

منابع اطلاعاتی جهت مستأجرین

تلفن رایگان مستأجرین: 416-921-994 (چنانچه در مکالمه انگلیسی ضعیف هستید)

ما میتوانیم مترجمانی همزبان با شما در دسترس شما قرار دهیم)

www.torontotenants.org

مرکز حقوق منصفانه در فراهم سازی وسایل زندگی

Centre for Equality Rights in Accommodation

(CERA) 416-944-0087

www.equalityrights.org/cera

این بروشور توسط مؤسسه زیر تهیه گردیده است

**Federation of Metro
Tenants' Associations**

تأمین بودجه توسط City of Toronto



فوریه 2007
Farsi

**The Federation of
Metro Tenants'
Associations**

راهنمای حقوق مستأجر

قانون امور اجاری مسکونی

قانون اجاری مسکونی (RTA) (The Residential Tenancies Act) قانونی است که روابط بین اکثریت مالکین و مستأجرین انتاریو را تعیین می نماید. دیوان مالک و مستأجر (LTB) (The Landlord & Tenant Board) نماینده ایست که اختلافات بین مالک و مستأجر را حل و فصل می نماید.

قانون RTA مشمول چه کسانی است؟

کلیه مستأجرین مشمول قانون RTA میباشند مشروط بر آنکه با صاحبخانه خود در استفاده از آشپزخانه یا حمام شریک نباشند. با صاحبخانه خود در استفاده از آشپزخانه یا حمام شریک نباشند. ART همچنین مشمول افرادی است که در خانه های غیر انتفاعی و یا دولتی سکونت مینمایند.

RTA شامل موارد ذیل نمی باشد:

- ساکنین بیمارستانها و یا خانه های سالمندان
- زندانیان
- ساکنین پناهگاههای نگهداشت اضطراری
- ساکنین مسکن دانشجویی و یا مؤسسات تأدیبی

شمارا نمی توانند بعلل زیر اخراج نمایند:

- کودکان شما پر سر و صدا هستند
- شما درخواست تعمیرات نموده اید
- شما به يك انجمن مستأجرین پیوسته اید

صاحبخانه جهت اخراج شما باید تقاضای تخلیه را به

Landlord and Tenant Board

تسلیم نماید. يك جلسه رسیدگی در این مورد تشکیل خواهد شد که شرکت شما در این جلسه با اهمیت است. صاحبخانه قفلو کلید را تغییر **نداده** و یا به شما دستور اخراج نخواهد داد. **تنها** کسیکه میتواند شما را اخراج نماید کلانتر است (Sheriff) صاحبخانه باید متعلقات شما را طی 72 ساعت بعد از تخلیه در دسترس شما قرار دهد

در صورتیکه در مورد حکم اخراج خود نگران هستید بلافاصله با تلفن رایگان

مستأجرین تماس بگیرید: 416-921-9494

حقوق و اختیارات شما

قراردادهای رهن و اجاره:

موافقتنامه های رهن و اجاره قرار داد هائیسیت بین صاحبخانه و مستأجر. اجاره نامه ها معمولاً با قید مدت اجاره (بعنوان مثال 12 ماه)، اجاره بها و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر بعنوان مثال مشمول بودن مخارج آب و برق در اجاره بها، یا چنانچه مالک وسیله تهویه هوا نیز در اختیار موجر خواهد گذاشت، تنظیم می شوند.

- اجاره نامه را قبل از امضا با دقت مطالعه نمائید و چنانچه مطلبی را متوجه نمی شوید برای درک بهتر آن از **کسی کمک بگیرید** (میتوانید به خط تلفن رایگان مستأجرین بشماره 416-921-9494 تماس بگیرید)
- طبق مجموعه قوانین حقوق بشر انتاریو، خودداری صاحبخانه از اجاره دادن محل مسکونی به شما بعلل ذیل **غیر قانونی است**: نژاد، رنگ پوست، سن و سال، گرایش جنسی، مذهب، اجداد، تبار قومی یا ملی، وضعیت خانوادگی و یا کشور مبدأ شما
- شما **حق دارید** در آپارتمان خود کودکاتی داشته باشید
- حتی چنانچه رهن یا اجاره نامه ای در میان نباشد، قانون RTA همچنان مشمول شما میباشد
- در صورت منقضی شدن اجاره نامه، شما الزامی در تجدید آن **ندارید**، شما بطور اتوماتیک مستأجر ماهانه خواهید شد
- حتی اگر اجاره نامه جدیدی را امضا نکنید، کلیه شرایط بقوت خود باقی خواهند ماند
- اجاره نامه شما نمی تواند شما را مجبور به قبول آپارتمان، با شرایط موجود، بنماید حتی اگر شما قبل از اسباب کشی از ایرادات تعمیراتی آن آگاه بوده اید

مقررات مربوط به اجاره:

- چنانچه شما مستأجر جدیدی در آن ساختمان هستید، صاحبخانه میتواند اجازه بها را به دلخواه خود از شما درخواست بنماید
- صاحبخانه میتواند از شما تنها کرایه **اولین** و **آخرین** ماه را مطالبه نماید
- صاحبخانه همچنین می تواند از شما ودیعه ای برای کلید محل سکونت درخواست بنماید، ولی این ودیعه نباید بیش از هزینه جانشینی آن کلید باشد. این **غیر قانونی است** که صاحبخانه از شما وثیقه ای بعنوان 'سپرده خسارت' و یا هزینه های اضافی درخواست بنماید.
- پس از نقل مکان به آپارتمان، صاحبخانه حق دارد اجازه بها ی شما را طبق ضوابط مقرر سالی **بک بار** افزایش دهد
- مقررات مربوط به افزایش کرایه خانه توسط دولت انتاریو هر ساله تعیین میگردد (بعنوان مثال در سال 2007 مقدار آن 2.6% است)
- چنانچه صاحبخانه بخواهد کرایه شما را بیش از سطح تعیین شده افزایش دهد بایستی ابتدا از دیوان امور مسکن اجازه ای انتاریو **Landlord and Tenants Board** درخواست اجازه نموده و بشما 90 روز قبل یادداشت کتبی در مورد افزایش بدهد - در صورتیکه یادداشتی دریافت کرده اید که سطح افزایش کرایه رابالاتر از حد مقرر نشان میدهد لطفا با **تلفن رایگان مستأجرین** به شماره ذیل تماس بگیرید: 416-921-9494 (**Federation of Metro Tenants' Associations**) به مسائل مستأجرینی که با افزایش کرایه هائی بالاتر از حد مقرر روبرو هستند رسیدگی مینماید)
- در صورتیکه قصد نقل مکان دارید، بایستی 60 روز (دو ماه کامل) قبل از پایان گرفتن مدت اجاره نامه (بطور کتبی) به صاحبخانه اطلاع دهید

- در صورتیکه صاحبخانه هنوز اشکالات را رفع ننموده و شما چندین بار درخواست کتبی نموده اید، با اداره صدور پروانه و استانداردهای شهرداری محلی خود تماس بگیرید
- در صورتیکه از پرداختن مال الاجاره جهت وادار نمودن صاحبخانه به تعمیرات مورد درخواست خودداری نموده اید، صاحبخانه میتواند درخواست اخراج شما را بنماید (اگر صاحبخانه بر علیه شما شکایت نموده است، شما میتوانید موارد عدم تعمیر و نگهداری را در جلسه رسیدگی ارائه دهید)

بسیاری از مستأجرین در تورونتو از اینکه صاحبخانه تعمیرات مربوط به حفظ ساختمان را بطور کامل انجام نمیدهد و یا از انجام تعمیرات یا از بین بردن آفات و حشرات خودداری می ورزد ناراحت میباشند.

اخراج

صاحبخانه می تواند **فقط** بععل ذیل درخواست اخراج شما را بنماید:

- عدم پرداخت مال الاجاره
- مصرا (بطور مداوم) کرایه خانه را با تأخیر بپردازید
- چنانچه شما خسارتی به ساختمان و یا آپارتمان وارد نمائید
- چنانچه شما کاری غیر قانونی در ساختمان یا آپارتمان خود انجام دهید
- در صورتیکه شما به نحوی مزاحم آسایش صاحبخانه یا مستأجرین دیگر شوید
- در صورتیکه صاحبخانه، عضوی از خانواده صاحبخانه یا قائم مقام صاحبخانه بخواهد به آپارتمان شما نقل مکان کند
- در صورتیکه ساختمان شما در حال تبدیل به کاندومینیوم و یا در حال ویران شدن است

○ صاحبخانه ملزم به حفظ و نگهداری تمامی قسمت‌های مشاع ساختمان بحالت تمیز و مرتب است (برای مثال تمیز کردن راهروها ، اطاق رختشویی و برف روبی)

○ صاحبخانه باید ساختمان (و آپارتمان شما را) در وضع خوبی نگهدارد

○ صاحبخانه باید هر چیزی را که شکسته یا درست کار نمی کند تعمیر و اشکال را رفع نماید (بعنوان مثال خرابی یخچال، فاضلاب مسدود شده یا لوله های نشت دار)

○ تعمیر هر آنچه که شما خراب کرده اید بعهده خودتان است

○ صاحبخانه باید شما را در پاکسازی آفات وحشرات آپارتمان (مانند سوسک و موش) کمک نماید

○ صاحبخانه مکلف است درجه حرارت آپارتمان شما را از 15 سپتامبر تا 31 ماه مه طبق قوانین شهرداری تورونتو حد اقل در سطح 21 درجه سانتیگراد نگهدارد

در صورتیکه صاحبخانه مورد تعمیری را انجام ندهد چه باید کرد:

○ جهت انجام تعمیرات درخواست کتبی ارائه نمائید (وب سایت بخش صدور پروانه و استانداردهای شهرداری تورونتو

○ (Toronto's Municipal Licensing and Standards)

www.toronto.ca/apartmentstandards فرمهای درخواست تعمیر

رابه چندین زبان مختلف روی وب سایت در دسترس شما قرار میدهد و یا میتوانید با **تلفن رایگان مستأجرین** با شماره 416-921-9494 جهت کمک تماس بگیرید)

○ سابقه کلیه درخواستهای کتبی خود را نگهداری کنید (یک فتوکپی یا رونوشت درخواست نامه ها)

○ در صورت امکان از آنها عکسبرداری کنید

○ با همسایگان صحبت کنید - شاید آنها نیز مشکلات مشابه دارند

حریم خصوصی منزل:

صاحبخانه شما تنها در موارد ذیل بین ساعات 8 صبح تا 8 شب حق ورود به آپارتمان شما را دارد:

○ } موردی برای تعمیر

○ } برای بررسی یک مورد تعمیراتی بخصوص

○ } در صورتیکه شما یادداشت تخلیه داده اید و صاحبخانه قصد دارد آپارتمان شما را به مستأجران جدید نشان دهد

○ در صورتیکه چیزی باید تعمیر شود، صاحبخانه قبل از ورود به آپارتمان شما باید 24 ساعت به شما فرصت دهد (هنگام ورود صاحبخانه شما نیازی نیست در منزل حضور داشته باشید)

○ صاحبخانه باید یک علت منطقی برای بازرسی یک مورد تعمیری داشته باشد (ایشان حق ندارد به بهانه بازرسی باعث ترس و هراس شما شود) و باید 24 ساعت قبل از ورود جهت بازرسی به شما اطلاع دهد

○ در صورتیکه صاحبخانه قصد نشان دادن آپارتمان به مستأجرین جدید را دارد، باید 'کوششی مورد قبول' برای آگاهی قبلی شما از این موضوع بنماید

در مواقع اضطراری (مانند آتش سوزی یا سیل) صاحبخانه حق دارد در هر زمان بدون یادداشت قبلی وارد آپارتمان شود.

تعمیرات و نگهداری

مسئولیت های صاحبخانه: