

# TENANT INFO

## معلومات للمستأجرين

### في بريتش كولومبيا

إن مركز الموارد وتقديم النصح للمستأجرين والذي يرمز إليه اختصاراً بـ TRAC مؤسسة خيرية تعليمية تقدم المعلومات عن قانون الإيجار السكني في بريتش كولومبيا. نقوم بتقديم هذه المعلومات من خلال موقعنا الإلكتروني، المطبوعات المتوفرة بلغات عديدة وخط الهاتف المعلوماتي وأيضا من خلال تقديم ورشات عمل تعليمية للعامة عن القانون.

يرجى زيارة موقعنا التالي:

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca) للحصول على نصائح هامة عن تجنب المشاكل خلال فترة إيجارك وإيجاد المعلومات القيمة عن حل المشاكل والنزاعات مع صاحب المنزل الذي تسكن فيه. بإمكانك تنزيل مطبوعاتنا المتوفرة بلغات عديدة أو طلب الحصول على هذه المطبوعات وسوف نرسلها إليك بالبريد.

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)



TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

### لمزيد من المعلومات:

#### TRAC Tenant Hotline

خط الهاتف الساخن للمستأجرين التابع لمركز الموارد وتقديم

النصائح للمستأجرين (TRAC)

منطقة فانكوفر: (604)255-0546

خارج منطقة فانكوفر: 1-800-665-1185

بالإمكان تحميل جميع منشوراتنا من موقع الإنترنت التالي:

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)

#### Residential Tenancy Branch

منطقة فانكوفر: (604) 660-1020

فكتوريا: (250) 387-1602

الاماكن الأخرى من بريتش كولومبيا: 1-800-665-8779

[www.rto.gov.bc.ca](http://www.rto.gov.bc.ca)

#### BC Housing

دائرة السكن في بريتش كولومبيا (بي سي هاوزينج)

طالبي السكن / برنامج المساعدة في دفع الإيجار / الخط التلفوني

للاستفسار عن برنامج سايفر (SAFER)

منطقة لور ميلاند: (604) 433-2218

الخط المجاني: 1-800-257-7556

[www.bchousing.org](http://www.bchousing.org)

#### LAWline (Legal Services Society)

الخط الهاتفي القانوني (جمعية المساعدة القانونية)

نصائح ومعلومات قانونية مجانية عن طريق الهاتف

منطقة فانكوفر (604) 408-2172

خارج منطقة فانكوفر 1-866-577-2525

#### Information for landlords

[www.bcapartmentowners.com](http://www.bcapartmentowners.com)

[www.suites-bc.com](http://www.suites-bc.com)

يشتمل مركز الموارد وتقديم النصائح للمستأجرين TRAC ويشكر المؤسسة القانونية في بريتش كولومبيا، بلدية مدينة فانكوفر، مؤسسة كتاب العدول، مؤسسة فانكوفر وهينة ألعاب بي سي لتقديمهم الدعم المالي لعمل هذا المشروع.

بإمكانك إعادة إستسناخ هذا الكراس. لا يمكن إعادة طبع الكراس للأغراض التجارية.

For renters in British Columbia [Arabic]

Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

قام مركز الموارد وتقديم النصائح للمستأجرين في بريتش كولومبيا (TRAC) بوضع هذا الكراس. يبين هذا الكراس المعومات القانونية العامة ولكن لا يمكن اعتبارها كنصيحة قانونية. كل موقف يختلف عن الآخر وقد تحتاج إلى المساعدة القانونية.

### فض النزاع

فض النزاع هي العملية التي يتبعها قانون إيجار السكن لحل مشاكل المستأجرين والمؤجرين. تتم هذه العملية عن طريق جلسات إستماع تشبه جلسات المحاكمة ولكنها أقل رسمية منها. قد تحدث جلسات الإستماع شخصياً أو عن طريق الهاتف. يستطيع المستأجر والمؤجر كلاهما أن يوضحا موقفهما في القضية وبالإمكان طلب الإستماع إلى الشهود أيضاً. هناك فترات قصيرة محددة لتقديم طلب فض النزاع. بالإمكان معرفة ومطالعة هذه القوانين في موقع دائرة إيجار السكن في شبكة الإنترنت.

قدّم طلب فض النزاع في أحد فروع دائرة إيجار السكن، أو في حالة عدم وجود فرع الدائرة في منطقة قريبة منك، بالإمكان تقديم الطلب لدى إحدى الدوائر الحكومية أو مركز خدمة بريتش كولومبيا (Service BC Centre). إن رسوم تقديم الطلب هي 50 دولار أو 100 دولار عندما يكون مبلغ التعويض الذي تطلبه يفوق 5000 دولار. يمكن للأشخاص الذين لا يمكنهم دفع هذه التكاليف تقديم طلب لإعفائهم من دفع هذه الرسوم. تتوفر إستمارات الطلب في صفحة الإنترنت الخاصة بدائرة إيجار السكن. يجب على الطرف الذي قدم طلب فض النزاع إبلاغ الطرف الثاني بالأمر وذلك إما شخصياً أو عن طريق البريد المسجل.

سيقوم ضابط فض النزاع بإصدار القرار اعتماداً على القانون، عقد الإيجار، مصادقية جميع الذين شاركوا في جلسة الإستماع والأدلة المقدمة. عادة لا يقوم ضابط فض النزاع بالتحقيق في الشكوى التي قدمتها ولذلك تقع على عاتقك مسؤولية إحضار جميع الأدلة التي تثبت أقوالك.

بإمكان المؤجرين والمستأجرين طلب إعادة النظر في القرار الصادر – لكن في حالات 3 فقط وهي: عدم إستطاعتهم حضور جلسة الإستماع، لديهم أدلة جديدة، أو تم الحصول على القرار بطرق مخادعة (غير صحيحة).

يوضح موقع دائرة إيجار السكن في شبكة الإنترنت كيفية تقديم طلب فض النزاع، كيفية التحضير لجلسة الإستماع، وكيفية طلب إعادة النظر في القرار الصادر.

الأدلة لكي تستخدمها في حالة عدم قيام المؤجر بالتصليحات المطلوبة وحاجتك لتقديم طلب لفض النزاع. يجب عليك أن لا تحتفظ بنسبة من الإيجار أو تدفع ثمن التصليحات من عندك متمنياً أن يقوم المؤجر بإعادة المبلغ الذي صرفته.

### لديك الحق في الإحتفاظ بخصوصيتك والتمتع بالسكن الهاديء

ليس بإمكان المؤجر دخول وحدتك السكنية في الحالات الاعتيادية. بإمكانه القيام بذلك فقط في الحالات الإضطرابية مثل إندلاع الحريق أو حدوث الفيضانات. بإمكان المؤجر الدخول إلى وحدتك السكنية في الحالات التالية:

- إعطاء المستأجر إشعاراً خطياً قبل الدخول بـ 24 ساعة إلى 30 يوم ويذكر فيها وقت وتاريخ المجيء ويجب أن يكون الوقت بين 8 صباحاً و 9 مساءً وأن يكون لديهم سبب معقول للمجيء، أو
- أن يكون لديهم أمر صادر من دائرة الإيجار السكني للدخول إلى وحدتك السكنية، أو
- أن يحصلوا على موافقة المستأجر، أو
- أن يقوموا بكشف الوحدة السكنية، بإمكانهم القيام بذلك مرة واحدة في الشهر بعد إعطاء إشعار مناسب بذلك.

بإمكانك إستقبال الضيوف – ليس للمؤجر أية سلطة على ضيوفك. رغم ذلك، إن بقوا معك لمدة طويلة وبدا كأنهم جاؤوا للسكن معك، قد تكون قد خرقت بنود عقد الإيجار.

### طلب إخلاء السكن (الإسترداد)

يجب أن يكون لدى المؤجر سبباً معقولاً لطردك من الوحدة السكنية. عدم دفع الإيجار، إحداث أضرار في المكان أو إقلاق راحة الجيران كلها أسباب معقولة تعطي المؤجر الحق في طردك من المنزل. بإمكان المؤجر إخلاؤك من السكن في حالة قيامه بترميمات رئيسية تتطلب إخلاء السكن أو عند حاجة المؤجر للسكن في الوحدة السكنية. هناك أسباب أخرى لإخلاء السكن. من الضروري جداً معرفة أن هناك طريقة يجب أن يتبعها المؤجر لكي يطلب منك إخلاء السكن وأنه يحق لك أن تطعن في طلب الإخلاء لدى دائرة إيجار السكن. لا تهمل إشعار الإخلاء أبداً. إتصل بدائرة إيجار السكن أو خط الهاتف الساخن للمعلومات التابع لمركز الموارد وتقديم النصائح للمستأجرين (TRAC) حال إستلامك لإخطار إخلاء السكن.

## ماذا عليك فعله قبل القيام بإيجار سكن؟

- إحصص المكان وتأكد من أنه يقع في منطقة ترغب السكن فيها ومن أن جميع الآلات المنزلية تعمل على أحسن وجه.
- تأكد من أنك تفهم جميع النقاط المذكورة في عقد الإيجار قبل التوقيع عليه وقبل دفع عربون التأمين.
- تعرّف على المؤجر (صاحب المنزل) وإحصل على إسمه الكامل وعنوانه ورقم هاتفه

## ما هي مسؤولياتك؟

- دفع الإيجار والرسوم الأخرى في أوقاتها.
- المحافظة على نظافة المكان.
- تصليح الأضرار التي أوقعتها في المنزل أو التي تسبب بها ضيوفك أو حيواناتك الأليفة في أقرب فرصة ممكنة. وهذه التصليحات لا تشمل البلي بالاستعمال أي الأضرار التي حدثت نتيجة الإستعمال الإعتيادي لها. كذلك، يجب عليك إخبار المؤجر عن أية تصليحات مطلوبة أو مشاكل في وحدتك السكنية مثل وجود الفئران والصراصير أو بقعة الفراش أو التعفن.
- عدم إقلاق راحة الأشخاص الآخرين في البناية أو في البنايات المجاورة وعدم السماح لضيوفك بالقيام بذلك أيضاً.
- عدم تعريض أمن وسلامة الأشخاص الآخرين في البناية إلى الخطر وعدم السماح لضيوفك بالقيام بذلك أيضاً.

## ماهي مسؤوليات المؤجر (صاحب المنزل)؟

- يضمن صيانة الوحدة السكنية والبناية وجعلها آمنة وصحية وصالحة للسكن.
- تزويدك بعقد الإيجار، تقارير الكشف ووصل إستلام الإيجار وعربون التأمين الذي دفعت له.
- القيام بالتصليحات اللازمة والحفاظ على سلامة الوحدة السكنية والبناية. في حالة عدم قيام المؤجر بالتصليحات الضرورية، يجب على المستأجر تقديم طلب فض النزاع (سنقوم بتوضيح هذه الفقرة لاحقاً).
- التأكد في توفر الأشياء التالية في المنزل: التدفئة اللازمة، مجاري المياه، الكهرباء، الأقفال، الجدران،

الأرضية، السقوف (بضمنها تصليح الثقوب أو أماكن تسرب المياه)، أبواب الخروج الإضطراري عند إندلاع الحريق، نظام الإتصال الداخلي (الإنتركوم) والمصاعد. صيانة جميع المستلزمات التي يشمل عليها الإيجار مثل الثلاجة، الفرن، آلات الغسيل، المرآب والمخزن.

- دفع فواتير الخدمات عندما تكون هذه الخدمات من ضمن الإيجار.
- التحقيق في الشكاوى المقدمة عن قيام أحد السكان بإقلاق راحة السكان الآخرين.

## التوقيع على وثيقة عقد الإيجار

يجب أن يكون بينك وبين المؤجر عقد إيجار خطي. يحتوي عقد الإيجار على البنود التي وافقت عليها مع المؤجر. على سبيل المثال، السماح بتربية الحيوانات الأليفة أو إن كان الإيجار يشمل على التدفئة أم لا. قانون إيجار السكن الشخصي يحميك حتى في حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب أو قيامك بالسكن في وحدة سكنية "غير قانونية". تأكد من معرفة جميع الأشياء المذكورة في عقد الإيجار قبل التوقيع عليه. طالما بدأت السكن في مكان ما (ما لم يحتوي العقد على فقرة خاصة "بتاريخ إخلاء المنزل")، فإنك لست ملزماً بتوقيع عقد جديد بشروط مختلفة حتى في حالة تغيير المؤجر (صاحب المنزل).

## عقد الإيجار المحدد

عقود الإيجار المحددة هي عقود إيجار ذات أوقات محددة وتحتوي على فقرة تحدد مدة صلاحية العقد. إذا قررت إخلاء المنزل، قد تكون مُلزماً بالإستمرار في دفع الإيجار لحين إشغاله من قبل شخص آخر أو لحين إنتهاء مدة العقد. تأكد من أنك ترغب في السكن للمدة المحددة قبل التوقيع على العقد. يجب أن يتضمن عقد الإيجار على فقرة تذكر فيما إذا كان السكن شهرياً أو أنه (عقد إيجار ذات أوقات محددة وثابتة). في الحالات التي تدفع فيه الإيجار كل شهر، يجب عليك إبلاغ المؤجر كتابياً قبل شهر كامل من تاريخ إخلائك المنزل.

**تحذير:** تحتوي بعض عقود الإيجار المحددة على فقرة تحدد " تاريخ الإخلاء" والتي تخبرك بأنه يجب عليك

إخلاء السكن بعد إنتهاء الفترة المحددة أو التوقيع على عقد إيجار جديد. بشكل عام هذا النوع من الإيجار غير جيد للمستأجرين وتعطي المؤجرين فرصة لزيادة الإيجار دون الإلتزام بقوانين زيادة الإيجار.

## تقرير الكشف

يجب على المؤجر والمستأجر ملء تقرير الكشف قبل البدء بالسكن وعند نهاية السكن. تقرير الكشف هو عبارة عن قائمة تمكّنك وتمكن صاحب المنزل من معرفة وضعية المسكن. على سبيل المثال، قد تكون هناك بقع أو أساخ في السجادة أو ثقب أو فجوات في الجدار. هذا الكشف ضروري في حالة حدوث نزاع في المستقبل. يجب على المؤجر إعطاء نسخة من الكشف إلى المستأجر خلال 7 أيام من تاريخ القيام بالكشف. تعتبر تقارير الكشف أدلة في حالة حدوث نزاع حول حدوث أضرار في المسكن.

## عربون التأمين وعربون التأمين عن الأضرار التي

### تحدثها الحيوانات الأليفة

بإمكان المؤجر أن يطلب منك دفع مبلغ لا يزيد عن نصف الإيجار الشهري كعربون ضمانة (أو تأمين عن الأضرار). وهذا العربون يغطي الأضرار التي أحدثتها التي أحدثها ضيوفك ويغطي كذلك الإيجار الغير المدفوع وفواتير الخدمات المنزلية. يجب عليك الحصول على وصل إستلام عن مبلغ عربون التأمين الذي دفعته.

## بإمكان المؤجرين طلب عربون تأمين عن الأضرار

**التي قد تحدثها الحيوانات الأليفة** وهو عبارة عن نصف الإيجار الشهري – ولكن يجب عليه طلب عربون واحد فقط عن الحيوانات دون الأخذ بنظر الإعتبار عدد الحيوانات الأليفة التي يملكها المستأجر. بإمكان المؤجر أخذ عربون التأمين عن الأشياء الإضافية مثل المفاتيح الإضافية أو أجهزة فتح أبواب المرآب. لكنهم لا يستطيعون طلب مبلغ إضافي لعربون التأمين عند زيادة الإيجار خلال فترة السكن.

يجب على المؤجر دفع نسبة الفائدة على عربون التأمين وعربون التأمين للحيوانات الأليفة. حكومة مقاطعة بريتش

كولومبيا تقوم كل سنة بتحديد نسبة الفائدة. بالإمكان معرفة نسبة الفائدة وإستعمال آلة حساب النسبة في الصفحة الخاصة بقسم دائرة إيجار السكن في شبكة الإنترنت.

يجب على المؤجر إعادة عربون التأمين إليك خلال 15 يوم من إخلائك المنزل وإعلامه كتابياً بعنوانك البريدي. إذا أراد المؤجر الإحتفاظ بنسبة من عربون التأمين أو بأجمله، فيجب عليك الموافقة كتابياً على ذلك أو يجب على المؤجر تقديم طلب للحصول على جلسة فض النزاع خلال 15 يوماً من إخلائك المنزل. إن لم يقم المؤجر بعمل ذلك، بإمكانك تقديم طلب للحصول على ضعف عربون التأمين. بإمكان المؤجرين والمستأجرين تقديم طلبات التعويضات المالية ضد أحدهما الآخر عن طريق دائرة الإيجار السكني خلال فترة سنتين.

## دفع الإيجار

يجب عليك دفع الإيجار كاملاً في حينه. إن لم تدفع الإيجار في حينه، بإمكان المؤجر إعطاءك إشعاراً بإخلاء المنزل خلال 10 أيام لعدم دفعك الإيجار. بعد ذلك تكون لديك 5 أيام لإلغاء الإشعار وذلك بدفع إجمالي المبلغ المترام – أو تقديم طلب لفض النزاع إذا كنت قادراً على تقديم دليل بأنك فعلاً دفعت الإيجار. خلاف ذلك، يجب عليك إخلاء السكن خلال 10 أيام من إستلامك الإشعار.

## زيادة الإيجار

بإمكان المؤجرين رفع الإيجار مرة واحدة فقط في السنة وبالنسبة التي حددها القانون ويمكن معرفة هذه النسبة في صفحة الإنترنت الخاصة بدائرة إيجار السكن. في عام 2007 أعلى نسبة زيادة هي 4%. قبل زيادة الإيجار، يجب على المؤجر إشعار المستأجر خطياً قبل ثلاثة أشهر كاملة من تاريخ زيادة الإيجار. هناك شروط خاصة تحدد كيفية قيام المؤجر بإعطائك الإشعار بزيادة الإيجار.

## التصليحات

يجب عليك أولاً إشعار المؤجر إذا لاحظت ضرراً يتوجب إصلاحه. أكتب رسالة إلى المؤجر تخبره فيها عن المشكلة وحدد آخر موعد لتصليحها. إحفظ بنسخة من الرسالة. إجمع