

मकान मालिक और किरायेदार के (दृढीकरण) विधान का भाग IVA (कैप. 7)

(22 जनवरी 2022 से लागू)

"व्यवस्थित किरायेदारी" पर एक नज़र

1. अर्ज़ी

(1) मकान मालिक और किरायेदार के (दृढीकरण) विधान (कैप. 7) ("विधान") के भाग IVA के तहत एक किरायेदारी जो नीचे दी गई हुई सभी शर्तों को पूर्ण करती है, वह व्यवस्थित ("व्यवस्थित किरायेदारी") होती है —

- (i) किरायेदारी 22 जनवरी 2022 को या उसके बाद शुरू होगी;
- (ii) किरायेदारी एक आंतरिक किरायेदारी है;
- (iii) किरायेदारी का संबंधित घर एक प्रविभाजित इकाई है;
- (iv) किरायेदार एक जीवित व्यक्ति हो;
- (v) किरायेदारी का लक्ष्य किरायेदार के खुद की रिहाइश के लिए हो; एवं
- (vi) किरायेदारी विधान अनु सूची 6 में स्पष्ट नहीं है, मतलब यह किरायेदारी कोई वर्जित किरायेदारी नहीं है (कृपया वर्जित किरायेदारी के उदाहरणों के लिए "व्यवस्थित किरायेदारी" पर किताब को पढ़ें)।

(2) आम तौर पर, व्यवस्थापन के दायरे में आंतरिक, औद्योगिक और वाणिज्य इमारतों की प्रविभाजित इकाइयाँ (Subdivided Units - SDUs) और विभिन्न भांति के SDUs (क्यूबिकल्स, बेडस्पेस, स्पेस कैप्सूल, लॉफ्ट, बंदीगृह, छपरा घर और

पोडियम निवास सहित शामिल हैं, आदि।)। हालांकि, इसमें "अवैध निवासी" या "नए क्षेत्र छूट प्राप्ति के घर" शामिल नहीं हैं।

(3) उपरोक्त अंश 1(1)(i) के लक्ष्यों के लिए, 22 जनवरी 2022 से पहले शुरू होने वाली स्थिर मियाद के किरायेदारी विधान के भाग IVA के तहत व्यवस्थापन के अधीन नहीं हैं, भले ही किरायेदारी अंश 1(1)(ii)-(vi) में दर्शायी शर्तों को पूर्ण करती हो। हालांकि, 22 जनवरी 2022 से पहले शुरू होने वाली और मौजूदा नियत कालिक किरायेदारी जो कुछ शर्तों को पूरा करती है, वह भी विधान के भाग IVA के व्यवस्थापन के अधीन होगी (जानकारी के लिए, कृपया "व्यवस्थित किरायेदारी" की किताब पढ़ें)।

(4) कोई व्यक्ति जिसे किसी घर में रुचि है, घर की किरायेदारी के लिए मकान मालिक और किरायेदार सहित, यह निर्धारित करने के लिए कि घर के लिए किरायेदारी उद्देश्यों के लिए "व्यवस्थित किरायेदारी" है या नहीं तो भूमि न्यायालय को आवेदन कर सकता है लक्ष्यों के भाग IVA के आधार पर।

(5) "व्यवस्थित किरायेदारी" की शर्तों में से एक यह है कि किरायेदारी एक घरेलू किरायेदारी है, और यह कि किरायेदारी के संबंधित घर का प्राथमिक उपभोक्ता विचार के लिए साधनों में से एक हो सकता है। किसी भी मकान के मालिक या किरायेदार मूल्यांकन और निरूपण कमिश्नर ("कमिश्नर") को आवेदन कर सकता है।

2. विधान के भाग IVA के अधीन प्रमुख आवश्यकताएं

(1) कार्यकाल की रक्षा

- (i) SDU के लिए किरायेदारी का एक व्यवस्थित चक्र SDU के लिए लगातार 2 "व्यवस्थित किरायेदारी" (भाव: पहली मीयाद किरायेदारी और दूसरी मीयाद किरायेदारी) शामिल करना है। हर एक "व्यवस्थित किरायेदारी" कि मीयाद 2 साल की है।
- (ii) SDU के लिए पहली मीयाद के किरायेदारी का एक किरायेदार व्यवस्थित चक्र की दूसरी मीयाद के किरायेदारी का हकदार है, अथवा कार्यकाल के कुल 4 साल की सुरक्षा का आनंद ले रहे हैं।

(2) किराये का व्यवस्थापन

- (i) "व्यवस्थित किरायेदारी" की मीयाद के दौरान किराये को बढ़ाने की अनुमति नहीं है।
- (ii) एक व्यवस्थित चक्र के दूसरे कार्यकाल में किरायेदारी के लिए किराये को बढ़ाने की दर निरूपण और मूल्यांकन विभाग (Rating and Valuation Department – "RVD") द्वारा संकलित और प्रकाशित निजी घरेलू संपत्तियों के सभी वर्गों के लिए क्षेत्र-व्यापी किराये के निशाने के प्रतिशत परिवर्तन से अधिक नहीं होनी चाहिए जो प्रासंगिक अवधि के दौरान, और 10% पर सीमित है। यदि प्रतिशत एक नकारात्मक नंबर है, तो दूसरी मीयाद की

किरायेदारी के लिए किराये को कम से कम उस प्रतिशत से कम किया जाना होगा।

(3) लिखित किरायेदारी समझौते में प्रवेश करना

यदि एक SDU के मकान मालिक और किरायेदार ने पहली मीयाद की किरायेदारी के लिए जुबानी रूप से किरायेदारी में प्रवेश किया है और पहली मीयाद किरायेदारी शुरू हो गई है, तो किरायेदार लिखित किरायेदारी समझौते को दर्शाने के लिए मकान मालिक से, 30 दिनों के भीतर, लिखती रूप से किरायेदारी की सामग्री की मांग कर सकता है। यदि मकान मालिक ऐसा करने में निष्फल रहता है, तो किरायेदार या तो (i) किराये की अदायगी को तब तक रोक सकता है जब तक कि मकान मालिक ने ऐसा नहीं करता; या (ii) ऊपर लिखित 30 दिनों की स्पष्ट अवधि के बाद 7 दिनों के भीतर किरायेदारी को समाप्त करने के लिए, मकान मालिक को समाप्ति की लिखित में कम से कम 30 दिनों की पूर्व सूचना देकर समाप्त कर सकते हैं।

(4) किरायेदारी के नोटिस को जमा करना

मकान मालिक को किरायेदारी के नोटिस के बारे में RVD को सूचित करने के लिए "व्यवस्थित किरायेदारी" (पहली मीयाद के किरायेदारी और दूसरी मीयाद के किरायेदारी के सहित) की अवधि के 60 दिनों के भीतर मकान मालिक को फॉर्म AR2 में RVD को किरायेदारी का नोटिस जमा करना होगा।

(5) किराये का भुगतान

किरायेदारी की किसी भी व्यवस्था के बावजूद, "व्यवस्थित किरायेदारी" के एक किरायेदार द्वारा देय किराये को जमा, किरायेदारी के तहत 2 महीने के किराये से अधिक नहीं हो सकती है। मकान मालिक को किराये की जमा रकम को विधा में स्पष्ट समय से बाद किरायेदार को वापस करना चाहिए।

(6) किरायेदार द्वारा जल्दी समाप्ति करना

"व्यवस्थित किरायेदारी" का एक किरायेदार, मकान मालिक को शायद लिखित में कम से कम 30 दिनों की पहले जानकारी देकर, किरायेदारी को समाप्त कर सकता है। हालांकि, समाप्ति की तारीख कार्यकाल के पहले साल के अंतिम दिन से पहले की तारीख नहीं होनी चाहिए।

(7) हर एक "व्यवस्थित किरायेदारी" के लिए ज़रूरी शर्तें

(i) मकान मालिक के ज़रूरी दायित्व

(a) इमारत का रखरखाव और मरम्मत

मकान मालिक को विशेष रूप से इमारत की नालियां, पाइपों और बिजली के तारों का सही रख-रखाव और ठीक से मरम्मत रखनी चाहिए; और इमारत की खिड़कियों को भी। इसके साथ, इमारत में फिक्सचर और फिटिंग का सही तरीके से काम करना भी मकान मालिक द्वारा देखा जाएगा। ऊपर

लिखित किसी भी वस्तु की मरम्मत के लिए किरायेदार से नोटिस प्राप्त होने पर, मकान मालिक को जल्द से जल्द मरम्मत करनी पड़ेगी।

यदि मकान मालिक अपने किसी भी बताए गए कार्य को पूरा करने में निष्फल रहता है, तो किरायेदार, मकान मालिक को लिखित में कम से कम 30 दिन की पूर्व सूचना देकर, किरायेदारी को खत्म कर सकता है।

(b) किरायेदारी समझौते पर मोहर

किरायेदार द्वारा हस्ताक्षरित किरायेदारी समझौता (मकान मालिक और किरायेदार द्वारा दूसरे कार्यकाल के लिए दोनों द्वारा हस्ताक्षरित एक फॉर्म AR1 सहित) प्राप्त होने के बाद, मकान मालिक को किरायेदारी समझौते पर मुहर लगानी होगी (संबंधित मोहर का पूरा खर्चा मकान मालिक द्वारा किया जाएगा), और 30 दिनों के अंदर, किरायेदार को पार्टियों द्वारा हस्ताक्षरित किरायेदारी समझौते का एक प्रतिलिपि वापस करना होगा।

यदि मकान मालिक प्रतिलिपि को वापस करने में निष्फल रहता है, तो किरायेदार किराये के भुगतान को तब तक रोक सकता है जब तक कि मकान मालिक ने ऐसा नहीं करता।

(ii) किरायेदार के ज़रूरी दायित्व

(a) किरायेदार को निर्धारित तारीख पर या उससे पहले मकान मालिक को किराया देना होगा।

(b) किरायेदार –

- किसी भी अनैतिक या अवैध लक्ष्य के लिए इमारत का उपयोग नहीं करेगा;
- इमारत में ऐसा कोई भी कार्य नहीं करेगा जिससे मकान मालिक या किसी अन्य व्यक्ति को कोई दिक्कत, असुविधा या किसी भी तरह से परेशानी हो;
- मकान मालिक से लिखित पूर्व सहमति लिए बिना इमारत में कोई संरचनात्मक परिवर्तन नहीं करेगा;
- पूरी इमारत को किसी अन्य व्यक्ति के नाम या उसको नहीं देगा;
या
- मकान मालिक की लिखित पूर्व सहमति के बिना किसी अन्य व्यक्ति को इमारत का कोई भी हिस्सा नहीं देगा।

(iii) मकान मालिक का दुबारा प्रवेश

यदि किरायेदार ऊपर बताये अंश 2(7)(ii)(a) का उल्लंघन करता है और नियत तारीख के बाद 15 दिनों के भीतर किराये का भुगतान करने में निष्फल रहता है, या ऊपर बताये अंश 2(7)(ii)(b) के किसी उप-अंश का उल्लंघन करता है, तो मकान मालिक दुबारा प्रवेश या समहिरण के अधिकार का उपयोग कर सकता है।

(8) दूसरी मीयाद का प्रस्ताव

(i) मकान मालिक को अनिवार्य दूसरी मीयाद का प्रस्ताव करना चाहिए एक SDU के लिए पहली मीयाद की किरायेदारी के एक मकान मालिक को, प्रस्ताव की मीयाद के अंदर (नीचे अंश 2(8)(ii) को देखें), किरायेदार को फॉर्म AR1 (अक्टूबर 2023 से लागू होगा) में दूसरी मीयाद की किरायेदारी का प्रस्ताव करना होगा। SDU के लिए व्यवस्थित चक्र की दूसरी मीयाद के किरायेदारी, और किरायेदार को प्रस्ताव देना होगा।

(ii) प्रस्ताव की मीयाद

प्रस्ताव मीयाद का अर्थ है कि कलेंडर महीने से ठीक पहले दूसरे कलेंडर महीने की मीयाद है जिसमें कथित दूसरी मीयाद की किरायेदारी शुरू होती है। जैसे कि, यदि दूसरी मीयाद की किरायेदारी जनवरी 2024 की किसी भी तारीख को शुरू होनी है, तो उपयुक्त प्रस्ताव की मीयाद नवंबर 2023 के पूरा महीना रहेगी।

3. "व्यवस्थित किरायेदारी" में किए जाने वाले अपराध

(1) मकान मालिक को मनमाने ढंग से पैसे वसूली पर प्रतिबंध

"व्यवस्थित किरायेदारी" का एक मकान मालिक वह अपराध करता है की यदि वह किसी किरायेदार को किसी भी पैसे का भुगतान करने या उपयोगिताओं और

सेवाओं (पानी और बिजली के सहित) के लिए खर्च की भरपाई का भुगतान करने को कहता है जैसा कि विधान के भाग IVA द्वारा स्पष्ट किया गया है इसके इलावा यदि वह विधान के उस भाग द्वारा अनुमत हो।

(2) मकान मालिक को किरायेदारी का नोटिस जमा करवाना होगा

मकान मालिक को, "व्यवस्थित किरायेदारी" (पहली मीयाद की किरायेदारी और दूसरी मीयाद की किरायेदारी के सहित) की मीयाद शुरू होने के 60 दिनों के अंदर, RVD को किरायेदारी का नोटिस (फॉर्म AR2) जमा करवाना होगा। यदि मकान मालिक, बिना किसी उचित बहाने के, उपयुक्त आवश्यकता का पालन नहीं करता है तो मकान मालिक अपराध करता है।

मूल्यांकन और निरूपण विभाग (Rating and Valuation Department) -

पता: 15/F, चेउंग शा वन सरकारी दफ्तर,

303 चेउंग शा वन सड़क, कॉव्लून

(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,

303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)

हॉटलाइन: 2150 8303

ईमेल: enquiries@rvd.gov.hk



[www.rvd.gov.hk/en/our_services/
tenancy_matters.html](http://www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html)

अस्वीकरण

इस पैम्फलेट का मुख्य लक्ष्य केवल मकान मालिक और किरायेदार (दृढीकरण) विधान (कैप. 7) के भाग IVA "व्यवस्थित किरायेदारी" के मुख्य शर्तों को जनता द्वारा सामान्य संदर्भ में लिए जाने के लिए है। यह पैम्फलेट कोई कानूनी दस्तावेज नहीं है, ना ही इसे कोई आधिकारिक कानूनी व्याख्या का कोई स्वरूप माना जा सकता है। विधान के प्रावधानों के बारे में यदि किसी व्यक्ति को कुछ प्रश्न हैं उन्हें वकील की सलाह लेनी पड़ेगी।