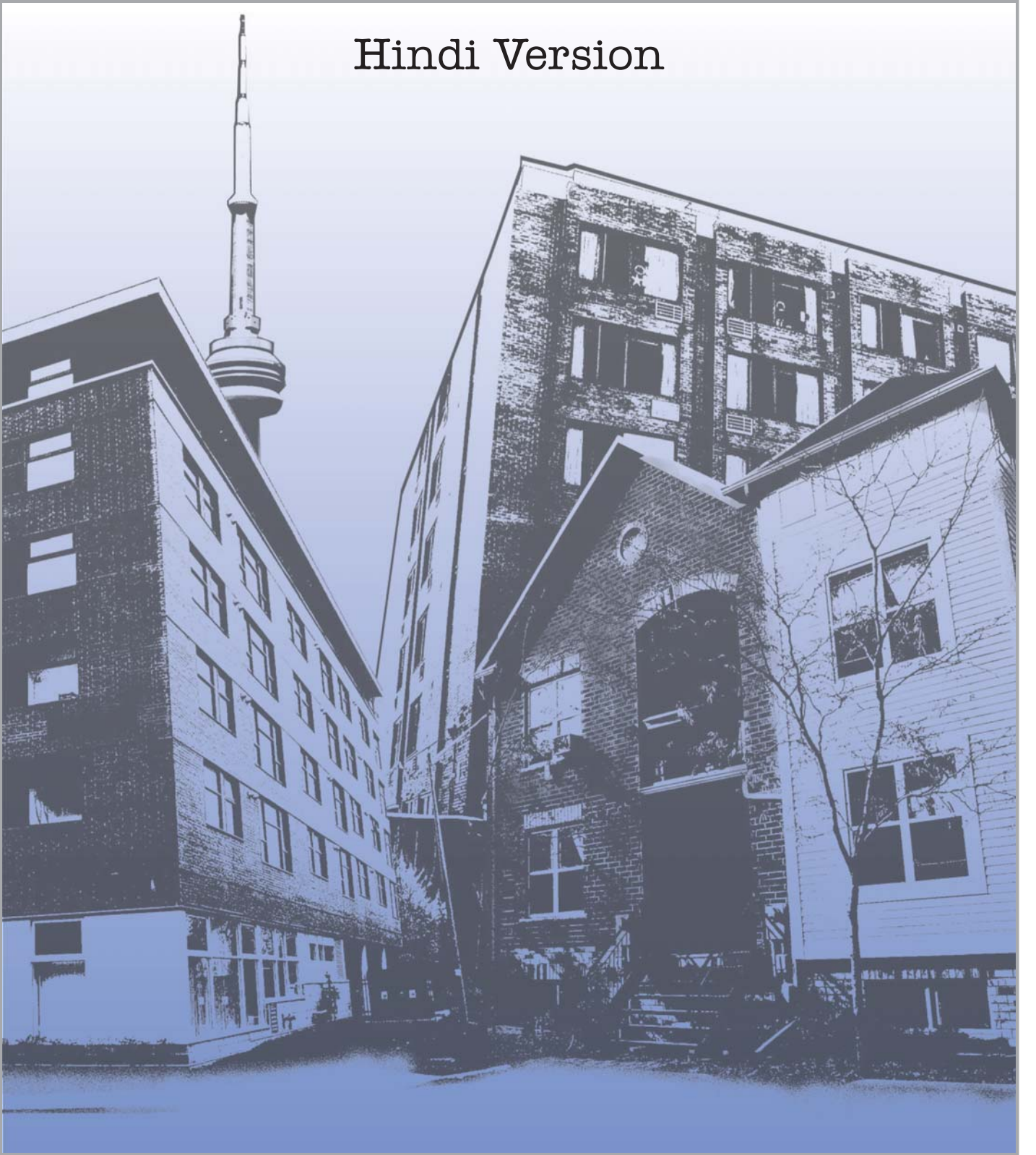


टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल

Hindi Version



Federation of Metro Tenants' Associations

धन्यवाद

यदि बहुत कई लोगों ने दयालुता और उदारता न दिखाई होती, तो यह पुस्तिका मौजूद न होती।

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल की रचना व अनुवाद के लिए वित्तीय सहायता लॉ फाउन्डेशन ऑफ ओन्टेरियो के अनुदान से प्राप्त हुई। इस पुस्तिका की रचना फ़ेडरेशन ऑफ़ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन ने की थी, जिसे सिटी ऑफ़ टोरोन्टो द्वारा धन दिया जाता है।

एक बार फिर से, साउथ ऐटोबिकोक कम्युनिटी लीगल सर्विसेज़ के कैन्न हेल ने पुस्तिका के पुनरीक्षण में अपने मूल्यवान समय व विशेषज्ञता का योगदान दिया, जिसमें उन्होंने बेदखली के विषय पर विशेष ध्यान दिया। इसी प्रकार, सिटी ऑफ़ टोरोन्टो सिटी प्लैनिंग के डेविड स्पेन्स ने कॉन्डोमिनियम परिवर्तन और निर्माण गिराने संबंधी विषयों में विशेष योगदान दिया। हम उनके कठिन परिश्रम व समर्पण की भूरि-भूरि प्रशंसा करते हैं।

पुस्तिका का आवरण डिज़ाइन करने के लिए जेमी मैकन का बहुत-बहुत धन्यवाद।

अंत में, स्टाफ़ ऑफ़ दि फ़ेडरेशन ऑफ़ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन में आप सभी का धन्यवाद, विशेषकर हॉटलाइन कोऑर्डिनेटर ऐमी पैन्टिन का, जिनकी सहायता और समर्थन के बिना यह पुस्तिका कभी न लिखी जाती।

जेड किलबर्न
टोरोन्टो, 2007

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल का यह संस्करण फ़ेड ग्लोगर की स्मृति को समर्पित है, जिन्होंने 1983 में प्रथम 'टेनेन्ट्स गाइड' की रचना की। दुर्भाग्यवश, फ़ेड 2005 में 43 वर्ष की आयु में ही हमें छोड़कर चले गए।



The Law Foundation of Ontario
Building a better foundation for justice in Ontario



Federation of Metro
Tenants' Associations

विषय-सूची

- 2 प्रस्तावना**
- 3 कानून**
रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट
लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड
- 4 क्या आप रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के दायरे में आते हैं?**
प्राइवेट मार्केट हाउसिंग
सोशल हाउसिंग
- 5 प्रवेश करने से पहले**
किरायेदारी अनुबंध
भेदभाव
नए किरायेदारों के लिए जानकारी
अंतिम माह का जमा किराया
चाबी जमा राशि
अवैध शुल्क
- 10 किराया**
किराये में वृद्धि
मेरा किराया कितनी बार बढ़ाया जा सकता है?
मेरे किराये में कितनी वृद्धि की जा सकती है?
किराया बढ़ाने का अनुबंध
दिशा-निर्देशों से अधिक किराया वृद्धियां
किराया कटौतियां
स्वतः किराया कटौतियां
किराया स्थिरीकरण
किराया भरना मुश्किल हो रहा है?
सोशल हाउसिंग में किराया
- 14 मरम्मत और रखरखाव**
- 17 मिलकर कार्य करना**
- 18 गोपनीयता**
ताले और चाबियां
उत्पीड़न या परेशान करना
- 20 अपनी किरायेदारी खत्म करना**
किरायेदारी की सबलेटिंग)
किरायेदारी असाइन(हस्तांतरित) करना
- 22 बेदखल करना**
बेदखली की प्रक्रिया
निर्माण गिराना, कॉन्डोमिनियम में परिवर्तन और नवीनीकरण

- 29** आवेदन कैसे दायर करें
- 32** सुनवाईयां
मध्यस्थता या मीडिएशन
- 34** सहायता कहां से प्राप्त करें
- 37** किरायेदारों के लिए उपाय
मरम्मत का अनुरोध
मरम्मत के अनुरोध पर अनुवर्ती कार्यवाही
असाइनमेंट अनुरोध
असाइनमेंट परिचय
सबलेट अनुरोध
सबलेट परिचय
सबलेट अनुबंध
सह-किरायेदारी अनुबंध
ब्याज से संबंधित पत्र
किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस

प्रस्तावना

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल, सबसे पहले 1985 में इस आशा से तैयार किया गया था कि टोरोन्टो में रह रहे किरायेदारों को, उस समय के मकान मालिक और किरायेदारों से संबंधित कानूनों तथा किरायेदारों पर उनके प्रभावों के बारे में ज़्यादा जानकारी दी जा सके। तब से, टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल में अनेक परिवर्तन किए जा चुके हैं और इसे निरंतर अद्यतन किया गया है, ताकि किरायेदारों को अपने अधिकारों और ज़िम्मेदारियों के बारे में नवीनतम जानकारी मिल सके।

31 जनवरी, 2007 को, संपत्ति मालिकों और किरायेदारों के संबंधों को शासित करने वाले कानून को बदल दिया गया। नए कानून को *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* कहा जाता है।

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल इस तरह तैयार किया गया है कि किरायेदार *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* के बारे में बेहतर रूप से समझ सकें और उन प्रश्नों के उत्तर देने में मदद मिल सके, जो आपके मन में अपने अधिकारों और ज़िम्मेदारियों के बारे में हो सकते हैं।

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल का उद्देश्य उन किरायेदारों के लिए साधन या उपायों का कार्य करना भी है, जो अपने अधिकारों को लागू करने के लिए सेवाओं की तलाश में हैं। यह कानूनी सलाह का विकल्प नहीं है – यदि आपको कानूनी सहायता चाहिए, तो किसी अधिवक्ता, योग्यताप्राप्त पैरालीगल, अथवा अपने स्थानीय कम्प्युनिटी लीगल क्लीनिक से संपर्क करें। अपने स्थानीय कम्प्युनिटी लीगल क्लीनिक से संपर्क करने के लिए, इस नियम-पुस्तिका के पीछे *सहायता कहां से प्राप्त करें* भाग को देखें। आप **टेनेन्ट हॉटलाइन** को भी **416-921-9494** पर टेलीफोन कर सकते हैं।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के अलावा, ओन्टेरियो में किरायेदारों के अधिकारों को संरक्षण प्रदान करने के लिए दो अन्य कानून भी हैं:

- इनमें से पहला है, *ओन्टेरियो ह्यूमन राइट्स कोड(ओ एच आर सी)*, यानी, ओन्टेरियो मानवाधिकार संहिता। यह कानून यह सुनिश्चित करने के लिए है कि लोगों के साथ उनकी जाति, वर्ण, लिंग, नागरिकता, क्षमता, लैंगिकता, पारिवारिक स्थिति, यौन रुझान के आधार पर या इस कारण भेदभाव न हो कि वे कल्याण या दूसरे प्रकार की वित्तीय सहायता प्राप्त कर रहे हैं।
- दूसरा कानून, जिसे *सोशल हाउसिंग रिफॉर्म एक्ट(एस एच आर ए)*, यानी सामाजिक आवास सुधार अधिनियम कहते हैं, यह तय करने के लिए है कि सामाजिक आवास को कैसे प्रशासित किया जाए और विशेष रूप से किराये की गणना कैसे की जाए।

टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल का संबंध मुख्यतः *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* को समझने में किरायेदारों की सहायता करना है।

टिप्पणी: सर्वाइवल मैनुअल में आप जो कुछ भी पढ़ेंगे, वह तभी लागू होगा जब आप ओन्टेरियो में किरायेदार हों। लेकिन, जो साधन हम बता रहे हैं, उनमें से कई केवल सिटी ऑफ टोरोन्टो में ही उपलब्ध हैं। यदि आप टोरोन्टो में नहीं रहते, लेकिन आपके मन में कानून से संबंधित प्रश्न हैं, तो आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड या अपने स्थानीय कम्प्युनिटी लीगल क्लीनिक से संपर्क कर सकते हैं। इस नियम-पुस्तिका के पीछे **सहायता कहां से प्राप्त करें** खंड को देखें।

कानून

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट(आर टी ए), यानी, आवासीय किरायेदारी अधिनियम वह कानून है, जिससे ओन्टेरियो में आवासीय संपत्ति के मालिकों और किरायेदारों के बीच के संबंध शासित होते हैं। यह 31 जनवरी, 2007 से लागू हुआ था।

इस संपूर्ण नियम-पुस्तिका में, रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट(आर टी ए) की धाराओं के संदर्भ दिए गए हैं। इससे आप आर टी ए की प्रत्येक धारा को देख सकते हैं। इस नियम-पुस्तिका में आर टी ए विनियमावली के भी संदर्भ दिए गए हैं, जिसमें रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के तहत ज़्यादा विशिष्ट नियम निर्धारित किए गए हैं। जब आप रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट को पढ़ते हैं, तो जब कानून कहे कि जैसा 'विनिर्दिष्ट किया गया है', तब आपको विनियमों में देखना पड़ेगा। यदि आप संपूर्ण रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट की सामग्री ऑनलाइन देखना चाहते हैं, तो www.elaws.gov.on.ca पर जाएं। आप गवर्नमेन्ट ऑफ ओन्टेरियो बुक स्टोर से भी आर टी ए की एक प्रति खरीद सकते हैं। अपनी प्रति का आर्डर देने के लिए **416-326-5300** पर टेलीफोन करें अथवा यदि आप टोरोन्टो से बाहर रहते हैं, तो **1-800-268-7095** पर टेलीफोन करें।

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड (जिसे कभी-कभी एल टी बी या बोर्ड भी कहते हैं), 31 जनवरी, 2007 को उसी समय गठित किया था, जब रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट लागू किया गया था। इसका उद्देश्य किरायेदारों और मकान मालिकों के बीच होने वाले विवादों को हल करना था।

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड एक न्यायालय की तरह है। यह ऐसे किरायेदारों अथवा मकान मालिकों से आवेदन प्राप्त करके कार्यवाही करता है, जो यह महसूस करते हैं कि उनके अधिकारों का उल्लंघन हुआ है या जो आर टी ए अथवा किसी किरायेदारी करार से उत्पन्न दायित्वों को लागू करवाना चाहते हैं। टोरोन्टो में तीन लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड ऑफिस हैं:

- टोरोन्टो साउथ रीजनल ऑफिस
79 सेन्ट क्लेअर ऐवेन्यू ईस्ट, सुईट 212
टोरोन्टो, ओन्टेरियो M4T 1M6
- टोरोन्टो नार्थ रीजनल ऑफिस
47 शेफर्ड ऐवेन्यू ईस्ट, सुईट 700
टोरोन्टो, ओन्टेरियो M2N 5X5
- डरहम रीजनल ऑफिस(पूर्वी टोरोन्टो के लिए)
2275 मिडलैंड ऐवेन्यू यूनिट 2
टोरोन्टो, ओन्टेरियो M1P 3E7

आप अपने स्थानीय बोर्ड ऑफिस का पता करने के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड को **416-645-8080** पर(टोरोन्टो के लिए) या **1-888-332-3234** पर(टोरोन्टो से बाहर के लिए) टेलीफोन कर सकते हैं या फिर एल टी बी की वेबसाइट www.ltb.gov.on.ca पर जा सकते हैं।

क्या आप रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के दायरे में आते हैं?

प्राइवेट मार्केट हाउसिंग(निजी मार्केट आवास)

निजी मार्केट के किराये के आवासों में रहने वाले अधिकांश लोग रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के दायरे में आते हैं। यदि आप कोई मकान, अपार्टमेन्ट, बेसमेन्ट, रूमिंग हाउस रूम, बोर्डिंग होम रूम, किराये पर दिया कॉन्डोमिनियम किराये पर लेते हैं, या किसी केअर होम में रहते हैं, जैसे कि रिटायरमेन्ट होम या परमानेन्ट असिस्टेड लिविंग, तो यह कानून लागू होगा।

यह जानना महत्वपूर्ण है कि कुछ विशेष परिस्थितियों में *आर टी ए* लागू नहीं होता:

आर टी ए उस स्थिति में आप पर लागू नहीं होता, जब आप संपत्ति मालिक या उसके किसी निकटस्थ पारिवारिक सदस्य के साथ रसोई या बाथरूम का साझा प्रयोग करते हैं।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट लागू नहीं होगा, यदि आप:

- जेल में हों
- किसी अस्पताल या दूसरे संस्थागत संगठन में हों
- किसी छात्र आवास में हों
- किसी आपातकालीन शरणस्थान में हों
- किसी अस्थायी आवास में हों (जैसे कि होटल)
- ऐसे परिसरों में हों, जो कारोबार हेतु प्रयोग किए जाने के लिए हों
- लाभ-निरपेक्ष सहकारी आवास में हों

नोट

यदि आप किसी साथी के साथ साझे में अपार्टमेन्ट में रहते हैं, लेकिन आपका नाम लीज या पट्टे में नहीं है, तो आप के लिए *आर टी ए* लागू नहीं होगा। साझेदार करार के नमूने के लिए, इस नियम-पुस्तिका के पीछे उपाय भाग को देखें।

यदि आप निश्चित नहीं हैं कि आप पर *आर टी ए* लागू होता है या नहीं, तो आप **416-921-9494** पर टेनेन्ट **हॉटलाइन** को टेलीफोन कर सकते हैं। छूटों की पूरी सूची के लिए *आर टी ए* की धारा 5 देखें।

सोशल हाउसिंग(सामाजिक आवास)

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट उन किरायेदारों पर भी लागू होता है, जो सोशल हाउसिंग में रहते हैं(इसे कभी-कभी सब्सिडाइज़्ड हाउसिंग भी कहते हैं), सिवाय उन नियमों के जो किराया और किराया बढ़ाने के बारे में हैं। सोशल हाउसिंग के किराये से संबंधित नियमों को निर्धारित करने वाले कानून को *सोशल हाउसिंग रिफॉर्म एक्ट* (यानी, सामाजिक आवास सुधार अधिनियम) कहा जाता है।

सोशल हाउसिंग में रहने वाले किरायेदारों के अधिकार व ज़िम्मेदारियां वही हैं, जो निजी मार्केट अपार्टमेन्टों में रहने वाले किरायेदारों के होते हैं। इनमें स्वच्छ, अच्छी दशा में रखरखावयुक्त और सुरक्षित अपार्टमेन्टों का कानूनी अधिकार भी शामिल है।

प्रवेश करने से पहले

इससे पहले कि आप कोई अपार्टमेंट किराये पर लेने का अनुबंध करें, आपको हमेशा उसे देख लेना चाहिए। भवन में केवल 'माडल सुईट' या 'टिपिकल अपार्टमेंट' को ही न देखें। यह जांच कर लें कि सभी उपकरण काम कर रहे हैं और आम समस्याओं की जांच करें, जैसे कि दीवारों में छेद, टॉटियों का रिसाव और पेस्ट(नुकसान पहुंचाने वाले जंतु)। ये समस्याएं इस बात का संकेत हो सकती हैं कि मकान मालिक रखरखाव और मरम्मत के मुद्दों की उपेक्षा करता है।

यह मालूम करने के लिए कि आपके भवन में संपत्ति मानकों के उल्लंघन का लंबित मुद्दा तो नहीं है, आप सिटी ऑफ टोरोन्टो की **अपार्टमेंट स्टैंडर्ड्स** संबंधी वेबसाइट

www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm पर जा सकते हैं। लंबित वर्क ऑर्डर इस बात का संकेत हैं कि मकान मालिक मरम्मत और रखरखाव के मुद्दों पर ध्यान नहीं दे रहा है।

नोट

यदि आप ऐसा अपार्टमेंट लेने की सहमति दे भी देते हैं जिसमें मरम्मत न होने के मुद्दे हों, तो भी आपको हमेशा मरम्मत करवाने के लिए कहने का अधिकार है। मकान मालिक आपको 'जैसा है' स्थिति में अपार्टमेंट लेने के लिए मजबूर नहीं कर सकता। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **20. (2)** देखें।

किरायेदारी अनुबंध

किरायेदारी अनुबंध आप व मकान मालिक के बीच एक कानूनी अनुबंध है, जो आपको अपनी जगह पर रहने की अनुमति प्रदान करता है। किरायेदारी अनुबंध, मौखिक भी हो सकता है और लिखित भी। जब यह लिखित रूप में हो, तो इसे सामान्यतः लीज या रेंटल एग्रीमेंट कहा जाता है। किरायेदारी के अनुबंध आम तौर पर साप्ताहिक या मासिक होते हैं, या फिर एक निश्चित अवधि के लिए। सभी किरायेदारी के अनुबंध जब पूरे हो जाते हैं, तो उनका स्वतः नवीकरण हो जाता है और उन्हें केवल नोटिस देकर, अनुबंध करके, या एल टी बी से ऑर्डर लेकर ही समाप्त किया जा सकता है।

जब आप किसी अपार्टमेंट के लिए फॉर्म भरते हैं, तो मकान मालिक को विभिन्न प्रकार की जानकारी लेने की अनुमति होती है। इस जानकारी में निम्नलिखित बातें शामिल हो सकती हैं:

- आपका नाम और वर्तमान पता
- आपका रोजगार इतिहास और कार्य संदर्भ
- पिछले मकान मालिक के संदर्भ
- आय व बैंक संबंधी जानकारी
- साख संबंधी जांचें और साख संदर्भ
- एक गारंटीकर्ता(कोई ऐसा व्यक्ति जिसे आपके द्वारा किराया न देने की स्थिति में कानूनी तौर पर ज़िम्मेदार ठहराया जा सके)

आपको अपना सोशल इंश्योरेंस नंबर देने की आवश्यकता नहीं है और नागरिकता का प्रमाण देने की भी आवश्यकता नहीं है। ओन्टेरियो ह्यूमन राइट्स कोड, मकान मालिकों को उपर्युक्त में से किसी भी जानकारी को पूछने की अनुमति देता है बशर्ते वे किसी भी एक जानकारी के कारण आपको मकान किराये पर देने मना न करें। उदाहरण के लिए, कोई मकान मालिक आय संबंधी जानकारी मांग सकता है, यदि वह पिछले मकान मालिकों के संदर्भ और रोजगार इतिहास के बारे में भी पूछे।

इससे पहले कि आप किसी लीज पर हस्ताक्षर करें, निम्नलिखित बातों की जानकारी प्राप्त करना महत्वपूर्ण है:

- मकान मालिक कौन है
- किरायेदारी की अवधि क्या है (सामान्यतः 12 माह)
- आप किन चीजों के लिए भुगतान कर रहे हैं(जल, हीट, पार्किंग, केबल)
- आपको कितना किराया देने की आशा की जाती है
- आपसे कब भुगतान करने की आशा की जाती है(मासिक या साप्ताहिक रूप से) और किस तारीख पर

नोट

तब तक न तो किसी लीज़ पर हस्ताक्षर करें और न ही मकान मालिक को पैसे दें, जब तक आप पक्का फैसला नहीं कर लेते कि आप उस मकान में जाना ही चाहते हैं। जब आप लीज़ पर हस्ताक्षर कर देंगे या मकान मालिक को पैसे दे देंगे, तो यह माना जाएगा कि आपने कानूनी तौर पर अनुबंध कर लिया है और फिर आपको लीज़ की शर्तें पूरी करनी पड़ सकती हैं।

यह जानना महत्वपूर्ण है कि *आर टी ए* किसी लीज़ में लिखी गई समस्त बातों का स्थान लेता है। इसका अर्थ यह हुआ कि यदि आपकी लीज़ में लिखी कोई बात *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* के विरोध में हो, तो *आर टी ए* का ही पालन करना होगा।

यदि आप किसी लीज़ पर हस्ताक्षर करते हैं, तो मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह हस्ताक्षर किए जाने के **21 दिनों** के भीतर लीज़ की एक प्रति आपको दे दे। यदि मकान मालिक **21 दिनों** के भीतर लीज़ की एक प्रति आपको नहीं देता, तो आप तब तक किराये का भुगतान रोक सकते हैं, जब तक आपको लीज़ की एक प्रति नहीं मिल जाती।

यदि आपने किरायेदारी अनुबंध किया है किंतु लीज़ पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं, तो मकान मालिक को **21 दिनों** के भीतर आपको अपना नाम व पता देना अनिवार्य है। यदि मकान मालिक **21 दिनों** के भीतर आपको अपना नाम व पता नहीं देता, तो आप तब तक किराये का भुगतान रोक सकते हैं, जब तक वह आपको अपना नाम व पता न दे दे। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **12** देखें।

नोट

आपके घर में आ जाने के बाद, मकान मालिक आपसे लीज़ पर हस्ताक्षर नहीं करवा सकता।

जब आपकी लीज़ समाप्त हो जाती है, तो आपको घर छोड़ने की आवश्यकता नहीं है और अपने अपार्टमेन्ट में बने रहने के लिए आपको अपनी लीज़ का नवीकरण करवाने की आवश्यकता नहीं है। जब आपकी लीज़ समाप्त हो जाती है, तो आप स्वतः 'माह-दर-माह किरायेदार' बन जाते हैं। (माह-दर-माह किरायेदारी का अर्थ है कि आप मासिक आधार पर अपनी किरायेदारी के स्वतः नवीकरण का चुनाव करते हैं, जब तक आप मकान मालिक को **60 दिनों का लिखित नोटिस** नहीं दे देते कि आप जाना चाहते हैं।) माह-दर-माह किरायेदार पर फिर भी मूल लीज़ की शर्तें लागू होती हैं और उसे *आर टी ए* का संरक्षण रहेगा। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **38** देखें।

भले ही आपने किसी लीज़ पर हस्ताक्षर न किए हों, फिर भी आपको कानून का संरक्षण प्राप्त है।

भेदभाव

ओन्टेरियो ह्यूमेन राइट्स कोड के अनुसार, कोई मकान मालिक आपको निम्नलिखित कारणों से मकान किराये पर देने से मना नहीं कर सकता:

- आपकी जाति, वंशक्रम, उत्पत्ति का स्थान, वर्ण, जातीय उत्पत्ति स्थान, नागरिकता, लिंग, यौन रुझान, उम्र, वैवाहिक स्थिति, अथवा पारिवारिक दर्जा
- आप किसी अक्षमता के शिकार हों
- आप सोशल असिस्टेंस प्राप्त कर रहे हों (वेलफेयर, ओ डी एस पी, आदि)

भेदभाव का एक उदाहरण वे भवन हैं जिन्हें "केवल वयस्कों के लिए भवन" के तौर पर विज्ञापित किया जाता है। ओन्टेरियो ह्यूमेन राइट्स कोड में व्यवस्था है कि बच्चों वाले परिवारों को अपार्टमेंट किराये पर लेने से रोकना गैर-कानूनी है। भेदभाव का एक और उदाहरण होगा ऐसा मकान मालिक, जो किसी किरायेदार को इसलिए मना कर दे कि उसके पास साख की जानकारी या रोजगार इतिहास नहीं है। इस कोड में कहा गया है कि किसी संपत्ति प्रबंधक द्वारा इस आधार पर किसी को मकान किराये पर देने से मना करना गैर-कानूनी है कि उसके पास साख की जानकारी या रोजगार इतिहास नहीं है।

ओन्टेरियो ह्यूमेन राइट्स कोड में यह भी कहा गया है कि मकान मालिकों पर अक्षम लोगों को सुविधा देने का दायित्व है, जब तक मकान मालिक यह सिद्ध नहीं कर देता कि वह आवश्यक कार्यों को करवाने का खर्च उठाने में असमर्थ है। किसी अक्षम किरायेदार की सुविधा का ध्यान रखने में शामिल हो सकता है, आपके भवन में एक व्हीलचेयर रैंप बनवाना या आपकी यूनिट में सुरक्षा रेलिंग लगवाना।

ओन्टेरियो ह्यूमेन राइट्स कोड के बारे में अधिक जानने के लिए, ओन्टेरियो ह्यूमेन राइट्स कमीशन की वेबसाइट www.ohrc.on.ca को देखें या उन्हें **416-326-9511** पर टेलीफोन करें।

यदि आपको लगता है कि आपके साथ भेदभाव किया गया है, तो आप **सेन्टर फॉर ईक्वलिटी राइट्स इन अकोमोडेशन(सी ई आर ए)** को **416-944-0087** पर टेलीफोन कर सकते हैं। सी ई आर ए की एक वेबसाइट www.equalityrights.org/cera भी है।

नए किरायेदारों के लिए जानकारी

जब आप किसी मकान में जाते हैं, तो मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड का जानकारी ब्रोशर दे। इस ब्रोशर में बताया गया है कि आपके अधिकार व ज़िम्मेदारियां क्या-क्या हैं और बोर्ड की संपर्क जानकारी भी इसमें दी गई होती है। *आर टी ए* की धारा **11** देखें।

अंतिम माह का जमा किराया (लास्ट मन्थ्स रैन्ट डिपोजिट)

जब आप मकान में जाते हैं, तो संपत्ति का प्रबंधक आपसे अंतिम माह का किराया अग्रिम रूप से जमा करने के लिए कह सकता है। इसे आपका अंतिम माह का जमा किराया, एल एम आर या सिक्युरिटी डिपोजिट कहते हैं। आपका अंतिम माह का जमा किराया, मासिक किरायेदारी के मामले में एक माह के किराये से अधिक, अथवा साप्ताहिक किरायेदारी के मामले में एक सप्ताह के किराये से अधिक नहीं हो सकता।

अंतिम माह के जमा किराये का उपयोग, केवल आपके अंतिम माह या सप्ताह के किराया भुगतान के लिए किया जा सकता है। इसका प्रयोग सफाई या टूट-फूट की मरम्मत हेतु नहीं किया जा सकता।

जब आप मकान में चले जाते हैं, तो मकान मालिक आपसे अंतिम माह का जमा किराया नहीं ले सकता। इसे हर हाल में प्रवेश करने से पहले ही लिया जाना चाहिए।

वर्ष में एक बार, आपको अपने अंतिम माह के जमा किराये पर ब्याज लेने का हक है। **ब्याज की राशि उतनी होगी, जितना आपका किराया बढ़ सकता हो**, जिसमें हर वर्ष परिवर्तन होता है। यदि आपके किराये में वृद्धि हो गई है, तो आपका मकान मालिक यह मांग कर सकता है कि आप अपना अंतिम माह का जमा किराया बढ़ा दें ताकि वह बढ़े हुए किराये के बराबर हो जाए। आपका मकान मालिक आपके अंतिम माह के जमा किराये पर मिलने वाले ब्याज का प्रयोग आपकी जमा राशि को

“पूरा करने” में कर सकता है। इसका अर्थ यह हुआ कि जब आप मकान छोड़ेंगे, तो आपका अंतिम माह का जमा किराया स्वतः ही मासिक किराये के बराबर होगा और आपको अंतिम माह में अतिरिक्त पैसे नहीं देने पड़ेंगे।

यदि आपके किराये में कोई वृद्धि नहीं हुई और मकान मालिक ने आपके अंतिम माह के जमा किराये पर ब्याज का भुगतान नहीं किया है, तो आपको यह हक है कि आप एक वर्ष पूरा होने की तारीख पर या उसके बाद स्वयं ही किराये से ब्याज के बराबर राशि कम कर दें। अंतिम माह के जमा किराया के बारे में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **106** देखें।

नोट

मकान मालिक को *कोई भी* राशि देने के बाद, उसकी रसीद लेना न भूलें! कानून के अनुसार, जब भी आप मकान मालिक से रसीद की मांग करेंगे, तो उसे हमेशा ही रसीद देनी होगी! अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **109.(1)** देखें।

चाबी जमा राशि(की डिपोजिट)

मकान मालिक को यह अनुमति है कि वह मकान में आपके प्रवेश से पहले एक 'चाबी जमा राशि' मांग सकता है। चाबी जमा राशि केवल उतनी होगी, जितना खर्च चाबियां बदलने पर आएगा। चाबी जमा राशि में मैग्नेटिक या 'कार्ड' की भी शामिल हैं, जिन्हें बदलना आम चाबियों से महंगा हो सकता है। मकान मालिक आपसे अतिरिक्त चाबियों या की कार्डों के पैसे भी मांग सकता है या आपके द्वारा चाबियां खो जाने पर उन्हें बदलने के पैसे मांग सकता है।

जब आप मकान छोड़ेंगे, तो आपकी चाबी जमा राशि आपको लौटा दी जाएगी।

अवैध शुल्क

आपके मकान में जाने से पहले, मकान मालिक प्रथम माह के किराये के अलावा जिन शुल्कों की मांग कर सकता है, वे केवल अंतिम माह का जमा किराया और चाबी जमा राशि ही हो सकते हैं।

जब आप मकान में चले जाते हैं, तो उसके बाद मकान मालिक केवल बहुत ही विशिष्ट कारणों से आपसे अतिरिक्त शुल्क ले सकता है। इन शुल्कों में सबसे आम है, जब आप बैंक काटते हैं और वह इसलिए वापस आ जाता है कि आपके बैंक खाते में उस राशि के लिए पूरे पैसे न हों। ऐसी दशा में मकान मालिक आपसे उस राशि के अलावा, जो बैंक उससे लेगा, **बीस डॉलर** तक का प्रशासनिक शुल्क देने को कह सकता है। आपका बैंक भी बाउंस होने वाले बैंकों के लिए आपसे शुल्क ले सकता है।

चंद अपवादों को छोड़कर, मकान मालिक द्वारा मांगे जाने वाले अधिकांश अन्य प्रभार गैर-कानूनी या अवैध होंगे, *जब तक आप उनके लिए सहमति न दें।* यदि आपको लगता है कि आपने कोई अवैध शुल्क दिया है, तो आप अपनी राशि वापस प्राप्त करने के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में किराया रियायत का आवेदन, यानी अप्लीकेशन फॉर ए रेन्ट रिबेट(T1) भर सकते हैं। आपको यह आवेदन अवैध शुल्क अदा करने के एक वर्ष के भीतर देना अनिवार्य है। अवैध शुल्कों के बारे में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **134** और *आर टी ए विनियमावली* की धारा **17** देखें।

यदि आप इस बारे में अनिश्चित हैं कि मकान मालिक ने आप पर अवैध शुल्क लगाया है या नहीं, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

किराया

इस बात की कोई सीमा नहीं रखी गई है कि मकान मालिक किसी खाली मकान के लिए कितना किराया ले सकता है। इसे रिक्ति विनियंत्रण या वैकेंसी डीकन्ट्रोल कहा जाता है। लेकिन, जब आप एक बार मकान में चले जाते हैं, तो फिर इस बात की सीमाएं तय हैं कि आपका किराया कितनी बार और कितनी मात्रा में बढ़ाया जा सकता है।

कोई मकान मालिक, पहले से तारीख डाले गए चैकों या स्वतः खाते में से रकम निकलने के जरिये आपसे किराये का भुगतान नहीं करवा सकता, और *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* कहता है कि जब भी आप रसीद मांगें, मकान मालिक को रसीद देनी अनिवार्य है। आपकी किराये की रसीदें सिद्ध करती हैं कि आप किराया देते रहे हैं, अतः यह महत्वपूर्ण है कि आप रसीदों की मांग करें और उन्हें अपने रिकार्ड के लिए संभाल कर रखें! अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **108** और **109. (1)** देखें।

किराये में वृद्धि

मेरा किराया कितनी बार बढ़ाया जा सकता है?

कोई मकान मालिक आपका किराया हर **12 या अधिक महीनों** में केवल एक बार बढ़ा सकता है। जिस तारीख को आपका किराया बढ़ाया जाता है, उसे ऐनिवर्सरी डेट, या वार्षिक तारीख कहते हैं। आपका किराया कितनी बार बढ़ाया जा सकता है, इस संबंध में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **119. (1)** देखें।

किराया वृद्धि को कानूनी रूप देने के लिए, मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह किराया बढ़ाने से पहले आपको **90 दिनों का लिखित नोटिस** दे। जब तक आपको **90 दिनों का लिखित नोटिस** न मिला हो, आपको बढ़ा हुआ किराया देने की आवश्यकता नहीं है, भले ही इसका अर्थ यह हो कि आपकी ऐनिवर्सरी डेट बदल जाएगी। सामान्यतः मकान मालिक किरायेदारों को यह सूचित करने के लिए कि उनका किराया बढ़ाया जाने वाला है, एक फार्म का प्रयोग करते हैं, जिसे **N1** कहते हैं। कोई पत्र कानूनी नोटिस हो सकता है, यदि उसमें आपका नाम, तारीख, किराया बढ़ाने की तारीख, आपका पता, मकान मालिक का नाम, और किराये की नई राशि का उल्लेख हो। आपका किराया कितनी बार बढ़ाया जा सकता है, इस संबंध में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **116. (1)** देखें।

नोट

कभी-कभी मकान मालिक तब किरायेदारों से अतिरिक्त पैसे लेने की कोशिश करते हैं, जब उन्हें रहने के लिए कोई साझेदार, यानी, रूममेट मिल जाए। यह वृद्धि अवैध है और आपको इसे देने की आवश्यकता नहीं है।

मेरे किराये में कितनी वृद्धि की जा सकती है?

आपके किराये में एक निश्चित राशि की ही वृद्धि की जा सकती है। इस राशि की घोषणा, जिसे वार्षिक दिशा-निर्देश राशि या ऐनुअल गाइडलाइन अमाउन्ट कहते हैं, हर वर्ष अगस्त में प्रोविन्शियल गवर्नमेन्ट द्वारा की जाती है।

वार्षिक दिशा-निर्देश राशि उतनी ही होती है जितनी वृद्धि उपभोक्ता मूल्य सूचकांक में हुई हो। उदाहरण के लिए, वर्ष **2007** के लिए वार्षिक दिशा-निर्देश राशि **2.6%** और वर्ष **2008** के लिए यह **1.4%** है।

किराया बढ़ाने का अनुबंध

यदि मकान मालिक आपके घर में कोई नई सेवा जोड़ता है (जैसे कि एयर कंडीशनर या वाशर या ड्रायर), या आपके घर में कुछ विशेष सुधार करता है, तो आप ज़्यादा वृद्धि की सहमति दे सकते हैं।

यदि आप वृद्धि की सहमति देते हैं, तो आपके किराये में जो अधिकतम वृद्धि की जा सकती है, वह होगी **3%** जमा वार्षिक दिशा-निर्देश राशि। सहमति देने से पहले यह गणना करना समझदारी होगी कि यह राशि कितनी बैठती है – उदाहरण के लिए, यदि आप अपना किराया इसलिए बढ़ा रहे हैं कि मकान मालिक आपको एयर कंडीशनर दे रहा है, तो हो सकता है आपको अपना एयर कंडीशनर खरीदना सस्ता पड़े।

यदि आप किराया बढ़ाने की सहमति देते हैं लेकिन बाद में अपना विचार बदल देते हैं, तो आपको सहमति देने के **पांच दिनों** के भीतर मकान मालिक को लिखित में यह नोटिस देना अनिवार्य है कि आप वृद्धि नहीं चाहते। यह बात ध्यान में रखें कि जब ये **पांच दिन** पूरे हो जाते हैं, तो नई राशि आपके किराये में बनी रहेगी, लेकिन मकान मालिक को भी नई सेवा देना जारी रखना होगा। देखें। किराया बढ़ाने के अनुबंध पर अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **121** देखें।

दिशा-निर्देशों से अधिक किराया वृद्धियां(ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीज)

कुछ स्थितियों में, मकान मालिक किराये में वार्षिक दिशा-निर्देश राशि से अधिक वृद्धि कर सकता है, भले ही किरायेदार सहमत न हों। इसे ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीज(ए जी आई), यानी, दिशा-निर्देशों से अधिक वृद्धि कहते हैं। किराये में वार्षिक दिशा-निर्देश राशि से अधिक वृद्धि करने के लिए, मकान मालिक को लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन देना अनिवार्य है और इसकी सुनवाई होनी भी अनिवार्य है।

मकान मालिक केवल ऐसी दशा में ए जी आई के लिए आवेदन दे सकता है जब:

- उसने नगरपालिका करों या हीट, बिजली, और पानी की लागतों में 'असाधारण' वृद्धि महसूस की हो
- उसने आपके भवन में पूंजीगत व्यय संबंधी कार्य किया हो(जैसे कि ऐलिवेटर को बदलना या भवन की नई छत बनाई हो)
- उसने आपके भवन की सुरक्षा व्यवस्था बढ़ाई हो

यदि कोई मकान मालिक ए जी आई के लिए आवेदन करता है, तो उसे अपने खर्चों के बारे में लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में प्रमाण प्रस्तुत करना अनिवार्य है। अपना प्रमाण प्रस्तुत करने के बाद, उसे आपको सुनवाई से **30 दिन** पहले नोटिस ऑफ हीयरिंग, यानी, सुनवाई का नोटिस और आवेदन की एक प्रति(जिसे **L5** कहते हैं)देना अनिवार्य है।

मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको अपने समस्त खर्चों का प्रमाण उपलब्ध करवाए, या तो मैनेजमेंट ऑफिस में उपलब्ध फाइल की एक प्रति रखकर, या फिर फाइल की एक सी डी आपको देकर (इसके लिए वह **\$5.00** से अधिक नहीं ले सकता)।

आपको इस वृद्धि को चुनौती देने का अधिकार है!

फ़ेडरेशन ऑफ़ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन (एफ़ एम टी ए) को सिटी ऑफ़ टोरोंटो द्वारा धन दिया जाता है, ताकि किरायेदारों को दिशा-निर्देशों से अधिक वृद्धियों का विरोध करने में मदद पहुंचाई जा सके। यदि आपको कोई नोटिस मिला है कि आपके किराये में वार्षिक दिशा-निर्देश राशि से अधिक की वृद्धि की जा रही है, या आप अधिक जानकारी चाहते हों, तो **एफ़ एम टी ए आनटरीच एंड ऑर्गनाइज़िंग टीम** को **416-413-9442** पर टेलीफ़ोन करें। ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीजेस पर अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **126** देखें।

किराया कटौतियां

ऐसे अनेक कारण हैं, जिनसे आपके किराये में कटौती की जा सकती है:

- यदि अनिवार्य सुविधाओं में असाधारण वृद्धि के कारण मकान मालिक को ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीज की मंजूरी दी गई है, तो किसी एक सुविधा की लागत में कमी आने पर उसके लिए यह अनिवार्य होगा कि वह किराया कम ले। इसी प्रकार, यदि मकान मालिक को पूंजीगत व्ययों के लिए ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीज की मंजूरी दी गई है, तो इस खर्च का भुगतान कर दिए जाने के बाद, मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह किराये से उतनी राशि कम कर दे जिसकी उसे मंजूरी दी गई थी। यह कमी स्वतः होगी, और जिस तारीख को किराये में कमी हो जाएगी वह तारीख उस ऑर्डर में दर्ज की जाएगी, जो ऐबव गाइडलाइन्स इन्कीज की अनुमति देता है।
- यदि मकान मालिक ने कोई ऐसी सेवा बंद कर दी है या उसमें कटौती कर दी है जो आपके किराये में शामिल है, जैसे कि स्विमिंग पूल बंद कर देना, कोई भी साझा क्षेत्र हटा देना या केबल टी वी का कनेक्शन काट देना, तो आपको यह

अनुमति है कि आप किराये में कमी करने के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दे सकते हैं। किराये में कमी का आवेदन(T3), सेवा में कमी या उसके गायब होने का पता चलने के **12 महीनों** के भीतर दिया जाना अनिवार्य है। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **130** देखें।

- यदि किन्हीं दो क्रमिक वर्षों के बीच आपके भवन के संपत्ति कर में कमी होती है, तो आप भी किराये में कमी किए जाने के पात्र हैं। यदि कर में कमी **2.49%** या इससे कम है, तो आपको किराये में कमी के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन देना पड़ता है। यदि आपके मन में, संपत्ति कर के कारण किराये में कमी के लिए आवेदन करने के बारे में कोई प्रश्न हों, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफ़ोन करें। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **131** देखें।

स्वतः किराया कटौती

यदि किसी भवन के लिए किन्हीं दो क्रमिक वर्षों के बीच संपत्ति कर में **2.49%** से अधिक की कमी होती है, तो *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* में यह अपेक्षित है कि म्युनिसिपलिटि हर वर्ष **15** दिसंबर तक किरायेदारों को स्वतः किराया कटौती की सूचना दे दे। यदि आपके भवन के संपत्ति कर में **2.49%** से अधिक की कमी हुई है, तो आपको सिटी ऑफ टोरोंटो से सूचना मिलेगी। आप को यह हक है कि आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दिए बिना ही, अपने किराये में से नोटिस में दिखाई गई प्रतिशत राशि के बराबर स्वतः कमी कर दें। यदि आपके मन में नोटिस के बारे में या इस बारे में प्रश्न हों कि अपनी किराया कटौती को डॉलर में कैसे निकालें, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफ़ोन करें। स्वतः किराया कटौतियों के बारे में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **131** और *आर टी ए विनियमावली* की धारा **41** देखें।

किराया स्थिरीकरण

यदि आपके घर या भवन में रखरखाव या मरम्मत के लंबित मुद्दे हों, तो लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड यह आदेश जारी कर सकता है कि किराया स्थिर कर दिया जाए। इसे ऑर्डर प्रोहिबिटिंग रैंट इन्कीज(ओ पी आर आई), यानी, किराया वृद्धि निरोधक आदेश कहते हैं। इसका अर्थ यह है कि जब तक काम पूरा नहीं हो जाता, मकान मालिक आपका किराया नहीं बढ़ा सकता। किराया वृद्धि निरोधक आदेश स्वतः नहीं होते, जिसका अर्थ यह हुआ कि उन्हें प्रभावी बनाने के लिए, किरायेदार को लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में रखरखाव हेतु आवेदन देना अनिवार्य है। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **30.(1), 7 & 8** देखें। मरम्मत कर दिए जाने के बाद, मकान मालिक बिना नोटिस दिए किराया बढ़ाकर उतना कर सकता है, जितना वह बिना किराया वृद्धि निरोधक आदेश के होता।

यदि आप किसी खाली घर में जा रहे हैं, तो मकान मालिक के लिए आपको लिखित तौर पर यह बताना अनिवार्य है कि वहां किराया वृद्धि निरोधक आदेश है या नहीं और किराया वृद्धि निरोधक आदेश हट जाने के बाद किराया कितना होगा। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धाराएं **30. (1), 6** और **114** व **115** देखें।

किराया भरना मुश्किल हो रहा है?

यदि आपको अपने किराये का भुगतान जारी रखने में परेशानी हो रही है, तो आप रेंट-गियर्ड-टु-इनकम, यानी, आय से जुड़े किराये वाले घरों की सूची प्राप्त करने पर विचार कर सकते हैं। आय से जुड़े किराये वाले घर वे घर हैं, जिनमें किरायेदारों को सब्सिडी मिलती है, ताकि उनका किराया उनकी कर-पूर्व आय का लगभग **30%** रहे। आय से जुड़े किराये वाले घरों को सोशल हाउसिंग या सब्सिडाइज्ड हाउसिंग भी कहते हैं।

हाउसिंग कनेक्शन्स एक ऐसा संगठन है, जो टोरोंटो में सोशल हाउसिंग के लिए आवेदन करने के इच्छुक लोगों की मदद करता है। शहर में आय से जुड़े किराये वाले सभी मकानों की केंद्रीकृत सूची रखने की ज़िम्मेदारी उनकी है। **हाउसिंग कनेक्शन्स** के संबंध में अधिक जानकारी के लिए, इस पुस्तिका के पीछे *कौन सहायता कर सकता है* भाग को देखें।

हाउसिंग हेल्प सेन्टर उन लोगों की मदद के लिए एक आवास रजिस्ट्री का रखरखाव करते हैं, जो खरीद सामर्थ्य के भीतर दाम वाले प्राइवेट मार्केट मकानों की तलाश में होते हैं। **हाउसिंग हेल्प सेन्टर** के संबंध में अधिक जानकारी के लिए, इस पुस्तिका के पीछे *कौन सहायता कर सकता है* भाग को देखें। यदि आपको अपना किराया भरने में मुश्किल हो रही है और आप किसी प्राइवेट मार्केट मकान में रहते हैं, तो आप **रेंट बैंक** प्रोग्राम के जरिये सहायता प्राप्त कर सकते हैं। **रेंट बैंक** के

संबंध में अधिक जानकारी के लिए, इस पुस्तिका के पीछे *कौन सहायता कर सकता है* भाग को देखें। यदि आपको हीटिंग या एनर्जी बिलों को अदा करने में मुश्किल हो रही है, तो आप ऐसे प्रोग्रामों में संपर्क कर सकते हैं, जो इन बिलों में आपकी मदद करते हैं। अधिक जानकारी के लिए **टोरोन्टो नेबरहुड इन्फॉर्मेशन पोस्ट** से **416-924-2543** पर संपर्क करें।

यदि आप ओ डब्ल्यू या ओ डी एस पी प्राप्त कर रहे हैं, तो आपको अपने बकाया बिलों, मकान बदलने के खर्चों, प्रथम और अंतिम माह के किरायों या दूसरे खर्चों के भुगतान में मदद के लिए अतिरिक्त धन मिल सकता है। अधिक जानकारी के लिए, अपने ओ डब्ल्यू या ओ डी एस पी कार्यकर्ता से संपर्क करें।

सोशल हाउसिंग में किराया

यदि आप सोशल हाउसिंग में रहते हैं, तो किराये से संबंधित अधिकांश नियम आप पर लागू नहीं होंगे। सामान्यतः, यदि आपका किराया आय से जुड़ा, यानी, गियर्ड-टु-इनकम है, तो जो किराया आप देते हैं वह मोटे तौर पर आपकी कुल आय का **1/3** या **30%** होता है। आप किराये की जो राशि देते हैं, उसमें परिवर्तन हो सकता है, जो इस बात पर निर्भर करेगा कि आपकी आय कितनी है। यदि आपको इस संबंध में संदेह हो कि आपके किराये की गणना कैसे की जाती है, तो टेनेन्ट हॉटलाइन को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

मरम्मत और रखरखाव

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट में उल्लेख है कि आपके अपार्टमेंट में साझा क्षेत्रों की सफाई और उनके रखरखाव एवं किसी भी ऐसी चीज़ को ठीक करने के लिए, जो टूट जाए या ठीक से काम न कर रही हो; मकान मालिक जिम्मेदार होगा। इसके अलावा, नुकसान पहुंचाने वाले जीवों, जैसे कि काकरोचों, चूहों और चींटियों से निजात दिलवाना भी मकान मालिक की जिम्मेदारी होगी।

यह आपकी जिम्मेदारी है कि आप अपने अपार्टमेंट में सभी आवश्यक मरम्मतों के बारे में मकान मालिक को सूचित करें, अपने अपार्टमेंट को साफ रखें और सभी ऐसी चीज़ों को ठीक करवाएं, जिन्हें आप या आपके मेहमान तोड़ दें। किरायेदारों की जिम्मेदारियों के बारे में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **33** और **34** देखें।

टिप्पणी

मकान मालिक आपकी हीट, बिजली, या पानी में हस्तक्षेप नहीं कर सकता। यदि मकान मालिक इन अनिवार्य सेवाओं की उपलब्धता बंद कर देता है, तो तुरंत **म्यूनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स** (कभी-कभी इसे प्रोपर्टी स्टैंडर्ड्स भी कहते हैं) या अपने स्थानीय **सिटी काउंसलर** से संपर्क करें! सिटी ऑफ टोरोन्टो में आपके अपार्टमेंट का तापमान **15 सितंबर और 31 मई** के बीच **21 डिग्री सेल्सियस** या **70 डिग्री फ़ैरनहाइट** रखना अनिवार्य है। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **21** देखें।

भले ही *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* में उल्लेख है कि मकान मालिक को ऐसी सभी चीज़ें ठीक करवानी होंगी, जो टूट जाएं, लेकिन कभी-कभी चीज़ों को ठीक करवाना मुश्किल काम हो सकता है। *आर टी ए* में ऐसे किरायेदारों के लिए उपायों की व्यवस्था है, जिन्हें मकान मालिक से चीज़ों की मरम्मत करवाने में मुश्किल हो रही हो।

यदि आपको मरम्मत करवाने में मुश्किल हो रही है, तो संभावना यह है कि आपके पड़ोसियों को भी समस्या हो रही होगी। यदि आप अपने पड़ोसियों से पूछना शुरू करें, तो आपको पता चल सकता है कि आप में से बहुत से लोग साझा समस्याओं को ठीक करवाने में एक दूसरे की मदद करना चाहते हैं।

यदि कोई मरम्मत या रखरखाव का कार्य करवाया जाना है, तो:

1. समस्या की पहचान करें (टूटा हुआ फ्रिज, दीवार में छेद, काकरोच, आदि)
2. समस्या के बारे में मकान मालिक या प्रबंधक से बात करें
3. मरम्मत के लिए **लिखित तौर पर** कहें
 - पत्र के नमूने के लिए, इस पुस्तिका के पीछे उपाय भाग को देखें
 - आपके पत्र में निम्नलिखित बातें शामिल की जानी चाहिए:
 - ✓ आपका नाम
 - ✓ तारीख
 - ✓ आपका अपार्टमेंट नंबर
 - ✓ क्या ठीक करवाना है
4. अपने स्थानीय **म्यूनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स ऑफिस** (प्रोपर्टी स्टैंडर्ड्स) से संपर्क करें

याद रखें: अपने लिखित मरम्मत अनुरोधों की एक प्रति अपने पास रखें!

- स्कारबोरो 416-396-7071
- ऐटोबिकोक/यॉर्क 416-394-2535
- नॉर्थ यॉर्क 416-395-7011
- टोरोन्टो एंड ईस्ट यॉर्क 416-397-9200

5. आप सिटी ऑफ टोरोन्टो की वेबसाइट पर, जो इस पुस्तिका के *सहायता कहां से प्राप्त करें* भाग में दी गई है; **म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स** और **अपार्टमेन्ट स्टैंडर्ड्स** के बारे में अधिक जानकारी प्राप्त कर सकते हैं।
6. निरीक्षण के लिए, **म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स** के इन्स्पेक्टर के साथ व्यवस्था करें।
7. निरीक्षण के बाद, इन्स्पेक्टर द्वारा मकान मालिक को 'नोटिस ऑफ वॉयलेशन'(उल्लंघन का नोटिस) या 'ऑर्डर टु कॉम्पलाई'(अनुपालन आदेश) जारी किया जा सकता है। यदि मकान मालिक सिटी के किसी ऑर्डर का अनुपालन नहीं करता, तो उस पर जुर्माना लगाया जा सकता है।
8. कभी-कभी, आपका स्थानीय **सिटी काउन्सलर** मरम्मत और रखरखाव का ध्यान रखवाने में मदद कर सकता है। अपने **सिटी काउन्सलर** से कैसे संपर्क करें, यह जानने के लिए, इस पुस्तिका के पीछे *सहायता कहां से प्राप्त करें* भाग को देखें।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट में उल्लेख है कि मरम्मत के कार्य "न्यायोचित" समय में पूरे किये जाने अनिवार्य हैं। किरायेदारों के लिए "न्यायोचित" शब्द उलझन में डालने वाला हो सकता है, क्योंकि ऐसा कहीं नहीं बताया गया है कि मरम्मत कितने समय में पूरी करवा दी जानी चाहिए।

न्यायसंगत वही है जिसे आप न्यायसंगत समझते हों, और मरम्मत की प्रतीक्षा के लिए आपने जितना समय चुना था, समस्या के अनुसार उसमें परिवर्तन हो सकता है।

यदि मरम्मत अभी पूरी नहीं हुई हो:

आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में **T6** फॉर्म (रखरखाव के बारे में आवेदन) जमा करवा सकते हैं।

यदि आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में मरम्मत व रखरखाव के लिए आवेदन जमा करते हैं, तो आप किराया मकान मालिक को देने के बजाए उसे बोर्ड में देने की मांग कर सकते हैं। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **195.(1), (b)** देखें।

आप बोर्ड से निम्नलिखित मांगें कर सकते हैं:

- ✓ किराये में कमी करना (आपके किराये में अस्थायी कमी)
- ✓ क्षतिग्रस्त संपत्ति की मरम्मत करवाने या उसे बदलने की लागत के लिए मुआवज़ा
- ✓ खर्चों के लिए मुआवज़ा (जैसे कि खराब हो गया भोजन, स्पेस हीटर)
- ✓ किराया वृद्धि निरोधक आदेश
- ✓ एक आदेश जिसमें यह उल्लेख हो कि मकान मालिक उस मरम्मत की लागत का भुगतान करे, जो आपने करवाई
- ✓ एक आदेश जिसमें यह उल्लेख हो कि मकान मालिक उस मरम्मत की लागत का भुगतान करे, जो आप स्वयं करेंगे
- ✓ एक आदेश जिसमें यह उल्लेख हो कि मकान मालिक उस काम को करे
- ✓ आपकी किरायेदारी समाप्त करने संबंधी आदेश

सुधारों के बारे में अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **30** और **31** देखें।

T6 आवेदन तैयार करने के लिए, आपके पास यह प्रमाण होना अनिवार्य है कि मकान में मरम्मत और रखरखाव के मुद्दे मौजूद हैं और उन्हें ठीक करने के लिए आप मकान मालिक को कह चुके हैं।

ये प्रमाण निम्नलिखित हो सकते हैं:

- पत्र: पत्र यह साबित करते हैं कि आप मरम्मत करवाने के लिए मकान मालिक से कह चुके हैं, वे यह भी साबित कर सकते हैं कि मकान मालिक ने समस्या को दूर करने में कितना समय लगाया
- फोटो: यह दिखाने में मददगार हो सकते हैं कि मरम्मत का मुद्दा या नुकसान कितना बड़ा है

- गवाह: यदि और भी किरायेदार हैं जिन्हें समस्या है, या उन्होंने आपके मकान की समस्या देखी है, तो वे गवाह का काम कर सकते हैं। कभी-कभी संपत्ति कर निरीक्षक भी गवाह का काम कर सकते हैं।

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में रखरखाव के बारे में आवेदन करने की लागत **\$45** आती है। यदि और भी ऐसे किरायेदार हों, जिनकी समस्या एक ही हो, तो आप मिलकर आवेदन कर सकते हैं। हर अतिवित्त आवेदक को **\$5** का शुल्क देना अनिवार्य होगा। आवेदन में जितने ज़्यादा लोग शामिल होंगे, प्रत्येक आवेदक के लिए यह उतना ही सस्ता बैठेगा।

मरम्मत करवाने के बारे में विस्तृत जानकारी के लिए, आप एफ एम टी ए की वेबसाइट से *गोटिंग रिपेयर्स डन* (मरम्मत करवाना) की एक प्रति डाउनलोड कर सकते हैं, या अगर आप टेनेन्ट हॉटलाइन को **416-921-9494** पर टेलीफ़ोन करें, तो हम आपको एक प्रति डाक द्वारा भेज सकते हैं।

मिलकर कार्य करना

यदि आपको अपने मकान में समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है, तो संभावना यह है कि आपके पड़ोसियों को भी समस्याएं आ रही होंगी। मकान मालिक से कोई काम करवाना कुठित करने वाली प्रक्रिया हो सकती है, लेकिन यदि आप पड़ोसियों की मदद लेते हैं, तो आप काम को बांट सकते हैं। किरायेदारों के तौर पर, हम प्रायः एक दूसरे के लिए सबसे ज़्यादा काम के होते हैं। जिस भवन में हम रहते हैं, उसके बारे में हमें ही सबसे अच्छी तरह मालूम होता है, लेकिन कभी-कभी एक सभी को इकट्ठा करने में थोड़ी मेहनत करनी पड़ती है। कुछ भवनों में स्थापित किरायेदार एसोसिएशन होती हैं, जबकि दूसरे भवनों में पड़ोसी विशिष्ट कारणों से एकत्र होते हैं। अपने पड़ोसियों को समूह के रूप में एकत्र करने का कोई 'सही' तरीका नहीं है। हर भवन में ज़रूरतें अलग-अलग होती हैं, और आप ही सबसे अच्छी तरह जानते हैं कि वे ज़रूरतें क्या हैं।

फ़ेडरेशन ऑफ़ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन के पास उन किरायेदारों के लिए लिखित सामग्री उपलब्ध है, जो मिलकर काम करना चाहते हैं। हम एक आउटरीच एंड ऑर्गनाइज़िंग टीम भी चलाते हैं, जो आपके भवन में आ सकती है और ऐसे किरायेदारों का समूह बनाने में आपकी मदद कर सकती है, जो अपने भवन में सुधार करने में रुचि रखते हों। अधिक जानकारी के लिए **आउटरीच एंड ऑर्गनाइज़िंग** टीम को **416-413-9442** पर टेलीफ़ोन करें या **www.torontotenants.org** पर जाएं।

यदि आपके भवन में कोई ऐसी समस्या नहीं भी है जिसे ठीक करवाने की ज़रूरत हो, तो भी अपने पड़ोसियों को एकत्र करके ऐसा समुदाय बनाया जा सकता है, जिसमें लोग एक दूसरे की सहायता करें और आपके भवन को रहने की दृष्टि से बेहतर बनाएं।

यह जान लेना भी महत्वपूर्ण होगा कि मकान मालिक, किरायेदारों की एसोसिएशन बनाने या किरायेदारों की एसोसिएशन में शामिल होने के आपके अधिकार में हस्तक्षेप नहीं कर सकता। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **233. (h)** देखें।

भाषाएं

हमेशा कुछ समय निकालकर यह पता लगाएं कि आपके पड़ोसी कौन-कौन सी भाषाएं बोलते हैं। यदि आप अपने भवन में सभी किरायेदारों की बैठक बुला रहे हैं, तो ऐसे लोगों को आमंत्रित करें जो दूसरी भाषाएं जानते हों और अनुवाद कर सकें। यदि हो सके, तो बैठक में विभिन्न भाषाओं में लिखित सामग्री लाएं। फ़ेडरेशन ऑफ़ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन की *ग़ाइड टु टेनेन्ट्स राइट्स* और *टेनेन्ट सर्वाइवल मैनुअल*, दोनों ही **www.torontotenants.org** पर अनेक भाषाओं में उपलब्ध हैं।

गोपनीयता

जब भी आप कोई घर किराये पर लेते हैं, तो आपको गोपनीयता का अधिकार होता है। मकान मालिक और उनके कर्मचारी कुछ विशेष परिस्थितियों में ही आपके अपार्टमेंट में प्रवेश कर सकते हैं। यदि आप मकान मालिक को अपने अपार्टमेंट में आने की अनुमति देते हैं, तो किसी नोटिस की आवश्यकता नहीं है; लेकिन यह ज़रूरी नहीं है कि आप उसे लिखित नोटिस के बिना आने की अनुमति दें, सिवाए बहुत ही सीमित परिस्थितियों के।

- किसी **आपातकालीन स्थिति** के मामले में, संपत्ति का प्रबंधक **किसी भी समय** आपके घर में प्रवेश कर सकता है।
- यदि आपने मकान मालिक को नोटिस दिया है कि आप मकान खाली कर रहे हैं, और वह किसी प्रत्याशित किरायेदार को मकान दिखाना चाहता है, तो उसे आपको सूचित करने का न्यायसंगत प्रयास अवश्य करना चाहिए और वह केवल **8 बजे प्रातः** और **8 बजे रात्रि** के बीच ही प्रवेश कर सकता है।
- यदि आपके घर में मरम्मत के कोई कार्य किए जाने हैं, तो आपके मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपके घर में प्रवेश करने से पहले **24 घंटे का लिखित नोटिस** दे। वह केवल **8 बजे प्रातः** और **8 बजे रात्रि** के बीच ही प्रवेश कर सकता है। नोटिस में आपको यह बताना अनिवार्य है कि प्रवेश का समय एवं कारण क्या हैं। यदि आपको पर्याप्त समय पहले नोटिस दिया गया है, तो आपके मकान मालिक को यह अनुमति है कि वह आपके घर में प्रवेश कर जाए *भले ही आप घर पर न हों*।
- मकान मालिक को निम्नलिखित कारणों से भी आपके घर में प्रवेश की अनुमति दी जाती है:
 - ✓ रखरखाव संबंधी निरीक्षण करना;
 - ✓ किसी प्रत्याशित खरीददार को घर दिखाना;
 - ✓ अथवा यदि आपने अपनी लीज़ में प्रवेश के कारण का उल्लेख किया हो(जैसे कि सफाई सेवाएं)

मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपके घर में प्रवेश करने से पहले **24 घंटे का लिखित नोटिस** दे और वह केवल **8 बजे प्रातः** और **8 बजे रात्रि** के बीच ही प्रवेश कर सकता है।

गोपनीयता पर अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **12** और **27** देखें।

ताले और चाबियां

किरायेदार के तौर पर, आप किराये के मकान में तालों को तभी बदल सकते हैं, जब आपने मकान मालिक की अनुमति पहले ले ली हो। इसमें डैडबोल्ट या चेन लॉक जोड़ना भी शामिल है। यदि आप सुरक्षा के बारे में चिंतित हैं, तो आप कानूनी तौर पर दरवाज़े का एक अलार्म लगवा सकते हैं। *आर टी ए* की धारा **35** देखें।

मकान मालिक को, बिना आपसे अनुमति लिए आपके दरवाज़ों के ताले बदलने का अधिकार है, लेकिन उसके लिए यह अनिवार्य है कि वह एक चाबी या की कार्ड आपको दे।

यदि आपसे चाबियां खो गई हैं, तो मकान मालिक आपसे उन्हें बदलने की लागत ले सकता है, लेकिन यह पैसे चाबी या की कार्ड की वास्तविक लागत से अधिक नहीं हो सकते।

यदि मकान मालिक आपका ताला बदल देता है लेकिन आपको एक चाबी या की कार्ड नहीं देता, तो इसे अवैध बेदखली माना जाएगा। केवल शेरिफ़ को ही यह अधिकार है कि वह ताला लगाकर आपको बेदखल करे, और वह भी ऐसा तभी कर सकता है जब मकान मालिक ने लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से बेदखली का आदेश प्राप्त कर लिया हो।

यदि अवैध रूप से ताला लगाकर आपका प्रवेश रोक दिया गया है, तो तुरंत सहायता लें। सहायता के लिए **मिनिस्ट्री ऑफ़ म्युनिसिपल अफ़ेयर्स एंड हाउसिंग** की **इनवेस्टिगेशन एंड इन्फोर्समेंट यूनिट** को **416-585-7214** पर टेलीफ़ोन करें। आप **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर या अपने स्थानीय **कम्युनिटी लीगल क्लिनिक** में भी टेलीफ़ोन कर

सकते हैं। यदि मकान मालिक ने कार्यालय समय के बाद ताला लगाकर आपका प्रवेश रोक दिया है, तो **पुलिस** को टेलीफोन करें।

उत्पीड़न या परेशान करना

उत्पीड़न कई किरायेदारों के लिए गंभीर चिंता का विषय होता है। उत्पीड़न कई तरीके का हो सकता है। यदि मकान मालिक आपको बेदखल करने की या आपके घर की हीट , बिजली, या पानी को बंद करने की धमकी देता है, तो इसे उत्पीड़न कहा जा सकता है। इसे तब भी उत्पीड़न कहा जा सकता है जब इन कारणों से आपके संपत्ति मालिक ने आपको धमकाया हो – आपने मरम्मत करवाने के लिए कहा हो, आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में कोई आवेदन दे रहे हों, या आप कोई किरायेदार एसोसिएशन बनाने की कोशिश कर रहे हों। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की **धारा 22** और **23** देखें।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट किरायेदारों को उत्पीड़न के विरुद्ध संरक्षण प्रदान करता है। यदि आपको लगता है कि आपका उत्पीड़न किया गया है, तो आप **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन कर सकते हैं या लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में किरायेदारों के अधिकारों से संबंधित आवेदन(T2) दायर कर सकते हैं।

यदि मकान मालिक ने आप पर हमला किया है अथवा यदि आपको धमकी दी गई है, तो तुरंत पुलिस को टेलीफोन करें।

अपनी किरायेदारी खत्म करना

यदि आप मकान छोड़ना चाहते हैं, तो *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* के अनुसार, आपको मकान मालिक को एक लिखित नोटिस देना होगा।

यदि आप माह-दर-माह किरायेदार हैं:

यदि आप **माह-दर-माह किरायेदार** हैं (जिसका अर्थ यह है कि आपने लीज़ पर हस्ताक्षर नहीं किए हैं, या अपनी मौजूदा लीज़ का नवीकरण न करने का चुनाव किया है), तो आपके लिए मकान मालिक को कम से कम **60 दिनों का लिखित नोटिस** देना अनिवार्य है। यदि आप सप्ताह के आधार पर मकान किराये पर लेते हैं, तो आपके लिए मकान मालिक को कम से कम **28 दिनों का लिखित नोटिस** देना अनिवार्य है।

आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से किरायेदारी खत्म करने के नोटिस का फॉर्म (फॉर्म N9) ले सकते हैं अथवा खुद भी नोटिस लिख सकते हैं। यदि आप खुद ही नोटिस लिखते हैं, तो उसमें निम्नलिखित का होना अनिवार्य है:

- ✓ आपका नाम
- ✓ मकान मालिक का नाम
- ✓ किरायेदारी खत्म करने की तारीख (आप जिस दिन किराया देते हैं उससे पहले का दिन – उदाहरण के लिए, यदि आप 1 जून को अपना किराया देते हैं, तो आपकी किरायेदारी खत्म करने की तारीख होगी, 31 मई)

यदि आपने अंतिम माह का किराया जमा दे रखा है, तो उसका प्रयोग उस अंतिम माह के लिए किया जाना अनिवार्य है जिसके दौरान आप मकान में रहते हैं।

यदि आपके पास लीज़ है:

यदि आपने लीज़ पर हस्ताक्षर कर रखे हैं, और आप मकान छोड़ना चाहते हैं, तो आपकी किरायेदारी खत्म करने की तारीख, लीज़ का अंतिम दिन होना अनिवार्य है। आपको फिर भी अपनी लीज़ समाप्त होने से पहले कम से कम **60 दिनों का नोटिस** देना होगा। उदाहरण के लिए, यदि आपने 1 जून, 2007 को एक वर्ष की लीज़ पर हस्ताक्षर किए थे, तो आप जल्दी से जल्दी जिस तारीख को मकान छोड़ सकते हैं, वह होगी 31 मई, 2008: आपको मकान मालिक को नोटिस 1 अप्रैल, 2008 को या उससे पहले देना होगा।

यदि आपने लीज़ पर हस्ताक्षर किए हुए हैं लेकिन लीज़ पूरी होने से पहले जाना चाहते हैं, तो आपके पास कुछ विकल्प हैं:

- आप मकान मालिक को कह सकते हैं कि वह आपको लीज़ से जल्दी मुक्त कर दे और उससे किरायेदारी समाप्त करने के एक अनुबंध पर हस्ताक्षर करवा सकते हैं, जिसके लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में एक फॉर्म (फॉर्म N11) उपलब्ध है। मकान मालिक को यह करने की आवश्यकता नहीं होती।
- यदि मकान मालिक किरायेदारी समाप्त करने के अनुबंध पर हस्ताक्षर करने से इनकार कर देता है, तो आप अपने मकान को **सबलेट** (उप-किरायेदारी पर देना) या **असाइन** (हस्तांतरित) कर सकते हैं।

किरायेदारी की सबलेटिंग (उप-किरायेदारी पर देना)

सबलेटिंग का अर्थ है कि आप कोई ऐसा व्यक्ति ढूँढते हैं जो एक विशिष्ट अवधि के दौरान आपके मकान में रहे, जब आप कहीं गए हों। जब आप अपने मकान को सबलेट करते हैं, तो आपका नाम तब भी लीज़ पर बना रहता है, जिसका अर्थ यह हुआ कि यदि किराया नहीं आता या उसमें रहने वाला व्यक्ति किसी चीज़ को तोड़ देता है, तो आप अभी भी जिम्मेदार होंगे।

याद रखें: लीज़ खत्म होने पर आपको मकान छोड़ने की आवश्यकता नहीं है और अपने अपार्टमेंट में बने रहने के लिए आपको लीज़ के नवीनीकरण पर हस्ताक्षर करने की आवश्यकता नहीं है। आपकी लीज़ खत्म होते ही आप स्वतः ही माह-दर-माह किरायेदार बन जाते हैं, और आपकी मूल लीज़ की सभी निबंधन व शर्तें जारी रहती हैं।

सबलेटिंग की अनुमति के लिए आपको पहले मकान मालिक से पूछना अनिवार्य है। अपना अनुरोध लिखित तौर पर दें, और पत्र की एक प्रति अपने पास रखें।

यदि संपत्ति प्रबंधक या मालिक सबलेट करने के आपके अनुरोध का उत्तर *नहीं* में देता है या उत्तर नहीं देता, तो आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दे सकते हैं। ऐसी दशा में बोर्ड:

- ✓ सबलेट करने के आपके अनुरोध को अनुमोदित कर सकता है या किसी और व्यक्ति को सबलेट करने के लिए अनुमोदन दे सकता है;
- ✓ किरायेदारी को खत्म कर सकता है; या
- ✓ आपके किराये का कुछ भाग या पूरा किराया वापस कर सकता है

यदि मालिक सबलेट करने के आपके अनुरोध का उत्तर *हां* में देता है, तो आपको अपना घर सबलेट करने के लिए किसी को ढूंढना होगा। सबलेटिंग पर अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **97, 98** और **99** देखें।

किरायेदारी असाइन(हस्तांतरित) करना

यदि आपने लीज़ पर हस्ताक्षर किए हैं और आप लीज़ खत्म होने से पहले ही मकान छोड़ना चाहते हैं, तो आप लिखित तौर पर मकान मालिक से अपनी किरायेदारी असाइन करने यानी हस्तांतरित करने की अनुमति देने का अनुरोध कर सकते हैं।

असाइनिंग का अर्थ है कि आप ऐसा कोई दूसरा व्यक्ति ढूंढते हैं जो आपकी लीज़ को ले ले। लीज़ पर आपके नाम की जगह नए किरायेदार का नाम लिख दिया जाएगा। अब मकान के बारे में आपकी जगह नया किरायेदार जिम्मेदार होगा और किराये के संबंध में आपकी कोई जिम्मेदारी नहीं रह जाती। जब आप अपनी किरायेदारी असाइन करने की अनुमति का अनुरोध करते हैं, तो अपना अनुरोध लिखित तौर पर दें, और पत्र की एक प्रति अपने पास रखें।

यदि संपत्ति प्रबंधक या मालिक असाइन करने के आपके अनुरोध का उत्तर *नहीं* में देता है या **7** दिनों के भीतर आपके अनुरोध का उत्तर नहीं देता, तो आप लिखित तौर पर **30** दिनों का नोटिस दे सकते हैं और आगे बिना किसी दायित्व के घर खाली कर सकते हैं; या आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दे सकते हैं। ऐसी दशा में बोर्ड:

- ✓ असाइन करने के आपके अनुरोध को अनुमोदित कर सकता है या किसी और व्यक्ति को असाइन करने के लिए अनुमोदन दे सकता है;
- ✓ किरायेदारी को खत्म कर सकता है; या
- ✓ आपके किराये का कुछ भाग या पूरा किराया वापस कर सकता है

यदि मालिक असाइन करने के आपके अनुरोध का उत्तर *हां* में देता है, तो आपको अपनी लीज़ सौंपने के लिए किसी को ढूंढना होगा। मकान मालिक आपसे असाइनमेन्ट की लागत पूरी करने के लिए ऊपरी खर्चों का भुगतान करने को कह सकता है, जैसे कि विज्ञापन या साख की जांच। अधिक जानकारी के लिए *आर टी ए* की धारा **95** और **96** देखें।

बेदख़ल करना

बेदख़ल करने का कार्य एक कानूनी प्रक्रिया है और आपको मकान से निकालने के लिए मकान मालिक को इसका पालन करना अनिवार्य है। यदि मकान मालिक कानूनी प्रक्रिया का पालन नहीं करता, तो बेदख़ली का कार्य कानूनी नहीं है। *आर टी ए* की धारा 37 देखें।

आपका मकान मालिक किसी वैध कारण के बिना आपको मकान से निकालने के लिए मजबूर नहीं कर सकता। (बेदख़ली के कारणों की पूरी सूची के लिए *आर टी ए* की धारा 58 से 67 देखें। मकान मालिक केवल निम्नलिखित कारणों से ही आपको मकान से बेदख़ल कर सकता है:

- किराये का भुगतान न करना
- किराया लगातार विलंब से देना
- मकान मालिक द्वारा अपने इस्तेमाल के लिए, जिसमें निकटस्थ परिवार और देखभाल करने वाले भी शामिल हैं
- ख़रीददार द्वारा अधिग्रहण(छोटे भवनों और कॉन्डोमिनियमों में)
- गैर-कानूनी या अवैध कार्यवाही करना
- आय का गलत ब्यौरा देना
- क्षति
- न्यायसंगत आमोद-प्रमोद में हस्तक्षेप
- सुरक्षा कम हो जाना
- ज़्यादा भीड़-भाड़
- निर्माण गिराना, परिवर्तन या नवीकरण करना

नोट

यदि संपत्ति मैनेजर ने आपको अवैध रूप से ताला लगाकर बाहर कर दिया है, तो आप **टेनेन्ट हॉटलाइन को 416-921-9494** पर टेलीफोन कर सकते हैं या या मिनिस्ट्री ऑफ़ म्युनिसिपल अफेयर्स एंड हाउसिंग की **इन्वेस्टिगेशंस एंड इन्फोर्समेन्ट टीम को 1-888-772-9277** पर टेलीफोन कर सकते हैं।

बेदख़ली के प्रत्येक कारण के साथ अलग-अलग नियम जुड़े हैं। कुछ मामलों में, आप स्थिति का समाधान कर सकते हैं और सुनवाई के लिए जाने से पहले बेदख़ली को रोक सकते हैं। सुनवाई से पहले निम्नलिखित प्रकार की बेदख़लियों का समाधान किया जा सकता है:

- **किराये का भुगतान न करना**

समाधान: आप नोटिस प्राप्त होने के 14 दिनों के भीतर अपना किराया दे सकते हैं

- **क्षति**

समाधान: आपके पास नुकसान ठीक करने या मरम्मत की लागत का भुगतान करने के लिए 7 दिनों का समय होता है

- **न्यायसंगत आमोद-प्रमोद में हस्तक्षेप**

उपचार: आपके पास आघात पहुंचाने वाले व्यवहार को रोकने के लिए 7 दिनों का समय होता है

- **ज़्यादा भीड़-भाड़**

समाधान: आपके पास लोगों की संख्या कम करने के लिए 7 दिनों का समय होता है
बेदख़ली के प्रथम चरण के तौर पर, मकान मालिक द्वारा आपको नोटिस ऑफ़ टर्मिनेशन(किरायेदारी की समाप्ति का नोटिस)

महत्वपूर्ण! किराये की बकाया राशि(किराया न देने) के कारण बेदख़ली के मामले में, आप सभी बकाया किराया जमा शुल्कों से जुड़ी मकान मालिक की सभी बकाया राशियां लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में अदा करके बेदख़ली को रोक सकते हैं। किराया न देने संबंधी सुनवाई में, आपको भी ऐसे सभी मुद्दे उठाने का अधिकार है, जो आप तब उठाते जब आपने आवेदन दायर किया होता। यदि आप ऐसा करना चाहते हैं, तो अपनी बात रखने के लिए सुनवाई में तैयारी करके जाएं। प्रमाण साथ लाएं और अपनी बात समझाने के लिए तैयार रहें।

दिया जाना अनिवार्य है। इस नोटिस में यह कारण बताना अनिवार्य है कि किस कारण आपको मकान छोड़ने के लिए कहा

जा रहा है और आपको किरायेदारी की समाप्ति की तारीख बताई जानी चाहिए। आपको यह नोटिस मिलते ही मकान छोड़ने की आवश्यकता नहीं है।

यदि मकान मालिक आपको नोटिस ऑफ टर्मिनेशन देता है और स्थिति का उपचार करने की अवधि बीत चुकी है, तो वह बेदखली के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दे सकता है। उसके बाद, लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड आपको एक नोटिस डाक से भेजेगा कि आपके विरुद्ध बेदखली का एक आवेदन दिया गया है। मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको नोटिस ऑफ हीयरिंग यानी सुनवाई का नोटिस और अपने बेदखली के आवेदन की एक प्रति दे। सुनवाई के नोटिस में आपको सुनवाई के समय व स्थान के बारे में बताया जाएगा।

यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि आप अपनी सुनवाई में जाएं! यदि आप अपनी सुनवाई में नहीं जा सकते, तो कानूनी सहायता प्राप्त करें क्योंकि सुनवाई आपके बिना भी चलाई जा सकती है। आप किसी मित्र या कानूनी प्रतिनिधि को भेजकर सुनवाई की नई तारीख का अनुरोध कर सकते हैं, लेकिन बोर्ड इस अनुरोध को खारिज कर सकता है।

सुनवाई में, आपको मीडिएशन(मध्यस्थता) सेवाओं के प्रयोग का विकल्प दिया जाएगा, जो लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के जरिये उपलब्ध होती हैं। यदि आप और मकान मालिक मीडिएशन का चुनाव करते हैं, तो आपको सुनवाई का अधिकार छोड़ना नहीं पड़ता। आप कभी भी मीडिएशन प्रक्रिया को रोक कर उसके बदले सुनवाई का चुनाव कर सकते हैं। यदि आप मीडिएशन में किसी समझौते पर पहुंच जाते हैं, तो आपको सुनवाई नहीं करनी पड़ेगी, लेकिन आप फिर निपटारे की अपील नहीं कर पाएंगे।

यदि समझौता नहीं होता है, तो आपके मामले को लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड का कोई मेंबर सुनेगा और वह मेंबर आपके मामले के बारे में निर्णय करेगा। यह निर्णय एक ऑर्डर या आदेश के रूप में लिख लिया जाएगा और डाक से उसकी एक प्रति आपको भेजी जाएगी।

यदि आपको लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से बेदखली का आदेश मिलता है जिसमें यह उल्लेख हो कि आपको मकान छोड़ना ही होगा, तो केवल शेरिफ ही आपको भौतिक रूप से मकान से हटा सकता है। शेरिफ द्वारा बेदखली आदेश लागू कर देने के बाद, आपके पास अपना सामान लेने के लिए **72 घंटे** का समय होता है। मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको अपनी चीजें लेने के लिए उचित समय और स्थान की व्यवस्था करे। उसके बाद, मकान में मौजूद सभी चीजों पर मकान मालिक का अधिकार हो जाएगा।

महत्वपूर्ण नोट

आपको तब भी बेदखल किया जा सकता है, जब:

- ✓ आप मकान छोड़ने का नोटिस दें;
- ✓ आप मकान छोड़ने का अनुबंध करें;
- ✓ आप 'जानबूझकर, अनुचित नुकसान' करें और आप मकान मालिक के साथ ऐसे भवन में रहते हों जिसमें 6 या कम आवासीय इकाइयां हों; अथवा,
- ✓ ऐसा कोई मध्यस्थता निर्णय या एल टी बी का ऑर्डर हो, जिसमें मकान मालिक के पास आपको बिना नोटिस दिए बेदखल करने की अनुमति हो

इस प्रकार की बेदखलियों की प्रक्रिया भिन्न है और इन स्थितियों में आपको अपना घर बनाये रखने के लिए हर हाल में त्वरित कार्यवाही करनी होगी। यदि आपके कोई प्रश्न हों तो **तुरंत टेनेन्ट हॉटलाइन को 416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

बेदखली की प्रक्रिया

आपसे मकान खाली कराने के लिए मकान मालिक को कुछ चरणों का पालन करना अनिवार्य है। बेदखली का सबसे आम कारण है किराया न देना। *आर टी ए* आपको अनेक अवसर देता है कि आप किराया दे दें और अपनी किरायेदारी जारी रखें। लेकिन, जब बेदखली की प्रक्रिया जारी रहती है, तो मकान मालिक द्वारा लागतों का भुगतान करना अनिवार्य है, और ये उस रकम में जोड़ी जाती हैं जो आपको बेदखली रोकने के लिए देनी अनिवार्य हैं। यदि आपके पास किराये के पैसे तो हैं, लेकिन मकान मालिक उन्हें लेने से मना कर देता है, तो आप पैसे लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में दे सकते हैं और बेदखली पर रोक लगा सकते हैं।

नीचे दिए गए चरण उन सभी बेदखलियों पर लागू होते हैं, जिनके लिए कोई मकान मालिक कह सकता है। कानूनी तौर पर बेदखली की प्रक्रिया नीचे दी गई है। याद रखें, बेदखली के मामले में बकाया राशि के कारण (जिसका अर्थ है कि आपने अपना किराया नहीं दिया) कानून में आपको यह अनुमति है कि आप अपना किराया लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में जमा करें। आप प्रत्येक किरायेदारी के दौरान केवल एक बार ऐसा कर सकते हैं।

1. किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस

किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस एम फॉर्म होता है, जो मकान मालिक को पूरा करके किरायेदारी समाप्ति (जिस दिन मकान मालिक चाहता है कि आप मकान छोड़ दें) से पहले आपको देना अनिवार्य है।

- नोटिस में यह उल्लेख होना अनिवार्य है कि बेदखली का कारण क्या है और वह आप पर क्यों लागू होता है
- नोटिस में यह उल्लेख होना अनिवार्य है कि किरायेदारी समाप्ति की तारीख क्या है
- नोटिस में दिया गया समय इस बात पर निर्भर करता है कि बेदखली का कारण क्या है। उदाहरण के लिए, किराया न दिए जाने से संबंधित नोटिस किरायेदारी समाप्ति की तारीख से **14 दिन** पहले देना अनिवार्य है, जबकि बड़ी मरम्मतों से संबंधित नोटिस किरायेदारी समाप्ति की तारीख से **120 दिन** पहले देना अनिवार्य है।
- यह नोटिस मिलते समय आपको मकान छोड़ने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन यह नोटिस दिए जाने के बाद मकान मालिक लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आपकी बेदखली के आदेश हेतु आवेदन कर सकता है।

2. मकान मालिक का आवेदन

जब आपको किरायेदारी समाप्ति का नोटिस दे दिया जाता है और समाधान की अवधि बीत जाती है, तो मकान मालिक आवेदन भरकर उसे लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में दायर कर सकता है। इसमें आवेदक मांग करेगा कि बोर्ड ऐसा आदेश पारित करे कि शेरिफ आपको बेदखल कर दे। मकान मालिक यह भी मांग कर सकता है कि आपको आदेश दिया जाए कि आपकी तरफ किराये, क्षति, या दूसरे खर्चों की जो भी बकाया राशि हो, आप उसका भुगतान कर दें। वह यह भी मांग करेगा कि आपको **\$150** की फीस का भुगतान करने का आदेश दिया जाए, जो मकान मालिक द्वारा आवेदन दायर करने के लिए देनी अनिवार्य होती है।

3. नोटिस ऑफ हीयरिंग (सुनवाई का नोटिस)

मकान मालिक द्वारा आपको अपने आवेदन की एक प्रति और उस सुनवाई के नोटिस की एक प्रति देनी अनिवार्य है, जो उसे लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड देता है। इन दस्तावेजों में आपके लिए जानकारी होती है कि:

- सुनवाई कब और कहाँ होगी; और
 - मकान मालिक ने आवेदन क्यों दिया है
- लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड भी आपको पत्र भेजकर सूचित करेगा कि आपके विरुद्ध आवेदन दायर किया गया है। आपको लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से सुनवाई का नोटिस दिया जाना अनिवार्य है।

4. सुनवाई या मध्यस्थता

आपको अपनी सुनवाई में जाना महत्वपूर्ण है! यदि आप अपनी सुनवाई में नहीं जाते, तो मामले पर आपके बिना ही फैसला हो जाएगा और आपको बेदखल किया जा सकता है। भले ही आप पर किराया बकाया हो और आपने कोई गलती की हो, फिर भी आप बेदखली को रोकने में सफल हो सकते हैं, भुगतान के लिए और समय प्राप्त कर सकते हैं, या कम से कम यह तो सुनिश्चित कर ही सकते हैं कि मकान मालिक आपके मामले में सच बोले। आपको इस बात पर विचार करना चाहिए कि आपको सुनवाई से पहले कानूनी सहायता लेनी चाहिए या नहीं। यदि आप कानूनी सहायता प्राप्त करने के लिए उत्सुक हैं, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

- सुनवाई लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के किसी सदस्य के समक्ष चलेगी

- लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के कार्यालयों में किरायेदारों के लिए ड्यूटी काउंसिल भी उपलब्ध रहता है – वह पहले आओ, पहले पाओ आधार पर लोगों को सेवाएं देता है और ऐन मौके पर मिलने वाली जानकारी और सलाह प्रदान करने में आपकी सहायता कर सकता है।
- सुनवाई आरंभ होने से पहले, आपको मकान मालिक के साथ राजीनामा करने का मौका दिया जाएगा, जिसमें आप बिना सुनवाई के ही मालिक के साथ मामले को निपटा सकते हैं। लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में कुछ कर्मचारी होते हैं, जिन्हें मीडिएटर या मध्यस्थ कहा जाता है। ये लोग राजीनामा करवाने में आपकी मदद करेंगे। मध्यस्थता में राजीनामा करने से आप सुनवाई के तनाव या अनिश्चितता से बचकर बेदखली को रोक सकते हैं या उसे स्थगित करा सकते हैं।
- मध्यस्थता आप व मकान मालिक, दोनों के लिए स्वैच्छिक है। यदि आपको लगता है कि इससे आपके लिए इच्छित परिणाम नहीं निकलेंगे, तो आपको इसमें शामिल होना आवश्यक नहीं है। यदि आप मध्यस्थता की चर्चा आरंभ करते हैं और इससे आपको फायदा नहीं हो रहा है, तो आप किसी भी समय इसे रोककर सुनवाई की प्रक्रिया पर बढ़ सकते हैं। कभी-कभी मध्यस्थता की चर्चा से आपको यह जानने में मदद मिल सकती है कि मकान मालिक आपको क्यों बेदखल करना चाहता है और फिर आप अपनी बात सुनवाई में बेहतर तरीके से समझा सकते हैं।
- यदि मध्यस्थता के परिणामस्वरूप आपका संपत्ति प्रबंधक से राजीनामा हो जाता है, तो मध्यस्थ इसे लिखित रूप देगा और वह दोनों पार्टियों के लिए कानूनी तौर पर बाध्यकारी होगा। सुनवाई रद्द कर दी जाएगी। यदि कोई राजीनामा नहीं होता, तो सुनवाई आगे जारी रखी जाएगी।

5. ऑर्डर या आदेश

सुनवाई के बाद, मेंबर एक आदेश लिखेगा और उस पर हस्ताक्षर करेगा।

- आदेश में आपको बताया जाएगा कि मेंबर ने क्या निर्णय लिया और आपको बेदखल किया जाएगा या नहीं। यदि मेंबर निर्णय लेता है कि आपको बेदखल किया जाना चाहिए, तो इसमें आपको वह तारीख बताई जानी अनिवार्य होगी जिस पर बेदखली को अंजाम दिया जाएगा। यदि मेंबर निर्णय लेता है कि आपको बेदखल नहीं किया जाना चाहिए, तो आवेदन को रद्द कर दिया जाएगा और आपकी किरायेदारी जारी रहेगी मानो किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस कभी दिया ही न गया हो।
- यदि आवेदन किराया न देने के बारे में था और सुनवाई के समय भी आप पर किराया बकाया है, तो आदेश में आपको कुछ समय दिया जाएगा(सामान्यतः 11 दिन), ताकि आप बेदखली को रोकने के लिए किराये और आवेदन दायर करने के शुल्क का भुगतान कर सकें। आदेश में आपको बताया जाएगा कि आपको बेदखली से बचने के लिए कितनी राशि देनी अनिवार्य है। इस तारीख के बाद भी, आप बकाये का भुगतान करने का मौका प्राप्त कर सकते हैं और बेदखली से बच सकते हैं। यदि इस संबंध में आपके कोई प्रश्न हों कि किसी आदेश का अर्थ क्या है और आप क्या कर सकते हैं, तो टेनेन्ट हॉटलाइन को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।
- यदि आपको किराया न देने के कारण बेदखल किया जाता है, तो हो सकता है आप पर फिर भी किराया बकाया रहे और मकान मालिक आप पर छोटे दावों के न्यायालय(स्मॉल क्लेम कोर्ट) में मुकदमा चला सकता है।

6. शैरिफ़

यदि सभी प्रयास असफल रहते हैं और लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड आपको बेदखली का आदेश देता है, तो मकान मालिक के लिए अनिवार्य है कि वह कोर्ट इन्फोर्समेन्ट ऑफिस को सूचित करे और शैरिफ़ का एक ऑफिसर बेदखली को लागू करेगा। जिस सप्ताह बेदखली का समय रखा गया है उससे पहले सप्ताह में आपको शैरिफ़ का नोटिस मिलेगा। शैरिफ़ के आने से पहले मकान खाली कर देने की यथासंभव कोशिश करें।

- यदि आपने मकान नहीं छोड़ा है, तो शैरिफ़ सभी लोगों व पालतू जंतुओं को किराये के मकान से हटा देगा और ताले बदलने की कार्यवाही का पर्यवेक्षण करेगा। आपको चंद व्यक्तिगत चीज़ें एकत्र करने के लिए केवल थोड़ा सा समय दिया जाएगा।
- ताले बदल दिए जाने के बाद, आपके लिए यह अनिवार्य है कि आप किराये के मकान से अपना सभी फर्नीचर व अन्य सामान **72 घंटों** के भीतर हटाने की व्यवस्था मकान मालिक के साथ कर लें। **72 घंटों** के बाद, मकान मालिक किराये के मकान में मौजूद किसी भी सामान को रख सकता है, बेच सकता या बाहर फेंक सकता है, और तब आप उसके खिलाफ़ कानूनी कार्यवाही नहीं कर पाएंगे।

निर्माण गिराना, कॉन्डोमिनियम में परिवर्तन और नवीनीकरण

सिटी ऑफ टोरोंटो एक्ट की धारा 111 के तहत जुलाई, 2007 में, टोरोंटो में एक नया उप-कानून पारित किया गया था, जो **छः या अधिक** आवासीय इकाइयों वाले किराये के भवनों में परिवर्तनों को विनियमित करता है। इस उप-कानून के अनुसार, किसी मकान मालिक को अपने किराये के मकान को दूसरे उपयोग में बदलने, अपने निर्माण को गिराने, ऐसे नवीनीकरण करवाने के लिए जिनसे आवासीय इकाइयों की संख्या या प्रकार में परिवर्तन होता हो, या किराये की संपत्ति को विभक्त करने के लिए, सिटी से परमिट लेना अनिवार्य है। यह उप-कानून *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* में निर्दिष्ट नोटिस और मुआवज़े के प्रावधानों का पूरक है। सिटी उप-कानून और *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट*, दोनों के बारे में नीचे चर्चा की गई है।

यदि इस भाग को पढ़ने के बाद, आपके मन में परिवर्तन, निर्माण गिराने या नवीकरण कराने के बारे में कोई विशिष्ट प्रश्न हों, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

सिटी के किराये के आवासों के बारे में निर्माण गिराने और परिवर्तन संबंधी उप-कानून के बारे में विस्तृत जानकारी के लिए, **सिटी प्लैनिंग स्टाफ** को **416-397-4073** पर या **416-392-7863** पर टेलीफोन करें, अथवा सिटी की वेबसाइट **www.toronto.ca/planning/housing.htm** पर जाएं।

कॉन्डोमिनियम या गैर-आवासीय उपयोग की संपत्ति में परिवर्तन

नया सिटी उप-कानून, किराये के भवनो, या किराये की इकाइयों वाले सह-स्वामित्व (इक्विटी कोऑपरेटिव शामिल हैं) वाले भवनों को कॉन्डोमिनियम में बदलने के मामलों में लागू होता है। इस उप-कानून में यह भी अपेक्षित है कि सिटी अब किराये के भवनों को सह-स्वामित्व या दूसरे गैर-आवासीय उपयोगों में बदलने के कार्य को विनियमित करे। इस प्रकार के परिवर्तनों को अंजाम दिए जाने से पहले, मालिक को एक आवेदन करने और सिटी से अनुमोदन प्राप्त करने की आवश्यकता होगी।

यदि भवन में **छः या अधिक** किराये की इकाइयां हैं, तो एक कम्युनिटी बैठक आयोजित की जाएगी और किरायेदारों को इस बारे में सूचित किया जाएगा एवं इसमें शामिल होने के लिए आमंत्रित किया जाएगा। एक स्टाफ रिपोर्ट तैयार की जाएगी और कम्युनिटी काउंसिल द्वारा आवेदन पर विचार किया जाएगा। सभी प्रभावित किरायेदार इस बैठक में आ सकते हैं और बोल सकते हैं। सिटी काउंसिल फिर अंतिम निर्णय लेगी।

यदि आपके भवन में **छः या अधिक** आवासीय इकाइयां हैं, लेकिन छः से कम किराये पर दी गई हैं, तो चीफ प्लैनर को बिना कम्युनिटी बैठक के आवेदन पर विचार करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट में यह भी व्यवस्था है कि उन किरायेदारों के कुछ विशेष अधिकार हैं, जो ऐसे भवनों में रहते हैं जिन पर कॉन्डोमिनियम में परिवर्तन की शर्तें लागू होती हैं:

- यदि परिवर्तन अनुमोदित होता है और उस समय आप मकान में रह रहे हैं, तो मालिक या कोई दूसरा व्यक्ति जो मकान को खरीदे, आपको बेदखल नहीं कर सकता।
- यदि आपकी इकाई को एक कॉन्डोमिनियम के तौर पर बेचा जा रहा है, उसे बेचने के लिए दूसरे व्यक्ति के समक्ष प्रस्ताव रखने से पहले आपको "राइट ऑफ फर्स्ट रिफ्यूज़ल" भी दिया जाता है।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट के तहत, गैर-आवासीय उपयोग में बदले जा रहे भवनों के लिए नियम अलग हैं। यदि सिटी आवेदन को अनुमोदित कर देता है, तो मकान मालिक आपको बेदखल करने के आवेदन हेतु लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन कर सकता है। अन्य गैर-आवासीय उपयोगों में बदलने हेतु बेदखली के बारे में चंद बातें जानना महत्वपूर्ण है:

- आपको कम से कम **120 दिन** का परिवर्तन का नोटिस दिया जाना अनिवार्य है
- जिस भवन में आप रह रहे हैं, उसमें यदि **पांच या अधिक** इकाइयां हैं, तो मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको या तो तीन महीनों का किराया दे या फिर दूसरी जगह कोई दूसरा घर दे जो आपके लिए उपयुक्त हो (स्थिति के अनुसार, सिटी की अपेक्षाएं नोटिस और *आर टी ए* के प्रावधानों से बेहतर हो सकती हैं)

आर टी ए, किराये के ऐसे भवनों में रहने वाले किरायेदारों को भी कुछ संरक्षण प्रदान करता है, जिन्हें सह-स्वामित्व में बदल दिया गया है या बदला जा रहा है। बहुत से मामलों में, सह-स्वामी या हिस्सेदार के व्यक्तिगत उपयोग के लिए किरायेदारों को बेदखल नहीं किया जा सकता।

निर्माण गिराना और नवीनीकरण

सिटी ऑफ टोरोन्टो के उप-कानून, किराये के भवनों में गिराने के ऐसे कार्यों या नवीनीकरणों पर भी लागू होते हैं, जिनके फलस्वरूप मौजूदा इकाइयों की संख्या या उनके बेडरूम प्रकार में परिवर्तन हो जाए। मकान मालिक द्वारा पहले सिटी में आवेदन दिया जाना अनिवार्य है।

यदि भवन में **छः या अधिक** किराये की इकाइयां हैं, तो इससे पहले कि प्लैनिंग स्टाफ कम्युनिटी काउंसिल में रिपोर्ट प्रस्तुत करे, एक अनौपचारिक कम्युनिटी परामर्श बैठक आवश्यक है। एक किरायेदार के तौर पर, आपको कम्युनिटी परामर्श बैठक और कम्युनिटी काउंसिल बैठक, दोनों में ही आने व बोलने के लिए आमंत्रित किया जाएगा। आवेदन को अनुमोदित करने या उसे खारिज करने के बारे में सिटी काउंसिल निर्णय लेती है।

जब **छः** से **कम** आवासीय इकाइयां किराये पर दी गई हों, या **छः** से **कम** किराये की इकाइयां प्रस्ताव से प्रभावित हों, चीफ प्लैनर बिना कम्युनिटी परामर्श के या कम्युनिटी काउंसिल की बैठक किए आवेदन पर विचार कर सकता है।

यदि आवेदन अनुमोदित किया जाता है, तो सिटी काउंसिल या चीफ प्लैनर अनुमोदन के साथ शर्तें जोड़ सकता है। इन शर्तों में यह अपेक्षाएं शामिल हो सकती हैं कि:

- यदि निर्माण गिराया जा रहा है, तो किराये की इकाई को बदला जाए और किरायेदार को जगह बदलने संबंधी सहायता दी जाए, या
- मकान मालिक किरायेदारों को *आर टी ए* के तहत उनके अधिकारों के बारे में सूचित करे

नोट

आपको अनुमोदन प्रक्रिया में भाग लेने से रोकने के तरीके के तौर पर, मकान मालिक न तो आपको तंग कर सकता है और न ही आपके न्यायोचित आमोद-प्रमोद में हस्तक्षेप कर सकता है।

यदि सिटी आवेदन को अनुमोदित कर देता है, तो मकान मालिक आपकी बेदखली के आवेदन के लिए लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दे सकता है। निर्माण गिराने या नवीनीकरणों के लिए इन बेदखलियों के संबंध में *आर टी ए* में विशिष्ट नियम दिए गए हैं, जिनकी जानकारी आपको होनी चाहिए:

- निर्माण गिराने या नवीनीकरण कार्य आरंभ करने से पहले, आपको कम से कम **120 दिन** का नोटिस दिया जाना अनिवार्य है (जिन आवेदनों में सिटी उप-कानूनों के तहत अनुमोदन आवश्यक है, उनके मामले में **120 दिन** के नोटिस की अवधि सिटी द्वारा बढ़ाई जा सकती है)
- यदि जिस भवन में आप रह रहे हैं उसमें **पांच या अधिक** इकाइयां हैं, तो मकान मालिक के लिए यह अनिवार्य है कि वह आपको या तो **तीन महीनों का किराया** दे या फिर दूसरा घर दे जो आपको स्वीकार्य हो (यदि भवन को दूसरे कारणों से गिराने का आदेश न दिया गया हो)
- इसके अलावा, यदि आपके भवन में मरम्मत या नवीकरण कार्य किए जा रहे हैं और उसमें **पांच या अधिक** इकाइयां हैं, तो आपको यह अधिकार है कि आप नवीनीकरण कार्य पूरे हो जाने के बाद घर को कब्जे में लें और वही किराया देते रहें जो आप तब देते, जो मकान न छोड़ने की स्थिति में देते।

आवेदन कैसे दायर करें

यदि किसी किरायेदार को मकान मालिक से कोई समस्या हो, तो वह लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में आवेदन दायर कर सकता है। किरायेदार अनेक प्रकार के आवेदन दे सकते हैं। यदि आप कोई आवेदन देना चाहते हैं, तो आप स्थानीय बोर्ड कार्यालय में जा सकते हैं, या आप लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड की वेबसाइट www.ltb.gov.on.ca से फॉर्म डाउनलोड कर सकते हैं। किरायेदारों द्वारा दिए जाने वाले सर्वाधिक आम आवेदनों की सूची यहां दी जाती है:

छूट का आवेदन(T1)

लागत: **\$45**

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें जब मकान मालिक ने:

- ✓ अवैध किराया लगाया हो
- ✓ कोई अवैध शुल्क लिया हो
- ✓ आपको कोई ऐसी राशि न दी हो, जो *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* के तहत उसे देनी चाहिए थी
- ✓ किसी ऐसे किराया वृद्धि निरोधक आदेश(ओ पी आर आई) के बारे में आपको न बताया हो, जिसका प्रभाव आपके मकान पर पड़ता हो और आपसे उससे अधिक किराया लिया हो जितना ओ पी आर आई के तहत अनुमति है

किरायेदारों के अधिकारों से संबंधित आवेदन (T2)

लागत: नि:शुल्क

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें जब मकान मालिक या उसके कर्मचारी ने:

- ✓ अवैध रूप से आपके किराये के घर में प्रवेश किया हो
- ✓ आपका ताला बदल दिया हो और आपको नई चाबियां न दी हों
- ✓ आपके न्यायसंगत आमोद-प्रमोद में गंभीर हस्तक्षेप किया हो
- ✓ अनिवार्य सेवाओं, देखभाल सेवाओं, या भोजन पर रोक लगाई हो या उनमें हस्तक्षेप किया हो
- ✓ आपको परेशान किया हो, आपके मामलों में हस्तक्षेप किया हो, आपके कार्यों में बाधा उत्पन्न की हो, आपको किसी कार्य के लिए मजबूर किया हो या आपको धमकाया हो

आप तब भी इस फॉर्म का प्रयोग तब कर सकते हैं, जब मकान मालिक ने:

- ✓ आपके केअर होम के लिए किरायेदारी के अनुबंध की लिखित प्रति आपको न दी हो अथवा; आपके किरायेदारी के अनुबंध में उन देखभाल सेवाओं और भोजन और/अथवा शुल्कों के बारे में जानकारी नहीं हो जिन पर आपने सहमति दी हो
- ✓ शैरिफ़ द्वारा बेदखल किए जाने के बाद आपको अपनी संपत्ति प्राप्त करने के लिए **72 घंटे** न दिए हों अथवा मकान मालिक ने इन **72 घंटों** की अवधि के दौरान आपकी संपत्ति बेच दी हो, उसे रखा हो या उसका निपटान कर दिया हो

किराये में कमी का आवेदन (T3)

लागत: **\$45**

इस फॉर्म का प्रयोग आप तब कर सकते हैं जब मकान मालिक ने:

- ✓ किसी सेवा या सुविधा में कमी कर दी हो या उसे बंद कर दिया हो(जैसे लॉउन्ड्री रूम, पार्किंग, अथवा पार्टी रूम को हटा लेना)
- ✓ म्यूनिसिपल करों और प्रभारों में कमी होने का लाभ लिया हो और आप सोचते हैं कि किराया कम किया जाना चाहिए

मकान मालिक ने दिशा-निर्देश के ऊपर किराया बढ़ाने के अनुबंध का पालन नहीं किया(T4)

लागत: **\$45**

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें, जब:

- ✓ आपने और मकान मालिक ने दिशा-निर्देश के ऊपर किराया बढ़ाने के अनुबंध(फार्म N10) पर हस्ताक्षर किए हों, और मकान मालिक अनुबंध के उन सभी भागों या किसी भाग का पालन करने में विफल रहा हो, जिनका पालन उसे करना अनुबंध के तहत अपेक्षित था

मकान मालिक ने टर्मिनेशन इन बैड फेथ(T5) यानी, बदनियति से किरायेदारी खत्म करने, का नोटिस दिया

लागत: **निःशुल्क**

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें, जब:

- ✓ मकान मालिक ने कहा हो कि वह, उसके निकटस्थ परिवार का सदस्य, या देखभाल प्रदान करने वाला आपके किराये के घर में रहने आ रहा है; अथवा
- ✓ मकान मालिक ने कहा हो कि कोई खरीददार, खरीददार के निकटस्थ परिवार का सदस्य, या खरीददार को देखभाल प्रदान करने वाला व्यक्ति आपके किराये के घर में रहने आ रहा है; अथवा
- ✓ यदि मकान मालिक ने दावा किया हो कि किराये के मकान की मरम्मत की जानी है, उसका नवीनीकरण किया जाना है, उसे दूसरे उपयोग हेतु बदला जाना है, अथवा गिराया जाना है

लेकिन, आपके किराये के घर का वैसा उपयोग नहीं किया गया हो, जैसा नोटिस में दावा किया गया था।

रखरखाव हेतु आवेदन (T6)

लागत: **\$45**

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें, जब:

- ✓ मकान मालिक किराये के मकान या परिसर की मरम्मत करने या उसका रखरखाव करने में विफल रहा हो
- ✓ मकान मालिक स्वास्थ्य, सुरक्षा, आवास या रखरखाव के मानकों का पालन करने में विफल रहा हो।

रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट लागू है या नहीं संबंधी आवेदन (A1)

लागत: **\$45**

इस फॉर्म का प्रयोग तब करें, जब:

- ✓ आप इस बारे में निश्चित न हों कि आपकी स्थिति में रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट लागू होता है या नहीं

यह बात महत्वपूर्ण है कि आप आवेदन के लिए सही फॉर्म का प्रयोग करें। सभी फॉर्म लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में उपलब्ध हैं। यदि आप इस बारे में अनिश्चित हैं कि किस फार्म का प्रयोग किया जाए, तो आप टेनेन्ट हॉटलाइन को **416-921-9494** पर टेलीफोन कर सकते हैं।

यदि आवेदन में एक से अधिक किरायेदार शामिल हैं, तो प्रथम किरायेदार के लिए लागत **\$45** है और फिर प्रत्येक अतिरिक्त किरायेदार के लिए लागत **\$5** है। आपसे प्रत्येक अतिरिक्त किरायेदार के लिए एक शेड्यूल ऑफ पार्टीज़ फॉर्म भी भरने को कहा जाएगा, जो लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड की वेबसाइट पर उपलब्ध है। यह महत्वपूर्ण है कि अतिरिक्त पार्टी के रूप में दर्ज प्रत्येक व्यक्ति आवेदन पर हस्ताक्षर करे।

जब आप अपने स्थानीय एल टी बी ऑफिस में आवेदन दे देंगे, तो आपको एक सुनवाई का नोटिस मिलेगा। आवेदन पर, नोटिस की एक अवधि लिखी होगी जिसमें बताया जाएगा कि सुनवाई से पहले संपत्ति प्रबंधक को आपके द्वारा कितना नोटिस दिया जाना अनिवार्य है। यह आपकी ज़िम्मेदारी होगी कि नोटिस की अवधि बीत जाने से पहले आप संपत्ति प्रबंधक को सुनवाई का नोटिस और आवेदन की एक प्रति दें।

जब आप मकान मालिक को सुनवाई का नोटिस और आवेदन की एक प्रति दे देंगे, तो आपको लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में एक सर्टिफिकेट ऑफ सर्विस दायर करना अनिवार्य है। यह सर्टिफिकेट ऑफ सर्विस एक सबूत का कार्य करता है कि आपने मकान मालिक को सुनवाई का नोटिस और आवेदन की एक प्रति दे दी है।

यदि आप निश्चित नहीं हैं कि कौन सा एल टी बी ऑफिस आपका स्थानीय ऑफिस है, तो इस पुस्तिका के पीछे *सहायता कहां से प्राप्त करें* भाग को देखें।

सुनवाइयां

यदि सुनवाई तय हो गई है, तो यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि आप सुनवाई में जाएं। उदाहरण के लिए, यदि मकान मालिक इसलिए आपको बेदखल करने के लिए आवेदन कर रहा है कि आपने अपना किराया नहीं दिया है, तो भी आपके पास सुनवाई में जाने और यह समझाने का अधिकार है कि आपने किराया क्यों नहीं दिया है। ऐसा करने से आपकी बेदखली को विलंबित किया जा सकता है या उसे रोका जा सकता है।

सुनवाइयां लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के एक सदस्य के समक्ष चलती हैं, जो एक न्यायाधीश की भांति कार्य करता है। यह जानना महत्वपूर्ण है कि लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के अनुसार यह आवश्यक नहीं है कि आप कानूनी प्रतिनिधि की सेवाएं लें ही। यदि आप चाहते हों, तो आप अपने प्रतिनिधि के तौर पर एक एजेंट की सेवाएं ले सकते हैं, लेकिन बोर्ड की ओर से यह अनुमति है कि आप अपना प्रतिनिधित्व स्वयं भी कर सकते हैं। लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड में एक टेनेन्ट ड्यूटी काउंसल भी उपलब्ध रहता है। वह पहले आओ, पहले पाओ आधार पर कार्य करता है। वह किरायेदारों को ऐन मौके पर जानकारी और सलाह प्रदान कर सकता है, लेकिन वह हमेशा किरायेदारों का प्रतिनिधित्व नहीं करता।

सुनवाइयां किरायेदारों के लिए बहुत ही घबराहट पैदा करने वाली हो सकती हैं। घबराहट से निपटने के सबसे अच्छे तरीकों में से एक है तैयारी करके जाना।

तैयारी करने के बारे में सुझाव

- याद रखें कि यह आपके लिए अपना पक्ष रखने का अवसर है
- ऐसे प्रमाण अपने साथ लेकर आएँ, जो आपके मामले का समर्थन करते हों (वर्क ऑर्डरों की प्रतियाँ, मकान मालिक को दिए गए पत्र, फोटो, संपत्ति मानकों की रिपोर्टों की प्रतियाँ, किराये की रसीदें)
- यह सुनिश्चित कर लें कि आपके सभी प्रमाणों की कम से कम तीन प्रतियाँ उपलब्ध हों: एक आपके लिए, एक बोर्ड के लिए और एक मकान मालिक के लिए
- प्रमाण में गवाह भी शामिल हो सकते हैं। यदि आपके पास कोई ऐसा गवाह है जिसे आप आगे करना चाहते हैं (जैसे कि, दूसरा किरायेदार या कोई संपत्ति मानक निरीक्षक), तो यह सुनिश्चित कर लें कि वह सुनवाई में आने के लिए उपलब्ध हो। आप किसी गवाह को उपस्थित होने के लिए बोर्ड से सम्मन जारी करने का अनुरोध कर सकते हैं
- सटीक रूप से बात करें (उदाहरण के लिए, बताएं कि कब घटना घटी थी, समस्या कब आरंभ हुई थी या समस्या क्या है)
- शिष्टता के साथ बात करें (लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड एक न्यायालय की भांति होता है, अतः मंच के साथ बात करना याद रखें, जोकि सुनवाई की प्रक्रिया चलाता है)

सुनवाई की प्रक्रिया कैसे चलती है

हर पक्ष को अपनी बात कहने का मौका दिया जाएगा। यदि आपने आवेदन दिया है, तो सुनवाई की कार्यवाही आप आरंभ करेंगे, यह समझाते हुए कि आपने आवेदन क्यों दिया। इस समय, आपको अपने समस्त प्रमाण बोर्ड और मकान मालिक को अवश्य प्रस्तुत करने चाहिए। यही वह समय भी है, जब आपको ऐसे सभी गवाह भी अवश्य आगे करने चाहिए जो आपके पास हों।

यदि आप प्रमाण प्रस्तुत कर रहे हैं, तो सुनिश्चित कर लें कि:

- ✓ आपके पास अपने लिए एक प्रति हो
- ✓ एक प्रति बोर्ड मेंबर के लिए हो
- ✓ एक प्रति मकान मालिक के लिए हो

उसके बाद, मकान मालिक को आपसे व आपके गवाहों से प्रश्न पूछने का मौका दिया जाएगा। इसे कॉस-इंग्जैमिनिंग, यानी, जिरह कहते हैं। जिरह के बाद, आपको अनुमति होती है कि आप अपने गवाहों से कोई भी ऐसे प्रश्न पूछ सकते हैं, जिनसे आप समझते हैं कि स्थिति साफ होगी।

जब आप अपनी बात पूरी कर लेंगे, और आपके सभी गवाह बोल चुके होंगे, तो मकान मालिक अपना पक्ष रख सकता है। आप फिर मकान मालिक से या उसके द्वारा लाए गए किसी भी गवाह से जिरह कर सकते हैं।

जब मकान मालिक अपना पक्ष रख चुका होगा, तो आपको अपना समापन वक्तव्य रखने का मौका दिया जाएगा। आपके समापन वक्तव्य में सामान्यतः आपके तर्कों का सार होता है और यह आपके लिए बोर्ड मेंबर को यह बताने का मौका होता है कि कानून क्या कहता है और आप मेंबर से क्या करने की उम्मीद रखते हैं।

आपके समापन वक्तव्य के बाद, मकान मालिक को अपना समापन वक्तव्य देने का मौका दिया जाएगा।

अंत में, आपको मकान मालिक के समापन वक्तव्य पर प्रतिक्रिया देने की अनुमति दी जाती है।

संपूर्ण सुनवाई प्रक्रिया के दौरान, बोर्ड मेंबर आपसे या मकान मालिक से मामले के संबंध में प्रश्न पूछ सकता है।

ऑर्डर या आदेश

दोनों पक्षों को सुनने के बाद और सभी प्रमाणों की समीक्षा करने के उपरांत, मेंबर एक ऑर्डर जारी करेगा। ऑर्डर वह दस्तावेज़ है, जो दिखाता है कि मेंबर ने क्या निर्णय लिया है। यदि सुनवाई में मेंबर कोई ऑर्डर जारी नहीं करता, तो यह आपको डाक द्वारा भेज दिया जाएगा।

ऑर्डर की समीक्षा करना

यदि लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से ऑर्डर प्राप्त करने के बाद, आप समझते हैं कि कोई गंभीर गलती हुई है, तो आप ऑर्डर की समीक्षा करवा सकते हैं। किसी ऑर्डर की समीक्षा के लिए अनुरोध करने की लागत **\$50** है और आपको ऑर्डर लिखे जाने के **30 दिनों** के भीतर समीक्षा का अनुरोध करना अनिवार्य है। यदि कोई कानूनी गलती हो, तो आपको सुपीरियर कोर्ट में ऑर्डर की अपील का अधिकार भी है। संभवतः इस कार्य के लिए आपको कानूनी सहायता की आवश्यकता होगी। यदि ऑर्डर के बारे में आपके कोई भी प्रश्न हों, तो **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन करें।

मध्यस्थता या मीडिएशन

किसी सुनवाई से पहले यह संभव है कि बोर्ड द्वारा नियुक्त कोई मध्यस्थ आपसे मध्यस्थता की पेशकश करे। मध्यस्थता या मीडिएशन, आप व मकान मालिक के बीच राजीनामा करवाने का एक तरीका है। आपको मध्यस्थता में अपने साथ कोई वकील या एजेंट लाने की अनुमति होती है और मध्यस्थता में कही गई सभी बातें गोपनीय रहती हैं। आप व आपका मकान मालिक, दोनों ही, किसी भी समय मध्यस्थता को समाप्त करने का अनुरोध कर सकते हैं। यदि मध्यस्थता समाप्त की जाती है, तो मामले की सुनवाई आगे बढ़ेगी। यदि आप मध्यस्थता के दौरान मकान मालिक के साथ राजीनामा कर लेते हैं, तो यह राजीनामा कानूनी तौर पर बाध्यकारी होगा। यह याद रखना महत्वपूर्ण है कि मध्यस्थता हमेशा ही स्वैच्छिक होती है – यदि आपको मध्यस्थता अच्छी नहीं प्रतीत होती, तो आपको सुनवाई का अनुरोध करने का अधिकार है।

सहायता कहां से प्राप्त करें

फेडरेशन ऑफ मेट्रो टेनेन्ट्स एसोसिएशन(एफ एम टी ए)

मार्च, 1974 से एफ एम टी ए किरायेदारों की उनके अधिकारों के लिए लड़ने में मदद करता रहा है। हम एक लाभ-निरपेक्ष संगठन हैं और हमारी समस्त सेवाएं एवं प्रकाशन निःशुल्क हैं। हमारी वेबसाइट देखने के लिए, और हमारे बारे में और जानकारी प्राप्त करने के लिए www.torontotenants.org पर जाएं।

हमारे द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाएं हैं:

दि टेनेन्ट हॉटलाइन

416-921-9494

यह हॉटलाइन सोमवार से शुक्रवार तक, 8:30 बजे प्रातः से 6 बजे सायं तक संपूर्ण टोरोन्टो शहर में किरायेदारों को कानूनी जानकारी एवं रैफर करने की सेवाएं प्रदान करती है।

आउटरीच एंड ऑर्गनाइजिंग टीम

416-413-9442

आउटरीच एंड ऑर्गनाइजिंग टीम, दिशानिर्देशों से अधिक किराया बढ़ाने के मामलों में लड़ने में सहायता प्रदान करती है; किरायेदारों को अपने भवनों में किरायेदार एसोसिएशनों बनाने में मदद करती है; और किरायेदारों को उनके अधिकारों के बारे में जानकारी देती है।

कम्युनिटी लीगल क्लीनिक

कम्युनिटी लीगल क्लीनिकों को लीगल एड ओन्टेरियो द्वारा धन दिया जाता है, और ये अल्प-आय वाले किरायेदारों को निःशुल्क कानूनी सहायता प्रदान करते हैं। हर क्लीनिक का एक नेबरहुड या पड़ोस होता है, जिसको वह सेवाएं देता है। अपने स्थानीय कम्युनिटी क्लीनिक का पता करने के लिए, आप **टेनेन्ट हॉटलाइन** को **416-921-9494** पर टेलीफोन कर सकते हैं, अथवा यदि आपको कंप्यूटर सुलभ है, तो आप लीगल एड ओन्टेरियो की वेबसाइट www.legalaid.on.ca/en/locate पर जा सकते हैं। लीगल एड ओन्टेरियो, विशिष्टता क्लीनिकों को भी धन उपलब्ध कराता है, जो कानून के विशिष्ट क्षेत्रों में कार्य करते हैं। विशिष्टता क्लीनिकों के बारे में अधिक जानकारी www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp पर उपलब्ध है।

टेनेन्ट ड्यूटी काउंसल

टेनेन्ट ड्यूटी काउंसल को लीगल एड ओन्टेरियो द्वारा धन दिया जाता है और इसके कार्यालय टोरोन्टो में प्रत्येक लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड कार्यालय में होते हैं। टेनेन्ट ड्यूटी काउंसल किरायेदारों को उनकी सुनवाई के दिन सलाह प्रदान कर सकता है। वह हमेशा किरायेदारों का प्रतिनिधित्व तो नहीं करता लेकिन सुनवाई से पहले उनकी मदद कर सकता है।

सेन्टर फॉर ईक्वलिटी राइट्स इन अकोमोडेशन(सी ई आर ए)

सेन्टर फॉर ईक्वलिटी राइट्स इन अकोमोडेशन एक ऐसा संगठन है, जो आवास में भेदभाव से निपटने में किरायेदारों की मदद करता है। ये ओन्टेरियो ह्यूमन राइट्स कोड के तहत किरायेदारों को अपने अधिकारों का दृढ़ता से समर्थन करने में उनकी मदद करते हैं। सी ई आर ए से संपर्क करने के लिए आप **416-944-0087** या **1-800-263-1139** पर टेलीफोन कर सकते हैं। आप उनकी वेबसाइट www.equalityrights.org/cera पर भी जा सकते हैं।

इनवेस्टिगेशन्स एंड इन्फोर्समेन्ट यूनिट

इनवेस्टिगेशन्स एंड इन्फोर्समेन्ट यूनिट, प्रॉविंशियल सरकार की मिनिस्ट्री ऑफ म्युनिसिपल अफेयर्स एंड हाउसिंग का एक भाग है। ये *रेज़िडेंशियल टेनेंसीज़ एक्ट* के 'अपराधों' वाले भाग की छानबीन करते हैं व उसे लागू करते हैं,

जिसमें ऐसी दशा में प्रतिक्रिया दिखाना भी शामिल है जब किसी मकान मालिक ने अवैध रूप से किरायेदार को बेदखल कर दिया हो। आप इनवेस्टिगेशन्स एंड इन्फोर्समेंट यूनिट को **1-888-772-9277** पर टेलीफोन कर सकते हैं अथवा उनकी वेबसाइट में **www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx** पर जा सकते हैं।

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड

लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड, *रेज़िडेंशियल टेनेन्सीज़ एक्ट* को प्रशासित करता है। लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड से संपर्क करने के लिए आप **416-645-8080** या **1-888-332-3234** पर टेलीफोन कर सकते हैं। उनकी वेबसाइट का पता **www.ltb.gov.on.ca** है। लैंडलॉर्ड एंड टेनेन्ट बोर्ड के टोरोन्टो में तीन कार्यालय हैं:

टोरोन्टो साउथ रीजनल ऑफिस
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

टोरोन्टो नॉर्थ रीजनल ऑफिस
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

डरहम रीजनल ऑफिस(पूर्वी टोरोन्टो के लिए)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स

म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स, सिटी ऑफ टोरोन्टो में संपत्ति मानकों को बनाए रखने के लिए जिम्मेदार है। वे अपार्टमेंट मानकों की एक वेबसाइट परिचालित करते हैं, जो उन किरायेदारों के लिए एक अच्छा संसाधन है जिनमें अपने अपार्टमेंट में मरम्मत व रखरखाव के बारे में प्रश्न होते हैं। इस वेबसाइट का पता **www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm** है। म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स के भी सिटी ऑफ टोरोन्टो में चार क्षेत्रीय कार्यालय हैं। अपने स्थानीय म्युनिसिपल लाइसेंसिंग एंड स्टैंडर्ड्स कार्यालय में संपर्क करने के लिए आप निम्नलिखित नंबरों पर टेलीफोन कर सकते हैं:

स्कारबोरो ऑफिस	416-396-7071
एटोबिकोक/यॉर्क ऑफिस	416-394-2535
नॉर्थ यॉर्क ऑफिस	416-395-7011
टोरोन्टो एंड ईस्ट यॉर्क ऑफिस	416-397-9200

हाउसिंग कनेक्शंस

हाउसिंग कनेक्शंस उन किरायेदारों के लिए एजेंसी है, जो आय से जुड़े किराये वाले आवास के लिए आवेदन करना चाहते हैं। यदि आप उनकी वेबसाइट को देखना चाहते हों, तो आप **www.housingconnections.ca** पर जा सकते हैं। टेलीफोन द्वारा उनसे संपर्क करने के लिए, आप **416-981-6111** पर टेलीफोन कर सकते हैं।

हाउसिंग हेल्प सेन्टर

हाउसिंग हेल्प सेन्टर उन लोगों की मदद कर सकते हैं, जो मकान की तलाश में हैं या जिन्हें बेघर हो जाने का खतरा है। संपूर्ण टोरोन्टो में इनके कई कार्यालय हैं। सहायता के लिए अपने निकटतम कार्यालय में फ़ोन करें। यदि आप निश्चित नहीं हैं कि किस कार्यालय में फ़ोन किया जाए, तो आप **211** पर टेलीफ़ोन कर निकटतम हाउसिंग हेल्प सेन्टर के बारे में पूछ सकते हैं:

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Near Jane Street and Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Near Main Street and Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Near Kipling Street and Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Near Islington Avenue and Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Near Don Mills Road and Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Near Gerrard Street East and Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Near Kennedy Road and Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Near Dupont Street and Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175

835 Queen Street East (Near Pape Avenue and Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400

1651 Keele Street (Near Keele Street and Rogers Road)

रेंट बैंक

रेंट बैंक उन किरायेदारों को ब्याज-रहित ऋण प्रदान करता है, जिन्हें किराया न देने के कारण तुरंत ही आवास खो देने का खतरा है। ऐसी कुछ विशेष पात्रता संबंधी अपेक्षाएं हैं, जो किरायेदारों को पूरी करनी अनिवार्य होती हैं ताकि उन्हें ऋण के लिए अनुमोदित किया जा सके। इस संबंध में अधिक जानने के लिए आप सिटी ऑफ टोरोन्टो की वेबसाइट में www.toronto.ca/housing/rentbank.htm पर जा सकते हैं। आप रेंट बैंक सेन्ट्रल ऑफिस में भी **416-924-3862** पर टेलीफ़ोन कर सकते हैं।

सिटी काउंसलर

यह जानने के लिए कि आप किस वार्ड में रहते हैं और आपके स्थानीय सिटी काउंसलर की संपर्क जानकारी क्या है, आप सिटी ऑफ टोरोन्टो की वेबसाइट में <http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp> पर जा सकते हैं। आप ऐक्सेस टोरोन्टो को भी **416-338-0338** पर टेलीफोन करके भी पूछ सकते हैं कि आपका स्थानीय सिटी काउंसलर कौन है।

मेंबर्स ऑफ प्रॉविंशियल पार्लियामेन्ट

किरायेदारों के तौर पर हमारी आवाज सुनी जाए, इस उद्देश्य हेतु हमारे लिए यह महत्वपूर्ण है कि हम अपने चुने हुए अधिकारियों को अपनी चिंताओं से अवगत कराएं। हम उन्हें कम्युनिटी या किरायेदारों के आयोजनों में भी आमंत्रित कर सकते हैं, ताकि वे बेहतर रूप से जान सकें कि किरायेदारों को किन मुद्दों का सामना करना पड़ रहा है। अपने स्थानीय मेंबर ऑफ प्रॉविंशियल पार्लियामेन्ट की संपर्क जानकारी पता करने के लिए, आप

www.ontla.on.ca/web/home.do पर जा सकते हैं अथवा सामान्य पूछताछ के लिए **416-326-1234** पर टेलीफोन कर सकते हैं।

किरायेदारों के लिए उपाय

निम्नलिखित पृष्ठों में दी गई जानकारी का उद्देश्य, मकान मालिक को पत्र लिखने और विभिन्न प्रकार के अनुबंध या करार तैयार करने में आपकी मदद करना है। आप इन फार्मों को सीधे उतार सकते हैं या फिर इन्हें उदाहरण के तौर पर भी प्रयोग कर सकते हैं।

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

- 24 hours
- _____ days
- _____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org