

أن يطردك من الشقة هو الشريف. يجب على المالك أن يسمح لك بنقل أشيائك من الشقة لمدة 72 ساعة بعد طردك منها.

إذا كنت تخشى من احتمال تعرضك للطرد، الرجاء الاتصال فوراً برقم Tenant Hotline 416-921-9494.

المصادر المتوفرة للمستأجر

الخط الساخن للمستأجر (Tenant Hotline) 416-921-9494 (إذا كنت

لا تستطيع التحدث بالإنكليزية، يمكننا أن نوفر لك مترجماً باللغة التي تتحدثها)

www.torontotenants.org

مركز الحقوق المتساوية في السكن 416-944-0087 (

Centre for Equality Rights in Accommodation – CERA)

www.equalityrights.org/cera

تم إنتاج هذه النشرة من طرف
**The Federation of
Metro Tenants'
Associations**
تمويل هذه النشرة من طرف مدينة تورنتو



فبراير/شباط 2007
Arabic

دليل حقوق المستأجرين

قانون المساكن المستأجرة

قانون المساكن المستأجرة (The Residential Tenancies Act-RTA) هو القانون الذي يحكم العلاقة بين معظم مالكي العقارات والمستأجرين في أونتاريو. مجلس المالك والمستأجر (the Landlord and Tenant Board-T-LTB) هو الهيئة التي تتولى حل النزاعات بين أصحاب العقارات والمستأجرين.

من هي الفئات التي ينطبق عليها RTA؟

ينطبق قانون المساكن المستأجرة على جميع المقيمين في مساكن مستأجرة، طالما أنهم لا يشتركون مع المالك في استعمال المطبخ أو الحمام. كما ينطبق قانون المساكن المستأجرة أيضاً على المقيمين في المساكن الشعبية والمساكن التي لا تتوخى الربح.

لا ينطبق RTA على:

- المقيمين في المستشفيات أو دور الشفاء
- الأشخاص المعتقلين في السجون
- الأشخاص المقيمين في ملاجئ الطوارئ
- الأشخاص المقيمين في مساكن الطلبة أو مؤسسات مشابهة أخرى

إجراءات الطرد

يحق للمالك التقدم بدعوى لطردك من العقار **فقط** للأسباب التالية:

- عدم دفع الإيجار
- تأخر مستمر (متواصل) في دفع الإيجار
- إذا تسببت في إلحاق أضرار للشقة أو البناية التي تقيم فيها
- إذا قمت بأعمال مخالفة للقانون في الشقة أو البناية التي تقيم فيها
- إذا قمت بالتدخل في المرح المعقول الذي يمارسه المالك أو المستأجرين الآخرين
- إذا أراد المالك، أو أحد أفراد عائلته، أو أحد الأفراد الذين يقدمون الرعاية للمالك الانتقال للسكن في شقتك
- إذا كان الغرض هو تحويل البناية إلى كوندومينيوم أو هدمها

أنت **لا يمكن** أن تتعرض للطرد إذا:

- كان أطفالك يحدثون أصواتاً صاخبة
- طلبت بعض التصليحات
- أصبحت عضواً في جمعية للمستأجرين

يجب على المالك أن يتقدم بدعوى إلى LTB لكي يتمكن من طردك من الشقة. سوف يتم

تحديد جلسة محكمة، ومن الضروري أن تحضر هذه الجلسة. المالك **لا يحق له** تغيير

الأفعال على باب شقتك أو الطلب منك أن تترك الشقة. الشخص **الوحيد** الذي يستطيع

حقوقك

عقود الإيجار واتفاقات الاستئجار:

عقود الإيجار واتفاقات الاستئجار هي عقود بين مالك العقار والمستأجر. وهي تشير عادة إلى مدة الإيجار (مثلاً، 12 شهر)، ومقدار الإيجار وشروط العلاقة بين المالك والمستأجر، على سبيل المثال هل يشمل الإيجار المنافع العامة، أو هل سيقدم المالك جهاز تكييف للمستأجر.

○ احرص على قراءة عقد الإيجار بعناية قبل توقيعه واطلب المساعدة إذا كنت لا تستطيع فهم هذا العقد. يمكنك الاتصال هاتفياً برقم Tenant Hotline، 416-921-9494.

○ يعتبر ميثاق حقوق الإنسان في أونتاريو أن المالك يرتكب **مخالفة قانونية** عندما يرفض تأجيرك مسكناً لديه بسبب: العرق/ أو اللون، أو العمر، أو الجنس، أو الاتجاه الجنسي، أو الدين، أو الأصول العائلية، أو الأصول الإثنية، أو الوضع العائلي، أو بلد الأصل

○ أنت **لك الحق** في أن يكون معك أطفال في شقتك

○ إذا لم يكن لديك عقد إيجار أو اتفاق استئجار، RTA ينطبق عليك أيضاً

○ أنت **لست بحاجة** إلى تجديد عقد إيجارك عندما تنتهي مدته، لأنك تتحول تلقائياً إلى مستأجر على أساس شهري

- تبقى جميع الشروط التي كانت واردة في عقد إيجارك السابق سارية المفعول حتى لو لم توقع على عقد جديد
- لا يحق للمالك أن يفرض عليك، بموجب عقد الإيجار، أن تأخذ الشقة "كما هي" حتى لو كنت تعرف عن مشاكل الصيانة قبل أن تنتقل إلى الشقة

القواعد الخاصة بالإيجار:

- إذا كنت مستأجراً جديداً في البناية، يحق للمالك أن يطلب منك الإيجار الذي يريده/تريده
- المبلغ الوحيد الذي يحق للمالك أن يطلبه منك عندما تنتقل إلى الشقة هو **إيجار الشهر الأول والأخير**. يحق للمالك أيضاً أن يطلب مبلغ تأمين للمفتاح، ولكن يجب ألا يتجاوز هذا المبلغ قيمة المفتاح البديل في حال ضياعه. إنه أمر **غير قانوني** عندما يقوم المالك بمطالبتك بمبلغ "تأمين بدل عطل وضرر" أو أية مبالغ أخرى.
- بعد أن تنتقل إلى الشقة، يحق للمالك العقار أن يرفع إيجارك بما يعادل القيمة الواردة في لائحة الإرشادات العامة **مرة واحدة** في السنة
- يتم تحديد الإرشادات العامة لهذه الزيادة السنوية من قبل حكومة أونتاريو كل عام (على سبيل المثال، كان المبلغ 2,6% في العام 2007)
- إذا أراد المالك زيادة قيمة إيجارك بحيث يتجاوز ما هو محدد في الإرشادات العامة، يتوجب عليه أولاً تقديم طلب إلى LTB ويعلمك بهذا الأمر قبل 90 يوماً من تطبيق هذه الزيادة. إذا استلمت إشعاراً بالزيادة في الإيجار تتجاوز لائحة

ماذا يمكنك عمله إذا رفض المالك القيام بالتصليحات المطلوبة:

- اطلب خطياً إجراء هذه التصليحات (يتوفر على موقع الانترنت التابع لدائرة الترخيص والمقاييس في بلدية مدينة تورنتو، www.toronto.ca/apartmentstandards استمارة طلب تصليح في عدة لغات أو اتصل على رقم **Tenant Hotline 416-921-9494** لطلب المساعدة)
- احتفظ بسجل لجميع الطلبات التي تقدمت بها خطياً (نسخة مصورة أو نسخة مطابقة من الطلبات)
- إذا أمكن، خذ صور لما يراد تصليحه
- تحدث مع جيرانك - حاول أن تعرف ما إذا كانت لديهم مشاكل مشابهة
- إذا لم يقم المالك بتصليح العطل على الرغم من توجيهك طلبات خطية بذلك الأمر، اتصل بمكتب الترخيص والمقاييس البلدية في منطقتك
- إذا قمت بالإمتناع عن دفع الإيجار لكي يضطر المالك إلى القيام بالتصليحات، قد يقدم المالك طلباً لطردك من الشقة (إذا كان المالك قد تقدم بدعوى ضدك، فإنك تستطيع طرح كل ما لديك من قضايا تتعلق بالتصليحات والصيانة أمام جلسة المحكمة)
- يعتقد الكثير من المستأجرين في تورنتو أن المالكين لا يقومون بصيانة البنايات بشكل صحيح، أو أنهم يرفضون إجراء التصليحات أو القضاء على الحشرات الضارة.

الإرشادات العامة (Above Guideline Increase)، الرجاء الاتصال برقم Tenant Hotline على الرقم 416-921-9494. (يعمل اتحاد روابط المستأجرين في تورنتو 'Federation of Metro Tenants' Associations) مع المستأجرين الذين يواجهون زيادة في الإيجار تتجاوز الحدود المنصوص عليها في الإرشادات العامة)

○ إذا أردت الانتقال إلى خارج الشقة، يجب أن تعطي المالك إشعاراً مسبقاً قبل 60 يوماً (شهرين كاملين، خطياً) قبل نهاية مدة عقد إيجارك

○ المحافظة على الخصوصية:

يحق للمالك الدخول إلى شقتك فقط ما بين الساعة 8 صباحاً و 8 مساءً:

إذا كانت هناك حاجة لأية تصليحات في الشقة

أو القيام بكشف من أجل أعمال صيانة

أو كنت قد أبلغت المالك عن قرارك بالانتقال من الشقة، وأراد المالك

عرضها على مستأجرين جدد

○ إذا كانت هناك حاجة لأية تصليحات، يجب على المالك أن يعطيك إشعاراً قبل 24

ساعة من دخوله شقتك (لا يتوجب عليك أن تكون في الشقة لكي يستطيع المالك دخولها)

○ يجب أن يكون لدى المالك سبباً وجيهاً للقيام بعملية الكشف من أجل الصيانة (لا

يحق للمالك القيام بذلك فقط لإزعاجك ومضايقتك) كما يجب أن يرسلوا لك إشعاراً

خطياً قبل 24 ساعة من القيام بعملية الكشف

○ إذا كان المالك يقوم بعرض شقتك على مستأجرين جدد، فيجب عليه "بذل جهد معقول" لتبليغك بذلك

إذا كانت هناك حالة طوارئ (مثلاً، حريق أو فيضان) يحق للمالك أن يدخل الشقة في أي وقت، بدون أن يعطيك أي إشعار مسبق.

التصليحات والصيانة

مسئوليات المالك:

○ يجب على المالك أو يقوم بتنظيف وصيانة جميع المساحات العامة المشتركة (مثلاً، تنظيف الردهات، وغرفة الغسيل، وإزالة الثلج)

○ يجب على المالك أن يحافظ على البناية (وعلى شقتك) في حالة جيدة من حيث التصليحات المطلوبة

○ يجب على المالك تصليح أي شيء يتعطل أو لا يعمل بشكل صحيح (مثلاً، ثلاجة عاطلة عن العمل، مجارير مسدودة، أو أنابيب تتسرب منها المياه)

○ يجب عليك تصليح أي شيء تتسبب أنت في العطل الذي أصابه

○ يجب على المالك مساعدتك على التخلص من الحشرات الضارة (مثل الصراصير والقران)

○ يجب على المالك أن يتأكد من أن درجة الحرارة في شقتك هي على الأقل 21 درجة

مئوية خلال الفترة ما بين 15 سبتمبر/أيلول و 31 مايو/أيار وذلك طبقاً لأحكام

مدينة تورنتو