



Поради для споживачів
Інформація для орендарів

Закон про оренду житла

Завданням цієї публікації є суто надання загальної інформації. Ця публікація не може замінити консультацію юриста.

Ця публікація виходить за відкритою урядовою ліцензією — провінція Альберта (<http://open.alberta.ca/licence>).

Інформація для орендарів | Service Alberta
©2022 Уряд провінції Альберта | грудень 19, 2022 |

Зміст

• Як подати скаргу?	5
• Хто такий орендар?	5
• Оренда частини будинку	6
• Заселення	6
• Договори про оренду житла	6
• Інформація щодо легалізації канабісу	6
• Закон про права людини у провінції Альберта та вікові обмеження	7
• Договори про оренду житла на фіксований термін	7
• Договори про періодичну оренду житла	7
• Страховий депозит	7
• Відсоточкова ставка, яка виплачується зі страхового депозиту	8
• Обов'язки орендодавців й орендарів	9
• Оренда у власника об'єкту нерухомості або в ліцензованого менеджера з нерухомості (компанії, що управляє нерухомістю)	9
• Служба врегулювання спорів з питань оренди житла (англ. Residential Tenancy Dispute Resolution Service) (RTDRS)	10
• Якщо приміщення для оренди не готові	10
• Початок використання	10
• Звіти про перевірку приміщень при заселенні й виселенні	10
• Проживання в орендованих приміщеннях	11
• Способи доставки попереджень	11
• Підвищення орендної плати	11
• Замки та пристрої безпеки	12
• Право доступу орендодавця до орендованих приміщень	12
• Доступ орендодавця без згоди орендаря і без попередження	13
• Доступ орендодавця без згоди орендаря, але з відповідним попередженням	13
• Форма попередження орендарю	13
• Ремонт	14

• Суборенда або передача прав оренди	14
• Примусове виселення	14
• Повідомлення за 24 години	14
• Попередження за 14 днів	15
• Якщо орендар заперечує попередження про виселення, надане йому за 14 днів.	16
• Несанкціоноване проживання третіх осіб	16
• Серйозне порушення договору орендодавцем	16
• Виселення	17
• Коли орендодавець може закінчити договір періодичної оренди?	17
• Належне попередження про закінчення періодичної оренди	17
• Закінчення оренди через домашнє насильство	18
• Термін для попередження	18
• Коли потрібно надавати попередження?	19
• Запізніле повідомлення	19
• Коли орендар повинен покинути житло?	20
• Повернення страхового депозиту орендаря	20
• Якщо орендар залишив свої речі	21
• Оренда в кондомініумі	21
• Відповідальність орендарів	21
• Виселення орендаря	22
• Докладніша інформація	22
• Звіти про перевірку приміщень	25
• Приклад списку для прибирання	26

У провінції Альберта Закон про оренду житлових приміщень (англ. Residential Tenancies Act, RTA) поширюється на більшість людей, які орендують приміщення, у якому вони проживають. Цей закон визначає права й обов'язки орендодавців й орендарів. Щоб переглянути цей закон, перейдіть за посиланням: <https://open.alberta.ca/publications/r17p1#summary>.

Організація «Service Alberta» стежить за дотриманням цього закону і його вимог.

Відкрите спілкування між орендодавцем й орендарем допоможе уникнути непорозумінь та ймовірних розбіжностей. Поговоріть зі своїм орендодавцем, з'ясуйте необхідну інформацію і викладіть у письмовій формі все, до чого ви разом дійшли згоди.

Як подати скаргу?

Коли взаємної згоди досягти не вдається, потрібно вжити певних заходів. *Як подати скаргу (англ. Filing a Complaint)* — це інформаційний лист, у якому містяться пояснення про те, як подати скаргу та коли може бути відкрите розслідування, а також інші варіанти дій, які є у розпорядженні орендарів.

Першим кроком у будь-якому процесі подання скарги є спілкування зі спеціалістом інформаційної служби в [Контакт-центрі для споживачів \(англ. Consumer Contact Centre\)](#).

Контакт-центр для споживачів надає інформацію щодо провінції та послуг у справах, що стосуються законодавства з захисту прав орендодавців, орендарів і споживачів, безкоштовно. Обізнаний персонал надає мешканцям Альберти необхідну їм інформацію для розв'язання спорів самостійно, а також інформацію щодо їхніх прав, згідно з законодавством.

Детальнішу інформацію щодо RTA можна отримати, зателефонувавши до Контакт-центру для споживачів за номером 780-427-4088 (у м. Едмонтон) або на безкоштовну лінію в провінції Альберта: 1-877-427-4088.

Хто такий орендар?

Орендар — це особа, яка орендує приміщення, у якому проживає. Закон про оренду житлових приміщень застосовується до більшості орендарів житлових приміщень, які проживають в одному з таких видів житла:

- будинок, квартира, дуплекс, мобільний будинок;
- кімната в готелі або мотелі, яка здається в оренду на період, що перевищує шість місяців поспіль;
- будинок з мебльованими кімнатами або пансіонат (у більшості випадків).

RTA **не застосовується** до таких типів оренди житлових приміщень:

- якщо люди живуть у житловому просторі орендодавця так, наче вони є частиною його сім'ї;
- ділянки для мобільних будинків згідно з «Законом про оренду ділянок для мобільних будинків»;
- приміщення, що орендуються з метою ведення бізнесу і до яких входять ще й житлові приміщення, що орендуються разом та за єдиним договором;

- готелі, мотелі, парки для причепів, туристичні будинки й інші житлові приміщення, призначені для відпочинку, якщо особа проживає у такому приміщенні менше, ніж шість місяців поспіль;
- приміщення, які здаються в оренду студентам навчальним закладом, якщо студент не має виняткового права власності на індивідуальне орендне приміщення;
- більшість будинків для догляду за хворими, житлових приміщень центрів підтримки, державних закладів, у яких проживають літні люди, виправні установи, військові бази та резервації корінних народів.

Якщо ви не знаєте, чи застосовується RTA до вас, зверніться до місцевої консультативної ради для орендодавців й орендарів, інформаційної служби для орендодавців й орендарів або

Оренда частини будинку

Орендуючи кімнату в будинку, ви маєте права й обов'язки, викладені в RTA.

Якщо ви орендуєте кімнату і користуєтеся спільно з орендодавцем іншими зонами будинку, такими як кухня, тоді RTA до вас не застосовується. У цьому випадку договором оренди буде вважатися письмова угода про оренду, підписана з вашим орендодавцем, і її виконання забезпечуватиметься через суд.

Заселення

Договори про оренду житла

До заселення орендаря орендодавець і орендар повинні погодити умови їхніх ділових відносин у договорі під назвою «Договір про оренду житла» або «Договір винаймання житла» (англ. residential tenancy agreement/lease).

Цей договір може бути складений письмово або усно, але письмово завжди краще, бо тоді він є доказом у разі виникнення проблем.

Договори про оренду житла в Альберті можуть укладатися на необмежений період з періодичним поновленням або на фіксований термін.

Договір про оренду житла не може скасовувати будь-які права орендарів, передбачених у RTA. Перш ніж підписати договір, ознайомтеся з контрольним списком для орендарів на сторінці 31.

Інформація щодо легалізації канабісу

Вживання канабісу (або марихуани) в рекреаційних цілях було легалізовано в Канаді 17 жовтня 2018 року. Орендодавці й орендарі, які живуть у будинках, призначених для проживання декількох сімей, мають знати про обмеження, які накладаються на канабіс у таких випадках. Ці обмеження повинні бути чітко зазначені в договорі оренди.

Орендодавець або рада кондомініуму можуть заборонити паління у своїх будівлях або на своїй території будь-яких речовин, включно з канабісом. Мешканцям не слід палити канабіс чи інші речовини у заборонених для цього місцях. Однак використання цих речовин без паління може бути дозволене, але орендарі й мешканці кондомініумів мають перевіряти відповідні правила.

У договорі оренди житла орендодавець може також заборонити вирощування канабісу.

Закон про права людини у провінції Альберта та вікові обмеження

У змінах до Закону про права людини у провінції Альберта, який був прийнято 1 січня 2018 року було вказано, що у житловій галузі такий пункт, як вік, є захищеною інформацією. Вік визначається як 18 або більше років. Після 1 січня 2018 року обмеження з огляду на вік не дозволяються при оренді приміщень, за винятком ситуацій, коли орендодавець вирішить переобладнати будівлю лише для літніх людей. Літніми людьми у цьому випадку вважаються люди від 55 років і старші, коли принаймні одна людина з сім'ї має вік від 55 років і більше. Корпорації кондомініумів, житлові кооперативи та власники майданчиків для мобільних будинків матимуть перехідний період у 15 років, який закінчиться 31 грудня 2032 року.

І орендодавець, і орендар повинні підписати договір про оренду житла. Орендодавець повинен надати орендарю копію договору протягом 21 дня з моменту його підписання орендарем і повернення орендодавцю. Орендар може не платити оренду до моменту отримання договору.

Договори про оренду житла на фіксований термін

Оренда житла на фіксований термін починається і закінчується в конкретні дати. Наприклад, орендодавець і орендар можуть згодитися, що оренда житла матиме фіксований термін на два роки з 1 січня 2016 року до 31 грудня 2018 року. 31 грудня 2018 року дія договору оренди автоматично припиняється.

У такому випадку ні від орендаря, ні від орендодавця не вимагається надавати повідомлення про закінчення дії договору.

Договори про періодичну оренду житла

Договори про періодичну оренду житла мають дату початку, однак не мають дати закінчення. Як орендодавець, так і орендар можуть припинити дію договору про періодичну оренду житла, повідомивши про це іншу сторону договору. Більшість договорів про періодичну оренду житла укладаються на помісячній основі, але вони можуть працювати на щотижневій або щорічній основі.

Страховий депозит

Орендодавці зазвичай просять орендарів надати страховий депозит, який іноді називають «завдатком на відшкодування втрат. Законом про оренду житла (RTA) встановлюється обмеження максимальної суми, яку орендодавець може вимагати як страховий депозит. Його сума не має перевищувати еквівалент суми оренди за один місяць на момент початку дії договору про оренду.

Страховий депозит не можна підвищувати навіть якщо зростає сума орендної плати. Попросіть чеки на всі витрати, у яких відображені сума, дата і сторони транзакції.

Орендодавець має заплатити орендарю відсоткову ставку в кінці кожного року оренди, якщо обидві сторони не погодили інші умови. Відсоткові ставки можуть щороку додаватися й виплачуватися орендарю при закінченні договору про оренду, якщо орендодавець з орендарем погоджуються на це письмово. Калькулятор підрахунку відсоткової ставки за страховим депозитом міститься на сайті Service Alberta на вебсторінці <https://www.servicealberta.ca/interest-chart.cfm>.

Мінімальна річна відсоткова ставка, яку орендодавець має заплатити зі страхового депозиту, визначається за формулою, викладеною в Правилах щодо відсоткової ставки для страхового депозиту (англ. Security Deposit Interest Rate Regulation). (Див. таблицю нижче.)

Відсоткова ставка, яка виплачується зі страхового депозиту

Service Alberta щороку публікує мінімальну відсоткову ставку, яку повинен сплатити орендодавець зі страхового депозиту. На сайті Service Alberta міститься калькулятор, який допоможе розрахувати суму відсоткової ставки, яка сплачується з кожного конкретного страхового депозиту відповідно до регульованої відсоткової ставки.

Період часу	Мінімальна щорічна відсоткова ставка	Період часу	Мінімальна щорічна відсоткова ставка
З 1 січня 2009 р. до 31 грудня 2023 р.	0%	З 1 січня 1997 р. до 31 грудня 1998 р.	0%
З 1 січня 2008 р. до 31 грудня 2008 р.	0,5%	З 1 січня 1996 р. до 31 грудня 1996 р.	2,5%
З 1 січня 2007 р. до 31 грудня 2007 р.	0,3%	З 1 січня 1995 р. до 31 грудня 1995 р.	2,75%
З 1 січня 2002 р. до 31 грудня 2006 р.	0%	З 1 січня 1994 р. до 31 грудня 1994 р.	1,5%
З 1 січня 2001 р. до 31 грудня 2001 р.	1,75%	З 1 січня 1993 р. до 30 червня 1994 р.	3%
З 1 січня 2000 р. до 31 грудня 2000 р.	1,15%	З 1 березня 1987 р. до 31 січня 1993 р.	6%
З 1 січня 1999 р. до 31 грудня 1999 р.	0,75%	З 1 січня 1984 р. до 28 лютого 1987 р.	8%

Обов'язки орендодавців й орендарів

У «Законі про оренду житла» (RTA) викладено обов'язки орендодавців й орендарів. Навіть якщо ці обов'язки не входять до договору про оренду житла, орендодавці та орендарі мають виконувати вимоги законодавства.

Обов'язки орендарів

- своєчасно сплачувати орендну плату;
- бути уважними до орендодавця й інших орендарів;
- не ставити під загрозу інших орендарів;
- не вчиняти незаконні дії;
- не вести незаконну діяльність на орендованій площі;
- підтримувати чистоту орендованих приміщень;
- запобігати пошкодженню орендованих приміщень;
- виселитися в кінці терміну дії договору про оренду житла; і
- дотримуватися правил, викладених у договорі про оренду житла, які не суперечать «Закону про оренду житла» (RTA).

Обов'язки орендодавців

- забезпечити доступність орендних приміщень на дату набуття чинності договору про оренду житла;
- надати орендарю письмове «повідомлення від орендодавця» не пізніше ніж за сім днів після заселення орендаря або залишити це попередження на видному місці у зоні спільного використання будівлі;
- не турбувати орендаря й не заважати його безперешкодному використанню орендованого приміщення (наприклад, не турбувати орендаря більше, ніж це необхідно для ведення діяльності орендодавцем);
- забезпечити придатність орендованих приміщень для проживання на початку оренди й протягом усього терміну оренди, наприклад, щоб не було паразитів у ліжку, щоб працювало опалення. «Придатний для проживання» означає, що орендовані приміщення відповідають «Мінімальним житлово-санітарним нормам» згідно з «Законом провінції Альберта про охорону здоров'я» й житловими нормами. Ці стандарти можна переглянути онлайн за посиланням <https://open.alberta.ca/publications/minimum-housing-and-health-standards>

Оренда у власника об'єкту нерухомості або в ліцензованого менеджера з нерухомості (компанії, що управляє нерухомістю)

- Підписуючи або обговорюючи договір про оренду житла, оплачуючи страховий депозит або вносячи орендну плату, переконайтеся, що ви маєте справу саме з власником нерухомості або ліцензованим менеджером з нерухомості. Обговорювати або схвалювати договір про оренду, або отримувати чи утримувати орендну плату може або власник об'єкта нерухомості, або представник власника, або менеджер з нерухомості, ліцензований Радою з питань нерухомості провінції Альберта (RECA).

- Ви можете дізнатися про наявність ліцензії у людини, відвідавши вебсайт www.reca.ca і скориставшись посиланням пошуку «Search for an Industry Professional», або зателефонувавши за номером 1-888-425-2754.

Служба врегулювання спорів з питань оренди житла (англ. Residential Tenancy Dispute Resolution Service) (RTDRS)

RTDRS пропонує орендодавцям й орендарям альтернативний спосіб врегулювання серйозних спорів без суду. Ця служба створена з метою швидшого, менш офіційного й дешевшого розгляду питань.

Цією службою можуть скористатися орендар або орендодавець, у якого виникли проблеми, що стосуються закінчення дії договору про оренду, несплати орендної плати/комунальних послуг, страхового депозиту, відшкодування пошкоджень, ремонту або інших поширених спорів.

Слухання з приводу спорів проводить працівник з розгляду спорів з питань оренди, який має право ухвалювати рішення щодо заяв з питань оренди житла на суму до 50 000 доларів.

Щоб дізнатися більше з цього питання, перейдіть на вебсайт «Service Alberta», за посиланням <https://www.alberta.ca/residential-tenancy-dispute-resolution-service.aspx>, або зверніться за номерами телефону:

Місто Едмонтон: 780-644-3000, м. Калгарі: Безкоштовна лінія 310-0000, потім 780-644-3000.

Якщо приміщення для оренди не готові

Якщо приміщення для оренди не готові для проживання орендаря на початку періоду оренди, орендар може повідомити орендодавцю, що він не хоче продовжувати оформлення договору з оренди житла, або подати заяву до Суду королівської лави, щоб орендодавця змусили виконувати умови договору оренди житла. Крім того, якщо приміщення для оренди не будуть готові вчасно, орендар може подати позов до орендодавця для відшкодування збитків через RTDRS або суд.

Початок використання

Якщо не погоджено інше, орендар починає використовувати приміщення для оренди після сплати страхового депозиту, комісій і необхідної орендної плати та після того, як орендодавець надасть орендарю ключ до орендованих приміщень.

Звіти про перевірку приміщень при заселенні й виселенні

- Орендодавці й орендарі зобов'язані складати звіт про перевірку приміщень як при заселенні, так і при виселенні.
- У звіті про перевірку приміщень міститься опис стану орендованих приміщень при заселенні орендаря і повторно при його виселенні. Див. розділ Звіти про перевірку приміщень на сторінці 29.
- Орендарі можуть за допомогою звіту про перевірку приміщень довести, що вони не винні у пошкодженні, яке сталося до їхнього в'їзду.
- Орендодавці не можуть вираховувати кошти зі страхового депозиту за пошкодження або витрати на прибирання після виїзду орендаря, якщо не були виконані вимоги складання звіту про перевірку приміщень. Докладніше це питання розглядається на сторінці 29.

- Орендодавці й орендарі повинні виконати перевірку орендованих приміщень за тиждень до або після заселення орендаря та впродовж одного тижня до або після виселення орендаря.
- Орендні приміщення мають бути незаселені при проведенні перевірки, якщо інше не погоджено орендодавцем та орендарем.
- Орендодавець й орендар мають виконувати перевірку орендованих приміщень разом. Вони повинні записати інформацію про стан орендованих приміщень і зафіксувати будь-які пошкодження, такі як подряпини або пошкодження вогнем.
- Обидві сторони мають підписати звіт про перевірку приміщень. Орендодавець повинен надати орендарю копії звітів про перевірку приміщень, проведених при заселенні й при виселенні, щойно їх буде складено.

Примітка. Орендодавець може провести перевірку без орендаря, якщо орендодавець запропонував орендарю два варіанти часу проведення перевірки у два різні дні, а орендар відмовився прийти або не прийшов.

Проживання в орендованих приміщеннях

Закон про оренду житла містить вимоги як для орендодавців, так і для орендарів, які застосовуються протягом терміну оренди.

Способи доставки попереджень

Необхідні попередження повинні доставлятися особисто або зареєстрованими поштовими відправленнями. Орендарі повинні використовувати адресу одержувача, надану в попередженні від орендодавця». Орендодавці повинні використовувати адресу орендованих приміщень.

Якщо орендаря немає в орендованих приміщеннях та/або він уникає отримання повідомлень, орендар може:

- віддати повідомлення дорослій людині, яка за всіма ознаками, мешкає разом з орендарем, або
- помістити попередження на видному місці орендованого житлового приміщення.

Якщо орендодавець не зможе передати попередження про виселення вищенаведеними способами, таке попередження можна надіслати електронною поштою. Надіслані електронним способом повідомлення потрібно згодом роздрукувати на папері.

Підвищення орендної плати

Орендодавці можуть підвищувати орендну плату за договором з фіксованим терміном оренди або за договором періодичної оренди, лише коли з моменту останнього збільшення орендної плати або з моменту початку оренди мине принаймні один рік (365 днів), залежно від того, що настане пізніше.

Якщо 365 днів мине протягом терміну фіксованої оренди, орендодавець не може підвищувати орендну плату до закінчення терміну дії договору оренди житла.

Крім того, підвищення суми орендної плати не дозволяється у випадку періодичної оренди, якщо орендарям було надано повідомлення про завершення дії договору оренди через те, що орендні приміщення буде переобладнано на кондомініуми, або якщо потрібен капітальний ремонт, і тому орендована площа має бути звільнена.

Обмежень суми, на яку орендодавець може збільшити орендну плату, немає.

Якщо орендодавець захоче підвищити суму орендної плати, він повинен повідомити про це орендарю у письмовій формі, вказавши таку інформацію:

- дату;
- дату вступу в силу підвищеної орендної плати;
- підпис орендодавця.

Таке повідомлення вимагається надавати лише для договору періодичної оренди.

Якщо повідомлення не відповідає цим вимогам, воно вважається недійсним. Орендар, що виплачує підвищену суму орендної плати на основі попередження, яке не відповідає вимогам, може повернути різницю між попередньою та підвищеною сумою оплати, звернувшись до RTDRS або до суду.

Термін, за який потрібно повідомити про підвищення орендної плати, залежить від типу періодичної оренди житла, а саме:

- 12 повних тижнів для щотижневої періодичної оренди;
- три повних місяці для щомісячної періодичної оренди;
- 90 днів для періодичної оренди з будь-яким іншим періодом.

Замки та пристрої безпеки

Якщо орендодавець встановлює нові або змінює старі замки, новий ключ потрібно негайно передати орендарю. Якщо орендар хоче встановити або змінити замки для підвищення безпеки, він може зробити це з дозволу орендодавця. Орендар повинен надати орендодавцю новий ключ одразу після заміни замка.

Ні орендодавець, ні орендар не можуть бути позбавлені права доступу до

Без дозволу орендодавця орендар може додавати лише замки, які використовуються зсередини, наприклад ланцюговий замок.

Якщо при встановленні замка доводиться робити отвір у дверях або рамі, орендар має залишити замок на місці при виселенні або виправити пошкодження після зняття замка.

Право доступу орендодавця до орендованих приміщень

Орендодавець може потрапити в орендовані приміщення в будь-який час за згоди орендаря. Згода може бути усною або письмовою. Зі згодою орендаря на доступ орендодавця до приміщень попередження не потрібне.

Доступ орендодавця без згоди орендаря і без попередження

Орендодавець може потрапити в орендовані приміщення без згоди та без попередження орендаря у таких випадках:

- якщо орендодавець має підстави вважати, що сталася надзвичайна ситуація; або
- якщо орендодавець має підставу вважати, що орендар покинув орендовані приміщення.

Доступ орендодавця без згоди орендаря, але з відповідним попередженням

Орендодавець може потрапити в орендовані приміщення без згоди орендаря лише якщо орендодавець повідомив орендаря про це письмово за 24 години до відвідин. Орендодавець може попереджати орендаря про відвідини з певних причин, передбачених законодавством:

- для здійснення ремонту;
- для огляду стану ремонту орендованих приміщень;
- для вжиття необхідних заходів для боротьби з паразитами;
- для демонстрації орендованих приміщень майбутнім покупцям або кредиторам; або
- для демонстрації орендованих приміщень потенційним орендарям після попередження про завершення дії договору періодичної оренди або в останній місяць терміну фіксованої оренди.

Інформація щодо візиту до орендованих приміщень в умовах пандемії COVID-19

Доступ у випадку надзвичайної ситуації і надалі має силу, відповідно до законодавства. Доступ до орендованих приміщень з неаварійних причин допустимий після надання необхідного попередження та відповідно до будь-яких розпоряджень щодо охорони здоров'я. Останні розпорядження щодо охорони здоров'я публікуються тут: <https://www.alberta.ca/covid-19-orders-and-legislation.aspx>

Форма попередження орендарю

Попередження про візит з доступом до орендованих приміщень має:

- бути в письмовій формі;
- містити підпис орендодавця або представника;
- містити причини візиту;
- містити дату й час візиту. Час може виражатися як період в розумних межах з зазначенням початку й кінця візиту. Візит можна здійснювати лише в період між 8 год. ранку і 8 год. вечора, окрім святкових днів та днів релігійного поклоніння орендаря. Таким днем вважається неділя, якщо орендар не надасть орендодавцю письмового попередження про інший день.

Орендар не обов'язково повинен бути присутнім, оскільки орендодавець має право потрапити в орендовані приміщення самостійно за умови надання належним чином оформленого попереджувального повідомлення. Орендодавець не може вимагати, щоб орендаря не було в орендованих приміщеннях під час візиту. Орендар не може відмовити орендодавцю в доступі за наявності оформленого належним чином попередження, а також не може відмовити орендодавцю в доступі до орендованих приміщень, пояснивши це тим, що його немає або не буде вдома.

Ремонт

Орендодавець зобов'язаний забезпечувати достатню безпеку орендних приміщень і якісний ремонт завжди, а не тільки на початку періоду оренди. Стандарти безпеки й комфорту визначені «Законом про охорону здоров'я» і відповідними правилами.

За більш докладною інформацією орендарі можуть звертатися до Міністерства екології й громадського здоров'я за посиланням: <https://www.albertahealthservices.ca/eph/eph.aspx>.

У випадку, якщо орендодавець ігнорує запит орендаря на проведення ремонту, орендар може подати заяву до RTDRS або до суду з будь-якою з таких вимог:

- відшкодування збитків;
- зменшення орендної плати з метою компенсації вигоди, втраченої орендарем через невиконання орендодавцем його зобов'язань;
- компенсація витрат на виконання зобов'язань орендодавця з закінчення оренди.

Орендар не може утримувати орендну плату через те, що він вважає, що орендодавець не виконує це зобов'язання. Орендодавець не може виселити орендаря за те, що той

Суборенда або передача прав оренди

- Орендар не може здавати орендовані приміщення в суборенду або передавати права на оренду житла третім особам без письмової згоди на це орендаря. Орендодавець не може відмовити у такому дозволі без належної підстави й має вказати причини відмови орендарю письмово не пізніше, ніж за 14 днів після отримання такого запиту.
- Якщо орендодавець не відповідає на запит протягом 14 днів, орендар може припустити, що орендодавець згоджується на суборенду або передачу прав оренди.
- Орендодавець не може змінювати суму орендної плати, даючи дозвіл на суборенду.

ПРИМІТКА: Орендар, який здає житло в суборенду або передає право оренди житлового приміщення іншій людині, може нести або не нести відповідальність за цю частину договору оренди житла і може звернутися за юридичною консультацією.

Примусове виселення

Повідомлення за 24 години

Якщо орендар нападе або загрожуватиме напасти на орендодавця або іншого орендаря або спричинить значні пошкодження орендованому житлу, орендодавець може:

- подати заяву до RTDRS або до суду, щоб закінчити оренду; або
 - надати орендарю попередження не пізніше, ніж за 24 години до кінця дії оренди.
- Попередження за 24 години має:
- бути в письмовій формі;
 - містити підпис орендодавця або представника;
 - містити причини виселення; а також

- містити час і дату закінчення оренди.

У будь-якому випадку орендодавець може подати позов на орендаря через RTDRS або суд за всі збитки, які не було покрито страховим депозитом.

Якщо орендарю повідомили за 24 години до виселення, але він не виселяється, в орендодавця буде 10 днів після закінчення оренди, щоб подати позов до RTDRS або суду на отримання розпорядження, яке підтверджуватиме закінчення оренди. Якщо орендодавець не подасть до суду впродовж 10 днів, повідомлення за 24 години більше не діятиме, і це означатиме, що оренда не закінчилася.

Попередження за 14 днів

Серйозним порушенням вважається невиконання орендарем своїх зобов'язань за законом про оренду житла (RTA) або коли орендар вчинить низку порушень договору про оренду житла, при цьому ефект накопичення порушень є вагомим фактором.

При серйозному порушенні орендарем договору про оренду житла орендодавець може подати заяву до RTDRS або до суду з метою закінчення оренди або надати орендарю попередження не менше, ніж за **14 днів** до закінчення оренди. День надання попередження і день виселення не враховуються в ці 14 днів, тому загальна кількість днів — 16.

Попередження за 14 днів має:

- бути в письмовій формі;
- містити підпис орендодавця або представника;
- містити причини виселення; а також
- містити час і дату закінчення оренди.

У RTA вказано, що орендар має отримати попередження принаймні за 14 повних днів до закінчення оренди. Це означає, що день надання попередження і день закінчення терміну оренди не входять у цей 14-денний період. Наприклад, якщо орендодавець надає попередження орендарю в четвертий день місяця, першим

Несплата орендної плати

Якщо орендар вчиняє серйозне порушення — несплату орендної плати, попередження про закінчення оренди за 14 днів має містити таку додаткову інформацію:

- суму орендної плати на дату повідомлення та будь-яку додаткову орендну плату, яку потрібно буде сплатити протягом періоду з дати отримання повідомлення й до закінчення оренди; а також
- твердження про те, що оренда не буде завершена, якщо в день закінчення оренди, що вказана в попередженні, або до цього дня орендар сплатить суму орендної плати та всі інші додаткові суми орендної плати на момент оплати.

Орендар не може заперечувати попередження про несплату орендної плати, надане йому за 14 днів.

Орендодавець може найняти правоохоронний орган з громадських питань для проведення процедури арешту майна. Такий орган може накласти арешт на речі орендаря, щоб таким чином відшкодувати неоплачену орендну плату й інші витрати. Цей варіант дій доступний лише в тому випадку, коли орендар живе в орендованому житлі. Після виїзду орендаря орендодавець вже не зможе скористатися цим способом відшкодування збитків.

Якщо орендар заперечує попередження про виселення, надане йому за 14 днів.

Орендар, який вирішив заперечувати причини, викладені у повідомленні через несплату орендної плати, наданого йому за 14 днів, повинен:

- надати орендодавцю письмове пояснення, чому він не згодний з викладеними в повідомленні причинами; а також
- надати орендодавцю письмове заперечення до закінчення періоду в 14 днів.

Якщо орендар заперечує причини закінчення оренди або якщо орендар не виїхав після закінчення 14 днів з часу отримання попередження, орендодавець може подати заяву до RTDRS або до суду та отримати розпорядження суду про закінчення оренди

й повернення орендованих приміщень у своє розпорядження. До видачі розпорядження RTDRS або судом орендар може залишатися в орендованих приміщеннях. Орендар повинен виїхати з орендованого приміщення до вказаної в розпорядженні дати повернення приміщень у повне розпорядження орендодавця.

Несанкціоноване проживання третіх осіб

На початку оренди орендодавець й орендар мають домовитися, кому буде дозволено жити в орендованих приміщеннях. У договорі про оренду житла мають бути вказані імена всіх мешканців. Якщо в орендованому приміщенні проживає людина, яка не вказана в договорі про оренду житла, орендодавець має право надати цій людині попередження про те, що вона повинна виїхати з орендованих приміщень через 14 днів.

Якщо несанкціонований мешканець не покидає орендовані приміщення через 14 днів, орендодавець може подати заяву до RTDRS або до суду, щоб отримати розпорядження про виселення цієї людини з орендованих приміщень.

У випадках, коли орендар уже виселився, орендодавець може надати несанкціонованому мешканцю повідомлення з необхідністю виїзду через 48 годин. Якщо несанкціонований мешканець не покидає орендоване приміщення через 48 годин, орендодавець може подати заяву до RTDRS або до суду, щоб отримати розпорядження про повернення приміщень у повне розпорядження орендодавця.

Якщо орендар дозволяє жити в орендованому приміщенні людині, яка не має права проживати в орендованому приміщенні, це може вважатися порушенням договору про оренду житла. У цьому випадку орендодавець може забажати закінчити таку оренду і або надати орендарю попередження про виселення за 14 днів, або подати заяву до RTDRS або до суду, щоб отримати розпорядження на звільнення орендарем орендованих приміщень.

Серйозне порушення договору орендодавцем

Орендарі можуть надати орендодавцю попередження за 14 днів про завершення оренди, якщо орендар переконаний, що існують обґрунтовані підстави вважати, що орендодавець не виконує розпорядження, видане згідно з розділом 62 «Закону про охорону здоров'я». Підписане письмове попередження має містити адресу орендованих приміщень, причини й дату закінчення оренди житла. Попередження вважається недійсним, якщо орендодавець заперечує його в письмовій формі не пізніше, ніж через сім днів після отримання повідомлення від орендаря про те, що договір не було порушено.

Щоб отримати розпорядження на проведення перевірки відповідності умов проживання, перейдіть за посиланням www.albertahealthservices.ca/3150.asp.

Виселення

Оренда житла може закінчитися з різних причин. Іноді орендодавець хоче закінчити оренду, а іноді — орендар. Закон RTA передбачає для орендодавців й орендарів вимоги, які потрібно виконати, щоб належним чином завершити оренду.

У кінці фіксованого терміну оренди попередження надавати не потрібно.

Коли орендодавець може закінчити договір періодичної оренди?

Орендодавець може надати попередження про закінчення оренди лише за певних умов, викладених у [Положеннях про оренду житлових приміщень](#).

Якщо орендодавець збирається перетворити житлові приміщення на одиницю кондомініуму й орендні приміщення потрібно звільнити або орендодавцю потрібно зробити капітальний ремонт і орендовані приміщення мають бути звільнені, орендодавець повинен надати попередження орендарю за 365 днів до завершення дії договору періодичної оренди.

Капітальний ремонт не включає фарбування, заміну підлогового покриття або планове технічне обслуговування.

Крім того, орендодавець може закінчити договір періодичної оренди, якщо:

- Орендодавець або його родичі збираються заселитися в ці житлові приміщення. (Родич — це будь-який кровний родич, родич за шлюбом або через проживання дорослих людей разом.)
- Орендодавець згоджується продати орендовані приміщення, усі умови договору про продаж було виконано або скасовано, і покупець або його родич збираються заселитися в це приміщення. У цьому випадку покупець повинен попросити орендодавця надати орендарю письмове повідомлення про закінчення оренди.
- Орендодавець збирається знести будівлю, у якій живе орендар.
- Орендовані приміщення є окремим будинком або житлом у двоквартирному будинку, або однією одиницею кондомініуму, які орендодавець згоджується продати, а всі умови договору про продаж було виконано або скасовано. У цьому випадку покупець повинен попросити орендодавця письмово надати орендарю повідомлення про закінчення оренди. Ні покупець, ні його родичі не зобов'язані заселятися в орендовані приміщення.
- Орендодавець — це навчальний заклад, і орендар був студентом на початку періоду оренди, але орендар вже не є студентом або не буде студентом, коли пройде відповідний період після надання повідомлення.
- Орендодавець збирається використовувати або здавати приміщення в оренду в нежитлових цілях.

Належне попередження про закінчення періодичної оренди

Для завершення дії договору про періодичну оренду орендодавець й орендар мають надати письмове попередження відповідній стороні.

Згідно з законом про оренду житла (RTA), письмове попередження повинно містити таку інформацію:

- адресу орендованих приміщень;
- дата закінчення договору оренди житла; і
- підпис людини, яка надає попередження.
- Орендодавець повинен також висвітлити причини для закінчення договору оренди.

Закінчення оренди через домашнє насильство

Зміни до *Закону про оренду житла (RTA)* дозволяють жертвам домашнього насильства завершити договір оренди раніше і без фінансового штрафу.

Цей закон застосовується у випадках, коли оренда продовжується, але:

- Безпека орендаря знаходиться під загрозою;
- Безпека дитини на утриманні знаходиться під загрозою; або
- Безпека дорослого, який знаходиться під захистом, є під загрозою;

Для закінчення оренди через домашнє насильство жертви подають заяву через визначений орган соціальної служби провінції Альберти, щоб отримати сертифікат. Отримавши сертифікат, орендар передає орендодавцю письмове повідомлення і сертифікат про закінчення дії договору про оренду. Мінімальний термін надання попередження про закінчення дії договору про оренду — 28 днів.

Таке попередження повинно відповідати таким вимогам:

- бути в письмовій формі;
- містити підпис орендаря;
- містити дату закінчення дії договору оренди;
- бути наданим орендодавцю протягом 90 днів з дати видачі сертифіката;
- повинне бути врученим особисто або зареєстрованим поштовим відправленням.

Більше інформації про те, як закінчити оренду, міститься на вебсторінці <https://www.alberta.ca/consumer-business-tips.aspx#toc-9> Перегляньте лист із порадами щодо *Закону про внесення змін до житлової оренди (Безпечніший простір для жертв домашнього насильства)*.

Термін для попередження

Терміни для попередження залежать від того, хто надає таке попередження, а також від типу договору про оренду.

Орендодавець може надати повідомлення про закінчення оренди лише за певних умов, викладених у [Положеннях про оренду житлових приміщень](#).

Тип періодичної оренди	Орендар	Орендодавець
Щотижнева	1 повний тиждень оренди	1 повний тиждень оренди
Щомісячна	1 повний місяць оренди	3 повних місяці оренди
Щорічна	Щоб договір оренди закінчився в останній день року оренди, попередження потрібно надати за 60 днів до останнього дня оренди або раніше.	Щоб договір оренди закінчився в останній день року оренди, попередження потрібно надати за 90 днів до останнього дня оренди або раніше.

Коли потрібно надавати попередження?

За умови щотижневої періодичної оренди попередження має надати орендодавець або орендар у перший день тижня проживання або раніше, щоб договір був закінчений у останній день тижня проживання.

Для щомісячної періодичної оренди повідомлення має надати орендар у перший день місяця проживання або раніше, щоб договір був закінчений у останній день місяця проживання. Попередження від орендодавця повинне надаватися у перший день тримісячного періоду до кінця договору оренди або раніше.

У випадку щорічної оренди, щоб договір оренди закінчився в останній день року оренди, попередження від орендаря потрібно надати за 60 днів до останнього дня оренди або раніше. Щоб договір оренди закінчився в останній день року оренди, попередження від орендодавця потрібно надати за 90 днів до останнього дня оренди або раніше.

Відповідно до «Закону про тлумачення», якщо дата у попередженні припадає на свято (наприклад, на 1 січня або 1 липня), датою закінчення оренди стає наступний робочий день після свята.

Запізніле повідомлення

Якщо попередження надається з запізненням, воно все ще буде дійсним, але на більш пізню дату.

- Попередження, надане з запізненням, у разі щотижневої оренди, набуває чинності в останній день наступного повного тижня проживання.
- Повідомлення, надане з запізненням, у разі щомісячної оренди, набудатиме чинності в останній день наступного повного місяця проживання. Наприклад, за договором помісячної оренди орендар проживає на орендованій площі з першого до останнього дня місяця. Якщо орендар надає попередження 2 червня, щоб завершити помісячну оренду 30 червня, це попередження набуде чинності лише 31 липня.
- При наданні попередження з запізненням від орендаря з метою закінчення щорічної оренди, оренда закінчується через 60 днів після дати надання попередження.

- При наданні попередження з запізненням від орендодавця з метою закінчення щорічної оренди, оренда закінчується через 90 днів після дати надання попередження.

Коли орендар повинен покинути житло?

У «Законі про оренду житла» (RTA) зазначається, що оренда закінчується опівдні в останній день оренди, якщо орендодавець й орендар не домовляться на інший час.

Покидання житла зазвичай означає, що договір оренди дійшов кінця і орендар вивіз свої речі, прибрав орендовані приміщення та повернув ключі орендодавцю.

Закінчення оренди опівдні не застосовується, якщо орендодавець надав орендарю попередження про розірвання договору оренди за 24 години.

Повернення страхового депозиту орендаря

При виселенні з орендованих приміщень орендар має право на повернення страхового депозиту з виплатою суми, що залишилася, за відсотковою ставкою, у випадку виконання наступних умов:

- Відсутні пошкодження, окрім нормального зносу. Закон RTA визначає нормальний знос як погіршення, яке відбувається з часом при використанні орендованих приміщень, навіть за умови належного догляду за ними.
- Орендовані приміщення були належним чином прибрані. (Хороша ідея — коли орендодавець складає перелік того, чого він очікує в кінці). На сторінці 30 міститься орієнтовний перелік.
- Орендар сплатив всю орендну плату й інші витрати й нічого не винен.

Якщо орендар не виконав ці умови, орендодавець має право залишити собі частину страхового депозиту або його повну суму для покриття цих витрат. Якщо сума несплачених орендарем коштів перевищує суму страхового депозиту, орендодавець може застосувати правові дії і звернутися до суду стосовно коштів, які йому винен орендар.

Якщо зі страхового депозиту не було відрахувань за орендну плату, інших витрат, прибирання або ремонту, орендодавець повинен повернути орендарю депозит у повному обсязі з відсотками не пізніше, ніж через 10 днів після виїзду орендаря з орендованого приміщення.

Якщо з суми страхового депозиту потрібно вирахувати певну суму, орендодавець протягом 10 днів повинен виконати такі дії:

- повернути залишок депозиту, якщо такий є, орендарю з випискою, у якій перелічено всі пошкодження, витрати на ремонт і детальна інформація щодо оплати за прибирання; або
- надати орендарю приблизний розрахунок відрахувань, які буде зроблено, і повернути решту. Орендар повинен отримати кінцеву виписку і всі гроші, які залишилися, протягом 30 днів після закінчення договору про оренду.

Орендодавець не може вираховувати кошти зі страхового депозиту за пошкодження або витрати на прибирання, якщо не були виконані вимоги складання звіту про перевірку приміщень. Однак він може

Орендарі повинні надати орендодавцю письмово адресу для листування і зберігати копії всіх документів протягом

застосувати правові дії для повернення таких витрат. Орендодавцям дозволяється вираховувати зі страхового депозиту кошти за інші витрати, які не відносяться до стану орендованого житла, без звіту про перевірку приміщень.

Якщо орендар не згоден з вирахуванням зі страхового депозиту, він може подати заяву до RTDRS або до суду для його повернення.

Орендодавець може повернути страховий депозит орендарю — особисто, поштою або іншим способом, якщо орендар дав на це письмову згоду (наприклад, через e-transfer). Погоджуючись на альтернативний спосіб доставки, письмова угода не має бути офіційним документом і може бути укладена через електронну пошту або текстове повідомлення. Якщо між орендарем й орендодавцем є письмова угода, і орендодавець повернув депозит через e-transfer, він також повинен надати виписку через електронну пошту або передати особисто чи традиційною поштою, якщо були зроблені вирахування з суми страхового депозиту.

Орендодавець також може повернути вираховані кошти особисто або поштою з обов'язковою випискою. Страховий депозит потрібно повернути поштою на адресу, вказану орендарем. Якщо такої адреси немає, орендодавець повинен зробити спробу знайти орендаря. Орендодавець повинен відправити поштою відшкодування та/або виписку з рахунку на останню відому адресу орендаря, це може бути й приміщення, які орендар орендував у орендодавця. Якщо лист повернувся з поміткою «неможливо доставити», орендодавець повинен зберігати його серед інших важливих документів. Конверт не можна відкривати, щоб було видно, що його вміст залишився незайманим.

Якщо орендар залишив свої речі

Іноді орендар виїжджає з орендованого житла або покидає його, залишивши свої речі. Орендодавець має право негайно позбутися всіх речей, якщо, на думку орендодавця, їхня вартість менша за 2000 доларів, або якщо в результаті зберігання вартість речей значно знецінилася. Якщо вартість речей становить 2000 доларів або більше, орендодавець зобов'язаний зберігати їх протягом 30 днів.

Орендар може повернути собі свої речі, заплативши орендодавцю за їхнє перевезення й зберігання. Щойно орендар оплатить ці витрати, орендар повинен повернути орендарю його речі. Якщо протягом 30 днів орендар не заявляє про намір повернути речі, орендодавець може продати їх на відкритому аукціоні або приватним способом за згодою суду. Орендодавець може скористатися грошми, отриманими з продажу цих речей, на оплату їх транспортування, зберігання й продажу. Орендодавець може також залишити собі гроші, які орендар винен за оренду або пошкоджене майно. Якщо після всіх виплат ще залишаються гроші, цей залишок має зберігатися у Міністра провінції, що відповідає за RTA.

Оренда в кондомініумі

Якщо власники кондомініуму здають в оренду свої помешкання, правила для орендодавців й орендарів інші. У випадку конфлікту між «Законом про власність у кондомініумі» і RTA застосовується перший.

Відповідальність орендарів

Окрім усіх зобов'язань орендарів, згідно з законом RTA, орендарі квартир кондомініумів також погоджуються

- дотримуватися корпоративних правил;
- не пошкоджувати корпоративне майно;

- виплачувати орендну плату корпорації, а не орендодавцю, якщо корпорація надала відповідні вказівки (в такому випадку вважається, що орендна плата виплачується орендодавцю).

Виселення орендаря

Корпорація може виселити орендаря за пошкодження майна і невиконання корпоративних правил. Попередження набуде чинності в кінці місяця, наступного після того, у якому було надане таке попередження (наприклад, якщо корпорація надає попередження у вересні, оренда закінчується 31 жовтня). Ця дата набрання чинності має перевагу над договором про оренду житла й RTA. Орендар не має права надавати корпорації попередження про заперечення.

Якщо орендар не виселяється, корпорація може звернутися до суду королівської лави для отримання наказу, який зобов'язує орендаря виселитися.

Якщо орендар спричиняє значні пошкодження майну корпорації або спільному майну, або якщо орендар є небезпечним для власників або залякує їх чи інших орендарів, корпорація може звернутися до Суду королівської лави для отримання ордеру, який зобов'язує орендаря виселитися. Оренда закінчується, коли суд видає ордер на виселення орендаря.

Корпорації кондомініумів не можуть звертатися до Суду провінції Альберта або до RTDRS, щоб завершити договір оренди, повернути майно або отримати ордер на звільнення орендованих приміщень.

Докладніша інформація

Контактний центр для споживачів

Тут може надаватися інформація з багатьох питань, які відносяться до орендодавців і орендарів.

Місто Едмонтон: 780-427-4088

Безкоштовна лінія в провінції Альберта: 1-877-427-4088

Захист споживачів у провінції Альберта

Сторінка «**Захист споживачів у провінції Альберта**» у Фейсбукці створена для інформування й консультування мешканців провінції щодо питань споживачів.

<https://www.facebook.com/ConsumerProtectionAlberta>

Публікації

<https://www.alberta.ca/consumer-business-tips.aspx>

Книжковий магазин «King's Printer Bookstore»

Тут можна придбати закон RTA і відповідні нормативні акти: 7 поверх, 10611 - 98 Avenue, місто Едмонтон, провінція Альберта T5K 2P7

Місто Едмонтон: (780) 427-4952

Безкоштовна лінія в провінції Альберта: 310-0000, потім 780-427-4952

Також ви можете безкоштовно завантажити файли у форматах «pdf» або «html» на

Безкоштовна лінія в провінції Альберта: 310-0000, потім 780-427-4952

Також на сайті <https://www.alberta.ca/alberta-kings-printer.aspx> можна завантажити файли у форматах «pdf» та «html».

Служба врегулювання спорів з питань оренди житла (англ. Residential Tenancy Dispute Resolution Service) (RTDRS)

Місто Едмонтон: 780-644-3000

Місто Калгарі, безкоштовна лінія: 310-0000, потім 780-644-3000

<https://www.alberta.ca/residential-tenancy-dispute-resolution-service.aspx>

Суд провінції Альберта

Орендодавцям й орендарям, які хочуть подати заяву до суду за законом RTA, рекомендовано ознайомитися з брошурою: «Подання заяви до Суду провінції Альберта за "Законом про оренду житла" та "Законом про оренду ділянок для мобільних будинків" для орендодавців й орендарів» (англ. "Application in Provincial Court of Alberta under the *Residential Tenancies Act* and *Mobile Home Sites Tenancies Act* Instructions for Landlords and Tenants").

Щоб подати таку заяву, орендодавцю й орендарю потрібно заповнити відповідні форми й виконати всі інструкції з брошури.

Цю брошуру можна отримати у відділеннях Суду провінції Альберта або в інтернеті на вебсайті

<https://albertacourts.ca/pc/areas-of-law/civil/forms>

Консультативні ради й інформаційні послуги для орендодавців і орендарів

Ці організації відповідають на питання орендодавців і орендарів щодо оренди житла. Крім того, вони надають форми, потрібні для оформлення документів оренди житла (платно).

Місто Едмонтон: 780-496-5959

https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/landlord-and-tenant-advisory-board.aspx

Асоціація оренди житла міста Калгарі (англ. Calgary Residential Rental Association)

780-496-5959

<https://crra.ca>

Асоціація орендодавців житла провінції Альберта (англ. Alberta Residential Landlord Association)

780-413-9773

<http://www.albertal landlord.org/>

Інші довідкові служби

Закони для орендарів у провінції Альберта — Центр надання юридичної інформації населенню (англ. Centre for Public Legal Information (CPLEA))

780-451-8764

<http://www.landlordandtenant.org/>

Довідковий посібник з законодавства для орендодавців й орендарів у провінції Альберта

<https://www.slsedmonton.com/civil-law-topics/>

Оренда 101 (англ. Renting 101): Інструкція щодо оренди в провінції Альберта для студентів та орендарів, які орендують уперше (англ. A Guide to Renting in Alberta for Students and First-time Renters)

<http://www.landlordandtenant.org/resources/>

Корпорація житла та іпотеки Канади (англ. Canadian Mortgage and Housing Corporation)

Оренда в Канаді

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/rental-housing>

Юридичний центр міста Едмонтон (англ. Edmonton Community Legal Centre (ECLC))

780-702-1725

www.eclc.ca

Юридична консультація міста Калгарі

403-234 9266

<http://clg.ab.ca/>

Red Deer

Юридична клініка центральної Альберти (CACLC)

403-314-9129

www.communitylegalclinic.net

Послуги з охорони здоров'я провінції Альберта

Юридичні штрафи й ордери Міністерства екології й громадського здоров'я

Щоб отримати ордер на проведення перевірки відповідності умов проживання, перейдіть за посиланням

<https://www.albertahealthservices.ca/eph/page3150.aspx>.

Інспектор з охорони здоров'я провінції Альберта

Докладніше про те, як зв'язатися з інспектором з охорони здоров'я, перейдіть за посиланням

<https://www.albertahealthservices.ca/eph/eph.aspx>

Звіти про перевірку приміщень

У законі RTA зазначено, що звіт про перевірку приміщень має бути оформлений письмово. Орендодавці й орендарі повинні провести перевірку житлових приміщень за один тиждень до або один тиждень після того, як орендар вступає у володіння житлом або виселяється. Орендодавець повинен надати орендарю копію звітів одразу після проведення перевірки.

Орендодавець порушує законодавство, вираховуючи кошти зі страхового депозиту за пошкодження при виселенні орендаря, якщо:

- звіти про перевірку приміщень не складено,
- у звіті про перевірку немає всіх необхідних пунктів і підписів, або
- копії звітів не надавалися орендарю або його представнику.

Звіти про перевірку приміщень при в'їзді та виїзді повинні бути підписані та містити такі конкретні пункти

Перевірки мають проводитися, коли житло незаселене, за винятком випадків, коли орендодавець і орендар погодилися про інше.

При проведенні перевірки орендодавцем та орендарем або їхніми представниками, перевірка повинна містити таке твердження, і орендодавець або його представник повинен підписатися під ним:

«Перевірку житлового приміщення провели _____ (дата) _____ (орендодавець або його представник) і _____ (орендар або його представник)», а також у цьому документі повинні міститися обидва такі твердження, а орендар або його представник повинен підписати одне з тверджень:

«Я, (ім'я і прізвище орендаря або його представника) погоджуюся, що цей звіт чесно відображає стан житла», або

«Я, (ім'я і прізвище орендаря або його представника) не погоджуюся, що цей звіт чесно відображає стан житла з таких причин:»

Якщо орендар або його агент відмовляються підписати одне з тверджень, звіт про перевірку повинен містити таке твердження і містити підпис орендодавця або його представника:

«Орендар або його представник, який був присутній на перевірці, відмовилися підписати твердження орендаря».

Якщо перевірку проводять орендодавець або його представник без присутності орендаря або його представника, після 2 невдалих спроб провести перевірку разом, звіт повинен містити таке твердження, і орендодавець або його представник повинен підписатися під ним:

«Перевірку житлового приміщення провели _____ (дата) _____ (орендодавець або його представник) без присутності орендаря або його представника.»

Орендодавець може провести перевірку без присутності орендаря, якщо орендодавець запропонував орендарю два варіанти часу проведення перевірки у два різні дні, які не є святковими, між 8 год ранку і 8 год. вечора, а орендар відмовився прийти або не прийшов.

Орендодавець повинен зберігати копії перевірки приміщення протягом трьох років після завершення оренди.

Приклад списку для прибирання

Орендарю слід спитати в орендодавця, чи є у нього список для прибирання. Якщо орендодавець не надав список для прибирання, орендар може скористатися нижченаведеним списком, перш ніж виселитися з приміщення.

- Помийте холодильник усередині, зовні, за холодильником і під ним, розморозьте та помийте морозилку.
- Залиште двері холодильника відкритими, якщо він відключений.
- Помийте плиту всередині, зовні, за нею та під нею, помийте духовку і конфорки/поверхню для варіння на плиті.
- Помийте шафи всередині й зовні.
- Помийте всередині й зовні всі вікна/рами, дверцята/рами гардеробів і двері/рами ґанку.
- Помийте стіни й підлогу.
- Витріть пил з карнизів для штор і віконних покриттів або зніміть ті, що належать вам, і встановіть ті, що належать орендодавцю.
- Протріть пил на вентиляторах і вентиляційних каналах, освітлювальних приладах, замініть перегорілі лампи.
- Перевірте детектори диму, замініть у них батарейки за потреби
- Помийте ретельно ванні кімнати, у тому числі ванни, плитку, раковини, меблі у ванній кімнаті(тах), дзеркала, полицки для ліків, шафки та унітази.

- Пропилососьте та почистіть килими за потреби.

Помешкання, що здається в оренду

- Чи є приміщення для зберігання додаткових речей, таких як велосипеди, багаж тощо? Хто має доступ до цього приміщення?
- Де знаходиться найближча автобусна зупинка?
- Чи близько квартира, що здається в оренду, до таких місць надання послуг, якими регулярно користується населення (продовольчі магазини, банк, спортзал)?
- Чи чиста квартира, що здається в оренду? Хто прибирає сніг і косить траву? Хто постачає обладнання (лопати, газонокосарку)?
- Де можна припаркувати автомобілі? Чи достатньо освітлена вулиця та стоянка?
- Наскільки тихо або шумно в орендованому приміщенні увечері для навчання або сну?
- Чи є там обладнання для прання? Чи є певний графік використання цього обладнання? Чи потрібно платити за використання обладнання для прання? Де знаходиться найближча пральня?
- Чи має будівля інтернет, чи можна його провести?

Фінансові питання

- Якою є сума орендної плати?
- Чи потрібно платити страховий депозит? Яка сума страхового депозиту?
- Чи включає орендна оплата опалення, воду, електроенергію, кабельне телебачення або інтернет?
- Чи передбачена оплата за підключення комунальних послуг? (Докладніше дивіться в публікації «Контракти на користування електрикою та природним газом» (англ. «Electricity and Natural Gas Contracts») <http://www.servicealberta.ca/ConsumerTipsheets.cfm>)
- Чи передбачена додаткова оплата за паркомісце? Яка сума страхового депозиту?
- Хто має оплачувати ремонт — значний та незначний?

Уникайте непорозумінь з сусідами по кімнаті

- Хто підписує договір про оренду житла? Найкраще, якщо в договорі про оренду житла вказані всі сторони.
- Що станеться, якщо одній людині потрібно виселитися до кінця терміну оренди?
- Як будуть розподілятися й оплачуватися квитанції за комунальні послуги?
- Як будуть вирішуватися проблеми?

Питання й міркування

- Чи укладається договір про оренду житла на фіксований час або на помісячній основі?
- Коли і яким чином буде виплачуватися орендна плата? Що відбуватиметься при несвоєчасній виплаті орендної плати? При будь-яких оплатах рекомендується мати чеки.
- З ким зв'язуватися у випадку виникнення проблем?
- Чи ви оформили страховий поліс на оренду житла?
- Чи можна здавати приміщення в суборенду? Чи можна підселяти співмешканців?
- Чи дозволяється тримати в приміщенні домашніх тварин? Чи передбачений страховий депозит?
- Чи дозволяється палити в приміщенні?
- Як довго можуть у приміщенні перебувати гості?
- Чи можу я прикрашати своє помешкання? Які правила щодо отворів у стінах від креслярських кнопок та цвяхів?
- Коли й куди надаються попередження, коли настає час виселятися?
- Коли буде складатися звіт про перевірку?
- Зберігайте всі копії ваших документів щодо оренди житла, включаючи договір про оренду житла, звіт про перевірку та всі чеки/квитанції.