راهنمای مستأجر و مالک

"Tenant and Landlord Guide" in Persian

اطلاعاتی برای مستأجران
و مالکانی که تازه به
بریتیش کلمبیا آمده‌اند

T·R·A·C

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

به عنوان یک تازه وارد به بریتیش کلمبیا، ممکن است در ابتدا خانه‌ای را اجاره کنید تا زمانی که خود خانه بخرید. شما نیز ممکن است که به موقع خود صاحبخانه شوید و در خانه یا کاندوی خود یک سوئیت اجاره‌ای داشته باشید. شاید هم همواره یک مستأجر باقی بمانید. بیش از یک سوم خانه‌ها در کانادا، و نیز در بریتیش کلمبیا، اجاره‌ای هستند. بیش از 50٪ خانه‌های موجود در شهر ونکوور اجاره‌ای هستند. به دلیل نسبت بالای خانه‌های اجاره‌ای در بریتیش کلمبیا، دولت استانی نیازهای مالکان و مستأجران را خیلی جدی می‌گیرد. دولت استانی قانون اجاره‌ی منزل مسکونی (Residential Tenancy Act) و مقررات اجاره‌ی منزل مسکونی (Residential Tenancy Regulation) را تصویب کرده است تا از نیازهای مالکان و مستأجران هر دو حفاظت کنند. مالکان نیاز دارند که از ارزش ملک خود محافظت کنند، و مستأجران به خانه‌ای امن و سالم نیاز دارند. برای مالکان و مستأجران هر دو مهم است که قانون ناظر بر رابطه‌های آنها را فرا گیرند، و با این کار می‌توانند از بروز مشکلهای ناخواسته جلوگیری کنند. این کتابچه برخی اطلاعات اساسی را در باره‌ی قانون مالک و مستأجر ارائه می‌کند و فهرستی از سازمانهای مربوطه، از جمله نهادی دولتی (شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی Residential Tenancy Branch) را معرفی می‌کند که می‌توانید با آن تماس بگیرید و اطلاعات بیشتری درخواست نمایید.

راهنمای مستأجر و مالک

مقدمه (Introduction)

دولتهای استانی در سراسر کانادا به نیاز برای ایجاد توازن میان منافع صاحبخانه‌ها و مستأجران خانه‌ها آگاهی دارند. مسکن مطمئن و ایمن یکی از نیازهای اساسی انسانی به شمار می‌رود. مستأجران در کانادا حق دارند که بدون علت وادار به تخلیه‌ی خانه‌ی اجاره‌ای نشوند و نیز حق دارند که محل اجاره‌ای آنها تمیز و امن باشد. به این موضوع امنیت اجاره‌داری (security of tenure) گفته می‌شود.

در بریتیش کلمبیا، قانونهایی که روابط میان مالکان و مستأجران را پوشش می‌دهند شامل قانون اجاره‌ی منزل مسکونی (*Residential Tenancy Act*) و قانون اجاره‌ی خانه‌های پیش‌ساخته (*Manufactured Home Park Tenancy Act*). این قانونها حقوق و مسئولیتهای مستأجران و صاحبخانه‌ها را در استان بی.سی. تعیین می‌کنند. استانهای دیگر نیز قانونهای خودشان را دارند، بنا بر این قانونهای موجود در بی.سی. با قانونهای دیگر استانهای کانادا یکسان نیستند.

مالک بودن در بی.سی. تعهدهای حقوقی و مالی فراوانی به همراه دارد. به عنوان یک مالک، شما یک کاسب به شمار می‌آیید و با این کار باید به شکلی حرفه‌ای و مانند یک کسب برخورد کنید. خواه در یک مجتمع آپارتمانهای زیادی را اجاره داده باشید و چه اینکه تنها زیر زمین خانه‌تان را به مستأجر بدهید، قانونها و مقررات استانی و منطقه‌ای به یکسان شامل شما خواهند شد.

همچنین، مستأجر بودن نیز الزامهای حقوقی و مالی خاص خود را می‌آورد. به عنوان یک مستأجر، موظفید که اجاره‌ی کامل خود را سر وقت بپردازید و واحد اجاره‌ای خود را در حد متعارف پاکیزه نگاه دارید. هنگامی که می‌خواهید به اجاره‌ی خود پایان بدهید، باید قصد خود را به طور کتبی به مالک اعلام کنید و اگر زودتر از موعد قانونی تخلیه کنید یا به ملک

واحدهای ثانویه، مانند زیرزمینهای مسکونی، از جمله واحدهایی که دارای تخلف از آیین‌نامه‌های حوزه‌ای شهرداری (zoning bylaws) هستند، نیز همانند آپارتمانهای ساختمانهای بزرگ تابع قانونهای اجاره‌ی منزل مسکونی هستند. صاحبخانه‌هایی که واحدهایی از منزل مسکونی خود را اجاره می‌دهند، به این دلیل که در همان ساختمان زندگی می‌کنند و در بعضی موردها امکاناتی مانند ماشین لباسشویی یا حیاط را به طور مشاع استفاده می‌کنند، حق ندارند که در زندگی مستأجرانشان دخالتی بیش از دیگران صاحبخانه‌ها کنند و در این مورد هیچ امتیاز ویژه‌ای ندارند. مهم است که صاحبخانه‌ها پیش از اجاره‌دادن واحدی در درون خانه‌ی خود به این موضوع توجه کنند.

آسیب برسانید ممکن است که شما مسئول پرداخت هزینه‌های مربوط شناخته شوید.

قانون اجاره‌ی منازل مسکونی (*Residential Tenancy Act*)، مقرارت ساختمان و آتش‌سوزی در بریتیش کلمبیا (British Columbia Building and Fire Codes)، و استانداردهای ملکی و بهداشتی شهرداری، همه بر اینکه یک ملک استیجاری چگونه باید به مثابه‌ی یک کاسبی اداره شود تأثیر می‌گذارند. از این گذشته، درآمد اجاره مشمول مالیات است و باید به اداره‌ی مالیات کانادا (Canada Revenue Agency) گزارش شود. اگر مستأجر اجاره بپردازد، مالک باید به او رسید بدهد. این یک قانون است.

هر چه صاحبخانه‌ها بیشتر در مورد قانون بدانند، کسب آنها بهتر خواهد بود. تغییر و جابه‌جایی مستأجران برای مالک هزینه در بر دارد. اگر مستأجر راضی و خوشحال باشد احتمال کمتری دارد که از آن ملک اسباب کشی کند و به احتمال زیاد از ملک استیجاری نیز مراقبت بیشتری به عمل خواهد آورد. هر چه مستأجران بیشتر از قانون آگاهی بیابند، احتمال بیشتری دارد که از ورود در مشکلهای غیر ضروری بپرهیزند و زندگی بهتری خواهند داشت.

قانون اجاره‌ی منازل مسکونی (*Residential Tenancy Branch*) بیان می‌کند که «از این قانون نمی‌توان اجتناب کرد.» معنی این عبارت این است که شما به عنوان یک مالک نمی‌توانید شرایطی متناقض با آنچه در قانون اجاره‌ی منازل مسکونی (*Residential Tenancy Branch*) آمده است را به مستأجران تحمیل کنید یا آنها را وادار به موافقت با چنان شرایطی کنید.

مفهومی به نام مالک غیر حرفه‌ای وجود ندارد. مالکان چه یک واحد و چه صد واحد اجاره بدهند، مالکان حرفه‌ای به شمار می‌آیند که یک کاسبی را اداره می‌کنند و به دانش و مهارتهای لازم برای این کار نیاز دارند.

شعبه‌ی اجاره‌ی منازل مسکونی (Residential Tenancy Branch) یک اداره‌ی دولتی است که در خصوص مشکلهای مابین مالکان و مستأجران کمک می‌کند. کارکنان این اداره اطلاعاتی در باره‌ی قانونهای مربوطه را به مستأجران و مالکان در بی.سی. ارائه می‌کنند. آنها با توضیح دادن قانونها به حل مشکلها کمک می‌کنند و در برخی موردها از طرف شما با مالک یا مستأجرتلفنی صحبت می‌کنند. در وبسایت آنها (www.rto.gov.bc.ca) می‌توانید اطلاعاتی را به چندین زبان پیدا کنید. شعبه‌ی اجاره‌ی منازل مسکونی همچنین هنگامی که مالکان و مستأجران نتوانند در بین خود اختلافشان را برطرف کنند، برای آنها **جلسه‌های دادرسی حل اختلاف** (dispute resolution hearings) برگزار می‌کنند.

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

جلسه‌های دادرسی حل اختلاف (dispute resolution hearings) مانند یک دادگاه مالک-مستأجر عمل می‌کنند. مالکان و مستأجران مشکلهای خود را برای یکی از کارمندان شعبه‌ی اجاره‌ی منازل مسکونی (Residential Tenancy Branch) توضیح می‌دهند و او نیز مانند یک قاضی عمل می‌کند. آن شخص، بر اساس مدرکهای شما و آنچه که قانون مقرر می‌کند، تصمیم می‌گیرد که در مورد مشکل پیش آمده چه باید کرد. حکمی که او می‌دهد الزام آور است و دادگاه می‌توند آن را به اجرا بگذارد. کار مالکیت منزل مسکونی در بریتیش کلمبیا یکی از کسبهای عمده است چرا که یک سوم از ساکنان این استان در خانه‌های اجاره‌ای زندگی می‌کنند. برای موفقیت در این کار، مهم است که حقوق و مسئولیتهای خود را بشناسید.

این راهنمای اجمالی موردهای زیر را به طور خلاصه توضیح می‌دهد:

- مسئولیتهای مالک و مستأجر؛
- تبعیض؛
- وضعیت واحد استیجاری،
- اجاره نامه؛
- تعمیرها؛
- افزایش اجاره؛
- مالکان چه هنگامی می‌توانند وارد واحد استیجاری شوند؛
- تخلیه کردن مستأجران؛ و
- سپرده‌ی ایمنی و خسارت حیوانهای خانگی.

حقوق و مسئولیتها (*Rights and Responsibilities*)

مالکان باید حتم کنند که واحدی که اجاره می‌دهند - خواهد یک واحد در یک خانه، یا تمامی یک خانه ویلایی، یک خانه‌ی بدون حیات شهری، یا یک دستگاه آپارتمان واقع در ساختمانی که مالکش هستند - مقررات آتش‌سوزی و ساختمانی استان بریتیش کلمبیا، آیین نامه‌های شهرداری ناظر بر نصب آشکارگرهای دود و آتش و استانداردهای شهرداری در خصوص تمیزی و ایمنی را رعایت کند.

هر گاه مالکی تصمیم بگیرد که واحدی را اجاره بدهد، مهم است آگاه باشد که او **نمی‌تواند هر چه در واحد استیجاری روی می‌دهد را کنترل**

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

کند. برای مثال:

- چنانچه مصرف برق یا آب در حدی متعارف باشد، مالکان نمی‌توانند مصرف آنها را محدود کنند.
- آنها نمی‌توانند به مستأجران بگویند که مجاز به آوردن مهمان نیستند و نمی‌توانند از مهمانان آنها بخواهند که خانه را ترک کنند، مگر اینکه آنها به ملک آسیب برسانند یا باعث آزار دیگران شوند.
- مالکان هرگز نمی‌توانند بدون داشتن حکم دادگاه برق یا آب را قطع کنند یا در خدمات مهم اخلال کنند.
- مالکان باید واحد استیجاری را به وضع مناسبی، مطابق استانداردهای بهداشتی، مسکونی و ایمنی مقررشده به وسیله‌ی قانون نگاه دارند. این امر به معنی سالم نگاهداشتن لوازمی مانند اجاق گاز و یخچال، و تأمین گرمایش و خدمات اساسی مانند آب و برق است..

تبعیض

بر طبق قانون اجاره‌ی منازل مسکونی و دستورکار حقوق بشر بی‌سی (*Human Rights Code*)، مالکان حق ندارند که از اجاره‌دادن ملک خود به دیگران به دلیل منبع درآمد او (برای مثال کسی که کمک درآمد ولفر یا بیمه‌ی بیکاری می‌گیرد)، جنسیت، گرایش جنسی، سن، مذهب، نژاد، رنگ، وضعیت ازدواج یا خانوادگی اجتناب کنند. آنها حق ندارند از اجاره دادن واحد استیجاری خود به دلیل ناتوانی روانی یا جسمانی، آبستنی زنان یا بچه دار بودن خانواده خودداری کنند.

اجتناب از اجاره دادن به افراد به دلیلهای بالا تبعیض به شمار می‌آید و چنین کاری در بی.سی. غیرقانونی است.

مالکان باید **تمام** کسانی که درخواست اجاره می‌کنند را مورد ملاحظه قرار بدهند. آنها حق دارند که هر یک از درخواستهای اجاره را بپذیرند یا رد کنند، به این شرط که تصمیم آنها تنها بر پایه‌ی دلیلهای حرفه‌ای باشد.

آنها می‌توانند از متقاضیان اجاره درخواست اطلاعات در مورد تواناییشان برای پرداخت اجاره کنند و نیز از آنها بخواهند که از صاحبخانه‌های قبلی خود معرفینامه بیاورند. آنها همچنین می‌توانند در صورت موافقت متقاضیان اجاره، گزارش اعتباری آنان را نیز به دست بیاورند.

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

وضعیت واحد اجاره‌ای

اگر واحد اجاره‌ای به دست مالک یا مستأجر قبلی در وضعیت بدی رها شده باشد، مالک حق ندارد که آن را به همان شکل به کس دیگری اجاره دهد. قانون مقرر می‌کند که واحد اجاره‌ای پیش از اجاره دادن در وضعیت خوبی باشد. همه‌ی لوازم خانه باید در شرایط کاری مناسبی باشند و واحد اجاره‌ای و ملک باید در حد متعارفی تمیز باشد.

بر اساس قانون اجاره‌ی منازل مسکونی، گزارشهای کتبی در مورد وضعیت واحد **اجاره‌ای اجباری است**، **یعنی بر طبق قانون الزامی است**. به این معنی که صاحبخانه باید به همراه مستأجر خود در زمان شروع و پایان اجاره گزارش بازرسی وضعیت (condition inspection report) را تکمیل کند. اگر آنها در زمان شروع اجاره چنین گزارشی را با مستأجر خود تکمیل نکنند، ممکن است که از دریافت سپرده‌ی ایمنی و حیوانات خانگی به دلیل آسیبهای وارده به ملکشان محروم شوند. اگر مستأجران از شرکت در این بازرسی خودداری کنند، احتمال دارد که حق پس گرفتن سپرده‌ی خسارت را از دست بدهند.

اجاره‌نامه چیست؟

اجاره نامه یک قرارداد حقوقی است. این قرارداد حقوق و مسئولیتها و مقرراتی که مالک و مستأجر در مورد آنها توافق می‌کنند را در بر می‌گیرد. اجاره‌نامه‌ها باید به کتبی باشند و اطلاعات استاندارد ناظر بر مالک و مستأجر را مطابق قانون اجاره‌ی منازل مسکونی در برگیرند. صاحبخانه‌ها باید یک نسخه از اجاره‌نامه را به مستأجر بدهند. قراردادهای نمونه‌ی اجاره‌نامه در این وبسایت موجودند: (www.rto.gov.bc.ca).

وبسایتهای زیر نیز نمونه‌های اجاره‌نامه‌ی دیگری را در دسترس قرار می‌دهند: www.suites-bc.com و www.bcapartmentowners.com

تعمیره

هیچ چیز تا ابد باقی نمی‌ماند. یک خودرو پس از چند سال فرسوده می‌شود. واحد اجاره‌ای نیز همین وضعیت را دارد. مستأجران مسئول استهلاک و فرسودگی (wear and tear) نیستند، **در صورتی که در حد متعارف باشد**. **استهلاک وفرسودگی (wear and tear) جزء هزینه‌های کاسبی مالک به شمارمی‌آید**.

استهلاک و فرسودگی متعارف عبارت است از فرسودگی طبیعی که در اثر گذشت زمان و دیگر عاملهای طبیعی

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

پیش می‌آید، در حالی که مستأجر از ساختمان به شکلی متعارف و معقولانه استفاده کرده است.

صاحبخانه‌ها باید لوازمی که متعلق به آنهاست و نیز سیستمهای برق و لوله‌کشی را در صورت مستهلک شدن یا خرابی تعمیر کنند. مستأجران مسئول تعمیر خسارتهایی هستند که به بار می‌آورند.

صاحبخانه‌ها باید در زمان انجام تعمیرها مراقب باشند و تنها افراد صلاحیتدار را استخدام کنند - به ویژه برای تعمیرهایی مانند برق و لوله‌کشی. تعمیرکاران نباید در زمینه‌هایی که تخصص ندارند کارهای تعمیر و نگهداری انجام دهند.

گر مالک یا وابستگان یا دوستن او بدون داشتن تخصص لازم به انجام تعمیرهای برقی بپردازند، این کار با قانونها و آیین‌نامه‌های شهرداری مغایرت دارد. اگر مستأجران یا عضوهای خانواده یا مهمانان آنها در نتیجه‌ی تعمیرهای نادرست افراد بدون صلاحیت زخمی شوند، مالکان طبق قانون مسئول خواهند بود. همچنین، شرکت بیمه‌ای که واحد استیجاری و آن ملک را بیمه می‌کند مقرر می‌کند که تعمیرها را فردی دارای صلاحیت انجام دهد. صاحبخانه‌ها باید در خصوص تعمیرهایی که بر زندگی و ایمنی مستأجرانشان تأثیر می‌گذارد دقت به خرج دهند. مبادا خود را در معرض خطر شکایت حقوقی قرار دهند.

افزایش اجاره

افزایش اجاره باید منطبق با قانون اجاره‌ی منازل مسکونی صورت گیرد. در هر دوره‌ی 12 ماهه یک بار می‌توان اجاره را افزایش داد. اعلام کتبی افزایش اجاره باید سه ماه کامل پیش از شروع آن بر روی یک فرم دولتی به مستأجر داده شود. هر سال، دولت حد اکثر افزایش اجاره‌ی مجاز را به صورت درصد اعلام می‌کند. اگر صاحبخانه‌ای بخواهد نرخ اجاره را بیشتر از حد اکثر مجاز آن تعیین کند، باید توافق کتبی مستأجر خود را بگیرد، یا اینکه از دادرسی حل اختلاف درخواست کند که برای اجازه‌ی افزایش اجاره به میزانِ بالاتر از حد اکثرِ مجازِ تعیین شده توسط دولت حکم صادر نماید. فرم اعلام افزایش اجاره در وبسایت شعبه‌ی اجاره‌ی منازل مسکونی موجود است: www.rto.gov.bc.ca.

صاحبخانه چه موقع می‌تواند وارد واحد اجاره‌ای شود

صاحبخانه تنها در صورت وضعیت اضطراری یا با توافق قبلی مستأجر می‌تواند وارد واحد اجاره‌ای شود. در غیر این صورت، هر بار که مالک

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

می‌خواهد وارد واحد اجاره‌ای شود **باید** به مستأجر اعلام کتبی بدهد. اعلام کتبی باید حد اقل 24 ساعت قبل و حد اکثر 30 روز قبل از ورود به مستأجر داده شود.

همچنین برای انجام کارهای تعمیر یا برای بازدید مستأجران احتمالی آینده و خریداران نیز اعلام قبلی یا موافقت مستأجر لازم است. در صورتی که مالک بداند که مستأجر واحد اجاره‌ای را تخلیه کرده یا آن را به طور دائم ترک کرده است می‌تواند بدون اعلام قبلی وارد شود.

بر طبق قانون اجاره‌ی منازل مسکونی، مستأجران حق برخورداری متعارف از خلوت و حریم خصوصی خود و آزادی از مزاحمت بی دلیل را دارند. مفهوم **سلب آرامش (loss of quiet enjoyment)** شامل موردهای زیر می‌شود:

- مالک مرتب و بدون اعلام قبلی وارد مورد اجاره می‌شود؛
- سر و صدای نامتعارف و مداوم؛
- رفتار تهدیدآمیز یا آزاردهنده‌ی مالک یا دیگر ساکنان ساختمان؛ یا
- مالک خدمات را قطع یا محدود می‌کند یا با نپرداختن قبضهای خدمات شهری مانند برق یا آب باعث قطع آنها می‌شود..

اگر مأمور حل اختلاف (dispute resolution officer) شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی رأی دهد که مالک مسئول سلب آرامش مستأجر است، ممکن است مالک موظف شود که به مستأجر غرامت بپردازد. افزون بر این، اگر مستأجر بتواند ثابت کند که مالک به طور غیر قانونی وارد مورد اجاره می‌شود، می‌تواند از شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی درخواست صدور حکم اجازه‌ی تغییر قفلها و نگاه داشتن کلید آن نزد خود را بکند.بیرون کردن مستأجر

نمونه‌های اقدامهای غیر قانونی:

- **قطع برق مستأجر؛**
- **گرفتن یا تخلیه‌ی اسباب و مبلمان مستأجر بدون حکم دادگاه و بدون حضور مأمور اجرای حکم؛**
- **ورود به مورد اجاره بدون اعلام قبلی صحیح، مگر در وضعیت اضطراری یا موافقت مستأجر با ورود صاحبخانه؛ و**
- **بازداشتن مستأجر از آوردن مهمان یا داشتن بازدید کننده.**

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

اگر مالکان بخواهند به اجاره‌ی ملک خود پایان دهند، باید از فرم اعلام پایان اجاره (Notice to End Tenancy) استفاده کنند. این فرم در اداره یا در وبسایت شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی (www.rto.gov.bc.ca) یا در مرکز خدمات دولتی بی‌سی (Service BC Centre) موجود است.

فرم اعلام پایان اجاره برای مهلتهای ده روزه، یک ماهه و دو ماهه وجود دارد.

مستأجر حق دارد که در محل اجاره‌ای خود بماند مگر اینکه مالک برای پایان بخشیدن به اجاره دلیلی قانونی داشته باشد. اگر مستأجران اجاره‌ی خود را نپردازند، خسارت نامتعارف به بار بیاورند یا به مالک یا دیگر مستأجران آزار برسانند، مالکان می‌توانند برای پایان دادن به اجاره به اقدامهایی دست بزنند و مستأجران را وادار به تخلیه‌ی مورد اجاره کنند. اگر پرداخت اجاره به تأخیر بیفتد و مستأجر اخطار 10 روزه را نادیده بگیرد، مالکان می‌توانند حکم تملک از راه درخواست مستقیم (Order of Possession by Direct Request) را تقاضا نمایند (بدون برگزاری دادرسی حل اختلاف).

مالکان همچنین می‌توانند به اجاره پایان دهند در صورتی که خود یا بستگان درجه یکشان بخواهند در آن محل زندگی کنند. اگر واحد اجاره را بفروشند و مالک جدید یا بستگان درجه یک او بخواهند در آن واحد زندگی کنند، یا زمانی که مالک مجوزهای لازم برای انجام نوسازیهای عمده یا تخریب آنجا را گرفته باشد. بستگان درجه یک تنها عبارتند از همسر، پدر-مادر یا فرزندان - **نه خویشاوندان دیگر**.

اگر صاحبخانه‌ای به دلیل سکونت خانوادگی، یا به دلیل نوسازی یا تخریب واحد به قرارداد اجاره پایان دهد، اعلام پایان اجاره پس از دو ماه قابل اجرا خواهد بود. برای جبران هزینه‌های اسباب کشی و از آن رو که مالک به خواست خودش و نه به میل مستأجر اجاره را پایان داده است، مستأجران ملزم نخواهند بود که اجاره‌ی آخرین ماه اقامت خود را بپردازند . هنگامی که مستأجران اعلام پایان اجاره را دریافت کنند می‌توانند با دادن یک اعلام دست کم 10 روزه به مالک، محل را تخلیه کنند، و مبلغ اجاره‌ی پرداختی شامل اجاره تا روز تخلیه منهای اجاره‌ی آخرین ماه خواهد بود.

چنانچه مستأجران بپندارند که اعلام پایان اجاره مطابق با قانون اجاره‌ی منزل مسکونی نیست حق دارند که با اعلام پایان اجاره مخالفت کنند و درخواست حل اختلاف نمایند.

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

سپرده‌ی ایمنی و خسارت حیوانهای خانگی

مالکان در هیچ شرایطی نمی‌توانند پول مستأجر را به بهانه‌ی سپرده‌ی ایمنی یا سپرده‌ی خسارت حیوانهای خانگی نزد خود نگاهدارند. مالکان تنها می‌توانند بخشی یا همه‌ی سپرده را نگاه دارند اگر:

- مستأجران موافقت کتبی خود را اعلام کنند؛ یا
- مالک درخواست دادرسی حل اختلاف نماید و حکم کتبی دریافت کند که به او اجازه دهد تا بخشی یا همه‌ی سپرده را نگاه دارد..

یک گزارش بازرسی وضعیت، که در زمان شروع و پایان اجاره صورت می‌گیرد، اجباری است. اگر مالکان گزارش بازرسی وضعیت را تکمیل نکنند، ممکن است حق ادعای سپرده‌ی ایمنی و خسارت حیوانهای خانگی را از دست بدهند.

اگر مالک نزد شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی درخواست اجازه‌ی نگاهداشتن سپرده را نکند، ممکن است که حق خود برای نگاهداشتن بخشی یا همه‌ی آن سپرده را از دست بدهد. آنان باید در مدت 15 روز پس از پایان اجاره و پس از آنکه مستأجران نشانی ارسالی خود را به طور کتبی به صاحبخانه بدهند درخواست خود را نزد شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی مطرح کنند. گاهی، زمانی که مالکان حق خود برای نگاهداشتن بخشی یا همه‌ی آن سپرده را از دست بدهند، موظف خواهند شد که دو برابر آن مبلغ را به مستأجر بپردازند.

زمانی که ملکی اجاره‌ای خریداری می‌شود توجه به موردهای زیر مهم است:

هنگامی که کسی یک واحد یا خانه‌ای را خریداری می‌کند که در آن مستأجر زندگی می‌کند، مالک جدید نیز تابع اجاره‌نامه‌ی موجود خواهد بود. مالک جدید نمی‌تواند مستأجر را وادارد که اجاره‌نامه‌ی جدید با شرایط متفاوتی را امضا کند. اگر مستأجران از پیش اجاره‌نامه‌ی کتبی نداشته باشند، نمی‌توان آنها را وادار به تخلیه کرد، حتا اگر مالک خود بخواهد در آنجا زندگی کند، یا آن واحد یا خانه‌ی اجاره‌ای را بفروشد و مالک جدید بخواهد در آنجا زندگی کند. مستأجران حق دارند که تا زمان انقضاء اجاره‌نامه در ملک اجاره‌ای بمانند یا اینکه با مذاکره بر سر تاریخ پایان اجاره به یک توافق دو جانبه برسند.

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

نتیجه (Conclusion)

قانونهای اجاره‌ی منزل مسکونی در هر کشور با کشور دیگر و حتا در استانهای کانادا متفاوت از یکدیگرند. اگر از قانون پیروی کنید، خواهید توانست که از بروز مشکل جلوگیری کنید. یا چنانچه مشکلی پیش آید، خواهید توانست که از قانون استفاده کنید تا به شیوه‌ای قانونی، به موقع و کم هزینه اختلافهای خود را حل نمایید.

اگر از قانونهای اجاره‌ی منازل مسکونی آگاهی کافی نداشته باشید یا دانسته آنها را نادیده بگیرید، ممکن است خود را به دردسر بیاندازید. هدف قانون اجاره‌ی منزل مسکونی این است که منافع مالکان به عنوان صاحبان کسب را با حقوق مستأجران به عنوان مصرف کنندگان متوازن کنند. آگاهی نداشتن نقض قانون را توجیه نمی‌کند. شما به عنوان مالک یا مستأجر وظیفه دارید که قانونهای مربوطه را بشناسید.

مستأجر و مالک هر دو دارای حقوق و مسئولیتهایی هستند. مستأجران حق برخورداری از خانه‌ای سالم، امن، بهداشتی و خصوصی را دارند - آنها در مقابل مسئولیت دارند که اجاره بپردازند، رفتاری مسئولانه داشته باشند و از ملک صاحبخانه مراقبت کنند. مالکان حق دارند که اجاره بگیرند و از ملک خود محافظت کنند - و همچنین مسئولیت دارند که واحد اجاره‌ای سالم، امن و بهداشتی فراهم کنند که مستأجران بتوانند در آن از آرامش و رعایت حریم خصوصی برخوردار شوند.

سازمانهای مفید

اگر در مورد حقوق و مسئولیتهای خود پرسشی دارید یا اگر مطمئن نیستید که چگونه با یک مورد برخورد کنید، می‌توانید درخواست کمک کنید. این سازمانها خدمات گوناگونی را به مستأجران مسکونی و صاحبخانه‌ها در سراسر بریتیش کلمبیا ارائه می‌کنند.

شعبه‌ی اجاره‌ی منزل مسکونی (*Residential Tenancy Branch*)
این اداره‌ی دولتی اطلاعات مستأجر - مالک و خدمات حل اختلاف ارائه می‌کند.
ونکوور بزرگ: 604 660-1020
ویکتوریا: 250 387-1602
سراسر استان: 1 800 665-8779
www.rto.gov.bc.ca (اطلاعات به چندین زبان)

انجمن مالکان و مدیران آپارتمان در بی‌سی (*BC Apartment Owners and Managers Association*)
سازمانی متشکل از مالکان است که در ازای حق عضویتی منصفانه به عضوهای خود خدمتهای با کیفیتی ارائه می‌کند.
203-1847 West Broadway
Vancouver, BC, V6J 1Y6
604 733-9440 یا 1 877 700-9440
www.bcaparmentowners.com

انجمن مالکان و مدیران ملکهای استیجاری بی‌سی (*Rental Owners and Managers Society of BC*)
این سازمان متشکل از مالکان در ازای حق عضویتی منصفانه به عضوهای خود خدمتهای با کیفیتی ارائه می‌کند.
830B Pembroke St.
Victoria BC V8T 1H9
250 382-6324 یا 1 888 330-6707 1
www.suites-bc.com ایمیل: info@suties-bc.com

منبع مستأجر و مرکز مشاوره‌ی تراک (*TRAC Tenant Resource & Advisory Centre*)
این سازمان مستأجران جزوه‌ها و ویدیوهایی را به چندین زبان (20 زبان) ارائه می‌کند، و نیز یک خط تلفنی اطلاعات مستأجران (تنها به زبان انگلیسی) را اداره می‌کند.
www.tenants.bc.ca
604 255-0546 یا تلفن رایگان 1 800 665-1185

www.GanjiCo.com
Ganji Immigration Services Canada

سپاس و تقدیر (Acknowledgment)

چاپ نخست • مارس 2011 (1st Edition • March 2011)

نویسنده تام دورنینگ (Tom Durning) از منبع مستأجر و مرکز مشاوره‌ی تراک (TRAC Tenant Resource & Advisory Centre)

ویراستار اندرو ساکاموتو (Andrew Sakamoto) از تراک و اَل کمپ (Al Kemp) از انجمن مالکان و مدیران ملکهای استیجاری بی‌سی (Owners and Managers Society of BC Rental)

بررسی حقوقی از مارتا ژ. لویس (Martha J. Lewis) از تراک

هدف از این راهنما تنها برای ارائه‌ی اطلاعات است. تراک هیچ ادعا، وعده یا تضمینی در خصوص صحت، کامل بود یا کافی بودن اطلاعات آمده در این راهنما ندارد.