

Οδηγός τυπικής μίσθωσης κατοικίας

Μάρτιος 2021

Οδηγός τυπικής μίσθωσης κατοικίας

Η ενοικίαση κατοικιών στο Οντάριο διέπεται από τον Νόμο του 2006 περί μισθώσεων κατοικιών (Residential Tenancies Act) (στο εξής θα αναφέρεται ως «πράξη»).

Το παρόν έγγραφο είναι διαθέσιμο σε πολλές γλώσσες για να μπορέσουμε να βοηθήσουμε τους ιδιοκτήτες και τους ενοικιαστές να κατανοήσουν και να συμπληρώσουν το Τυπικό Έντυπο Μίσθωσης (το τυπικό μισθωτήριο). Το τυπικό μισθωτήριο είναι διαθέσιμο στο Κεντρικό Αποθετήριο Εντύπων του Υπουργείου Κρατικών και Καταναλωτικών Υπηρεσιών ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Ο παρών οδηγός προορίζεται μόνο για την ενημέρωσή σας και όχι για να παράσχει νομικές συμβουλές όσον αφορά το τυπικό μισθωτήριο ή τον νόμο.

Αν χρειαστείτε νομικές συμβουλές όσον αφορά το τυπικό μισθωτήριο ή τον νόμο, θα πρέπει να αποταθείτε σε δικηγόρο.

Για την ενοικίαση των περισσότερων ιδιωτικών κατοικιών απαιτείται το τυπικό μισθωτήριο για κάθε νέο συμφωνητικό που θα υπογραφεί από τις 30 Απριλίου του 2018 και μετά. Επίσης, περιέχει χρήσιμες πληροφορίες για τα δικαιώματα και τις ευθύνες με βάση τον νόμο.

Το τυπικό μισθωτήριο δεν ισχύει για μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων ή ατόμων με άλλα προβλήματα, για χώρους σε πάρκα αυτοκινούμενων τροχόσπιτων και για αγροτεμάχια μισθωμένα σε κοινότητες, για τα περισσότερα συγκροτήματα κοινωνικής και υποστηρικτικής στέγασης, για ορισμένους άλλους ειδικούς ενοικιαζόμενους χώρους και για συγκροτήματα συνεργατικής στέγασης.

Εάν δικαιούστε τυπικό μισθωτήριο αλλά δεν το έχετε λάβει, ζητήστε γραπτώς ένα αντίτυπο από τον ιδιοκτήτη. Αφού το ζητήσετε, θα πρέπει να σας το δώσει εντός 21 ημερολογιακών ημερών. Εάν δεν το κάνει, μπορείτε να παρακρατήσετε το ενοίκιο ενός μήνα.

Εάν εξακολουθείτε να μην έχετε λάβει τυπικό μισθωτήριο 30 ημερολογιακές ημέρες μετά την παρακράτηση ενοικίου ενός μήνα, μπορείτε να κρατήσετε το παρακρατημένο ενοίκιο.

Επίσης, εάν δεν σας έχει παρασχεθεί ένα τυπικό μισθωτήριο και έχετε μίσθωση ορισμένου χρόνου, οι ειδικοί κανόνες σας επιτρέπουν να τερματίσετε την μίσθωση ορισμένου χρόνου νωρίτερα.

Σύμφωνα με τον Κώδικα Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Οντάριο (Ontario Human Rights Code), κάθε πολίτης έχει το δικαίωμα ίσης μεταχείρισης χωρίς διακρίσεις ή παρενοχλήσεις όσον αφορά τη στέγαση. Ένα μισθωτήριο δεν μπορεί να αφαιρέσει δικαιώματα ή ευθύνες που προβλέπονται από τον νόμο.

Το παρόν έγγραφο απαρτίζεται από δύο τμήματα:

1. Ενότητες του τυπικού μισθωτηρίου

Το τμήμα αυτό προορίζεται για να σας βοηθήσει να συμπληρώσετε το έντυπο του τυπικού μισθωτηρίου. Παρέχει πληροφορίες για το περιεχόμενο κάθε ενότητας του τυπικού μισθωτηρίου, αρχίζοντας από τη σελίδα 4.

Όλες οι ενότητες του τυπικού μισθωτηρίου είναι υποχρεωτικές και δεν επιδέχονται καμία αλλαγή. Όταν συμπληρωθεί το μισθωτήριο συμβόλαιο, επέχει θέση σύμβασης μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή.

2. Τα δικαιώματα και οι ευθύνες μου

Το τμήμα αυτό παρέχει περισσότερες πληροφορίες για τα δικαιώματα και τις ευθύνες των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών σύμφωνα με τον νόμο, αρχίζοντας από τη σελίδα 9. Οι εν λόγω πληροφορίες είναι οι ίδιες με αυτές που παρατίθενται στο παράρτημα του τυπικού μισθωτηρίου.

Αν έχετε απορίες

Το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) παρέχει πληροφορίες για τα δικαιώματα και τις ευθύνες των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών σύμφωνα με τον νόμο (οι οποίες είναι διαθέσιμες στα Αγγλικά ή στα Γαλλικά). Για περισσότερες πληροφορίες, μπορείτε να καλέσετε έναν από τους παρακάτω αριθμούς ή να επισκεφθείτε τον ιστότοπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

Αριθμός για κλήση χωρίς χρέωση: 1-888-332-3234

Περιοχή του Τορόντο: 416-645-8080

TTY: 1-800-855-0511

Ιστότοπος: www.tribunalsontario.ca/lrb

Τμήμα 1: Ενότητες του τυπικού μισθωτηρίου

Όταν συμπληρωθεί, το τυπικό μισθωτήριο [γνωστό με τη νομική του ονομασία ως Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (**Standard Form of Lease**) / **Convention de location à usage d'habitation**] επέχει θέση σύμβασης μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοικιαστή για τις περισσότερες ενοικιάσεις κατοικιών.

Πρέπει να συμπληρώσετε κάθε ενότητα του τυπικού μισθωτηρίου.

1. Συμβαλλόμενα μέρη

Στην ενότητα αυτή παρατίθενται τα ονόματα του ιδιοκτήτη (ή των ιδιοκτητών) και του ενοικιαστή (ή των ενοικιαστών) που συνάπτουν τη συμφωνία για τη μίσθωση.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα Β στη σελίδα 9.

2. Μονάδα ενοικίασης

Η ενότητα αυτή περιγράφει τη μονάδα του ενοικιαζόμενου χώρου και τη διεύθυνση της μονάδας ενοικίασης.

Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης – αν υπάρχουν – και η τοποθεσία τους επίσης περιγράφονται στην ενότητα αυτή.

Αν η μονάδα ενοικίασης ανήκει σε συγκρότημα κατοικιών, το εν λόγω γεγονός θα πρέπει να υποδειχθεί στην ενότητα αυτή. Ο ενοικιαστής επίσης συμφωνεί να τηρεί τη δήλωση, τους κανονισμούς και τους κανόνες που προβλέπονται από τον ιδιοκτήτη.

3. Στοιχεία επικοινωνίας

Στην ενότητα αυτή παρατίθεται η διεύθυνση του ιδιοκτήτη στην οποία πρέπει να αποστέλλονται οι γνωστοποιήσεις. Αν ο ενοικιαστής πρέπει να επιδώσει επίσημη γνωστοποίηση στον ιδιοκτήτη (για παράδειγμα γνωστοποίηση τερματισμού της μίσθωσης), το εν λόγω έγγραφο θα πρέπει να παραδοθεί στη συγκεκριμένη διεύθυνση.

Στην ενότητα αυτή επίσης δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη και στον ενοικιαστή να συμφωνήσουν για την παραλαβή επίσημων γνωστοποιήσεων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και περιλαμβάνει χώρο τόσο για τον ιδιοκτήτη όσο και για τον ενοικιαστή ώστε να παραθέσουν τις ατομικές τους διευθύνσεις ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Η επίδοση επίσημων γνωστοποιήσεων μπορεί να πραγματοποιείται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου μόνο εφόσον το επιτρέπουν οι κανόνες του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board). Μπορείτε να επικοινωνήσετε με το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) για να εξακριβώσετε ποιες γνωστοποιήσεις επιτρέπεται να αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Στην ενότητα αυτή επίσης περιλαμβάνεται ένας χώρος στον οποίο ο ιδιοκτήτης μπορεί να παραθέσει πρόσθετα στοιχεία επικοινωνίας για περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης ή για αυθημερόν επικοινωνία.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα Β στη σελίδα 9 και στο τμήμα Ε στη σελίδα 12.

4. Περίοδος ισχύος συμφωνητικού μίσθωσης

Στην ενότητα αυτή παρατίθενται η ημερομηνία κατά την οποία ο ενοικιαστής θα έχει το δικαίωμα να εγκατασταθεί στη μονάδα ενοικίασης και το χρονικό διάστημα (η περίοδος ισχύος) της μίσθωσης.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στα τμήματα C στη σελίδα 9 και D στη σελίδα 10.

5. Ενοίκιο

Στην ενότητα αυτή παρατίθεται το συνολικό ενοίκιο (ονομάζεται επίσης και νόμιμο μίσθωμα). Το συνολικό ενοίκιο (νόμιμο μίσθωμα) [στο τυπικό μισθωτήριο ονομάζεται **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] είναι το σύνολο των ποσών που αναφέρονται στην υποενότητα 5 (β) [5 (b)] του τυπικού μισθωτηρίου που περιλαμβάνει:

- το βασικό ενοίκιο για τη μονάδα ενοικίασης κάθε χωριστή χρέωση για χώρο στάθμευσης ή άλλες υπηρεσίες και παροχές, όπως αποθηκευτικό χώρο ή κλιματισμό που παρέχονται από τον ιδιοκτήτη στον ενοικιαστή.
- Κάθε μελλοντική αύξηση του ενοικίου θα γίνεται με βάση το συνολικό ενοίκιο.

Στην ενότητα αυτή επίσης καθορίζονται η ημερομηνία καταβολής του ενοικίου, το όνομα του ατόμου στο οποίο πρέπει να καταβάλλεται το ενοίκιο, ποιες μέθοδοι θα χρησιμοποιούνται για την καταβολή του ενοικίου και οιαδήποτε τέλη διαχείρισης για επιταγές που εισπράττονται από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα F στη σελίδα 12 και στο τμήμα I στη σελίδα 13.

6. Υπηρεσίες και λογαριασμοί επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας

Στην ενότητα αυτή καθορίζεται ποιες υπηρεσίες περιλαμβάνονται – ή δεν περιλαμβάνονται – στο συνολικό ενοίκιο (νόμιμο μίσθωμα) [στο τυπικό μισθωτήριο ονομάζεται **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**]. Εδώ εμπíπτουν τόσο οι υπηρεσίες και οι παροχές που περιλαμβάνονται στο βασικό ενοίκιο όσο και οι χωριστές χρεώσεις στην υποενότητα **5(β) [5 (b)]** του τυπικού μισθωτηρίου.

Σε ορισμένες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής μπορούν να συμφωνήσουν σε μεταγενέστερο χρόνο να αυξηθεί το ενοίκιο για να προστεθούν και άλλες υπηρεσίες. Ενδεικτικά, ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής μπορεί να συμφωνήσουν σε μια εποχιακή αύξηση ενοικίου για την πρόσθετη υπηρεσία κλιματισμού. Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής επίσης συμφωνούν όσον αφορά το ποιος θα έχει την ευθύνη για την εξόφληση των λογαριασμών επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας (παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, θέρμανσης και νερού) στη μονάδα ενοικίασης.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα K στη σελίδα 15.

7. Εκπτώσεις ενοικίου

Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσφέρει και να περιγράφει τους όρους έκπτωσης στο ποσό του ενοικίου.

Μετά τη λήξη της περιόδου κατά την οποία θα ισχύει η έκπτωση ενοικίου, ο ενοικιαστής πρέπει να καταβάλει το συνολικό ενοίκιο (νόμιμο μίσθωμα) [στο τυπικό μισθωτήριο ονομάζεται “**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] το οποίο έχει συμφωνηθεί στην ενότητα 5 του τυπικού μισθωτηρίου, συν κάθε νόμιμη αύξηση.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα G στη σελίδα 12.

8. Προκαταβολή ενοικίου

Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής συμφωνούν όσον αφορά το αν απαιτείται προκαταβολή ενοικίου και το ανάλογο ποσό. Με βάση τη νομοθεσία υπάρχει όριο για το ποσό αυτό και τον σκοπό που θα εξυπηρετήσει. Η προκαταβολή ενοικίου δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί ως προκαταβολή έναντι ζημιών.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα H στη σελίδα 13.

9. Προκαταβολή για την παράδοση των κλειδιών

Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής συμφωνούν όσον αφορά το αν απαιτείται προκαταβολή για την παράδοση των κλειδιών και το ανάλογο ποσό. Με βάση τη νομοθεσία υπάρχει όριο για το ποσό αυτό και τον σκοπό που θα εξυπηρετήσει.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα H στη σελίδα 13.

10. Κάπνισμα

Σύμφωνα με τη νομοθεσία της επαρχίας, δεν επιτρέπεται το κάπνισμα στους εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του κτηρίου. Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν τη δυνατότητα να συμφωνήσουν για τους κανόνες όσον αφορά το κάπνισμα στη μονάδα ενοικίασης.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα M στη σελίδα 16 και στο τμήμα S στη σελίδα 18.

11. Ασφάλιση ενοικιαστή

Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν τη δυνατότητα να συμφωνήσουν αν ο ενοικιαστής πρέπει να έχει ασφάλιση αστικής ευθύνης. Αν ο ιδιοκτήτης ζητήσει αποδεικτικό κάλυψης ασφαλιστικών υποχρεώσεων, ο ενοικιαστής οφείλει να το προσκομίσει.

Ο ενοικιαστής μπορεί να ασφαλίσει την οικοσκευή του αν το επιθυμεί χωρίς να είναι υποχρεωτικό βάσει της νομοθεσίας.

12. Αλλαγές στη μονάδα ενοικίασης

Η ενότητα αυτή εξηγεί ότι ο ενοικιαστής μπορεί να εγκαταστήσει διακοσμητικά αντικείμενα, π.χ. πίνακες ή καλύμματα παραθύρων, αλλά πρέπει να πάρει την άδεια του ιδιοκτήτη για να κάνει άλλες αλλαγές στη μονάδα ενοικίασης.

Η ενότητα αυτή δεν επιδέχεται αλλαγές. Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής επιθυμούν να συμφωνήσουν για πρόσθετες λεπτομέρειες, μπορούν να τις παραθέσουν ως πρόσθετους όρους στην ενότητα 15 του τυπικού μισθωτηρίου.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα J στη σελίδα 15.

13. Συντήρηση και επισκευές

Η ενότητα αυτή εξηγεί ότι ο ιδιοκτήτης πρέπει να συντηρεί τη μονάδα ενοικίασης και το ακίνητο, αλλά ο ενοικιαστής πρέπει να επισκευάζει ή να καλύπτει με δικά του έξοδα κάθε αδικαιολόγητη ζημιά που έχει προκληθεί από τον ίδιο ή τους καλεσμένους του.

Ο ενοικιαστής έχει την ευθύνη να διατηρεί τη μονάδα καθαρή, εκτός αν ο ιδιοκτήτης έχει συμφωνήσει να αναλάβει το θέμα αυτό.

Η ενότητα αυτή δεν επιδέχεται αλλαγές. Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής επιθυμούν να συμφωνήσουν για πρόσθετες λεπτομέρειες, μπορούν να τις παραθέσουν ως πρόσθετους όρους στην ενότητα 15 του τυπικού μισθωτηρίου.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα J στη σελίδα 15.

14. Εκχώρηση και υπενοικίαση

Η ενότητα αυτή εξηγεί ότι ο ενοικιαστής χρειάζεται να πάρει την άδεια του ιδιοκτήτη για να εκχωρήσει ή να υπενοικιάσει τη μονάδα σε κάποιον άλλο άτομο και ότι ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να αρνηθεί να δώσει τη συγκατάθεσή του αυθαίρετα ή αδικαιολόγητα.

Η ενότητα αυτή δεν επιδέχεται αλλαγές. Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής επιθυμούν να συμφωνήσουν για πρόσθετες λεπτομέρειες, μπορούν να τις παραθέσουν ως πρόσθετους όρους στην ενότητα 15.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα P που ξεκινά στη σελίδα 17.

15. Πρόσθετοι όροι

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν τη δυνατότητα να συμφωνήσουν για πρόσθετους όρους που αφορούν τη συγκεκριμένη μίσθωση. Αν συμφωνήσουν, πρέπει να επισυνάψουν τους εν λόγω πρόσθετους κανόνες ή «όρους» στο τυπικό μισθωτήριο.

Κάθε πρόσθετος όρος ο οποίος επιχειρεί να αφαιρέσει δικαιώματα ή ευθύνες που προβλέπονται από τον νόμο δεν έχει καμία ισχύ (θεωρείται μη έγκυρος ή μη νομικά δεσμευτικός) και δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Ενδεικτικά παραδείγματα μη έγκυρων και μη εφαρμόσιμων όρων αποτελούν τα εξής:

- Απαγόρευση κατοικίδιων (Ωστόσο, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να απαιτήσει τη συμμόρφωση του ενοικιαστή προς τους κανόνες του συγκροτήματος κατοικιών, με βάση τους οποίους ενδέχεται να απαγορευτούν ορισμένα κατοικίδια.)
- Απαγόρευση καλεσμένων, συγκατοίκων ή άλλων πρόσθετων ενοίκων
- Απαίτηση ο ενοικιαστής να καταβάλλει προκαταβολές, τέλη ή πρόστιμα που δεν επιτρέπονται σύμφωνα με τον νόμο (π.χ. προκαταβολές για ζημιές ή κατοικίδια, τόκους για εκπρόθεσμη καταβολή του ενοικίου)
- Απαίτηση ο ενοικιαστής να καλύψει το σύνολο ή μέρος του κόστους επισκευών που εμπίπτουν στις ευθύνες του ιδιοκτήτη

Οι πρόσθετοι όροι πρέπει να είναι γραμμένοι με απλά λόγια και να διατυπώνουν ευκρινώς τι πρέπει ή τι δεν πρέπει να κάνει ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής προκειμένου να συμμορφώνεται προς τον κάθε όρο. Αν οι πρόσθετοι όροι είναι δακτυλογραφημένοι, πρέπει να χρησιμοποιηθεί γραμματοσειρά μεγέθους τουλάχιστον 10 στιγμών.

Πρόσθετοι όροι μπορούν να καθορίζουν κανόνες που αφορούν τη συγκεκριμένη μονάδα ενοικίασης ή το συγκεκριμένο ακίνητο, όπως κανόνες για τη χρήση κοινόχρηστων χώρων ή χώρων ψυχαγωγίας.

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής ίσως χρειαστεί να συμβουλευτούν δικηγόρο προτού συμφωνήσουν για πρόσθετους όρους.

16. Αλλαγές στο παρόν συμφωνητικό

Η ενότητα αυτή εξηγεί ότι οι συμβαλλόμενοι πρέπει να δηλώνουν γραπτώς ότι συμφωνούν για κάθε αλλαγή που ενδέχεται να γίνει στο συμφωνητικό.

Για πρόσθετες πληροφορίες ανατρέξτε στο τμήμα I που ξεκινά στη σελίδα 13.

17. Υπογραφές

Στην ενότητα αυτή ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής υποδεικνύουν ότι συμφωνούν να τηρούν τους όρους του συμφωνητικού. Αν υπάρχουν περισσότεροι από έναν ενοικιαστή, κάθε ενοικιαστής έχει την ευθύνη για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων των ενοικιαστών, συμπεριλαμβανομένου του πλήρους ποσού του ενοικίου.

Όλοι οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές που παρατίθενται στην πρώτη σελίδα στην ενότητα 1 (συμβαλλόμενοι) πρέπει να υπογράψουν στην τρέχουσα ενότητα. Ο ιδιοκτήτης(ες) ή ο ενοικιαστής(ες) μπορεί να υπογράψει το μισθωτήριο ηλεκτρονικά εάν συμφωνούν και οι δύο. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να δώσει αντίγραφο του συμφωνητικού στον ενοικιαστή εντός 21 ημερών αφότου το υπογράψει ο ενοικιαστής.

Τμήμα 2: Τα δικαιώματα μου οι ευθύνες μου

A. Πότε πρέπει να χρησιμοποιείται το τυπικό μισθωτήριο

Το τυπικό έντυπο μίσθωσης πρέπει να χρησιμοποιείται για τα περισσότερα συμφωνητικά μίσθωσης κατοικιών (μισθωτήρια).

Δεν πρέπει να χρησιμοποιείται για:

- Μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων ή ατόμων με άλλα προβλήματα
- Χώρους σε πάρκα αυτοκινούμενων τροχόσπιτων ή αγροτεμάχια μισθωμένα σε κοινότητες
- Συγκροτήματα κοινωνικής και υποστηρικτικής στέγασης που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της κατευθυντήριας οδηγίας αύξησης του ενοικίου (Ανατρέξτε στον κανονισμό για συγκεκριμένες εξαιρέσεις σύμφωνα με τον νόμο.)
- Μονάδες που ανήκουν σε συγκροτήματα συνεργατικής στέγασης, και
- Και κάθε άλλο χώρο στέγασης που εξαιρείται από τον νόμο (Ανατρέξτε στην ενότητα 5 του νόμου.)

B. Αλλαγή ιδιοκτήτη

Κάθε νέος ιδιοκτήτης έχει τα ίδια δικαιώματα και καθήκοντα με τον προηγούμενο ιδιοκτήτη. Ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να τηρεί όλους τους όρους του παρόντος συμφωνητικού εκτός αν ο ενοικιαστής και ο νέος ιδιοκτήτης συμφωνήσουν να ισχύσουν άλλοι όροι. Ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να δώσει στον ενοικιαστή το νόμιμο όνομά του και τη διεύθυνσή του.

C. Ανανέωση συμφωνητικού μίσθωσης (Τμήμα V της πράξης)

Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής συμφωνήσουν ότι η μίσθωση θα έχει συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, η ενοικίαση αυτή ονομάζεται μίσθωση ορισμένου χρόνου. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι στο συμφωνητικό μίσθωσης παρατίθενται τόσο η ημερομηνία έναρξης όσο και η ημερομηνία λήξης της μίσθωσης.

Η λήξη του συμφωνητικού δεν σημαίνει ότι ο ενοικιαστής πρέπει να φύγει ή να υπογράψει ανανέωση ή νέο συμφωνητικό προκειμένου να παραμείνει. Οι κανόνες του συμφωνητικού θα συνεχίσουν να ισχύουν και ο ενοικιαστής εξακολουθεί να έχει το δικαίωμα να παραμείνει:

- Ως μηνιαίος ενοικιαστής, αν το συμφωνητικό προέβλεπε μίσθωση ορισμένου χρόνου ή μηνιαία μίσθωση
- Ως εβδομαδιαίος ενοικιαστής, αν το συμφωνητικό προέβλεπε εβδομαδιαία μίσθωση, ή
- Ως ημερήσιος ενοικιαστής, αν το συμφωνητικό προέβλεπε ημερήσια μίσθωση.

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν επίσης τη δυνατότητα να ανανεώσουν το συμφωνητικό για άλλη μια καθορισμένη χρονική περίοδο ή να συνάψουν νέο συμφωνητικό. Σε κάθε περίπτωση, οι αλλαγές στο ενοίκιο πρέπει να γίνουν σύμφωνα με τους κανόνες που προβλέπονται από τον νόμο (ανατρέξτε στο τμήμα Θ παρακάτω για πρόσθετες πληροφορίες).

D. Τερματισμός της μίσθωσης (Τμήμα V της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής πρέπει να τηρούν τους κανόνες που προβλέπονται από τον νόμο κατά τον τερματισμό μιας μίσθωσης.

Πότε μπορεί να τερματίσει τη μίσθωση ο ενοικιαστής

Ο ενοικιαστής μπορεί να τερματίσει μια μίσθωση επιδίδοντας στον ιδιοκτήτη σχετική γνωστοποίηση για την οποία οφείλει να χρησιμοποιήσει το ενδεδειγμένο έντυπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board). Πρέπει να επιδώσει:

- Γνωστοποίηση τουλάχιστον 60 ημέρες νωρίτερα αν έχει μηνιαία μίσθωση ή μίσθωση ορισμένου χρόνου, ή
- Γνωστοποίηση τουλάχιστον 28 ημέρες νωρίτερα αν έχει ημερήσια ή εβδομαδιαία μίσθωση.

Για μίσθωση ορισμένου χρόνου, η γνωστοποίηση δεν μπορεί να τεθεί σε ισχύ πριν από την τελευταία ημέρα της καθορισμένης χρονικής περιόδου. Για μηνιαία ή εβδομαδιαία μίσθωση, η γνωστοποίηση πρέπει να τεθεί σε ισχύ την τελευταία ημέρα της περιόδου ενοικίασης (π.χ. εβδομάδας ή μήνα).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ένας ενοικιαστής που έχει πέσει θύμα σεξουαλικής ή οικογενειακής βίας μπορεί να επιδώσει γνωστοποίηση 28 ημέρες νωρίτερα για τερματισμό της μίσθωσης ανά πάσα στιγμή, ακόμη και αν έχει συμφωνητικό μίσθωσης ορισμένου χρόνου (π.χ. συμφωνία για ένα έτος). Πρέπει να χρησιμοποιήσει το έντυπο γνωστοποίησης που είναι εγκεκριμένο από το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

Πότε μπορεί να τερματίσει τη μίσθωση ο ιδιοκτήτης

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να δώσει γνωστοποίηση στον ενοικιαστή για τερματισμό της μίσθωσης μόνο σε ορισμένες περιπτώσεις. Αυτές οι περιπτώσεις αναφέρονται στην πράξη. Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να κάνει έξωση στον ενοικιαστή χωρίς να τηρήσει τους προβλεπόμενους κανόνες. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης πρέπει να επιδώσει την ανάλογη γνωστοποίηση για τερματισμό της μίσθωσης χρησιμοποιώντας το σωστό έντυπο. Τα έντυπα είναι διαθέσιμα στον ιστότοπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

- Εάν ο ιδιοκτήτης δώσει στον ενοικιαστή γνωστοποίηση για τερματισμό της μίσθωσης, ο ενοικιαστής δεν χρειάζεται να μετακομίσει. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να δώσει στον ενοικιαστή γνωστοποίηση για τερματισμό της μίσθωσης σε ορισμένες περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής ευθύνεται. Τα παραδείγματα περιλαμβάνουν: Ο ενοικιαστής δεν καταβάλλει εμπρόθεσμα το πλήρες ενοίκιο.

- Ο ενοικιαστής προξενεί ζημιές στη μονάδα ενοικίασης ή στο κτήριο.
- Ο ενοικιαστής παρεμποδίζει ουσιωδώς την ευλόγως ομαλή διαβίωση άλλων ενοικιαστών ή του ιδιοκτήτη.

Ο ιδιοκτήτης μπορεί επίσης να δώσει στον ενοικιαστή γνωστοποίηση για τερματισμό μίσθωσης σε ορισμένες περιπτώσεις που δεν ευθύνεται, αλλά μόνο στο τέλος της ορισμένης χρονικής περιόδου ή τη λήξη της μισθωτικής περιόδου. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι ιδιοκτήτες πρέπει να δώσουν και πάλι την κατάλληλη γνωστοποίηση και οι ενοικιαστές ενδέχεται να δικαιούνται αποζημίωση ή/και το δικαίωμα να επιστρέψουν στη μονάδα ενοικίασης. Τα παραδείγματα περιλαμβάνουν:

- Ο ιδιοκτήτης ή ο αγοραστής χρειάζεται τη μονάδα ενοικίασης για τον εαυτό του, ένα άμεσο μέλος της οικογένειας ή φροντιστή και
- Ο ιδιοκτήτης πρέπει να κάνει εκτεταμένες επισκευές ή ανακαινίσεις που απαιτούν οικοδομική άδεια και κενή κατοχή της μονάδας ενοικίασης.

Αν ο ενοικιαστής δεν φύγει, ο ιδιοκτήτης πρέπει να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για έξωση του ενοικιαστή. Το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) θα συνεδριάσει και θα αποφασίσει αν η μίσθωση πρέπει να τερματιστεί. Τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και ο ενοικιαστής μπορούν να παραστούν στη συνεδρίαση και να εξηγήσουν τις απόψεις τους στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board). Αν το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) διατάξει έξωση, η εντολή έξωσης μπορεί να επιβληθεί μόνο από τον δικαστικό επιμελητή (τον δικαστικό λειτουργό που είναι αρμόδιος για την επιβολή δικαστικών αποφάσεων (Court Enforcement Officer)).

Η έξωση ενός ενοικιαστή από τον ιδιοκτήτη χωρίς να ακολουθηθεί η εν λόγω διαδικασία αποτελεί αξιόποινη πράξη. Αν ο ιδιοκτήτης καταδικαστεί για την πράξη αυτή, ενδέχεται να του επιβληθεί πρόστιμο έως και 50.000 \$ (αν είναι ιδιώτης) ή 250.000 \$ (αν είναι επιχείρηση).

Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής συμφωνήσουν για τερματισμό της μίσθωσης

Ο ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης μπορούν να συμφωνήσουν για τον τερματισμό μιας μίσθωσης ανά πάσα στιγμή χρησιμοποιώντας το ενδεδειγμένο έντυπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board). Ορισμένοι ιδιοκτήτες ενδέχεται να ζητήσουν από τον ενοικιαστή να υπογράψει το έντυπο αυτό κατά την υπογραφή του συμφωνητικού ενοικίασης (μίσθωση). Στις περισσότερες περιπτώσεις, αν ένα συμφωνητικό για τερματισμό της μίσθωσης έχει υπογραφεί κατά την έναρξη του συμφωνητικού της μίσθωσης, δεν είναι εφαρμόσιμο και ο ενοικιαστής δεν είναι υποχρεωμένος να φύγει.

Περισσότερες πληροφορίες για τους τρόπους τερματισμού μιας μίσθωσης και τους λόγους έξωσης μπορείτε να βρείτε στον νόμο και σε ένα ενημερωτικό φυλλάδιο στον ιστότοπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

E. Επίδοση γνωστοποιήσεων και εγγράφων (Τμήμα XII της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής πρέπει να επιδίδουν ορισμένες επίσημες γνωστοποιήσεις και άλλα έγγραφα γραπτώς. Η επίδοση των εν λόγω γνωστοποιήσεων και εγγράφων μπορεί να γίνει ως εξής:

- Με παράδοση διά ζώσης
- Με τοποθέτηση σε γραμματοκιβώτιο ή σε σημείο στο οποίο συνήθως παραδίδεται η αλληλογραφία, ή
- Ταχυδρομικά (Θα θεωρείται ότι παραδόθηκαν πέντε ημέρες μετά την ταχυδρόμησή τους).

Υπάρχουν και άλλοι τρόποι επίδοσης γνωστοποιήσεων και εγγράφων. Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) ή ανατρέξτε στους κανόνες πρακτικής στο ιστότοπό του.

F. Ενοίκιο και αποδείξεις ενοικίου (Τμήμα VII της πράξης)

Το ενοίκιο είναι το ποσό που ο ενοικιαστής καταβάλλει στον ιδιοκτήτη για τη διαμονή του στη μονάδα ενοικίασης και τη λήψη των υπηρεσιών ή των ευκολιών που έχουν συμφωνηθεί στο παρόν συμφωνητικό.

Ο ενοικιαστής πρέπει να καταβάλλει το ενοίκιό του έγκαιρα. Αλλιώς, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να του επιδώσει γνωστοποίηση για τερματισμό της μίσθωσης.

Αν ο ενοικιαστής ζητήσει απόδειξη για το ενοίκιο ή για οποιαδήποτε άλλη πληρωμή ή προκαταβολή, ο ιδιοκτήτης πρέπει να του τη δώσει δωρεάν. Το ίδιο ισχύει και για κάθε παλαιότερο ενοικιαστή που θα ζητήσει απόδειξη σε διάστημα 12 μηνών μετά τον τερματισμό της μίσθωσής του.

G. Εκπτώσεις ενοικίου (Τμήμα VII της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσφέρει στον ενοικιαστή έκπτωση για την έγκαιρη ή προκαταβολική πληρωμή καταβολή του ενοικίου. Η έκπτωση αυτή μπορεί να ανέρχεται έως και στο 2% του νόμιμου μισθώματος.

Επίσης, ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσφέρει περιόδους χωρίς καταβολή ενοικίου ή εκπτώσεις με έναν από τους εξής τρεις τρόπους:

- Περίόδους έως και τριών μηνών χωρίς καταβολή ενοικίου στη διάρκεια οποιουδήποτε 12μηνου
- Έκπτωση ύψους έως και ενός μηνιαίου ενοικίου σε οκτώ ισόποσες μηνιαίες δόσεις, ή
- Έκπτωση ύψους έως και δύο μηνιαίων ενοικίων, με ποσό έως και ενός μηνιαίου ενοικίου σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις κατά τους πρώτους επτά μήνες και έως και ενός μηνιαίου ενοικίου ως έκπτωση έναν από τους πέντε τελευταίους μήνες.

Οι εν λόγω τύποι εκπτώσεων πρέπει να συμφωνηθούν γραπτώς.

H. Προκαταβολές (Τμήμα VII της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης επιτρέπεται να εισπράξει προκαταβολή μόνο για το ενοίκιο του τελευταίου μήνα και μια επιστρεπτέα προκαταβολή για την παράδοση των κλειδιών. Ο ενοικιαστής δεν είναι υποχρεωμένος να δώσει κάποια άλλη προκαταβολή, π.χ. για κατοικίδια ή για ζημιές. Αν ο ενοικιαστής καταβάλει οποιοδήποτε πρόσθετο ποσό, έχει δικαίωμα να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για να του επιστραφούν τα χρήματά του.

Προκαταβολή ενοικίου (δηλαδή καταβολή του ενοικίου του τελευταίου μήνα): Ο ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να ζητήσει προκαταβολή ενοικίου κατά τη σύναψη του συμφωνητικού μίσθωσης με τον ενοικιαστή ή νωρίτερα. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να εκλάβει το ποσό αυτό ως ενοίκιο για την τελευταία περίοδο της σύμβασης. Η προκαταβολή ενοικίου δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από το ενοίκιο ενός μήνα ή το ενοίκιο για μία περίοδο ενοικίασης (π.χ. μία εβδομάδα αν η μίσθωση είναι εβδομαδιαία) και ισχύει το μικρότερο από αυτά τα δύο ποσά.

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταβάλλει στον ενοικιαστή τόκο για την προκαταβολή ενοικίου κάθε χρόνο. Αν το ενοίκιο αυξηθεί μετά την προκαταβολή ενοικίου που έχει δώσει ο ενοικιαστής, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον ενοικιαστή να καλύψει τη διαφορά από το ποσό της προκαταβολής ώστε να ισοδυναμεί με το νέο ενοίκιο. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να χρησιμοποιήσει τους τόκους για την προκαταβολή ενοικίου για να συμπληρωθεί η διαφορά του ποσού.

Αν ο ιδιοκτήτης δεν μπορέσει να καταστήσει δυνατή την εγκατάσταση του ενοικιαστή στη μονάδα ενοικίασης, πρέπει να επιστρέψει την προκαταβολή εκτός αν ο ενοικιαστής συμφωνήσει να ενοικιάσει μια άλλη μονάδα.

Προκαταβολή για την παράδοση των κλειδιών: Αν ο ιδιοκτήτης εισπράξει προκαταβολή για την παράδοση κλειδιών, συσκευών τηλεχειρισμού ή καρτών για είσοδο στη μονάδα ενοικίασης, πρέπει να επιστρέψει την προκαταβολή όταν ο ενοικιαστής θα του επιστρέψει τα κλειδιά κατά τον τερματισμό της μίσθωσης.

Ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον ενοικιαστή να καλύψει το κόστος αν ζητήσει πρόσθετα κλειδιά (π.χ. αν ο ενοικιαστής θέλει πρόσθετο κλειδί ή αν έχει χάσει το κλειδί του), αλλά η χρέωση δεν μπορεί να είναι υψηλότερη από το πραγματικό κόστος των κλειδιών. Το ποσό αυτό δεν θεωρείται προκαταβολή για την παράδοση των κλειδιών.

I. Αυξήσεις και μειώσεις ενοικίου (Τμήμα VII της πράξης)

Κανονικά, ο ιδιοκτήτης μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο μόνο μία φορά κάθε 12 μήνες. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να χρησιμοποιήσει το ενδεδειγμένο έντυπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) και να επιδώσει στον ενοικιαστή γνωστοποίηση τουλάχιστον 90 ημέρες προτού αρχίσει να ισχύει η αύξηση του ενοικίου.

Αυξήσεις ενοικίου με βάση την κατευθυντήρια οδηγία

Στις περισσότερες περιπτώσεις, η αύξηση του ενοικίου δεν μπορεί να ξεπερνά το ποσό που καθορίζεται στην κατευθυντήρια οδηγία για τις αυξήσεις ενοικίου εκτός αν το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) εγκρίνει αύξηση ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας. Μπορείτε να βρείτε την κατευθυντήρια οδηγία για κάθε έτος στον ιστότοπο του Συμβουλίου Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board). Ορισμένες νεότερες μονάδες ενοικίασης δεν υπόκεινται στην οδηγία για την αύξηση ενοικίου, συμπεριλαμβανομένων:

- Μια μονάδα ενοικίασης σε ένα καινούργιο κτίριο, εάν κανένα τμήμα του κτιρίου δεν καταλήφθηκε για σκοπούς κατοικίας στις ή πριν από τις 15 Νοεμβρίου 2018
- Μια μονάδα ενοικίασης σε μια νέα προσθήκη σε ήδη υπάρχον κτίριο, εάν κανένα μέρος της προσθήκης δεν καταλήφθηκε για σκοπούς κατοικίας στις ή πριν από τις 15 Νοεμβρίου 2018, και,
- Μια νέα δεύτερη μονάδα ενοικίασης σε ένα ήδη υπάρχον σπίτι, όπως ένα υπόγειο διαμέρισμα που δημιουργήθηκε μετά τις 15 Νοεμβρίου 2018 και πληροί τις απαιτήσεις που ορίζονται στην πράξη.

Αυξήσεις ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας

Ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για αύξηση του ενοικίου μεγαλύτερη από αυτή που προβλέπεται στην κατευθυντήρια οδηγία για τις αυξήσεις ενοικίου. Οι επηρεαζόμενοι ενοικιαστές έχουν δικαίωμα να αντιτεθούν στην εν λόγω αίτηση στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

Αυτό το είδος αύξησης ενοικίου ονομάζεται αύξηση ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας. Το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) μπορεί να επιτρέψει αυτό το είδος αύξησης ενοικίου:

- Αν οι δημοτικοί φόροι και τα δημοτικά τέλη που πρέπει να καταβάλλει ο ιδιοκτήτης έχουν αυξηθεί σημαντικά
- Αν ο ιδιοκτήτης έχει κάνει σημαντικές επισκευές ή ανακαινίσεις, ή
- Αν οι δαπάνες για εξωτερικές υπηρεσίες ασφάλειας (δηλαδή όσες δεν παρέχονται από τους υπαλλήλους του ιδιοκτήτη) έχουν αυξηθεί ή αν έχουν αρχίσει να παρέχονται για πρώτη φορά εξωτερικές υπηρεσίες ασφάλειας.

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν επίσης τη δυνατότητα να συμφωνήσουν για αύξηση ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας αν ο ιδιοκτήτης συμφωνήσει να κάνει ανακαίνιση ή να προσθέσει μια νέα υπηρεσία για τον ενοικιαστή. Ισχύουν συγκεκριμένοι κανόνες.

Μειώσεις ενοικίου

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να μειώσει το ενοίκιο:

- Αν οι δημοτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας μειωθούν κατά περισσότερο από 2,49%, ή
- Αν το ενοίκιο έχει αυξηθεί καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας για να καλυφθεί το κόστος επισκευών ή ανακαινίσεων και οι δαπάνες έχουν εξοφληθεί

πλήρως (αυτό ισχύει μόνο για ενοικιαστές που κατοικούσαν στη μονάδα την εποχή που έγινε η αύξηση ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας).

Ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών αίτηση για μείωση του ενοικίου του:

- Αν μειωθούν οι δημοτικοί φόροι ή τα δημοτικά τέλη ακίνητης περιουσίας για το ενοικιαζόμενο ακίνητο
- Αν ο ιδιοκτήτης μείωσε ή κατάργησε κάποια υπηρεσία χωρίς να μειώσει το ενοίκιο, ή
- Αν ο ιδιοκτήτης δεν τήρησε κάποια υπόσχεση που είχε δώσει σε μια συμφωνία για αύξηση ενοικίου καθ' υπέρβαση της κατευθυντήριας οδηγίας.

J. Συντήρηση και επισκευές (Τμήμα III, IV, V και XIV της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να επισκευάζει και να διατηρεί σε καλή κατάσταση τη μονάδα ενοικίασης και το ακίνητο και να συμμορφώνεται προς όλα τα πρότυπα υγείας, ασφάλειας και συντήρησης. Στις εν λόγω υποχρεώσεις συγκαταλέγονται η συντήρηση και η επισκευή αντικειμένων που υπήρχαν εξαρχής στη μονάδα, π.χ. συσκευών, και κοινόχρηστων χώρων, π.χ. χώρων στάθμευσης, ανελκυστήρων και εισόδων των κτηρίων.

Ο ενοικιαστής πρέπει να καταβάλλει το ενοίκιό του ακόμη και αν υπάρχουν προβλήματα όσον αφορά τη συντήρηση και την επισκευή της μονάδας ή του ακινήτου που ενοικιάζει. Αν ο ενοικιαστής έχει κάποιο πρόβλημα όσον αφορά τη συντήρηση ή την επισκευή, οφείλει να ενημερώσει τον ιδιοκτήτη. Αν χρειαστεί, ο ενοικιαστής έχει το δικαίωμα να προσφύγει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

Ο ενοικιαστής φέρει την ευθύνη για κάθε ζημιά που προξενείται στο ενοικιαζόμενο ακίνητο από τον ίδιο, κάποιον καλεσμένο του ή κάποιο άλλο άτομο που ζει στην ενοικιαζόμενη μονάδα. Αυτό ισχύει για κάθε ζημιά που έχει γίνει σκοπίμως ή λόγω απροσεξίας. Ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προσφύγει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αν ο ενοικιαστής δεν έχει επιδιορθώσει ζημιές αυτού του είδους. Δεν περιλαμβάνονται όσες ζημιές οφείλονται στη φυσιολογική χρήση και στη φθορά της μονάδας ενοικίασης με την πάροδο του χρόνου («φυσιολογική φθορά»).

Ο ενοικιαστής έχει την ευθύνη για τη συνήθη καθαριότητα της μονάδας ενοικίασης, στην οποία δεν περιλαμβάνονται όσες εργασίες καθαρισμού έχει συμφωνήσει να πραγματοποιεί ο ιδιοκτήτης.

K. Ζωτικές υπηρεσίες (Τμήμα I και III της πράξης)

«Ζωτικές υπηρεσίες» είναι η παροχή ζεστού ή κρύου νερού, καυσίμων, ηλεκτρισμού, φυσικού αερίου και θέρμανσης.

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να διασφαλίσει ότι μια μονάδα ενοικίασης διαθέτει εξοπλισμό θέρμανσης που να μπορεί να διατηρεί την ελάχιστη θερμοκρασία στους 20° Κελσίου

από την 1η Σεπτεμβρίου ως τις 15 Ιουνίου. Οι απαιτήσεις με βάση ορισμένους δημοτικούς κανονισμούς ενδέχεται να είναι αυστηρότερες.

Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αναστείλει ούτε να διακόψει την εύλογη παροχή μιας ζωτικής υπηρεσίας, μιας υπηρεσίας φροντίδας ή φαγητού που πρέπει να προσφέρει με βάση το συμφωνητικό μίσθωσης. Αν μια ζωτική υπηρεσία διακοπεί επειδή ο ιδιοκτήτης δεν πλήρωσε τον λογαριασμό της, ο ιδιοκτήτης θεωρείται υπεύθυνος για την αναστολή της εν λόγω υπηρεσίας. Ωστόσο, αν κάποια ζωτική υπηρεσία διακοπεί ή αποσυνδεθεί επειδή ο ενοικιαστής δεν πλήρωσε τον δικό του λογαριασμό στην αντίστοιχη επιχείρηση κοινής ωφέλειας, ο ενοικιαστής δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι ο ιδιοκτήτης ανέστειλε την εν λόγω ζωτική υπηρεσία.

Ο ιδιοκτήτης δεν επιτρέπεται να παρέμβει σκοπίμως στην εύλογη παροχή οιασδήποτε ζωτικής υπηρεσίας, υπηρεσίας φροντίδας ή φαγητού, είτε είναι υποχρεωμένος να την παρέχει εκείνος είτε όχι με βάση το συμφωνητικό μίσθωσης.

L. Παρενόχληση (Τμήμα III και IV της πράξης)

Η παρενόχληση του ενοικιαστή από τον ιδιοκτήτη (ή από οποιοδήποτε άτομο που ενεργεί για λογαριασμό του ιδιοκτήτη, π.χ. επιστάτη ή υπεύθυνο ακινήτου) όπως και του ιδιοκτήτη από τον ενοικιαστή είναι παράνομη πράξη. Αν ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής υποστεί παρενόχληση, έχει το δικαίωμα να προσφύγει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

M. Διακρίσεις

Αν ο ιδιοκτήτης (ή οποιοδήποτε άτομο που ενεργεί για λογαριασμό του ιδιοκτήτη) κάνει διακρίσεις σε βάρος του ενοικιαστή για οποιονδήποτε λόγο που απαγορεύεται με βάση τον Κώδικα Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Οντάριο (Ontario Human Rights Code) (ο οποίος στο εξής θα αναφέρεται ως «Κώδικας»), ενδέχεται να παραβιάζει τα δικαιώματα του ενοικιαστή τα οποία προβλέπει ο Κώδικας. Το Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) ίσως μπορέσει να κρίνει αν πρόκειται για διακρίσεις εφόσον η περίπτωση εμπίπτει σε κάποια διάταξη του Νόμου του 2006 περί μισθώσεων κατοικιών (Residential Tenancies Act). Σε άλλες περιπτώσεις, ο ενοικιαστής ίσως χρειαστεί να προσφύγει στο Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Human Rights Tribunal) του Οντάριο.

N. Είσοδος του ιδιοκτήτη στη μονάδα ενοικίασης (Τμήμα III της πράξης)

Ο ενοικιαστής δικαιούται να απολαμβάνει ορισμένες εύλογες ανέσεις κατά τη διαβίωσή του στη μονάδα ενοικίασης (π.χ. ησυχία, εύλογη προστασία της ιδιωτικής του ζωής, έλλειψη αδικαιολόγητων ενοχλήσεων και αποκλειστική χρήση της μονάδας ενοικίασης).

Ο ιδιοκτήτης επιτρέπεται να μπει στη μονάδα ενοικίασης αφού επιδώσει τη σχετική γραπτή γνωστοποίηση 24 ώρες νωρίτερα μόνο για τους εξής λόγους:

- Για την πραγματοποίηση επισκευών

- Για τον έλεγχο της μονάδας, εφόσον είναι εύλογος, ώστε να διαπιστωθεί αν απαιτούνται επισκευές
- Για την παρουσίαση της μονάδας ενοικίασης σε πιθανό αγοραστή, ασφαλιστή ή χορηγό ενυπόθηκου δανείου
- Για την παρουσίαση της μονάδας σε πιθανό αγοραστή από μεσίτη
- Για τη διεξαγωγή ελέγχου του ακινήτου πριν τη μετατροπή του κτηρίου των κατοικιών σε συγκρότημα κατοικιών, ή
- Για κάθε εύλογο σκοπό που παρατίθεται στο συμφωνητικό μίσθωσης

Στη γραπτή γνωστοποίηση πρέπει να περιλαμβάνεται ο λόγος και να παρατίθενται η ημερομηνία και η ώρα (8 π.μ. έως 8 μ.μ.) της εισόδου του ιδιοκτήτη στη μονάδα. Αφού επιδοθεί η ενδεδειγμένη γνωστοποίηση, ο ιδιοκτήτης μπορεί να μπει στη μονάδα όταν λείπει ο ενοικιαστής.

Ο ιδιοκτήτης δεν χρειάζεται να επιδώσει γνωστοποίηση για την είσοδό του:

- Σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης
- Αν ο ενοικιαστής δώσει τη συγκατάθεσή του
- Αν με βάση το συμφωνητικό μίσθωσης απαιτείται οι εργασίες καθαρισμού της μονάδας να πραγματοποιούνται από τον ιδιοκτήτη, ή
- Αν η μίσθωση κοντεύει να λήξει και ο ιδιοκτήτης θέλει να δείξει τη μονάδα σε πιθανό νέο ενοικιαστή – ο ιδιοκτήτης μπορεί να δείξει τη μονάδα από τις 8:00 π.μ. έως τις 8:00 μ.μ. και πρέπει να καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να ενημερώσει τον ενοικιαστή τότε θα μπει στη μονάδα.

O. Κλειδαριές (Τμήμα III και IV της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αλλάξει τις κλειδαριές της μονάδας ενοικίασης χωρίς να δώσει τα καινούρια κλειδιά στον ενοικιαστή. Ο ενοικιαστής δεν μπορεί να αλλάξει τις κλειδαριές της μονάδας ενοικίασης χωρίς τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη.

P. Εκχώρηση ή υπενοικίαση (Τμήμα VI της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης μπορεί να εκχωρήσει ή να υπενοικιάσει τη μονάδα ενοικίασης σε κάποιο άλλο άτομο μόνο με τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη. Ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να αρνηθεί να δώσει τη συγκατάθεσή του αυθαίρετα ή αδικαιολόγητα σε κάποιον πιθανό εκχωρησιοδόχο ή υπενοικιαστή της μονάδας ενοικίασης.

1. **Εκχώρηση:** Κατά την **εκχώρηση** ο ενοικιαστής μεταβιβάζει το δικαίωμα διαμονής του στη μονάδα ενοικίασης σε κάποιο άλλο άτομο. Το νέο άτομο παίρνει τη θέση του ενοικιαστή και το συμφωνητικό μίσθωσης παραμένει ως έχει.
2. **Υπενοικίαση:** Κατά την **υπενοικίαση** ο ενοικιαστής φεύγει από τη μονάδα ενοικίασης, αφήνει κάποιο άλλο άτομο (τον «υπενοικιαστή») να μείνει εκεί ως μια καθορισμένη ημερομηνία και μπορεί να επιστρέψει και να μείνει στη μονάδα προτού λήξει η μίσθωση. Το συμφωνητικό μίσθωσης και η σχέση ιδιοκτήτη-ενοικιαστή δεν αλλάζουν.

Ο ενοικιαστής που υπενοικιάζει μια μονάδα ενοικίασης δεν μπορεί:

- Να χρεώσει υψηλότερο ενοίκιο από αυτό που εισπράττει ο ιδιοκτήτης για τη μονάδα ενοικίασης
- Να εισπράξει πρόσθετα ποσά για την υπενοικίαση της μονάδας ενοικίασης, ή
- Να χρεώσει τον υπενοικιαστή για επιπλέον αγαθά ή υπηρεσίες.

Q. Καλεσμένοι (Τμήμα III της πράξης)

Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να απαγορεύσει στον ενοικιαστή να έχει καλεσμένους ούτε να του ζητήσει να τον ενημερώσει ή να πάρει την άδειά του προτού δεχθεί καλεσμένους. Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να επιβάλει πρόσθετες χρεώσεις ούτε να αυξήσει το ενοίκιο επειδή υπάρχουν καλεσμένοι στη μονάδα ενοικίασης. Ωστόσο, ο ενοικιαστής έχει την ευθύνη για τη συμπεριφορά των καλεσμένων του.

Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να απαγορεύσει στον ενοικιαστή να έχει συγκάτοικο εφόσον τηρούνται οι δημοτικοί κανονισμοί για τα πρότυπα κατοίκησης.

Αν ο ενοικιαστής ενοικιάσει ολόκληρη τη μονάδα σε κάποιον άλλο (π.χ. για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση), το άτομο αυτό δεν θεωρείται «καλεσμένος». Ο ενοικιαστής θα πρέπει να λάβει την έγκριση του ιδιοκτήτη σε τέτοια περίπτωση.

R. Κατοικίδια (Τμήμα III της πράξης)

Ένα συμφωνητικό μίσθωσης δεν μπορεί να απαγορεύει την παρουσία ζώων στη μονάδα ενοικίασης ή μέσα ή γύρω από το κτήριο των κατοικιών.

Υπάρχουν ορισμένες περιπτώσεις κατά τις οποίες ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για έξωση ενός ενοίκου που έχει κατοικίδιο. Τα πιο συνηθισμένα παραδείγματα είναι τα εξής:

- Το κατοικίδιο κάνει υπερβολικό θόρυβο, προξενεί ζημιές στη μονάδα ή προκαλεί αλλεργικές αντιδράσεις σε άλλους ενοικιαστές.
- Τα ζώα αυτής της ράτσας ή αυτού του είδους είναι από τη φύση τους επικίνδυνα.
- Με βάση τους κανόνες του συγκροτήματος των κατοικιών δεν επιτρέπονται τα κατοικίδια.

S. Κάπνισμα (Τμήμα V της πράξης)

Ο νόμος δεν ασχολείται με το θέμα του καπνίσματος σε μονάδα ενοικίασης. Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής μπορούν να χρησιμοποιήσουν την ενότητα 10 του τυπικού μισθωτηρίου για να συμφωνήσουν αν θα επιτρέπεται ή θα απαγορεύεται το κάπνισμα στη μονάδα και/ή στο ακίνητο του ιδιοκτήτη.

Ακόμη και αν στο μισθωτήριο δεν απαγορεύεται το κάπνισμα, ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για τερματισμό της μίσθωσης αν το κάπνισμα:

- Παρεμποδίζει ουσιωδώς την ευλόγως ομαλή διαβίωση του ιδιοκτήτη ή άλλων ενοικιαστών στον χώρο διαβίωσης
- Προκαλεί αθέμιτη βλάβη
- Θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια ή

- Παρεμποδίζει ουσιωδώς κάποιο άλλο νόμιμο δικαίωμα, προνόμιο ή συμφέρον του ιδιοκτήτη.

Αν ο ενοικιαστής πιστεύει ότι το γεγονός πως άλλα άτομα στο κτήριο καπνίζουν επηρεάζει την υγεία ή την ασφάλειά του, αντίκειται στα πρότυπα συντήρησης ή παρεμποδίζει ουσιωδώς την ευλόγως ομαλή διαβίωσή του στη μονάδα ενοικίασης, πρέπει να συζητήσει με τον ιδιοκτήτη του για το θέμα αυτό προτού αποταθεί στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board).

T. Ανιχνευτήρες καπνού και μονοξειδίου του άνθρακα

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να εγκαταστήσει στη μονάδα ενοικίασης ανιχνευτήρες καπνού που να λειτουργούν σωστά και, όπου ενδείκνυται κατά περίπτωση, ανιχνευτήρες μονοξειδίου του άνθρακα. Ο ιδιοκτήτης έχει την ευθύνη για τη σωστή λειτουργική κατάσταση των ανιχνευτήρων καπνού και μονοξειδίου του άνθρακα, όπως και για την αντικατάσταση των μπαταριών. Ο ενοικιαστής δεν πρέπει να αποσυνδέσει ούτε να τροποποιήσει κανέναν ανιχνευτήρα καπνού ή μονοξειδίου του άνθρακα και πρέπει να ενημερώνει αμέσως τον ιδιοκτήτη αν κάποιος ανιχνευτήρας δεν λειτουργεί όπως πρέπει.

U. Επίλυση διαφορών

Ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής απαιτείται να τηρούν τους νόμους. Αν ο ιδιοκτήτης και ο ενοικιαστής έχουν προβλήματα ή διαφωνίες, το πρώτο που πρέπει να κάνουν είναι να συζητήσουν για το θέμα που τους απασχολεί και να επιχειρήσουν να βρουν λύση μόνοι τους. Αν ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής πιστεύει ότι ο άλλος συμβαλλόμενος δεν τηρεί τους νόμους, μπορεί να αποταθεί στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) και να ζητήσει πληροφορίες για τα δικαιώματα και τις ευθύνες του, καθώς και για το αν έχει τη δυνατότητα να υποβάλει στο Συμβούλιο Ιδιοκτητών και Ενοικιαστών (Landlord and Tenant Board) αίτηση για επίλυση της διαφοράς.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5142-3

03/21