



किरायेदारी समाप्त करना

आवासीय किरायेदारी एग्रीमेंट को समाप्त करने के लिए कुछ मुख्य आवश्यकताएँ होती हैं, जो किरायेदार और मकान मालिक/एजेंट दोनों की सुरक्षा करती हैं, साथ ही सभी के अधिकारों और दायित्वों को स्पष्ट रूप से रेखांकित करती हैं।

विशिष्ट फॉर्म में निर्धारित आवश्यकताएँ दोनों पक्षों पर लागू होती हैं, जो इस बात पर निर्भर करती हैं कि एग्रीमेंट को कौन समाप्त कर रहा है और क्यों।

विषयसूची

किरायेदारी समाप्त करना	1
मकान मालिक द्वारा किरायेदारी की समाप्ति	2
मकान मालिक/एजेंट द्वारा समाप्त की गई आवधिक किरायेदारी	2
निश्चित अवधि के अंत में मकान मालिक/एजेंट द्वारा समाप्त की गई निश्चित अवधि वाली किरायेदारी	4
सामुदायिक आवास प्रदाताओं द्वारा किरायेदारी की समाप्ति, जहां किरायेदार एक सदस्य है	6
उल्लंघन के कारण मकान मालिक द्वारा एग्रीमेंट समाप्त करना	6
मादक पदार्थ संबंधी आचरण	7
अगर परिसर रहने योग्य नहीं हैं या असुरक्षित हैं	7
किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्ति	8
किरायेदार द्वारा तत्काल किरायेदारी समाप्ति	8
घरेलू उत्पीड़न के कारण किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करना	8
मकान मालिक द्वारा उल्लंघन	8
एग्रीमेंट के बार-बार उल्लंघन के कारण किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस	9
नए किरायेदार को परिसर बेचे जाने के बारे में सूचित न करना	9

कुछ निश्चित परिस्थितियों में किरायेदार द्वारा एग्रीमेंट समाप्त करना	9
किरायेदार द्वारा आवधिक किरायेदारी समाप्त करना	10
निश्चित अवधि की किरायेदारी के अंत में किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करना	10
एकमात्र किरायेदार की मृत्यु.....	10
SACAT में आवेदन के ज़रिए किरायेदारी समाप्ति.....	11
SACAT आवेदन.....	11
और अधिक जानकारी	11

मकान मालिक द्वारा किरायेदारी की समाप्ति

मकान मालिक/एजेंट द्वारा समाप्त की गई आवधिक किरायेदारी

अपनी प्रॉपर्टी पर **कब्जा चाहने वाला** मकान मालिक, किरायेदार को कम से कम 60 दिन का नोटिस देकर *आवासीय किरायेदारी अधिनियम 1995* (अधिनियम) की धारा 81 के अंतर्गत आवधिक किरायेदारी को समाप्त कर सकता है, क्योंकि:

- प्रॉपर्टी के विध्वंस के लिए कब्जे की ज़रूरत है
- मरम्मत या नवीनीकरण (रेनोवेशन) के लिए कब्जे की ज़रूरत है, जो किरायेदार के परिसर में रहने के दौरान उचित रूप से नहीं किया जा सकता है
- मकान मालिक, उनके पति/पत्नी, बच्चे, माता-पिता या बच्चे या माता-पिता के पति/पत्नी के रहने के लिए कब्जे की ज़रूरत है
- परिसर की बिक्री के लिए एक अनुबंध (कांटेक्ट) किया गया है, जिसके तहत मकान मालिक को नए मालिक को खाली कब्जा देना है।

आवासीय किरायेदारी विनियमन 2010 (विनियम) द्वारा प्रस्तुत किया जाने वाला लिखित फॉर्म यह है, **फॉर्म 7 - मकान मालिक द्वारा आवधिक किरायेदारी की समाप्ति का नोटिस**, क्योंकि मकान मालिक के लिए कब्जा **आवश्यक है** (नोट: फॉर्म 7 दोहरे उद्देश्यों की पूर्ति करता है)।

इसे लिखित साक्ष्य के साथ भी प्रस्तुत किया जाना होगा, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में सूचीबद्ध उपभोक्ता मामलों के आयुक्त द्वारा अनुमोदित किया गया है।

किरायेदारी समाप्ति नोटिस देने का कारण	ज़रूरी साक्ष्य
मकान मालिक परिसर को ध्वस्त करना चाहता है	<ul style="list-style-type: none"> • <i>ध्वस्तीकरण हेतु बिल्डिंग परमिट; तथा</i> • <i>उपयुक्त बिल्डर/विध्वंसक के साथ हुआ अनुबंध, जिसमें विध्वंस किए जाने की तिथि बताई गई हो।</i>

<p>मकान मालिक मरम्मत या नवीनीकरण कराना चाहता है, जो किरायेदारों के रहते हुए आसानी से नहीं किया जा सकता है</p>	<ul style="list-style-type: none"> • फ़ोटोग्राफिक प्रमाण कि मरम्मत या नवीनीकरण की आवश्यकता है; तथा • लिखित बयान कि परिसर को खाली क्यों किया जाना आवश्यक है; तथा <p>दोनों में से कोई एक</p> <ul style="list-style-type: none"> • नियोजित मरम्मत कार्य के लिए उपयुक्त योग्यता वाले कारीगर के साथ अनुबंध या उनका कोटेशन (काम करने की अनुमानित कीमत), जिसमें ये बताया गया हो: <ul style="list-style-type: none"> ○ ज़रूरी मरम्मत की प्रकृति ○ कार्य पूरा होने की अनुमानित समय-सीमा <p>या</p> <ul style="list-style-type: none"> • मरम्मत या नवीनीकरण के लिए बिल्डिंग परमिट।
<p>मकान मालिक, मकान मालिक के पति/पत्नी, बच्चे या माता-पिता या मकान मालिक के बच्चे या माता-पिता के पति/पत्नी परिसर में रहना चाहते हैं</p>	<p>मकान मालिक द्वारा हस्ताक्षरित एक वैधानिक घोषणापत्र, जिसमें निम्नांकित बातें लिखी हों:</p> <ul style="list-style-type: none"> • वे किराये के परिसर में रहना चाहते हैं; या • उस व्यक्ति का नाम, जो किराये के परिसर में रहेगा, मकान मालिक से उसका संबंध (चाहे वह व्यक्ति पति/पत्नी, बच्चा या माता-पिता हो या मकान मालिक के बच्चे या माता-पिता का पति/पत्नी हो); तथा • मकान मालिक यह जानता है कि नोटिस दिए जाने की तिथि से 6 महीने के भीतर उसे किसी भी व्यक्ति (वैधानिक घोषणा में किराए के परिसर में रहने के लिए नामित व्यक्ति के अलावा) को परिसर का मुख्य रूप से आवास के रूप में उपयोग की नई किरायेदारी नहीं देनी होगी।
<p>मकान मालिक को खरीदार को खाली कब्ज़ा देना है</p>	<ul style="list-style-type: none"> • विक्रेता और क्रेता द्वारा हस्ताक्षरित और दिनांकित बिक्री अनुबंध।

आवधिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए इन **विशिष्ट कारणों** का इस्तेमाल करने वाले मकान मालिक/एजेंट को अधिनियम की धारा 83 के तहत और विनियमन 15 द्वारा निर्धारित कम से कम 90 दिनों का नोटिस किरायेदार को देना होगा:

- या तो किरायेदार, या किरायेदार के यहाँ आने वाले लोग, मकान मालिक, मकान मालिक के एजेंट या आसपास के क्षेत्र में रहने वाले किसी व्यक्ति के जीवन, स्वास्थ्य या सुरक्षा के लिए गंभीर खतरा पैदा करते हैं
- या तो किरायेदार या परिसर में रहने वाले किसी अन्य व्यक्ति ने मकान मालिक, मकान मालिक के एजेंट या ठेकेदार या मकान मालिक या एजेंट के कर्मचारी को धमकी दी है या डराया है
- किरायेदार ने ज़रूरी अनुमति के बिना परिसर में पालतू जानवर पाल रखा है
- किरायेदार ने मकान मालिक/एजेंट को किरायेदार की पहचान या कार्यस्थल के बारे में ऐसी झूठी, भ्रामक या धोखाधड़ी वाली या जानबूझकर छिपाई गई जानकारी दी है, जिसके चलते किरायेदार ने किरायेदारी एग्रीमेंट प्राप्त किया
- यह चैरिटी के साथ किरायेदारी एग्रीमेंट की एक शर्त थी कि किरायेदार किन्हीं पात्रता आवश्यकताओं को पूरा करेगा और किरायेदार अब उन्हें पूरा नहीं करता है
- किरायेदार अब नेशनल रेंटल अफ़ॉर्डेबिलिटी स्कीम (NRAS) के तहत एक पात्र किरायेदार नहीं है और मकान मालिक एक NRAS अनुमोदित भागीदार है
- किरायेदारी एग्रीमेंट की यह शर्त थी कि किरायेदार किसी शैक्षणिक संस्थान का छात्र होना चाहिए और अब वह शैक्षणिक संस्थान का छात्र नहीं है
- किरायेदारी एग्रीमेंट की यह शर्त थी कि किरायेदार मकान मालिक का कर्मचारी होना चाहिए और अब वह उसका कर्मचारी नहीं है।

इन कारणों के आधार पर किरायेदारी समाप्त करने के लिए मकान मालिक को यह फॉर्म भरना होगा, **फॉर्म 8** - निर्दिष्ट कारणों के आधार पर मकान मालिक द्वारा आवधिक किरायेदारी को समाप्त करने का नोटिस।

निश्चित अवधि के अंत में मकान मालिक/एजेंट द्वारा समाप्त की गई निश्चित अवधि वाली किरायेदारी

अपनी प्रॉपर्टी पर **कब्जा चाहने वाला** मकान मालिक, अधिनियम की धारा 83ए के तहत, विनियमन 16 के अनुसार, किरायेदार को कम से कम 60 दिन का नोटिस देकर, निश्चित किरायेदारी को समाप्त कर सकता है, क्योंकि:

- प्रॉपर्टी के विध्वंस के लिए कब्जे की ज़रूरत है
- मरम्मत या नवीनीकरण के लिए कब्जे की ज़रूरत है, जो किरायेदार के परिसर में रहने के दौरान उचित रूप से नहीं किया जा सकता है
- मकान मालिक, उनके पति/पत्नी, बच्चे, माता-पिता या बच्चे या माता-पिता के पति/पत्नी के रहने के लिए कब्जे की ज़रूरत है
- परिसर की बिक्री के लिए एक अनुबंध किया गया है, जिसके तहत मकान मालिक को नए मालिक को खाली कब्जा देना है।

विनियमों के अनुसार प्रस्तुत किया जाने वाला लिखित फॉर्म है, **फॉर्म 9** – निश्चित अवधि वाली किरायेदारी के अंत में मकान मालिक द्वारा किरायेदारी समाप्ति का नोटिस (सामान्य फॉर्म)।

इसे लिखित साक्ष्य के साथ भी प्रस्तुत किया जाना होगा, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में सूचीबद्ध उपभोक्ता मामलों के आयुक्त द्वारा अनुमोदित किया गया है।

मकान मालिक/एजेंट अधिनियम की धारा 83ए के तहत कम से कम 60 दिनों का नोटिस देकर और विनियमन 16 में सूचीबद्ध कारणों में से किसी एक के आधार पर निश्चित अवधि के आवासीय किरायेदारी एग्रीमेंट को समाप्त भी कर सकते हैं:

- किरायेदार या किरायेदार के यहाँ आने वाले किसी व्यक्ति ने जानबूझकर या लापरवाही से परिसर, आस-पास के क्षेत्र को या परिसर या आस-पास के क्षेत्र में स्थित सुरक्षा उपकरण को गंभीर नुकसान पहुंचाया है
- या तो किरायेदार, या किरायेदार के यहाँ आने वाले लोग, मकान मालिक, मकान मालिक के एजेंट या आसपास के क्षेत्र में रहने वाले किसी व्यक्ति के जीवन, स्वास्थ्य या सुरक्षा के लिए गंभीर खतरा पैदा करते हैं
- किरायेदार ने परिसर को इंसान के रहने के लिए अनुपयुक्त बना दिया है या उसे पूरी तरह से नष्ट कर दिया है या इस हद तक नष्ट कर दिया है कि वह अब असुरक्षित है
- या तो किरायेदार या परिसर में रहने वाले किसी अन्य व्यक्ति ने मकान मालिक, मकान मालिक के एजेंट या ठेकेदार या मकान मालिक या एजेंट के कर्मचारी को धमकी दी है या डराया है
- किरायेदार ने 2 नोटिस मिलने के बाद भी उसी या बहुत मिलते-जुलते उल्लंघन के लिए अपने किरायेदारी एग्रीमेंट का उल्लंघन करना जारी रखा है
- किरायेदार ने परिसर का इस्तेमाल अवैध उद्देश्य (मादक पदार्थ संबंधी आचरण) के लिए किया है या करवाया है
- किरायेदार ने किरायेदारी एग्रीमेंट के अनुसार बांड का भुगतान नहीं किया है
- किरायेदार ने ज़रूरी अनुमति के बिना परिसर में पालतू जानवर पाल रखा है
- किरायेदार ने मकान मालिक/एजेंट को किरायेदार की पहचान या कार्यस्थल के बारे में ऐसी झूठी, भ्रामक या धोखाधड़ी वाली या जानबूझकर छिपाई गई जानकारी दी है, जिसके चलते किरायेदार ने किरायेदारी एग्रीमेंट प्राप्त किया
- यह चैरिटी के साथ किरायेदारी एग्रीमेंट की एक शर्त थी कि किरायेदार किन्हीं पात्रता आवश्यकताओं को पूरा करेगा और किरायेदार अब उन्हें पूरा नहीं करता है
- किरायेदार अब नेशनल रेंटल अफ़ॉर्डेबिलिटी स्कीम (NRAS) के तहत एक पात्र किरायेदार नहीं है और मकान मालिक एक NRAS अनुमोदित भागीदार है
- किरायेदारी एग्रीमेंट की यह शर्त थी कि किरायेदार किसी शैक्षणिक संस्थान का छात्र होना चाहिए और अब वह शैक्षणिक संस्थान का छात्र नहीं है
- किरायेदारी एग्रीमेंट की यह शर्त थी कि किरायेदार मकान मालिक का कर्मचारी होना चाहिए और अब वह उसका कर्मचारी नहीं है।

फॉर्म 9 – निश्चित अवधि वाली किरायेदारी के अंत में मकान मालिक द्वारा दिया गया किरायेदारी समाप्ति का नोटिस भी इन कारणों के आधार पर निश्चित अवधि वाली किरायेदारी को समाप्त करने के लिए इस्तेमाल किया जाता है।

अगर निश्चित अवधि वाले एग्रीमेंट के अंत में नोटिस नहीं दिया जाता है, तो वह आवधिक किरायेदारी के रूप में जारी रहता है।

मकान मालिक द्वारा निश्चित अवधि वाली किरायेदारी के लिए किरायेदारी समाप्ति नोटिस दिए जाने पर, किरायेदार निश्चित अवधि की समाप्ति से पहले घर खाली करने का 7 दिन का लिखित नोटिस दे सकता है और 7 दिनों की समाप्ति के बाद किराया देने के लिए उत्तरदायी नहीं होता है (*बशर्ते किरायेदारी समाप्ति ऐसे कारण के आधार पर न हो, जो आवासीय किरायेदारी एग्रीमेंट का उल्लंघन करता हो*)।

सामुदायिक आवास प्रदाताओं द्वारा किरायेदारी की समाप्ति, जहां किरायेदार एक सदस्य है

अगर कोई सामुदायिक आवास प्रदाता किसी आवासीय किरायेदारी को समाप्त करना चाहता है, तो उसे नीचे दिए गए कारणों में से किसी एक के आधार पर कम से कम 28 दिन का नोटिस देना होगा और इसके लिए ज़रूरी है कि किरायेदार सामुदायिक आवास प्रदाता का सदस्य हो:

- किरायेदार अब सामुदायिक आवास प्रदाता का सदस्य नहीं है
- किरायेदार अब किरायेदारी को जारी रखने के लिए आवश्यक किरायेदारी एग्रीमेंट द्वारा निर्दिष्ट शर्त या शर्तों को पूरा नहीं करता है।

इस फॉर्म को पूरा भरे, **फॉर्म 7 - सामुदायिक आवास प्रदाता द्वारा किरायेदारी समाप्ति का नोटिस (निश्चित अवधि या आवधिक किरायेदारी के लिए)** (नोट: दोहरे उद्देश्य वाला फॉर्म)।

उल्लंघन के कारण मकान मालिक द्वारा एग्रीमेंट समाप्त करना

इसमें 2 प्रकार के उल्लंघन शामिल हैं:

- केवल भुगतान न किया गया किराया (कम से कम 14 दिनों का किराया नहीं दिया गया है)
- एग्रीमेंट का अन्य उल्लंघन (जैसे वाटर रेट्स या प्रॉपर्टी को क्षति)।

मकान मालिक/एजेंट को, भुगतान न किए गए किराये तथा एग्रीमेंट के किसी अन्य उल्लंघन के लिए यह नोटिस देते समय 'एग्रीमेंट का अन्य उल्लंघन' चुनना होगा, जिसमें ऐसी पर्याप्त जानकारी शामिल होनी चाहिए, जिससे किरायेदार को पता चल सके कि क्या उल्लंघन हुआ है तथा उसका समाधान कैसे किया जाए। नोटिस मिलने के बाद किरायेदारों को उल्लंघन का समाधान करने के लिए 7 दिन का समय दिया जाना चाहिए।

अगर किरायेदार उल्लंघन का समाधान करने में असफल रहता है, तो उसे परिसर छोड़ने का नोटिस दिया जा सकता है:

- भुगतान न किए गए किराये के लिए प्रारंभिक 7 दिनों के नोटिस के बाद किसी भी दिन
- एग्रीमेंट के अन्य उल्लंघन के लिए कम से कम और 7 दिन।

इन कारणों के आधार पर किरायेदारी समाप्त करने के लिए, इस फॉर्म को भरें, **फॉर्म 5 - मकान मालिक द्वारा किरायेदार को उल्लंघन का नोटिस - एग्रीमेंट की समाप्ति**।

मादक पदार्थ संबंधी आचरण

अधिनियम की धारा 80ए के अंतर्गत मकान मालिक/एजेंट नीचे दिए गए कारण के आधार पर किरायेदारी को तुरंत समाप्त कर सकते हैं:

- किरायेदार ने परिसर या सहायक प्रॉपर्टी पर मादक पदार्थ संबंधी आचरण किया है, या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसा करने की अनुमति दी है और कॉन्टेमिनेशन के लिए हुई टेस्टिंग से पता चला है कि उस मादक पदार्थ संबंधी आचरण के कारण परिसर या सहायक प्रॉपर्टी कॉन्टेमिनेटेड हुई है।

ड्रग संबंधी आचरण को *नियंत्रित पदार्थ अधिनियम 1984* की धारा 45 ए (8) के तहत नियंत्रित ड्रग के निर्माण, धूम्रपान, खपत या प्रबंधन के रूप में परिभाषित किया गया है, लेकिन इसमें साधारण कैनबिस से जुड़े अपराध शामिल नहीं हैं। यह ज़रूरी है कि टेस्टिंग अधिनियम की धारा 67बी तथा विनियमन 10बी में निर्धारित अनुसार की जाए।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 6** - ड्रग कॉन्टेमिनेशन के आधार पर मकान मालिक द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

अगर परिसर रहने योग्य नहीं हैं या असुरक्षित हैं

मकान मालिकों के लिए

मकान मालिक/एजेंट आवासीय किरायेदारी एग्रीमेंट को समाप्त करने का तत्काल नोटिस इस आधार पर दे सकते हैं, या तो:

- परिसर (या उसका बड़ा हिस्सा) नष्ट हो गया है या रहने लायक नहीं रह गया है
- अब परिसर में कानूनी रूप से रहा नहीं जा सकता है।

या कम से कम 60 दिन का नोटिस दें, अगर:

- परिसर को अनिवार्य रूप से अधिग्रहित कर लिया गया है।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 10** - एग्रीमेंट विफल होने पर मकान मालिक द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्ति

किरायेदार द्वारा तत्काल किरायेदारी समाप्ति

किरायेदार इनमें से किसी भी कारण के आधार पर तुरंत किरायेदारी समाप्त कर सकता है:

- परिसर (या उसका बड़ा हिस्सा) नष्ट हो गया है या रहने लायक नहीं रह गया है
- अब परिसर में कानूनी रूप से रहा नहीं जा सकता है।
- परिसर को अनिवार्य रूप से अधिग्रहित कर लिया गया है।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 18** - एग्रीमेंट विफल होने पर किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

घरेलू उत्पीड़न के कारण किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करना

घरेलू उत्पीड़न का सामना कर रहा किरायेदार तब किरायेदारी समाप्ति का नोटिस दे सकता है (विनियमन 19बी में निर्धारित प्रासंगिक साक्ष्य के साथ) या किरायेदारी को समाप्त कर सकता है, जब उसके संरक्षण के लिए या परिसर में रहने वाले किसी अन्य व्यक्ति के संरक्षण के लिए उस व्यक्ति के विरुद्ध हस्तक्षेप आदेश लागू हो, जो सामान्य रूप से उसी परिसर में रहता है।

किरायेदारी समाप्ति नोटिस में, नोटिस दिए जाने के दिन या उसके बाद की किरायेदारी समाप्ति तिथि निर्दिष्ट हो सकती है (जो निश्चित अवधि की समाप्ति से पहले की हो सकती है)। मकान मालिकों/एजेंटों को इस नोटिस के साथ मिले साक्ष्यों और जानकारी को गोपनीय तरीके से संभालने की आवश्यकता होती है।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 15** - घरेलू उत्पीड़न के आधार पर किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

मकान मालिक द्वारा उल्लंघन

किरायेदार, मकान मालिक/एजेंट को नोटिस दे सकता है कि उन्होंने किरायेदारी एग्रीमेंट का उल्लंघन किया है।

किरायेदार को लिखित में नोटिस देना होगा, जिसमें ऐसी पर्याप्त जानकारी शामिल होनी चाहिए, जिससे नोटिस पाने वाले मकान मालिक/एजेंट को पता चल सके कि क्या उल्लंघन हुआ है - और उल्लंघन का समाधान करने के लिए किरायेदार वास्तव में क्या चाहता है। किरायेदारी समाप्त होने से पहले मकान मालिक के पास उल्लंघन का समाधान करने के लिए कम से कम 7 दिन का समय होता है। मकान मालिक SACAT को आवेदन देकर यह बता सकता है कि उन्होंने कोई उल्लंघन नहीं किया है, या उन्होंने उल्लंघन का समाधान कर दिया है, और इसलिए किरायेदारी को समाप्त नहीं किया जाता है।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 11** - किरायेदार द्वारा मकान मालिक को एग्रीमेंट के उल्लंघन के समाधान हेतु नोटिस - किरायेदारी समाप्ति का नोटिस।

एग्रीमेंट के बार-बार उल्लंघन के कारण किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस

अगर मकान मालिक/एजेंट ने एग्रीमेंट के किसी प्रावधान का उल्लंघन किया है और पिछले 12 महीनों में 2 बार एग्रीमेंट के उसी प्रावधान का उल्लंघन किया है, तो किरायेदार किरायेदारी एग्रीमेंट को समाप्त कर सकता है। यह नोटिस भेजे जाने के समय किरायेदार को कम से कम 7 दिन का नोटिस देना होगा।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 12** - एग्रीमेंट के बार-बार उल्लंघन के कारण किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

नए किरायेदार को परिसर बेचे जाने के बारे में सूचित न करना

अगर किसी किरायेदार को परिसर की बिक्री के अनुबंध की सूचना दी जाती है, तो वह अपनी किरायेदारी शुरू होने के 2 महीने के भीतर किरायेदारी समाप्ति का नोटिस दे सकता है। यह तब लागू होता है, जब मकान मालिक ने किरायेदारी एग्रीमेंट पर हस्ताक्षर करने से पहले, संभावित बिक्री के बारे में सूचित नहीं किया हो। किरायेदार को परिसर की बिक्री की सूचना मिलने के बाद 2 महीने के भीतर किरायेदारी समाप्ति का नोटिस देना होगा।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 13** - आवासीय परिसर बिक्री में होने की स्थिति में, किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

कुछ निश्चित परिस्थितियों में किरायेदार द्वारा एग्रीमेंट समाप्त करना

नीचे दी गई परिस्थितियों में किरायेदार किरायेदारी को समाप्त करने के लिए 7 दिन का नोटिस दे सकते हैं:

- परिसर *आवास सुधार अधिनियम 2016* के तहत निर्धारित न्यूनतम आवास मानकों का अनुपालन नहीं करता है
- परिसर असुरक्षित हो गया है
- किरायेदार को साउथ ऑस्ट्रेलियन हाउसिंग ट्रस्ट या पंजीकृत सामुदायिक आवास प्रदाता द्वारा आवास की पेशकश की गई है और उसने उसे स्वीकार कर लिया है
- किरायेदार को वृद्धावस्था, प्रशामक या विशेष देखभाल की आवश्यकता है (जैसा कि विनियमों में परिभाषित किया गया है)
- किरायेदार को निर्धारित अस्थायी संकटकालीन आवास की आवश्यकता है और उस आवास को पाने के लिए उसे परिसर खाली करना होगा।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 14** – कुछ निश्चित परिस्थितियों के लागू होने पर किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस।

किरायेदार द्वारा आवधिक किरायेदारी समाप्त करना

अगर कोई किरायेदार आवधिक एग्रीमेंट को (बिना किसी कारण के) समाप्त करना चाहता है, तो उसे मकान मालिक/एजेंट को कम से कम 21 दिन का नोटिस देना होगा, या एक किराये की अवधि के बराबर का समय देना होगा। अर्थात्, अगर किरायेदार मासिक किराया देता है, तो उसे एक कैलेंडर माह का नोटिस देना होगा।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 16** - किरायेदार द्वारा आवधिक किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस (सामान्य फॉर्म)।

निश्चित अवधि की किरायेदारी के अंत में किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करना

एक किरायेदार, मकान मालिक/एजेंट को कम से कम 28 दिन का नोटिस देकर, बिना कोई कारण बताए, निश्चित अवधि के अंत में, निश्चित अवधि के आवासीय किरायेदारी एग्रीमेंट को समाप्त कर सकता है।

अगर नोटिस नहीं दिया जाता है, तो एग्रीमेंट आवधिक किरायेदारी के रूप में जारी रहता है।

इस फॉर्म को पूरा भरें, **फॉर्म 17** - निश्चित अवधि की किरायेदारी के अंत में किरायेदार द्वारा किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस (सामान्य फॉर्म)।

एकमात्र किरायेदार की मृत्यु

एकमात्र किरायेदार की मृत्यु होने पर 30 दिन बाद किरायेदारी एग्रीमेंट अपने आप ही समाप्त हो जाएगा।

अपवादों में मकान मालिकों/एजेंटों और प्रबंधक या निकटतम रिश्तेदारों के बीच एग्रीमेंट, SACAT का आदेश या समय से पहले किरायेदारी समाप्ति शामिल हैं।

नीचे दिए गए फॉर्म लागू होते हैं:

- **फॉर्म 3** - एकमात्र किरायेदार की मृत्यु के बाद किरायेदार की संपत्ति के प्रबंधक या निकटतम रिश्तेदार द्वारा किरायेदारी समाप्ति (धारा 79बी(3))
- **फॉर्म 4** - एकमात्र किरायेदार की मृत्यु के बाद मकान मालिक द्वारा किरायेदारी समाप्ति का नोटिस (धारा 79बी(4))।

SACAT में आवेदन के ज़रिए किरायेदारी समाप्ति

SACAT आवेदन

मकान मालिक या किरायेदार, दोनों में से कोई भी किरायेदारी समाप्त करने के लिए SACAT में आवेदन कर सकता है, क्योंकि किरायेदारी जारी रहने से अनावश्यक कठिनाई उत्पन्न होगी।

किरायेदारी की समाप्ति के लिए SACAT में आवेदन करने के अन्य कारण भी हो सकते हैं, जैसे गंभीर उल्लंघन (जिनका समाधान संभव न हो), गंभीर क्षति, अस्वीकार्य आचरण (अवैध आचरण, उपद्रव या हस्तक्षेप), मकान मालिक/एजेंट या परिसर के निकट रहने वाले व्यक्ति को चोट लगना, घरेलू उत्पीड़न (किरायेदार या मकान मालिक द्वारा आवेदन किए जाने पर) या किराया न चुकाना।

SACAT उस स्थिति में किरायेदारी समाप्ति को अवैध घोषित भी कर सकता है, जब उसे यह विश्वास हो कि मकान मालिक द्वारा दिया गया किरायेदारी समाप्ति नोटिस प्रतिशोधात्मक था या नोटिस घरेलू उत्पीड़न करने वाले व्यक्ति के किसी कृत्य के कारण दिया गया था।

और अधिक जानकारी

अधिक जानकारी के लिए:

- किरायेदार सूचना संबंधी गाइड में अधिकार और दायित्व देखें
www.cbs.sa.gov.au/tenantinfo
- www.sa.gov.au/renting पर जाएं या 131 882 या www.cbs.sa.gov.au पर उपभोक्ता एवं व्यावसायिक सेवाओं से संपर्क करें
- कृपया SACAT की वेबसाइट www.sacat.sa.gov.au देखें।
- फॉर्म sa.gov.au/tenancy/privaterentalforms पर मिल सकते हैं।

इस तथ्य पत्र में दी गई जानकारी केवल सामान्य प्रकृति की है और इसे कानूनी सलाह और/या उपयुक्त आवासीय किरायेदारी कानून के संदर्भ के विकल्प के रूप में नहीं माना जाना चाहिए।