

重要事项:

住宅租务处(RTB)认为, 这份住宅租务协议准确地反映了住宅租务法(RTA)及附随的条例。RTB并没有就这份协议的使用作出任何陈述或担保。房东及租客可就这份协议是否满足其个人或商业需要取得独立意见。如流动房屋及流动房屋所占地是以单一租务协议租用的, 可使用这份协议表格。若为流动房屋所占地的租用, 应使用流动房屋所占地租务协议。

租客和房东这两个词在此租务协议里的意思与在住宅租务法(RTA)里的相同, 并且这两个词的单数包括复数的含意。在此租务协议里, 住宅物业这个词的意思与在RTA里的相同。住宅物业是指: 一幢建筑物、一幢建筑物的一部分或有关连的建筑群, 里面有一个或多个出租单位或公用地方; 那幢建筑物、有关连的建筑群或公用地方所位于的那一块或几块土地; 位于那一块或几块土地上的出租单位及公用地方及其他建筑物。

如需要额外空白处来列出有关各方, 可填妥并附上有关各方一览表

以下两方之间的住宅租务协议: (使用完整、正确的法定姓名)

房东: (如房东一栏要输入的是商号, 用‘姓’那一格来输入完整的法定商号)

姓	名
姓	名

和租客:

姓	名
姓	名

租给租客之处的地址 (在此协议里称为‘出租单位’) :

单位号码	地址	城市	B.C.	省	邮政编码
------	----	----	------	---	------

送达 房东 房东代理人 的地址:

单位号码	地址	城市	省	邮政编码
------	----	----	---	------

日间电话号码	其他电话号码	送达传真号码
--------	--------	--------

1. 住宅租务法的适用性

- 1) 此租务协议的条款及条款的任何修改或新增部分，均不可抵触或改变住宅租务法或根据该法而制定的条例所规定的任何权利或义务，或任何标准条款。假如此租务协议的条款确实抵触或改变了这样的权利、义务或标准条款，该租务协议条款则属无效。
- 2) 此租务协议的任何修改或新增部分都必须经房东和租客双方书面同意及简签。如修改未得到房东和租客双方的书面同意、没有两者的简签或者是不公正的，该修改是不可实施的。
- 3) 根据第(2)小节要取得同意的规定不适用于：
 - a) 依照住宅租务法提出的加租，
 - b) 依照住宅租务法收回或限制使用某项服务或设施，或
 - c) 房东或租客已取得纠纷调解官的判令毋须另一方同意的条款。

2. 租住期 (请在留出的空白处填上日期和时间)

此次租住开始于：
日 月 年

租住期：(请勾选a、b或c，并按照要求提供额外资料)

此次租住属：

a) 按月计

b) 有期限的： 结束于：
期限 日 月 年

在这期限完结时：(请勾选一项，i或ii)

i) 可按月或依另一期限继续租住

ii) 租住终止，租客必须搬出居住单位

如选这一项，房东和租客双方都必须在右边的方格内简签。 →

房东
简签

租客
简签

c) 如下所示的其他定期租住：

一周

双周

其他：

3. 租金 (请在留出的空白处填上资料)

a) 交租：

租客将于租期的第一天，即每(勾选一项) 天 周 月的第(到期交租日，例如1、2、3... 31) 天，
向房东缴交每(勾选一项) 天 周 月的租金 \$ ，而这是受到依照TRA提出的加租所约束的。

租客必须准时交租。若逾期交租，房东可向租客发出终止租住通知，而此通知可于发出之日的10天后生效。

B) 租金包括什么：(只勾选包括在内的；如有必要，提供额外资料。)

房东不得终止或限制使用某项租客把出租单位用作住处所必需的服务或设施，或者属租务协议的重要条款。

水

电炉及烤箱

窗帘

储物地方

电

洗碗机

有线电视

垃圾收集

暖气

电冰箱

洗衣(免费)

停车位供 辆汽车用

家具

地毯

床单及毛巾

其他

额外资料：

4. 损毁赔偿保证金及宠物损毁赔偿保证金

A. 损毁赔偿保证金

租客必须于 [] [] [] 之前缴交 \$ [] 的损毁赔偿保证金。
日 月 年

B. 宠物损毁赔偿保证金 不适用

租客必须于 [] [] [] 之前缴交 \$ [] 的宠物损毁赔偿保证金。
日 月 年

1) 房东同意

- a) 损毁赔偿保证金及宠物损毁赔偿保证金每一项均不得超过该住宅物业月租金的一半,
- b) 依照条例在租住期间保留损毁赔偿保证金及宠物损毁赔偿保证金, 并支付利息, 及
- c) 在租务协议完结后的15天内向租客偿还损毁赔偿保证金及宠物损毁赔偿保证金和利息, 除非
 - i) 租客书面同意让房东扣起一定数目, 以支付欠租或赔偿损毁, 或
 - ii) 房东在租务协议完结后的15天内根据住宅租务法申请调解纠纷, 要求取得部分或全部的损毁赔偿保证金或宠物损毁赔偿保证金。

2) 那15天期从以下时间开始, 以较迟者为准:

- a) 租住结束的日期, 或
- b) 房东收到租客的书面转递地址的日期。

3) 假如房东不遵从第(1)小节, 该房东

- a) 不可提出申索损毁赔偿保证金或宠物损毁赔偿保证金, 及
- b) 必须向租客支付双倍的损毁赔偿保证金、宠物损毁赔偿保证金、或两者的总金额。

4) 租客只有得到房东的书面同意才可把损毁赔偿保证金及利息用作租金。

5. 宠物

此租务协议的条款如禁止饲养宠物或限制宠物的大小, 或者规定有关租客在此出租物业饲养宠物的义务, 均受到导盲动物法规定的权利和限制所约束。

6. 住宅状况检查

- 1) 根据住宅租务法第23节及第35节[住宅状况检查], 以及条例第3部分[住宅状况检查], 房东和租客必须在以下时间一起检查出租单位的状况:
 - a) 租客有权入住之时,
 - b) 租客在租住期间开始饲养宠物之时(如果在租住开始时没有做住宅状况检查), 及
 - c) 租住结束之时。
- 2) 房东和租客可同意在其他日子进行住宅状况检查。
- 3) 如不遵守住宅租务法第24节及第36节[未达报告要求的后果], 租客或房东以该住宅物业

受损毁为理由, 而提出申索损毁赔偿保证金或宠物损毁赔偿保证金(或两者)的权利就会废除。

7. 交租

- 1) 租客必须准时交租, 除非根据住宅租务法获准扣减部分租金。如有欠租, 房东可向租客发出终止租住通知, 而此通知可于租客收到之日的10天后生效。
- 2) 房东不得取消已包括于租金内的服务或设施, 或强迫租客为此项服务或设施支付额外费用, 除非已按住宅租务法第27(2)节规定作出减租。
- 3) 租客若以现金交租, 房东必须给予收据。
- 4) 房东必须在租住期的最后一天或之前, 把仍由其保管作交租用的填迟日期的支票退回租客。如果房东没有租客的转递地址, 而租客不通知房东便搬走了, 房东必须在租客提供书面转递地址时把作交租用的填迟日期的支票转交租客。

8. 加租

- 1) 房东可每年增加现有租客的租金一次。即使是有新房东或通过转让而有新租客，房东只可在与租客确立现行租金之日的12个月后，或在最近一次合法加租之日的12个月后增加租金。房东必须使用认可的加租通知表格，索取表格可到住宅租务办事处或卑诗政府服务中心。
- 2) 房东如要加租，必须以书面方式给予租客整整3个月的通知。[举例来说，如果到期交租日是在一个月的第一天，而租客在1月里任何时间(包括1月1日)收到通知，在加租开始之前必须有整整3个月。在这个例子里，那3个月是2月、3月及4月，于是加租便会在5月1日开始。]
- 3) 房东只可按条例规定的数目加租。如果租客认为加租额超过了条例所允许的，租客可与房东商谈，或联络住宅租务处要求协助。
- 4) 房东或租客任何一方都可从住宅租务处取得加租的规定百分比。

9. 转让或分租

- 1) 若得到房东的书面同意，租客可把出租单位转让或分租给他人。如果此租务协议是固定为期6个月或以上，房东不得无理拒绝同意。在转让的情况下，新租客必须承担现行租务协议规定的一切权利和义务，而租金不变。房东不得因为给予这方面的同意而直接或间接收取费用或接受好处。
- 2) 如果房东无理拒绝同意转让或分租，或者收取费用，租客可根据住宅租务法申请调解纠纷。

10. 维修

- 1) 房东的责任：
 - a) 房东必须提供及使住宅物业保持合理的装饰和维修状况，适合租客居住。房东必须遵循法例规定的健康、安全和居住标准。
 - b) 如须要房东进行维修以符合上述责任，租客可与房东商讨。如果房东拒绝进行维修，租客可根据住宅租务法寻求纠纷调解官的判令，要房东完成维修及支付费用。

2) 租客的责任：

- a) 租客必须在整个出租单位及可进入的其他住宅物业内保持合理的健康、清洁和卫生标准。租客须采取必要措施，维修由租客或租客允许进入住宅物业的人土的举动或疏忽对住宅物业所造成的损毁。租客不必对住宅物业受到的合理损耗负担责任。
- b) 如果租客没有在合理时间内履行上述责任，房东可与租客商谈，及可通过根据住宅租务法进行的调解纠纷，寻求支付费用命令，取得维修费用，或者发出终止租住通知，或者双管齐下。

3) 紧急维修

- a) 房东必须把紧急维修方面指定联络人的姓名和电话号码张贴并保留于住宅物业内显眼之处，或以书面提供给租客。
- b) 如需紧急维修，租客必须尝试致电指定联络人至少两次，然后给予房东合理时间去完成维修。
- c) 如仍需紧急维修，租客可进行维修，之后向房东讨回款项，而条件是要把帐单和收据交给房东。如果房东不按规定把款项付还租客，租客可从租金中扣除那笔钱。房东可随时接手完成紧急维修。
- d) 紧急维修对人的健康和安全的，或对住宅物业的保存或使用必须是迫切和必须的，并且只限于维修：
 - i) 水管或屋顶严重漏水，
 - ii) 水管或污水管或卫生设置受损或堵塞，
 - iii) 基本暖气系统，
 - iv) 进入出租单位的门锁受损或有毛病，或
 - v) 电力系统。

11. 居住者和客人

- 1) 房东不得阻止租客在合理的情况下有客人在出租单位内。
- 2) 房东不得对客人实施限制，及不得因为客人的日间到访或过夜留宿而要求或接受任何额外收费。
- 3) 如出租单位的居住人数不合理，房东可与租客商讨这个问题，及可发出通知终止租住。有关这方面通知的纠纷，可通过根据住宅租务法进行的调解纠纷来解决。

12. 门锁

- 1) 房东不得更换门锁或其他进入住宅物业的工具，除非房东为每个租客都提供新钥匙或其他进入住宅物业的工具。
- 2) 房东不得更换门锁或其他进入出租单位的工具，除非租客同意并获给予新钥匙。
- 3) 租客不得更换门锁或其他进入以下各处的工具：
 - a) 住宅物业的公用地方，除非房东同意更换，或
 - b) 他或她的出租单位，除非房东书面同意，或者纠纷调解官已下令更换。

13. 房东进入出租单位

- 1) 在此租务协议期间，出租单位是租客的家，租客有权享有安静的环境、合理的隐私、免受无理的滋扰、以及单独使用出租单位。
- 2) 只有在以下其中一种情况下房东才可进入出租单位：
 - a) 在进入之前至少24小时，最多不超过30天，房东给予租客书面通知，里面说明：
 - i) 进入的目的(必须是合理的)，及
 - ii) 进入的日期和时间(必须是上午8时至晚上9时之间，除非租客同意其他时间)；
 - b) 有紧急情况，为保护生命或财产，房东必须进入；
 - c) 在房东进入之时或进入之前最多不超过30天，租客允许房东进入；
 - d) 租客已放弃出租单位；
 - e) 房东有纠纷调解官或法庭的判令，表明房东可进入出租单位；

- f) 房东正提供整理或相关的服务，而进入是为了这一目的以及是在合理的时间。
- 3) 房东可根据第(2)(a)小节每月检查出租单位一次。
- 4) 如果房东非法进入或可能非法进入出租单位，租客可根据住宅租务法申请纠纷调解官判令，以更换门锁、钥匙或其他进入出租单位的工具，并禁止房东进入出租单位。在租住结束时，租客必须把出租单位的钥匙交给房东。

14. 终止租住

- 1) 租客可通过提前至少一个月以书面通知房东，终止按月、按周或其他定期的租住。如通知是在某个月的到期交租日前一天发出的，租住就会在下个月的月底终止。[举例来说，租客若想在5月底搬迁，就必须确保房东在4月30日或以前收到书面通知。]
 - 2) 这方面的通知必须是书面的，并且必须
 - a) 包括出租单位的地址，
 - b) 包括租住终止的日期，
 - c) 经租客签署和注明日期，及
 - d) 包括终止租住的具体理由(如果租客终止租住是因为房东违反了租住的重要条款)。
 - 3) 如果是定期租住而且协议并无规定租客须于租住结束时搬走，那么协议就会以按月租住的形式续订而条款不变，直至租客按住宅租务法规定给予通知终止租住。
 - 4) 房东只可用住宅租务法所规定的理由和方式来终止租住；房东必须使用认可的终止租住通知表格，索取表格可到住宅租务办事处。
 - 5) 房东和租客可彼此书面同意随时终止此租务协议。
 - 6) 租客必须于租住终止当日下午1时前迁离住宅物业，除非房东和租客另有协议。

15. 房东须给予租客租务协议

房东必须即时(不管怎样也要在签订协议后的21天内)把此租务协议的副本交给租客。

16. 调解纠纷

租客和房东两者均有权根据住宅租务法的规定申请调解纠纷，以解决纷争。

17. 额外条款

- 记下租客和房东同意的额外条款。额外条款可能涵盖宠物、打扫庭院、吸烟及铲雪等事宜。可附加额外纸张。
- 此租务协议的新增部分必须遵守住宅租务法及条例，并且必须清楚地表达出它所规定的权利和义务。如有条款未达到这些要求，或者是不公正的，该条款是不可实施的。
- 此租务协议 有 没有 附加补遗。

如有附加补遗，请提供以下有关补遗(构成此租务协议其中一部分)的资料：

补遗页数：

补遗里额外条款的数目：

签署此租务协议后，房东和租客便受到其条款所约束。

房东：(如房东一栏要输入的是商号，用‘姓’那一格来输入完整的法定商号)

姓 名
签名： 日期：

姓 名
签名： 日期：

租客：

姓 名
签名： 日期：

姓 名
签名： 日期：

有关住宅租务协议的一般资料

重要法律文件 – 租务协议是重要法律文件，应存放于安全地方。

额外条款 – 任何额外条款都不能够抵触或改变RTA或租务协议所规定的任何权利或责任。

RTA的修订 – RTA或根据RTA制定的条例，间或会进行修订，应比租务协议的条款获得优先考虑。

住宅状况报告 – 房东和租客须于租住开始及结束时一起检查住宅单位，并填写一份书面的住宅状况报告。如果房东准许租客在租住开始后饲养宠物，就必须在租客开始饲养宠物之日，或房东和租客彼此同意的其他日子，做一份检查报告，除非租住是在2004年1月1日或以后开始的，以及当时已完成住宅状况检查报告。报告可描述任何损毁、每个房间的清洁程度、以及住宅单位的大概状况，包括地板、地毯、家用设备及墙上的油漆。报告必须经进行检查的房东和租客两者签署及注明日期，而每一方都应该留一份副本。

房东换人 – 新房东的权利和责任与以前的房东相同，并必须遵守原协议的一切条款，除非租客和新房东同意其他条款。

调解纠纷 – 如出现问题或争论，房东和租客应设法商量，找出解决办法。假如他们仍未能有一致意见，任何一方都可以联络住宅租务处，要求澄清其权利和责任或作出介入。如无法达成协议，房东或租客可申请调解纠纷，取得裁决。许多(但并非一切)争论可以由调解纠纷解决。

如需更多资讯... 请浏览RTB的网站: www.rto.gov.bc.ca

或致电住宅租务处:

• 低陆平原 604 660-1020 • 维多利亚 250 387-1602 • 卑诗省内其他地方免费长途电话: 1 800 665-8779