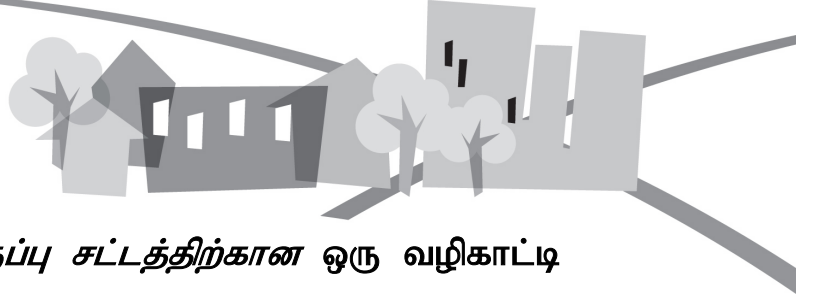




Landlord and Tenant Board



வாடகை குடியிருப்பு சட்டத்திற்கான ஒரு வழிகாட்டி

ஒன்றாறியோவின் புதிய வாடகை குடியிருப்பு சட்டத்தின் (சட்டம்) ஒரு சுருக்கம் இந்த வழிகாட்டி. இந்த புதிய சட்டம் ஜனவரி 31, 2007 இல் அமுலுக்கு வந்தது. வாடகைக்கு குடியிருக்கும் இடங்களை குத்தகைக்கு விடும் நிலச்சொந்தக்காரர்களினதும் குத்தகைக்கு எடுக்கும் குடியிருப்பாளர்களினதும் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் இந்த சட்டம் எடுத்து காட்டுகிறது.

இந்த வழிகாட்டி, சட்டத்தைப்பற்றிய ஒரு பூரண சுருக்கம் அல்ல. அத்துடன் சட்டம் சம்பந்தமான ஆலோசனையை அளிப்பதும் இதன் நோக்கம் அல்ல. சட்டத்தைப்பற்றி உங்களுக்கு மேலதிக விளக்கம் தேவைப்பட்டால், இந்த வழிகாட்டியின் முடிவில் உள்ள **மேலதிக விபரங்களுக்கு** என்பதை பார்க்கவும்.

இந்த வழிகாட்டியில் உள்ள விபரங்கள்:

- வாடகைக்கூலியைப்பற்றியது
- பராமரிப்பு மற்றும் திருத்த வேலைகளைப்பற்றியது
- வாடகை வீட்டிற்குள் பிரவேசிப்பதைப்பற்றியது
- ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தத்தை முடித்து விடுவதைப்பற்றியது
- மேலதிக விபரங்களுக்கு

இந்தச்சட்டத்தால் பாதுகாக்கப் படுபவர்கள் யார்?

இந்தச் சட்டத்தில் உள்ள பெரும்பாலான விதிகளால் பெரும்பாலான வாடகை வீடுகளின் நிலச்சொந்தக்காரர்களும் குத்தகைக்கு இருப்பவர்களும் பாதுகாக்கப்படுகிறார்கள். ஒரு கட்டடத்தொகுதி, ஒரு வீடு, அல்லது அறைவீடு அல்லது விடுதியில் உள்ள ஒரு அறை போன்றவையே ஒரு வாடகை வீடாகும். பராமரிப்பு வீடுகள், ஓய்வு பெற்றவர்களின் வீடுகள், நடமாடும் வீடுகள் உள்ள தோட்டங்கள் அல்லது நிலத்தை குத்தகைக்கு விடும் சமூகம் போன்றவற்றிற்கும் இந்த சட்டம் பிரயோகிக்கப்படும்.

வாடகைபற்றிய பல விதிகள் பிரயோகிக்கப்படாதது:

- புது வாடகைக் கட்டடங்கள்,
- லாபநோக்கற்ற மற்றும் பொதுசன குடியிருப்புகள்,
- சர்வகலாசாலை மற்றும் கல்லூரி வதிவிடங்கள்.

ஆயினும் சட்டத்திலுள்ள பெரும்பாலான ஏனைய விதிகளால், பராமரிப்புவேலை மற்றும் வீட்டிலிருந்து வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள் போன்றவற்றிலிருந்து இந்த வீட்டுத் தொகுதிகள் பாதுகாக்கப்படுகின்றன.

குத்தகைக்கு இருப்பவர் ஒரு சமையலறை அல்லது ஒரு குளியலறையை நில உரிமையாளருடன் பகிர்ந்து கொள்ளவேண்டுமென்றால் இந்த சட்டம் பிரயோகிக்கப்படமாட்டாது.

சபையைப்பற்றி

Landlord and Tenant Board (சபை) குத்தகைக்காரருக்கும் நிலச்சொந்தக்காரருக்கும் இடையிலான தகராறுகளை தீர்த்து வைக்கிறது. இது ஒரு நீதிமன்றத்தைப் போன்றது.

நிலஉரிமையாளரோ அல்லது வாடகைக்கு இருப்பவரோ சபைக்கு மனுச்செய்ய முடியும். அவர்களின் தகராறுகள் **மத்தியஸ்தம்** அல்லது **தீர்ப்பு** மூலம் சரிசெய்து கொள்ளலாம்.

நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைக்குடியிருப்பாளர்கள், தங்களுக்கு திருப்தியான ஒரு உடன்பாட்டிற்கு வருவதற்கு **மத்தியஸ்தத்தில்** சபை மத்தியஸ்தர் ஒருவர் உதவுவார்.

தீர்ப்பளித்தலில், வழமையாக ஒரு விசாரணை நடைபெறும். நிலஉரிமையாளரும் வாடகைக்குடியிருப்பாளரும் முன்வைத்த சாட்சியங்களின் அடிப்படையில் சபை அங்கத்தவர் ஒருவர் தீர்மானத்தை எடுத்தபின், கட்டளையை பிறப்பிப்பார். சபை அங்கத்தவர்களின் இறுதியான தீர்ப்பின் எழுத்துமூலமான விளக்கம் ஒரு கட்டளையாகும்.

நிலஉரிமையாளர்களுக்கும் வாடகைக்குடியிருப்பாளர்களுக்கும் சட்டத்தின்பிரகாரம் அவர்களுடைய உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளைப்பற்றிய விபரங்களையும் சபை வழங்குகிறது.

சபையை தொடர்பு கொள்வதற்கு, இந்த சிறுவெளியீட்டின் இறுதியில் உள்ள **மேலதிக விபரங்களுக்கு** என்ற பகுதியைப் பார்க்கவும்.

வாடகைகுடியிருப்பு ஒப்பந்தங்களைப்பற்றியது

ஒரு புதிய குத்தகை தொடங்கும்போது, நிலஉரிமையாளரும் வாடகைகுடியிருப்பாளரும் எழுதப்பட்ட ஒப்பந்தத்தில் கையொப்பம் இடலாம், அல்லது அவர்கள் வாயால் சொல்லப்பட்ட ஒரு ஒப்பந்தத்தை வைத்திருக்கலாம். ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தம் பலவேளைகளில் ஒரு **குத்தகை** என்று சொல்லப்படும். எழுதப்பட்ட ஏதாவது ஒரு குத்தகையின் ஒரு பிரதியை நிலஉரிமையாளர் வாடகைகுடியிருப்பாளருக்கு கொடுக்க வேண்டும்.

சட்டத்திற்கு முரணான எந்தவொரு நிபந்தனையையும் குத்தகை உள்ளடக்கக் கூடாது. சட்டத்திற்கு முரணான ஒரு நிபந்தனையை குத்தகை உள்ளடக்கியிருந்தால், அந்த நிபந்தனை சபையால் வற்புறுத்தி செயல்படுத்தப்பட மாட்டாது.

வாடகைகுடியிருப்பாளர் ஏதாவது அறிவித்தல்கள் அல்லது பத்திரங்களை நிலஉரிமையாளருக்கு கொடுப்பதற்கு ஏதுவாக நிலஉரிமையாளர் வாடகைகுடியிருப்பாளருக்கு நிலஉரிமையாளரின் சட்டபூர்வமான பெயரையும் விலாசத்தையும் கொடுக்க வேண்டும்.

எழுத்தில் அல்லது வாய்ச்சொல்லில் குத்தகை இருந்தபோதும், உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளைப்பற்றிய விபரங்களையும் Landlord and Tenant Board இன் பங்களிப்பைப்பற்றிய விபரங்களையும் புதிய வாடகைகுடியிருப்பாளருக்கு நிலஉரிமையாளர் வழங்கவேண்டும். சபையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட படிவத்தில், குத்தகை காலம் ஆரம்பிக்கும் வேளையில் அல்லது அதற்குமுன் நிலஉரிமையாளர் இந்த விபரத்தை வாடகைகுடியிருப்பாளருக்கு கொடுக்க வேண்டும். இந்த நோக்கத்திற்காக நிலஉரிமையாளர் பாவிக்க வேண்டிய இரு-பக்க சிறுவெளியீட்டை சபை வைத்திருக்கிறது.

வாடகையைப்பற்றியது

ஒரு புதிய வாடகைக்காரருக்கு வாடகை

ஒரு புதிய குத்தகை ஒப்பந்தமாகும்பொழுது, நிலஉரிமையாளரும் வாடகைகுடியிருப்பாளரும் ஒரு வாடகை வீட்டிற்கு வாடகைக்கூலி எவ்வளவு என்றும் எந்தெந்த சேவைகள் வாடகைக்குள் சேர்த்துக்கொள்ளப்பட்டிருக்கிறது என்றும் தீர்மானிக்க வேண்டும் (உதாரணமாக, வாகனத்தரிப்பு, தொலைக்காட்சி வசதி, வெப்பம், மின்சாரம்).

பல வேளைகளில், வாடகைகுடியிருப்பாளர் குடிவந்து குறைந்தது 12 மாதங்களுக்குள் வாடகைக்கூலியை உயர்த்த முடியாது.

வாடகைக்கூலி வைப்புகள்

ஒரு புதிய வாடகை ஒப்பந்தம் ஆரம்பமாகும்வேளை அல்லது அதற்குமுன் ஒரு புதிய வாடகை குடியிருப்பாளரிடம் இருந்து ஒரு வாடகைக்கூலி வைப்பை நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் வசூலிக்கமுடியும். வாடகைகுடியிருப்பாளர் மாதாமாதம் கூலி கொடுப்பதானால், வாடகை வைப்பு ஒரு மாதத்திற்கு மேற்படக்கூடாது. குடியிருப்பாளர் வாரமொருதரம் கூலி கொடுப்பதானால் வாடகை வைப்பு ஒரு வார கூலிக்கு மேற்படக்கூடாது.

வாடகைகுடியிருப்பாளர் விலகிப்போவதற்கு முன்புள்ள கடைசி மாதம் அல்லது வாரத்திற்கான கூலியாக மட்டும் வாடகை வைப்பை பாவிக்கமுடியும். வாடகை வீட்டிற்குரிய திருத்தவேலைகள் போன்ற எவற்றிற்காவது, இந்த வைப்பை பாவிக்கமுடியாது.

வாடகைப்பணத்தை அதிகரிக்க நிலஉரிமையாளர் குடியிருப்பாளருக்கு அறிவித்தல் கொடுத்தால், நிலஉரிமையாளர் வாடகைக்கூலி வைப்பை அதே அளவால் அதிகரிக்கும்படியும் குடியிருப்பாளரைக் கேட்க முடியும்.

ஒவ்வொரு வருடமும் நிலஉரிமையாளர் வாடகை வைப்புப்பணத்திற்கான வட்டியை குடியிருப்பாளருக்கு செலுத்த வேண்டும். சட்டத்தின் கீழ், வாடகை அதிகரிப்பு வழிகாட்டியைப்போல வட்டிவீதமும் அமையும் (வாடகை அதிகரிப்பு வழிகாட்டி பகுதியை பார்க்கவும்).

- **விதிவிலக்கு:** ஜனவரி 31, 2007 க்கு பின்னர் நிலஉரிமையாளர் குடியிருப்பாளருக்கு கொடுக்கவேண்டிய முதலாவது வட்டிப்பணத்திற்கு, (வதிவிட வாடகைகுடியிருப்பு சட்டம் அமுலுக்கு வந்த நாள்) ஜனவரி 31, 2007 வரையிலான மாதங்களுக்கு ஒரு 6% வட்டி செல்லுபடியாகும்.

பிந்தைய-திகதி குறிக்கப்பட்ட காசோலைகள் மற்றும் தானாக பணம் செலுத்துதல்

ஒரு நிலஉரிமையாளரும் ஒரு புதிய குடியிருப்பாளரும் ஒரு வாடகைகுடியிருப்பு ஒப்பந்தம் செய்ய சம்மதிக்கும் வேளையில், வாடகைக்கூலி எப்படி செலுத்தப்படும் என்று வழமையாக பேசிக்கொள்வார்கள்.

நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் பிந்தைய-திகதி குறிக்கப்பட்ட காசோலைமூலம் அல்லது தானாக பணம்செலுத்துவதற்கு (குடியிருப்பாளரின் கணக்கில் இருந்து செலவு செய்தல் அல்லது கடன்பெறும் அட்டை போன்றவை) சம்மதித்தாலும், இந்த இரு வழிகளில் ஏதாவது ஒருவிதத்தில் பணம் செலுத்தும்படி நிலஉரிமையாளர் குடியிருப்பாளரை கேட்க முடியாது.

நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் பணம் செலுத்தும் வழிமுறையை ஒருமுறை சம்மதித்தபின், நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் சேர்ந்து சம்மதித்தாலன்றி இதை மாற்ற முடியாது.

வாடகைப்பண ரசீதுகள்

குடியிருப்பாளர் கேட்கும்பொழுது, வாடகைப்பணம் செலுத்தியதற்கும், வாடகை வைப்புப்பணம் அல்லது வேறு செலவுகளுக்காக பணம்செலுத்தியதற்கும் நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் குடியிருப்பாளருக்கு ஒரு ரசீது கொடுக்க வேண்டும்.

முந்தைய குடியிருப்பாளரின் குத்தகை முடிவடைந்து 12 மாதங்களுக்குள் ரசீது ஒன்றை அவர் கேட்பாரானால், நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் அவருக்கு ஒரு ரசீதை கொடுக்க வேண்டும்.

ஒரு ரசீது கொடுப்பதற்கு நிலஉரிமையாளர் பணம் கேட்க முடியாது.

ஒரு குடியிருப்பாளரின் வாடகைக்கூலியை அதிகரித்தல்

பல வேளைகளில், குடியிருப்பாளர் முதலாவதாக குடிவந்து அல்லது குடியிருப்பாளரின் கடைசி வாடகைப்பணம் அதிகரிக்கப்பட்டதில் இருந்து குறைந்தது 12 மாதங்கள் சென்றபின்தான் வாடகைக்கூலி அதிகரிக்கப்படலாம்.

ஒரு நிலஉரிமையாளர் வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு எதையும் எழுத்து மூலமாக குறைந்தது 90 நாட்கள் முன்னதாக அறிவித்தல் கொடுக்க வேண்டும். இந்த அறிவித்தலுக்குத் தகுந்த படிவம் (படிவம் N1, N2 அல்லது N3) சபையில் கிடைக்கின்றன. நீங்கள் சபையுடன் எப்படி தொடர்பு வைப்பது என்று

கண்டுகொள்ள இந்த வழிகாட்டியின் முடிவில் தரப்பட்ட **மேலதிக விபரங்களுக்கு** என்ற பகுதியைப் பார்க்கவும்.

சபையை அனுமதிக்காக கேட்காமல், நிலஉரிமையாளர் அதிகரிக்கமுடிந்த ஆகக்கூடிய வாடகைக்கூலி, வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு வழிகாட்டியில் உள்ளது மட்டும்தான் (அடுத்த பகுதியை பார்க்கவும்).

வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு வழிகாட்டி

வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு வழிகாட்டி ஒவ்வொரு வருடமும் ஒன்றாறியோ அரசாங்கத்தால் நிர்ணயிக்கப்படுகிறது. இது நுகர்வோர் விலை அட்டவணையின் அடிப்படையில் உள்ளது.

எதிர்வரும் வருடத்தில் ஜனவரி 1 க்குப்பின் நடைமுறைக்கு வரக்கூடிய வாடகைக்கூலி அதிகரிப்புகளுக்கான வழிகாட்டியை, வருடாந்தம் ஆகஸ்ட் மாதம் 31 ந் திகதி மட்டில் அரசாங்கம் அறிவிக்கிறது.

வழிகாட்டிக்கேற்ற ஒரு வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பிற்கு சபையின் அங்கீகாரம் பெறத் தேவையில்லை. என்னெனும், வழிகாட்டிக்கு **மேலாக** அதிகரிப்பு செய்யமுன்பு, சபையிடமிருந்து ஒரு நிலஉரிமையாளர் அங்கீகாரம் பெறவேண்டும்.

வழிகாட்டிக்கு மேலான வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு

வழிகாட்டிக்கு மேலான அதிகரிப்பு ஒன்றிற்கு சபையின் அங்கீகாரத்திற்காக **நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் மனுச்செய்ய முடியும்:**

- மாநகர வரி மற்றும் கட்டணங்கள், நிலஉரிமையாளரின் செலவு மற்றும்/அல்லது பாவனைப்பொருட்கள் (எரிபொருள், மின்சாரம் அல்லது நீர் போன்றவை) குறிப்பிடத்தகுந்த அளவால் அதிகரித்து இருந்தால், அல்லது
- நிலஉரிமையாளர் பாரிய திருத்த வேலைகள் அல்லது புதிப்பித்தல் வேலைகள் செய்திருந்தால் (இவை **மூலதன செலவுகள்** என்று சொல்லப்படுகிறது), அல்லது
- நிலஉரிமையாளரின் வேலையாட்கள் அல்லாதவர்களால் செய்யப்பட்ட பாதுகாப்பு சேவைகளுக்காக நிலஉரிமையாளர் நிறைவேற்று செலவுகளை எதிர்கொண்டிருந்தால்.

ஒவ்வொரு வருடமும் மூலதன செலவுகளுக்காக அல்லது பாதுகாப்பு சேவைகளுக்காக வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு வழிகாட்டியில் உள்ளதில் 3% வீதத்திற்கு மேலாக இருக்க முடியாது. வழிகாட்டியில் உள்ளதிலும் பார்க்க 3% வீதத்திற்கு அதிகமான வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பை நிலஉரிமையாளர் நியாயப்படுத்த முடிந்தால், ஒரு வருடத்திற்கு வழிகாட்டியில் உள்ளதிலும் பார்க்க 3% வீதம் அதிகமான அதிகரிப்பாக மூன்று வருட தவணையில் அறவிடலாம். மாநகர வரிச்செலவு மற்றும் கட்டணங்கள், மற்றும் அல்லது பாவனைப்பொருட்களின் விலை அதிகரிக்கும் வேளையில், அங்கீகரிக்கப்படும் வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு அளவிற்கு எல்லை இருக்க மாட்டாது.

மூலதன செலவுகளுக்காக அதிகரிக்கப்படும் வாடகைக்கூலிக்கு சில விசேட விதிகள் பிரயோகிக்கப்படும். உதாரணமாக, வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பால் பாதிப்புற்ற குடியிருப்பாளர்களுக்கு மனு சம்பந்தமாக ஆதார பத்திரங்களின் பிரதி ஒன்றை நிலஉரிமையாளர் எடுத்துக் கொடுக்க வேண்டும். அத்துடன், குடியிருப்பாளருக்கு வாடகைச்செலவை திணிக்கமுன், வேலைப்பாடுகள் அத்தியாவசியமானதா என்று சபை தீர்மானிக்கும். இதைவிட, கடுமையான பராமரிப்பு பிரச்சனைகள் வாடகை வீட்டில் அல்லது கட்டடத்தில் இருப்பதாக சபை தீர்மானித்தால், சபையானது:

- நிலஉரிமையாளரின் மனுவை நிராகரிக்கும், அல்லது
- அங்கீகரிக்கப்பட்ட வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பை அறவிடமுன் நிலஉரிமையாளர் பிரச்சனைகளைத் தீர்த்து விட்டதாக சபைக்கு நிரூபிக்க வேண்டி வரும்.

நிலஉரிமையாளர் பாரிய திருத்தவேலைக்கு, புதுப்பித்தல் செய்வதற்கு, வாடகை வீட்டிற்கு புதிய உபகரணங்களை விலைக்கு வாங்குவதற்கு அல்லது புதிய சேவைகளை குடியிருப்பாளருக்கு வழங்குவதற்கு இரண்டு சாராரும் உடன்பட்டால், வழிகாட்டியில் உள்ளதற்கு மேலாக வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பிற்கு **நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் உடன்படலாம்.**

இந்த உடன்பாடு எழுத்தில் இருக்கவேண்டும். இந்த உடன்பாட்டிற்கான படிவம் (படிவம் N10) சபையில் கிடைக்கும். உடன்படுவதற்கான ஆக்கூடிய அதிகரிப்பு வழிகாட்டியில் உள்ள அளவில் 3% வீதம் அதிகமாகும்.

இப்படியான உடன்பாட்டை நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் செய்யும்போது, அதிகரிப்பை அங்கீகரிப்பதற்காக நிலஉரிமையாளர் சபைக்கு மனு செய்ய வேண்டியதில்லை.

ஒரு குடியிருப்பாளர் தங்கள் மனதை மாற்றி மேற்கொண்டு வாடகை அதிகரிப்பிற்கு உடன்படவில்லை என எழுத்துமூலம் அவர்களின் நிலஉரிமையாளருக்கு சொல்வதற்கு இந்த உடன்படிக்கையில் கையொப்பமிட்டதில் இருந்து ஐந்து நாட்கள் வரை அவகாசம் இருக்கிறது.

வாடகைக்கூலி எப்பொழுது குறைக்கப்படவேண்டும்.

நிலஉரிமையாளர் வாடகைக்கூலியை குறைக்க வேண்டப்படுவது:

- பாவனைப்பொருட்களின் விலையேற்றத்தால் அதிகரிப்பை அங்கீகரித்த சபையின் கட்டளைக்கமைய வழிகாட்டியில் உள்ள அளவுக்கு மேலாக குடியிருப்பாளரின் வாடகைக்கூலியை நிலஉரிமையாளர் அதிகரித்தபின் பாவனைப்பொருட்களின் விலைகள் கீழ் இறங்கும்போது,
- ஒரு மூலதன செலவு முற்றாக செலுத்தி இருந்தால்; மூலதன செலவின் அடிப்படையில் வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பை சபை அங்கீகரிக்கும்போது குடியிருந்தவர்கள் இப்போதும் அதே வாடகை வீட்டில் வசிப்பவர்களாயிருந்தால் மட்டுமே இது பொருந்தும், அல்லது
- மாநகர சொத்து வரி குறிக்கப்பட்ட வீதத்திற்கு மேலாக குறைக்கப்பட்டதால், தானாகவே விளைவாகும் வாடகைக்கூலி குறைப்பு.

ஒரு குடியிருப்பாளர் அவர்களின் வாடகைக்கூலியைக் குறைப்பதற்காக சபைக்கு மனுச்செய்ய முடியும்:

- மாநகர வரிகள் அல்லது வாடகை வீட்டிற்கான கட்டணங்கள் கீழ் இறங்கினால்,
- வாடகைக்கூலியைக் குறைக்காமல் நிலஉரிமையாளர் குடியிருப்பாளருக்கு வழங்கிய ஒரு சேவையை அவர்கள் குறைத்தால் அல்லது விலக்கினால், அல்லது
- வழிகாட்டியில் உள்ளதற்கும் மேலாக வாடகைக்கூலி அதிகரிப்பு உடன்பாட்டில் நிலஉரிமையாளர் கொடுத்த வாக்குறுதியை காப்பாற்றாவிட்டால்.

பராமரிப்பு மற்றும் திருத்தவேலைகளைப் பற்றியது

ஒரு நிலஉரிமையாளரின் பொறுப்புகள்

வாடகை வீட்டை ஒரு நிலஉரிமையாளர் பிழையில்லாமல் நல்ல நிலையில் வைத்திருக்க வேண்டும். மாகாண சட்டங்கள் அல்லது மாநகர உபசட்டங்களில் எடுத்துச் சொல்லப்பட்ட, சகல ஆரோக்கிய, பாதுகாப்பு, வீடு மற்றும் பராமரிப்பு நியதிகளுக்கு நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் அமைந்து நடக்க வேண்டும்.

குடியிருப்பாளர் வீட்டை வாடகைக்கு எடுக்க உடன்பட்ட வேளையில் பிரச்சனைகளைப்பற்றி அவர்களுக்கு தெரிந்து இருந்தாலும் இது செல்லுபடியாகும்.

நிலஉரிமையாளர் அவர்களுடைய பராமரிப்பு கடமைகளை நிறைவேற்றாவிடில் ஒரு குடியிருப்பாளர் சபைக்கு மனுச்செய்யலாம். நிலஉரிமையாளர் அவர்களுடைய பராமரிப்பு கடமைகளை நிறைவேற்றவில்லை என சபை உடன்பட்டால், சபை கட்டளையிடக்கூடிய பரிகாரங்கள் பல உள்ளன. உதாரணமாக, நிலஉரிமையாளர் திருத்தவேலைகளை செய்துமுடிக்கும் மட்டும் குடியிருப்பாளர் வாடகைக்கூலியை முழுவதாக அல்லது பகுதியை செலுத்த தேவையில்லை என சபை கட்டளையிடலாம் அல்லது எந்தவொரு கடுமையான பராமரிப்பு பிரச்சனைகளை தீர்க்கும்மட்டும் வாடகைவீட்டிற்கு நிலஉரிமையாளர் வாடகைக்கூலியை அதிகரிக்க முடியாது.

குடியிருப்பாளர் ஒருவரின் பொறுப்புகள்

பலராலும் சாதாரணமான அல்லது வழமையாக துப்பரவாக கருதும் தரத்திற்கு ஒரு குடியிருப்பாளர் அவர்களின் வாடகை வீட்டை துப்பரவாக வைத்திருக்க வேண்டும்.

வாடகை வீட்டில் வசிக்கும் குடியிருப்பாளர், அவரின் விருந்தாளி அல்லது வேறு எவரும் வாடகை வீட்டிற்கு உண்டாக்கிய சேதங்களை ஒரு குடியிருப்பாளர் திருத்த வேண்டும் அல்லது திருத்துவதற்கான பணத்தை செலுத்த வேண்டும். வாடகை வீட்டிற்கும், அத்தோடு சாலைவழி, மேல்மாடிக்கு தூக்கிச் செல்லும் கருவி, படிக்கட்டுவழிகள், வாகனம் செலுத்தும் வழி அல்லது தரிப்பிடம் ஆகிய பொது இடங்களுக்கு ஏற்படும் சேதங்களும் இதில் அடங்கும்.

சேதம் வேண்டுமென்று செய்யப்பட்டாலோ அல்லது கவனக்குறைவால் ஏற்பட்டாலோ – குடியிருப்பாளர் இதற்கு பொறுப்பாளர். எனினும், வழமையான “தேய்வுகள் மற்றும் கிழிந்துபோதல்” போன்றவற்றால் ஏற்படும் சேதங்களை திருத்துவதற்கு குடியிருப்பாளர் பொறுப்பாளியல்ல. உதாரணமாக, தரைக்கம்பளம் வருடக்கணக்காக வழமையான பாவனைக்குப்பின் பழுதடைந்தால், தரைக்கம்பளத்தை குடியிருப்பாளர் இன்னொன்றுக்கு மாற்ற தேவையில்லை.

எந்தவொரு சேதத்தையும் குடியிருப்பாளர் திருத்தாவிட்டால் நிலஉரிமையாளர் சபைக்கு மனுச்செய்ய முடியும். சேதத்திற்கு குடியிருப்பாளர்தான் பொறுப்பு என்று சபை உடன்பட்டால், திருத்தவேலைக்கான செலவை குடியிருப்பாளர் செலுத்த வேண்டும் என சபை கட்டளையிடலாம் அல்லது குடியிருப்பாளரை வீட்டிலிருந்து வெளியேற்றலாம்.

பராமரிப்பு தரமற்றது அல்லது தேவையான திருத்தவேலை செய்யவில்லை என்று குடியிருப்பாளர் கருதியபோதும் வாடகையின் எந்த ஒரு பகுதியையும் கொடுக்காமல் வைத்துக்கொள்ள கூடாது. சபையின் அங்கீகாரம் பெறாமல் குடியிருப்பாளர் வாடகைக்கூலியை கொடுக்காமல் வைத்திருந்தால், அவர்கள் வீட்டை விட்டு வெளியேற்றப்படலாம்.

அத்தியவசிய சேவைகள்

குடியிருப்பாளரின் வாடகைவீட்டிற்கு பின்வரும் அத்தியவசிய சேவைகளை பூட்டிவைக்கவோ அல்லது வழங்குவதில் தலையிடவோ முடியாது:

- வெப்பம் (செப்டம்பர் 1 இல் இருந்து ஜூன் 15 வரை)
- மின்சாரம்
- எரிபொருள் (இயற்கை வாயு அல்லது எண்ணெய் போன்றவை)
- சுடுகின்ற அல்லது குளிர்நீர்

பராமரிப்பு மற்றும் திருத்த வேலைகளைப்பற்றி மேலதிக விபரங்கள்

பராமரிப்பைப்பற்றிய மேலதிக விபரங்களுக்கு பராமரிப்பு மற்றும் திருத்த வேலைகள் என்று சொல்லப்படுகின்ற சபையின் சிறு வெளியீட்டை வாசிக்கவும்

வாடகை வீட்டிற்குள் பிரவேசிப்பது பற்றியது

எழுத்து அறிவிப்பில்லாமல் பிரவேசிப்பது

ஒரு குடியிருப்பாளரின் வாடகைவீட்டிற்குள் எழுத்து அறிவிப்பில்லாமல் ஒரு நிலஉரிமையாளர் பிரவேசிக்க முடியும்:

- தீப்பிடித்தல் போன்ற அவசரநேவை உண்டானால்,
- நிலஉரிமையாளரை உள்ளூர்க்குள் வருவதற்கு குடியிருப்பாளர் உடன்பட்டால்,

- கவனிக்கத் தேவையான ஒரு வீட்டில் வசிக்கும் குடியிருப்பாளர் அவர்களின் நிலைமையை ஒழுங்கான இடைவெளிகளில் நிலஉரிமையாளர் வந்து பார்க்கிறதற்கு எழுத்தில் உடன்பட்டால்.

ஒரு வாடகைவீட்டிற்குள் நிலஉரிமையாளர் எழுத்து அறிவித்தல் இல்லாமல், காலை 8 க்கும் மாலை 8 க்கும் இடையில் உட்பிரவேசிக்க முடியும்:

- வாடகை ஒப்பந்தத்தில் நிலஉரிமையாளர் வீட்டை துப்பரவு செய்யும்படி வேண்டப்பட்டால் - துப்பரவு செய்ய வேறு நேரங்களை ஒப்பந்தம் அனுமதித்தால் அன்றி,
- நிலஉரிமையாளர் அல்லது குடியிருப்பாளர் நிறுத்துவதற்கான அறிவித்தலை கொடுத்திருந்தால், அல்லது குத்தகையை முடிப்பதற்கு அவர்கள் ஒரு உடன்பாட்டை வைத்திருந்தால், புதிதாக வரும் குடியிருப்பாளருக்கு நிலஉரிமையாளர் வீட்டை காட்டுவதற்கு விரும்பினால் (இந்தக்கட்டத்தில், அறிவித்தல் தேவைப்படாவிட்டாலும், இந்தக் காரணத்திற்காக நிலஉரிமையாளர் உட்பிரவேசிக்கமுன் குடியிருப்பாளருக்கு சொல்ல முயற்சிக்க வேண்டும்).

24 மணித்தியாலம் எழுத்து அறிவித்தலுடன் உட்பிரவேசித்தல்

வாடகை வீட்டிற்குள் ஒரு நிலஉரிமையாளர் காலை 8 க்கும் மாலை 8 க்கும் இடையில் உட்பிரவேசிக்க முடியும், மற்றும் குடியிருப்பாளருக்கு 24 மணித்தியாலம் எழுத்து அறிவித்தல் கொடுத்திருந்தால் மட்டுமே:

- வீட்டிற்குள் திருத்தவேலை அல்லது வேலை செய்வதற்கு,
- பரிசோதனை செய்ய, நியாயமான விதத்தில், திருத்த வேலை தேவைப்படுகிறதா என்று தீர்மானிப்பதற்காக,
- சாத்தியமான அடமானம் வாங்குபவர் அல்லது காப்புறுதி செய்பவர் வீட்டைப் பார்வையிடுவதற்கு அனுமதிப்பதற்காக,
- சாத்தியமான விலைக்கு வாங்குபவரை வீட்டைப் பார்வையிட அனுமதிப்பது (குறிப்பு: நிலஉரிமையாளரிடம் இருந்து எழுத்து மூலம் அதிகாரம் பெற்ற ஒரு பதிவுசெய்த வீடுகள் விற்கும் முகவர் அல்லது தரகர் இந்த நோக்கத்திற்காக நுழைவதற்கு சட்டம் அனுமதி கொடுக்கிறது),
- மாடிக்கட்ட சட்டத்திற்கமைய ஒரு பொறியியலாளர், கட்டடச்சிற்பி அல்லது அதுபோன்ற நிபுணர்களை உத்தேச மாற்றுவேலை பற்றி பரிசோதனை செய்வதற்கு அனுமதிப்பது, அல்லது
- வாடகை ஒப்பந்தத்தால் அனுமதிக்கப்படும் வேறு ஏதாவது நியாயமான நோக்கத்திற்கு.

நிலஉரிமையாளர் வாடகை வீட்டிற்குள் என்ன காரணத்திற்காக உட்பிரவேசிக்க விரும்புகிறார் என்பதையும், காலை 8 மணிக்கும் மாலை 8 மணிக்கும் இடையில் எந்த நேரத்தில் வீட்டிற்குள் பிரவேசிப்பார் என்பதையும் இந்த அறிவித்தல் உள்ளடக்கி இருக்கவேண்டும். நிலஉரிமையாளர் சரியான அறிவித்தலை குடியிருப்பாளருக்கு கொடுத்து இருந்தால், குடியிருப்பாளர் வீட்டில் இல்லாதபோதும் நிலஉரிமையாளர் வாடகை வீட்டிற்குள் பிரவேசிக்க முடியும்.

குத்தகையை முடித்து விடுவது பற்றியது

குத்தகையை புதிப்பிப்பது

ஒரு குத்தகை முடிவடையும்போது குடியிருப்பாளர் வெளியேற வேண்டும் என அர்த்தம் இல்லை. ஒரு புதிய குத்தகை செய்யலாம் அல்லது குத்தகையை இன்னுமொரு வரையறுக்கப்பட்ட கால அளவிற்கு புதுப்பிக்க நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் உடன்படலாம்.

ஒரு புதிய உடன்படிக்கையை அடையாவிட்டாலும், குடியிருப்பாளர் தங்கியிருப்பதற்கு உரிமை உண்டு:

- ஒரு மாதாந்த குடியிருப்பாளராக, குத்தகை முடிவடைந்த மாதம் வரை அவர்களின் வாடகையை செலுத்தியிருந்தால், அல்லது
- ஒரு வாராந்த குடியிருப்பாளராக, குத்தகை முடிவடைந்த வாரம் வரை அவர்களின் வாடகையை செலுத்தியிருந்தால்.

மாதந்த அல்லது வாராந்த குடியிருப்பாளராக குடியிருப்பாளர் தங்கியிருக்கும்போது, நிலஉரிமையாளருக்கும் குடியிருப்பாளருக்கும் முந்தைய குத்தகையின் சகல விதிகளும் இன்னமும் பிரயோகிக்கப்படும். ஆனால், ஒவ்வொரு வருடமும் சட்டத்திற்கமைய அனுமதிக்கப்பட்ட வாடகைக்கூலியை நிலஉரிமையாளர் அதிகரிக்கலாம்.

குடியிருப்பாளர் விலக விரும்பினால்

ஒரு குடியிருப்பாளர் விலகத் திட்டமிட்டிருந்தால் அவர்களின் நிலஉரிமையாளருக்கு **எழுத்து அறிவித்தலை** அவர்கள் கொடுக்கவேண்டும். இதற்கு ஏற்ற படிவம் (படிவம் N9) சபையில் கிடைக்கும். கொடுக்கப்பட வேண்டிய கால அவகாசம் குத்தகை காலத்தைப் பொறுத்து, பின்வருமாறு:

குடியிருப்பாளர்:	குடியிருப்பாளர் கொடுக்க வேண்டியது:	முடிவடையும் திகதி இருக்க வேண்டியது:
நாளாந்த அல்லது வாராந்த வாடகை செலுத்துவதானால்,	குறைந்தது 28 நாட்கள் அறிவித்தல்,	ஒரு வாராந்த வாடகைக்கால முடிவில். (இது வாராந்த குத்தகைக்கு மட்டும் பொருந்தும்.)
மாதாந்த அடிப்படையில் வாடகை செலுத்துவதானால்,	குறைந்தது 60 நாட்கள் அறிவித்தல்,	மாதாந்த வாடகைக் கால முடிவில்.
ஒரு குறிக்கப்பட்ட தவணைக்கு குத்தகை வைத்திருந்தால்,	குறைந்தது 60 நாட்கள் அறிவித்தல்,	குத்தகையின் கடைசி நாளுக்கு முன்பாக அல்ல.

ஒரு குடியிருப்பாளரும் நிலஉரிமையாளரும் குத்தகையை முன்னதாக முடித்து வைப்பதற்கு உடன்படலாம். குத்தகையை முடித்து விடுவதற்கு சம்பந்தப்பட்டவர்கள் வாய்ச்சொல் உடன்படிக்கை செய்யலாம், ஆனால் எழுத்து உடன்படிக்கை வைத்திருப்பது சிறந்தது. குத்தகையை முடித்து விடுவதற்கு ஒரு உடன்படிக்கை இருந்தால் ஒரு நிலஉரிமையாளராலோ அல்லது குடியிருப்பாளராலோ ஒரு முடித்து விடும் அறிவித்தல் கொடுக்க தேவையில்லை.

ஒரு கவனிப்பு வீட்டில் இருக்கும் ஒரு குடியிருப்பாளர் குறைந்தது 30 நாட்கள் அறிவித்தல் நிலஉரிமையாளருக்கு கொடுத்தபின், குத்தகையை முன்னதாக முடித்து விடலாம்.

குத்தகையை ஒதுக்கிக்கொடுப்பது மற்றும் மீண்டும் வாடகைக்கு விடுவது

ஒரு குடியிருப்பாளர் வாடகை வீட்டில் குடியிருக்கும் தங்களுடைய உரிமையை வேறொருவருக்கு மாற்ற முடியும். இது **ஒதுக்கிக்கொடுப்பது** என அழைக்கப்படும். ஒதுக்கிக்கொடுத்தலில், குடியிருப்பாளரின் இடத்தை ஒரு புதியவர் எடுத்துக்கொள்கிறார், ஆனால் குத்தகை உடன்படிக்கையில் உள்ள சகல நிபந்தனைகளும் அப்படியே இருக்கும்.

ஒரு குடியிருப்பாளர் வாடகை வீட்டை விட்டு வெளியேறி, இன்னொருவரை அங்கு வசிக்க விட்டபின், குத்தகை முடிவடையமுன் வீட்டில் வசிப்பதற்கு திரும்பி வரும்போது **மீண்டும் வாடகைக்கு விடுதல்** தெரிகிறது. ஒரு மீண்டும் வாடகை விடுதலில், குத்தகை ஒப்பந்த நிபந்தனைகள் மற்றும் நிலஉரிமையாளர்-குடியிருப்பாளர் உறவுமுறை மாறுவதில்லை.

ஒரு ஒதுக்கிக்கொடுத்தல் அல்லது மீண்டும் வாடகைக்கு விடுவதற்கு ஒரு குடியிருப்பாளர் நிலஉரிமையாளரின் அங்கீகாரம் பெற்றிருக்கவேண்டும், ஆனால், இரண்டு நேரத்திலும், மறுப்பதற்கு தகுந்த காரணங்களை நிலஉரிமையாளர் வைத்திருக்க வேண்டும்.

விசேட குத்தகையைப்பற்றிய விதிகள்

சில குடியிருப்பாளருக்கு தங்கள் குத்தகையை ஒதுக்கிக்கொடுக்க அல்லது மீண்டும் வாடகைக்கு விட உரிமை கிடையாது உதாரணமாக, குடியிருப்பாளர் ஒரு நிர்வாகியாக இருந்தால், அல்லது அரசு மானியம் வழங்கும், பொதுசன அல்லது லாபநோக்கற்ற வீடுகளில் வசிக்கும் குடியிருப்பாளராக இருந்தால், அல்லது கல்வித்துறை தாபனத்தில் வேலை செய்பவராக அல்லது மாணவராக இருந்தால்.

ஒதுக்கிக்கொடுப்பது பற்றிய மேலதிக விபரங்களுக்கு, குடியிருப்பாளர் குத்தகையை முடித்து விடுவது எப்படி என்ற சபையின் சிறுவெளியீட்டை வாசிக்கவும்.

நிலஉரிமையாளரால் குத்தகையை முடித்து விடுவது

சட்டத்தால் அனுமதிக்கப்பட்ட காரணங்களுக்காக மட்டும் ஒரு நிலஉரிமையாளர் ஒரு குத்தகையை முடிவுக்கு கொண்டு வரலாம்.

குடியிருப்பாளர் வெளியேறும்படி நிலஉரிமையாளர் விரும்புகிறார்கள் என குடியிருப்பாளருக்கு எழுத்து மூலமாக அவர்கள் அறிவித்தல் கொடுப்பது முதல் படி. குத்தகையை முடித்து விடுவதற்காக அறிவித்தல் கொடுக்க நிலஉரிமையாளர் பாவிப்பதற்கேற்ற படிவம் சபையில் கிடைக்கிறது.

அறிவித்தல் கிடைத்தபின்பும் குடியிருப்பாளர் வெளியேறாவிட்டால், நிலஉரிமையாளர் ஒரு மனுவை நிரப்பி குத்தகையை முடித்து விடும்படி சபையைக் கேட்கலாம். ஒரு விசாரணை நடத்தியபின் குத்தகை முடிவு பெறவேண்டுமா என சபை தீர்மானிக்கலாம். நிலஉரிமையாளரும் குடியிருப்பாளரும் விசாரணைக்கு வந்து சபையின் ஒரு அங்கத்தவரிடம் அவரவர்களின் விவாதத்தை விளங்கப்படுத்தலாம்.

குடியிருப்பாளரின் நடத்தை அடிப்படையில் வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள்

ஒரு குடியிருப்பாளர், குடியிருப்பாளரின் விருந்தாளி அல்லது வாடகை வீட்டில் குடியிருக்கும் வேறு எவராவது அவர்கள் செய்யக் கூடாததொன்றை செய்தால், அல்லது அவர்கள் செய்ய வேண்டியதொன்றை செய்யாமல் விட்டால், குடியிருப்பாளருக்கு அறிவித்தல் கொடுக்க நிலஉரிமையாளர் ஒருவருக்கு சட்டம் அனுமதி அளிக்கிறது. உதாரணமாக:

- வாடகைக்கூலியை முழுவதாக செலுத்தாவிட்டால்,
- தொடர்ச்சியாக வாடகைக்கூலியை தாமதமாக செலுத்தினால்,
- வாடகைவீட்டு சொத்திற்கு சேதம் விளைவித்தால்,
- சட்டவிரோதமான செயல்பாடுகள்,
- மற்றவர்களின் பாதுகாப்பை பாதிக்கச் செய்தால்,
- மற்ற குடியிருப்பாளர் அல்லது நிலஉரிமையாளரின் மகிழ்ச்சிக்கு இடையூறு விளைவித்தால்,
- வாடகை வீட்டில் அளவுக்கதிகமானவர்களை வசிக்க விட்டால் ("சனநெருக்கடி"),
- அரசு மானியம் வழங்கும் வீட்டில் வருமானத்தை அறிவிக்காவிடில்.

சில வேளைகளில், செல்லப் பிராணி இருப்பதால் அல்லது குடியிருப்பாளர் வைத்திருக்கும் செல்லப் பிராணியின் நடத்தை காரணமாக வாடகை வீட்டிற்கு செல்லப்பிராணி சேதம் விளைவித்தால், ஒரு நிலஉரிமையாளர் குடியிருப்பாளருக்கு அறிவித்தல் கொடுக்கலாம்.

வெளியேற்றுவதற்கான மற்றைய காரணங்கள்

குடியிருப்பாளர் செய்த அல்லது செய்யாதவற்றோடு சம்பந்தப் படாமல் வெளியேற்றுவதற்கான வேறு சில காரணங்கள். உதாரணமாக:

- நிலஉரிமையாளரின் சொந்த பாவிப்புக்கு அல்லது நெருங்கிய குடும்ப அங்கத்தவரின் பாவனைக்கு அல்லது பராமரிப்பாளர் ஒருவருக்கு வாடகை வீடு தேவைப்பட்டால்,
- நிலஉரிமையாளர் சொத்து இடத்தை விற்க உடன்பட்டால் மற்றும் வாங்கியவர் சொத்தின் சகல அல்லது சில பகுதிகளை அவர்களின் சொந்த பாவனைக்கு அல்லது நெருங்கிய குடும்ப அங்கத்தவரின் பாவனைக்கு அல்லது ஒரு பராமரிப்பாளரின் பாவனைக்கு தேவைப்பட்டால்,
- பாரிய திருத்த வேலை செய்வதற்கு அல்லது ஒரு கட்டட அனுமதிப்பத்திரமும் வெற்றிடமும் தேவைப்படுகின்ற புதிப்பிக்கும் வேலைக்கு நிலஉரிமையாளர் திட்டமிட்டிருந்தால்,
- வாடகை வீட்டை இடித்து தகர்த்துவிட நிலஉரிமையாளர் திட்டமிட்டிருந்தால்,

- உடற்சிகிச்சை அல்லது புணருத்தாரண சிகிச்சை பெறுவதற்கான ஒரே காரணத்திற்காக உபயோகித்த பராமரிப்பு வீட்டில், குடியிருப்பாளரின் உடற்சிகிச்சை அல்லது புணருத்தாரண சிகிச்சை திட்டம் முடிவுக்கு வந்தால்,
- பராமரிப்பு இல்லத்தில் உள்ள குடியிருப்பாளருக்கு பராமரிப்பு இல்லம் அளிக்கக்கூடிய கவனிப்பை விட மேலதிகமான கவனிப்பு தேவைப்பட்டால், அல்லது நிலஉரிமையாளரால் அளிக்கப்பட்ட கவனிப்பின் தரம் மேற்கொண்டு தேவைப்படாவிட்டால்.

மேலதிக விபரங்களுக்கு

Landlord and Tenant Board ஐ தொடர்பு கொள்ளவும்

இந்த வழிகாட்டி பொதுவான விபரங்களை மட்டுமே வழங்குகிறது. மேலதிக விபரங்களுக்கு, அல்லது சபையின் படிவங்கள் மற்றும் பிரசுரங்களின் பிரதிகளை பெறுவதற்கு, நீங்கள்:

- சபையின் இணையதளத்தை www.LTB.gov.on.ca இல் பார்வையிடவும்
- சபையை **416-645-8080** அல்லது **1-888-332-3234** கட்டணமற்ற இலக்கங்களில் அழையுங்கள், அல்லது
- உங்கள் உள்ளூர் Landlord and Tenant Board அலுவலகத்திற்கு செல்லவும். சபை அலுவலக இடங்களின் பட்டியலை எங்கள் இணைய தளத்தில் கண்டு கொள்ளலாம், அல்லது மேற்காட்டிய எண்களில் நீங்கள் எங்களை அழைக்கலாம்.

பக்கம் 10 இன் 10

ISBN 978-1-4249-3329-7 (PDF)
ISBN 978-1-4249-3328-0 (அச்சடிக்கவும்)
© ஒன்ராறியோவிற்கு இராணியின் அச்சகம், 2007

Tamil

வெளியிட்ட திகதி: ஜனவரி 31, 2007

ஆங்கில மொழியில் கிடைக்கும்