

اطلاع رسانی برای مستاجران در بازار مسکن اجاره‌ای

آیا شما در بازار مسکن استیجاری زندگی می‌کنید که در حال نوسازی است؟ در این مقاله، خلاصه‌ای از حقوق شما تحت قانون اجاره مسکن استانی (RTA) و مقررات جابجایی مستاجران در کوکویتلم (TRP)* و همچنین روش دستیابی به این حقوق در اختیار شما قرار می‌گیرد.

۱. ابلاغ کافی (دادن ابلاغیه با مهلت زمانی کافی)

بر طبق RTA

۲. الزامات طرح جابجایی مستاجران در شهر کوکویتلم

۳. سوالات متداول

۴. منابع

* شهرداری کوکویتلم مقررات جابجایی مستاجران را از تاریخ ۱ آذر ۱۴۰۰ (۲۲ نوامبر ۲۰۲۱) به روزرسانی کرده است

برای آگاهی بیشتر به سایت coquitlam.ca/housing برای آگاهی بیشتر

این مطلب قابل استفاده برای مستاجران است که در آپارتمان‌های اجاره‌ای با حداقل ۵ واحد یا بیشتر زندگی می‌کنند و مالک آن خصوصی، یک شخص (یا یک شرکت) می‌باشد که برای خرید یا نگهداری آن ساختمان پارانه مستقیم دریافت نکرده است. مبلغ اجاره‌ها توسط بازار خصوصی تعیین می‌شود. مستاجران ساکن در واحدهای مجزا موجود در ساختمان‌های چندطبقه که مالک آن‌ها افراد سرمایه‌گذار می‌باشند، حائز شرایط نیستند. مستاجران ساکن در سکونتگاه‌های چندخانوادگی حائز شرایط این سند نمی‌باشند.

۱. بر طبق RTA، مستاجران دارای حق اطلاع با بازه زمانی کافی می‌باشند

دولت استانی از طریق سندی که تحت عنوان قانون اجاره مسکن شناخته می‌شود، حقوق مشخصی را برای مستاجران و موجران تعیین کرده است. در صورتی که موجر قصد بازسازی یا تخریب بنایی را دارد که شما به‌عنوان مستاجر در آن حضور دارید، در این قانون حداقل بازه زمانی تعیین شده است که در ابلاغیه موجر برای تخلیه، باید به شما فرصت تخلیه داده شود. از تاریخ ۲۷ اردیبهشت ۱۳۹۷ (۱۷ می ۲۰۱۸)، موجران باید در ابلاغیه ارسال ۴ ماه فرصت تخلیه به مستاجر بدهند. مستاجران ۳۰ روز فرصت دارند که به ابلاغیه اعتراض کنند. برای کسب اطلاعات بیشتر می‌توانید بخش مستاجران ساختمان‌های مسکونی مراجعه کنید.

اگر موجر شما قصد تخریب بنایی را دارد که شما در آن زندگی می‌کنید، تنها زمانی می‌تواند ابلاغیه فسخ اجاره را به شما بدهد که تمامی مجوزهای لازم برای تخریب بنا صادر شده باشند. برای اطلاع یافتن از این‌که آیا مجوز بازسازی، مجوز ساخت یا مجوز تخریب مشروط صادر شده است یا نه، یا روند صدور آن‌ها در حال پیشرفت است، لطفاً با خط تلفن استعلام مجوزهای ساختمانی کوکویتلم: 604-927-3441 تماس گرفته و یا به آدرس permits@coquitlam.ca ایمیل کنید.

شکل اجاره شما چگونه است	طبق RTA، به‌منظور اتمام اجاره شما، موجر شما باید اقدامات زیر را انجام دهد:
اجاره ماه به ماه	ابلاغیه چهار ماهه
اجاره با زمان ثابت مواردی که در انتهای اجاره باید محل را ترک کنید	در صورتی که انتهای زمان اجاره فرا رسیده باشد، نیازی به صدور ابلاغیه نمی‌باشد از تاریخ ۲۰ آذر ۱۳۹۶ (۱۱ دسامبر ۲۰۱۷) قراردادهای اجاره با زمان اجاره ثابت نمی‌توانند حاوی بند تخلیه‌ای باشند که از مستاجر بخواهد در انتهای مدت زمان اجاره، مسکن را تخلیه کند، مگر این‌که: الف. قرارداد اجاره خودش یک قرارداد اجاره فرعی باشد؛ یا ب. قرارداد اجاره یک قرارداد اجاره با زمان ثابت تحت شرایط مشخص شده در بخش ۱۳.۱ آیین‌نامه اجاره خانه‌های مسکونی باشد. این آیین‌نامه شرایطی را مشخص می‌کند که در آن موجر یا اعضای اصلی خانواده موجر با حسن نیت قصد سکونت در منزل مسکونی اجاره داده شده را داشته باشند. با موجر خود صحبت کنید.
اجاره با زمان ثابت مواردی که می‌توانید پس از مدت زمان اجاره در محل باقی بمانید	ابلاغیه چهارماهه، تنها در انتهای زمان ثابت مشخص شده یا پس از آن. با موجر خود صحبت کنید.



۲. الزامات برنامه جابجایی مستاجران در شهر کوکویتلم

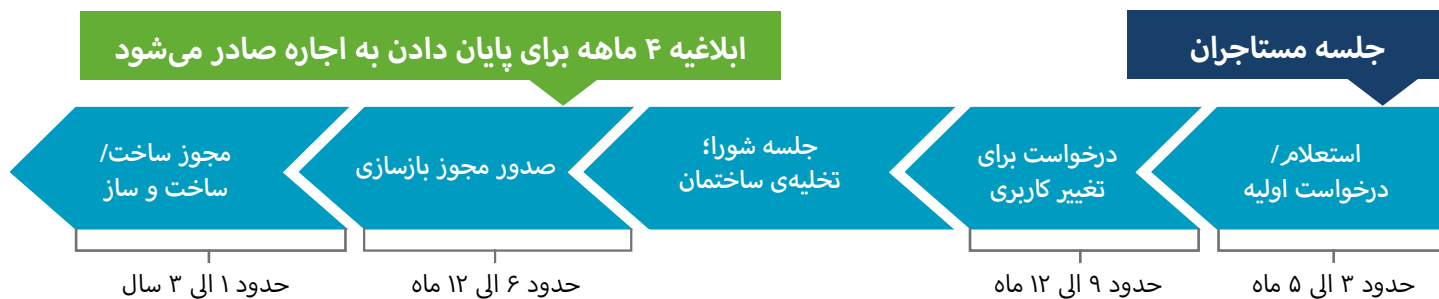
شورای شهر کوکویتلم تصمیم گرفته است که از مقررات قانون اجاره مسکن فراتر برود. از بازسازی کنندگان/ مالکان خواسته می‌شود تا طرحی برای کمک به مستاجران و جابجایی آن‌ها (TRAP) ارائه دهند. در این طرح، نحوه اطلاع رسانی و کمک به مستاجران کنونی ساختمان، در زمانی که مالکان در صدد گرفتن مجوز تغییر کاربری یا بازسازی ساختمان هستند (مجوزی که به تخریب یا بازسازی یک آپارتمان یا تعداد واحد ۵ یا بیشتر منجر می‌شود) مشخص شده است.

مشمولیت: چنانچه در تاریخی که تقاضای تغییر کاربری یا بازسازی در شهرداری ثبت می‌شود شما ساکن آن ساختمان باشید، احتمالاً مشمول دریافت جبران خسارت‌های مالی یا خسارت‌های ناشی از جابجایی می‌باشید، و باید اجازه این را داشته باشید که با نرخ‌های اجاره جدید بازار به ساختمان جدید برگردید. به علاوه، اگر درآمد شما پایین‌تر از حد مشخصی باشد، باید امکان این را داشته باشید که با نرخ کمتر از نرخ بازار به همان خانه برگردید. پس از این‌که شهرداری TRAP اولیه برای پروژه بازسازی را تایید کرد، نامه‌ای از طرف بازسازی کننده/ مالک بنا دریافت خواهید کرد که واجد شرایط بودن یا نبودن را به شما اعلام خواهد کرد. اگر شما مشمول جبران هزینه‌ها باشید، TRAP باید مقررات شهرداری که در زیر آمده است را برآورده کند:

الف. برقراری ارتباط با ساکنان

فرایند و زمان‌بندی هر پروژه بازسازی متفاوت از دیگری است ولی معمولاً شامل مراحل زیر است. بازسازی کننده/ مالک باید نزدیک شروع پروژه یک جلسه با مستاجران برگزار کرده و در آن جلسه حقوقشان را به آن‌ها یادآوری کند و به پرسشها پاسخ دهد. شهرداری مستاجران متأثر از تغییرات را تشویق می‌کند که در این جلسات شرکت کنند تا از جزئیات طرح بازسازی آگاه شوند و پرسشهای خود را از مالک بپرسند.

برنامه متداول زمان‌بندی بازسازی



مقاطع زمانی مهم برای مستاجران

مرحله بازسازی	چه اطلاعاتی می‌توانید از مالک خود انتظار داشته باشید
پیش تقاضا (این مرحله متفاوت از ثبت درخواست کامل می‌باشد)	توضیح مختصری از قصد مالک شما برای بازسازی یا تخریب بنای شما. هنوز نیاز به تخلیه نیست! چنانچه در این مرحله تخلیه کنید، حائز شرایط دریافت خسارت نخواهید بود.
قبل از ثبت تقاضای مالک یا بازسازی کننده برای تغییر کاربری، بازسازی یا مجوز ساخت بنا، مدت زمان کوتاهی پس از این‌که پیش تقاضا ارسال شده باشد	از متقاضی خواسته می‌شود که جلسه‌ای را برای مستاجران برگزار کرده و در آن پروژه، برنامه زمان‌بندی و فرایند TRP را توضیح دهد. چنانچه در این مرحله تخلیه کنید، حائز شرایط دریافت خسارت نخواهید بود.
زمانی که تقاضا برای تغییر کاربری، مجوز بازسازی، یا ساخت بنا به شکل کامل به اداره بازسازی و برنامه‌ریزی شهرداری ارسال شده باشد	خلاصه‌ای از TRP که به تایید شهرداری رسیده است، شامل اطلاعاتی در مورد جبران خسارت و حمایت و پشتیبانی که ممکن است شما حائز شرایط دریافت آن باشید. پس از تاریخ ارسال رسمی تقاضا برای تغییر کاربری یا بازسازی به شهرداری، مستاجران در هنگام تخلیه، حائز شرایط دریافت کمک هزینه مالی جبران خسارت و پشتیبانی‌های مربوطه برای جابجایی خواهند بود.
پس از آن که تمامی مجوزهای ضروری صادر شده باشند	موجر شما می‌تواند ابلاغیه‌ای رسمی برای تخلیه به شما بدهد و در آن (طبق قانون اجاره مسکن (RTA)) فرصتی حداقل ۴ ماهه برای تخلیه به شما بدهد.

ب. جبران خسارات مالی

اگر شما مستاجری حائز شرایط باشید، خسارات مالی وارده به شما، قبل از تخلیه یا در هنگام آن، بسته به طول اجاره‌نامه شما، جبران خواهد شد. جبران خسارت شما می‌تواند به شکل اجاره رایگان، پرداخت مبلغی به صورت یکجا یا ترکیبی از هر دو تا باشد.

< اجاره ۳ ماه برای اجاره‌نامه‌های تا ۵ ساله *

< اجاره ۴ ماه برای اجاره‌نامه‌های بیش از ۵ ساله تا ۱۰ ساله *

< اجاره ۶ ماه برای اجاره‌نامه‌های بیش از ۱۰ ساله تا ۱۵ ساله *

< اجاره ۸ ماه برای اجاره‌نامه‌های بیش از ۱۵ ساله تا ۲۰ ساله *

< اجاره ۱۰ ماه برای اجاره‌نامه‌های بیش از ۲۰ ساله *

* این مورد شامل پرداخت اجاره یک ماه مورد درخواست RTA نیز می‌شود.



ج. هزینه‌های اسباب‌کشی

در این زمینه یا هزینه‌های اسباب‌کشی به شما پرداخت خواهد شد یا برنامه‌ریزی لازم برای اسباب‌کشی شما توسط یک شرکت اسباب‌کشی دارای بیمه انجام خواهد گرفت.

اندازه واحد	مبلغ الزامی برای جبران هزینه اسباب‌کشی
استودیو و منزل یک‌خوابه	۷۵۰ دلار یا برنامه‌ریزی برای شرکت اسباب‌کشی دارای بیمه
دو خوابه	۱۰۰۰ دلار یا برنامه‌ریزی برای شرکت اسباب‌کشی دارای بیمه

د. پشتیبانی در امر پیدا کردن خانه جدید

به مستاجران کمک‌هایی در یافتن خانه جایگزین ارائه خواهد شد. بازسازی کنندگان موظفند که حداقل ۳ گزینه بالقوه را برای اسکان به شما معرفی کنند. گزینه‌های ارائه شده باید با در نظر گرفتن مبلغ اجاره ماهیانه، مناسب برآورده کردن نیازهای شما باشند.

ه. حق رد کردن بار اول

هنگامی که ساختمان‌های اجاره‌ای در کوکویتلم بازسازی می‌شوند، بازسازی کنندگان معمولاً ساختمان‌های اجاره‌ای جدیدی را می‌سازند که جایگزین منزل‌های اجاره‌ای فعلی می‌شوند. زمانی که این اتفاق می‌افتد، تمامی مستاجران حائز شرایط دارای حق رد کردن برای بار اول برای بازگشت به ساختمان جدید هستند. در صورتی که مستاجری بخواهد از حق رد برای بار اول استفاده کند، فرمی باید پر شود. این فرم باید شش ماه قبل از این‌که واحد اجاره‌ای جدید تمام شود و آماده استفاده باشد، توسط متقاضی پر شود.

اگر مستاجری بخواهد که به واحد اجاره‌ای جدید بازگردد، حائز شرایط دریافت ۲۵ درصد تخفیف در قیمت‌های اجاره در مقایسه با قیمت‌های شروع بازار اجاره خواهد بود. برای این‌که مستاجران مستحق دریافت این تخفیف باشند، مستاجران باید از لحاظ درآمدی در شرایط زیر باشند. این مبالغ درآمدی بر مبنای **محدوده درآمد پایین و متوسط** (اداره مسکن بریتیش کلمبیا می‌باشد) (بدین منظور باید یک نسخه کپی از اظهارنامه مالیاتی سال قبل را ارائه دهید):

< برای واحدهای مسکونی با کمتر از دو اتاق خواب، درآمد ناخالص خانواده باید از درآمد متوسط زوج‌های بدون فرزند در بریتیش کلمبیا فراتر نرود، و این مبلغ در زمان‌های مختلف توسط اداره مسکن بریتیش کلمبیا تعیین می‌شود. برای سال ۲۰۲۱ این مبلغ برابر با **۷۵,۷۳۰ دلار** می‌باشد.

< برای واحدهای مسکونی با دو یا بیش از دو اتاق خواب، درآمد ناخالص خانواده از درآمد متوسط خانواده‌های دارای فرزند در بریتیش کلمبیا فراتر نرود، و این مبلغ در زمان‌های مختلف توسط اداره مسکن بریتیش کلمبیا تعیین می‌شود. برای سال ۲۰۲۱ این مبلغ برابر با **۱۱۷,۰۸۰ دلار** می‌باشد.

اگر از لحاظ درآمدی حائز شرایط ذکر شده در بالا نمی‌باشید، شما هنوز هم حق رد برای بار اول را برای بازگشت به خانه جدید در نرخ اجاره بازار دارید.

۳. پرسشهای متداول

۱. آیا برای دریافت مبلغ خسارت باید تا زمان دریافت ابلاغیه اتمام اجاره منتظر بمانم یا می‌توانم قبل از آن اقدام به تخلیه بکنم؟

در مورد مستاجران که در منازل استیجاری ساختمان‌های پنج واحدی یا بیشتر زندگی می‌کنند، هنگامی که تقاضای تغییر کاربری یا بازسازی به صورت رسمی به شهرداری ارسال شد، مستاجران حائز شرایط دریافت مبلغ خسارت و کمک به فرایند اسباب‌کشی خواهند بود.

۲. چگونه طرح تغییر محل زندگی مستاجران شهر با توافقنامه مشترک اتمام یا فسخ اجاره فرق می‌کند؟

سیاست تغییر محل زندگی مستاجران کوکویتلم در زمان‌های مختلف توسط شهرداری به روز رسانی می‌شود. بسته جبران خسارت حداقل مد نظر در بالا مورد اشاره قرار گرفته است. در بعضی موارد، ممکن است که مالک پیشنهاد یک توافق مشترک را برای فسخ اجاره ارائه دهد. شرایط چنین توافقنامه‌ای بین مالک و مستاجر به بحث و مذاکره گذاشته می‌شود و شهرداری در این مذاکرات وارد نمی‌شود. به منظور رسمیت بخشیدن به این توافقنامه، فرم توافقنامه مشترک برای پایان دادن و فسخ اجاره (RTB-8) مورد استفاده قرار می‌گیرد.

در چنین شرایطی، به منظور فسخ و اتمام اجاره، مستاجر باید از بین بسته TRP شهر و توافقنامه مشترک پیشنهادی یکی را انتخاب کند. به منظور تصمیم‌گیری، مستاجر می‌تواند اقدام به مقایسه بین این بسته‌ها بکند و بهترین و مناسب‌ترین گزینه برای خود را انتخاب کند.

۴. منابع

دولت بریتیش کلمبیا- قانون املاک استیجاری و شعبه املاک استیجاری
اطلاعاتی در مورد حقوق مستاجر و مالک تحت قانون املاک استیجاری

<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies>

مرکز مشاوره و منابع مستاجران (TRAC)
پشتیبانی و راهنمایی مستقیم برای شروع یک قرارداد اجاره، اتمام یک قرارداد اجاره، و حل اختلافات
<http://tenants.bc.ca/>

شماره تلفن: 604-255-0546 یا 1-800-665-1185

شهرداری کوکویتلم
اطلاعاتی در مورد استراتژی شهرداری کوکویتلم برای مسکن ارزان و دیگر مشوق‌های مربوط به اسکان را می‌توان در آدرس coquitlam.ca/housing مشاهده کرد.

City of Coquitlam
Planning and Development Department

604-927-3430
planninganddevelopment@coquitlam.ca
coquitlam.ca/housing

