

أدلة الإيجارات السكنية
دليل الاستئجار

برنامج الإيجارات السكنية
novascotia.ca/rta
1-800-670-4357

دليل الاستئجار

هذه الوثيقة معدة لأغراض الإعلام فقط. للحصول على معلومات محددة، يرجى الرجوع إلى قانون الإيجارات السكنية واللوائح ذات الصلة على الموقع novascotia.ca/rta. قد ترغب أيضاً في طلب المشورة القانونية المناسبة لظروفك المحددة.

ويحدد قانون الإيجارات السكنية هذه الحقوق والمسؤوليات. وسواء كنت مستأجراً أو مالكاً، يمكن أن تساعدك قراءة هذا الدليل في الحصول على تجربة إيجارية إيجابية.

جميع النماذج المشار إليها في هذا الدليل متاحة في novascotia.ca/rta تحت Forms (النماذج). بمجرد توقيع عقد إيجار تنشأ للمستأجرين والملاك حقوق وتقع عليهم مسؤوليات.

اختيار شقة

- يجب أن يحدد المستأجرون ما يبحثون عنه في المساحة المستأجرة قبل اختيارها مكاناً للسكن.
- الموقع مهم. هل مكان العمل أو المدرسة على مسافة قريبة؟ هل هناك مسارات حافلات قريبة؟
- هل هناك أصدقاء أو أقارب في الحي؟
- يجب على المستأجر تقرير المبلغ الذي هو على استعداد لدفعه كل شهر مقابل الإيجار، والمرافق العامة، ومصاريف المعيشة الأخرى.
- يجب على المستأجر التقصي عن المالك والمباني المعروضة للإيجار بالتحدث مع المستأجرين الحاليين. هل هم سعداء بالعيش في المبنى؟
- في حالة وجود مستأجرين آخرين (مشاركين في الإيجار) يسكنون في نفس الوحدة، فيجب إشراكهم في جميع القرارات بشأن الاستئجار.
- يجب على المستأجر مشاهدة الوحدة قبل استئجارها.

إجراءات تقديم الطلب

ويحظر قانون نونوا سكوشيا لحقوق الإنسان على المالك التمييز ضد الأشخاص على أساس الخصائص التي يحميها القانون (مثل السن والعرق واللون والوضع العائلي ونوع الجنس وغير ذلك). لمزيد من المعلومات، يُرجى مراجعة الموقع الإلكتروني للجنة نونوا سكوشيا لحقوق الإنسان. لا يجوز للمالك تحصيل رسوم طلب للنظر في أمر حصول المستأجر على وحدة مستأجرة، وأي أموال يأخذها المالك قبل توقيع عقد الإيجار أو قبل استحقاق الإيجار تعتبر ودیعة تأمين.

يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر استيفاء نموذج طلب. ويجوز للمالك أيضاً أن يطلب من المستأجر تقديم معلومات اعتيادية، مثل الاسم ومعلومات الاتصال، ومعلومات عن العمل، وتزكية من أشخاص ومن ملاك آخرين. ويجوز للمالك أيضاً إجراء عمليات تحقق عن الوضع الائتماني والماضي الشخصي للمستأجر المحتمل، لكن لا يسمح لهم بإجبار المستأجر على تقديم رقم الضمان الاجتماعي الخاص به.

معاينة المباني

وإذا اتفق المستأجر والمالك على أن تتم الإصلاحات أو التجديدات قبل انتقال المستأجر، فيجب أن يكون هذا الاتفاق كتابياً وأن يتضمن تاريخ إتمامها. وإذا وافق المستأجر على إجراء الإصلاحات بنفسه، فيجب إدراج أي تعويض مالي في الاتفاق.

لدى إقدام المستأجر على التوقيع على عقد إيجار، يجب عليه معاينة المكان بصحبة المالك. فيجب فحص حالة الأرضيات والجدران ومناضد ولوازم المطبخ والحمام وكل شيء آخر في الوحدة. ويمكن استخدام نموذج تقرير حالة الوحدة المؤجرة عند إجراء المعاينة.

ويجب أن يقدم المالك مذكرة كتابية بأي تلفيات ويوقع عليها. وإذا لم يتم الانتباه إلى أي ضرر أو تلفيات، يجوز للمالك افتراض أن المستأجر الجديد هو المسؤول ويستخدم وديعة التأمين لإصلاحه.

تأمين المستأجرين

ويمكن أن يغطي التأمين أيضاً المسؤولية القانونية للمستأجر إذا تسبب بطريق الخطأ في إلحاق ضرر أو تلف بالوحدة المؤجرة، على سبيل المثال، عن طريق الحريق أو الانفجار أو الدخان. ويعتمد كل ذلك على خطة التأمين المختارة.

للمزيد من المعلومات والاطلاع على الأسعار، يرجى التحدث مع وكيل تأمين أو وسيط، أو زيارة موقع مكتب التأمين في كندا على ibc.ca.

محتويات المنزل أو الشقة محل الإيجار مهمة وقيمة، ويجب على جميع المستأجرين التفكير في حماية تلك الأغراض بالتأمين عليها. وإلا فقد يفقد المستأجر كل شيء في حالة السرقة أو التلف. ويجوز للمالك أن يطلب من المستأجر تأميناً لتغطية ممتلكاتهم الشخصية والأضرار الشخصية عن طريق تضمينها في القواعد الموضوعية من المالك.

يغطي تأمين المستأجرين بشكل عام الممتلكات الشخصية، مثل الأثاث والملابس، والمعدات الرياضية، وأنظمة الصوت، والآلات الموسيقية، والكاميرات، وأجهزة الكمبيوتر، إلخ.

القواعد الموضوعية من المالك

إذا كان المستأجر يرغب في اقتناء حيوان أليف، فيجب عليه التحقق من القواعد الخاصة بالمباني للتأكد من السماح باقتناء الحيوانات الأليفة. ولا يجوز للمالك أن يتقاضى وديعة إضافية نظير الحيوانات الأليفة.

يمكن للمالك وضع قواعد لاستئجار العقار. ويجب أن تكون القواعد معقولة وأن تنطبق بالتساوي على جميع المستأجرين. ولا يجوز أن تزيل القواعد التزامات المالك أو المستأجر بموجب قانون الإيجارات السكنية أو النموذج الموحد للإيجار.

يجب على المالك أن يعطي المستأجر نسخة من القواعد قبل التوقيع على عقد الإيجار. وإذا لم يتم إعطاء المستأجر نسخة، فيجب سؤال المالك عما إذا كانت هناك أية قواعد إضافية قبل التوقيع على عقد الإيجار.

توقيع عقد الإيجار

يجب أن يأخذ المستأجر بعض الوقت للتفكير في قراره بالإيجار قبل التوقيع على عقد الإيجار. ويجب على المستأجر التأكد من استيفاء الوحدة لجميع متطلباته، وأن يتفق مع زملائه في السكن والمالك على شروط عقد الإيجار والقواعد الموضوعية من المالك.

عقد الإيجار هو عقد يبرم بين المالك والمستأجر(ين). وقد أُعدَّ نموذج عقد إيجار موحد للاستخدام في نوفا سكوشيا. ولا يتعين على المالك استخدام هذا العقد. ولكن أياً كان العقد الذي يحرره المالك فلا يجوز له أن يزيل أي حقوق يمنحها نموذج عقد الإيجار الموحد للمستأجر. وإذا لم يكن هناك عقد إيجار كتابي، ينطبق نموذج عقد الإيجار الموحد، ويعتبر الإيجار إيجاراً شهرياً. ويمكن الاطلاع على نسخ من نموذج عقد الإيجار الموحد في لائحة الإيجارات السكنية، أو في أي مركز من مراكز الاستعلامات، أو في novascotia.ca/rta تحت Forms (النماذج).

يجب على المستأجر إعطاء المالك أسماء أي شخص سيعيش في الوحدة، وكل شخص معين كمستأجر في عقد الإيجار مسؤول على قدم المساواة عن المساحة المؤجرة. وبناء على الأحوال المالية للمستأجر، يجوز للمالك أن يطلب من المستأجر أن يكون لديه ضامن (مشارك في التوقيع). ويجوز للمالك والضامن(ين) توقيع اتفاقية ضمان. ويمكن أن يُنشئوا اتفاقهم الخاص، الذي يجب أن يمثل لهذا القانون. ومن شأن اتفاق الضمان أن يجعل الضامن مسؤولاً عن بعض الالتزامات المالية للمستأجر أو جميعها، تبعاً لشروط الاتفاق. كما هو مبين في عقد الإيجار.

يجب أن ينص كل عقد إيجار على

- تاريخ بدء الإيجار
- معلومات الاتصال بالمالك أو وكيله
- وصف للمساحة المؤجرة
- إجمالي تكلفة الإيجار شهرياً أو أسبوعياً
- الأجهزة والمرافق العامة والخدمات المشمولة بالإيجار
- قيمة وديعة التأمين
- شروط إنهاء عقد الإيجار

هناك نوعان من عقود الإيجار: دورية ومحددة المدة.

يُوقَّع عقد إيجار دوري لمدة سنة أو شهر أو أسبوع. ويمكن أن يستمر الإيجار من عام إلى آخر، أو من شهر إلى شهر، أو من أسبوع إلى أسبوع إلى أن يخطر المستأجر بعدم رغبته في التجديد.

أما الإيجار محدد المدة فيكون له تاريخ محدد للابتداء والانتهاء. ويتجدد عقد الإيجار بعد تاريخ الانتهاء. وللمستأجر والمالك الاتفاق على عقود إيجار إضافية محددة المدة. ويجب توقيع عقد إيجار جديد محدد المدة عن كل مدة إضافية محددة. وإذا استمر المستأجر في دفع الإيجار بعد تاريخ انتهاء عقد الإيجار الأصلي المحدد المدة، ينشأ عقد إيجار شهري بين المستأجر والمالك.

وتبدأ العلاقة بين المستأجر والمالك عند حدوث شيء واحد من الأشياء الثلاثة التالية:

1. عقد المستأجر والمالك اتفاقاً على أن يشغل المستأجر الوحدة المؤجرة على وعد بالدفع
2. دفع المستأجر أو وافق على دفع الإيجار إلى المالك
3. انتقل المستأجر إلى الوحدة المؤجرة ودفع الإيجار للمالك أو وعد بدفعه

يجب على المالك إعطاء المستأجر نسخة موقعة من اتفاق الإيجار مع نسخة من قانون الإيجارات السكنية في غضون 10 أيام من توقيع المستأجر على عقد الإيجار أو الانتقال إلى الوحدة المؤجرة. ويجوز أن تكون نسخة القانون في أي من الأشكال التالية: نسخة ورقية، نسخة إلكترونية، أو عنوان ويب مُبَيَّن في عقد الإيجار. وفي حالة عدم وجود نسخة موقعة أو نسخة ورقية من الإيجار، فسوف يتحول عقد الإيجار تلقائياً إلى إيجار شهري. وسيظل للمستأجر والمالك جميع الحقوق والمسؤوليات بموجب قانون الإيجارات السكنية. ويستمر الإيجار إلى أن يقدم المستأجر أو المالك إخطاراً بإخلاء الوحدة وفقاً للأصول.

الحد الأدنى لمتطلبات عقد الإيجار الموحد منصوص عليه في قانون الإيجارات السكنية، المتاح على novascotia.ca/rta.

وديعة التأمين

وقد يلجأ المالك إلى استخدام وديعة التأمين في حالة انتقال المستأجر لتغطية أي إجازات أو أضرار وتلفيات غير مدفوعة، ويعتبر حدوث قدر معين من البلى والاستهلاك في الوحدة أمراً طبيعياً، ولا يجوز استخدام الوديعة في سداد ثمن إصلاحه.

للمزيد من المعلومات عن مصير ودائع التأمين في نهاية عقد الإيجار، انظر دليل إنهاء الإيجار في novascotia.ca/rta

تمنح وديعة التأمين المالك الحماية في حالات عدم دفع الإيجار أو وقوع أضرار بالمساحة المؤجرة أثناء مدة الإيجار. وعندما يوقع المستأجر عقد الإيجار، يجوز للمالك أن يطلب وديعة تأمين. ويمكن أن تصل قيمة الوديعة إلى نصف قيمة إيجار الشهر الواحد. ويجب على المالك وضع وديعة التأمين في حساب استثماري.

ويظل الحساب الاستثماري مرتبطاً بالعمارة لا بالمالك. وإذا تغير المالك، تصبح الوديعة مسؤولية المالك الجديد.

الانتقال إلى الوحدة

يساعد هذا التقرير على تحديد ما إذا كان الضرر قائماً قبل بدء الإيجار أم وقع خلال مدة الإيجار الحالية.

في حالة عدم الانتباه إلى ضرر أو تلف ما، يجوز للمالك افتراض أن المستأجر الجديد مسؤول عنه ويستخدم وديعة التأمين لإصلاحه. وقد يفيد التقاط صور لأي ضرر أو تلف يجري العثور عليه ويحمل خاتماً مزيلاً بالتاريخ في حالة نشوب نزاع على التعويضات في نهاية عقد الإيجار.

يجب على المستأجر معاينة المبنى عند انتقاله إليه، ويمكن إجراء المعاينة بصحبة المالك أو بدونه، وإن كان من الأفضل أن يجري المستأجر والمالك المعاينة معاً. وفي حال سبق إجراء معاينة للوحدة، وأُتفق وقتها على إجراء إصلاحات أو تعديلات، فيجب أن يتأكد المستأجر من إتمامها.

ويمكن استخدام نموذج تقرير حالة الوحدة المؤجرة في إجراء المعاينة. ويجب على كل من المستأجر والمالك التوقيع على تقرير المعاينة وتاريخها.

الإيجار

وإذا سدد المستأجر الإيجار قبل انتهاء الخمسة عشر يوماً، يُعتبر إخطار الإخلاء غير نافذ (النموذج Form D: إخطار من المالك بإخلاء الوحدة لوجود متأخرات في الإيجار). ويستمر عقد الإيجار كما كان من قبل.

زيادة الإيجار

يمكن للمالك زيادة الإيجار مرة واحدة فقط كل 12 شهراً.

ويجب على المالك إخطار المستأجرين بزيادة الإيجار كتابياً مع تحديد مبلغ زيادة الإيجار وتاريخ تطبيقها.

ويتعين على المالك إعطاء المستأجرين:

- مهلة 4 أشهر لعقود الإيجار السنوية
- مهلة 4 أشهر لعقود الإيجار الشهرية
- مهلة 8 أسابيع لعقود الإيجار الأسبوعية

يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر دفع الإيجار بطرق مختلفة. ويجب الإشارة إلى طريقة (طرق) الدفع المقبولة في عقد الإيجار.

ويتعين على المستأجر دفع الإيجار في الوقت المحدد؛ وليس من مسؤولية المالك تحصيله. وقد يحضّل مالك العقار 1% من الإيجار الشهري شهرياً عن أي إيجار متأخر. ولا يجوز للمستأجر حجب الإيجار عن المالك لدفعه إلى إجراء الإصلاحات أو اتخاذ إجراءات أخرى.

إذا كان المستأجر يواجه صعوبات في تدبير قيمة الإيجار، فعليه التحدث إلى مالك العقار بمجرد وقوعه في مشكلة. فقد يكون المالك على استعداد للتعاون مع المستأجر على إيجاد ترتيب ما للتأكد من عدم حدوث متأخرات في الإيجار.

بمجرد تأخر الإيجار 15 يوماً، يجوز للمالك إعطاء المستأجر إخطاراً بالإخلاء (النموذج Form D: إخطار من المالك بإخلاء الوحدة لوجود متأخرات في الإيجار). وإذا لم يدفع المستأجر الإيجار في غضون 15 يوماً من تسلم الإخطار، يتعين على المستأجر إخلاء الوحدة بحلول التاريخ المدون بالإخطار.

بالنسبة لعقود الإيجار محددة المدة، يجب على المالك تضمين مبالغ وتواريخ جميع زيادات الإيجار في عقد الإيجار عند توقيعه.

إذا قرر المستأجر إنهاء عقد الإيجار بسبب زيادة الإيجار، فيمكنه إنهاء عقد الإيجار بمنح المالك النموذج Form C: إخطار من المستأجر بالإخلاء قبل المدة الزمنية المحددة، تبعاً لنوع الإيجار.

في حالة فرض المالك زيادة في الإيجار خارج الموعد السنوي لبدء مدة الإيجار، وقرر المستأجر إنهاء عقد الإيجار بسبب زيادة الأجرة، يجب على المستأجر استخدام النموذج (Form C1): إخطار من المستأجر بالإخلاء بسبب تلقي المستأجر إخطاراً بزيادة الإيجار. إذا كان المستأجر في عقد إيجار سنوي وتلقي إخطاراً بزيادة الإيجار في غضون مدة أقل من 4 أشهر من تاريخ الموعد السنوي لبدء الإيجار، فإن استخدام النموذج Form C1 يمنحه مهلة 3 أشهر على الأقل لإنهاء الإيجار. من تاريخ تلقي الإخطار بزيادة الإيجار.

في حالة اعتزام المالك وقف خدمة أو امتياز يعتبر ذلك زيادة في الإيجار، ولا يجوز للمالك إجراء هذه الأنواع من التغييرات سوى مرة واحدة خلال مدة 12 شهراً. في الموعد السنوي لبدء الإيجار، ويجب على المالك أن يمنح

الصيانة

يتعين على المالك الحفاظ على صلاحية العقار المستأجر للسكن والتقيد بجميع القوانين المتعلقة بمعايير الصحة والسلامة أو الإسكان، ويشمل ذلك إجراء أي إصلاحات لا تعزى إلى إهمال المستأجر. ويتعين على المالك عدم عرقلة قدرة المستأجرين على شغل المباني بأمان.

يجب على المستأجرين الحفاظ على نظافة الوحدة المستأجرة وجميع التجهيزات. وهم مسؤولون عن أي إصلاحات يجب القيام بها بسبب الإهمال أو الإلتفاف من جانبهم أو من قبل أي ضيوف يسمحون لهم بدخول المباني. ولا يسمح للمستأجرين بعرقلة قدرة المالك أو المستأجرين الآخرين على شغل المباني بأمان.

التدفئة والمرافق العامة

لا يسمح للمالك بفصل المرافق العامة الأخرى مثل الكهرباء أو المياه أو التلفاز المضمنة في عقد الإيجار.

لا يسمح للمالك بوقف تدفئة الوحدة، حتى ولو كان المستأجر مديناً بالأجرة أو كان هناك نزاع معه. وإذا كان المستأجرون مسؤولين عن التدفئة بالوحدة، فيجب عليهم الإبقاء عليها دافئة بالقدر الذي يكفي لمنع وقوع أضرار أو تلفيات. ويجب أن تكون درجة الحرارة في المباني من 20° م إلى 22° م.

الأقفال ودخول المالك

لا يجوز تغيير الأقفال إلا باتفاق المستأجر والمالك. ويسمح للمالك بالاحتفاظ بمفتاح الوحدة.

لا يجوز للمالك دخول الوحدات المستأجرة إلا

- في حالة وجود طوارئ
- تسليم إخطار مكتوب للمستأجر قبل مدة 24 ساعة بدخوله الوحدة على أن يكون الدخول خلال ساعات النهار

يجب أن ينص إخطار الدخول على الوقت والتاريخ الذي يخطط المالك لدخول الوحدة فيهما والتوقيع عليه من قبل المالك أو من يمثله.

إذا كان المالك يحاول بيع أو تأجير وحدة، يجب السماح لوكيل عقاري بالدخول. ويجوز أن يطلب من الوكيل إبراز ما يثبت حمله تصريحاً من المالك. ولا يجوز للوكيل العقاري الدخول إلا خلال ساعات النهار. ويجب على المالك إعطاء المستأجر مهلة 24 ساعة. ولا يجوز للوكيل العقاري الدخول إلا خلال ساعات النهار. ولا يمكن للمالك العقار أو الوكيل اعتبار الوحدة "بيتاً مفتوحاً" إلا بموافقة المستأجر. ويجب على المالك إعطاء المستأجر مهلة لا تقل عن 24 ساعة قبل الدخول أو التخطيط لدخول وكلاء آخرين إلى الوحدة.

تغيير شروط عقد الإيجار

يجوز للمستأجر اختيار تغيير عقد الإيجار السنوي إلى عقد شهري بمجرد سكنه في الوحدة. ولتغيير نوع الإيجار، يجب على المستأجر تسليم المالك إخطاراً كتابياً باستخدام النموذج (Form DR1): تغيير عقد الإيجار من سنوي إلى شهري بمهلة لا تقل عن 3 أشهر من تاريخ الموعد السنوي لبدء الإيجار.

في حالة عقد الإيجار محدد المدة، يمكن للمستأجر تغيير شروطه في حال اتفق المستأجر والمالك على ذلك. وينبغي أن يكون هذا الاتفاق كتابياً.

التأجير من الباطن أو منح الإيجار لشخص آخر

يعني التأجير من الباطن خروج المستأجر وانتقال شخص آخر بدلاً منه. وفي حالة تأجير المستأجر للوحدة من الباطن، فإنه يظل مسؤولاً أمام المالك عن شروط عقد الإيجار.

يجب على المستأجر الحصول على إذن من المالك قبل تأجير الوحدة من الباطن. وإذا لم يحصل المستأجر على إذن من المالك، يجوز للمالك إنهاء إيجاره.

في حالة عدم رغبة المستأجر في الاستمرار في عقد الإيجار، فيمكنه أن يطلب من المالك الإذن بإحالة أي أشهر متبقية في عقد الإيجار لشخص آخر.

للمزيد من المعلومات، انظر دليل إنهاء الإيجار في novascotia.ca/rta

إنهاء الإيجار (الإخطار بالإخلاء)

يجب على المستأجر أخذ جميع ممتلكاته معه عند المغادرة، وفي حالة عدم أخذ المستأجر لجميع الأغراض، فيجوز للمالك اتباع إجراءات "الممتلكات الشخصية المتروكة"، والتي تتضمن تخزين تلك الأغراض، أو التخلص منها، أو بيعها.

للمزيد من المعلومات عن إنهاء عقد الإيجار أو الممتلكات الشخصية المتروكة، انظر دليل "إنهاء الإيجار" على الرابط: novascotia.ca/rta

تُحدد جميع عقود الإيجار تلقائياً، ما عدا عقود الإيجار محددة المدة، للفترة نفسها، ما لم يسلم إخطار بالإخلاء وفقاً للأصول. مع مراعاة منح المهلة المسبقة اللازمة لإنهاء الإيجار، والتي تتوقف مدتها على نوع الإيجار، والطرف المقدم للإخطار وسببه.

في حالة وجود مشكلة

وفي حالة عدم تمكن الطرفين من حل النزاع من تلقاء أنفسهم، فإن برنامج الإيجارات السكنية على استعداد لتقديم المساعدة. للمزيد من المعلومات عن عملية تسوية المنازعات، انظر دليل تسوية المنازعات على الرابط: novascotia.ca/rta

إذا كان هناك نزاع بين المستأجر والمالك، فيجب على الطرفين أن يحاولا التعاون معاً لإيجاد حل. ويمكن التوصل إلى حل للنزاع بمراجعة عقد الإيجار وقانون الإيجارات السكنية.