



मकानमालिकों के लिए संक्षिप्त दिशानिर्देश

विषय—सूची

कौन से नये कर्तव्य हैं, जिनका मुझे पालन करना है?	2
मरम्मत का मानदंड क्या है?	2
क्या मरम्मत का मानदंड सभी निजी किरायेदारियों पर लागू होता है?	3
किरायेदारों द्वारा prhp के पास आवेदन न कर सकने के कारण?	3
क्या किरायेदार, मेरे समस्या को जानने से पहले भी, prhp के पास आवेदन कर सकता है?	4
अगर मैं मरम्मत न कराऊँ तो क्या होगा?	5
मेरे किरायेदार ने prhp के पास आवेदन कर दिया है – अब क्या होगा?	5
मध्यस्थता क्या है, और क्या मुझे पेशकश मिल सकती है?	6
मेरा मामला समिति को भेजा गया है – अब क्या होगा?	7
मुझे नोटिस मिला है – क्या मुझे सुनवाई में मौजूद रहना होगा?	7
समिति कौन सी प्रक्रियायें अपनाती है?	8
फैसला जारी होने के बाद क्या होता है?	10
मरम्मत कराने के बाद क्या मैं उस राशि का दावा कर सकता हूँ, जो किराये में राहत का आदेश (rent relief order) जारी न होने पर मुझे मिलनी थी?	10
क्या फैसला अपने पक्ष में न होने पर मैं उसके खिलाफ अपील कर सकता हूँ?	11
संपर्क विवरण	12

ये दिशानिर्देश **prhp** द्वारा उन मकानमालिकों की सहायता के लिए तैयार किये गये हैं, जो जानना चाहते हैं कि किरायेदार द्वारा **prhp** के पास आवेदन करने के बाद क्या करना होता है। यह निजी क्षेत्र के किराये के मकानों की मरम्मत के बारे में हाउसिंग (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] द्वारा शुरू किये गये परिवर्तनों के सभी पहलुओं का व्यापक विवरण नहीं है और न ही इस उद्देश्य से लिखा गया है। यह कानून हाउसिंग (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] और निजी किराये के हाउसिंग पैनल (आवेदन और निर्धारण) (स्कॉटलैंड) नियमन 2007 SSI नं. 173 [Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No. 173] में दिया गया है।

कौन से नये कर्तव्य हैं, जिनका मुझे पालन करना है?

3 सितंबर 2007 से निजी क्षेत्र के किराये पर दिये जाने वाले मकानों के मालिकों का कर्तव्य है कि वे सुनिश्चित करें कि किराये पर दिये जाने वाले मकान, मरम्मत के बुनियादी मानकों को पूरा करते हैं, जिन्हें "मरम्मत का मानदंड" कहा जाता है। यदि कोई किराये का मकान, इस मानदंड को पूरा नहीं करता, और मकानमालिक आवश्यक मरम्मत कराने से इनकार करता है, तो किरायेदार, निजी किराये के मकानों की समिति (Private Rented Housing Committee) ("समिति") से यह फ़ैसला कराने के लिए कि मकानमालिक अपने कर्तव्य का पालन करने में विफल रहा है, **prhp** के पास आवेदन कर सकता है। इसके बाद समिति मकानमालिक को आवश्यक मरम्मत कराने का आदेश दे सकती है। इस पर भी अगर मकानमालिक ऐसा नहीं करता तो उसे अनेक दंड दिये जा सकते हैं।

मरम्मत का मानदंड क्या है?

मानदंड काफी बुनियादी हैं। मकान मरम्मत का मानदंड पूरा करता है यदि:

- (क) उसमें हवा और पानी से बचाव है और अन्य सभी तरीकों से वह मनुष्यों के रहने योग्य है,
- (ख) मकान का ढाँचा और उसका बाहरी हिस्सा (नालियों, गटर तथा बाहरी पाइपों समेत) वाजिब मरम्मत के साथ, सही कामकाज की स्थिति में है,
- (ग) मकान में पानी, गैस और बिजली की सप्लाई के तथा मल-निकासी के उपकरण, घर और पानी गर्म करने के साधन वाजिब मरम्मत के साथ सही कामकाज की स्थिति में हैं,

- (घ) मकानमालिक द्वारा किरायेदारी के तहत उपलब्ध कराई गई सभी फिटिंग्स, फिक्सचर्स और उपकरण वाजिब मरम्मत के साथ सही कामकाज की स्थिति में हैं,
- (ङ) मकानमालिक द्वारा किरायेदारी के तहत उपलब्ध कराई गई सभी फर्निशिंग्स, अपने उद्देश्य के लिए सुरक्षित ढंग से इस्तेमाल करने योग्य हैं, और
- (च) मकान में आग का पता लगाने के लिए संतोषजनक प्रावधान है और आग लगने या उसका संदेह होने पर चेतावनी देने के भी साधन हैं।

क्या मरम्मत का मानदंड सभी निजी किरायेदारियों पर लागू होता है?

हाउसिंग (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 (2006 का अधिनियम) [Housing (Scotland) Act 2006 (the 2006 Act)] में उन सभी किराये के मकानों का उल्लेख है जिन पर मरम्मत का मानदंड लागू होता है। यह निजी क्षेत्र के अधिकतर किराये पर दिये जाने वाले मकानों पर (जिनमें मकानमालिक के पास काम करने वाले को रहने के लिए दिए गए मकान भी शामिल हैं) लागू होता है लेकिन कुछ अपवाद भी हैं। मकान पर कब्जे की व्यवस्था पर यह मानदंड लागू नहीं होता।

किरायेदार **PRHP** के पास आवेदन नहीं कर सकता यदि उसकी किरायेदारी:

- स्कॉटिश सेक्योर या शॉर्ट स्कॉटिश सेक्योर किरायेदारी है,
- मकान गिराने के विकल्प के रूप में रहने के लिये, स्थानीय प्रशासन द्वारा कब्जे में लिये गये या खरीदे गये मकान की किरायेदारी है;
- कृषि के उद्देश्य से या क्रॉफ्ट (croft) किरायेदारी है;
- ऐसे समूह के किसी घर की किरायेदारी है, जिस पर छोटे जमींदार (स्कॉटलैंड) अधिनियम 1886 से 1931 [Small Landholders (Scotland) Acts 1886 to 1931] लागू होते हैं।

किरायेदार **PRHP** के पास आवेदन नहीं कर सकता यदि मकानमालिक है:

- स्थानीय प्रशासन
- पंजीकृत सामाजिक मकानमालिक
- स्कॉटिश होम्स, या
- स्कॉटिश वॉटर

PRHP मामले को नहीं निपटायेंगे, यदि:

- जो मरम्मत का काम किया जाना है, वह मरम्मत के मानदंड के अंतर्गत नहीं आता;
- किरायेदारी मूलतः तीन वर्ष या उससे अधिक समय की थी और मरम्मत कराने की जिम्मेदारी किरायेदार की है;
- मरम्मत की आवश्यकता, किरायेदार या किरायेदार के परिवार के किसी सदस्य द्वारा किये गये नुकसान के कारण, या किसी तृतीय पक्ष की गलत गतिविधियों के कारण हुई है;
- आग लगने या तूफान, बाढ़ या किसी अन्य अपरिहार्य दुर्घटना के कारण नष्ट या क्षतिग्रस्त मकान का पुनर्निर्माण या पुनरुद्धार किया जाना है;
- मरम्मत या रख-रखाव का काम किसी ऐसी वस्तु से संबंधित है, जिसे किरायेदार को मकान से हटाने का अधिकार है।

क्या किरायेदार, मेरे समस्या को जानने से पहले भी, **PRHP** के पास आवेदन कर सकता है?

नहीं, किरायेदार को **prhp** के पास आवेदन करने से **igys** आपको आवश्यक मरम्मत कार्य के बारे में सूचित करना जरूरी है, तभी आप मरम्मत के मानदंड पूरे करने का अपना कर्तव्य निभा सकते हैं। किरायेदार को आपको आवश्यक कार्य पूरा करने के लिए वाजिब समय भी देना पड़ेगा। कितना समय "वाजिब" माना जायेगा, यह काम की प्रकृति और मामले की परिस्थितियों पर निर्भर होता है। उदाहरण के तौर पर, यदि आपके किरायेदार के बेडरूम की छत टपक रही है तो आपसे उम्मीद की जायेगी कि आप बहुत जल्दी उसे ठीक करायेंगे, जबकि अगर कोई बाहरी नाली समय-समय पर जाम हो जाती है, तो उसे कम आवश्यक मरम्मत का काम माना जायेगा।

अगर मैं मरम्मत न कराऊँ तो क्या होगा?

यदि आप मरम्मत नहीं कराते हैं, तो आपका किरायेदार यह तय कराने के लिए, कि आप मरम्मत के मानदंड पूरा करने के अपने कर्तव्य में विफल रहे हैं, **prhp** के पास आवेदन कर सकता है। यदि समिति फैसला करती है कि आप अपना कर्तव्य पूरा करने में विफल रहे हैं, तो वह मरम्मत मानदंड अनुपालन आदेश (RSEO) [(Repairing Standard Enforcement Order) (RSEO)] जारी कर सकती है, जिसमें आपको वह काम कराना जरूरी हो जायेगा।

मेरे किरायेदार ने **PRHP** के पास आवेदन कर दिया है – अब क्या होगा?

वैध आवेदन प्राप्त करने के बाद, यह फैसला करने के लिए कि उसे समिति के पास भेजना है या अस्वीकार करना है, अध्यक्ष के पास, प्राप्ति की तारीख से 14 दिन का समय होता है। वैध आवेदन केवल तभी अस्वीकार किया जायेगा, यदि अध्यक्ष को लगेगा कि वह परेशान करने के लिए है या अगंभीर है, या किरायेदार ने हाल में वही या उसके समान आवेदन कर रखा है, या विवाद का निपटारा पहले ही किया जा चुका है।

अध्यक्ष को उस स्थिति में मामले को समिति के पास भेजने में देर करने का अधिकार है, जब “दोनों पक्षों द्वारा विवाद को हल कर लेने की वाजिब संभावना हो”। यह ऐसे मामलों में उपयुक्त होता है जब, उदाहरण के तौर पर, आपसी गलतफहमी हो गई हो, जिसे दूर किया जा सकता है। **prhp** e/; LFkrk का भी विकल्प देता है।

मध्यस्थता क्या है और क्या मुझे पेशकश मिल सकती है?

मध्यस्थता, विवादों को हल करने का अनौपचारिक तरीका है, जिसमें औपचारिक पद्धतियों में अक्सर होने वाला तनाव, समय और दुर्भावना शामिल नहीं होती। e/; LFkrk dk rjhdk 0; kogkfj d] xks uh;] 'kh?kz vksj fu% kq'd gS। मध्यस्थता केवल तभी हो सकती है, जब दोनों पक्ष सहमत हों। चूंकि किरायेदार पहले **prhp** से संपर्क करता है, इसलिए आपको मध्यस्थता का विकल्प तभी दिया जायेगा, जब आपके किरायेदार ने पहले ही मध्यस्थता को मंजूरी दे दी हो। आपको आवेदन की प्रतिलिपि समेत एक पत्र भेजा जायेगा, जिसमें पूछा जायेगा कि क्या आप इस मुद्दे के समाधान के लिए मध्यस्थता में शामिल होने के इच्छुक हैं। यदि आप मध्यस्थता चाहते हैं तो पत्र में दी गई तारीख से **igy** उत्तर **VO'**; दे दें। यदि आप उत्तर नहीं देते तो यह मान लिया जायेगा कि आप मध्यस्थता में हिस्सा नहीं लेना चाहते और आवेदन को समिति के पास भेज दिया जायेगा। एक अन्य पुस्तिका में बताया गया है कि मध्यस्थता की प्रक्रिया कैसे काम करती है। यदि आप मध्यस्थता का रास्ता चुनते हैं, तो आपको मध्यस्थता के सत्र के लिए एक तारीख, समय और स्थान बताया जायेगा। यदि मध्यस्थता सफल नहीं होती, तब एक समिति आवेदन पर विचार करेगी, जैसे कि तब करती यदि आपने मध्यस्थता का रास्ता न चुना होता।

मेरा मामला समिति को भेजा गया है – अब क्या होगा?

यदि आप मध्यस्थता का विकल्प नहीं चुनते, या मध्यस्थता विफल हो जाती है, तब **ekeys dks l fefr ds ikl Hkstk tk; xk**। इसकी पुष्टि करते हुए आपको **jΩjy ukfVI (Notice of Referral)** भेजा जायेगा, जिसमें आपसे पूछा जायेगा कि आप सुनवाई में स्वयं उपस्थित होना चाहते हैं या लिखित प्रतिवेदन भेजेंगे। यदि आप चाहें, तो दोनों काम कर सकते हैं। आपके किरायेदार को भी दोनों विकल्प दिये जायेंगे। सुनवाई में उपस्थित न होने का फैसला करने से पहले अच्छी तरह सोच लें। याद रखें कि यदि आप उपस्थित नहीं होंगे तो सुनवाई के दौरान अपने किरायेदार द्वारा उठाये गये किसी मुद्दे का जवाब नहीं दे सकेंगे और समिति को आपसे कुछ पूछने का भी मौका नहीं मिलेगा। सुनवाई में उपस्थित होकर आप अधिक से अधिक जानकारी दे सकते हैं। याद रखें कि **vki dks ukfVI ea nh xbl rkjh[k rd l fefr dks tokc nuk t: jh g**। यदि आपको और अधिक समय चाहिए तो इसके लिए समिति से संपर्क करें और संक्षेप में बतायें कि आपको अधिक समय क्यों चाहिए। यदि आप अपने लिखित प्रतिवेदन में कुछ बदलना या जोड़ना चाहते हैं तो सुनवाई के 5 कार्य दिवस पूर्व तक, किसी भी समय समिति को लिखकर ऐसा कर सकते हैं। इसके बाद भी आप अपने लिखित प्रतिवेदन में संशोधन कर सकते हैं, लेकिन केवल समिति की मंजूरी से।

मुझे नोटिस मिला है – क्या मुझे सुनवाई में मौजूद रहना होगा?

हाँ। समिति को पूछताछ करने का अधिकार है और वह आपको सुनवाई में उपस्थित होने या दस्तावेज और सूचना उपलब्ध कराने को कह सकती है। यदि आपको समिति की ओर से उपस्थित होने या अधिक जानकारी देने का नोटिस मिला है तो उसका **vui kyu djuk t: jh g** अन्यथा आपको अपराध का दोषी माना जा सकता है और जुर्माना देना पड़ सकता है। समिति के सामने जान-बूझकर गलत जानकारी देना भी अपराध की श्रेणी में आता है।

समिति कौन सी प्रक्रियायें अपनाती है?

सुनवाई से पहले समिति किराये के मकान की जाँच करके यह देखती है कि किरायेदार ने जिस समस्या की शिकायत की है, वह क्या है। आम तौर पर यह सुनवाई के ही दिन होता है। समिति केवल उसी मुद्दे (मुद्दों) को देखेगी, जो किरायेदार ने उठाया है और मकान का व्यापक निरीक्षण नहीं करेगी। लेकिन कुछ मामलों में निरीक्षण के दौरान कोई और संबद्ध मुद्दा भी सामने आ सकता है। यदि समिति उचित समझती है तो उसे आवेदन में उल्लिखित मुद्दों के अलावा अन्य मामलों के बारे में भी पूछताछ करने का अधिकार है। इस तरह उठने वाले नये मुद्दे को शामिल करने के लिए मूल आवेदन में संशोधन किया जा सकता है, या फिर दूसरा आवेदन पेश किया जा सकता है। यदि ऐसी स्थिति उत्पन्न होती है तो समिति आपको और आपके किरायेदार, दोनों को ही स्पष्ट निर्देश देगी कि क्या करना है।

आम तौर पर, सार्वजनिक रूप से, किसी ऐसे स्थान पर होगी जो किराये के मकान से वाजिब दूरी पर होगा। यदि किसी विशेष कारण से आप चाहते हैं कि सुनवाई सार्वजनिक रूप से न हो तो आपको पहले से समिति को पत्र लिखकर बताना होगा कि वह कारण क्या है और उनसे सुनवाई को एकांत में कराने का अनुरोध करना होगा। उसके बाद समिति यह फैसला करेगी कि आपका अनुरोध माना जाये या नहीं।

आप अपने मामले की पैरवी खुद कर सकते हैं या अपने किसी प्रतिनिधि से करवा सकते हैं। आप, किरायेदार द्वारा उठाये गये मरम्मत के मुद्दों के बारे में समिति को बता सकते हैं और यदि चाहें तो गवाह भी पेश कर सकते हैं। आप अपने किरायेदार से सवाल पूछ सकते हैं और उसके द्वारा सुनवाई में पेश किये गये गवाहों से भी सवाल कर सकते हैं। समिति यह फैसला करेगी कि आपकी सुनवाई में कौन सी प्रक्रिया अपनाई जायेगी और अध्यक्ष आपको बतायेंगे कि क्या होने वाला है और आप कब बोल सकते हैं और सवाल पूछ सकते हैं। सुनवाई में उपस्थित होने से घबरायें नहीं – उसकी प्रक्रिया काफी अनौपचारिक होती है और समिति के अध्यक्ष यह सुनिश्चित करते हैं कि आपको पता रहे कि क्या हो रहा है।

सुनवाई में मौजूद सभी लोगों से उम्मीद की जाती है कि वे शिष्ट और उपयुक्त व्यवहार करेंगे। यदि कोई व्यक्ति कार्रवाई में बाधा डाल रहा है, तो समिति को उसे सुनवाई से बाहर निकाल देने का अधिकार है, भले ही वह मामले में एक पक्ष या उसका प्रतिनिधि ही क्यों न हो।

यदि आप सुनवाई में मौजूद नहीं हैं, तो समिति आपकी अनुपस्थिति में सुनवाई जारी रखने का फैसला कर सकती है, बशर्ते समिति इस बात से संतुष्ट हो कि आपको सुनवाई के बारे में उपयुक्त नोटिस मिल गया था।

समिति, आम तौर पर, उसी दिन **Q&A** नहीं सुनाती है। सुनवाई के बाद जल्दी ही फैसला आपको भेज दिया जायेगा और उसके साथ फैसले के कारणों का वक्तव्य भी होगा।

फैसला जारी होने के बाद क्या होता है?

यदि समिति फैसला करती है कि आप कर्तव्य पालन में विफल रहे हैं, तो आवश्यक मरम्मत कराने के लिए आपको "ejEer ekunM vuj kyv vkn's k" (RSEO) ["repairing standard enforcement order" (RSEO)] दिया जाता है। समिति एक समय-सीमा भी निर्धारित करती है, जिसके अंदर काम कराना जरूरी होता है, लेकिन आपको कम से कम 21 दिन का समय दिया जायेगा। समिति RSEO में यह स्पष्ट कर सकती है कि आपको क्या कदम उठाने होंगे या फिर, मरम्मत कैसे करानी है, इसका फैसला आप पर भी छोड़ा जा सकता है।

RSEO का पालन न करना अपराध की श्रेणी में आता है। RSEO के लागू रहते हुए, किसी अन्य व्यक्ति को वह मकान किराये पर देना भी दंडनीय अपराध है (जब तक कि समिति इसकी अनुमति न दे)।

समय-सीमा बीतने के बाद समिति एक बार फिर निरीक्षण करेगी और यदि आवश्यक हुआ तो एक और सुनवाई भी होगी। यदि समिति फैसला करती है कि आप RSEO का पालन करने में विफल रहे हैं, तब वह LFkkuh; iz kkl u ds ikl foQyrk dk ukfVI Hkstsxh और यह भी फैसला करेगी कि क्या fdjk; seajgr dk vkn's k (**Rent Relief Order**) दिया जाना है। इस आदेश में किरायेदार द्वारा चुकाये जाने वाले किराये की राशि में समिति के फैसले के अनुसार अधिकतम 90% तक की कमी की जाती है। इस आदेश से किरायेदारी की कोई अन्य शर्तें, किसी भी प्रकार प्रभावित नहीं होतीं। किराया राहत आदेश जारी होने के फैसले की अंतिम तारीख के 28 दिन बाद से प्रभावी होता है।

मरम्मत कराने के बाद क्या मैं उस राशि का दावा कर सकता हूँ, जो किराये में राहत का आदेश (Rent Relief Order) जारी न होने पर मुझे मिलनी थी?

नहीं। किराया राहत आदेश के जारी रहते, किरायेदार को केवल कम की हुई राशि ही देनी पड़ती है और बची हुई राशि किरायेदार से वसूल नहीं की जा सकती।

क्या फैसला अपने पक्ष में न होने पर मैं उसके खिलाफ अपील कर सकता हूँ?

हाँ, आप फैसले की सूचना मिलने के 21 दिनों के भीतर शेरिफ से अपील कर सकते हैं। आप निम्न फैसलों के खिलाफ अपील कर सकते हैं:

- समिति द्वारा किरायेदार के आवेदन पर फैसला;
- समिति द्वारा RSEO को बदलने या वापस लेने का फैसला;
- समिति द्वारा आपके RSEO का पालन करने में विफल रहने का फैसला;
- समिति द्वारा किराया राहत आदेश देने का फैसला;
- समिति द्वारा किराया राहत आदेश वापस लेने का फैसला;
- समिति द्वारा काम पूरा होने का प्रमाण-पत्र देने से इनकार का फैसला।

आपके किरायेदार को भी आपके पक्ष में हुए फैसले के खिलाफ अपील करने का अधिकार है। यह अपील शेरिफ की अदालत में संक्षिप्त आवेदन के रूप में की जाती है। अपील कैसे करनी है, यह जानने के लिए आप जिस इलाके में वह किराये का मकान स्थित है, उसके शेरिफ की अदालत के शेरिफ क्लर्क से संपर्क कर सकते हैं। उदाहरण के लिए, यदि किराये का मकान डंडी (Dundee) शहर में है तो आपको डंडी शेरिफ अदालत (Dundee Sheriff Court) के शेरिफ क्लर्क से संपर्क करना चाहिए।

संपर्क विवरण

यदि आप **prhp** के बारे में और जानकारी प्राप्त करना चाहते हैं तो कृपया हमसे संपर्क करें:

Private Rented Housing Panel (**prhp**)

3rd Floor

140 West Campbell Street

Glasgow G2 4TZ

टेलीफोन: 0141 572 1179

ई-मेल: admin@prhpscotland.gov.uk

वेबसाइट: www.prhpscotland.gov.uk

© Crown copyright 2007

RR Donnelley B53017 11/07 (Hindi)

और प्रतियाँ उपलब्ध हैं

Blackwell's Bookshop

53 South Bridge

Edinburgh

EH1 1YS

टेलीफोन पर ऑर्डर तथा पूछताछ

0131 622 8283 या 0131 622 8258

फैक्स ऑर्डर

0131 557 8149

ई-मेल ऑर्डर

business.edinburgh@blackwell.co.uk

यह दस्तावेज मूल की हूबहू अनुकृति माना जायेगा।