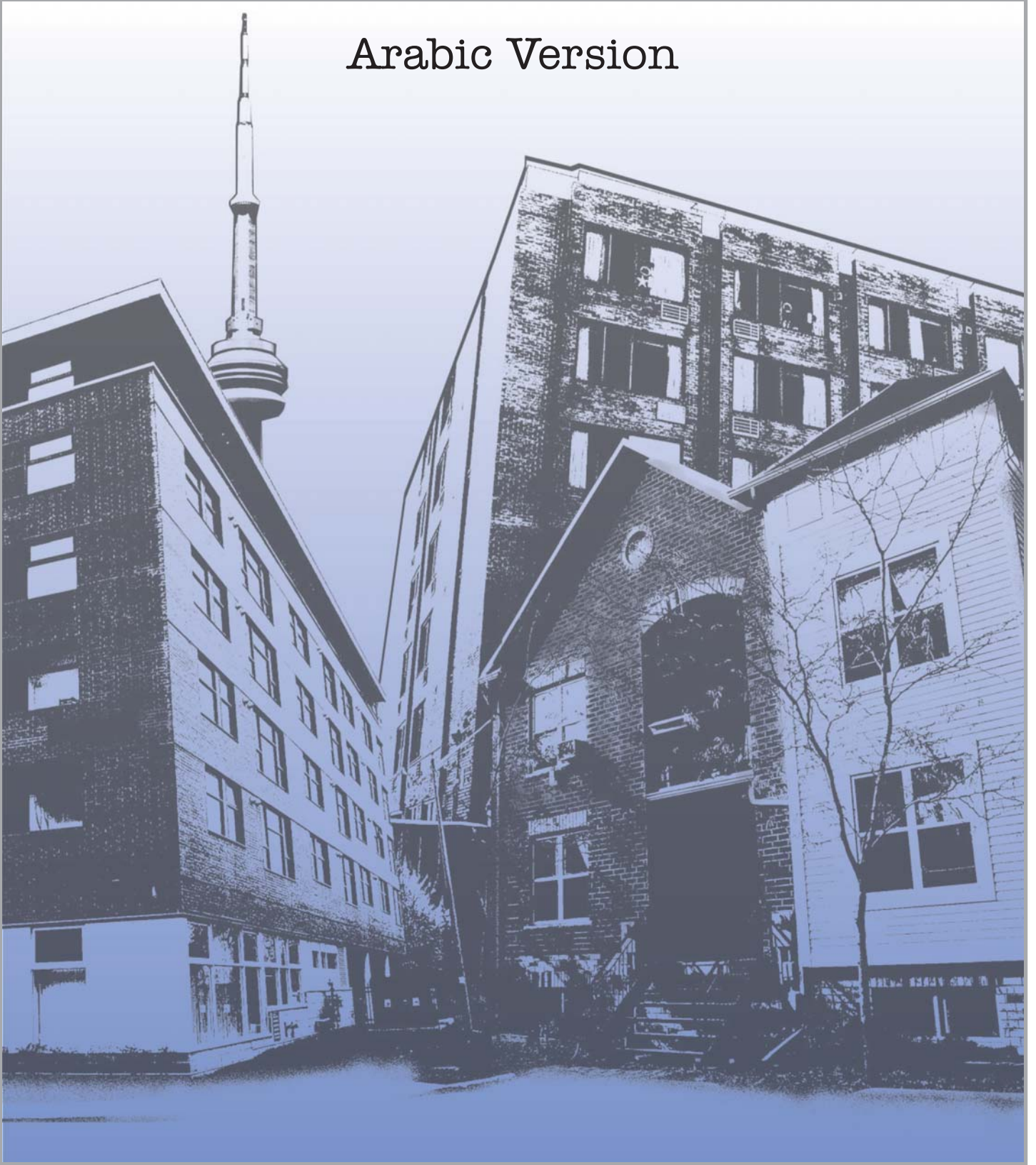


كتيب بقاء ونجاة المستأجر

Arabic Version



Federation of Metro Tenants' Associations

شكرا لكم

لم يكن هذا الكتيب ليرى النور لولا لطف وكرم العديد من الناس.

ان الدعم المادي لانتاج وترجمة كتيب (بقاء ونجاة المستاجر) جاء كمنحة من مؤسسة القانون في اونتاريو. بل ان هذا الكتيب نفسه قد انتج من قبل اتحاد جمعيات مترو المستاجرين, والتي تمول ماديا من مدينة تورونتو.

ومرة اخرى فقد اضفى كين هيل من خدمات المجتمع القانونية في جنوب ايتوبيكو خبرته ووقته لتدقيق وفحص هذا الكتيب, مع اهتمام خاص بموضوع طرد المستاجرين, وكذلك قام ديفيد سبينس من قسم تخطيط المدينة في مدينة تورنتو بتقديم اهتمام جدير بالذكر للفصل الخاص بموضوع التحويل والتهديم في الكوندومنيوم. ان جهدهم المضني وتقانيهم لهو حقا جدير بالتقدير.

شكرا جزيلا لجيمي ماكيجرن لتصميمه غلاف الكتيب.

واخيرا شكرا جزيلا لكادر العمل من اتحاد جمعيات مترو المستاجرين وخصوصا منسقة ومسؤولة الخط الساخن ايمي باننتين, والتي لم يكن من الممكن انجاز هذا الكتيب بدون مساعدتها ودعمها.

جد كيلبورن
تورونتو 2007

اهداء خاص لهذه الطبعة من كتيب بقاء ونجاة المستاجر لذكرى الراحل فريد كلوغر والذي انجز اول " دليل للمستاجر" في عام 1983. ببالغ الحزن فقد توفي فريد عام 2005 عن عمر يناهز 43.

جدول المحتويات

2- المقدمة

3- القانون

قانون الايجارات للعقار السكني
هيئة مالك العقار والمستاجر

4- هل انت مشمول بقانون الايجارات للعقار السكني ؟
سوق الاسكان الخاص
الاسكان الاجتماعي

5- قبل انتقالك الى السكن

اتفاقات الايجار
التمييز او التعصب
معلومات للمستأجرين الجدد
وديعة استئجار الشهر الاخير
وديعة مفتاح السكن
نفقات او رسوم غير قانونية

10- الايجار

زيادات الايجار
متى بالامكان زيادة مبلغ ايجاري
كم من الممكن ان يزداد مبلغ ايجاري؟
الاتفاق على زيادة مبلغ الايجار
زيادات فوق خط او دليل الايجار
تخفيضات الايجار
تخفيضات الايجار الاوتوماتيكية(الذاتية)
تجميد الايجار
هل لديك مشاكل بدفع ايجارك؟
الاستئجار في المساكن الاجتماعية

14- التصليحات والصيانة

17- العمل سويا

18- الخصوصية

الاقفال والمفاتيح
المضايقات

20 – انتهاء ايجارك

الايجار من الباطن
التخلي عن العقار المستاجر

22- الطرد
اجراءات الطرد
التهديم , التحويل في الكوندومنيوم

29- كيف تقدم طلب رسمي

32- جلسات الاستماع
التوسط لايجاد تسوية

34- اين تحصل على المساعدة

37- موارد لخدمة المستاجرين

طلب ترميم
متابعة طلب الترميم
طلب تنازل
البدء بالتنازل
طلب ايجار الباطن
البدء بالايجار الباطن
اتفاق ايجار الباطن
اتفاق الايجار المختلط
كتاب او رسالة عن الفائدة
انذار انهاء الايجار

المقدمة

لقد تم انجاز كتيب بقاء ونجاة المستاجر لأول مرة عام 1985 على امل تزويد المواطنين المستاجرين في تورونتو بقدر اكبر من الفهم لقانون مالك العقار والمستاجر في ذلك الوقت وكيفية تأثير هذا القانون عليهم. منذ ذلك الحين طرأت عدة تغييرات على هذا الكتيب وتم تحديثه باستمرار ليقيم بتزويد المستاجرين باخر واحدث المعلومات عن حقوقهم وواجباتهم.

في 31 يناير 2007 تم تغيير القانون الذي يحكم العلاقة بين ملاك العقارات والمستاجرين. يسمى القانون الجديد **بقانون الايجار السكني**.

لقد صمم كتيب بقاء ونجاة المستاجر ليوفر للمستاجرين فهم افضل لقانون الايجارات السكنية ويساعد في الاجابة على الأسئلة المحتملة فيما يخص حقوقك وواجباتك.

كما اعد كتيب بقاء ونجاة المستاجر ليكون بمثابة مصدر للمستاجرين الباحثين عن الخدمات التي قد تساعدهم لتقوية وتأكيد حقوقهم. انه ليس بديلا عن النصيحة القانونية – اذا كنت بحاجة الى مساعدة قانونية , فاتصل بمحامي , او مساعد محامي كفؤ, او العيادة الاستشارية القانونية المحلية. لمساعدتك في ايجاد العيادات الاستشارية القانونية المحلية, الرجاء تفحص قسم **اين تجد المساعدة** في اخر هذا الكتيب. بإمكانك ايضا الاتصال على **الخط الساخن للمستاجر : 416-921-9494**.

بالاضافة الى قانون الايجارات السكني , فان هناك قانونان اخران في اونتاريو والذان يحميان حقوق المستاجرين:

- القانون الاول هو **قانون حقوق الانسان في اونتاريو**. هذا القانون مسؤول عن التأكد من عدم تعرض الناس لاي معاملة تمييزا او تعصب بسبب العرق, اللون, الجنس, المواطنة او الجنسية, القابلية, وضع العائلة القانوني, التوجه الجنسي, او بسبب اعتمادهم على (الويل فير) او حصولهم على اي دعم مادي اخر.

- القانون الثاني , يسمى **بقانون الاسكان الاجتماعي** الاصلاحى وهو مسؤول عن اقرار كيفية ادارة الاسكان الاجتماعى وخصوصا عن كيفية حساب الايجار.

ان كتيب بقاء ونجاة المستاجر يهتم بصورة رئيسية بمساعدة المستاجرين لفهم **قانون الايجار السكني**.

ملاحظة : ان اي شي تقرأه في كتيب بقاء ونجاة المستاجر ينطبق عليك اذا كنت من المستاجرين في اونتاريو, من ناحية ثانية فان العديد من الموارد المدرجة متواجدة فقط في تورونتو. اذا لم تكن تسكن في مدينة تورونتو ولديك اسئلة عن القانون, فبإمكانك الاتصال بهيئة مالك العقار والمستاجر او الاتصال بالعيادة الاستشارية القانونية المحلية. تفحص المعلومات في **قسم اين تجد المساعدة** في اخر هذا الكتيب.

القانون

قانون الايجارات للعقار السكني

ان قانون الايجارات للعقار السكني هو القانون الذي يحكم العلاقة بين ملاك العقارات السكنية والمستأجرين في اونتاريو. وقد بدأت فاعليته في 31 يناير 2007.

من خلال هذا الكتيب، هناك اشارات الى نصوص او اجزاء من قانون الايجارات للعقار السكني، يتيح لك ذلك تفحص كل نص من نصوص هذا القانون. كما يشير هذا الكتيب الى ضوابط واحكام قانون الايجارات للعقار السكني، والتي تظهر وتبين قواعد واحكام ادق يشتمل عليها قانون الايجارات للعقار السكني. عند قراءتك لقانون الايجارات السكني، تاكد ان تتفحص وتراجع الضوابط والاحكام عندما يقول القانون ' كما هو موضح ' . اذا رغبت في رؤية النص الكامل لقانون الايجارات للعقارات السكنية على صفحات الانترنت فقم بزيارة الموقع الالكتروني:

ca.on.gov.elaws.www

كما يمكنك شراء نسخة من هذا القانون من مكتبة حكومة اونتاريو. لطلب نسخة، اتصل بـ: **416-326-5300** او اذا كنت تعيش خارج مدينة تورونتو، **1-800-268-7095**.

هيئة مالك العقار والمستاجر

استحدثت هيئة مالك العقار والمستاجر في 31 يناير 2007، في نفس الوقت الذي صدر فيه قانون الايجارات للعقارات السكنية. الهدف منها هو ايجاد الحلول للخلافات بين المستأجرين واصحاب العقارات.

ان هيئة مالك العقار والمستاجر تعمل كمحكمة. حيث تعمل بقبول الطلبات من المستأجرين او ملاك العقارات الذين يشعرون بان حقوقهم قد تم انتهاكها او من الاشخاص الذين يريدون التاكيد على وتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في قانون الايجارات السكني او كما ينص عليه اتفاق الايجار. هناك ثلاث مكاتب لهيئة مالك العقار والمستاجر في تورنتو:

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (for eastern Toronto)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

بامكانك الاتصال بهيئة مالك العقار والمستاجر على رقم الهاتف: **416-645-8080** (لمدينة تورونتو) او **1-888-332-3234** (خارج حدود مدينة تورونتو) او قم بزيارة الموقع الالكتروني للهيئة لتجد مكتب الهيئة المحلي:

www.ltb.gov.on.ca

هل انت مشمول بقانون الايجارات للعقار السكنى؟

سوق الاسكان الخاص

يغطي قانون الايجارات السكني الغالبية العظمى من الناس في سوق الاسكان الخاص للايجارات . ينطبق القانون اذا كنت تستاجر منزل, شقة, الطابق السفلي, غرفة في منزل, الثواء (تناول الطعام مع المانمة عادة في منزل شخص اخر لقاء تعويض اسبوعي او شهري محدد), الايجار في الكوندومنيوم, او العيش في (منزل الرعاية) كمساكن المتقاعدين او العيش المدعوم دائميا.

من الضروري معرفة ان قانون الايجار السكني لا ينطبق في حالات معينة:

لا ينطبق قانون الايجار السكني عليك اذا كنت تشارك مالك العقار او احد افراد عائلته المباشرين في المطبخ او الحمام.

ملاحظة

اذا كنت تشارك شقتك مع شخص اخر , ولم يكن اسمك على عقد الايجار, فمن الممكن ان لا تكون مشمول بقانون الايجار السكني. للحصول على نموذج من اتفاق رفيق السكن , راجع قسم الموارد في اخر هذا الكتيب.

لا ينطبق قانون الايجار السكني عليك اذا كنت :

- في السجن
- في المستشفى او في مؤسسة خدمية اخرى
- في سكن الطلاب
- في ملجا الحالات الطارئة
- في سكن مؤقت (فندق مثلا)
- في مبنى او عقار مخصص للعمل
- في سكن تعاوني غير منتفع

اذا لم تكن متاكدا من انك مشمول بقانون الايجار السكني , بإمكانك الاتصال على الخط الساخن للمستاجرين 416-921-9494. تفحص الجزء 5 من قانون الايجار السكني للحصول على قائمة كاملة بالاستثناءات.

الاسكان الاجتماعي

ينطبق قانون الايجار السكني ايضا على المستاجرين الذين يعيشون في الاسكان الاجتماعي (احيانا يدعى بالاسكان المدعوم ماديا) ماعدا القوانين او القواعد الخاصة بمبلغ الايجار وزيادات مبلغ الايجار. القانون الذي يحدد القوانين والقواعد بشأن الايجار للاسكان الاجتماعي يسمى بقانون اصلاح الاسكان الاجتماعي.

المستاجرين الذين يسكنون في الاسكان الاجتماعي لهم نفس الحقوق والواجبات مثلهم كمثل المستاجرين للشقق في السوق الخاصة وتشمل الحق القانوني بالتنظيف, والصيانة الدائمة والسكن الأمان.

قبل انتقالك الى السكن

تاكد دائما من ان تعين السكن قبل الموافقة على استئجاره. لا تكتفي بالنظر الى (نموذج او مخطط الشقة) او (شقة نموذجية) في البناية. تاكد من ان جميع الادوات والاجهزة صالحة للعمل وابحث عن المشاكل الشائعة كوجود فتحة في الجدران, او وجود حنفيات او صنابير راشحة او وجود حشرات او نباتات مؤذية. هذا النوع من المشاكل قد يكون مؤشر على استجابة ضعيفة من قبل صاحب العقار فيما يتعلق بقضايا الصيانة والتصليلات.

ملاحظة

حتى في حال موافقتك على استئجار سكن عليه قضايا عدم ترميم او اصلاح فان لك الحق دائما لطلب اجراء التصليلات. لا يستطيع مالك العقار اجبارك على اخذ السكن او الشقة على حالها. لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 20.2 (2) من قانون الايجار السكني.

لمعرفة ما اذا كانت هناك انتهاكات عقار قياسية معلقة في بنايتك, بإمكانك زيارة الموقع الالكتروني لمدينة تورونتو - قياسات ومعايير السكن:

www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm

ان طلبات العمل المعلقة دلائل على ان صاحب العقار غير منكب على اتخاذ اجراء بشأن قضايا التصليلات والصيانة.

اتفاقات الايجار

ان اتفاق الايجار هو اتفاق قانوني بينك وبين مالك العقار والذي يمكنك من العيش في المكان الذي استأجرته. من الممكن ان يكون اتفاق الايجار هذا (شفوي) او تحريري. اذا كان تحريري, فعادة يسمى عقد الايجار او اتفاق الايجار. وعادة ما يكون اتفاق الايجار اما اسبوعي او شهري, او لمدة ثابتة او محددة. كل اتفاقات الايجار تجدد ذاتيا في حال انقضاءها وبالإمكان فقط انهاءها باعلان, باتفاق, او بامر قضائي من هيئة مالك العقار والمستاجر.

عندما تقوم بتعبئة طلب لاستئجار شقة او سكن, فمن حق مالك العقار السؤال عن انواع مختلفة من المعلومات. هذه المعلومات قد تكون:

- اسمك وعنوانك الحالي
- تاريخك المهني ومراجع او شهادات من عملك
- مراجع من مالك العقار السابق
- الابراد المالي ومعلومات من البنك
- فحص للرصيد مع مراجع وشهادات عن الرصيد
- الكفيل (هو الشخص الذي من الممكن ان يتحمل المسؤولية القانونية اذا لم تقم انت بدفع ايجارك)

لا يتوجب عليك اعطاء رقم ضمانك الاجتماعي ولا يتوجب عليك تزويد اثبات عن مواطنتك. ان قانون حقوق الانسان في اونتااريو يجيز لملاك العقار ان يسألونك عن اي من المعلومات اعلاه ما داموا لا يستخدمون ايا منها كسبب او ذريعة لرفض الايجار لك. فمثلا يستطيع مالك العقار ان يسالك معلومات عن ابرادك المالي مادام يسالك ايضا عن مراجع وشهادات من مالك العقار السابق وكذلك التاريخ المهني.

قبل توقيعك لعقد الايجار, من الضروري معرفة:

- من هو مالك العقار
- ما طول مدة الايجار (عادة 12 شهرا)
- ما هي الاشياء التي ستدفع تكاليفها (الكهرباء, التدفئة, موقف السيارة, الكيبل)
- ما هو مبلغ الايجار الذي من المتوقع ان تدفعه
- متى من المتوقع ان تدفع ايجارك (شهريا او اسبوعيا) وفي اي تاريخ

ملاحظة

لا توقع عقد ايجار او تعطي المال لمالك العقار مالم تكن متأكد من انك تريد الانتقال. حالما وقعت عقد الايجار او اعطيت المال لمالك العقار, فمعنى ذلك انك دخلت باتفاق قانوني ومن الممكن ان تتحمل مسؤولية الالتزام بشروط ذلك العقد.

من الضروري معرفة ان قانون الايجار السكني يبطل اي شي مكتوب في عقد الايجار. هذا يعني انه اذا تضمن عقد ايجارك اي شي يتعارض مع بنود قانون الايجار السكني, فان ما يجب اتباعه هو هذا القانون.

اذا وقعت عقد ايجار فان على مالك العقار تزويدك بنسخة من العقد خلال **21 يوما** من تاريخ التوقيع. اذا لم يزودك مالك العقار بنسخة من العقد خلال **21 يوم** فان بإمكانك ايقاف دفع ايجارك الى ان تستلم نسخة من عقد الايجار.

ملاحظة

لا يستطيع مالك العقار ان يجعلك توقع عقد ايجار بعد انتقالك الى السكن.

اذا باشرت باتفاق ايجار ولكنك لم توقع عقد ايجار فعلى مالك العقار ان يعطيك اسمه وعنوانه خلال **21 يوم**. اذا لم يعطيك مالك العقار اسمه وعنوانه في خلال **21 يوم** فبإمكانك ايقاف دفع مبلغ الايجار الى ان يزودك باسمه وعنوانه, تفحص الجزء **12** من قانون الايجار السكني لمزيد من المعلومات.

لا يتوجب عليك ترك منزلك عندما تنتهي مدة عقد ايجارك ولا تحتاج لتوقيع تجديد لعقد ايجارك لتتمكن من البقاء في سكنك. عندما تنتهي مدة عقد ايجارك, فستتحول تلقائيا الى مستاجر شهر بشهر. (ايجار شهر بشهر يعني انك تختار ان يتجدد عقد ايجارك بصورة تلقائية شهريا, الى ان تعطي مالك العقار اعلان مكتوب بالرغبة في الانتقال وخلال **60 يوم**). تغطي بنود عقد الايجار الاصيلي المستاجر لشهر بشهر ويكون بحماية قانون الايجار السكني. انظر الجزء **38** من قانون الايجار السكني لمزيد من المعلومات .

حتى في حال عدم توقيعك لعقد ايجار مطلقا, فستكون بحماية القانون.

التمييز او التعصب

طبقا لقانون حقوق الانسان في اونتاريو, فان مالك العقار لا يستطيع رفض التاجير لك بسبب:
- سلالتك, نسبك, مكان الاصل, لونك, اصلك العرقي, مواطنتك, دينك, جنسك, توجهك الجنسي, عمرك, حالتك الزوجية, او
حالة عائلتك الشرعية او القانونية
- لديك عجز او اعاقه
- انت تعتمد ماديا على الاعانة الاجتماعية (الويل فير, برنامج دعم الاعاقه او العجز في اونتاريو, الخ)

كمثال على التمييز او التعصب هو عندما تعلن البنايات بانها (للبالغين فقط) . ان قانون حقوق الانسان في اونتاريو يؤكد بان منع العوائل التي لديها اطفال من استئجار شقة او سكن هو تصرف غير قانوني. مثال اخر عن التمييز هو عندما يرفض مالك العقار مستاجر لكونه اي المستاجر لا يملك معلومات عن اعتماده المصرفي او ليس لديه تاريخ مهني. يقول القانون بانه من غير القانوني لمالك عقار ان يرفض بان يؤجر لشخص ما لعدم امتلاكهم لمعلومات عن اعتمادهم المصرفي او ليس لديهم تاريخ مهني.

كما يقول قانون حقوق الانسان في اونتاريو بان على مالك العقار واجب ايواء وتكييف السكن ليلانم الاشخاص الذين لديهم عجز , الا اذا استطاع مالك العقار اثبات بانه لا يستطيع تحمل نفقات اداء العمل الضروري لخدمة المستاجرين الذين لديهم عجز. ان عملية تكييف السكن ليلانم حاجات الاشخاص الذين لديهم عجز ممكن ان يتضمن بناء طريق منحدر او سلم صعود للكراسي المدولة في بنايتك او وضع قضبان في وحدتك السكنية.

لمعرفة المزيد عن قانون حقوق الانسان في اونتاريو, تفحص الى الموقع الالكتروني **لجنة حقوق الانسان في اونتاريو**
www.ohrc.on.ca
او اتصل بهم على الرقم 416-326-9511

اذا تعتقد بانك تم التمييز ضدك , فبامكانك الاتصال على مركز حقوق المساواة في السكن على الرقم 416-944-0087 .
للمركز ايضا موقع الكتروني هو
www.equalityrights.org/cera

معلومات للمستاجرين الجدد

عندما تنتقل الى سكنك الجديد, فعلى مالك العقار ان يعطيك منشور المعلومات الصادر من هيئة مالك العقار والمستاجر. يخبرك هذا المنشور ما هي حقوقك وواجباتك ويوفر لك معلومات الاتصال بالهيئة. تفحص الجزء رقم 11 من قانون الايجار السكني.

وديعة استئجار الشهر الاخير

عند انتقالك, فمن الممكن ان يسالك مدير العقار ان تدفع مبلغ ايجار الشهر الاخير مقدما. يسمى هذا بوديعة استئجار الشهر الاخير, او وديعة ضمان. لا يمكن لهذا المبلغ ان يكون اكثر من مبلغ الايجار لشهر واحد للايجار الشهري, او اسبوع واحد للايجار الاسبوعي.

من الممكن فقط استخدام وديعة استئجار الشهر الاخير كدفعة ايجار للشهر الاخير او للاسبوع الاخير للايجار. لا يمكن استخدام هذا المبلغ لاغراض التنظيف او لتصليح الاضرار.

حالما تنتقل الى السكن فلا يستطيع مالك العقار ان يجعلك تدفع وديعة استئجار الشهر الاخير. يجب ان يؤخذ هذا المبلغ قبل انتقالك الى السكن.

يحق لك مرة واحدة سنويا الحصول على فائدة عن ودیعة استئجار الشهر الاخير. مبلغ الفائدة مساوي لمبلغ الزيادة المحتمل على ايجارك، والذي يتغير سنويا. اذا تلقیت زيادة على ايجارك فمن الممكن ان يطلب منك مالك العقار زيادة ودیعة استئجار الشهر الاخير ليكون مساو لمبلغ ايجارك الحالي. من الممكن لمالك العقار ان يستخدم مبلغ الفائدة باضافته الى ودیعة الشهر الاخير لمعادلة وتسوية مبلغ الوديعة. ذلك يعني عند انتقالك وتركك للسكن فان ودیعة استئجار الشهر الاخير ستكون تلقائيا مساوية لايجارك الشهري ولا يتطلب منك ان تدفع اي مبلغ اضافي عن ايجار الشهر الاخير.

اما اذا لم تحصل اي زيادة على ايجارك ولم يقد مالك العقار بدفع الفائدة عن ودیعة استئجار الشهر الاخير فيحق لك تلقائيا ان تستقطع مبلغ الفائدة من مبلغ ايجارك عند او بعد انقضاء السنة الاولى. لمزيد من المعلومات عن ودیعة استئجار الشهر الاخير تفحص الجزء 106 من قانون الايجار السكني

ملاحظة

لا تنسى ان تسال عن وصل الاستلام حين دفعك لاي مبلغ مادي لمالك العقار ! يقول القانون بان على مالك العقار دائما تزويدك بوصول استلام عند طلبك! لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 109. (1) من قانون الايجار السكني.

وديعة مفتاح السكن

يسمح لصاحب العقار سؤالك عن ودیعة (مفتاح السكن) قبل ان تنتقل الى السكن. يكون مبلغ ودیعة مفتاح السكن مساو للكلفة الحقيقية لاستبدال مفاتيحك. تتضمن ودیعة مفتاح السكن ايضا المفاتيح الممغنطة او (بطاقة) المفاتيح والتي من الممكن ان يكون ثمن تبديلها اقل من ثمن تبديل مفتاح عادي. قد يطلب منك صاحب العقار ايضا بان تدفع ثمن مفاتيح او بطاقات مفاتيح اضافية او يطلب منك دفع مبلغ الاستبدال في حالة ضياعك للمفاتيح.

يجب ان يرجع لك مبلغ ودیعة مفتاح السكن عندما تنتقل من السكن.

نفقات او رسوم غير قانونية

قبل ان تنتقل الى السكن، فان الرسوم الوحيدة التي يحق لصاحب العقار المطالبة بها، بالاضافة الى مبلغ ايجار الشهر الاول، هي ودیعة ايجار الشهر الاخير ووديعة مفتاح السكن.

عندما تنتقل الى السكن، فان بإمكان صاحب العقار المطالبة فقط بنفقات اضافية لاسباب محددة جدا. اكثر هذه النفقات شيوعا هي اذا كنت قد حررت صكا وتم ارجاعه بسبب عدم كفاية المال في حسابك في البنك لتدفع له. قد يسالك صاحب العقار ان تدفع له رسوم ادارية بما لا يزيد عن عشرون دولارا بالاضافة الى المبلغ الذي يطلبه البنك منه. من الممكن ان يطلب منك البنك دفع رسوم لقاء الصكوك المرتدة.

مع استثناءات قليلة، فإن أغلب الرسوم التي قد يطلبها صاحب العقار هي غير قانونية، ما لم توافق أنت عليها. إذا كنت تعتقد بانك قمت بدفع رسوم غير قانونية. فبإمكانك تعبئة طلب لحسم الأيجار (تي 1) وتقديمه لهيئة مالك العقار والمستاجر لاسترجاع نقودك. يجب ان تقدم الطلب خلال سنة واحدة من دفعك للرسوم الغير قانونية. لمزيد من المعلومات عن الرسوم الغير قانونية تفحص **الجزء 134** من قانون الأيجار السكني **والجزء 17** من احكام وضوابط قانون الأيجار السكني.

إذا لم تكن متأكدًا من قيام صاحب العقار بتحميلك لنفقات او رسوم غير قانونية او لا، فاتصل على **الخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494**.

الايجار

ليس هناك حدود لما يمكن لصاحب العقار ان يطلب لقاء استئجار وحدة سكنية شاغرة. يسمى ذلك بنزع الرقابة عن الشقق الخالية. مع ذلك فعند انتقالك هناك حدود لمتى وكم من الممكن لمبلغ ايجارك ان يزداد.

لا يستطيع صاحب العقار ارغامك على دفع ايجارك بصكات متأخرة او استقطاعات اوتوماتيكية من حسابك, ويقول قانون الايجارات السكنية بانه يتوجب على صاحب العقار اعطاءك وصولات حين طلبك لهم. تثبت وصولات ايجارك بانك تقوم بدفع ايجارك لذا فمن الضروري ان تطلب هذه الوصولات من صاحب العقار وتحفظ بهم في سجلك الخاص! لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 108 والجزء 109.(1) من قانون الايجار السكني.

زيادات الايجار

متى بالامكان زيادة مبلغ ايجاري ؟

يمكن لصاحب العقار ان يرفع مبلغ ايجارك مرة واحدة كل 12 شهر او اكثر. يسمى التاريخ الذي يتم فيه زيادة ايجارك بتاريخ الذكرى السنوية. لمزيد من المعلومات عن متى بالامكان زيادة مبلغ ايجارك تفحص الجزء 119.(1) من قانون الايجارات السكني.

لتكون زيادة الايجار قانونية , على مالك العقار ان يعطيك اعلان مكتوب بمدة 90 يوم قبل زيادة ايجارك. لا يتوجب عليك دفع اي زيادة اذا لم تستلم الاعلان المكتوب بمدة 90 يوما, حتى لو كان ذلك يعني بان تاريخ الذكرى السنوية سيتغير. عادة يستخدم ملاك العقارات استثمار تسمى (N 1) لابلاغ المستأجرين بان مبلغ ايجاراتهم سيزداد. تعتبر الرسالة اعلان قانوني اذا تضمنت اسمك. التاريخ, تاريخ الزيادة, عنوانك, اسم مالك العقار, والمبلغ الجديد. لمزيد من المعلومات عن متى بالامكان زيادة مبلغ ايجارك تفحص الجزء 116.(1) من قانون الايجارات السكني.

ملاحظة

في بعض الاحيان يحاول اصحاب العقارات جعلك دفع مبلغ اضافي اذا وجدت رفيق سكن. هذه الزيادة غير قانونية ولا يتوجب عليك ان تدفع هذه الزيادة.

كم من الممكن ان يزداد مبلغ ايجاري؟

يمكن لايجارك ان يزداد بمبلغ معين. هذا المبلغ, يسمى مبلغ الخط او الدليل السنوي, ويعلن من قبل حكومة المقاطعة كل سنة في شهر اغسطس.

ان مبلغ الخط او الدليل السنوي مساوي لمبلغ الزيادة في دليل اسعار المستهلك. مثلا, مبلغ الحد السنوي لعام 2007 هو 2.6% ولعام 2008 هو 1.4% .

الاتفاق على زيادة مبلغ الايجار

يمكن ان توافق على دفع زيادة اكبر اذا قام صاحب العقار باضافة خدمات جديدة لوحدتك السكنية (كاضافة مكيف او غسالة او نشافة), او اذا قام مالك العقار بتحسينات معينة في وحدتك السكنية.

اذا وافقت على الزيادة فان اقصى مبلغ ممكن ان يزداد به ايجارك هو 3% زائدا مبلغ الخط او الدليل السنوي. ربما من المهم ان تحسب كمية الزيادة قبل الموافقة عليها- مثلا اذا ازداد ايجارك لان صاحب العقار اضاف مكيف هواء فمن الممكن ان يكون ارخص ثمنا لك ان تشتري مكيف هواء خاص بك .

اذا وافقت على الزيادة ثم غيرت رأيك, فيجب ان تعطي صاحب العقار انذار مكتوب بانك لا تريد الزيادة خلال خمسة ايام من تاريخ الموافقة. تذكر بانته حال انقضاء الايام الخمسة فان المبلغ الجديد سيكون نافذ على ايجارك, وسيكون على صاحب العقار الاستمرار في تجهيز الخدمات الجديدة. لمزيد من المعلومات عن الاتفاق على زيادة مبلغ الايجار تفحص **الجزء 121** من قانون الايجارات السكنية.

زيادات فوق خط او دليل الايجار

في حالات معينة, ربما يقوم صاحب العقار بزيادة الايجار فوق مبلغ الخط او الدليل السنوي, حتى في حالة عدم موافقة المستأجرين. يسمى ذلك بزيادة ما فوق خط او دليل الايجار . لغرض زيادة الايجار فوق مبلغ الدليل او الخط السنوي, على مالك العقار التقدم بطلب الى هيئة ملاك العقار والمستأجر ويجب ان تعقد جلسة استماع.

يمكن لملاك العقار ان يتقدموا بطلب الزيادة فوق خط او دليل الايجار اذا كانوا:

- عانوا من تجربة زيادة غير طبيعية في ضرائب البلدية او التدفئة, الكهرباء, او نفقات الماء.

- قاموا بالانفاق بمبالغ كبيرة على اعمال في البناية (مثلا استبدال المصعد الكهربائي او وضع سقف جديدة للبناية)

- قاموا بزيادة نسبة الامان في بنايتك.

اذا تقدم مالك العقار بطلب الزيادة فوق خط او دليل الايجار , فعليهم تقديم اثبات عن نفقاتهم لهيئة اصحاب العقار والمستأجر. بعد تقديم الاثبات, يجب ان يعطوك انذار بجلسة الاستماع ونسخة من الطلب (يسمى L5) قبل جلسة الاستماع بثلاثين يوما.

على مالك العقار ايضا ان يزودك بكل الاثباتات عن نفقاته اما بتوفير نسخة من الملف الموجود لدى مكتب الادارة او بتزويدك بقرص مدمج عن الملف (مقابل مبلغ لا يزيد عن **5.00 دولار**).

لديك الحق في الاعتراض على الزيادة.

ان اتحاد جمعيات مترو المستأجرين يمول ماديا من قبل مدينة تورونتو لمساعدة المستأجرين لمقاومة زيادات ما فوق خط او دليل الايجار . اذا استلمت انذار بان ايجارك سيزداد فوق خط او دليل الايجار, او اذا رغبت بمزيد من المعلومات,

الرجاء الاتصال على فريق التنظيم والوصول لابتعد الحدود التابع لاتحاد جمعيات مترو المستأجرين على رقم الهاتف 9442-413-416. لمزيد من المعلومات عن زيادات مافوق دليل او خط الايجار تفحص الجزء 126 من قانون الايجارات السكني.

تخفيضات الايجار

هناك عدد من الاسباب التي تخفض مبلغ ايجارك:

- اذا حصل مالك العقار على زيادة ما فوق دليل او خط الايجار بسبب زيادة غير طبيعية في المنافع العامة (الكهرباء, الخ) , فعليه تخفيض الايجار اذا انخفضت كلفة احد هذه المنافع. وفي حالة مماثلة اذا حصل مالك العقار على زيادة ما فوق دليل او خط الايجار بسبب النفقات العالية, فيجب ان يزال المبلغ الذي حصل عليه من مبلغ ايجارك عندما يتم دفع تلك النفقات. يكون هذا التخفيض تلقائيا, والتاريخ الذي سيخفض فيه الايجار سيكتب في طلب امر السماح بزيادة دليل او خط الايجار.

- اذا قام صاحب العقار بقطع او تخفيض احدى الخدمات المتضمنة في ايجارك, مثلا غلق حوض السباحة, او ازالة اي مساحة عمومية او قطع كيبل التلفاز, فيسمح لك بتقديم طلب الى هيئة مالك العقار والمستأجر لغرض تخفيض ايجارك. طلب تخفيض الايجار (T3) يجب ان يعد خلال 12 شهر من انقطاع او فقدان الخدمة. لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 130 من قانون الايجار السكني.

- اذا انخفضت نسبة الضرائب على بنايتك ما بين سنتين متعاقبتين, فيحق لك تخفيض ايجارك. اذا انخفضت الضرائب بنسبة 2.49% او اقل, عليك التقدم الى هيئة مالك العقار والمستأجر لطلب تخفيض ايجارك. اذا كان لديك المزيد من الاسئلة عن اعداد طلب تخفيض الايجار بسبب الضرائب, اتصل بالخط الساخن للمستأجرين على الرقم 416-921-9494. لمزيد من المعلومات, تفحص الجزء 131 من قانون الايجار السكني.

تخفيضات الايجار الاوتوماتيكية (الذاتية)

اذا انخفضت الضرائب على بنايتك بنسبة اكثر من 2.49% ما بين سنتين متعاقبتين, يتطلب قانون الايجارات السكني من القسم البلدي ابلأغ المستأجرين بالتخفيض الذاتي للايجار بحلول الخامس عشر من ديسمبر من كل سنة. اذا انخفضت الضرائب على بنايتك بنسبة اكثر من 2.49% فستستلم اعلان من مدينة تورونتو. يحق لك ان تخفض ايجارك تلقائيا بكمية النسبة الواردة في الاعلان بدون الحاجة الى التقدم بطلب الى هيئة مالك العقار والمستأجر. اذا كان لديك اي سؤال عن الاعلان او عن كيفية حساب كمية الدولار المخفضة من مبلغ ايجارك, اتصل بالخط الساخن للمستأجرين على الرقم 416-921-9494. للمزيد من المعلومات عن التخفيض الذاتي لمبلغ ايجارك تفحص الجزء 131 من قانون الايجار السكني والجزء 41 من احكام وضوابط نفس القانون.

تجميد الايجار

اذا كانت هناك اي قضايا معلقة بخصوص الصيانة او التصليحات في بنايتك, فتستطيع هيئة مالك العقار والمستأجر الامر بتجميد الايجار. يسمى ذلك امر منع زيادة الايجار (IRPO). ذلك يعني انه الى ان ينتهي العمل, فلا يستطيع مالك العقار زيادة ايجارك. اوامر منع زيادة الايجار ليست تلقائية, وهذا يعني لغرض تفعيل هذه الاوامر فعلى المستأجر تقديم طلب بخصوص الصيانة عند هيئة مالك العقار والمستأجر. لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 30. (1), 7 و 8 من قانون الايجار السكني. حالما يتم اثناء التصليحات, يحق لمالك العقار زيادة الايجار, بدون اذار, الى المبلغ المفروض ما قبل صدور امر منع زيادة الايجار.

إذا أردت الانتقال إلى وحدة سكنية شاغرة، فعلى مالك العقار إبلاغك كتابياً إذا ما كان هناك أي أمر بمنع زيادة الإيجار وكم سيكون الإيجار حالماً يزال أمر منع زيادة الإيجار. لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 30. (1)، 6 و 114 و 115 من قانون الإيجار السكني.

هل لديك مشاكل بدفع إيجارك؟

إذا كانت لديك مشاكل في تسديد دفعات إيجارك، فربما عليك أن تأخذ بنظر الاعتبار التقدم للحصول على اسكان (الإيجار الملائم للدخل). المستأجرين المستخدمين لهذا النوع من الإيجار يستلمون إعانة مالية ليكون مبلغ الإيجار مساو لحوالي 30% من مدخولاتهم قبل دفع الضرائب. الإيجار الملائم للدخل يسمى أيضاً بالاسكان الاجتماعي أو اسكان الإعانة.

رابطة الإسكان هي منظمة تساعد الناس الذين يرغبون بالتقديم للحصول على الإسكان الاجتماعي في تورونتو. هذه المنظمة مسؤولة عن المحافظة على إيجاد وتنظيم قائمة انتظار مركزية لكل طلبات الإيجار الملائم للدخل في المدينة. للمزيد من المعلومات عن **رابطة الإسكان**، تفحص المعلومات في قسم **من يستطيع المساعدة** في آخر هذا الكتيب.

مراكز مساعدة الإسكان هذه المراكز على إيجاد سجل لمساعدة الناس الذين يبحثون عن سكن ملائم في سوق الإسكان الخاص. للمزيد من المعلومات عن **مراكز مساعدة الإسكان**، تفحص قسم **من يستطيع المساعدة** في آخر هذا الكتيب. إذا كانت لديك مشاكل في دفع إيجارك وتسكن في اسكان السوق الخاص، فربما تكون قادراً على الحصول على المساعدة من خلال **برامج بنك الإيجارات**. للمزيد من المعلومات عن **بنك الإيجارات** راجع قسم **من يستطيع المساعدة** في آخر هذا الكتيب. أما إذا كانت لديك مشاكل في دفع فواتير أو قوائم التدفئة أو الطاقة، فربما بإمكانك الدخول إلى البرامج التي بإمكانها مساعدتك لحل قضايا هذه الفواتير. للمزيد من المعلومات اتصل **بمركز معلومات الجوار** في تورونتو على الرقم **416-924-2543**.

إذا كنت تستلم المعونة من أونتاريو للعمل الصالح (أونتاريو وركس) أو من برامج دعم ذوي العاهات أو العجز في أونتاريو، فربما بإمكانك الحصول على نقود إضافية لمساعدتك لدفع مستحقاتك، تكاليف الانتقال، مبلغ إيجار الشهر الأول والآخر أو نفقات أخرى. للمزيد من المعلومات اتصل بـ مسؤولك في أونتاريو وركس أو برنامج دعم ذوي العاهات أو العجز في أونتاريو.

الإيجار في الإسكان الاجتماعي

إذا كنت تعيش في الإسكان الاجتماعي، فلا تنطبق أغلب القواعد بشأن الإيجار عليك. على العموم إذا كان إيجارك (الإيجار الملائم للدخل) فإن المبلغ الذي تدفعه هو تقريباً **13% أو 30%** من مجموع دخلك. إن المبلغ الذي تدفعه للإيجار قد يتغير، اعتماداً على ذلك. إذا كان لديك قلق بشأن كيفية حساب إيجارك اتصل على **الخط الساخن للمستأجر على الرقم 416-921-9494**.

التصليحات والصيانة

ان قانون الايجار السكني يقول بان على مالك العقار مسؤولية تنظيف وصيانة المناطق المشاعة و تصليح اي شيء عاطل او مكسور او لا يعمل بطريقة صحيحة في سكنك. كما انه مسؤول عن مساعدتك في التخلص من الحيوانات او الحشرات المنزلية كالصراصير والجردان, الفئران والنمل.

انها مسؤوليتك لابلاغ صاحب العقار بوجود اي تصليحات ضرورية في سكنك, للمحافظة على سكن نظيف, وتصليح اي شيء تسببت انت او ضيوفك بعطله. تفحص الجزء 33 و 34 من قانون الايجار السكني لمزيد من المعلومات عن مسؤوليات المستأجر.

ملاحظة

لا يستطيع مالك العقار التدخل او المشاركة في التدفئة, الكهرباء او الماء الخاص بك. اذا قام صاحب العقار بقطع اشتراكك لهذه الخدمات الحيوية, اتصل بـ **الترخيص والمعايير البلدية** تعرف احيانا بـ **معايير العقار** او اتصل بـ **عضو مجلس المدينة المحلي** في الحال! في مدينة تورونتو, درجة الحرارة في سكنك يجب ان تكون **21 درجة مئوية** او **70 درجة فهرنهايت** بين **سبتمبر 15** و **مايو 31**. لمزيد من المعلومات **تفحص الجزء 21** من قانون الايجار السكني.

مع ان قانون الايجار السكني يقول بان على صاحب العقار اصلاح الاشياء المعطوبة, ففي بعض الاحيان يكون من الصعب اصلاح الاشياء. قانون الايجار السكني يجهز الحلول والمعالجات للمستأجرين الذين لديهم مشاكل مع صاحب العقار بشأن اصلاح الاشياء.

اذا كانت لديك مشاكل في اصلاح الاشياء, فمن المحتمل ان يكون جارك يعاني من المشاكل ايضا. فاذا بدأت بسؤال جارك, فمن الممكن اكتشاف ان البعض منكم بحاجة الى مساعدة احكم الاخر لاصلاح وحل المشاكل العمومية.

اذا كانت هناك بعض التصليحات او الصيانة التي تحتاج الى عمل:

- 1- عين او حدد المشكلة (ثلاجة معطوبة, ثقب في حائط الحشرات كالصراصير الخ.)
 - 2- تحدث الى صاحب العقار او مدير العقار بشأن المشكلة.
 - 3- اكتب التصليحات في طلب
- لنموذج رسالة, راجع قسم المصادر في اخر هذا الكتيب.
- يجب ان يتضمن الطلب مايلي :

تذكر : احتفظ بنسخة مكتوبة
من طلب التصليحات الخاصة
بك

اسمك
التاريخ
رقم شقتك
مايحتاج الى التصليح

4- اتصل بـ مكتب التراخيص والمعايير البلدية المحلية (معايير العقار)

- سكاربرو 416-396-7071
- ايتوبيكو \ يورك 416-394-2535
- نورث يورك 416-397-7011
- تورونتو و ايست يورك 416-397-9200

5- بإمكانك أيضا ان تجد المزيد من المعلومات عن التراخيص والمعايير البلدية و معايير السكن في الموقع الالكتروني لمدينة تورونتو المدرج في قسم/ين تجد المساعدة في اخر هذا الكتيب.

6- اجري الترتيبات مع مفتش التراخيص والمعايير البلدية لغرض الفحص.

7- بعد الفحص قد يقوم المفتش بتحرير " انذار بالانتهاك " او " امر اذعان " لمالك العقار. اذا لم يستجيب صاحب العقار لامر الاذعان الصادر من المدينة فمن الممكن ان يغرم.

8- في بعض الاحيان يقوم عضو مجلس المدينة المحلي بالمساعدة للاهتمام باجراءات التصليحات والصيانة. لمعرفة كيف تستطيع الاتصال بعضو مجلس المدينة , راجع قسم/ين تجد المساعدة في اخر هذا الكتيب.

يصرح قانون الايجار السكني بان التصليحات يجب ان تجرى في غضون " مدة زمنية معقولة ". كلمة معقولة ممكن ان تكون محيرة للمستأجرين بعض الشيء, لانه لا يوجد تصريح واضح بطول المدة الزمنية اللازمة لاجراء التصليحات.

مدة زمنية معقولة تعني ما تعتبره انت معقولا, وطول المدة الزمنية التي تختارها انت للانتظار لاجراء التصليحات ممكن ان تتغير, اعتمادا على المشكلة ذاتها.

اذا لم يتم اكمال التصليحات:

بإمكانك ان تقدم طلب T6 (استمارة التصليحات) لهيئة مالك العقار والمستاجر.

اذا قمت بتعبئة استمارة بشأن التصليحات والصيانة مع هيئة مالك العقار والمستاجر , بإمكانك أيضا ان تطلب دفع مبلغ ايجارك لدى الهيئة بدلا من مالك العقار. لمزيد من المعلومات تفحص الجزء 195. (1), (b) من قانون الايجار السكني.

بإمكانك أيضا الطلب من الهيئة بان :

- اسقاط جزء من الايجار (تخفيض مؤقت من مبلغ ايجارك)
- تعويض عن كلفة التصليحات او تغيير العقار المتضرر
- تعويض عن النفقات (مثلا طعام تالف , جهاز تدفئة)
- امر منع زيادة الايجار
- امر لمالك العقار بدفع تكلفة التصليحات التي قمت انت بها
- امر لصاحب العقار بدفع تكلفة التصليحات التي ستقوم باصلاحها بنفسك
- امر بان يقوم صاحب العقار باجراء العمل
- امر بانهاء مدة ايجارك

لمزيد من المعلومات عن المعالجات تفحص الجزء 30 و 31 من قانون الايجار السكني

للتحضير للطلب رقم T6, يجب ان يكون لديك دليل بوجود قضايا تصليحات وصيانة وانك قمت بسؤال صاحب العقار لاجرائها واصلاحها.

الدلائل قد تكون:

- رسائل: الرسائل تثبت بانك قمت بسؤال مالك العقار لاجراء التصليحات, وتثبت الرسائل ايضا طول المدة الزمنية التي اخذها مالك العقار لحل المشكلة.

- الصور: قد تساعد الصور على شرح وتوضيح مدى قضايا التصليحات, او مدى الاضرار,

- الشهود: اذا كان هناك مستاجرين اخرين يعانون من المشاكل, او انهم كانوا قد عاينوا المشكلة في وحدتك السكنية, فبامكانهم ان يكونوا شهود. في بعض الاحيان يستطيع مفتشي معايير العقار ان يكونوا هم الشهود.

ان تكلفة تعبئة طلب بخصوص الصيانة في هيئة مالك العقار والمستاجر هي **45 دولارا**. اذا وجد مستاجرين اخرين متضررين من نفس المشكلة, فبامكانكم تعبئة الاستمارة معا. يجب ان يدفع كل مشترك اضافي في الطلب مبلغ **5 دولارات**. كلما اضيف اناس اكثر الى الطلب, كلما قلت التكلفة لكل مستاجر.

لمعرفة معلومات اكثر تفصيلا عن اجراء التصليحات, بامكانك تحميل نسخة من *اجراء التصليحات* من الموقع الالكتروني **الاتحاد جمعيات مترو المستاجرين** او تستطيع ان تتصل **بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494**, بامكاننا ان نرسل نسخة بالبريد.

العمل سويا

إذا كانت لديك مشاكل في بنايتك، فمن المحتمل أن يعاني جيرانك من المشاكل أيضا. إن محاولة جعل مالك العقار يصلح الأشياء المعطوبة قد تكون عملية محبطة ومخيبة للآمال، ولكن إذا حصلت على المساعدة من جيرانك فبإمكانك توزيع بعض المهام. عادة نحن، كمستأجرين، نعتبر أحسن الموارد لأحدنا الآخر. فنحن نعرف البناية التي نعيش فيها أفضل من أي شخص آخر، لكن في بعض الأحيان لكي نعرف الآخرين ونكون مجموعة يتطلب منا بعض الجهد. بعض البنايات قامت بتشكيل اتحادات للمستأجرين، وبنايات أخرى تقوم بتجميع الجيران سويا لأسباب معينة. لا توجد طريقة "محددة وثابتة" لتجميع جيرانك سويا. لكل بناية احتياجات مختلفة، وانت تعرف حقا ما هي تلك الاحتياجات.

يتوفر لدى اتحاد جمعيات مترو تورنتو للمستأجرين مادة مطبوعة للمستأجرين من النشرات والإعلانات للراغبين في العمل سويا. ونقوم أيضا بتشغيل فريق التنظيم والوصول إلى أبعد الحدود والذين باستطاعتهم المجيء إلى بنايتك ومساعدتك لتشكيل مجموعة من المستأجرين الراغبين في تطوير وتحسين بنايتهم. للمزيد من المعلومات، اتصل بفريق التنظيم والوصول إلى أبعد الحدود على الرقم 416-413-9442 أو قم بزيارة الموقع الإلكتروني:

www.torontotenants.org

حتى لو لم تكن هناك أي مشكلة تحتاج إلى إصلاح في بنايتك، فإن اجتماع الجيران سويا ممكن أن يخلق مجتمع أو جالية من الناس الذين يستطيعون مساعدة ودعم أحدهم الآخر لجعل بنايتكم مكان أفضل للسكن والعيش.

من الضروري أيضا معرفة أن مالك العقار قد لا يتدخل بحقك في تشكيل اتحاد أو جمعية للمستأجرين أو الانضمام لاتحاد المستأجرين. تفحص الجزء 233(h) من قانون الأيجار السكني لمزيد من المعلومات.

اللغات

دائما حاول أن تكتشف أي اللغات يتحدث جيرانك. إذا كنتم تعقدون اجتماع لجميع المستأجرين في البناية، حاول أن تدعو الناس الذين يتحدثون لغات أخرى والذين قد يكونون قادرين على الترجمة. احضر مادة مكتوبة بلغات عديدة إلى اجتماعك إذا استطعت. يتوفر كل من الدليل إلى حقوق المستأجرين وكتيب نجاة وبقاء المستأجر الصادرين من اتحاد جمعيات مترو المستأجرين بعدة لغات على الموقع الإلكتروني

www.torontotenants.org

الخصوصية

عندما تستاجر اي نوع من الوحدات التاجيرية، فان لك الحق بالخصوصية. يستطيع مالك العقار او احد مستخدمي الدخول الى سكنك تحت شروط معينة. اذا وافقت على السماح لمالك العقار بالدخول الى شقتك، فلا حاجة لانذارك. مع ذلك لا يتوجب عليك الموافقة على السماح لهم بالدخول بدون انذار مكتوب، فيما عدا الدخول تحت ظروف محدودة.

- في حالات الطوارئ، يستطيع مدير العقار الدخول الى الوحدة السكنية في اي وقت.

- اذا اعطيت مالك العقار انذار بترك الشقة واراد ان يريها او يعرضها لمستاجرين متوقعين، مع ذلك يجب ان يقوموا بمجهود مقبول لابلاغك ويحق لهم الدخول فقط بين الساعة 8 صباحا و 8 مساء.

- اذا كانت هناك تصليحات يجب القيام بها في سكنك، فعلى مالك العقار ابلاغك بانذار مكتوب بـ 24 ساعة قبل الدخول الى شقتك. يسمح لهم الدخول فقط بين الساعة 8 صباحا و 8 مساء. يجب ان يخبرك الانذار الوقت والسبب للدخول. اذا قام مالك العقار باعطائك الانذار الكافي فيحق له الدخول حتى في حالة عدم وجودك في المنزل.

- يحق لمالك العقار ايضا الدخول الى شقتك في الحالات التالية:

لعمل تفتيش للصيانة

للسماح لمشتري محتمل بمعاينة الوحدة السكنية

اذا كنت اشرت في عقد ايجارك الى اي سبب يسمح له بالدخول (مثلا لخدمات التنظيف)

على مالك العقار ان يعطيك انذار خطي بمدة 24 ساعة قبل الدخول الى سكنك، ويمكنهم الدخول فقط بين الساعة 8 صباحا و 8 مساء

لمزيد من المعلومات عن الخصوصية تفحص الجزء 26 و 27 من قانون الايجار السكني.

الاقفال والمفاتيح

كمستاجر، فان بإمكانك فقط ان تغيير الاقفال في وحدتك السكنية المستاجرة اذا اخذت الاذن مسبقا من مالك العقار. يتضمن هذا لسان القفل او سلسلة الاقفال. اذا كنت قلق بشأن الامان، بإمكانك قانونيا ان تضع منبه انذار للباب. تفحص الجزء 35 من قانون الايجار السكني.

من حق مالك العقار ان يغير اقفال بابك من دون اذنك، ولكن يجب ان يعطيك نسخة من المفتاح او بطاقة المفتاح .

اذا فقدت مفاتيحك، فبإمكان مالك العقار ان يجعلك تدفع لقاء مفاتيح بديلة، ولكن لن يكون المبلغ اكثر من الثمن الفعلي للمفتاح او بطاقة المفتاح.

إذا قام مالك العقار باستبدال أقفالك ولم يعطك نسخة من المفاتيح، فيعتبر ذلك طرد غير قانوني. الشريف أو عمدة البلدة هو الوحيد الذي يمتلك القوة لإخراجك من شقتك، ويمكنه عمل ذلك فقط بعدما يحصل مالك العقار على أمر الطرد من هيئة مالك العقار والمستاجر.

إذا تم إخراجك من شقتك بدون وجه قانوني، اطلب المساعدة فوراً. اتصل بوحدة التحقيقات والتنفيذ في وزارة الإسكان والشؤون البلدية على الرقم 416-585-7214 لطلب المساعدة. بإمكانك أيضاً الاتصال بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494 أو اتصل بعيادة المجتمع القانونية. إذا قام مالك العقار بإخراجك وأقفال بابك بعد انتهاء الدوام الرسمي أو خلال عطلة نهاية الأسبوع فاتصل بالشرطة.

المضايقات

المضايقات تسبب قلق جاد وحقيقي للعديد من المستاجرين. يمكن أن تحدث المضايقات بطرق عديدة. تعتبر مضايقة إذا قام مالك العقار بتهديدك بالطرد أو بإغلاق التدفئة، الكهرباء، أو الماء. من الممكن أن تعتبر مضايقة إذا هددك مدير العقار بسبب سؤالك له لإجراء التصليحات، أو إذا كنت قدمت طلباً لدى هيئة مالك العقار والمستاجر، أو إذا كنت تحاول أن تشكل اتحاداً للمستاجرين. تفحص الجزء 22 و 23 من قانون الإيجار السكني لمزيد من المعلومات.

إن قانون الإيجارات السكني يحمي المستاجرين من المضايقات. إذا أحسست بانك قد تمت مضايقتك، باستطاعتك الاتصال على الخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494 أو قم بتقديم طلب بشأن حقوق المستاجر (T 2) في هيئة مالك العقار والمستاجر.

اتصل بالشرطة حالاً إذا حاول مالك العقار التهجم أو الاعتداء عليك أو حاول تهديدك.

انهاء ايجارك

اذا رغبت في الانتقال من سكنك, فان قانون الايجار السكني يتطلب منك اعطاء مالك العقار انذار مكتوب.

اذا كنت مستاجر شهر بشهر:

اذا كنت مستاجر شهر بشهر (ويعني ذلك انك لم توقع عقد, او انك اخترت عدم تجديد عقدك الموجود) فيجب اعطاء مالك العقار انذار خطي مسبق قبل 60 يوما على الاقل من تاريخ انتقالك. اما اذا كنت مستاجر للشقة وتدفع اسبوعيا فيجب ان تعطي مالك العقار انذار خطي بمدة لا تقل عن 28 يوما قبل موعد انتقالك.

بامكانك الحصول على استمارة الانتهاء من هيئة مالك العقار والمستاجر (استمارة N9) او يمكنك كتابة الانذار بنفسك. اذا كتبت الانذار بنفسك فيجب ان يحتوي على:

- اسمك

- اسم مالك العقار

- تاريخ الانتهاء (والذي هو اخر يوم قبل ان تدفع مبلغ ايجارك فمثلا اذا كنت تدفع ايجارك بتاريخ الاول من يونيو, فان تاريخ الانتهاء سيكون 31 مايو)

اذا كنت قد دفعت وديعة استئجار الشهر الاخير, فيجب ان تستخدم الوديعة لاجار الشهر الاخير الذي تقضيه في شقتك.

اذا كان لديك عقد ايجار:

اذا كنت قد وقعت عقد ايجار ورغبت في الانتقال من سكنك, فان تاريخ الانتهاء يجب ان يكون اليوم الاخير من تاريخ العقد. مع هذا يجب ان تعطي مالك العقار انذار مكتوب قبل 60 يوما قبل انتهاءك لعقد ايجارك. مثلا اذا كنت قد وقعت عقد ايجار لمدة سنة في الاول من يونيو عام 2007, فان اقرب موعد لتركك سكنك سيكون الحادي والثلاثين من يونيو عام 2008: مع ذلك يجب ان تعطي مالك العقار الانذار بتاريخ الاول من ابريل 2008 او حتى قبل ذلك.

اذا كنت قد وقعت عقد ايجار وارادت ان تغادر قبل انتهاء موعد العقد, فلديك بعض الخيارات:

- يمكنك الطلب من مالك العقار بالسماح لك بالانتقال وانهاء العقد مبكرا وجعل مالك العقار التوقيع على اتفاق انهاء الايجار, واستمارة اتفاق انهاء العقد مبكرا متوفرة لدى هيئة مالك العقار والمستاجر (استمارة N11). لايتوجب على مالك العقار عمل ذلك

- اذا رفض مالك العقار على توقيع اتفاق انهاء الايجار مبكرا, فعليك ان تختار بان تؤجر شقتك من الباطن او التخلي عنها.

تذكر: لايتوجب عليك الانتقال من سكنك عند انتهاء عقدك ولا تحتاج ان توقع تجديد عقدك لغرض البقاء في سكنك. عند انتهاء عقدك السنوي, فستصبح مستاجر شهر بشهر تلقائيا, وستظل كل الشروط الاصلية في عقد ايجارك سارية المفعول.

الايجار من الباطن

الايجار من الباطن يعني بان تجد شخص ما يسكن في شقتك عندما تتركها لمدة معينة من الزمن. عندما تؤجر شقتك من الباطن, سيظل اسمك على عقد الايجار, وهذا يعني انك تبقى المسؤول في حالة عدم دفع مبلغ الايجار او اذا قام الشخص الذي يشغل شقتك بكسر شيء ما.

عليك اولا ان تسال مالك العقار بالاذن لك بتاجير شقتك من الباطن. اكتب طلبك, واحتفظ بنسخة من الطلب في ملفك الخاص.

اذا لم يوافق مالك او مدير العقار على ذلك, او لم يستجب لطلبك, فبامكانك التقدم بالطلب الى هيئة مالك العقار والمستاجر. تستطيع الهيئة ان :

- توافق على الايجار الباطن او توافق على الايجار الباطن لشخص مختلف
- انتهاء الايجار او
- ارجاع جزء او كل مبلغ الايجار

اما اذا وافق مالك العقار على طلب الايجار الباطن, فيتوجب عليك ان تجد شخص ما لتاجير وحدتك السكنية. لمزيد من المعلومات عن الايجار الباطن, تفحص الجزء 97, 98 و 99 من قانون الايجار السكني.

التخلي عن العقار المستاجر

اذا كنت قد وقعت عقدا وارادت مغادرة شقتك قبل انتهاء مدة العقد, فبامكانك ان تسال مالك العقار, بطلب مكتوب, بالسماح لك بالتخلي عن العقار المستاجر من قبلك.

التخلي عن العقار المستاجر يعني بان تجد شخص اخر ليستكمل عقد ايجارك. اسم المستاجر الجديد سيحل محل اسمك على عقد الايجار, سيكون المستاجر الجديد مسؤول عن الشقة وسوف لن تكون انت مسؤولا بعد ذلك عن دفع مبلغ الايجار. عندما تطلب الأذن بالتخلي عن شقتك, اكتب طلبك واحتفظ بنسخة منه في ملفك الخاص.

اذا لم يوافق مالك او مدير العقار على ذلك, او لم يستجب لطلبك بالتخلي عن شقتك خلال 7 ايام, فبامكانك اعطاء اذار خطي لمدة 30 يوما ثم بامكانك الانتقال بدون اي التزامات اضافية, او بامكانك التقدم بالطلب الى هيئة مالك العقار والمستاجر. قد تقوم الهيئة ب:

- توافق على طلبك بالتخلي عن شقتك او توافق لك بالتخلي عن شقتك لشخص اخر
- انتهاء الايجار او
- ارجاع جزء او كل مبلغ الايجار

اذا وافق مالك العقار على طلبك بالتخلي عن شقتك, فعليك ان تجد شخص اخر ليحل محلك ويستكمل عقد ايجارك. يستطيع مالك العقار ان يسالك بان تدفع مصاريف جيب, مثلا للاعلان او لنفقات فحص الرصيد او لتغطية كلفة التنازل. لمزيد من المعلومات, تفحص الجزء 95 و 96 من قانون الايجار السكني.

الطرد

يعتبر الطرد اجراء قانوني على مالك العقار اتباع قواعده لاجراك من سكنك. اذا لم يتبع مالك العقار الاجراء القانوني , فلا يعتبر الطرد قانونيا. تفحص **الجزء 37** من قانون الايجار السكني.

لا يستطيع مالك العقار اجبارك على الانتقال من شقتك بدون سبب قانوني. (تفحص **الجزء 58 الى 67** من قانون الايجار السكني لمراجعة قائمة كاملة من اسباب الطرد). يمكن لمالك العقار طردك فقط لهذه الاسباب:

ملاحظة

اذا قام مدير العقار باخراجك من شقتك بدون وجه قانوني, بإمكانك الاتصال بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494 او اتصل بفريق التحقيقات والتنفيذ في وزارة الاسكان والشؤون البلدية على الرقم 9277-1-888-772

- عدم دفع مبلغ الايجار
- الاصرار على تاخير الدفع
- للاستخدام الشخصي لمالك العقار, متضمنا افراد العائلة المباشرين ومقدمي الرعاية
- اشغال المكان من قبل المشتري (في البنائيات الصغيرة والكوندومنيوم)
- الاتيان بفعل غير قانوني
- تحريف او اعطاء معلومات خاطئة عن الدخل
- التخريب
- التصادم او التداخل مع المتعة المعقولة
- افساد او اضعاف الامان
- اكتظاظ المكان بالناس
- التهديم, التحويل او تجديد المكان

كل سبب للطرد له قواعد مختلفة ملحقه به. في بعض الحالات يمكنك اصلاح او معالجة الموقف وايقاف عماية الطرد قبل ذهابك الى جلسة الاستماع. هذه هي انواع من الطرد والتي بالامكان معالجتها قبل الذهاب الى جلسة الاستماع.

- عدم دفع مبلغ الايجار

المعالجة: بإمكانك ان تدفع مبلغ ايجارك خلال 14 يوما من استلامك للانداز

- التخريب

المعالجة: لديك 7 ايام لتصلح ما قمت بتخريبه او ان تدفع قيمة التصليحات

- التصادم او التداخل مع المتعة المعقولة

المعالجة: لديك 7 ايام لايقاف التصرفات الجارحة لمشاعر الاخرين

- اكتظاظ المكان بالناس

المعالجة: لديك 7 ايام لتخفيض عدد السكان

مهم ! في حالة الطرد بسبب تاخير الاستحقاق (عدم دفع مبلغ الايجار), فبإمكانك دفع كل المبلغ المدين انت به زائدا اي رسوم اخرى ذات العلاقة لمالك العقار او لهيئة مالك العقار والمستاجر لوقف الطرد. في جلسة الاستماع عن عدم دفع مبلغ الايجار, لك ايضا الحق لفتح ومناقشة اي قضايا كنت ستضمنها اذا كنت قد قدمت طلبك. اذا خططت لعمل ذلك, اذهب الى جلسة الاستماع وانت مستعد لمعالجة قضيتك. اجلب معك اي اثباتات وكن مستعدا لعرض قضيتك.

كخطوة أولى للطرد، على مالك العقار ان يعطيك انذار بالانتهاء. يجب ان يخبرك هذا الانذار السبب الذي لاجله انت مطالب بالانتقال من السكن ويعطيك تاريخ الانتهاء. لا يتوجب عليك الانتقال عند استلامك لهذا الانذار.

اذا قام مالك العقار باعطائك انذار الانتهاء ومر وقت معالجة الموقف، فقد يقوم بتقديم طلب الانتهاء عند هيئة مالك العقار والمستاجر. ستقوم هيئة مالك العقار والمستاجر بعد ذلك بارسال انذار بالبريد يخبرك بانه هناك طلب طرد تم تقديمه ضدك. على مالك العقار ايضا ان يعطيك انذار بجلسة الاستماع ونسخة من طلب الطرد. سيخبرك طلب جلسة الاستماع بوقت ومكان الجلسة.

من الضروري جدا حضورك لجلسة الاستماع! اذا لم تستطع حضور جلسة الاستماع، احصل على مساعدة قانونية لانه بإمكان جلسة الاستماع الانعقاد بدونك. بإمكانك ان تسال صديق او ممثل قانوني لينوب عنك بالذهاب وطلب موعد جديد للاستماع، لكن بإمكان الهيئة رفض هذا الطلب.

في جلسة الاستماع، ستمنح الخيار باستخدام خدمات التسوية المتوفرة من خلال هيئة مالك العقار والمستاجر. اذا اختار كل منكما اي انت و مالك العقار التسوية، فلا تتنازل عن حقك في الحصول على جلسة استماع. تستطيع دائما ان توقف عملية التسوية وتختار جلسة استماع بدلا عنها. اذا توصلت الى اتفاق خلال عملية التسوية، فلن تكون هناك جلسة استماع لك، وكذلك لن يمكنك استئناف التسوية.

اذا لم يكن هناك اتفاق، فستناقش قضيتك من قبل عضو هيئة مالك العقار والمستاجر، وسيتخذ عضو الهيئة القرار بخصوص قضيتك. سيكتب هذا القرار كامر وستحصل على نسخة منه في البريد.

اذا استلمت امر الطرد من هيئة مالك العقار والمستاجر وافر بان عليك الانتقال من السكن، من حق الشريف او عمدة البلدة فقط ان يجعلك تخرج (جسديا) من العقار. بعد ان ينفذ الشريف امر الطرد، لديك **72 ساعة** لاسترجاع ممتلكاتك او اغراضك. على مالك العقار ان يقوم بترتيب معقول للوقت والمكان الذي يتم فيه استلامك لممتلكاتك وعوائدك. بعد ذلك، كل شي في الشقة يصبح ملك لمالك العقار.

ملاحظة مهمة

بالامكان طردك اذا:

- اعطيت انذار بالانتقال من شقتك
- عملت اتفاق للانتقال من الشقة
- سببت (تخريب متعمد وغير مناسب) وكنت تسكن مع مالك العقار في بناية فيها 6 وحدات سكنية او اقل، او
- هناك اتفاق تسوية او امر من هيئة مالك العقار والمستاجر تسمح لمالك العقار بطردك بدون انذار

ان الاجراءات لهذه الانواع من عمليات الطرد مختلفة ويجب ان تتعامل مع الموقف بسرعة للحفاظ على منزلك في مثل هذه الحالات. اذا كان لديك اي سؤال فاتصل حالا بالخط الساخن للمستاجر على الرقم **416-921-9494**.

اجراءات الطرد

هناك عدد من الخطوات التي يجب ان يتبعها مالك العقار لغرض طردك. ان اكثر اسباب الطرد شيوعا هو عدم دفع مبلغ الايجار. يعطيك قانون الايجار السكني عدد من الفرص لدفع مبلغ ايجارك والاستمرار في تاجير المكان. مع ذلك فباستمرار اجراءات الطرد يتوجب على مالك العقار دفع النفقات , والتي ستضاف على المبلغ الذي يجب ان تدفعه انت لايقاف الطرد. اذا توفر لديك مبلغ الايجار لكن مالك العقار يرفض ان ياخذه, فباستطاعتك ان تدفع المبلغ لدى هيئة مالك العقار والمستاجر لايقاف عملية الطرد .

تنطبق الخطوات التالية على كل انواع الطرد التي قد يطلبها مالك العقار. فيما يلي ندرج الخطوات لاجراءات الطرد القانوني. تذكر, في حالة الطرد بسبب تاخير الاستحقاق (ويعني ذلك عدم دفعك مبلغ الايجار) يسمح لك القانون بدفع مبلغ ايجارك الى هيئة مالك العقار والمستاجر. قد يحق لك ذلك مرة واحدة كل مرة لكل حالة تاجير.

1- اذار لانتهاء الايجار

الاذار بانتهاء الايجار هو استمارة على مالك العقار اكمالها وتسليمها اليك قبل موعد الانتهاء (وهو اليوم الذي يريدك مالك العقار ان تنتقل فيه).

– الاذار يجب ان يذكر السبب للطرد ويوضح ايضا لماذا ينطبق عليك

– يجب ان يذكر الاذار تاريخ الانتهاء بوضوح

– كمية الوقت المحددة في الاذار تعتمد على ماهو سبب الطرد. مثلا, اذار بسبب عدم دفع مبلغ الايجار يجب ان يسلم **14 يوما** قبل تاريخ الانتهاء بينما الاذار بسبب التوصيلات الكبرى يجب ان يسلم **120 يوما** قبل موعد الانتهاء.

- لا يتوجب عليك مغادرة السكن حين تسلمك للاذار, لكن مالك العقار يستطيع ان يتقدم بطلب طردك من هيئة مالك العقار والمستاجر حالما يعطيك الاذار.

2- استمارة مالك العقار

حالما تتسلم الاذار بانتهاء ايجارك ومررت اي فترة معالجة, بإمكان مالك العقار ان يعبا طلبا ويقدمه الى هيئة مالك العقار والمستاجر. هذا الطلب سيسأل الهيئة باصدار امر يبلغ الشريف او العمدة بطردك. يستطيع مالك العقار ايضا ان يسال بامرك بدفع اي مبالغ من المال انت مدين بها لسداد مبلغ الايجار, الاضرار, او اي مصاريف اخرى. وسيقوم ايضا بطلب امرك لدفع مبلغ **150 دولار** كرسوم يجب ان يدفعها مالك العقار لتقديم الطلب.

3- اذار جلسة الاستماع

على مالك العقار ان يعطيك نسخة من طلبه ونسخة من اذار جلسة الاستماع المعطاة له من قبل هيئة مالك العقار والمستاجر. هذه الوثائق تخبرك:

- متى واين ستكون جلسة الاستماع. و

– لماذا قام مالك العقار بتقديم الطلب

ستقوم هيئة مالك العقار والمستاجر ايضا بارسال رسالة لك تبلغك بان هناك طلب قد تم تقديمه ضدك. يجب ان تستلم اذار الاستماع من هيئة مالك العقار والمستاجر.

4- جلسة الاستماع او التوسط لايجاد تسوية

من الضروري الذهاب الى جلسة الاستماع الخاصة بك ! اذا لم تذهب الى جلسة الاستماع الخاصة بك, سنتقرر القضية بدونك وقد تتعرض للطرد. حتى لو كنت مدين بمبلغ الايجار او كنت قد عملت خطأ ما, فقد تكون قادرا على ايقاف الطرد, او الحصول على وقت اكثر للتمكن من الدفع, او في اقل تقدير للتأكد من ان مالك العقار يقول الحقيقة بخصوص قضيتك. يجب ان تاخذ بنظر الاعتبار فيما اذا توجب عليك الحصول على مساعدة قانونية قبل جلسة الاستماع. اذا كنت مهتما بشأن الحصول على ايجاد مساعدة قانونية, اتصل بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494.

- تتعقد جلسة الاستماع امام عضو من هيئة مالك العقار والمستاجر.

- مستشارو خدمة المستاجر متواجدين لمساعدة المستاجرين في مكاتب هيئة مالك العقار والمستاجر - يقوم المستشارون بخدمة القادمين الى الهيئة اول بأول, وباستطاعتهم مساعدتك بالمعلومات والنصيحة في اخر لحظة.

- قبل انعقاد جلسة الاستماع الخاصة بك, ستعطى الفرصة لعمل اتفاق مع مالك العقار لتسوية القضية بدون جلسة استماع. لدى هيئة مالك العقار والمستاجر موظفين يطلق عليهم اسم الوسطاء والذين سيساعدونك لعمل اتفاق. عمل اتفاق عن طريق التسوية قد يساعدك على تجنب او تاجيل الطرد بدون الحاجة الى ضغوطات او شكوك جلسة الاستماع.

- ان التسوية تطوعية, لكل من المستاجر و مالك العقار. لا يتوجب عليك المشاركة اذا لم تثق بان التسوية ستحقق النتيجة التي تريدها. اذا بدأت مناقشة التسوية ولم تلاحظ ان هذا النقاش يخدمك, فبامكانك ايقافها في اي وقت والاستمرار بجلسة الاستماع. في بعض الاحيان يقوم نقاش التسوية بمساعدتك على فهم لماذا يريد مالك العقار طردك وذلك يساعدك على التعبير عن نفسك بطريقة افضل في جلسة الاستماع.

- اذا توصلت الى اتفاق مع مالك العقار خلال مناقشة التسوية, فسيقوم الوسيط بكتابة الاتفاق وستكون ملزمة قانونيا لكلا الطرفين. سيتم الغاء جلسة الاستماع. اما اذا لم يكن هناك اتفاق, فستستكمل اجراءات جلسة الاستماع.

5- الامر

بعد جلسة الاستماع, سيقوم العضو بكتابة وتوقيع الامر,

- سيخبرك الامر بقرار العضو وفيما اذا كان سيتم طردك. اذا قرر العضو بانه يجب طردك, فيجب ان يخبرك الامر بتاريخ تنفيذ حكم الطرد. واذا قرر العضو بعدم طردك, فسيتم رفض الطلب وسيستمر ايجارك كما وكانه لم يكن هناك اي اضرار بالانتهاء.

- اذا كان الطلب بسبب عدم دفعك لمبلغ الايجار ولا تزال انت مدين بمبلغ الايجار لحد وقت جلسة الاستماع, فسيعطيك الامر بعض الوقت (عادة 11 يوما) لتسديد مبلغ الايجار ورسوم تعبئة الطلب لغرض وقف امر الطرد. سيخبرك الامر ماهو المبلغ الواجب عليك تسديده لوقف امر الطرد. حتى بعد هذا التاريخ, فقد تكون لديك الفرصة لتسديد ما انت مدين به لوقف امر الطرد. اذا كانت لديك اي اسئلة عن ماذا يعني الامر وماذا تستطيع ان تفعل اتصل بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494.

- اذا تم طردك بسبب عدم سدادك لمبلغ الايجار, فانت مازلت مدين بمبلغ الايجار, ويستطيع مالك العقار ان يقاضيك في محكمة ادعاء صغيرة.

6- الشريف او عمدة البلدة

اذا فشلت جميع محاولاتك وجهودك وقررت هيئة مالك العقار والمستاجر بطردك , فعلى مالك العقار ابلاغ مكتب محكمة التنفيذ وسيقوم الشريف(الضابط) بتنفيذ الطرد. ستتسلم ابلاغ من الشريف بمدة اسبوع قبل موعد الطرد. حاول السعي بكل ماتستطيع لتخلي المكان قبل موعد قدوم الشريف.

- اذا لم تنتقل, سيقوم الشريف بنقل او ترحيل كل الناس والحيوانات الاليفة الموجودين في الوحدة السكنية المستاجرة وسيشرف على عملية تغيير الاقفال. ستعطى فقط وقت قصير لجمع بعض حاجياتك الشخصية.

- بعد تغيير الاقفال, يجب ان ترتب مع مالك العقار لنقل جميع اثاثك وامتعك من الوحدة السكنية المستاجرة وخلال 72 ساعة. بعد انقضاء 72 ساعة بامكان مالك العقار الاختيار اما بالاحتفاظ, البيع, او رمي كل ما موجود داخل الوحدة السكنية المستاجرة, ولا تستطيع ان تاخذ اي فعل قانوني ضده.

التهديم, التحويل والتجديد في الكوندومنيوم

تم في تورنتو تمرير قانون جديد في يوليو 2007 يندرج تحت **قانون مدينة تورنتو الجزء 111**, والذي ينظم عملية اجراء تغييرات في البناءات المعدة للتاجر والتي تتكون من 6 وحدات سكنية او اكثر. طبقا للقانون الجديد يتوجب على مالك العقار الحصول على اذن من المدينة لتحويل بناياتهم المستاجرة للاستخدام لاجراض اخرى, تهديم بناياتهم, اجراء التجديدات التي تغيير عدد ونوع الوحدات السكنية, او قطع او فصل وحداتهم السكنية المستاجرة. لقد الحق هذا القانون الجديد ليتم الترتيبات الاحتياطية الخاصة بالانذار و التعويض الموجودة والمعدة اصلا في **قانون الايجار السكني**, فيما يلي توضيح لكلا القانونين (**قانون المدينة وقانون الايجارات السكني**)

اذا كانت لديك اسئلة معينة بعد قراءتك لهذا الجزء بخصوص التحويل, التهديم او التجديد , فاتصل بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 416-921-9494.

للمزيد من المعلومات المفصلة عن قانون المدينة الخاص بالتهديم والتحويل في السكن المستاجر, اتصل على هيئة تخطيط المدينة على الرقم 416-397-4073 او 416-392-7863, او قم بزيارة الموقع الالكتروني للمدينة :

www.toronto.ca/planning/housing.htm.

التحويل الى الكوندومنيوم او الاستخدام الغير سكني

ان قانون المدينة الجديد ينطبق على تحويل البناءات السكنية, او بنايات الملكية المشتركة التي تحتوي على وحدات مستاجرة (بضمنها الاسكان التعاوني), الى كوندومنيوم. يتطلب القانون ايضا بان تقوم المدينة بتنظيم عملية تحويل البناءات السكنية الى ملكية مشتركة او اي اغراض غير سكنية اخرى. قبل حدوث هذه الانواع من التحويلات, فيحتاج المالك الى تقديم طلب و ثم استلام الموافقة عليه من قبل المدينة.

اذا احتوت البناية على 6 وحدات سكنية او اكثر, فسيعقد اجتماع المجلس المحلي وسيبلغ المستاجرين ويدعون للحضور. سيعد تقرير من الهيئة (هيئة تخطيط المدينة) و سيقوم المجلس المحلي بدراسة الطلب. كل المستاجرين المتأثرين بالموضوع

سيتمكنون من الحضور والتحدث داخل الاجتماع. بعد ذلك يقوم مجلس المدينة باتخاذ القرار النهائي.

إذا احتوت بنايتك على 6 وحدات سكنية أو أكثر لكن أقل من 6 وحدات مشغولة بالايجار، فقد يسمح للمخطط أو الموجه الرئيسي باخذ الطلب بعين الاعتبار دون الحاجة الى الاجتماع المحلي.

يقول قانون الايجار السكني بان المستاجرين الساكنين في بنايات عرضة للتحويل الى كوندومنيوم لهم حقوق معينة:

- اذا تمت الموافقة على التحويل او التغيير وكنت تسكن هناك في ذلك الوقت، فلا يمكن طردك من قبل المالك او اي شخص اخر يشتري وحدتك السكنية

- اذا تم بيع وحدتك السكنية ككوندومنيوم، فيعطى لك ايضا (حق الشفعة الاول - ويعني ذلك حق قبول الشيء او رفضه قبل عرضه على الاخرين) لشراء الوحدة السكنية قبل عرضها على شخص اخر

ان القواعد مختلفة تحت قانون الايجار السكني للبنائيات التي تم تحويلها الى الاستخدام الغير سكني. اذا وافقت المدينة على قبول الطلب، فبامكان مالك العقار التقدم لهيئة مالك العقار والمستاجر بطلب طردك. هناك بعض الاشياء المهمة معرفتها بخصوص الطرد بسبب التحويل الى الاستخدام الغير سكني:

- يجب ان تعطى اذار بمدة **120 يوما** على الاقل من تاريخ التحويل او التغيير

- اذا احتوت البناية التي تسكنها على 5 وحدات سكنية او اكثر، فعلى مالك العقار ان يعرض عليك اما ايجار 3 اشهر او وحدة سكنية اخرى في مكان اخر تكون مناسبة لك (اعتمادا على الموقف، متطلبات المدينة قد تكون افضل من الانذار و تدابير التعويض الواردة في قانون الايجار السكني)

يقدم قانون الايجار السكني ايضا بعض الحماية للمستاجرين في البنائيات المعدة للايجار والتي تمت او لاتزال اعمال التحويل فيها قائمة لتحويلها الى بنايات ملكية مشتركة. في العديد من الحالات، لا يمكن طرد المستاجرين لغرض تحويل البناية الى ملكية مشتركة او لاستخدام المساهم الشخصي.

التهديم و التجديدات

ينطبق قانون مدينة تورونتو الجديد على تهديم البنائيات المعدة للايجار او التجديدات التي تمت في البنائيات المعدة للايجار والتي قد تتسبب في تغيير عدد او نوع غرف النوم في الوحدات السكنية الموجودة اصلا. على مالك العقار التقدم بالطلب او لا الى المدينة.

إذا احتوت البناية على **6 وحدات سكنية** او اكثر فتقتضي الحاجة الى انعقاد اجتماع غير رسمي استشاري محلي قبل ان تقدم هيئة التخطيط تقريرها الى مجلس المجتمع المحلي. كمستاجر، ستتم دعوتك للحضور والتحدث في كل من الاجتماع الاستشاري المحلي واجتماع مجلس المجتمع المحلي. سيقوم مجلس المدينة باتخاذ القرار النهائي لقبول او رفض الطلب.

عندما يكون هناك عدد **اقل من 6** وحدات سكنية مستاجرة، او **اقل من 6** وحدات سكنية مستاجرة متأثرة بالاقتراح، فبامكان المخطط أو الموجه الرئيسي ان ياخذ الطلب بعين الاعتبار دون الحاجة الى اجتماع الاستشاري المحلي او اجتماع مجلس المجتمع المحلي.

إذا تمت الموافقة على الطلب، فيستطيع مجلس المدينة أو المخطط (الموجه) الرئيسي وضع شروط على الموافقة. قد تتضمن الشروط متطلبات وهي:

- يتم استبدال الوحدات السكنية المستأجرة وتقدم المساعدة لانتقال المستأجرين إلى الموقع الجديد إذا تم تهديم البناية، أو
- يبلغ مالك العقار المستأجرين بحقوقهم طبقاً لقانون الإيجار السكني

ملاحظة

لا يستطيع مالك العقار مضايقتك أو التدخل مع متعتك الشخصية المعقولة كطريقة لمنعك من المشاركة في عملية الموافقة.

إذا وافقت المدينة على الطلب، فقد يتقدم مالك العقار إلى هيئة مالك العقار والمستأجر لطلب طردك. يحتوي قانون الإيجار السكني على قواعد معينة لهذه الأنواع من الطرد الخاصة بتهديم البنايات وتجديدها والتي يجب عليك معرفتها:

- يجب اعطاءك انذار بمدة 120 يوماً على الأقل قبل بدء أعمال التهديم أو التجديد (مدة الانذار والتي هي 120 يوماً قد يتم تمديدها من قبل المدينة للطلبات التي تنتظر الموافقة طبقاً لقانون المدينة)

- إذا كانت البناية التي تسكنها مكونة من 5 وحدات سكنية أو أكثر، على مالك العقار أن يعرض عليك إما إيجار 3 أشهر أو وحدة سكنية أخرى تكون مقبولة بالنسبة لك (مالم تكن البناية خاضعة لأمر التهديم لأسباب أخرى)

- كذلك، إذا تم إصلاح بنايتك أو تم تجديدها وكانت تحتوي على 5 وحدات سكنية أو أكثر، فلك الحق باشغال الوحدة السكنية بعد انتهاء أعمال التجديد ودفع نفس مبلغ الإيجار الذي كنت ستدفعه إذا لم تكن قد غادرت قط.

كيف تقدم طلب

بإمكان المستأجرين تقديم الطلبات في هيئة مالك العقار والمستأجر إذا واجهتهم أي صعوبات مع مالك العقار. هنالك العديد من الطلبات التي باستطاعة المستأجرين تقديمها. إذا كنت راغب في تقديم طلب، باستطاعتك الذهاب إلى مكتب الهيئة المحلي، أو باستطاعتك تحميل الطلب من الموقع الإلكتروني لهيئة مالك العقار والمستأجر :

www.ltb.gov.on.ca

هذه قائمة بأكثر طلبات المستأجرين شيوعاً:

طلب الحسم أو التخفيض (T1)

الكلفة: 45 دولاراً

استخدم هذه الاستمارة إذا كان مالك العقار :

- كلفك بإيجار غير قانوني
- جمع رسوم غير قانونية
- لم يدفع لك المال الذي يدين لك به طبقاً لقانون الإيجار السكني
- لم يعطك معلومات عن "امر منع زيادة الإيجار" والذي يؤثر على وحدتك السكنية، وقام بتكليفك بدفع إيجار أعلى مما يسمح به "الامر".

طلب يخص حقوق المستأجرين (T 2)

الكلفة: مجاني

استخدم هذه الاستمارة إذا كان مالك العقار أو احد موظفيه :

- دخل وحدتك السكنية بشكل غير قانوني
- قام بتغيير القفل بدون ان يعطيك مفتاح بديل
- تدخل أو اصطدم بشكل جاد مع متعتك الشخصية
- منع أو تدخل بالخدمات الحيوية، خدمات الرعاية، أو الوجبات الغذائية
- ضايقتك، اصطدم أو تدخل بشؤونك، اعاقك أو حجب عنك شيء، اجبرك على شيء أو قام بتهديدك

باستطاعتك أيضاً استخدام هذه الاستمارة إذا كان مالك العقار :

- لم يعطك نسخة مكتوبة من اتفاق الإيجار الخاص بالرعاية المنزلية لك؛ أو لا يتضمن عقد إيجارك معلومات عن خدمات الرعاية والوجبات و / أو الرسوم التي وافقت عليها
- لم يعطك مدة 72 ساعة لأخذ ممتلكاتك بعد قيام الشريف أو عمدة البلدة بطردك أو إذا قام مالك العقار ببيع أو الاحتفاظ أو التصرف بممتلكاتك خلال مدة 72 ساعة

طلب يخص تخفيض الإيجار (T 3)

الكلفة: 45 دولاراً

استخدم هذه الاستمارة إذا كان مالك العقار :

- قفل أو قطع إحدى الخدمات أو التسهيلات (مثلاً إزالة غرفة الغسيل، موقف السيارات، أو غرفة الحفلات)
- تم تخفيض الرسوم والضرائب البلدية وتعتقد ان مبلغ إيجارك يجب ان يخفض

المالك لم يستجب او لم يطع ماجاء في اتفاق زيادة الايجار الى ما فوق الحد (T 4)

الكلفة: 45 دولارا

استخدم هذه الاستمارة اذا :

- وقعت انت و مالك العقار اتفاق زيادة الايجار فوق الحد (استمارة N 10), وفشل صاحب العقار في ان يتجاوب مع كل او جزء مما يتطلبه الاتفاق منه

اذا اعطى المالك انذار بالانتهاء بناء على سوء نية (T 5)

الكلفة: مجاني

استخدم هذه الاستمارة اذا :

- قال مالك العقار بان احد افراد عائلته المباشرين, او مقدم رعاية سينتقلون الى وحدتك السكنية المستأجرة;
- اذا قال مالك العقار بان المشتري, احد افراد عائلة المشتري المباشرين, او مقدم رعاية للمشتري سينتقل للسكن في وحدتك السكنية المستأجرة;
او - ادعى مالك العقار بان الوحدة السكنية سيتم تصليحها, تجديدها, تحويلها الى استخدام اخر, او تهديمها ولم يحصل لوحدتك السكنية المستأجرة ما ادعى في الانذار.

استمارة بخصوص الصيانة (T 6)

الكلفة: 45 دولارا

استخدم هذه الاستمارة اذا :

- فشل مالك العقار في تصليح او صيانة الوحدة السكنية او المجمع السكني
- اذا فشل مالك العقار في الاستجابة مع معايير الصحة, الامان, معايير الاسكان او الصيانة.

استمارة بخصوص فيما اذا كان قانون الايجار السكني يتم تطبيقه (A 1)

الكلفة: 45 دولارا

استخدم هذه الاستمارة اذا :

- لم تكن متاكدا من ان قانون الايجارات السكني ينطبق على حالتك

من الضروري ان تعبأ الطلب باستخدام الاستمارة الصحيحة. كل الاستمارات موجودة عند هيئة مالك العقار والمستاجر. اذا لم تكن متاكدا اي استمارة تستخدم , بإمكانك الاتصال بالخط الساخن للمستاجر: 416-921-9494.

اذا كان هناك اكثر من مستاجر مشترك في الطلب, فان الكلفة ستكون 45 دولار للمستاجر الاول و 5 دولارات لكل مستاجر اضافي. سيتم ايضا الطلب منك لتقديم جدول لاستمارات الاطراف لكل شخص متقدم اضافي, وهو عبارة عن استمارة موجودة على الموقع الالكتروني لهيئة مالك العقار والمستاجر. من الضروري ان يوقع الطلب كل شخص مدرج كطرف اضافي.

حالما تقدم طلبك لدى مكتب هيئة مالك العقار والمستاجر المحلي, سيتم اعطائك انذار بجلسة الاستماع. في الطلب سيكون

هناك فترة اذار تنص على طول الانذار الذي يجب ان تعطيه لمدير العقار قبل جلسة الاستماع. انها مسؤوليتك لاعطاء مدير العقار الانذار لجلسة الاستماع ونسخة من الطلب قبل انتهاء مدة الانذار.

بعد ان تكون قد اعطيت مالك العقار الانذار بجلسة الاستماع ونسخة من الطلب, يجب ان تقدم شهادة الخدمات لدى هيئة مالك العقار والمستاجر. شهادة الخدمات تعمل كدليل اثبات بانك اعطيت مالك العقار انذار بجلسة الاستماع ونسخة من الطلب.

اذا لم تكن متاكدا اي مكتب لهيئة مالك العقار والمستاجر هو مكتبك المحلي, تفحص قسم ايزن تحصل على المساعدة في مؤخرة هذا الكتيب.

جلسات الاستماع

إذا تم تحديد جلسة الاستماع، من المهم جدا حضورك الجلسة. مثلا، إذا قدم مالك العقار طلب لطردك بسبب أنك لم تدفع مبلغ ايجارك، فلا زال لك الحق للذهاب لجلسة الاستماع وتوضيح سبب عدم دفعك للمبلغ، فهذا قد يؤخر أو يمنع عملية طردك.

تتعدّد جلسة الاستماع امام عضو هيئة مالك العقار والمستاجر، ويكون هذا العضو بمثابة القاضي. من الضروري معرفة ان هيئة مالك العقار والمستاجر لا تتطلب ان يكون لديك ممثل قانوني. اذا اخترت، بإمكانك توظيف أو استخدام وكيل أو ممثل ليمثلك لكن مع ذلك تسمح لك الهيئة بتمثيل نفسك. هناك أيضا مستشار خدمة المستاجر متواجد في هيئة مالك العقار والمستاجر. يقوم المستشارون بخدمة المستاجرين في القدوم الاول، مبدأ الخدمة الاولى. باستطاعتهم مساعدة المستاجر بالمعلومات والنصيحة في اخر دقيقة، ولكن لا يمثلون المستاجر دائما.

قد تكون جلسة الاستماع مرعبة أو مخيفة للمستاجرين. احدى افضل الطرق للتعامل مع الشعور بالخوف والرهبة هو بان تكون مستعد تماما.

افكار او معلومات مفيدة عن كيفية الاستعداد

- تذكر بان هذه هي فرصتك لتروي القصة من جانبك انت
- اجلب ادلة او اثباتات لدعم قضيتك (نسخ من اوامر العمل، رسائل لمالك العقار، صور، نسخ من تقارير مقاييس العقار، وصورات الايجار)
- تاكد من وجود ثلاث نسخ على الاقل من جميع اثباتاتك: واحدة لك، واحدة للهيئة، وواحدة لمالك العقار
- الاثباتات قد تكون ايضا عبارة عن شهود. اذا كان لديك شاهد ترغب ان تقدمه (مثلا، مستاجر اخر او مفتش معايير العقار) تاكد من انهم سيحضرون جلسة الاستماع. بإمكانك طلب استدعاء رسمي من قبل الهيئة لطلب الشاهد للحضور
- كن محددا (مثلا، تحدث عن متى وقع الحدث، متى بدأت المشكلة او ماهي المشكلة)
- كن مؤدبا (ان هيئة مالك العقار والمستاجر بمثابة محكمة، فتذكر ان توجه كلامك لعضو الهيئة الذي يعقد جلسة الاستماع)

كيف يتم عمل جلسة الاستماع

سيحصل كل طرف على فرصة ليسرد قصته. اذا كنت انت من قدم الطلب، فستبدأ انت الجلسة وذلك بشرح سبب تقديمك للطلب. هذا هو الوقت الذي ستقوم فيه بتقديم ادلتك واثباتاتك للهيئة ولمالك العقار. وايضا الوقت الذي يتوجب عليك احضار اي شهود لديك.

إذا كنت ستقوم بتقديم دليل أو اثبات، تاكد من التالي:

- لديك نسخة لك
- هناك نسخة لعضو الهيئة
- هناك نسخة لمالك العقار

ستكون الفرصة بعد ذلك لمالك العقار لتوجيه بعض الاسئلة لك انت والشهود الذين معك. يسمى ذلك بـ الاختبار المعاكس. بعد الاختبار المعاكس, مسموح لك بسؤال شهودك اي اسئلة تعتقد بانها ستوضح الموقف.

حالما تنتهي من سردك للقصة من جانبك, وبعد ما ينتهي كل شهودك من الكلام, يستطيع صاحب العقار ان يسرد القصة من جانبه. ستكون قادرا على عمل اختبار معاكس لمالك العقار ولاي شهود من طرفه.

بعدها يقوم مالك العقار بسرد القصة من جانبه. ستاتي فرصتك لالقاء بيانك الختامي. عادة يكون بيانك الختامي بمثابة موجز للمناقشة والجدل وسيكون فرصتك لابلاغ عضو الهيئة مايقوله القانون وما ترغب في ان يتخذه عضو الهيئة من قرار.

بعد بيانك الختامي. ستاتي فرصة مالك العقار لالقاء بيانه الختامي.

اخيرا, سيسمح لك بالاستجابة لبيان مالك العقار الختامي.

خلال جلسة الاستماع, قد يقوم عضو الهيئة بسؤالك اوسؤال مالك العقار بعض الاسئلة عن القضية.

الامر

بعد انتهاء الاستماع لكلا الطرفين ومراجعة جميع الادلة والاثباتات, سيقوم عضو الهيئة بتحرير الامر. الامر هو عبارة عن وثيقة تقول ما قرره العضو. اذا لم يقم العضو بتحرير الامر وقت جلسة الاستماع, فسيرسل لك الامر في البريد.

اعادة النظر في الامر

اذا, اعتقدت بعد استلامك للامر من هيئة مالك العقار والمستاجر بوجود خطأ جاد وخطير, فقد يكون بإمكانك ان تعيد النظر في الامر. ان طلب اعادة النظر في الامر يكلفك 50 دولارا ويجب ان تطلب اعادة النظر خلال فترة 30 يوما من تاريخ صدور الامر. لك ايضا الحق في استئناف الامر للمحكمة العليا اذا كان هناك خطأ قانوني. من المحتمل ستحتاج الى مساعدة قانونية لعمل ذلك. اذا كانت لديك اي اسئلة عن الامر, رجاءا اتصل بالخط الساخن للمستاجر على الرقم 921-9494-416.

التوسط لايجاد تسوية

قبل جلسة الاستماع, من المحتمل بان يقوم وسيط الهيئة المعين بعرض التوسط لايجاد تسوية. التوسط هو طريقة محاولة التوصل الى حل بينك وبين مالك العقار. يسمح لك باحضار محامي او وكيل في جلسة الوساطة وكل شيء يقال داخل جلسة الوساطة يبقى خاصا. كلاكما انت ومالك العقار بإمكانكما الطلب بان تنتهي الوساطة في اي مرحلة. اذا انهيت الوساطة, سترحل القضية الى جلسة استماع. اذا توصلت الى اتفاق مع مالك العقار خلال الوساطة, فقانونيا يعتبر الاتفاق ملزم. من المهم ان تتذكر بان الوساطة لغرض التسوية هي دائما تطوعية – اذا لم تشعر بالارتياح خلال الوساطة, فمن حقك ان تطلب جلسة استماع.

اين تحصل على المساعدة

اتحاد جمعيات مترو المستاجرين

منذ 1974, يقوم اتحاد جمعيات مترو المستاجرين بتقديم المساعدة للمستاجرين الذين يكافحون للحصول على حقوقهم. نحن منظمة غير منتفعة (لا تهدف الى الكسب) وكل خدماتنا ومنشوراتنا مجانية. لمشاهدة موقعنا الالكتروني, ولمعرفة المزيد عنا, اذهب الى

www.torontotenants.org

الخدمات التي نقدمها هي :

416-921-9494

الخط الساخن للمستاجر

يوفر الخط الساخن معلومات قانونية و مراجع للمستاجرين في جميع انحاء مدينة تورونتو من الاثنين الى الجمعة, من 8:30 صباحا حتى 6 مساء.

416-413-9442

فريق التنظيم والوصول لابعد الحدود

ان فريق التنظيم والوصول لابعد الحدود يساعد المستاجرين لمقاومة زيادة الايجارات فوق الدليل او الحد; يساعد المستاجرين لتشكيل جمعيات المستاجرين في بنائاتهم ; وكذلك تثقيف المستاجرين لمعرفة حقوقهم.

عيادات المجتمع القانونية

تمول عيادات المجتمع القانونية من قبل المعونة القانونية في اونتاريو, وتوفر مساعدة قانونية مجانية للمستاجرين ذوي الدخل المحدود. تخدم كل عيادة منطقة الجوار التابعة لها. لتجد عيادة المجتمع القانونية المحلية في منطقتك, باستطاعتك الاتصال بالخط الساخن للمستاجرين على الرقم 416-921-9494 او, اذا توفرت لديك خدمة الانترنت, باستطاعتك تصفح الموقع الالكتروني للمعونة القانونية في اونتاريو

www.legalaid.on.ca/en/locate

تمول المعونة القانونية في اونتاريو عيادات التخصص التي تتعامل مع مواضع معينة في القانون. للمزيد من المعلومات عن عيادات التخصص تصفح الموقع الالكتروني

www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp

المشورة لخدمة المستاجر

تمول المشورة لخدمة المستاجر من قبل المعونة القانونية في اونتاريو ولديهم مكاتب في كل مواقع هيئة مالك العقار والمستاجر في تورونتو. مستشار خدمة المستاجر يستطيع اعطاء النصح للمستاجرين في يوم انعقاد جلسة الاستماع الخاصة بهم. لا يمثلون دائما المستاجرين لكنهم يستطيعون مساعدة المستاجرين قبل جلسة الاستماع الخاصة بهم.

مركز حقوق المساواة في السكن

ان مركز حقوق المساواة في السكن هو منظمة تساعد المستاجرين للتعامل مع التفرقة والتمييز في الاسكان. هم يساعدون المستاجرين على المدافعة عن حقوقهم بما ينطبق مع قانون حقوق الانسان في اونتاريو. للاتصال بمركز حقوق المساواة في السكن بامكانك الاتصال هاتفيا على الرقم 416-944-0087 او 1-800-263-1139. بامكانك ايضا الذهاب الى الموقع الالكتروني لهم

www.equalityrights.org.cera

وحدة التحقيقات والتنفيذ

ان وحدة التحقيقات والتنفيذ هي جزء من وزارة الشؤون البلدية والاسكان في حكومة الولاية. هم يقومون بالتحقيق وتنفيذ قسم "الاعتداءات او الاساءات" في قانون الايجار السكني، والذي يتضمن الاستجابة اذا كان المستاجر قد تم طرده بوجه غير قانوني من قبل مالك العقار. باستطاعتك الاتصال بوحدة التحقيقات والتنفيذ على رقم الهاتف 1-888-772-9277 او قم بزيارة موقعهم الالكتروني

www.mah.gov.on.ca/page142.aspx

هيئة مالك العقار والمستاجر

تدير هيئة مالك العقار والمستاجر قانون الايجارات السكني. للاتصال بهيئة مالك العقار والمستاجر، اتصل على الرقم 416-645-8080 او 1-888-332-3234. موقعهم الالكتروني هو

www.ltb.gov.on.ca

لهيئة مالك العقار والمستاجر ثلاث مكاتب في تورونتو:

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (for eastern Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

التراخيص والمعايير البلدية

ان التراخيص والمعايير البلدية مسؤولة عن دعم وتأييد معايير ومقاييس العقارات في مدينة تورونتو. هم يديرون موقع الكتروني يخصص معايير السكن او الشقق، والذي يعتبر مصدر جيد للمستاجرين الذين لديهم اسئلة عن التوصيلات والصيانة في شققهم. الموقع الالكتروني هو:

www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm

لدى التراخيص والمعايير البلدية اربع مكاتب اقليمية في مدينة تورونتو. للاتصال بمكتب التراخيص والمعايير المحلي اتصل بالارقام التالية:

Scarborough Office 416-396-7071

Etobicoke/York Office 416-394-2535

North York Office 416-395-7011

Toronto & East York Office 416-397-9200

رابطة الاسكان

رابطة الاسكان هي عبارة عن وكالة للمستاجرين الراغبين في التقديم للحصول على اسكان (الايجار الملائم للدخل). اذا اردت تصفح موقعهم الالكتروني اذهب الى

www.housingconnections.ca

للاتصال بهم عن طريق الهاتف , اتصل بالرقم 416-981-6111

مراكز مساعدة الاسكان

تستطيع مراكز مساعدة الاسكان مساعدة الناس الذين يبحثون عن سكن او الذين هم بخطر ان يصبحوا مشردين. لهذه المراكز العديد من المكاتب في جميع انحاء مدينة تورونتو. اتصل باقرب موقع لك لطلب المساعدة. اذا لم تكن متاكدا باي مكتب تتصل, فبإمكانك الاتصال على الرقم 211 وسؤالهم عن اقرب مركز لمساعدة الاسكان:

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Near Jane Street and Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Near Main Street and Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Near Kipling Street and Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Near Islington Avenue and Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Near Don Mills Road and Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Near Gerrard Street East and Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Near Kennedy Road and Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Near Dupont Street and Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175

835 Queen Street East (Near Pape Avenue and Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400

1651 Keele Street (Near Keele Street and Rogers Road)

بنك الايجارات

يقدم بنك الايجارات قروض بدون فائدة للمستاجرين الذين هم في خطر مباشر لفقدان سكنهم بسبب عدم دفعهم مبلغ الايجار . هناك متطلبات خاصة لقبول الحالات والتي يجب ان تنطبق على المستاجر لحصول الموافقة على طلب القرض. لمعرفة المزيد, قم بزيارة الموقع الالكتروني لمدينة تورونتو:

www.toronto.ca/housing/rentbank.htm

بامكانك ايضا الاتصال ببنك الايجارات -المكتب المركزي على الرقم: 416-924-3862 .

اعضاء مجلس المدينة

لمعرفة اي دائرة سكنية تعيش انت فيها ولمعرفة معلومات الاتصال لعضو المدينة المحلي لك, يمكنك زيارة الموقع الالكتروني لمدينة تورونتو

<http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp>

او بامكانك الاتصال على الدخول الى تورونتو على الرقم 416-338-0338 واستفسر عن من هو عضو مجلس المدينة المحلي لك.

اعضاء البرلمان المحلي (الخاص بالاقليم)

لغرض جعل اصواتنا مسموعة كمستاجرين, من المهم ابلاغ المسؤولين الرسميين المنتخبين عن همومنا وقلقنا. بامكاننا ايضا دعوتهم الى تجمعات المستاجرين او اللقاءات التي تخص المجتمع ليتمكنوا من تكوين فكرة افضل عن القضايا التي يواجهها المستاجرين. لمعرفة معلومات الاتصال عن عضو البرلمان المحلي الخاص بك اذهب الى الموقع الالكتروني

www.ontla.on.ca/web/home.do

او اتصل على الرقم 416-326-1234 للطلبات العامة.

موارد لخدمة المستاجرين

الصفحات التالية معدة لغرض مساعدتك لكتابة الرسائل لمالك العقار ولمساعدتك على وضع وتخطيط مسودات انواع مختلفة من الاتفاقات. بإمكانك اما نسخ هذه النماذج مباشرة او استخدامها كامثلة.

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

24 hours

_____ days

_____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org