平 等 機 會 委 員 會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

हाँग काँग के भेदभाव-विरोधी अध्यादेश के तहत रियल एस्टेट एजेंट, मकान मालिक, किरायेदार, या घर खरीदार के तौर पर आपको क्या जानना चाहिए

(हिन्दी में अनुवाद)
(Translation in Hindi)

हाँग काँग के भेदभाव-विरोधी अध्यादेश के तहत रियल एस्टेट एजेंट, मकान मालिक, किरायेदार, या घर खरीदार के तौर पर आपको क्या जानना चाहिए

हाँग काँग के भेदभाव-विरोधी अध्यादेश - लिंग भेदभाव अध्यादेश (SDO), विकलांगता भेदभाव अध्यादेश (DDO), पारिवारिक स्थिति भेदभाव अध्यादेश (FSDO), और जाति भेदभाव अध्यादेश (RDO) - लिंग, वैवाहिक स्थिति, गर्भावस्था, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति[1] और जाति के आधार पर किसी व्यक्ति के खिलाफ भेदभाव का निषेध करते है। यह अध्यादेश रोजगार; शिक्षा; माल, सेवाओं या सुविधाओं की व्यवस्था; और परिसर के प्रबंधन या निपटान सहित विभिन्न क्षेत्रों में लागू होते हैं रियल एस्टेट एजेंट और मकान मालिक इन अध्यादेशों से बंधे है।

[1] “पारिवारिक स्थिति”का अर्थ है एक तत्काल परिवार के सदस्य की देखभाल करने की जिम्मेदारी।

1. भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों को समझना क्यों महत्वपूर्ण है ?

भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों को समझना महत्वपूर्ण है क्योंकि अगर रियल एस्टेट एजेंट और मकान मालिक माल, सुविधाओं और सेवाओं के प्रावधान में या परिसर के प्रबंधन या निपटान में भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों का उल्लंघन करते हैं तो वो जिम्मेदार ठहराए जा सकते है । इन अध्यादेशों को समझने और इनका पालन करने से, आप समान अवसर संबंधी शिकायतें या मुकदमेबाजी से बच सकते है और अच्छे व्यवसाय प्रथाओं का प्रचार करेगें जो आपके व्यापार में वृद्धि लाएंगी। इसके अलावा, इन कानूनी दायित्वों को पूरा करने से, आप भी हाँग काँग में एक सामंजस्यपूर्ण समाज को बढ़ावा देने में मदद करेंगे।

एक किरायेदार या घर खरीदार के रूप में, अगर आपसे किसी भी निषिद्ध आधार पर भेदभाव किया गया है तो भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों के तहत अपने अधिकारों और निवारण की प्रक्रिया को समझना महत्वपूर्ण है ।

2. भेदभाव कब होता है?

भेदभाव तब होता है जब एक व्यक्ति को ऊपर उल्लेख किए हुए किसी एक निषिद्ध आधार पर कम कृपापूर्वक व्यवहार किया जाए, या जब एक ही आवश्यकता को सभी व्यक्तियों पर लागू किया जाए, लेकिन उसके परिणाम भेदभावपूर्ण हों। निम्नलिखित परिस्थितियों में भेदभाव उत्पन्न हो सकता है:

- जब एक मकान मालिक अपनी संपत्ति किराए पर देने से इनकार करता है या एक एस्टेट एजेंट एक संभावित किरायेदार को सेवा प्रदान करने से इनकार करता है क्योंकि वह एक खास जाति से है या विकलांग है;
- जब एक मकान मालिक अपनी संपत्ति किराए पर देने से इनकार करता है या एक एस्टेट एजेंट एक संभावित किरायेदार को किरायेदार के निकट रिश्तेदार के जाति या विकलांगता के कारण सेवा प्रदान करने से इनकार करता है;
- जब एक मकान मालिक एक संभावित किरायेदार को उसकी जाति या पारिवारिक स्थिति की वजह से उसकी टैक्स रिटर्न या किरायेदार के नियोक्ता से गारंटी का पत्र जमा करने के लिए कहता है , जो आम तौर पर आवश्यक नहीं है ;
- जब एक मकान मालिक लिंग, वैवाहिक स्थिति, गर्भावस्था, पारिवारिक स्थिति, विकलांगता और जाति जैसे भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों के निषिद्ध आधार पर किरायेदार को निकाल देता है।

3. उत्पीड़न

एक मकान मालिक के लिए किरायेदारों, भावी किरायेदारों, या रियल एस्टेट एजेंटों को, यौन शोषण या उन्हें अपने जाति या विकलांगता की वजह से परेशान करना गैर कानूनी है। इसके अतिरिक्त, एक एस्टेट एजेंट के लिए मकान मालिक, किरायेदारों, भावी किरायेदारों, या उनके प्रतिनिधि को, यौन शोषण या उन्हें अपने जाति या विकलांगता की वजह से परेशान करना गैर कानूनी है।

4. अत्याचार

एक व्यक्ति पर इस वजह से अत्याचार करना[2] क्योंकि उसने भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों के तहत शिकायत की थी या किसी को शिकायत करने में मदद की थी गैर कानूनी है। इसके अलावा, किसी पर इस वजह से अत्याचार करना क्योंकि उसने एक भेदभाव की शिकायत में गवाह के रूप में सेवा की थी, गैर कानूनी है।

5. क्या कोई छूट है?

- जब मकान मालिक खुद परिसर के एक भाग में रह रहा हो और अगर मकान मालिक एस्टेट एजेंट का प्रयोग नहीं करता है या इस के लिए विज्ञापन नहीं देता, तो वो फैसला कर सकता है कि परिसर किराए में किसे देना है ।

- जब मकान मालिक या उसके करीबी रिश्तेदार[3] परिसर में रहने वाले दूसरों के साथ निवास-स्थान बाँट रहे हों जो मकान मालिक या करीबी रिश्तेदार के परिवार का हिस्सा नहीं है और परिसर "छोटे परिसर" का गठन है, मकान मालिक ये फैसला कर सकता है कि परिसर[4] किसे किराए पर देना है।

---

[2] एक व्यक्ति पर अत्यचार करने का मतलब है व्यक्ति से कम कृपापूर्वक व्यवहार करना क्योंकि उसने भेदभाव- विरोधी अध्यादेशों द्वारा संरक्षित अधिकार को जताया है

[3] एक व्यक्ति के संबंध में, करीबी रिश्तेदार, का मतलब है उस व्यक्ति के पति/ पत्नी; उस व्यक्ति या उसके पति/पत्नी के माता पिता; उस व्यक्ति का बच्चा (विवाह के बाहर पैदा बच्चें, अंगीकृत और सौतेले बच्चें) या ऐसे बच्चे का पति/ पत्नी; उस व्यक्ति का या उस के पति/ पत्नी का भाई या बहन (फूल ब्लड या हाफ ब्लड) या तो उस तरह के भाई या बहन का पति या पत्नी; या उस व्यक्ति का पोता/ पोती या ऐसे पोता/ पोती का पति/ पत्नी।

[4] अगर मकान मालिक के परिवार के अलावा, वहाँ 2 से अधिक अन्य परिवारों या 6 अन्य व्यक्तियों से अधिक के लिए कोई स्थान नही है, तो परिसार को छोटे परिसार या छोटे आवास के रूप में लिया जाएगा । छोटे आवास पर अधिक स्पष्टीकरण के लिए कृपया EOC हॉटलाइन पर 2511 8211 में संपर्क करें।

6. किरायेदार या संभावित खरीदार/किरायेदार के क्या अधिकार है?

एक संभावित किरायेदार या खरीदार के रूप में, आपको एजेंटों से अपने लिंग, वैवाहिक स्थिति, गर्भावस्था, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या जाति की परवाह किए बगैर समान्य शर्तों, तरीकों, और गुणवत्ता से सेवाएं प्राप्त करने का अधिकार है। उदाहरण के लिए, एक एस्टेट एजेंट, जो आपकी सेवा करने से मना करता है, आपसे उच्च कमिशन माँगता है, उच्च कीमत उद्धरण करता है, या संपत्ति खोजने से मना करता हैं, वो हाँग काँग के भेदभाव-विरोधी अध्यादेश का उल्लंघन करता है।

एक किरायेदार के रूप में आपको भी, दूसरें किरायेदारों की तरह लिंग, वैवाहिक स्थिति, गर्भावस्था, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या जाति के बावजूद आवास **की** सभी सुविधाओं का उपयोग करने का अधिकार है।

7. क्या कोई विकलांग व्यक्ति किसी किराये की संपत्ति में परिवर्तन कर सकता है?

विकलांग किरायेदार अपने रहने के परिसर में उचित परिवर्तन कर सकता है जब तक :

- वह उस के लिए भुगतान करता है;
- परिवर्तन में किसी अन्य व्यक्ति के परिसर में परिवर्तन ना हो;
- किरायेदार आवास स्थान को परिवर्तन करने से पहले जैसा बना कर देने के लिए सहमत है और परिसर को पहले जैसा बनाना काफी संभव हो; और
- यह काफी संभव है कि किरायेदार आवास स्थान को पहले जैसे बना देने के समझौते को पूरा करेंगे।

संदेह से बचने के लिए, मकान मालिकों को याद दिलाया जाता है कि उन्हें इमारत अध्यादेश के तहत अपने दायित्वों और इमारत (योजना) विनियम के तहत अनिवार्य बाधा-मुक्त आवश्यकताओं का पालन करने की आवश्यकता भी है।

8. एक संभावित किरायेदार या खरीदार क्या कर सकते हैं अगर उन्हें लगता है कि वे एस्टेट एजेंट द्वारा भेदभाव का शिकार, परेशान या पीड़ित हो रहे हैं?

यदि आपको लगता है कि आपके साथ अपने लिंग, वैवाहिक स्थिति, गर्भावस्था, विकलांगता, पारिवारिक स्थिति, या जाति की वजह से एस्टेट एजेंट द्वारा भेदभाव किया जा रहा है, तो आप रियल एस्टेट एजेंसी के प्रबंधन के साथ इन मुद्दों को उठा सकते हैं। एक अच्छी रियल एस्टेट एजेंसी आपकी शिकायत का जवाब देगी और आंतरिक रूप मे आपकी शिकायत को हल करने का प्रयास करेगी।

आप समान अवसर आयोग (EOC) के साथ शिकायत भी दर्ज कर सकते हैं। कानून की आवश्यकता के अनुसार EOC को शिकायतें घटना के समय से 12 महीने के भीतर लिखित में दर्ज करवानी चाहिए। आप मेल, फैक्स, इलेक्ट्रॉनिक मेल, ऑनलाइन या व्यक्तिगत रुप में अपनी शिकायत कर सकते हैं।

इसके अलावा, आप 24 महीनों के भीतर भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों के तहत जिला न्यायालय में कानूनी कार्यवाही आरंभ कर सकते है ।

9. गैर कानूनी कार्य के लिए कौन उत्तरदायी है?

मकान मालिक / एस्टेट एजेंट

मकान मालिक और एस्टेट एजेंट व्यक्तिगत रूप से अपने स्वयं के कृत्यों के लिए जिम्मेदार होगा अगर वो भेदभाव-विरोधी अध्यादेशों का उल्लंघन करेगा।
एक एस्टेट एजेंट के मकान मालिक के प्राधिकरण के साथ किये भेदभावपूर्ण कृत्यों के लिए मकान मालिक वैसा ही जिम्मेदार होगा जैसे कि यह कार्य उसने स्वंय किए है। इसलिए यह समझदारी होगी कि अपने एस्टेट एजेंट को बता दें कि आपके लिए योजना बनाते वक्त पक्षपात ना करें। एस्टेट एजेंट मकान मालिक के भेदभावपूर्ण कार्य में सहायता करने के लिए भी उत्तरदायी होगें भले ही वह मकान मालिक के निर्देश पर काम कर रहा हो। हालांकि, एस्टेट एजेंट अगर यह साबित कर दे कि वो मकान मालिक के बयान पर निर्भर था कि इस तरह के भेदभाव अधिनियम गैर-कानूनी नहीं है और एस्टेट एजेंटों का इस तरह के बयान पर भरोसा जाएज़ है तो वो जिम्मेदार नहीं होगा।

रियल एस्टेट एजेंसी

रियल एस्टेट एजेंसी अपने कर्मचारियों के अवैध भेदभाव या उत्पीड़न के कार्यों के लिए स्थानापन्न रूप से उत्तरदायी हो सकती है जब तक एजेंसी यह दिखा नही सकती कि उसने अपने कर्मचारियों को ऐसा करने से रोकने के लिए उचित कदम उठाए है ।

10. जब भेदभाव या उत्पीड़न की शिकायत EOC से की जाती है, तो क्या होता है ?

EOC शिकायत की जांच करेगा और समझौते द्वारा सुलह करने की कोशिश करेगा। अगर समझौते पर नहीं पहुँचा जा सकता हो, शिकायतकर्ता EOC से अन्य सहायता जैसे कि कानूनी सहायता के लिए आवेदन कर सकते हैं।

11. सुलह के माध्यम से मैं किस तरह का समझौता प्राप्त कर सकता हूँ?

बातचीत और दलों की सहमती के बाद पहुँचे गए सुलह समझौते में ये चीजें शामिल हो सकती है:

- माफी;
- पट्टे प्रदान करने के लिए या नवीनीकृत करने के लिए अनुबंध;
- वित्तीय मुआवजा;
- संगठन की नीति या प्रक्रिया बदलने के लिए उपक्रम।

यदि आपको हाँग काँग के भेदभाव-विरोधी अध्यादेश के तहत अपने अधिकारों के बारे में और EOC की शिकायत निपटान प्रक्रियाओं के बारे में अधिक जानकारी की जरूरत है, तो कृपया संपर्क करें:

समान अवसर आयोग

16/F., 41 Heung Yip Road,Wong Chuk Hang,

Hong Kong

हॉटलाइन: 2511 8211

ईमेल: eoc@eoc.org.hk

वेबसाइट: http://www.eoc.org.hk

कार्यालय समय: सोमवार से शुक्रवार सुबह 8:45 से शाम 5:45 तक

平 等 機 會 委 員 會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

地址 Address：香港黃竹坑香葉道41號16樓
16/F., 41 Heung Yip Road, Wong Chuk Hang, Hong Kong

電話 Tel：(852) 2511 8211

傳真 Fax：(852) 2511 8142

網頁 Website：http://www.eoc.org.hk