

The Federation of Metro Tenants' Associations

راهنمای حقوق مستاجر

قانون استیجاری مسکونی

قانون استیجاری مسکونی - Residential Tenancies Act (RTA)، قانونی است که روابط بین اکثر مالکین و مستاجرین را اداره و کنترل می کند. محکمه مالک و مستاجر - Landlord and Tenant Board (LTB) سازمانی است که اختلافات مابین مالک و مستاجر را حل و فصل می کند.

چه کسانی تحت پوشش RTA قرار می گیرند؟

همه افرادی که در یک منزل اجاره ای زندگی می کنند تحت پوشش **RTA** قرار می گیرند، بشرطیکه همراه صاحبخانه مشترکاً از آشپزخانه یا تشراب استفاده نکنند. **RTA** همچنین مشمول افرادیست که در خانه های غیرانتفاعی و دولتی زنده می کنند.

RTA موارد زیر را تحت پوشش خود قرار نمی دهد:

- ساکنین شفاخانه ها یا خانه های کلانسالان
- زندانیان
- ساکنین خانه های امن (شلتر)
- ساکنین مسکن دانشجویی یا سایر تسهیلات سازمانی

حقوق و اختیارات شما

توافقه‌های استیجاری و اجاره نشینی:

توافق استیجاری و اجاره نشینی قراردادی است که مابین مالک و مستاجر بسته می شود، و معمولاً با قید مدت اجاره (بعنوان مثال 12 ماه)، اجاره بها و شرایط مابین موجر و مستاجر، مثل شامل نمودن هزینه های خدمات شهری (آب، برق و گاز ...) در اجاره بها، یا تدارک دستگاه تهویه مطبوع توسط مالک تنظیم می شود.

- اجاره نامه را پیش از امضا با دقت مطالعه کنید و اگر مطلبی را متوجه نمی شوید، از کسی کمک بگیرید (می توانید با نمبر تلفون مستاجر 921-9494-416 بتماس شوید)
- طبق مجموعه قوانین حقوق بشر انترایو، چنانچه صاحبخانه ای بعلت: نژاد، رنگ، سن و سال، جنسیت، گرایش جنسی، مذهب، اجداد، تبار قومی یا ملی، وضعیت خانواده گی، و یا کشور مبدأ شما از اجاره دادن ملک خود بشما خودداری کند، غیر قانونی محسوب می شود.
- شما مجاز به داشتن طفل (اطفال) در آپارتمان خود هستید
- اگر دارای توافق استیجاری یا اجاره نشینی نباشید، قانون RTA همچنان مشمول شما می شود
- در صورت منقضی شدن اجاره نامه، لزومی به تجدید آن ندارید، و شما اتوماتیک وار اجاره خود را ماه بماه می پردازید.
- حتی اگر اجاره نامه جدیدی را امضا نکنید، تمام شرایط اجاره نامه اصلی یا اولیه شما بقوت خود باقی می ماند.
- اجاره نامه نمی تواند شما را مجبور به قبول آپارتمان " با شرایط موجود" کند، حتی اگر پیش از کوچ کشی از ایرادات تعمیراتی آن باخبر باشید.

مقررات در رابطه با اجاره :

- اگر شما مستاجر جدیدی در بیلدینگ باشید، صاحبخانه می تواند اجاره بها را به دلخواه خود از شما درخواست کند
- صاحبخانه می تواند تنها کرایه **اولین و آخرین ماه** را در زمان کوچ کشی از شما مطالبه نماید. همچنین صاحبخانه می تواند از شما ودیعه ای برای کلی محل سکونت درخواست نماید، ولی این ودیعه نباید بیش از هزینه جایگزین نمودن آن کلی باشد. اگر صاحبخانه از شما وثیقه ای بعنوان "سپرده خسارت" یا هزینه های اضافی درخواست نماید، **غیر قانونی** محسوب می شود.
- پس از نقل مکان به بیلدینگ، صاحبخانه حق دارد اجاره بهای شما را طبق ضوابط مقرر سالی **یک بار** افزایش دهد.
- دستور العمل مربوط به افزایش اجاره خانه توسط دولت انتاریو هر ساله تعیین می گردد (بعنوان مثال، در سال 2007 میزان آن 2.6 % است)
- اگر صاحبخانه بخواهد اجاره شما را بالغ بر سطح تعیین شده افزایش دهد، بایستی ابتدا از محکمه مالک و مستاجر تقاضا نماید و **90 روز** پیش از افزایش آن بشما نیز اطلاع دهد. اگر شما اختاریه ای دریافت کردید که اجاره بهای شما را بیشتر از حد معمول نشان می دهد، لطفاً با **تلفون مربوط به مستاجرین 416-921-9494** بتماس شوید. (فدراسیون انجمنهای امور مستاجرین مترو the Federation of Metro Tenants' Associations نیز ب)
- مستاجرینی که با افزایش کرایه های بالغ بر حد معمول روبرو هستند رسیدگی می کند)
- اگر قصد برآمدن یا نقل مکان دارید، بایستی **60 روز (دو ماه کامل)** پیش از خاتمه مدت اجاره نامه (کتاباً) به صاحبخانه اطلاع دهید

حریم خصوصی منزل:

صاحبخانه می تواند تنها در موارد ذیل مابین ساعات 8 صبح تا 8 شب به آپارتمان شما وارد شود:

- ✓ موردی باید تعمیر شود
 - ✓ بوی نگهداری یا تعمیرات خاصی بازرسی بعمل آید
 - ✓ در صورتیکه شما اعلام تخلیه نموده اید، و صاحبخانه مایل است آپارتمان شما را به مستاجرین جدید نشان دهد
 - در صورت تعمیرات، صاحبخانه باید 24 ساعت پیش از ورود به آپارتمان کتباً بشما اعلام نماید (هنگام ورود صاحبخانه به آپارتمان، نیازی نیست که شما در منزل باشید)
 - صاحبخانه باید دلیل منطقی برای بازرسی یک مورد تعمیراتی داشته باشد (وی حق ندارد مزاحم شما شود) و باید 24 ساعت پیش بشما خبر دهد.
 - اگر صاحبخانه قصد نشان دادن آپارتمان به مستاجرین جدید را دارد، باید "بطور منطقی و عاقلانه" شما را مطلع کند.
- در مواقع عاجل (مثل آتش سوزی یا سیل) صاحبخانه حق دارد در هر زمان بدون اعلام قبلی وارد آپارتمان شود.

تعمیرات و نگهداری

مسئولیت‌های صاحبخانه :

- صاحبخانه ملزم به پاک کاری و نگهداری محوطه عمومی بیلدینگ است (مثل پاک کردن دالیزها، اتاق کالاشویی، و برف روبی)
- صاحبخانه باید بیلدینگ (و آپارتمان شما) را در وضعیت خوبی نگهدارد.

- صاحبخانه باید وسایل خراب یا فرسوده را تعمیر و درست کند (بعنوان مثال، یخچال خراب، فاضلاب مسدود یا لوله های نشست دار)
- تعمیر وسایلی که خود شما خراب می کنید یا می شکنید بعهدہ خودتان است
- صاحبخانه باید بشما در دفع و براندازی حشرات موذی داخل آپارتمان (مثل کاکروچ و موش) کمک کند.
- طبق آئین نامه شهرداری تورانتو، صاحبخانه مکلف است درجه حرارت آپارتمان شما را از 15 سپتمبر تا 31 ماه می حداقل در سطح 21 درجه سانتیگراد نگهدارد.

اگر صاحبخانه تعمیرات را انجام ندهد چه باید کرد:

- برای انجام تعمیرات درخواست کتبی نمائید. (وب سایت بخش صدور مجوز و استانداردهای شهرداری تورانتو - the City of Toronto's Municipal Licensing and Standards فورمه های درخواست تعمیر را به چندین لسان مختلف در دسترس شما قرار می دهد،

www.toronto.ca/apartmentstandards

یا می توانید با تلفون امور مستاجرین **416-921-9494** جهت کمک بتماس

شوید)

- سابقه ای از درخواستهای کتبی خود (یک کاپی یا رونوشت درخواستها) را نگهداری کنید
- در صورت امکان (از خرابی ها و موارد نیازمند به تعمیر) عکس بگیرید
- با همسایگان خود صحبت کنید، شاید آنها نیز مشکلات مشابه شما را داشته باشند
- اگر صاحبخانه هنوز مشکلات شما را رفع ننموده و چندین بار درخواست کتبی نموده اید، با اداره صدور مجوز و استانداردهای شهرداری محلی خود بتماس شوید

- چنانچه از پرداخت اجاره بعلت و ادار نمودن صاحبخانه به تعمیرات خودداری نموده اید، صاحبخانه ممکن است اخراج شما را درخواست نماید (اگر صاحبخانه علیه شما شکایت کرده باشد، می توانید مسائل مربوط به تعمیرات و نگهداری را در جلسه رسیدگی مطرح سازید)

بسیاری از مستاجرین در تورانتو از اینکه صاحبخانه ها تعمیرات مربوط به حفظ بیلدینگ را بطور کامل انجام نمی دهند و یا از انجام تعمیرات و از بین بردن حشرات خودداری می کنند ناراحت می باشند.

اخراج

صاحبخانه فقط به دلایل زیر درخواست اخراج شما را داده می تواند:

- عدم پرداخت اجاره
- پرداخت اجاره با تاخیر (تداوم دار)
- در صورت وارد نمودن خسارت به بیلدینگ یا آپارتمان
- در صورت ارتکاب امری غیر قانونی در بیلدینگ یا آپارتمان خود
- در صورت ایجاد مزاحمت برای آسایش صاحبخانه یا مستاجرین دیگر
- در صورت نقل مکان صاحبخانه، عضوی از فامیل وی یا سرایدار به آپارتمان شما
- در صورت تبدیل شدن بیلدینگ شما به کاندومینیوم یا در حال ویران شدن

شما را به دلایل زیر اخراج کرده نمی توانند:

- اطفال شما پرسرو صدا باشند
- درخواست تعمیرات کنید
- به انجمن مستاجرین ملحق شوید

صاحبخانه جهت اخراج شما باید تقاضای تخلیه را به محکمه صاحبخانه و مستاجر -
the Landlord and Tenant Board (LTB) تسلیم نماید. یک جلسه رسیدگی
در این مورد تشکیل خواهد شد که شرکت شما در این جلسه مهم خواهد بود.
صاحبخانه قفل و کلی را تغییر داده نمی تواند و یا به شما دستور اخراج نخواهد
داد. تنها فردی که شما را اخراج توانسته می تواند شریف - Sheriff است.
صاحبخانه باید سامانها و متعلقات شما را در طی 72 ساعت پس از تخلیه در
دسترس شما قرار دهد.

اگر در مورد حکم اخراج خود نگران هستید، دفعتاً با نمبر تلفون
416-921-9494 در ارتباط با مستاجرین تماس شوید.

منابع معلومات برای مستاجرين

✓ تيلفون مستاجرين : 416-921-9494 (اگر به انگليسي حرف زده نمی

توانيد، ترجمان برای لسان شما فراهم می باشد)

www.torontotenants.org

✓ مرکز حقوق منصفانه در فراهم سازی محل سکونت –

Centre for Equality Rights in Accommodation ✓

(CERA) 416-944-0087

www.equalityrights.org/cera

این بروشور توسط موسسه زیر تهیه گردیده است

**Federation of Metro
Tenants' Associations**

تامین بودجه توسط City of Toronto



فبروری 2007
دری – Dari