

Tenancy Services

अच्छी किरायेदारी के बारे में संक्षिप्त गाइड किरायेदारों और मकान मालिकों के लिए चैकलिस्ट

■ अन्दर

- › अधिकार एवं जिम्मेदारियां
- › एक मकान मालिक के रूप में तैयारी करना
- › एक किरायेदार के रूप में किराये पर लेने की तैयारी
- › कागजी कार्रवाई पूरी करना
- › अपने किराये के घर में रहना
- › अपने किराये के मकान/मकानों का स्वामित्व
- › अपने किराये के घर को स्वस्थ और सुरक्षित रखना
- › किरायेदारी के अंत में
- › अगर कुछ मुश्किल होती है



tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

Te Kāwanatanga o Aotearoa
New Zealand Government

न्यूज़ीलैंड में लगभग 600,000 परिवार किराए पर रहते हैं, और यह जरूरी है कि मकान मालिक और किरायेदार अपने अधिकारों और जिम्मेदारियों को समझते हैं और उनका आदर करते हैं।

यह परिचय उन अधिकारों और जिम्मेदारियों को रेखांकित करता है और उन प्रश्नों की चैकलिस्ट देता है जिन्हें आप हो सकता है किरायेदारी प्रक्रिया के प्रत्येक चरण में पूछना चाहें। इसमें मकान मालिक के रूप में शुरू करने से लेकर, किरायेदार के रूप में किराए पर लेने की तैयारी करना और किरायेदारी समाप्त करना शामिल है। इसमें हम आपको यह भी बताते हैं कि अगर कुछ गलत हो जाता है (मुश्किल आती है) तो कैसे मदद लेनी चाहिए।

हमारी 'रेटिंग एंड यू (किरायेदारी और आप)' गाइडबुक आवासीय किरायेदारी अधिनियम (अधिनियम) के प्रावधानों और मकान मालिकों तथा किरायेदारों के अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में अधिक गहराई से जानकारी प्रदान करती है।

आप और ज्यादा उपयोगी सहायता के लिए हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz पर भी जा सकते हैं, जिसमें उन सभी फार्मों, समझौतों और नमूने के रूप में पत्रों को शामिल किया गया है जिनकी आपको अपनी किरायेदारी से संबंधित समस्याओं से खुद को सुरक्षित रखने के लिए जरूरत हो सकती है।

किरायेदारी कानून में हाल ही में परिवर्तनों का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कानून किरायेदारों और मकान मालिकों के अधिकारों और जिम्मेदारियों को उचित रूप से सतलित करे, और किराये के बाजार में बदलते रुझानों का बेहतर जवाब देन के लिए कानून को आधुनिकीकरण किया जाए। मकान मालिकों और किरायेदारों दोनों को आवासीय किरायेदारी अधिनियम के तहत अपने अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में जानकारी होनी चाहिए। इन परिवर्तनों का आप पर क्या प्रभाव पड़ेगा इस बारे में अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz वेबसाइट पर जाएं।

विषय-सूची

अधिकार एवं जिम्मेदारियां	4
एक मकान मालिक के रूप में तैयारी करना	6
एक किरायेदार के रूप में किराये पर लेने की तैयारी	9
कागजी कार्रवाई पूरी करना	12
अपने किराये के घर में रहना	15
अपने किराये के मकान/मकानों का स्वामित्व	17
अपने किराये के घर को स्वस्थ और सुरक्षित रखना	19
किरायेदारी के अंत में	20
अगर कुछ मुश्किल होती है	23



✓ अधिकार एवं जिम्मेदारियां

जब आप एक किरायेदारी समझौता करते हैं तो ऐसे में आप एक कन्ट्रैक्टुअल अरेंजमेंट (नियम संबंधी समझौते) में प्रवेश करते हैं। इसमें मकान मालिक और किरायेदार दोनों को महत्वपूर्ण अधिकार और जिम्मेदारियां भी प्रदान की गई हैं।

■ आमतौर पर, मकान मालिक निम्न के लिए जिम्मेदार होते हैं:

- › एक किरायेदारी समझौते पर हस्ताक्षर करना और अपने किरायेदारों को किरायेदारी शुरू होने से पहले उसकी एक प्रति देना।
- › किरायेदार से प्राप्त होने के 23 कार्य दिवसों के भीतर किसी भी बॉन्ड को टेनेन्सी सर्विसिज़ (किरायेदारी सेवा) में भेजना और किरायेदार द्वारा किए गए किसी भी भुगतान के लिए रसीद देना।
- › किराया इकट्ठा करना और किराये तथा बॉन्ड का सटीक रिकॉर्ड रखना।
- › किरायेदारी से संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रतियां रिकॉर्ड के रूप में रखना, और होने वाले किसी भी मुद्दे को स्पष्ट करने में मदद करना।
- › घर को अच्छी साफ-सफाई की हालत में देना, और घर को सुरक्षित एवं सही मरम्मत की स्थिति में रखना।
- › सुनिश्चित करना कि रेंटल प्रॉपर्टी (किराये वाली संपत्ति) सभी कानूनी आवश्यकताओं (जैसे कि भवन, स्वास्थ्य और सुरक्षा आवश्यकताओं) को पूरा करती है।

- › किरायेदारी समझौते के हिस्से के रूप में वायदा की गई सब चीजें प्रदान करना (जैसे कि चल-संपत्ति या सुधार करना)।
- › जब किराये के समय दी गई चीजें आमतौर पर इस्तेमाल किए जाने के कारण (जैसे कि लिविंग रूम या बैठक में हीटिंग, ताले, वेंटिलेशन के लिए एक्स्ट्रैक्शन फैन यानि निष्कर्षण पंखा, खाना पकाने की सुविधा, धुलाई की सुविधा और धुएं का अलार्म) टूट-फूट जाती है तो मरम्मत का प्रबंध करना और उसके लिए भुगतान करना।
- › प्रासंगिक कानून, विशेष रूप से रेजिडेंशियल टेनेन्सीज़ एक्ट (आवासीय किरायेदारी अधिनियम) और स्वस्थ घरों के मानकों का अनुपालन करना।
- › कानून में हुए परिवर्तनों की ताजा जानकारी रखने के लिए (*टेनेन्सी मैटर्स ई-न्यूज़लैटर* की सदस्यता tenancy.govt.nz/#subscribe) पर लें।

■ आमतौर पर, किरायेदार निम्न के लिए जिम्मेदार हैं:

- › टेनेन्सी अग्रीमेन्ट (किरायेदारी समझौते) पर हस्ताक्षर करना।
- › समय पर और पूरे किराये का भुगतान करना।
- › किराये के मकान को यथोचित साफ-सुथरा और संभाल कर रखना।
- › पड़ोस की शांति, आराम या गोपनीयता में हस्तक्षेप न करना।
- › जब भी किसी चीज की देखभाल या मरम्मत करने की जरूरत हो, तो मकान मालिक से जल्द से जल्द संपर्क करें।
- › मकान मालिक या उनके एजेंट को मरम्मत करने के लिए, या जब आप मकान छोड़ कर जाने वाले हों तो अन्य संभावित किरायेदारों को जगह दिखाने के लिए घर में प्रवेश करने की अनुमति देना।

बोर्डिंग हाउस आमतौर पर ऐसी जायदादें होती हैं जिनमें किसी भी एक समय रसोई और बाथरूम जैसी साझा सुविधाओं के साथ कम से कम छह किरायेदारों को घर में रखने का इरादा होता है। बोर्डिंग हाउस किरायेदारी के लिए नियम बाकी आवासीय किरायेदारी से अलग होते हैं। अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz वेबसाइट को देखें।

✓ एक मकान मालिक के रूप में तैयारी करना

आपके किराये की संपत्ति का सबसे अधिक लाभ उठाने की कुंजी एक व्यवसाय और प्रोफेशनल की तरह व्यवहार करना है। याद रखें कि आप एक व्यवसाय चला रहे हैं, भले ही आपके पास एक ही किराये का घर हो। इसका मतलब है कि शुरू से ही सावधानीपूर्वक योजना बनाना। निवास योग्य आवास मार्केट में नए मकान मालिकों के लिए तैयार किया गया सूचना पैक डाउनलोड करने के लिए टेनेन्सी सर्विसिज़ वेबसाइट पर जाएं।

□ **अपने आप को और अपने किराये के घर को तैयार करें** – आपकी संपत्ति जितनी बेहतर दिखाई देगी, उतनी ही अच्छी संभावना है कि आपको अच्छे किरायेदार मिलेंगे, जो उसमें रहते समय सावधानीपूर्वक जगह की देखभाल करेंगे। सुनिश्चित करें कि रख-रखाव और मरम्मत को किरायेदारी शुरू होने से पहले पूरा कर लिया जाता है।

□ **वैध परिसर** – इससे पहले कि आप उसे किराए पर दें, यह सुनिश्चित करें कि आपकी संपत्ति आवासीय उपयोग के लिए वैध है। आपके लिए इमारतों पर लागू होने वाले स्वास्थ्य और सुरक्षा से संबंधित कानून का पालन करना जरूरी है। इस बारे में अधिक जानकारी [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz) पर उपलब्ध है।

□ **हैल्थी होम्स स्टैंडर्ड्स (स्वस्थ घरों के मानक)** – स्वस्थ घरों के मानक, किराये की संपत्तियों के लिए न्यूनतम आवश्यकताएं निर्धारित करते हैं। स्वस्थ घरों के मानक हीटिंग (गरम करने), इन्सुलेशन (ताप को रोकने), वेंटिलेशन (हवादार बनाने), नमी को दूर करने और जल निकासी, तथा ड्राफ्ट स्टॉपिंग (हवा के झोंकों को रोकने) को कवर करते हैं।

1 जुलाई 2021 से 1 जुलाई 2025 के बीच, सभी निजी किराये की जायदादों को निश्चित समय सीमा के भीतर स्वस्थ घरों के मानकों का पालन करना होगा, जो इस बात पर निर्भर करेगा कि नई किरायेदारी या नवीनीकृत (दुबारी शुरू की गई) किरायेदारी कब शुरू होती है। टेनेन्सी सर्विसिज़ वेबसाइट ([tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)) पर पता लगाएं कि स्वस्थ घरों के मानकों को पूरा करने के लिए आपको क्या करने की जरूरत है।

□ **इन्सुलेशन (ताप को रोकना)** – न्यूज़ीलैंड में 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।

□ **आवश्यक कथन** – मकान मालिकों को सभी नए, नवीकृत या विविध किरायेदारी के लिए एक अलग से हस्ताक्षरित बयान प्रदान करना चाहिए जिसमें स्पष्ट हो कि वे स्वस्थ घरों के मानकों का पालन करना चाहते हैं, या पहले से ही करते हैं। सभी नए या नवीकृत किरायेदारी समझौतों में स्वस्थ घरों के मानकों के अनुपालन संबंधी कथन को शामिल करना जरूरी है, जिसमें मकान मालिक के अनुपालन के वर्तमान स्तर के बारे में विशिष्ट जानकारी शामिल होनी चाहिए।

मकान मालिकों को भी सभी नए किरायेदारी समझौतों में एक इन्सुलेशन और बीमा कथन प्रदान करना होगा।

इन बयानों के लिए टेम्पलेट्स (नमूने) tenancy.govt.nz पर उपलब्ध हैं।

- **सुनिश्चित करें कि आपके पास सही बीमा है** और आप अपनी पॉलिसी की आवश्यकताओं को समझते हैं।

मकान मालिकों के लिए जरूरी है कि वे किसी भी नए किरायेदारी समझौते 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 दें। बयान में किरायेदार को यह भी सूचित किया जाना चाहिए कि उनके अनुरोध करने पर संपत्ति की बीमा पॉलिसी उपलब्ध है। अगर यह जानकारी बदल जाती है तो आपको एक उचित समय सीमा के भीतर किरायेदारों को भी इस बारे में बताना होगा। एक टेम्पलेट (नमूना) tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

- **स्मोक अलार्म (धुएं के अलार्म)** – मकान मालिकों को यह सुनिश्चित करना होगा कि उनके किराये के मकान/मकानों में सही तरीके से काम करने वाले धुएं के अलार्म लगाए गए हैं। 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) की वेबसाइट (tenancy.govt.nz) पर जाएं।

- **यह निश्चित करें कि आपको कितना किराया वसूलना चाहिए** और इसके लिए एक अलग बैंक खाता तैयार करके रखें। टेनेन्सी सर्विसिज़ के पास आपके इलाके में मौजूद संपत्तियों के लिए बाजार की दर पर किराए के बारे में जानने में मदद के लिए एक उपयोगी ऑनलाइन टूल उपलब्ध है।

- **संपत्ति का विज्ञापन करें** – किराये की संपत्ति का विज्ञापन, किराये की कीमत की जानकारी के बिना नहीं किया जा सकता, इसलिए सुनिश्चित करें कि आप किसी भी विज्ञापन या प्रस्ताव में किराए की राशि बताएं। मकान मालिक संभावित किरायेदारों को विज्ञापन में दी गई या पेशकश की गई किराए की राशि पर बोली लगाने के लिए आमंत्रित या प्रोत्साहित नहीं कर सकते हैं। संभावित किरायेदार अब भी स्वेच्छा से किराए की निर्धारित राशि से अधिक भुगतान करने की पेशकश कर सकते हैं और मकान मालिक इस प्रस्ताव को स्वीकार कर सकता है।

- **उन सभी फॉर्मों को इकट्ठा करें जिनकी आपको जरूरत होगी** – प्री-टेनेन्सी एप्लिकेशन फॉर्म (किरायेदारी से पहले के आवेदनपत्र), टेनेन्सी एग्रीमेंट टेम्पलेट (किरायेदारी समझौता नमूना), बॉन्ड लॉजमेंट फॉर्म और आवश्यक स्टेटमेंट्स (कथन) tenancy.govt.nz पर उपलब्ध हैं।

□ **किरायेदारी का रिकॉर्ड रखने के लिए अपना एक सिस्टम (तरीका) तैयार कर लें** – मकान मालिकों के लिए किराये और बॉन्ड के रिकॉर्ड को जिस साल से वे सम्बन्धित हैं उस टैक्स वर्ष के कम से कम सात 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। इन रिकॉर्डों में शामिल हैं: कोई विज्ञापन या किरायेदारी के लिए ऑफर (पेशकश), किरायेदारी समझौता और कोई भी बदलाव या उसका नवीकरण, कोई संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट, पानी के बिल, इन्वॉइस (बिल) या संपत्ति पर किए गए किसी भी काम की अन्य रिपोर्टें जैसे कि देखरेख या सफाई, और दूसरे पक्ष को भेजे गए या उनसे प्राप्त किए गए पत्र या ईमेल की प्रतियां।

□ **उन संपर्कों को इकट्ठा करें जिनकी आपको जरूरत होगी** – यह जानना अच्छा है कि सहायता की जरूरत होने पर आपको किसे फोन करना चाहिए। पहले से स्थापित संपर्क होने से समय और सिरदर्दी बच सकती है। उपयोगी संपर्कों में शामिल हैं: (मरम्मत के लिए) कारीगर या मजदूर लोग, एक स्थानीय संपत्ति निवेशक संघ (अन्य मकान मालिकों के साथ जुड़ने के लिए) और आपके जानने के लिए जरूरी ताजा जानकारी के लिए टेनेन्सी मैटर्स ई-न्यूज़लेटर की सदस्यता ([टेनेन्सी मैटर्स ई-न्यूज़लेटर tenancy.govt.nz/#subscribe](https://tenancy.govt.nz/#subscribe)) पर लें।

□ **सही किरायेदारों का चयन करें** – आपको ऐसे किरायेदार चाहिए जो आपके किराये के घर की देखभाल करते हैं और अपने सभी दायित्वों को पूरा करते हैं। किरायेदारों का चयन कैसे किया जाए इस बारे में अधिक जानकारी tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

□ **एक किरायेदारी की अच्छी शुरुआत करें** – शुरु से ही अपने किरायेदार के साथ अच्छे संबंध बनाएं। संपत्ति के निरीक्षण को एक साथ करते समय अपने किराये के मकान की स्थिति और भविष्य की योजनाओं या सुधारों के बारे में बात करने का एक अच्छा समय है। एक अतिरिक्त सुरक्षा के रूप में, सुनिश्चित करें कि आप संपत्ति की हालत और किरायेदारी में शामिल किसी फर्नीचर या फिटिंग को डिजिटल कैमरे से रिकॉर्ड करें। सुनिश्चित करें कि आपके किरायेदार के पास आपका और/या आपके लेटिंग (प्रॉपर्टी) एजेंट का संपर्क विवरण है ताकि आप संपर्क में रह सकें।

□ **जाँच करें कि संपत्ति प्रासंगिक स्वास्थ्य, सुरक्षा एवं भवन संबंधी जरूरतों का अनुपालन करती है** – इनमें बिल्डिंग एक्ट 2004 और बिल्डिंग कोड, हैल्थ एक्ट 1956, हाउसिंग इम्प्रूवमेंट रेगुलेशन 1947 और लोकल गवर्नमेंट एक्ट 2002 के तहत बनाए गए कानून शामिल हैं जिन्हें व्यक्तिगत काउंसिलों (परिषदों) द्वारा निर्धारित किया गया है।

स्वस्थ घरों के मानकों के बारे में रिकॉर्ड रखने के लिए अपना सिस्टम (तरीका) बनाएं

मकान मालिकों को किसी भी नए, विविध या नवीकरण किरायेदारी समझौते में स्वस्थ घरों के मानकों के अनुपालन के बारे में एक बयान शामिल करना चाहिए। 1 जुलाई 2019 से, स्वस्थ घरों के मानकों के अनुसार मकान मालिकों को रिकॉर्ड रखने की जरूरत है जिसमें दिखाया जायेगा कि वे मानकों का अनुपालन कर रहे हैं। उपयुक्त रिकॉर्ड के उदाहरणों में एक बिल्डिंग कोड अनुपालन प्रमाण पत्र, लिविंग रूम (बैठक) के लिए आवश्यक हीटिंग क्षमता की गणना के रिकॉर्ड, स्वीकृति का प्रमाण पत्र, बिल्डिंग प्रैक्टिशनरों से रसीदें, बिल्डिंग प्रैक्टिशनरों और/या अन्य सेवा प्रदाताओं के बिल, किसी भी निर्माण सामग्री की रसीदें, अनुपालन के फोटोग्राफिक साक्ष्य, बिल्डिंग प्रैक्टिशनरों द्वारा किए गए काम के रिकॉर्ड, एक प्रासंगिक पेशेवर द्वारा किया गया पेशेवर मूल्यांकन, या कोई अनुपालन दिखाने वाले अन्य प्रासंगिक दस्तावेज़ शामिल हैं।

एक किरायेदार के रूप में किराये पर लेने की तैयारी

जिन जगहों को आप अपने घर के रूप में किराये पर लेना चाहते हैं, उन्हें देखने से पहले तैयारी करने में मदद के लिए इस चैकलिस्ट का उपयोग करें। टेनेन्सी सर्विसिज वेबसाइट में आपके बजट और आपकी जीवन शैली के अनुसार सबसे अच्छे किराये के घर को चुनने के लिए अधिक उपयोगी संकेत और सुझाव दिए गए हैं।

□ आप कितने समय के लिए किरायेदारी चाहते हैं? पीरियोडिक टेनेन्सी (आवधिक किरायेदारी) की कोई अंतिम तिथि नहीं होती और यह तब तक चालू रहती है जब तक या तो किरायेदार या मकान मालिक उसे समाप्त करने के लिए जरूरी नोटिस नहीं दे देते।

फिक्सड-टर्म (निश्चित अवधि की) किरायेदारी आपके किरायेदारी समझौते में दी गई निर्दिष्ट तारीख तक चालू रहती है – उस समय आप किरायेदारी समझौते को बढ़ा सकते हैं, एक नया किरायेदारी समझौता कर सकते हैं, या आप आवश्यक लिखित सूचना दे सकते हैं कि आप अब किरायेदारी जारी नहीं रखना चाहते हैं। अगर कोई भी पक्ष आवश्यक लिखित नोटिस नहीं देता है, तो निश्चित अवधि वाली किरायेदारी समाप्त होने पर अपने आप पीरियोडिक (आवधिक) बन जाएगी।

मकान मालिक आवासीय आवधिक अधिनियम में निर्दिष्ट एक कारण के बिना आवधिक या निश्चित अवधि वाली किरायेदारी के कार्यकाल को समाप्त नहीं कर सकते। मकान मालिक द्वारा जरूरी लिखित नोटिस का समय, किरायेदारी को समाप्त करने के उनके कारण पर निर्भर करता है।

कृपया जरूरी नोटिस देने के बारे में अधिक जानकारी के लिए tenancy.govt.nz पर जाएं।

□ आप कितना किराया बर्दाश्त कर सकते हैं?

इस बारे में सोचें कि आप कितना किराया दे सकते हैं – आपके हाथ में मिलने वाले वेतन की ज्यादा से ज्यादा 35% राशि को अधिकतर लोग बर्दाश्त कर सकते हैं, लेकिन यह इस बात पर निर्भर करता है कि आपके और क्या खर्चे हैं। अगर आपको किराया या अन्य खर्चों का भुगतान करने में परेशानी हो रही है तो हो सकता है आपको आर्थिक सहायता मिल सके। वर्क एन्ड इनकम, सीनियर सर्विसिज, स्टडीलिक और कम आय वाले लोगों के लिए कई प्रकार की वित्तीय मदद उपलब्ध है। अधिक जानकारी प्राप्त करने के लिए सामाजिक विकास मंत्रालय की वेबसाइट पर जाएं।



- आप कहाँ रहना चाहते हैं?** तय करें कि आप किस क्षेत्र में रहना चाहते हैं और आप अपने किराये के घर की तलाश कैसे करेंगे। आप रहने के लिए जितने बड़े इलाके पर विचार करने के लिए तैयार होंगे, उतना ही आपको सही घर खोजने का बेहतर अवसर मिलेगा। अपने क्षेत्र में बाजार प्रचलित किराए के बारे में पता लगाने के लिए और सही घर चुनने के बारे में अधिक सलाह के लिए tenancy.govt.nz पर जाएं।
- अपने दस्तावेजों और संदर्भों को तैयार रखें** – मकान मालिक और एजेंट आपकी पहचान की पुष्टि करना चाहेंगे, और आपके किरायेदारी के संदर्भों की जाँच कर के आश्वस्त होना चाहेंगे कि आप अपनी किरायेदारी की जिम्मेदारियों को पूरा करने में सक्षम हैं।
- सुनिश्चित करें कि किराये पर देने की फीस की मांग नहीं की जा रही है** – इन्हें किरायेदारों से वसूल नहीं किया जा सकता।
- सुनिश्चित करें कि किराये की राशि को विज्ञापन में दिया गया है** – किराये की संपत्ति को बिना किराये की राशि के सूचीबद्ध नहीं किया जा सकता है, इसलिए सुनिश्चित करें कि आप जो भी विज्ञापन या प्रस्ताव देखें उसमें किराए की राशि लिखी गई है। मकान मालिक संभावित किरायेदारों को विज्ञापन में दी गई या पेशकश की गई किराए की राशि पर बोली लगाने के लिए आमंत्रित या प्रोत्साहित नहीं कर सकते। आप एक संभावित किरायेदार के रूप में, अपनी इच्छा से किराये की निर्धारित राशि से अधिक भुगतान करने की पेशकश कर सकते हैं और मकान मालिक इस प्रस्ताव को स्वीकार कर सकता है।

जब आप संभावित मकान मालिकों या एजेंटों के साथ बात करते हैं तो उनसे निम्न के बारे में पूछें ...

- फ्लैट कब उपलब्ध है?**
- क्या वह अच्छी धूप और हवादार होने के कारण गर्म और शुष्क है?** स्वस्थ घरों में बीमारी की संभावना कम हो जाती है और अच्छे किरायेदारों के लंबे समय तक रहने की संभावना बढ़ जाती है। प्राइवेट मकान मालिकों को 1 जुलाई 2021 के बाद शुरू होने वाले नए या नए सिरे से शुरू होने वाली किरायेदारी के लिए स्वस्थ घरों के मानकों के तहत नई न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करना होगा।
- पालतू जानवर और धूम्रपान** – क्या उनके बारे में कोई नियम हैं, इसके साथ-साथ क्या कूड़े और रीसाइक्लिंग से निपटने के बारे में कोई नियम हैं?
- बिजली, गैस, पानी, टेलीफोन, इंटरनेट और केबल कनेक्शन जैसे बिलों के लिए कौन जिम्मेदार है।** मकान मालिक या किरायेदार? आमतौर पर इनके लिए किरायेदार भुगतान करता है।
- इंश्योरेंस या बीमा** – मकान मालिकों के लिए जरूरी है कि वे किसी भी नए किरायेदारी समझौता के अंतर्गत संपत्ति का बीमा किया गया है या नहीं, और यदि हाँ, तो किसी भी प्रासंगिक पॉलिसी के एक्सेस अमाउंट (अतिरिक्त राशि) के बारे में स्पष्ट करें। स्टेटमेंट (बयान) में किरायेदार को यह भी सूचित किया जाना चाहिए कि उनके अनुरोध करने पर संपत्ति की बीमा पॉलिसी उपलब्ध है।

□ **फिक्स्चर और फिटिंग** - जांच करें कि आप व्हाइटवेयर (फ्रिज, फ्रीजर, स्टोव आदि) और किसी भी साज-सामान से खुश हैं। आपके मकान में आकर रहने लगने के बाद, आप मकान मालिक से संपत्ति में मामूली बदलाव करने की अनुमति मांग सकते हैं और मकान मालिक सहमति पर रोक नहीं लगा सकते। अगर एक मामूली सा बदलाव लाया जाता है, तो किरायेदारी की समाप्ति पर या उससे पहले, आपको यह सुनिश्चित करना होगा कि संपत्ति को एक ऐसी हालत में छोड़ा जाए जो मामूली बदलाव से पहले के काफी नजदीक है, सिवाय तब जबकि आपने और मकान मालिक ने एक अलग ही इंतजाम कर लिया हो।

टेनेन्सी सर्विसिज की वेबसाइट में एक मामूली बदलाव किसे माना जाता है और अपने मकान मालिक से अनुरोध करने की प्रक्रिया के बारे में अधिक जानकारी (tenancy.govt.nz) पर उपलब्ध है।

□ **स्मोक अथवा धुएं का अलार्म** आपके जीवन को बचा सकता है और किराये के सभी घरों में अनिवार्य है। जांच करें कि प्रत्येक बेडरूम में या प्रत्येक बेडरूम के दरवाजे के तीन मीटर के भीतर कम से एक अच्छी तरह काम करने वाला धुएं का अलार्म है और कम से कम एक अलार्म हर तले पर है। किसी भी कारवान, स्लीप-आउट (बाहर सोने वाला कमरा) या उसके जैसी जगह में कम से कम एक काम करने वाला धुएं का अलार्म होना चाहिए।

□ **इन्सुलेशन** - मकान मालिकों को - एक नए किरायेदारी समझौते के हिस्से के रूप में, इस बारे में एक बयान देना चाहिए कि इन्सुलेशन है या नहीं और उसकी जगह, प्रकार और हालत कैसी है। सुगम छत और सबफ्लोर स्थानों को देखकर इन्सुलेशन की जांच करना काफी सरल है - लेकिन यह सुनिश्चित करें कि बिजली का मेन स्विच बंद है और सावधानी बरतें कि आप किसी भी पन्नी इन्सुलेशन या बिना ढके तारों को न छुएं।

कागजी कार्रवाई पूरी करना

मकान मालिक और किरायेदार दोनों को अपनी कागजी कार्रवाई को पूरा करने और किरायेदारी के बारे में रिकॉर्ड रखने की जरूरत है।

□ **सुनिश्चित करें कि आपके पास एक लिखित किरायेदारी समझौता है और अपने संबंधित अधिकारों और जिम्मेदारियों को समझने के लिए इसे ध्यान से पढ़ें।** कई मकान मालिक किरायेदारी सेवाओं द्वारा प्रदान किए गए समझौते का उपयोग करते हैं। मकान मालिक द्वारा अपने बयानों को पूरा करने के बाद किरायेदारों को फार्म पर हस्ताक्षर करना चाहिए। यह मकान मालिक और किरायेदार पर निर्भर करता है कि घर में रहने वाला हर कोई किरायेदारी समझौते पर हस्ताक्षर

करता है या नहीं। अगर सभी लोग हस्ताक्षर करते हैं, तो आमतौर पर वे सभी जिम्मेदार हैं। इसका मतलब यह है कि अगर एक किरायेदार अपने हिस्से के किराये 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, इस बात की परवाह किए बिना कि किस किरायेदार ने किराये का भुगतान नहीं किया था या नुकसान किया था। अपने आप को कानूनी रूप से बाध्यकारी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने में जल्दबाजी न करें।



आस-पड़ोस कैसा है? यह इलाका कितना सुरक्षित है?
क्या कार पार्किंग उपलब्ध है? क्या आसपास में सार्वजनिक परिवहन है?
बागवानी और लॉन की देखभाल कौन करता है?



- **अगर आगे चल कर कोई मुश्किल हो तो एक अच्छी प्रॉपर्टी इंस्पेक्शन (संपत्ति निरीक्षण) रिपोर्ट** काफी लाभदायक सिद्ध हो सकती है। अगर किरायेदारी शुरू होते समय पहले से ही नुकसान हो चुका था, तो किरायेदार के खाली करके जाते समय उसे इसके लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता। शुरू में मकान मालिक और किरायेदार दोनों के द्वारा पूरी की गई एक रिपोर्ट किरायेदारी के दौरान हुए नुकसान की पहचान करना आसान बना देगी। कई मकान मालिक हमारी 'संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट' का इस्तेमाल करते हैं जो टेनेन्सी सर्विसिज़ के किरायेदारी समझौते के साथ आती है।
- **किरायेदारी के साथ प्रदान की सभी चीजों की एक सूची पर सहमत हों**, खासकर अगर उन्हें नियमित रूप से शामिल नहीं किया जाता है, जैसे कि एक फ्रिज या कपड़े सुखाने की मशीन। एक अतिरिक्त सुरक्षा के रूप में, सुनिश्चित करें कि आप दोनों फोटो लेते हैं। इससे किरायेदारी के अंत में विवाद होने पर आसानी होगी। एक बार जब आप इन्वेंट्री (सूची) से खुश हो जाते हैं, तो मकान मालिक और किरायेदार दोनों को इस पर हस्ताक्षर करने चाहिए और एक प्रति अपने पास रखनी चाहिए।

- **बॉन्ड की राशि पर सहमत हों** – बॉन्ड एक ऐसी राशि होती है जो एक मकान मालिक एक किरायेदार को अपने किराए के लिए सुरक्षा, घर की देखभाल और किराये से संबंधित अन्य लागत के रूप में भुगतान करने के लिए कह सकता है। आमतौर पर, बॉन्ड की राशि चार सप्ताह का किराया होती है। जो मकान मालिक बॉन्ड की मांग करते हैं, उन्हें इसे प्राप्त करने के 23 कार्य दिवसों के भीतर टेनेन्सी सर्विसिज़ के पास जमा कराना होगा। किरायेदारी के अंत में, एक बार मकान मालिक के संतुष्ट हो जाने पर कि किराए का पूरा भुगतान किया गया है और कोई क्षति का दावा या अन्य बकाया लागत नहीं हैं, तो बॉन्ड की राशि को किरायेदार को वापस कर दिया जाएगा।
- **मीटर रीडिंग लेना याद रखें** ताकि आप अनजाने में पिछले किरायेदार के बिलों के लिए जिम्मेदार न हों।
- **गैस, बिजली और फोन के साथ-साथ अन्य छोटे**, लेकिन महत्वपूर्ण कामों को पूरा करें जैसे कि जरूरत हो तो चाबी का एक अतिरिक्त सेट कटवाना, और मेल रीडायरेक्ट (पुनः प्रेषित) करवाना।

- **संपर्क विवरण** – मकान मालिक और किरायेदार दोनों के पास एक दूसरे के वर्तमान संपर्क विवरण होने चाहिए और मकान मालिक के एजेंट का (अगर कोई है तो)। इसमें मोबाइल नंबर और ईमेल तथा आपात स्थिति में संपर्क करने के लिए फोन नंबर शामिल है। यह बहुत महत्वपूर्ण है कि मकान मालिक और किरायेदार उनके संपर्क विवरण बदलने पर एक-दूसरे को इस बारे में जरूर बताएं।
- **रिकॉर्ड रखें** – मकान मालिक और किरायेदार दोनों को किरायेदारी के दौरान और किरायेदारी समाप्त होने के 12 महीने के बाद तक किराये के मकान से संबंधित सारे कागजातों की प्रतियों को अपने पास रखना चाहिए। इसमें स्वस्थ घरों के मानकों से संबंधित दस्तावेज शामिल हैं। मकान मालिक के लिए किराये और बॉन्ड के रिकॉर्ड को जिस साल से वे सम्बन्धित हैं उस टैक्स वर्ष के सात साल बाद तक संभाल कर रखना जरूरी है।

अगर आपका विवाद हो जाता है तो लिखित रिकॉर्ड जरूरी होते हैं

सोमवार, 1 फरवरी

प्रॉपर्टी मैनेजर को फोन करके बताया कि स्टोव का एलिमेंट काम नहीं कर रहा था। जॉन स्मिथ से बात की जिन्होंने मुझे बताया कि वह इसे अपने रिपेयर्स/मेनटेनेंस में दर्ज करेंगे।

बृहस्पतिवार 4 फरवरी

अभी तक स्टोव के एलिमेंट की मरम्मत की जरूरत के बारे में कोई संपर्क नहीं किया गया है। मरम्मत की प्रक्रिया की जांच करने के लिए टेनेन्सी सर्विसिज को फोन किया। मंत्रालय ने मुझे बताया कि मैं उपाय करने के लिए नोटिस जारी कर सकता/सकती हूँ।

शुक्रवार, 5 फरवरी

नोटिस टू रेमेडी (मरम्मत के लिए नोटिस) को tenancy.govt.nz वेबसाइट से डाउनलोड किया और इसे दोपहर के 2.45 बजे प्रॉपर्टी मैनेजर के कार्यालय में दे दिया था।

सोमवार, 8 फरवरी

प्रॉपर्टी मैनेजर ने कहा कि उसने स्टोव के एलिमेंट को ठीक करने के लिए दिन के दौरान आने के लिए स्वयं और एक मरम्मत करने वाले व्यक्ति के लिए व्यवस्था कर ली है।



अपने किराये के घर में रहना

किरायेदारों के लिए जरूरी है कि वे...

- समय पर किराये का भुगतान करें** – अगर आप ऐसा नहीं करते हैं, तो आप अपना घर खो सकते हैं क्योंकि आपने अपने किरायेदारी समझौते को तोड़ दिया है। अगर आप किसी मुश्किल का सामना करते हैं, तो अपने मकान मालिक के साथ तुरंत बात करने की कोशिश करें और समस्या को हल करने का तरीका खोजें।
- संपत्ति की देखभाल करें** – उसे साफ-सुथरा रखकर। अपनी संपत्ति को कवर करने के लिए सामान की बीमा करवाना अच्छा रहेगा, क्योंकि मकान मालिक का बीमा आपकी चीजों को कवर नहीं करेगा।
- पड़ोसियों के प्रति विचारशील बनें** – अगर आप पड़ोस में दूसरों की शांति, गोपनीयता या आराम का उल्लंघन करते हैं तो मकान मालिक आपकी टेनेन्सी (किरायेदारी) समाप्त कर सकता है।
- संपत्ति में कोई मामूली बदलाव करने के लिए अनुमति प्राप्त करें** – आप मकान मालिक से संपत्ति में मामूली बदलाव करने के लिए कह सकते हैं और मकान मालिक सहमति को रोक नहीं सकता है, बशर्ते कि आप बदलाव से जुड़ी किसी भी लागत का भुगतान करते हैं, और सुनिश्चित करें कि संपत्ति को काफी हद तक मामूली बदलाव से पहले वाली स्थिति में वापस कर दिया जाता है (बशर्ते कि आप और मकान मालिक एक अलग इंतजाम न कर लें)।

हम आपको कोई भी बदलाव करने से पहले अपने मकान मालिक की लिखित में अनुमति लेने की सलाह देते हैं। टेनेन्सी सर्विसिज की वेबसाइट में एक मामूली बदलाव किसे माना जाता है और अपने मकान मालिक से अनुरोध करने की प्रक्रिया के बारे में अधिक जानकारी (tenancy.govt.nz) पर उपलब्ध है।

- फाइबर ब्रॉडबैंड स्थापित करने का अनुरोध** – आप फाइबर ब्रॉडबैंड स्थापित करने के लिए अनुरोध कर सकते हैं, और मकान मालिक को इसके लिए सहमत होना चाहिए, अगर इसे उन पर बिना किसी लागत के स्थापित किया जा सकता है, सिवाय इसके कि विशिष्ट छूट लागू न हो।
अगर आप लिखित में अपना अनुरोध करते हैं, तो आपके मकान मालिक को 21 दिनों के भीतर जवाब देना होगा। टेनेन्सी सर्विस की वेबसाइट (tenancy.govt.nz) पर छूट के बारे में अधिक जानकारी दी गई है।

साथ ही...

- **सुनिश्चित करें कि आप जानते हैं कि** उपकरणों और किसी भी सुविधाओं को कैसे संचालित किया जाए, पानी को कैसे बंद किया जाए और पंप को कैसे चलाया जाए, साथ ही मुख्य पावर स्विच और कोई भी मीटर कहां लगे हैं।
- **नियमित रूप से अपने धुएं के अलार्म की जांच करें** – आदर्श रूप से महीने में एक बार या निर्माता के निर्देश के अनुसार। धुएं के अलार्म को नुकसान पहुंचाना, उसे हटाना या डिस्कनेक्ट करना (काटना) कानून के खिलाफ है – जिसमें बैटरी को हटाना शामिल है, सिवाय इसके कि आप समाप्ति तिथियों का जांच कर रहे हों या बैटरी को बदल रहे हों।
- **अपने मकान मालिक को मरम्मत की किसी भी जरूरत की रिपोर्ट करें।** अगर एक छोटी सी मरम्मत के बारे में आपको पता था और आपके द्वारा इसकी रिपोर्ट न किए जाने के कारण वह एक बड़ी समस्या में बदल गई है, तो आपकी बॉन्ड की राशि को खतरा हो सकता है।
- **अपने घर की सुरक्षा सुविधाओं से अवगत रहें** – सुनिश्चित करें कि आपके घर में अच्छे ताले हैं। खिड़कियों की जांच करें यह सुनिश्चित करने के लिए कि वे पूरी तरह से बंद हो जाती हैं।

- **अगर आप अपनी किरायेदारी किसी और को सौंपना चाहते हैं तो मकान मालिक से बात करें** – अगर आपको संपत्ति को खाली करके जाने की जरूरत है, तो आप किरायेदारी को किसी और को सौंपने का अनुरोध कर सकते हैं और मकान मालिक उसे अनुचित रूप से अस्वीकार नहीं कर सकता (भले ही आपके किरायेदारी समझौते में लिखा है कि असाइनमेंट (सुपुर्द करने की) अनुमति नहीं है)।

मकान मालिक सहमति के लिए उचित शर्तों को शामिल कर सकते हैं। मकान मालिकों को असाइनमेंट प्रक्रिया के दौरान उचित खर्चों की वसूली करने की अनुमति दी जाती है, लेकिन उन्हें पहले किरायेदार को खर्चों की एक सूचीबद्ध सूची प्रदान करनी चाहिए।

मकान मालिक भी उचित शर्तों पर किरायेदारी की सुपुर्दगी (वापिस सौंपना) को स्वीकार कर सकता है।

आपको किरायेदारी सौंप देने के बारे में अधिक विस्तृत जानकारी टेनेन्सी सर्विसिज की वेबसाइट (tenancy.govt.nz) पर मिल सकती है।

✓ अपने किराये के मकान/मकानों का स्वामित्व

मकान मालिकों को चाहिए कि वे ...

- **संरचना और बाहरी हिस्से की देखभाल करें** और सुनिश्चित करें कि संपत्ति हर समय सभी बिल्डिंग, स्वास्थ्य और सुरक्षा आवश्यकताओं को पूरा करती है, खासकर किसी भी नवीकरण के दौरान।
- **पानी, बिजली और गैस सप्लाई की किसी भी समस्या से निपटें।** अगर कोई किरायेदार आपको किसी समस्या के बारे में सूचित करता है और आप इसे हल करने के लिए कुछ भी नहीं करते हैं, तो आप आउटगोइंग (खर्चे) की बढ़ती लागत के लिए जिम्मेदार हो सकते हैं, या आपके किरायेदार ट्रिब्यूनल के माध्यम से दावा करने का निर्णय लेते हैं, तो आपका किरायेदार अनुकरणीय नुकसान की मांग कर सकता है।
- **किरायेदारी के रूप में दिये गए किसी भी उपकरण और फर्नीचर की देखभाल करें** और सुनिश्चित करें कि वे सुरक्षित हैं। जब तक आप निश्चित नहीं हो जाते कि वे सुरक्षित हैं, तब तक बिजली के पुराने उपकरण उपलब्ध न कराएँ, और अगर आपको शक हो तो उनकी एक इलेक्ट्रीशियन से जांच करवाएँ या उन्हें एक नए उपकरण से बदल दें।
- **जितना जल्दी हो सके मरम्मत करें।**
- **जांच या मुलाकात की उचित सूचना दें** – मकान मालिक जब चाहें तब वहां नहीं जा सकते। स्वस्थ घरों के मानकों का पालन करने के लिए किसी भी मरम्मत या रखरखाव अथवा जरूरी काम करने के लिए वहां जाने से पहले आपको अपने किरायेदारों को कम से कम 24 घंटे की सूचना देनी चाहिए, या उनकी सहमति लेनी चाहिए। आपको यह काम सुबह 8 बजे से शाम 7 बजे के बीच ही करना होगा।

यदि आप मेथ संदूषण के लिए जांच या टेस्ट करना चाहते हैं, तो आपको कम से कम 48 घंटे का नोटिस देना चाहिए। इसे भी सुबह 8 और शाम के 7 बजे के बीच किया जाना चाहिए।

- **अपने किरायेदारों की शांति, आराम और गोपनीयता का सम्मान करें (इसे शांत आनंद कहा जाता है)** – याद रखें कि यह आपके किरायेदार का घर है। हालांकि आपका किरायेदार जांच से इनकार नहीं कर सकता, लेकिन अगर जरूरत हो तो आपके लिए लचीला और जांच का समय बदलने के लिए तैयार होना एक अच्छा इरादा हो सकता है। आपके किरायेदार को जांच के दौरान उपस्थित होने की जरूरत नहीं है, लेकिन आप उनसे जरूर पूछ लें कि क्या वे उपस्थित होना चाहते हैं।
- **ताले और सुरक्षा** – मकान मालिकों को अपनी संपत्तियों के लिए ताले या सुरक्षा उपकरण प्रदान करने चाहिए। मकान मालिक और किरायेदार दूसरे पक्ष की सहमति के बिना किसी भी लॉकिंग डिवाइस (ताले) को हटा या बदल नहीं सकते।
- **संपत्ति में मामूली बदलाव करने के किरायेदार के अनुरोधों का जवाब दें** – अगर बदलाव मामूली है, तो 21 दिनों के भीतर लिखित अनुमति दें। अगर बदलाव को मामूली से ज्यादा माना जाता है और आपको इसके बारे में सोचने के लिए ज्यादा समय की जरूरत है, तो किरायेदार को लिखित सूचना दें कि 21 दिनों को उचित समय तक बढ़ाया जाएगा।

मकान मालिक सहमति को नहीं रोक सकते, लेकिन उचित शर्तों को निर्धारित कर सकते हैं। किरायेदार को लागत का भुगतान करना होगा और किरायेदारी के अंत में संपत्ति को काफी हद तक उसी हालत में वापस करना चाहिए जैसी वो मामूली बदलाव करने से पहले थी, बशर्ते कि आप और किरायेदार एक अलग इंतजाम नहीं कर लेते। टेनेन्सी सर्विसिज वेबसाइट में एक मामूली बदलाव के रूप में वर्गीकृत किए जाने के बारे में जानकारी ([tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)) पर उपलब्ध है।

- **फाइबर ब्रॉडबैंड की स्थापना के लिए सहमत हैं** बशर्ते कि विशिष्ट छूट लागू न होती हों। मकान मालिकों को अनुरोध प्राप्त करने के 21 दिनों के भीतर किरायेदार के अनुरोध पर लिखित रूप से जवाब देना चाहिए और उचित समय अवधि के भीतर इन्स्टलेशन (स्थापना) की सुविधा के लिए सभी उचित कदम उठाने चाहिए।

टेनेन्सी सर्विस की वेबसाइट ([tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz)) पर छूट के बारे में अधिक जानकारी दी गई है।

- **किरायेदारी सौंपने करने के सभी अनुरोधों पर विचार करें** – मकान मालिकों को किरायेदारों को सौंपने के लिए किरायेदारों के सभी अनुरोधों पर विचार करना चाहिए और उसे अनुचित रूप से अस्वीकार नहीं करना चाहिए। किरायेदारी समझौते, टेनेन्सी असाइनमेंट (किरायेदारी सौंपने) को रोक नहीं सकते। मकान मालिकों द्वारा असाइनमेंट के लिए सहमति देते समय उचित शर्तों को शामिल किया जा सकता है जिन्हें किरायेदार को पूरा करना चाहिए। इसमें असाइनमेंट खर्च के लिए किरायेदार को चार्ज करना शामिल हो सकता है।

साथ ही...

- **सुनिश्चित करें कि आपकी संपत्ति को अच्छी तरह से गरम किया जा सकता है** – मकान मालिकों को हर कमरे में हीटिंग प्रदान करने की जरूरत नहीं है, लेकिन उन्हें मुख्य रहने वाले कमरे के लिए एक योग्य हीटिंग प्रदान करना होगा। स्वस्थ घरों के मानकों के तहत, मकान मालिकों को संपत्ति में स्थिर योग्यता वाले हीटर प्रदान करने की जरूरत होगी जो सीधे मुख्य कमरे को कम से कम 18 डिग्री सेल्सियस तक गरम कर सकते हैं, और पूरे साल इस तापमान को बनाए रखने में सक्षम हैं। कुछ हीटर स्वस्थ घरों के मानकों की जरूरतों को पूरा नहीं करेंगे। हमारी वेबसाइट [tenancy.govt.nz](https://www.tenancy.govt.nz) पर हीटिंग स्टैंडर्ड्स (गरम करने के मानक) के बारे में अधिक जानकारी उपलब्ध है। ये मानक 1 जुलाई 2021 के बाद से नए और नवीकृत किरायेदारी समझौतों पर लागू होंगे।

- **अपर्याप्त वेंटिलेशन (हवा-संचार) से फफूंदी और सीलन पैदा हो सकती है।** सुनिश्चित करें कि आपकी संपत्ति को अच्छी तरह से हवा-संचार के साथ-साथ सुरक्षित भी रखा जा सकता है। स्वस्थ घरों के मानकों के तहत, मकान मालिकों को यह सुनिश्चित करने की जरूरत होगी कि उनकी संपत्तियों में प्रत्येक रहने योग्य स्थान में खिड़कियां या दरवाजे हैं जो बाहर की ओर खुलते हैं। कुल मिलाकर खिड़कियों और दरवाजों का आकार उस जगह के फर्श क्षेत्र का कम से कम 5% होना चाहिए। रसोई और बाथरूम में उचित आकार का निष्कर्षण पंखा या रेंजहुड लगाना भी जरूरी होगा जिसकी हवा बाहर की तरफ निकलती है। ये मानक 1 जुलाई 2021 के बाद से नए और नवीकृत किरायेदारी समझौतों पर लागू होंगे।

✓ अपने किराये के घर को स्वस्थ और सुरक्षित रखना

स्वस्थ घर गरम, शुष्क और रहने के लिए सुरक्षित होते 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। अधिक विस्तृत जानकारी के लिए टेनेन्सी सर्विसिज की वेबसाइट (tenancy.govt.nz) पर जाएं।

□ **आरामदायक निवास के लिए अपने घर को गरम रखें** – अच्छी गुणवत्ता का इन्सुलेशन गरमी को सर्दियों के दौरान अंदर और गर्मियों के दौरान उसे बाहर रखने में मदद करता है। किराये के घरों में अब छत और फर्श के नीचे इन्सुलेशन अनिवार्य हो गया है, जहां ऐसा करना यथोचित रूप से मुमकिन या संभव हो।

□ **स्वस्थ रहने के लिए अपने घर को सूखा रखें** – एक सूखा और अच्छी तरह से हवादार घर आपके घर के लिए खतरे और वहां रहने वाले हर किसी के लिए खराब स्वास्थ्य के जोखिम को कम कर देता है। 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 झोंकों को रोकने) के लिए न्यूनतम जरूरतों को निर्धारित किया है। ये मानक प्राइवेट मकान मालिकों के लिए नए और नवीकृत किरायेदारी समझौतों पर 1 जुलाई 2021 के बाद से लागू होंगे।

□ **मन की शांति के लिए अपने घर को सुरक्षित रखें** – मकान मालिकों को अपने सभी किराये के घरों में काम करने वाले धुएं के अलार्म लगाना जरूरी होता है। न्यूज़ीलैंड फायर सर्विस वेबसाइट सामान्य रूप से धुएं के अलार्म और अग्नि सुरक्षा के बारे में उपयोगी जानकारी प्रदान करती है। सुनिश्चित करें कि आपके घर में अच्छे ताले लगे हैं और जिन लोगों को आप नहीं जानते उन्हें अपने घर के अंदर प्रवेश देने में सावधानी बरतें।

सुझाव:

- › अगर आपके स्मोक डिटेक्टर में गलत अलार्म बजता है तो 'हश' फीचर का उपयोग करना सीखें। ऐसा खाना बनाने के धुएँ से, या अलार्म में धूल घुसने से हो सकता है।
- › घर में नमी रोकने के लिए अपने कपड़ों को अंदर की बजाए बाहर सुखाएँ और घर के दरवाज़े और खिड़कियाँ खोल के हवा का आर-पार बहाव रखें।
- › फफूंदी पाउडर जैसी होती है और हल्के हरे रंग से काले रंग की होती है। जैसे ही फफूंदी लगे उसे पतला किए हुए घरेलू ब्लीच से हटाएं (1 हिस्सा ब्लीच और 3 हिस्से पानी को मिला कर) या साइडर सिरके जैसे एक कम घर्षण क्लीनर का उपयोग करें। आपके सुपरमार्केट में भी पर्यावरण को कम नुकसान पहुँचाने वाले क्लीनर उपलब्ध होंगे।



किरायेदारी के अंत में

यदि किरायेदार रहना चाहता है

कई किरायेदार एक निश्चित अवधि के लिए एक समझौते पर हस्ताक्षर करते हैं, जैसे कि एक साल के लिए। उस समय के अंत में, उसका पट्टा अपने आप आवधिक में परिवर्तित हो जाएगा जब तक कि कोई मकान मालिक आवासीय किरायेदारी अधिनियम में निर्दिष्ट कारण का उपयोग करके नोटिस नहीं देता है, एक किरायेदार किरायेदारी के अंत से कम से कम 28 दिन पहले किसी भी कारण से नोटिस देता है, या मकान मालिक और किरायेदार निश्चित

अवधि की किरायेदारी का विस्तार, नवीनीकरण या अंत करने के लिए सहमत हैं।

यदि केवल किरायेदारों में से कोई एक बाहर निकलना चाहता है, तो अन्य किरायेदार किरायेदारी समझौते को अपने नाम कर सकते हैं बशर्ते मकान मालिक सहमत हो। अगर शेष (या पीछे बचा) किरायेदार जाने वाले किरायेदार के बॉन्ड का हिस्सा अपने नाम करा रहा है, तो आपको टेनेन्सी सर्विसिज को किरायेदार में बदलाव वाला फॉर्म भेजना होगा। फार्म की एक कॉपी (प्रतिलिपि) tenancygovt.nz वेबसाइट पर उपलब्ध है।



□ **क्या आपका मकान मालिक किराया बढ़ा सकता है?** मकान मालिक किराया बढ़ाने के हकदार हैं, लेकिन उन्हें 60 दिनों का लिखित नोटिस देना होगा और हर बारह महीने में एक बार किराया बढ़ाया जा सकता है।

किरायेदारी शुरू होने की तारीख के बाद या उस तारीख के बाद बारह महीने के भीतर किराया नहीं बढ़ाया जाना चाहिए, जिस दिन अंतिम वृद्धि हुई थी।

यदि किरायेदार या मकान मालिक किरायेदारी को समाप्त करना चाहता है

किरायेदारी समाप्त करते समय मकान मालिक और किरायेदार दोनों के लिए कुछ जिम्मेदारियों को पूरा करना जरूरी होता है।

□ **एक फिक्स्ड-टर्म (निश्चित अवधि) की किरायेदारी के लिए नोटिस देना** – निश्चित अवधि किरायेदारी को समय से जल्दी समाप्त नहीं किया जा सकता है जब तक कि मकान मालिक और किरायेदार दोनों सहमत न हों, या किरायेदारी न्यायाधिकरण द्वारा इसके लिए आदेश दिया गया हो। 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 और किरायेदार एक नया किरायेदारी समझौता करते हैं, या मौजूदा किरायेदारी समझौते को बढ़ाने के लिए सहमत होते हैं, या अन्यथा सारी पार्टियां समझौते में बदलाव के लिए तैयार होती हैं
- › किरायेदार किरायेदारी खत्म होने के कम से कम 28 दिन पहले किरायेदारी को खत्म करने के लिए लिखित सूचना देता है,

- › मकान मालिक किरायेदारी खत्म करने के लिए नोटिस देता है। मकान मालिकों को किरायेदारी समाप्त करने का कारण देना होगा। मकान मालिक द्वारा जरूरी लिखित नोटिस का समय, किरायेदारी को समाप्त करने के उनके कारण पर निर्भर करता है।

टेनेन्सी सर्विसिज वेबसाइट

(tenancy.govt.nz) पर किरायेदारी को समाप्त करने के लिए मकान मालिक क्या कारण दे सकते हैं और आवश्यक नोटिस अवधि के बारे में जानकारी दी गई है।

□ **पीरियोडिक टेनेन्सी (आवधिक किरायेदारी) के लिए नोटिस देना।** किरायेदार को अपनी आवधिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए कम से कम 28 दिनों का लिखित नोटिस देना होगा, बशर्ते कि मकान मालिक कम समय के लिए सहमत न हो। मकान मालिक किसी कारण के बिना आवधिक किरायेदारी को समाप्त नहीं कर सकते हैं, और वह कारण लिखित सूचना की क्या अवधि जरूरी है, यह निर्धारित करेगा।

अगर कोई मकान मालिक किरायेदार को किरायेदारी समाप्त करने के लिए नोटिस देता है और किरायेदार जल्द से जल्द मकान छोड़ कर जाना चाहता है, तो किरायेदार को तो भी मकान मालिक को कम से कम 28 दिनों का लिखित नोटिस देना होगा।

हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz/

ending-a-tenancy पर नोटिस कैसे दिया जाए, किरायेदारी को समाप्त करने के लिए मकान मालिक क्या कारण दे सकते हैं और आवश्यक नोटिस अवधि के बारे में जानकारी दी गई है।

□ **पारिवारिक हिंसा के लिए नोटिस देना**

एक किरायेदार जो किरायेदारी के दौरान पारिवारिक हिंसा का शिकार है, तो वे कम से कम दो दिन का नोटिस (और योग्य साक्ष्य) देकर अपनी किरायेदारी से किसी आर्थिक जुर्माने 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।

□ **बॉन्ड की वापसी** – किरायेदार और मकान मालिक दोनों के लिए यह अच्छा विचार है कि वे घर पर मिलें और साथ मिलकर (अपनी संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट का उपयोग करके) उसकी जाँच करें। मकान मालिक अपने किरायेदार को अपनी संपत्ति या फर्नीचर और उपकरणों को सामान्य टूट-फूट का भुगतान करने के लिए नहीं कह सकते, लेकिन वे उन कामों के लिए लागत में कटौती करने के हकदार हो सकते हैं जिन्हें किरायेदार को करना चाहिए था, जैसे कि सफाई करना और कूड़ा हटाना। एक बार जब आप सहमत हो जाते हैं कि बॉन्ड को कैसे वापिस किया जाएगा, तो मकान मालिक और सभी किरायेदारों को एक बॉन्ड रिफंड फॉर्म भरना होगा और इसे टेनेन्सी सर्विसिज़ को भेजना होगा। कभी-कभी किरायेदार एक नई जगह पर चला जाता है और उनके लिए यह आसान होता है कि टेनेन्सी सर्विसिज़ उनके बॉन्ड के पैसे को उनके पुराने घर से उनके नए घर में स्थानांतरित कर दे। आपको इसके लिए एक बॉन्ड ट्रांसफर

फॉर्म की जरूरत होगी, जिसे पुराने मकान मालिक, किरायेदार और नए मकान मालिक द्वारा पूरा करना होगा।

□ **किराया** – सुनिश्चित करें कि किराये का भुगतान ताजा है।

□ **बिल** – बिलों को बिना भुगतान किए न छोड़ें। इसका असर किरायेदार के रेफरेंसिज़ (संदर्भों) और क्रेडिट रेटिंग पर पड़ सकता है।

□ **अंतिम मीटर रीडिंग लें** और सेवा प्रदाता तथा मकान मालिक को सूचित करें।

□ **सफाई करें** – अपना सामान हटाएं, घर को साफ करें, कोई कूड़ा-करकट हो तो उसे हटाएं, सभी चाबियों और एक्सेस कार्ड को लौटाएँ, और एक फॉरवर्डिंग एड्रेस (मेल आगे भेजने का पता) छोड़ें। अगर किरायेदार इन सब चीजों को नहीं करता है, तो मकान मालिक टेनेन्सी सर्विसिज़ से बॉन्ड की कुछ या सारी राशि के लिए मांग कर सकता है।

✓ अगर कुछ मुश्किल होती है

मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच होने वाली किरायेदारी की समस्याओं को हल करने में मदद करने के लिए कानूनी प्रक्रियाएं उपलब्ध हैं, लेकिन आपको चाहिए कि सबसे पहले आप समस्या के बारे में एक दूसरे के साथ बात करें और इसे स्वयं सुलझाने की कोशिश करें।

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।
- समाधान का सुझाव देने के लिए तैयार रहें। समस्या का वर्णन ध्यान से करें और उसे सही करने के लिए उचित मात्रा में समय दें।

एक पत्र लिखें – 'सुधार या मरम्मत करने का नोटिस'

किरायेदार और मकान मालिक दोनों, सुधार या मरम्मत (जहां अधिनियम या किरायेदारी समझौते का उल्लंघन हुआ है), करने के लिए एक नोटिस जारी कर सकते हैं जिसमें दूसरे व्यक्ति को समस्या को सुलझाने का समय दिया जाता है। कृपया याद रखें कि जब आप किसी दूसरे व्यक्ति को लिखित रूप में नोटिस भेजते हैं तो आपको डिलीवरी के लिए अतिरिक्त समय देने की जरूरत होती है। उदाहरण और अधिक जानकारी tenancy.govt.nz पर उपलब्ध है।

प्रतिकार (बदले का) नोटिस

अगर कोई मकान मालिक एक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए नोटिस देता है क्योंकि उनके किरायेदार ने मकान मालिक या टेनेन्सी सर्विसिज को किसी समस्या के बारे में बताया था या अपने अधिकारों का प्रयोग किया था, तो इसे संभवतः एक प्रतिकार नोटिस माना जाएगा। रेज़िडेंशियल टेनेन्सी एक्ट (आवासीय किरायेदार अधिनियम) 1986 (अधिनियम) एक मकान मालिक को इस प्रकार का नोटिस देने से रोकता है और अगर किरायेदार का मानना है कि उन्हें प्रतिकार नोटिस दिया गया है, तो वे किरायेदारी न्यायाधिकरण के पास आवेदन कर सकते हैं। वे प्रतिकार नोटिस को रद्द करने के लिए आवेदन कर सकते हैं और \$4,000 तक के अनुकरणीय हर्जाने की मांग भी कर सकते हैं। ट्रिब्यूनल यह निर्धारित करेगा कि नोटिस वैध है या नहीं। अगर इसे गैरकानूनी माना जाता है तो नोटिस रद्द कर दिया जाएगा। किरायेदार को अपने मकान मालिक से नोटिस प्राप्त करने के 28 कार्य दिवसों के भीतर किरायेदारी न्यायाधिकरण के पास आवेदन करना होगा।

सैल्फ-रेज़ॉल्यूशन (स्वयं-समाधान)

सैल्फ-रेज़ॉल्यूशन (स्वयं-समाधान) का अर्थ है दूसरे व्यक्ति से बात करके समस्याओं को हल करना। यह किरायेदारों और उनके मकान मालिक के बीच अधिक सकारात्मक संबंध पैदा कर सकता है। टेनेन्सी सर्विसिज की वेबसाइट पर सैल्फ-रेज़ॉल्यूशन (स्वयं-समाधान) के बारे में मार्गदर्शन: tenancy.govt.nz/disputes/self-resolution/ वेबसाइट पर उपलब्ध है।

फास्ट ट्रेक के चार कदम

फास्ट ट्रेक रिज़ॉल्यूशन मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच हुए समझौतों की पुष्टि करने का एक त्वरित और सस्ता तरीका है जो दोनों पक्षों को अनुसूचित मध्यस्थता के लिए उपलब्ध होने से मुक्त करता है उस हालत में जब उन्हें इसकी जरूरत नहीं होती है। अधिक जानकारी के लिए टेनेन्सी सर्विसिज़ की वेबसाइट (tenancy.govt.nz) पर जाएं।

अगर आप अपने आप सहमत नहीं हो सकते, तो टेनेन्सी सर्विसिज़ की मध्यस्थता सेवा के पास आएं।

टेनेन्सी सर्विसिज़ एक मध्यस्थता सेवा प्रदान करती है जहाँ मकान मालिक और किरायेदारों को मध्यस्थ के साथ बात करके मतभेदों को हल करने का अवसर प्राप्त होता है। मध्यस्थ का काम आपके मुद्दों की पहचान करने और एक व्यावहारिक समाधान तक पहुंच पाने में मदद करना है। मध्यस्थ किरायेदारी के मुद्दों के बारे में बहुत कुछ जानते हैं लेकिन वे किसी का पक्ष नहीं लेते और वे आपके लिए कुछ भी तय नहीं करते। यह प्रक्रिया गोपनीय है।

टेनेन्सी ट्रिब्यूनल (किरायेदारी न्यायालय)

अगर किसी विवाद के समाधान को मध्यस्थता के माध्यम से नहीं सुलझाया जा सकता है, तो किरायेदार और मकान मालिक किरायेदारी न्यायालय को सुनवाई के लिए कह सकते हैं। ट्रिब्यूनल न्याय मंत्रालय का हिस्सा है, और एक एडजुडिकेटर (निर्णायक) प्रत्येक व्यक्ति की बात 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। यह निर्णय बाध्यकारी है, दोनों पक्षों को एक प्रति प्राप्त होती है और दोनों पक्षों के लिए इसका पालन करना जरूरी होता है।

टेनेन्सी कम्प्लायंस एन्ड इन्वेस्टीगेशंस टीम (किरायेदारी अनुपालन और जांच टीम)

ज्यादातर मकान मालिक और किरायेदार एक दूसरे के साथ सही व्यवहार करना चाहते हैं और अपनी जिम्मेदारियों को निभाना चाहते हैं। परन्तु, जहां एक मकान मालिक अपने दायित्वों को पूरा नहीं करने का चुनाव करता है, या अधिनियम का एक गंभीर उल्लंघन होता है, तो आप मुद्दे के बारे में किरायेदारी अनुपालन और जांच दल से संपर्क कर सकते हैं।

टेनेन्सी रेगुलेटर (किरायेदारी नियामक) के रूप में, टीम जहां उपयुक्त हो, निम्नलिखित प्रवर्तन उपायों का प्रयोग कर सकती है: लागू करने योग्य उपक्रम, सुधार नोटिस, उल्लंघन नोटिस और वित्तीय दंड। अधिक जानने के लिए tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/compliance-team वेबसाइट पर जाएं और टीम को लिखें।



शॉर्ट गाइड टू गुड रेन्टिंग (अच्छी किरायेदारी के बारे में संक्षिप्त गाइड) किरायेदारों और मकान मालिकों को जरूरी जानकारी देने के लिए तैयार किया गया है। हमारे पास जो यहाँ जानकारी दी गई वह किराए के हर पहलू को शामिल नहीं करती है और यह कानूनी सलाह लेने के बराबर नहीं है। इस सामान्य जानकारी पर कोई भी काम करने से पहले आपको हमारी वेबसाइट tenancy.govt.nz के माध्यम से अधिक विस्तृत जानकारी या विशिष्ट सलाह लेनी चाहिए।



Tenancy Services

tenancy.govt.nz