

装修许可证(Building Permit)的申请过程

如何申请装修许可证 (Building Permit)

建筑许可的申请基本过程 首先要填写建筑许可证申请表; 业主或其获授权代理人在申请表上签署; 所有有关附件连同申请表一并呈交; 申请表附上两份图则及施工规格, 已确定符合所有适用的法例, 已缴付所有费用。

房屋 10 个工作日; 小型建筑物 15 个工作日; 大型建筑物 20 个工作日; 复合式建筑物 30 个工作日。

建筑许可证规管在社区内进行的工程类别, 并确保工程符合建筑标准的最低限度。

能保障业主及区内居民的权益, 并有助确保任何新建的设施安全及符合标准。

装修预算须包括申请费由于装修工程的开支庞大而繁多, 故此部分业主可能忽略了申请建筑许可时, 同样需要向规划当局缴交申请费, 收费的幅度因政府部门而异, 工程类型、工程的幅度和涉及的面, 亦同样会影响费用金额。

预留时间供建筑监理进行审核即使工程获批建筑许可, 当局仍会派出建筑监

(building inspectors) 审核工程是否合格。

他们通常需要来访多次, 最极端情况甚至来访数十次之多, 视乎工程项目的性质。

预约检查最少要 48 小时通知, 这是

偿还欠租就能避免驱逐吗?

是的, 租客支付欠租金后就可以继续租约, 但他们可能还必须支付房东的额外费用。租客必须在法警上门前支付欠租, 否则就将被驱逐。

租约结束后会发生什么?

在安大略省, 租约时候, 租客不必马上搬离。租约将从按年计算的租约过渡到月租。而且租客不能因为租约到期被驱逐, 只要租客不离开, 他们与房东签署的租约仍然有效。

新业主可以驱逐租客吗?

根据安大略省《住宅租赁法》, 租客

业主计划装修时容易忽略的时间因素。

建筑监理一般会在工程的重要阶段上审核项目, 确保工程符合建筑规定、以及申请许可时提交的计画蓝图。

各项工程须独立许可

假如业主的翻新工程, 计画把原来建

筑拆卸重建, 别以为申请一个建筑许可便可以一劳永逸, 拆卸旧建筑本身需要申请许可之余, 兴建新建筑同样要取得许可。

另外你还需要申请管道和电气工程许可等, 因此业主计画装修前, 宜尽早与规划部门商讨。

驱逐租客须知

不能因为公寓被出售给新业主就被逐出。新房东必须遵守原来的租赁协议。在租约内, 就算换了业主, 租客不必签署新的租约。因此租客应该仔细了解自己签署的租赁协议。

新业主必须遵守安大略省《住宅租赁法》。如果他们想驱逐房客, 则需要一个合法的理由, 而且必须遵循法律程序。

可以驱逐搞破坏的租客?

可以。房东必须向租客发送一份名为: “因干扰他人, 损坏房屋, 太多人聚集而终止租赁的通知” 的 N5 表格。

同样, 租户不必立即搬出。如果是租约期间, 六个月内他们第一次获得 N5 通知, 那么他们可以在七天内回应:

- 修复损坏;
- 更换损坏的物品;
- 或者, 赔偿房东维修、更换被损坏物品的费用。

如果租客没有及时回应, 或者在租约期间多次收到 N5 通知, 房东可以向房东和租客委员会提交” 终止租赁并驱逐房客申请” L2 表格。房东和租客委员会可以要求租户赔偿损失, 甚至履行驱逐。

可以驱逐骚扰他人的租客吗?

是的, 安大略的房东可以驱逐骚扰他人的租客, 例如, 大声播放音乐和开太多派对。

根据所在物业, 房东可以向租客发送

两种通知:

● N5 表格: “因干扰他人, 损坏房屋, 太多人聚集而终止租赁的通知”

● N7 表格: “导致租赁单元或住宅区严重问题而终止租赁的通知”。

但是, 租户不必立即搬出。他们有选择。如果这是租赁期六个月内他们第一次获得 N5 表格, 他们可以在七天内停止表格中所列出的问题而继续租约。

如果租客屡教不改, 多次获得 N5 通知, 那么房东就可以向房东、租客委员会递交 L2 表格来申请终止租约和驱逐租客。

可以驱逐违法乱纪的租客吗?

是的, 房东可以驱逐从事非法职业或危险性较高的租客。前提是, 房东必须向租客发送被称为” 因非法行为或瞒报收入结束租约通知” 的 N6 表格。

在通知中, 房东需要详细描述租客的非法行为, 可以包括任何严重, 或可能会对物业或居住在该物业的其他租客产生负面影响的行为。例如, 他们可以声称租客:

- 制造、贩运或拥有毒品, 意图贩运毒品;
- 或经营非法业务;

当然, 租客不用马上搬离。租客可以尝试与房东解决问题。但是, 如果租客忽视房东的通知, 也没有对房东提出的问题回应, 那么房东可以继续向房东和租客委员会 (LTB) 提交一份名为” 申请终止租约并驱逐房客” 的 L2 表格。随后, 房东和租客双方必须参加听证, 房东和租客委员会针对问题进行裁决。

参加听证会前应该做什么?

一旦房东、租客双方被通知参加听证会, 接下来需要做的是收集向房东和租客委员提交的证据。请记住至少制作三份副本 (房东和租客委员、房东、租户各持一份)。文档、照片、数字证据、收据都可以作为证据。另外, 如果有证人的话, 也可以请他们到房东和租客委员获得传票。

准备好证据后, 还需要准备发言, 如何陈述事实经过。

嘉麗園

Glen Oaks Memorial Gardens

環境優美 風水特佳

墓園的福地廣佈 Mississauga, Oakville, Scarborough, North York, Hamilton, Kitchener, Waterloo, London 等地區。



Frances Tse
謝太太
647-522-8930
519-748-8930



精通
國、粵、英、越
持有墓園及殯儀牌照
一站式全套服務



Sonny Tang
曾仲山
416-670-2993



雙龍吐珠

室內分期
外付骨友
靈位讓

提供福地
及各種
緊急變
遷殯儀

24/7專線 歡迎諮詢

善始善終人生路 安心安息身後處

沈律師

Peter Shen M.B.A., J.D.

- 移民 · 意外受伤
- 遗嘱 · 家庭法律

专业移民顾问

VINOS

英语, 俄语, 波斯语

- 精办移民案件

手机/短訊:

905-975-1323 粵語/國語

E-mail: shenlawyer@hotmail.com

www.shenlawyer.ca

15 John Street North,
Hamilton, ON L8R 1H1