

راهنمای اجاره نامه استاندارد برای مسکن استیجاری

مارس 2021

راهنمای اجاره نامه استاندارد برای مسکن

اجاره مسکونی در انتاریو تابع قانون اجاره‌نشینی مسکونی 2006 (قانون) است.

این سند که به مالکین و مستأجرین کمک می‌کند تا فرم استاندارد اجاره نامه (اجاره استاندارد) را درک و تکمیل کنند، به چندین زبان موجود است. اجاره نامه استاندارد را می‌توان از محل نگهداری فرم‌های [Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#) تهیه نمود. این راهنما فقط برای مقاصد اطلاعاتی است و مشاوره حقوقی در باره اجاره استاندارد یا قانون آن ارائه نمی‌دهد. اگر نیاز به مشاوره حقوقی در باره اجاره استاندارد و یا قانون آن دارید، باید با یک وکیل مشورت کنید.

داشتن اجاره نامه استاندارد برای اکثر مسکن مسکونی خصوصی در قراردادهای جدید امضاء شده در تاریخ 30 آوریل 2018 یا بعد از آن اجباری است. این سند همچنین شامل اطلاعات مفید در باره حقوق و مسئولیت‌های ذکر شده در این قانون است.

مراکز مراقبت سلامتی، محوطه‌های خانه‌های متحرک و خانه‌ای ساخته شده در زمین‌های اجاره‌ای، اکثر مسکن اجتماعی و حمایتی، برخی دیگر از املاک ویژه و خانه‌های تعاونی مشمول اجاره استاندارد نیستند.

اگر شما از حق داشتن یک اجاره نامه استاندارد برخوردار بوده اما آن را در اختیار ندارید، با یک درخواست کتبی نسخه‌ای از آن را از صاحب خانه‌ی خود دریافت نمایید. پس از ارسال درخواست، آنها باید ظرف 21 روز تقویمی اجاره استاندارد را به شما بدهند. اگر چنین نکنند، شما می‌توانید یک ماه اجاره را نگهدارید. و اگر چنانچه در ظرف مدت 30 روز تقویمی از زمان نپرداختن اجاره نسخه‌ی اجاره استاندارد تحویل شما نگردید، شما می‌توانید آن مبلغ اجاره را همچنان نزد خود نگه دارید.

همچنین اگر اجاره نامه استاندارد در اختیار شما قرار نگرفته و اجاره شما بلند مدت می‌باشد، قوانین ویژه‌ای به شما اجازه می‌دهند که به اجاره بلند مدت خود پیش از موعد خاتمه بدهید.

طبق قانون حقوق بشر انتاریو، هر کس حق برخورداری از رفتار برابر و بدون تبعیض و آزار و اذیت را در امور مسکن دارد. یک اجاره نامه نمی‌تواند یک حق یا مسئولیت تحت این قانون را سلب کند.

این سند دارای دو بخش است:

1. بخش‌های اجاره استاندارد

این قسمت برای کمک به شما برای پر کردن فرم اجاره استاندارد در نظر گرفته شده است. از صفحه چهارم به بعد اطلاعاتی در مورد محتوای هر بخش از اجاره استاندارد ارائه می‌شود.

پر کردن کلیه بخش‌های اجاره استاندارد اجباری است و قابل تغییر نیستند. پس از تکمیل فرم، اجاره استاندارد قراردادی بین مالک و مستأجر ایجاد می‌کند.

2. حقوق و مسئولیت‌های من

این قسمت اطلاعات بیشتری در مورد حقوق و مسئولیت‌های مستأجرین و مالکین را تحت این قانون فراهم می‌آورد، و از صفحه هشتم شروع می‌شود. این اطلاعات همان اطلاعاتی است که در ضمیمه اجاره استاندارد ارائه شده است.

اگر سؤال داشتید

شورای مالک و مستأجر (Landlord and Tenant Board) همچنین اطلاعاتی در مورد حقوق و مسئولیت‌های مالکان و مستأجرین تحت این قانون (به زبان انگلیسی یا فرانسه) ارائه می‌دهد. برای اطلاعات بیشتر می‌توانید با یکی از شماره تلفن‌های زیر تماس گرفته یا از وبسایت شورای مالک و مستأجر بازدید نمایید.

تلفن رایگان: 1-888-332-3234
منطقه تورنتو: 416-645-8080
TTY: 1-800-855-0511
وبسایت: [www. Tribunalsontario.ca/ltb](http://www.Tribunalsontario.ca/ltb)

بخش 1: بخش های اجاره نامه استاندارد

در موقع پر کردن فرم **Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation** (اجاره استاندارد) یک قرارداد بین مالک و مستأجر را برقرار می کند. این قرارداد، قرارداد املاک مسکونی نیز خوانده می شود.

شما باید تمام قسمت های این قرارداد را پر کنید.

1. طرف های قرارداد

این بخش اسامی مالک (ان) و مستأجر(ان) را که با این قرارداد موافقت می کنند را ذکر می کند. برای کسب اطلاعات بیشتر بخش هفتم مراجعه کنید.

2. واحد اجاره ای

در این بخش، اطلاعات مربوط به واحد اجاره ای که اجاره داده می شود، و آدرس محل اجاره ذکر می شود. تعداد فضاهای پارکینگ - در صورت وجود - و موقعیت آنها نیز در این بخش شرح داده شده است. اگر این واحد اجاره ای در یک مجتمع آپارتمانی باشد: مستأجر باید از مقررات مجتمع، اساسنامه ها و قوانینی که توسط مالک ارائه می شود، پیروی کند.

3. اطلاعات تماس

در این قسمت آدرس مالک که باید اطلاعیه ها به آنجا ارسال شود ذکر می شود. اگر مستأجر نیاز به اعلام رسمی (مانند اعلان خاتمه ی اجاره) به مالک داشته باشد، باید به این آدرس ارسال شود.

این بخش همچنین به مالک و مستأجر امکان می دهد تا بر روی دریافت نامه ای رسمی از طریق پست الکترونیکی موافقت کنند، و شامل قسمتی برای درج آدرس ایمیل مالک و مستأجر می باشد. اعلامیه های رسمی را می توان تنها بر اساس قوانین مالک و مستأجر از طریق پست الکترونیکی ارسال کرد. شما می توانید برای اطلاع از اعلامیه هایی که می توانند به صورت الکترونیکی ارسال شوند با شورای مالک و مستأجر تماس بگیرید.

این بخش همچنین شامل محلی برای مالک برای ارائه اطلاعات تماس دیگری برای موارد اضطراری و یا ارتباط روز به روز است. برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش (b) در صفحه هشت و بخش (e) در صفحه نه مراجعه کنید.

4. مدت قرارداد اجاره

این بخش تاریخی که مستأجر حق استفاده از واحد مورد اجاره را دارد و مدت زمان (مدت) اجاره را مشخص می کند. برای کسب اطلاعات بیشتر به بخش های (c) و (d) در صفحه هشت مراجعه کنید.

5. اجاره

این بخش شامل مبلغ کل اجاره ماهانه (اجاره ی قانونی) می شود. مبلغ کل اجاره: اجاره قانونی در اجاره نامه ی استاندارد مبلغ کل **Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)** عنوان شده در زیر بخش 5 (b) اجاره نامه ی استاندارد شامل موارد زیر می باشد.

اجاره پایه برای واحد اجاره ای

به علاوه هرگونه هزینه جداگانه مربوط به پارکینگ یا خدماتی که مالک به مستأجرین ارائه می دهد

هرگونه افزایش اجاره در آینده براساس مبلغ کل اجاره (اجاره قانونی) خواهد بود.

این بخش همچنین زمان پرداخت اجاره، به چه کسی باید پرداخت شود، به چه روشی پرداخت می شود، و هزینه های اداری برای چک های بازگشتی توسط یک مؤسسه مالی را مشخص می کند.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (f) در صفحه 10 و قسمت (i) در صفحه 11 مراجعه کنید.

6. خدمات و هزینه های آب، برق و گاز

این بخش مشخص می کند که هزینه چه خدماتی در اجاره کل (اجاره قانونی) وجود دارد - و کدام یک وجود ندارد (اجاره قانونی) که در اجاره نامه ی استاندارد ”**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**“ نامیده می شود. این شامل هر دو خدمات و تامین آب و برق و گاز است که در اجاره پایه وجود دارند، و هزینه های جداگانه عنوان شده که در زیر بخش 5 (b) اجاره استاندارد تعیین کرده است.

در بعضی از موارد، مالک و مستأجر می توانند بعداً به جای افزایش اجاره، ارائه خدمات دیگری را اضافه کنند. به عنوان مثال یک مالک و مستأجر ممکن است در باب افزایش اجاره ی فصلی به علت کارکرد بیشتر دستگاه تهویه به توافق برسند.

در این بخش، مالک و مستأجر همچنین می توانند در مورد این که چه کسی مسئول پرداخت هزینه های برق و گاز و آب در مورد اجاره است با همدیگر توافق کنند.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش (k) در صفحه 12 مراجعه کنید.

7. تخفیف های اجاره

این بخش مالک را برای ارائه تخفیف اجاره و شرح آن مجاز می داند.

مستأجر باید پس از پایان یافتن تخفیف در اجاره کل (اجاره قانونی) که در اجاره نامه ی استاندارد [**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**] نامیده می شود، و در بخش 5 اجاره نامه ی استاندارد به توافق رسیده است را علاوه بر هرگونه افزایش قانونی پرداخت کند. برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش (g) در صفحه 10 مراجعه کنید.

8. ودیعه اجاره

در این بخش، مالک و مستأجر در باره لزوم اخذ ودیعه اجاره و مقدار آن توافق می کنند. این قانون مقدار و نحوه انجام آن را محدود می کند و ودیعه اجاره نمی تواند به عنوان ودیعه آسیب های وارد شده به مورد اجاره تلقی شود.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (h) که از صفحه 10 آغاز می شود مراجعه کنید.

9. ودیعه کلید

در این قسمت، مالک و مستأجر در باره لزوم اخذ ودیعه کلید و مبلغ آن با همدیگر توافق می کنند. این قانون مقدار و نحوه انجام آن را محدود می کند.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (h) که از صفحه 10 آغاز می شود مراجعه کنید.

10. استعمال دخانیات

طبق قوانین استانی، در کلیه قسمت های عمومی یک ساختمان استعمال دخانیات ممنوع است. در این بخش، مالک و مستأجر می توانند در مورد قوانین مربوط به استعمال دخانیات با همدیگر توافق کنند.

برای کسب اطلاعات بیشتر به قسمت (m) در صفحه 12 و قسمت (s) در صفحه 14 مراجعه کنید.

11. بیمه مستأجر

در این قسمت، مالک و مستأجر می توانند در مورد لزوم وجود بیمه مسئولیت مستأجر با همدیگر توافق کنند. اگر مالک برای اثبات پوشش درخواست کند، مستأجر باید آنرا ارائه دهد.

اگر مستأجر می خواهد بیمه محتوا را در صورت نیاز بخواهد،

12. ایجاد تغییرات در مورد اجاره

این قسمت در باره این که آیا مستأجر می تواند اقلام تزئینی مانند تصاویر یا پوشش پنجره را نصب کند و آیا مستأجر باید برای انجام این تغییرات در این واحد تجاری از مالک مجوز دریافت کند، توضیح می دهد.

این قسمت قابل تغییر نیست. اگر مالک و مستأجر مایل به توافق در مورد جزئیات بیشتری باشند، این موارد را می توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 اجاره نامه ی استاندارد مکتوب کرد.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (j) در صفحه 12 مراجعه کنید.

13. نگهداری و تعمیرات

این قسمت در باره این که آیا مالک مسئول حفظ مورد اجاره و اموال خود است، یا این که مستأجر باید هزینه تعمیر آسیب وارد شده توسط خود یا میهمان خود را پرداخت کند، توضیح می دهد.

مستأجر مسئول پاکیزه نگهداشتن مورد اجاره است، مگر اینکه مالک برای انجام آن موافقت کرده باشد.

این قسمت قابل تغییر نیست. اگر مالک و مستأجر مایل به توافق در مورد جزئیات بیشتری باشند، این موارد را می توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 اجاره نامه ی استاندارد مکتوب کرد.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (j) در صفحه 12 مراجعه کنید.

14. انتقال اجاره و اجاره فرعی

این قسمت در باره این که آیا مستأجر باید اجازه مالک را برای در اختیار قرار دادن یا اجاره دادن مورد اجاره به شخص دیگری کسب کند، و یا این که مالک نمی تواند به دلخواه خود یا بدون دلیل از دادن رضایت برای انجام این کار خودداری کند، توضیح می دهد.

این قسمت قابل تغییر نیست. اگر مالک و مستأجر مایل به توافق در مورد جزئیات بیشتری باشند، این موارد را می توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 مکتوب کرد.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (p) در صفحه 13 مراجعه کنید.

15. شرایط اضافی

مالک و مستأجر می توانند با شرایط اضافی مختص این اجاره موافقت کنند. در صورت موافقت، این مقررات یا "شرایط" اضافی باید به این اجاره نامه ی استاندارد پیوست شود.

هر شرط اضافی که مخل حق یا مسئولیتی تحت این قانون باشد، غیرقانونی (غیر معتبر و از نظر قانونی الزام آور نیست) و غیر قابل اجرا است. بعضی از نمونه های شرایط نامناسب و غیر قابل اجرا عبارتند از:

اجازه نگهداری حیوان خانگی را ندهید (با این وجود، مالک می تواند مستأجر را به رعایت مقررات مجتمع آپارتمانی که ممکن است نگهداری حیوانات خانگی خاصی را ممنوع کند ملزم نماید)

به میهمانان، هم اتاقی ها، و ساکنین دیگر اجازه اقامت ندهید

بخش 1: بخش های اجاره نامه استاندارد

مستأجر را ملزم به پرداخت ودیعه، هزینه یا جریمه ای که تحت این قانون مجاز نیست (مانند ودیعه جبران خسارت یا حیوان خانگی، بهره اجاره عقب افتاده) نکنید.

مستأجر را ملزم به پرداخت تمام یا بخشی از تعمیراتی که مسئولیت مالک است نمایید.

این شرایط اضافی باید به زبان ساده نوشته شود و به وضوح مشخص شود که مالک یا مستأجر باید یا نباید آن‌ها را رعایت کنند.

اگر شرایط اضافی تایپ شده باشد، باید اندازه قلم آن حداقل 10 باشد.

شرایط اضافی می تواند مقررات خاصی را برای مورد اجاره یا اموال مانند قوانین مربوط به استفاده از فضاهای عمومی و امکانات رفاهی تعیین کند.

مالک و مستأجر می توانند قبل از پذیرفتن شرایط اضافی، مشاوره حقوقی دریافت کنند.

16. تغییرات در قرارداد

این قسمت توضیح می دهد که هرگونه تغییری در قرارداد باید به صورت کتبی باشد.

برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (i) که از صفحه 11 شروع می شود مراجعه کنید.

17. امضاءها

در این بخش، مالک و مستأجر موافقت می کنند که شرایط قرارداد را دنبال کنند. اگر بیش از یک مستأجر وجود داشته باشد، هر مستأجر مسئول تمام تعهدات یک مستأجر، مانند پرداخت مبلغ کامل اجاره است.

همه مالکین و مستأجرین ذکر شده در اولین صفحه قسمت اول (طرفین قرارداد) باید این بخش را امضا کنند. مالک (مالکین) یا مستأجر (مستأجران) در صورت توافق هر دو طرف می توانند اجاره نامه را به صورت الکترونیکی امضا نمایند. مالک باید طی 21 روز پس از آنکه مستأجر قرارداد را امضاء نمود، یک نسخه از آن را در اختیار مستأجر قرار دهد.

بخش 2: حقوق و مسئولیت‌های من

A- کاربرد اجاره استاندارد چه زمانی است

از اجاره نامه‌ی استاندارد باید برای بیشتر قراردادهای اجاره مسکونی (اجاره نامه) استفاده شود.

در موارد زیر آن را نباید مورد استفاده قرارداد:

- آسایشگاه‌ها
- محوطه‌های خانه‌های متحرک یا خانه‌هایی که بر روی زمین اجاره‌ای ساخته شده‌اند
- مسکن اجتماعی و حمایتی که از دستورالعمل افزایش اجاره معاف هستند (به مقررات مربوط به قانون معافیت‌های خاص مراجعه کنید)
- واحدهای عضو مساکن تعاونی و
- هر مسکن دیگری که از این قانون معاف است (بخش پنج این قانون را ملاحظه کنید).

B- تغییر مالک

مالک جدید دارای حقوق و وظایف مشابه مالک قبلی است. مالک جدید باید کلیه شرایط این قرارداد را رعایت کند، مگر اینکه مستأجر و مالک جدید با شرایط دیگری موافقت کنند. مالک جدید باید نام و آدرس قانونی خود را در اختیار مستأجر بگذارد.

C- تجدید قرارداد اجاره (بخش V قانون)

اگر مالک و مستأجر موافقت کنند که اجاره برای یک مدت مشخص ادامه پیدا کند، این نوع اجاره، یک اجاره با مدت ثابت است. به این دلیل که هر دو تاریخ شروع و پایان اجاره در قرارداد اجاره مشخص شده است.

پایان یک قرارداد به این معنی نیست که مستأجر باید ملک را تخلیه کند، یا برای ادامه اقامت خود یک قرارداد تمدید و یا یک قرارداد جدید امضاء کند. شرایط این قرارداد هنوز پابرجاست و مستأجر همچنان حق اقامت در ملک را دارد:

به عنوان یک مستأجر ماهانه، که قراردادی برای یک دوره ثابت یا اجاره ماهانه دارد

به عنوان یک مستأجر هفتگی، اگر قرارداد برای یک اجاره هفتگی باشد، یا

به عنوان یک مستأجر روزانه، اگر قرارداد برای اجاره روزانه باشد.

مالک و مستأجر همچنین می‌توانند قرارداد را برای مدت مشخص دیگری تمدید کنند یا توافق جدیدی را به عمل آورند. در هر صورت، تغییرات اجاره باید از مقررات این قانون پیروی کند (برای کسب اطلاعات بیشتر به بخش (i) مراجعه کنید).

D- پایان دادن به قرارداد (بخش V قانون)

مالک و مستأجر باید مقررات این قانون را برای پایان دادن به یک اجاره رعایت کنند.

چه هنگامی مستأجر می‌تواند به اجاره پایان دهد

مستأجر می‌تواند با پر کردن فرم شورای مالک و مستأجر پایان قرارداد اجاره را به اطلاع مالک برساند. او باید:

اگر اجاره وی ماهانه یا برای یک مدت ثابت باشند، حداقل یک اخطار 60 روزه بدهد، یا

اگر اجاره وی روزانه یا هفتگی باشند، حداقل یک اخطار 28 روزه بدهد.

این اخطار برای اجاره مدت ثابت، نمی‌تواند قبل از آخرین روز مدت ثابت قابل اجرا باشد. برای اجاره ماهانه یا هفتگی، این اخطار باید در آخرین روز یک دوره ثابت (مثلاً ماه یا هفته) قابل اجرا باشد.

در بعضی از شرایط خاص، یک مستأجر که با خشونت جنسی یا خانگی روبرو است، می تواند در هر زمان با دادن یک اخطار 28 روزه به اجاره خود پایان دهد، حتی اگر این مستأجر یک قرارداد مدت ثابت (مانند قرارداد یک ساله) داشته باشد. آنها باید از فرم اخطاری که توسط مالک و مستأجر تایید شده است استفاده کنند.

چه هنگامی مالک می تواند به اجاره پایان دهد

مالک تنها در شرایط ویژه ای میتواند اعلانی برای خاتمه ی اجاره ارائه نماید این شرایط در قانون الحاق شده است. مالک نمی تواند مستأجر را از مورد اجاره اخراج کند، مگر اینکه این عمل مطابق قانون باشد. در بیشتر موارد، مالک باید با استفاده از یک فرم مناسب، به اجاره پایان دهد. این فرم ها در وبسایت شورای مالک و مستأجر موجود است.

اگر مالکی اعلان خاتمه ی اجاره به مستأجر بدهد، مستأجر مجبور به تخلیه نیست.

مالک تنها در شرایط ویژه ای میتواند اعلانی برای خاتمه ی اجاره ارائه نماید که مستأجر مقصر باشد.

. چند نمونه شامل موارد زیر است:

مستأجر اجاره کامل را در موعد خود پرداخت نمی کند.

مستأجر باعث ایجاد خسارت به واحد اجاره ای یا ساختمان می شود.

مستأجر به طور قابل ملاحظه ای مزاحم تفریح معقول مستأجرین دیگر یا مالک می شود.

مالک نیز ممکن است که در شرایط معینی که تقصیری متوجه مستأجر نمی باشد فقط در پایان مدت اجاره به آن خاتمه دهد. در چنین مواردی مالک باید اعلان لازم به مستأجر داده و مستأجر ممکن است حق جبران خسارت و/یا بازگشت به واحد را داشته باشد. به عنوان نمونه :

مالک یا خریدار، خود یا افراد نزدیک خانواده یا فرد مراقبت کننده آنها به واحد نیاز داشته باشند، و

مالک باید تعمیرات کلی یا بازسازی انجام دهد که نیاز به دریافت مجوز ساختمان و تخلیه واحد داشته باشد.

اگر مالک برای پایان دادن به اجاره به مستأجر اخطار بدهد، مستأجر اجباری به تخلیه ملک ندارد.

اگر مستأجر مورد اجاره را تخلیه نکند، مالک باید برای اخراج وی به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند. شورای مالک و مستأجر، جلسه ای را برای تصمیم گیری در مورد پایان دادن به اجاره تشکیل خواهد داد. هر دو مالک و مستأجر می توانند در این جلسه شرکت کنند و نظر طرف خود را به شورای مالک و مستأجر توضیح دهند. اگر شورای مالک و مستأجر، حکم تخلیه صادر کند، این حکم می تواند تنها توسط کلانتر (مأمور انتظامی دادگستری) اجرا شود.

اخراج مستأجر توسط مالک بدون طی این مراحل جرم تلقی می شود. اگر مالک محکوم شود می تواند با جریمه تا 50,000 دلار (برای فرد) و یا 250,000 دلار (برای یک شرکت) مواجه شود.

اگر مالک و مستأجر برای فسخ اجاره موافقت کنند

مستأجر و مالک می توانند با استفاده از فرم مناسب شورای مالک و مستأجر، در مورد پایان دادن به اجاره با همدیگر توافق کنند. بعضی از صاحبخانه ها ممکن است از مستأجر درخواست کنند که آن فرم را در هنگام امضاء قرارداد اجاره نامه امضاء کنند. در بیشتر موارد، یک توافق برای پایان دادن به اجاره که در ابتدای قرارداد اجاره امضاء شده است، غیر قابل اجر است و مستأجر مجبور به تخلیه مورد اجاره نیست.

اطلاعات بیشتری در مورد نحوه پایان دادن به اجاره و دلایل اخراج مستأجر در این قانون و در یک بروشور در وبسایت مالک و مستأجر موجود است.

E- اطلاع رسانی و اسناد (بخش XII قانون)

مالک و مستأجر باید بعضی از اعلامیه های رسمی و سایر اسناد را به صورت کتبی ارائه دهند. این اعلامیه ها و اسناد می تواند:

به صورت دستی تحویل شوند

بخش 2: حقوق و مسئولیت های من

در یک صندوق پست یا محلی که معمولاً پست به آنجا تحویل داده می شود بگذارد، یا ارسال شود (پنج روز پس از پست کردن تحویل می شود).

راه های دیگری نیز برای رساندن اطلاعاتیها و اسناد وجود دارد. برای کسب اطلاعات بیشتر، با شورای مالک و مستأجر تماس بگیرید یا مقررات عمل را در وبسایت آن مشاهده کنید.

F- اجاره و رسید اجاره (بخش VII قانون)

اجاره مبلغی است که مستأجر برای سکونت در یک مورد اجاره و استفاده از خدمات یا امکانات مورد توافق در این قرارداد به مالک می پردازد.

مستأجر باید اجاره خود را به موقع پرداخت کند. اگر این اجاره پرداخت نشود، مالک می تواند به مستأجر برای پایان دادن به اجاره اخطار بدهد.

اگر مستأجر در مقابل پرداخت اجاره یا هر گونه یا ودیعه از مالک درخواست رسید کند، مالک باید آن را به صورت رایگان ارائه دهد. این امر در مورد یک مستأجر سابق که درخواست رسیده های پرداخت اجاره 12 ماه پس از پایان اجاره خود را دارد نیز صادق است.

G- تخفیف اجاره (بخش VII قانون)

مالک می تواند در روز موعد پرداخت اجاره یا قبل از آن به مستأجر تخفیف بدهد. این تخفیف می تواند تا دو درصد از مبلغ اجاره قانونی باشد.

مالک همچنین می تواند از سه طریق دوره های اجاره رایگان یا تخفیف ارائه دهد:

دوره های اجاره رایگان به مدت سه ماه در هر دوره 12 ماهه

یک تخفیف تا یک ماه اجاره بها که به طور یکنواخت در هشت ماه توزیع شده است، و یا

یک تخفیف تا دو ماه اجاره بها، با تا یک ماه اجاره بها که به طور یکنواخت در هفت ماه اول توزیع شده است، و تا یک ماه تخفیف در اجاره بها در یکی از پنج ماه گذشته.

توافق بر روی این نوع تخفیف ها باید به صورت کتبی باشد.

H- ودیعه ها (بخش VII قانون)

مالک می تواند فقط یک ودیعه اجاره ماه آخر و یک ودیعه قابل استرداد برای کلید دریافت کند. مستأجر مجبور نیست که هیچ نوع دیگری از ودیعه، مانند جبران خسارت یا نگهداری حیوانات خانگی پرداخت کند. اگر مستأجر مبلغ بیشتری بپردازد، می تواند برای دریافت آن به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند.

ودیعه اجاره (مانند اجاره ماه آخر): مالک می تواند در زمان عقد قرارداد اجاره یا قبل از آن از مستأجر درخواست ودیعه اجاره کند. مالک باید این پول را به عنوان اجاره بهای آخرین دوره اجاره تلقی کند. ودیعه اجاره نباید بیش از یک ماه اجاره یا اجاره بهای یک دوره اجاره (به عنوان مثال، یک هفته در یک اجاره هفتگی)، هر کدام که کمتر است باشد.

مالک باید هر ساله بهره مربوط به ودیعه اجاره مستأجر را بپردازد. اگر اجاره بها پس از آنکه مستأجر ودیعه اجاره را پرداخت، افزایش یابد، مالک می تواند از مستأجر بخواهد که ودیعه اجاره را بر اساس مبلغ جدید افزایش دهد. مالک می تواند از بهره ودیعه اجاره برای اضافه کردن ودیعه اجاره استفاده کند.

اگر مالک نمی تواند امکان استفاده مستأجر از مورد اجاره را فراهم کند، مالک باید ودیعه را بازگرداند، مگر اینکه مستأجر موافقت کند که یک واحد دیگر را اجاره کند.

ودیعه کلید: اگر مالک یک ودیعه کلید (ها)، دستگاه ها یا کارت های ورود از راه دور از مستأجر دریافت کند، مالک باید در پایان اجاره این ودیعه را پس از آنکه مستأجر کلید (ها) خود را عودت داد، به او بازگرداند.

بخش 2: حقوق و مسئولیت های من

مالک می تواند وجهی را برای کلید های اضافی مورد درخواست مستأجر (به عنوان مثال، اگر مستأجر نیاز به یک کلید اضافی دارد یا کلید خود را گم کرده باشد)، دریافت کند، اما این مبلغ نمی تواند بیشتر از هزینه واقعی کلیدها باشد. این یک ودیعه کلید نیست.

I- افزایش ها و کاهش های اجاره (بخش VII قانون)

بیشتر مستأجرین انتاریو از طریق کنترل هایی که بر اجاره می شود و افزایش سالانه آن را محدود می کند محافظت می شوند. اجاره قابل پرداخت توسط مستأجرین ممکن است در شرایط محدودی کاهش نیز بیابد. معمولاً مالک می تواند هر دوازده ماه یک بار اجاره را افزایش دهد. مالک باید از فرم مربوطه ی شورای مالک و مستأجر استفاده نماید و یک اعلان 90 روزه پیش از اعمال افزایش اجاره به مستأجر بدهد.

دستور العمل افزایش اجاره

در بیشتر موارد اجاره نمی تواند بیشتر از آنچه در دستور العمل افزایش اجاره ذکر شده است افزایش یابد، مگر اینکه شورای مالک و مستأجر افزایش بیش از دستور العمل اجاره را تصویب کند. دستور العمل مربوط به هر سال را می توان در وبسایت شورای مالک و مستأجر یافت. بعضی از واحد های جدید شامل راهنمای افزایش اجاره میشوند از جمله:

واحدی در یک ساختمان نو، اگر هیچ بخش ساختمان در تاریخ 15 نوامبر 2018 یا پیش از آن به منظور سکونت اشغال نشده باشد

واحدی در بخش اضافه شده ی جدید به یک ساختمان موجود، اگر هیچ بخش از ساختمان اضافه شده در تاریخ 15 نوامبر 2018 یا پیش از آن به منظور سکونت اشغال نشده باشد

یک واحد دوم جدید علاوه بر خانه ی موجود، مانند آپارتمانی در زیرزمین که در تاریخی پس از 15 نوامبر 2018 ایجاد شده و الزامات عنوان شده در قانون را شامل میشود.

افزایش اجاره های بالاتر از دستور العمل

مالک می تواند برای کسب تأیید افزایش اجاره بیشتر از آنچه در دستور العمل افزایش اجاره ذکر شده است به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند. مستأجرین متضرر می توانند در شورای مالک و مستأجر با این عمل مخالفت کنند.

این نوع از افزایش اجاره بالاتر از دستور العمل نامیده می شود. شورای مالک و مستأجر می تواند در موارد زیر این نوع اجاره را افزایش دهد:

- مالیات و هزینه های شهرداری به طور قابل توجهی افزایش یافته باشد
- مالک تعمیرات عمده ای انجام داده باشد یا نوسازی کرده باشد، یا
- هزینه های انجام خدمات امنیتی خارجی (یعنی توسط کارکنان مالک انجام نشده باشد) افزایش یافته باشد، و یا این خدمات برای اولین بار ارائه شده باشد.

اگر مالک موافقت کند که مورد اجاره را برای مستأجر نوسازی کند یا خدمات جدیدی را به وی ارائه کند، مالک و مستأجر همچنین می توانند با افزایش اجاره بهای بالاتر از دستور العمل به توافق برسند. مقررات خاص اعمال می شود.

کاهش اجاره

در موارد زیر مالک باید اجاره را کاهش دهد:

- مالیات بر ملک شهرداری بیش از 2.49 درصد کاهش یافته باشد، یا
- اجاره بالاتر از دستور العمل برای پرداخت هزینه های تعمیرات و یا نوسازی افزایش یافته باشد و این هزینه ها به طور کامل پرداخت شده باشد (این فقط مربوط به مستأجرینی است که در زمان افزایش اجاره بالاتر از دستور العمل در این واحد زندگی می کرده اند).

مستأجر می تواند در شرایط زیر برای کاهش اجاره به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند:

- مالیات بر ملک شهرداری یا هزینه های املاک اجاری کاهش یافته باشد
- مالک بدون کاهش اجاره خدماتی را کاهش داده یا حذف کرده باشد، یا
- مالک به وعده ای را که در قرارداد برای افزایش اجاره در بالاتر از دستورالعمل داده است عمل نکرده باشد.

J- نگهداری و تعمیرات (بخش III, IV, V, XIV قانون)

مالک باید مورد اجاره و ملک را مطابق با تمام معیارهای بهداشت، ایمنی و نگهداری در وضعیت خوب تعمیر حفظ کند. این امر شامل تعمیر و نگهداری و تعمیر اقلامی مانند وسایل خانه، و قسمت های مشترک مانند محوطه پارکینگ، آسانسورها و راهروها است که در مورد اجاره وجود دارد.

مستأجر باید حتی اگر با تعمیر و نگهداری واحد و یا ملک مورد استفاده خود مشکل دارد، اجاره خود را پرداخت کند. اگر مستأجر نیاز به تعمیر و یا نگهداری داشته باشد، باید آن را به اطلاع مالک برساند. مستأجر می تواند در صورت لزوم به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند.

مستأجر مسئول جبران هر گونه آسیب به ملک اجاره ای که توسط مستأجر، میهمان مستأجر یا سایر افرادی که در این واحد اجاره ای زندگی می کنند وارد شده است، می باشد. این امر شامل هرگونه آسیب عمدی یا ناشی از عدم توجه کافی می شود. مالک می تواند در صورت عدم پرداخت خسارت وارده از سوی مستأجر درخواست خود را به شورای مالک و مستأجر بفرستد. این موارد شامل آسیب ناشی از استفاده عادی از مورد اجاره در طول زمان («سایش و پاره شدن») می شود. مستأجر مسئول پاکیزگی عادی مورد اجاره به جز هرگونه نظافتی که مالک با انجام آن موافقت کرده است، می باشد.

K- خدمات حیاتی (بخش I و III قانون)

"خدمات حیاتی" عبارتند از: آب گرم و یا سرد، سوخت، برق، گاز و گرما.

مالک باید اطمینان حاصل کند که مورد اجاره دارای تجهیزات گرمایشی است که می تواند از اول سپتامبر تا 15 ژوئن حداقل دمای 20 درجه سانتیگراد را حفظ کند. بعضی از مقررات شهرداری ممکن است شرایط سخت تری داشته باشد. مالک نمی تواند مانع تأمین معقول خدمات حیاتی، مراقبت و یا غذا که بر اساس قرارداد اجاره مالک باید آن را تأمین کند، گردد.

اگر عرضه یک خدمت حیاتی به علت عدم پرداخت صورتحساب توسط مالک قطع شده باشد، به این معنی است که مالک مانع از عرضه این خدمت شده است. با این حال، اگر یک خدمت حیاتی به علت این که مستأجر نتوانسته است هزینه آب و برق و تلفن خود را پرداخت کند، قطع شود یا ادامه نیابد، مستأجر نمی تواند ادعا کند که مالک مانع عرضه یک خدمت حیاتی شده است.

مالک بدون توجه به این که بر اساس قرارداد اجاره ناچار به عرضه معقول خدمات حیاتی، خدمات مراقبت و یا غذا باشد یا نباشد، نمی تواند به طور عمدی در عرضه آن دخالت کند.

L- ایداء (بخش III و IV قانون)

ایداء مستأجر توسط مالک (و یا هر کس که برای مالک، مانند سرپرست یا مدیر املاک عمل می کند) یا مالک توسط مستأجر بر خلاف قانون است. اگر مالک یا مستأجر در معرض آزار و اذیت قرار گیرند، می توانند به شورای مالک و مستأجر مراجعه کنند.

M- تبعیض

اگر مالک (و یا هر کسی که برای مالک عمل می کند) بر اساس زمینه های ممنوعیت تبعیض در قانون حقوق بشر انتاریو (قانون) نسبت به مستأجر تبعیض قائل شود، می تواند حقوق مستأجر مندرج در قانون را نقض کند. شورای مالک و مستأجر

می تواند در موارد مربوط به قانون اجاره نشینی مسکونی سال 2006 تبعیض را نادیده بگیرد.

در موارد دیگر مستأجر ممکن است مجبور شود پرونده خود را به دادگاه حقوق بشر انتاریو منتقل کند.

N- ورود مالک به مورد اجاره (بخش III قانون)

مستأجر حق استفاده مناسب از مورد اجاره را دارد (به عنوان مثال، آرامش، حریم خصوصی منطقی، عدم مزاحمت بی مورد و استفاده منحصر به فرد از مورد اجاره).

مالک می تواند به دلایل زیر تنها با دادن یک اعلام 24 ساعته در مورد اجاره وارد شود:

- برای انجام تعمیرات
- بازدید از مورد اجاره برای لزوم تعمیرات، در صورتی که بازرسی منصفانه باشد
- نشان دادن مورد اجاره به یک خریدار احتمالی، بیمه کننده یا وام دهنده
- اجازه دادن به یک نماینده املاک و مستغلات برای نشان دادن مورد اجاره به یک خریدار احتمالی
- بازدید از ملک قبل از تبدیل ساختمان مسکونی به یک آپارتمان ی، یا
- برای هر منظور معقول ذکر شده در قرارداد اجاره.

اطلاعیه کتبی باید شامل دلیل و تاریخ و زمان (بین 8:00 صبح و 8:00 بعد از ظهر) ورود مالک به مورد اجاره باشد. یا دادن یک اعلامیه صحیح، مالک می تواند در غیبت مستأجر وارد مورد اجاره شود.

در موارد زیر مالک لازم نیست که برای ورود به مورد اجاره اعلامیه بدهد:

در موارد اضطراری

با موافقت مستأجر

اگر قرارداد اجاره مالک را موظف به نظافت مورد اجاره کرده باشد، یا

اگر قرارداد اجاره رو به پایان است و مالک قصد نشان دادن مورد اجاره به یک مستأجر بالقوه جدید نشان را دارد - مالک می تواند مورد اجاره را بین 8:00 صبح تا 8:00 بعد از ظهر نشان دهد، و باید سعی کافی برای مطلع کردن مستأجر از این اتفاق به عمل آید.

O- قفل (بخش III و IV قانون)

مالک نمی تواند قفل های مورد اجاره را تغییر دهد، مگر اینکه کلیدهای جدید را به مستأجر بدهد. مستأجر نمی تواند قفل مورد اجاره را بدون رضایت مالک تغییر دهد.

P- انتقال اجاره و اجاره فرعی (بخش VI قانون)

مستأجر می تواند با رضایت مالک مورد اجاره را به شخص دیگری اجاره دهد یا در آن با مستأجر دیگری مشارکت کند. مالک نمی تواند به دلخواه خود یا بدون دلیل از دادن رضایت به مستأجر یک شریک بالقوه خودداری کند.

1. انتقال اجاره در یک انتقال اجاره، مستأجر حق خود را برای استفاده از مورد اجاره به شخص دیگری انتقال می دهد. فرد جدیدی جای مستأجر را می گیرد، و قرارداد اجاره باقی می ماند.

2. اجاره فرعی: مشارکت زمانی اتفاق می افتد که مستأجر از مورد اجاره خارج می شود، و به فرد دیگری اجازه می دهد (مستأجر) تا مدت معینی در آنجا زندگی کند، و وی می تواند تا قبل از پایان اجاره به خانه بازگردد و در آن زندگی کند. قرارداد اجاره و رابطه مالک-مستأجر تغییر نمی کند.

یک مستأجر که اجاره یک مورد اجاره را به شخص دیگری منتقل می کند نمی تواند:

- اجاره بالاتر از آنچه مالک برای مورد اجاره دریافت می کند، دریافت کند

- هر گونه هزینه اضافی برای اجاره مورد اجاره دریافت کند، یا
- از مستأجر جدید وجهی برای تحویل کالاها یا خدمات اضافی دریافت کند.

Q- میهمان (بخش III قانون)

مالک نمی تواند مستأجر را از داشتن میهمان ممنوع کند، و مستأجر را ملزم مطلع کردن مالک و یا اخذ اجازه مالک قبل از میهمانان دریافت کند. مالک نمی تواند هیچگونه هزینه اضافی را دریافت کند یا اجاره را به دلیل داشتن میهمان در مورد اجاره افزایش دهد. با این حال، مستأجر مسئول رفتار میهمانان خود است.

مالک نمی تواند تا زمانی که مستأجر آئین نامه های شهرداری را در مورد استانداردهای تصرف رعایت می کند مانع وی از داشتن هم اتاقی شود.

اگر مستأجر کل واحد خود را به فرد دیگری اجاره (اجاره ی کوتاه مدت) دهد، این فرد مهمان در نظر گرفته نمی شود و. مستأجر باید اجازه ی مالک را داشته باشد.

R- نگهداری حیوانات خانگی (بخش III قانون)

یک قرارداد اجاره نمی تواند نگهداری حیوانات را در مورد اجاره یا در اطراف ساختمان مسکونی ممنوع کند.

مواردی وجود دارد که مالک می تواند برای اخراج یک مستأجر که یک حیوان خانگی دارد به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند. موارد زیر بعضی از نمونه های رایج هستند:

حیوان خانگی سر و صدای بیش از حدی ایجاد می کند، به مورد اجاره خسارت وارد می کند یا باعث می شود دیگر مستأجرین واکنش های تفرآوری از خود نشان دهند.

از نژاد یا گونه ذاتا خطرناک است.

قوانین شرکت آپارتمان اجازه نگهداری حیوانات خانگی را نمی دهد.

S- استعمال دخانیات (بخش V قانون)

این قانون در باره استعمال دخانیات در یک مورد اجاره نظری ندارد. مالک و مستأجر میتوانند با استفاده از قسمت 10 این اجاره نامه استاندارد در مورد استعمال یا عدم استعمال دخانیات در مورد اجاره / یا ملک مالک با همدیگر به توافق برسند.

مالک می تواند حتی اگر قرارداد اجاره استعمال دخانیات را ممنوع نکرده باشد، اگر استعمال دخانیات دارای آثار زیر باشد برای خاتمه دادن به قرارداد به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند.

به طور قابل ملاحظه ای مزاحم تفریح معقول مستأجرین دیگر یا مالک می شود.

باعث خسارت شدید می شود

ایمنی را از بین می برد، یا

به شدت با یک حق قانونی دیگر، امتیاز یا منافع مالک اصطکاک دارد.

اگر مستأجر معتقد باشد که سیگار کشیدن افراد دیگر در ساختمان بر سلامت و ایمنی او تأثیر می گذارند، بر خلاف استانداردهای نگهداری است و یا به طور قابل ملاحظه ای مزاحم استفاده معقول آنها از مورد اجاره می شود، باید قبل از تماس با شورای مالک مستأجر با مالک خود آن را مورد بحث قرار دهند.

T- زنگ خطر دود و مونوکسید کربن

مالک باید مورد اجاره را با یک زنگ خطر سالم دود، و در صورت لزوم زنگ خطر مونوکسید کربن مجهز کند. مالک مسئول است که زنگ خطرهای دود و مونوکسید کربن در وضعیت فعال نگه دارد، که این کار شامل تعویض باتری نیز می

شود. مستأجر نباید زنگ خطرهای دود یا مونوکسید کربن را خاموش کند یا آن را دستکاری کند، و اگر به طور صحیح کار نمی‌کند بلافاصله به اطلاع مالک برساند.

U- حل اختلافات

مالک و مستأجر باید از قانون پیروی کنند. اگر مالک و مستأجر با همدیگر مشکل یا اختلاف نظر داشته باشند، ابتدا باید این موضوع را مورد بحث قرار دهند و تلاش کنند تا خودشان مشکل را حل کنند. اگر مالک یا مستأجر احساس کند که دیگری به قانون احترام نمی‌گذارد، می‌توانند برای اطلاع از حقوق و مسئولیت‌های خود، مانند اینکه آیا می‌توان برای حل و فصل مناقشات به شورای مالک و مستأجر مراجعه کرد، با شورای مالک و مستأجر تماس بگیرند.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5140-9

03/21