रिटेल लीज़ (खुदरा किराएदारी समझौते) से सम्बन्धित जानकारी ब्रोशर: किरायेदारों के लिए

Hindi | हिन्दी

रिटेल लीज़ (खुदरा किराएदारी समझौते) क्या होती है?

रिटेल लीज़ एक किरायेदार और मकान मालिक (संपत्ति के मालिक) के बीच कानूनी रूप से बाध्यकारी एक अनुबंध (कांट्रेक्ट) होता है, जिसके तहत किरायेदार मुख्य रूप से रिटेल द्वारा सामान बेचने या किराए पर देने या रिटेल सेवाओं के प्रावधान के लिए उपयोग होने वाले परिसर का प्रयोग करता है।

विक्टोरिया में रिटेल लीज़ें *रिटेल लीज़ एक्ट 2003* (अधिनियम) और इसके तहत बनाए गए विनियमों द्वारा शासित होती हैं।

आपको क्या जानने की ज़रूरत है

मकान मालिक को भावी किरायेदार को यह प्रदान करना होगा: (1) लीज़ की एक प्रति, (2) यह सूचना ब्रोशर और (3) मकान मालिक का प्रकटीकरण वक्तव्य।

विक्टोरियन स्मॉल बिजनेस कमीशन (VSBC) विक्टोरिया में रिटेल लीज़ के लिए प्राधिकरण है और रिटेल लीज़ से जुड़े विवादों के समाधान में निष्पक्ष रूप से सहायता कर सकता है। जैसा कि *अधिनियम* में विवरण दिया गया है, यह रिटेल किरायेदारों और मकान मालिकों के अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में जानकारी भी प्रदान कर सकता है।

आपके लीज़ (कांट्रेक्ट) का महत्व:

रिटेल लीज़ एक वैध और कानूनी रूप से बाध्यकारी अनुबंध (कांट्रेक्ट) है जो आपके द्वारा परिसर का प्रयोग किए जाने की शर्तों और आपके अधिकारों और जिम्मेदारियों को दर्शाता है। यह सलाह दी जाती है कि किसी भी दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने से पहले आप रिटेल लीज़िंग से सम्बधित कानून में अनुभवी किसी वकील से प्रस्तावित लीज़ की समीक्षा करवा लें।

VSBC विवादों को सुलझाने में आपकी मदद कर सकता है

VSBC वैकल्पिक विवाद समाधान नामक प्रक्रिया के माध्यम से रिटेल लीज़ से संबंधित विवादों को सुलझाने में किरायेदारों और मकान मालिकों की निष्पक्ष रूप से सहायता कर सकता है।

इसका अर्थ है कि VSBC दोनों पक्षों (मकान मालिकों और किरायेदारों) से बात करेगा ताकि असहमति पर चर्चा की जाए और ऐसे समाधानों की खोज की जाए जो सभी को स्वीकार्य हो सकें।

यह सेवा न्यायालय प्रणाली (जैसे कि VCAT, विक्टोरियन सिविल एंड एडमिनिस्ट्रेटिव ट्रिब्यूनल) की तुलना में अधिक तेज़ और सस्ती है, और यदि समझौता हो जाता है और समझौती की शर्तों पर हस्ताक्षर हो जाते हैं, तो इस प्रक्रिया का परिणाम कानूनी रूप से बाध्यकारी होता है।

रिटेल लीज़ से संबंधित विवाद की सुनवाई आमतौर पर VCAT में तब तक नहीं की जा सकती है जब तक कि इसे VSBC के समक्ष प्रस्तुत न किया गया हो।

यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच बाजार किराया समीक्षा (मार्केट रेंट रिव्यू) को लेकर विवाद है और वे मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति पर सहमत नहीं हो पाते हैं, तो VSBC किराया निर्धारित करने के लिए एक विशेषज्ञ रिटेल मूल्यांकनकर्ता को नियुक्त कर सकता है।

अपने आप से पूछे जाने वाले सवाल...

- ☐ क्या आपने **लीज़ को** पूरी तरह से पढ़ा है?
- ☐ क्या आपने **प्रकटीकरण वक्तव्य** (डिस्क्लोज़र स्टेटमेंट) पढ़ा है? मकान मालिक को आपके द्वारा लीज़ में प्रवेश किए जाने से पहले कम से कम **14 दिन** पहले इसे आपको देना होगा।
- ☐ क्या आपको पता है कि अधिनियम में **न्यूनतम पांच वर्ष** की अवधि (अतिरिक्त लीज़ अवधि के किसी भी विकल्प सहित) का प्रावधान है? यदि आप इससे कम अवधि के लिए लीज़ चाहते/ती हैं, तो आप VSBC से vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver पर प्रमाणपत्र (सर्टिफिकेट) के लिए अनुरोध कर सकते/ती हैं
- ☐ **किराया कितना है** और क्या लीज़ में यह बताया गया है कि इसे कैसे **बढ़ाया** जा सकता है?
- ☐ क्या आपने **कुल खर्चों (आउटगोइंग लागत) का हिसाब लगाया है?** (वे खर्च जो मकान मालिक किरायेदारों पर डाल सकते हैं - प्रकटीकरण वक्तव्य में निर्दिष्ट)
- ☐ **सिक्योरिटी डिपॉज़िट** (सुरक्षा जमा राशि) कितनी है? (कभी-कभी बैंक द्वारा जारी बैंक गारंटी के रूप में इसे जमा करना आवश्यक होता है)
- ☐ आपको किन अन्य खर्चों के लिए बजट बनाना होगा? (**साज-सज्जा से जुड़े खर्च**, स्थानांतरण से जुड़े खर्च और लीज़ की अवधि समाप्त होने पर होने वाले 'मरम्मत खर्च' पर विचार करें)
- ☐ लीज़ को रिन्यू करने (यानी लीज़ को आगे बढ़ाने की अवधि) के किसी **विकल्प** का उपयोग करने के लिए मकान मालिक को पत्र लिखने की अंतिम तिथि क्या है?

- ☐ क्या आपने परिसर का प्रयोग करने से पहले **निरीक्षण (इंस्पेक्शन) रिपोर्ट** तैयार कर ली है और परिसर की **तस्वीरें** ले ली हैं?
- ☐ क्या आपने यह जांच लिया है कि **काउंसिल परिसर** के आपके इच्छित उपयोग की अनुमति देती है या नहीं? क्या आपने यह जांच लिया है कि परिसर में अपना व्यवसाय चलाने के लिए आपको किन **परमिटों** की आवश्यकता हो सकती है?
- ☐ क्या आपने **कानूनी सलाह** लेने पर विचार किया है?

अक्सर पूछे जाने वाले सवाल

लीज़ में प्रवेश करने से पहले मुझे कौन से दस्तावेज़ दिए जाने चाहिए?

मकान मालिक को लीज़ शुरू होने से कम से कम 14 दिन पहले आपको एक प्रकटीकरण वक्तव्य और प्रस्तावित लीज़ देनी होगी।

प्रकटीकरण वक्तव्य में वह जानकारी शामिल होती है जिसकी आपको लीज़ में प्रवेश करने के बारे में सोचा-समझा निर्णय लेने के लिए आवश्यकता होती है, जिसमें निम्नलिखित विवरण शामिल हैं:

- परिसर, यदि उपलब्ध हो तो योजना (प्लॉन) सहित, और किराये पर दिए जाने योग्य क्षेत्र
- मकान मालिक द्वारा प्रदान की गई संरचनाएं, फिक्स्चर, संयंत्र (प्लांट) और उपकरण
- परिसर का अनुमत उपयोग
- लीज़ की अवधि और लीज़ को रिन्यू कराने के किन्हीं विकल्पों की अवधि
- कार्य, साज-सज्जा, नवीनीकरण और संशोधन कार्य
- कुल खर्च (आउटगोइंगिस) (वे लागतें जिनका भुगतान आपको करना होगा), किराया और किराए से जुड़े समायोजन।

यदि मकान मालिक आपको प्रकटीकरण वक्तव्य नहीं देता है, तो आप प्रकटीकरण वक्तव्य दिए जाने तक मकान मालिक को सूचित करने के बाद, किराया देना रोक सकते/ती हैं।

लीज़ पर हस्ताक्षर करने से पहले मुझे किन बातों को समझने की आवश्यकता है?

निम्नलिखित बातों को समझना महत्वपूर्ण होता है:

- शुरुआती किराया और किराए में वृद्धि
- कुल खर्च (आउटगोइंगिस) और परिसर का प्रयोग करने से जुड़े अन्य खर्च
- परिसर का अनुमत उपयोग और स्थानीय कांउसिल से परमिट प्राप्त करने में लगने वाला संभावित समय
- लीज़ समाप्त होने पर परिसर को उसकी मूल स्थिति में बहाल करने का आपका दायित्व (और इसकी संभावित लागत), जिसे 'क्षतिपूर्ति दायित्व (make good obligation)' कहा जाता है।

अधिनियम के अनुसार मकान मालिकों के लिए क्या करना आवश्यक है?

अधिनियम के अनुसार मकान मालिकों को निम्नलिखित कार्य करने होंगे:

- आपके (किरायेदार) द्वारा लीज़ पर हस्ताक्षर करके इसे मकान मालिक को दिए जाने के 28 दिनों के भीतर आपको लीज़ की एक प्रति देनी होगी, जिस पर मकान मालिक के हस्ताक्षर हों (जब तक कि आपने लिखित रूप में किसी अन्य समयावधि के लिए सहमति न दी हो)।
- लीज़ के तहत प्रदान किए गए परिसरों, संरचनाओं, उपकरण, फिटिंग्स और फिक्स्चरों की मरम्मत और रखरखाव करना (जब तक कि मरम्मत या रखरखाव की आवश्यकता किरायेदार के दुरुपयोग के कारण न पैदा हुई हो, या फिर आपने आवश्यक सुरक्षा उपायों को बनाए रखने के लिए सहमति न दी हो)।
- आउटगोइंग्स (कुल खर्च) का वार्षिक अनुमान बताना होगा (अनुमान प्रदान किए जाने तक आप इन आउटगोइंग्स में योगदान देने के लिए बाध्य नहीं हैं) और मिलान स्टेटमेंट्स (विवरण) प्रदान करने होंगे
- जमा कराए गए सिक्योरिटी डिपॉज़िट (सुरक्षा राशि) को किसी ब्याज देने वाले खाते में जमा करके रखना
- पूंजीगत लागत, लीज़ तैयार करने की लागत और अधिनियम का अनुपालन करने से जुड़ी लागत का भुगतान करना
- लीज़ के विकल्पों, रिन्यूएल (नवीनीकरणों) और लीज़ के समाप्त होने पर मकान मालिक के इरादों के बारे में रिमांडर नोटिस देना (यदि ये नोटिस नहीं दिए जाते हैं, तो आपकी लीज़ को अपने आप से आगे बढ़ाया जा सकता है)।
- आपकी लीज़ पट्टे के को ट्रांसफर (असाइन) करने के अनुरोध पर अनुचित रूप से सहमति को नहीं रोकना (यदि आप अपनी लीज़ को किसी नए किरायेदार को ट्रांसफर करना चाहते/ती हैं तो अधिनियम में

आवश्यकताएँ शामिल हैं और आपकी लीज़ में भी उचित आवश्यकताएँ शामिल हो सकती हैं)।

ये आवश्यकताएँ अपने आप से आपकी लीज़ का हिस्सा बन जाती हैं और इन्हें रद्द नहीं किया जा सकता है, भले ही आपकी लीज़ में कुछ और लिखा हो।

लीज़ कब से शुरू होती है?

आप लीज़ में तब प्रवेश करते/ती हैं जब आपको परिसर का प्रयोग करने के लिए उसकी चाबी मिल जाती है ***या*** जब आप किराया देना शुरू कर देते/ती हैं ***या*** आप तथा मकान मालिक दोनों द्वारा लीज़ पर हस्ताक्षर कर देते हैं।

जब तक आप लीज़ को शुरू करने लिए सहमत न हों, आपको इनमें से कोई भी काम नहीं करना चाहिए।

एक किरायेदार के रूप में मैं अपने अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में जानकारी कैसे प्राप्त कर सकता/ती हूँ?

रिटेल किरायेदारों के अधिकारों और जिम्मेदारियों के बारे में जानकारी **vsbc.vic.gov.au** पर उपलब्ध है

मैं VSBC की सहायता के लिए कैसे आवेदन करूँ?

VSBC को सभी आवेदन इसकी वेबसाइट **vsbc.vic.gov.au/apply** पर जमा किए जाने होंगे

मैं VSBC से अंग्रेज़ी के अलावा किसी अन्य भाषा में कैसे बात कर सकता/ती हूँ?

ऑस्ट्रेलियाई अनुवाद और दुभाषिया सेवा (Australian Translating and Interpreting Service) फ़ोन पर तुरंत भाषांतरण सेवा प्रदान करती है। 131 450 पर कॉल करें, अपनी पसंदीदा भाषा बताएँ और फिर विक्टोरियन स्मॉल बिज़नेस कमीशन (1800 878 964) से बात कराने का अनुरोध करें।

© विक्टोरियन स्मॉल बिजनेस कमीशन (विक्टोरियाई लघु व्यवसाय आयोग)। जून 2026 में प्रकाशित।