

اجاره استاندارد و حقوق شما

آوریل 2018

ontario.ca/rent

اجاره استاندارد و حقوق شما

اجاره نشینی مسکونی در انتاریو تابع قانون اجارمنشینی مسکونی 2006 (قانون) است.

این سند که به مالکین و مستأجرین کمک می کند تا فرم استاندارد اجاره نامه (اجاره استاندارد) را درک و تکمیل کنند، به چندین زبان موجود است. این سند فقط برای مقاصد اطلاعاتی است و مشاوره حقوقی در باره اجاره استاندارد یا قانون آن ارائه نمی دهد. اگر نیاز به مشاوره حقوقی در باره اجاره استاندارد و یا قانون آن دارید، باید با یک وکیل مشورت کنید.

استفاده از اجاره 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 مسئولیت های ذکر شده در این قانون است.

مراکز مراقبت سلامتی، محوطه های خانه های متحرک و خانه ای ساخته شده در زمین های اجاره ای، اکثر مسکن اجتماعی و حمایتی، برخی دیگر از املاک ویژه و خانه های تعاونی مشمول اجاره استاندارد نیستند.

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 نمی تواند یک حق یا مسئولیت تحت این قانون را سلب کند.

این سند دارای دو بخش است:

محتوای اجاره استاندارد چیست؟

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

پر کردن کلیه بخش های اجاره استاندارد اجباری است و قابل تغییر نیستند. پس از تکمیل فرم، اجاره استاندارد قراردادی بین مالک و مستأجر ایجاد می کند.

حقوق و مسئولیت های من چیست؟

این قسمت اطلاعات بیشتری در مورد حقوق و مسئولیت های مستأجرین و مالکین را تحت این قانون فراهم می آورد، و از صفحه هفت شروع می شود. این اطلاعات همان اطلاعاتی است که در ضمیمه اجاره استاندارد ارائه شده است.

برای طرح سئوال های خود چه باید بکنید

شورای مالک و مستأجر (Landlord and Tenant Board) همچنین اطلاعاتی در مورد حقوق و مسئولیت های مالکان و مستأجرین تحت این قانون (به زبان انگلیسی یا فرانسه) ارائه می دهد.

شورای مالک و مستأجر (Landlord and Tenant Board):

تلفن رایگان: 1-888-332-3234

منطقه تورنتو: 416-645-8080

TTY: 1-800-268-9242

وبسایت: sjto.ca/ltb

محتوای اجاره استاندارد چیست؟

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، شامل 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 مجتمعی آپارتمانی باشد، باید در این قسمت مشخص شود. در صورتی که واحد اجاره ای در یک مجتمع آپارتمانی باشد، مستأجر با پیروی 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 اطلاعاتیها به آنجا ارسال شود ذکر می شود. اگر مستأجر نیاز به اعلام رسمی 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 آدرس های ایمیل خود را اعلام کنند. 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 هفت 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. مستأجر مجبور نیست که در پایان دوره ملک را تخلیه کند.

برای کسب اطلاعات بیشتر به بخش های (c) و (d) در صفحه هفت مراجعه کنید.

5. اجاره

این بخش مبلغ کل اجاره ماهانه را تعیین می کند. مبلغ کل اجاره: اجاره پایه برای یک مورد اجاره در زیر بخش 5 (a)، به علاوه هرگونه هزینه جداگانه مربوط به پارکینگ یا خدماتی که مالک به مستأجرین در زیر بخش 5 (b) ارائه می دهد، می باشد.

مبلغ کل اجاره (اجاره قانونی) **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”** [مجموع اجاره پایه برای مورد اجاره به علاوه هزینه های دیگر است. هرگونه افزایش اجاره در آینده براساس مبلغ کل اجاره (اجاره قانونی) **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer [total (loyer légal)”** 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 نه و قسمت (i) در صفحه 10 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) [**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”** این شامل هر دو خدمتی است که در اجاره پایه در زیر بخش 5 (a) وجود دارند، و خدماتی که مالک هزینه آن را 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. 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 11 مراجعه کنید.

7. تخفیف های اجاره

این بخش مالک را برای ارائه تخفیف اجاره مجاز می داند. مستأجر باید پس از پایان یافتن تخفیف در اجاره کل اجاره (اجاره قانونی) [**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”** مورد توافق در بخش 5 را علاوه بر هرگونه افزایش قانونی پرداخت کند. برای کسب اطلاعات بیشتر، به بخش (g) در صفحه نه 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 نه 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 نه 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 11 و قسمت (S) در صفحه 13 مراجعه کنید.

11. بیمه مستأجر

در این قسمت، مالک و مستأجر می‌توانند 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 می‌خواهد بیمه محتوا را در صورت نیاز بخواهد،

12. ایجاد تغییرات در مورد اجاره

این قسمت در باره این که آیا مستأجر می‌تواند 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 می‌دهد. این قسمت قابل تغییر نیست. اگر مالک و مستأجر مایل به توافق در مورد جزئیات بیشتری باشند، این موارد را می‌توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 مکتوب کرد. برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (J) در صفحه 10 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 می‌دهد. 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 می‌توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 مکتوب کرد. برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (J) در صفحه 10 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 نمی‌تواند به دلخواه خود یا بدون دلیل از دادن رضایت برای انجام این کار خودداری کند، توضیح می‌دهد. این قسمت قابل تغییر نیست. اگر مالک و مستأجر مایل به توافق در مورد جزئیات بیشتری باشند، این موارد را می‌توان به عنوان شرایط اضافی در قسمت 15 مکتوب کرد. برای کسب اطلاعات بیشتر، به قسمت (p) در صفحه 12 مراجعه کنید.

15. شرایط اضافی

مالک و مستأجر می‌توانند با شرایط اضافی مختص این اجاره موافقت کنند. در صورت موافقت، این مقررات یا "شرایط" اضافی باید به این قرارداد پیوست شود. 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 می‌تواند مقررات خاصی را برای مورد اجاره یا اموال مانند قوانین مربوط به استفاده از فضاهای عمومی و امکانات رفاهی تعیین کند. هر شرط اضافی که محل حق یا مسئولیتی تحت این قانون باشد، غیرقانونی (غیر معتبر و از نظر قانونی الزام آور نیست) و غیر قابل اجرا است. بعضی از نمونه‌های شرایط نامناسب و غیر قابل اجرا عبارتند از:
تسبیح درادناتسا مراجع اوتحم

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 اتاقی‌ها، و ساکنین دیگر اجازه اقامت ندهید

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.

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 10 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 باید طی 21 روز پس از آنکه مستأجر قرارداد را امضاء نمود، یک نسخه از آن را در اختیار مستأجر قرار دهد.

حقوق و مسئولیت‌های من چیست؟

A- کاربرد اجاره استاندارد چه زمانی است

از این فرم (فرم الگوی اجاره نامه) باید برای بیشتر قراردادهای اجاره مسکونی (اجاره نامه) استفاده شود. در موارد زیر این فرم **نباید** مورد استفاده قرار گیرد:

- 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 مسکن 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

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

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.

آیا سبب عدم ایمنی و قوی است؟

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 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.

مالک می تواند در شرایط خاصی فقط با دادن یک اخطار به مستأجر به اجاره پایان دهد. این شرایط در این قانون مشخص شده است. 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.

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 25000 دلار (برای فرد) و یا 100,000 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 این فرم را در هنگام امضاء قرارداد 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

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

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 اطلاعیه ها 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

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 رسیده‌های پرداخت اجاره 12 ماه پس از پایان اجاره خود را دارد نیز صادق است.

G- تخفیف اجاره

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 دوره‌های اجاره رایگان یا تخفیف ارائه دهد:

دوره‌های 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 تخفیف‌ها باید به صورت کتبی باشد.

H- ودیعه‌ها

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 اجاره 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)، دستگاه‌ها یا کارت‌های 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.

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.

ا- افزایش‌ها و کاهش‌های اجاره

بیشتر مستأجرین انتاریو از طریق کنترل‌هایی که بر اجاره می‌شود و افزایش سالانه آن را محدود می‌کند محافظت می‌شوند. اجاره قابل پرداخت توسط مستأجرین ممکن است در شرایط محدودی کاهش نیز بیابد.

دستورالعمل افزایش اجاره

به طور معمول، مالک می‌تواند فقط یک بار در هر 12 ماه اجاره را افزایش دهد. مالک باید برای انجام این کار از فرم مناسب اجاره شورای مالک و مستأجر استفاده کند و حداقل 90 روز قبل از زمان اعمال افزایش اجاره موضوع را به مستأجر اطلاع دهد. اجاره نمی‌تواند بیشتر از آنچه در دستورالعمل افزایش اجاره ذکر شده است افزایش یابد، مگر اینکه شورای مالک و مستأجر افزایش بیش از دستورالعمل اجاره را تصویب کند. دستورالعمل مربوط به هر سال را می‌توان در وبسایت شورای مالک و مستأجر یافت.

افزایش اجاره‌های بالاتر از دستورالعمل

مالک می‌تواند برای کسب تأیید افزایش اجاره بیشتر از آنچه در دستورالعمل افزایش اجاره ذکر شده است به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند. مستأجرین متضرر می‌توانند در شورای مالک و مستأجر با این عمل مخالفت کنند.

این نوع از افزایش اجاره بالاتر از دستورالعمل نامیده می‌شود. شورای مالک و مستأجر می‌تواند در موارد زیر این نوع اجاره را افزایش دهد:

- مالیات و هزینه‌های شهرداری به طور قابل توجهی افزایش یافته باشد
- مالک تعمیرات عمده‌ای انجام داده باشد یا نوسازی کرده باشد، یا
- هزینه‌های 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 می‌توانند با افزایش اجاره بهای بالاتر از دستورالعمل به توافق برسند. مقررات خاص اعمال می‌شود.

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 دستورالعمل برای پرداخت هزینه‌های تعمیرات و یا نوسازی افزایش یافته باشد و این هزینه‌ها به طور کامل پرداخت شده باشد (این فقط مربوط به مستأجرینی است که در زمان افزایش اجاره بالاتر از دستورالعمل در این واحد زندگی می‌کرده‌اند).

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

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

ل- نگهداری و تعمیرات

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 قسمت‌های 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 می‌تواند در صورت لزوم به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند.

مستأجر مسئول جبران هر گونه آسیب به ملک اجاره‌ای که توسط مستأجر، میهمان مستأجر یا سایر افرادی که در این واحد اجاره‌ای زندگی می‌کنند وارد شده است، می‌باشد. این امر شامل هرگونه آسیب عمدی یا ناشی از عدم توجه کافی می‌شود. این موارد شامل آسیب ناشی از استفاده عادی از مورد اجاره در طول زمان («سایش و پاره شدن») می‌شود. اگر مستأجر این آسیب را تعمیر نکرده باشد، مالک می‌تواند به شورای مالک و مستأجر مراجعه کند.

مستأجر مسئول پاکیزگی عادی مورد اجاره به جز هرگونه نظافتی که مالک با انجام آن موافقت کرده است، می‌باشد.

K- خدمات حیاتی

"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 می‌تواند 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 نمی‌تواند 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 نمی‌تواند 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، نمی‌تواند به طور عمدی در عرضه آن دخالت کند.

L- ایداء

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

M- تبعیض

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

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 می‌تواند 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. با 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.

0- قفل

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

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

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 کنند. 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.

R- نگهداری حیوانات خانگی

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 تنفر آوری از خود نشان دهند.

از نژاد یا گونه ذاتا خطرناک است.

قوانین شرکت آپارتمان اجازه نگهداری حیوانات خانگی را نمی دهد.

S- استعمال دخانیات

این قانون در باره استعمال دخانیات در یک مورد اجاره نظری ندارد. مالک و مستأجر میتوانند با استفاده از قسمت 10 این اجاره نامه 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 نمی کند 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 نمی گذارد، می توانند برای اطلاع از حقوق و مسئولیت های خود، مانند اینکه آیا میتوان برای حل و فصل مناقشات به شورای مالک و مستأجر مراجعه کرد، با شورای مالک و مستأجر تماس بگیرند.

© Queen's Printer for Ontario, 2018

ISBN 978-1-4868-2023-8

