

حقوق و مسئولیت‌های شما به عنوان یک کرایه‌نشین

رهنمایی برای کرایه‌نشینی در شهر سنت جانز،
نیوفاندلند و لابرادور

ST. JOHN'S



این سند به عنوان یک رهنما تهیه شده و جایگزین مشوره حقوقی نمی‌شود. با این که تلاش شده است تا معلومات ارائه شده در این رهنما درست و به روز باشد، شهر سنت جانز نمی‌تواند ضمانت کامل درستی آن را بدهد.

درباره این رهنما

به عنوان کرایه‌نشین، شما حق دارید که در یک محیط امن و پاک زندگی کنید. خانه شما باید در حالت خوب بوده و آب، گرما، روشنایی و تشناب (دستشویی) مناسب داشته باشد.

خانه شما باید امن باشد.

شهر سنت جانز این رهنما را آماده کرده است تا به کرایه‌نشینان کمک کند تا حقوق و مسئولیت‌های خود را درک کنند.

شهر سنت جانز متعهد است که معیارهای قابل قبول مسکن برای همه شهروندان فراهم شود. ما از کرایه‌نشینان و مسافرخانه‌ها می‌خواهیم که هر نوع شرایط ناامن را گزارش دهند.



محتوای این رهنما

- ۴ حقوق کرایه‌نشینان
- ۶ مسئولیت‌های کرایه‌نشینان
- ۷ مسئولیت‌های مالک
- ۸ معیارهای املاک
- ۹ خشونت خانوادگی
- ۱۰ مواردی که قبل از امضای قرارداد باید بدانید
- ۱۲ موارد مهم که باید بدانید
- ۱۳ بیمه کرایه‌نشینان چیست؟
- ۱۳ تأخیر در پرداخت کرایه؟
- ۱۴ خاتمه دادن به قرارداد
- ۱۵ مشکلات دارید؟
- ۱۷ تماس‌ها و معلومات



حقوق کرایه‌نشینان

دانستن حقوق شما مهم است، بنابراین ما برخی از حقوق مهم شما به عنوان کرایه‌نشین را فهرست کرده‌ایم. ممکن است حقوق دیگری نیز داشته باشید. اگر سوال یا نگرانی دارید، می‌توانید به معلومات تماس در صفحه ۱۷ این راهنما مراجعه کنید.



- کرایه نمی‌تواند در سال اولی که شما در یک واحد کرایه‌ای جدید زندگی می‌کنید، افزایش یابد.

- کرایه تنها یک بار در یک دوره ۱۲ ماهه می‌تواند افزایش یابد و نیاز به ۶ ماه اطلاع کتبی دارد.

- اگر قرارداد کتبی کرایه را امضا کنید، مالک باید یک نسخه از آن را به شما بدهد.

- اگر به صورت شفاهی قرارداد کردید، مالک باید یک اطلاع کتبی شامل تمام معلومات موجود در "مقررات اطلاعیه قرارداد کرایه" را به

<https://www.assembly.nl.ca/Legislation/sr/regulations/rc180120.htm>

کرایه" را به شما ارائه دهد.

- مالکین مکلف هستند که یک نسخه از "قانون احاره مسکونی" را به شما ارائه دهند. این نسخه می‌تواند کاغذی یا الکترونیکی (مثل PDF) باشد، اگر شما آدرس الکترونیکی برای دریافت اسناد داده باشید.

- بیشترین مقداری که یک مالک می‌تواند به عنوان تضمین بگیرد، سه چهارم کرایه ماهانه است. تضمین‌ها باید ظرف ۱۰ روز از پایان قرارداد کرایه بازگردانده شوند، مگر این که ادعایی به سرویس NL ارائه شده باشد.

- هر نوع افزایش کرایه یا اطلاعیه‌های دیگر از طرف مالک باید به صورت کتبی باشد و ماده مربوطه از قانون را ذکر کند.

- مالک نمی‌تواند قفل‌ها را عوض کند یا خدمات را قطع کند، در حالی که شما در واحد کرایه‌ای زندگی می‌کنید.

- به جز در مواقع اضطراری، مالک باید ۲۴ ساعت قبل و به صورت کتبی اطلاع دهد اگر می‌خواهد وارد واحد کرایه‌ای شود.

- مالکین باید تعمیرات ضروری را در زمان مناسب انجام دهند. درخواست تعمیرات باید به صورت کتبی ارائه شود.

تعاریف

مالک

شخص یا شرکتی که شما از آن خانه را کرایه کرده‌اید.

کرایه‌نشین(ان)

شخص یا اشخاصی که مطابق قرارداد کرایه، حق سکونت در یک واحد کرایه‌ای را دارند.

هم‌اتاقی‌ها

افرادی که با شما فضای مشترکی مانند آشپزخانه یا تشناب را شریک هستند.

قرارداد کرایه

یک قرارداد کتبی که شرایط و قوانین کرایه‌نشینی را مشخص می‌کند.

قرارداد کرایه مدت‌دار

قراردادی که برای یک دوره زمانی مشخص (نه کمتر از شش ماه و نه بیشتر از دوازده ماه) تنظیم شده است.

واحد کرایه‌ای

خانه، آپارتمان، یا اتاقی که شما آن را کرایه کرده‌اید.

اطلاعیه خاتمه

اطلاعیه‌ای از طرف مالک که شما باید از واحد کرایه‌ای خارج شوید.

"قانون اجاره مسکونی" در برخی شرایط اعمال نمی‌شود، از جمله:

- هتل‌ها، مهمان‌خانه‌ها، مسافرخانه‌ها، خانه‌های توریستی، خوابگاه‌ها، خانه‌های تعطیلات و غیره.
- اقامتگاه‌هایی برای اهداف محازات، بازپروری، یا درمانی
- سرپناه‌های اضطراری
- بیمارستان‌ها، خانه‌های سالمندان یا خانه‌های مراقبت شخصی
- موسسات آموزشی
- اقامتگاه‌های موقت ارائه شده توسط سازمان‌های مذهبی، خیریه یا غیرانتفاعی
- مسکن‌های تعاونی که اعضا یا سهام‌داران آن در آن سکونت دارند

ممکن است در برخی موارد دیگر نیز "قانون اجاره مسکونی" اعمال نشود. اگر شک دارید، می‌توانید با "سرویس NL" تماس بگیرید. اطلاعات تماس در انتهای این رهنما موجود است.





مسئولیت‌های کرایه‌نشین

داشتن یک رابطه خوب با مالک، هم‌اتاقی‌ها، یا دیگر کرایه‌نشینان در زمان کرایه‌نشینی مهم است. احترام متقابل می‌تواند تجربه کرایه‌نشینی را بهبود بخشد.

با پیروی از راهنمایی‌های این بخش، می‌توانید از بسیاری از مشکلات رایج که کرایه‌نشینان با آن مواجه می‌شوند جلوگیری کنید.

کرایه‌نشینان باید:

- کرایه را به موقع و مطابق قرارداد پرداخت کنند. برای معلومات بیشتر در مورد عواقب تأخیر در پرداخت کرایه، به صفحه ۱۳ این رهنما مراجعه کنید.
- واحد کرایه‌ای را پاک و منظم نگه دارند. زباله‌ها باید به موقع خارج شوند و نباید برای مدت طولانی داخل یا بیرون واحد باقی بمانند. کرایه‌نشینان باید نظافت‌های معمول مانند پاک کردن زمین و تشناب را انجام دهند.
- هر نوع خسارتی که توسط کرایه‌نشینان یا مهمانان آنها ایجاد شده است، تعمیر کنند. اگر خسارتی ایجاد شده که کرایه‌نشین نمی‌تواند آن را تعمیر کند، باید فوراً به مالک اطلاع دهد.
- هر گونه مشکلی که نیاز به تعمیر دارد، فوراً به مالک اطلاع دهند. گزارش مشکلاتی مانند لوله‌های نشتی باید سریع انجام شود تا از خسارات بیشتر جلوگیری شود.
- اگر قصد ترک واحد کرایه‌ای را دارند، اطلاعیه کتبی مناسب به مالک ارائه دهند.
- هر نوع اطلاعیه به مالک باید به صورت کتبی باشد و ماده مربوطه از قانون را ذکر کند.

کرایه‌نشینان نباید:

- کاری انجام دهند که مالک یا دیگر کرایه‌نشینان از لذت بردن از ملک محروم شوند.
- قوانینی که توافق شده یا در قرارداد ذکر شده مانند قوانین مربوط به حیوانات خانگی یا سیگار کشیدن در داخل واحد کرایه‌ای را نقض کنند.
- قفل‌های واحد کرایه‌ای را بدون اجازه مالک عوض کنند.
- گرما، آب یا برق واحد را قطع کنند. کرایه‌نشینان همچنین نباید خدمات برق را دوباره به نام مالک برگردانند تا پایان قرارداد.
- هیچ بخشی از واحد کرایه‌ای را بدون اجازه مالک به شخص دیگری کرایه ندهند.
- اجازه ندهند کسی بدون اجازه مالک در واحد کرایه‌ای سکونت کند.
- بدون اجازه "قانون احاره مسکونی" یا تأیید قبلی "سرویس NL"، کرایه را از مالک نگه دارند.
- اگر این قوانین را رعایت نکنید، مالک ممکن است یک اطلاعیه کتبی برای شما ارسال کند تا مشکل را برطرف کنید. اگر بعد از دریافت اطلاعیه کتبی از مالک مشکل برطرف نشود، ممکن است از خانه بیرون شوید.
- شما باید این قوانین را رعایت کنید، حتی اگر با مالک خود مشکل دارید. اگر با مالک مشکل دارید، می‌توانید به صفحه ۱۷ این رهنما مراجعه کنید تا بدانید با چه کسی تماس بگیرید.

مسئولیت‌های مالک

قانون برخی از قوانین و روش‌هایی را تعیین می‌کند که تمام مالکین باید از آن‌ها پیروی کنند. زمانی که مالکین و کرایه‌نشینان با هم همکاری کنند، بسیاری از مشکلات به سرعت و به آسانی حل می‌شوند.

به عنوان یک کرایه‌نشین، درک مسئولیت‌های مالک می‌تواند به شما کمک کند تا از حقوق خود محافظت کنید. ما برخی از مشکلات رایج را در اینجا فهرست کرده‌ایم.

اگر در مورد حقوق خود به عنوان کرایه‌نشین یا مسئولیت‌های مالک سوالی دارید، می‌توانید معلومات بیشتر را در صفحه ۱۷ این رهنما پیدا کنید.

مالکین باید:

- واحد کرایه‌ای را در حالت خوب و تعمیر شده نگه دارند. مالکین باید درخواست‌های تعمیرات را به موقع رسیدگی کنند.
- از تمامی قوانین بهداشت، ایمنی و مسکن پیروی کنند.
- هر نوع اطلاعیه به کرایه‌نشین باید به صورت کتبی باشد و ماده مربوطه از قانون را ذکر کند.
- اطمینان حاصل کنند که با کرایه‌نشینان به صورت عادلانه و مطابق با "قانون حقوق بشر" رفتار می‌شود.
- یک نسخه امضا شده از قرارداد کرایه به کرایه‌نشینان ارائه دهند، یا در صورت قرارداد شفاهی، یک اطلاعیه کتبی شامل تمامی معلومات مندرج در "مقررات اطلاعیه قرارداد کرایه" به همراه یک نسخه از "قانون احاره مسکونی" ارائه کنند.

<https://www.assembly.nl.ca/Legislation/sr/regulations/rc180120.htm>

- در صورتی که ادعایی برای تضمین وجود داشته باشد، درخواست خود را به "سرویس NL" ارسال کنند.



مالکین نباید:

- کاری انجام دهند که کرایه‌نشینان از لذت بردن از ملک محروم شوند.
- قفل‌های واحد کرایه‌ای را بدون اجازه کرایه‌نشین عوض کنند. در صورت تغییر قفل‌ها، کلیدهای جدید باید فوراً به کرایه‌نشین داده شود.
- گرما، آب یا برق واحد را قطع کنند، در حالی که کرایه‌نشینان در واحد سکونت دارند.
- بدون اطلاع کتبی ۲۴ ساعته، وارد واحد کرایه‌ای شوند، مگر در مواقع اضطراری (آتش‌سوزی، سیلاب و غیره).
- در طول مدت قرارداد مدت‌دار، کرایه را افزایش دهند یا بیش از یک بار در یک دوره دوازده ماهه برای قراردادهای ماه به ماه افزایش دهند.
- قرارداد کرایه را خاتمه دهند یا کرایه‌نشین، اعضای خانواده او یا مهمانانش را تهدید، ترسانده یا آزار دهند، به دلیل این که کرایه‌نشین حقوق خود را طبق قانون مطالبه کرده است.

اگر مالک در مورد قوانین یا روش‌های لازم در یک مورد خاص مطمئن نیست، باید قبل از تصمیم‌گیری که ممکن است بر کرایه‌نشینان تأثیر بگذارد، توضیحات بیشتری کسب کند. انجام درست کارها از ابتدا آسان‌تر از اصلاح اشتباهات پس از آن است!

اگر ملک به یک مالک جدید فروخته شود، تمام قوانین مشابه برای مالک جدید نیز اعمال می‌شود. مالک جدید نیز مسئول بازگرداندن تضمین به کرایه‌نشین در زمان خاتمه قرارداد خواهد بود.

معیارهای املاک

در "آیین‌نامه معیارهای مسکن"، شهر سنت جانز معیارهای حداقلی برای املاک مسکونی در داخل شهر را تعیین کرده است. تمامی مالکین املاک مسکونی، از جمله مالکین واحدهای کرایه‌ای، موظف به رعایت این معیارها هستند.

"قانون اجاره مسکونی" ایجاب می‌کند که مالکین از تمام قوانین مربوط به بهداشت، ایمنی و مسکن پیروی کنند. رعایت این معیارها می‌تواند ایمنی همه ساکنان و بازدیدکنندگان را تضمین کند.



خارج از ملک

مالکین باید اطمینان حاصل کنند که ظاهر بیرونی ملک متروکه یا ناامن به نظر نمی‌رسد. این شامل موارد زیر می‌شود:

- دیوارهای خارجی ساختمان در وضعیت خوب و بدون سوراخ یا سطوح فرسوده نگهداری شوند.
- رنگ‌آمیزی یا پوشش سطوح خارجی
- تعمیر یا تعویض پنجره‌ها و درهای خراب یا مفقود شده
- جلوگیری از تجمع زباله و آشغال
- جلوگیری از نگهداری وسایل نقلیه خراب یا غیرعملیاتی
- برداشتن موادی که ممکن است حوندگان را جذب کند
- چمن‌ها کوتاه نگه داشته شوند
- پله‌های بیرونی ساختمان در حالت خوب و تعمیر شده باشند
- نرده‌ها و دستگیره‌های پله‌ها یا بالکن‌ها در وضعیت مناسب باشند
- حصارها و ساختمان‌های اضافی در وضعیت مناسب نگهداری شوند

داخل ملک

مالکین مسئولیت نگهداری فضای داخلی واحد مسکونی را دارند. این شامل موارد زیر می‌شود:

- نصب آلارم‌های دود در تمامی طبقات ساختمان و در نزدیکی اتاق‌های خواب
- نگهداری کف‌ها، دیوارها، سقف‌ها و سایر سطوح داخلی در وضعیت خوب و بدون سوراخ
- اطمینان از این که اتاق‌های خواب حداقل یک پنجره قابل باز شدن دارند که شرایط حداقل برای فرار اضطراری را برآورده می‌کند (حداقل ۰.۳۵ متر مربع یا ۳.۸ فوت مربع). این پنجره باید به اندازه کافی بزرگ باشد تا در مواقع اضطراری بتوان از آن خارج شد.
- تعمیر یا تعویض سخت‌افزارهای معیوب پنجره‌ها یا درها
- نگهداری تمام احزای برقی مانند پریزها، سوئیچ‌ها و چراغ‌ها در حالت مناسب
- جلوگیری از استفاده بیش از حد از سیم‌های اضافه
- نگهداری تمام تجهیزات لوله‌کشی در وضعیت مناسب
- اطمینان از این که تمامی واحدهای مسکونی دارای آب گرم و سرد و گرمای مناسب هستند
- مالکین یا کرایه‌نشینانی که در مورد معیارهای املاک سوال دارند یا مایل به گزارش تخلف از این معیارها هستند، می‌توانند با "شهر سنت جانز" از طریق تماس با شماره ۳۱۱ یا ۷۰۹-۷۵۴-۲۴۸۹ تماس بگیرند.

آیین‌نامه معیارهای مسکن شهر سنت جانز را می‌توانید در لینک زیر ببینید:

<https://apps.stjohns.ca/cityhall/ByLawsRegulations.aspx>



خشونت خانوادگی

اگر امنیت شما یا فرزندانتان به دلیل خشونت خانوادگی در خطر باشد، می‌توانید به "سرویس NL" درخواست کنید تا اجازه پایان دادن زودهنگام به قرارداد کرایه را دریافت کنید، اگر نیاز به ترک وضعیت سوءاستفاده دارید. این مورد تنها در صورتی اعمال می‌شود که قرارداد کرایه مدت‌دار داشته باشید.

اگر نیاز دارید به دلیل این مسئله قرارداد کرایه را خاتمه دهید، ابتدا باید به "سرویس NL" درخواست گواهی بدهید و یک نسخه از این گواهی را همراه با اطلاعیه خاتمه به مالک ارائه کنید.

قبل از این که گواهی برای خاتمه قرارداد کرایه صادر شود، باید یکی از موارد زیر را همراه با درخواست خود به مدیر "اجاره‌های مسکونی" ارائه کنید:

حکم دادگاه

اگر قبلاً یکی از اسناد دادگاهی زیر را دارید، می‌توانید به "سرویس NL" درخواست خاتمه قرارداد کرایه بدهید بدون نیاز به اسناد بیشتر:

- یک نسخه از حکم حفاظت اضطراری صادر شده تحت قانون حفاظت از خشونت خانوادگی
- یک حکم منع تماس
- یک پیمان صلح یا حکم دادگاهی دیگر که فرد متهم به خشونت خانوادگی علیه کرایه‌نشین یا کودکی که با کرایه‌نشین زندگی می‌کند را از تماس یا ارتباط با آنها منع کند

اظهارنامه حرفه‌ای

اگر حکم دادگاهی ندارید، نیاز به یک اظهارنامه از یکی از افراد زیر دارید که در ظرفیت حرفه‌ای خود نشان دهد که کرایه‌نشین یا کودکی که با او زندگی می‌کند، قربانی خشونت خانوادگی بوده است:

- یک پزشک، پرستار ثبت‌شده یا نرس حرفه‌ای، نرس عملی، مددکار اجتماعی، روانشناس
- یک عضو از نیروی پلیس رویال نیوفاندلند یا پلیس سلطنتی کانادا
- فردی که در یک سازمان یا نهاد که خدمات مسکن اضطراری یا انتقالی به دلیل خشونت یا سوءاستفاده فراهم می‌کند، مشغول به کار است

مدیر "اجاره‌های مسکونی" پس از دریافت درخواست، پنج روز کاری فرصت دارد تا یا گواهی صادر کند یا درخواست را رد کند. تصمیم مدیر نهایی بوده و قابل تجدیدنظر یا اعتراض نیست. اگر درخواست رد شود، در صورت تغییر شرایط، می‌توانید دوباره درخواست کنید.

گواهی صادر شده توسط مدیر برای این دلیل تنها تا ۹۰ روز اعتبار دارد. پس از گذشت ۹۰ روز، نیاز به درخواست مجدد برای گواهی جدید دارید.

مالک باید اطمینان حاصل کند که هر نوع اطلاعاتی که در ارتباط با اطلاعیه یا گواهی مربوط به خشونت خانوادگی دریافت می‌شود، به صورت محرمانه نگهداری شود.





مواردی که باید بررسی کنید

قبل از این که با یک واحد کرایه‌ای به توافق برسید، مهم است که مطمئن شوید که آن واحد برای شما مناسب است و در وضعیت خوبی قرار دارد. ما لیستی از مواردی که باید هنگام بازدید از واحد کرایه‌ای بررسی کنید، آماده کرده‌ایم تا به شما در انتخاب بهتر کمک کنیم.

هنگام بازدید از واحد کرایه‌ای، بهتر است این کار را در ساعات روز انجام دهید زیرا مشکلات در روز بهتر دیده می‌شوند. می‌توانید یک دوست معتمد یا یکی از اعضای خانواده را نیز با خود بیاورید تا مشکلاتی که ممکن است شما متوجه نشوید، شناسایی کند.

داخل ملک

- واحد شما در کدام طبقه قرار دارد؟
- آیا واحد خود را با دیگران شریک خواهید بود؟
- آیا آسانسور وجود دارد؟
- آیا تمامی پله‌ها و فرودها در وضعیت خوب و محکم با نرده‌های ایمن هستند؟
- آیا قفل‌های درها به درستی کار می‌کنند؟ (در اصلی، درب اتاق یا سوئیت)
- آیا به اندازه کافی پنجره برای نور و تهویه مناسب وجود دارد؟ در هر اتاق خواب باید حداقل یک پنجره باشد که در مواقع اضطراری بتوان از آن خارج شد.
- آیا پنجره‌ها به درستی باز و بسته می‌شوند؟
- آیا پنجره‌ها دارای توری‌های سالم هستند؟
- آیا بوی بد، ترک‌ها یا لکه‌های آب بر روی دیوارها یا سقف‌ها وجود دارد؟ (ممکن است نشان‌دهنده نشت باشد)
- آیا اتاق‌ها مرطوب (مثلاً کپک) یا سرد هستند؟ آخرین بار چه زمانی واحد رنگ‌آمیزی شده است؟
- آیا دستگاه تهویه هوا یا رطوبت‌گیر وجود دارد؟
- آیا ترموستات برای تنظیم گرما در واحد شما وجود دارد؟
- آیا حعبه فیوز یا کلیدهای قطع برق وجود دارد؟ آیا در واحد شما قرار دارد؟ اگر نه، آیا دسترسی به آن آسان است؟

آشپزخانه

- آیا آشپزخانه در وضعیت خوبی است؟ (آب سرد و گرم، کابینت‌ها و کشوهای پاک، نبود حکه کردن شیرها، فشار آب کافی و غیره)
- آیا وسایل آشپزخانه فراهم شده‌اند؟ (یخچال، احاق) اگر بله، آیا تمیز و کارآمد هستند؟
- آیا درب‌ها و کنترل‌های وسایل به درستی کار می‌کنند؟
- آیا هواکش یا پنجره‌ای که باز می‌شود وجود دارد؟

بیرون از ملک

- آیا نمای خارجی ساختمان به خوبی نگهداری شده است؟ (راهروهای پاک، پارکینگ کافی و غیره)
- آیا ورودی ساختمان به خوبی روشن است؟
- آیا ورودی به آسانی و با امنیت قابل دسترسی است؟
- آیا پله‌ها و ایوان در وضعیت خوبی هستند؟
- چه کسی مسئول برف‌روبی راهروها و پارکینگ‌ها است؟
- چه کسی مسئول کوتاه کردن چمن‌ها است؟
- چه کسی مسئول جمع‌آوری زباله‌ها است؟

ایمنی

- آیا آلام‌های دود کار می‌کنند؟ (دکمه آزمایش را فشار دهید تا مطمئن شوید کار می‌کنند)
- آیا کپسول آتش‌نشانی وجود دارد و در دسترس است؟ چه کسی مسئول نگهداری آن است؟
- آیا سیستم امنیتی یا هشدار وجود دارد؟ آیا محله به طور کلی امن است؟ (آیا تخریب وندالیسم رایج است؟)
- آیا خروجی اضطراری وجود دارد؟ (مثلاً یک راه خروج دیگر در صورت مسدود شدن در اصلی)
- آیا مسیرهای منتهی به خروجی‌های اضطراری روشن و مشخص هستند؟
- آیا نرده‌های محکم و ایمن در پله‌های اضطراری و پلکان‌ها وجود دارد؟
- آیا سیم‌های برق از زیر فرش‌ها، درها یا پنجره‌ها عبور کرده‌اند که ممکن است خطر ایمنی ایجاد کنند؟

حمام و لباس‌شویی

- چند نفر از حمام استفاده خواهند کرد؟
- آیا حمام تمیز است؟
- آیا لوله‌کشی در وضعیت خوبی است؟ (نبود حکه کردن شیرها، فشار آب مناسب، توالت به درستی کار می‌کند و غیره)
- آیا دوش وجود دارد؟
- آیا حمام هواکش یا پنجره بازشو دارد؟
- آیا ماشین لباس‌شویی و خشک‌کن یا اتاق لباس‌شویی وجود دارد؟ آیا همیشه به آن دسترسی دارید؟
- اگر نه، آیا نزدیک‌ترین خشک‌شویی کحاست؟

سوالات دیگر

- بیشترین مقداری که می‌توانید برای کرایه پرداخت کنید چقدر است؟
- چه چیزهایی در کرایه شامل است؟ آب گرم؟ گرما؟ کابل؟ اینترنت؟ اگر نه، این هزینه‌ها را در بودجه خود در نظر بگیرید.
- آیا منطقه نزدیک به مدرسه، کار یا حمل و نقل عمومی است؟
- آیا در محل اقامت احازه سیگار کشیدن وجود دارد؟
- آیا حیوانات خانگی محاز هستند؟
- تاریخ و زمان دقیق نقل‌مکان چه زمانی است؟
- اگر واحد کرایه‌ای را با دیگران شریک می‌شوید، چه کسی مسئول نظافت مکان‌های مشترک است و چه کسی مواد نظافتی را فراهم می‌کند؟



موارد مهم که باید بدانید

قرارداد کرایه یا اجاره یک قرارداد قانونی بین شما و مالک است. مهم است که قرارداد را درک کنید و قبل از موافقت، هر سوالی دارید بپرسید!

اطلاعیه‌ها ممکن است به صورت الکترونیکی ارسال شوند، اگر:

- اطلاعیه از نظر محتوا با نسخه کاغذی مشابه باشد.
- فرد مقابل آدرس الکترونیکی برای دریافت اطلاعیه‌ها ارائه کرده باشد.
- اطلاعیه به آدرس الکترونیکی ارائه شده ارسال شود.

مطالعه دقیق مفاد قرارداد قبل از امضای قرارداد کرایه یا نقل مکان:

- مطمئن شوید که قرارداد کرایه و تمامی قوانین مربوطه را درک می‌کنید.
- مشخص کنید چه مواردی در کرایه شامل است (برق، آب گرم، کابل، اینترنت و غیره).
- مدت زمان دوره کرایه را مشخص کنید. (هفتگی، ماهانه، سالانه و غیره)
- مقدار کرایه، زمان پرداخت و روش‌های پرداخت را بیابید. همچنین مقدار تضمین امنیتی (دپوزیت) را نیز مشخص کنید.
- همیشه رسید پرداخت‌های خود را از مالک دریافت کنید.
- با مالک خود واحد کرایه‌ای را بررسی کنید. شما و مالک باید لیستی از خرابی‌های موجود را امضا کنید و هر دو نسخه‌ای از آن را داشته باشید.
- گزارش وضعیت مکان‌های اجاره‌ای (Rental Premises Condition Report) می‌تواند برای این منظور استفاده شود:
http://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/condition_report.pdf
- مطمئن شوید که مسئولیت‌های شما و مسئولیت‌های مالک همانطور که در این رهنما ذکر شده است، مشخص و قابل درک باشد.
- اگر مالک یا کرایه‌نشین قصد پایان دادن به قرارداد را دارند، اطلاعیه کتبی لازم است. مقدار زمان اطلاع باید مشخص شده باشد و در قرارداد کرایه ذکر شود.



بیمه کرایه‌نشینان چیست؟

بیمه کرایه‌نشینان، که گاهی اوقات به عنوان بیمه مستأجر نیز شناخته می‌شود، چیزی است که هر کرایه‌نشین باید آن را در نظر بگیرد. برخی از مالکین حتی از کرایه‌نشینان می‌خواهند که این نوع بیمه را داشته باشند.

بیمه کرایه‌نشینان می‌تواند مواردی مانند جایگزینی وسایل شما در صورت سرقت یا آسیب، تعمیر خسارات تصادفی که شما به واحد کرایه‌ای وارد کرده‌اید و محافظت در برابر دعاوی قضایی اگر کسی در ملک شما صدمه ببیند، را پوشش دهد. همچنین، بیمه کرایه‌نشینان می‌تواند هزینه‌هایی مانند اقامت در هتل در زمان تعمیرات واحد کرایه‌ای را نیز پوشش دهد.

شما ممکن است بتوانید بیمه کرایه‌نشینان خود را با بیمه اتومبیل خود یکجا کنید تا در هزینه‌ها صرفه‌جویی شود.

پرداخت دیر هنگام کرایه؟

مهم است که کرایه خود را هر ماه به موقع پرداخت کنید. مالک شما می‌تواند برای هر روزی که کرایه دیر پرداخت می‌شود، جریمه اعمال کند. همچنین، اگر کرایه پرداخت نشود، مالک می‌تواند فرآیند تخلیه را آغاز کند.

- مالکین می‌توانند برای اولین روز دیرکرد ۵ دلار و برای هر روز اضافه ۲ دلار، تا حداکثر ۷۵ دلار جریمه اعمال کنند.
- اگر کرایه به مدت پنج روز یا بیشتر دیر شود، مالک می‌تواند اطلاعیه خاتمه صادر کرده و فرآیند تخلیه را آغاز کند. اطلاعیه باید به صورت کتبی باشد.
- شما ۱۰ روز از تاریخ اطلاعیه خاتمه فرصت دارید تا کرایه و هر نوع جریمه دیرکرد را پرداخت کنید یا از واحد تخلیه کنید. اگر کرایه به طور کامل در این ۱۰ روز پرداخت شود، اطلاعیه خاتمه به طور خودکار باطل می‌شود و نیازی به تخلیه نیست!
- اگر در مدت ۱۲ ماه سه اطلاعیه خاتمه کتبی دریافت کنید، حتی اگر بار سوم کرایه را به طور کامل پرداخت کنید، می‌توانید تخلیه شوید.
- یک مالک نمی‌تواند قفل‌های واحد کرایه‌ای را برای تخلیه کرایه‌نشین بدون درخواست و دریافت اجازه از "سرویس NL" تغییر دهد.



خاتمه دادن به قرارداد کرایه

خاتمه عادی

یک مالک یا کرایه‌نشین می‌تواند با ارائه اطلاعیه کتبی و با مدت زمان مشخص، قرارداد کرایه را خاتمه دهد.

مقدار زمان لازم برای اطلاعیه در هر مورد در زیر فهرست شده است، مگر این که به صورت کتبی برای مدت زمان بیشتری توافق شده باشد.

هفتگی:

کرایه‌نشین باید ۷ روز قبل به مالک اطلاع دهد. مالک باید ۴ هفته قبل به کرایه‌نشین اطلاع دهد.

ماه به ماه:

کرایه‌نشین باید ۱ ماه قبل به مالک اطلاع دهد. مالک باید ۳ ماه قبل به کرایه‌نشین اطلاع دهد.

مدت‌دار:

کرایه‌نشین باید ۲ ماه قبل از پایان قرارداد به مالک اطلاع دهد. مالک باید ۳ ماه قبل از پایان قرارداد به کرایه‌نشین اطلاع دهد.



فرم‌هایی برای خاتمه قرارداد کرایه در وبسایت "سرویس NL" موجود است. شما می‌توانید آنها را در لینک زیر پیدا کنید:
https://www.servicenl.gov.nl.ca/landlord/residential_tenancies.html

نقض شرایط

اگر یک مالک یا کرایه‌نشین یکی از قوانین یا شرایط قرارداد کرایه را نقض کند، طرف مقابل می‌تواند اطلاعیه کتبی صادر کرده و مشکل را توضیح دهد.

اگر مشکل در زمان معقولی حل نشود، قرارداد کرایه با اطلاعیه کتبی حداقل یک ماه قبل از تاریخ مقرر پرداخت کرایه، خاتمه می‌یابد.



عدم صلاحیت برای سکونت

اگر یک واحد کرایه‌ای دیگر قابل سکونت نباشد، مالک یا کرایه‌نشین می‌تواند قرارداد کرایه را فوراً خاتمه دهد. اطلاعیه باید به صورت کتبی و در همان زمان ارائه شود.

یک واحد کرایه‌ای ممکن است به دلیل عدم نگهداری از سوی مالک، خسارت‌های ایجاد شده توسط کرایه‌نشین یا شرایط پیش‌بینی‌نشده مانند سیل یا آتش‌سوزی، غیر قابل سکونت شود.



۱۵ لذت و حریم خصوصی

مالکین و کرایه‌نشینان نباید کاری انجام دهند که دیگران از لذت بردن از ملک کرایه‌ای محروم شوند. عدم رعایت این قانون می‌تواند منجر به خاتمه قرارداد کرایه شود، به‌ویژه اگر مشکل به‌طور مداوم یا جدی باشد.

اگر یک کرایه‌نشین به دلیل مسائل مربوط به لذت یا حریم خصوصی قصد خاتمه دادن به قرارداد کرایه را داشته باشد، باید به مالک بین پنج تا چهارده روز اطلاعیه کتبی ارائه دهد. اگر یک مالک به دلیل این مسائل قصد خاتمه دادن به قرارداد را داشته باشد، باید حداقل پنج روز قبل اطلاعیه کتبی ارائه کند.

سلامتی

یک کرایه‌نشین می‌تواند با یک ماه اطلاعیه، قرارداد کرایه مدت‌دار خود را به دلایل مرتبط با سلامتی خاتمه دهد:

- درآمد کرایه‌نشین به دلیل مشکلات سلامتی کاهش یابد، یا درآمد شخصی که به او کمک مالی می‌کرده است به دلیل مشکلات سلامتی قطع شود.
- کرایه‌نشین مجبور به زندگی با یکی از اعضای خانواده به دلیل مشکلات سلامتی آن عضو خانواده شود.
- کرایه‌نشین به‌طور دائم به یک خانه مراقبت از سالمندان منتقل شود.
- کرایه‌نشین فوت کند.

در این موارد، قرارداد کرایه با ارائه اطلاعیه کتبی به مالک، به همراه مستندات پشتیبان، حداقل یک ماه قبل از موعد پرداخت کرایه خاتمه می‌یابد.



مشکلات دارید؟ حل اختلافات

"سرویس NL" فرآیندی برای کمک به کرایه‌نشینان و مالکین در حل اختلافات ایجاد کرده است.

قبل از ارسال شکایت رسمی، باید تلاش کنید مشکل خود را با مالک حل کنید. شکایات خود را به صورت کتبی نوشته و به مالک تحویل دهید.

اگر به توافقی رسیدید که مشکل را حل می‌کند، باید این توافق به صورت کتبی ثبت شود.

اگر نتوانستید به توافق برسید، می‌توانید از "سرویس NL" درخواست کمک کنید.

اولین مرحله از فرآیند حل اختلاف رسمی این است که یک درخواست به "سرویس NL" ارائه دهید. می‌توانید نسخه‌ای از فرم درخواست حل اختلاف را از وبسایت "سرویس NL" دریافت کنید. لینک آن در بالای صفحه ۱۴ این راهنما موجود است.

سپس کرایه‌نشین و مالک می‌توانند اختلاف خود را از طریق میانجی‌گری حل کنند، قبل از این که موضوع به جلسه رسیدگی برود.

هنگام تصمیم‌گیری در مورد پرونده، داور چندین گزینه برای حل مشکلات دارد که به عنوان "راه‌حل‌ها" شناخته می‌شوند. برخی از راه‌حل‌های موجود از طریق جلسه رسمی عبارتند از:

- الزام مالک یا کرایه‌نشین به پرداخت پول به طرف دیگر.
- الزام مالک یا کرایه‌نشین به رعایت مفاد قرارداد کرایه.
- درخواست از کرایه‌نشین برای تخلیه ملک مسکونی در تاریخ مشخص.
- دستور به بازگرداندن وسایل شخصی یا پرداخت ارزش وسایل گرفته شده.
- الزام کرایه‌نشین به پرداخت کرایه یا درصدی از کرایه به "دفتر اجاره‌های مسکونی" تا زمانی که اختلاف حل شود.
- تعیین صحت یا عدم صحت اطلاعیه خاتمه.
- تصمیم‌گیری در مورد دعاوی مربوط به تضمین امنیتی.
- اعمال شرایط و ضوابطی برای اطمینان از رعایت قانون و قرارداد کرایه.



تخلف استانی

طبق ماده ۵۱ از "قانون اجاره مسکونی"، اگر فردی مرتکب نقض قانون، مقررات، یا حکم صادر شده تحت این قانون شود، ممکن است جریمه‌ای تا ۱۰,۰۰۰ دلار برای او صادر شود.

برای اجرای ماده ۵۱ قانون، باید یک درخواست به دادگاه استانی ارائه شود.



میانجی‌گری

میانجی‌گری آخرین فرصت برای رسیدن به توافق قبل از برگزاری جلسه رسیدگی رسمی در مقابل یک داور است.

اگر شما و مالک موافقت کنید که از فرآیند میانجی‌گری استفاده کنید، یک افسر "اجاره‌های مسکونی" موضوعات مورد اختلاف را با شما بررسی می‌کند تا به توافق برسید. اگر توافقی حاصل شود، این توافق از لحاظ قانونی قابل اجرا است.

اگر نتوانید به توافق برسید، یا اگر شما و مالک موافقت نکنید که از فرآیند میانجی‌گری استفاده کنید، موضوع به جلسه رسیدگی رسمی در مقابل یک داور ارجاع می‌شود.

جلسه رسیدگی رسمی

در جلسه رسیدگی "سرویس NL"، کرایه‌نشین و مالک هر کدام موضوعات خود را به همراه مستندات پشتیبان مانند قراردادهای کرایه یا عکس‌ها به یک داور ارائه می‌کنند.

داور تمامی اطلاعات و مدارکی که در جلسه ارائه شده است را بررسی کرده و تصمیم‌گیری می‌کند. شما یک نسخه کتبی از تصمیم و حکم دریافت خواهید کرد. این حکم از طریق سیستم دادگاه قابل اجرا است اگر طرف مقابل از آن پیروی نکند.

جلسات ممکن است حضوری، از طریق تلفن، یا به صورت ارسال مدارک کتبی برگزار شود.

تماس‌ها و اطلاعات

امنیت و پشتیبانی

City of St. John's Property Standards Complaints
(شکایات استانداردهای املاک)
تلفن 311 یا (709) 754-CITY (2489)

HealthLine (خط سلامت)
تماس رایگان: 811

فقط برای شرایط غیر اضطراری است. برای موارد اضطراری پزشکی، لطفاً با 911 تماس بگیرید.

Mental Health Crisis Centre
(مرکز بحران سلامت روان)
تماس رایگان (709) 737-4668
تلفن 1-888-737-4668

Newfoundland Power (Outages) (قطعی برق)
newfoundlandpower.com/Outages
تماس رایگان 1-800-474-5711

Sexual Assault Crisis Line
(خط بحران تجاوز جنسی)
endsexualviolence.com
تماس رایگان 1-800-726-2743
ایمیل info@endsexualviolence.com

Royal Newfoundland Constabulary
(پلیس سلطنتی نیوفاندلند)
rnc.gov.nl.ca
تلفن (709) 729-8000

St. John's Regional Fire Department
(اداره آتش‌نشانی منطقه سنت‌جانز)
هاتف: (709) 576-3905

گزینه‌های مسکن

NL Housing Corporation
(شرکت مسکن نیوفاندلند و لابرادور)
<https://www.nlhc.nl.ca>
تلفن (709) 724-3000

City of St. John's Housing Division
(بخش مسکن شهر سنت‌جانز)
www.stjohns.ca/en/living-in-st-johns/housing.aspx
تلفن: (709) 576-8196
ایمیل: housing@stjohns.ca

SeniorsNL
(سالمندان نیوفاندلند)
فهرستی از گزینه‌های مسکن برای سالمندان تهیه می‌کند.
www.seniorsnl.ca
تماس رایگان: 1-800-563-5599
تلفن: (709) 737-2333
ایمیل: info@seniorsnl.ca

حقوق و قوانین

Service NL (Residential Tenancies Office)
(خدمات نیوفاندلند، دفتر اجاره‌های مسکونی)
www.servicenl.gov.nl.ca/landlord
تماس رایگان 1-877-829-2608
ایمیل: landlordtenant@gov.nl.ca

Residential Tenancies Act
(قانون اجاره مسکونی)
می‌توانید قانون اجاره واقعی را در اینجا بخوانید:
www.assembly.nl.ca/legislation/sr/statutes/r14-2.htm

Public Legal Information (NL)
(اطلاعات حقوقی عمومی، نیوفاندلند)
publiclegalinfo.com
تماس رایگان 1-888-660-7788
تلفن (709) 722-2643
ایمیل: info@publiclegalinfo.com