लिए कह सकता है क्योंकि किरायेदार ने शिकायत की है?

कभी-कभी मकान मालिक किरायेदार से खाली करने या छोड़ कर जाने के लिए कहेगा क्योंकि उसने मकान मालिक या टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवाओं) को किसी समस्या के बारे में सूचित किया था। यह प्रतिकारी या बदले का नोटिस हो सकता है, जिसे अधिनियम के तहत अनुमति नहीं है। अगर उसका यह मानना है कि मकान मालिक ने इस तरह का नोटिस दिया है, तो किरायेदार टेनेन्सी ट्रिब्यूनल में आवेदन कर सकता है। ट्रिब्यूनल यह तय करेगा कि नोटिस वैध है या नहीं (नोटिस को न्यायसंगत शर्तों पर दिया गया था) या नोटिस को पलट दिए जाने का आदेश दे सकता है।

टेनेन्सी सर्विसिज़ हमारे विवादों को सुलझाने में कैसे हमारी सहायता कर सकती हैं?

पहला काम आपको हमेशा यह करना चाहिए कि समस्या के बारे में एक दूसरे से बात करें। समस्याओं से स्वयं निपटने के तरीकों के बारे में जानकारी के लिए हमारी वेबसाइट के विवाद अनुभाग को देखें। हम सैल्फ-रिजोल्यूशन (स्वयं समाधान) के लिए मार्गदर्शन करने के साथ-साथ ही किराए पर समझौते के लिए मार्गदर्शन प्रदान करते हैं। अधिक tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/guidance-for-discussion पर देखें।

अपने मकान मालिक या किरायेदार से बात करने से पहले:

- सुनिश्चित करें कि आप अपनी चिंताओं के बारे में स्पष्ट हैं। कई बार समस्या को लिख लेने से दूसरे व्यक्ति को उसे समझाने में मदद मिल सकती है।
- एक अच्छा समाधान क्या हो सकता है उसका सुझाव देने के लिए तैयार रहें। समस्या का वर्णन ध्यान से करें और उसे सही करने के लिए उचित मात्रा में समय दें।
- आप एक पत्र लिख सकते हैं या एक 'नोटिस टू रेमिडी' जारी कर सकते हैं। 'नोटिस टू रेमिडी' दूसरे व्यक्ति को समस्या को ठीक करने के लिए 14 दिन का समय देता है। इनके उदाहरण tenancy.govt.nz पर उपलब्ध हैं।

FastTrack (फॉस्ट ट्रैक) समाधान

FastTrack समाधान एक विवाद समाधान सेवा है जो मकान मालिक और किरायेदारों के बीच उन समझौतों को औपचारिक बनाने का एक त्वरित तरीका है जो बकाया किराये, या किसी भी ऋण से संबंधित विवादों (पानी का कर) जैसे सीधे-सादे विवाद होते हैं। यह मकान मालिक और किरायेदारों को किरायेदारी समस्याओं को खुद सुलझाने के लिए प्रोत्साहित करता है, और उन्हें निर्धारित मध्यस्थता में भाग लिए बिना मध्यस्थता का आदेश लेने के लिए सक्षम बनाता है।

FastTrack (फॉस्ट ट्रैक) समाधान सबसे उपयुक्त वहां होता है, जहां:

- अभी किसी समझौते पर पहुंचा गया है और मीडियेटर (मध्यस्थ) के आदेश के रूप में उसे औपचारिक बनाने की जरूरत है; या
- समझौता सीधा-सादा है और मकान मालिक और किरायेदार इसे पूरी तरह से समझते हैं; या
- पिछला मौखिक समझौता टूट गया है और एक नया समझौता किया गया है।

अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution वेबसाइट पर जाएं।

अगर आप अपने आप सहमत नहीं हो सकते, तो मीडियेशन (मध्यस्थता) के लिए जाएं।

टेनेन्सी ट्रिब्यूनल में आवेदन करके हमसे मदद प्राप्त करें। आवेदन शुल्क \$27 है। एक बार जब हमें आपका आवेदन प्राप्त हो जाता है तो हम आप के लिए मध्यस्थता की व्यवस्था करेंगे।

मीडियेशन एक प्रक्रिया है जहां आप और दूसरे व्यक्ति को समस्या पर चर्चा करने का अवसर मिलता है, और (मीडियेटर) मध्यस्थ के साथ मिलकर बात करके एक समाधान पर सहमत होते हैं। मध्यस्थ की मदद से आप मुद्दों की पहचान और एक व्यावहारिक समाधान तक पहुंच पायेंगे।

मीडियेशन (मध्यस्थता) कैसे काम करती है?

मीडियेशन फोन द्वारा या व्यक्तिगत रूप में हो सकती है। मध्यस्थ किरायेदारी मुद्दों के बारे में बहुत कुछ जानते हैं लेकिन वे पक्ष नहीं लेते और वे आपके लिए लिए कुछ भी तय नहीं करते। यह गोपनीय होता है और आप निर्णय लेते हैं कि आपके और दूसरी पार्टी के बीच क्या होगा। मीडियेशन एक टेनेन्सी ट्रिब्यूनल सुनवाई से अलग होती है जहां अधिनिर्णायक एक निर्णय लेंगे, और आप दोनों को बतायेंगे कि क्या होगा।

अगर आप समाधान से सहमत होते हैं

मीडियेशन में किया गया समझौता कानूनी रूप से बाध्यकारी है। इस समझौते या मध्यस्थता आदेश में आम तौर पर यह बताया जाएगा कि इसके तोड़ दिए जाने पर क्या होगा। समझौते को लागू करने योग्य बनाने के लिए इसे किरायेदारी ट्रिब्यूनल द्वारा मुद्रांकित या 'मुहरबंद' किया जा सकता है।

किस प्रकार के आदेशों पर सहमति हो सकती है?

आदेश के विभिन्न प्रकार होते हैं, लेकिन सबसे आम आदेश हैं, कब्जा, आर्थिक और काम के आदेश। इन सब को मीडियेशन में या टेनेन्सी ट्रिब्यूनल द्वारा जारी किया जा सकता है।

पोज़ेशन ऑर्डर (कब्जे का आदेश)

अगर किरायेदार टेनेन्सी अग्रिमेंट या एक्ट (अधिनियम) का उल्लंघन करता है और स्थिति काफी गंभीर है, तो मकान मालिक किरायेदारी को खत्म करने के लिए टेनेन्सी ट्रिब्यूनल से आदेश जारी करने की मांग कर सकता है। यह तभी हो सकता है अगर किरायेदार:

- किराये में कम से कम 21 दिन पीछे था यानि कि किराया बकाया था (ट्रिब्यूनल के पास आवेदन की जाने वाली तारीख पर)।
- 90 दिनों के भीतर तीन अलग मौकों पर अपने किराए के भुगतान में कम से कम पांच कार्यकारी दिनों की देर हो चुकी है और वैध लिखित नोटिस दिया जा चुका है (इस बारे में अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-overdue-rent.pdf) पर देखें।
- संपत्ति का काफी नुकसान किया है या संपत्ति को नुकसान पहुंचाने की धमकी दी है।
- या किरायेदार की अनुमति के साथ परिसर में कोई व्यक्ति 90 दिनों के भीतर तीन अलग-अलग मौकों पर किरायेदारी से जुड़े असामाजिक व्यवहार में शामिल हुए हैं और हर मौके के बाद एक वैध नोटिस प्रदान किया गया है (इस बारे में अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz/assets/forms-templates/notice-of-anti-social-behaviour.pdf) पर देखें।
- मालिक, मकान मालिक या मकान मालिक के परिवार या एजेंट, या अन्य किरायेदारों या पड़ोसियों पर हमला किया है या हमला करने की धमकी दी है (या पहुंचाया है या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसा करने की अनुमति दी है)।

- › कुछ अन्य तरीकों से टेनेन्सी अग्रीमेंट को तोड़ रहा है (उदाहरण के लिए, जब मकान मालिक ने 'मरम्मत या उपाय करने का नोटिस दिया है' और किरायेदार ने उसका अनुपालन नहीं किया है) और ट्रिब्यूनल का मानना है कि उस किरायेदारी को जारी रखना अनुचित होगा। अगर समस्या को ठीक किया जा सकता है, तो ट्रिब्यूनल के पास आवेदन करने से पहले, दूसरे पक्ष को समस्या को ठीक करने के लिए 14 दिन का समय देते हुए एक 'मरम्मत या उपाय करने का नोटिस', भेजा जाना चाहिए।

आर्थिक आदेश

इसमें कहा जाता है कि मकान मालिक या किरायेदार को दूसरी पार्टी को पैसा देना पड़ता है। ऐसा इसलिए हो सकता है क्योंकि:

- › किरायेदार किराये का देनदार है या बहुत ज्यादा किराये का भुगतान किया है
- › किरायेदार को नुकसान, सफाई, बागवानी या कूड़ा हटाने के लिए भुगतान करना है
- › मकान मालिक द्वारा बहुत जरूरी मरम्मत के लिए किरायेदार को पैसों का भुगतान करना है
- › किरायेदार या मकान मालिक द्वारा कानून को तोड़ने के लिए अनुकरणीय नुकसान (यह जुर्माने जैसा होता है) भरना पड़ता है
- › जब कुछ खो जाता है या काम नहीं करता है क्योंकि उसकी देखभाल नहीं की गई है या उसकी ठीक से मरम्मत नहीं की गई है, तो किरायेदार या मकान मालिक को मुआवजा देना है।

वर्क ऑर्डर (काम करने का आदेश)

यह एक ऐसा आदेश है जिसमें स्पष्ट किया जाता है कि एक व्यक्ति को किसी चीज की मरम्मत करनी है क्योंकि वह क्षतिग्रस्त (टूटी हुई) है या काम नहीं कर रही है। अगर वर्क ऑर्डर स्वास्थ्य और सुरक्षा को प्रभावित करने वाली किसी समस्या से संबंधित है, तो मकान मालिक उसके अनुपालन के बदले में अपने किरायेदार/रों को 'भुगतान' नहीं कर सकते। अगर मकान मालिक के पास एक वर्क ऑर्डर है जिसमें उनके किरायेदार को एक निश्चित तारीख तक काम करने का आदेश दिया गया है, और किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो मकान मालिक आदेश के मूल्य के बराबर काम करवा सकता है और उस लागत को बकाया किराये के रूप में मान सकता है।

ऑल्टरनेटिव ऑर्डर (वैकल्पिक आदेश)

इस आदेश में कहा जा सकता है कि अगर कोई व्यक्ति आदेश का पालन नहीं करता है तो क्या होगा। उसके बाद यह दूसरी पार्टी को कहना होता है कि उन्हें करने की जरूरत है या नहीं। उदाहरण के लिए, एक मकान मालिक को किरायेदार का सामान वापस देने का आदेश दिया जाता है, तो मकान मालिक अगर सामान वापस नहीं करता तो उसके लिए पैसे का भुगतान करना जरूरी है।

अगर मीडियेशन (मध्यस्थता) में आप समाधान पर सहमत नहीं हैं

आप टेनेन्सी ट्रिब्यूनल से सुनवाई के लिए मांग कर सकते हैं। ट्रिब्यूनल मीडियेशन से अधिक औपचारिक होता है। ट्रिब्यूनल न्याय मंत्रालय का हिस्सा है, और एक एडजुडिकेटर (निर्णायक) प्रत्येक व्यक्ति को सुनते हैं, किसी गवाह को सुनते हैं, मकान मालिक या किरायेदार द्वारा लाए गए किसी सबूत पर ध्यान देते हैं और फिर एक निर्णय लेते हैं। ट्रिब्यूनल एक ऐसा निर्णय ले सकता है जो आप को प्रभावित करता है, भले ही आप सुनवाई के लिए उपस्थित नहीं हुए थे। निर्णायक अपने निर्णय को एक ट्रिब्यूनल आदेश के रूप में लिखते हैं। निर्णायक का फैसला एक अदालती आदेश की तरह होता है – दोनों पक्षों को एक प्रति प्राप्त होती है और दोनों पक्षों को इसका पालन करना होता है।

ट्रिब्यूनल की सुनवाई जनता के लिए खुली होती है। मकान मालिक और किरायेदार दोनों अपने साथ सहायक व्यक्तियों को ले सकते हैं, लेकिन ज्यादातर मामलों में अपने केस को पेश करने के लिए आप वकील का उपयोग नहीं कर सकते। परन्तु, कुछ नीचे दी गई स्थितियों समेत आप वकील का उपयोग कर सकते हैं, अगर:

- › विवाद 6,000 डॉलर से ज्यादा राशि के लिए है
- › दूसरा पक्ष कहता है कि यह ठीक है
- › दूसरा पक्ष वकील का उपयोग कर रहा है
- › वे ट्रिब्यूनल द्वारा स्वीकृत हैं।

ट्रिब्यूनल आपको कुछ अन्य स्थितियों में भी वकील का उपयोग करने दे सकता है अगर:

- › आपकी समस्या काफी पेचीदा है
- › आपके और दूसरे पक्ष के बीच काफी अंतर है जिससे अपना केस पेश करने में आपकी योग्यता पर प्रभाव पड़ता है।

कुछ मामलों में, कोई ऐसा व्यक्ति जो वकील नहीं है आपका प्रतिनिधित्व कर सकता है। अगर आपको लगता है कि आपको इसकी आवश्यकता हो सकती है तो ट्रिब्यूनल में जाने से पहले आप हमारे साथ बात करें।

मैं दूसरे व्यक्ति से आदेश में जो कहा गया है वह कैसे करवा सकता/सकती हूँ?

अगर आपके पास मध्यस्थ का एक मोहरबंद आदेश या टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायाधिकरण) का आदेश है तो आप कलेक्शन्स – न्याय मंत्रालय से इसे लागू करने की मांग कर सकते हैं। सभी सिविल इन्फोर्समेंट (नागरिक प्रवर्तन) आवेदनों को निम्नलिखित पते पर भेजा जा सकता है, या न्यूजीलैंड के किसी भी जिला न्यायालय में दर्ज किया जा सकता है।

Ministry of Justice,
Central Processing Unit,
SX10042,
Wellington

आप इन्फोर्समेंट के बारे में अतिरिक्त जानकारी हमसे tenancy.govt.nz वेबसाइट पर प्राप्त कर सकते हैं।

किरायेदारी समाप्त करना

पीरियोडिक टेनेन्सी (आवधिक किरायेदारी) को समाप्त करने के लिए किरायेदार कितना नोटिस देता है?

मकान छोड़ने के कम से कम 28 दिन पहले किरायेदार को चाहिए कि वह मकान मालिक को लिखित में बताए कि वह किरायेदारी को समाप्त करना चाहता है।

एक आवधिक किरायेदारी का अंत करने के लिए मकान मालिक कितना नोटिस देता है?

मकान मालिक को 63 दिनों का नोटिस देना होगा अगर:

- › मालिक को अपने या अपने परिवार के सदस्यों के निवास के लिए समाप्ति के 90 दिनों के भीतर कम से कम 90 दिनों तक उस सम्पत्ति की एक मुख्य निवास स्थान के रूप में जरूरत है, या
- › मकान मालिक को किराये के घर की जरूरत कर्मचारियों या ठेकेदारों द्वारा अधिवास के लिए है (और किरायेदारी समझौते में यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि मकान मालिक इस उद्देश्य के लिए उपयोग करता है या इस प्रयोजन के लिए परिसर का अधिग्रहण किया है)।

मकान मालिक को लिखित रूप में कम से कम 90 दिनों की सूचना देनी चाहिए और समाप्ति का कारण लिखना चाहिए यदि:

- › मालिक समाप्ति की तारीख के बाद 90 दिनों के भीतर परिसर को (किराये पर या बेचने के लिए) बाजार पर रखना चाहता है
- › संपत्ति को मालिक द्वारा कब्जे के लिए खाली होने की जरूरत के रूप में बेचा गया है
- › मकान मालिक संपत्ति का मालिक नहीं है और उसमें मकान मालिक का हिस्सा समाप्त होने वाला है
- › परिसर का एक व्यावसायिक गतिविधि के लिए पास की भूमि के उपयोग को सुविधाजनक बनाने के लिए खाली होना जरूरी है (और यह किरायेदारी समझौते में स्पष्ट किया गया है)
- › मकान मालिक परिसर के उपयोग को कम से कम 90 दिनों के लिए कर्मशियल (वाणिज्यिक) उपयोग में बदलना चाहता है
- › मकान मालिक समाप्ति की तारीख के 90 दिन के भीतर संपत्ति में व्यापक परिवर्तन, नवीनीकरण, मरम्मत या पुनर्विकास करने का इरादा रखता है (या महत्वपूर्ण कदम उठाए जाते हैं) और इस दौरान किरायेदार का उस काम के दौरान वहां रहना यथोचित व्यावहारिक नहीं होगा
- › परिसर को समाप्ति की तारीख के 90 दिन के भीतर ध्वस्त किया जाना है (या महत्वपूर्ण कदम उठाए जाते हैं)।

(नोट: यह किरायेदारी को समाप्त करने के तरीकों की एक विस्तृत सूची नहीं है।)

यह एक अच्छी बात है कि नोटिस की एक प्रति रखी जाए। जब आप किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस देते हैं तो आप निम्नलिखित जरूर करें:

- › नोटिस को लिखित में दें
- › किराये के घर का पता दें
- › किरायेदारी कब समाप्त होगी उसकी तारीख दें
- › हस्ताक्षर करें।

अगर कोई किरायेदार जल्दी खाली करके जाना चाहता है तो क्या होता है?

अगर कोई मकान मालिक किरायेदारी को खत्म करने के लिए किरायेदार को नोटिस देता है तो अंतिम तारीख तक किरायेदार किराये के घर में रह सकता है। परन्तु, अगर किरायेदार उससे पहले खाली करके जाने का चुनाव करता है तो भी उनके लिए मकान मालिक को कम से कम 28 दिन का नोटिस देना जरूरी है।

कभी-कभी मकान मालिक को किरायेदार के पहले खाली करके जाने की चिन्ता नहीं होती, लेकिन इस बारे में लिखित रूप में सहमत होना जरूरी है।

क्या निश्चित अवधि की किरायेदारी को जल्दी समाप्त किया सकता है?

आप एक निश्चित अवधि की किरायेदारी को जल्दी खत्म नहीं कर सकते जब तक कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों सहमत न हों, या टेनेन्सी ट्रिब्यूनल का कहना है कि ऐसा किया जा सकता है। समाप्ति की तारीख टेनेन्सी अग्रिमेंट में होती है।

टेनेन्सी ट्रिब्यूनल एक निश्चित अवधि किरायेदारी को जल्दी समाप्त करने का आदेश दे सकता है अगर:

- › किराये की संपत्ति एक गैरकानूनी आवासीय परिसर है और किरायेदारी को समाप्त करने से इनकार करना अनुचित होगा
- › किरायेदारी समझौते का गंभीर रूप से उल्लंघन हुआ है, या
- › किरायेदार को किराये की उस मात्रा में राशि बढ़ाने का नोटिस मिलता है जिसकी किरायेदार कल्पना भी नहीं कर सकता था, वृद्धि बहुत ज्यादा है, अब है या गंभीर कठिनाई का कारण होगा, या किरायेदारी यूनिट टाइटल्स एक्ट (इकाई शीर्षक अधिनियम) 2010 के तहत बॉडी कॉर्पोरेट संचालन नियमों के अधीन है, इन नियमों को बदलने से किरायेदार पर प्रतिकूल रूप से प्रभाव पड़ता है, और किरायेदारी को जारी रखना किरायेदार के लिए अनुचित होगा, या
- › मकान मालिक या किरायेदार की अपनी परिस्थितियों में एक अप्रत्याशित परिवर्तन हुआ है जो उनके लिए गंभीर कठिनाई का कारण होगा।

पारिवारिक हिंसा के लिए नोटिस देना

एक किरायेदार जो किरायेदारी के दौरान पारिवारिक हिंसा का शिकार होता है, तो वे कम से कम दो दिन का नोटिस (और पारिवारिक हिंसा के योग्य साक्ष्य के साथ) देकर अपनी किरायेदारी से किसी आर्थिक जुमने या मकान मालिक से समझौते के बिना बाहर निकल सकते हैं।

शारीरिक हमले के लिए नोटिस देना

मकान मालिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए कम से कम 14 दिन का नोटिस दे सकता है अगर किरायेदार ने मकान मालिक, मालिक, मकान मालिक या मालिक के परिवार के सदस्य, या मकान मालिक के एजेंट पर हमला किया है, और सबूत पेश किया गया है कि पुलिस द्वारा किरायेदार के खिलाफ हमले के लिए चार्ज (अभियोग) दर्ज कर लिया गया है।

क्या इससे कोई फर्क पड़ता है कि मैं नोटिस कैसे भेजता/भेजती हूँ?

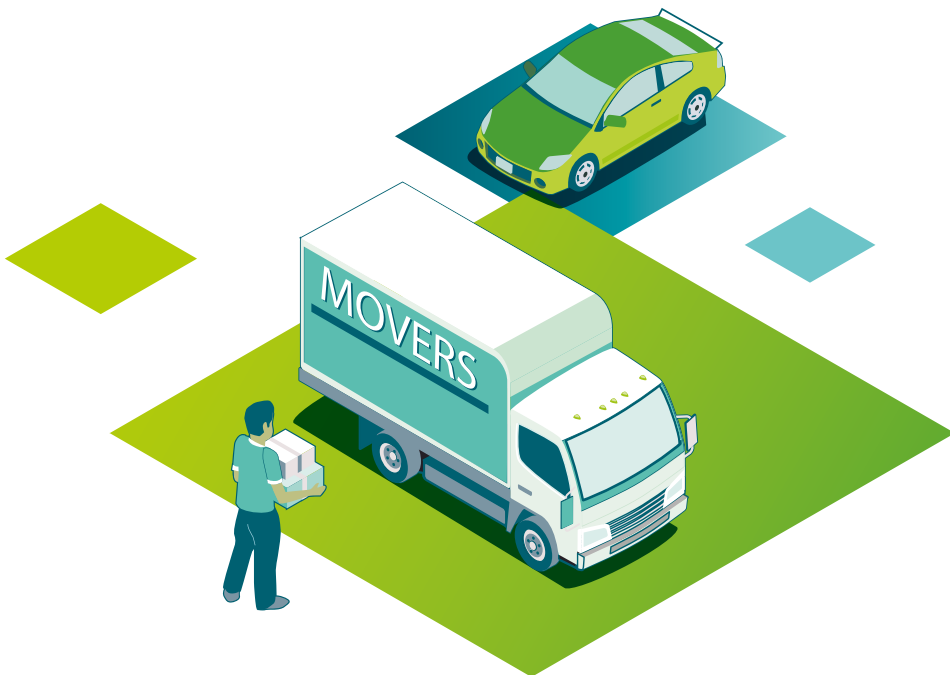
आप टेनेन्सी अग्रिमेंट में सेवा के लिए दिए गए पते पर नोटिस भेज सकते हैं। यह एक भौतिक पता, PO बॉक्स या ईमेल पता हो सकता है।

अगर आप नोटिस को हाथ से व्यक्ति तक पहुंचाते हैं तो इसे तुरन्त कानूनी रूप से प्राप्त हुआ माना जाता है।

यह सुनिश्चित करने के लिए कि आप अपने नोटिस को दूसरे व्यक्ति तक पहुंचाने के लिए पर्याप्त समय देते हैं, आपको चाहिए कि आप:

- › अगर नोटिस को मेल (डाक) से भेज रहे हैं तो चार कार्यकारी दिनों का समय दें।
- › अगर नोटिस को उनके दरवाजे पर या लैटर बॉक्स में छोड़ रहे हैं तो दो कार्यकारी दिनों का समय दें।
- › अगर ईमेल से शाम के पांच बजे के बाद भेज रहे हैं तो एक कार्यकारी दिन का समय दें।
- › अगर फैक्स से शाम के पांच बजे के बाद भेज रहे हैं तो एक कार्यकारी दिन का समय दें।

नोटिस मिलने के दूसरे दिन से नोटिस की अवधि शुरू होती है। उदाहरण के लिए, अगर किरायेदार मकान मालिक को किरायेदारी समाप्त करने के लिए 28 दिन का नोटिस दे रहा है और वे डाक द्वारा अपना नोटिस भेज रहे हैं, तो उन्हें मकान मालिक को नोटिस प्राप्त करने के लिए चार कार्यकारी दिनों का समय देना चाहिए। 28 दिन मकान मालिक को नोटिस मिलने के दूसरे दिन से शुरू होते हैं।



अगर मैं नोटिस ईमेल करू तो?

अगर आप ईमेल द्वारा नोटिस पेश कर रहे हैं तो नोटिस भेजने से पहले डिलिवरी रसीद का अनुरोध करना अच्छा होगा।

डिलिवरी रसीद ईमेल के दूसरे व्यक्ति के इनबॉक्स में पहुंचने की आपको सूचना देगी।

एक निश्चित अवधि की किरायेदारी के समाप्त होने पर क्या होता है?

जिस तारीख को निश्चित अवधि किरायेदारी समाप्त होती है, उसी दिन किरायेदारी अपने आप ही समाप्त हुई किरायेदारी में दी गई शर्तों के साथ आवधिक किरायेदारी बन जाती है, सिवाय इसके कि:

- › मकान मालिक पीरियोडिक किरायेदारियों को अधिनियम में सूचित कारणों का प्रयोग करके नोटिस दे सकता है, या
- › एक किरायेदार किसी भी कारण से किरायेदारी के समाप्त होने से पहले कम से कम 28 दिनों का नोटिस देता है, या
- › पार्टियां (पक्ष) निश्चित-अवधि की किरायेदारी को बढ़ा, नवीकृत या समाप्त कर सकती हैं।

छोड़ने या खाली करके जाने की तैयारी

छोड़ने या खाली करके जाते समय किरायेदार को क्या करना चाहिए?

किरायेदार के लिए जरूरी है कि वह:

- › मकान मालिक द्वारा उन्हें लिखित नोटिस में दी गई तारीख तक को जरूर खाली कर दें
- › किरायेदारी के अंतिम दिन तक किराये का भुगतान जरूर कर दें
- › जायदाद को यथोचित स्वच्छ और साफ-सुथरा छोड़ें
- › किरायेदारी के आखिरी दिन तक किसी भी कूड़े-कचरे को जरूर हटा दें
- › अपने सामान को जरूर हटा दें
- › मकान मालिक को सारी चाबियाँ, एक्सेस कार्ड और गैराज डोर ओपनर्स (गैराज का दरवाजा खोलने वाला) जरूर वापस कर दें
- › कोई भी चीज जो मकान मालिक की है उसे जरूर पीछे छोड़ जाएं।

अगर किरायेदार इन सब चीजों को नहीं करता है, तो मकान मालिक हम से बॉन्ड की कुछ या सारी राशि के लिए मांग कर सकता है।

बॉन्ड को वापस प्राप्त करना

जब किरायेदारी समाप्त हो जाती है, तो आदर्श रूप में मकान मालिक और किरायेदार इस पर सहमत होंगे कि बॉन्ड की कितनी राशि का भुगतान किया जाना चाहिए। यह निर्धारित करने में मदद के लिए कि क्या कोई नुकसान हुआ है या नहीं, किरायेदारी की शुरुआत में पूरी की गई संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट का उपयोग करें। मकान मालिक किरायेदार से संपत्ति या चल-सम्पत्ति की आम टूट-फूट या घिसाई के लिए भुगतान करने को नहीं कह सकता।

मैं अपना बॉन्ड वापस कैसे प्राप्त करूँ?

जब आप सहमत हो जाते हैं कि बॉन्ड का क्या होगा, तो मकान मालिक और किरायेदार को 'बॉन्ड रिफंड फॉर्म' पूरा करना चाहिए। इसकी प्रति tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

अगर आप सहमत हैं कि किरायेदार द्वारा नुकसान या बकाया किराये का भुगतान करना बाकी है, तो आप इसे फॉर्म पर लिखें और फिर उस पर हस्ताक्षर करें। उदाहरण के लिए, अगर बॉन्ड की राशि 600 डॉलर है और दोनों खिड़कियों की मरम्मत की लागत 150 डॉलर है, तो आप लिखेंगे कि:

- › मकान मालिक को \$150.00 का भुगतान करें
- › किरायेदार को \$450.00 का भुगतान करें

सुनिश्चित करें कि आप अपनी बैंक खाता संख्या 'बॉन्ड रिफंड फॉर्म' पर जरूर लिखें क्योंकि हम नकदी या बैंक नहीं भेजते हैं।

जब हमें 'बॉन्ड रिफंड फॉर्म' मिलता है, तो हम यह सुनिश्चित करने के लिए सभी हस्ताक्षरों की जांच करते हैं कि वे 'बॉन्ड लॉजमेंट फॉर्म' पर किए हस्ताक्षर से मिलते हैं। यही कारण है कि हमारे लिए यह निश्चित करना बहुत जरूरी है कि हर नए मकान मालिक या किरायेदार के आने की पूरी जानकारी हमेशा हमारे पास रहे। अगर हस्ताक्षर नहीं मिलते हैं, तो अधिक जानकारी मांगे बिना हम बॉन्ड को वापस नहीं कर पाएंगे।

कभी-कभी किरायेदार एक नई जगह पर चला जाता है और उनके लिए यह आसान होता है कि हम उनके बॉन्ड के पैसे उनकी पुरानी जगह से उनके नए खाते में स्थानांतरित कर दें। इसके लिए आपको 'बॉन्ड ट्रांसफर फॉर्म' का उपयोग करना होगा।

अगर मकान मालिक और किरायेदार सहमत नहीं हो सकते तो ऐसे में क्या होगा?

जितनी जल्दी हो सके टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायाधिकरण) के पास आवेदन करें। एक मध्यस्थ इसे सुलझाने में आपकी मदद करेंगे।

अगर मैं मकान मालिक या किरायेदार से संपर्क नहीं कर पाऊं तो क्या होगा?

अगर आप 'बॉन्ड रिफंड फॉर्म' को भरने के लिए मकान मालिक या किरायेदार से संपर्क नहीं कर सकते, तो अपने विकल्पों के बारे में बात करने के लिए हमसे संपर्क करें।

किरायेदारों में से केवल एक ही के खाली करके जाने की हालत में क्या होता है?

कभी-कभी, जब एक ही टेनेन्सी अग्रिमेंट पर कई किरायेदार होते हैं, तो ऐसा होता है कि सिर्फ एक किरायेदार खाली करके जाता है और बाकी किरायेदार वहां रहना जारी रखते हैं। अगर मकान मालिक इससे सहमत होता है, तो नया किरायेदार पुराने किरायेदार के बॉन्ड के हिस्से का 'कब्जा' ले सकता है। अगर आप ऐसा करते हैं, तो आप यह सुनिश्चित करें कि मकान मालिक, पुराना किरायेदार और नया किरायेदार 'वेंज ऑफ टेनेन्ट (किरायेदार में परिवर्तन) फॉर्म' को भरें और हस्ताक्षर करें तथा इसे हमें भेज दें।

इससे टेनेन्सी अग्रिमेंट नहीं बदलता। नए किरायेदार को शामिल करने के लिए एक नया टेनेन्सी अग्रिमेंट तैयार किया जाना चाहिए।

किराया देने के बारे में अन्य बातें

वे मकान मालिक जो 21 दिन से अधिक समय के लिए अनुपस्थित हैं

जो मकान मालिक न्यूज़ीलैंड से लगातार 21 दिनों से अधिक समय के लिए अनुपस्थित हैं, उनके लिए जरूरी है कि वे इस अवधि के दौरान एक एजेंट को अपनी संपत्ति का प्रबंधन करने के लिए नियुक्त करें। मकान मालिक को चाहिए कि वह किरायेदारों और टेनेन्सी सर्विसिज़ को (अगर कोई बॉन्ड जमा किया गया हो) अपने एजेंट का संपर्क ब्यौरा दें।

जब किसी किराये की संपत्ति को बेचा जाता है

क्या मकान मालिक के लिए किरायेदार को यह बताना जरूरी है कि वे संपत्ति को बेच रहे हैं?

हां, अगर वे उसे बेचने की कोशिश कर रहे हैं तो उन्हें चाहिए कि वे किरायेदार, या जो कोई भी घर को किराये पर लेना चाहता है, उसे लिखित रूप में बता दें।

मकान मालिक को किरायेदार की सहमति से संपत्ति को खरीदारों को दिखाने का अधिकार है, जिसे अनुचित रूप से नहीं रोका जाना चाहिए। जब संपत्ति को बेच दिया जाता है, तो पूर्व मकान मालिक किरायेदार को बताए कि नया मालिक कौन है और वे कब कब्जा ले रहे हैं। नए मालिक को किरायेदार को अपना नाम, उनके साथ कैसे संपर्क किया जाए और किरायेदार को किराये का भुगतान कैसे करना होगा, उदाहरण के लिए, नया बैंक खाता नंबर, इस बारे में जरूर सूचना दे। जब संपत्ति बेच दी जाती है, तो बॉन्ड में ओरिजनल (असली) मकान मालिक के हित नए मकान मालिक के पास चले जायेंगे। अगर असली मकान मालिक बॉन्ड के खिलाफ दावा करना चाहता है तो उसके लिए जरूरी होगा कि वह ऐसा सैटलमेंट की तारीख (या कब्जे की तारीख, अगर पहले हो तो) से पहले करे।

टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवाओं) को क्या जानने की जरूरत है?

अगर हम बॉन्ड को अपने पास रखते हैं तो जब भी कोई नया मकान मालिक आता है तो हमारे पास इसकी जानकारी होना जरूरी है। नए और पूर्व मकान मालिक दोनों को 'मकान मालिक/एजेंट परिवर्तन फार्म' भरना होगा और उस पर हस्ताक्षर करने होंगे। हम फिर अपने बॉन्ड रिकॉर्ड में नए मकान मालिक का नाम दर्ज कर देंगे।

क्या मॉर्गेंजी सेल्स (गिरवीदार बिक्री) के लिए कोई विशेष नियम होते हैं?

जब एक गिरवीदार या नया मालिक किरायेदारी पर कब्जा कर लेते हैं तो उन्हें रेज़िडेन्शियल टेनेन्सीज़ एक्ट (आवासीय किरायेदारी अधिनियम) के तहत एक अपवाद सहित मकान मालिक के समान ही सारे अधिकार प्राप्त होंगे। अगर कोई निर्धारित अवधि की किरायेदारी लागू है, तो बैंक या गिरवीदार कुछ अपवादों के साथ उसे आवधिक किरायेदारी की तरह में नोटिस दे सकते हैं। अगर गिरवीदार कब्जा ले लेता है तो किरायेदार को भी उसी तरह एक निश्चित अवधि किरायेदारी को समाप्त करने का अधिकार है जैसे कि वह एक आवधिक किरायेदारी हो। किरायेदार और नए मकान मालिक के बाकी सारे अधिकार उसी तरह बरकरार रहते हैं।

फ्लैटमेट्स (साथ रहने वालों) के बीच विवाद होने पर क्या किरायेदारी सेवा सहायता कर सकती है?

नहीं, हम इसमें मदद नहीं कर सकते। हम केवल किरायेदारों और मकान मालिकों के बीच समस्याओं में मदद कर सकते हैं। हालांकि, याद रखें कि अगर आप किसी फ्लैट में रहने जाते हैं और दूसरे फ्लैटमेट्स (साथ रहने वालों) के साथ एक टेनेन्सी अग्रीमेंट साइन करते हैं, तो आप पूरी किरायेदारी के लिए जिम्मेदारी का साझा करते हैं। इसे संयुक्त और व्यक्तिगत जिम्मेदारी कहा जाता है। अगर कोई एक किरायेदार अपने हिस्से के किराये या संपत्ति को किए नुकसान का भुगतान नहीं करता, तो मकान मालिक सारे किरायेदारों या किसी एक से बकाया पैसे के भुगतान की मांग कर सकता है, इसकी परवाह किए बिना कि किस किरायेदार ने किराये का भुगतान नहीं किया या किसने नुकसान किया था। कम्युनिटी लॉ सेंटर, सिटीजन्स एडवाइस ब्यूरो और छात्र आवास सलाहकार साथ रहने वालों के साथ रिशतों के बारे में सलाह दे सकते हैं।

क्या मकान मालिक किसी को किराये पर देने से मना कर सकता है?

मकान मालिक किसी व्यक्ति की वैवाहिक स्थिति, लिंग, आयु, धर्म या रंग जैसी चीजों के आधार पर, किसे किराये पर दिया जाए या किरायेदारी को जारी रखने या नहीं जारी रखने का निर्णय नहीं कर सकता। मकान मालिक इसलिए भी मना नहीं कर सकता क्योंकि व्यक्ति नौकरी नहीं करता है या बेनिफिट पर है। अगर ऐसा होता है, तो आप किरायेदारी ट्रिब्यूनल या मानव अधिकार आयोग को भेदभाव के लिए आवेदन कर सकते हैं।

सर्विस टेनेन्सी (सेवा किरायेदारी)

सेवा किरायेदारी वह होती है जब एक कर्मचारी अपने अनुबंध या रोजगार की शर्तों के हिस्से के रूप में अपने नियोक्ता से एक संपत्ति किराये पर लेता है। सेवा किरायेदारियां आवासीय किरायेदारी अधिनियम के अंतर्गत आती हैं, लेकिन उनके लिए अग्रिम में किराये के भुगतान और किरायेदारी को समाप्त करने के बारे में विशेष नियम लागू होते हैं।

किराया भुगतान

जब मकान मालिक अपने किरायेदार के वेतन से सीधा किराया काटता है (जब किरायेदार उनका कर्मचारी होता है) तो विशेष नियम लागू होते हैं। इस बारे में अधिक जानकारी हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

नोटिस पीरियड्स (सूचना अवधियां)

अगर रोजगार अनुबंध समाप्त हो गया है या नोटिस दिया गया है कि यह खत्म हो जाएगा, तो कर्मचारी या नियोक्ता के लिए जरूरी है कि वे किरायेदारी समाप्त करने के लिए दो सप्ताह का नोटिस दें। यह नोटिस रोजगार अनुबंध समाप्त होने से पहले समाप्त नहीं हो सकता। कम नोटिस दिया जा सकता है अगर मकान मालिक:

- को घर की जरूरत मौजूदा कर्मचारी के बदले जाने पर दूसरे कर्मचारी के लिए है
- का विचार है कि किरायेदार संपत्ति को काफी नुकसान पहुंचा सकता है।

अगर आप एक सर्विस किरायेदारी के बारे में विचार कर रहे हैं तो हम आपको अधिक जानकारी और सलाह दे सकते हैं।

परित्यक्त सामान

किरायेदारी के अंत में कभी-कभी किरायेदार अपने सारे सामान को साथ नहीं ले जाते। कानून ने परित्यक्त सामान को संभालने के लिए कुछ नियम निर्धारित किए हैं।

- मकान मालिक खाद्य पदार्थों और खराब होने वाली वस्तुओं का तुरन्त निपटान कर सकता है, लेकिन यह जरूरी है कि वह अन्य सभी परित्यक्त वस्तुओं को इकट्ठा करने का इंतजाम करने के लिए किरायेदार से संपर्क करने की उचित कोशिश जरूर करे।
- अगर सामान को एकत्र नहीं किया जाता, तो मकान मालिक को चाहिए कि वह सामान के बाजार मूल्य का आकलन करने के लिए सभी उचित प्रयास करे, और:
 - किसी भी सामान का तुरन्त निपटान कर दे (सिवाय निजी कागजात के) जहां उसे हटाने, उसकी छंटाई करने और सामान को बेचने की लागत बिक्री की आय से ज्यादा होगी
 - अगर सामान का मूल्य उसे हटाने और सामान संग्रहण करने की लागत से ज्यादा है, तो मकान मालिक को चाहिए कि वह कम से कम 35 दिन के लिए सामान का संग्रहण करे, उस समय के बाद, सामान को एक उचित बाजार मूल्य पर बेचा जा सकता है।
- किरायेदार द्वारा छोड़े गए निजी कागजातों को मकान मालिक को सुरक्षित रूप से संग्रहण करना चाहिए। 35 दिन के बाद बिना दावा किए कागजात स्टोरेज में रखे जा सकते हैं या फिर उन्हें पुलिस को सौंप दिया जाना चाहिए। अगर कागजात पुलिस को सौंपे जाते हैं तो मकान मालिक को उनके लिए रसीद जरूर ले लेनी चाहिए।
- निपटान किए जाने से पहले किरायेदार संग्रह किए गए सामान को, उचित भंडारण और निपटान की लागत के भुगतान के बाद, किसी भी समय सामान का दावा कर सकता है।
- सामान को हटाने, संग्रहण करने और निपटान करने की लागत को मकान मालिक बिक्री की आय में से घटा सकते हैं। शेष धनराशि का भुगतान टेनेन्सी सर्विसिज़ को कर देना जाना चाहिए।
- मकान मालिक उस राशि के लिए टेनेन्सी ट्रिब्यूनल के पास आवेदन कर सकता है कि मकान मालिक को अन्य बकाया पैसों (जैसे कि किराया, नुकसान, या सफाई की लागत) का भुगतान किया जाए।
- किसी भी स्तर पर, मकान मालिक सामान के साथ क्या किया जाए इस बारे में टेनेन्सी ट्रिब्यूनल से आदेश की मांग कर सकता है।



बोर्डिंग हाउस

यह सैक्शन बोर्डिंग हाउस के मकान मालिकों और किरायेदारों के अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में बताता है। बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के लिए नियम बाकी आवासीय किरायेदारी से अलग होते हैं।

बोर्डिंग हाउस क्या होता है?

बोर्डिंग हाउस एक आवासीय परिसर होता है जिसमें सार्वजनिक उपयोग के लिए सुविधाओं के साथ एक या अधिक बोर्डिंग रूम या कमरे होते हैं, और एक बार में कम से कम छह किरायेदारों द्वारा कब्जा किया जाता है, या कब्जा करने का इरादा होता है।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मतलब है एक बोर्डिंग हाउस में किरायेदारी जो 28 दिन या उससे अधिक समय के लिए लागू होती है या लागू होने का इरादा होता है। किरायेदार सोने के एक विशेष क्वार्टर में रहता है और उसे बोर्डिंग हाउस में साझे की सुविधाओं का उपयोग करने का अधिकार होता है।

बॉन्ड्स

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मकान मालिक चार सप्ताह तक के किराये की बॉन्ड के रूप में मांग कर सकता है और किरायेदार को उसकी रसीद जरूर दे। बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के मकान मालिक के लिए जरूरी है कि वह 23 कार्यकारी दिनों के भीतर टेनेन्सी सर्विसिज़ के पास बॉन्ड जमा करा दे, सिवाय उस स्थिति के जहां बॉन्ड एक सप्ताह के किराये या उससे कम के बराबर है। अगर एक सप्ताह के किराये या उससे कम का बॉन्ड लिया गया है, और मकान मालिक किरायेदारी के अंत में इस पैसे को अनुचित रूप से रोकता है, तो किरायेदार बॉन्ड वापसी के आदेश के लिए टेनेन्सी ट्रिब्यूनल के पास आवेदन कर सकता है।

अगर आप अपने बॉन्ड के बारे में पूछताछ करना चाहते हैं, तो **0800 737 666** पर फोन करें।

किराया

- › बोर्डिंग हाउस के किरायेदार को अपना किराया हमेशा समय पर देना चाहिए।
- › बोर्डिंग हाउस के मकान मालिक 28 दिन का लिखित नोटिस देकर किराया बढ़ा सकते हैं।

टेनेन्सी अग्रीमेंट (किरायेदारी समझौता)

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के मकान मालिक के लिए जरूरी है कि वह किरायेदारों को एक लिखित टेनेन्सी अग्रीमेंट प्रदान करें। उसमें पृष्ठ 8 पर सूचीबद्ध जानकारी के अतिरिक्त, निम्नलिखित शामिल होना चाहिए:

- › क्या किरायेदारी 28 दिन या उससे ज्यादा दिन तक चलेगी
- › मकान मालिक के लिए एक या अधिक टेलिफोन नम्बर
- › बोर्डिंग कमरे का नम्बर
- › अगर कमरे में कोई और भी किरायेदार हैं, तथा अगर हैं, तो कितने
- › मकान मालिक द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाएं (यदि कोई हो तो) जो किराये में शामिल हैं
- › आग निकासी प्रक्रियाएं
- › एक बयान अगर किरायेदारी एक संयुक्त किरायेदारी है और, यदि हां, तो किरायेदारी समझौते के तहत बोर्डिंग कमरे के अन्य निवासियों के नाम
- › अगर परिसर का प्रबंधन मकान मालिक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा किया जाता है तो उस व्यक्ति का नाम और संपर्क पता (टेलीफोन नंबर सहित)
- › संपत्ति में इन्सुलेशन के विवरण का खुलासा करने वाला एक अलग से हस्ताक्षरित बयान
- › एक बयान जो स्पष्ट करता है कि मकान मालिक 1 जुलाई 2021 तक स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन करता है या करने का इरादा रखता है। इस कथन को स्वस्थ घर मानक अनुपालन कथन के साथ सम्मिलित किया जा सकता है और इसके लिए एक ही हस्ताक्षर का प्रयोग किया जा सकता है।

हाउस रूल्स (घर के नियम)

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मकान मालिक परिसर के उपयोग और आनंद लेने तथा सेवाओं के प्रावधान से संबंधित हाउस रूल्स (घर के नियम) बना सकते हैं।

किरायेदारी के शुरू में किरायेदार को एक कॉपी जरूर दी जानी चाहिए और एक कॉपी को हर समय परिसर में प्रदर्शन के लिए लगाना चाहिए। मकान मालिक को घर के नियम बदलने के लिए सात दिन का लिखित नोटिस जरूर देना चाहिए।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी में निम्नलिखित घोषित आदेश के लिए किरायेदार ट्रिब्यूनल के पास आवेदन कर सकता है:

- › मकान के किसी नियम को गैरकानूनी माना जाए
- › घर के किसी नियम को एक विशेष तरह से लागू या विविध किया गया है या उस पर ध्यान नहीं दिया गया है।

ताले

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के मकान मालिक के लिए जरूरी है कि वह:

- › परिसर की यथोचित सुरक्षा को सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त ताले प्रदान करे और उनकी देखरेख करे
- › सुनिश्चित करे कि किरायेदार अपने कमरे, शौचालय और बाथरूम सुविधाओं में हर समय प्रवेश कर सकते हैं
- › सुनिश्चित करे कि किरायेदार बाकी की सारी सुविधाओं का उचित समय पर उपयोग कर सकते हैं
- › किसी भी ताले में फेरबदल करने, जोड़ने या हटाने से प्रभावित होने वाले किरायेदार को इसकी सूचना दे।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी में एक किरायेदार:

- › मकान मालिक की सहमति के बिना किसी भी ताले में दरखल नहीं दे
- › किरायेदारी की समाप्ति पर मकान मालिक द्वारा दी गई सारी चाबियों को वापस कर दे।

स्मोक अलार्म (धुएं की चेतावनी)

बोर्डिंग हाउस में किरायेदार अपने कमरे में स्मोक अलार्म की बैटरी को बदलने के लिए जिम्मेदार हैं – अगर वे बदली जाने वाली बैटरी वाले पुराने तरीके के अलार्म हो। मकान मालिक बोर्डिंग हाउस के साझा इस्तेमाल वाले क्षेत्रों में स्मोक अलार्मों की देखरेख के लिए जिम्मेदार होता है।

प्रवेश के अधिकार

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मकान मालिक किसी भी समय बोर्डिंग हाउस में प्रवेश कर सकता है।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मकान मालिक केवल नीचे दी गई परिस्थितियों में ही नोटिस के बिना बोर्डिंग कमरे में प्रवेश कर सकते हैं:

- › प्रवेश के समय, या प्रवेश के तुरंत पहले, प्रवेश के समय आजादी से (बिना दबाव के) किरायेदार की सहमति से (या अगर कमरे का साझा किया जा रहा है, तो कमरे के किसी भी किरायेदार की सहमति से), या
- › अगर मकान मालिक का उचित आधार पर मानना है कि वहां एक आपात स्थिति है, या जीवन अथवा संपत्ति को गंभीर खतरा है, और खतरे को कम करने या उसे खत्म करने के लिए तुरंत प्रवेश जरूरी है, या
- › मकान मालिक और किरायेदार द्वारा सहमत हुई सेवा प्रदान करने के लिए प्रवेश आवश्यक है, बशर्ते कि प्रवेश करना समझौते की शर्तों या घर के नियमों की शर्तों के अनुसार है, या
- › किरायेदारी ट्रिब्यूनल से एक आदेश के अनुसार है।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी का मकान मालिक कुछ स्थितियों में किरायेदार (या कमरे के किसी भी किरायेदार को अगर कमरे का साझा किया जा रहा है) को 24 घंटे की सूचना देने के बाद बोर्डिंग कमरे में प्रवेश कर सकता है। इनमें निम्नलिखित शामिल हैं:

- › कमरे का निरीक्षण करने के लिए, अगर उस प्रयोजन के लिए पिछले चार हफ्तों के दौरान कोई प्रविष्टि नहीं की गई हो
- › कमरे का निरीक्षण करने के लिए, अगर मकान मालिक का यह मानना है कि किरायेदार ने कमरे को छोड़ दिया है, या किसी और तरह से एक्ट का उल्लंघन किया है
- › एक संभावित किरायेदार या खरीदार को कमरा दिखाने के लिए
- › जहां एक्ट के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने के लिए मकान मालिक के लिए प्रवेश करना जरूरी है
- › मकान मालिक ने किरायेदार को जो काम करने के लिए कहा था, या जिसे करने के लिए किरायेदार सहमत था, उसका निरीक्षण करने के लिए
- › रिपोर्ट तैयार करने के लिए काम में लगाए गए रजिस्टर्ड वैल्यूअर (पंजीकृत कीमत लगाने वाला), रीयल एस्टेट (अचल संपत्ति) एजेंट, या बिल्डिंग इन्स्पेक्टर (इमारत निरीक्षक) को कमरा दिखाने के लिए
- › स्मोक अलार्म की आवश्यकताओं, या स्वस्थ घरों के मानकों का पालन करने के लिए
- › मेथ की जांच करने के लिए, किरायेदार को यह बताने के बाद कि किस चीज के लिए जांच की जा रही है।

बोर्डिंग कमरे में प्रवेश करते समय, मकान मालिक को चाहिए कि वह:

- › किरायेदार की संपत्ति के साथ छेड़छाड़ न करे (या उसमें दखल न दे), जब तक कि जिस उद्देश्य से प्रवेश किया गया था उसके लिए ऐसा करना जरूरी न हो
- › ऐसा उचित तरीके से करना जरूरी है
- › अनधिकृत बल का उपयोग या ऐसा करने की धमकी न दे
- › प्रवेश के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए जरूरी समय से ज्यादा कमरे में नहीं रहना चाहिए।

किरायेदारी समाप्त करना

बोर्डिंग हाउस में एक किरायेदार मकान मालिक को 48 घंटे के नोटिस के साथ किरायेदारी समाप्त कर सकते हैं।

बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के मकान मालिक निम्नलिखित दशा में किरायेदारी समाप्त कर सकते हैं:

- › तुरंत अगर किरायेदार ने निम्न किया है या करने की धमकी दी है:
 - परिसर को गंभीर नुकसान, या
 - लोगों या संपत्ति के लिए खतरा हो, या
 - अन्य निवासियों के लिए गंभीर व्यवधान हो

› 48 घंटे के नोटिस के साथ अगर:

- किरायेदार बकाया किराये के भुगतान करने के नोटिस मिलने के 10 दिनों के भीतर ऐसा करने में विफल रहता है
- किरायेदार ने परिसर का इस्तेमाल गैर कानूनी तरीके से किया हो या ऐसा करने की अनुमति दी हो
- किराया बकाया है और मकान मालिक को कमरे का निरीक्षण करने और, अगर संभव हो तो किरायेदार के सम्पर्क व्यक्ति के साथ सम्पर्क बनाने के बाद सही आधार पर यह विश्वास है कि किरायेदार ने कमरे को त्याग दिया है

› 14 दिन के नोटिस के साथ अगर यह एक सेवा किरायेदारी है

› अन्य किसी मामले में 28 दिन के नोटिस के साथ।



शब्दावली

पारिभाषिक शब्द	अर्थ
परित्यक्त सामान	मकान खाली करने के बाद किरायेदार द्वारा पीछे छोड़ा गया सामान। अधिक जानकारी के लिए पृष्ठ 25 को देखें।
सेवा के लिए पता	मकान मालिक या किरायेदार द्वारा लिखित में दिया गया वह पता जहां किरायेदारी से सम्बन्धित सभी औपचारिक दस्तावेजों को किरायेदारी समाप्त होने के बाद भी भेजा जा सकता है। मकान मालिक और किरायेदारों के लिए एक भौतिक पता देना भी जरूरी है और सेवा के लिए वे एक अतिरिक्त पते के रूप में पीओ बॉक्स या ईमेल पता भी दे सकते हैं।
स्वतः भुगतान	जब कोई व्यक्ति अपने बैंक से अपने बैंक खाते से नियमित भुगतान करने की व्यवस्था करता है।
बोर्डिंग हाउस	एक आवासीय परिसर (रहने की जगह) जिसमें बोर्डिंग हाउस के किरायेदार रहते हैं। अधिनियम कब लागू हो सकता है इसके स्पष्टीकरण या व्याख्या के लिए पृष्ठ 26 को देखें।
बॉन्ड लॉजमेंट (बॉन्ड जमा कराने का) फार्म	वह फार्म जिसका उपयोग मकान मालिक और किरायेदार टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवा) को बॉन्ड के पैसे भेजने के लिए करते हैं।
बॉन्ड रिफंड (वापसी) फार्म	वह फार्म जिसका उपयोग किरायेदार के मकान खाली कर देने के बाद, मकान मालिक और किरायेदार टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवा) से बॉन्ड के पैसे वापस लेने के लिए करते हैं।
चल-सम्पत्ति	मकान मालिक पर्दे, फ्रिज या वाशिंग मशीन जैसी वो चीजें प्रदान करता है, जो अचल सम्पत्ति नहीं होती।
क्षति-पूर्ति या मुआवज़ा	वह धनराशि जो किसी हानि या क्षति को पूरा करने के लिए मुआवजे में मकान मालिक या किरायेदार को भुगतान की जाती है।
दूषक या दूषक पदार्थ	अधिनियम के प्रयोजनों के लिए विनियमों में किसी भी पदार्थ को एक संदूषक के रूप में निर्धारित किया जाता है जिसमें मैथैम्फेटामीन शामिल है।
दूषित	परिसर के किसी भी हिस्से में संदूषक मौजूद है और किसी भी प्रासंगिक निर्धारित अधिकतम स्वीकार्य स्तर से ऊपर मौजूद है।
इन्फोर्समेंट (अनुपालन)	टेनेन्सी कम्प्लायंस एंड इन्वेस्टीगेशन टीम (किरायेदारी अनुपालन एवं जांच टोली) के माध्यम से MBIE के मुख्य कार्यकारी के पास स्वैच्छिक समझौतों में प्रवेश करने की शक्तियां हैं, जैसे कि इन्फोर्समेंट अंडरटेकिंग्स (अमल करने की प्रक्रिया), पार्टियों को अधिनियम के तहत दायित्वों का पालन करने के लिए, अधिनियम के तहत विनियम या किरायेदारी के समझौते करना। यदि इसका अनुपालन नहीं किया जाता है तो एन्फोर्सबल अंडरटेकिंग्स (अमल करने की प्रक्रिया) का जुर्माना लगेगा।
निश्चित अवधि की किरायेदारी	ऐसा कॉन्ट्रैक्ट (अनुबंध) जो टेनेन्सी अग्रीमेंट पर स्पष्ट की गई तारीख तक लागू रहता है, जिसके बाद अगर मकान मालिक और किरायेदार ने अलग से सहमति न दी हो, तो किरायेदारी अपने आप आवधिक किरायेदारी में बदल जाती है।
हैल्थी होम्स स्टैन्डर्ड्स (स्वस्थ घर मानक)	अधिनियम जो 1 जुलाई 2019 को कानून बन गया – आवासीय किरायेदारी (स्वस्थ घर मानक) विनियम 2019। अनुपालन 1 जुलाई 2021 से शुरू हो जायेगा।
संयुक्त और व्यक्तिगत जिम्मेदारी	टेनेन्सी अग्रीमेंट पर सूचीबद्ध सभी किरायेदार, किरायेदारी के लिए जिम्मेदार हैं। अधिक जानकारी के लिए पृष्ठ 9 को देखें।
लेटिंग एजेंट (किराये पर देने वाला एजेंट)	एक ऐसा व्यक्ति जो, आम व्यापार के रूप में, भुगतान के बदले में किरायेदारियां प्रदान करने के लिए एक एजेंट के रूप में काम करता है। उदाहरण के लिए, ऐसा (व्यक्ति) एक प्रॉपर्टी एजेंट या रीयल एस्टेट एजेंट हो सकता है।
मार्केट रेंट (बाजार किराया)	एक उसी तरह की संपत्ति के लिए उसी तरह के इलाके में दूसरे लोगों द्वारा भुगतान किए जाने वाले किराये का स्तर।
मीडिएशन (मध्यस्थता)	एक बैठक या फोन कॉल जहां एक मध्यस्थ मकान मालिक और किरायेदार को अपनी समस्याओं का हल निकालने में मदद करता है।

पारिभाषिक शब्द	अर्थ
सुधार के लिए नोटिस	इसे '14 दिन' के नोटिस के नाम से भी जाना जाता है जिसमें दूसरे पक्ष को समस्या को सुलझाने के लिए 14 निरन्तर दिन दिए जाते हैं।
नियत समय की किरायेदारी	कॉन्ट्रैक्ट अग्रीमेंट जो किसी अनिर्दिष्ट समयावधि के लिए होता है। अगर वे किरायेदारी को समाप्त करना चाहते हैं, तो किरायेदार द्वारा कम से कम 28 दिन का नोटिस देना जरूरी है। अगर उन्हें अधिनियम के तहत स्वीकार्य आधारों के अनुसार किरायेदारी समाप्त करने की जरूरत है, तो एक मकान मालिक को अपने किरायेदार को कम से कम या तो 63 दिन या 90 दिनों का नोटिस लिखित रूप में देना चाहिए। पीरियोडिक टेनेन्सी (आवधिक किरायेदारी) को समाप्त करने के बारे में अधिक जानकारी के लिए पृष्ठ 21 को देखें।
जायदाद निरीक्षण रिपोर्ट	किरायेदारी के शुरू में मकान मालिक और किरायेदार दोनों के द्वारा साथ मिलकर संपत्ति के निरीक्षण का लिखित रिकॉर्ड। फोटो शामिल करना लाभदायक होता है। पृष्ठ को देखें 9।
शांति से आनन्द लेना	किरायेदारों का यह कानूनी अधिकार है कि मकान मालिक द्वारा उनकी शांति और गोपनीयता का आदर किया जाए।
अग्रिम किराया	वह किराया जो कि किरायेदार आने वाली अवधि (दो सप्ताह से ज्यादा नहीं) के लिए देता है। उदाहरण के लिए, अगर एक किरायेदार दो सप्ताह के बराबर का किराया 1 मई को देता है, तो उनके द्वारा 1 मई से 14 मई तक की अवधि का किराया दिया जा चुका है। अब किराया 15 मई को देय है।
प्रतिकार (बदले का) नोटिस	जब एक मकान मालिक किरायेदार को किरायेदारी खत्म करने का नोटिस देता है क्योंकि किरायेदार ने किसी बात के बारे में शिकायत की थी या कुछ ऐसा करने की कोशिश की हो जिसे वे कानूनी रूप से करने के अधिकारी थे।
टेनेन्सी (किरायेदारी)	जब एक जायदाद का मालिक किसी दूसरे व्यक्ति या समूह को किराये के बदले में एक जगह पर रहने देता है।
किरायेदारी निर्णायक	किरायेदारी न्यायालय में एक निष्पक्ष व्यक्ति जो आपके तर्क-वितर्कों को सुनता है और विवाद के परिणाम के बारे में निर्णय करता है।
टेनेन्सी अग्रीमेंट (किरायेदारी समझौता)	एक लिखित अग्रीमेंट या अनुबंध जिस पर किरायेदार और मकान मालिक किरायेदार के मकान में निवास करने से पहले हस्ताक्षर करते हैं, ताकि सब को यह जानकारी हो जाती है कि उन्होंने क्या समझौता किया है।
टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायालय)	कोर्ट के समान, एक संस्था या समिति, जो निश्चित करती है कि किरायेदार और मकान मालिक के बीच समस्या का समाधान कैसे किया जाएगा।
न्यायालय आदेश	किरायेदारी न्यायालय द्वारा दिया गया एक लिखित निर्णय जिसका पालन करना हरेक के लिए जरूरी है।
गैरकानूनी या अवैध आवासीय परिसर	एक ऐसा आवास जिसमें एक किरायेदार रहता है, लेकिन जो आवासीय उपयोग के लिए गैरकानूनी है क्योंकि मकान मालिक ने अधिनियम के कुछ दायित्वों का पालन नहीं किया है या मकान मालिक द्वारा अधिनियम के तहत दायित्वों का पालन करने में विफलता के कारण परिसर के गैरकानूनी बनने में योगदान दिया गया है।
टूट-फूट	जब संपत्ति या मकान में कोई निवास करता है तो आमतौर पर जो होता है, जैसे कि गलीचा पुराना हो रहा हो या दीवारों पर छोटे निशान पड़ने लगे हों।
वर्क ऑर्डर (काम करने का आदेश)	संपत्ति की मरम्मत के लिए या संपत्ति पर कुछ काम करवाने के लिए एक आदेश।
लिखित नोटिस	मकान मालिक या किरायेदार के पास से दूसरे व्यक्ति को यह बताने के लिए एक पत्र कि कुछ कार्यवाही हो रही है, जैसे कि मकान खाली करना या किराये में बढ़ोतरी।

हमारे साथ सम्पर्क करना

अगर बॉन्ड के बारे में आप कोई प्रश्न पूछना चाहते हैं, तो हमें **0800 737 666** नम्बर पर मुफ्त फोन करें।

हमारी वेबसाइट से आपको और भी उपयोगी जानकारी मिल सकती है। याद रहे, आप सभी फॉर्मों की प्रतियों को डाउनलोड भी कर सकते हैं।

हमने इस गाइड को जितना सम्भव हो सकता था उतना सही बनाने की कोशिश की है। परन्तु, इसमें सभी चीजों को कवर नहीं किया गया है और यह कानूनी सलाह के रूप में नहीं है।

अगर आपको अधिक विस्तृत जानकारी चाहिए या विशेष सलाह चाहिए, तो हमें **0800 TENANCY (0800 836 262)** पर मुफ्त फोन करें।



Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

TENS 4285