



راهنمای اجاره

برای مالکین و مستاجرین

MsVancouver.com



فهرست

<u>۴</u>	من خانه‌ای را اجاره می‌کنم
<u>۷</u>	مسئولیت‌های صاحب خانه و مستاجر
<u>۱۲</u>	نگهداری و تعمیرات
<u>۱۶</u>	شکایت و تخلیه
<u>۱۹</u>	افزایش مبلغ اجاره
<u>۲۷</u>	نقل مکان

من خانه‌ای را اجاره می‌کنم

رابطه‌ی بین صاحب خانه و مستاجر بسیار مهم است. با بروز مشکلات باید بدانید که چه اقداماتی را انجام دهید.

آیا آماده هستید که در یک واحد اجاره‌ای (rental unit) زندگی کنید؟ یا می‌خواهید پیش از نقل مکان با تمام جنبه‌های اجاره کردن آشنا شوید؟

برای اینکه تجربه‌ی مناسبی از زندگی در یک واحد اجاره‌ای داشته باشید، باید اطلاعات کاملی درباره‌ی آن کسب کنید. در این کتاب اطلاعات جامعی درباره‌ی زندگی در یک واحد اجاره‌ای در اختیار شما گذاشته شده است.

توجه: واحدی که در آن زندگی می‌کنید فقط یک واحد اجاره‌ای نیست، بلکه خانه‌ی شما است.



تاریخ نقل مکان به خانه

حال که تصمیم گرفته‌اید واحدی را اجاره کنید، باید برای روز اسباب کشی آماده باشید زیرا این کار اهمیت بالایی دارد.

برخی از مردم هنگام نقل مکان از خانه‌ای به خانه‌ی دیگر، به گونه‌ای برنامه ریزی می‌کنند که مدت زمان اجاره نامه‌ی قبلی آن‌ها با تاریخ نقل مکان به خانه‌ی جدید همپوشانی داشته باشد. به عبارت دیگر، همزمان به هر دو صاحب خانه‌ی جدید و قبلی خود اجاره‌ای پرداخت می‌کنند. با اینکه پرداخت اجاره بها به هر دو صاحب خانه ممکن است زیاد باشد، اما زمان بیشتری برای جمع کردن وسایل، اسباب کشی و آماده کردن خانه‌ی جدید در اختیار خواهید داشت.

سازمان دهی و برنامه ریزی قبلی در زمان نقل مکان به خانه‌ی جدید اهمیت زیادی دارد؛ زیرا در این صورت مطمئن می‌شوید که هنگام ورود به خانه‌ی جدید، خدمات شهری مانند آب و برق و گاز و غیره وصل هستند و به موقع اسباب کشی خواهید کرد.

لطفا فراموش نکنید که همه‌ی جعبه‌هایی را که می‌خواهید به منزل جدید منتقل کنید، شماره‌گذاری کرده و فهرستی از آن‌ها تهیه کنید. در این صورت مطمئن خواهید شد که همه‌ی جعبه‌ها را منتقل کرده‌اید و از هیچ جعبه‌ای غافل نشده‌اید.

نکاتی برای مستاجران

سازمان امور مصرف کنندگان (Office of Consumer Affairs) اطلاعاتی را درباره‌ی نحوه‌ی انتخاب یک شرکت اسباب کشی معتبر، حرفه‌ای و دارای اصول اخلاقی ارائه داده است. چک لیست تهیه شده توسط این سازمان در زمان جست‌وجو کمک زیادی به شما می‌کند.

چک لیست مصرف‌کننده برای انتخاب شرکت اسباب‌کشی

اگر خودرویی دارید و می‌خواهید به استان یا قلمروی جدیدی نقل مکان کنید، حتماً بازرسی‌های لازم را انجام داده و پلاک‌های جدید خودرو را دریافت کنید. حتی اگر به خانه‌ای در همان شهرستان نقل مکان می‌کنید، گواهینامه‌ی رانندگی و اطلاعات ثبت شده را هرچه سریع‌تر به‌روز کنید. معمولاً مدت زمان ایجاد این تغییرات بسیار کوتاه است.

نکاتی برای صاحب خانه‌ها

حتماً همراه با مستاجر هنگام ورود از خانه بازرسی (move-in inspection) کرده و وضعیت واحد اجاره‌ای را ثبت کنید. برای این کار می‌توانید با استفاده از تلفن همراه خود از واحد مورد نظر عکس برداری و یا فیلم برداری کنید. پس از اتمام بازرسی، شما و مستاجر باید برگه‌ای را امضا کنید که فرسودگی‌ها و آسیب‌های قبلی خانه در آن یادداشت شده است. برخی از استان‌ها یا قلمروها کاربرگ‌های مخصوصی دارند که باید طبق قانون تکمیل شود.

مسئولیت‌های صاحب خانه و مستاجر

بر اساس قوانین و مقررات واحد اجاره‌ای باید حداقل استانداردهای لازم را داشته باشد. صاحب خانه‌ها به طور قانونی موظف هستند تا حداقل استانداردهای زیر را برآورده کنند:

- سلامت
- ایمنی
- مسکن
- نگهداری

پیش از اجاره کردن یک خانه، به این نکته توجه کنید که موارد زیر را برآورده کرده باشد:

◀ استانداردهای شهرداری در حوزه‌ی ملک
(Municipal property standards)

◀ آیین‌نامه‌های منطقه بندی (Zoning bylaws)

◀ مقررات ایمنی در برابر آتش سوزی

◀ ضوابط ساخت و ساز ساختمان در منطقه
(Local building codes)

توجه داشته باشید که مسئولیت ایجاد و حفظ استانداردهای قابل قبول در طول مدت اجاره به عهده‌ی صاحب خانه است.

صاحب خانه باید:

صاحب خانه باید از خانه‌ای که مستاجر در آن زندگی می‌کند نگهداری کند. خانه‌ی مورد نظر باید شرایط خوبی داشته و مناسب زندگی باشد. همچنین خانه‌ی مورد نظر باید از استانداردهای سلامت، ایمنی، مسکن و نگهداری برخوردار باشد (مخارج توسط صاحب خانه پرداخت می‌شود).

صاحب خانه باید همواره مطمئن شود که سوخت کافی، برق، آب گرم و سرد و سایر خدمات (اینترنت و غیره) در اختیار مستاجر قرار دارد. مگر اینکه مستاجر موافقت کند که خود این خدمات را تامین کرده و هزینه‌ی آن‌ها را پرداخت کند.

صاحب خانه نباید در برگزاری مهمانی‌های معقول مستاجر دخالت داشته و یا مانع ورود مهمانان شود.

فرض کنیم مستاجر نتواند مبلغ اجاره را پرداخت کند و یا به یکی از تعهدات خود پایبند نباشد. در این صورت، صاحب خانه نمی‌تواند بدون طی کردن فرایند قانونی، مستاجر را از خانه بیرون کند.

صاحب خانه نباید مستاجر را اذیت کرده، جلوی ورود او به خانه را گرفته، او را وادار به انجام برخی کارها کرده، او را تهدید کرده و در امورات او دخالت کند.

مستاجر باید:

مستاجر باید مبلغ اجاره را در موعد مقرر پرداخت کند.

مستاجر باید رفتار خوبی داشته باشد، مکان‌های اجاره شده را نظافت کند، خسارت‌های حاصل از اقدامات عمدی یا سهل انگاری خود را جبران کند. همچنین، فرض کنیم مستاجر به فردی اجازه‌ی ورود به مکان‌های اجاره شده را داده و آن شخص خسارتی را به صورت عمدی یا سهل انگارانه وارد می‌کند. در این صورت، مستاجر باید خسارت‌های وارد شده را جبران کند.

مستاجر نباید صاحب خانه را اذیت کرده، جلوی ورود او به خانه را گرفته، او را وادار به انجام برخی کارها کرده، او را تهدید کرده و در امورات او دخالت کند. هنگام بروز مشکلات جدی که به تعمیر نیاز دارد، هرچه سریع‌تر با صاحب خانه تماس بگیرد.

مستاجر باید برای انجام تعمیرات یا نمایش خانه به مستاجر یا خریدار بعدی اجازه‌ی ورود بدهد (البته، ورود به خانه باید به طور صحیحی به مستاجر اطلاع داده شده باشد).

بازرسی‌ها (Inspections)

«یکی از ساکنان ونکوور با بهای سنگینی به اهمیت بازرسی خانه پی برد. او پیش از نقل مکان به خانه‌ی اجاره‌ای، هیچ بازرسی رسمی از آن به عمل نیاورد. البته صاحب خانه نیز بازرسی رسمی از خانه را انجام نداد. در نظر داشته باشید که مستاجران قبلی یکی از دیوارهای خانه را تخریب کرده بودند. بنابراین وقتی که قرارداد اجاره‌ی مستاجر فعلی به اتمام رسید، این شخص از نظر حقوقی و مالی مسئول تخریب دیوار (دیواری که مستاجران قبلی حذف کرده بودند) شناخته شد.»

این موضوع بسیار مهم است که حتما وضعیت واحد اجاره شده را در روز نقل مکان ثبت کنید.

مزایای ثبت وضعیت خانه هنگام ورود به آن:

- ◀ آگاهی از خسارت‌هایی که در گذشته به خانه وارد شده است
- ◀ ایجاد معیاری برای ارزیابی فرسودگی‌ها و خسارت‌های عادی
- ◀ تعیین مسئول پرداخت خسارت‌های احتمالی آتی

اگر خسارت‌های ایجاد شده مربوط به قبل از تاریخ نقل مکان مستاجران باشد، مستاجران جدید مسئول پرداخت هزینه‌های تعمیر نخواهند بود. بازرسی‌های هنگام ورود (move-in inspection) باید همواره توسط هر دو صاحب خانه و مستاجر انجام شود.

توجه: در برخی از استان‌ها مبلغ ودیعه‌ی ضمانت (security deposit) فقط در صورتی به مستاجر بازپرداخت می‌شود که وضعیت خانه در زمان خروج مانند وضعیت آن در زمان ورود باشد.

قانون به گزارش بازرسی وضعیت (Condition Inspection Report) نیاز دارد. صاحب خانه و مستاجر باید این گزارش را در زمان ورود و خروج کامل کرده و آن را امضا کنند.



بازرسی نهایی (Final Inspection)

اگر یک مستاجر بخواهد به خانه‌ی دیگری نقل مکان کند، صاحب خانه باید وضعیت ملک را در زمان خروج تایید کند. هنگام اتمام اجاره نامه و تحویل دادن واحد خود، خانه را بازرسی کرده و آن را با گزارش بازرسی اولیه (move-in inspection) مقایسه کنید. اگر صاحب خانه بازرسی نهایی را بر روی واحد اجاره شده انجام داده و مشکلی وجود نداشته باشد، مبلغ ودیعه‌ی اجاره (lease deposit) به مستاجر بازپرداخت می‌شود. اگر ملک مورد نظر وضعیت غیر قابل قبولی داشته، نامرتب بوده و به تعمیر نیاز داشته باشد، مبلغ ودیعه‌ی lease deposit و سود آن صرف نظافت و تعمیر خسارت می‌شود.

نکاتی برای صاحب خانه‌ها

حتما شما و مستاجر فرم پیش بازرسی (pre-inspection form) را امضا کرده و مواردی از ساختمان را که نیاز به تعمیر یا جایگزینی دارد اتاق به اتاق یادداشت کنید. برای مستند کردن وضعیت واحد می‌توانید در زمان انجام بازرسی‌های ورود و خروج (move-in and move-out inspections)، به عکس برداری و یا حتی فیلم برداری بپردازید.

نکاتی برای مستاجران

با سازمان آتش نشانی تماس بگیرید و از آن‌ها بپرسید که آیا به تازگی واحد اجاره‌ای شما را از لحاظ امنیت در برابر آتش سوزی بررسی کرده‌اند یا خیر. اگر چنین نباشد، سازمان‌های آتش نشانی به رایگان واحد اجاره‌ای شما را بازرسی می‌کنند. آن‌ها برای اطمینان از اینکه هیچ خطری خانه‌ی اجاره شده‌ی شما را تهدید نمی‌کند، مستقیماً با صاحب خانه‌ی شما ارتباط برقرار می‌کنند. همچنین، برای اطمینان از اینکه بازرسی (move-in day inspection) به دقت انجام می‌گیرد، می‌توانید از دوستان خود بخواهید به شما کمک کنند. با استفاده از تلفن همراه خود، از عیب‌های یافته شده عکس یا فیلم بگیرید و آن‌ها را در حافظه‌های جانبی نیز ذخیره کنید تا در صورت خرابی تلفن همراه به این اطلاعات دسترسی داشته باشید.



نگهداری و تعمیرات

نگهداری منظم

نگهداری منظم به شما کمک می‌کند تا خسارت‌های احتمالی را پیش‌بینی کنید. همچنین با انجام نگهداری منظم، احتمال به وقوع آمدن شرایط ناخواسته و تعمیرات اضطراری کاهش می‌یابد.

در برخی از استان‌ها قرار دادن اطلاعات تماس اضطراری در مکانی مشخص از ساختمان ضروری است (حتی اگر فقط شماره تماس صاحب خانه باشد).

صاحب خانه‌ها مسئول نگهداری و تعمیر موارد زیر هستند:

- ◀ لوازم خانگی (یخچال، اجاق گاز، ماشین ظرفشویی، ماشین لباسشویی. البته اگر این موارد در اجاره نامه ثبت شده باشند)
- ◀ مشاعات ساختمان (سالن‌ها، لابی‌ها و راه پله‌ها)
- ◀ آسانسورها
- ◀ سامانه‌های امنیتی
- ◀ استخرها
- ◀ سالن‌های بدنسازی
- ◀ رختشویی
- ◀ اتاق‌های زباله (Garbage rooms)

مستاجران نباید خود را درگیر انجام تعمیرات جزئی کنند. مگر اینکه با صاحب خانه توافق کرده باشند و یا خود (و یا مهمانان آنها) خسارتی را وارد کرده باشند. حتی اگر صاحب خانه تعمیرات ضروری را انجام ندهد، مستاجر نمی‌تواند از پرداخت اجاره بها صرف نظر کند. پرداخت نکردن اجاره بها می‌تواند منجر به تخلیه‌ی خانه شود.

برای حل اختلافات مربوط به نگهداری و تعمیرات که بین صاحب خانه و مستاجر ایجاد می‌شود، با سازمان **local rental authority** و یا **Office of the Rentalsman** که در برخی استان‌ها قرار دارد تماس بگیرید. در بریتیش کلمبیا با شعبه‌ی **BC Residential Tenancy Branch** به شماره‌ی **5038-716-022** تماس بگیرید.

تعمیرات اضطراری

شرایط اضطراری به مواردی می‌گویند که سلامت یا ایمنی مستاجر را تحت تاثیر قرار داده و ساختمان یا ملک را در معرض خطر قرار می‌دهد. بر اساس قانون، صاحب خانه باید تعمیرات اضطراری را انجام داده و هزینه‌های آن را پرداخت نماید.

مستاجر نیز هنگام وقوع شرایط اضطراری باید حداقل دو بار با صاحب خانه تماس گرفته و به او فرصت مناسب را برای پاسخ بدهد. سپس در صورت عدم رفع مشکل از سوی صاحب خانه، مستاجر می‌تواند با یک تعمیرکار تماس گرفته و تعمیرات لازم را انجام دهد. (به بخش نکاتی برای مستاجران مراجعه کنید)

چند مثال از تعمیرات اضطراری:

- ◀ شکستگی لوله (لوله‌ها) و جاری شدن آب در خانه‌ی اجاره‌ای.
- ◀ از کار افتادن سامانه‌ی گرمایشی در فصل سرما.
- ◀ مسدود بودن سامانه‌ی دفع فاضلاب و برگشت فاضلاب به خانه.
- ◀ خراب شدن قفل و در نتیجه امکان ورود سارقان به خانه بدون کلید.
- ◀ وجود اتصال کوتاه در سیم کشی ساختمان و در نتیجه امکان ایجاد آتش سوزی یا برق گرفتگی.
- ◀ از کار افتادن یخچالی که صاحب خانه در اختیار مستاجر قرار داده است.

تعمیرات غیر اضطراری:

- ◀ باز و بسته نشدن یکی از درهای داخلی خانه.
- ◀ از کار افتادن یکی از المنت‌های اجاق گاز.
- ◀ تخلیه‌ی کند سینک آشپزخانه.
- ◀ نشستن جزئی آب و چکه کردن آن از سقف.
- ◀ از کار افتادن ریموت باز و بسته کردن درب گاراژ (درب گاراژ را می‌توان به صورت دستی باز و بسته کرد).
- ◀ وجود ترک در قاب پنجره.



آفات خانگی

(حشرات و یا حیواناتی که برای سلامت انسان، حیوان یا گیاهان مضر هستند)

وجود آفات در خانه خطرهای جدی‌ای برای سلامت ساکنان در پی خواهد داشت. اگر مستاجری نتواند به تنهایی از شر آفات خلاص شود، صاحب خانه موظف است یک فرد متخصص را برای از بین بردن آفات استخدام کند. این شخص در صورت نیاز از روش‌های غیر سمی برای از بین بردن آفات استفاده می‌کند.

آفت‌های رایج عبارت‌اند از:

- بید کاغذ (Silverfish)
- موش (Mice)
- کک
- سوسک
- موش (Rats)
- ساس
- مورچه‌ی درودگر (Carpenter ants)

بسیاری از شرکت‌های دفع آفات اطلاعاتی مهمی در وب سایت خود قرار داده‌اند که بهتر است از آن‌ها مطلع باشید. زیرا در این وب سایت‌ها نکاتی برای دفع آفات و جلوگیری از آلوده شدن خانه وجود دارد.

اگر می‌خواهید ملکی را اجاره کنید اما گمان می‌کنید که به آفت‌هایی آلوده شده است، هنگام شب از خانه بازدید کنید. همچنین می‌توانید از سایر مستاجرانی که در ساختمان زندگی می‌کنند بپرسید که آیا وجود آفات مشکلاتی را در ساختمان به وجود آورده است یا خیر.

شکایت و تخلیه

هنگام بروز مشکلات، صاحب خانه و مستاجر باید هر دو اقدامات مناسبی را برای حل آن‌ها انجام دهند. البته در صورت بروز اختلاف، هردو از حقوقی برخوردار هستند که از آن‌ها حمایت می‌کند.

به عنوان مثال، اگر مستاجری نتواند اجاره بها را پرداخت کند، صاحب خانه نمی‌تواند به سادگی از ورود مستاجر به خانه جلوگیری کند. یک صاحب خانه برای تخلیه‌ی مستاجر باید رویه‌ی مناسبی را طی کند که توسط سازمان‌های استانی یا قلمرویی تعیین شده است.

توجه داشته باشید که اگر یک مستاجر با صاحب خانه هم عقیده نبوده و یا تصور کند که به مشکل رسیدگی نشده است، نمی‌تواند مبلغ اجاره را پرداخت نکند.

مستاجران باید همیشه با سازمان‌های rental authorities واقع در استان یا قلمرو خود تماس گرفته و اقدامات لازم را انجام دهند. پرداخت نکردن مبلغ اجاره بدون تایید دادگاه توصیه نمی‌شود. زیرا این امر می‌تواند منجر به تخلیه‌ی خانه شود.

مشکلات مربوط به تعمیر

برای رسیدگی به امور و مشکلات تعمیر باید به صورت کتبی اقدام کنید. در صورت لزوم، برای سرعت بخشیدن به بهبود خانه این امکان وجود دارد که بازرسان ساختمان (building inspectors) و بازرسان آتش نشانی مداخله کرده و اقدامات لازم را انجام دهند. مستاجران همچنین می‌توانند درخواستی را تنظیم کرده و از سازمان استانی یا قلمرویی خود بخواهند که صاحب خانه‌ها را ملزم کند که تعمیرات ضروری را انجام دهند.

مشکلات مربوط به اجاره نشینی

- اگر یک مستاجر شرایط زیر را داشته باشد:
- اگر مستاجر سر و صدای زیادی داشته باشد (به خصوص در اواخر شب)
- اگر واحد یا خانه‌ی اجاره شده نامرتب باشد
- اگر تعداد ساکنین واحد اجاره شده بسیار زیاد باشد

صاحب خانه می‌تواند:

- از مستاجر درخواست کند که به خانه‌ی دیگری نقل مکان کند (این درخواست می‌تواند هم به صورت کتبی و هم به صورت شفاهی باشد)
- با پلیس تماس بگیرد (اگر اقدامات مستاجر، آیین نامه‌های محلی را نقض کرده باشد)
- به عنوان آخرین راه حل، از طریق سازمان local rent authority شکایتی را به صورت رسمی تنظیم کند.

اخطاریه‌های تخلیه

در صورت نقض اجاره نامه، این امکان وجود دارد که اخطاریه‌ی تخلیه به مستاجر ارسال شود. زمان تخلیه‌ی خانه‌ی مورد نظر باید به صورت صریح در این اخطاریه قید شده باشد. فرض کنیم مبلغ اجاره دیرتر از زمان موعد پرداخت شده باشد و یا اصلاً پرداخت نشده باشد. در این صورت، پرداخت کل مبلغ در مهلت اعلام شده منجر به لغو خودکار اخطاریه‌ی تخلیه شده و مستاجر اجازه‌ی ماندن در خانه‌ی مورد نظر را کسب می‌کند.



نکاتی برای صاحب خانه‌ها

مراحل رسیدگی به شکایات

◀ شکایات و هشدارها (notice) را به صورت کتبی تنظیم کنید.

◀ نسخه‌ای از آیین نامه‌های محلی مرتبط با سر و صدا، پارکینگ و زباله را به مستاجر، همسایگان و مشاوران آن‌ها تحویل دهید. برخی از شهرداری‌ها این آیین نامه‌ها را در وب سایت خود قرار می‌دهند.

◀ در زمان مناسب با پلیس تماس بگیرید.

◀ حل اختلافات را از طریق مجاری قانونی پیگیری کنید.

◀ هنگام انجام اقدامات قانونی به دقت عمل کرده و بر جزئیات متمرکز شوید.

نکاتی برای مستاجران

صاحب خانه نمی‌تواند زورگویی کرده و شما را مورد اذیت و آزار قرار دهد. صاحب خانه حتی نمی‌تواند شما را از خانه بیرون کند؛ مگر آنکه رویه‌ی قانونی مناسب را طی کرده باشد و دلایل او برای تخلیه معتبر باشد.

اگر شما را از خانه بیرون کرده‌اند و شما با دلایل ارائه شده موافق نیستید، تا زمان صدور دستور از طرف سازمان local rental authority مجبور به ترک خانه نیستید. این سازمان تاریخ جدیدی برای تخلیه تنظیم می‌کند که شما باید از آن پیروی کنید. با این حال، شما تا زمان ترک خانه مسئول پرداخت کامل اجاره بها هستید.

همیشه با سازمان اجاره‌ی استانی یا قلمرویی خود (provincial or territorial rental authority) مشورت کنید تا اگر با صاحب خانه اختلاف پیدا کردید، بدانید که آیا تحت پوشش سازمان‌های حمایت از مستاجر هستید یا خیر. این سازمان‌ها شما را از حقوق خود آگاه کرده و به شما کمک می‌کنند. همچنین، به شکایات‌ها پاسخ داده و از شما در برابر اتهامات غیر معقول یا غیر واقعی حمایت می‌کنند.



افزایش مبلغ اجاره

افزایش اجاره بها به صاحب خانه کمک می‌کند تا هزینه‌های رو به افزایش نگهداری ساختمان را جبران کند. همچنین، با افزایش مبلغ اجاره این اطمینان حاصل می‌شود که خانه‌ی اجاره شده مکانی امن و تمیز بوده و محل مناسبی برای زندگی است.

برای کسب اطلاع از اینکه در استان یا قلمرو شما اجاره بها هر چند وقت یک بار و به چه اندازه‌ای افزایش می‌یابد با سازمان استانی/قلمرویی خود (provincial/territorial office) مشورت کنید.

اگر صاحب خانه بخواهد مبلغ اجاره را افزایش دهد، باید پیشاپیش این موضوع را به اطلاع مستاجر برساند.

مدت زمانی که باید افزایش مبلغ اجاره را پیشاپیش به اطلاع مستاجر رساند در استان‌ها و قلمروهای گوناگون مختلف بوده و تحت تاثیر موارد زیر قرار دارد:

- ◀ نوع اجاره (هفتگی، ماهانه، سالانه)
- ◀ سالگرد اجاره نامه

در ونکوور صاحب خانه باید حداقل سه ماه کامل قبل از تغییر مبلغ اجاره، بر اساس نرخ مصوب استانی و آن هم به شرطی که حداقل ۱۲ ماه از آخرین افزایش اجاره گذشته باشد، افزایش اجاره بها را به مستاجر اطلاع دهد. لطفا جهت کسب اطلاعات بیشتر با سازمان استانی/قلمرویی (provincial/territorial office) خود مشورت کنید.

کنترل مبلغ اجاره

قانون کنترل مبلغ اجاره برای اجاره نامه‌های فعلی در چندین استان در دست اجرا است. بر اساس این قانون، تا زمانی که مستاجر از خانه نقل مکان نکرده است، صاحب خانه نمی‌تواند اجاره بها را بیش از درصد مصوب افزایش دهد. شاید صاحب خانه در نظر داشته باشد که مبلغ اجاره‌ی مستاجران فعلی را بدون در نظر گرفتن دستورالعمل‌های مرتبط (که توسط سازمان‌های استانی وضع می‌شود)، افزایش دهد. در این صورت، صاحب خانه باید پیش از افزایش اجاره بها، درخواست خود را به سازمان محلی امور اجاره (local rent authority) فرستاده و این سازمان باید با درخواست او موافقت کند تا بتواند بیش از نرخ مصوب مبلغ اجاره را افزایش دهد.

نکاتی برای مستاجران

اگر صاحب خانه پیشاپیش افزایش مبلغ اجاره را به شما اعلام نکند، می‌توانید از پرداخت مبلغ اضافه خودداری کنید. به عبارت دیگر، تا زمانی که صاحب خانه افزایش اجاره بها را به شما اعلام نکند، از پرداخت مبلغ اضافه معاف هستید.

در برخی از استان‌ها اگر افزایش مبلغ اجاره بر روی شرایط مالی شما اثرگذار باشد، می‌توانید درخواستی را برای کاهش آن به سازمان‌های استانی (provincial authority) بفرستید. البته برای این کار باید شرایط زیر برقرار باشد:

- اگر صاحب خانه تعمیراتی را انجام نداده و وضعیت خانه را بهبود نبخشد و یا نتواند شرط (condition) مربوط به افزایش مبلغ اجاره را که ارائه خدمات است برآورده کند.
- اگر مالیات شهرداری کاهش یافته باشد.
- اگر یکی از خدمات و یا تسهیلات ساختمان کاهش یافته یا حذف شده باشد.

اگر نتوانید مبلغ اجاره را پرداخت کنید

همه‌ی افراد در زمان‌های گوناگون با مشکلات مالی مواجه می‌شوند. اما عدم پرداخت چند دوره از مبلغ اجاره می‌تواند پیامدهای جدی حقوقی داشته و اثرات بدی بر روی اعتبار credit score شما داشته باشد. در صورت عدم پرداخت چند دوره از مبلغ اجاره، در آینده دیگر نمی‌توانید از صاحب خانه به عنوان یک مرجع^۱ استفاده کنید.

۱. اگر بخواهید خانه‌ی دیگری را اجاره کنید، شاید صاحب خانه‌ی جدید بخواهد نظرات سایر صاحب خانه‌ها درباره‌ی شما را جویا شود. اگر به موقع اجاره را پرداخت نکنید، نمی‌توانید از صاحب خانه‌ی فعلی خود به عنوان مرجع استفاده کنید.



اگر یک مستاجر نتواند اجاره‌ی خود را بپردازد، صاحب خانه می‌تواند:

- عدم پرداخت اجاره‌ی یک دوره را نادیده گرفته و به مستاجر اجازه دهد اجاره بها را بعداً پرداخت کند.
- مستاجر را به دادگاه بکشاند.
- صاحب خانه می‌تواند برای جبران تاخیر پرداخت مبلغ اجاره و یا عدم پرداخت چند دوره‌ی آن، از طریق مراجع قانونی اقدام کند.
- از سازمان‌های استانی و قلمرویی اجاره (provincial or territorial rental authority) درخواست کمک کند تا بتواند مستاجر را از خانه بیرون کند.
- بسته به استان یا قلمرو، صاحب خانه ممکن است بتواند مستاجر را به محض تاخیر در پرداخت و یا پس از گذشت ۳ روز از مهلت پرداخت از خانه بیرون کند.

موارد زیر باید در اختاربه‌ی عدم پرداخت مبلغ اجاره قید شود

- مبلغ بدهی اجاره
- تاریخ اتمام قرارداد
- بندی که طبق آن مستاجر می‌تواند با اختاربه‌ی صاحب خانه مخالفت کند

نکاتی برای مستاجران

اگر نمی‌توانید مبلغ اجاره‌ی خود را پرداخت کنید، سازمان‌ها و یا افرادی وجود دارند که می‌توانند به شما کمک کنند تا خانه را از دست ندهید. این سازمان‌ها و افراد عبارت‌اند از:

◀ بانک rent bank خدماتی مانند وام یک ماهه و بدون بهره و یا وام چند ماهه‌ی ضروری با بهره کم را ارائه می‌دهد. زمان بندی بازپرداخت این وام‌ها منعطف است. البته شما باید شرایط دریافت کمک را داشته باشید. از کارمندان شهرداری منطقه، مرکز اطلاعات (resource centre) یا تشکیلات محلی خود بپرسید که آیا یکی از این بانک‌ها در شهر و یا شهرستان شما وجود دارد یا نه.

◀ حتی اگر به مذهب خاصی اعتقاد نداشته باشید، تشکیلات محلی، خیریه‌ها و گروه‌های مذهبی به شما کمک خواهند کرد. بسیاری از این سازمان‌ها در زمینه‌هایی مانند غذا، پوشاک، نگهداری از کودکان یا سالمندان به شما کمک می‌کنند. در واقع این کمک‌ها هزینه‌ی برخی از امورات مالی شما را تامین کرده و فشار مالی کمتری به شما وارد می‌شود. در نتیجه می‌توانید مبلغ اجاره را پرداخت کنید.

◀ طرح مسکن Rent geared-to-income (طرح مسکن subsidized, non-profit or social housing). در این طرح، مبلغ اجاره‌ی خانه با توجه به درصد مشخص و ثابتی از درآمد شما تعیین می‌شود (معمولا ۳۰٪). برای استفاده از این طرح باید شرایط ویژه‌ای داشته باشید. البته در صورت کسب شرایط، نام شما در فهرست انتظار قرار می‌گیرد.

◀ شاید صاحب خانه در ازای ارائه‌ی خدماتی از طرف شما، مانند نگهداری از فضای سبز و یا رنگ آمیزی، با شما درباره‌ی پرداخت بخشی از مبلغ اجاره مذاکره کند. این کار را فقط برای مدت کوتاه و یا فقط یک بار انجام دهید.

◀ دوستان، اعضای خانواده و کارفرمای شما می‌توانند به شما کمک کنند. حتی اگر برای برقراری تماس با این افراد حس خوبی نداشته باشید، شاید این افراد بتوانند به شما کمک کنند. البته می‌توانید از کارفرمای خود بخواهید تا حقوق ماه بعد شما را سریع‌تر به شما پرداخت کند.

نکاتی برای صاحب خانه‌ها

در مواردی مانند عدم پرداخت مبلغ اجاره، رویه‌ها و کاغذبازی‌ها (تشریفات اداری) اهمیت بسیاری دارند. اگر دلایل معتبری برای فسخ اجاره نامه دارید اما هنگام آماده سازی مدارک اشتباه کوچکی انجام داده‌اید، شاید دادگاه استانی یا قلمرویی دادخواست شما را تایید نکند.

تمدید اجاره و یا پایان دادن به آن

مستاجران در زمان اتمام دوره‌ی اجاره (این دوره معمولاً یک ساله است و پس از یک سال تمام می‌شود)، سه گزینه پیش رو خواهند داشت.

۱) تمدید اجاره نامه

برای اینکه با روند تمدید قرارداد آشنا شوید، با سازمان استانی/قلمرویی خود (provincial/territorial office) مشورت کنید. چرا که بسته به قرارداد شما شرایط اختصاصی را به شما خواهند گفت.

۲) پایان دادن به اجاره نامه و ترک خانه

مدت زمان اجاره نشینی باید بر اساس قرارداد اجاره به پایان برسد. حتماً به صورت کتبی و مناسب به صاحب خانه اطلاع دهید که می‌خواهید به اجاره نامه پایان دهید. اگر نتوانید این موضوع را در مدت زمان کافی پیش از اتمام قرارداد به اطلاع صاحب خانه برسانید، شاید مجبور شوید که اجاره بهای چند ماه را به او پرداخت کنید. پس از اینکه این موضوع را به اطلاع صاحب خانه رساندید، باید به او اجازه دهید که واحد مورد نظر را به متقاضیان جدید نشان دهد. البته صاحب خانه نیز باید زمان مورد نظر برای ورود به خانه را در حداقل ۲۴ ساعت قبل به اطلاع شما (مستاجر) برساند.

۳) Sublet و یا انتقال اجاره نامه به شخص دیگر

فرض کنیم مجبور هستید خانه را پیش از اتمام قرارداد ترک کنید. در این صورت، تا زمان اتمام قرارداد مسئول پرداخت اجاره هستید. Sublet یک قرارداد قانونی است بین شما که مستاجر هستید و مستاجری که شما انتخاب می‌کنید که به او sublessee می‌گویند. Sublessee در واقع فردی است که مبلغ اجاره را به جای شما پرداخت کرده و الزامات توافقنامه‌ی بین شما و صاحب خانه را رعایت می‌کند. البته شما هنوز در برابر اقدامات انجام شده توسط sublessee مسئول هستید. به عنوان مثال، شما مسئول ایجاد خسارت و یا پرداخت نکردن مبلغ اجاره هستید (نه شخص sublessee). بنابراین این امر مهم است که به عنوان یک مستاجر، خانه را به شخصی اجاره دهید که به او اعتماد دارید.

درخواست Sublet

شما به عنوان یک مستاجر برای انعقاد قرارداد Sublet به اجازه‌ی صاحب خانه نیاز دارید. صاحب خانه‌ها نمی‌توانند یک درخواست Sublet را رد کنند؛ اما می‌توانند مستاجر جدید را تایید یا رد کنند. صاحب خانه‌ها هنگام انعقاد یک قرارداد Sublet هرگز نباید هزینه‌ای دریافت کنند.

لطفاً برای کسب اطلاعات بیشتر درباره‌ی مقررات Sublet در استان و یا قلمرو خود با سازمان استانی / قلمرویی خود (provincial/territorial office) مشورت کنید.

یک صاحب خانه و مستاجر می‌توانند برای یافتن مستاجر جدید و انتقال اجاره نامه به او با هم همکاری کنند. شاید این رویه نیازمند پرداخت هزینه‌های حقوقی باشد. همچنین، اجازه‌ی صاحب خانه برای این رویه الزامی است. البته در نهایت همه‌ی تعهدات و مخاطرات به مستاجر جدید منتقل می‌شود.

نکاتی برای مستاجران

حتما از سوابق اجاره نشینی خود محافظت کنید. شاید در آینده نیاز داشته باشید که از صاحب خانه‌های پیشین خود به عنوان یک مرجع استفاده کنید.

اگر شما بخواهید واحدی که اجاره کرده‌اید را به شخص دیگری اجاره دهید، نمی‌توانید مبلغ بیشتری از اجاره بهای قرار داد خود از sublessee دریافت کنید. البته شما می‌توانید هزینه کمتری از sublessee دریافت کرده و مابقی مبلغ را شخصا پرداخت کنید. زیرا صاحب خانه مبلغی را دریافت می‌کند که در اجاره نامه قید شده است.

نکاتی برای صاحب خانه‌ها

با مستاجرانی که قرارداد اجاره‌ی آن‌ها رو به اتمام است تماس گرفته تا بدانید آیا تمایلی برای تمدید قرارداد دارند یا خیر. این کار را حتما انجام دهید تا بعدا غافلگیر نشوید.



نقل مکان از خانه

۵ مرحله برای نقل مکان از خانه

- ▶ به صاحب خانه اطلاع دهید که قصد تمدید اجاره نامه را ندارید.
- ▶ تعمیرات ضروری را انجام داده و واحد را نظافت کنید.
- ▶ چک لیست برنامه ریزی را بازبینی کنید.
- ▶ مستاجر و صاحب خانه باید در روز آخر بازرسی نهایی را از خانه به عمل آورند.
- ▶ صاحب خانه مبلغ ودیعه‌ی اولیه (initial deposit) و بهره‌ی آن را به مستاجر پس می‌دهد (اگر ودیعه‌ای پرداخت شده باشد و یا بهره‌ای در کار باشد).

نکاتی برای صاحب خانه‌ها

اگر واحد خسارتی دیده باشد و یا کثیف باشد، جبران آن به عهده‌ی مستاجر می‌باشد، بنابراین حتما پیش از امضای گزارش بازرسی نهایی (final inspection) مطمئن شوید که نظافت و تعمیرات واحد به اتمام رسیده است. برای تامین و پوشش هزینه‌های اضافه‌ای که متحمل شده‌اید، در صورت لزوم و در صورت داشتن مجوز از سازمان‌های استانی یا قلمرویی خود، از مستاجر بخواهید مبلغ مورد نظر را پرداخت کند و یا ودیعه را به او پس ندهید.

برای دریافت دیگر کتابهای رایگان این
مجموعه به وبسایت ما مراجعه کنید

www.MsVancouver.com

