



Community Legal  
**Information**  
Empowerment Through Knowledge

# 爱岛租赁须知



902-892-0853 或 1-800-240-9798

[legalinfopei.ca](http://legalinfopei.ca)

[info@legalinfopei.ca](mailto:info@legalinfopei.ca)



## 爱岛租赁须知

本手册为您提供关于在爱德华王子岛的住宅物业的相关讨论。在爱德华王子岛，所有的房东和租客都受住宅物业主管办公室（Office of the Director of Residential Property），也就是爱岛管理与上诉委员会（IRAC）的一个部门的监督。这是一个“准司法法庭”机构，可以受理案件和进行判决。房东和租客的交流需要保存书面的记录以防在法庭裁决中用到。

### 住房合作社

住房合作社的成员需要知道，住宅物业出租法（Rental of Residential Property Act）的条款中未提及合作建房的社区成立的组织，所以住房合作社的成员需要查阅规章制度细则，或根据合作社法案（the Co-operative Associations Act）的相关规定，或联系 CLIA 或 IRAC 了解更多的信息。

如果您有问题或需要帮助，请致电爱岛管理与上诉委员会（IRAC）的住宅物业主管办公室：902-892-3501，或查阅网站：[www.illac.pe.ca/rental](http://www.illac.pe.ca/rental)

住宅出租包括公寓（apartment）、独立屋（house）、寄宿公寓（boarding houses）、移动式住宅（mobile homes）和托管公寓（condominiums）。

在同意租住房屋之前，您需要检查房屋的坏损情况。您可以拍照作为记录。为避免更多问题，房检需要您和房东一起完成。

作为租客，您享有的权利有：

- 隐私权
- 安宁享有权
- 健康安全权



## 隐私和个人信息

在您租住的房屋里，您享有隐私权。如果您的房东想进入您的房间检查，他或她需要至少提前 24 小时给您书面通知。这个书面通知需要包括房东想要进入您房间的具体日期和时间。房东进入您房间的时间必须在早 9 点到晚 9 点之间，此条款只有在突发事件的情况下例外（例如水管漏水等）。

在您第一次签订住房合同的时候，房东可能会问您一些关于财务的问题。在您的房东想要确保您可以支付房租和水电费的情况下，这些问题是合理的。

如果您不能提供确保这些费用的证明，您需要一名共同签署人。当您不能负担房租或没有付房租时，共同签署人有责任与您共同负担费用。如果您没有共同签署人，房东可能会拒绝您租住房屋。

## **安宁享有权**

在您租住的房屋内您享有“安宁享有权”。如果室友或邻居的噪音影响了您，您可以以书面的形式向房东投诉，通过正确的证明文件，您的房东有权利终止和扰民的租客的租房合同。如果您担心室友或邻居知道您的投诉，您有权让房东尊重您的隐私。但如果您的案件进入到审讯阶段，房东是不能保障您的匿名权。

## **健康安全权**

在您租住期间，您的房东必须维护房屋物业可以正常使用。

如果您的供暖、供水、供电、燃气、家电、收垃圾、下水道或电梯有问题，您的房东必须及时修理。

房东和租客必须防止疾病带来的危险，例如臭虫。如果有违反了健康法的问题出现，也一定要立即进行处理。如果有房东和租客不能处理的健康问题，您可以联系环

境健康中心（Environmental Health）和爱岛管理与上诉委员会（IRAC）。

关于吸烟的条款通常都会写入租赁协议或租约中。由房东决定您可不可在房间里吸烟。如果您对烟味敏感，需要无烟的居住环境，在签租赁合同或入住之前，您最好问问未来的房东有没有其他的租客可以在房间吸烟或在附近居住的居民中有没有人吸烟。

### 作为租客，您有责任：

- 付房租；
- 维护房屋；
- 搬出之前打扫房间；
- 遵守租赁协议或租约里的条款。

### 付租金

您需要按时间交付房租的全款。您不能以任何的理由拒付房租，否则可能会承担包括被逐出的后果。

您也不能拒付房租直到问题被解决。您可以致电爱岛管理与上诉委员会（IRAC）寻求帮助： 902-892-3501

## 维护房屋的状况

您不能损坏房屋，如果您损坏了您所居住的房间，房东可以扣除您的房屋押金或因为维修费用把您告上法庭。

转租的承租人、来宾或访客造成的损坏也由您负责。

房屋随着时间的正常的磨损不包括在损坏的范围内。

## 清洁

在您搬出住处之前，您需要确保房屋的干净整洁。您可以自己打扫房间或雇佣专业的打扫人员。如果您没有按要求打扫好房间，房东可以扣除您部分或全部的押金用来支付专业的清洁。

## 租约中的其他条款

在您签订租约之前，请先仔细阅读阅读合约。租约中可能有附加的条款需要您同意。例如：有独立产权的公寓可能需要您同意公寓的规章制度。





## 押金

租客在搬入之前须交给房东押金。房东在租客居住的时间内保存押金。押金和适量的利息会在租客搬出时返还给租客，当他们：

- 交付了全部的房租并付清所有的账单；
- 按要求清洁了房间；
- 维持了房屋的状况。

押金不能多于您的租金。若您的房租以每月的形式支付，您的房东有权利要求您付不多于一个月租金的押金。若您的租金须每周支付，您的房东有权利要求您付不多于一周的租金。

押金可以用于支付由租客的责任引发的问题。例如：房租欠款、房间的损坏、电费或燃油费的欠款。

**FORM 8**  
**NOTICE OF INTENTION TO RETAIN SECURITY DEPOSIT**

*(Pursuant to Section 19(5) of the Residential  
Property Act and section 10 of the Regulations)*

TO: \_\_\_\_\_ [Name]

OF \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[Address]

RE: Your security deposit for residential premises located at \_\_\_\_\_  
which premises you vacated as of the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

TAKE NOTICE that I intend to retain from your security deposit the amount of \$\_\_\_\_\_  
for the following reason(s):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

如果您的房东意图扣留您的押金，房东须在您搬出后的10天内给予您书面的通知。

这书面的通知必须使用爱岛管理与上诉委员会（IRAC）给出的名为“意图扣留押金的”通知”表格。表格中解释了为什么房东要扣除您的押金。您可以在收到通知的15天之内通过爱岛管理与上诉委员会（IRAC）对房东的决定上诉。

如果您拿回了押金，押金必须包括利息及时的返还给您。利率根据每个省的规定计算而成。



## 租赁合同

租赁合同是具有法律效力的，它列出了要居住在房屋内所需遵守的条款。大多数租赁合同都为一年期的合同。如果这在一年之内，租约没有终止或更新，一年之后合同转变为与原始合同相同条件的逐月的合同。基于这样的情况，房东可以涨房租但涨幅必须在合法的范围内。

即使您没有与房东签订住房合同或协议，您也须遵守住宅物业出租法（**Rental of Residential Property Act**）。

FORM 1	
STANDARD FORM OF RENTAL AGREEMENT	
Pursuant to Section 9(1) of the <i>Rental of Residential Property Act</i> , hereinafter called "the Act," and section 3 of the Regulations	
PARTIES	I. THIS AGREEMENT MADE this _____ day of _____, 20____,
	BETWEEN
	_____ (Name)
	hereinafter called the LESSOR.
	_____ (Street Address and Post Office Box, where applicable)
	_____ (Community) (Postal Code)
	_____ (Telephone Number(s))
	AND

## 租金上涨

根据爱岛管理与上诉委员会（IRAC）的关于房租上涨许可的规定，房东每年只能涨一次房租。例如在2020年，爱德华王子岛的房东可以涨房租：

在包括供暖的前提下增涨1.30%；

在不包括供暖的前提下增涨1.30%；

移动房屋公园的场地可增涨1.30%。

即使是新租户搬进来，房东所增长的租金也不能超过允许的百分比。

如果房东想上涨的房租超出了规定的涨幅，那则必须向爱岛管理与上诉委员会（IRAC）申请。

如果您的房东决定上涨您的房租，那他/她必须使用正确的爱岛管理与上诉委员会（IRAC）所给出的表格，提前3个月给您通知。

FORM 10	
NOTICE OF INCREASE IN RENT OF RESIDENTIAL PREMISES	
(Pursuant to Section 22 of the <i>Rental of Residential Property Act</i> and section 13 of the Regulations)	
TO:	_____
	[Lessee]
OF:	_____
	_____
	_____
	[Address]
I hereby give you notice that the rent payable on the above-described residential premises will be increased by \$_____ per week/month, as of the _____ day of _____, 20____, resulting in the total rental rate being \$_____ per week/month.	
This represents an increase of _____% of the current rate.	
The amount of increase permitted by the Regulations is _____%.	



## 转租

转租是在维持和房东之前的租约或协议的情况下将公寓或房屋转租给别人。

若您将房子转租给别人，您仍然为租约或协议负责。如果租您房子的租客损坏了您的房子，您必须负责修理。和您转租给其房屋的租客签订协议是个不错的选择。

如果您签订了租约但是需要搬出房屋并不再住回，您可以要求将您的合同过户给新的租客，如果房东认为有问题，房东可以不同意您的要求。

## 维修



对于完成维修，法律并没有严格的时间上的规定。法律规定了房东必须“在租约期间，维修和维护必须使租客的房屋保持良好的居住状况”。

在您搬入房屋之前如果房屋需要维修，包括在您的租约内需要维修的部分，维修必须在您搬入的日期前完成。如果维修未完成，租客有理由终止合约。如果您和房东协商同意维修可以逾期完成，请确保把您协商的内容写入租约或租房协议内。

如果在您入住后，有物件需要维修，您的房东有责任为您修理，但等待房东来处理可能需要一定的时间。

装修的改变例如粉刷或换地板不属于维修的范围。例如：法律没有规定房东在每次访客搬出的时候都必须粉刷出租的房屋。如果您希望房东在您入住前重新粉刷墙面或更换地板，您需要提前与房东协商。

如果您的供暖、供水、供电、燃气、家电、收垃圾、下水道或电梯出现问题，您的房东必须及时修理。如果房屋的状况违反了公共健康法（**Public Health Act**），房东也必须及时处理。

如果房屋的坏损由您或您的客人所造成，您需要负责修复。

您不能等到维修结束后才交房租，如果这样，您会被认为迟交了房租并被驱逐出去。如果您对维修有更多的担忧，请致电爱岛管理与上诉委员会（IRAC）获得更多的指导：902-892-3501（[www.irac.pe.ca/rental](http://www.irac.pe.ca/rental)）

## 宠物

房东可以在租约中加入禁止养宠物的条款。在这样的情况下如果您的家中仍有宠物，您可能被驱赶出住所。



您的房东不能直接进入您的房间查看您是否有宠物。这将会影响您的安宁享有权，但是房东可以在给您书面通知的24小时后进入您的房间检查。

房东不能在您拥有辅助型宠物的情况下拒绝与您签订租约。如果您遭遇了以上情况，请联系爱德华王子岛人权委员会（Human Rights Commission），您可以致电：902-368-4180，或查查询网站：[www.gov.pe.ca/humanrights](http://www.gov.pe.ca/humanrights)

“宠物押金”是违法的。房屋押金不可以超过每月的租金，房东不能向租客收取宠物押金。

## 拖欠租金

如果您晚交了房租，您的房东可以在您房租到期后的一天发给您终止合同的通知（驱逐通知）。如果您在这个通知发出后的**10**天内交房租，那这个通知便自动作废。这并不是一个宽限期。如果您经常迟交房租，您的房东可以向住宅租赁物业主管办公室提交终止合同的申请。如果办公室的裁定倾向房东的利益，那么即使您交了拖欠的房租也会被驱逐出去。

一些租赁协议或租约包括了拖欠房租的规定条款。如果您的租约或协议中包括这些内容，您有可能需要支付不多于每月租金的**1%**的罚金以及租金。



## 逐出住所

以下是房东可以将您驱逐出住所的原因：

- 如果您没有及时交房租，您的房东可以在您房租到期后的一天发给您终止合同（驱逐通知）的通知，您有至少**20**天的时间搬出去。如果您在这个通知发出后的**10**天内交房租，那这个通知便自动作废。
- 如果您的房东认为您对于楼里居住的其他居民有安全上的威胁，或您影响了他人的安宁享有权，您可能被驱逐。
- 如果您除了“日常消耗”外还损坏了房屋，您可能被驱逐。
- 如果房东发现您租住的房间中有更多的人居住，可能会影响公共健康，您可能被驱逐。
- 如果您因为除未交租金以外以上的任何一条原因收到了要求您搬出的通知，您有最多**30**天的时间搬出住处。

您不能因为房屋被卖出而被驱逐出住所。房屋的新主人应遵守您的租约或租赁合同。



您的房东有权因为房屋翻新或有家人搬进来而将您驱逐出住所。在这样的情况下，房东须至少提前**60**天给您需要搬出的通知并给您书面证词解释原因。

不论因为任何原因，如果您收到了终止合同的通知（驱逐通知）并且不同意通知的内容，您可以向主管办公室申请撤销这个通知。这个申请必须在您收到驱逐通知的**10**天内递交给爱岛管理与上诉委员会（IRAC）。主管办公室会对您的事务进行审讯最后做出书面的裁决。

爱岛管理与上诉委员会（IRAC）：902-892-3501，或  
[www.illac.pe.ca/rental](http://www.illac.pe.ca/rental)



所有关于驱逐的通知必须使用爱岛管理与上诉委员会（IRAC）给出的恰当表格发出才是有效的。







有时候您找房东商量，房东就会同意您的请求。您需要至少在您想搬出的时间提前60天向房东提出请求。如果您和房东商量好可以提前终止合同，那您需要以书面的形式写下合约，并且您和房东都须在合约上签字。

最有效的提前搬出住所的方法是将房子转租给别人，并且让房东将租约过户给新的租客。

如果房东将房间租给新的租客，那么他/她就不能同时收取您的房租。



如果您有关于房东或房租的问题需要咨询爱岛管理与上诉委员会（IRAC）：

住宅物业主管办公室（Office of the Director of Residential Property）：902-892-3501，  
或1-800-501-6268；www.irc.pe/rental

您可以由他人代表与爱岛管理与上诉委员会（IRAC）谈话，前提是需要此人有您的书面同意书。

爱岛管理与上诉委员会（IRAC）提供轮椅并愿意帮助有各种困难的人。

在爱岛管理与上诉委员会（IRAC）完成庭审和上诉之前，爱岛法庭将不予考虑房东或租客合法要求。

### **免责声明：**

此手册由爱德华王子岛社区法律信息协会（Community Legal Information）出版，只用于信息获取和教育的目的。手册包括了法律的简略信息，但并不包括具体的此领域的法律信息，也不能代替给出您法律建议。

如果需要法律建议，您需要联系律师。如果您不认识任何律师，您可以通过律师转介服务联系律师

（902-892-0853，或1-800-240-9798）。



## Community Legal Information

此手册由爱德华王子岛社区法律信息协会（Community Legal Information）。Community Legal Information是一个从加拿大司法部，爱德华王子岛司法部和公共安全部，爱德华王子岛法律基金会和其他来源获得资助的慈善组织。Community Legal Information向岛民提供了有关爱德华王子岛法律和司法系统的易于理解的有用信息。

想了解更多信息，请访问我们的网站：  
[www.legalinfopei.ca](http://www.legalinfopei.ca)，发送电子邮件至  
[info@legalinfopei.ca](mailto:info@legalinfopei.ca)或致电：902-892-0853或1-800-  
240-9798。您还可以访问以下网址：  
[www.facebook.com/legalinfopei](https://www.facebook.com/legalinfopei) 和 [www.twitter.com/  
legalinfopei](https://www.twitter.com/legalinfopei)。

您可以通过志愿者服务，成为会员或捐款的方式来支持  
Community Legal Information。

我们鼓励本文件的非商业复制。

慈善注册号码：118870757RR0001

国际标准书号：978-1-897436-83-7 2018

---