

RAHU निर्देशिका

1. धरौटी दावी
2. निष्कासन
3. भाडा वृद्धि
4. मर्मत

(भिक्टोरिया संस्करण)



भाडावाल र आवास युनियन
((Renters And Housing Union)
(RAHU) अष्ट्रेलियाको पहिलो र सबैभन्दा ठूलो भाडावाल र अनिश्चित आवासमा बस्ने मानिसहरूको सदस्य-संचालित संघ हो।

हामी सामूहिक रूपमा आत्म-वकालत, शिक्षा, र फ्रन्टलाइन निष्कासन रक्षामार्फत सुरक्षित र सुरक्षित आवासको अधिकारको लागि संगठित हुन्छौं।

भाडावालको अधिकारहरू तिनीहरूलाई लागू गराउने हाम्रो इच्छा हुन्जेल बलियो हुन्छन्। तपाईंको घरका साथीहरू, छिमेकी, साथी तथा अन्य कमरेडहरूसँग तपाईंको योजना, चासो तथा सफलताको कुरा गर्दा हामी सबैलाई अझ बलियो बनाउन मद्दत गर्दछ।

सँगै मिलेर हामी निम्न कुराहरू गर्न सक्छौं

- हाम्रा भाडावालहरूको अधिकारको बारेमा जानकारी ज्ञान साझा गर्न
- शोषण र निष्कासनबाट एकअर्कालाई सहयोग र रक्षा गर्न
- हाम्रो सबैका लागि सुरक्षित आवासको अधिकारलाई प्रतिनिधित्व गर्न भाडामा बस्नेहरूको बलियो समुदाय बनाउन

सदस्य सहायताको लागि ईमेल

organise@rahu.org.au

सामान्य सम्पर्कको लागि ईमेल

contact@rahu.org.au

rahu.org.au/join

हाम्रो अधिकारको बारेमा बहुमूल्य र व्यावहारिक जानकारीमा पहुँच हुँदा हाम्रा सदस्यहरू बलियो हुन्छन् भन्नेमा RAHU विश्वास गर्छ। यद्यपि, यो सामान्य जानकारी मात्र हो, कानुनी सल्लाह होइन। यदि तपाईंलाई कानुनी सल्लाह चाहिन्छ भने, कृपया सामुदायिक कानुनी केन्द्रमा सम्पर्क गर्नुहोस्।

धरौटी

धरौटी के हो?

धरौटी (bond) एकमुस्त भुक्तानी हो जुन आवासीय भाडा धरौटी प्राधिकरण (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA) द्वारा तपाईंको घरभाडाको बीमाको रूपमा टुट्टमा राखिन्छ। तपाईंको धरौटी त्यो घरको एक महिनाको भाडाभन्दा बढी हुन सक्दैन यदि तपाईंको भाडा प्रतिहप्ता \$900 भन्दा बढी छैन भने।

तपाईं आफ्नो धरौटी कसरी फिर्ता दावी गर्नुहुन्छ?

घरधनीबाट सीधै भाडामा लिँदा: यदि तपाईं घरधनीबाट सीधै भाडामा लिइरहनुभएको छ भने, तपाईं र तपाईंको घरधनीले RTBA मा पठाउनुअघि यसमा हस्ताक्षर गर्नको लागि पूरा गरिएको धरौटी फाराम डाउनलोड गरेर धरौटी फिर्ताको प्रक्रिया नियन्त्रण लिन सक्नुहुन्छ।

नोट: यदि आवेदनमा फिर्ता हुने धरौटी रकम र धरौटी विभाजन, (यदि कुनै छ भने), निर्दिष्ट गर्दैन भने धरौटी फिर्ता आवेदन फाराममा तपाईंको हस्ताक्षर माथि वा प्राप्त गर्नु घरधनीको लागि अपराध हो।

यदि धरौटी पूर्ण रूपमा भुक्तानी गर्नुपर्ने हो भने, हस्ताक्षर गर्नुअघि धरौटी रकम 'भाडा भुक्तानी विवरण' खण्डमा रेकर्ड गरिएको सुनिश्चित गर्नुहोस्।

यदि धरौटी रकम घरधनीलाई भुक्तानी गर्न सहमत भएमा, धरौटी दावी फाराम भाडा समाप्त हुने मितिभन्दा 7 दिनअघि नगरी भाडावालले हस्ताक्षर गर्नु पर्छ।

घरजग्गा एजेन्सीमार्फत भाडामा लिँदा: एजेन्टहरूले इलेक्ट्रोनिक रूपमा भाडावालहरूको धरौटी दर्ता, दावी र हस्तान्तरण गर्नुपर्छ। एजेन्ट र भाडावालहरूले एजेन्टले धरौटी दावी पेश गर्नुअघि धरौटीको विभाजनमा सहमत हुनुपर्दछ।

तपाईंले घरधनीको सहमति वा बिनासहमति फुक्का गरिएको सबै वा धरौटीको केही अंशको लागि भाडाको अन्त्यमा RTBA मा आवेदन दिन सक्नुहुन्छ।

तपाईंले घरभाडा (लिज) को अन्त्य हुनुअघि आफ्नो धरौटी जारी गर्नको लागि आवेदन दिन सक्नुहुन्छ। यदि घरधनी सहमत भएमा, RTBA ले लिजको अन्त्य हुनुभन्दा 7 दिनअघि धरौटी फुक्का गर्दछ।

यदि घरधनीले धरौटीमा दावी गर्न चाहन्छ भने के हुन्छ?

तपाईंले सम्पत्ति खाली गरेपछि वा घरधनीलाई घर अब खाली भएको थाहा भएपछि घरधनीसँग 14 दिन हुन्छ।

यदि घरधनीले भुक्तानी हुँदै गरेको धरौटीमा सहमति जनाएको छैन भने, घरधनीसँग धरौटीमा दावी गरेर विवाद गर्न 14 दिनको समय हुन्छ। सामान्यतया, यो तपाईंलाई क्षति वा सरसफाइको लागि दावी गर्नु हो। RTBA ले तपाईंलाई SMS र ईमेलद्वारा सूचित गर्नेछ, र तपाईंले 7 दिनभित्र घरधनीको दावीलाई चुनौती दिन सक्नुहुन्छ।

यदि भाडावालहरूले 7 दिनभित्र लिङ्गलाई जवाफ दिएनन् भने, घरधनी र भाडावालहरूले एक रिमाइन्डर प्राप्त गर्नेछन्। यदि 14 दिनमा कुनै प्रतिक्रिया प्राप्त भएन भने, धरौटी दावी रद्द गरिनेछ, र RTBA ले भाडावालहरूलाई धरौटी फिर्ता गर्नेछ।

धरौटी दावीको लागि स्वीकार्य कारणहरू के के हुन्?

घरधनीहरूले कुनै पनि कुराको लागि धरौटी दावी प्रयास गर्न सक्छन्। यद्यपि, एक उचित दावी निम्न खाले हुन सक्छ:

- उचित नियमित प्रयोगबाट भएको नोक्सानबाहेक अन्य भाडावालहरूद्वारा सम्पत्तिमा भएको क्षति;
- कुनै पनि सामान चोरी भएको वा भाडामा लिनेहरूले घरधनीलाई हराएको रिपोर्ट नगरेको;
- फोहोर अवस्थामा भएको सम्पत्ति, उचित नियमित प्रयोगबाट भएको नोक्सानबाहेक;
- भाडावालद्वारा घर छोडेर जाने;
- भाडाको रकम तिर्न बाँकी छ र भुक्तान गरिएको छैन।

मेरो एजेन्ट/घरधनीले मैले मेरो धरौटी फिर्ता पाउनुअघि पेशेवर सफाइको अपेक्षा गर्दछ।

भाडा सम्झौताहरूमा प्रायः वाष्प सरसफाइ वा व्यावसायिक सरसफाइ सेवाहरूको बारेमा खण्डहरू हुन्छन्। भाडावालहरूले पेशेवर क्लिनरहरू मात्र भाडामा प्रयोग गर्न आवश्यक छ यदि घरधनीले तपाईं सँग अघि घर सफा गरेको थियो, तपाईंलाई भनेको थियो, र रसिद प्रदान गरेको थियो भने। अन्यथा, तपाईंले घरलाई "उचित रूपमा सफा" अवस्थामा छोड्न सक्नुहुन्छ। घरधनी वा एजेन्टले तपाईंलाई कानूनले भनेको भन्दा बढी गर्न अनुरोध गर्न सक्दैन, यदि यो भाडा सम्झौतामा छ भने पनि।

तपाईंले आफ्नो भाडाको सुरुमा प्राप्त गरेको अवस्था रिपोर्टको तपाईंको प्रतिलिपितर्फ सन्दर्भित गर्न सक्नुहुन्छ।

"उचित नियमित प्रयोगबाट भएको नोक्सानी" (fair wear and tear) केलाई मानिन्छ?

घरमा बसोबास गर्दा घरको सामान्य खराबी। उदाहरणहरूमा फिका पर्दाहरू वा गल्लेचाहरू, हिँडाइबाट घोटिएका भुईँ, चिप्ट/क्रयाकड पेन्ट वा खुकिलो कब्जा वा ह्यान्डलहरू समावेश छन्।

हास: घरको हरेक निश्चित वस्तुको हासमूल्य हुन्छ। निश्चित वस्तुहरूको केही उदाहरणहरू अलमारी, बेन्च टप वा क्याबिनेटहरू हुन्। तपाईंले यसको खरीद मूल्यबाट 'उब्रिएको' मूल्य घटाएर र यसको उपयोगी जीवन (यो प्रयोग गरिएको वर्षहरूको संख्या) द्वारा विभाजित गरेर वार्षिक मूल्यहास गणना गर्न सक्नुहुन्छ। एक कच्चा निर्देशिकाको रूपमा, 10 वर्षभन्दा माथिका अधिकांश निश्चित वस्तुहरूको मूल्यहास \$100 भन्दा कम हुन्छ।

मेरो एजेन्ट/घरधनीले क्षतिको लागि मेरो धरौटीको अंश दावी गर्दछ। म के गर्न सक्छु?

घरधनी र एजेन्टहरूले प्रायः क्षतिपूर्तिको लागि आंशिक वा सबै धरौटी दावी गर्छन् जुन उचित नियमित प्रयोगबाट भएको नोक्सानी मात्र सकिन्छ र प्रायः मूल्यहासको लागि जिम्मेवार हुँदैन।

VCAAT ले कुनै पनि वा सबै धरौटीहरू घरधनीलाई फिर्ता गर्नुपर्छ कि भनेर निर्णय गर्न उचित नियमित प्रयोगबाट भएको नोक्सानी र क्याबिनेटको मूल्यहासको मूल्यलाई विचार गर्नुपर्छ।

अन्य श्रोतहरू

RTBA: 1300 137 164 rentalbonds.vic.gov.au

निष्कासन

समाप्ति र निष्कासन

निष्कासन एक औपचारिक प्रक्रिया हो र यसमा समय लाग्छ। यो कागजात प्रक्रियाको लागि द्रुत सन्दर्भित हुनुपर्दछ। यसले मुख्यतया कानुनी निष्कासनलाई समेट्छ।

खाली गर्ने सूचना (Notice to Vacate) (NTV) - खाली गर्ने सूचनाहरू निष्कासन सूचना होइन!

खाली गर्ने सूचना (NTV) घरधनी वा एजेन्टद्वारा भाडावाल/हरूलाई पठाइएको कागजात हो। यो सूचनाले तपाईंलाई खाली गर्न भन्छ र घरधनीले यो गर्न चाहेको अवधि दिन्छ। यो सूचनाले निष्कासन गठन गर्दैन। यो प्रक्रियाको पहिलो औपचारिक चरण हो।

NTV हरूमा 12 क्षेत्रहरू छन् जसले भाडावालहरू र घरधनीहरूको विवरणहरू, घरधनी/REA ले तपाईंलाई कहिलेसम्म छोड्न पर्ने मिति ("समाप्ति मिति"), NTV को कारण, NTV कसरी डेलिभर गरिएको थियो र हस्ताक्षर समेट्छ।

यी सबै विवरणहरू सही हुनुपर्छ; अन्यथा, NTV लागू हुँदैन।

- "9. खाली गर्ने सूचनाको कारण " घरधनीहरूले आवासीय भाडा ऐन (1997) को एक खण्डलाई कितान गर्नु पर्छ। यो तपाईंको अवस्थामा लागू हुनुपर्छ। तपाईंले सो ऐनको खोजी गर्न सक्नुहुन्छ र austlii.edu.au मा यो खण्ड जाँच गर्न सक्नुहुन्छ।
- NTV लाई VCAT मा औपचारिक रूपमा चुनौती दिन सकिन्छ।
- अनौपचारिक रूपमा, यो कुनै पनि समयमा गर्न सकिन्छ। यदि तपाईं आफ्नो NTV गलत छ भनेर निश्चित हुनुहुन्छ भने, सूचना अवधिको अन्तिम दिनसम्म पर्खनुहोस् र सूचना अमान्य भएको भन्दै तपाईंको घरधनी/REA लाई ईमेल गर्नुहोस्। उनीहरूलाई किन भन्नुहोस् (त्यो उनीहरूको काम हो)। RAHU ले तपाईंलाई यो ईमेलमा पठाउन र बोधार्थ गर्न सक्छन्।
- यदि तपाईंलाई विश्वास छ कि NTV तपाईंको अधिकारहरूको प्रयोगको प्रतिशोधमा जारी गरिएको थियो, जस्तै मर्मतका लागि सोध्नु वा उल्लङ्घन सूचना जारी गर्नु, VCAT ले प्रमाण सुन्नेछ।
- सूचना अवधि समाप्त भएपछि, स्वामित्वको आदेशका लागि VCAT सुनुवाइ हुनेछ (तल हेर्नुहोस्)। यो महत्त्वपूर्ण छ कि तपाईं यस सुनुवाइमा भाग लिनुहोस्।

समाप्तिको आदेश

केही अवस्थाहरूमा, एक घरधनीले VCAT लाई भाडा समाप्त गर्न अनुरोध गर्न सक्छ। यसको लागि कुनै NTV जारी गरिएको छैन; VCAT लाई निर्णय गर्न भनिएको छ। यो कहिले हुन सक्छ भन्ने उदाहरण COVID -19 निष्कासन स्थगनको समयमा हो जब NTVs लाई अमान्य घोषित गरिएको थियो, र घरधनीहरूले भाडा बक्यौता जस्ता विभिन्न कारणहरूको लागि भाडा समाप्त गर्न ट्राईब्यूनल (न्यायलय) मा आवेदन दिन्थे।

स्वामित्व आदेश

NTV को अवधि बितिसकेपछि, घरधनीले स्वामित्व आदेश दिन VCAT को लागि आवेदन दिन सक्छन्। घरधनीले स्वामित्वको वारेन्ट खरीद गर्न यो आदेश प्रयोग गर्दछ। स्वामित्व आदेशको सुनुवाइमा, VCAT ले भाडा समाप्त गर्न उचित र समानुपातिक छ कि छैन भनेर निर्णय गर्नेछ। यदि तपाईं कठिनाइमा हुनुहुन्छ भने, VCAT ले यसलाई विचार गर्नेछ र अतिरिक्त भाडा अवधि प्रदान गर्न सक्छ।

स्वामित्वको वारेन्ट

घरधनीले यसलाई न्यायाधिकरणबाट \$ 174.90 मा खरीद गर्दछ। त्यसपछि उनीहरूसँग यसलाई स्थानीय प्रहरी स्टेशनमा पुर्याउन 30 दिन हुन्छ, प्रहरीसँग निष्कासन गर्न 14 दिन हुन्छ।

निष्कासन

स्वामित्वको वारेन्ट पूरा गर्ने प्रहरीले मात्र तपाईंलाई जबरजस्ती निकाल्न सक्छ। घरधनीले होइन, कुनै ठगले होइन, धम्कीपूर्ण ईमेल होइन वा आधिकारिक देखिने पत्र होइन। आधिकारिक प्रहरी अधिकारीहरूले मात्र।

भिक्टोरिया नागरिक र प्रशासनिक न्यायाधिकरण (VCAT)

VCAT अदालत होइन। यसमा आफ्नो निर्णयहरू लागू गर्ने कुनै शक्ति छैन। VCAT को बारेमा ध्यान दिनुपर्ने महत्त्वपूर्ण कुरा यो हो कि यदि तपाईं उपस्थित हुनुभएन भने तपाईं हार्नुहुन्छ। तपाईंको सुनुवाइमा भाग लिनुहोस्। RAHU ले तपाईंलाई VCAT को लागि तयारी गर्न मद्दत गर्न सक्छ र तपाईंलाई प्रक्रियाको बारेमा केही सुझावहरू दिन सक्छ। यदि तपाईं देखा पर्नुभएन भने, तपाईं हार्नुहुन्छ।

तयार हुनु आवश्यक छ। सुनुवाइअधिका दिनहरूमा प्रमाण पेश गर्नुपर्नेछ, जसले कभर लेटर प्रदान गर्नमा मद्दत गर्दछ। यस प्रक्रियाका लागि vcat.vic.gov.au मा निर्देशनहरू छन्। यदि तपाईंलाई यस सम्बन्धमा मद्दत चाहिन्छ भने, सम्पर्क गर्नुहोस्: organise@rahu.org.au। हामी प्रमाण संगठन गर्न र पेश गर्नमा मद्दत गर्न सक्छौं र तपाईंलाई तपाईंको सुनुवाइमा प्रतिनिधित्व गर्न घरभाडा सहायता र वकालत कार्यक्रम (TAAP) प्रदायकसँग सम्पर्कमा राख्न सक्छौं।

खाली गर्नुपर्ने सूचनाहरू - के कारण प्रदान गर्न सकिन्छ?

- मार्च 29, 2021 देखि, आवासीय भाडा ऐन संशोधन (RTAA) ले घरधनीले भाडा समाप्त गर्न सक्ने कारणहरूलाई केही हदसम्म सीमित गर्नेछ।
- निजी भाडा र कोठामा बस्ने घरधनी, उनीहरूका एजेन्टहरू, टेकेदारहरू, छिमेकीहरू, आदिप्रति हिंसा वा "खतरा" को लागि तत्काल NTV हरू छन्।
- घरपालुवा जनावरहरूको लागि कुनै सहमति छैन
- गम्भीर डर वा धम्की
- क्षति: गम्भीर र लापरवाह
- सम्पत्तिको क्षति (जस्तै धुवाँको अलार्म तोड्नु)
- खतरा: यदि ऐनको लागि बिदाको सूचना प्रदान गरिएको छ वा 'निश्चित परिसरमा हिंसा' अन्तर्गत हटाइएको छ भने यस प्रावधानअन्तर्गत सूचना दिन सकिँदैन

NTV अवधि बितिसकेपछि LL/REA ले समाप्ति आदेशको लागि VCAT मा आवेदन दिन सक्छ। यसले तोकिएको मितिमा घरभाडा समाप्त गर्दछ तर भाडावाललाई छोड्न बाध्य पार्न सक्दैन। यदि भाडावाल अझै पनि सम्पत्तिमा रहन्छ भने LL/REA ले स्वामित्व आदेशको लागि आवेदन दिन सक्छ। केही परिस्थितिहरूमा LL ले एउटै सुनुवाइमा समाप्ति र स्वामित्व आदेश दुवैको लागि आवेदन दिन सक्छ।

भाडा वृद्धि

मेरो अधिकार के हो?

- तपाईंको घरधनीले तपाईंलाई प्रस्तावित वृद्धिको 60 दिनको सूचना दिनुपर्छ
- प्रस्तावित भाडा वृद्धि तपाईंलाई मानक फाराममार्फत बुझाउनु पर्छ।
- फाराममा भाडा वृद्धिको लागि गणना विधि समावेश हुनुपर्दछ।
- यदि तपाईं वृद्धि अत्यधिक भएको विश्वास गर्नुहुन्छ भने, तपाईंसँग यसलाई चुनौती दिने अधिकार छ

दिनभित्र वृद्धिलाई चुनौती दिनुपर्छ

- तपाईंले घरभाडा बजार र उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (CPI) सँग तुलना गरेर वृद्धि अत्यधिक छ कि छैन भनेर पत्ता लगाउन सक्नुहुन्छ
- तपाईंले भाडा वृद्धि फाराममा रहेको बाकसमा टिक गरेर, आफ्नो सम्पर्क नम्बर थप्दै, र यसलाई renting@justice.vic.gov.au मा ईमेल गरेर भाडा वृद्धिलाई चुनौती दिन सक्नुहुन्छ।

के कुरा अत्यधिकको रूपमा गनिन्छ?

एक संघको रूपमा, हामी आवासलाई निर्देशित गर्ने र बजार शक्तिहरूमा निर्भर हुने अधिकारको बिरूद्ध खडा हुन्छौं। निजी बजारमा फसेका भाडावालहरूका लागि, कानूनले भाडा बजार र यसको आपूर्ति र मागद्वारा 'अत्यधिक' परिभाषित गर्दछ।

उपभोक्ता मामिला भिक्टोरिया (Consumer Affairs Victoria) ले यसलाई गणना गर्न प्रयोग गरिने मापनहरू हालको उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (CPI) वा राज्यव्यापी भाडा सूचकांक (SRI) रहेको बताउँछ।

भाडाको बजार उल्लेखनीय रूपमा परिवर्तन भएको कारण, यदि तपाईंको घरधनीले हाल भुक्तानी गरिरहनुभएको भन्दा 5% भन्दा बढी भाडा बढाउँछ भने, तपाईंले यसलाई चुनौती दिन सक्नुहुन्छ।

भाडा बढाउने सूचना मान्य छ कि छैन भनेर म कसरी भन्न सक्छु?

के मेरो भाडा वृद्धि सूचना उचित फारममा छ?

एजेन्टहरू र घरधनीहरूले "घरभाडाको परिसरको भाडामा प्रस्तावित भाडा वृद्धिको सूचना" शीर्षकको औपचारिक 3-पृष्ठको फाराम प्रयोग गर्नुपर्नेछ। यदि तिनीहरूले यो फाराम प्रयोग गर्दैनन् भने, सूचना मान्य छैन। यस नयाँ फाराममा, तपाईंले भाडा वृद्धिलाई चुनौती दिन अन्तमा एउटा खण्डमा टिक गर्न सक्नुहुन्छ।

मेरो भाडा कति पटक बढाउन सकिन्छ?

तपाईंको घरधनीले 12 महिनामा एकपटकभन्दा बढी तपाईंको भाडा बढाउन सक्दैन।

निश्चित अवधि र आवधिक (महिनादेखि महिना) भाडा: यदि तपाईंको हालको भाडा 19 जुन 2019 भन्दा पहिले सुरु भयो भने, तपाईंको भाडा प्रत्येक छ महिनामा एक पटक मात्र बढ्न सक्छ। यदि तपाईंको लीज 19 जुन 2019 पछि सुरु भयो भने, यो प्रत्येक 12 महिनामा एक पटक मात्र बढ्न सक्छ।

के मलाई प्रस्तावित भाडा वृद्धिको पर्याप्त सूचना प्रदान गरिएको छ?

सूचनामा प्रस्तावित भाडा वृद्धिको सुरुवात मिति सूचना दिइएको मितिबाट कम्तिमा 61 दिनपछि हुनुपर्छ। उदाहरणका लागि, 29 मार्चमा दिइएको सूचनामा भाडा वृद्धि हुने प्रारम्भिक मिति 30 मे हुन सक्छ।

यदि मैले अमान्य प्रस्तावित भाडा वृद्धि सूचना प्राप्त गरेमा मैले के गर्न सक्छु?

के सूचनालाई बेवास्ता गर्न सकिन्छ?

आवासीय भाडा ऐन (RTA) अनुसार, यदि प्रस्तावित भाडा वृद्धिको सूचना अमान्य छ भने, यो अमान्य छ र यसको कुनै कानुनी प्रभाव छैन।

यो मान्य छ कि छैन भनेर म कसरी जाँच गर्न सक्छु? यदि तपाईं अनिश्चित हुनुहुन्छ भने, आफ्नो RAHU शाखा वा हाम्रो भाडावाल अधिकार सहायता टोलीलाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

यदि मैले अमान्य सूचनाको पालना गरेको छु भने के हुन्छ?

तपाईंले अमान्य पाइएको भाडा वृद्धि सूचनाको पालनामा तिरको कुनै पनि अतिरिक्त भाडा फिर्ता गर्न आवासीय भाडा ऐनको धारा 452 (1) अन्तर्गत अर्डरको लागि VCAT मा आवेदन दिन सक्नुहुन्छ।

म कसरी भाडा वृद्धिलाई चुनौती दिन सक्छु?

यदि तपाईंलाई प्रस्तावित भाडा वृद्धि अत्यधिक छ जस्तो लाग्छ भने, फारमको 'भाडा वृद्धि अनुसन्धान' ('Rent increase investigation') खण्डमा रहेको बाकसमा चिन्ह लगाउनुहोस्, प्रदान गरिएको स्थानमा आफ्नो फोन नम्बर लेख्नुहोस् र सूचना renting@justice.vic.gov.au मा ईमेल गर्नुहोस्। तपाईंले सूचना दिइएको 30 दिनभित्र यो गर्नुपर्छ।

अब के हुन्छ?

उपभोक्ता मामिला भिक्टोरिया (CAV) का एक आवासीय भाडा निरीक्षकले परिसरको निरीक्षणको व्यवस्था गर्न तपाईंलाई सम्पर्क गर्नेछन्।

तिनीहरूले निम्न कुराहरू ध्यानमा राख्न सक्छन्:

• < 1) तपाईंको क्षेत्रको हालको भाडा बजार सूचकांक (1 > 0 < 1) घरको सर्तहरू र मापदण्डहरू, अर्थात् यदि तपाईंको भाडामा वस्तुहरू छन् जुन तपाईंले भाडामा लिन सहमत हुनुभएको छ तर काम गरिरहेको छैन भने

• हाल यस क्षेत्रमा रहेका समान सम्पत्तिको लागि भुक्तानी गरिने भाडा आफ्नो दावीमा सहयोगको लागि आफ्नो स्थानीय RAHU शाखालाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

निरीक्षणपछि के हुन्छ?

निरीक्षकले तपाईं र तपाईंको एजेन्ट/घरधनीलाई लिखित भाडा मूल्याङ्कन रिपोर्ट प्रदान गर्नुपर्छ। यो रिपोर्टले सही स्थानमा समान मानक, शैली र आकारको समान सम्पत्तिहरूको लागि भुक्तानी गरिने भाडालाई ध्यानमा राख्नेछ; सम्पत्तिको मर्मतको अवस्था र सामान्य अवस्था; र तपाईंले पछिल्लो 24 महिनामा प्राप्त गर्नुभएको कुनै पनि भाडाको संख्या, रकम र समय बढ्छ। प्रस्तावित भाडा अत्यधिक भएको घोषणा गर्ने आदेशको लागि VCAT मा आवेदन दिन निरीक्षकको रिपोर्ट प्राप्त गरेपछि तपाईंसँग 30 दिन छ।

यदि मैले 30 दिने म्यादभित्र CAV मा आवेदन दिन सकिनँ भने के हुन्छ?

मानौं तपाईंसँग CAV लाई 30 दिनभित्र प्रस्तावित भाडा वृद्धिको अनुसन्धान गर्न अनुरोध गर्नुको लागि उचित आधारहरू छन्। त्यो अवस्थामा, तपाईंले अझै पनि प्रस्तावित भाडा अत्यधिक भएको घोषणा गर्ने आदेशको लागि VCAT मा आवेदन दिन सक्नुहुन्छ। तपाईंको आवेदनको साथमा भाडा वृद्धिको सूचनाको प्रतिलिपि हुनुपर्दछ र तपाईंले CAV द्वारा निरीक्षणको लागि किन अनुरोध गर्नुभएको थिएन भन्ने कुरा समावेश हुनुपर्छ।

VCAT आदेशले के गर्न सक्छ?

यदि VCAT ले घरभाडा वा प्रस्तावित घरभाडा अत्यधिक भएको घोषणा गर्छ भने तब घरधनीले 12 महिनासम्म घरभाडामा वृद्धि गर्न सक्दैन, र उनीहरूले घरधनीलाई तपाईंले यसअघि वृद्धि भएको दरमा भाडा तिर्नुभएको भए त्यसलाई फिर्ता गर्न आदेश पनि दिनेछन्।

मर्मत

यदि केही मर्मत गर्न आवश्यक छ भने, तपाईंको घरधनीले यो सुनिश्चित गर्नुपर्दछ कि यो योग्य व्यक्तिद्वारा मर्मत गरिएको छ। कुनै पनि मर्मत गर्नको लागि पहिलो चरण भनेको तपाईंको घरधनी वा एजेन्टलाई के ठीक गर्न आवश्यक छ भनेर बताउनु हो। हामी तिनीहरूलाई इमेल लेख्न सुझाव दिन्छौं ताकि तपाईंसँग रेकर्ड होस्। आदर्श रूपमा, तिनीहरूले मर्मत चाँडै गर्नेछन्, तर यदि छैन भने, तपाईंले यो मर्मत भएको सुनिश्चित गर्न सक्नुहुन्छ।

के यो जरुरी छ?

आवासीय भाडा ऐन (RTA) ले तत्काल मर्मतको विशेष परिभाषा दिन्छ:

- भाँचिएको, खराबी भएको वा चुहावट भएको पानी सेवा, पानी प्रयोग गर्ने वा आपूर्ति गर्ने उपकरण वा फिटिङ;
- छत चुहावट; ग्यास चुहावट; बिजुलीको गल्ती;
- तातो पानी, पानी, खाना पकाउने, तताउने र चिसो वा लाउन्डरिंगको लागि प्रदान गरिएको कुनै पनि आवश्यक सेवा वा उपकरणको विफलता वा बिच्छेद;
- सम्पत्तिलाई असुरक्षित बनाउने कुनै पनि समस्या वा क्षति जस्तै कीरा, लेउ वा चिसो र वा सुरक्षा यन्त्रहरू जस्तै धूवाँ अलार्म वा पुलको पर्खालहरू
- बाढी वा बाढीको गम्भीर क्षति; गम्भीर आँधीबेहरी वा आगोको क्षति;

घरधनीले सूचना दिएको 48 घण्टाभित्र अबिलम्ब मर्मत सेवा गर्नुपर्छ।

यदि तपाईंले उनीहरूलाई तत्काल मर्मतको सूचना दिनुभएको छ र तिनीहरूलाई उचित रूपमा चाँडै पूरा गरिएको छैन भने, तपाईंसँग यी विकल्पहरू छन्:

- \$2500 सम्मको लागतमा मर्मत आफै मिलाउनुहोस् र घरधनीलाई 7 दिनभित्र तपाईंलाई क्षतिपूर्ति दिन आवश्यक पर्ने सूचना घरधनीलाई पठाउनुहोस् वा
- सामान्य आवेदन फाराम भर्दै तत्काल मर्मत आदेशको लागि VCAT मा आवेदन दिनुहोस्।

VCAT ले 2 दिनभित्र तपाईंको मामिला सुनुवाइ गर्नुपर्छ।

के म भाडा तिर्न रोक्न सक्छु जबसम्म तिनीहरूले यसलाई ठीक गर्दैनन्?

घरधनीले जतिसुकै नराम्रो व्यवहार गरे तापनि भाडा रोक्ने भिक्टोरियाको कानून अन्तर्गत कुनै अधिकार छैन।

हामी संघमा त्यसलाई परिवर्तन गर्नका लागि संगठन गर्दौं त्यसका लागि पनि RAHU मा सम्मिलित हुनु महत्वपूर्ण रहेको छ।

क्षतिपूर्ति

यदि तपाईंले मर्मत गर्न घरधनीको असफलताको कारण लागत बढाउनुभएको छ भने, तपाईं ती लागतहरूको लागि क्षतिपूर्ति दावी गर्न सक्नुहुन्छ। यी दावीहरूको आधारका केही उदाहरणहरू निम्न हुन सक्छन्:

- बढ्दो उपयोगिता बिलहरू
- क्षतिग्रस्त सामानहरू प्रतिस्थापन गर्ने
- वैकल्पिक आवासको लागि भुक्तानी
- तपाईंलाई सो सम्पत्तिको प्रयोगमा सीमित गर्ने समस्याका दिनहरूको लागि तपाईंको घरभाडाको प्रतिशत।

यदि तपाईंले समस्यालाई घरधनीकहाँ सूचित गर्नुभएको छैन भने तपाईं क्षतिपूर्तिको हकदार हुनुहुने छैन। मर्मतको कारण यदि तपाईंले लागतमा वृद्धि गर्नुभएको छ भने, यसलाई सम्मिलित गर्नु र रसिदहरू राखिराख्नु महत्वपूर्ण हुन्छ।

यदि तपाईं सदस्य हो भने, हाम्रो घरभाडादारको अधिकार सहायता टोलीलाई organise@rahu.org.au मा सम्पर्क गर्नुहोस्, कुन क्षतिपूर्तिका लागि तपाईं योग्य हुनुहुन्छ र तपाईंको विकल्पका लागि छलफल गर्नका लागि।

यदि यो अबिलम्ब नभएको मर्मत हो भने के हुन्छ?

- समस्याको बारेमा घरधनीलाई लिखित रूपमा सूचित गर्नुहोस्।
- घरधनीसँग मर्मत पूरा गर्न 14 दिनको समय छ।
- यदि तिनीहरूले 14 दिनभित्र मर्मत पूरा गरेका छैनन् भने, तपाईंले उपभोक्ता मामिलाहरूबाट मर्मत निरीक्षण अनुरोध गर्न सक्नुहुन्छ।
- जरुरी नभएको मर्मत आदेशको लागि VCAT मा आवेदन गर्नुहोस्।

यदि म यो अबिलम्ब छ कि छैन भनेर निश्चित छैन भने के हुन्छ?

यदि अनिश्चित भएमा, आफ्नो स्थानीय RAHU शाखा प्रतिनिधिलाई सम्पर्क गर्नुहोस् वा उपभोक्ता मामिलामा थप जान्नुहोस्।

के घरधनीले अझै पनि यसलाई बनाउनु पर्छ यदि...

- घरभाडादारबाट दुर्घटनावस् बिग्रेको? यदि दुर्घटना दोषपूर्ण उपकरणहरूको कारणले भएको थिएन वा घरसम्पत्तिको मर्मत नभएको कारण भएको थियो भने, तपाईंले धरौटी दावी र निष्पक्ष नियमित प्रयोगबाट भएको सामान्य क्षतिको बारेमा थप जानकारी प्राप्त गर्न सक्नुहुन्छ।
- एजेन्टले मेरो अनुरोधलाई बेवास्ता गरिरहेको छ? हुन्छ! एजेन्टको घरधनीलाई मर्मत रिपोर्ट गर्ने कर्तव्य छ, र घरधनीको सम्पत्ति राम्रो मर्मतमा राख्ने कर्तव्य छ।
- जब घर सरेको थिएँ यो बिग्रको थियो? हुन्छ! तपाईं घर सर्नुहुन्छ वा यदि सम्पत्ति पुरानो र बिग्रिएका थिए भने यस्ता बिग्रिएका चीजहरू समावेश हुन्छन्। एजेन्ट वा घरधनीले तपाईंलाई बहकाएको हुन सक्छ, र
- तिनीहरू भन्छन् कि मैले यसको लागि तिर्नु पर्छ? तपाईंले मर्मतका लागि भुक्तानी गर्ने अपेक्षा गर्न सकिँदैन जबसम्म तिनीहरू तपाईंले गरेको क्षतिबाट उत्पन्न हुँदैनन्। यदि तिनीहरूले जिद्दी गरिरहेका छन् भने, सहायताको लागि आफ्नो स्थानीय RAHU शाखालाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

के घरधनीले मलाई बाहिर निकाल्दैन?

घरधनीहरूले तपाईंलाई वैध कारण र तोकिएको फारामहरूबिना निष्कासन गर्न सक्दैनन्। घरधनीले यो सत्य हो भनेर प्रमाणित गर्नुपर्नेछ र VCAT लाई सबै परिस्थितिहरूमा तपाईंलाई निष्कासन गर्नु उचित हुन्छ भनेर विश्वस्त पार्नुपर्नेछ। यदि तपाईंको घरधनीले तपाईंलाई निकाल्न कोशिस गर्छ र तपाईं RAHU सदस्य हो भने तपाईंले आफ्नो मामिलामा हामीलाई organise@rahu.org.au मा सम्पर्क गर्न सक्नुहुन्छ सहायताका लागि।

थप स्रोतहरू

- उपभोक्ता मामिला भिक्टोरिया (consumer.vic.gov.au) मर्मतसम्बन्धी थप जानकारी र भाडाको परिसरको बारे घरधनीलाई सूचना फाराम (Notice To Landlord Of Rented Premises)।