



Застави

Закон про оренду житла (Residential Tenancies Act) дозволяє орендодавцям вимагати від орендарів будь-які застави із наведених нижче:

- гарантійні застави
- застави за шкоду, заподіяну домашніми тваринами
- гарантійні застави за послуги орендарю (для договорів оренди, які включають в себе послуги орендарю, такі як харчування або дрібні роботи по дому)

За кожну заставу орендодавці зобов'язані:

- повідомляти орендарям про необхідність внесення застави (застав) до підписання договору оренди (або, якщо це заставка за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, перш ніж вони дозволять орендарям завести домашню тварину);
- видавати орендарям квитанцію, в якій зазначено суму застави, дату її отримання орендодавцем та адресу орендованого помешкання і житлового комплексу.

Примітка: Орендодавці, які беруть заставу (застави), триматимуть ці гроші протягом усього терміну оренди. Орендарі можуть використати ці кошти для оплати оренди за останній місяць лише за умови письмової згоди орендодавця.

Гарантійна заставка

Орендодавці можуть стягувати з орендарів гарантійну заставу на початку оренди або при переуступці (коли хтось перебирає на себе зобов'язання за договором оренди). Після закінчення терміну оренди гарантійна заставка може бути використана для покриття будь-якої несплаченої орендної плати, збитків або позачергового прибирання, спричинених орендарями.

Гарантійна заставка не може бути більшою, ніж 1/2 орендної плати за перший місяць. Якщо орендна плата становить 800 доларів, то гарантійна заставка – 400 доларів. Іноді орендодавці пропонують орендарям знижку для орендної плати. Гарантійна заставка становить половину від повної орендної плати, а не від орендної плати зі знижкою.

Застава за шкоду, заподіяну домашніми тваринами

Коли орендодавці дозволяють орендарям тримати в орендованих помешканнях домашніх тварин, вони можуть стягувати заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами. Розмір застави за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, стягнутої в період з 30 червня 2010 року до 31 липня 2014 року, не може перевищувати половини місячної орендної плати. Розмір застави за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, стягнутої починаючи з 1 серпня 2014 року, може становити до однієї місячної орендної плати. З існуючих орендарів, які вже внесли заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, не можна вимагати сплати збільшеної суми. Орендодавці можуть стягувати лише одну заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, незалежно від того, скільки домашніх тварин дозволено утримувати в

(див. Далі)

орендованому помешканні. Ця застава може бути використана для покриття витрат на позачергове прибирання або усунення пошкоджень, завданих помешканню чи житловому комплексу домашніми тваринами.

Якщо орендодавці дозволили орендарям утримувати домашню тварину до 30 червня 2010 року, вони не можуть стягувати заставу за шкоду, заподіяну цією домашньою твариною.

Орендодавці не можуть стягувати заставу за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, з орендарів, які покладаються на допомогу службових тварин.

Гарантійна застава за послуги орендарю

Орендодавці, які надають послуги орендарям, можуть вимагати від орендарів сплати гарантійної застави за такі послуги. Гарантійна застава за послуги орендарю може становити лише половину місячної плати за послуги орендарю.

Ця застава може бути використана для покриття будь-яких несплачених платежів за надані орендарю послуги або інших грошових заборгованостей, пов'язаних із послугами орендарю (наприклад, якщо орендар завдав шкоди транспортному засобу, що використовується для перевезення, і не відшкодував завданих збитків).

Якщо плата за послуги орендарю підвищується у зв'язку зі збільшенням кількості осіб у помешканні, орендаря (орендарів) можуть попросити внести більшу гарантійну заставу за послуги орендарю – до половини нової плати за послуги орендарю.

Коли орендарі виїжджають

Якщо наприкінці строку оренди немає проблем, орендодавці зобов'язані повернути орендарям усю суму (всі суми) застави з відсотками протягом 14 днів після закінчення строку оренди.

Орендодавці можуть захотіти утримати заставу цілком або частково, якщо:

- орендарі не сплатили орендну плату або плату за послуги орендарю;
- орендарі або їхні домашні тварини завдали шкоди орендованому помешканню чи житловому комплексу;
- помешкання залишилося брудним після орендарів або їхніх домашніх тварин.

Орендодавці зобов'язані надіслати орендарям письмове повідомлення про претензію щодо застави. Якщо претензія висунута на суму, меншу, ніж сума (суми) застави, орендодавець зобов'язаний повернути суму, яка не витребувана.

Якщо орендарі та орендодавці не дійшли згоди щодо утримання застави (застав), кожен з них може звернутися до Служби з питань оренди житла з проханням ухвалити рішення щодо того, хто повинен отримати заставу (застави).

Служба намагатиметься допомогти орендодавцю та орендарю врегулювати спір шляхом медіації. Якщо медіація не допомогла, працівник Служби вирішить, хто має отримати заставу з відсотками. Цей працівник ухвалює рішення шляхом:

- розгляду всієї інформації, наданої орендодавцем та орендарем, або
- запрошення орендодавця, орендаря та їхніх свідків з'явитися до Служби на розгляд справи.

Орендарі можуть погодитися на використання застави за шкоду, заподіяну домашніми тваринами, або гарантійної застави за послуги орендарю для покриття будь-яких претензій, які орендодавець може до них пред'явити.

Розрахунок належних відсотків за заставою

Орендодавці зобов'язані виплачувати орендарям відсотки за заставою з моменту її отримання до моменту повернення орендареві. Уряд встановлює відсоткову ставку за заставами.

Щоб переглянути поточну та попередні відсоткові ставки або розрахувати відсотки за заставою:

- завітайте на сайт www.manitoba.ca/rtb, або
- зателефонуйте до інформаційного відділу за номером 204-945-2476 у Вінніпезі; за безкоштовним номером 1-800-782-8403; і скористайтеся опціями автоматизованого телефонного сервісу для розрахунку відсотків за заставою.

Для отримання додаткової інформації:

Ця інформаційна довідка є лише коротким роз'ясненням щодо застав. Щоб отримати додаткову інформацію, зверніться до Служби з питань оренди житла або зайдіть на сайт www.manitoba.ca/rtb.

Офіс у Вінніпезі
Residential Tenancies Branch
(Служба з питань оренди житла)
1700 – 155 Carlton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
Телефон: 204-945-2476
Безкоштовний номер:
1-800-782-8403
Ел. пошта: rtb@gov.mb.ca

Офіс у Брендоні
Residential Tenancies Branch
(Служба з питань оренди житла)
143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
Телефон: 204-726-6230
Безкоштовний номер:
1-800-656-8481
Ел. пошта:
rtbbrandon@gov.mb.ca

Офіс у Томпсоні
Residential Tenancies Branch
(Служба з питань оренди житла)
113-59 Elizabeth Dr
Thompson MB R8N 1X4
Телефон: 204-677-6496
Безкоштовний номер:
1-800-229-0639
Ел. пошта:
rtbthompson@gov.mb.ca

Ця інформація надається у різних форматах за запитом.