

ओनर्स कॉर्पोरेशन के स्वामित्व और उसमें रहने के लिए गाइड

परिचय

एक ओनर्स कॉर्पोरेशन आवासीय, वाणिज्यिक, खुदरा, औद्योगिक या मिश्रित उपयोग वाली संपत्ति विकास की साझा संपत्ति का प्रबंधन करता है। फ्लैट, अपार्टमेंट या यूनिट के मालिक आमतौर पर ओनर्स कॉर्पोरेशन के सदस्य होते हैं, जिसे पहले 'बॉडी कॉर्पोरेट' के नाम से जाना जाता था। 31 दिसंबर 2007 को, जब ओनर्स कॉर्पोरेशन्स एक्ट 2006 लागू हुआ, तो सभी बॉडी कॉर्पोरेट ओनर्स कॉर्पोरेशन बन गए। यह कानून ओनर्स कॉर्पोरेशन के कर्तव्यों और शक्तियों को निर्धारित करता है।

लैंड विकटोरिया में साझा संपत्ति वाले उपविभाजन की योजना पंजीकृत होने पर एक ओनर्स कॉर्पोरेशन स्वतः ही बन जाता है। साझा संपत्ति के उदाहरणों में उद्यान, मार्ग, दीवारें, रास्ते, ड्राइववे, लिफ्ट, फ़ोयर और बाड़ शामिल हो सकते हैं।

उपविभाजन की योजना में भूमि के वे पार्सल दिखाए जाते हैं जिन्हें अलग-अलग बेचा जा सकता है। इन्हें 'लॉट' कहा जाता है। लॉट के मालिक संपत्ति के लिए ओनर्स कॉर्पोरेशन के सदस्य होते हैं।

भूमि या भवनों के उपविभाजन में एक से अधिक ओनर्स कॉर्पोरेशन बनाए जा सकते हैं।

ओनर्स कॉर्पोरेशन के अंतर्गत संपत्ति का मालिक स्वतः ही उस ओनर्स कॉर्पोरेशन का सदस्य बन जाता है। सदस्य के रूप में, उस व्यक्ति की ओनर्स कॉर्पोरेशन के प्रति कानूनी और वित्तीय जिम्मेदारियां होती हैं। यदि भूखंड के मालिक सुविधाओं का उपयोग नहीं करते हैं, तो भी वे किसी भी स्वामित्व निगम शुल्क से मुक्त नहीं होंगे।

मास्टर प्लान्ड एस्टेट्स

कुछ नए लैंड एस्टेट्स अब ओनर्स कॉर्पोरेशन बन रहे हैं। यह विशेष रूप से उन एस्टेट्स में आम है जिनमें निजी स्विमिंग पूल, टेनिस कोर्ट, गोल्फ कोर्स या जिम शामिल हैं। एस्टेट के भीतर स्थित पार्कों और वेटलैंड्स के रखरखाव के लिए भी ओनर्स कॉर्पोरेशन का गठन किया जा सकता है।

रिटायरमेंट विलेजेस

कई रिटायरमेंट विलेजेस में ओनर्स कॉर्पोरेशन होते हैं। स्ट्रेटा टाइटल विलेज में, यूनिट के मालिक स्वतः ही ओनर्स कॉर्पोरेशन के सदस्य बन जाते हैं। उन्हें ओनर्स कॉर्पोरेशन की बैठकों में भाग लेने और ओनर्स कॉर्पोरेशन समिति के चुनाव में खड़े होने का अधिकार होता है।

रिटायरमेंट विलेजेस में ओनर्स कॉर्पोरेशन के बारे में अधिक जानकारी consumer.vic.gov.au/housing/retirement-villages पर मिल सकती है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन द्वारा प्रबंधित संपत्ति खरीदने से पहले मुझे क्या करना चाहिए?

ओनर्स कॉर्पोरेशन प्रमाणपत्र की एक प्रति प्राप्त करें और ओनर्स कॉर्पोरेशन रजिस्टर का निरीक्षण करें। इन दस्तावेजों में शुल्क, भूखंड देयता और भूखंड अधिकार के आवंटन और कानूनी दायित्वों के बारे में महत्वपूर्ण जानकारी होती है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन प्रमाणपत्र विक्रेता के विवरण का हिस्सा है, जिसे 'धारा 32' भी कहा जाता है, जो भूमि बिक्री अधिनियम 1962 की धारा 32 के नाम पर है। धारा 32 में वह जानकारी होती है जो विक्रेता को खरीदार को प्रदान करनी चाहिए, जिसमें अनुबंध और सुगमता जैसे प्रतिबंध, कर जैसे व्यय और अनिवार्य अधिग्रहण जैसी अन्य सूचनाएं शामिल हैं।

संपत्ति बेचने वाले भूखंड स्वामी को यह सुनिश्चित करना होगा कि प्रमाणपत्र धारा 32 में शामिल हो। खरीदार भी स्वामी निगम से प्रमाणपत्र खरीद सकता है।

अधिक जानकारी और स्वामी निगम की सहायता के लिए उपलब्ध प्रपत्रों के लिए, यहां जाएं:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations

consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications

OPERATION OF OWNERS CORPORATIONS

ओनर्स कॉर्पोरेशन का संचालन

ओनर्स कॉर्पोरेशन के स्तर

1 दिसंबर 2021 से, मालिक निगम अधिनियम 2006 के अनुसार, अधिभोग योग्य भूखंडों की संख्या और वित्तीय गतिविधि के पैमाने के आधार पर मालिक निगमों को पाँच स्तरों में वर्गीकृत किया गया है। ये स्तर शासन, रिपोर्टिंग और प्रशासनिक दायित्वों की सीमा निर्धारित करते हैं।

प्रथम श्रेणी:

- 100 से अधिक अधिभोग योग्य भूखंड
- रखरखाव योजना तैयार करना और रखरखाव निधि स्थापित करना अनिवार्य है
- वित्तीय विवरणों का वार्षिक ऑडिट कराना अनिवार्य है

द्वितीय श्रेणी:

- 51 से 100 अधिभोग योग्य भूखंड
- रखरखाव योजना तैयार करना और रखरखाव निधि स्थापित करना अनिवार्य है
- वित्तीय विवरणों की वार्षिक समीक्षा कराना अनिवार्य है

तृतीय श्रेणी:

- 10 से 50 अधिभोग योग्य भूखंड
- वित्तीय अभिलेख रखना और वित्तीय विवरण तैयार करना अनिवार्य है, लेकिन अनिवार्य अनुपालन आवश्यकताओं में कमी है

चौथी श्रेणी:

- 3 से 9 अधिभोग योग्य भूखंड
- प्रशासनिक दायित्वों में कमी है, हालांकि बुनियादी शासन और वित्तीय अभिलेख रखने के नियम अभी भी लागू हैं

पांचवीं श्रेणी:

- दो भूखंडों का उपविभाजन
- कई कानूनी दायित्वों से छूट प्राप्त है, जैसे:
 - शुल्क सूचना की आवश्यकता
 - बैठकों और निर्णय लेने की प्रक्रिया

- कुछ अभिलेख या रजिस्टर रखना
- मालिकों के निगम के लिए बीमा रखना

ओनर्स कॉर्पोरेशन के स्तर

एक ओनर्स कॉर्पोरेशन निम्नलिखित चार स्तरों के अधिकार के माध्यम से कार्य कर सकता है:

1. ओनर्स कॉर्पोरेशन

सभी भूखंड मालिकों से मिलकर बना होता है

2. समिति

भूखंड मालिकों या उनके प्रतिनिधियों द्वारा निर्वाचित (यदि मालिक निगम के पास 10 या अधिक भूखंड हैं तो यह आवश्यक है)

3. ओनर्स कॉर्पोरेशन का प्रतिनिधि

जैसे प्रबंधक, अध्यक्ष, सचिव, भूखंड मालिक या कर्मचारी

4. समिति का प्रतिनिधि

समिति किसी भूखंड मालिक, प्रबंधक को जिम्मेदारियां सौंप सकती है या अपने किसी सदस्य को उप-प्रतिनिधि नियुक्त कर सकती है

सभी ओनर्स कॉर्पोरेशन, समितियों और प्रतिनिधियों को अधिनियम और विनियमों के अनुसार अपनी शक्तियों, कार्यों और कर्तव्यों का निर्वाह करते समय ईमानदारी, सद्भावना और उचित सावधानी एवं लगन से कार्य करना चाहिए।

मालिक निगमों के दायित्व

मालिक निगम को निम्नलिखित कार्य करने होंगे:

- साझा संपत्ति का प्रबंधन और प्रशासन करना
- साझा संपत्ति, फिटिंग और सेवाओं की मरम्मत और रखरखाव करना
- आवश्यक बीमा कराना और उसे बनाए रखना
- वित्तीय दायित्वों को पूरा करने के लिए भूखंड मालिकों से शुल्क वसूलना
- वित्तीय विवरण तैयार करना और वित्तीय रिकॉर्ड रखना
- अनुरोध किए जाने पर मालिक निगम प्रमाणपत्र प्रदान करना
- मालिक निगम रजिस्टर रखना
- शिकायत निवारण प्रक्रिया स्थापित करना
- मालिक निगम अधिनियम 2006, मालिक निगम विनियम 2018, मालिक निगम नियमों और किसी अन्य कानून के तहत अनुपालन सुनिश्चित करना और उनके अंतर्गत आने वाले सभी कार्यों और कर्तव्यों का पालन करना

PROPERTY MAINTENANCE

संपत्ति रखरखाव

रखरखाव योजनाएँ

मालिक निगम की रखरखाव योजना में निम्नलिखित शामिल होना चाहिए:

- अगले 10 वर्षों में मरम्मत या प्रतिस्थापन की आवश्यकता वाले प्रमुख पूंजीगत मद
- उन मदों की वर्तमान स्थिति
- उन मदों या घटकों की मरम्मत या प्रतिस्थापन कब आवश्यक होगा
- उनकी मरम्मत और प्रतिस्थापन की अनुमानित लागत
- मरम्मत या प्रतिस्थापन के बाद उन मदों या घटकों का अपेक्षित जीवनकाल

केवल टियर 1 और टियर 2 मालिक निगमों के लिए रखरखाव योजना और रखरखाव निधि अनिवार्य है, लेकिन उपभोक्ता मामले विक्टोरिया (Consumer Affairs Victoria) यह अनुशंसा करता है कि जिम्मेदार परिसंपत्ति प्रबंधन के हिस्से के रूप में, सभी मालिक निगमों के पास एक रखरखाव योजना होनी चाहिए।

यदि किसी मालिक निगम के पास रखरखाव योजना है, तो उसके पास योजना में उल्लिखित कार्यों की लागत को कवर करने के लिए एक रखरखाव निधि होनी चाहिए। मालिक निगम को अपनी रखरखाव योजना के कार्यान्वयन पर प्रत्येक वार्षिक आम बैठक में रिपोर्ट प्रस्तुत करना आवश्यक है, यदि उसके पास ऐसी कोई योजना है।

साझा संपत्ति का उन्नयन, नवीनीकरण और परिवर्तन

मालिकों का निगम अपनी साझा संपत्ति के उपयोग या स्वरूप में महत्वपूर्ण परिवर्तन तभी कर सकता है जब परिवर्तन रखरखाव योजना में सूचीबद्ध हों या आम बैठक में विशेष प्रस्ताव द्वारा अनुमोदित हों।

विशेष प्रस्ताव तब भी आवश्यक है जब साझा संपत्ति का उन्नयन, नवीनीकरण या सुधार किया जाना हो और:

- अनुमानित कुल लागत वार्षिक कुल शुल्क के दोगुने से अधिक हो, या
- कार्यों के लिए योजना या भवन निर्माण परमिट की आवश्यकता हो।

सुरक्षा सुनिश्चित करने या महत्वपूर्ण हानि या क्षति को रोकने के लिए आवश्यक तत्काल कार्यों के लिए विशेष प्रस्ताव की आवश्यकता नहीं होती है। यह केवल सुरक्षा, हानि या क्षति को दूर करने के लिए आवश्यक कार्यों पर लागू होता है।

भूखंड रखरखाव और नवीनीकरण – भूखंड मालिकों के कर्तव्य

स्वामित्व निगम में शामिल भूखंड मालिकों को अपने घर के आंतरिक भाग का नवीनीकरण या जीर्णोद्धार करने का अधिकार है। यदि नवीनीकरण के लिए भवन निर्माण या नियोजन परमिट की आवश्यकता है, तो भूखंड मालिक को स्वामित्व निगम को सूचित करना होगा।

भूखंड मालिक को भूखंड के किसी भी हिस्से का रखरखाव करना होगा जो भूखंड की बाहरी दिखावट को प्रभावित करता है, ताकि वह अच्छी और उपयोग योग्य स्थिति में रहे।

- यह कर्तव्य केवल संरचनात्मक अखंडता तक ही सीमित नहीं है, बल्कि भूखंड की बाहरी दिखावट पर भी लागू होता है।
- यह सुनिश्चित करता है कि भूखंड भवन या समुदाय की सुविधा या एकरूपता पर नकारात्मक प्रभाव न डाले।
- स्वामित्व निगम लिखित नोटिस जारी कर भूखंड मालिक को मरम्मत करने के लिए कह सकता है, और यदि मालिक उचित समय सीमा के भीतर मरम्मत करने में विफल रहता है, तो स्वामित्व निगम स्वयं मरम्मत कार्य कर सकता है।

FINANCIAL MANAGEMENT

वित्तीय प्रबंधन

ओनर्स कॉर्पोरेशन के खराब वित्तीय प्रबंधन के कारण भूखंड मालिकों को वित्तीय और कानूनी परिणामों का जोखिम उठाना पड़ सकता है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन अपने प्रतिनिधियों, जैसे कि पेशेवर प्रबंधक या समिति सदस्य, द्वारा की गई कार्रवाइयों के लिए उत्तरदायी होता है। निगम इन कार्रवाइयों से होने वाले खर्चों को सदस्यों से शुल्क बढ़ाकर वसूल सकता है। ओनर्स कॉर्पोरेशन या उसके प्रतिनिधियों की कार्रवाइयों के लिए सदस्यों की वित्तीय और कानूनी देयता की कोई सीमा नहीं है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन को अपनी वित्तीय जिम्मेदारियों के प्रबंधन के लिए पेशेवर सहायता लेनी चाहिए। ओनर्स कॉर्पोरेशन के पास निम्नलिखित अधिकार हैं:

- सामान्य प्रशासन, रखरखाव और बीमा के लिए शुल्क निर्धारित करना
- असाधारण व्यय के लिए विशेष शुल्क लगाना
- रखरखाव योजना में शामिल कार्यों की लागत को कवर करने के लिए रखरखाव कोष स्थापित करना
- धन उधार लेना
- धन निवेश करना
- बकाया राशि वसूल करना
- दंडात्मक ब्याज लगाना
- बैंक खाता संचालित करना

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया सभी ओनर्स कॉर्पोरेशन को सलाह देता है कि वे अपने खातों का वार्षिक ऑडिट या समीक्षा करवाएं। टियर 1 ओनर्स कॉर्पोरेशन को अपने वित्तीय विवरणों का वार्षिक ऑडिट करवाना अनिवार्य है और टियर 2 को अपने वित्तीय विवरणों की वार्षिक समीक्षा करवाना अनिवार्य है।

वित्तीय अभिलेख

मालिकों के निगम को निम्नलिखित वित्तीय अभिलेख रखने होंगे:

- उसकी सभी आय, व्यय, परिसंपत्तियों और देनदारियों का विवरण
- उसकी वित्तीय स्थिति की सही और निष्पक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत करने में सक्षम बनाना
- ऑस्ट्रेलियाई कराधान कार्यालय (एटीओ) द्वारा आवश्यक आयकर और जीएसटी उद्देश्यों के लिए सभी वित्तीय लेन-देन का विवरण और व्याख्या

वित्तीय अभिलेख हार्ड कॉपी या इलेक्ट्रॉनिक रूप में रखे जा सकते हैं। ato.gov.au पर एक निःशुल्क ई-रिकॉर्ड प्रणाली उपलब्ध है। वित्तीय अभिलेखों को सुरक्षित स्थान पर रखना अनिवार्य है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन शुल्क

आपका ओनर्स कॉर्पोरेशन वार्षिक और विशेष शुल्क निर्धारित कर सकता है।

वार्षिक शुल्क में सामान्य प्रशासन, रखरखाव, बीमा और अन्य नियमित लागतें शामिल होती हैं। भूखंड मालिकों से उनकी भूखंड देयता के अनुसार वार्षिक शुल्क का उनका हिस्सा लिया जाता है।

विशेष शुल्क में असाधारण या अप्रत्याशित व्यय शामिल होते हैं, जैसे कि भवन की तत्काल मरम्मत या मालिक निगम के विरुद्ध

कानूनी कार्रवाई की लागत। भूखंड मालिकों से उनकी भूखंड देयता के अनुसार विशेष शुल्क लिया जाता है, सिवाय उन कार्यों के जो केवल एक या कुछ (सभी नहीं) भूखंडों को लाभ पहुँचाएँगे।

ऐसे मामले में, विशेष शुल्क लाभ सिद्धांत के आधार पर लिया जाता है, जिसका अर्थ है कि जिन्हें अधिक लाभ होता है, वे अधिक भुगतान करते हैं।

लाभ सिद्धांत को लागू करने का तरीका सटीक होना आवश्यक नहीं है यदि इसे उस तरह से लागू करना व्यावहारिक नहीं है - आकलन को केवल उचित माना जाना चाहिए।

कुछ परिस्थितियों में, लाभ सिद्धांत लागू करने पर भी भूखंड मालिकों को अपनी भूखंड देयता के अनुसार भुगतान करना पड़ सकता है। उदाहरण के लिए:

- जब कार्य का वित्तपोषण आंशिक रूप से वार्षिक शुल्क और आंशिक रूप से विशेष शुल्क से किया जा रहा हो, और कुछ भूखंडों को कार्य से मिलने वाले लाभ उनकी उच्च वार्षिक देयता के कारण संतुलित न हो रहे हों, या
- जब कुछ भूखंडों पर किए जा रहे कार्य से अन्य भूखंडों को अप्रत्यक्ष रूप से लाभ हो — उदाहरण के लिए, पूरी इमारत का मूल्य बढ़ाकर या मालिकों के निगम के विरुद्ध कानूनी कार्रवाई की संभावना को कम करके।

यदि प्रस्तावित विशेष शुल्क की राशि मालिकों के निगम के वार्षिक शुल्क की राशि से दोगुनी से अधिक है, तो इसे एक विशेष प्रस्ताव द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए। एक विशेष प्रस्ताव के लिए सभी भूखंड मालिकों या भूखंड पात्रता के 75 प्रतिशत का समर्थन आवश्यक है।

बकाया और अदा न किए गए शुल्क

यदि मालिकों पर मालिक निगम का शुल्क बकाया है, तो वे सामान्य प्रस्तावों पर मतदान नहीं कर सकते। मालिक निगम अदा न किए गए शुल्कों पर दंडात्मक ब्याज दर लगाने का प्रस्ताव पारित कर सकता है (यह दर कानून द्वारा निर्धारित है और [न्याय विभाग की वेबसाइट](#) पर प्रकाशित है)।

मालिक निगम या उसका प्रबंधक बकाया मालिक निगम शुल्क के लिए भूखंड मालिक से कोई अन्य शुल्क या प्रभार, जैसे कि "प्रशासनिक शुल्क", नहीं ले सकता। हालांकि, मालिक निगम विक्टोरिया की मजिस्ट्रेट अदालत या VCAT में अदा न किए गए शुल्कों की वसूली के लिए कार्रवाई कर सकता है।

अधिक जानकारी और अपने मालिक निगम की सहायता के लिए प्रपत्रों के लिए, consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations पर जाएं।

INSURANCE AND RECORDS

बीमा और रिकॉर्ड

बीमा

सभी स्वामित्व निगमों को साझा संपत्ति पर स्थित सभी भवनों के लिए और क्षतिग्रस्त साझा संपत्ति की मरम्मत या प्रतिस्थापन के आकस्मिक खर्चों के लिए पुनर्स्थापन और प्रतिस्थापन बीमा कराना अनिवार्य है।

इस बीमा में स्वामित्व निगम या उसके किसी सदस्य के अलावा किसी अन्य व्यक्ति के साथ साझा की जाने वाली सेवाओं, जैसे गैस, बिजली, पानी या डेटा के लिए पाइप और केबल, को भी कवर किया जाना चाहिए।

स्वामित्व निगमों को साझा संपत्ति के लिए कम से कम 20 मिलियन डॉलर का सार्वजनिक देयता बीमा भी कराना होगा।

दो-लॉट उपविभाजन इन आवश्यकताओं से मुक्त हैं, लेकिन यदि साझा संपत्ति पर भवन हैं तो उन्हें इस प्रकार का बीमा कराना

चाहिए।

एक टियर 1 स्वामित्व निगम को हर पांच साल में उन सभी भवनों का मूल्यांकन कराना होगा जिनका बीमा कराना अनिवार्य है। अन्य टियर (टियर 2 से 5) के लिए, ऐसा मूल्यांकन कराना अनिवार्य नहीं है, लेकिन पर्याप्त बीमा कवरेज सुनिश्चित करने के लिए इसे एक अच्छी प्रक्रिया माना जाता है।

अधिक जानकारी और अपने स्वामित्व निगम की सहायता के लिए फॉर्म प्राप्त करने हेतु visit consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations पर जाएं।

रिकार्ड्स

मालिक निगम अधिनियम 2006 और अन्य कानून, जैसे कि राष्ट्रमंडल कर कानून, मालिक निगमों को अभिलेख रखने के लिए बाध्य करते हैं; उदाहरण के लिए, वित्तीय विवरण, मतदान परिणाम और मतदान पत्र।

ओनर्स कॉर्पोरेशन रजिस्टर

दो-लॉट उपविभाजनों को छोड़कर, सभी मालिक निगमों को एक मालिक निगम रजिस्टर स्थापित करना और रखना आवश्यक है, जो उनकी गतिविधियों, उपक्रमों और सदस्यता का सारांश होता है।

यह रजिस्टर निःशुल्क निरीक्षण के लिए उपलब्ध होना चाहिए।

मालिक निगम, अनुरोध किए जाने पर, रजिस्टर की प्रतियां प्रदान करेगा और इसके लिए उचित शुल्क ले सकता है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन प्रमाणपत्र

सभी मालिक निगमों को लिखित आवेदन जमा करने वाले किसी भी व्यक्ति को 10 कार्य दिवसों के भीतर मालिक निगम प्रमाणपत्र जारी करना होगा (एक फॉर्म consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications से डाउनलोड किया जा सकता है)। इसके साथ शुल्क भी देना पड़ सकता है।

प्रमाणपत्र में विशिष्ट जानकारी होनी चाहिए और इसके साथ प्रासंगिक दस्तावेज संलग्न होने चाहिए, उदाहरण के लिए, प्लॉट के लिए वर्तमान त्रैमासिक या वार्षिक शुल्क और मालिक निगम के नियम।

अधिक जानकारी और अपने मालिक निगम की सहायता के लिए फॉर्म के लिए, visit consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/finance-insurance-and-record-keeping/records पर जाएं।

DECISION-MAKING

निर्णय लेना

ओनर्स कॉर्पोरेशन अपने सदस्यों के मतदान के आधार पर निर्णय या प्रस्ताव पारित करता है। निर्णय सामान्य, विशेष या सर्वसम्मत प्रस्ताव द्वारा लिए जा सकते हैं, जिनके लिए अलग-अलग प्रतिशत मतों की आवश्यकता होती है। वोट व्यक्तियों की संख्या के आधार पर नहीं, बल्कि लॉट या लॉट के हक के अनुसार आवंटित किए जाते हैं।

प्रस्ताव ओनर्स कॉर्पोरेशन की बैठक या मतदान द्वारा, समिति की बैठक या मतदान द्वारा, या किसी प्रतिनिधि के निर्णय द्वारा पारित किए जा सकते हैं। केवल वे मामले जिनके लिए सामान्य प्रस्ताव की आवश्यकता होती है और जिन्हें आम बैठक में पारित करना आवश्यक नहीं है, उन्हें ही प्रतिनिधि द्वारा पारित किया जा सकता है।

निर्णय लेने की प्रक्रिया

ओनर्स कॉर्पोरेशन (सभी भूखंड मालिक):

- सभी निर्णय लेने का अधिकार रखता है
- यदि 13 या अधिक भूखंड हैं, तो प्रत्येक वार्षिक आम बैठक में एक समिति का चुनाव करना अनिवार्य है
- शक्तियां प्रत्यायोजित कर सकता है, लेकिन केवल उन मामलों के लिए जिनमें सामान्य प्रस्ताव की आवश्यकता होती है, न कि आम बैठक की
- मालिकों के निगम के पूर्व के किसी निर्णय को रद्द कर सकता है, लेकिन केवल आम बैठक में

कमिटी:

- विशेष या सर्वसम्मत प्रस्ताव या आम बैठक द्वारा तय किए जाने वाले मामलों को छोड़कर, अन्य मामलों में निर्णय ले सकते हैं।
- मालिकों के निगम के निर्णयों को रद्द नहीं कर सकते।
- नियमों द्वारा अनुमति दिए जाने पर उप-समितियों की नियुक्ति कर सकते हैं।

एक प्रतिनिधि:

- मालिकों के निगम द्वारा निर्धारित सीमाओं के भीतर ही निर्णय ले सकता है और केवल उन मामलों पर निर्णय ले सकता है जिनके लिए सामान्य प्रस्ताव की आवश्यकता होती है और जिनके लिए आम बैठक की आवश्यकता नहीं होती है।
- मालिकों के निगम या समिति के किसी भी निर्णय को रद्द नहीं कर सकता।

वार्षिक आम बैठक

यदि कोई स्वामित्व निगम वित्तीय वर्ष के दौरान धन प्राप्त करता है या भुगतान करता है, तो उसे सभी भूखंड मालिकों की बैठक आयोजित करनी होगी। इसे वार्षिक आम बैठक कहा जाता है।

वार्षिक आम बैठक भूखंड मालिकों के लिए अपनी संपत्ति से संबंधित मुद्दों पर चर्चा करने और अगले वर्ष के लिए समिति और पदाधिकारियों का चुनाव करने का मुख्य अवसर है।

वार्षिक आम बैठक की लिखित सूचना बैठक से कम से कम 14 दिन पहले भूखंड मालिकों को दी जानी चाहिए। दो वार्षिक आम बैठकों के बीच का अंतराल 15 महीने से अधिक नहीं होना चाहिए।

कार्यसूची

लॉट मालिकों, समिति सदस्यों और प्रबंधक को चर्चा के लिए विषयों को निर्धारित करते हुए एक कार्यसूची तैयार करनी होगी। इसमें क्या-क्या शामिल होना चाहिए, इसकी अधिक जानकारी consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/running-meetings पर उपलब्ध है।

प्रस्ताव

विभिन्न प्रकार के प्रस्तावों को पारित करने के लिए अलग-अलग प्रतिशत मतों की आवश्यकता होती है। इनमें शामिल हैं:

- साधारण प्रस्ताव, जिनके लिए 50 प्रतिशत से अधिक भूखंड मालिकों की सहमति आवश्यक है।
- विशेष प्रस्ताव, जिनके लिए कम से कम 75 प्रतिशत भूखंड मालिकों की सहमति आवश्यक है।
- सर्वसम्मत प्रस्ताव, जिनके लिए सभी भूखंड मालिकों की सहमति आवश्यक है।

अधिकार सौंपना

अधिकार सौंपने से अध्यक्ष, सचिव, प्रबंधक या समिति को मालिकों के निगम की ओर से निर्णय लेने और आम बैठक बुलाए बिना दैनिक कार्यों को पूरा करने की सुविधा मिलती है।

कुछ अधिकार सौंपे नहीं जा सकते, जिनमें वे सभी मामले शामिल हैं जिनके लिए आम बैठक में सर्वसम्मति से प्रस्ताव, विशेष प्रस्ताव या साधारण प्रस्ताव की आवश्यकता होती है।

बैठकों का कार्यवृत्त

मालिकों के निगम को सभी बैठकों का कार्यवृत्त रखने और निरीक्षण के लिए उपलब्ध कराने की व्यवस्था करनी होगी। कार्यवृत्त के लिए आवश्यक न्यूनतम जानकारी कंज्यूमर अफेयर्स विक्टोरिया की वेबसाइट पर उपलब्ध है:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/running-meetings

प्रतिनिधि

यदि कोई भूखंड स्वामी बैठक में उपस्थित नहीं हो सकता है, तो किसी अन्य व्यक्ति को भूखंड स्वामी का प्रतिनिधित्व करने और उसकी ओर से मतदान करने के लिए "प्रतिनिधि" नियुक्त किया जा सकता है। किसी अन्य व्यक्ति से प्रतिनिधि नियुक्त करने की मांग करना या उसे बाध्य करना अवैध है:

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/voting-and-ballot-guidelines

अधिवक्ता का अधिकार

भूखंड स्वामी के लिए अधिकृत अधिकार के तहत कार्य करने वाला व्यक्ति आम बैठक या मतदान में भूखंड स्वामी की ओर से मतदान कर सकता है। एक अटॉर्नी एक से अधिक भूखंडों के लिए तभी कार्य कर सकता है जब वह भूखंड स्वामी के परिवार का सदस्य हो। किसी व्यक्ति द्वारा दूसरे व्यक्ति से पावर ऑफ अटॉर्नी की मांग करना या उसे ऐसा करने के लिए बाध्य करना गैरकानूनी है।

विशेष आम बैठकें

वार्षिक आम बैठकों के अलावा सभी बैठकों को विशेष आम बैठकें कहा जाता है। इन्हें मालिक निगम के प्रबंधक, अध्यक्ष या सचिव, या उन भूखंड मालिकों द्वारा नामित भूखंड मालिक द्वारा बुलाया जा सकता है जिनके पास कुल भूखंड अधिकारों का कम से कम 25 प्रतिशत हिस्सा है।

ओनर्स कॉर्पोरेशन को सक्रिय करना

ओनर्स कॉर्पोरेशन को लैंड विक्टोरिया में पंजीकरण के छह महीने के भीतर अपनी पहली आम बैठक आयोजित करनी होगी। यदि ऐसा नहीं किया गया है, तो भूखंड अधिकारों के 50 प्रतिशत या उससे अधिक का प्रतिनिधित्व करने वाले मालिक उद्घाटन वार्षिक आम बैठक बुलाने के लिए सहमत हो सकते हैं।

वैकल्पिक रूप से, भूखंड मालिक VCAT में एक आदेश के लिए आवेदन कर सकते हैं जो मालिक निगम को वार्षिक आम बैठक आयोजित करने के लिए बाध्य करे।

इस पहली बैठक के बाद, ओनर्स कॉर्पोरेशन को केवल तभी वार्षिक आम बैठक आयोजित करने की आवश्यकता होती है जब वह किसी वित्तीय वर्ष में धन प्राप्त करता है या भुगतान करता है।

अधिक जानकारी और अपने ओनर्स कॉर्पोरेशन की सहायता के लिए प्रपत्रों के लिए, consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/buying-into-an-owners-corporation/activating-your-owners-corporation पर जाएं।

COMMITTEES

समितियों

दस या उससे अधिक भूखंडों वाली स्वामित्व निगम को प्रत्येक वार्षिक आम बैठक में एक समिति का चुनाव करना अनिवार्य है। दस से कम भूखंडों वाली स्वामित्व निगम चाहें तो समिति का चुनाव कर सकती हैं, लेकिन यह अनिवार्य नहीं है।

समिति की सदस्यता

समिति में 3 से 7 सदस्य होने चाहिए (और अधिकतम 12 सदस्य भी हो सकते हैं), जो भूखंड के मालिक हों या उनके प्रतिनिधि हों। किसी भी भूखंड से एक से अधिक समिति सदस्य नहीं हो सकते। एक बार चुने जाने के बाद, समिति के सदस्य तब तक पद पर बने रहते हैं जब तक कि नई समिति का चुनाव नहीं हो जाता।

अध्यक्ष और सचिव

किसी समिति को आम बैठक में साधारण प्रस्ताव (बहुमत मत) द्वारा एक अध्यक्ष और एक सचिव का चुनाव करना होता है। इन दोनों पदों में से किसी एक को भी न भरने पर समिति और उसके निर्णय वैध नहीं माने जा सकते।

समिति के अध्यक्ष और सचिव, मालिकों के निगम के अध्यक्ष और सचिव भी बन जाते हैं।

अध्यक्ष की मुख्य भूमिका बैठकों का संचालन करना है, जिससे निष्पक्ष और खुली चर्चा हो सके और एजेंडा का पालन करते हुए निर्णय लिए जा सकें। सचिव पत्राचार प्रबंधन और बैठकों के आयोजन सहित अन्य कार्यों के लिए जिम्मेदार होते हैं।

अध्यक्ष और सचिव को केवल आम बैठक में बहुमत मत से ही हटाया जा सकता है। किसी भी पद को रद्द करने से समिति की सदस्यता पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता।

यदि मालिकों के निगम में कोई समिति नहीं है, तो भूखंड मालिक:

- एक सदस्य को अध्यक्ष के रूप में चुनना होगा
- एक सदस्य को सचिव के रूप में चुन सकते हैं

इन दोनों पदों में से किसी एक को न भरने पर समिति की बैठक को सही ढंग से नहीं बुलाया गया माना जा सकता है और इससे समिति की कार्यवाही अमान्य हो सकती है।

समिति सदस्यों को हटाना

लॉट मालिक आम बैठक में साधारण प्रस्ताव पारित करके किसी समिति या समिति सदस्य को हटा सकते हैं।

यदि समिति में कोई आकस्मिक रिक्ति हो जाती है, तो शेष सदस्य किसी अन्य लॉट मालिक या लॉट मालिक के प्रतिनिधि को समिति का सदस्य बनने के लिए आमंत्रित कर सकते हैं।

यदि समिति में तीन या अधिक सदस्य शेष रहते हैं, तो रिक्ति को भरना अनिवार्य नहीं है।

समिति बैठकें

कोरम

कोरम बैठक में कार्यवाही करने के लिए आवश्यक सदस्यों की न्यूनतम संख्या है। समिति की बैठक के लिए, कोरम कम से कम समिति सदस्यों का आधा होता है। कोरम न होने पर, समिति केवल अंतरिम प्रस्ताव पारित कर सकती है।

प्रक्रियाएं

समिति की बैठक मालिकों के निगम, समिति, उसके अध्यक्ष या सचिव, मालिकों के निगम के प्रबंधक या मालिकों के निगम के प्रतिनिधि द्वारा बुलाई जा सकती है।

समितियां मतपत्र द्वारा या बैठकों में हाथ उठाकर निर्णय ले सकती हैं।

मिनट

समिति को प्रत्येक बैठक का सटीक विवरण रखना होगा। विवरण में अन्य बातों के अलावा, तिथि, समय और स्थान, उपस्थित व्यक्तियों के नाम और सभी प्रस्तावों का उल्लेख होना चाहिए।

अधिक जानकारी और अपने गृहस्वामी निगम की सहायता के लिए उपलब्ध प्रपत्रों के लिए,

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/meetings-and-committees/committees पर जाएं।

MANAGERS

प्रबंधक

कई ओनर्स कॉर्पोरेशन वित्त, बीमा, प्रशासन, बैठकों और रखरखाव में सहायता के लिए वेतनभोगी पेशेवर प्रबंधकों का उपयोग करते हैं।

स्वामित्व निगम किसी प्रबंधक को उन सभी शक्तियों या कार्यों को पूरा करने के लिए नियुक्त कर सकता है जिन्हें वह सौंप सकता है (ऐसे मामले जिनके लिए सामान्य प्रस्ताव की आवश्यकता होती है और जिनके लिए आम बैठक की आवश्यकता नहीं होती है)। स्वामित्व निगम आमतौर पर एक अनुबंध या प्रत्यायोजन पत्र के माध्यम से प्रबंधक को शक्तियां सौंपता है। इससे प्रबंधक स्वामित्व निगम की ओर से निर्णय लेने में सक्षम हो जाता है। नियुक्ति लिखित रूप में या लिखित अनुबंध के माध्यम से होनी चाहिए।

कुछ स्वामित्व निगम स्वैच्छिक आधार पर एक समिति या किसी ऐसे भूखंड स्वामी द्वारा स्व-प्रबंधित हो सकते हैं जिन्हें शक्तियां सौंपी गई हैं।

प्रबंधकों के कर्तव्य

- सभी पेशेवर प्रबंधकों को निम्नलिखित कार्य करने होंगे:
- व्यावसायिक लाइसेंसिंग प्राधिकरण के साथ पंजीकरण कराना
- नियुक्ति पत्र या अनुबंध द्वारा नियुक्त होना
- ईमानदारी और सद्भावना से कार्य करना
- पेशेवर क्षतिपूर्ति बीमा कराना
- सभी ओनर्स कॉर्पोरेशन के धन को ट्रस्ट के रूप में रखना
- अपने द्वारा प्रबंधित प्रत्येक ओनर्स कॉर्पोरेशन के लिए रखे गए धन का अलग-अलग हिसाब रखना
- प्रत्येक वार्षिक आम बैठक में ओनर्स कॉर्पोरेशन को रिपोर्ट करना

- आवश्यकतानुसार समिति को रिपोर्ट करना
- व्यावसायिक लाइसेंसिंग प्राधिकरण के पास वार्षिक विवरण प्रस्तुत करना

पंजीकरण और पेशेवर क्षतिपूर्ति बीमा

सभी वेतनभोगी ओनर्स कॉर्पोरेशन प्रबंधकों को व्यवसाय लाइसेंसिंग प्राधिकरण के साथ पंजीकरण कराना होगा और उनके पास कम से कम 20 लाख डॉलर के कवरेज वाला पेशेवर क्षतिपूर्ति बीमा होना चाहिए। पंजीकरण प्रबंधन व्यवसायों पर लागू होता है, न कि प्रत्येक व्यक्तिगत प्रबंधक पर, जो व्यवसाय का कर्मचारी हो सकता है।

18 वर्ष से कम आयु के व्यक्ति, दिवालिया घोषित व्यक्ति, या जिनके पास पेशेवर क्षतिपूर्ति बीमा नहीं है, वे प्रबंधक के रूप में पंजीकरण नहीं करा सकते।

आप व्यवसाय लाइसेंसिंग प्राधिकरण के ओनर्स कॉर्पोरेशन प्रबंधकों के सार्वजनिक रजिस्टर पर प्रबंधक का पंजीकरण देख सकते हैं। इस रजिस्टर में प्रबंधक के विरुद्ध जारी किए गए किसी भी आदेश का विवरण शामिल है।

consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/owners-corporation-managers/public-register

प्रबंधक को हटाना

किसी प्रबंधक को उसके नियुक्ति अनुबंध का नवीनीकरण न करके "हटाया" जा सकता है। अनुबंध की समाप्ति से पहले प्रबंधक को हटाने से जटिल कानूनी और संविदात्मक मुद्दे उत्पन्न होते हैं।

प्रबंधक को हटाने के लिए, मालिकों के निगम को निम्नलिखित करना चाहिए:

- भूखंड मालिकों की एक आम बैठक या डाक मतपत्र आयोजित करें।
- नियुक्ति अनुबंध में उल्लिखित प्रबंधक को हटाने या उसकी सेवा समाप्ति की प्रक्रिया का पालन करें।

मालिकों का निगम प्रबंधक के अनुबंध को समाप्त करने के आदेश के लिए विक्टोरियन सिविल एंड एडमिनिस्ट्रेटिव ट्रिब्यूनल (VCAT) में भी आवेदन कर सकता है।

एक बार प्रबंधक की नियुक्ति समाप्त हो जाने के बाद, प्रबंधक के पास सभी धनराशि और रिकॉर्ड मालिकों के निगम को वापस करने के लिए 28 दिन का समय होता है।

अधिक जानकारी और आपके मालिकों के निगम की सहायता के लिए प्रपत्रों के लिए, visit

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/complaint-handling-and-resolving-disputes पर जाएं।

RULES

नियम

सभी स्वामित्व निगमों के पास साझा संपत्ति और भूखंडों के नियंत्रण, प्रबंधन, उपयोग या उपभोग के लिए नियम होते हैं। ये नियम पार्किंग, पालतू जानवरों और शोर जैसे दैनिक मुद्दों को भी कवर करते हैं।

यदि कोई स्वामित्व निगम अपने नियम स्वयं नहीं बनाता है, तो स्वामित्व निगम विनियम 2018 (अनुसूची 2) में उल्लिखित आदर्श नियमों का एक सेट लागू होता है।

स्वामित्व निगम के नियमों को लैंड विक्टोरिया के साथ पंजीकृत होना अनिवार्य है। यदि वे पंजीकृत नहीं हैं, तो वे अमान्य और अप्रवर्तनीय होंगे, और आदर्श नियम लागू होंगे।

सभी भूखंड मालिकों और किरायेदारों को प्रवेश करने से पहले नियमों की एक प्रति दी जानी चाहिए।

स्वामित्व निगम नियमों को लागू कराने के लिए VCAT में आवेदन कर सकते हैं, और न्यायाधिकरण नियमों के उल्लंघन के लिए दंड लगा सकता है।

स्वामित्व निगम निम्नलिखित के लिए नियम बना सकते हैं:

- स्वास्थ्य, सुरक्षा और संरक्षा
- समितियाँ और उप-समितियाँ
- प्रबंधन और प्रशासन
- साझा संपत्ति का उपयोग
- भूखंडों का उपयोग और उन पर कार्य
- भूखंडों का डिज़ाइन
- व्यवहार
- विवाद समाधान
- सूचनाएँ और दस्तावेज़
- साझा मुहर का उपयोग

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/rules/model-rules

संचार

सभी ओनर्स कॉर्पोरेशनों के लिए एक लेटरबॉक्स और/या एक साइन बोर्ड रखना अनिवार्य है जिस पर उनकी वर्तमान संपर्क जानकारी प्रदर्शित हो।

ओनर्स कॉर्पोरेशनों के पास एक नीति होनी चाहिए जिसमें यह बताया गया हो कि प्लॉट मालिक और ओनर्स कॉर्पोरेशन के बीच दैनिक संचार कैसे किया जा सकता है। यह नीति नियमों का हिस्सा होनी चाहिए और इसमें यह निर्दिष्ट होना चाहिए कि अध्यक्ष, सचिव या प्रबंधक से कैसे और कब संपर्क किया जा सकता है, और आपात स्थिति में क्या करना है।

यह नीति सभी नए प्लॉट मालिकों और किरायेदारों को दी जानी चाहिए या नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित की जानी चाहिए।

अधिक जानकारी और अपने ओनर्स कॉर्पोरेशन की सहायता के लिए फॉर्म के लिए,

<https://www.consumer.vic.gov.au/resources-and-tools/forms-and-publications> पर जाएं।

शिकायत प्रक्रिया

ओनर्स कॉर्पोरेशन शिकायतों के निपटान के लिए अपने नियम बना सकता है - इन्हें लैंड विक्टोरिया में दर्ज किया जाना चाहिए और ये किसी अन्य अधिनियम, विनियम या प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत नहीं होने चाहिए।

यदि कोई ओनर्स कॉर्पोरेशन अपने नियम नहीं बनाता है, तो ओनर्स कॉर्पोरेशन्स रेगुलेशन 2018 (अनुसूची 2) में उल्लिखित मॉडल नियमों की प्रक्रिया लागू होती है।

शिकायतें और विवाद

मालिक निगम को की जाने वाली शिकायतें लिखित रूप में और स्वीकृत प्रपत्र में होनी चाहिए। मालिक निगम कोई कार्रवाई न करने का निर्णय ले सकता है, लेकिन उसे शिकायतकर्ता को इस निर्णय के लिखित कारण बताने होंगे।

मालिक निगम अधिनियम 2006 शिकायतों के निपटान में मालिक निगमों की सहायता के लिए एक प्रक्रिया निर्धारित करता है। इस प्रक्रिया में तीन चरण शामिल हो सकते हैं:

1. आंतरिक शिकायत प्रक्रिया
2. विक्टोरिया के विवाद निपटान केंद्र (DSCV) के माध्यम से विवादों का समाधान
3. विक्टोरियन सिविल और प्रशासनिक न्यायाधिकरण (VCAT) में आवेदन करना

मालिक निगम के पास नियमों के उल्लंघन और अन्य विवादों से संबंधित शिकायतों के निपटान के लिए एक आंतरिक शिकायत प्रक्रिया होनी चाहिए। DSCV या VCAT में जाने से पहले इसका उपयोग किया जाना चाहिए।

consumer.vic.gov.au/housing/owners-corporations/complaint-handling-and-resolving-disputes

TIS – अनुवाद एवं व्याख्या सेवा

150 से अधिक भाषाओं में तत्काल फ़ोन व्याख्या सेवा प्राप्त करने के लिए 131 450 पर कॉल करें। टीआईएस नेशनल यह सेवा व्यक्तियों और संगठनों को प्रदान करता है।

USEFUL CONTACTS

उपयोगी संपर्क

ऑस्ट्रेलियाई कराधान कार्यालय (एटीओ)

13 28 66
ato.gov.au

उपभोक्ता मामले विक्टोरिया

सामान्य: जीपीओ बॉक्स 123, मेलबर्न, विक्टोरिया 3001

शिकायतें: जीपीओ बॉक्स 4567, मेलबर्न, विक्टोरिया 3001

1300 55 81 81
consumer.vic.gov.au/contact-us

लैंड यूज़ विक्टोरिया

2 लॉसडेल स्ट्रीट, मेलबर्न, विक्टोरिया 3000

जीपीओ बॉक्स 527, मेलबर्न, विक्टोरिया 3001

136 186
land.vic.gov.au

स्ट्रेटा कम्युनिटी एसोसिएशन (VIC)

सुइट 106/134-136 कैम्ब्रिज स्ट्रीट, कॉलिंगवुड, VIC 3066

03 9416 4688

admin.vic@strata.community

विक्टोरियन सिविल एंड एडमिनिस्ट्रेटिव ट्रिब्यूनल (VCAT)

55 किंग स्ट्रीट, मेलबर्न, VIC 3000

GPO बॉक्स 5408, मेलबर्न, VIC 3001

1300 018 228

vcat.vic.gov.au

आपकी स्थानीय परिषद

अपनी स्थानीय परिषद को ऑनलाइन या अपने कर नोटिस पर खोजें।

Disclaimer

अस्वीकरण, कॉपीराइट और प्रकाशक की जानकारी

यह मार्गदर्शिका, जो कंज्यूमर अफेयर्स विक्टोरिया द्वारा प्रकाशित पिछले संस्करण पर आधारित है, को SCA विक्टोरिया द्वारा वर्तमान विधायी आवश्यकताओं को दर्शाने के लिए अद्यतन किया गया है।

कंज्यूमर अफेयर्स विक्टोरिया ने इस मार्गदर्शिका में किए गए अद्यतनों की समीक्षा नहीं की है।

चूंकि इस प्रकाशन में कानूनी शब्दावली का उपयोग नहीं किया गया है, इसलिए कुछ जानकारी सामान्य शब्दों में प्रस्तुत की जा सकती है। इसे ओनर्स कॉर्पोरेशंस एक्ट 2006 या पेशेवर कानूनी सलाह के विकल्प के रूप में नहीं माना जाना चाहिए।

यह प्रकाशन केवल एक मार्गदर्शक है। पाठकों को स्वयं विशेषज्ञ जांच करनी चाहिए और उसी के आधार पर निर्णय लेना चाहिए। सामग्री की सटीकता के बारे में कोई गारंटी नहीं दी जाती है और इस प्रकाशन से किसी भी तरह से जुड़े किसी भी मामले में एससीए (विक्टोरिया), उसके कर्मचारियों या एजेंटों द्वारा लापरवाही या किसी अन्य प्रकार की जिम्मेदारी नहीं ली जाती है।

© इस प्रकाशन का उपयोग एससीए (विक्टोरिया) द्वारा अनुमोदित और अनुशंसित है, जो कॉपीराइट का स्वामी है। पूर्ण या आंशिक रूप से अनधिकृत पुनरुत्पादन कॉपीराइट का उल्लंघन है।

समीक्षा अप्रैल 2025