

# RAHU کی اس گائیڈ کے موضوعات یہ ہیں



1. بانڈ کے کلیمز

2. بے دخلی

3. کرایے میں اضافہ

4. مرمتیں

(وکٹوریہ ایڈیشن)

مل کر، ہم:

- کرایہ داروں کے حقوق کے بارے میں آگہی دے سکتے ہیں اور معلومات عام کر سکتے ہیں
- ایک دوسرے کو استحصال اور بے دخلی کے معاملات میں مدد دے سکتے ہیں اور ایک دوسرے کا دفاع کر سکتے ہیں
- کرایہ داروں کی ایک مضبوط کمیونٹی بنا سکتے ہیں جو سب کے لیے محفوظ اور پکی رہائش کے حقوق کی نمائندگی کرے

ممبرز مدد لینے کے لیے یہاں ای میل کریں

[organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au)

عمومی رابطے کے لیے ای میل

[contact@rahu.org.au](mailto:contact@rahu.org.au)

[rahu.org.au/join](http://rahu.org.au/join)

**(Renters And Housing Union (RAHU**

(کرایہ داروں اور ہاؤسنگ کی یونین) آسٹریلیا میں کرایہ داروں اور غیر یقینی رہائشی حالات رکھنے والوں کی پہلی اور سب سے بڑی یونین ہے جیسے اس کے ممبر خود چلاتے ہیں۔

ہم سیلف ایڈووکیسی (خود اپنے لیے آواز اٹھا کر)، آگہی اور بے دخلی کے خلاف صف اول کا دفاع بن کر محفوظ اور پکی رہائش کے حق کے لیے اجتماعی کام کرتے ہیں۔

کرایہ داروں کے حقوق صرف تبھی مستحکم ہو سکتے ہیں جب ہم ان پر عملدرآمد کرنے کے لیے آمادہ ہوں۔ اپنے ارادوں، خدشات اور کامیابیوں کے بارے میں اپنے ساتھی کرایہ داروں، ہمسایوں، دوستوں اور دوسرے ساتھیوں سے بات کرنے سے ہم سب کو طاقت ملتی ہے

RAHU کا ماننا ہے کہ جب ہمارے ممبرز اپنے حقوق کے متعلق قیمتی اور عملی معلومات حاصل کر سکتے ہوں تو ہم زیادہ طاقتور

ہوتے ہیں۔ تاہم یہ صرف عام معلومات ہیں، قانونی مشورہ نہیں ہیں۔

اگر آپ کو قانونی مشورے کی ضرورت ہو تو براہ مہربانی کسی کمیونٹی لیگل سنٹر سے رابطہ کریں۔

# بانڈ

## بانڈ سے کیا مراد ہے؟

بانڈ سے مراد ایک یکمشت ادائیگی ہے جو Residential Tenancies Bond (RTBA Authority) آپ کی لیز پر انشورنس کے طور پر امانت رکھتی ہے۔ بانڈ کی رقم اس پرابرٹی کے ایک ماہ کے کرایے سے زیادہ نہیں ہو سکتی سوائے اس کے کہ آپ کا کرایہ فی ہفتہ \$900 سے زیادہ ہو۔

## آپ اپنے بانڈ کی واپسی کا کلیم کیسے کر سکتے ہیں؟

براہ راست مالک مکان سے کرایے پر لیا گیا گھر: اگر آپ نے براہ راست مالک مکان سے گھر کرایے پر لیا ہے تو آپ اپنا بانڈ واپس لینے کے لیے پہلے سے بھرا ہوا بانڈ کلیم فارم ڈاؤن لوڈ کر سکتے ہیں جس پر آپ کے اور مالک مکان کے دستخطوں کے بعد آپ اسے RTBA کو بھیجیں گے۔

نوٹ: یہ جرم ہے کہ مالک مکان بانڈ واپس لینے کے ایسے درخواست فارم پر آپ کے دستخط مانگے یا حاصل کرے جس میں واپس ملنے والی بانڈ کی رقم اور اگر ایسے بعض حصوں میں تقسیم کیا جانا ہو تو تقسیم کی وضاحت نہ لکھی ہو۔

اگر بانڈ کی پوری رقم واپس ملنی ہو تو فارم پر دستخط کرنے سے پہلے یہ یقینی بنائیں کہ 'Renter payment details' میں بانڈ کی رقم لکھی ہے۔

اگر اتفاق ہو چکا ہو کہ بانڈ کی رقم مالک مکان کو ادا کی جائے گی تو بانڈ کلیم فارم پر کرایہ دار کے دستخط کرایہ داری ختم ہونے کی تاریخ میں 7 دن سے زیادہ پہلے کے نہیں ہونے چاہئیں۔

ریٹل اسٹیٹ ایجنسی سے کرایے پر لیا گیا گھر: ایجنٹ کرایہ دار کے بانڈ کو الیکٹرانک طور پر جمع کرائے، کلیم کرنے اور ٹرانسفر کرنے کا پابند ہے۔ ایجنٹ اور کرایہ دار کو بانڈ کا کلیم بھیجنے سے پہلے آپس میں اتفاق کر لینا چاہیے کہ بانڈ کی رقم کیسے تقسیم کی جائے گی۔

آپ کرایہ داری ختم ہونے پر RTBA کو درخواست دے سکتے ہیں کہ مالک مکان کی رضامندی کے ساتھ یا اس کے بغیر بانڈ کی تمام رقم یا کچھ رقم ریلیز کر دی جائے۔

آپ لیز ختم ہونے سے پہلے اپنی بانڈ کی رقم ریلیز کیے جانے کی درخواست دے سکتے ہیں۔ اگر مالک مکان متفق ہو تو RTBA لیز کے اختتام سے 7 دن پہلے بانڈ کی رقم ادا کر دیتی ہے۔

## اگر مالک مکان بانڈ کلیم کرنا چاہتا ہو تو کیا ہوتا ہے؟

آپ کے پرابرٹی خالی کرنے یا مالک مکان کو پرابرٹی خالی ہو جانے کا علم ہونے کے بعد مالک مکان کے پاس 14 دن ہوتے ہیں۔

اگر مالک مکان بانڈ آپ کو ادا کیے جانے کی رضامندی نہ دے تو اس کے پاس خود بانڈ کلیم کر کے آپ کو ادائیگی کے خلاف تنازعہ کرنے کے لیے 14 دن ہوتے ہیں۔ عام طور پر یہ کلیم نقصان یا صفائی کا خرچ آپ سے پورا کروانے کے لیے کیا جاتا ہے۔ RTBA آپ کو SMS اور ای میل کے ذریعے مطلع کرے گی اور آپ 7 دن کے اندر مالک مکان کے کلیم کو چیلنج کر سکتے ہیں۔

اگر کرایہ دار 7 دن کے اندر لنک پر جا کر اطلاع کا جواب نہ دے تو مالک مکان اور کرایہ دار کو یاد دہانی موصول ہوگی۔ اگر 14 دن تک کوئی جواب نہ ملے تو بانڈ کا کلیم منسوخ کر دیا جائے گا اور RTBA کرایہ دار کو بانڈ واپس کر دے گی۔

## مالک مکان کو کن وجوہ سے بانڈ کلیم کرنے کی اجازت ہے؟

مالک مکان کسی بھی چیز کے لیے بانڈ کلیم کرنے کی کوشش کر سکتے ہیں۔ تاہم معقول کلیم یہ ہو سکتا ہے:

- عام استعمال سے چیزوں کی حالت میں آنے والے فرق کے علاوہ کرایہ داروں نے پرابرٹی کو کوئی نقصان پہنچایا ہو؛
- سامان چوری ہوا ہو یا کرایہ داروں نے مالک مکان کو کھو جانے والے سامان کی اطلاع نہ دی ہو؛
- پرابرٹی گندی حالت میں ہو، عام استعمال سے چیزوں کی حالت میں آنے والے فرق کے علاوہ؛
- کرایہ دار پرابرٹی کو خالی چھوڑ کر چلا گیا ہو؛
- کرایے کی واجب الادا رقم جو ادا نہ کی گئی ہو۔

## میرا ایجنٹ/مکان مالک مجھے بانڈ واپس ملنے سے پہلے پروفیشنل صفائی کی توقع رکھتا ہے۔

کرایہ داری کے معاہدوں میں اکثر سٹیم کلیننگ یا پروفیشنل صفائی کے بارے میں شقیں ہوتی ہیں۔ کرایہ داروں سے صرف اس صورت میں پروفیشنل کلینرز استعمال کرنے کا تقاضا کیا جاتا ہے جب مالک مکان نے آپ کے منتقل ہونے سے عین پہلے پرابرٹی کی پروفیشنل صفائی کروائی ہو، آپ کو یہ بتایا ہو اور رسید دکھائی ہو۔ بصورت دیگر آپ پرابرٹی کو "معقول صاف" حالت میں چھوڑ سکتے ہیں۔ مالک مکان یا ایجنٹ آپ کو قانون میں لکھے اصولوں سے زیادہ کچھ کرنے کو نہیں کہہ سکتا چاہے کوئی کام کرایہ داری کے معاہدے میں لکھا ہو۔

آپ کنڈیشن (گھر کی حالت) رپورٹ کی وہ کاپی دیکھ سکتے ہیں جو آپ کو کرایہ داری کے شروع میں ملی تھی۔

## "عام استعمال سے چیزوں کی حالت میں آنے والے فرق" سے کیا مراد ہے؟

گھر میں رہنے سے چیزوں کا نارمل انداز میں گھسنا یا خراب ہونا۔ اس کی مثالوں میں پردوں یا قالین کے رنگ بھیکے پڑنا، چلنے سے فرشوں کا رگڑے جانا، پینٹ کا اکھڑنا یا دروازوں کے قبضے یا ہینڈلز ڈھیلے پڑنا شامل ہے۔

قیمت گرنا: گھر میں ہر فکسڈ چیز کی قیمت ایک خاص شرح سے گرتی ہے۔ فکسڈ چیزوں کی کچھ مثالیں الماریاں، بیچ ٹاپس یا کبینٹس ہیں۔ آپ قیمت میں سالانہ کمی کا حساب اس طرح لگا سکتے ہیں کہ قیمت خرید میں سے 'کباز بن جانے پر قیمت' (salvage value) کو نکال کر اس عدد کو چیز کے کارآمد رہنے کی عمر (یعنی اسے کتنے سال استعمال کیا جاتا ہے) پر تقسیم کریں۔ عام رہنمائی کے طور پر بتایا جاتا ہے کہ بیشتر 10 سال سے زیادہ پرانی فکسڈ چیزوں کی قیمت گرنے کی شرح \$ 100 سے کم ہوتی ہے۔

## میرا ایجنٹ/مکان مالک نقصان پورا کرنے کے لیے میرے بانڈ کا کچھ حصہ کلیم کر رہا ہے۔ میں کیا کر سکتا/سکتی ہوں؟

مالک مکان اور ایجنٹ اکثر ایسے نقصانات کے لیے بانڈ کی کچھ رقم یا پوری رقم کلیم کرتے ہیں جسے عام استعمال سے چیزوں کی حالت میں آنے والا فرق سمجھا جا سکتا ہے اور وہ اکثر وقت کے ساتھ قیمت گرنے کو پیش نظر نہیں رکھتے۔

VCAT کو عام استعمال سے آنے والے فرق اور کبینٹ کی وقت کے ساتھ قیمت میں کمی کو مدنظر رکھ کر فیصلہ کرنا ہو گا کہ آیا بانڈ کی کچھ رقم یا پوری رقم مالک مکان کو ملنی چاہیے۔

## مزید وسائل

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

## بے دخلی

### قبضے کا وارنٹ

مالک مکان ٹرائیبونل سے یہ وارنٹ \$174.90 میں خریدتا ہے۔ بھر مالک مکان کے پاس اپنے مقامی پولیس سٹیشن کو پہنچانے کے لیے 30 دن ہوتے ہیں اور پولیس کو بے دخلی انجام دینے کے لیے 14 دن ملتے ہیں۔

### بے دخلی

صرف قبضے کے وارنٹ کی تعلیم کرنے والی پولیس ہی آپ کو جبراً بے دخل کر سکتی ہے۔ نہ آپ کا مالک مکان، نہ کوئی غنڈہ، نہ کوئی دھمکیوں والی ای میل اور نہ ہی سرکاری خط نظر آنے والا کوئی خط آپ کو نکال سکتا ہے۔ صرف سرکاری پولیس افسران نکال سکتے ہیں۔

### وکٹورین سول اینڈ ایڈمنسٹریٹو ٹرائیبونل (VCAT)

VCAT عدالت نہیں ہے۔ ٹرائیبونل کو اپنے فیصلوں پر عملدرآمد کروانے کا اختیار حاصل نہیں ہے۔ VCAT کے بارے میں یہ اہم بات ذہن میں رکھنی چاہیے کہ اگر آپ حاضر نہ ہوں تو آپ بار جائے ہیں۔ اپنی سماعت میں جائیں۔ RAHU آپ کو VCAT کی تیاری کے لیے مدد دے سکتی ہے اور آپ کو اس کارروائی کے متعلق کچھ رہنمائی دے سکتی ہے۔ اگر آپ سماعت میں نہ جائیں تو آپ بار جائے ہیں۔

تیاری کرنا بہت ضروری ہے۔ سماعت سے پہلے کے دنوں میں ثبوت پیش کرنا ضروری ہے جو ایک کور لیٹر پر اپنے معاملے کے تعارف کے ساتھ پیش کیے جا سکتے ہیں۔ اس کارروائی کے لیے [vcat.vic.gov.au](http://vcat.vic.gov.au) پر گائیڈز موجود ہیں۔ اگر آپ کو اس سلسلے میں مدد کی ضرورت ہو تو یہاں رابطہ کریں: [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au) ہم ثبوت تیار اور داخل کرنے کے لیے آپ کی مدد کر سکتے ہیں اور سماعت میں آپ کی نمائندگی کرنے کے لیے آپ کا رابطہ Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP) سے کروا سکتے ہیں۔

### گھر خالی کرنے کا نوٹس (Notice To Vacate) - کیا وجوہات فراہم کی جا سکتی ہیں؟

- 29 مارچ 2021 سے رہائشی کرایہ داری کے ایکٹ (RTAA) میں ترامیم ان وجوہات کو کسی حد تک محدود کر دیں گی جن کی وجہ سے مالک مکان کرایہ داری ختم کر سکتا ہے۔
- پرائیویٹ طور پر لیے گئے کرایے کے گھر اور rooming house (کئی الگ کرایہ داروں کے لیے ایک مکان) کے مالک، اس کے ایجنٹوں، کانٹریکٹرز، ہمسایوں وغیرہ کے خلاف تشدد یا ان کے لیے "خطرہ کھڑا کرنے" پر فوری NTV جاری کیا جاتا ہے۔
- پالتو جانوروں کی اجازت نہ ہونا
- سنگین دھمکیاں یا خوفزدہ کرنا
- نقصانات: سنگین اور لاہروائی سے
- پراپرٹی کو نقصان (جیسے سموک الارم توڑنا)
- خطرہ: اگر ایکٹ کے تحت یا 'بعض پراپرٹیوں میں تشدد' کے متعلق اصولوں کی تعمیل نہ کرنے کی وجہ سے پراپرٹی چھوڑنے کا نوٹس دیا جا چکا ہے تو اس شق کے تحت نوٹس نہیں دیا جا سکتا۔

NTV کی مدت گزر جانے کے بعد مالک مکان یا رینل اسٹیٹ ایجنٹ VCAT کو ٹرمینیشن آرڈر کی درخواست دے سکتا ہے۔ اس طرح ایک مقررہ تاریخ پر کرایہ داری ختم ہو جاتی ہے لیکن کرایہ دار کو نکلنے پر مجبور نہیں کیا جا سکتا۔ اگر کرایہ دار اب بھی پراپرٹی میں رہتا ہے تو مالک مکان یا رینل اسٹیٹ ایجنٹ قبضے کے آرڈر کی درخواست دے سکتا ہے۔ کچھ حالات میں مالک مکان ایک ہی سماعت میں ٹرمینیشن آرڈر اور قبضے کے آرڈر دونوں کی درخواست کر سکتا ہے۔

### کرایہ داری کا اختتام اور بے دخلی

بے دخلی (کرایہ داروں کو گھر سے نکالنا) ایک باضابطہ کارروائی ہے جس میں وقت لگتا ہے۔ اس گائیڈ کو اس کارروائی کا مختصر ذکر سمجھنا چاہیے۔ یہ گائیڈ قانون کی رو سے بے دخلی کا احاطہ کرتی ہے۔

### گھر خالی کرنے کا نوٹس (Notice To Vacate, NTV) - اور بے دخلی کا نوٹس (eviction notice) ایک ہی چیز نہیں ہیں!

گھر خالی کرنے کا نوٹس (NTV) وہ دستاویز ہے جو مکان مالک یا ایجنٹ کرایہ دار/کرایہ داروں کو بھیجتا ہے۔ یہ نوٹس آپ کے لیے گھر خالی کرنے کا پیغام ہوتا ہے اور اس میں لکھا ہوتا ہے کہ مالک مکان کب تک آپ سے گھر خالی کروانا چاہتا ہے۔ یہ بے دخلی کا نوٹس نہیں ہے۔ یہ کارروائی کا پہلا باضابطہ مرحلہ ہے۔

NTV میں 12 خاے ہوتے ہیں جن میں کرایہ داروں اور مالک مکان کی تفصیلات، مالک مکان یا رینل اسٹیٹ ایجنٹ کی طرف سے آپ کو بتائی گئی گھر چھوڑنے کی تاریخ ("termination date")، NTV کی وجہ، NTV پہنچانے کا طریقہ اور دستخط ہوتے ہیں۔

ان تمام تفصیلات کا درست ہونا ضروری ہے ورنہ NTV کا اطلاق نہیں ہوتا۔

- "9. گھر خالی کرنے کے نوٹس کی وجہ" مالک مکان کو Residential Tenancies Act (1997) (رہائشی کرایہ داری ایکٹ) کے کسی سیکشن کا حوالہ دینا ہوگا۔ اس وجہ کو آپ کی صورت حال پر لاگو ہونا چاہیے۔ آپ [austlii.edu.au](http://austlii.edu.au) پر ایکٹ تلاش کر سکتے ہیں اور یہ سیکشن پڑھ سکتے ہیں۔
- NTV کو چیلنج کرنے کی کارروائی VCAT میں باضابطہ طور پر ہوتی ہے۔
- غیر رسمی چیلنج کسی بھی وقت کیا جا سکتا ہے۔ اگر آپ کو یقین ہے کہ آپ کو غلط NTV بھیجا گیا ہے تو نوٹس کی مدت کے آخری دن تک انتظار کریں اور پھر اپنے مالک مکان/رینل اسٹیٹ ایجنٹ کو ای میل کریں کہ نوٹس قانوناً غیر مؤثر ہے۔ انہیں اس کے غیر مؤثر ہونے کی وجہ نہ بتائیں (وجہ ڈھونڈنا ان کا کام ہے)۔ یہ ای میل انہیں RAHU بھیج سکتی ہے جس میں آپ کو بھی کاپی کر دیا جائے گا۔
- اگر آپ سمجھتے ہیں کہ آپ کو اپنے حقوق استعمال کرنے جیسے مرمت کا مطالبہ کرنے یا معاہدے کی خلاف ورزی کا نوٹس بھیجنے کی سزا دینے کے لیے NTV بھیجا گیا ہے تو VCAT بیانات سنے گا۔
- نوٹس میں درج آخری تاریخ کے بعد VCAT میں Possession Order (قبضے کے آرڈر) کے لیے سماعت ہوتی (نیچے دیکھیں)۔ آپ کا اس سماعت پر جانا بہت ضروری ہے۔

### ٹرمینیشن (کرایہ داری ختم کرنے کا) آرڈر

کچھ صورتوں میں مکان مالک VCAT سے کرایہ داری ختم کرنے کے لیے کہہ سکتا ہے۔ اس کے لیے NTV جاری نہیں کیا جاتا؛ VCAT سے فیصلہ کرنے کے لیے کہا جاتا ہے۔ اس کی ایک مثال COVID-19 کے دوران بے دخلیوں کو معطل کرنا تھا جب NTVs کو قانوناً غیر مؤثر قرار دیا گیا تھا، اور مالکان مکان کو مختلف وجوہات جیسے کرایے کے بقایا جات کی بناء پر کرایہ داری ختم کرنے کے لیے ٹرائیبونل میں درخواست دینی پڑتی تھی۔

### Possession Order (قبضے کا آرڈر)

NTV کی آخری تاریخ گزرنے کے بعد مالک مکان VCAT کو قبضے کا آرڈر جاری کرنے کی درخواست دے سکتا ہے۔ مالک مکان اس آرڈر کو قبضے کا وارنٹ خریدنے کے لیے استعمال کرتا ہے۔ قبضے کے آرڈر کے لیے ہونے والی سماعت میں VCAT فیصلہ کرے گا کہ آیا کرایہ داری کو ختم کرنا معقول اور حالات کے لحاظ سے مناسب ہے۔ اگر آپ کے مالی حالات خراب ہیں تو VCAT اس پر غور کرے گا اور ممکن ہے وہ کرایہ داری کا عرصہ بڑھا دے۔

## کرایے میں اضافہ

### میرے حقوق کیا ہیں؟

- مالک مکان کے لیے لازم ہے کہ وہ مجوزہ اضافے کے بارے میں آپ کو 60 دن کا نوٹس دے
- ضروری ہے کہ مجوزہ اضافہ سٹینڈرڈ فارم پر لکھ کے آپ کو بھیجا جائے۔
- فارم میں یہ لکھا ہونا ضروری ہے کہ کرایے میں اضافے کا حساب کس طریقے سے لگایا گیا ہے۔
- اگر آپ سمجھتے ہیں کہ یہ اضافہ نامناسب حد تک زیادہ ہے تو آپ کو اسے چیلنج کرنے کا حق ہے
- یہ ضروری ہے کہ آپ فارم ملنے کے بعد 30 دن کے اندر اضافے کو چیلنج کریں
- آپ رینٹل مارکیٹ اور کنزیومر پرائس انڈیکس (CPI) سے موازنہ کر کے معلوم کر سکتے ہیں کہ یہ اضافہ نامناسب ہے یا نہیں۔
- آپ کرایے میں اضافے کو چیلنج اس طرح کر سکتے ہیں کہ اضافے کے فارم پر بنے خانے میں ٹک لگائیں، اپنا رابطہ نمبر لکھیں اور اسے [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au) کو ای میل کر دیں۔

### کتنا اضافہ نامناسب اضافہ شمار ہوتا ہے؟

ایک یونین کی حیثیت سے ہم اس کے خلاف ہیں کہ رہائش کا حق مارکیٹ کی طاقتوں کے تابع اور ان پر منحصر ہو۔ پرائیویٹ مارکیٹ میں پھنسیے ہوئے کرایہ داروں کے سلسلے میں قانون 'نامناسب زیادہ' کی تعریف رینٹل مارکیٹ اور اس کی سپلائی اور ڈیمانڈ کی روشنی میں کرتا ہے۔

کنزیومر ایفٹرز وکٹوریہ کا کہنا ہے کہ یہ حساب موجودہ کنزیومر پرائس انڈیکس (CPI) یا سٹیٹ وائیڈ رینٹ انڈیکس (SRI) کی بنیاد پر لگایا جاتا ہے۔

رینٹل مارکیٹ میں بڑی تبدیلی کی وجہ سے اگر آپ کا مالک مکان آپ کے موجودہ کرایے سے 5% سے زیادہ کرایہ بڑھاتا ہے تو شاید آپ اسے چیلنج کرنا چاہیں۔

### مجھے کیسے پتہ چل سکتا ہے کہ کرایے میں اضافے کا نوٹس قانوناً مؤثر ہے یا نہیں؟

#### کیا مجھے ملنے والا کرایے میں اضافے کا نوٹس درست فارم پر دیا گیا ہے؟

ایجنٹوں اور مالکان مکان کو 3 صفحات کا باضابطہ فارم استعمال کرنا چاہیے جس کا عنوان یہ ہے "کرایہ دار کے کرایے میں مجوزہ اضافے کا نوٹس"۔ اگر وہ یہ فارم استعمال نہ کریں تو نوٹس قانوناً مؤثر نہیں ہوتا۔ اس نئے فارم کے آخر میں آپ ایک سیکشن کو تک کر کے کرایے میں اضافے کو چیلنج کر سکتے ہیں۔

#### میرا کرایہ کتنے وقفوں سے بڑھایا جا سکتا ہے؟

آپ کا مالک مکان 12 ماہ میں ایک بار سے زیادہ آپ کا کرایہ نہیں بڑھا سکتا۔

**فکسڈ ٹرم (مقررہ مدت) کی لیز اور متواتر (ماہ بہ ماہ) لیز:** اگر آپ کی موجودہ لیز 19 جون 2019 سے پہلے شروع ہوئی تھی تو آپ کا کرایہ ہر چھ ماہ میں صرف ایک بار بڑھ سکتا ہے۔ اگر آپ کی لیز 19 جون 2019 کے بعد شروع ہوئی تھی تو کرایہ ہر 12 ماہ میں صرف ایک بار بڑھ سکتا ہے۔

#### کیا مجھے کرایے میں مجوزہ اضافے کے لیے کافی نوٹس دیا گیا ہے؟

نوٹس ہر کرایے میں مجوزہ اضافے کے آغاز کی تاریخ نوٹس دے جانے کی تاریخ کے کم از کم 61 دن بعد ہونی چاہیے۔ مثال کے طور پر، 29 مارچ کو دے گئے نوٹس کے بعد کرایے میں جلد از جلد اضافہ 30 مئی کو ہی ہو سکتا ہے۔

### اگر مجھے کرایے میں مجوزہ اضافے کا غلط نوٹس ملا ہو تو میں کیا کر سکتا/سکتی ہوں؟

#### کیا نوٹس کو نظر انداز کیا جا سکتا ہے؟

رہائشی کرایہ داری کے ایکٹ (RTA) کے مطابق اگر کرایے میں مجوزہ اضافے کا نوٹس غلط ہے تو یہ بے اثر ہے اور اس کی کوئی قانونی حیثیت نہیں ہے۔

میں کیسے چیک کر سکتا/سکتی ہوں کہ یہ قانوناً مؤثر ہے یا نہیں؟ اگر آپ ٹھیک سے نہ جانتے ہوں تو اپنی RAHU برانچ یا ہمساری رینٹرز رائٹس سپورٹ ٹیم سے رابطہ کریں۔

#### اگر میں غلط نوٹس کی تعمیل کر چکا/چکی ہوں تو؟

آپ رہائشی کرایہ داری ایکٹ کے سیکشن 1452(1) کے تحت آرڈر کے لیے VCAT میں درخواست دے سکتے ہیں تاکہ آپ کو کرایہ بڑھانے کے ایسے نوٹس کی تعمیل میں ادا کیا گیا اضافی کرایہ واپس کیا جائے جو غلط پایا گیا ہو۔

### میں کرایے میں اضافے کو کیسے چیلنج کر

#### سکتا/سکتی ہوں؟

اگر آپ کو لگتا ہے کہ کرایے میں مجوزہ اضافہ نامناسب زیادہ ہے تو فارم کے 'Rent increase investigation' (کرایے میں اضافے کی چھان بین) والے حصے میں خانے پر ٹک لگائیں، دی گئی جگہ میں اپنا فون نمبر لکھیں اور نوٹس کو [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au) پر ای میل کریں۔ ضروری ہے کہ آپ نوٹس دے جانے کے بعد 30 دن کے اندر اسے چیلنج کریں۔

#### اس کے بعد کیا ہوگا؟

کنزیومر ایفٹرز وکٹوریہ (CAV) کا رہائشی کرایہ داری کا انسپیکٹر پراپرٹی کا انسپیکشن کرنے کے لیے آپ سے رابطہ کرے گا۔ وہ ان معلومات کو مدنظر رکھ سکتا ہے:

- آپ کے علاقے کے لیے موجودہ رینٹ مارکیٹ انڈیکس
  - پراپرٹی کی حالت اور سٹینڈرڈ، یعنی آیا آپ کی لیز میں ایسی چیزیں ہیں جو آپ نے کرایہ پر لی ہیں لیکن وہ ابھی کام نہیں کر رہی ہیں
  - علاقے میں اس وقت اسی طرح کی پراپرٹیوں کا کرایہ کتنا ہے
- اپنے کلیم میں مدد کے لیے اپنی مقامی RAHU برانچ سے رابطہ کریں۔

#### انسپیکشن کے بعد کیا ہوتا ہے؟

انسپیکٹر آپ کو اور آپ کے ایجنٹ/مالک مکان کو تحریری رینٹ اسپیسمنٹ (کرایے کی تشخیص) رپورٹ دینے کا پابند ہے۔ اس رپورٹ میں عین اسی علاقے میں اسی معیار، انداز اور سائز کی پراپرٹیوں کے کرایے؛ پراپرٹی کے صحیح سلامت یا مرمت طلب ہونے اور عمومی حالت؛ اور پچھلے 24 مہینوں میں آپ کے لیے کرایے میں اضافوں کی تعداد، رقم اور اوقات کو مدنظر رکھا جائے گا۔ انسپیکٹر کی رپورٹ ملنے کے بعد آپ کے پاس VCAT کو اس آرڈر کی درخواست دینے کے لیے 30 دن ہوتے ہیں کہ کرایے میں مجوزہ اضافے کو نامناسب زیادہ قرار دیا جائے۔

#### اگر میں 30 دن کی مہلت کے اندر CAV کو درخواست نہ دے سکوں تو؟

فرض کریں کہ آپ کے پاس 30 دن کے اندر CAV کو کرایے میں مجوزہ اضافے کی چھان بین کی درخواست نہ دینے کی معقول وجہ ہے۔ اس صورت میں ممکن ہے کہ آپ مہلت ختم ہونے کے باوجود VCAT کو مجوزہ کرایے کو نامناسب زیادہ قرار دینے کے آرڈر کی درخواست دے سکتے ہوں۔ آپ کی درخواست کے ساتھ کرایے میں اضافے کے نوٹس کی کاپی ہونی چاہیے اور لکھا ہونا چاہیے کہ آپ نے CAV کو انسپیکشن کی درخواست کیوں نہیں دی تھی۔

#### VCAT کیا آرڈر جاری کر سکتا ہے؟

اگر VCAT کرایے میں مجوزہ اضافے کو نامناسب زیادہ قرار دے تو مالک مکان 12 ماہ تک کرایہ نہیں بڑھا سکتا، اور VCAT مالک مکان کو وہ زائد کرایہ لوٹانے کا حکم بھی دے سکتا ہے جو آپ نے ادا کر دیا ہو۔

## مرمتیں

اگر آپ ہمارے ممبر ہیں تو [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au) پر ہماری رینٹرز رائٹس سٹورٹ ٹیم سے رابطہ کر کے بات کریں کہ آپ کس معاوضے کے اہل ہو سکتے ہیں اور خود کو حاصل مختلف راستوں کے متعلق مدد لیں۔

### اگر مرمت فوراً ضروری نہیں ہے تو؟

- مالک مکان کو اس مسئلے کی تحریری اطلاع دیں۔
- مالک مکان کے پاس مرمت مکمل کرنے کے لیے 14 دن ہوتے ہیں۔
- اگر وہ 14 دن کے اندر مرمت مکمل نہ کروائے تو آپ کنزیومر افیئرز کو مرمتوں کے انسپیکشن کے لیے درخواست دے سکتے ہیں۔
- نان ارجنٹ رینٹرز آرڈر کے لیے VCAT کو درخواست دیں۔

### اگر مجھے ٹھیک علم نہ ہو کہ آیا یہ مرمت فوراً ضروری ہے یا نہیں تو؟

اگر آپ ٹھیک سے نہ جانتے ہوں تو اپنے مقامی RAHU برانچ ڈیلیگیٹ (نمائندے) سے رابطہ کریں یا کنزیومر افیئرز سے مزید معلومات حاصل کریں۔

### کیا مالک مکان کو ان صورتوں میں بھی مسئلہ ٹھیک کروانا ہو گا کہ ...

- یہ مسئلہ کرایہ دار کی غلطی سے پیدا ہوا تھا؟ اگر مسئلہ ناقص ایپلائنسز یا پراپرٹی کی حالت خراب ہونے کی وجہ سے نہیں ہوا تھا تو شاید آپ بانڈ کلیمز اور عام استعمال کے نتیجے میں حالت میں تبدیلی کے متعلق مزید معلومات حاصل کرنا چاہیں۔
- ایجنٹ میری درخواست کو نظر انداز کر رہا ہے؟ ہاں! ایجنٹ کا فرض ہے کہ وہ مالک مکان کو مرمت کی ضرورت کی اطلاع دے اور مالک مکان کا فرض ہے کہ وہ پراپرٹی کو اچھی حالت میں رکھے۔
- جب میں اس گھر میں منتقل ہوا/ہوئی تو یہ مسئلہ تھی موجود تھا؟ ہاں! اس میں آپ کے پراپرٹی میں منتقل ہونے کے وقت خراب چیزیں بھی شامل ہیں اور یہ بھی شامل ہے کہ پراپرٹی پرانی اور خستہ حال ہے۔ ممکن ہے ایجنٹ یا مالک مکان نے آپ کو غلط معلومات دی ہوں، اور
- وہ کہتے ہوں کہ اس کا خرچ مجھے دینا ہے؟ آپ سے مرمت کے لیے ادائیگی کرنے کی توقع نہیں کی جا سکتی، سوائے اس کے کہ آپ کے نقصان کرنے کی وجہ سے مرمت کی ضرورت پڑی ہو۔ اگر وہ اصرار کریں تو مدد کے لیے اپنی مقامی RAHU برانچ سے رابطہ کریں۔

### کیا مالک مکان مجھے گھر سے نہیں نکال دے گا؟

مالک مکان کسی درست وجہ کے بغیر اور مقررہ فارمز استعمال کیے بغیر آپ کو بے دخل نہیں کر سکتے۔ مالک مکان کو یہ ثابت کرنا ہوگا کہ وجہ سچ ہے اور VCAT کو قائل کرنا ہوگا کہ ان تمام حالات میں آپ کو بے دخل کرنا معقول ہے۔ اگر آپ کا مالک مکان آپ کو بے دخل کرنے کی کوشش کرے اور آپ RAHU کے ممبر ہوں تو آپ اپنے کیس میں مدد کے لیے [organise@rahu.org.au](mailto:organise@rahu.org.au) پر ہم سے رابطہ کر سکتے ہیں۔

### مزید وسائل

- کنزیومر افیئرز وکٹوریہ ([consumer.vic.gov.au](http://consumer.vic.gov.au)) مرمت کے بارے میں مزید معلومات اور کرایے کی پراپرٹی کے مالک کے نام نوٹس کے لیے فارم

اگر کوئی چیز ٹھیک کروانے کی ضرورت ہو تو مالک مکان کو ایفانڈ شخص سے مرمت کروانے کا ذمہ دار ہے۔ مرمت کروانے کا پہلا مرحلہ یہ ہے کہ آپ اپنے مالک مکان یا ایجنٹ کو بتائیں کہ کیا ٹھیک کروانے کی ضرورت ہے۔ ہمارا مشورہ ہے کہ آپ انہیں ای میل لکھیں تاکہ آپ کے پاس ریکارڈ ہو۔ ہونا تو یہی چاہیے کہ وہ جلد مرمت کروا دیں لیکن اگر وہ نہ کروائیں تو آپ مرمت یقینی بنا سکتے ہیں۔

### کیا مرمت فوراً ضروری ہے؟

ریائٹس کرایہ داریوں کا ایکٹ (RTA) فوراً ضروری مرمت کی ایک خاص تعریف فراہم کرتا ہے:

- پانی کی سروس یا پانی استعمال یا سپلائی کرنے والی کوئی ایپلائنس یا فٹنگ رک جائے، خراب ہو جائے یا اس سے پانی لیک ہو رہا ہو؛
- چھت میں لیک؛ گیس لیک؛ الیکٹرک خرابی؛
- گرم پانی، پانی، کھانا پکانے، ہیٹنگ اور کولنگ یا کپڑوں کی دھلائی کے لیے کوئی ضروری سروس یا ایپلائنس ٹھیک کام نہ کر رہی ہو یا بند ہو جائے؛
- پراپرٹی کو خطرناک یا غیر محفوظ بنانے والی کوئی خرابی یا نقصان، جس میں مضر مخلوقات؛ پھپھوند یا سیلین شامل ہیں اور/یا سموک الارم یا پول فینس جیسی حفاظتی ڈیوائسز
- سیلاب یا سیلاب کی وجہ سے شدید نقصان؛ شدید طوفان یا آگ کی وجہ سے نقصان؛

مالک مکان نوٹس دینے کے بعد 48 گھنٹوں کے اندر فوری مرمت کروانے کا پابند ہے۔ اگر آپ نے اسے فوراً ضروری مرمت کی اطلاع دی ہو اور معقول حد تک جلد مرمت نہ کروائی جائے تو آپ ان میں سے کوئی قدم اٹھا سکتے ہیں:

- \$ 2500 تک کی لاگت سے خود مرمت کا بندوبست کریں اور مالک مکان کو نوٹس بھیجیں کہ مالک مکان 7 دن کے اندر آپ کو یہ رقم لوٹائے گا
- جنرل ایپلیکیشن فارم پُر کر کے VCAT کو فوری مرمت کے آرڈر کی درخواست دیں۔ VCAT 2 دن کے اندر آپ کے معاملے کی سماعت کرنی ہوگی۔

### کیا میں مرمت ہو جانے تک کرایہ ادا کرنا روک سکتا/سکتی ہوں؟

وکٹوریہ کا قانون کسی کو کرایہ روکنے کا حق نہیں دیتا چاہے مالک مکان کا رویہ کتنا ہی خراب کیوں نہ ہو۔ ہم یہ صورتحال بدلنے کی خاطر یونین بن کر کام کر رہے ہیں اور اسی لیے RAHU کا ممبر بننا نہایت ضروری ہے۔

### معاوضہ

اگر مالک مکان کے مرمت نہ کروانے کی وجہ سے آپ کو زیادہ اخراجات کرنے پڑے ہوں تو ممکن ہے آپ یہ اخراجات لینے کا کلیم کر سکتے ہوں۔ یہاں کچھ مثالیں دی جا رہی ہیں کہ ایسے کلیمز کن بنیادوں پر کیے جا سکتے ہیں:

- یوتیلیٹی بلوں میں اضافہ
- اپنے اس سامان کو بدلنا جیسے نقصان پہنچا ہو
- آپ نے متبادل رہائش کا خرچ ادا کیا ہو
- جن دنوں میں اس مسئلے کی وجہ سے آپ کا پراپرٹی کا استعمال محدود رہا، ان دنوں کے کرایے کا کچھ فیصدی حصہ۔

اگر آپ نے مالک مکان کو اس مسئلے کی اطلاع نہ دی ہو تو آپ معاوضے کے حقدار نہیں ہوں گے۔ اگر مرمت کی وجہ سے آپ کے اخراجات بڑھ ہوں تو ان کے ثبوت اکٹھے کرنا اور رسیدیں رکھنا اہم ہے۔