



வாடகைக் குடியிருப்பாளரின் கடமைகளும் உரிமைகளும்

Prepared and translated by Tian Meng

Legal interne

October 2007

Concertation-Femme சட்டரீதியாக 1982ல் உருவாக்கப்பட்ட இலாப நோக்கில்லாத ஒரு அமைப்பாகும். குறைந்தளவு சமூக பொருளாதார சுதந்திரங்களுடன் தனிமையில் கஷ்டப்படும் பெண்களின் வாழ்க்கைத் தரத்தை உயர்த்துவதுடன் உள்ளூரில் வாழும் பெண்களுக்கு சமூகசேவைகளை வழங்குவதே இதன் நோக்கமாகும்.

சட்டக்குறிப்புக்களடங்கிய சிறிய புத்தகங்களைத் தயாரிக்கக்கூடிய மற்றும் சட்டப்பிரச்சனை தொடர்பான கருத்தரங்குகளை நடத்தக்கூடிய மேலும் பிரச்சைகளின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகள் தொடர்பான சட்டரீதியான தகவல்களை இலவசமாக வழங்கக்கூடிய இரண்டு சட்டத்துறை மாணவர்களை செயல்முறைப் பயிற்சிசிக்காக வருடம்தோறும் Concertation-Femme வரவேற்கின்றது, மொன்றியல் பல்கலைக்கழகம் சேர்ந்து செயற்படுவதற்கு நன்றிகள்.

“Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI) du territoire « Laurentien/Grenet » de Bordeaux-Cartierville”, திட்டத்தின் ஒரு பகுதியாக யாரும் கேட்கக்கூடிய வினாக்களுக்கு பதிலளிப்பதே இப் பத்திரம் தயாரிப்பதற்கான நோக்கமாகும். வாடகைக் குடியிருப்பாளர்கள் தொடர்பான சட்டங்களின் பொதுவான ஒரு பார்வையும் அத்துடன் அடிக்கடி கேட்கப்படும் வினாக்களின் தொகுப்பையும் இந்தப் பத்திரம் உள்ளடக்கியுள்ளது.

சமுதாயத்தில் அமைதியாக வாழ்வதற்கு மற்றவர்களின் உரிமைகளை நாங்கள் மதிக்கவேண்டும். மேலும் கியூபெக் சமூக நீதிமன்றத்தின் பிரிவு 6ல் சட்டவாளர் குறிப்பிட்டுள்ளது போல இது ஒவ்வொருவரினதும் கடமையாகும். இது வீட்டுச் சொந்தக்காரருக்கும் வாடகையாளருக்கும் பொருந்தும். ஒரு பக்கத்தில் வாடகையாளர்கள் தாங்கள் கருதுவது போல் தங்களுடைய வசிப்பிடத்திலிருந்து எவ்வளவுக்கு எவ்வளவு நன்மைகளைப் பெறமுடியுமோ அவ்வளவுக்கு அவ்வளவு பெற விரும்புகின்றார்கள் ஆனால் மறுபுறத்தில் அவர்கள் அவர்களுடைய உரிமைகளைத் துஷ்பிரயோகம் செய்யமுடியாது, அத்துடன் வீட்டுச்சொந்தக்காரரின் உரிமைகளையும் மீற முடியாது. ஆகவே வாடகையாளரும் கடமைகளை நிறைவேற்ற வேண்டியிருக்கிறது.

ஒப்பந்தங்களை மீறுகின்ற மக்கள் எப்பொழுதும் இருப்பார்கள். இதன் விளைவாக, மற்றவர்களிடமிருந்தான துஷ்பிரயோகங்களை தடுக்கும் பொருட்டு ஒவ்வொருவரும் தங்களுடைய உரிமைகளையும் கடமைகளையும் தெரிந்திருப்பது அவசியமாகின்றது. அத்துடன் ஒருவர் வேண்டாமல் கூட மற்றவர்களின் உரிமைகளை துஷ்பிரயோகம் செய்யாமலிருப்பது அவசியம்.

வாடகைக்குடியிருப்பாளரின் உரிமைகள்

வதிவிடத்தை வாடகைக்கு விடுதல்: வாடகைக்கு விடும்போது, வதிவிடத்தின் திருத்தவேலைகள் எல்லாம் சிறந்த நிலையில் இருத்தல் அவசியம். குடியிருப்பாளருக்கு திறப்பை கொடுப்பதற்கு முன்னதாகவே வாடகைக்கு விடுவதற்கான தயார்படுத்தல்கள் செய்து முடிக்கப்பட்டிருத்தல் அவசியம்.

வாடகை: வாடகை பிந்தாமலிருக்கும் பட்சத்தில் ஒரு மாதத்திற்கும் கூடுதலான வாடகைப்பணத்தை செலுத்தும்படி வதிவிட உரிமையாளர் கேட்காமல் விடலாம். அவர் மேலதிக தொகையை கணக்கிலிடும்படியோ அல்லது முன்திகதியிடப்பட்ட காசோலையையோ கேட்காமல் விடலாம்.

குடியிருப்பாளர் பணம் செலுத்தியதை உறுதிப்படுத்துவதற்கான பற்றுச்சீட்டை கேட்பது அவசியம் அத்துடன் இம்மாதிரியான பற்றுச்சீட்டை குறைந்தது 3 வருடங்களுக்கு வைத்திருத்தல் அவசியம். குடியிருப்பாளருக்கு யாரிடம் வாடகைப்பணத்தைச் செலுத்துவது என்று தெரியாத சந்தர்ப்பத்தில் (உ+ம் வதிவிட உரிமையாளர் இறந்திருந்தால்) காலதாமதத்தை தவிர்க்கும் பொருட்டு Régie du logement வில் கணக்கிலிடலாம்.

வாடகை உயர்வு: வதிவிட உரிமையாளர் வாடகையை உயர்த்தவிரும்பினால் குடியிருப்பாளருக்கு எழுத்துமூலம் அறிவித்தல் அவசியம். குடியிருப்பாளர் வாடகை உயர்வு பற்றி வதிவிட உரிமையாளருடன் கலந்தாலோசிக்கலாம். அவர்களால் ஒரு உடன்பாட்டிற்கு வரமுடியவில்லையென்றால் Régie du logement வருட வாடகை உயர்வு பற்றி ஒரு தீர்வைக் கொடுக்கும். ஒவ்வொரு வருடமும் மாசி மாதத்தில் அவர்களின் இணையத்தளத்தில் இவ் விபரங்களை பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

குடியிருப்பாளர் வாடகை உயர்வுக்கு உடன்படவில்லையென்றால் அவர் வதிவிடத்தை விட்டு வெளியேறவேண்டுமென்று கருதவேண்டிய அவசியமில்லை. வாடகை உயர்வின்றி இன்னமும் வாடகைப் பத்திரம் புதுப்பிக்கப்பட முடியும்.

குடியிருப்பாளர் வாடகை உயர்விற்கு உடன்பட்டால் அல்லது வாடகைப் பத்திரத்தைத் தொடர்ந்தும் புதுப்பிக்க விரும்பவில்லையெனில் வதிவிட உரிமையாளரிடமிருந்து அறிவித்தல் வந்த ஒரு மாத காலத்தினுள் எழுத்து மூலம் வதிவிட உரிமையாளருக்கு அறிவித்தல் அவசியம். இவ்வாறு செய்யத்தவறின் வாடகைப்பத்திரம் தன்னிச்சையாகப் புதுப்பிக்கப்படும் அத்துடன் புதிய வாடகைப் பத்திரத்தின் ஆரம்பத்திலிருந்து புதிய தொகை வாடகைப் பணத்தை குடியிருப்பாளர் செலுத்தவேண்டும்.

அண்ணளவான வாடகை உயர்வு :

பிரதான திருத்தவேலைகள் செய்யாத பட்சத்தில்:

	வரி வேறுபாடில்லாமல்	வரி வேறுபாட்டுடன் (5%வரி உயர்வு)
சூடாக்கி இல்லாமல்	0,80%	1,50%
மின் சூடாக்கியுடன்	1,10%	1,80%
வாயு சூடாக்கியுடன்	0,40%	1,10%
எண்ணெய் சூடாக்கியுடன்	1,40%	2,10%

குறிப்பு: ஒவ்வொரு 5% வரி உயர்விற்கும் 0.7% மேலதிகமாக சேர்க்கப்படவேண்டும்.

வருடத்திற்குள் பிரதான திருத்தவேலைகள் செய்யப்பட்டிருந்தால் ஒழுங்குபடுத்தும் வகையில் 4.2% அனுமதிக்கப்படவேண்டும். திட்டவட்டமான எல்லைக்குள், ஒவ்வொரு 1000\$ செலவீனத்திற்கும் இந்த திருத்தவேலைகளால் பலனடைந்த ஒவ்வொரு வதிவிடத்திற்கும் 3,50\$ உயர்வு பகிர்ந்தளிக்கப்படும்.

மாசி மாதம் 7ம் திகதி Régie இன் இணையத்தளத்தில் இவற்றை கணக்கிடுவதற்கான அட்டவணையைப் பெற்றுக்கொள்ளலாம். எல்லாவிதமான குறிப்புக்களுக்கும் தயவு செய்து இவ் இதழின் இறுதிப்பகுதியைப் பார்க்கவும்.

இந்த இலக்கங்களானது 2007ம் ஆண்டிற்கான அண்ணளவான கணக்கீட்டிலிருந்து பெறப்பட்டவை மட்டுமே. உயர்வு வீதமானது ஒவ்வொரு வருடத்திற்கும் வேறுபடும்.

அமைதியை அனுபவித்தல்: பிரச்சனைகளை உருவாக்காமல் வதிவிடத்தைப் பயன்படுத்துவதற்கு குடியிருப்பாளருக்கு உரிமையுண்டு. அங்கே அதிகமான தொந்தரவுகள் இருந்தால் குடியிருப்பாளர் அதனை வதிவிட உரிமையாளரின் கவனத்திற்குக் கொண்டுவரவேண்டும் அவருக்கு அவற்றை நிறுத்துவதற்கான கடப்பாடு உண்டு. பிரச்சனைகள் தொடர்ந்தால் அவற்றை நிறுத்துவதற்கு வதிவிட உரிமையாளர் நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டுமென்று கேட்டு குடியிருப்பாளர் கடிதம் மூலம் தெரிவிக்கலாம். இக் கடிதத்தை பெற்றுக்கொண்டமையை உறுதிப்படுத்தக் கூடியவகையில் பதிவுத்தபால் மூலம் அனுப்பவேண்டும். அத்துடன் இக் கடிதத்தின் பிரதியை குடியிருப்பாளர் வைத்திருத்தல் வேண்டும்.

இன்னமும் வதிவிட உரிமையாளர் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லையெனில் குடியிருப்பாளர் Régie யை தலையிடும்படி கேட்கலாம். அவ்வாறு ஒரு தலையீடு வரும்பொழுது முழுமையான அமைதியை அனுபவிக்கவில்லை எனில் குடியிருப்பாளர் வாடகையைக் குறைக்கும்படி கேட்கலாம். அத்துடன் வதிவிட உரிமையாளர் தொந்தரவுகளை நிறுத்துவதற்கு எல்லா நடவடிக்கையும் மேற்கொண்டதை உறுதிப்படுத்த முடியாத பட்சத்தில் குடியிருப்பாளர் சேதங்களுக்கான நஷ்டஈட்டுத் தொகையைக்கூட கேட்கலாம். இதற்கிடையில் தொந்தரவு நடந்ததிற்கான பதிவுகளையும் அவற்றிற்கான சாட்சிகளையும் எழுதி வைத்திருத்தல் வரவேற்கத்தக்கது. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1851, 1854 பிரிவு 1, 1859 ஆகியவற்றைப் பார்க்கவும்.

வாடகைக்காலத்தின்போது : எந்த நோக்கத்திற்காக வதிவிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டதோ அந்த நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்துவதற்கான உத்தரவாதத்தை வதிவிட உரிமையாளர் கொடுக்கவேண்டும். அத்துடன் அவர் அதனை அந்த நோக்கத்திற்காகப் பராமரிக்கவேண்டும்.

வதிவிட உரிமையாளர் மேலும் உறுதி செய்யவேண்டும் அதாவது சாதாரண சூழ்நிலையில் வதிவிடத்தின் வசதிக்கேற்ப குடியிருப்பாளரின் எண்ணிக்கையை. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1854 பிரிவு 2, 1864, 1920 ஆகியவற்றைப் பார்க்கவும்.

வதிவிடத்தின் நோக்கம்: வாடகைக்காலத்தின்போது வதிவிடத்தின் நோக்கத்தை உரிமையாளர் மாற்றக்கூடாது. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதி 1856ஐ பார்க்கவும்.

குடியிருப்பாளரின் கடமைகள்

வாடகை : உரிமையாளருடன் உடன்பட்டுக்கொண்ட திகதிக்கு வாடகையை குடியிருப்பாளர் செலுத்தவேண்டும். உடன்பாடு எதுவும் இல்லையெனில், குடியிருப்பாளர் வாடகையை ஒவ்வொரு மாதத்தினதும் முதலாம் நாள் செலுத்தவேண்டும். ஒரு உடன்படிக்கை இல்லாமல் காசோலையை ஏற்றுக்கொள்ளும் கடப்பாடு உரிமையாளருக்கு கிடையாது. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதி 1855ஐ பார்க்கவும்.

திருத்தங்கள்: அவசியமான அவசர திருத்தவேலைகளை குடியிருப்பாளர் செய்யவேண்டும். எவ்வாறாயினும், இவ்வாறான திருத்தவேலைகளை செய்யமுன்னர், உரிமையாளருடன் தொடர்பு கொள்வதற்கு எல்லா சாத்தியக்கூறுகளையும் குடியிருப்பாளர் முயற்சிக்கவேண்டும். அவரால் முடியவில்லையெனில், குறைந்தளவு செலவில் திருத்தங்களை செய்யவேண்டும். உரிமையாளர் நியாயமான செலவீனங்களை மீளளிக்கவேண்டும். கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1865, 1864ஐ பார்க்கவும்.

வாடகைக்காலத்தின் போது : குடியிருப்பாளர் வதிவிடத்தை அக்கறையுடனும் அவதானத்துடனும் பயன்படுத்தவேண்டும் அத்துடன் அவரது தவறுதலினால் ஏற்படும் சேதங்களைத் திருத்தவேண்டும். இது பயன்படுத்தப்படும் வதிவிடத்தின் எல்லா பகுதிகளையும் உள்ளடக்கும். அங்கே ஏதாவது பாதிப்புக்கள் அல்லது சேதங்கள் இருந்தால் மேலதிக சேதங்கள் ஏற்படுவதை தடுப்பதற்கு குடியிருப்பாளர் அதனை உரிமையாளரின் கவனத்திற்கு கொண்டுவரவேண்டும் கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1866, 1855ஐ பார்க்கவும்.

வதிவிடத்தின் நிலை : குடியிருப்பாளர் வதிவிடத்தை நல்ல நிலையில் பராமரிக்கவேண்டும் அத்துடன் வதிவிடத்தின் பாதுகாப்பு சம்பந்தமான விதிகளை மதிக்கவேண்டும். கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1911, 1912 பிரிவு 1ஐ பார்க்கவும்.

வதிவிடத்தின் நோக்கம்: குடியிருப்பாளர் வதிவிடத்தின் நோக்கத்தை அல்லது அதன் வடிவத்தை மாற்றமுடியாது. மேலும் வதிவிடத்தின் சுவரை நீக்கவோ அல்லது அதை ஒரு சிகை அலங்கரிப்பு நிலையமாகவோ மாற்றமுடியாது. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதி 1856ஐ பார்க்கவும்.

அமைதியை அனுபவித்தல்: மற்றைய குடியிருப்பாளர்களின் அமைதிக்கு இடையூறு விளைவிக்காதவண்ணம் குடியிருப்பாளர் நடந்து கொள்ளவேண்டும். இக் கடமையானது வதிவிடத்தின் எல்லா குடியிருப்பாளர்களுக்கும் பொருந்தும். மேலும் தற்காலிக குடியிருப்பாளர்களுக்கும் இது ஏற்புடையது. வதிவிட உரிமையாளரின் வேண்டுகோளுக்கு இணங்க Régie வாடகைப்பத்திரத்தை இரத்துச் செய்யமுடியும் அல்லது குடியிருப்பாளரை எச்சரிக்கை செய்யமுடியும். கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதி 1860ஐ பார்க்கவும்.

பூட்டு : உரிமையாளரின் அனுமதியின்றி குடியிருப்பாளர் பூட்டுக்களை மாற்றவேண்டிய அவசியமோ அல்லது ஏதாவது தொழில்நுட்பத்தைப் பொருத்தவேண்டிய அவசியமோ கிடையாது. கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதி 1934ஐ பார்க்கவும்.

வதிவிடத்தினை சரிபார்த்தல்: வதிவிடத்தின் நிலையை சரிபார்ப்பது அவருடைய உரிமை. வதிவிடத்தினுள் திருத்தங்கள் செய்து முடிக்கவேண்டியிருந்தால் மற்றும் புதிய குடியிருப்பாளராக வரவிருப்பவர் அல்லது வதிவிடத்தை விலைக்கு வாங்கும் சாத்தியமுள்ளவர் போன்றோரின் சரிபார்த்தலை குடியிருப்பாளர் அனுமதிக்கவேண்டும். வாடகைக் காலத்தின் போது வதிவிடத்தினுள் நுழைவதற்கு 24 மணித்தியாலங்கள் முன்னதாக உரிமையாளர் குடியிருப்பாளருக்கு அறிவிக்கவேண்டும். அவசர மற்றும் அவசிய திருத்த வேலைகள் செய்யவேண்டி இல்லாதபோது வாய்மொழியாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ இவ்வறிவித்தலைச் செய்யலாம். மின் வினியோகத்தில் அல்லது நீர் மற்றும் கழிவுகள் செல்லும் குழாய்களில் கசிவு ஏற்படும் சந்தர்ப்பங்களில் குடியிருப்பாளருக்கு அறிவித்தல் கொடுக்காமல் ஒரு நாளின் எந்தநேரத்திலும் திருத்தங்களைச் செய்யலாம். மற்றய எல்லாத் திருத்தங்களும் காலை 7:00மணிக்கும் மாலை 7:00மணிக்கும் இடைப்பட்ட நேரத்தில் செய்து முடிக்கப்படவேண்டும். கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1857, 1930ஐ பார்க்கவும்.

வதிவிடத்தை பார்வையிடல்: வாடகை இரத்துச் செய்யப்பட்டுவிடது அல்லது வாடகை தொடர்ந்து புதுப்பிக்கப்படமாட்டாது என்ற அறிவித்தல் வதிவிட உரிமையாளருக்கு கிடைத்தவுடன் அவர் “வாடகைக்கு விடப்படும்” என்ற அறிவித்தலை தொங்கவிடலாம். அத்துடன் புதிய குடியிருப்பாளராக வரும் சாத்தியகூறு உள்ளவர்களை வதிவிடத்தைப் பார்வையிட அனுமதிக்கலாம். எவ்வாறாயினும், வதிவிடத்தினுள் வர முன்னர் குடியிருப்பாளரின் அனுமதியைக் கோரவேண்டும். இதனை வாய்மொழி மூலமாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ கேட்கலாம் ஆனால் இதை செய்து முடிக்கப்பட வேண்டியிருக்கின்றபோது அனுமதி கேட்பது மட்டுப்படுத்தப்படுவதில்லை.

பார்வையிடல் காலை 9:00மணிக்கும் மாலை 9:00மணிக்கும் இடையில் செய்யப்படவேண்டும். அத்துடன் பார்வையிடும்போது வதிவிட உரிமையாளர் உடனிருக்கவேண்டும் என்று குடியிருப்பாளர் கேட்கலாம் இது நிராகரிக்கப்பட்டால் குடியிருப்பாளர் பார்வையிடலை மறுக்கலாம்.

வாடகைக்காலம் முடிவுறும்போது: ஆரம்பத்தில் இருந்த நிலையில் வதிவிடத்தை குடியிருப்பாளர் திருப்பிக் கொடுக்கவேண்டும். புதிய குடியிருப்பாளர் வைத்திருக்க விரும்பாத சந்தர்ப்பத்தில் எல்லாத் தளபாடங்களும் அப்புறப்படுத்தப்படுவதுடன் புதிதாகச் சேர்க்கப்பட்ட கட்டுமானங்களையும் அகற்றவேண்டும். இவ்வாறு செய்யாவிட்டால் புதிய குடியிருப்பாளருக்கு நஷ்டஈடு கொடுக்கவேண்டும். கியூபெக் சமூக நீதிமன்றின் சட்டவிதிகள் 1890, 1891, 1978ஐ பார்க்கவும்.

முக்கியமானது

கையொப்பமிடுவதற்கு முன்னர் ஒப்பந்தத்தை முழுமையாக ஒரு தடவை வாசித்தல் மிகவும் அவசியம். அங்கே ஏதாவது ஒரு பகுதி தெளிவாக இல்லையென்றால் தெளிவுபடுத்தும்படி கேட்பது அவசியம். மேலும் ஒப்பந்தத்தில் எல்லாவிடயங்களும் தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளனவா என ஒருவர் சரிபார்த்தல் வேண்டும். (உ+ம்: வாடகைக்கு விட முன்னர் சுவர்கள் மீளவும் வர்ணம்பூசப்பட்டுள்ளது, carpet சுத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது, பூட்டுக்கள் மாற்றப்பட்டுள்ளது.)

வாடகை ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டிருக்கம் மொழி ஒருவரின் முதல் மொழியாக இல்லாவிட்டால் அல்லது அந்த மொழியை விளங்கிக்கொள்வதில் பிரச்சனையிருந்தால் மொழிபெயர்ப்பாளர் ஒருவரை அழைத்து ஒப்பந்தத்தின் எல்லாப் பிரிவுகளையும் மொழிபெயர்த்தல் வேண்டும். இது ஒப்பந்தம் எழுதப்படும் நபருக்கு அவரது கடமைகள், உரிமைகள் உட்பட ஒப்பந்தத்தின் எல்லா விடயங்களையும் புரிந்து கொள்ளுவதற்கு வழிசமைக்கும்.

குறிப்புகள்

Régie du logement
Montréal, Laval et Longueuil 514-873-2245 (BAIL)
Autres régions 1 800 683-2245 (BAIL)
www.rdl.gouv.qc.ca

Allocation logement
Financial aid for low income families
(514) 864-7020

Régie du Bâtiment du Québec
514-873-0976

Service de plainte de la ville de Montréal
514-280-4330

Comité logement Rosemont
Judicial information
514-597-2581

Comité logement Ahunstic-Cartierville
General information
514-331-1773

Regroupement d'organismes du Montréal ethnique pour le logement
Help for finding a dwelling
514-341-1057

TANDEM
Evaluation of the exterior security level of your residence
514-335-0545

Concertation-Femme
Judicial information from legal interns
514-336-3733

எங்களுடன் தொடர்பு கொள்ள

Concertation-Femme
Centre l'Acadie
2005, rue Victor-Doré, bureau 220
Montréal (Québec) H3M 1S4
Tél. : 514-336-3733
Télécopieur : 514-856-2400
concertationfemme@bellnet.ca