

Wskazówki do standardowej umowy najmu lokalu mieszkalnego

Marzec 2021 rok

Wskazówki do standardowej umowy najmu lokalu mieszkalnego

Wynajem mieszkań w prowincji Ontario reguluje Ustawa o Wynajmie Mieszkania (Residential Tenancies Act) z 2006 roku (ustawa).

Niniejszy dokument jest dostępny w wielu językach, aby pomóc właścicielom mieszkań i najemcom w zrozumieniu i wypełnieniu formularza Standardowej umowy najmu (Standard Form of Lease) (standardowa umowa najmu) (standard lease). Standardową umowę najmu można znaleźć w Centralnym Repozytorium Formularzy Ministerstwa Usług Rządowych i Ochrony Konsumenta ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Dokument ma charakter wyłącznie informacyjny i nie ma na celu pełnienia roli doradcy prawnego w odniesieniu do standardowej umowy najmu lub do ustawy.

Jeżeli potrzebuje Pan/Pani porady prawnej związanej ze standardową umową najmu lub z ustawą, proszę skonsultować się z prawnikiem.

Standardowa umowa najmu obowiązuje w odniesieniu do większości umów najmu mieszkań prywatnych w przypadku nowych umów podpisywanych od 30 kwietnia 2018 roku. Zawiera także przydatne informacje dotyczące praw i obowiązków wynikających z przepisów ustawy.

Umowa nie ma zastosowania w przypadku domów spokojnej starości i domów pomocy społecznej, osiedli domów mobilnych i wspólnot dzierżawiących grunty, większości mieszkań socjalnych i komunalnych, niektórych umów najmu na szczególnych warunkach oraz mieszkań pod zarządem wspólnot mieszkaniowych.

Jeśli są Państwo uprawnieni do standardowej umowy najmu ale jej nie dostali, powinni Państwo poprosić na piśmie o jej kopię. Po tej prośbie, musi być ona dostarczona do Państwa w przeciągu 21 dni kalendarzowych. Jeśli nie zostanie dostarczona, mogą Państwo wstrzymać opłatę czynszu na jeden miesiąc.

Jeśli upłynęło 30 dni kalendarzowych od wstrzymania płatności czynszu i w dalszym ciągu nie otrzymali Państwo umowy standardowego najmu, mogą Państwo zatrzymać dla siebie wstrzymany miesięczny czynsz.

Również, jeżeli umowa standardowego najmu nie została dostarczona a mają Państwo umowę najmu na czas określony, specjalne reguły pozwalają Państwu zakończyć najem na czas określony wcześniej.

Zgodnie z Kodeksem Praw Człowieka prowincji Ontario (Ontario Human Rights Code) każdy ma prawo do równego dostępu do zasobów mieszkaniowych, bez dyskryminacji lub szykanowania. Umowa najmu nie może unieważnić prawa lub obowiązku wynikającego z przepisów ustawy.

Ten dokument składa się z dwóch części:

1. Sekcje standardowej umowy najmu

Ta część ma na celu pomóc Państwu w wypełnieniu formularza standardowej umowy najmu. Zawiera ona informacje na temat tego, co znajduje się w poszczególnych sekcjach formularza standardowej umowy najmu; informacje te zaczynają się na stronie 4.

Wszystkie sekcje formularza standardowej umowy najmu muszą być wypełnione i nie wolno ich zmieniać. Wypełnienie formularza oznacza zawarcie standardowej umowy najmu pomiędzy właścicielem mieszkania i najemcą.

2. Moje prawa i obowiązki

Ta część dostarcza więcej informacji na temat praw i obowiązków najemców i właścicieli mieszkań w świetle przepisów ustawy; informacje te zaczynają się na stronie 9. Są to te same informacje, które znajdują Państwo w załączniku do standardowej umowy najmu.

Gdy są pytania

Komisja Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) również udziela informacji na temat praw i obowiązków właścicieli mieszkań i najemców w świetle przepisów ustawy (informacje udzielane są w języku angielskim lub francuskim). Po więcej informacji mogą Państwo zadzwonić pod jeden z podanych poniżej numerów lub wejść na stronę internetową Komisji Właścicieli i Lokatorów.

Bezpłatna infolinia: 1-888-332-3234 obszar Toronto: 416-645-8080
Telefon tekstowy: 1-800-855-0511
Strona internetowa: www.tribunalsontario.ca/ltb

Część 1: Sekcje standardowej umowy najmu

Wypełnienie formularza standardowej umowy najmu [znanej pod nazwą prawną jako Umowa Najmu Mieszkania (Residential Tenancy Agreement) **Standardowa Umowa Najmu (Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation)**] oznacza w większości przypadków najmu mieszkań, zawarcie umowy pomiędzy właścicielem mieszkania i najemcą.

Należy wypełnić każdą sekcję standardowej umowy najmu.

1. Strony umowy

Ta sekcja zawiera imiona i nazwiska właściciela/właścicieli mieszkania i najemcy/najemców zawierających umowę najmu.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części B na stronie 9.

2. Przedmiot umowy najmu

W tej sekcji jest opisany lokal będący przedmiotem umowy najmu, oraz podany jest jego adres.

Liczba miejsc parkingowych – jeżeli występują – oraz ich lokalizacja jest również określona w tej sekcji.

Jeżeli lokal do wynajmu należy do wspólnoty mieszkaniowej:

- powinno to być wspomniane w tej sekcji
- najemca zobowiązuje się również do przestrzegania przepisów określonych w deklaracji utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, jej statucie oraz zasad określonych przez właściciela mieszkania.

3. Informacje kontaktowe

W tej sekcji jest podany adres właściciela mieszkania, pod który należy wysłać powiadomienia. Jeżeli najemca chce przedłożyć właścicielowi mieszkania formalne powiadomienie (na przykład wypowiedzenie umowy), należy je wysłać pod ten adres.

Ta sekcja umożliwia również zawarcie porozumienia pomiędzy właścicielem mieszkania i najemcą o możliwości otrzymywania formalnych powiadomień drogą poczty elektronicznej i jest w niej miejsce na adresy poczty elektronicznej zarówno właściciela lokalu jak i najemcy. Formalne powiadomienia mogą być przedkładane pocztą elektroniczną jedynie wtedy, gdy pozwalają na to przepisy Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board). Sugerujemy skontaktowanie się z Komisją Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) w celu ustalenia, jakiego rodzaju powiadomienia mogą być przesyłane drogą elektroniczną.

W tej sekcji znajduje się również pole, w którym właściciel mieszkania może podać dodatkowe dane do kontaktu w przypadkach nagłych lub dla celów codziennej korespondencji.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części B na stronie 9 i w części E na stronach 11 i 12.

4. Termin obowiązywania umowy najmu

W tej sekcji podana jest data, gdy najemca ma prawo wprowadzić się do wynajmowanego lokalu oraz czas (termin obowiązywania), na który została zawarta umowa najmu.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w częściach C i D, poczynając od strony 9 i 10.

5. Czynsz

W tej sekcji jest określona pełna kwota czynszu (zwana również czynszem należnym).

Pełna kwota czynszu (czynsz należny) [w standardowej umowie o najem nazywana jest **”Pełną kwotą czynszu (czynszem należnym)”** [“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] jest sumą kwot wymienionych w podsekcji 5(b) standardowej umowy o najem w skład której wchodzi:

- wysokość czynszu podstawowego za wynajem lokalu
- wszelkie dodatkowe opłaty za parking lub inne usługi oraz media, które właściciel mieszkania wyświadczy najemcy.

Wszelkie przyszłe podwyżki czynszu będą miały za podstawę pełną kwotę czynszu.

W tej sekcji jest określone również, kiedy należy płacić czynsz, komu należy płacić czynsz, jaka metoda płatności będzie stosowana, oraz wszelkie opłaty administracyjne za czeki zwracane przez instytucję finansową.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części F, zaczynającej się na stronie 12 i w części I, zaczynającej się na stronie 13.

6. Usługi i media

W tej sekcji jest określone, jakie usługi obejmuje – a jakich nie obejmuje – pełna kwota czynszu (czynsz należny) [w standardowej umowie najmu nazwany **”Pełną kwotą czynszu (Czynszem należnym)”** (“**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”]. Dotyczy to zarówno usług jak i mediów, które obejmuje kwota czynszu podstawowego oraz tych za które właściciel mieszkania pobiera dodatkowe opłaty wyszczególnione w podsekcji **5(b)** standardowej umowy najmu.

W niektórych przypadkach właściciel mieszkania i najemca mogą w późniejszym terminie uzgodnić dodanie innych usług w zamian za podwyższenie czynszu. Dla przykładu, właściciel lokalu i najemca mogą uzgodnić sezonową podwyżkę czynszu za dodatkową usługę w postaci klimatyzacji. W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca

uzgadniają również, kto jest odpowiedzialny za opłaty za media (elektryczność, ogrzewanie, woda) użytkowane w wynajmowanym lokalu. Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części K zaczynającej się na stronie 15.

7. Rabaty z tytułu czynszu

Ta sekcja umożliwia właścicielowi mieszkania zaoferowanie rabatu z tytułu czynszu oraz określenie jego warunków.

Po zakończeniu okresu obowiązywania rabatu najemca musi płacić pełną kwotę czynszu (czynszu należnego) [w standardowej umowie najmu zwanego **”Pełną kwotę czynszu (Czynszem należnym)”** (**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**)] uzgodnioną w sekcji 5 standardowej umowy najmu, oraz wszelkie zgodne z przepisami prawa kwoty podwyżki.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części G na stronie 12.

8. Kaucja

W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca uzgadniają, czy konieczne jest wpłacenie kaucji i w jakiej kwocie. Prawo ogranicza tę kwotę i możliwości jej wykorzystania. Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części H, zaczynającej się na stronie 12.

9. Kaucja za wydanie klucza

W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca uzgadniają, czy konieczne jest wpłacenie kaucji za wydanie klucza i w jakiej kwocie. Prawo ogranicza tę kwotę i możliwości jej wykorzystania.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części H, zaczynającej się na stronie 12.

10. Palenie tytoniu

Zgodnie z obowiązującym w prowincji prawem, palenie tytoniu nie jest dozwolone w żadnych wspólnie użytkowanych częściach budynku. W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca mogą uzgodnić zasady dotyczące palenia tytoniu w wynajmowanym lokalu.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części M na stronie 16 i w części S, zaczynającej się na stronie 18.

11. Ubezpieczenie najemcy

W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca mogą uzgodnić, czy najemca musi posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Jeżeli właściciel poprosi o przedstawienie zaświadczenia o objęciu ubezpieczeniem, najemca musi je okazać.

Najemca decyduje, czy chce wykupić ubezpieczenie mienia.

12. Zmiany w wynajmowanym lokalu

W tej sekcji jest zawarte wyjaśnienie, że najemca może zainstalować elementy dekoracyjne, na przykład powiesić obrazy lub zasłony, ale musi mieć zgodę właściciela na dokonanie jakichkolwiek innych zmian w wynajmowanym lokalu.

Zmiany w tej sekcji są niedozwolone. Jeżeli właściciel mieszkania i najemca chcą uzgodnić inne szczegóły, mogą być one spisane jako ustalenia dodatkowe w sekcji 15 standardowej umowy najmu.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części J na stronie 15.

13. Dbłość o stan lokalu; naprawy

W tej sekcji jest zawarte wyjaśnienie, że właściciel mieszkania musi zadbać o właściwy stan wynajmowanego lokalu i posesji, lecz najemca musi dokonać napraw lub zapłacić za wszelkie szkody wyrządzone przez najemcę lub jego gości.

Najemca jest odpowiedzialny za sprzątanie wynajmowanego lokalu, o ile właściciel nie wzięł tego obowiązku na siebie.

Zmiany w tej sekcji są niedozwolone. Jeżeli właściciel mieszkania i najemca chcą uzgodnić inne szczegóły, mogą być one spisane jako ustalenia dodatkowe w sekcji 15 standardowej umowy najmu.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części J na stronie 15.

14. Cesja i podnajem

W tej sekcji jest zawarte wyjaśnienie, że najemca musi uzyskać zgodę właściciela na cesję lub podnajęcie lokalu innej osobie i że właściciel nie może w sposób arbitralny lub nieuzasadniony odmówić takiej zgody.

Zmiany w tej sekcji są niedozwolone. Jeżeli właściciel mieszkania i najemca chcą uzgodnić inne szczegóły, mogą być one spisane jako ustalenia dodatkowe w sekcji 15. Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części P, zaczynającej się na stronie 17.

15. Ustalenia dodatkowe

Właściciel mieszkania i najemca mogą dokonać dodatkowych ustaleń stosujących się do konkretnej umowy najmu. Po ich dokonaniu, te dodatkowe zasady lub „ustalenia” muszą być dołączone do standardowej umowy o najem.

Każde ustalenie dodatkowe, które próbuje wyeliminować prawo lub zobowiązanie określone w przepisach prawa, nie ma mocy prawnej (nie jest ważne i prawnie wiążące) i nie może być zastosowane. Przykładami takich nieważnych, bezprawnych ustaleń są te, które:

- zakazują trzymania zwierząt domowych (właściciel może jednak zażądać, aby najemca stosował się do przepisów obowiązujących członków wspólnoty mieszkaniowej, które mogą zabraniać posiadania niektórych zwierząt domowych)
- zakazują przyjmowania gości, lub obecności współlokatorów lub innych dodatkowych użytkowników lokalu
- wymagają od najemcy wpłaty zaliczek, uiszczenia opłat lub kar pieniężnych, które nie są dozwolone z mocy prawa (np. zaliczki na pokrycie kosztów szkód, opłaty z tytułu posiadania zwierzęcia domowego, odsetki z tytułu zaległości czynszowych)
- wymagają od najemcy zapłaty za całość lub część napraw, których dokonywanie jest obowiązkiem właściciela mieszkania.

Dodatkowe ustalenia muszą być spisane w sposób zrozumiały i jasno określać, co właściciel mieszkania lub najemca musi zrobić, lub czego nie robić, by zastosować się do danego ustalenia. W przypadku dokumentu przygotowanego na komputerze ustalenia dodatkowe powinny być spisane czcionką o wielkości co najmniej 10 punktów.

Ustalenia dodatkowe mogą określać zasady, które w sposób szczególny odnoszą się do danego lokalu lub posesji, na przykład zasady korzystania z powierzchni lub wyposażenia do wspólnego użytku.

Właścicielowi mieszkania i najemcy zalecamy zasięgnięcie porady prawnej przed dokonaniem jakichkolwiek ustaleń dodatkowych.

16. Zmiany niniejszej umowy

W tej sekcji jest zawarte wyjaśnienie, że wszelkie uzgodnienia dotyczące zmiany niniejszej umowy muszą być dokonane na piśmie.

Dodatkowe informacje znajdują Państwo w części I, zaczynającej się na stronie 13.

17. Podpisy

W tej sekcji właściciel mieszkania i najemca potwierdzają, że zgadzają się stosować do ustaleń przyjętych w umowie. Jeżeli najemców jest więcej niż jeden, każdy z nich jest odpowiedzialny za dopełnienie wszelkich obowiązków związanych z umową najmu, również w odniesieniu do płacenia czynszu w pełnej wysokości.

Wszyscy właściciele i najemcy wyszczególnieni na pierwszej stronie w pierwszej sekcji (strony umowy) muszą złożyć podpis w niniejszej sekcji. Właściciel(e) mieszkania lub najemca(y) mogą podpisać umowę o najem elektronicznie, jeśli obie strony wyrażą na to zgodę. Właściciel mieszkania musi przekazać egzemplarz umowy najemcy w ciągu 21 dni od daty podpisania jej przez najemcę.

Część 2: Moje prawa i obowiązki

A. Kiedy użyć formularza standardowej umowy najmu

Formularz standardowej umowy najmu należy używać w większości przypadków wynajmu lokalu mieszkalnego (wynajem).

Nie należy go używać w odniesieniu do:

- domów spokojnej starości i domów pomocy społecznej
- osiedli domów mobilnych i wspólnot dzierżawiących grunty
- mieszkań socjalnych i komunalnych, do których nie stosują się wytyczne o zasadach podwyżek czynszu (zapoznaj się z przepisami ustawy w odniesieniu do poszczególnych wyłączeń)
- mieszkań własnościowych pod zarządem wspólnot mieszkaniowych
- wszelkich innych lokali, do których nie stosują się przepisy ustawy (zapoznaj się z przepisami ujętymi w sekcji piątej ustawy).

B. Zmiana właściciela mieszkania

Nowy właściciel mieszkania ma te same prawa i obowiązki co poprzedni właściciel. Nowy właściciel musi stosować się do wszystkich ustaleń niniejszej umowy, chyba że najemca i nowy właściciel uzgodnią inne ustalenia. Nowy właściciel powinien podać najemcy swoją oficjalną nazwę/nazwisko oraz adres.

C. Przedłużenie umowy najmu (Sekcja V ustawy)

Jeżeli właściciel mieszkania i najemca uzgodnią, że umowa najmu będzie trwała przez ustalony okres czasu, taka umowa jest nazywana umową na czas określony. Jest tak, ponieważ w umowie najmu jest określona zarówno data rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu, jak i data jej zakończenia.

Zakończenie umowy najmu nie oznacza, że najemca ma obowiązek się wyprowadzić lub podpisać przedłużenie umowy lub nową umowę, aby móc pozostać w mieszkaniu. Przepisy umowy w dalszym ciągu mają zastosowanie, a najemca ma prawo pozostać w mieszkaniu:

- jako najemca na umowie miesięcznej, jeżeli ostatnia umowa była zawarta na czas określony lub na jeden miesiąc
- jako najemca na umowie tygodniowej, jeżeli ostatnia umowa była zawarta na jeden tydzień
- jako najemca na umowie jednodniowej, jeżeli ostatnia umowa była zawarta na jeden dzień.

Właściciel mieszkania i najemca mogą również uzgodnić przedłużenie umowy na kolejny czas określony lub zawrzeć nową umowę. W każdym przypadku zmiana

czynszu musi być zgodna z przepisami zawartymi w Ustawie (więcej informacji znajdziesz w części I).

D. Zakończenie umowy najmu (Sekcja V ustawy)

Kończąc umowę najmu, właściciel mieszkania i najemca muszą stosować się do przepisów Ustawy.

Kiedy najemca może zakończyć umowę najmu

Najemca może zakończyć umowę najmu przekazując właścicielowi mieszkania wypowiedzenie umowy na odpowiednim formularzu Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board). Wypowiedzenie należy złożyć z wyprzedzeniem:

- co najmniej 60 dni w przypadku umowy na czas określony lub umowy miesięcznej
- co najmniej 28 dni w przypadku umowy jednodniowej lub tygodniowej.

W przypadku umowy na czas określony, wypowiedzenie nie może wejść w życie przed ostatnim dniem obowiązywania umowy. W przypadku umów miesięcznych i tygodniowych, wypowiedzenie wchodzi w życie w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu (ostatnim dniu miesiąca lub tygodnia).

W pewnych sytuacjach, gdy najemca doświadczył przemoc seksualnej lub domowej, może on złożyć w każdej chwili wypowiedzenie z terminem 28-dniowym, nawet jeżeli najemca jest stroną umowy na czas określony (np. na jeden rok). Należy w tym celu użyć oficjalnego formularza Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

Kiedy właściciel może zakończyć umowę najmu

Właściciel mieszkania może dać najemcy wypowiedzenie jedynie w niektórych sytuacjach. Sytuacje te są wyszczególnione w ustawie. Właściciel mieszkania nie może eksmitować z niego najemcy, o ile nie dzieje się tak w świetle obowiązujących przepisów. W większości przypadków, w celu zakończenia umowy, właściciel musi przekazać najemcy wypowiedzenie na odpowiednim formularzu. Formularze są dostępne na stronie internetowej Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

Jeżeli właściciel mieszkania wręczy najemcy wypowiedzenie umowy najmu, najemca nie jest obowiązany się wyprowadzić.

Właściciel mieszkania może wypowiedzieć najemcy umowę najmu w szczególnych sytuacjach, w których najemca nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań. Oto niektóre przykłady:

- najemca nie płaci w ustalonym terminie czynszu w pełnej wysokości
- najemca wyrządza szkody w mieszkaniu lub w budynku
- najemca znacząco zakłóca spokój innych lokatorów lub właściciela mieszkania.

Właściciel mieszkania może dać wypowiedzenie kończące umowę o najem w niektórych sytuacjach w których najemca nie ponosi winy, ale możliwe to jest jedynie pod koniec terminu wynajmu. W tym przypadku, właściciel w dalszym ciągu musi przekazać właściwe wypowiedzenie a najemca może mieć prawo do kompensacji i/lub prawo do powrotu do lokalu. Do przykładów należą:

- Właściciel lub nabywca musi osobiście w nim zamieszkać lub oddać go dla członka najbliższej rodziny lub dla opiekuna, oraz
- Właściciel musi dokonać poważnych napraw lub renowacji wymagających pozwolenia na budowę oraz opuszczenia lokalu mieszkalnego

Jeżeli najemca się nie wyprowadzi, właściciel mieszkania musi wystąpić do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o eksmisję najemcy. Komisja Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) zwoła przesłuchanie i zadecyduje, czy umowę najmu należy zakończyć. Zarówno właściciel mieszkania, jak i najemca może uczestniczyć w przesłuchaniu i przedstawić swoje stanowisko Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board). Jeżeli Komisja Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) wyda decyzję o eksmisji, działania związane z decyzją o eksmisji może podjąć jedynie komornik (Court Enforcement Officer).

Jeżeli właściciel mieszkania eksmituje najemcę bez wszczęcia wspomnianej procedury, dopuszcza się wykroczenia. W przypadku tak przeprowadzonej eksmisji na właściciela mieszkania może być nałożona kara pieniężna w wysokości do 50 tys. \$ (w przypadku osoby fizycznej) lub do 250 tys. \$ (w przypadku firmy).

Jeżeli właściciel mieszkania i najemca kończą umowę za porozumieniem stron

Najemca i właściciel mieszkania mogą zakończyć umowę najmu za porozumieniem stron przy użyciu odpowiedniego formularza Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board). Niektórzy właściciele mogą poprosić najemcę o podpisanie takiego formularza w chwili podpisywania umowy najmu mieszkania. W większości przypadków porozumienie dotyczące zakończenia umowy najmu podpisane w momencie rozpoczęcia biegu umowy najmu nie ma mocy prawnej, a najemca nie ma obowiązku się wyprowadzić.

Więcej informacji na temat opcji zakończenia umowy najmu i powodów eksmisji można znaleźć w Ustawie oraz w poradniku na stronie internetowej Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

E. Przekazywanie powiadomień i dokumentów (Sekcja XII ustawy)

Właściciel mieszkania i najemca są obowiązani do przekazywania niektórych oficjalnych powiadomień i innych dokumentów na piśmie. Te powiadomienia i dokumenty mogą być:

- przekazywane bezpośrednio do ręki

- pozostawione w skrzynce pocztowej lub miejscu, do którego zwykle dostarczana jest poczta
- wysłane pocztą (jako datę wpływu przyjmuje się okres pięciu dni od nadania przesyłki).

Istnieją również inne sposoby doręczania powiadomień i dokumentów. Więcej informacji na ten temat mogą Państwo uzyskać kontaktując się z Komisją Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) lub zapoznając się z zasadami postępowania na jej stronie internetowej.

F. Czynsz i dowody przyjęcia wpłaty (Sekcja VII ustawy)

Czynsz to kwota, którą najemca płaci właścicielowi mieszkania za prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego i korzystania z usług lub mediów wyszczególnionych w niniejszej umowie.

Najemca ma obowiązek płacić czynsz terminowo. W przeciwnym wypadku właściciel mieszkania może wypowiedzieć mu umowę najmu.

Jeżeli najemca zażyczy sobie dowodu przyjęcia wpłaty tytułem czynszu lub innej płatności lub kaucji, właściciel mieszkania musi wystawić bezpłatnie takie pokwitowanie. Odnosi się to również do byłego najemcy, jeżeli zażyczy sobie pokwitowania w ciągu 12 miesięcy od daty zakończenia umowy najmu.

G. Rabaty z tytułu czynszu (Sekcja XII ustawy)

Właściciel mieszkania może udzielić najemcy rabatu z tytułu czynszu płaconego w terminie lub przed terminem. Rabat może wynosić do 2% czynszu regulowanego.

Właściciel może również zaoferować czasowe zwolnienia z płacenia czynszu lub rabaty w jeden z trzech poniższych sposobów:

- zwolnienie z czynszu na okres do trzech miesięcy w ciągu każdego okresu 12-miesięcznego
- rabat w wysokości odpowiadającej jednemu czynszowi miesięcznemu, rozłożony proporcjonalnie w okresie ośmiu miesięcy
- rabat w wysokości odpowiadającej dwóm czynszom miesięcznym, przy czym kwota odpowiadająca jednemu czynszowi miesięcznemu jest rozłożona proporcjonalnie w okresie pierwszych siedmiu miesięcy, a druga kwota odpowiadająca jednemu czynszowi miesięcznemu jest rozłożona proporcjonalnie w okresie ostatnich pięciu miesięcy.

Te rodzaje rabatów muszą być uzgodnione na piśmie.

H. Kaucje (Sekcja XII ustawy)

Właściciel mieszkania może pobierać jedynie kaucję na poczet czynszu za ostatni miesiąc najmu oraz zwrotną kaucję za wydanie klucza. Najemca nie ma obowiązku płacić żadnych innych kaucji, takich jak opłata z tytułu posiadania zwierzęcia domowego

lub kaucja na poczet pokrycia ewentualnych szkód. Jeżeli najemca wpłacił jakąkolwiek dodatkową kwotę, może wystąpić do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o zwrot pieniędzy.

Kaucja na poczet czynszu (tj. czynszu za ostatni miesiąc): Właściciel mieszkania może zażądać wpłacenia kaucji na poczet czynszu w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu lub wcześniej. Właściciel musi przeznaczyć te pieniądze na czynsz za ostatni okres najmu. Kaucja na poczet czynszu nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej wysokości czynszu za jeden miesiąc lub wysokości czynszu za jeden okres najmu (np. czynsz za jeden tydzień w przypadku umów najmu zawieranych na okres jednego tygodnia), zależnie od tego, która kwota jest niższa.

Właściciel mieszkania musi corocznie wypłacić najemcy odsetki od kaucji na poczet czynszu. Jeżeli czynsz wzrośnie po wpłaceniu przez najemcę kaucji na poczet czynszu, właściciel mieszkania może się domagać od najemcy dopłaty wyrównawczej, tak aby kaucja odpowiadała wysokości nowo ustalonego czynszu. Właściciel może wykorzystać odsetki od kaucji na poczet czynszu w celu dokonania dopłaty wyrównawczej do pobranej kaucji.

Jeżeli właściciel mieszkania nie jest w stanie udostępnić najemcy wynajętego lokalu, właściciel musi zwrócić kaucję, chyba że najemca zgodzi się skorzystać z możliwości wynajmu innego lokalu.

Kaucja za wydanie klucza: Jeżeli właściciel pobiera kaucję za klucz(e), pilota lub karty wejściowe, musi zwrócić kaucję najemcy wtedy, gdy najemca zwróci klucz(e) w chwili zakończenia umowy najmu.

Właściciel ma prawo pobrać od najemcy opłatę za dodatkowe klucze, o które najemca poprosi (na przykład, jeżeli najemca potrzebuje dodatkowego klucza lub zgubił swój klucz), lecz opłata nie może być wyższa, niż rzeczywisty koszt wyrobienia kluczy. Nie jest to kaucja za wydanie klucza.

I. Podwyżki i obniżki czynszu (Sekcja VII ustawy)

Zazwyczaj właściciel może podnosić czynsz tylko raz na 12 miesięcy. W tym celu właściciel musi skorzystać z odpowiedniego formularza Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) i przekazać stosowne zawiadomienie najemcy z co najmniej 90-dniowym wyprzedzeniem przed planowaną datą podwyżki czynszu.

Wytyczne dotyczące podwyżek czynszu

W większości przypadków czynsz może być podniesiony o wartość nie wyższą niż kwota wskazana w wytycznych dotyczących podwyżek czynszu, chyba że Komisja Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) zatwierdzi podwyżkę czynszu ponad przyjęty limit. Wytyczne na każdy rok można znaleźć na stronie internetowej Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board). Niektóre nowsze lokale nie są objęte wytycznymi dotyczącymi podwyżek czynszu, zaliczają się do nich:

- Lokal w nowym budynku, jeśli żadna część tego budynku nie była zamieszkała w dniu lub przed 15 października 2018 roku;

- Lokal w nowo dobudowanej części istniejącego budynku jeśli żadna część przybudówki nie była zamieszkała w dniu lub przed 15 października 2018 roku;
- Nowy, dodatkowy lokal w istniejącym domu, jak na przykład mieszkanie w piwnicy, które powstało po 15 listopada, 2018 roku i które spełnia wymagania ustalone w ustawie.

Podwyżki czynszu ponad limit

Właściciel mieszkania może wystąpić do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o akceptację podwyżki czynszu o wartość wyższą niż kwota maksymalna wskazana w wytycznych dotyczących podwyżek czynszu. Najemcy, których to dotyczy, mogą zgłosić sprzeciw do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

Ten rodzaj podwyżki czynszu jest podwyżką ponad przyjęty limit. Komisja Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) może zezwolić na ten rodzaj podwyżki czynszu, jeżeli:

- wzrosły znacząco lokalne podatki i opłaty, które uiszcza właściciel
- właściciel dokonał poważnego remontu lub odnowił mieszkanie
- wzrosły koszty usług ochroniarskich świadczonych przez firmę zewnętrzną (tj. nie świadczonych przez pracowników właściciela) lub taka usługa jest wprowadzana po raz pierwszy.

Właściciel i najemca mogą również uzgodnić podwyżkę czynszu ponad przyjęty limit, jeżeli właściciel mieszkania zobowiąże się do odnowienia mieszkania lub wprowadzi nową usługę, z której skorzysta najemca. Obowiązują jednak pewne zasady.

Obniżki czynszu

Właściciel mieszkania musi obniżyć czynsz, jeżeli:

- lokalny podatek od nieruchomości zostanie obniżony o ponad 2,49%
- czynsz został podniesiony do wartości ponad przyjęty limit w celu opłacenia remontu lub odnowienia mieszkania, a koszty zostały w pełni opłacone (odnosi się to tylko do najemców, którzy mieszkali w lokalu w chwili, gdy nastąpiła podwyżka czynszu ponad przyjęty limit).

Najemca może wystąpić do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o obniżenie czynszu, jeżeli:

- nastąpi obniżenie lokalnych podatków od nieruchomości lub opłat dotyczących wynajmowanego lokalu
- właściciel wyłączył usługę lub ograniczył jej zakres bez obniżenia czynszu
- właściciel nie dotrzymał obietnicy złożonej jako uzasadnienie podwyżki czynszu ponad przyjęty limit.

J. Dbłość o stan lokalu; naprawy (Sekcja III, IV, V i XIV ustawy)

Właściciel musi utrzymywać lokal mieszkalny i posesję w dobrym stanie i stosować się do wszelkich norm związanych z ochroną zdrowia, bezpieczeństwem i utrzymaniem lokalu. Obejmuje to konserwację i remonty elementów stanowiących część lokalu, takich jak urządzenia, oraz stanowiących część powierzchni wspólnych, takich jak parkingi, windy i klatki schodowe.

Najemca ma obowiązek płacić czynsz nawet w przypadku problemów z dbałością o stan jego lokalu lub posesji albo z pracami remontowymi. Jeżeli najemca doświadcza tego rodzaju problemów, powinien powiadomić o tym właściciela mieszkania. Jeżeli jest to konieczne, najemca może wnieść skargę do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

Najemca odpowiada za wszelkie szkody na terenie posesji poczynione przez siebie, swoich gości lub inną osobę, która mieszka w wynajmowanym lokalu. Odnosi się to do szkód umyślnych lub takich, których przyczyną była nieostrożność. Właściciel mieszkania może wnieść skargę do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board), jeżeli najemca nie naprawił szkody. Nie dotyczy to szkód wynikłych z normalnego użytkowania lokalu mieszkalnego przez określony czas („zużycia”).

Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości w lokalu, z wyjątkiem sprzątnia, które zgodził się wykonywać właściciel mieszkania.

K. Usługi podstawowe (Sekcja I i III, ustawy)

„Usługi podstawowe” to dostarczanie ciepłej i zimnej wody, opału, elektryczności, gazu i ogrzewania.

Właściciel mieszkania musi zagwarantować, że wynajmowany lokal jest wyposażony w system ogrzewania pozwalający utrzymać minimalną temperaturę 20° Celsjusza od 1 września do 15 czerwca. W niektórych przypadkach lokalne przepisy mogą być bardziej restrykcyjne.

Właściciel mieszkania nie może wstrzymać lub odciąć odpowiedniej ilości usług podstawowych, usług opiekuńczych lub dostaw jedzenia, które właściciel musi zapewnić zgodnie z zapisami umowy najmu. Jeżeli usługa podstawowa została odcięta ponieważ właściciel nie zapłacił rachunku, uznaje się, że właściciel wstrzymał świadczenie usługi. Jeżeli jednak usługa podstawowa została odcięta lub odłączona ponieważ najemca nie zapłacił swojego rachunku za korzystanie z mediów, najemca nie może twierdzić, że właściciel wstrzymał świadczenie danej usługi podstawowej.

Właściciel mieszkania nie może rozmyślnie narzucać swojego rozumienia odpowiedniej ilości usług podstawowych, usług opiekuńczych lub dostaw jedzenia, niezależnie od tego, czy właściciel jest obowiązany je wyświadczyć zgodnie z zapisami umowy najmu.

L. Molestowanie (Sekcja III i IV ustawy)

Molestowanie najemcy przez właściciela mieszkania (lub kogokolwiek występującego w jego imieniu, np. komisarza czy zarządcy nieruchomości), lub molestowanie właściciela przez najemcę jest niezgodne z prawem. Jeżeli właściciel mieszkania lub najemca doświadcza molestowania, może złożyć skargę do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

M. Dyskryminacja

Jeżeli właściciel mieszkania (lub ktokolwiek występujący w jego imieniu) dopuści się dyskryminacji najemcy w świetle przepisów Kodeksu praw człowieka prowincji Ontario (Ontario Human Rights Code) (Kodeks), może to oznaczać naruszenie praw najemcy wynikających z Kodeksu. Komisja Właścicieli i Lokatorów może zająć się przypadkiem dyskryminacji, jeżeli mają do niego zastosowanie przepisy Ustawy o wynajmie mieszkań (Residential Tenancies Act) z 2006 roku. W innych sytuacjach najemca będzie musiał wnieść sprawę do Trybunału Praw Człowieka w Ontario (Human Rights Tribunal of Ontario).

N. Prawo właściciela do wejścia do lokalu (Sekcja III ustawy)

Najemca ma prawo do komfortowego korzystania z wynajmowanego lokalu (np. do ciszy, do prywatności, niezakłócania spokoju i do wyłącznego użytkowania wynajmowanego lokalu).

Właściciel mieszkania ma prawo wejść do wynajmowanego lokalu, pod warunkiem przekazania pisemnego powiadomienia z 24-godzinnym uprzedzeniem, wyłącznie w celu:

- dokonania napraw
- oględzin lokalu, w uzasadnionych przypadkach, by zdecydować, czy wymaga on napraw
- pokazania lokalu potencjalnemu nabywcy, ubezpieczycielowi lub kredytodawcy hipotecznemu
- umożliwienia agentowi nieruchomości pokazania lokalu potencjalnemu nabywcy
- dokonania inspekcji posesji przed przekształceniem budynku mieszkalnego w budynek pod zarządem wspólnoty mieszkaniowej
- jakichkolwiek uzasadnionych działań określonych w umowie najmu.

Pisemne powiadomienie musi zawierać przyczynę wejścia do lokalu i określić datę i godzinę (pomiędzy 8:00 a 20:00), gdy właściciel mieszkania wejdzie do lokalu. Jeżeli powiadomienie zostało sporządzone i doręczone prawidłowo, właściciel może wejść do lokalu również wtedy, gdy najemcy nie ma w domu.

Właściciel mieszkania nie musi powiadamiać o zamiarze wejścia do lokalu:

- w sytuacji awaryjnej

- jeżeli najemca wyraził zgodę na wejście
- jeżeli w myśl zapisów umowy najmu właściciel jest obowiązany sprzątać lokal
- jeżeli kończy się okres obowiązywania umowy najmu i właściciel mieszkania chce pokazać lokal potencjalnemu nowemu najemcy; właściciel może pokazywać lokal wyłącznie w godzinach 8:00 – 20:00 i musi dołożyć wszelkich starań, aby powiadomić obecnego najemcę, kiedy zamierza to zrobić.

O. Zamki w drzwiach (Sekcja III i IV ustawy)

Właściciel mieszkania nie może wymieniać zamków w wynajmowanym lokalu, chyba że przekaże najemcy nowe klucze. Najemca nie może wymieniać zamków w wynajmowanym lokalu bez zgody właściciela mieszkania.

P. Cesja lub podnajem (Sekcja IV ustawy)

Najemca może scedować lub podnajmować wynajmowany lokal innej osobie wyłącznie za zgodą właściciela mieszkania. Właściciel nie może w sposób arbitralny lub nieuzasadniony odmówić takiej zgody potencjalnemu cesjonariuszowi lub podnajemcy wynajmowanego lokalu.

1. **Cesja:** Poprzez **cesję** najemca przenosi swoje prawo do użytkowania wynajmowanego lokalu na inną osobę. Nowa osoba wchodzi na miejsce najemcy, a umowa najmu pozostaje bez zmian.
2. **Podnajem:** **Podnajem** ma miejsce wtedy, gdy najemca wyprowadza się z wynajmowanego lokalu, pozwala innej osobie („podnajemcy”) mieszkać w nim do określonej daty i może ponownie zamieszkać w lokalu, zanim zakończy się umowa najmu. Umowa najmu i relacje pomiędzy właścicielem i najemcą pozostają bez zmian.

Najemca, który podnajmuje lokal nie może:

- zażądać wyższego czynszu za wynajmowany lokal niż czynsz pobierany przez właściciela mieszkania
- pobierać żadnych dodatkowych opłat z tytułu podnajmu lokalu
- pobierać od podnajemcy opłat za dodatkowe wyposażenie lub usługi.

Q. Goście (Sekcja III ustawy)

Właściciel mieszkania nie może zabronić najemcom przyjmowania gości, wymagać, aby najemca powiadamiał go o takim zamiarze lub ubiegał się o zgodę właściciela na zaproszenie gości. Właściciel nie może pobierać dodatkowych opłat lub podnieść czynszu z powodu wizyt gości w wynajmowanym mieszkaniu. Najemca ponosi jednak odpowiedzialność za zachowanie swoich gości.

Właściciel nie może zabronić najemcy mieszkania ze współlokatorem, o ile są respektowane lokalne przepisy dotyczące norm zajętości powierzchni lokalu.

Jeśli najemca wynajmuje cały lokal innej osobie (np. wynajem krótkoterminowy), to osoba ta nie jest "gościem". Najemca może potrzebować na to zgody właściciela.

R. Zwierzęta domowe (Sekcja III ustawy)

W umowie najmu nie można zapisać zakazu trzymania zwierząt domowych w wynajmowanym lokalu lub na terenie lub w pobliżu budynku mieszkalnego.

Istnieją jednak sytuacje, gdy właściciel mieszkania może złożyć wniosek do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o eksmisję najemcy, który ma zwierzę domowe. Najczęstszymi przykładami są sytuacje, gdy:

- zwierzę jest zbyt hałaśliwe, wyrządza szkody w lokalu lub wywołuje u innych najemców reakcje alergiczne
- rasa lub gatunek jest ze swej natury niebezpieczny
- przepisy przyjęte przez wspólnotę mieszkaniową nie dopuszczają obecności zwierząt domowych.

S. Palenie tytoniu (Sekcja V ustawy)

Ustawa nie porusza tematu palenia w wynajmowanym lokalu. Właściciel mieszkania i najemca mogą skorzystać z sekcji 10 standardowej umowy najmu, aby uzgodnić, czy palenie jest dozwolone czy zabronione w wynajmowanym lokalu i/lub na posesji.

Nawet jeżeli w umowie najmu nie ma zapisu o zakazie palenia, właściciel może złożyć wniosek do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o zakończenie umowy najmu, jeżeli palenie:

- ma znacząco negatywny wpływ na komfort właściciela lub innych najemców
- wyrządza szczególne szkody
- zagraża bezpieczeństwu
- znacząco narusza inne prawa, przywileje lub interesy właściciela.

Jeżeli najemca uważa, że palenie tytoniu w budynku przez inne osoby szkodzi jego zdrowiu, narusza zasady utrzymania porządku lub ma znacząco negatywny wpływ na komfort mieszkania w wynajmowanym lokalu, powinien omówić problem z właścicielem lokalu, zanim zgłosi sprawę do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board).

T. Czujniki dymu i tlenku węgla

Właściciel mieszkania musi wyposażyć wynajmowany lokal w sprawny czujnik dymu oraz, tam gdzie jest to uzasadnione, czujnik tlenku węgla. Właściciel jest obowiązany zadbać o sprawne działanie czujników dymu i tlenku węgla, w tym o wymianę baterii. Najemcy nie wolno odłączać lub zasłaniać żadnego czujnika dymu lub tlenku węgla i musi natychmiast powiadomić właściciela, jeżeli którykolwiek czujnik nie działa właściwie.

U. Rozstrzygnięcie sporów

Właściciel mieszkania i najemca są obowiązani do przestrzegania przepisów prawa. W przypadku wystąpienia problemów lub sporów, właściciel mieszkania i najemca powinni najpierw omówić sprawę i spróbować sami znaleźć rozwiązanie problemu. Jeżeli właściciel mieszkania lub najemca uważa, że druga strona nie przestrzega prawa, może skontaktować się z Komisją Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) w celu zasięgnięcia informacji o swoich prawach i obowiązkach, w tym sprawdzenia, czy może wystąpić do Komisji Właścicieli i Lokatorów (The Landlord and Tenant Board) o rozstrzygnięcie sporu.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5147-8

03/21