

## ÚTMUTATÓ BÉRLŐI JOGOKHOZ

### LAKÓINGATLAN BÉRLŐK TÖRVÉNYE

A Lakóingatlan Bérlok Törvénye (RTA) az a törvény, amely irányítja, igazgatja a bérlok és bérbeadók kapcsolatát Ontarióban. A Bérbeadók és Bérlok Bírósága (LTB) az a szervezet, amely ingatlan és lakásbérlok közötti vitákat old meg.

#### **Ki esik az RTA hatálya alá?**

Bárki, aki bérlakásban él, az RTA hatálya alá esik, amennyiben nem osztja meg a konyhát és a fürdőszobát a lakás tulajdonosával. Az RTA alá tartoznak azok az emberek is, akik non-profit és közösségi házakban laknak.

#### **Nem tartoznak az RTA hatálya alá,**

- ik kórházban vannak elszállásolva, vagy idősek otthonában
- akik be vannak börtönözve
- akik szükség menedékhelyen tartózkodnak
- akik diákok otthonokban laknak, vagy más intézményben.

## AZ ÖN JOGAI

#### **Bérleti megállapodás és Bérleti viszony**

A bérleti megállapodások és bérleti viszony is egy-egy szerződés az ingatlan tulajdonosa és a bérlok között. Ezek általában jelzik a bérlet időtartamát (például 12 hónap), a bérleti díj összegét, és a bérleti kapcsolat feltételeit, mint például, hogy a különböző közművek benne foglaltatnak-e a bérleti díj összegében, vagy hogy az ingatlan tulajdonos biztosít-e légkondicionálást.

Olvassa el figyelmesen a bérleti szerződését, mielőtt aláírja és kérjen segítséget, ha nem érti (felhívhatja a bérlok forró drótját 416-921-9494)

- az Ontariói Emberi Jogok Törvénykönyve szerint törvénytelen ha az ingatlan tulajdonosa megtagadja Öntől az ingatlan kiadását az Ön: faja, bőrszíne, kora, neme, szexuális belállítottsága, vallása, ősei, etnikus háttere és származásának helye alapján.
  - megengedett, hogy gyerekek legyenek az Ön lakásában
  - ha nincsen bérleti megállapodása, vagy bérleti viszonya, az RTA (Lakóingatlan Bérlok Törvénye) akkor is érvényes Önre.
  - Önnek nem kell megújítania a bérleti szerződését, amikor lejár; Ön automatikusan hónapról-hónapra bérlok személyllyé válik
  - az eredeti szerződésnek minden feltétele tovább folytatódik, akkor is ha Ön nem ír alá egy új szerződést
- 
- A bérleti szerződése nem kényszerítheti Önt arra, hogy úgy fogadjon el egy lakást, ahogy van, még akkor sem, ha tudott a karbantartási problémákról mielőtt beköltözött.

## A bérlelssel kapcsolatos szabályok

- ha Ön új bérlő az épületben, az ingatlan tulajdonosnak megengedett, hogy annyi bérleti díjat kérjen, amennyit akar.
- az egyedüli költség, amit az ingatlan tulajdonos elkérhet Öntől az az első és utolsó havi bérleti díj. Az ingatlan tulajdonos kérhet kulcs letétet is, de ez nem lehet több, mint amennyibe egy kulcs helyettesítése kerül. **Törvénytelen**, ha az ingatlan tulajdonos kár letétet kér, vagy más ráadás költséget.
- ahogy Ön beköltözött, az ingatlan tulajdonosnak meg van engedve, hogy megemelje a bérleti díjat egy bizonyos az irányelvekben előírt (guideline) összeggel egy évben **egyszer**.
- az éves irányelv összegét az Ontario kormányzat határozza meg minden évben (például 2012e ez 3.1%)
- ha az ingatlan tulajdonos az irányelvektől eltérő mértékben, afelett szeretné megnövelni a bérleti díjat, azt előbb kérvényeznie kell a Bérbeadók és Bérlők Bíróságánál (LTB) és 90 nappal a bérleti díj emelés előtt értesítenie kell Önt. Ha Ön kapott egy értesítést a fenti irányelvek feletti bérleti díj növekedéssel kapcsolatban, kérjük, hívja fel a **Bérlők forró drótját** 416-921-9494. A Metropolitan Bérlők Szervezeteinek Federációja dolgozik olyan bérlőkkel, akiknek a fenti irányelvek feletti bérleti díj emeléssel kell szembenéznie.
- Ha Ön ki akar költözni, akkor az ingatlan tulajdonosnak azt a bérlet befejezése előtt 60 nappal előre be kell jelentenie, felmondania (két teljes hónap), írásban.

## Magánélet:

Az ingatlan tulajdonos csak reggel 8 és este 8 között léphet be a bérlemedbe.

ha valamit rendbe kell hozni

hogó egy karbantartási szemlét végezzen.

ha Ön kapott egy felszólítást, hogy ki kell költöznie, és az ingatlan tulajdonos megmutatja az

Ön bérleményét az új bérlőknek.

- ha valamit meg kell javítani, akkor az ingatlan tulajdonos 24 órával előtte kell, hogy írásos feljegyzést küldjön neked, mielőtt belép az bérlemedbe.
- az ingatlan tulajdonosnak megfontolt oka kell, hogy legyen hogy karbantartási szemlét végezzen (nem csinálhatja azért, hogy Önt zaklassák) és kell hogy 24 órával előtte egy írásos figyelmeztetést adjanak Önnek.
- ha az ingatlan tulajdonos új bérlőknek mutatja meg a lakást, akkor is észszerű erőfeszítést kell, hogy tegyen arra, hogy értesítsen.

Ha szükségállapot van (mint például tűz, vagy áradás), akkor az ingatlan tulajdonos beléphet bármikor anélkül hogy írásos üzenetet küldene neked.

## Javítások és karbantartás

### Az ingatlan tulajdonos felelősségei

- az ingatlan tulajdonosnak kell takarítania és karbantartania a közös területeket (például a lépcsőházakat, a mosodát, és elhánynia a havat).
- az ingatlan tulajdonos megfelelő javított állapotban kell, hogy az épületet és az Ön bérleményét tartsa
- az ingatlan tulajdonosnak mindent meg kell javíttatnia, ami eltörött, vagy nem megfelelően működik (például elromlott hűtőszekrény, eldugult lefolyó, vagy csöpögő csövek)

- Önnek kell mindent rendbehozni, amit Ön tör el
- az ingatlan tulajdonosnak segítenie kell Önnek, hogy megszabaduljon a kártevőktől (mint csótányok, vagy egerek)
- az ingatlan tulajdonosnak meg kell győződnie arról, hogy a hőmérséklet a bérleményedben legalább 21 Celzius fok Szeptember 15 és Május 31 között, a Torontói helyhatósági rendeletek szerint

### **Mit kell Önnek tennie, ha az ingatlan tulajdonos nem javít meg valamit**

- kérje a javítást írásban (Torontó Városa, Törvényhatósági Engedélyezettő és Standard hivataltól), website: [www.toronto.ca/apartmentstandards](http://www.toronto.ca/apartmentstandards) javasol kert

A javítást igénylő nyomtatványok több nyelven vagy hívja fel segítségül a **Bérlők forró drótyját** 416-921-9494

- Tarsa meg az írásos kérelem dokumentumát (egy másolatot, vagy készítse el a kérelmét több példányban)
- ha tud, készítsen felvételeket
- beszéljen a szomszédaival – tudja meg, hogy nekik is van-e hasonló problémájuk
- ha az ingatlan tulajdonos még mindig nem oldotta meg az Ön problémáját, és Ön megtartotta az írásos kérelmeit, lépjen kapcsolatba azzal a helyi Városi Törvényhatósággal, amely az engedélyekkel és standardokkal foglalkozik
- ha visszatartja a bérleti díjat, hogy a javításokat kivitelezzék, az ingatlan tulajdonos kilakoltathatja Önt (ha a lakástulajdonos benyújtott egy kérelmet Ön ellen, akkor Ön megemlítheti a javítási és karbantartási ügyeket a tárgyaláson)

Nagyon sok bérlő érintett abban, hogy az ingatlan tulajdonosok nem tartják megfelelően karban az épületeket és megtagadják, hogy javításokat csináljanak vagy rovarokat eltávolítsanak.

## **KILAKOLTATÁSOK**

A lakástulajdonos csak a következő okok miatt kérelmezheti az Ön kilakoltatását:

- a bérleti díj nem fizetése
- a bérleti díj ismétlődő késői fizetése
- ha Ön kárt okoz az épületben vagy a lakásban
- ha Ön az épületben vagy a lakásban jogtalan tettet követ el,
- ha beleavatkozik abba, hogy a lakástulajdonos, vagy más bérlők elfogadhatóan élvezhessék az ingatlant
- ha a lakástulajdonos, vagy a lakástulajdonos családja, vagy egy a lakástulajdonosról gondoskodó személy be akar költözni a lakásba, ahol Ön lakik
- ha az épületet átalakítják öröklakássá, vagy lebontják

Nem tehetik ki, ha

- a gyermekei zajosak
- ha javíttatást kér
- ha egy bérlői szövetséghez csatlakozik

A ingatlan tulajdonosnak kérvényeznie kell a Bérbeadók és Bérlok Bírósága (LTB), hogy kitehesse Önt. Targyalást tartanak és fontos, hogy arra elmenjen. A lakástulajdonos nem cserélheti le a zárat, vagy mondhatja Önnek, hogy menjen el. Az egyedüli személy, aki kiteheti Önt, az a Sheriff. A lakástulajdonos kell, hogy az Ön rendelkezésére bocsássa aholmiit 72 órával az utániig, hogy kilakoltattak.

Ha azzal kapcsolatban aggódik, hogy ki fogják tenni, azonnal hívja a **Bérlok forró drótját** 416-921-9494

## ERŐFORRÁSOK BÉRLŐK SZÁMÁRA

**Bérlok forró drótja** 416-921-9494 (ha nem tud angolul beszélni, tudunk tolmácsot biztosítani az Ön nyelven)

[www.torontotenants.org](http://www.torontotenants.org)

Központ az Egyenlő Jogokért az Elszállásolásban (CERA) 416-944-0087

[www.equalityrights.org/cera](http://www.equalityrights.org/cera)

Ezt a pamfletet a Metropolitan Bérlok Szervezeteinek Federációja hozta létre és Torontó Városa finanszírozta

