

CÁC NGUỒN THÔNG TIN DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

Đường dây Trợ giúp Người Thuê nhà 416-921-9494

(nếu quý vị không nói được tiếng Anh, chúng tôi có thể cung cấp các thông
dịch viên nói ngôn ngữ của quý vị)

www.torontotenants.org

Trung tâm Quyền lợi Bình đẳng về Nhu cầu Nơi ở (Centre
for Equality Rights in Accommodation - CERA)

416-944-0087

www.equalityrights.org/cera

Cuốn sách này được xuất bản bởi
**Federation of Metro
Tenants' Associations**
do Chính quyền Thành phố Toronto tài trợ



Tháng 2-2007
Tiếng Việt

**The Federation of
Metro Tenants'
Associations**

HƯỚNG DẪN VỀ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

ĐẠO LUẬT VỀ THUÊ NHÀ Ở

Đạo luật về Thuê Nhà ở (Residential Tenancies Act - RTA) là luật chi phối mối quan hệ giữa phần lớn các chủ nhà và người thuê nhà ở tỉnh bang Ontario. Ủy ban về Chủ nhà và Người Thuê nhà (Landlord and Tenant Board - LTB) là một cơ quan giải quyết những tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà.

Những ai bị RTA chi phối?

Bất cứ ai đang ở trong một ngôi nhà đi thuê đều bị RTA chi phối, miễn là họ **không** sử dụng chung căn bếp hay nhà tắm với chủ nhà. RTA cũng chi phối những người đang sống trong nhà công cộng hoặc nhà ở bất vụ lợi.

RTA không chi phối:

- Những người cư trú trong bệnh viện hoặc nhà điều dưỡng
- Những người ở trong tù
- Những người sống trong những nơi ở dành cho trường hợp khẩn cấp
- Những người sống trong khu cư xá sinh viên hoặc những nơi ở do cơ quan cấp

QUYỀN LỢI CỦA QUÝ VỊ

Hợp đồng thuê nhà và các thỏa thuận thuê nhà:

Hợp đồng thuê nhà và các thỏa thuận thuê nhà là những bản hợp đồng giữa chủ nhà và người thuê nhà. Hợp đồng thường ghi rõ khoảng thời gian thuê (ví dụ như 12 tháng), số tiền thuê và các điều khoản về mối quan hệ cho thuê, như các tiện ích có được tính chung vào tiền thuê hay không, hoặc chủ nhà sẽ phải lắp đặt một máy điều hòa không khí hay không.

- Hãy đọc hợp đồng thuê của quý vị thật cẩn thận trước khi ký và **hãy yêu cầu giúp đỡ** nếu quý vị không hiểu nội dung của hợp đồng (quý vị có thể gọi cho Đường dây Trợ giúp Người Thuê nhà (Tenant Hotline) theo số điện thoại 416-921-9494)
- Theo Bộ luật về Nhân Quyền của Tỉnh bang Ontario, sẽ là **phạm pháp** nếu chủ nhà từ chối cho quý vị thuê vì sự khác biệt của quý vị về: *chủng tộc, màu da, tuổi tác, giới tính, định hướng giới tính, tôn giáo, tổ tiên, tộc người, tình trạng gia đình, hoặc nguyên xứ*
- Quý vị **được** phép nuôi dạy con cái trong căn hộ của quý vị
- Nếu quý vị không có một bản hợp đồng thuê hoặc một thỏa thuận thuê nhà, RTA vẫn bảo vệ quý vị
- Quý vị **không** phải ký lại hợp đồng thuê của quý vị khi mãn hạn, tự động quý vị trở thành người thuê nhà hàng tháng
- Tất cả các điều khoản cũ trong hợp đồng ban đầu của quý vị vẫn có hiệu lực ngay cả khi quý vị không ký kết hợp đồng mới

- Nếu quý vị thực hiện một hành động bất hợp pháp trong tòa nhà hoặc căn hộ của quý vị
- Nếu quý vị quấy rầy quyền hưởng thụ hợp lý của chủ nhà hay của những người thuê nhà khác
- Nếu chủ nhà, một thành viên trong gia đình của chủ nhà, hoặc người chăm sóc cho gia đình chủ nhà muốn dọn đến ở trong căn hộ của quý vị
- Nếu tòa nhà sắp chuyển thành một nhà chung cư tư nhân cao cấp hoặc sắp bị phá hủy

Quý vị **không thể** bị đuổi đi nếu:

- Con cái của quý vị gây ồn
- Quý vị yêu cầu sửa chữa
- Quý vị tham gia vào một hiệp hội người thuê nhà

Để buộc quý vị phải trả lại nhà, chủ nhà phải nộp đơn lên Ủy ban về Chủ nhà và Người Thuê nhà (LTB). Sẽ diễn ra một phiên điều trần, và điều quan trọng là quý vị phải đến dự. Chủ nhà **không được phép** thay đổi các ổ khóa của quý vị hoặc yêu cầu quý vị chuyển đi. **Chỉ có** một người có thể đuổi quý vị là Cảnh sát trưởng. Chủ nhà phải đảm bảo rằng quý vị có thể lấy đồ đạc của quý vị trong vòng 72 giờ sau khi quý vị đã bị đuổi ra khỏi nhà.

Nếu quý vị lo lắng về tình trạng bị đuổi ra khỏi nhà, hãy gọi cho Đường dây Trợ giúp Người Thuê nhà của chúng tôi ngay lập tức theo số điện thoại 416-921-9494.

dây Trợ giúp Người Thuê nhà theo số điện thoại 416-921-9494 để được giúp đỡ)

- Giữ lại những yêu cầu bằng văn bản của quý vị (một bản chụp hay bản sao của các yêu cầu)
- Nếu quý vị có thể, hãy chụp thật nhiều ảnh
- Nói chuyện với những người hàng xóm của quý vị – để xem họ có gặp những vấn đề tương tự hay không
- Nếu chủ nhà vẫn chưa sửa chữa chỗ hỏng hóc và quý vị đã nhiều lần gửi yêu cầu bằng văn bản, hãy liên hệ với văn phòng Cấp phép và Các Tiêu chuẩn Đô thị gần nơi quý vị ở
- Nếu quý vị giữ lại tiền thuê nhà để ép chủ nhà sửa chữa hỏng hóc, chủ nhà có thể vin vào đó để đuổi quý vị đi (nếu chủ nhà *đã* nộp một đơn chống lại quý vị, quý vị có thể đưa bất cứ vấn đề nào về sửa chữa và bảo dưỡng ra trình bày trong buổi điều trần)

Nhiều người thuê nhà ở Toronto lo ngại rằng những người chủ nhà của họ không bảo quản tốt tòa nhà, hoặc từ chối thực hiện các công việc sửa chữa hoặc tiêu diệt các loài gây hại.

VIỆC ĐUỔI KHỎI NHÀ

Chủ nhà **chỉ** có thể dùng những lý do sau đây để đuổi quý vị ra khỏi nhà:

- Không thanh toán tiền thuê nhà
- Liên tục (liên tiếp) chậm thanh toán tiền thuê nhà
- Nếu quý vị gây hư hỏng cho tòa nhà hoặc căn hộ của quý vị

- Hợp đồng của quý vị không thể bắt quý vị nhận một căn hộ ‘nguyên trạng’ ngay cả khi quý vị đã biết về vấn đề bảo dưỡng trước khi quý vị dọn vào ở

Các quy định về tiền thuê nhà:

- Nếu quý vị là một người mới đến thuê ở tòa nhà, chủ nhà được phép thay đổi mức giá thuê mà ông hoặc bà ấy muốn
- *Lần tính giá tiền thuê nhà duy nhất mà chủ nhà có thể yêu cầu từ quý vị khi quý vị dọn đến ở là tiền thuê của tháng **đầu tiên** và của tháng **cuối cùng**.* Chủ nhà cũng có thể yêu cầu đặt cọc tiền giữ chìa khóa, nhưng số tiền đặt cọc này không thể nhiều hơn chi phí thay mới chiếc chìa khóa. Sẽ là **phạm pháp** nếu chủ nhà tính một khoản ‘tiền đặt cọc hỏng hóc’ hoặc những khoản phí phụ khác.
- Ngay khi quý vị dọn đến, chủ nhà được phép nâng giá thuê nhà của quý vị lên một khoản theo như hướng dẫn **một lần** trong một năm
- Khoản tiền theo như hướng dẫn hàng năm được quy định bởi Chính quyền Tỉnh bang Ontario mỗi năm (ví dụ, khoản tăng đối với năm 2007 là 2,6%)
- Nếu chủ nhà muốn tăng tiền thuê của quý vị cao hơn số tiền theo hướng dẫn, trước hết họ phải nộp đơn lên Ủy ban về Chủ nhà và Người Thuê nhà (Landlord and Tenant Board) và thông báo cho quý vị 90 ngày trước khi tăng – nếu quý vị đã nhận được một bản thông báo về tiền thuê nhà Tăng Cao Hơn Mức Hướng Dẫn (Above Guideline Increase), hãy gọi Đường dây Trợ giúp Người Thuê nhà theo số điện thoại 416-921-

9494 (Federation of Metro Tenants' Associations cũng làm việc với những người thuê nhà đang đương đầu với những Khoản Tiền Thuê Tăng Cao Hơn Mức Hướng Dẫn)

- Nếu quý vị muốn chuyển đi, quý vị phải thông báo (bằng văn bản) cho chủ nhà 60 ngày (*tròn* hai tháng) trước ngày cuối cùng của thời hạn thuê nhà

Quyền Riêng tư:

Chủ nhà chỉ có thể vào căn hộ của quý vị trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 8 giờ tối:

- | Nếu cần sửa chữa một hạng mục nào đó
- | Để thực hiện việc kiểm tra bảo dưỡng
- | Nếu quý vị đã gửi thông báo dọn đi, và chủ nhà cần giới thiệu căn hộ cho những người thuê nhà mới
- Nếu cần phải sửa chữa một hạng mục nào đó, chủ nhà phải gửi cho quý vị một thông báo bằng văn bản 24 giờ trước khi vào căn hộ của quý vị (quý vị *không* phải có mặt ở nhà để chờ chủ nhà vào nhà)
- Chủ nhà phải có một lý do chính đáng để thực hiện việc kiểm tra bảo dưỡng (họ không được phép làm việc đó để gây phiền hà cho quý vị) và họ phải gửi cho quý vị thông báo bằng văn bản trước 24 giờ đồng hồ
- Nếu chủ nhà đang giới thiệu căn hộ cho những người mới đến thuê nhà, họ phải ‘cố gắng một cách hợp lý’ để thông báo cho quý vị biết

Nếu xảy ra một trường hợp khẩn cấp (như hỏa hoạn hoặc lũ lụt) chủ nhà có thể vào nhà **bất cứ** lúc nào, mà không cần phải thông báo cho quý vị.

SỬA CHỮA VÀ BẢO DƯỠNG

Trách nhiệm của chủ nhà:

- Chủ nhà phải dọn dẹp và bảo quản tất cả các khu vực sinh hoạt chung (ví dụ, dọn dẹp các hành lang, phòng giặt đồ, và xúctuyệt)
- Chủ nhà phải gìn giữ tòa nhà (và căn hộ của quý vị) ở một trạng thái được sửa chữa tốt
- Chủ nhà phải sửa chữa bất cứ đồ đạc nào bị hỏng hoặc không hoạt động tốt (ví dụ, tủ lạnh bị hỏng, đường ống thoát nước bị tắc, hoặc các ống dẫn bị rò rỉ)
- Quý vị phải sửa chữa bất cứ thứ gì mà *quý vị* làm hỏng
- Chủ nhà phải giúp quý vị tiêu diệt các loài gây hại (như gián và chuột)
- Chủ nhà phải đảm bảo rằng nhiệt độ trong căn hộ của quý vị ít nhất là 21° độ C trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 9 đến 31 tháng 5 theo các quy định của Thành phố Toronto

Quý vị làm gì nếu chủ nhà không sửa chữa một đồ đạc nào đó:

- Hãy yêu cầu sửa chữa bằng văn bản (trang web về Việc Cấp phép và Các Tiêu chuẩn Đô thị của Thành phố Toronto, www.toronto.ca/apartmentstandards cung cấp các mẫu yêu cầu-sửa chữa bằng nhiều ngôn ngữ hoặc hãy gọi cho Đường