

आवासीय किरायेदारों के लिए एक गाइड



एनएसडब्ल्यू में संपत्ति अधिग्रहण

NSW कई व्यस्त शहरों और विविध क्षेत्रीय इलाकों में कई संपन्न समुदायों का घर है। ऑस्ट्रेलिया में हमारे राज्य में आबादी सबसे तेजी से बढ़ रही है, जिसके 2041 तक 10.6 मिलियन से भी अधिक लोगों तक बढ़ने का अनुमान है।

बुनियादी ढांचे में निवेश

बढ़ती आबादी का मतलब है कि हमें अपने स्थानीय समुदायों की जरूरतों को पूरा करने के लिए और अधिक स्कूलों, अस्पतालों, सड़कों और सार्वजनिक परिवहन की आवश्यकता है। यही कारण है कि लोगों को गुणवत्तापूर्ण सेवाएं प्रदान करने के लिए बुनियादी ढांचे में अरबों डॉलर का निवेश किया जा रहा है।

जब सरकार नई सड़क या अस्पताल जैसी कोई नई परियोजना बनाने का निर्णय लेती है, तो वह संबंधित एजेंसी को सर्वोत्तम मार्ग या स्थान की जांच करने का निर्देश देती है।

NSW में, राज्य एजेंसियां और अन्य संगठन (जैसे उपयोगिता कंपनियां) सार्वजनिक उद्देश्य के लिए संपत्ति का अधिग्रहण कर सकते हैं।

अधिग्रहण और मुआवजे की प्रक्रिया भूमि अधिग्रहण (न्यायसंगत शर्तें मुआवजा) अधिनियम 1991 (अधिनियम) द्वारा नियंत्रित होती है।

यह तय करना कि किन संपत्तियों का अधिग्रहण करने की जरूरत है

एक प्रमुख परियोजना के विकास के हिस्से के रूप में आमतौर पर समुदाय के साथ सलाह-मशविरा किया जाता है।

एक परियोजना के लिए एक पसंदीदा डिजाइन, मार्ग या स्थान तैयार करने में, जिम्मेदार एजेंसी - अधिग्रहण प्राधिकरण - उन संपत्तियों की पहचान कर सकता है जिन्हें परियोजना को पूरा करने के लिए हासिल करने की आवश्यकता है।

यदि किसी परियोजना के लिए संपत्ति का केवल एक हिस्सा आवश्यक है, तो अधिग्रहण प्राधिकरण संपत्ति में कानूनी हित वाले किसी भी व्यक्ति, जैसे मालिक, मकान मालिक, किरायेदार, उप-किरायेदार, या गिरवीदार को प्राप्त किए जाने वाले हिस्से का विवरण प्रदान करेगा।

यह मार्गदर्शिका आवासीय संपत्ति में रहने वाले किरायेदारों के लिए संपत्ति अधिग्रहण प्रक्रिया की व्याख्या करती है जिसे सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अधिग्रहित किया जा रहा है। इसे आपको यह समझने में मदद करने के लिए डिज़ाइन किया गया है कि प्रक्रिया के दौरान क्या उम्मीद की जाए और क्या सहायता उपलब्ध है। इसका उद्देश्य कानूनी या विशेषज्ञ सलाह की जगह लेना नहीं है।

किरायेदार और किरायेदारियाँ

अर्जित की जा रही संपत्ति में रुचि रखने वाले किसी भी व्यक्ति के पास अधिनियम के तहत अधिकार हैं। इसमें लीज़ धारक या किरायेदार, के साथ ही संपत्ति के मालिक भी शामिल हैं।

एक आवासीय किरायेदारी आम तौर पर एक किरायेदारी समझौते (जिसे पट्टे के रूप में भी जाना जाता है) द्वारा स्थापित की जाती है, जो एक किरायेदार और संपत्ति के मालिक के बीच कानूनी रूप से बाध्यकारी लिखित समझौता होता है।

पेइंग बोर्ड और अनौपचारिक व्यवस्थाओं को आमतौर पर किरायेदारी नहीं माना जाता है।

किरायेदारों के लिए एक स्थापित प्रक्रिया

जब किसी संपत्ति को अर्जित करने की आवश्यकता होती है, तो अधिग्रहण करने वाला प्राधिकारी पहले संपत्ति के मालिक से संपर्क करेगा। मालिक को सूचित करने के बाद, किरायेदारों से संपर्क किया जाएगा।

अधिग्रहण प्राधिकरण एक विशेष **अधिग्रहण सहायता टीम** नियुक्त करेगा। अधिग्रहण और पुनर्वसन प्रक्रिया पर अधिक विस्तार से चर्चा करने के लिए टीम आपके साथ एक बैठक की व्यवस्था करेगी।

टीम में शामिल हो सकते हैं:

- एक **अधिग्रहण प्रबंधक**, जो एक परियोजना के लिए आवश्यक संपत्ति के अधिग्रहण की प्रक्रिया शुरू करता है और उसका प्रबंधन करता है,
- एक **व्यक्तिगत प्रबंधक**, जो पूरे अधिग्रहण और पुनर्वास प्रक्रिया के दौरान आपकी सहायता करेगा और आपको समर्थन देगा, और
- कुछ परियोजनाओं पर, एक **सामुदायिक स्थान प्रबंधक**, जो परियोजना टीम और समुदाय के बीच संबंधों का प्रबंधन करता है।

अधिग्रहण करने वाला प्राधिकरण टीम को यह सहायता निःशुल्क प्रदान करता है।

यदि संभव हो तो, अधिग्रहण करने वाला प्राधिकरण आपको अपनी किराए की संपत्ति में तब तक रहने की अनुमति दे सकता है जब तक कि आपका वर्तमान किराए का समय (लीज़) समाप्त नहीं हो जाता बशर्ते कि आप इसे पहले छोड़कर जाने का विकल्प नहीं चुनते/ती हैं।

आपके और आपके मकान मालिक के अधिकार और दायित्व मौजूदा लीज़ समझौते के तहत तब तक जारी रहते हैं जब तक कि अधिग्रहण करने वाले प्राधिकारी द्वारा संपत्ति का अधिग्रहण नहीं कर लिया जाता है। इसमें आपका किरायेदार के रूप में किराए का भुगतान देते रहना शामिल है।

जब संपत्ति मालिक से प्राप्त कर ली जाती है, तो सभी मौजूदा किरायेदारी अधिग्रहण प्राधिकारी को हस्तांतरित कर दी जाती है।

एक किरायेदार के रूप में, आपको अपना परिसर खाली करने के लिए तारीख की अग्रिम लिखित सूचना दी जाएगी।

सुनिश्चित करें कि आपके पास अपने वर्तमान आवासीय किरायेदारी समझौते की एक अप-टु-डेट और वैध प्रति है।

पुनर्वास में सहायता

यदि आपके पास एक निजी प्रबंधक है, तो वे आपकी परिस्थितियों के अनुरूप आपको पुनर्वास में सहायता दे सकते हैं। इसमें आपको दूसरी जगह जाने में मदद करने के लिए सलाह और रेफरल शामिल हो सकते हैं।

आवश्यक सहायता प्राप्त करना

संपत्ति अधिग्रहण की प्रक्रिया कभी-कभी जटिल और तनावपूर्ण हो सकती है।

आपको बेहतर सहायता देने के लिए, NSW सरकार संपत्ति अधिग्रहण सहायता लाइन के माध्यम से निःशुल्क और गोपनीय मानसिक और भावनात्मक सहायता प्रदान करती है। यह सेवा सभी संपत्ति मालिकों, उनके परिवारों, किरायेदारों, वाणिज्यिक संपत्ति और व्यापार मालिकों और संपत्ति अधिग्रहण से प्रभावित कर्मचारियों के लिए उपलब्ध है। परामर्श सत्र पूरी तरह से गोपनीय होते हैं और योग्य मनोवैज्ञानिकों और सामाजिक कार्यकर्ताओं द्वारा प्रदान किए जाते हैं जो परियोजना टीम या अधिग्रहण एजेंसी से जुड़े नहीं होते हैं।

संपत्ति अधिग्रहण सहायता लाइन का लाभ उठाने के लिए आपको किसी रेफरल की आवश्यकता नहीं है। बस 1300 089 551 पर कॉल करें और दिन के 24 घंटे, सप्ताह के 7 दिन टीम के किसी सदस्य के साथ बात करें।

सेवा की विशेषताओं के बारे में और अधिक जानने तथा यह जानने के लिए और आप अपॉइंटमेंट कैसे ले सकते/ती हैं, 1300 029 146 पर कॉल करें या संपत्ति अधिग्रहण सहायता लाइन तथ्य पत्रक की एक प्रति डाउनलोड करने के लिए nsw.gov.au/property-acquisition पर जाएं।



आप अधिग्रहण प्रक्रिया के दौरान किसी भी समय अपनी अधिग्रहण सहायता टीम से संपर्क कर सकते/ती हैं।

मुआवजा और समझौता

कुछ सीमित मामलों में, आप मुआवजे के पात्र हो सकते/ती हैं। उदाहरण के लिए, यदि आपकी लीज अवधि खाली कब्जे की समय सीमा से परे कई वर्षों तक जारी रहती है।

इन स्थितियों में, अधिग्रहण करने वाला प्राधिकरण आपको मुआवजे के उन प्रकारों की व्याख्या करेगा, जिनके लिए आप पात्र हो सकते/ती हैं, जिसमें पुनर्वास करने और विघ्न पड़ने से होने वाले नुकसान भी शामिल हैं।

पुनर्वास करने से होने वाले नुकसान

पुनर्वास करने के परिणामस्वरूप होने वाले नुकसान के लिए मुआवजे का भुगतान केवल तभी किया जाएगा जब अर्जित की जा रही संपत्ति आपका मुख्य निवास स्थान हो। इसमें निम्न बातों पर विचार किया जाता है:

- संपत्ति में आपकी रुचि
- आप संपत्ति में कितने समय तक रहे/रही हैं और आपके किराए का कितना समय बचा है
- असुविधा होने की संभावना
- संपत्ति अधिग्रहण के बाद आप संपत्ति में कितना समय रह सकते/ती हैं।

विघ्न

विघ्न पड़ने के लिए मुआवजे में निम्नलिखित में से कोई भी या सभी शामिल हो सकते हैं:

- उचित कानूनी लागत
- उचित पुनर्वास लागतें जैसे खाली करने का सामान्य शुल्क, डाक का दूसरे पते पर भेजा जाना, लीज़ हस्तांतरण शुल्क, बिजली-पानी आदि का पुनः कनेक्शन और अन्य प्रासंगिक पेशेवर सेवाएं
- कुछ स्थितियों में, आपकी लीज़ को समय से पहले तोड़ने के परिणामस्वरूप कोई भी उचित लागत।

मुआवजे के बारे में अधिक जानकारी के लिए कृपया अपनी अधिग्रहण सहायता टीम से बात करें।

बातचीत और समझौता

यदि आप मुआवजे के हकदार हैं, तो आपका अधिग्रहण प्रबंधक आपके मुआवजे के समझौते तक पहुंचने के लिए एक बैठक आयोजित करेगा। इसमें एक या अधिक बैठकें शामिल हो सकती हैं जो अनौपचारिक हो सकती हैं और व्यक्तिगत रूप से या फोन द्वारा आयोजित की जा सकती हैं। उन्हें आपके घर या आपके लिए सुविधाजनक किसी अन्य स्थान पर रखा जा सकता है।

इस प्रक्रिया में सहायता करने के लिए, यह सुझाव दिया जाता है कि आप अपने वर्तमान लीज़ समझौते और पुनर्वास का अनुमानित व्यय का प्रमाण दें और उन्हें अपने अधिग्रहण प्रबंधक को जमा करवाएं। इस जानकारी का उपयोग आपके मुआवजे की पात्रता के आकलन में किया जाएगा।

एक बार समझौता हो जाने के बाद

समझौता हो जाने पर आपका अधिग्रहण प्रबंधक आपको दिए जाने वाले **विमोचन और क्षतिपूर्ति पत्र** की व्यवस्था करेगा। यह एक औपचारिक दस्तावेज है जो इस बात की पुष्टि करता है कि तय मुआवज़ा ही देय एकमात्र मुआवज़ा है। दूसरी जगह जाने की समय-सीमा भी तय की जाएगी।

अनिवार्य अधिग्रहण

अनिवार्य अधिग्रहण केवल तभी होता है जब बातचीत के सभी उचित प्रयासों के परिणामस्वरूप परियोजना की समय सीमा के भीतर अधिग्रहण पूरा नहीं हुआ हो।

अनिवार्य अधिग्रहण वह प्रक्रिया है जिसमें वैल्यूअर जनरल के साथ काम करना शामिल होता है।

वैल्यूअर जनरल के बारे में अधिक जानकारी के लिए, valueergeneral.nsw.gov.au पर जाएँ

आपकी फ़ीडबैक

एक बार जब आप दूसरी जगह चले जाते/ती हैं, तो अधिग्रहण प्राधिकरण आपको प्रक्रिया पर फ़ीडबैक देने के लिए एक सर्वेक्षण पूरा करने के लिए कहेगा। सर्वेक्षण को NSW सरकार की ओर से एक स्वतंत्र शोध कंपनी द्वारा नियंत्रित किया जाता है। यह गोपनीय और गुमनाम होता है।

आपके सुझाव अधिग्रहण प्रक्रिया को लगातार बेहतर बनाने में मदद करेंगे।



यह दस्तावेज़ अन्य भाषाओं में

nsw.gov.au/property-acquisition/publications

पर उपलब्ध है। आप 131 450 पर अनुवाद और दुभाषिया सेवा से भी संपर्क कर सकते/ती हैं और संपत्ति अधिग्रहण केंद्र के लिए कह सकते/ती हैं।

nsw.gov.au/property-acquisition

जुलाई 2022