

Îndrumar privind contractul standard de închiriere a spațiilor de locuit

martie 2021

Îndrumar privind contractul standard de închiriere a spațiilor de locuit

Închirierea spațiilor de locuit din Ontario este reglementată prin Legea privind închirierea locuințelor din 2006 (the Residential Tenancies Act, numită în continuare, pe scurt, „legea”).

Acest document este disponibil în mai multe limbi, pentru a-i ajuta pe proprietari și pe chiriași să înțeleagă și să completeze formularul de închiriere standard. Formularul de închiriere standard se găsește la Arhiva Centrală pentru Formulare Tipizate a Ministerului pentru Servicii Guvernamentale și pentru Consumatori ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Acest Îndrumar este publicat în scop exclusiv informativ și nu reprezintă o formă de consiliere juridică privind contractul standard de închiriere sau legea.

Dacă aveți nevoie de consiliere juridică cu privire la contractul standard de închiriere sau lege, vă recomandăm să contactați un avocat.

Pentru toate contractele de închiriere semnate începând cu data de 30 aprilie 2018 (inclusiv) este obligatorie folosirea contractului de închiriere standard pentru majoritatea locuințelor particulare de închiriat. Acesta conține și informații utile cu privire la drepturile și obligațiile prevăzute de lege.

Contractul standard de închiriere nu este necesar în cazul căminelor sau azilurilor, al locurilor din parcurile de locuințe mobile și al terenurilor arendate, al locuințelor sociale, al unor alte spații de închiriat speciale și al locuințelor cooperative.

În cazul în care aveți dreptul la un contract de închiriere standard, dar nu ați primit un exemplar, trebuie să îi solicitați în scris acest lucru proprietarului imobilului. Acesta are obligația să vi-l remită în termen de 21 de zile calendaristice de la data solicitării. În caz contrar, aveți dreptul să rețineți chiria pentru o lună.

Dacă nici după 30 de zile calendaristice de la momentul în care ați reținut chiria pentru o lună nu ați primit un exemplar al contractului de închiriere standard, puteți păstra definitiv chiria reținută.

De asemenea, dacă nu vi s-a pus la dispoziție un exemplar al contractului de închiriere standard, în cazul în care ați încheiat un contract cu durată determinată, reguli speciale vă dau dreptul să reziliați înainte de termen respectivul contract cu durată determinată.

Conform Codului drepturilor omului al provinciei Ontario (Ontario Human Rights Code), orice persoană are drepturi egale în privința locuințelor, fără discriminare sau hărțuire. Niciun contract de închiriere nu poate îngreuna sau limita un drept sau o obligație prevăzute de lege.

Acest document cuprinde două părți:

1. Secțiunile contractului standard de închiriere

Această parte vă ajută la completarea formularului pentru contractul standard de închiriere. Vă oferă informații cu privire la conținutul fiecărei secțiuni a contractului de închiriere standard, începând de la pagina 4.

Toate secțiunile contractului de închiriere standard trebuie completate obligatoriu și nu pot fi modificate. După completare, contractul standard de închiriere creează o relație contractuală între proprietar și chiriaș.

2. Drepturile și obligațiile mele

Această parte oferă mai multe informații despre drepturile și obligațiile chiriașilor și ale proprietarilor prevăzute de lege, începând de la pagina 9. Aceste informații se regăsesc și în anexa contractului de închiriere standard.

Dacă aveți nelămuriri

Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) vă poate ajuta cu informații despre drepturile și obligațiile proprietarilor și ale chiriașilor prevăzute de lege (în engleză sau franceză). Pentru mai multe informații, puteți apela unul dintre numerele de mai jos sau accesa site-ul Comisiei pentru Închirieri Imobiliare.

Apel gratuit: 1-888-332-3234 Zona Toronto: 416-645-8080

Telex: 1-800-855-0511

Site web: www.tribunalsontario.ca/ltb

Partea 1: Secțiunile contractului standard de închiriere

După completare, contractul standard de închiriere [cunoscut sub denumirea legală de contract de închiriere a unui spațiu de locuit (**Residential Tenancy Agreement – Standard Form of Lease / Convention de location à usage d’habitation**)] creează o relație contractuală între proprietar și chiriaș.

Trebuie să completați toate secțiunile contractului de închiriere standard.

1. Părțile contractante

Această secțiune conține numele proprietarului(ilor) și al(e) chiriașului(ilor) între care se încheie contractul.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea B de la pagina 9.

2. Spațiul închiriat

În această secțiune este descris spațiul care urmează să fie închiriat și adresa acestuia.

Tot aici se precizează dacă există locuri de parcare, numărul și situarea acestora.

Dacă spațiul de închiriat se află într-un bloc de locuințe:

- acest aspect se va preciza în această secțiune;
- chiriașul se obligă, de asemenea, să respecte declarația asociației de proprietari și regulamentul asociației de proprietari, precum și regulile stabilite de proprietar.

3. Date de contact

Această secțiune conține adresa proprietarului unde trebuie trimise preavizele. În cazul în care chiriașul dorește să trimită proprietarului un preaviz oficial (de exemplu un preaviz de încetare a contractului de închiriere), va folosi această adresă.

Această secțiune permite, de asemenea, proprietarului și chiriașului să convină asupra trimerii preavizelor prin e-mail și include spații pentru adresa de e-mail a proprietarului și cea a chiriașului. Preavizele oficiale pot fi trimise prin e-mail numai în cazul în care acest lucru este permis de regulamentul Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board). Pentru a afla ce fel de informații pot fi trimise prin e-mail, luați legătura cu Comisia pentru Închirieri Imobiliare.

Această secțiune include și un spațiu în care proprietarul poate introduce date suplimentare de contact pentru situații de urgență sau pentru comunicare obișnuită.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea B de la pagina 9 și secțiunea E de la pagina 11.

4. Durata contractului de închiriere

Această secțiune conține data de la care chiriașul poate ocupa spațiul și durata închirierii.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea C de la pagina 9 și D de la paginile 10-11.

5. Valoarea chiriei

În această secțiune se precizează valoarea totală a chiriei (denumită și chirie legală). Valoarea totală a chiriei (chirie legală) [în contractul standard de închiriere aceasta este denumită „**chirie totală (chirie legală)**” („**Total Rent – Lawful Rent / Loyer total – loyer légal**”)] include:

- tariful de bază pentru spațiul închiriat;
- eventualele cheltuieli separate pentru spațiul de parcare sau alte servicii și utilități furnizate chiriașului de către proprietar, cum ar fi un dulap de depozitare sau o instalație de aer condiționat.

Eventualele mărimi ale valorii chiriei în viitor vor avea ca baza chiria totală.

De asemenea, în această secțiune se precizează când trebuie plătită chiria, ce mijloace de plată vor fi folosite și eventualele cheltuieli administrative în cazul cecurilor refuzate de o instituție financiară.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea F de la paginile 11-12 și secțiunea I de la pagina 13.

6. Servicii și utilități

În această secțiune se precizează ce servicii sunt incluse sau nu sunt incluse în chiria totală (chiria legală) [în contractul standard de închiriere aceasta este denumită „**chirie totală (chirie legală)**” („**Total Rent – Lawful Rent / Loyer total – loyer légal**”)]. Aici sunt incluse atât serviciile și utilitățile cuprinse în chiria de bază, cât și cheltuielile separate specificate în subsecțiunea **5(b)** a contractului standard de închiriere.

În anumite cazuri, proprietarul și chiriașul pot conveni ulterior să adauge și alte servicii, în schimbul măririi prețului chiriei. De exemplu, un proprietar și un chiriaș pot conveni asupra unei suplimentări sezoniere a chiriei, contra serviciului suplimentar constând din furnizarea de aer condiționat.

Tot în această secțiune, proprietarul și chiriașul stabilesc de comun acord în sarcina cui revin responsabilitățile pentru utilitățile spațiului închiriat (electricitate, încălzire, apă).

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea K de la paginile 14-15.

7. Reduceri ale prețului chiriei

Această secțiune permite proprietarului să ofere o reducere a prețului chiriei și să definească termenii de oferire a unei asemenea reduceri.

La finalul perioadei de reducere, chiriașul trebuie să plătească chiria totală (chiria legală) [în contractul standard de închiriere aceasta este denumită „**chirie totală (chirie legală)**” („**Total Rent – Lawful Rent / Loyer total – loyer légal**”)] stabilită la secțiunea 5 a contractului standard de închiriere, plus orice alte mărimi legale.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea G de la pagina 12.

8. Garanția pentru chirie

În această secțiune, proprietarul și chiriașul stabilesc dacă se va percepe o garanție pentru chirie și care este valoarea acesteia. Legea prevede o anumită limită pentru garanție și modul de utilizare a acesteia. Garanția pentru chirie nu poate fi folosită pentru reparații sau daune.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea H de la paginile 12-13.

9. Garanția pentru chei

În această secțiune, proprietarul și chiriașul pot conveni asupra unei garanții pentru chei și vor stabili valoarea acesteia. Legea prevede o anumită limită pentru garanție și modul de utilizare a acesteia.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea H de la paginile 12-13.

10. Fumatul

Legislația provinciei Ontario interzice fumatul în toate spațiile comune din interiorul clădirii. În această secțiune, proprietarul și chiriașul pot stabili de comun acord regulile privind fumatul în spațiul de închiriat.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea M de la pagina 15 și secțiunea S de la pagina 17.

11. Asigurarea chiriașului

În această secțiune, proprietarul și chiriașul stabilesc dacă acesta din urmă trebuie să aibă o asigurare de răspundere civilă. În cazul în care proprietarul solicită dovada asigurării, chiriașul este obligat să o prezinte.

Chiriașul este liber să decidă dacă dorește să încheie o asigurare pentru daune materiale.

12. Modificări aduse spațiului de închiriat

În această secțiune se specifică dacă chiriașul are dreptul să instaleze obiecte decorative, precum tablouri sau draperii, precum și faptul că acesta are nevoie de permisiunea proprietarului pentru alte modificări.

Această secțiune nu permite modificări. În cazul în care proprietarul și chiriașul doresc să stabilească și alte înțelegeri, acestea pot fi precizate sub formă de condiții suplimentare în secțiunea 15 a contractului standard de închiriere.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea J de la pagina 14.

Partea 1: Secțiunile contractului standard de închiriere

13. Întreținerea și reparațiile

În această secțiune se explică faptul că proprietarul are obligația de a asigura întreținerea spațiului închiriat, dar chiriașul are obligația de a plăti eventualele daune provocate de acesta sau de invitații săi.

Chiriașul are obligația de a păstra curățenia în spațiul închiriat, în afară de situația în care proprietarul se oferă să asigure astfel de servicii.

Această secțiune nu permite modificări. În cazul în care proprietarul și chiriașul doresc să stabilească și alte înțelegeri, acestea pot fi precizate sub formă de condiții suplimentare în secțiunea 15 a contractului standard de închiriere.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea J de la pagina 14.

14. Subînchirierea

În această secțiune se explică faptul că chiriașul are nevoie de permisiunea proprietarului dacă dorește să subînchirieze spațiul altei persoane, precum și faptul că proprietarul nu are dreptul să refuze acest lucru în mod arbitrar sau nejustificat.

Această secțiune nu permite modificări. În cazul în care proprietarul și chiriașul doresc să stabilească și alte înțelegeri, acestea pot fi precizate sub formă de condiții suplimentare în secțiunea 15.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea P de la pagina 16.

15. Condiții suplimentare

Proprietarul și chiriașul pot conveni asupra unor condiții suplimentare, specifice respectivului spațiu de închiriat. Dacă ambele părți sunt de acord cu acestea, regulile sau „condițiile” suplimentare trebuie adăugate la contractul standard de închiriere.

Orice condiție suplimentară al cărei scop este anularea unui drept sau a unei obligații prevăzute de lege este nulă (este nevalidă și nu creează obligații legale) și nu poate fi pusă în aplicare. Printre condițiile nule și neaplicabile se numără cele care:

- interzic animalele de companie (totuși, proprietarul poate impune chiriașului să respecte regulile blocului, care pot interzice anumite animale de companie);
- interzic musafirii, colegii de cameră, orice alți ocupanți;
- impun chiriașului să plătească garanții, taxe sau penalități care nu sunt permise de lege (de ex., garanții pentru daune sau animale de companie, dobânzi sau penalități de întârziere la plata chiriei);
- impun chiriașului să plătească integral sau parțial reparațiile care cad în sarcina proprietarului.

Condițiile suplimentare trebuie exprimate într-un limbaj simplu și trebuie să descrie clar ce trebuie să facă sau să nu facă proprietarul sau chiriașul pentru a nu le încălca. În cazul în care condițiile suplimentare vor fi prezentate în formă tipărită, caracterele utilizate trebuie să aibă cel puțin dimensiunea 10.

Condițiile suplimentare pot impune reguli foarte specifice unui anumit spațiu sau proprietate de închiriat, precum reguli privind utilizarea spațiilor comune sau a dotărilor de agrement ale acestora.

Înainte de a conveni asupra unor condiții suplimentare, recomandăm ca proprietarul și chiriașul să contacteze un avocat sau un consilier juridic.

16. Modificarea contractului

În această secțiune se explică faptul că părțile trebuie să-și exprime acordul în scris cu privire la orice modificări aduse contractului.

Pentru informații suplimentare, consultați secțiunea I de la paginile 13-14.

17. Semnăturile

În această secțiune, proprietarul și chiriașul confirmă faptul că se angajează să respecte condițiile contractului. Dacă există mai mulți chiriași, fiecare dintre aceștia este răspunzător pentru toate obligațiile care revin chiriașului, inclusiv valoarea totală a chiriei.

Toți proprietarii și chiriașii indicați în prima pagină a secțiunii 1 (Părțile contractante) trebuie să semneze această secțiune. Proprietarul(ii) sau chiriașul(ii) pot semna electronic contractul dacă ambii convin asupra acestui lucru. Proprietarul trebuie să predea chiriașului un exemplar al contractului în maximum 21 de zile de la semnarea acestuia de către chiriaș.

Partea 2: Drepturile și obligațiile mele

A. În ce situații se folosește contractul standard de închiriere

Acest formular standard al contractului de închiriere trebuie folosit pentru majoritatea închirierilor de spații de locuit.

Acesta **nu** se va utiliza pentru:

- cămine sau aziluri;
- locurile din parcurile de locuințe mobile sau terenuri arendate;
- locuințe sociale scutite de prevederile privind mărirea chiriei (consultați regulamentul din cadrul legii pentru detalii concrete privind scutirile);
- spațiile din locuințele cooperative;
- orice alte spații scutite prin lege (vezi Secțiunea V a legii locuințelor).

B. Schimbarea proprietarului

În cazul schimbării proprietarului, noul proprietar are aceleași drepturi și obligații ca vechiul proprietar. Noul proprietar trebuie să respecte toate condițiile acestui contract, cu excepția situației în care chiriașul și noul proprietar stabilesc alte condiții. Noul proprietar trebuie să-i furnizeze chiriașului numele și adresa sa oficială.

C. Prelungirea contractului de închiriere (Secțiunea V a legii)

Dacă proprietarul și chiriașul stabilesc o anumită perioadă pentru închiriere, aceasta se numește închiriere pe perioadă determinată. Atât data începerii, cât și data încheierii sunt precizate în contractul de închiriere.

La finalul contractului, chiriașul nu trebuie să se mute, să prelungească contractul sau să semneze un nou contract pentru a rămâne în spațiu. Regulile contractului se vor aplica în continuare, iar chiriașul are dreptul să rămână în spațiu:

- cu chirie lunară, în cazul în care contractul a fost încheiat pe perioadă determinată sau pentru chirie lunară;
- cu chirie săptămânală, în cazul în care contractul a fost încheiat pentru chirie săptămânală;
- cu chirie zilnică, în cazul în care contractul a fost încheiat pentru chirie zilnică.

De asemenea, proprietarul și chiriașul pot conveni să prelungească contractul până la o altă dată fixă sau pot încheia un nou contract. În orice caz, modificările aduse valorii chiriei trebuie să respecte prevederile legii (consultați secțiunea I de mai jos pentru detalii).

D. Rezilierea contractului de închiriere (Secțiunea V a legii)

Atât proprietarul, cât și chiriașul trebuie să respecte prevederile legii atunci când decid rezilierea contractului.

În ce condiții poate chiriașul rezilia contractul de închiriere

Chiriașul poate rezilia contractul de închiriere prin transmiterea unui preaviz proprietarului, folosind formularul corespunzător pus la dispoziție de Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board). Preavizul trebuie trimis:

- cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul chiriei lunare sau cu perioadă determinată;
- cu cel puțin 28 de zile înainte, în cazul chiriei zilnice sau săptămânale.

În cazul închirierii pe perioadă determinată, preavizul nu poate produce efecte înainte de ultima zi a termenului fixat. În cazul chiriei lunare sau săptămânale, preavizul trebuie să producă efecte începând cu ultima zi a perioadei de închiriere (de ex., ultima zi a lunii sau a săptămânii).

În anumite situații, un chiriaș care a fost victima unor violențe sexuale sau familiale poate trimite un preaviz de 28 de zile pentru întreruperea chiriei în orice moment, chiar dacă are un contract cu perioadă determinată (de ex., un contract pentru un an). Este obligatorie utilizarea formularului de preaviz aprobat de către Comisia pentru Închirieri Imobiliare.

În ce condiții poate proprietarul rezilia contractul de închiriere

Proprietarul nu poate da chiriașului preaviz de încetare a contractului de închiriere decât în anumite situații. Aceste situații sunt specificate în lege. Proprietarul nu poate evacua chiriașul decât cu respectarea regulilor corespunzătoare. În cele mai multe cazuri, proprietarul trebuie să trimită chiriașului un preaviz în vederea rezilierii contractului de închiriere, folosind formularul corespunzător. Formularele sunt disponibile pe site-ul Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board).

Dacă proprietarul dă chiriașului un preaviz de încetare a contractului de închiriere, chiriașul nu este obligat să se mute.

Proprietarul poate da chiriașului un preaviz de încetare a contractului de închiriere în anumite situații, atunci când există o culpă a chiriașului. Iată câteva exemple:

- Chiriașul nu plătește integral chiria la termen.
- Chiriașul provoacă daune spațiului închiriat sau clădirii.
- Chiriașul deranjează excesiv și nejustificat ceilalți locatari sau proprietarul.

De asemenea, proprietarul poate da preaviz de încetare a contractului de închiriere în anumite situații când nu există o culpă a chiriașului, dar numai la sfârșitul perioadei de închiriere prevăzute în contract. În aceste cazuri, proprietarii sunt, totuși, obligați să dea preaviz în mod adecvat, iar chiriașii pot avea dreptul la o compensație și/sau dreptul de a reveni în spațiul închiriat. Printre situațiile de acest tip se pot număra următoarele:

- Proprietarul sau cumpărătorul are nevoie de unitatea locativă respectivă pentru folosința proprie, a unui membru apropiat de familie sau a unui îngrijitor;
- Proprietarul trebuie să efectueze reparații extinse sau renovări care necesită un permis de construcție și eliberarea unității locative respective.

În cazul în care chiriașul nu părăsește spațiul, proprietarul trebuie să sesizeze Comisia pentru Închirieri Imobiliare în vederea evacuării chiriașului. Comisia pentru Închirieri Imobiliare va organiza o audiere și va decide dacă trebuie reziliat contractul. Atât proprietarul, cât și chiriașul se pot prezenta la audiere pentru a-și prezenta punctul de vedere în fața Comisiei pentru Închirieri Imobiliare. În cazul în care Comisia pentru Închirieri Imobiliare dispune evacuarea, ordinul de evacuare poate fi pus în executare numai de către șerif (executor judecătoresc).

Evacuarea chiriașului de către proprietar fără respectarea acestei proceduri reprezintă o încălcare a legii. Dacă este găsit vinovat, proprietarul poate fi obligat la plata unei amenzi de până la 50.000 CAD (pentru persoane fizice) sau până la 250.000 CAD (pentru persoane juridice).

Rezilierea contractului de închiriere dintre proprietar și chiriaș de comun acord

Proprietarul și chiriașul pot decide, de comun acord, să rezilieze contractul de închiriere în orice moment, folosind formularul corespunzător al Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board). Unii proprietari pot cere chiriașului să semneze și acel formular în momentul semnării contractului de închiriere. În majoritatea cazurilor, un acord de reziliere semnat odată cu contractul de închiriere este neexecutoriu, iar chiriașul nu este obligat să părăsească spațiul.

Găsiți mai multe informații cu privire la rezilierea contractului de închiriere în textul legii și într-o broșură disponibilă pe site-ul Comisiei pentru Închirieri Imobiliare.

E. Preavizul și alte documente (Secțiunea XII a legii)

Proprietarul și chiriașul trebuie să trimită preavizul oficial și alte documente în scris. Acestea pot fi:

- predate personal;
- introduse în cutia poștală sau în locul în care se livrează de obicei corespondența;
- trimise prin poștă (se vor considera livrate la cinci zile după expediere).

Există și alte modalități de a transmite un preaviz sau alte documente. Pentru mai multe informații, contactați Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) sau consultați regulamentul publicat pe site-ul acesteia.

F. Chiria și chitanțele pentru chirie (Secțiunea VII a legii)

Chiria reprezintă valoarea achitată proprietarului pentru ocuparea spațiului închiriat și pentru serviciile sau condițiile asigurate de proprietar în conformitate cu acest contract.

Chiriașul este obligat să plătească chiria la timp. În caz contrar, proprietarul îi poate transmite un preaviz de reziliere a contractului de închiriere.

Dacă chiriașul solicită o chitanță pentru chiria achitată sau orice alte plăți sau garanții, proprietarul are obligația să-i elibereze o astfel de chitanță. Acest lucru este valabil și pentru un fost chiriaș care solicită o chitanță în decurs de 12 luni de la rezilierea contractului de închiriere.

G. Reduceri ale prețului chiriei (Secțiunea VII a legii)

Proprietarul îi poate oferi chiriașului o reducere pentru plata chiriei la termen sau mai devreme. Această reducere poate avea o valoare de cel mult 2% din valoarea totală a chiriei.

De asemenea, proprietarul poate oferi perioade de gratuitate sau reduceri într-una dintre aceste trei modalități:

- perioade de gratuitate de până la trei luni într-un interval de 12 luni;
- o reducere echivalentă cu chiria pentru maximum o lună, repartizată uniform pe o perioadă de opt luni;
- o reducere echivalentă cu chiria pentru maximum două luni, repartizată astfel: până la o lună de chirie, repartizată uniform în primele șapte luni și până la o lună de chirie ca reducere într-una din ultimele cinci luni.

Aceste reduceri trebuie stabilite în scris.

H. Garanții (Secțiunea VII a legii)

Proprietarul poate percepe numai o garanție pentru chiria ultimei luni și o garanție rambursabilă pentru chei. Chiriașul nu este obligat să depună nicio altă garanție, precum garanție pentru animale de companie sau pentru daune. Dacă chiriașul plătește în plus pe lângă acestea, poate depune o sesizare la Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) pentru a-și recupera banii.

Garanția pentru chirie (pentru ultima lună de închiriere): Proprietarul poate solicita o garanție pentru chirie la data semnării contractului de închiriere sau înainte de aceasta. Proprietarul trebuie să folosească această sumă sub formă de chirie pentru ultima perioadă de închiriere. Garanția pentru chirie nu poate să depășească valoarea chiriei pentru o lună sau pentru o perioada de închiriere (de ex., o săptămână, în cazul închirierii săptămânale), în funcție de perioada care este mai scurtă.

Proprietarul trebuie să plătească dobândă chiriașului pentru garanția pentru chirie în fiecare an. În cazul în care prețul chiriei crește după ce chiriașul plătește o garanție pentru chirie, proprietarul poate cere chiriașului să achite diferența, astfel încât garanția pentru chirie să ajungă la valoarea chiriei. Proprietarul poate folosi în acest scop dobânda datorată chiriașului pentru garanția pentru chirie.

În cazul în care proprietarul nu poate permite ocuparea spațiului de către chiriaș, proprietarul trebuie să restituie garanția, cu excepția cazului în care chiriașul este de acord să închirieze alt spațiu.

Garanția pentru chei: În cazul în care proprietarul percepe o garanție pentru chei, carduri sau telecomenzi de acces, proprietarul trebuie să restituie garanția în momentul în care chiriașul returnează cheile la finalul perioadei de închiriere.

Proprietarul poate solicita o sumă suplimentară chiriei dacă acesta din urmă dorește mai multe chei (de ex., o nouă cheie în cazul pierderii), dar suma nu poate depăși costul efectiv al cheilor. Această sumă nu reprezintă o garanție pentru chei.

I. Creșterea și scăderea chiriei (Secțiunea VII a legii)

În mod normal, proprietarul are dreptul să mărească valoarea chiriei doar o dată la 12 luni. Proprietarul trebuie să utilizeze formularul corespunzător eliberat de Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) și să dea chiriei un preaviz de cel puțin 90 de zile înainte ca mărirea să intre în vigoare.

Cota pentru creșterea chiriei

În majoritatea cazurilor, creșterea chiriei nu poate depăși cota stabilită de Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board), cu excepția cazului în care comisia aprobă o creștere peste cota stabilită. Cota stabilită pentru fiecare an se găsește pe site-ul web al Comisiei pentru Închirieri Imobiliare. Unele unități locative mai noi nu intră sub incidența directivelor de creștere a chiriilor, printre care se numără:

- unitățile locative din clădirile noi, dacă nicio parte a clădirii nu a fost ocupată în scop rezidențial înainte de data de 15 noiembrie 2018 inclusiv;
- unitățile locative dintr-un segment nou adăugat unei clădiri existente, dacă nicio parte a segmentului adăugat nu a fost ocupată în scop rezidențial înainte de data de 15 noiembrie 2018 inclusiv; și
- o unitate locativă secundară nouă într-o clădire existentă, de exemplu un apartament la subsol, care a fost înființată după data de 15 noiembrie 2018 și care îndeplinește toate condițiile specificate în lege.

Creșterea chiriei peste cota stabilită

Proprietarul poate solicita aprobarea Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) pentru o creștere a chiriei ce depășește cota stabilită. Chiriașii în cauză pot contesta această cerere la Comisia pentru Închirieri Imobiliare.

Acest tip de creștere a valorii chiriei se numește scumpire peste cota stabilită. Comisia pentru Închirieri Imobiliare poate aproba acest lucru dacă:

- taxele și impozitele locale ale proprietarului cresc semnificativ;
- proprietarul a efectuat reparații sau renovări majore;
- costul serviciilor de securitate externe (asigurate de altcineva decât angajații proprietarului) crește sau aceste servicii sunt furnizate pentru prima dată.

De asemenea, proprietarul și chiriașul pot conveni asupra unei scumpiri care depășește cota stabilită, în cazul în care proprietarul este de acord să efectueze renovări sau să adauge noi servicii pentru chiriaș. Există și alte reguli care se aplică acestui aspect.

Reducerea chiriei

proprietarul trebuie să reducă valoarea chiriei dacă:

- impozitul local pe proprietate scade cu mai mult de 2,49%;

- chiria a fost mărită peste cota stabilită de comisie cu scopul de a achita lucrări de reparație sau renovare, iar costurile au fost achitate integral (valabil numai în cazul chiriașilor care locuiau în spațiu în momentul acestei scumpiri).

Chiriașul poate depune o cerere la Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) pentru reducerea chiriei dacă:

- taxele sau impozitele locale pe proprietatea închiriată scad;
- proprietarul a redus sau a eliminat un serviciu fără a reduce chiria;
- proprietarul nu și-a onorat promisiunea pentru care a mărit chiria peste cota stabilită.

J. Întreținerea și reparațiile (Secțiunile 3, 4, 5 și 14 ale legii)

Proprietarul este obligat să asigure un spațiu în stare fizică bună și să respecte toate standardele privind sănătatea, siguranța și întreținerea. Aici sunt incluse întreținerea și repararea obiectelor din spațiul închiriat, precum aparatura casnică, dar și din spațiile comune, precum spațiile de parcare, lifturile sau holurile.

Chiriașul este obligat să plătească chiria chiar dacă există probleme privind întreținerea sau reparațiile legate de spațiul închiriat. În cazul în care chiriașul are o problemă legată de întreținere sau reparații, acesta trebuie să anunțe proprietarul. Dacă este necesar, chiriașul poate solicita ajutorul Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board).

Chiriașul este răspunzător pentru orice daune provocate spațiului închiriat de către acesta, de către invitații săi sau alte persoane care locuiesc în același spațiu. Acest lucru este valabil pentru orice daune provocate intenționat sau din neglijență. În cazul în care chiriașul nu a remediat respectivele daune, Proprietarul se poate adresa Comisiei pentru Închirieri Imobiliare. Nu sunt incluse aici daunele ca urmare a exploatarei normale în timp a spațiului închiriat („uzură normală”).

Chiriașul are obligația de a păstra curățenia în spațiul închiriat, cu excepția serviciilor de curățenie pe care le asigură proprietarul.

K. Utilitățile esențiale (Secțiunile 1 și 3 ale legii)

„Utilitățile esențiale” sunt apa caldă și apa rece, combustibilul, electricitatea, gazul și încălzirea.

Proprietarul trebuie să asigure în spațiu echipament de încălzire capabil să mențină o temperatură de minimum 20° C, din 1 septembrie până în 15 iunie. Anumite administrații locale au reguli chiar mai stricte în această privință.

Proprietarul nu are dreptul să limiteze sau să întrerupă furnizarea utilităților esențiale, a serviciile de îngrijire sau a alimentelor prevăzute în contractul de închiriere. În cazul în care un anumit serviciu esențial este întrerupt din cauza neplății facturii de către proprietar, se consideră că proprietarul a întrerupt serviciul respectiv. Însă, dacă întreruperea serviciului este cauzată de neplata facturii de către chiriaș, acesta nu poate reclama faptul că proprietarul a întrerupt una dintre utilitățile esențiale.

Proprietarul nu are dreptul să împiedice intenționat furnizarea corespunzătoare a utilităților esențiale, a serviciilor de îngrijire sau a alimentelor, indiferent dacă sunt sau nu prevăzute în contractul de închiriere.

L. Hărțuirea (Secțiunile 3 și 4 ale legii)

Legea interzice proprietarului (și oricărei alte persoane care îl reprezintă, precum administratorul proprietății) să hărțuiască chiriașul, și chiriașului să hărțuiască proprietarul. În cazul în care proprietarul sau chiriașul este victima hărțuirii, acesta poate solicita intervenția Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board).

M. Discriminarea

În cazul unor acțiuni discriminatorii din partea proprietarului (sau a altei persoane care îl reprezintă) împotriva chiriașului, acțiuni interzise conform Codului drepturilor omului al provinciei Ontario (Ontario Human Rights Code, numit în continuare, pe scurt, „Codul”), acesta poate comite o încălcare a prevederilor acestui Cod. Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) poate analiza situațiile de discriminare, dacă sunt legate de o cerere prevăzută în Legea privind închirierea locuințelor (the Residential Tenancies Act), din 2006. În alte situații, chiriașul poate fi nevoit să se adreseze Tribunalului pentru Drepturile Omului din Ontario.

N. Accesul proprietarului în spațiul închiriat (Secțiunea III a legii)

Chiriașul are dreptul să se bucure nestânjenit și în mod rezonabil de spațiul închiriat (de ex., distracție fără zgomot, intimitate rezonabilă, dreptul de a nu fi deranjat și de utilizare exclusivă a spațiului închiriat).

Proprietarul poate intra în acest spațiu numai cu o informare prealabilă de minimum 24 de ore, pentru următoarele motive:

- efectuarea de reparații;
- verificarea spațiului pentru a determina dacă sunt necesare reparații, cu condiția ca verificarea să se facă în mod rezonabil;
- pentru a prezenta unui posibil cumpărător, unui agent de asigurări sau unui creditor ipotecar;
- pentru a permite unui agent imobiliar să prezinte spațiul unui posibil cumpărător;
- pentru efectuarea unei verificări prealabile a proprietății, înaintea transformării acesteia într-un bloc de locuințe;
- în orice alt scop justificat menționat în contractul de închiriere.

Informarea scrisă în acest sens trebuie să includă motivul pentru care se solicită accesul în spațiu, precum și data și ora (între 08:00 și 20:00) accesului. Dacă se trimite informarea corespunzătoare, proprietarul poate intra în spațiu când chiriașul nu este acasă.

Proprietarul nu este nevoit să trimită o informare cu privire la intrarea în spațiu în următoarele situații:

- în cazul unei situații de urgență;
- dacă chiriașul îi permite accesul;
- dacă contractul de închiriere îi impune proprietarului să efectueze curățenia în spațiu;
- dacă perioada de închiriere se apropie de final, iar proprietarul dorește să prezinte spațiul unui posibil nou chiriaș. Proprietarul poate prezenta spațiul numai între orele 08:00 și 20:00 și trebuie să încerce pe cât posibil să informeze chiriașul în prealabil.

O. Încuietorile (Secțiunile 3 și 4 ale legii)

Proprietarul nu are dreptul să schimbe încuietorile spațiului închiriat decât dacă predă chiriașului noile chei. Chiriașul nu are dreptul să schimbe încuietorile spațiului închiriat fără acordul proprietarului.

P. Cesionarea chiriei sau subînchirierea (Secțiunea VI a legii)

Chiriașul poate transfera în întregime drepturile de chirie sau poate subînchiria spațiul unei alte persoane numai cu acordul proprietarului. Proprietarul nu are dreptul să refuze în mod nejustificat o astfel de cesionare sau subînchiriere a spațiului.

1. **Cesionarea chiriei:** în cazul **cesionării**, chiriașul transferă propriul drept de ocupare a spațiului unei alte persoane. Noua persoană ia locul chiriașului, iar contractul de închiriere rămâne nemodificat.
2. **Subînchirierea:** în cazul **subînchirierii**, chiriașul părăsește spațiul închiriat, lăsând o altă persoană (subchiriașul) să locuiască acolo până la o anumită dată și poate reveni în spațiu înainte de sfârșitul perioadei contractuale. Contractul de închiriere și relația proprietar-chiriaș nu se schimbă.

Chiriașul care subînchiriază un spațiu nu are dreptul:

- să perceapă o chirie de valoare mai mare decât cea percepută de proprietar;
- să perceapă alte taxe suplimentare pentru subînchiriere;
- să solicite bani subchiriașului pentru alte bunuri sau servicii.

Q. Musafirii (Secțiunea III a legii)

Proprietarul nu are dreptul să-i interzică chiriașului să primească musafiri, să-i ceară să-l informeze sau să obțină permisiunea acestuia înainte de a primi musafiri.

Proprietarul nu are dreptul să perceapă taxe suplimentare sau să mărească chiria din cauza prezenței musafirilor în spațiu. Totuși, chiriașul este răspunzător pentru comportamentul musafirilor săi.

Proprietarul nu poate interzice chiriașului să aibă un coleg de locuință, atâta timp cât se respectă regulamentele municipale cu privire la ocuparea spațiilor de locuit.

Dacă un chiriaș subînchiriază întreaga unitate locativă unei alte persoane (de ex. cu titlul de închiriere pe termen scurt), persoana respectivă nu are calitatea de „musafir”. Chiriașul poate fi obligat să obțină permisiunea proprietarului.

R. Animalele de companie (Secțiunea III a legii)

Un contract de închiriere nu poate interzice prezența animalelor în spațiul închiriat, în clădirea în care se află spațiul sau în jurul acesteia.

Există anumite situații în care proprietarul poate solicita Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) evacuarea unui chiriaș care are animal de companie. Iată câteva exemple:

- Animalul face prea mult zgomot, provoacă daune spațiului sau provoacă reacții alergice altor locatari.
- Rasa sau specia respectivă este periculoasă.
- Regulile asociației de proprietari nu permit animale de companie.

S. Fumatul (Secțiunea V a legii)

Lege nu prevede reguli cu privire la fumat în spațiile închiriate. Proprietarul și chiriașul pot folosi secțiunea 10 a contractului standard de închiriere pentru a conveni dacă fumatul va fi sau nu permis în spațiu și/sau în restul proprietății.

Chiar dacă contractul nu interzice fumatul, proprietarul se poate adresa Comisiei pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) pentru întreruperea contractului în cazul în care fumatul:

- deranjează excesiv proprietarul și pe ceilalți locatari;
- provoacă daune;
- pune în pericol siguranța;
- prejudiciază grav alte drepturi, privilegiile sau preocupări ale proprietarului.

Dacă chiriașul consideră că fumatul altor persoane din clădire îi afectează sănătatea sau siguranța, contravine regulilor de întreținere sau deranjează în mod excesiv, acesta trebuie să discute problema cu proprietarul înainte de a se adresa Comisiei pentru Închirieri Imobiliare.

T. Alarmerle pentru fum și monoxid de carbon

Proprietarul trebuie să doteze spațiul închiriat cu alarme de fum funcționale și, dacă este cazul, cu alarme pentru monoxid de carbon. Proprietarului îi revine responsabilitatea de a asigura buna funcționare a alarmelor de fum și monoxid de carbon, inclusiv prin schimbarea bateriilor. Chiriașului i se interzice să deconecteze sau să intervină asupra alarmelor de fum sau monoxid de carbon și trebuie să aducă imediat la cunoștința proprietarului orice problemă de funcționare.

U. Soluționarea conflictelor

Proprietarul și chiriașul trebuie să respecte prevederile legii. Dacă au o problemă sau o neînțelegere, proprietarul și chiriașul trebuie să discute mai întâi problema și să încerce să o rezolve amiabil. Dacă proprietarul sau chiriașul este de părere că celălalt nu respectă legea, poate contacta Comisia pentru Închirieri Imobiliare (the Landlord and Tenant Board) pentru informații cu privire la drepturile și obligațiile fiecăruia, inclusiv dacă au dreptul să se adreseze Comisiei pentru Închirieri Imobiliare în vederea soluționării conflictului.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5150-8

03/21