



भाडावालहरूका अधिकारहरू छन्!

न्यू साउथ वेल्समा घर भाडामा लिने बारे जानकारी

न्यू साउथ वेल्स, अस्ट्रेलियामा आफू बस्ने घर भाडामा लिँदा तपाईंको कानूनी अधिकारहरूको सिंहावलोकन।

यो तथ्यपत्र भाडावाल युनियन एनएसडब्लू [टेनेन्ट्स युनियन एनएसडब्लू] र भाडावाल सुझाव तथा पैरवी सेवा (टेनेन्ट्स एडभाइस एन्ड एड्भोकेसी सर्भिस) [TAAS] हरूको सञ्जालका भाडावाल अधिवक्ताहरूले लेखेका हुन्। तथ्यपत्रको यो अनुवादलाई व्यावसायिक अनुवादकहरूद्वारा जाँच गरिएको छ। थप जानकारी तथा भिडियोहरूका लागि हाम्रो वेबसाइट tenants.org.au मा हेर्नुहोस्।

यदि तपाईंलाई भाडावालको रूपमा आफ्ना कानूनी अधिकारहरूको बारेमा सुझाव चाहिन्छ भने, आफ्नो स्थानीय टेनेन्ट्स एडभाइस एन्ड एड्भोकेसी सर्भिस [TAAS] लाई सम्पर्क गर्नुहोस्। तपाईंको स्थानीय [TAAS] को सम्पर्क विवरण tenants.org.au/get-advice मा फेला पार्नुहोस्। तपाईंको स्थानीय [TAAS] एक स्वतन्त्र, गैर-सरकारी संस्था हो जसले भाडावालहरूलाई निःशुल्क जानकारी, सुझाव र वकालत सेवा प्रदान गर्दछ।

यदि तपाईंलाई दोभाषे चाहिन्छ भने, [Translating and Interpreting Service; TIS] लाई १३ १४ ५० मा फोन गर्नुहोस् र तिनीहरूलाई तपाईंको स्थानीय [TAAS] मा फोन गर्न अनुरोध गर्नुहोस्वा [TAAS] का लागि अनलाइन सम्पर्क विवरणहरू प्रयोग गर्नुहोस् र उनीहरूलाई दोभाषेको साथ तपाईंलाई फेरि फोन गर्न भन्नुहोस्।

तपाईंले एनएसडब्लू सरकार अन्तर्गत पर्ने फेयर ट्रेडिङ [NSW Fair Trading] बाट पनि भाडासम्बन्धी सुझाव प्राप्त गर्न सक्नुहुन्छ। थप जानकारीको लागि nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading हेर्नुहोस् वा तिनीहरूलाई १३ ३२ २० मा फोन गर्नुहोस्।

तपाईं र घरधनी/अभिकर्ताबीच के-के भयो भन्ने कुराको लिखित अभिलेख राख्नु राम्रो हुन्छ। तपाईंको भाडा सम्झौता वा घर-भाडा सम्झौता [lease], सर्त प्रतिवेदन [condition report], रसिदहरू, पत्रहरू, इमेलहरू, र घरका फोटोहरूको प्रतिलिपि पनि राख्नुहोस्।

घर जग्गा अभिकर्ता [real estate agent] लाई घरधनीले घरको व्यवस्थापन गर्न भुक्तानी दिने गर्छ। घरजग्गा अभिकर्ताले घरधनीका लागि काम गर्छन् भन्ने कुरा सम्झनुहोस्।

एनएसडब्लूमा घर भाडामा लिनलाई कुन-कुन कानूनहरूले समेट्छन्?

एनएसडब्लूमा घर भाडामा लिनेबारे तोकिएका कानूनहरू छन्। धेरैजसो आवासीय भाडा सम्झौताहरू आवासीय भाडा ऐन २०१० र आवासीय भाडा नियमन २०१९ अन्तर्गत समेटिएका छन्। केही भाडावालहरू (जस्तै बोर्डरहरू र लजर्सहरू) आवासीय भाडा ऐनद्वारा समेटिएका छैनन् — तल हेर्नुहोस्।

आवासीय भाडा ऐनले निम्न कुराहरू समेट्छन्:

- लिखित वा मौखिक आवासीय भाडा सम्झौता भएका निजी भाडावालहरू, जसलाई घर-भाडा सम्झौता [lease] को रूपमा पनि चिनिन्छ
- सामाजिक आवासका भाडावालहरू [social housing] — जसमा सरकारी आवास [Homes NSW], सामुदायिक आवास, र आदिवासी आवास कार्यालय समावेश छन्। सामाजिक आवासका भाडावालहरूसँग यस ऐनअन्तर्गत केही विशेष अधिकार र जिम्मेवारीहरू हुन्छन्।
- जग्गा भाडामा लिएर घर बनाउने समुदायसँग घर भाडामा लिने मानिसहरू [land lease community]

आवासीय भाडा ऐनले निम्न कुराहरू समेट्दैन:

- बोर्डरहरू र लजर्सहरू [boarders and lodgers]
- लिखित सम्झौता नभएका उप-भाडावालहरू
- [land lease community] मा जग्गा भाडामा लिने घरधनीहरू
- संरक्षित भाडावालहरू [protected tenants] — भाडावालहरूको विशेष समूह
- वृद्धवृद्धा हेरचाह, राहत-हेरचाह, नर्सिङ होमहरू, अवकाश आश्रम (रिटायरमेन्ट भिलेज) का आवास सम्झौताहरू, र अस्पतालहरू
- होटेलहरू, मोटेलहरू, सर्भिस अपार्टमेन्टहरू, र ब्याकप्याकरहरूका लागि खोलिएका होस्टेलहरू
- अस्थायी आवास, जस्तै शरणस्थल [refuge] र सङ्कटकालीन आवास; दीर्घकालीन छुट्टी मनाउने उद्यानहरू (पार्कहरू) का सम्झौताहरू; ३ महिनाभन्दा बढी नभएको छोटो अवधिको भाडामा दिने आवास, जुन तपाईंको मुख्य निवास स्थान होइन, जस्तै [Airbnb] मार्फत छुट्टीका लागि भाडामा दिइने आवास।
- मुख्य रूपमा व्यवसाय, व्यापार, पेशा, वा कृषिका लागि प्रयोग हुने परिसरहरू
- केही अन्य विशेष व्यवस्थाहरू।

यदि आवासीय भाडा ऐनले तपाईंको अवस्थालाई समेट्दैन भने, यस तथ्यपत्रका केही अंशहरू तपाईंलाई लागू नहुन सक्छन्। यदि तपाईं निश्चित हुनुहुन्न भने, सुझावका लागि आफ्नो स्थानीय [TAAS] लाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

[NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] भनेको के हो?

न्यु साउथ वेल्स सिभिल एन्ड एडमिनिस्ट्रेटिभ ट्राइब्युनल [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] एक स्वतन्त्र कानूनी निकाय हो, जससँग आवासीय भाडा सम्झौतासम्बन्धी घरधनी र भाडावालबीच उत्पन्न हुने विवादहरूको फैसला गर्ने अधिकार छ। एनसीएटी (NCAT) औपचारिक अदालत होइन, तर यसको निर्णयहरू कानूनी रूपमा बाध्यकारी हुन्छन्। [NCAT] ले धरौटी, बेदखली, मर्मतसम्भार, घरपालुवा जनावर, र भाडासम्बन्धी अन्य विषयहरूमा आदेश दिन सक्छ। [NCAT] मा मुद्दा सुन्ने र निर्णय गर्ने व्यक्तिलाई [Tribunal Member] भनिन्छ।

[NCAT] ले सरल भाषा र सजिलो प्रक्रिया अपनाउने प्रयास गर्छ। एक भाडावालका रूपमा तपाईंले प्रायः आफैँले आफ्नो प्रतिनिधित्व गर्नुहुनेछ। सफल हुने राम्रो सम्भावनाका लागि, प्रमाणसहित आफ्नो कुरा भनाइ स्पष्ट रूपमा प्रस्तुत गर्नुहोस्।

यदि तपाईंलाई दोभाषेको आवश्यकता छ भने, यो कुरा आफ्नो आवेदनमा लेख्नुहोस् वा सुनुवाइको सूचना पाएपछि [NCAT] लाई जानकारी दिनुहोस्। [NCAT] ले निःशुल्क दोभाषे प्रदान गर्नेछ। दोभाषेहरूले तपाईंलाई प्रतिनिधित्व गर्दैनन् वा सुझाव दिंदैनन्; तिनीहरूको काम भनेको भनिएका सबै कुरा सही रूपमा अनुवाद गरिएको सुनिश्चित गर्नु हो।

जब तपाईं पहिलो पटक [NCAT] जानुहुन्छ, तपाईंलाई घरधनी/अभिकर्तासँग सम्झौता गर्नका लागि प्रयास गर्न प्रोत्साहित गरिनेछ—यसलाई मेलमिलाप [conciliation] भनिन्छ, र त्यहाँ सहयोग गर्न एक मेलमिलापकर्ता हुन सक्छ।

यदि सहमति हुन सकेन भने, [NCAT] ले तपाईं र घरधनीले पेस गरेको प्रमाणका आधारमा कानून लागू गरेर विवादबारे निर्णय गर्नेछ। तपाईंले फोटोहरू, लिखित विवरणहरू, प्रतिवेदनहरू, इमेलहरूको प्रतिलिपिहरू जस्ता प्रमाणहरू प्रदान गर्नुपर्नेछ।

यदि तपाईंले [NCAT] को सुनुवाइसम्बन्धी सूचना [notice of hearing] पाउनुभयो भने, घरधनीले जानु पर्दैन भने पनि, तपाईं अनिवार्य रूपमा उपस्थित हुनुपर्छ। यदि तपाईं उपस्थित हुनुभएन भने, तपाईंको अनुपस्थितिमै निर्णय हुन सक्छ।

यदि तपाईंलाई [NCAT] जान आवश्यक परेमा, पहिले आफ्नो स्थानीय भाडावाल सुझाव तथा पैरवी सेवा (Tenants Advice and Advocacy Service) [TAAS] बाट सल्लाह लिनु राम्रो हुन्छ।

भाडा अवधि सुरु गर्दा

तपाईंले भाडाको घरका लागि आवेदन गर्दा र भाडा अवधि सुरु हुँदा तपाईंका अधिकारहरू तथा जिम्मेवारीहरू हुन्छन्। घरधनी/अभिकर्ताले नियमहरू पालना गर्नेपर्छ र तपाईंलाई निश्चित जानकारी उपलब्ध गराउनेपर्छ। घर भाडा सुरु गर्नु अघि घरको निरीक्षण गर्नु महत्त्वपूर्ण हुन्छ।

तपाईंलाई आवासीय भाडा सम्झौता [residential tenancy agreement] को एक प्रति दिनेपर्छ, जसलाई सामान्यतया घर-भाडा सम्झौता [lease] भनिन्छ। घर-भाडा सम्झौता प्रायः लिखित रूपमा हुन्छ, यद्यपि यो मौखिक पनि हुन सक्छ। अधिकांश घरधनीहरूले एक मानक घर-भाडा सम्झौताको प्रयोग गर्छन्। घर-भाडा सम्झौता कानूनी रूपमा बाध्यकारी सम्झौता हो। घर-भाडा सम्झौता ध्यानपूर्वक पढ्नु राम्रो हुन्छ—कुनै अंश काटिएको छ कि छैन, वा थप सर्तहरू समावेश गरिएको छ कि छैन भनेर जाँच गर्नुहोस्। तपाईं र घरधनी दुवैले सहमति जनाएमा थप सर्तहरू समावेश गर्न सकिन्छ, तर ती आवासीय भाडा ऐन (Residential Tenancies Act) वा अन्य कुनै कानूनसँग बाझिनु हुँदैन।

धेरैजसो अवस्थामा, घर-भाडा सम्झौतामा हस्ताक्षर गरेपछि तपाईंलाई २ हप्ताको अग्रिम भाडा र धरौटी [bond] भुक्तानी गर्न आग्रह गरिनेछ। धरौटीको रकम अधिकतम ४ हप्ताको भाडासम्म मात्र हुन सक्छ। यो धरौटी जम्मा गरिएको सुरक्षा निक्षेप जस्तै हो। यदि तपाईंले घर-भाडा सम्झौताका सर्तहरू उल्लङ्घन गर्नुभयो वा सामान्य प्रयोगबाट हुने क्षतिभन्दा बढी क्षति पुऱ्याउनुभयो भने, घरधनीले धरौटीको केही वा सबै रकम दाबी गर्न सक्छ। यो धरौटी [NSW Fair Trading] ले राख्छ। घर-भाडा धरौटी अनलाइन (Rental Bonds Online) प्रयोग गरेर सिधै धरौटी (Bond) दाखिला गर्नु राम्रो हुन्छ।

तपाईंले २ हप्ताभन्दा बढी अग्रिम भाडा तिर्नु पर्दैन।

तपाईंलाई घरधनीले घरको अवस्थाको विवरण भरेको प्रतिवेदन [condition report] दिनेपर्छ। साँचो पाएको ७ दिनभित्र घरको अवस्थाको प्रतिवेदन विस्तृत रूपमा पूरा गर्नु अत्यन्त महत्त्वपूर्ण हुन्छ। प्रतिवेदनमा सफा नभएका, बिग्रिएका, वा मर्मत आवश्यक भएका सबै कुराहरू उल्लेख गर्नुहोस्। फोटो खिच्नु पनि राम्रो हुन्छ। घर-भाडा सम्झौता समाप्त हुँदा धरौटीसम्बन्धी विवाद भएमा घरको अवस्थाको प्रतिवेदन महत्त्वपूर्ण प्रमाण बन्छ। तपाईंलाई घरको कुनै पनि बाहिरी ठाउँसहित सुरक्षित, सफा र उचित अवस्थामा तपाईं बस्नु हुने घर उपलब्ध गराउनेपर्छ।

यदि तपाईंलाई घर भाडामा लिनेबारे सुझाव चाहिन्छ भने, आफ्नो स्थानीय भाडावाल सुझाव तथा पैरवी सेवा (Tenants Advice and Advocacy Service) [TAAS] लाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

तपाईंको घर-भाडा अवधिको समयमा

तपाईंले भाडा समयमै तिर्नु आवश्यक छ। तपाईंले २ हप्ता अगाडि नै घर भाडा तिर्नुपर्ने हुन्छ, तर सधैं यस्तो हुनुपर्छ भन्ने होइन। घरधनीले भाडा तिर्नका लागि शुल्क नलाग्ने र सजिलै पहुँचयोग्य विकल्प उपलब्ध गराउनेपर्छ। यी विकल्पहरूमा इलेक्ट्रोनिक बैंक ट्रान्सफर र सेन्टरपे समावेश हुनेपर्छ। यदि तपाईंले व्यक्तिगत रूपमा भेटेर वा चेकद्वारा भुक्तानी गर्नुहुन्छ भने, तपाईंलाई भाडाको रसिद दिनेपर्छ। तपाईंले घर भाडा भुक्तानीको आफ्नै अभिलेख राख्नु पनि राम्रो हुन्छ।

यदि तपाईंले भाडा तिर्न ढिला गर्नुभयो भने, तपाईंले आफ्नो भाडा सम्झौताको उल्लङ्घन [breach] गरेको मानिन्छ। यसले घरबाट निकालिने [eviction] अवस्था पनि निम्त्याउन सक्छ, तर तपाईंको भाडा अवधि यथावत नै राख्नका लागि गर्न सकिने केही कदमहरू छन्। त्यसको लागि सकेसम्म चाँडो सुझाव लिनुहोस्।

भाडा वृद्धिसम्बन्धी कानूनी नियमहरू छन्। घरधनी/अभिकर्ताले १२ महिनामा एकपटकभन्दा बढी तपाईंको भाडा बढाउन सक्दैनन्। तिनीहरूले भाडा बढाउनु अघि कम्तीमा ६० दिनको लिखित सूचना पनि दिनेपर्छ। यदि भाडा वृद्धि अवैध वा अत्यधिक छ भने, तपाईंले एनएसडब्लू नागरिक तथा प्रशासकीय न्यायाधिकरण (एनएसडब्लू सिभिल एन्ड एडमिनिस्ट्रेटिभ ट्राइब्युनल) [NCAT] मा चुनौती दिन सक्नुहुन्छ। तपाईंले सूचना प्राप्त गरेको ३० दिनभित्र [NCAT] मा आवेदन दिनेपर्छ।

सामान्यतया पानी, बिजुली, ग्यास, र ल्यान्डलाइन टेलिफोन जस्ता उपयोगिताहरू [utilities] को प्रारम्भिक जडानको जिम्मेवारी घरधनीको हुन्छ। ती छुट्टाछुट्टै मिटर गरिएको अवस्थामा, उपयोगिताहरूको प्रयोग खर्च भने सामान्यतया भाडामा बस्ने व्यक्तिले तिर्नुपर्छ।

यदि तपाईंले घरपालुवा जनावर राख्न चाहनुहुन्छ भने, मान्यताप्राप्त सहयोगी जनावर [assistance animal] बाहेक, घरधनीको सहमति लिन आवश्यक हुन्छ। घरधनी/अभिकर्ताले कुनै वैध कारण बिना तपाईंको अनुरोध अस्वीकार गर्न वा पाल्तु जनावर राख्न अनुचित सर्तहरू लगाउन सक्दैनन्। अहिले पाल्तु जनावर राख्न आवेदन दिनका लागि स्पष्ट नियमसहितको औपचारिक प्रक्रिया उपलब्ध छ। तपाईंले एनएसडब्लू सरकारको वेबसाइटबाट मानक पाल्तु जनावर आवेदन फारम डाउनलोड गर्न सक्नुहुन्छ।

घरलाई उचित रूपमा सफा र हेरचाह गरिएको अवस्थामा राख्ने जिम्मेवारी तपाईंको हुन्छ। यदि तपाईंले घरमा कुनै परिवर्तन वा थप संरचना गर्न चाहनुहुन्छ, वा कुनै ताला परिवर्तन गर्न चाहनुहुन्छ भने, तपाईंले घरधनीको लिखित अनुमति लिनेपर्छ।

यदि सो घरमा मर्मत [repairs] आवश्यक छ भने, के मर्मत गर्नुपर्छ भन्ने कुरा स्पष्ट रूपमा उल्लेख गर्दै घरधनी वा अभिकर्तालाई लिखित रूपमा जानकारी दिनुपर्छ। तिनीहरूले उचित समयमा आवश्यक मर्मत गर्नुपर्ने हुन्छ। तपाईं सुरक्षित, संरक्षित, र उचित अवस्थामा मर्मत गरिएको घरमा बस्न पाउने हकदार हुनुहुन्छ।

तपाईंले आफ्नो भाडाको घरमा उचित शान्ति, आराम र गोपनीयता [peace, comfort and privacy] का साथ बस्न पाउने अधिकार राख्नुहुन्छ। घरधनी/अभिकर्ताले घरमा आउन चाहँदा तपाईंलाई उचित सूचना दिनेपर्छ। आकस्मिक मर्मत बाहेक, मर्मतका लागि प्रवेश गर्न कम्तीमा २ दिन अगाडि लिखित सूचना दिनुपर्छ। निरीक्षणहरू भने कुनै पनि १२ महिनाको अवधिमा अधिकतम ४ पटक मात्र गर्न सकिन्छ, र प्रत्येक पटक कम्तीमा ७ दिन अगाडि लिखित सूचना दिनुपर्छ। तपाईंले आफ्ना छिमेकीहरूको शान्ति, आराम वा गोपनीयतामा बाधा पुऱ्याउनु हुँदैन हुँदैन।

यदि तपाईंले आफ्नो घर-भाडा सम्झौता अर्को व्यक्तिलाई उप-भाडामा दिन (sub-let) वा स्थानान्तरण गर्न चाहनुहुन्छ भने, घरधनीको लिखित अनुमति आवश्यक हुन्छ। यदि तपाईं साझा घर (सेयर हाउस) मा बस्नुहुन्छ र सबैको नाम घर-भाडा सम्झौतामा छैन भने, त्यहाँ मुख्य भाडावाला (head-tenant) र उप-भाडावाला (sub-tenant) हुन सक्छन्। यस्तो अवस्थामा मुख्य भाडावाला र उप-भाडावालाहरूबीच लिखित सम्झौता हुनु राम्रो हुन्छ।

बोर्डर (boarder) र लजर (lodger) का लागि फरक कानूनी नियमहरू लागू हुन्छन्। यदि तपाईं दर्ता गरिएको बोर्डिङ हाउस [boarding house] मा बस्नुहुन्छ, वा घरधनी, त्यहीँ बस्ने प्रबन्धक, वा हेरचाहकर्ताले सम्पत्तिमा ठूलो नियन्त्रण राखेको सेयर हाउसमा बस्नुहुन्छ भने, तपाईं बोर्डर (boarder) वा लजर (lodger) हुन सक्नुहुन्छ।

यदि घरधनी वा अभिकर्तासँग विवाद उत्पन्न भयो भने, सुरुमा आपसी छलफल गर्नु राम्रो हुन्छ। यदि सहमति हुन नसकेमा, एनएसडब्लू सिभिल एन्ड एड्मिनिस्ट्रेटिभ ट्राइब्युनल [NCAT] मा आवेदन दिन वा एनएसडब्लू फेयर ट्रेडिङ [NSW Fair Trading] मा उजुरी गर्नेबारे आफ्नो स्थानीय टेनेन्ट्स एडभाइस एन्ड एड्भोकेसी सर्भिस [TAAS] बाट सल्लाह लिनुहोस्।

भाडा अवधिको समाप्ति

यदि तपाईंले भाडाको घर छोड्न चाहनुहुन्छ भने, भाडा सम्झौताको प्रकार र भाडा अवधि समाप्त गर्ने कारण (यदि कुनै छ भने) मा नियमहरू निर्भर गर्छन्। धेरैजसो अवस्थामा, तपाईंले घरधनी वा अभिकर्तालाई लिखित रूपमा घर छोड्ने सूचना [termination notice] दिनुपर्छ र सो सूचनाअनुसार घर खाली गर्नुपर्छ। तपाईंले घरबाट सरेर चाबी फिर्ता गरेपछि तपाईंको भाडा अवधि समाप्त हुन्छ। तपाईंले सूचनामा उल्लेख गरिएको मितिभन्दा अगाडि पनि घर खाली गर्न सक्नुहुन्छ, तर घरधनीसँग सहमति नभएसम्म सूचना दिएको अवधिको अन्त्यसम्म भाडा तिर्नुपर्ने हुन्छ।

भाडा सम्झौताका दुई प्रकार हुन्छन्:

- निश्चित अवधि [fixed term] — निर्दिष्ट अवधिका लागि, उदाहरणका लागि १२ महिना
- आवधिक [periodic] — निरन्तर चल्ने, निश्चित अवधि नतोकिने

निश्चित अवधिको सम्झौता सकिएपछि, तपाईं वा घरधनीले अन्त्य नगरेसम्म, त्यो सम्झौता स्वचालित रूपमा आवधिक (निरन्तर) बन्छ।

यदि तपाईं आवधिक [periodic] सम्झौतामा हुनुहुन्छ भने, कुनै कारण नदिई कम्तीमा २१ दिन अघि घर छोड्ने लिखित सूचना दिन सक्नुहुन्छ। यदि तपाईं निश्चित अवधि [fixed-term] को सम्झौतामा हुनुहुन्छ वा भाडा अवधि समाप्त गर्न कुनै विशेष कानूनी कारण छ भने, फरक नियमहरू लागू हुन्छन्। कानूनले तोकेको कारण बिना निश्चित अवधिको बीचमै घर छोडेमा, सम्झौता तोडेको (ब्रेक) शुल्क लाग्ने हुन्छ। यदि तपाईं निश्चित अवधि [fixed-term] को सम्झौतामा हुनुहुन्छ भने, कुनै कदम चाल्नुअघि थप जानकारी वा सुझाव लिनु राम्रो हुन्छ।

तपाईंले घर भाडामा लिँदा जस्तो अवस्थामा थियो, सामान्य प्रयोगबाट हुने घिसावट (normal wear and tear) बाहेक, उस्तै अवस्थामा घर छोड्नुपर्छ। तपाईंले घर छोड्दा फोटोहरू खिचेर राख्नु राम्रो हुन्छ।

घर छोडिसकेपछि, तपाईं आफ्नो धरौटी दाबी गर्न सक्नुहुन्छ। यो धरौटी तपाईंको पैसा हो, र घरधनीले तर्कसङ्गत रूपमा दाबी नगरेसम्म यो सबै तपाईंलाई फिर्ता गरिनुपर्छ। तर्कसङ्गत दाबीहरूमा निम्न कुराहरूको उचित खर्च पर्न सक्छ:

- तपाईंले तिर्न बाँकी रहेको भाडा वा अन्य शुल्क
- मर्मत खर्च — यदि तपाईं, अन्य बसोबासी वा पाहुनाले घरको प्रयोग गरेबापत हुने सामान्य घिसावट [fair wear and tear] भन्दा बढी क्षति पुऱ्याएका छन् भने
- सरसफाइ खर्च — यदि तपाईंले घरपरिसरको कुनै पनि भागलाई उचित रूपमा सफा गर्नुभएको छैन भने
- ताला वा अन्य सुरक्षा उपकरण परिवर्तन गर्ने खर्च — यदि तपाईंले घरधनीको अनुमति बिना ती कुराहरू परिवर्तन, हटाउने वा थप गर्ने काम गर्नुभएको भए

घर छोडेर जाने बित्तिकै तपाईंले आफ्नो धरौटी दाबी गर्न सक्नुहुन्छ। तपाईंले घरधनी/अभिकर्ताको हस्ताक्षरको लागि पर्खनु पर्दैन। यदि उनीहरूले तपाईंको दाबीमा विवाद गर्न चाहन्छन् भने, उनीहरूले एनएसडब्लू सिभिल एन्ड एड्मिनिस्ट्रेटिभ ट्राइब्युनल [NCAT] मा आवेदन दिनुपर्छ। यदि घरधनीले पहिले नै धरौटी दाबी गर्छन् र तपाईं सहमत हुनुहुन्न भने, तपाईं पनि [NCAT] मा आवेदन दिन सक्नुहुन्छ। त्यसपछि धरौटी कसरी वितरण गर्ने भन्ने निर्णय [NCAT] ले गर्छ।

यदि घरधनी/अभिकर्ताले तपाईंलाई घर छोड्न लगाउन चाहन्छन् भने, उनीहरूले तपाईंको भाडा सम्झौता अन्त्य गर्नेपर्छ। त्यसका लागि वैध भाडा सम्झौता समाप्ति सूचना [termination notice] दिनैपर्छ वा [NCAT] मा आवेदन गर्नुपर्छ। यस

घर-भाडा सम्झौता समाप्ति सूचनामा आवश्यक सूचना अवधिको दिन सङ्ख्या, सम्झौता अन्त्य गर्ने वैध कारण, र प्रमाण समावेश हुनेपर्छ। तपाईंको भाडा अवधि समाप्त गर्ने वैध कारणहरूमा निम्न कुराहरू समावेश छन्:

- तपाईंले सम्झौता उल्लङ्घन गरेको भए — जस्तै भाडा तिर्न ढिला हुनु वा गैरकानूनी प्रयोजनहरूका लागि घर प्रयोग गर्नु
- घरजग्गाको बिक्री
- ठूला मर्मत-सम्भारहरू
- घरधनी वा तिनीहरूको परिवारका सदस्य त्यो घरमा सर्नु परेमा
- अन्य कारणहरू।

घर-भाडा सम्झौता समाप्ति सूचनाले मात्रै तपाईंको भाडा अवधि अन्त्य गर्दैन। तपाईं घरबाट सरेर चाबी फिर्ता गरेपछि तपाईंको भाडा अवधि समाप्त हुन्छ। यदि सूचनामा उल्लेख गरिएको मितिसम्म तपाईंले घर नछोडेमा, घरधनीले [NCAT] मा सम्झौता समाप्ति आदेश [termination order] का लागि आवेदन दिन सक्छन्। सम्झौता समाप्ति आदेशले भाडा अवधि अन्त्य गर्छ र तपाईंले घर छोड्नुपर्ने अन्तिम मिति तोक्छ। घरधनी/अभिकर्ताले तपाईंलाई जबरजस्ती घरबाट निकाल्न [evict] सक्दैनन्—यो अधिकार केवल [NCAT] सँग मात्र हुन्छ। यदि समाप्ति आदेशमा तोकिएको मितिसम्म पनि तपाईंले घर नछोडेमा, घरधनीले [NCAT] बाट कब्जा आदेश [warrant for possession] लिन सक्छन्। यस आदेशका आधारमा शेरिफ [Sheriff] का अधिकारीले तपाईंलाई जबरजस्ती घरबाट निकाल्न सक्छन्।

घरेलु हिंसा, घरजग्गा बिक्री, आगलागी वा बाढी जस्ता प्रकोप, तथा बैङ्कद्वारा घर कब्जा गर्ने अवस्थाहरूमा भाडा अवधि अन्त्य गर्ने सम्बन्धमा विशेष नियमहरू लागू हुन्छन्।

यदि तपाईंलाई घर भाडामा लिने बारे सुझाव चाहिन्छ भने, आफ्नो स्थानीय [TAAS] लाई सम्पर्क गर्नुहोस्।

थप जानकारी

- tenants.org.au मा [Tenants' Union NSW] र [TAAS] बाट जानकारी, मार्गदर्शकहरू, र भिडियोहरू
- nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live मा एनएसडब्ल्यू सरकारको जानकारी प्राप्त गर्नुहोस् वा १३ ३२ २० मा फोन गर्नुहोस्
- निःशुल्क, स्वतन्त्र भाडा सुझावका लागि आफ्नो स्थानीय टेनेन्ट्स एडभाइस एन्ड एडभोकेसी सर्भिस (Tenants Advice and Advocacy Service) [TAAS] लाई सम्पर्क गर्नुहोस्: tenants.org.au/get-advice

यदि तपाईंलाई दोभाषे चाहिन्छ भने, सर्वप्रथम १३ १४ ५० मा फोन गर्नुहोस्।

अस्वीकरण

यो तथ्यपत्र कानूनका लागि मार्गदर्शन हो र कानूनी सल्लाहको विकल्पको रूपमा प्रयोग गरिनु हुँदैन। यो अस्ट्रेलियाको न्यु साउथ वेल्समा लागू हुने कानूनअनुसार बसोबास गर्ने, वा त्यस कानूनबाट प्रभावित हुने मानिसहरूमा लागू हुन्छ। © टेनेन्ट्स युनियन अफ एनएसडब्ल्यू

यो तथ्यपत्र अन्तिम पटक फेब्रुअरी २०२६ मा अद्यावधिक गरिएको थियो।

निःशुल्क सुझावका लागि, आफ्नो स्थानीय भाडावाल सुझाव तथा पैरवी सेवा (Tenants' Advice & Advocacy Service) लाई सम्पर्क गर्नुहोस्:

सिड्नी क्षेत्र:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South Wes	4628 1678
• Western	8833 0933

ग्रामीण क्षेत्र:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4276 1939
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

आदिवासी क्षेत्र:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913