



Сценарій 1 - Закон про оренду житла та правління (1/2)

Мелоді (орендарка): «Я не знаю, до кого звернутися! Мій орендодавець не відповідає на мої дзвінки, моя раковина протікає, і я думаю, що в мене на стелі пліснява.»

Райан (друг): «Ти пробував дзвонити орендодавцю?»

Мелоді: «Так, але я маю на увазі легально! Хто стежить за тим, щоб орендодавці дотримувалися правил?»

Даля (працівник правової допомоги): «Програма житлового найму! Вони вирішують проблеми між орендодавцями та орендарями у Новій Шотландії. Вона є частиною Сервіса Нової Шотландії та діє відповідно до Закону про оренду житла.»

Мелоді: «Чому закони про оренду житла такі заплутані?»

Даля: «Більша частина Канади (за винятком Квебеку) використовує систему під назвою «загальне право». Це означає, що минулі випадки можуть впливати на те, як застосовується закон. Деякі правила в Законі про оренду житла чіткі, але інші залежать від ситуації. Закон також змінюється з часом на основі нових справ та урядових рішень.»

Райан: «Тобто закон не висичено на камені?»



Сценарій 1 - Закон про оренду житла та правління (2/2)

Даля: «Саме так! Ось чому важливо звертатися до Програми оренди житла. У них є найновіші правила. Ви можете подати скаргу, запросити слухання або отримати допомогу від Сервісу Нової Шотландії.»

Мелоді: «То мені не доведеться миритися з тим, що мій орендодавець мене ігнорує?»


Даля: «Ні! У вас є права - переконайтеся, що ви ними користуєтеся!»

Знай свої права! Отримайте більше інформації на:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне товариство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 2) Коли застосовується Закон про оренду?

Коли застосовується Закон про оренду житла?

Джордан (орендар): «Я зупинився в motelі, поки шукав житло. Власник дав мені знижку, якщо забронювати номер на три місяці, що я і зробив. Але через місяць мені сказали, щоб я виселився, тому що вони зносять будівлю. Але я вже заплатив за три місяці! Невже вони так можуть?!»

Далія: (працівниця системи безоплатної правової допомоги): «Насправді... Ні! Оскільки ви проживали там більше 28 днів і платили щомісяця, motel може юридично вважатися вашим орендодавцем. Вони, ймовірно, не можуть змусити вас виїхати без належного повідомлення та компенсації.»

Джордан: «То мені не доведеться спати в машині?»

Далія: «Ні! Подайте заяву на слухання до програми житлового найму, щоб переконатися, що ваші права захищені.»

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; електронна пошта: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 3) Плата за подання заяви та гарантійний депозит

Плата за подання заяви та гарантійний депозит

Кріс (орендар): «Я шукав квартиру в Галіфаксі для навчання. Я знайшов одну на Фейсбуці (Facebook) та зв'язався з орендодавцем. Мені сказали, що я повинен надіслати гарантійний депозит за пошкодження та орендну плату за перший місяць, щоб 'притримали' квартиру. Я надіслав гроші.

Але мені так і не дали підписати договір оренди. За кілька днів до заселення орендодавець сказав, що я не заробляю достатньо грошей, щоб орендувати житло. Вони повернули мені орендну плату за перший місяць, але залишили собі гарантійний депозит у якості 'плати за притримання'. Чи можуть вони так робити? Що я можу зробити?»

Далія (працівниця бюро правової допомоги): «Деякі орендодавці думають, що можуть робити все, що їм заманеться! Але вимагати гарантійний депозит без договору оренди - це НЕЗАКОННО. Оскільки ви ніколи не підписували договір оренди і не в'їжджали, вони повинні повернути вам гроші. Подайте заяву на слухання до служби житлового найму, щоб не платити за квартиру, в якій ви ніколи не жили!»

Кріс: «Яке полегшення!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 4) Види та умови оренди (1/2)

Орендодавець: «Привіт, Тейлор, я ваш новий орендодавець! Ви повинні підписати новий договір оренди до п'ятниці - це політика компанії!»

Тейлор (орендар): «Я живу тут вже багато років на умовах помісячної оренди. Я справді маю підписувати?»

Орендодавець: «Не хвилюйтеся! Я лише змінив ім'я орендодавця. Повірте мені.»

Даля (працівниця бюро правової допомоги): «Ні! У вас періодична оренда, яка поновлюється автоматично. Новий орендодавець нічого не змінює - вам не потрібно нічого підписувати!»

Тейлор: «Яке полегшення.»

Орендодавець: «Насправді, пам'ятаєте, коли ви підписували новий договір оренди минулого року? Це була строкова оренда, і ми вирішили не продовжувати її. Ви мусите з'їхати.»

Тейлор: «ЩО?! Але ж це мій дім!»

Даля: «Класичний трюк орендодавців! Якщо у вас строкова оренда, орендодавець може просто вирішити не продовжувати її. Але оскільки у вас вже була періодична оренда, по закону вони не можуть змусити вас її змінити!»





Сценарій 4) Види та умови оренди (2/2)

Орендодавець: «Ви повинні вислухати мене, Тейлор!»

Даля: «Не сьогодні, містере Дж.! Оскільки він вже був на періодичній оренді, орендодавець не має права обманом змушувати його змінити термін оренди. Тейлор, подайте заяву на слухання у Програму оренди житла - вони розберуться! Ніколи нічого не підписуйте тільки тому, що орендодавець каже, що це 'політика'.»

Тейлор: «Яке полегшення!»

Знай свої права! Отримайте більше інформації за посиланням:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; електронна пошта: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 5) Правила орендодавця (1/2)

Орендодавець: «Твоя дівчина занадто часто тут буває. Ніяких гостей з ночівлею!»

Джеймі (друг орендаря): «Серйозно, ніяких гостей на ніч? Це що, школа-інтернат 1952 року? Я тут навіть не так часто буваю. Я просто дуже люблю піцу.»

Далія (працівниця правової допомоги): «Саме так, Джеймі. Це правило є необґрунтованим. Закон про оренду житла говорить, що орендодавці не можуть встановлювати несправедливі правила. Навіть якщо це є у вашому договорі оренди, таке правило може не діяти. Те, що твоя дівчина іноді залишається на ніч, НЕ є проблемою.»

Алекс (орендар): «Я думаю, він просто злиться, тому що я плачу меншу орендну плату, ніж нові орендарі. Він намагається мене виштовхати.»

Джеймі: «Він справді може це зробити? Виселити когось через ніч піци?»

Далія: «Ні. Вас не можуть виселити без поважної причини, такої як несплату орендної плати або пошкодження майна. Гість, який залишився на ніч, не є причиною для виселення. Крім того, якщо правило не було чітко пояснене в договорі оренди або якщо воно необґрунтоване, ви можете його оскаржити. Продовжуйте насолоджуватися вечорами піци! Тільки обов'язково ведіть облік того, коли у вас бувають гості. Якщо орендодавець спробує вжити заходів, у вас буде доказ того, що це правило є необґрунтованим.»

Алекс: «Дякую, Далія, герой законної піци!»



Сценарій 5) Правила орендодавця (2/2)

Далія: «Дякую, Алексє. А тепер, йду до моєї наступної піцерійної кризи!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації на:

- Служба правової допомоги Далхауз: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне товариство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 6) Сусіди по квартирі

Алекс (сусід по квартирі): «Отже, моя сусідка Іві пішла у «відпустку» півроку тому... і більше не повернулася.»

Пан Ж. (орендодавець): «Ви повинні сплатити мені орендну плату за півроку! І за цей місяць теж!»

Алекс (орендар): «Але я платив Іві щомісяця!»

Далія (працівниця юридичної служби): «А, класичний випадок зникнення сусіда по квартирі! На жаль, ви обидва несете відповідальність за орендну плату. Оскільки ви з Іві несете солідарну відповідальність, орендодавець може стягнути з вас обох повну суму. А оскільки Іві зникла, це означає, що ви несете відповідальність за повну орендну плату.»

Алекс: «Але я не знав, що Іві не платила орендодавцю! Я не винен!»

Далія: «Завжди краще платити орендодавцю напряму. Також, можливо, наступного разу укладіть угоду з сусідом по кімнаті - принаймні, у вас буде щось у письмовому вигляді, якщо сусід зникне.»

Алекс: «Ну, думаю, мені краще почати благодійну кампанію зі збору коштів... 'Допоможіть мені сплатити за квартиру брехуна'.»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за посиланням:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legaid@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 7) Страхування орендаря

Джеймі (орендар): «Після вчорашнього шторму моя колекція вінілових платівок і навіть акваріум з золотими рибками були пошкоджені водою! Я подав страхову заяву і отримав відшкодування. Але тепер там з'явилася пліснява, і орендодавець хоче, щоб я виїхав, щоб вони могли все 'виправити'!»

Пан Ж. (орендодавець): «Шановний орендаре, ваша квартира зараз знаходиться під моїм ордером на ремонт! Ця пліснява не може залишатися, тому ви повинні негайно виїхати!»

Джеймі: «Зачекайте, що? В мене є страховка орендаря! Ремонт не такий вже й великий - для нього навіть не потрібен дозвіл на будівництво!»

Далія (працівниця служби правової допомоги): «Заспокойтеся, Джеймі. Страхування орендаря стосується не лише ваших речей - воно також захищає вас, якщо трапиться щось погане. І так, орендодавці можуть її вимагати. Але якщо ремонт невеликий, вам не доведеться виїжджати з дому тільки через невелику плісняву!»

Джеймі: «То я можу залишитися, поки вони ремонтують?»

Далія: «Саме так! Рада з питань оренди каже, що якщо ремонт незначний і його можна зробити, поки ви там живете, ви маєте право залишатися у своїй квартирі.»

Джеймі: «Моя страховка врятувала сьогодні не тільки мою колекцію вінілових платівок!»

Знай свої права! Отримайте більше інформації за адресою

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 8) Підвищення орендної плати

Кейсі (орендарка): «Мій річний договір оренди майже закінчився, а я дуже не хочу переїжджати. Пан Ж., орендодавець, сказав, що я можу продовжити оренду, якщо заплачу на 10% більше. Я маю на увазі, що це дорого, але... я погодилася, тому що що ще я можу зробити?»

Далія (працівниця системи безоплатної правової допомоги): «Кейсі, я думаю, ти забула про 5% обмеження орендної плати, яке діє з січня 2024 року по грудень 2027 року!»

Кейсі: «5% обмеження?! Я думала, що це тільки для місячної оренди абощо!»

Далія: «Насправді, Кейсі, цей ліміт застосовується до всіх орендарів, включно з фіксованим терміном оренди, доки ви залишаєтесь у тієї ж квартири. Ваш орендодавець не може підвищувати орендну плату більш ніж на 5% на рік протягом цього періоду. Ви можете звернутися до служби житлової оренди, щоб повернути переплату.»

Пан Ж. (орендодавець): «Творець правил - я! Я можу піднімати орендну плату, як мені заманеться - на 10%! 15%! Можливо, на 37%!»

Суддя ради орендодавців та орендарів: «Відхилено! Існує законний ліміт у 5%. Підвищення орендної плати було незаконним! Ви повинні відшкодувати орендареві вартість підвищення орендної плати і негайно знизити орендну плату!»

Знай свої права! Отримайте більше інформації за адресою

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 9) Ремонт та боротьба зі шкідниками (1/3)

Обов'язки орендарів

Джордан (орендар): «Мені подобається мій простір - він має характер і, так, трохи неохайний, але він чистий і затишний!»

Пан Ж. (орендодавець): «Гей, Джордан! У тебе занадто... неохайно! Я вимагаю, щоб ти позбувся зайвих дрібничок і звільнив місце. Це порушення статутних умов!»

Джордан: «У моїй квартирі ідеально чисто. Я не влаштовую тут з'їзд барохольників!»

Далія Лего (працівник правової допомоги): «Пане Орендодавцю, чистота не означає, що кілька особистих дотиків є порушенням. І якщо Джордан щось зламав, так, він повинен заплатити за ремонт, але загальний безлад не є підставою для виселення!»

Пан Ж. (орендодавець): «Ну, можливо, потрібно трохи більше порядку...»

Далія Лего: «Щоб орендодавець виселив вас за неохайність, він має довести, що квартира не просто неохайна, а настільки, що вона непридатна для проживання або завдає значної шкоди об'єкту. Відстоюйте свої права! Зробіть все можливе, щоб прибрати приміщення або попросіть про допомогу, але не дозволяйте орендодавцю виставити вас за двері!»



Сценарій 9) Ремонт та боротьба зі шкідниками (2/3)

Джордан: «Гадаю, я збережу свій чарівний декор і свої права недоторканими - завдяки Далії!»

Морган (орендар): «Я щойно переїхав сюди для 'міського життя', але ніхто не згадував про те, що на моїй кухні живе сім'я мишей! Я сказав пану Я. (орендодавцю), що сподіваюся на його допомогу...»

Пан Я. (орендодавець): «Гризуни?! Це, очевидно, ваша проблема. Будь ласка, заплатіть за дезінсектор самі.»

Морган: «Я впевнений, що ви відповідаєте за боротьбу зі шкідниками. Я тільки переїхав минулого тижня! Я ж не запрошував цих гризунів до себе!»

Містер Дж. (орендодавець): «Неймовірно! Тут головний я! Звичайно, я можу перекласти провину - і рахунок! Я впевнений, що ви поклали їх у свій багаж.»

Суддя ради орендодавців та орендарів: «Я - творець правил! І я тут, щоб сказати вам, що, згідно з правилами оренди житла, орендодавці повинні утримувати житло вільним від шкідників - якщо тільки орендар не спричинив зараження. Витрати лежать на вас, пане орендодавець. Вам не дозволяється перекладати витрати на орендаря. Дотримуйтесь - або зіткнетеся з подальшими судовими позовами!»



Сценарій 9) Ремонт та боротьба зі шкідниками (3/3)

Морган: «Гадаю, мишам доведеться знайти нове місце для тусовки. Дякую, Ваша честь!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за посиланням:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 10) Обов'язки орендарів

Обов'язки орендарів

Джордан (орендар): «Мені подобається мій простір - у нього є характер і, так, трохи неохайний, але він чистий і затишний!»

Пан Ж. (орендодавець): «Гей, Джордан! У тебе занадто... неохайно! Я вимагаю, щоб ти позбувся зайвих дрібничок і звільнив місце. Це порушення статутних умов!»

Джордан: «У моїй квартирі ідеально чисто. Я не влаштовую тут з'їзд барохольників!»

Далія Лего (працівник правової допомоги): «Пане орендодавцю, чистота не означає, що кілька особистих дотиків є порушенням. І якщо Джордан щось зламав, так, він повинен заплатити за ремонт, але загальний безлад не є підставою для виселення!»

Пан Ж. (орендодавець): «Ну, можливо, потрібно трохи більше порядку...»

Далія Лего: «Для того, щоб орендодавець виселив вас за антисанітарію, він повинен довести, що квартира не просто неохайна, а настільки брудна, що вона непридатна для проживання або завдає значної шкоди житлу. Відстоюйте свої права! Зробіть все можливе, щоб прибрати приміщення або попросіть про допомогу, але не дозволяйте орендодавцю виставити вас за двері!»

Джордан: «Гадаю, я збережу свій чарівний декор і свої права недоторканими - завдяки Далії!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 11) Домашні тварини (1/2)

Пат (орендар): «Познайомтеся з Максом, моїм пухнастим другом! Коли я в'їхав, в моєму договорі оренди було суворе правило 'ніяких домашніх тварин', але мій орендодавець сказав, що завести собаку - це нормально. Вони знали, що Макс живе у мене вже багато років.»

Пан Дж. (орендодавець): «Зупиніться негайно, орендаре! Ви порушуєте правила, тримаючи домашню тварину! Час виселення!»

Пат: «Зачекайте, ви ж казали мені багато років тому, що тримати домашню тварину - це нормально!»

Даля Лего (працівник юридичної допомоги): «Послухайте, Пат. Навіть якщо ваш орендодавець дав вам усний дозвіл, це не рахується, якщо його немає в письмовому вигляді. Правило про ніяких домашніх тварин залишається в силі. Орендодавець може заборонити заводити домашніх тварин, якщо тільки це не зареєстрований службовий собака.»

Пан Ж. (орендодавець): «Правила є правила! Ви повинні їх дотримуватися або негайно виїхати!»

Даля Лего: «Не так швидко. Якщо орендодавець не виконував правила раніше, він може втратити право на їх виконання - це називається преддоговірна відповідальність. Однак він все ще може застосувати це правило про умови належного повідомлення, як правило, коли договір оренди підлягає продовженню.»



Сценарій 11) Домашні тварини (2/2)

Пат: «Отже, якщо я не маю письмової згоди, він може передумати?»

Далія Лего: «Саме так. Без письмової угоди ваш орендодавець може посилити заборону на домашніх тварин і навіть спробувати виселити вас. Завжди укладайте угоду в письмовій формі!»

Пат: «Схоже, нам з Максом потрібно знайти новий будинок... такий, де я зможу отримати дозвіл на домашнього улюбленця в письмовій формі!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 12) Закінчення оренди

Енді (орендар): «Великі новини для всіх! Я щойно отримав роботу моєї мрії в якості менеджера сцени в іншому місті. Я переїжджаю 15 квітня, тож пакую речі і вирушаю в дорогу!»

Далія (працівниця юридичної служби): «Зачекайте, Енді. Перед тим, як їхати, ви попередили свого орендодавця?»

Енді: «Я просто збирався попрощатися і, можливо, попередити за два тижні до від'їзду?»

Далія: «Два тижні? Цього недостатньо. Оскільки ви орендуєте житло на місяць, ви повинні попередити про це письмово за один місяць, використовуючи форму С: «Повідомлення орендаря про розірвання договору.»

Енді: «Місяць?! Моя нова робота починається через два тижні!»

Далія: «Такі правила. Якщо ви вибираєтеся раніше, вам все одно доведеться заплатити за оренду за повний місяць.»

Енді: «Я не можу відкласти дату початку роботи...»

Далія: «Тоді вам доведеться дотримуватися правил. Заповніть форму С і попередьте їх належним чином, інакше ви можете застрягти з орендною платою за наступний місяць.»

Енді: «Гаразд, я зроблю все правильно! Дякую, Далія. Наступна зупинка: найкращі сцени Британської Колумбії - ніяких юридичних драм!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 13) Дострокове розірвання договору оренди (1/2)

Біллі (орендар): «Мій батько серйозно захворів у Вінніпезі, і мені довелося негайно виїхати з Нової Шотландії - не було часу чекати до кінця терміну оренди!»

Даля Лего (працівник юридичної служби): «Це складна ситуація, Біллі. Але пам'ятайте, якщо ви виїхали без належного попередження, ви все одно можете нести відповідальність за оренду!»


Біллі: «Я надіслав своєму орендодавцю електронного листа, в якому повідомив, що з'їжджаю якнайшвидше.»

Даля: «Це те, що ми називаємо відмовою від оренди. Ви можете виїхати достроково, але ви все одно будете нести відповідальність за орендну плату, поки не знайдуть нового орендаря або поки не закінчиться термін оренди. Повідомивши про це орендодавця негайно, ви даєте йому час на пошуки когось іншого.»

Біллі: «Отже, якщо мій орендодавець здасть житло комусь іншому, то я не буду платити орендну плату після цієї дати?»

Даля: «Саме так. Орендодавець зобов'язаний намагатися зменшити свої збитки. Він також не може стягувати орендну плату з вас і з нового орендаря одночасно. Якщо ви виїжджаєте раніше, можливо, вам варто зв'язатися з орендодавцем або навіть запитати у сусіда, чи не здають цю квартиру знов.»





Сценарій 13) Дострокове розірвання договору оренди (2/2)

Біллі: «Яке полегшення! Криза минула - сподіваюся, мені не доведеться платити за березень!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legallaid@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 14) Медична довідка для розірвання договору оренди (1/2)

Пітер (орендар): «У мене криза. Мій орендодавець відмовляється що-небудь робити з зараженням щурами – зараз щур буквально в моєму ліжку! Я не можу спати, не можу вчитися, а в мене скоро іспити. У мого друга є зайва кімната, в яку я міг би переїхати, але я не можу дозволити собі платити за оренду в двох місцях. Я застряг!»

Далія (працівниця системи безоплатної правової допомоги): «Ви все задокументували?»

Пітер: «Мені все це записати?»

Далія: «Безумовно. Зберігайте всі повідомлення, які ви відправили орендодавцю, фотографії і навіть це відео, якщо хочете. Чим більше доказів, тим краще.»

Пітер: «Це чудово. Я вже написав кілька листів своєму орендодавцю, розповівши йому про проблему і про те, як вона впливає на моє психічне здоров'я. Вони навіть не потрудилися відповісти! Навіть якщо я розірву договір оренди, я зіпсую свій диплом. Я не можу просто з'їхати під час фінальних іспитів!»

Далія: «Подумайте про те, щоб подати медичну довідку. Якщо ваш лікар підтвердить, що проблема з гризунами шкодить вашому психічному здоров'ю, ви можете подати форми G і H. Медична довідка набуває чинності за один місяць. Таким чином, вам не доведеться платити за оренду в двох місцях».

Пітер: «Гаразд, я поговорю зі своїм лікарем. Орендодавець продовжує ігнорувати мене, тож, можливо, це нарешті змусить їх вжити заходів - або він дозволить мені виїхати. У будь-якому випадку, з мене досить цих пухнастих кошмарів.»



Сценарій 14) Медична довідка для розірвання договору оренди (2/2)

Далія: «Просто майте на увазі, що ваш орендодавець має право ставити питання про ваші медичні показання і про те, як вони пов'язані з орендованим житлом. Не слід легковажити медичними рекомендаціями щодо звільнення житла, оскільки вам, можливо, доведеться доводити свою правоту на слуханні. Подумайте про те, щоб звернутися за правовою допомогою перед тим, як подавати медичну вимогу розірвати договір про оренду.»

Пітер: «Я зрозумів. Схоже, я можу подати заяву на розірвання договору про оренду за станом здоров'я - більше ніяких ночей з вусами на обличчі!»

Далія: «Що я вам казала? Задokumentуйте все, дотримуйтесь процедури, і пуф! (вона зникає, а Пітер озирається на всі боки, бо чує її голос, що наповнює кімнату) ви вільні від цього родео гризунів.»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaid@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 15) Різниця між повідомленням про звільнення квартири та наказом про виселення

Орендар: «Отже, вчора мій сусід вирішив, що його сніг належить моїй доріжці, і у нас виникла... розбіжність.»

Друг: «О ні, це звучить не дуже добре!»

Орендар: «Сьогодні вранці вривається мій орендодавець, розмахуючи папером, і каже: 'Ви створюєте небезпеку для будівлі! Забирайтеся за п'ять днів!' П'ять днів?! Це занадто швидко. Я вже було злякався. Але виявилось, що це просто форма F - повідомлення про звільнення квартири, а не справжній наказ про виселення. Пояснення: вони поки що не можуть змусити мене виїхати. Я можу оскаржити це, якщо захочу залишитися. Крім того, вони не можуть нікому показувати мою квартиру, поки ми не підемо на слухання.»

Друг: «Яке полегшення!»

Орендар: «Мораль цієї історії? Не лякайтеся химерних листів. Повідомлення про звільнення квартири звучить страшно, але це не те ж саме, що ордер на виселення! І ви не можете отримати ордер на виселення без попереднього слухання!»

Друг: «Ну, навіть якщо тобі не доведеться виїжджати, можливо, наступного разу ти подумаєш про те, щоб не обзиватися. Ти також можеш повідомити орендодавця, що не плануєш виїжджати і що в майбутньому зміниш свою поведінку.»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за посиланням:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Електронна пошта: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 16) Реконструкці

Орендар:

«Мій орендодавець щойно сказав мені, що вони роблять ‘капітальний ремонт’, і я маю виїхати. Я уявляю собі бульдозери, бульдозерні кулі... Сказали, що будинок буде непридатним для життя протягом декількох місяців. Навіть сусіди, які прожили тут 20 років, зібрали речі і виїхали. Але через кілька тижнів після їхнього від'їзду нічого не відбувається - ні ремонту, ні відбійних молотків, ні навіть молотка в полі зору! Насправді, я думаю, що в їхній старій квартирі живуть нові орендарі! Отже, я провів деяке дослідження на дата-центрі Галіфаксу, перевірів наявність дозволів на будівництво... і нічого не знайшов.

І тоді мене осяяло: ця так звана ‘реконструкція’ може бути більше схожою на ‘я просто хочу, щоб ви забралися геть’. Тож я пішов до Access Nova Scotia, подав заяву на слухання. І вгадайте що?! Служба житлового найму заявляє, що виселення було шахрайським, і наказує орендодавцю або отримати дозвіл на будівництво, або дозволити мені залишитися в моєму місці проживання!»

Мораль цієї історії?

«Якщо ваш орендодавець говорить про великий ремонт, але не може надати дозвіл на будівництво, перевірте міські записи і не дозволяйте нікому порушувати ваші права!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legallaid@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 17) Всі інші виселення

Орендар: «Мені щойно вручили повідомлення про виселення за формою F. Мій орендодавець сказав, що моя квартира потрібна його матері. І вони дали мені лише 7 днів, щоб зібрати речі!»

Орендар: «Я провів деяке дослідження і з'ясував, що пан орендодавець володіє цілим портфелем нерухомості. То чому ж його мама має переїжджати до мого житла?! Я також пошукав її в соціальних мережах, і виявилось, що вона живе у величезному особняку в Британській Колумбії! А я тим часом живу в підвалі, який кишить мишами - вона нізащо не покине свій будинок на березі океану, щоб переїхати сюди. Зрозуміло, що це виселення не зовсім 'з добрими намірами'.»

Орендар: «Замість того, щоб виїхати, я подав до служби житлового найму форму J, щоб оскаржити виселення.»

Орендар: «Перемотайте до слухання, де рада слухала мою історію про те, чому я не віддам свої ключі чийсь мамі. І знаєте що?! Вони прийняли рішення на мою користь! І ось я тут, все ще в своїй квартирі, в безпеці від виселення - і з чудовою історією, яку можна розповісти.»

Мораль цієї історії? Якщо ви отримали повідомлення, яке здається вам підозримим, оскаржуйте його. Ваш будинок не може бути забраний тільки тому, що хтось стверджує, що його мамі потрібне нове житло!

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaiddal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 18) Незаконне виселення (1/2)

Орендар: «Я щойно отримав від орендодавця повідомлення про звільнення квартири, і вони хочуть, щоб я виселився через 10 днів. Я не знаю, що мені робити.»

Даля Лего (працівниця служби правової допомоги): «Зачекайте, давайте зробимо крок назад. По-перше, ви отримали повідомлення про звільнення квартири за формою F, чи щось інше?»

Орендар: «Так, це форма F. Орендодавець каже, що я маю виїхати, бо вони хочуть заселитися, але 10 днів - це замало!»

Даля Лего: «Це важливо. Повідомлення про звільнення квартири вас повідомляє, але це не означає, що ви повинні негайно виїхати. Ви маєте право оскаржити його, якщо вважаєте, що воно несправедливе.»

Орендар: «Тобто я не мушу виселятися через 10 днів?»

Даля Лего: «Саме так. У вас є час, щоб подати запит до служби житлового найму на проведення слухання. Важливо подати заяву якомога швидше, щоб ви могли представити свою справу.»

Орендар: «Що, якщо я не виїду, а мій орендодавець спробує мене виселити?»

Даля Лего: «Якщо ваш орендодавець намагається виселити вас без дотримання законної процедури, це може бути незаконним виселенням. Важливо вжити належних заходів, щоб захистити себе.»





Сценарій 18) Незаконне виселення (2/2)

Орендар: «Гаразд, я буду вимагати слухання і слідувати процедурі. Дякую, що допомогли мені зрозуміти мої права!»


Якщо ви отримали повідомлення про розірвання договору, у вас є права і можливість оскаржити його. Завжди слідкуйте за тим, щоб ваш орендодавець дотримувався юридичної процедури!

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org



Сценарій 19) Повернення гарантійного депозиту

Орендар:

«Привіт усім! Я щойно виїхав з квартири. І вгадайте що?! Пан Ж., орендодавець, намагався виставити мені рахунок на 250 доларів за 'глибоке прибирання'! Але мій килим такий чистий, що з нього можна їсти! Я залишив квартиру в ідеальному стані. Звичайно, може бути деякий нормальний знос, але це очікувано, чи не так?

В договорі оренди чітко вказано, що мій гарантійний депозит покриває лише фактичні збитки, несплачену орендну плату або втрачені ключі - не його ідею прибирання. І якщо він хоче залишити собі якусь частину гарантійного депозиту, йому потрібна моя письмова згода. Зауваження: я ніколи не давав на це згоди!

Тому я зробив те, що зробив би будь-який розумний орендар: я сказав йому: «Нізащо! Вам доведеться подати заяву до служби житлової оренди протягом 10 днів, якщо ви хочете зберегти ці гроші». Я оскаржив його вимогу, і на слуханні показав, що моя квартира була в чудовому стані. 250 доларів за прибирання?! Абсолютно нерозумно! Офіцер з питань оренди виніс рішення на мою користь, і я отримав назад усе до останнього центру свого депозиту.


Мораль цієї історії? Знайте свої права, документуйте стан свого житла і ніколи не дозволяйте орендодавцю брати з вас гроші за дрібне прибирання!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі: <https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email: legallaid@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org





Сценарій 20) Слухання щодо оренди житла (1/2)

Саллі (орендарка): «Мій орендодавець створює проблеми, тому я подала заяву на слухання до служби житлового найму. Але я не впевнена, як це працює!»

Даля: (працівниця служби правової допомоги): «Не хвилюйтеся, ці слухання не такі формальні, як суд. Вам не потрібен адвокат, якщо ви цього не хочете. Ви також можете привести адвоката орендаря. І що найголовніше - ваш орендодавець не може виселити вас, поки ви чекаєте на слухання!»

Саллі: «Що таке адвокат орендаря?»


Даля: «Адвокат орендаря - це людина, яка підтримує вас під час процесу.»

Саллі: «Отже, я отримаю повідомлення про слухання з датою, інструкціями та контактною інформацією офіцера з питань оренди житла. Це все робиться по телефону, без драматизму в залі суду?»

Даля: «Саме так! Це більше схоже на конференц-зв'язок, де всі обіцяють говорити правду. І якщо офіцер запропонує ще до слухання медіацію, ви можете домовитися й без самого слухання. Тільки не пропустіть дзвінок, інакше слухання може відбутися без вас!»

Саллі: «Зрозуміло. Отже, я просто набираю номер, викладаю свою справу, і офіцер приймає рішення. Якщо мені не подобається рішення, я маю 10 днів, щоб подати апеляцію до суду дрібних справ. Досить просто!»





Сценарій 20) Слухання щодо оренди житла (2/2)

Далія: «Саме так! Тільки будьте готові, підготуйте свої докази і залишайтеся на зв'язку. Твій дім вартий того, щоб за нього боротися!»

Знайте свої права! Отримайте більше інформації за адресою:

- Служба правової допомоги Далхаузі:

<https://www.dal.ca/faculty/law/dlas.html> Phone: 902-423-8105; Email:

legalaids@dal.ca

- Правове інформаційне суспільство Нової Шотландії, лінія правової інформації: 1-800-665-9779 || 902-455-3135, електронна пошта: questions@legalinfo.org, чат: www.legalinfo.org