



卡城華人社區服務中心 Calgary Chinese Community Service Association

1406 Centre Street NE, Calgary, AB T2E 4S1
Tel: (403) 265 - 8446 Fax: (403) 233 - 0070 Website: www.cccsa.ca

法律諮詢由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助

本月法律專題: 在租住 Condo 時有甚麼要留意? (上)

(本專欄旨在提供法律訊息, 並非法律意見。如需法律意見, 請諮詢律師。本中心可轉介客人到其他機構。)

什麼是共管單位 Condo?

共管單位 (condo) 是財產的一種。

單位的業主擁有以下:

1. 單位本身; 和
2. 與所有其他單位業主共同擁有公共設施和空間。

共管單位的另一個特點是有一間公司管理。公司負責做出有關大樓的決定, 執行大樓章程, 及維修保養公共財物。該公司由董事會管理。董事會成員由業主選出。董事會每年至少向大樓業主報告一次。

亞伯達省有甚麼法例涉及公寓出租的呢?

在亞省, 住宅出租法(RTA)和 共管單位財產法(CPA) 涵蓋了公寓的租賃問題。

住宅出租法 (RTA)概述了租戶和房東的若干權利和責任, 例如:

- 你的租賃協議中應包含哪些條款;
- 租賃協議類型 (固定期限的租約或是由租戶或業主發出書面通知以終止的租約的短期租約) ;
- 檢查 (當你搬進去和搬出時進行) ;
- 保證金;
- 加租;
- 通知終止租約的期限;

- 租客對房東的義務, 以及房東對租客的義務; 和
- 房東和房客的最低行為標準。

共管單位財產法 (CPA) 概述了幾個與共管單位的成立, 組織和監管的問題。共管單位財產法概述了租戶、業主、公司和董事會的權利和責任, 例如:

- 租客對大樓公共財產的義務;
- 租客必須遵守章程的義務;
- 在甚麼情況下董事會可終止租賃和通知期限;
- 物業擁有者對公司和董事會的義務。

租住共管單位有什麼優點和缺點?

優點

如果你有固定期限租約, 該時間內的租住成本是固定的。

你不需要即時花很多錢。在亞省, 保證金不得超過一個月的租金。

作為租房者, 你無需擔心物業跌價。

如果你的租約是固定期限, 您可以在租約到期時搬走。如果不是固定期限租約, 你只需給予適當的通知, 便可以隨時搬走。

你很可能在保養方面的責任較少 (鏟雪, 草坪維護等)。

缺點

亞省沒有租金管制。如果你沒有固定期限的租約, 房東可以每年加租一次。

當你搬出時, 你獲得的唯一款項就是你扣除損失後的保證金和利息。

作為租房者, 你不會從該物業升值中得益。

你的房東可以選擇在租約到期時不續訂, 或者當他們 (或其家庭成員) 想要入住時, 他們可以選擇終止和你的協議。

你可能在設計個人化的生活空間時有限制 (油漆, 掛圖片, 翻新等)。

共管單位的章程是什麼?

章程規定了大樓業主和租戶對其單位和公共財產能夠和不能做的是什麼。例如, 章程可能會限制建築物中可否養寵物以及陽台上可否燒烤或安裝衛星天線等。章程由董事會通過並執行。租戶必須遵守章程, 否則他們可以被要求遷出。在簽訂租約之前, 租戶應查看章程。

資料來源: <https://www.cplea.ca/wp-content/uploads/RentingaCondominium.pdf>

審閱: Carina W.C. Au, Barrister & Solicitor 區慧中大律師
www.carinaaulaw.ca



卡城華人社區服務中心

Calgary Chinese Community Service Association

1406 Centre Street NE, Calgary, AB T2E 4S1

Tel: (403) 265 - 8446 Fax: (403) 233 - 0070 Website: www.cccsa.ca

法律諮詢由

Alberta **LAW**
FOUNDATION

贊助