

Що потрібно знати орендарям у Манітобі



Розгляньмо ваші права
та обов'язки

Перш ніж заселитися

Незалежно від того, чи ви заселяєтесь у свою першу квартиру, чи стаєте орендарем після багатьох років володіння житлом, важливо, щоб ви розуміли свої права та обов'язки орендаря **до** підписання договору оренди. Ось кілька моментів, які варто врахувати:

Починаючи шукати нове місце, яке зможете назвати «домівкою», подавайте документи тільки туди, де ви дійсно хочете жити. Якщо ви заповнили заяву і орендодавець затвердив вас як орендаря, помешкання ваше. Якщо ви передумаєте після того, як вас затвердили, ймовірно, вам доведеться покрити всі витрати орендодавця, які він понесе, якщо ви не в'їдете в це помешкання.

Ваш **договір оренди** може бути помісячним або довгостроковим (напр., на рік), тож ви маєте бути певні, що зможете виконувати взяті на себе зобов'язання протягом усього терміну дії договору. Ваш договір може бути письмовим, усним або презумптивним. Якщо він укладений у письмовій формі:

- ви повинні отримати його копію протягом 21 дня з моменту підписання;
- його можна змінити тільки за взаємною згодою між вами та вашим орендодавцем.



Вас можуть попросити внести **гарантійну заставу**, перш ніж ви переїдете в нове житло. Розмір застави може становити до половини орендної плати за перший місяць. Ваш орендодавець повинен видати вам квитанцію про внесення гарантійної застави. У квитанції має бути зазначено:

- суму застави;
- дату внесення застави;
- адресу орендованого помешкання.

Якщо у вас є **домашня тварина**, перш ніж підписувати договір оренди, уточніть у свого орендодавця, чи дозволено утримувати домашніх тварин. Якщо домашню тварину тримати можна:

- вас можуть попросити внести заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, в розмірі до однієї місячної орендної плати (ця застава є *додатковою* до вашої гарантійної застави);
- слід отримати дозвіл в письмовій формі. Перед підписанням договору переконайтеся, що з нього вилучені всі пункти «без домашніх тварин», і попросіть додати пункт про те, що ваша домашня тварина може проживати з вами;
- завантажте копію нашої брошури «Оренда з домашніми тваринами» або надішліть відповідний запит, щоб отримати більше рекомендацій.

Нарешті, попросіть вашого орендодавця скласти **звіт про стан житла** безпосередньо перед заселенням. Обидві сторони повинні підписати цей звіт про стан житла, в якому будуть зазначені всі виявлені вами пошкодження. Звіт можна використати як доказ у разі пред'явлення позову про відшкодування збитків після того, як ви виїдете. Попросіть надати вам копію звіту про стан житла.

І не забудьте...

- попросити ім'я та контактний телефон особи, з якою можна зв'язатися цілодобово в разі виникнення надзвичайної ситуації.



Після заселення

Після того, як ви переїдете в нове житло, у вас як у орендаря з'являться такі обов'язки:

- вчасне внесення орендної плати;
- підтримання чистоти в помешканні;
- усунення будь-яких пошкоджень, завданих вами або вашими відвідувачами;
- повага до сусідів.

Про орендну плату:

- Ваш орендодавець повинен письмово повідомити вас щонайменше за 3 місяці в разі збільшення орендної плати, і вона може бути збільшена тільки один раз за 12-місячний період.
- Ваш орендодавець може стягувати з вас пеню в разі несвоєчасного внесення орендної плати. Суми, які орендодавець може стягувати, вказані у вашому договорі оренди житла.
- Якщо з якихось причин ви не можете вчасно сплатити орендну плату, обов'язково якнайшвидше поговоріть з орендодавцем. Спробуйте скласти план оплати, який влаштує вас обох, і попросіть орендодавця погодити його в письмовій формі.



Про вашу конфіденційність:

- Ваш орендодавець повинен письмово повідомити вас (не менше, ніж за 24 години, і не більше, ніж за 14 днів), перш ніж увійти в орендоване вами помешкання, крім випадків, коли ви погоджуєтеся його впустити.
- Якщо ви отримали письмове повідомлення, або у випадку надзвичайної ситуації, орендодавець може увійти в орендоване вами помешкання навіть за вашої відсутності.

Про вашу безпеку:

- Ваш орендодавець зобов'язаний утримувати орендоване вами помешкання в належному стані, щоб воно відповідало стандартам провінції щодо охорони здоров'я, житла та безпеки.
- Аварійні ремонтні роботи мають бути виконані негайно.

Про ваших сусідів:

- Ви та ваші гості не повинні заважати іншим людям, які мешкають у вашому будинку, сусідам або вашому орендодавцю, чи безпідставно турбувати їх.
- Якщо сусіди вам заважають, повідомте про це свого орендодавця. Він зобов'язаний розслідувати будь-які ваші скарги.

Про суперечки з орендодавцем:

- Ознайомтеся з блоком «У разі виникнення спору...» в кінці наступного розділу, щоб дізнатися, як Служба може допомогти вам.

Виїзд з орендованого помешкання

Переїжджати з одного місця в інше може бути непросто, але деяких ускладнень можна уникнути. Якщо ви знаєте, що незабаром виїжджатимете з нинішнього орендованого помешкання, подумайте про наступне:



- Ви повинні повідомити свого орендодавця про те, що виїжджаєте.
- Якщо ви орендуєте житло на умовах помісячної оренди, обов'язково повідомте про це орендодавця в письмовій формі **до настання** терміну внесення орендної плати, щоб він мав відповідне попередження принаймні за один *повний* місяць до виїзду. Наприклад, якщо термін внесення орендної плати закінчується першого числа місяця, а ви хочете виїхати 30 квітня, ви повинні повідомити про це орендодавця не пізніше 31 березня.
- Зазвичай строковий договір (напр., на один рік) розірвати до закінчення терміну оренди не можна. Якщо вам необхідно виїхати до закінчення терміну оренди, обговоріть з орендодавцем можливі варіанти. В окремих випадках ви можете виїхати достроково.

Після того, як ви вивезете все своє майно...

- Ви та ваш орендодавець складаєте звіт про стан житла при виселенні, підтверджуючи, що орендоване помешкання чисте і в хорошому стані для наступної особи, яка в'їжджає в нього.
- Для порівняння обов'язково майте при собі екземпляр звіту про стан житла, який ви отримали при заселенні до помешкання.

Ви зобов'язані повідомити орендодавцю свою нову адресу, щоб він міг:

- повернути вам внесену на початку гарантійну заставу та заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, з відсотками протягом 14 днів після закінчення терміну оренди; або
- надіслати вам копію будь-якої претензії щодо повного або часткового утримання внесеної вам застави (застав), що може бути висунута протягом 28 днів після закінчення терміну вашої оренди.

Якщо ваш орендодавець просить вас виселитися з орендованого помешкання, він зобов'язаний:

- надіслати вам письмове повідомлення за затвердженою формою про закінчення терміну дії договору оренди;
- повідомити вам, чому вас просять виїхати, наприклад:
 - несплата орендної плати або комунальних послуг;
 - порушення правил, як зазначено в письмовому повідомленні;
 - використання майна орендодавцем (напр., проведення капітального ремонту, продаж помешкання і т. ін.).

У деяких випадках орендодавець може бути зобов'язаний повністю або частково компенсувати ваші витрати на переїзд. Ви можете звернутися до нас, щоб отримати більш детальну інформацію з цього питання.

За скільки часу орендодавець повинен повідомити вас, залежить від ситуації, тому проконсультуйтеся з нами, щоб бути впевненими, що отримуєте належний термін.

У разі виникнення спору...

- розгляньте можливість зустрічі з орендодавцем, щоб обговорити ваші розбіжності;
- знайте свої законні права, зрозумійте проблему, розглядайте можливі шляхи її вирішення, проявляйте повагу, зберігайте спокій, все документуйте, знайте, коли потрібно застосувати інший підхід;
- у багатьох випадках Служба з питань оренди житла може допомогти вирішити суперечки неформально, у телефонній розмові, до задоволення як орендаря, так і орендодавця;
- якщо комунікація зазнала цілковитої невдачі, як орендарі, так і орендодавці мають право звернутися до Служби з питань оренди житла. Залежно від проблеми, ми спробуємо допомогти через медіацію або призначимо слухання.



Звертайтеся до нас

Якщо ви або хтось із ваших знайомих планує орендувати або винайняти житло в Манітобі, ми можемо допомогти вам отримати максимально позитивний досвід від оренди житла. Зателефонуйте до найближчого до вас офісу **Служби з питань оренди житла**:

У Вінніпезі: 204-945-2476; безкоштовний номер 1-800-782-8403

У Брендоні: 204-726-6230; безкоштовний номер 1-800-656-8481

У Томпсоні: 204-677-6496; безкоштовний номер 1-800-229-0639

Відвідайте наш веб-сайт за адресою **www.manitoba.ca/rtb**, щоб отримати більш детальну інформацію, підписатися на нашу розсилку або знайти відповіді на багато запитань, які можуть виникнути у вас щодо оренди житла в Манітобі.