

## For Information Only

### Notices Regarding Automatic Rent Reductions

Presented To:	City Council
Presented:	Tuesday, Aug 22, 2017
Report Date	Wednesday, Jun 28, 2017
Type:	Correspondence for Information Only

#### Resolution

For Information Only

#### Relationship to the Strategic Plan / Health Impact Assessment

This report refers to operational matters.

#### Report Summary

Each year municipalities in Ontario are obligated to send notices to owners and tenants of properties in the multi-residential tax class. The notices pertain to such properties that have experienced a year over year property tax reduction of 2.49% or more. The notices refer to the tax reduction as well as an eligible rent reduction for the next calendar year. This authority is found in the Residential Tenancies Act, 2006 and the Tenant Protection Act, 1998.

#### Financial Implications

There are no financial implications associated with this report.

#### Signed By

**Report Prepared By**

Tony Derro  
Manager of Taxation  
*Digitally Signed Jun 28, 17*

**Division Review**

Ed Stankiewicz  
Executive Director of Finance, Assets  
and Fleet  
*Digitally Signed Jul 21, 17*

**Recommended by the Department**

Kevin Fowke  
General Manager of Corporate  
Services  
*Digitally Signed Aug 4, 17*

**Financial Implications**

Ed Stankiewicz  
Executive Director of Finance, Assets  
and Fleet  
*Digitally Signed Jun 28, 17*

**Recommended by the C.A.O.**

Ed Archer  
Chief Administrative Officer  
*Digitally Signed Aug 4, 17*

## **PURPOSE:**

This report deals with automatic rent reductions under Provincial Legislation.

## **BACKGROUND:**

In accordance with the Residential Tenancies Act, 2006, rents are automatically reduced when property taxes experience a year over year decrease of 2.49% or more. Landlords are required to reduce rents via a formula established in Ontario Regulation 516/06.

Since municipalities are responsible for the municipal tax roll each year, the Province of Ontario mandates municipalities to calculate the applicable reductions and send rent reduction notices to both landlords and tenants after the final tax billing.

Although most lawful residential rents are subject to this legislation, municipalities are only required to send notices to buildings containing seven (7) or more units.

Rent reduction notices are first sent to landlords in early fall and then to tenants prior to December 31<sup>st</sup>.

Landlords or tenants disputing the rent reduction amounts must apply to the Landlord and Tenant Board for a resolution.

The City of Greater Sudbury has complied with this legislation since its inception and has no other obligation other than the sending of notices.

As a result of the Ontario Fair Housing Plan announced by the Ministry of Finance in April of this year, many properties in the multi residential tax class in the City of Greater Sudbury have reductions in property taxes greater than 2.49% for 2017. This will result in a larger volume of notices than normal being mailed to the respective parties and Finance staff will continue to meet its statutory requirements in this regard.

For the information of Council, sample notices to landlords and tenants are appended to this report.

# Notice of Rent Reduction Municipal Taxes Reduced

# Avis de réduction de loyer Réduction des impôts municipaux

<b>To/Destinataire:</b>  / OR / OCCUPANT	<b>From /Expéditeur:</b> <b>City of Greater Sudbury</b>  <b>Ville du Grand Sudbury</b>
<b>Address of Residential Complex</b> <b>Adresse de l'ensemble d'habitation</b>	

<b>Rent Reduction</b>	<b>On December 31, 2015, the rent for your rental unit is reduced by</b>	<u>0.83</u>	<b>%.</b>
<b>Réduction de loyer</b>	<b>Le 31 décembre 2015, le loyer de votre logement locatif est réduit de</b>	<u>0.83</u>	<b>%.</b>

This rent reduction is allowed under section 131 of the Residential Tenancies Act because the municipal property taxes for the residential complex have decreased.

Cette réduction de loyer est permise par l'article 131 de la Loi sur la location à usage d'habitation parce que les impôts fonciers municipaux liés à l'ensemble d'habitation ont diminué.

Tenants do not need permission from the landlord or the Landlord and Tenant Board (the Board) to reduce the rent by this amount. However, tenants and landlords should discuss the calculation of the dollar amount of the rent reduction before the rent is reduced.

Les locataires n'ont pas à obtenir la permission du locateur ou de la Commission de la location immobilière (la Commission) pour réduire leur loyer de ce pourcentage. Cependant, les locataires et les locateurs devraient discuter du calcul du montant en dollars de la réduction avant que la réduction prenne effet.

## Important Information

1. The City of Greater Sudbury is not responsible for deciding whether the amount of the rent reduction set out above is correct or whether the rent has been reduced by the correct amount.
2. If the landlord or tenant believes the percentage rent reduction set out above is not correct, they can file an application with the Board for an order to vary the amount of the rent reduction. They must apply on or before the later of :
  - (i) the 90th day after the notice of rent reduction is issued;
  - (ii) March 31, 2016.
3. If the rent the tenant pays is not reduced in accordance with this notice, the tenant can apply to the Board for an order requiring the landlord to pay them a rebate. The tenant must apply by December 30, 2016.
4. If the tenant has already received a Notice of Rent Increase effective after December 31, 2015, it may or may not take into account the rent reduction set out above. The tenant and the landlord should discuss what the tenant is required to pay on the effective date of the Notice of Rent Increase.
5. This notice does not apply to tenants whose tenancy agreements began after December 31, 2015.

## Renseignements importants

1. La Ville du Grand Sudbury ne décide pas si le montant de la réduction de loyer indiquée ci-dessus est exact ou si le loyer a été réduit du montant exact.
2. Si le locateur ou le locataire croit que le pourcentage de la réduction indiquée ci-dessus est inexact, il peut déposer devant la Commission une demande visant obtenir une ordonnance modifiant le montant de la réduction de loyer. La demande doit être présentée au plus tard à l'une des deux dates suivantes, la date retenue étant la date la plus éloignée :
  - (i) Le 90e jour suivant la date à laquelle l'avis de réduction de loyer a été émis;
  - (ii) Le 31 mars 2016.
3. Si le loyer que le locataire paie n'est pas réduit conformément au présent avis, le locataire peut présenter une demande à la Commission en vue d'obtenir un ordonnance exigeant que le locateur lui verse une remise. Le locataire doit présenter cette demande au plus tard le 30 décembre 2016.
4. Si le locataire a déjà reçu un avis d'augmentation de loyer mentionnant une date d'effet postérieure au 31 décembre 2015, il se peut que l'avis ne tienne pas compte de la réduction de loyer indiquée ci-dessus. Le locataire et le locateur doivent s'entendre sur le montant que le locataire doit payer à la date d'effet de l'avis d'augmentation de loyer.
5. Cet avis ne s'applique pas aux locataires dont la convention de location a pris effet après le 31 décembre 2015.

For information about how the rent reduction set out in this notice affects the rent for a rental unit, or about applying to vary the amount of the rent reduction, please call the Board at 1-888-332-3234. For information about how the percentage rent reduction was calculated, please call the City of Greater Sudbury at 3-1-1.

Pour obtenir des renseignements concernant les répercussions de la réduction de loyer indiquée dans le présent avis sur le loyer d'un logement locatif ou concernant la façon de déposer une demande de modification du montant de la réduction de loyer, veuillez téléphoner à la Commission au 1-888-332-3234. Pour obtenir des renseignements sur la formule de calcul de la réduction de loyer, veuillez téléphoner au Service d'impôt de la Ville du Grand Sudbury, au 3-1-1

# Notice of Rent Reduction Municipal Taxes Reduced

# Avis de réduction de loyer Réduction des impôts municipaux

<b>To/Destinataire:</b>	<b>From /Expéditeur:</b>  <b>City of Greater Sudbury</b>  <b>Ville du Grand Sudbury</b>
<b>Address of Residential Complex</b> <b>Adresse de l'ensemble d'habitation</b>	

<b>Rent Reduction</b>  <b>Réduction de loyer</b>	<b>On December 31, 2015, the rent for each rental unit in the residential complex identified above is reduced by</b>	<u>0.83</u> %
	<b>Le 31 décembre, 2015, le loyer de chaque logement locatif compris dans l'ensemble d'habitation mentionné ci-dessus est réduit de</b>	<u>0.83</u> %

This rent reduction is allowed under section 131 of the Residential Tenancies Act because the municipal property taxes for the residential complex have decreased.

Cette réduction de loyer est permise par l'article 131 de la Loi sur la location à usage d'habitation parce que les impôts fonciers municipaux liés à l'ensemble d'habitation ont diminué.

Tenants do not need permission from the landlord or the Landlord and Tenant Board (the Board) to reduce the rent by this amount. However, tenants and landlords should discuss the calculation of the dollar amount of the rent reduction before the rent is reduced.

Les locataires n'ont pas à obtenir la permission du locateur ou de la Commission de la location immobilière (la Commission) pour réduire leur loyer de ce pourcentage. Cependant, les locataires et les locateurs devraient discuter du calcul du montant en dollars de la réduction avant que la réduction prenne effet.

### Important Information

### Renseignements importants

- The City of Greater Sudbury is not responsible for deciding whether the amount of the rent reduction set out above is correct or whether the rent has been reduced by the correct amount.
- If the landlord or tenant believes the percentage rent reduction set out above is not correct, they can file an application with the Board for an order to vary the amount of the rent reduction. They must apply on or before the later of:
  - the 90th day after the notice of rent reduction is issued;
  - March 31, 2016.
- If the rent the tenant pays is not reduced in accordance with this notice, the tenant can apply to the Board for an order requiring the landlord to pay them a rebate. The tenant must apply by December 30, 2016.
- If the tenant has already received a Notice of Rent Increase effective after December 31, 2015, it may or may not take into account the rent reduction set out above. The tenant and the landlord should discuss what the tenant is required to pay on the effective date of the Notice of Rent Increase.
- This notice does not apply to tenants whose tenancy agreements began after December 31, 2015.
- For information about how the rent reduction set out in this notice affects the rent for a rental unit, or about applying to vary the amount of the rent reduction, please call the Board at 1-888-332-3234. For information about how the percentage rent reduction was calculated, please call the City of Greater Sudbury at 3-1-1.

- La Ville du Grand Sudbury ne décide pas si le montant de la réduction de loyer indiquée ci-dessus est exact ou si le loyer a été réduit du montant exact.
- Si le locateur ou le locataire croit que le pourcentage de la réduction indiqué ci-dessus est inexact, il peut déposer devant la Commission une demande visant à obtenir une ordonnance modifiant le montant de la réduction de loyer. La demande doit être présentée au plus tard à l'une des deux dates suivantes, la date retenue étant la date la plus éloignée
  - Le 90<sup>e</sup> jour suivant la date à laquelle l'avis de réduction de loyer a été émis;
  - Le 31 mars 2016
- Si le loyer que le locataire paie n'est pas réduit conformément au présent avis, le locataire peut présenter une demande à la Commission en vue d'obtenir une ordonnance exigeant que le locateur lui verse une remise. Le locataire doit présenter cette demande au plus tard le 30 décembre 2016
- Si le locataire a déjà reçu un avis d'augmentation de loyer mentionnant une date d'effet postérieure au 31 décembre 2015, il se peut que l'avis ne tienne pas compte de la réduction de loyer indiquée ci-dessus. Le locataire et le locateur doivent s'entendre sur le montant que le locataire doit payer à la date d'effet de l'avis d'augmentation de loyer.
- Cet avis ne s'applique pas aux locataires dont la convention de location a pris effet après le 31 décembre 2015.
- Pour obtenir des renseignements concernant les répercussions de la réduction de loyer indiquée dans le présent avis sur le loyer d'un logement locatif ou concernant la façon de déposer une demande de modification du montant de la réduction de loyer, veuillez téléphoner à la Commission au 1-888-332-3234. Pour obtenir des renseignements sur la formule de calcul de la réduction de loyer, veuillez téléphoner au Service d'impôt de la Ville du Grand Sudbury, au 3-1-1.