ontario.ca/standardlease

Isang gabay sa standard na kontrata sa pangungupahan para sa residensyang paupahan

Marso 2021

Ontario

Isang gabay sa standard na kontrata sa pangungupahan sa residensyang paupahan

Ang residensyang paupahan sa Ontario ay pinapangasiwaan ng Batas sa Mga Pangungupahan sa Residensya o Residential Tenancies Act, 2006 (ang batas).

Ang dokumentong ito ay makukuha sa maraming wika para makatulong sa mga landlord at mga nangungupahan na mauunawaan at masagutan nang kumpleto ang Standard na Form ng kontrata sa Pangungupahan (standard na kontrata sa pangungupahan). Ang standard na kontrata sa pangungupahan ay makikita sa Kagawaran ng Pamahalaan at Mga Serbisyo sa Mamimili Repositoryong Sentral ng Mga Pormolaryo (Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository).

Ang gabay na ito ay para sa pang-impormasyong layunin lamang at hindi ito nilalayon para magbigay ng payong pambatas tungkol sa standard na kontrata sa pangungupahan o sa batas.

Dapat kang kumonsulta sa isang abogado kung nangangailangan ka ng payong pambatas tungkol sa standard na kontrata sa pangungupahan o sa batas.

Ang standard na kontrata sa pangungupahan ay mandatoryo kailangan para sa karamihan sa mga pangungupahan sa pribadong residensya para sa mga bagong kasunduan na nilagdaan sa o pagkatapos ng Abril 30, 2018. Naglalaman din ito ng nakatutulong na impormasyon tungkol sa mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng batas.

Ang standard na kontrata sa pangungupahan ay hindi maipaiiral sa mga bahay-kalinga, mga site sa mga mobile home park at mga komunidad ng pinapaupahang lupa, karamihang mga panlipunan at pansuportang pabahay, ilang iba pang espesyal na mga pangungupahan at pabahay ng kooperatiba (cooperative housing).

Kung kayo ay may karapatan sa isang standard na kontrata sa pangungupahan nguni’t hindi nakatanggap nito, humiling ng kopya mula sa inyong landlord sa pamamagitan ng sulat. Kapag humiling kayo nito, dapat nilang ibigay ito sa inyo sa loob ng 21 kalendaryong araw. Kung hindi nila ginawa ito, maaari ninyong pansamatanlang pigilin ang isang buwan na bayad sa upa.

Kapag hindi parin ninyo natanggap ang standard na kontrata sa pangungupahan sa loob ng 30 kalendaryong araw matapos ninyong pigilin ang isang buwan na upa, maaari na ninyong hindi na ibayad ito.

Katulad din, kung ang standard na kontrata sa pangungupahan ay hindi binigay at kayo ay may hindi mababagong termino na kontrata sa pangungupahan (fixed-term lease), mayroong mga espesyal na patakaran na maaari ninyong wakasan nang maaga ang fixed-term lease ninyo.

Sa ilalim ng Kodigo sa Karapatang Pantao sa Ontario, ang bawat isa ay may

karapatan sa patas na pagtrato sa pabahay nang walang diskriminasyon o panggigipit. Hindi maiaalis ng kontrata sa pangungupahan ang karapatan o responsibilidad sa ilalim ng batas.

Ang dokumentong ito ay may dalawang bahagi:

1. Mga seksyon ng standard na kontrata sa pangungupahan

Ang bahaging ito ay nilalayon para makatulong sa iyo sa pagsagot sa form ng standard na kontrata sa pangungupahan. Nagbibigay ito ng impormasyon kung ano ang nasa bawat seksyon ng standard na kontrata sa pangungupahan, umpisa sa pahina 4.

Mandatoryo ang lahat ng seksyon ng standard na kontrata sa pangungupahan at hindi mababago. Kapag tapos na, ang standard na kontrata sa pangungupahan ay lilikha ng kontrata sa pagitan ng landlord at nangungupahan.

2. Ang aking mga karapatan at responsibilidad

Ang bahaging ito ay nagbibigay ng karagdagang impormasyon tungkol sa mga karapatan at responsibilidad ng mga nangungupahan sa ilalim ng batas, umpisa sa pahina 9. Ang impormasyong ito ay kapareho sa impormasyon na ibinigay sa appendix ng standard na kontrata sa pangungupahan.

Kung may mga tanong kayo

Ang Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ay nagbibigay ng impormasyon tungkol sa mga karapatan at responsibilidad sa ilalim ng batas (maaaring makuha sa wikang Ingles o Pranses). Para sa karagdagang impormasyon maaari ninyong tawagan ang mga numero sa ilalim o bumisita sa website ng Landlord and Tenant Board (Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan).

Walang bayad: 1-888-332-3234
Toronto area: 416-645-8080
TTY: 1-800-855-0511
Website: www.tribunalsontario.ca/ltb

Bahagi 1: Mga seksyon ng standard na kontrata sa pangungupahan

Kapag tapos na, ang standard na kontrata sa pangungupahan (standard lease) [bilang kilalang legal na pangalan tulad ng Kasunduan ng Pangungupahan sa Residensya(Residential Tenancy Agreement)**(Standard Form of Lease) / Convention de location à usage d'habitation]** ay lumilikha ng kontrata sa pagitan ng landlord at nangungupahan sa karamihan ng mga residensyang inuupahan.

Kailangan mong kumpletuhin ang bawat seksyon ng standard na kontrata sa pangungupahan.

1. Mga Partido sa kasunduan

Ang seksyon na ito ay maypangalan ng (mga) landlord at (mga) nangungupahan na sumasang-ayon sa pangungupahan.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi B sa pahina 9.

2. Pinapaupahang unit

Ang seksyon na ito ay naglalarawan sa pinapaupahang unit na inuupahan, at ang address ng pinapaupahang unit

Ang bilang ng mga espasyong paradahan – kung mayroon man – at ang kanilang lokasyon ay inilalarawan din sa seksyong ito.

Kung ang pinapaupahang unit ay isang condominium:

- dapat itong tukuyin sa seksyon na ito.
- ang nangungupahan ay pumapayag din na sumunod sa deklarasyon ng condominium, mga batas, at mga tuntunin ng condominium na ibinigay landlord.

3. Impormasyon sa pagkontak

Ang seksyon na ito ay nagtatakda sa address ng landlord kung saan kailangang ipadala ang mga abiso. Kung kailangang magbigay ang nangungupahan ng pormal na abiso (halimbawa, ito ay abiso na wakasan ang pangungupahan) sa landlord, kailangang ihatid ito sa address na ito.

Ang seksyon na ito ay nagpapahintulot rin sa landlord at sa nangungupahan na pumayag na makatanggap ng mga pormal na abiso sa pamamagitan ng e-mail, at kabilang ang pagitan para sa landlord at nangungupahan itakda ang kanilang mga e-mail address. Ang mga pormal na abiso ay ibibigay lamang sa pamamagitan ng e-mail kung saan pinahihintulutan ng mga tuntunin ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board). Maaari kang makipag-ugnayan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para malaman kung aling mga abiso ang maaaring ipadala sa electronic/email.

Ang seksyon na ito ay naglalakip din ng isang lugar para makapagbigay ang landlord ng karagdagang impormasyon sa pagkontak para sa mga emerhensya o araw-araw na komunikasyon.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi B sa pahina 9 at bahagi E sa pahina 12.

4. Termino ng kasunduan sa pangungupahan

Ang seksyong na ito ay may petsa na ang nangungupahan ay magkakaroon ng karapatan na lumipat sa pinapaupahang unit at sa haba (termino) ng pangungupahan.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi C sa pahina 9 at bahagi D sa pahina 10.

5. Upa

Ang seksyon na ito ay nagtatakda sa kabuuang ng upa (na tinatawag din naaayon sa batas na upa (lawful rent).

Ang kabuuang upa (naaayon sa batas na upa) [sa standard lease ay tinatawag na **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”]** ay ang kabuuan ng mga halaga na naka lista sa sub-seksyon 5(b) ng standard lease na kabilang ang:

- pangunahing upa para sa paupahang unit
- anumang hiwalay na mga singil para sa pagparada o ibang mga serbisyo at mga utilities tulad ng locker o air conditioning na ibinibigay ng landlord sa nangungupahan

Ang anumang pag-umento sa upa sa hinaharap ay ibabatay sa kabuuang upa.

Ang seksyon na ito ay nagtatakda rin kung kailan kailangang bayaran ang upa, kanino ito dapat ibayad, anong mga paraan ang gagamitin sa pagbabayad, at anumang administratibong mga singil para sa mga tsekeng ibinalik ng pinansyal na institusyon.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi F sa pahina 12 at bahagi I pahina 14.

6. Mga Serbisyo at mga utility

Ang seksyon na ito ay nagtatakda kung anong mga serbisyo ang kalakip – o hindi kalakip – sa kabuuang upa (naaayon sa batas ng upa) [sa standard lease ay tinatawag na**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”].** Kabilang dito ang dalawang serbisyo at mga utilities na kasama sa pangunahing upa , at hiwalay na singil ang landlord sa sub-seksyon 5(b) ng standard na kontrata sa pangungupahan.

Sa ilang sitwasyon, ang isang landlord at nangungupahan ay maaaring magkasundo sa bandang huli na magdagdag ng ibang mga serbisyo kapalit ng pag-umento ng upa. Halimbawa, ang landlord at nangungupahan ay maaaring magkasunduan sa pagtaas ng upa batay sa panahon para sa karagdagang serbisyo ng air conditioning.

Sa seksyon na ito, ang landlord at ang nangungupahan ay magkakasundo rin sa kung sino ang mananagot para sa mga utility (kuryente, heater, tubig) sa paupahang unit.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi K sa pahina 16.

7. Mga diskwento sa upa

Ang seksyon na ito ay nagpapahintulot sa landlord na mag-alok ng diskwento at nilalarawan ang mga kodisyon sa diskwento ng upa.

Matapos magwakas ang diskwento sa upa, ang nangungupahan ay kailangang magbayad sa kabuuang upa (naaayon sa batas na upa) [sa standard lease ay tinatawag na **"Total Rent(Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)"]** na napagkasunduan sa seksyon 5, ng standard na kontrata ng pangungupahan (standard lease) plus anumang naaayon sa batas na mga umento.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi G sa pahina 12.

8. Deposito sa upa

Sa seksyon na ito, ang landlord at ang nangungupahan ay nagkakasundo kung kailangan ang deposito sa upa, at ang halaga. Nililimitahan ng batas ang halaga at kung paano ito itatrato ito. Ang deposito sa upa ay hindi maaaring gamitin bilang deposito sa bayad-pinsala.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi H sa pahina 13.

9. Deposito sa susi

Sa seksyon na ito, ang landlord at ang nangungupahan ay nagkakasundo kung ang deposito sa susi ay kailangan, at ang halaga. Nililimitahan ng batas ang halaga at kung paano ito itatrato.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi H sa pahina 13.

10. Paninigarilyo

Sa ilalim ng batas ng probinsya, hindi pinapahintulutan ang paninigarilyo sa anumang panlahat na bahagi sa loob ng gusali. Sa seksyon na ito, ang landlord at ang nangungupahan ay maaaring magkakasundo sa mga tuntunin tungkol sa paninigarilyo sa pinapaupahang unit.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi M sa pahina 16 at bahagi S sa pahina 19.

11. Insurance ng nangungupahan

Sa seksyon na ito, ang isang landlord at ang nangungupahan ay maaaring magkasundo kung ang nangungupahan ay kailangang magkaroon ng insurance sa pananagutan, Kung hihingi ang landlord ng patunay ng kasaklawan (coverage), kailangang ibigay ito ng nangungupahan.

Nasa nangungupahan na kung kukuha ng insurance sa mga nilalaman kung gusto nila ito.

12. Mga pagpapabago sa pinapaupahang unit

Ang seksyong ito ay nagpapaliwanag na ang nangungupahan ay maaaring mag-instala ng mga pampalamuting item, tulad ng mga larawan o mga takip ng bintana, ngunit kailangan nilang kunin ang pahintulot ng landlord para makagawa ng mga pagbabago sa pinapaupahang unit.

Hindi mababago ang seksyon na ito. Kung gusto ng landlord at ng nangungupahan na magdagdag ng karagdagang mga detalye, maaaring isulat ang mga ito bilang karagdagang mga kondisyon sa seksyon 15 ng standard lease.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi J sa pahina 15.

13. Pagmimintina at mga pagkumpuni

Ang sekyong ito ay nagpapaliwanag na kailangang imintina ng landlord ang pinapaupahang unit at ang propyedad, ngunit kailangang kumpunihin o bayaran ng nangungupahan ang anumang di nararapat na pinsala na dulot ng nangungupahan o ng kanilang mga bisita.

Responsable ang nangungupahan sa pagpapanatiling malinis ng unit, maliban kung pumayag ang landlord na gawin ito.

Hindi mababago ang seksyon na ito. Kung gusto ng landlord at ng nangungupahan na magkasundo sa karagdagang mga detalye, maaaring isulat ang mga ito bilang karagdagang mga alituntunin sa seksyon 15 ng standard lease.

Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi J sa pahina 15.

14. Paglipat at pagpapaupa sa iba (subletting)

Ang seksyon na ito ay nagpapaliwanag na kailangan ng nangungupahan ang pahintulot ng landlord na ilipat o i-sublet ang unit sa iba, at na hindi maaaring i-arbitrate o hindi makatarungang pigilan ng landlord ang pagpayag.

15. Mga karagdagang kondisyon

Maaaring magkasundo ang landlord at ang nangungupahan sa karagdagang mga kondisyon na partikular sa pangungupahan. Kung pinagkasunduan, ang karagdagang mga tuntunin o "mga kondisyong" ito ay kailangang ilakip sa standard lease.

Ang anumang karagdagang kondisyon na susubok na tatanggal sa karapatan o responsibilidad sa ilalim ng batas ay walang bisa (hindi balido o legal na nagtatanikala) at hindi maipapatupad. Ang ilang halimbawa ng walang bisa at hindi maipapatupad na mga kondisyon ay kinabibilangan ng:

- Hindi pinapahintulutan ang mga alagang hayop (subalit, maaaring iaatas ng landlord sa nangungupahan na sumunod sa mga tuntunin ng condominium, na

maaaring magbabawal sa ilang mga alagang hayop)

- Hindi pinapahintulutan ang mga panauhin, mga roomate, anumang karagdagang maninirahan
- Mag-uutos sa nangungupahan na magbayad ng mga deposito, mga bayarin o mga multa na hindi pinapahintulutan sa ilalim ng batas (hal., mga deposito para sa pinsala o alagang hayop, tubo sa mga hindi agad nabayarang upa)
  Mag-uutos sa nangungupahan na magbayad para sa lahat o bahagi ng mga pagkumpuni na responsibilidad ng landlord

Ang karagdagang mga kondisyong ito ay kailangang isulat sa simpleng pananalita at malinaw na magtatakda sa kung ano ang kailangang gawin at kailangang hindi gawin ng landlord o ng nangungupahan para makatupad sa kondisyon. Kung naka-type, ang karagdagang mga kondisyon ay dapat nasa font size na hindi bababa sa 10 point.

Ang karagdagang mga kondisyon ay maaaring magtatakda sa mga tuntunin na napaka-partikular sa pinapaupahang unit o propyedad, tulad ng mga tuntunin tungkol sa paggamit ng panlahat na mga espasyo o amenity.

Ang landlord at ang nangungupahan ay maaaring gustong humingi ng payong pambatas bago pumayag sa anumang karagdagang mga kondisyon.

16. Mga pagbabago sa kasunduang ito

Ang seksyon na ito ay nagpapaliwanag na ang anumang mga pagbabago sa kasunduan ay kailangang pagkasunduan sa panulat. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang bahagi I sa pahina 14.

17. Mga Pirma

Sa seksyong ito, ipinapahiwatig ng landlord at ng nangungupahan na pumapayag sila na sumunod sa mga kondisyon sa kasunduan. Kung may hihigit sa isang nangungupahan, ang bawat nangungupahan ay responsable sa lahat ng mga obligasyon ng nangungupahan, kabilang ang buong halaga ng upa.

Ang lahat ng mga landlord at mga nangungupahan na nakalista sa unang pahina ng seksyon one (mga partido sa kasunduan) ay kailangang pumirma sa seksyong ito. Ang (mga) landlord o (mga) nangungupahan ay maaaring pirmahan ang lease nang electronically kung pareho silang sang-ayon. Kailangang magbigay ang landlord ng kopya ng kasunduan sa nangungupahan sa loob ng 21 araw mula nang pirmahan ito ng nangungupahan.

Bahagi 2: Ang aking mga karapatan at responsibilidad

A. Kailan gamitin ang standard na kontrata sa pangungupahan

Ang standard na form ng kontrata ng pangungupahan na ito ay kailangang gamitin para sa karamihan sa mga kasunduan sa pangungupahan sa residensya (mga kontrata sa pangungupahan).

Ito ay **hindi** dapat gamitin para sa:

- Mga bahay kalinga
- Mga site sa mga mobile home park o mga komunidad ng pinapaupahang lupa
- Panlipunan at pansuportang pabahay na hindi kasali mula sa tuntunin sa pag-umento ng upa (tingnan ang regulasyon sa ilalim ng mga partikular na eksemsyon)
- Mga unit ng miyembro sa mga co-operative na pabahay, at
- Anumang iba pang akomodasyon na hindi kasali mula sa batas (tingnan ang seksyon lima ng batas).

B. Pagbabago ng landlord

Ang isang bagong landlord ay may kaparehong mga karapatan at tungkulin tulad ng naunang landlord. Ang isang bagong landlord ay kailangang sumunod sa lahat ng mga kondisyon ng kasunduang ito maliban kung magkasundo ang nangungupahan at ang bagong landlord sa ibang mga kondisyon. Ang isang bagong landlord ay dapat magbigay sa nangungupahan ng kanilang legal na pangalan at address.

C. Pag-renew ng kasunduan sa pangungupahan (Bahagi V ng batas)

Kung ang landlord at ang nangungupahan ay magkakasundo na ang pangungupahan ay tatagal ng partikular na yugto ng panahon, tinatawag itong hindi mababagong termino ng pangungupahan (fixed term tenancy). Ito ay dahil ang kapwa petsa ng pagsisimula at pagwawakas ay nakatakda sa kasunduan ng pangungupahan.

Ang pagwawakas ng kasunduan ay hindi nangangahulugan na kailangang lumipat o pumirma ng pag-renew o bagong kasunduan ang nangungupahan para makapanatili. Iiral pa rin ang mga tuntunin sa kasunduan at may karapatan pa rin ang nangungupahan na manatili:

- Bilang isang buwanang nangungupahan, kung ang kasunduan ay para sa hindi mababagong termino o buwanang pangungupahan
- Bilang isang lingguhang nangungupahan, kung ang kasunduan ay para sa lingguhang pangungupahan, o

- Bilang isang araw-araw na nangungupahan, kung ang kasunduan ay para sa araw-araw na pangungupahan.

Ang landlord at ang nangungupahan ay maaari ring magkasundo na i-renew ang kasunduan para sa iba na namang hindi mababagong termino o pumasok sa isang bagong kasunduan. Sa anumang kaso, ang mga pagbabago sa upa ay kailangang sumunod sa ilalim ng batas (tingnan ang bahagi I sa ibaba para sa karagdagang impormasyon).

D. Pagwawakas ng pangungupahan (Bahagi V ng batas)

Ang landlord o ang nangungupahan ay kailangang sumunod sa mga tuntunin ng batas kapag winakasan ang pangungupahan.

Kailan maaaring wakasan ng nangungupahan ang pangungupahan

Maaaring wakasan ng nangungupahan ang pangungupahan sa pamamagitan ng pagbibigay sa landlord ng wastong abiso gamit ang angkop na form ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan. Kailangang magbigay sila ng:

- Di bababa sa 60 araw na abiso, kung mayroong silang buwanan o hindi nagbabagong termino ng pangungupahan, o
- Di bababa sa 28 araw, kung sila ay may arawan o lingguhang pangungupahan.

Para sa pangungupahan na hindi magbabago ang termino, ang abiso ay hindi magkakabisa bago ang huling araw ng hindi magbabagong termino. Para sa buwanan o lingguhang pangungupahan, ang abiso ay kailangang magkakabisa sa huling araw ng yugto ng pangungupahan (hal., buwan o linggo).

Sa ilang sitwasyon, ang isang nangungupahan na nakaranas ng karahasang sekswal o karahasan sa pamamahay, ay maaaring magbigay ng 28 araw na abiso na wakasan ang pangungupahan sa anumang oras, kahit na ang nangungupahan ay may kasunduan ng hindi magbabagong termino (hal., isang taong kasunduan). Kailangang gamitin nila ang form ng abiso na aprubado ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

Kailan mawawakasan ng landlord ang pangungupahan

Ang landlord ay maaari lamang magbigay ng abiso sa nangungupahan na wakasan ang pangungupahan sa mga tiyak na mga sitwasyon. Ang mga sitwasyon na ito ay nakatakda sa batas. Hindi mapapatalsik ng landlord ang nangungupahan maliban kung sinusunod ng landlord ang wastong mga tuntunin, Sa kadalasang mga kaso, ang landlord ay kailangang magbigay ng wastong abiso para tapusin ang pangungupahan gamit ang tamang form. Ang mga form ay makukuha sa website ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

Kung binigyan ng landlord ang nangungupahan ng abiso na wakasan ang pangungupahan, hindi kinakailangan umalis ang nagungupahan.

Maaaring bigyan ng landlord ang nangungupahan ng abiso para wakasan ang pangungupahan sa ilang mga sitwasyon kung kasalanan ito ng nangungupahan. Kabilang sa ilang halimbawa ang:

- Hindi nagbabayad ang nangungupahan sa kumpletong upa kapag taning na.
- Nagdudulot ang nangungupahan ng pinsala sa pinapaupahang unit o gusali.
- Sapat na nakahahadlang ang nangungupahan sa makatwirang kasiyahan ng ibang mga nangungupahan o ng landlord.

Ang landlord ay maaari rin magbigay ng abiso na wakasan ang pangungupahan sa mga sitwasyon na hindi kasalanan ng nangungupahan, kundi dahilan lamang na katapusan na ng termino o sa panahong pagbayad ng upa. Sa mga ganitong kaso, ang mga landlord ay dapat pa rin magbigay ng wastong abiso, at ang mga nangungupahan ay maaaring may karapatan sa kabayaran at/o may karapatan bumalik sa unit. Kabilang na mga halimbawa:

- Ang Landlord o ang nakabili ay kailangan ang unit para sa kanila, o ang isang miyembro ng kanilang pamilya, o taga-alaga, at
- Ang landlord ay kinakailangang gawin ang masaklaw na mga pagkukumpuni o pagpapabago ng unit na kinakailangan ng pahintulot sa pagpapaayos (building permit) at pagtataglay ng bakanteng unit

Kung ang landlord ay nagbibigay sa nangungupahan ng abiso para tapusin ang pangungupahan, hindi kailangang umalis ang nangungupahan.

Kung hindi aalis ang nangungupahan, kailangang dumulog ang landlord sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para mapapaalis ang nangungupahan. Ang Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ay magdadaos ng pagdinig at magpapasya kung dapat magwakas ang pangungupahan. Ang kapwa landlord at ang nangungupahan ay maaaring dumalo sa pagdinig at ipaliwanag ang kanilang parte sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board). Kung mag-uutos ang Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ng pagpapatalsik, ang kautusan ng pagpapatalsik ay maipapatupad lamang ng isang sheriff (Opisyal na Tagapagpatupad ng korte o Court Enforcement Officer).

Isang pagkakamali na patalsikin ng isang landlord ang isang nangungupahan nang hindi sumunod sa prosesong ito. Kung mahatulang nagkasala, ang landlord ay maaaring mahaharap sa multa na hanggang $50,000 (para sa isang indibidwal) o $250,000 (para sa isang korporasyon).

Kung magkakasundo ang landlord at ang nangungupahan na wakasan ang pangungupahan

Ang nangungupahan at ang landlord ay maaaring magkakasundo na wakasan ang pangungupahan anumang oras sa pamamagitan ng wastong form ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board). Ang ilang landlord ay maaaring hihiling sa nangungupahan na pirmahan ang form na kapag pumirma sa

kasunduan ng pangungupahan (lease). Sa karamihang kaso, ang kasunduan na wakasan ang pangungupahan na pinirmahan sa umpisa ng kasunduan sa pangungupahan ay hindi maipapatupad at hindi kailangang umalis ang nangungupahan.

Mayroong mas marami pang impormasyon kung paano wakasan ang pangungupahan at ang mga dahilan ng pagpapatalsik sa batas at sa isang brochure sa website ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

E. Pagbibigay ng mga abiso at mga dokumento (Bahagi XII ng batas)

Ang landlord at ang nangungupahan ay kailangang maghatid ng ilang opisyal na mga abiso at ibang mga dokumento sa panulat. Ang mga abiso at mga dokumento na ito ay maaaring:

- Personal na ihahatid
- Iwanan sa isang mail box o lugar kung saan karaniwang inihahatid ang sulat, o
- Ipapadala sa pamamagitan ng post office (mabibilang ito na naihatid limang araw pagkatapos ng pag-mail).

May iba ring mga paraan para ipadala ang mga abiso at mga dokumento. Para sa karagdagang impormasyon, makipag-ugnayan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) o tingnan ang mga tuntunin ng practice sa website nito.

F. Upa at mga resibo ng upa (Bahagi VII ng batas)

Ang upa ay ang halaga na binabayaran ng nangungupahan sa landlor para tirhan ang pinapaupahang unit at tumanggap ng mga serbisyo o pasildad na pinagkasunduan sa kasunduang ito.

Kailangang bayaran ng nangungupahan ang kanilang upa sa hustong panahon. Kung hindi nila gagawin, maaari silang bigyan ng landlord ng abiso na wawakasan ang pangungupahan.

Kung hihingi ang nangungupahan ng resibo para sa upa o anumang pagbabayad o deposito, kailangang ibigay ng landlord ang mga ito nang walang bayad, Mailalapat din ito sa dating nangungupahan na humihingi ng isang resibo sa loob ng 12 buwan pagkatapos magwakas ang kanilang pangungupahan.

G. Mga diskwento sa upa (Bahagi VII ng batas)

Maaaring mag-alok ng diskwento ang landlord sa nangungupahan para sa pagbabayad sa o bago ang petsa na dapat na itong bayaran. Ang diskwentong ito ay maaaring hanggang dalawang porsyento ng naaayon sa batas na upa.

Ang landlord ay maaari ring mag-alok ng mga panahong libre sa upa o mga diskwento sa isa sa tatlong paraan:

- Mga panahong libre sa upa na hanggang tatlong buwan sa loob ng 12 buwang yugto
- Isang diskwento na hanggang sa upa sa isang buwan na patas na hinati sa loob ng walong buwan, o
- Diskwento hanggang sa upa sa dalawang buwan, na may hanggang isang buwan na upa, na patas na hinati sa loob ng unang pitong buwan, at hanggang sa isang buwan na upa na may diskwento sa isa sa huling limang buwan.

Ang mga uring ito ng diskwento ay kailangang pagkasunduan sa panulat.

H. Mga deposito (Bahagi VII ng batas)

Ang landlord ay maaari lamang mangolekta ng isang deposito para sa upa sa huling buwan at isang mare-refund na deposito sa susi. Hindi na kailangang magbigay ang nangungupahan ng ibang uri ng deposito, tulad ng mga deposito sa alagang hayop o sa pinsala. Kung magbabayad ang nangungupahan ng anumang dagdag pa, maaari dumulog ang nangungupahan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para makuha ang pera.

Deposito sa upa (ibig sabihin, upa sa huling buwan): Ang landlord ay maaaring mangailangan ng deposito sa upa sa o bago pumasok ang nangungupahan sa kasunduan sa pangungupahan. Kailangang ilapat ng landlord ang pera na ito sa upa para sa huling panahon ng pangungupahan. Kailangang hindi hihigit ang deposito sa upa sa isang buwan na upa o sa upa para sa isang panahon ng pangungupahan (hal., isang linggo sa isang linggong pangungupahan), alinman ang mas mababa.

Kailangang bayaran ng landlord ang nangungupahan sa tubo ng nangungupahan sa deposito ng upa kada taon. Kung tumaas ang upa matapos magbayad ang nangungupahan ng deposito sa upa, maaaring atasan ng landlord ang nangungupahan na dagdagan ang deposito sa upa para kapareho ito sa bagong upa. Maaaring gamitin ng landlord ang tubo sa deposito sa upa para dagdagan ang deposito sa upa.

Kung hindi magawa ng landlord na hayaang lumipat ang nangungupahan sa pinapaupahang unit, kailangang ibalik ng landlord ang deposito, maliban kung papayag ang nangungupahan na mag-upa ng ibang unit.

Deposito sa susi: Kung kokolektahin ng landlord ang deposito para sa (mga) susi, remote entry device o card, kailangang ibalik ng landlord ang deposito kapag ibalik ng nangungupahan ang kanilang (mga) susi sa pagtatapos ng pangungupahan.

Maaaring singilin ng landlord ang nangungupahan para sa karagdagang mga susi na hiniling ng nangungupahan (halimbawa, kung gusto ng nangungupahan ng ekstrang susi o kung naiwala ng nangungupahan ang kanilang susi), ngunit ang singil ay hindi maaaring lumampas sa aktwal na halaga ng mga susi. Hindi ito deposito sa susi.

I. Pagtaas at pagbaba ng upa (Bahagi VII ng batas)

Karaniwan, maaaring taasan ng landlord ang upa isang beses lamang kada 12 buwan. Kailangang gamitin ng landlord ang wastong form ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) at bigyan ang nangungupahan ng di bababa sa 90 araw na abiso bago magkakabisa ang pagtaas ng upa.

Gabay sa pagtaas ng upa

Sa karamihan ng mga kaso,ang upa ay maaaring taasan nang hindi hihigit sa gabay sa pagtaas ng upa maliban kung inaaprubahan ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ang pagtaas ng upa na higit sa nasa gabay. Ang gabay para sa bawat taon ay makikita sa website ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board). Ang ilan sa mas bagong mga unit ay hindi maipapailalim sa pamantayan ng pagtaas ng upa, kabilang ang:

- Isang unit sa bagong gusali, kung walang bahagi ng gusali ay naokupahan bilang residensya noong o bago Nobyembre 15, 2018;
- Isang unit na nasa bagong kadugtong sa dati nang nakatayong gusali, kung wala sa bahagi ng kadugtong ay inokupahan bilang residensya noong o bago Nobyembre 15, 2018; at,
- Isang bagong pangalawang unit sa dati nang nakatayong bahay, tulad ng basement apartment, na ginawa pagkalipas ng Nobyembre 15, 2018 at sapat sa mga pangangailangan na alinsunod sa kautusan ng batas.

Pagtaas ng upa na higit sa gabay

Maaaring dumulog ang landlord sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para sa pag-apruba sa upa nang higit sa gabay sa pagtaas ng upa. Ang mga apektadong nangungupahan ay maaaring tumutol sa aplikasyon na ito sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

Ang ganitong uri ng pagtaas ng upa ay tinatawag na pagtaas ng upa na higit sa gabay (above-guideline rent increase). Maaaring payagan ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ang ganitong uri ng pagtaas ng upa kung:

- Malaki ang itinaas sa mga buwis at singil sa landlord
- Gumawa ang landlord ng malalaking pagpapakumpuni o renobasyon, o
- Ang halaga ng panlabas na serbisyo sa seguridad (ibig sabihin, hindi isasagawa ng mga empleyado ng landlord) ay tumaas, o ang mga panlabas na serbisyo sa seguridad ay ibinibigay sa unang pagkakataon.

Maaari ring magkasundo ang landlord at ang nangungupahan sa pagtaas ng upa na higit sa gabay, kung pumapayag ang landlord na mag-renovate o magdagdag ng bagong serbisyo para sa nangungupahan. Mailalapat ang ilang mga tuntunin.

Mga pagbabawas sa upa

Kailangang bawasan ng landlord ang upa kung:

- Bumaba ang buwis sa ari-arian sa munisipyo nang higit sa 2.49 porsyento, o
- Ang upa ay tinaasan nang higit sa gabay para bayaran ang mga pagkumpuni o renobasyon at ang halaga ay nabayaran na nang kumpleto (mailalapat lamang ito sa mga nangungupahan na nakatira sa unit nang ang pagtaas ng upa higit sa gabay ay naganap).

Maaaring dumulog ang nangungupahan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) na bawasan ang kanilang upa kung:

- Bumaba ang mga buwis o singil sa ari-arian ng munisipyo sa ari-ariang pinapaupahan
- Binawasan o tinanggal ng landlord ang isang serbisyo nang hindi binawasan ang upa, o
- Hindi tinupad ng landlord ang pangako nila sa isang kasunduan para sa pagtaas ng upa na higit sa gabay.

J. Pagmimintina at mga pagkumpuni (Bahagi III, IV, V, at XIV ng batas)

Kailangang pananatilihin ng landlord ang pinapaupahang unit at ari-arian na nasa mabuting pagkakakumpuni at sumunod sa lahat ng mga pamantayan sa kalusugan, kaligtasan at pagmimintina. Kabilang dito ang pagmimintina at pagkumpuni ng mga bagay na kasama sa unit, tulad ng mga appliance, at sa panlahat na mga lugar, tulad ng mga paradahan, elevator, at mga bulwagan.

Kailangang bayaran ng nangungupahan ang kanilang upa, kahit na may mga problema sila sa pagmimintina at pagkumpuni sa kanilang unit o pag-aari. Kung ang nangungupahan ay may problema sa pagmimintina o pagkumpuni, dapat ipaalam ng nangungupahan sa landlord. Kung kailangan, ang nangungupahan ay maaaring dumulog sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

Mananagot ang nangungupahan para sa anumang pinsala sa inupahang propyedad na dulot ng nangungupahan, ng panauhin ng nangungupahan o ng ibang tao na nakatira sa pinapaupahang unit. Mailalapat ito sa alinmang pinsala na sadyang idinulot o sa pamamagitan ng pagiging hindi maingat. Maaaring dumulog ang landlord sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) kung hindi kinumpuni ng nangungupahan ang pinsala. Hindi kabilang dito ang pinsala na nagbunga mula sa normal na paggamit ng pinapaupahang unit paglipas ng panahon (“wear and tear”).

Responsable ang nangungupahan para sa ordinaryong paglilinis ng pinapaupahang unit, maliban sa anumang paglilinis na pumayag ang landlord na gawin.

K. Mga Mahahalagang serbisyo (Bahagi I at III ng batas)

Ang “mga mahahalagang serbisyo” ay ang mainit o malamig na tubig, fuel, kuryente, gas at heat.

Kailangang tiyakin ng landlord na ang pinapaupahang unit ay may kasangkapang heater na may kakayahang magmintina ng pinakamababang temperatura na 20° Celsius mula Setyembre 1 hanggang Hunyo 15. Ang mga regulasyon ng ilang munisipyo ay maaaring may mas mahigpit na mga rekisito.

Hindi maaaring pigilan o isara ng landlord ang makatwirang suplay ng mahalagang serbisyo, serbisyo ng pangangalaga o pagkain na kailangang isuplay ng landlord sa ilalim ng kasunduan ng pangungupahan. Kung maputol ang isang mahalagang serbisyo dahil nabigong bayaran ng landlord ang kanilang bill, ituturing ang landlord na pinigilan ang serbisyong iyon. Gayon pa man, kung nahinto ang isang mahalagang serbisyo dahil nabigo ang nangungupahan na bayaran ang kanilang sariling bayarin sa utility, hindi masasabi ng nangungupahan na pinigilan ng landlord ang isang mahalagang serbisyo.

Hindi maaaring sadyang hadlangan ng landlord ang makatwirang suplay ng anumang mahalagang serbisyo, serbisyo sa pangangalaga o pagkain, obligado man o hindi ang landlord na ibigay ito sa ilalim ng kasunduan sa pangungupahan.

L. Panggigipit (Bahagi III at IV ng Batas)

Labag sa batas para sa landlord (o sinuman na kumikilos para sa landlord, tulad ng superintendente, o manager ng ari-arian) na gipitin ang nangungupahan, o para sa nangungupahan na gipitin ang landlord. Kung ang landlord o ang nangungupahan ay nakararanas ng panggigipit, maaari silang dumulog sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board).

M. Diskriminasyon

Kung ang landlord (o sinuman na kumikilos para sa landlord) ay nagdidiskrimina laban sa nangungupahan batay sa ipinagbabawal na mga basehan ng diskriminasyon sa ilalim ng Kodigo sa Karapatang Pantao sa Ontario o Ontario Human Rights Code (ang Kodigo), maaaring nilalabag nila ang mga karapatan ng nangungupahan sa ilalim ng Kodigo. Maaaring magawang ikunsidera ng Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) ang diskriminasyon kung nauugnay ito sa aplikasyon sa ilalim ng Batas sa Pangungupahan sa Residensya (Residential Tenancies Act), 2006. Sa ibang mga sitwasyon, maaaring dalhin ng nangungupahan ang kanilang kaso sa Tribunal ng Karapatang Pantao sa Ontario (Human Rights Tribunal of Ontario).

N. Pagpasok ng landlord sa pinapaupahang unit (Bahagi III ng batas)

Ang nangungupahan ay karapat-dapat sa makatwirang pagsasaya sa pinapaupahang unit (hal., tahimik na pagsasaya, makatwirang pagkapribado, kalayaan mula sa hindi makatwirang disturbo at eksklusibong paggamit sa pinapaupahang unit).

Ang landlord ay maaari lamang pumasok sa pinapaupahang unit na may 24 oras na nakasulat na abiso para sa sumusunod na mga dahilan:

- Magkukumpuni
- Susuriin ang unit para makita kung talagang kailangan ang pagkumpuni, kung makatwiran ang inspeksyon
- Ipapakita ang isang pinapaupahang unit sa isang posibleng bibili, insurer o mortgage lender
- Pahihintulutan ang real estate agent na ipakita ang unit sa isang posibleng bibili
- Ipapagawa ang inspeksyon sa propyedad bago isalin ang residensyal na gusali papunta sa isang condominium, o
- Para sa anumang makatwirang layunin na nakalista sa kasunduan sa pangungupahan.

Kailangang kabilang sa nakasulat na abiso ang dahilan ng pagpasok at ipahayag ang petsa at oras (sa pagitan ng 8 a.m. at 8 p.m.) na papasok ang landlord sa unit. Kung may wastong abiso, maaaring pumasok sa unit ang landlord kapag wala sa bahay ang nangungupahan.

Hindi na kailangang magbigay ng abiso ang landlord sa pagpasok:

- Sakaling may emerhensya
- Kung pumapayag ang nangungupahan sa pagpasok
- Kung ang kasunduan sa pangungupahan ay nangangailangan sa landlord na linisin ang unit, o
- Kung magwawakas na ang pangungupahan at gustong ipakita ng landlord ang unit sa isang posibleng bagong mangungupahan – maaari lamang ipakita ng landlord ang unit sa pagitan ng 8:00 a.m. at 8:00 p.m. at kailangang gumawa ng makatwirang pagsisikap para ipaalam sa nangungupahan kung kailan ito magaganap.

O. Mga Kandado (Bahagi III at IV ng batas)

Hindi maaaring palitan ng landlord ang mga kandado ng pinapaupahang unit maliban kung nagbigay ang landlord sa nangungupahan ng mga bagong susi. Hindi maaaring

palitan ng nangungupahan ang mga kandado ng pinapaupahang unit kung wala ang pahintulot ng landlord.

P. Paglipat o pagpapaupa sa iba (sublet) (Bahagi VI ng batas)

Maaari lamang ilipat o paupahan ng nangungupahan ang pinapaupahang unit sa ibang tao kung may pahintulot ng landlord. Ang landlord ay hindi maaaring personal o hindi makatwirang pigilan ang pahintulot sa isang posibleng paglilipatan (assignee) o mangungupahan (sublet) ng pinapaupahang unit.

A. Paglipat: Sa isang paglipat (assignment), inililipat ng nangungupahan ang, karapatan na tirhan ang pinapaupahang unit sa ibang tao. Papalit ang bagong tao sa lugar ng nangungupahan

B. Sublet: Nagaganap ang isang pagpapaupa sa iba o sublet kung ang nangungupahan ay umalis mula sa pinapaupahang unit, hinahayaan ang ibang tao (ang ‘sub-tenant’) na manirahan doon sa ilalim ng isang partikular na petsa, at maaaring bumalik na manirahan sa unit bago matapos ang pangungupahan. Hindi magbabago ang kasunduan sa pangungupahan at ang relasyon ng landlord-nangungupahan.

   Ang isang nangungupahan na pinapaupahan sa iba ang inuupahang unit ay hindi maaaring:

   - Sumingil ng mas malaking upa kaysa ginagawa ng landlord para sa pinapaupahang unit
   - Kumolekta ng anumang karagdagang bayad para sa pagpapaupa sa iba sa pinapaupahang unit, o
   - Singilin ang sub-tenant para sa karagdagang mga paninda at serbisyo.

Q. Mga Panauhin (Bahagi III ng batas)

Hindi maaaring pigilan ng landlord ang mga nangungupahan sa pagkakaroon ng mga panauhin, utusan ang nangungupahan na abisuhan ang landlord o kunin ang pahintulot ng landlord bago tumanggap ng mga panauhin. Hindi maaaring sisingil ang landlord ng ekstrang bayarin o pag-umento ng upa dahil sa mga panauhin sa pinapaupahang unit. Gayon pa man, mananagot ang nangungupahan sa kilos ng kanilang mga panauhin.

Hindi mapipigilan ng landlord ang nangungupahan mula sa pagkakaroon ng isang roommate, basta't iginalang ang mga batas ng munisipyo sa mga pamantayan sa paninirahan.

Kung ang nangungupahan ay pinapaupahan ang buong unit sa isang tao (halim., sa maiksing terminong paupahan), ang taong ito ay hindi “panauhin“. Kailangan humingi ng pahintulot sa landlord ang nangungupahan.

R. Mga Alagang Hayop (Bahagi III ng batas)

Ang isang kasunduan sa pangungupahan ay hindi maaaring magbawal sa mga hayop sa pinapaupahang unit o sa loob o sa paligid ng residensyal na gusali.

May ilang sitwasyon kung saan ang landlord ay maaaring dumulog sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para patalsikin ang isang nangungupahan na may alagang hayop. Ang mga ito ay ang ilang karaniwang halimbawa:

- Nag-iingay nang masyado ang alagang hayop, sinisira ang unit o nagdudulot ng allergic reaction sa ibang mga nangungupahan.
- Likas na mapanganib ang breed o ang species.
- Hindi nagpapahintulot ng alagang hayop ang korporasyon ng condominium.

S. Paninigarilyo (Bahagi V ng batas)

Ang batas ay hindi tumatalakay sa paninigarilyo sa isang pinapaupahang unit. Maaaring gamitin ng landlord at ng nangungupahan ang seksyon 10 ng kontrata sa pangungupahan na ito para magkasundo kung pahihintulutan o ipagbabawal ang paninigarilyo sa unit, at/o sa pag-aari ng landlord.

Kahit na hindi ipinagbabawal ng kontrata sa pangungupahan ang paninigarilyo, maaaring dumulog ang landlord sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para wakasan ang pangungupahan kung ang paninigarilyo ay:

- Sapat na nakahahadlang sa makatwirang kasiyahan ng landlord at ng ibang mga nangungupahan
- Nagdudulot ng hindi makatwirang pinsala
- Nakakasira sa kaligtasan, o
- Sapat na nakahahadlang sa karapatan sa batas ng iba, pribilehiyo o interes ng landlord.

Kung naniniwala ang nangungupahan na ang ibang taong naninigarilyo sa kanilang gusali ay nakaaapekto sa kanilang kalusugan o kaligtasan, sumasalungat sa mga pamantayan sa pamimintina, o sapat na nakahahadlang sa makatwirang pagsasaya sa pinapaupahang unit, dapat silang makipag-usap sa kanilang landlord bago makipag-ugnayan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board)

T. Mga alarma ng usok at carbon monoxide

Ang landlord ay kailangang magbigay sa pinapaupahang unit ng gumaganang mga alarma ng usok at, kung naaangkop, mga alarma ng carbon monoxide. Responsable ang landlord na panatilihin sa gumaganang kondisyon ang mga alarma ng usok at carbon monoxide, na kinabibilangan ng pagpapalit ng mga baterya. Kailangang hindi idiskonekta o likutin ng nangungupahan ang alinmang alarma sa usok o carbon

monoxide at kailangang abisuhan kaagad ang landlord tungkol sa anumang mga alarma na hindi maayos na gumagana.

U. Pagresolba ng mga pagtatalo

Ang landlord at ang nangungupahan ay kinailangang sumunod sa batas. Kung may mga problema sila o mga di pagkakasundo, dapat munang pag-usapan ng landlord at nangungupahan ang isyu at subukang resolbahin ito nang sila lamang. Kung nararamdaman ng landlord o ng nangungupahan na ang kabilang partido ay hindi sumusunod sa batas, maaari silang makipag-ugnayan sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para sa impormasyon tungkol sa kanilang mga karapatan at responsibilidad, kabilang ang kung maaari silang dumulog sa Lupon ng Landlord at ng Nangungupahan (Landlord and Tenant Board) para resolbahin ang pagtatalo.

Ministry of Municipal Affairs and Housing
© Queen's Printer for Ontario, 2021
ISBN 978-1-4868-5153-9
03/21

Ontario