



راهنمایی بر قانون استیجاری مسکونی

این راهنما خلاصه ای از قانون استیجاری مسکونی جدید اونتاریو است (قانون). این قانون جدید از 31 ژانویه 2007 به مرحله عمل گزارد شده است. قانون مزبور حقوق و مسئولیت های مالکان و مستاجرانی را که املاک مسکونی اجاره میکنند مشخص میکند.

این راهنما خلاصه کاملی از متن این قانون نبوده و در حکم یک مشاوره قانونی نمی باشد. چنانچه در خصوص این قانون نیاز به اطلاعات بیشتری داشته باشید لطفاً به قسمت برای اطلاعات بیشتر در انتهای این راهنما مراجعه فرمائید.

اطلاعاتی که در این راهنما عرضه شده است:

- در باره اجاره
- در باره نگهداری و تعمیرات
- در باره ورود به واحد مورد اجاره
- در باره فسخ قرارداد اجاره
- برای اطلاعات بیشتر

این قانون ناظر بر چه کسانی است؟

موجران و مستاجران اکثر واحدهای استیجاری مشمول اکثر مواد این قانون میشوند. واحد استیجاری میتواند یک آپارتمان، یک خانه، یا یک اتاق در خانه ای که اتاق های جداگانه دارد یا بوردینگ است باشد. این قانون همچنین ناظر به خانه های مراقبت، خانه های سالمندان و سایت های درون خانه های سیارو یا آند لیز کامیونیتی که به ساختمانها یا بخشهایی از ساختمان اطلاق میشود که صاحب آن باید آنجا را جهت استفاده مشترک مستأجرین اختصاص دهد می باشد.

بسیاری از قوانین مربوط به اجاره با موارد زیر مرتبط نیستند:

- ساختمان های استجاری نوساز،
- خانه های غیر انتفاعی و خانه های عمومی،
- خوابگاه های دانشگاه ها و کالج ها.

ولی این گونه واحدها نیز تحت مواد دیگری از قانون هستند در رابطه با نگهداری و دلایل لازم برای تخلیه واحد استیجاری.

این قانون در مواردی که مستأجر از آشپزخانه یا حمام با موجر مشترکاً استفاده میکنند مرتبط نیست.

در خصوص محکمه

The Landlord and Tenant Board (یا محکمه) اختلافات میان موجرین و مستاجرین را حل و فصل میکند. این محکمه شبیه یک دادگاه است.

هم موجر و هم مستاجر می توانند به محکمه عرض حال تسلیم کنند. به اختلافات میان آنها یا از طریق میانجیگری و یا از طریق حکمیت رسیدگی میشود.

در روش میانجیگری، میانجی محکمه به موجر و مستاجر کمک میکند تا طرفین به توافق قابل قبولی دست یابند.

در روش حکمیت، معمولاً جلسه محکمه تشکیل می یابد. یک عضو محکمه برپایه مدارک ارائه شده از طرف موجر و مستاجر تصمیم گیری نموده و سپس حکمی صادر میکند. حکم همان تصمیم نهایی عضو محکمه است که بصورت کتبی ارائه می گردد.

محکمه همچنین اطلاعاتی را در خصوص قوق و مسئولیت هایی که طبق این قانون دارا می باشند در اختیار موجرین و مستاجرین قرار می دهد.

جهت تماس گرفتن با محکمه به بخش برای اطلاعات بیشتر پایان این بروشور مراجعه نمایید.

در باره قرارداد های استیجاری

یک موجر و مستاجر می توانند هنگام شروع يك اجاره داری جدید قراردادی را امضا کنند یا میتوانند یک قرارداد لفظی بعمل بیاورند. به قرار داد استیجاری اغلب اجاره نامه گفته میشود. موجر موظف است نسخه ای از اجاره نامه کتبی را تسلیم مستاجر کند.

اجاره نامه نمی تواند حاوی شرایطی باشد که با این قانون مطابقت ندارد. چنانچه اجاره نامه حاوی شرایطی باشد که با قانون در تقارن باشد این شرط از طرف محکمه تحکیم نخواهد شد.

صاحب خانه موظف است نام و آدرس قانونی خود را به موجر بدهد تا موجر بتواند هرگونه اطلاعیه یا اسناد لازم را به صاحبخانه ارسال نماید.

صرفنظر از اینکه اجاره نامه کتبی یا شفاهی باشد، موجرین موظفند به مستاجرین تازه اطلاعات مربوط به حقوق و مسئولیت های موجر و مستاجر و نیز نقش محکمه موجر و مستاجر را ارائه نمایند. موجر موظف است این اطلاعات را هنگام شروع اجاره یا قبل از آن بشکلی که مورد تأیید محکمه است به موجر تسلیم نماید. محکمه دارای یک بروشور دو صفحه ای است که موجرین بایستی آنرا برای این منظور مورد استفاده قرار دهند.

درباره اجاره بها

اجاره بهای مستاجر تازه

هنگامیکه مورد اجاره تازه ای شکل میگیرد موجر و مستاجر در خصوص اجاره بهای واحد استیجاری و اینکه چه خدماتی در این اجاره بها منظور میشود (بعنوان مثال پارکینگ، کابل، گرمایش، برق) تصمیم گیری می کنند.

در اکثر موارد، اجاره بها نمی تواند تا قبل از حداقل 12 ماه بعد از مستقر شدن مستاجر افزایش پیدا کند.

ودیعه اجاره بها

موجر میتواند به هنگام یا قبل از شروع یک مورد استیجاری تازه و دیعه اجاره بهایی را از مستاجر تازه دریافت کند. در مواردی که مستاجر اجاره بها را بصورت ماهانه پرداخت میکند و دیعه اجاره بها نبایستی بیش از مبلغ اجاره یک ماه باشد، و چنانچه مستاجر اجاره بها را بصورت هفتگی پرداخت میکند و دیعه اجاره بها نبایستی بیش از مبلغ اجاره یک هفته باشد.

ودیعه اجاره بها تنها بعنوان پرداخت اجاره بهای آخرین ماه یا آخرین هفته قبل از رفتن مستاجر مورد استفاده قرار میگیرد. از آن نمیتوان برای مقاصد دیگر از جمله تعمیر خرابی های واحد مورد اجاره استفاده نمود.

چنانچه موجر یادداشتی به مستاجر برای افزایش اجاره بها می دهد، میتواند برای افزایش و دیعه برای همان مبلغ نیز یادداشتی به مستاجر بدهد.

موجر موظف است بهره مبلغ و دیعه را هر ساله به مستاجر پرداخت کند. طبق این قانون، نرخ بهره همان اصل راهنمای افزایش اجاره بها است (به بخش راهنمای افزایش اجاره بها رجوع شود).

● **مورد استثنا:** برای اولین پرداخت بهره که موجر موظف به دادن به مستاجر بعد از 31 ژانویه 2007 است (این تاریخ به اجرا در آمدن قانون مستاجری مسکونی است) بهره ای برابر 6% به ماههای تا 31 ژانویه 2007 تعلق می گیرد.

چک تاریخ دار و پرداخت های اتوماتیک

هنگامی که یک موجر و یک مستاجر تازه موافقت به امضای یک قرارداد اجاره میکنند معمولاً در ارتباط با این موضوع که اجاره بها به چه صورت پرداخت خواهد شد مذاکره میکنند.

گرچه موجر و مستاجر میتوانند موافقت بعمل بیاورند که اجاره بها بصورت چک تاریخ دار یا بصورت پرداخت اتوماتیک انجام بگیرد (بعنوان بستانکار از حساب مستاجر یا بوسیله کارت اعتباری) موجر نمی تواند از مستاجر درخواست کند که به یکی از این دو طریق پرداخت کند.

از زمانیکه موجر و مستاجر در خصوص یک روش پرداخت توافق بعمل آوردند، نمی توان در آن تغییری داد مگر اینکه هم موجر و هم مستاجر با آن موافقت داشته باشد.

رسید اجاره بها

موجر موظف است چنانچه مستاجر درخواست کند، در مقابل پرداخت اجاره بها، و دیعه اجاره بها یا هر هزینه دیگری رسید ارائه نماید.

موجر همچنین موظف است به مستاجر قبلی نیز رسید ارائه نماید چنانچه وی بین یک تا 12 ماه بعد از پایان یافتن اجاره نشینی این درخواست را کرده باشد.

موجر نمی تواند برای ارائه رسید هزینه ای منظور کند.

افزایش اجاره بها یک مستاجر

در اغلب موارد اجاره بها را میتوان افزایش داد در صورتیکه از ورود مستاجر یا از تاریخ آخرین افزایش اجاره بها 12 ماه سپری شده باشد.

موجر موظف است برای افزایش اجاره بها یک یادداشت 90 روزه بصورت کتبی ارائه کند. فرم های صحیح برای چنین یادداشتی (فرم N1 ، N2 و N3) را میتوان از محکمه دریافت نمود. برای تماس با محکمه به بخش برای اطلاعات بیشتر در انتهای این راهنما رجوع کنید.

حداکثر مقداری که یک موجر میتواند اجاره بها را بدون کسب موافقت محکمه افزایش دهد طبق راهنمای افزایش اجاره بها است (به بخش بعدی مراجعه نمایند).

راهنمای افزایش اجاره بها

راهنمای افزایش اجاره بها هر ساله از طرف دولت اونتاریو تعیین میشود. این افزایش بر مبنای شاخص نرخ های مصرف کننده صورت میگیرد.

هر ساله دولت دستورالعمل را در 31 اوت برای افزایش اجاره بها اعلام میکند که روز 1 (اول) ژانویه سال بعد یا بعد از آن به اجرا گزارده میشود.

راهنمای افزایش اجاره بها نیازی به تصویب محکمه ندارد. با این حال یک موجر قبل از اینکه اجاره بهایی بالاتر از دستورالعمل تعیین کند موظف است از محکمه تاییدیه دریافت کند.

افزایش اجاره بها بیش از حد تعیین شده در راهنما

یک موجر میتواند برای افزایش بالاتر از راهنما به محکمه درخواست ارائه کند، در صورتیکه:

- هزینه های موجر برای مالیات ها و هزینه های شهرداری و/ یا خدمات رفاهی (سخت، برق یا آب) بطور چشمگیری افزایش یافته، یا
 - موجر تعمیرات یا بازسازی های عمده ای انجام داده باشد (به این قبیل هزینه ها هزینه های عمده گفته میشود)، یا
 - موجر هزینه هایی را برای خدمات ایمنی متقبل می گردد که افراد غیر از کارکنان موجر مسئول انجام آن هستند.
- افزایش اجاره بها برای هزینه های عمده یا خدمات ایمنی نمی تواند بیش از 3% بیشتر از حد تعیین شده در راهنما در هر سال باشد. چنانچه موجر افزایش بیش از 3% بالاتر از راهنما را توجیه کند این افزایش طی سه سال اخذ خواهد شد به نرخی تا حد اکثر 3% بالاتر از راهنمای هر سال. برای افزایش در مالیات ها و هزینه های شهرداری، و/ یا خدمات رفاهی، محدودیتی بر افزایش اجاره بهای قابل قبول وجود ندارد.

بخاطر وجود هزینه های عمده، قوانین خاصی بر افزایش اجاره بها حاکم است. بعنوان مثال موجر موظف است نسخه ای از اسناد تأیید کننده مربوط به درخواست موجود برای مستاجرین تهیه کند که متاثر از افزایش اجاره بها شده اند. بعلاوه قبل از انتقال هزینه ها به مستاجرین محکمه مشخص خواهد کرد که آیا این کار واقعا لزومی دارد یا خیر. همچنین اگر محکمه تشخیص دهد که مشکلات تعمیراتی جدی در واحد یا ساختمان استیجاری وجود دارد، محکمه میتواند:

- درخواست موجر را مردود بشناسد، یا
- از موجر درخواست کند برای محکمه ثابت نماید که این مشکلات را میتوان از میان برداشت قبل از اینکه افزایش تأیید شده را هزینه کنند.

یک موجر و مستاجر میتوانند بر افزایش اجاره بهایی بالاتر از راهنمایی توافق کنند اگر موافق باشند که موجر اقدام به تعمیرات یا بازسازی های عمده نموده، وسایل جدیدی برای واحد استیجاری خریداری نماید یا خدمات تازه ای برای مستاجر فراهم کند.

این توافق بایستی بصورت کتبی صورت بگیرد. فرم مربوط به چنین توافقاتی - فرم N10 نزد محکمه موجود است. بالاترین نرخ قابل توافق برای افزایش 3% بالاتر از راهنما است.

هنگامیکه موجر و مستاجر به این نوع توافق میرسند موجر مجبور نیست برای تأیید این افزایش به محکمه رجوع کند.

مستاجر تا 5 روز بعد از امضا این موافقت نامه فرصت دارد تا اعلام انصراف نموده و به موجر خود کتبا اطلاع دهد که موافق با افزایش اجاره بها نیست.

در چه مواردی از اجاره بها کاسته میشود

موجر موظف به کاستن از اجاره بها می گردد هنگامیکه:

- هزینه های خدماتی مانند آب و برق و گاز و غیره، بعد از اینکه موجر اجاره بها را بر اساس حکم محکمه که افزایش را بخاطر هزینه های خدماتی فوق تصویب کرده بود، بالاتر از حد راهنما افزایش داده است کاهش می یابد،
- هزینه های عمده که کاملاً پرداخت شده باشد، این مورد تنها به مستاجرینی مرتبط میشود که هنوز در همان واحد استیجاری زندگی میکنند که هنگام تصویب محکمه با افزایش اجاره بها بر اساس هزینه های عمده، یا
- مالیات دارایی شهرداری در حدی بیش از درصد مذکور در فوق کسر میشود و در نتیجه یک کاهش اتوماتیکی در اجاره بها پیش میاید.

یک مستاجر میتواند از محکمه درخواست کاهش اجاره بها نماید در صورتیکه:

- مالیات ها یا هزینه های شهرداری در مورد دارایی های استیجاری کاهش یافته،
- موجر بخشی از خدماتی را که بدون کاهش اجاره بها برای مستاجر فراهم نموده بود کاهش داده یا حذف نموده باشد، یا
- موجر به قول خود هنگام عقد قرارداد برای افزایش اجاره بها بالاتر از راهنما وفادار نمانده باشد.

در باره نگهداری و تعمیرات

مسئولیت های یک موجر

یک موجر موظف است محل استیجاری را در وضعیت خوبی از نظر تعمیرات نگهداری کند. یک موجر موظف است از تمامی استانداردهای مربوط به سلامت، ایمنی، مسکونی، و نگهداری را که در هر قانون ایالتی یا قوانین شهرداری مشخص شده است پیروی کند.

این موضوع به مواردی نیز که مستاجر از وجود مشکلات هنگام انجام توافق برای اجاره واحد آگاهی داشته است مربوط می شود.

یک مستاجر میتواند عرض حال به محکمه ارائه دهد چنانچه موجر به تعهدات خود مربوط به نگهداری عمل نمی کند. چنانچه محکمه تأیید کند که موجر به تعهدات خود در امر نگهداری عمل نمی کند یک ردیف مقررات ترمیمی وجود دارند که محکمه میتواند حکم به آن بدهد. بعنوان مثال محکمه میتواند حکم کند که مستاجر بخشی یا تمام اجاره بها را تا زمانی که موجر تعمیرات را انجام نداده نپردازد، یا موجر حق افزایش اجاره بها ی این واحد استیجاری را نداشته باشد تا زمانی که هرگونه مشکل جدی مربوط به نگهداری برطرف شده باشد.

مسئولیت های مستاجر

مستاجر موظف است واحد استیجاری خود را در شرایطی تمیز، در حد استاندارد که اکثر مردم از نظافت معمولی یا عادی تلفی میکنند نگهداری کند.

مستاجر موظف به تعمیر یا پرداخت برای تعمیر هرگونه صدمه ای است که از طرف مستاجر، مهمانان او، یا هر شخص دیگری که در واحد استیجاری زندگی میکند به واحد استیجاری وارد آمده باشد این صدمات شامل واحد مستاجر، همچنین هر بخش مشاعی از خانه از قبیل سرسرا، آسانسور، راه پله ها، ورودی ماشین یا سطح پارکینگ میشود.

صرفنظر از اینکه این صدمه به قصد یا در نتیجه بی توجهی وارد آمده باشد، مستاجر مسئول شناخته میشود. ولیکن مستاجر مسئول تعمیر صدماتی که در نتیجه "فرسودگی طبیعی" پیش میاید نمی باشد بعنوان مثال، چنانچه کف پوش در نتیجه استفاده دراز مدت فرسوده شده باشد مستاجر موظف به تعویض آن نیست.

موجر میتواند به دلیل اینکه مستاجر صدمات وارده را تعمیر نکرده است به محکمه عرض حال بدهد. چنانچه محکمه تایید کند که مستاجر بایستی مسئول این صدمه شناخته شود محکمه میتواند به مستاجر دستور دهد که هزینه تعمیر صدمه را بپردازد یا حتی میتواند حکم به اخراج مستاجر دهد.

مستاجر حق نگهداشتن بخشی از اجاره بها را ندارد حتی اگر مستاجر احساس کند که امر نگهداری کامل انجام نمی گیرد و یا یک تعمیر واجب انجام نگرفته است. مستاجر ممکن است اخراج شود اگر بدون کسب موافقت محکمه اجاره بها را نگهداشته باشد.

خدمات حیاتی

موجر نمی تواند هر کدام از خدمات حیاتی زیر را قطع نموده یا ادر امر تامین آن برای یک واحد استیجاری دخالت کند:

- حرارت (از 1 (اول) سپتامبر تا 15 ژوئن)
- جریان برق
- سوخت (از قبیل گاز طبیعی یا نفت)
- آب سرد یا گرم

اطلاعات بیشتر در خصوص نگهداری و تعمیرات

برای کسب اطلاعات مربوط به نگهداری بروشور محکمه را با عنوان نگهداری و تعمیر مطالعه نمایند.

در باره ورود به واحد استیجاری

ورود بدون اطلاع کتبی

موجر میتواند بدون اطلاع کتبی وارد واحد استیجاری مستاجر شود اگر:

- مورد اضطراری مثل حریق پیش آمده باشد،
- مستاجر با ورود موجر موافقت نموده باشد،
- یک مستاجر که در خانه مراقبت اقامت دارد بصورت کتبی موافقت نموده باشد که موجر میتواند برای رسیدگی به اوضاع آنان با زمان بندی های منظم داخل شود.

موجر میتواند بدون داشتن مجوز کتبی وارد یک واحد استیجاری شود بین ساعت 8 صبح و 8 بعد از ظهر. در صورتیکه:

- قرارداد اجاره موظف نموده باشد که موجر به نظافت واحد به پردازد مگر اینکه قرارداد ساعات دیگری را برای نظافت تعیین کرده باشد.
- موجر یا مستاجر یادداشتی برای اتمام اجاره تسلیم کرده باشند، ویا دارای قراردادی برای اتمام اجاره هستند و موجر قصد دارد واحد را به یک مستاجر احتمالی نشان دهد (در این صورت گرچه نیازی به یادداشت نیست ولی موجر باید سعی کند قبل از ورود برای این منظور به مستاجر اطلاع دهد).

ورود با یادداشت کتبی 24 ساعته

موجر میتواند وارد واحد استیجاری شود بین ساعت 8 صبح و 8 بعد از ظهر تنها در صورتیکه به مستاجر یادداشت 24 ساعته داده باشد:

- بمنظور انجام تعمیرات یا کاری در واحد،
 - برای انجام یک بررسی، در موارد معقول، برای تشخیص اینکه نیازی به تعمیر هست،
 - برای اجازه به یک رهن گذار احتمالی یا بیمه گر مجموعه برای دیدن واحد،
 - برای اجازه به یک خریدار احتمالی برای دیدن واحد استیجاری (توجه: قانون همچنین به یک نماینده معاملات املاک نیز برای ورود به این منظور اجازه میدهد اگر دارای مجوز کتبی از طرف موجر باشند)،
 - برای اجازه به یک مهندس، معمار یا صاحبان حرفه های مشابه جهت رسیدگی به منظور انجام یک تغییر پیشنهادی طبق قانون مجتمع های فروشی، یا
 - برای هر دلیل معقولی که طبق قرارداد اجازه مجاز شناخته شده باشد.
- در یادداشت کتبی بایستی دلیل درخواست موجر برای ورود به واحد استیجاری ذکر شده باشد و اینکه چه ساعتی بین 8 صبح و 8 بعد از ظهر موجر وارد واحد خواهد شد. اگر موجر یادداشت درستی به مستاجر داده باشد موجر میتواند حتی اگر مستاجر در خانه حضور نداشته باشد وارد خانه شود.

در باره پایان دادن به قرارداد اجاره

تجدید یک اجاره نامه

پایان یافتن یک اجاره نامه به معنی بیرون رفتن مستاجر از آن خانه نیست. اجاره نامه تازه ای را میتوان تدوین کرد یا موجر و مستاجر میتوانند موافقت به تجدید اجاره نامه برای یک دوره زمانی دیگری داشته باشند.

چنانچه توافق نامه تازه ای تهیه نشده است مستاجر میتواند به اقامت خود ادامه دهد:

- بعنوان یک مستاجر ماهانه اگر اجاره بها را طبق اجاره نامه سررسید شده بصورت ماهانه پرداخت میکرد، یا
- بعنوان یک مستاجر هفتگی اگر اجاره بها را طبق اجاره نامه سررسید شده بصورت هفتگی پرداخت میکرد.

در موردی که مستاجر بعنوان مستاجر ماهانه یا هفتگی اقامت میکند تمامی مقررات اجاره نامه سررسید شده همچنان در مورد موجر و مستاجر بقوت خود باقی خواهد بود. ولی موجر میتواند اجاره بها را هر ساله به مبلغی که طبق قانون مجاز است افزایش دهد.

در صورتیکه مستاجر قصد ترک خانه را دارد

مستاجر چنانچه قصد دارد خانه را ترک کند موظف است یادداشت کتبی به موجر تسلیم کند. فرم لازم برای این کار (فرم N9 در نزد محکمه موجود است. مدت یادداشت مورد نیاز بستگی دارد به تناوب اجاره بها به شرح زیر:

در این صورت یادداشت مستاجر:	در تاریخ اختتام بایستی باشد:	در صورتیکه مستاجر:
باید حداقل برای 28 روز باشد،	در پایان یک دوره اجاره هفتگی. (این نکته تنها مربوط به مستاجران هفتگی می شود.)	اجاره بها را بصورت روزانه یا هفتگی می دهد،
باید حد اقل 60 روزه باشد،	پایان یک دوره اجاره ماهانه.	اجاره بها را بصورت ماهانه پرداخت میکند،
باید حداقل 60 روزه باشد،	نمیتواند قبل از تاریخ آخرین روز اجاره نامه باشد.	دارای اجاره نامه ای برای یک دوره ثابت است،

مستاجر و موجر میتوانند برسرزودتر تمام کردن اجاره نامه مستاجری توافق کنند. طرفین میتوانند توافق شفاهی برای پایان دادن به اجاره نامه استیجاری بعمل بیاورند ولی بهتر است که موافقت نامه کتبی باشد. چنانچه موافقت نامه ای برای پایان دادن به اجاره نشینی هست موجر یا مستاجر نیازی به ارائه یادداشت اختتامی ندارند.

اجاره نشین یک خانه مراقبت میتواند از طریق ارائه یک یادداشت کتبی حداقل 30 روزه به موجر به اجاره نشینی خود زودتر از موعد پایان دهد.

تفویض اجاره و اجاره گذاری فرعی

مستاجر ممکن است اجازه داشته باشد حق اشغال واحد استیجاری را به شخص دیگری منتقل نماید. این کار **انتقال اجاره** نامیده میشود. در یک مورد انتقال اجازه شخص تازه جای مستاجر اشغال می کند ولی تمامی شرایط قرارداد استیجاری عیناً باقی میماند.

اجاره گذاری فرعی زمانی صورت می گیرد که مستاجر واحد استیجاری را ترک کرده به شخص دیگری اجازه دهد تا برای مدت مشخصی در آنجا زندگی کند ولی قبل از پایان یافتن مدت استیجاری مجدداً به آن واحد مراجعت میکند. در اجاره گذاری فرعی شرایط قرارداد اجاره و روابط بین موجر و مستاجر تغییری نمی کند.

مستاجر برای تفویض اجاره یا اجاره گذاری فرعی نیاز به داشتن تأیید موجر دارد ولی در "هر" دو صورت موجر بایستی برای رد آن دلیل موجهی داشته باشد.

قوانین مربوط به اجاره نشینی خاص

برخی مستاجرین دارای حق تفویض اجاره یا اجاره گذاری فرعی را ندارند. بعنوان مثال، مستاجری که سرایدار است، یا مستاجری که ساکن یک محل سوبسید دار، یک خانه دولتی یا غیرانتفاعی است، یا خانه ای است که از طرف یک موسسه آموزشی واگذار شده است که در آن مستاجر شاغل یا دانشجو است.

برای کسب اطلاعات بیشتر درباره تفویض اجاره به بروشور محکمه در بخش **مستاجر چگونه می تواند به اجاره نشینی پایان دهد** مراجعه نمایید.

پایان دادن به اجاره از طرف موجر

موجر تنها به دلایلی که در قانون مجاز شناخته شده است میتواند به یک قرارداد استیجاری پایان دهد.

اولین قدم این است که موجر یک یادداشت کتبی به مستاجر بدهد که میخواهد مستاجر محل را ترک کند. فرم مناسبی که موجر باید استفاده کند بعنوان یادداشتی برای پایان دادن به اجاره در نزد محکمه موجود است.

چنانچه مستاجر بعد از دریافت یادداشت محل را تخلیه نکرد موجر میتواند از طریق تکمیل یک عرض حال از محکمه بخواهد که به اجاره پایان دهد. محکمه درخصوص اینکه این اجاره باید خاتمه داده شود از طریق یک جلسه دادگاه تصمیم گیری میکند. هم موجر و هم مستاجر میتوانند در جلسه دادگاه حضور یافته و مطالب خود را برای عضو محکمه عنوان کنند.

دلایل تخلیه خانه به دلیل رفتار مستاجر

قانون به موجر اجازه میدهد یادداشتی به مستاجر تسلیم کند اگر مستاجر، مهمان مستاجر یا هرکس دیگری که در واحد استیجاری زندگی میکند اعم از اینکه کاری کرده است که نباید می کرد یا کاری نمیکند که باید می کرد. بعنوان مثال:

- عدم پرداخت اجاره بها بصورت کامل،
- پرداخت مداوم اجاره بها با تأخیر،
- صدمه زدن به ملک مورد اجاره،
- انجام فعالیت های غیرقانونی،
- آسیب زدن به ایمنی دیگران،
- ایجاد مزاحمت در مقابل آسایش مستاجران دیگر یا موجر،
- اقامت دادن عده ای بیش از حد مرسوم در واحد استیجاری ("ایجاد ازدحام")،
- عدم ارائه گزارش درآمد به در هنگام اقامت در خانه هائی با اجاره سوبسید.

در برخی موارد، موجر میتواند یادداشتی به مستاجر بعلت حضور یا رفتار يك حیوان خانگی که مستاجر انرا نگهدارنده تسلیم نماید، از قبیل مواردی که یک حیوان به ملک استیجاری صدمه وارد میسازد.

دلایل دیگر برای درخواست تخلیه

دلایل دیگری نیز برای درخواست تخلیه وجود دارد که ارتباطی با آنچه که مستاجر کرده یا نکرده است ندارد. بعنوان مثال:

- موجرواحد استیجاری را بمنظور استفاده خود یا استفاده یک عضو بلافصل خانواده یا یک مراقبت دهنده احتیاج دارد،
- موجر موافقت با فروش ملک نموده و خریدار میخواهد همه یا بخشی از ملک را برای استفاده خود یا استفاده یک عضو بلافصل خانواده یا یک مراقبت دهنده اختصاص دهد،
- موجر طرحی برای تعمیرات عمده یا بازسازی دارد که مستلزم اجازه ساختمان یا تخلیه ملک است،
- موجر طرحی دارد برای تخریب ملک مورد اجاره،
- در یک خانه مسکونی مراقبت ها که صرفا به خاطر دریافت معالجات یا احیابوده ، برنامه احیا یا معالجه مستاجر پایان یافته باشد،
- مستاجر یک خانه مراقبت، نیاز به مراقبت هائی دارد که بیش از حدی است که آن خانه مراقبت میتواند تأمین نماید و یا این مستاجر دیگر نیاز به این حد از مراقبت که موجر درحال حاضر فراهم می نماید ندارد.

جهت کسب اطلاعات بیشتر

با محکمه Landlord and Tenant Board تماس حاصل نمایند

این راهنما تنها اطلاعات کلی در اختیار قرار می دهد. برای کسب اطلاعات بیشتر یا دریافت نسخه های فرم های محکمه یا انتشارات آن میتوانید:

- به پایگاه اینترنتی محکمه به نشانی زیر مراجعه نمایید: www.LTB.gov.on.ca.
- با شماره تلفن محکمه 416-645-8080 با تلفن رایگان 1-888-332-3234 تماس حاصل نمائید، یا
- به دفتر محلی محکمه Landlord and Tenant Board خود مراجعه نمائید. فهرستی از نشانی دفاتر محکمه را میتوانید روی پایگاه اینترنتی پیدا کنید یا از طریق شماره های فوق با ما تماس بگیرید.