

किरायेदारों  
के लिए संक्षिप्त दिशा-निर्देश

## विषय-सूची

जो मकान हमने किराये पर लिया है, उसमें मरम्मत की जरूरत है – हम क्या कर सकते हैं?	3
मरम्मत के मानदंड क्या हैं?	4
हमारा किराये का मकान मरम्मत के मानदंड पूरे नहीं करता – क्या हम <b>prhp</b> को आवेदन कर सकते हैं?	5
हम सोचते हैं कि हम आवेदन करने योग्य हैं – कैसे करें?	7
आवेदन कर देने के बाद क्या होता है?	9
मेरा मामला समिति के पास भेजा गया है – इसके बाद क्या होता है?	11
फैसला जारी होने के बाद क्या होता है?	14
फैसला अपने पक्ष में न होने पर क्या उसके खिलाफ अपील कर सकते हैं?	16
संपर्क विवरण	17

यह दिशा-निर्देश, **prhp** द्वारा उन किरायेदारों की सहायता के लिए तैयार किये गये हैं जो **prhp** के पास आवेदन करते हैं। यह, आवास (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 [Housing (Scotland) Act 2006] द्वारा निजी किरायेदारी क्षेत्र में मरम्मत के संदर्भ में किये गये परिवर्तनों के सभी पहलुओं का विस्तृत विवरण नहीं है और न इस उद्देश्य से लिखे गये हैं। यह कानून आवास (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 और निजी किराये के आवासीय पैनल (आवेदन तथा निर्धारण) (स्कॉटलैंड) नियमन 2007, SSI सं० 173 [Private Rented Housing Panel (Applications and Determinations) (Scotland) Regulations 2007 SSI No 173] में संकलित है।

जो मकान हमने किराये पर लिया है,  
उसमें मरम्मत की जरूरत है – हम क्या  
कर सकते हैं?

3 सितंबर 2007 से निजी किरायेदारी क्षेत्र के आपके मकान मालिक का कर्तव्य यह सुनिश्चित करना है कि जो मकान आप किराये पर लेते हैं, वह मरम्मत के बुनियादी मानकों, जिसे "मरम्मत के मानदंड" कहा जाता है, को पूरा करता हो। अगर आपको लगता है कि आपका किराये का मकान इन मानकों को पूरा नहीं करता और आपका मकान मालिक आवश्यक मरम्मत कराने से इनकार करता है, तो आप **prhp** को आवेदन कर, निजी किराये के आवासों की समिति (**Private Rented Housing Committee**) ("समिति") से फैसला करा सकते हैं कि आपका मकान मालिक अपने कर्तव्य के पालन में सफल रहा है या नहीं। इसके बाद समिति आपके मकान मालिक को आवश्यक मरम्मत कराने का आदेश दे सकती है। यदि आपका मकान मालिक ऐसा नहीं करता तो उसे कई तरह के दंड दिये जा सकते हैं।

## मरम्मत के मानदंड क्या हैं?

मानदंड में बुनियादी बातें आती हैं। किसी मकान की मरम्मत के मानदंड पूरे होते हैं, यदि:

- क) उसमें हवा और पानी आने की गुंजाइश न हो और वह अन्य सभी प्रकार से मनुष्यों के रहने योग्य हो,
- ख) मकान का ढाँचा और बाहरी हिस्सा (जिसमें नाली, गटर और बाहरी पाइप भी शामिल हैं) मरम्मत की ठीक हालत में हों और सही काम करते हों,
- ग) मकान में पानी, गैस और बिजली की आपूर्ति के उपकरण तथा सैनिटेशन, स्पेस हीटिंग और पानी की हीटिंग के उपकरण मरम्मत की ठीक हालत में हों और सही काम करते हों,
- घ) मकान मालिक द्वारा किराये के तहत उपलब्ध कराये गये फिक्सचर, फिटिंग और उपकरण ठीक हालत में हों और सही काम करते हों,
- ङ) मकान मालिक द्वारा किराये के तहत उपलब्ध कराई गई फर्निशिंग्स, उस उद्देश्य के लिए सुरक्षित ढंग से इस्तेमाल की जा सकती हों, जिसके लिए वे बनाई गई हैं, और
- च) मकान में आग लगने का पता लगाने और आग लगने की स्थिति में या संदिग्ध स्थिति में उसकी चेतावनी देने के संतोषजनक प्रावधान हों।

हमारा किराये का मकान मरम्मत  
के मानदंड पूरे नहीं करता –  
क्या हम **prhp** को आवेदन  
कर सकते हैं?

आवास (स्कॉटलैंड) अधिनियम 2006 (2006 के कानून) [(Housing (Scotland) Act 2006) (the Act 2006)] में उन सभी किराये के मकानों को निर्धारित कर दिया गया है जिन पर मरम्मत के मानदंड लागू होते हैं। वैसे तो ये निजी क्षेत्र के अधिकांश किराये के मकानों (बंधे मकानों सहित) पर लागू होते हैं लेकिन कुछ अपवाद हैं। साथ ही, आप उस स्थिति में **prhp** को आवेदन नहीं कर सकते यदि आपने किरायेदारी की जगह केवल रिहायशी व्यवस्था (occupancy arrangement) कर रखी हो क्योंकि इस व्यवस्था में मानदंड लागू नहीं होते।

आप **prhp** को आवेदन नहीं कर सकते,  
यदि आपकी किरायेदारी:

- स्कॉटिश सेक्योर किरायेदारी या शॉर्ट स्कॉटिश सेक्योर किरायेदारी है,
- ऐसे मकान की है, जिसे स्थानीय शासन ने अन्य मकानों को तोड़े जाने पर विकल्प के रूप में रहने की जगह देने के लिए लिया या खरीदा है;
- एक कृषि किरायेदारी या क्रॉफ्ट (croft) है;
- किसी ऐसी मकान की है, जिस पर 1886 से 1931 तक के छोटे भूस्वामी (स्कॉटलैंड) अधिनियम [Small Landholders (Scotland) Acts 1886 to 1931] लागू होते हैं।

आप **prhp** को आवेदन नहीं कर सकते,  
यदि आपका मकान मालिक:

- स्थानीय शासन है
- पंजीकृत सामाजिक मकान मालिक है
- स्कॉटिश होम्स है, या
- स्कॉटिश वॉटर है

**prhp** आपकी मदद नहीं कर सकता,  
यदि:

- आवश्यक मरम्मत का कार्य, मरम्मत के मानदंडों के दायरे में नहीं आता;
- आपकी किरायेदारी मूल रूप से तीन वर्ष या अधिक समय के लिए है और मरम्मत कराने के लिए आप जिम्मेदार हैं;
- मरम्मत का कार्य, आपके या आपके परिवार के किसी सदस्य के या किसी तृतीय पक्ष के गलत कामों के फलस्वरूप हुए नुकसान की वजह से जरूरी हो गया है;

- आपके मकान को आग या तूफान, बाढ़ या किसी अन्य अप्रत्याशित दुर्घटना के कारण नुकसान पहुँचा है या नष्ट हो गया है और उसका पुनर्निर्माण या पुनरुद्धार किया जाना है;
- यह कार्य किसी ऐसी वस्तु की मरम्मत या रखरखाव से संबंधित है, जिसे मकान से हटाने का आपको अधिकार है।

हम सोचते हैं कि हम आवेदन करने योग्य हैं – कैसे करें?

सबसे पहले, आपको [viusedku ekfyd d](#)। [l fpr djus dli t: jr g\\$fd dke djk; k tkuk g\\$](#) ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि आपका मकान मरम्मत के मानदंड पूरे करता है। जब तक आपने यह नहीं किया है, तब तक आप आवेदन नहीं कर सकते। आपको इस बात का सबूत देना होगा कि आप ऐसा कर चुके हैं। आपको अपने मकान मालिक को समस्या का समुचित नोटिस देना होगा – यह कहना काफी **ugha** है कि “मेरा मकान मरम्मत के मानदंड पूरे नहीं करता”। आपको साफ-साफ बताना होगा कि क्या काम होना जरूरी है। (आप **prhp** की वेबसाइट से इस पत्र का नमूना डाउनलोड कर सकते हैं या **prhp** से इसकी प्रतिलिपि प्राप्त कर सकते हैं।)

इसके बाद आपको **vi us edku ekfyd d''**  
जरूरी **dk; l djkus ds fy, mi ; ä l e;**  
**nuk g''xkA** कितना समय "उपयुक्त" होगा यह  
कराये जाने वाले काम की प्रकृति पर और मामले  
की सभी परिस्थितियों पर निर्भर है। उदाहरण के  
लिए, अगर आपके बेडरूम की छत टपक रही है  
तो उपयुक्त यह होगा कि मकान मालिक बहुत  
जल्दी उसकी मरम्मत कराये, जबकि कभी-कभी  
बंद हो जाने वाली बाहरी नाली की मरम्मत, उतनी  
तत्काल आवश्यक नहीं होगी।

यदि आपका मकान मालिक काम नहीं कराता,  
तब आप **prhp** को आवेदन कर सकते हैं। **vkonu**  
**geš'kk fyf[kr g''uk pkfg, | prhp** को आवेदन करना  
निःशुल्क है और आप अपने मकान मालिक के खर्च  
के लिए जिम्मेदार नहीं हो सकते। आपके उपयोग  
के लिए आवेदन फॉर्म हमारी वेबसाइट पर या  
हमारे कार्यालयों से उपलब्ध है। आवेदन फॉर्म से  
आपको पता लग जायेगा कि किन-किन सूचनाओं की  
जरूरत है। फॉर्म के साथ एक नोट भी होता है जिसमें  
बताया गया है कि आपको क्या करना है। यह नोट कई  
अलग-अलग भाषाओं और प्रारूपों में उपलब्ध है।  
लेकिन आपको अपना आवेदन अंग्रेजी में ही देना होगा,  
या फिर उसके साथ किसी मान्यता प्राप्त अनुवादक द्वारा  
किया गया प्रमाणित अनुवाद उपलब्ध कराना होगा।

अपने आवेदन से संबंधित काम आप खुद कर सकते हैं  
या किसी से अपना प्रतिनिधित्व करने को कह सकते  
हैं। कृपया आवेदन के उपयुक्त बॉक्स में सही (✓) का  
निशान लगाकर हमें बतायें कि क्या आप चाहते

हैं कि हम सीधे आपके प्रतिनिधि से संपर्क करें या फिर सभी पत्र, आदि आपको भेजना जारी रखें।

यदि आपके पास आपकी  $yht] fdjk; nkjh dk | e>rk ; k j \w$   $cpd$  है तो उसकी एक प्रतिलिपि आवेदन के साथ  $VO'$  लगायें। यदि आपके पास ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है तो हमें अपनी किरायेदारी के बारे में जितनी अधिक जानकारी दें सकें, दें।

आवेदन के साथ यह  $| cur$  संलग्न करना भी  $vko' ; d$  है  $fd vki us vi us edku ekfyd d'$   $vkonu ea fufn'V dk; l djkus ds fy, | fpr$   $dj fn; k Fkk$ । इसके लिए आप अपने मकान मालिक को भेजे पत्र की प्रतिलिपि और पत्र की पावती का प्रमाणपत्र संलग्न कर सकते हैं। यह आपके नोटिस देने का अच्छा प्रमाण है। लेकिन इसके लिए अन्य सबूत भी स्वीकार्य हैं बशर्ते उनसे पता चलता हो कि पर्याप्त नोटिस दे दिया गया है।

आवेदन कर देने के बाद क्या होता है?

वैध आवेदन प्राप्त होने के बाद, अध्यक्ष के पास प्राप्ति की तारीख से 14 दिन का समय होता है यह फैसला करने के लिए कि आवेदन को समिति के पास भेजा जाये या अस्वीकार कर दिया जाये। वैध आवेदन को केवल तभी स्वीकार किया जा सकता है यदि अध्यक्ष की राय में वह परेशान करने के लिए या गंभीरता से न किया गया हो, या आपने हाल ही में वही या उसके जैसा ही आवेदन किया हो, या फिर विवाद को पहले ही सुलझाया जा चुका हो। ;  $fn vki dk vkonu vLohdkj dj fn; k$   $tkrk g\ r'' ml dh | puk feyus ds 21 fnu'a ds vñj$   $vki 'kfjQ | s ml Q\ ys ds f[kykQ vi hy dj$   $| drs gA$

जब कभी "विवाद को दोनों पक्षों द्वारा आपस में ही निपटा लेने की वाजिब संभावना होती है", तो ऐसे मामलों को समिति के पास भेजने में देर करने का अधिकार अध्यक्ष

के पास होता है। ऐसा उन परिस्थितियों में उचित होता है, जहाँ, उदाहरण के तौर पर, ऐसा प्रतीत हो कि साधारण गलतफहमी है जो दूर की जा सकती है।

**prhp e/; LFkrk ½mediation½** का भी विकल्प उपलब्ध करायेगा। मध्यस्थता, विवाद निपटाने का अनौपचारिक तरीका है, जिसमें औपचारिक प्रक्रिया अपनाने में अक्सर होने वाला तनाव, समय और मनमुटाव नहीं होता। e/; LFkrk 0; kogkfjd] x`iuh; ] 'kh?k vq eq|r g`rh gS। मध्यस्थता तभी उपलब्ध है, जब आप और आपका मकान मालिक दोनों इसके लिए राजी हों। मध्यस्थता की प्रक्रिया कैसे काम करती है, इस बारे में बताने के लिए एक अलग पुस्तिका है। ; fn vki vi us fookn dks e/; LFkrk }kjk l qy>kus dh d`f`k`k djuk pkgrs gS r` Ni ; k vkonu Qkkl ds mi ; q` ckDl ea l gh ½½ dk fu`kku yxk; A यदि आप मध्यस्थता का सहारा लेना चाहते हैं तो मध्यस्थता सत्र की तारीख तय करने के लिए आपसे संपर्क किया जायेगा। यदि मध्यस्थता कारगर नहीं होती, तब आपके आवेदन पर समिति द्वारा वैसे ही विचार किया जायेगा जैसे मध्यस्थता का सहारा न लेने की स्थिति में किया जाता।

मेरा मामला समिति के पास भेजा गया है – इसके बाद क्या होता है?

यदि आप मध्यस्थता का सहारा नहीं लेते या मध्यस्थता असफल रहती है, तब आपका मामला समिति के पास भेजा जायेगा। आपको **u'fVI vkID jQjy Notice of Referral** भेजा जायेगा जिसमें इसकी पुष्टि की जायेगी और आपसे पूछा जायेगा कि आप सुनवाई में उपस्थित रहना चाहेंगे या लिखित बयान देना चाहेंगे। अगर आप चाहें तो दोनों भी कर सकते हैं। आपके मकान मालिक को भी ये विकल्प दिये जायेंगे। सुनवाई में मौजूद न रहने का फैसला करने से पहले अच्छी तरह विचार करें। याद रखें कि अगर आप मौजूद नहीं रहते तो आपका मकान मालिक सुनवाई के दिन जो मुद्दे उठायेगा, आप उनके जवाब नहीं दे सकेंगे और समिति को आपसे सवाल पूछने का भी मौका नहीं मिलेगा। सुनवाई में उपस्थित रहने से आपके आवेदन की सफलता की संभावना बढ़ जायेगी क्योंकि आप सभी जानकारी उपलब्ध करा सकेंगे। याद रखें कि **vkid' u'fVI eanh xA rkjh[k rd l fefr d' tokc t: j ns nuk gA** यदि आपको उससे अधिक समय चाहिए तो समिति से संपर्क कर, उससे और समय माँगें और उसे संक्षेप में यह भी बतायें कि यह समय क्यों चाहिए।

यदि आप अपने लिखित प्रतिवेदन में कोई बात बदलना या जोड़ना चाहते हैं तो सुनवाई के 5 कार्य दिवस पहले तक समिति को लिखकर, ऐसा कर सकते हैं। इसके बाद भी आप अपने लिखित प्रतिवेदन में परिवर्तन कर सकते हैं, लेकिन केवल समिति की स्वीकृति से।

समिति को पूछताछ करने का अधिकार है और वह आपसे सुनवाई में उपस्थित रहने या दस्तावेज या सूचनायें उपलब्ध कराने को कह सकती है। यदि आपको समिति की ओर उपस्थित होने या और अधिक जानकारी देने का नोटिस प्राप्त होता है तो *vki d' ml dk ikyu vo'*; *djuk p'kfg,*, अन्यथा आपको फौजदारी मामले का दोषी माना जा सकता है और जुर्माना लगाया जा सकता है। समिति को जानबूझकर गलत जानकारी देना भी अपराध है।

सुनवाई से पहले, समिति आपके घर का *fujh{k.k* करके उस समस्या को देखेगी, जिसके बारे में आपने शिकायत की है। यह आमतौर पर सुनवाई के ही दिन होता है। समिति केवल उस मुद्दे (उन मुद्दों) को ही देखेगी, जो आपने उठाये हैं और आपके घर का व्यापक निरीक्षण नहीं करेगी। लेकिन कुछ मामलों में, निरीक्षण के दौरान कुछ अन्य संबंधित मुद्दों पर प्रकाश पड़ सकता है। समिति को, यदि वह उचित समझे तो आपके आवेदन में उल्लिखित विषयों के अतिरिक्त, अन्य मुद्दों पर

भी पूछताछ करने का अधिकार प्राप्त है। आपको इस तरह उठने वाले किसी नये विषय को जोड़ने के लिए अपने आवेदन में संशोधन करना पड़ सकता है, या इस नये विषय के बारे में एक अन्य आवेदन पेश करना पड़ सकता है। यदि ऐसी स्थिति आती है, तो समिति आपको और आपके मकान मालिक को क्या करना है, इस बारे में स्पष्ट निर्देश देगी।

**I qokĀ** आमतौर पर सार्वजनिक रूप से किसी ऐसी स्थान पर की जायेगी जो संबद्ध मकान से वाजिब दूरी पर हो। यदि कोई ऐसा विशेष कारण है कि आप सार्वजनिक सुनवाई नहीं चाहते हैं तो आपको पहले से ही समिति को लिखना चाहिए कि इसका कारण क्या है और यह भी कि सुनवाई अकेले में हो। इसके बाद समिति यह फैसला करेगी कि आपके इस अनुरोध को माना जाये या नहीं।

अपने मामले का संचालन आप स्वयं कर सकते हैं या अपने किसी प्रतिनिधि से करा सकते हैं। आप समिति को अपने द्वारा उठाये गये मरम्मत के मुद्दों के बारे में बता सकते हैं और अगर चाहें तो गवाह भी पेश कर सकते हैं। आप अपने मकान मालिक से और उसके द्वारा लाये गये गवाहों से सवाल पूछ सकते हैं। यह फैसला समिति करती है कि सुनवाई के दौरान क्या प्रक्रिया अपनाई जायेगी और समिति के अध्यक्ष आपको बतायेंगे कि कब क्या होगा और आप कब अपनी बात कह सकेंगे और सवाल पूछ सकेंगे। सुनवाई के नाम से घबरायें नहीं – यह प्रक्रिया काफी अनौपचारिक होती है और अध्यक्ष यह सुनिश्चित करते हैं कि आपको पता हो कि क्या हो रहा है।

सुनवाई के समय उपस्थित सभी लोगों से शिष्ट तथा उपयुक्त व्यवहार की आशा की जाती है। यदि कोई व्यक्ति सुनवाई में बाधा डालता है, तो वह चाहे किसी पक्ष का हो या प्रतिनिधि हो, समिति को उसे सुनवाई से बाहर निकाल देने का अधिकार होता है।

यदि आप सुनवाई में उपस्थित नहीं होते तो समिति आपकी अनुपस्थिति में भी सुनवाई करने का फैसला कर सकती है, बशर्ते उसे इतमीनान हो कि आपको सुनवाई का उचित नोटिस मिल गया था।

समिति सामान्यतः उसी दिन अपना Order नहीं सुनाती है। वह सुनवाई के बाद जल्द ही अपना फैसला आपको भेजेगी और उसके साथ फैसले के कारण संबंधी बयान भी होगा।

## फैसला जारी होने के बाद क्या होता है?

अगर समिति का फैसला है कि आपके मकान मालिक अपने कर्तव्य का पालन करने में असफल रहे हैं तो वह **repairing standard enforcement order** (RSEO) देगी, जिसमें मकान मालिक से कहा जायेगा कि जरूरी काम कराये। समिति वह अवधि भी तय करेगी जिसके भीतर वह काम पूरा होना है, लेकिन इसके लिए **21 days** RSEO में यह स्पष्ट

किया जा सकता है कि समिति मकान मालिक को कौन से विशिष्ट उपाय करने को कह रही है या फिर मरम्मत कैसे करानी है यह फैसला मकान मालिक पर भी छोड़ा जा सकता है।

RSEO का पालन न करना दंडनीय अपराध है। RSEO के लागू रहते वह मकान किसी और को किराये पर देना भी दंडनीय अपराध है (जब तक कि समिति इसकी अनुमति न दे)।

अवधि पूरी हो जाने पर समिति फिर निरीक्षण करेगी और उसके बाद, यदि जरूरी हुआ तो एक और सुनवाई होगी। यदि समिति फैसला करती है कि आपका मकान मालिक RSEO का पालन करने में असफल रहा है, तो वह "Rent Relief Order" देना है या नहीं। इस आदेश में आपकी किरायेदारी के तहत दिये जाने वाले किराये में, समिति द्वारा तय की गई राशि की कटौती कर दी जाती है और यह अधिकतम 90% तक हो सकती है। किसी अन्य तरह से यह आपकी किरायेदारी को प्रभावित नहीं करता। रेंट रिलीफ आदेश उस अंतिम तारीख के 28 दिन बाद से प्रभावी होता है, जिस दिन यह आदेश देने का फैसला प्रभावी होता है।

फैसला अपने पक्ष में न होने पर क्या उसके खिलाफ अपील कर सकते हैं?

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

- अध्यक्ष का आवेदन अस्वीकार करने का फैसला;
- किरायेदार के आवेदन पर समिति का फैसला;
- RSEO में परिवर्तन या उसे वापस लेने का समिति का फैसला;
- रेंट रिलीफ आदेश जारी न करने का समिति का फैसला;
- रेंट रिलीफ आदेश वापस लेने का समिति का फैसला;
- काम खत्म होने का प्रमाण-पत्र देने का समिति का फैसला।

आपके मकान मालिक को भी अधिकार है कि वह आपके पक्ष में हुए फैसले के खिलाफ अपील कर सकता है। अपील शेरिफ की अदालत में संक्षिप्त आवेदन के रूप में की जाती है। अपील कैसे करनी है, यह जानने के लिए आप अपने मकान के इलाके के शेरिफ अदालत के शेरिफ क्लर्क से संपर्क कर सकते हैं। उदाहरण के लिए यदि आपका मकान डंडी (Dundee) में है तो आपको डंडी की शेरिफ अदालत के शेरिफ (Dundee Sheriff Court) क्लर्क से संपर्क करना चाहिए।

## संपर्क विवरण

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

Private Rented Housing Panel (prhp)  
3rd Floor  
140 West Campbell Street  
Glasgow G2 4TZ

टेलीफोन: 0141 572 1170  
फैक्स: 0141 572 1171

ई-मेल: [admin@prhpscotland.gov.uk](mailto:admin@prhpscotland.gov.uk)

वेबसाइट: [www.prhpscotland.gov.uk](http://www.prhpscotland.gov.uk)

© Crown Copyright 2007

RR Donnelley B52900 08/07 (Hindi)

और प्रतियाँ उपलब्ध हैं  
Blackwell's Bookshop  
53 South Bridge  
Edinburgh  
EH1 1YS

टेलीफोन पर ऑर्डर और पूछताछ  
0131 622 8283 अथवा 0131 622 8258

फैक्स ऑर्डर  
0131 557 8149

ई-मेल ऑर्डर  
[business.edinburgh@blackwell.co.uk](mailto:business.edinburgh@blackwell.co.uk)