



حقوق و وظایف کرایه نشین ها

تهیه توسط Tian Meng

ستاژیر حقوق

اکتوبر 2007

Concertation-Femme یک موسسه غیر انتفاعی بوده که رسماً در سپتامبر 1982 تأسیس گردید. مرام آن تهیه خدمات اجتماعی برای زنان و بهبود کیفیت زندگی زنانیکه در خطر انزوا اند و آنهای که استقلالیت مالی و اجتماعی ندارند میباشد.

با امتنان از مشارکت یونیورستی مونتریال، Concertation-Femme هر سال دو شاگرد ستاژبر حقوق را که معلومات رایگان حقوقی در مورد حقوق و وظایف همشهریان ارائه کرده، کنفرانس در باره موضوعات حقوقی دایر نموده و رساله های ریفرنس حقوقی را تهیه می کنند، را خوش آمدید می گوید.

بشکل یک بخش پروژه "Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI) du territoire « Laurentien/Grenet » de Bordeaux-Cartierville" هدف ایجاد این سند پاسخ به سوالات طرح شده بعضی ها میباشد. این سند شامل یک خلاصه سوالات اکثراً پرسیده شده و یک نظر عمومی در باره قوانین مربوط به کرایه نشینان میباشد. جهت زیست صلح آمیز در یک جامعه، ما باید حقوق همه را احترام کنیم. قسمیکه در ماده شماره 6 قانون مدنی کیوبک درج است، نیت و اراده خوب داشتن وظیفه هر کس میباشد. این به شکل مساویانه بالای کرایه نشینان و مالکین قابل تطبیق است. از یک جانب کرایه نشینان میخواهند تا جایکه بتوانند و مناسب است از محل استفاده کنند و از جانب مقابل آنها نباید از حقوق خود سوء استفاده کرده و به حقوق مالک تجاوز نمایند. بناً، کرایه نشینان وظایفی را هم دارند که انجام دهند.

مردمانی وجود دارند که شرایط قرارداد را سوء استفاده مینمایند. در نتیجه، لازمی است تا حقوق و وظایف یکی را دانست تا از تجاوز دیگران جلوگیری کرد.

حقوق کرایه نشین ها

تحویل مکان: در موقع تحویل، مکان (یک اتاق یا منزل) باید در حالت خوب تعمیری باشد. تحویل مکان باید در وقت معین موافقه شده با دادن کلید ها به کرایه نشین انجام گیرد.

کرایه: مالک نباید پرداخت اضافه تر از یک ماه کرایه را درخواست کند به استثنای کرایه سابقه نپرداخته شده. او نباید خواستار مبالغ اضافی و یا چک با تاریخ بعد نماید. کرایه نشین باید یک رسید بحدیث سند پرداخت بخواهد و چنین رسیدها باید حداقل سه سال نگهداری شود. در حالاتی که کرایه نشین نمی داند برای کی کرایه پرداخت نماید (طور مثال مرگ مالک)، جهت جلوگیری از ناوقت شدن پرداخت اومیتواند کرایه را به Régie du logement بپردازد.

ازدیاد کرایه: اگر مالک می خواهد کرایه را بلند کند باید یک اطلاع تحریری به کرایه نشین بفرستد. کرایه نشین میتواند در مورد ازدیاد کرایه با مالک بحث کند. اگر آنها نمی توانند به یک موافقت برسند، Régie du logement یک معیار ازدیاد کرایه سالانه را تثبیت و آنرا از شروع ماه فیروری در سایت انترنت خود مهیا می سازد. اگر کرایه نشین ازدیاد کرایه را رد میکند این بدان معنی نیست که مکان را باید ترک کند. قرداد بدون ازدیاد کرایه هنوز هم تجدید خواهد شد.

اگر کرایه نشین دیگر نمی خواهد قرداد را تجدید کند و یا ازدیاد کرایه را قبول کند، او باید یک اطلاع تحریری به مالک در ظرف یک ماه از موقع اخذ اطلاعیه مالک ارسال نماید. اگر چنین نکند، قرداد بصورت اتوماتیک تجدید گردیده و کرایه نشین باید کرایه نو را با شروع قرداد جدید بپردازد.

تخمین ازدیاد کرایه:

اگر کدام ترمیم بزرگ صورت نگرفته باشد:

با تغییر مالیه (5٪ ازدیاد)	بدون تغییر مالیه	
1,50%	0,80%	مکان بدون گرمی از طرف مالک
1,80%	1,10%	مکان با گرمی توسط برق
1,10%	0,40%	مکان با گرمی توسط گاز
2,10%	1,40%	مکان با گرمی توسط تیل

نوت: 0.7% برای هر 5% ازدیاد مالیه باید اضافه گردد.

اگر در جریان سال ترمیم عمده صورت گرفته باشد، یک تعدیل به اندازه 4.2 فیصد وضع میگردد. بمعنی اینکه، برای هر یک هزار دالر مصرف، یک ازدیاد 3.5 دالر بالای تمام مکان های که ازین ترمیم مستفید گردیده اند تقسیم میگردد.

یک دریچه محاسبه در سایت انترنت Régie از هفتم فبروری قابل دسترس میباشد. بخاطر آشنائی با مراجع مربوط، لطفاً ختم این مدرک دیده شود.

این ارقام صرف نمونه یک تخمین برای سال 2007 است. اندازه ازدیاد کرایه هر سال فرق میکند.

آسایش صلح آمیز: کرایه نشین حق دارد تا مکان را بدون درد سر استفاده نماید. اگر مزاحمت بیش از حد وجود داشته باشد، کرایه نشین باید مالک را که مجبور به ختم کردن آن است مطلع سازد. اگر پرابلم دوام کرد، کرایه نشین قبل از آنکه مجبور بکدام عمل جهت ختم درد سر گردد، باید به مالک با یک خط راه حل مناسب و معیاد موثق برای ختم آن بدهد. این خط باید توسط پست راجستر با سند رسید ارسال شده، و کرایه نشین کاپی رسید خط را نگه دارد.

اگر مالک بازهم عمل نکرد، کرایه نشین میتواند مداخله Régie را در مورد خواهان گردد. وقتی یک مداخله صورت گرفت، کرایه نشین میتواند درخواست برای کم کردن کرایه بخاطر نداشتن کامل آسایش صلح آمیز بنماید. او همچنان میتواند درخواست جبران خسارت نماید مگر اینکه مالک قادر به ارائه مدارکی که نشان دهنده همه کوشش های وی جهت ختم پرابلم باشد. در همین زمان، بهتر است تا پرابلم ریکارد گردیده و بالای شاهدان تصدیق گردد. مواد 1851، 1854 جمله 1 و ماده 1859 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

در جریان قرارداد: مالک باید تضمین کند که مکان به مقصد چیزیکه در قرارداد ذکر است استفاده گردد. و باید بدین مقصد هم دوام کند. مالک باید همچنان مطمئن گردد که تعداد ساکنین مکان معیار نارمل آسایش را رعایت کند. مواد 1854 جمله 1، 1864، و 1920 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

مقصد مکان: مالک حق تغییر مقصد مکان را در جریان قرارداد ندارد. ماده 1856 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

وظایف کرایه نشین ها

کرایه: کرایه نشین باید کرایه را در تاریخ موافقت شده به مالک بپردازد. اگر کدام موافقت وجود ندارد، کرایه نشین باید کرایه را در روز اول هر ماه بپردازد. مالک مجبور به قبول چک خصوصی نمی باشد مگر اینکه موافقت شده باشد. ماده 1855 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

ترمیم ها: کرایه نشین باید ترمیم های ضروری و عاجل را بنماید. مگر قبل از اینکه چنین ترمیم ها شود، کرایه نشین در صورت امکان باید هر طوری که شود با مالک تماس گیرد. اگر قادر به تماس نگردد، او باید حداقل مصرف ترمیم را بنماید. مالک باید مصارف معقول را پس به کرایه نشین بپردازد. مواد 1865 و 1864 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

در جریان قرارداد: کرایه نشین باید مکان را با کوشش و احتیاط نگهداری نموده و خساراتی را که خود مقصر آن است باید ترمیم کند. که این شامل خود مکان و تمام ضمایم آن میباشد. اگر کدام نقص و یا خرابی پیدا شود، کرایه نشین باید مالک را مطلع ساخته تا از خسارات اضافی جلوگیری شود. مواد 1866 و 1855 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

حالت و کیفیت مکان: کرایه نشین باید مکان را به حالت و کیفیت خوب با در نظر داشت مقررات مربوط به امنیت مکان نگه دارد. مواد 1911 و 1912 جمله 1 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

مقصد مکان: کرایه نشین حق تغییر مقصد مکان و شکل آنرا ندارد. بناً او نمی تواند دیواری را از مکان پس کند، و یا آنرا به سالون آرایش مو تغییر دهد. ماده 1856 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

آسایش صلح آمیز: کرایه نشین باید قسمی برخوردار نماید که آسایش صلح آمیز دیگر کرایه نشین ها را اخلاص نکند. این وظیفه تمام ساکنین به شمول کسانی که موقتاً داخل می گردند است. دفتر Régie می تواند قرارداد را کنسل نموده و یا به درخواست مالک کرایه نشین را اخطار بدهد. ماده 1860 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

کلید: کرایه نشین نباید قفل مکان را تغییر داده و یا کدام میکانیزم دیگر بدون موافقت مالک بکار اندازد که راه یابی به مکان را مانع شود. ماده 1934 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

بازدید و ارزیابی مکان: مالک حق ارزیابی حالت مکان را دارد. کرایه نشین باید اجازه ارزیابی مکان، بازدید خریدار احتمالی، بازدید کرایه نشین احتمالی و ترمیماتی که باید از داخل مکان اجرا شود را بدهد. در جریان قرارداد، مالک باید 24 ساعت قبل از داخل شدن کرایه نشین را اطلاع بدهد. این اطلاعیه میتواند تحریری و

یا زبانی باشد به استثنای یک حالت عاجل و یا اینکه ترمیم لازمی باید انجام گیرد (طور مثال: یک آبریزی مهم در سیستم نلدوانی، جرقه در صندوق توزیع برق). اینگونه ترمیمات بدون اطلاع به کرایه نشین در هر وقت روز انجام گرفته می تواند. تمام ترمیمات باید در بین هفت صبح تا هفت شام صورت گیرد. مواد 1857 و 1930 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

دیدن مکان: هر موقعیکه مالک اطلاعیه فسخ و یا تجدید ننمودن قرار داد را بدست بیاورد، او میتواند علامهء "برای کرایه" را نصب کرده و کرایه نشین احتمالی را اجازه بازدید بدهد. با آنها او باید اجازه کرایه نشین را قبل از داخل شدن به مکان حاصل کند. یک اطلاع تحریری و یا زبانی باید داده شود اما کدام حداقل وقت برای آن قید نشده است.

بازدید باید در بین 9 صبح تا 9 شام صورت گیرد. کرایه نشین میتواند درخواست حاضر بودن مالک را نماید، اگر مالک رد نماید کرایه نشین میتواند داخل شدن بازدید کنندگان را رد نماید.

درختم قرارداد: کرایه نشین باید مکان را به حالت اولیه آن برگرداند. بناً، تمام موبل و وسایل بشمول تعمیرات اضافه شده کشیده شود مگر آنکه کرایه نشین بعدی آنها نگه کند. اگر او آنها میخواهد نگه کند باید قیمت آنها به کرایه نشین بپردازد. مواد 1890، 1891 و 1978 قانون مدنی کیوبک دیده شود.

مهم

ضروری است قبل از آنکه قرارداد را امضا کنید آنها به آرامی بخوانید. اگر کدام قسمت آن واضح نیست، مهم است که توضیح خواسته شود. برعلاوه، باید تمام چیزها را که می خواهید در قرارداد واضحاً ذکر باشد معلوم کنید (طور مثال: قبل از تحویل مکان دیوارها دوباره رنگ شده، فرش پاک شده و قفل تبدیل گردد).

اگر لسان قرارداد لسان مادری کسی نباشد و یا در آن لسان پرابلم دارد، باید از کسی کمک خواسته شود که راحتاً تمام مواد قرارداد را برای تان ترجمه نماید. این به قراردادکننده اجازه میدهد که تمام شرایط قرارداد را بشمول حقوق و وظایف خود را بداند.

مراجع

Régie du logement (اداره کنترل مکان ها)

Montréal, Laval et Longueuil 514-873-2245 (BAIL)

Autres régions 1 800 683-2245 (BAIL)

www.rdl.gouv.qc.ca

Allocation lodgement (اداره تخصیص مکان ها)

Financial aid for low income families (کمک مالی برای فامیل های با عاید کم)

(514) 864-7020

Régie du Bâtiment du Québec (اداره تعمیرات کیوبک)

514-873-0976

Service de plainte de la ville de Montréal (اداره شکایات شهر مونتریال)

514-280-4330

Comité logement Rosemont (کمیته مکان های)

Judicial information (معلومات قضائی)

514-597-2581

Comité logement Ahunstic-Cartierville (کمیته مکان های)

General information (معلومات عمومی)

514-331-1773

Regroupement d'organismes du Montréal ethnique pour le logement

(گروپ موسسات قومی مونتریال برای مکان ها)

Help for finding a dwelling (کمک برای پیدا نمودن مسکن)

514-341-1057

TANDEM

Evaluation of the exterior security level of your residence (ارزیابی امنیت خارجی محل رهایش شما)

514-335-0545

Concertation-Femme

Judicial information from legal interns (معلومات قضائی توسط ستاژیر های حقوق)

514-336-3733

برای تماس با ما:

Concertation-Femme
Centre l'Acadie
2005, rue Victor-Doré, bureau 220
Montréal (Québec) H3M 1S4
Tél. : 514-336-3733
Télécopieur : 514-856-2400
concertationfemme@bellnet.ca