

دليل للمستأجرين

الإيجار في جزيرة
الأمير إدوارد



المحتويات

32	التفتيش	3	مقدمة
33	الخصوصية	4	قانون الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد
34	الاستمتاع بالهدوء	10	حقوق الانسان
36	الصحة والسلامة	13	المعلومات الشخصية
39	الإصلاحات والصيانة	16	الحيوانات الأليفة
41	زيادات الإيجار	17	الخدمات والمرافق
45	إنهاء عقد الإيجار	18	اتفاقيات الإيجار
48	التأجير الفرعي والتنازل	22	التأمين
51	الإخلاءات	23	دفع الإيجار
53	أنواع الإخلاءات الأخرى	24	زملاء السكن
57	قائمة المصطلحات	27	استخدام التبغ والحشيش
61	خدمات الدعم	29	ودائع التأمين



هذا المنشور ليس
نصيحة قانونية، ولا
يحل محل توجيهات
المحامي.

مقدمة

هذا المنشور مخصص لمستأجري العقارات السكنية، بما في ذلك الشقق والوحدات السكنية والمنازل. ويشرح حقوق المستأجر ومسؤولياته. قد تجد هذا المنشور مفيداً أيضاً إذا كنت تفكر في الاستئجار أو الاستعداد للاستئجار.

هذا المنشور ليس نصيحة قانونية، ولا يحل محل توجيهات المحامي.

تم إعداد هذا المنشور بالتعاون مع مكتب الإيجار السكني في جزيرة الأمير إدوارد (Rental Office).

نبذة عنا

يساعد مشروع "الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد" (Renting PEI) المستأجرين ومُلاك العقارات في جزيرة الأمير إدوارد من خلال تقديم المعلومات القانونية والإحالات والدعم أثناء عملية الاستعداد لجلسة الاستماع لنزاعات الإيجار. كما نقدم أيضاً ورش عمل منفصلة حول حقوق ومسؤوليات المستأجرين والملاك.

إن "الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد" هو مشروع لجمعية المعلومات القانونية (Community Legal Information). يتم تمويل هذا المشروع من قبل وزارة الإسكان والأراضي والمجتمعات في جزيرة الأمير إدوارد.

الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد
(Renting PEI)



جمعية المعلومات القانونية
Community Legal
(Information)



جمعية المعلومات القانونية

(Community Legal Information)

www.legalinfopei.ca

info@legalinfopei.ca

902-892-0853

الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد

(Renting PEI)

www.rentingpei.ca

renting@legalinfopei.ca

902-940-5368

قانون الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد

ما هي أساسيات قانون الإيجار؟

المستأجر هو الشخص الذي يستأجر وحدة للإيجار.

وحدة الإيجار هي مبنى أو جزء من مبنى يستأجره المستأجر من المالك للعيش فيه. ويشمل ذلك المنازل أو الشقق أو الأجنحة أو الغرفة. يُطلق على الوحدة أيضاً اسم "بناء سكني".

المالك هو مالك عقار مستأجر. يمكن أن يعني المالك أيضاً الشخص الذي يمثل المالك أو يساعده في مسؤولياته. هذا الشخص يسمى وكيل.

مدير العقار هو نوع من الوكلاء الذين يعملون لصالح المالك. يتولى مدير العقار رعاية الوحدات المستأجرة وإدارتها. قد يكون مدير العقار هو الشخص الرئيسي الذي يتواصل معه المستأجر. قد يعطيك المالك اسم ورقم هاتف مدير العقار ويطلب منك التواصل معه بشكل أساسي. حتى لو كان هناك مدير للعقار، فلا يزال يتعين على الملاك تقديم أسمائهم وعناوينهم للمستأجرين كتابياً.

اتفاقية الإيجار هو اتفاق قانوني بين المالك والمستأجر بالشروط المطلوبة. المالك مسؤول عن تزويدك باتفاقية إيجار مكتوبة.

عقد الإيجار هو اتفاقية إيجار مكتوبة.



على من ينطبق قانون الإيجار السكني؟

القانون الذي ينطبق على معظم اتفاقيات الإيجار السكني في جزيرة الأمير إدوارد هو قانون الإيجار السكني ولوائحه. في هذا المنشور، يسمى قانون الإيجار السكني "القانون".

يوضح القانون واللوائح حقوق ومسؤوليات المالك والمستأجرين. كما أنه يشرح ما يمكنك فعله أنت أو مالك العقار إذا لم يلتزم أحدكما بالقانون.

وينطبق القانون على الأشخاص الذين تربطهم علاقة إيجار كالمالك والمستأجر. لا ينطبق عادة على زملاء السكن. إذا كان لديك خلاف مع زميلك في السكن، فقد لا يحميك القانون. لمزيد من المعلومات حول زملاء السكن والقانون، راجع "زملاء السكن" في الصفحة 24.

يغطي القانون معظم المساكن المستأجرة ولكنه لا ينطبق على:

- التعاونيات السكنية
- سكن الجامعة أو الكلية
- مرافق الرعاية المجتمعية ومرافق الرعاية الطويلة الأجل (دار المسنين)
- المرافق التي تقدم خدمات العلاج أو إعادة التأهيل
- المرافق التي توفر المأوى المؤقت، مثل المنازل الانتقالية
- منازل جماعية
- الإيجارات السياحية قصيرة المدى حيث يبقى المستأجر لمدة تقل عن شهرين
- الإيجارات التجارية

إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كان العقار المستأجر الخاص بك مشمولاً بموجب القانون، فاتصل بمكتب الإيجار السكني أو تحدث مع محام.

يمكنك العثور على جميع القوانين واللوائح الإقليمية على [الموقع الإلكتروني لحكومة جزيرة الأمير إدوارد](#).

القوانين واللوائح

www.princeedwardisland.ca/en/legislation/all/all/a 

ماذا يفعل مكتب الإيجار السكني؟

يُشار إلى مكتب الإيجار السكني باسم "مكتب الإيجار" في هذا المنشور.

مكتب الإيجار يقوم بحل النزاعات بين المستأجرين والملاك في جزيرة الأمير إدوارد. كما يوفر معلومات حول حقوق ومسؤوليات المستأجرين والملاك.

مكتب الإيجار:

- لديه محكمة إدارية (محكمة الإيجار) تعقد جلسات استماع بين المستأجرين والملاك.
- يعطي أوامر بشأن المنازعات الإيجارية.

جلسة الاستماع هي اجتماع رسمي حول طلب لحل مشكلة إيجارية يقرر فيه موظف مكتب الإيجار القضية.

الأمر هو قرار رسمي ومكتوب يتخذه موظف مكتب الإيجار بعد الاستماع إلى القضية.

يتعامل مكتب الإيجار فقط مع الإيجارات السكنية التي يغطيها قانون الإيجار السكني. قد لا يتمكن مكتب الإيجار من مساعدتك إذا لم يكن عقارك مشمولاً بقانون الإيجار السكني.

حكومة جزيرة الأمير إدوارد
- القوانين واللوائح



يعد مكتب الإيجار جزءًا من لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC). **لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC)** هي محكمة شبه قضائية تتمتع بسلطة اتخاذ بعض القرارات القانونية. وهي مستقلة عن حكومة المقاطعة. IRAC مسؤولة أيضًا عن تحديد أسعار البنزين وسماع الاستئنافات المتعلقة بالتخطيط الإقليمي والضرائب وقرارات الإيجار.

لجنة التنظيم والاستئناف في الجزيرة (IRAC)

www.irac.pe.ca ⓘ

appealinquiries@irac.pe.ca ✉

902-892-3501 📞

كيف يمكن لمكتب الإيجار مساعدتي؟

إذا كانت لديك مشكلة مع وحدتك المستأجرة، أو إذا كان المالك لا يفي بمسؤولياته القانونية، فيمكنك أن تطلب من مكتب الإيجار التدخل. يستجيب مكتب الإيجار للمكالمات الهاتفية ورسائل البريد الإلكتروني والعملاء الذاهبين الى المكتب.

لبدء الإجراءات اللازمة، قم بتقديم نموذج رسمي إلى مكتب الإيجار لشرح المشكلة. يمكنك العثور على النماذج على [الموقع الإلكتروني لمكتب الإيجار](#) وفي مكتب IRAC. يمكن أن يكون النموذج إما إشعارًا أو طلبًا.

مكتب الإيجار (Rental Office)

www.peirentaloffice.ca ⓘ

askrental@peirentaloffice.ca ✉

902-368-7878 📞

لجنة التنظيم والاستئناف
في الجزيرة
(IRAC)



مكتب الإيجار - النماذج



ما هو الإشعار؟

الإشعار وثيقة تُبلغ عن تغيير في عقد الإيجار. يمكن للمالك أو المستأجر إرسال إشعاراً للآخر.

يمكن أن تكون الإشعارات حول:

- الإخلاء
- أن المستأجر ينهي عقد الإيجار
- مالك جديد
- زيادة الإيجار المسموح بها

ما هو الطلب؟

الطلب وثيقة تطلب من مكتب الإيجار تسوية نزاع إيجاري. يمكن للمالك أو المستأجر تقديم طلب إلى مكتب الإيجار.

إذا قمت بتقديم طلب إلى مكتب الإيجار:

- يجب عليك إعطاء المالك نسخة من الطلب خلال خمسة أيام من تقديمه إلى مكتب الإيجار.
- قد يحاول مكتب الإيجار العمل معك ومع المالك لحل المشكلة دون جلسة استماع.
- قد يعقد مكتب الإيجار جلسة استماع. خلال جلسة الاستماع، يجب عليك تقديم أدلة لدعم طلبك، ويمكن للمالك أن يقدم أدلة أيضاً. سيشرف أحد موظفي مكتب الإيجار، الذي يسمى بموظف مكتب الإيجار، على جلسة الاستماع، ويستمع إلى الأدلة، ويقدم قرارًا مكتوبًا يسمى الأمر.
- إذا لم توافق أنت أو مالك العقار على قرار موظف الإيجار بشأن قضيتك، فيمكنك تقديم استئناف إلى لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC). **الاستئناف** هو عندما تطلب من IRAC مراجعة أمر موظف مكتب الإيجار. لبدء عملية الاستئناف، يجب عليك تقديم إشعار الاستئناف إلى لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC) خلال فترة محددة. سيدلك أمر موظف التأجير بالفترة المحددة.

كيف يمكنني تقديم إشعار أو طلب؟


التسليم هو تقديم مستند قانوني إلى شخص ما.


يتم إرسال الإشعار مباشرة إلى المالك أو المستأجر، وليس إلى مكتب الإيجار. يمكن تسليمه عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني أو شخصيًا. يمكن للمالك أيضًا نشر إشعار على باب المستأجر.


يمكن إرسال الطلبات إلى مكتب الإيجار عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني أو التسليم شخصيًا. إذا قدم المالك أو المستأجر طلبًا إلى مكتب الإيجار، فيجب عليهم إرسال نسخة للطرف الآخر خلال خمسة أيام من تقديم الطلب. ويمكن إرسال هذه النسخة عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني أو تسليمها شخصيًا.

لمزيد من المعلومات، اتصل بمكتب الإيجار.

مكتب الإيجار (Rental Office)

www.peirentaloffice.ca 

askrental@peirentaloffice.ca 

902-368-7878 

مكتب الإيجار
(Rental Office)



حقوق الانسان

لديك الحق في الحصول على السكن على قدم المساواة دون تمييز. **التمييز** يعني معاملة شخص ما بشكل غير عادل بسبب هويته أو معتقداته أو خلفيته. يحميك قانون حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد من التمييز.

هل يمكن للمالك أن يرفض التأجير لي؟

لا يجوز لمالك العقار أن يرفض التأجير لك أو مضايقتك أو معاملتك بشكل غير عادل بسبب:

- سنك
- معتقدك السياسي
- لونك أو عرقك أو أصلك العرقي أو الوطني
- ميولك الجنسية
- جنسك (بما في ذلك الحمل أو التحرش الجنسي)
- عقيدتك أو دينك
- حالتك العائلية أو الاجتماعية
- هويتك الجندرية
- مصدرك للدخل (بما في ذلك الحصول على المساعدة الاجتماعية أو التأمين على العمل)
- تعبيرك عن هويتك الجندرية
- الإعاقة (بما في ذلك الإدمان)

لديك الحق في الحصول على السكن على قدم المساواة دون تمييز.





لا يمكن للمالك العقار أيضًا أن يمارس التمييز ضدك بسبب تقديمك شكوى بشأن حقوق الإنسان في الماضي.

بعض الأمثلة على التمييز المحتمل تشمل:

- الإعلان عن مبنى على أنه "لكبار السن فقط".
- فرض إيجار إضافي على شخص لديه حيوان خدمة.
- رفض الإيجار للأشخاص الذين لديهم أطفال أو الذين ينتظرون طفلًا.
- رفض الإيجار لشخص ما على أساس مصدر دخله.

إذا كنت قد تعرضت للتمييز أو لم تكن متأكدًا من تعرضك لذلك، فاتصل بـ لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد (PEI Human Rights Commission) للحصول على مزيد من المعلومات.

لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد (PEI Human Rights Commission)

www.peihumanrights.ca ⓘ

contact@peihumanrights.ca ✉

902-368-4180 📞

ماذا لو كان لدي حيوان خدمة؟

حيوان الخدمة هو حيوان تم تدريبه لمساعدة شخص ذي إعاقة. يجب أن يكون العمل الذي يؤديه حيوان الخدمة الخاص بك مرتبطًا بإعاقتك. لا يمكن للمالك أن يرفض التأجير لك لأن لديك حيوان خدمة.

لا توجد عملية تعريف أو اعتماد قياسية لحيوانات الخدمة في جزيرة الأمير إدوارد. من المهم أن تخبر مالك العقار المحتمل إذا كان لديك حيوان خدمة.

لجنة حقوق الإنسان في
جزيرة الأمير إدوارد
(PEI Human Rights
Commission)



هل يمكن لمالك العقار أن يطرح أسئلة عن حيوان الخدمة الخاص بي؟

قد يكون لدى مالك العقار أسئلة عن حيوان الخدمة الخاص بك. يمكن لمالك العقار أن يسأل:

- إذا كان الحيوان يساعدك في شئ متعلق بإعاقتك.
- ما هي المساعدة التي تم تدريب الحيوان على تقديمها؟

لا يمكن لمالك العقار أن:

- يطرح أسئلة محددة حول إعاقتك.
- يطلب من حيوان الخدمة أن يستعرض المهام التي يساعدك فيها.

ليس عليك الإجابة على الأسئلة المتعلقة بصحتك أو تقديم عروض توضيحية لخدمات الحيوان.

إذا كنت تعتقد أن المالك قد مارس التمييز ضدك بسبب وجود لديك حيوان خدمة، فاتصل بـ لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد (PEI Human Rights Commission).

هل يمكنني الحصول على حيوان أليف ليس من حيوانات الخدمة؟

حيوانات الدعم العاطفي هي حيوانات توفر الراحة والرفقة ولكنها غير مدربة خصيصًا للمساعدة في الإعاقة. لا يتم اعتبارهم حيوانات خدمة ولا يتمتعون بالحماية بموجب قانون حقوق الإنسان في حالات الإيجار.

لمزيد من المعلومات، راجع "الحيوانات الأليفة" في الصفحة 16.

لجنة حقوق الإنسان في
جزيرة الأمير إدوارد
(PEI Human Rights
Commission)



المعلومات الشخصية

ما هي المعلومات الشخصية التي يمكن للمالك أن يطلبها؟

عندما تتقدم بطلب للحصول على وحدة للإيجار أو قبل التوقيع على عقد الإيجار، يمكن للمالك أن يطلب بعض المعلومات الشخصية. يحمي قانون حماية المعلومات الشخصية والوثائق الإلكترونية (PIPEDA) معلوماتك الشخصية.

يجب على المالك:

- أن يحصل على موافقتك على جمع معلوماتك الشخصية أو استخدامها أو مشاركتها.
- أن يشرح لك لماذا يحتاج إلى معلوماتك.
- أن يشرح لك كيف سيقوم بتخزين معلوماتك وحمايتها، ومن سيتمكن من الوصول إليها، ومتى سيقوم بحذفها.
- أن يمنحك إمكانية الوصول إلى أي معلومات شخصية لديه عنك. يمكنك الطعن في دقة المعلومات إذا كنت تعتقد أن المعلومات غير صحيحة.
- أن يستخدم معلوماتك فقط للأسباب التي تم جمعها لها.

إذا لم يتبع المالك هذه القواعد، فاتصل بمكتب مفوض الخصوصية في كندا (Office of the Privacy Commissioner of Canada).

مكتب مفوض الخصوصية في كندا

(Office of the Privacy Commissioner of Canada)

www.priv.gc.ca ⓘ

1-800-282-1376 📞

مكتب مفوض الخصوصية
في كندا
(Office of the Privacy
Commissioner of Canada)



ما هي المعلومات التي يحتاجها المالك للتحقق من تاريخي الائتماني؟

فحص الائتمان يخبر المالك ما إذا كان للمستأجر تاريخ في سداد الديون والفواتير في الوقت المحدد أم لا. يمكنهم استخدام هذا لمعرفة ما إذا كان بإمكانك دفع الإيجار. قد يطلب منك المالك تقديم معلومات للتحقق من تاريخك الائتماني.

يجب أن يحصل المالك على موافقتك على مشاركة معلوماتك مع طرف ثالث. على سبيل المثال، وكالة تقارير الائتمان.

للتحقق من تاريخك الائتماني، يحتاج المالك إلى ما يلي:

- اسمك
- عنوانك
- تاريخ ميلادك

قد يطلب المالك منك:

- رخصة قيادتك
- جواز سفرك
- اسم صاحب عملك
- معلومات حول الضرائب
- إيراداتك ومصروفاتك

ليست هناك حاجة لهذه المعلومات. قد تساعد هذه المعلومات المالك في الحصول على بيانات أكثر وضوحًا من شركة التحقق من الائتمان. يمكن أن تساعد أيضًا في التأكد من عدم الخلط بينك وبين شخص يحمل نفس الاسم وتاريخ الميلاد.



لديك الحق في معرفة:

- لماذا يحتاج إلى هذه المعلومات.
- من سوف يرى المعلومات الخاصة بك.
- إذا كان هناك أي خطر من الضرر لك.

يمكنك دائمًا طرح الأسئلة واقتراح طرق أخرى للتأكد من قدرتك على دفع الإيجار.

هل يحتاج مالك العقار إلى رقم التأمين الاجتماعي الخاص بي؟

لا، رقم التأمين الاجتماعي (SIN) الخاص بك هو رقم سري، وليس مطلوبًا منك تقديمه إلى مالك العقار. ومع ذلك، لا يوجد قانون يمنع أصحاب العقارات من مطالبتك برقم (SIN) الخاص بك.

إذا طلب المالك رقم رقم التأمين الاجتماعي (SIN) الخاص بك، يمكنك أن تقول لا أو أن تسأل:

- لماذا يحتاجه المالك.
- كيف سيتم استخدامه.
- مع من سيتم مشاركته.

لمزيد من المعلومات حول مشاركة المعلومات الشخصية عند الاستئجار، اتصل بمكتب مفوض الخصوصية في كندا (Office of the Privacy Commissioner of Canada).

مكتب مفوض الخصوصية في كندا

(Office of the Privacy Commissioner of Canada)

www.priv.gc.ca ⓘ

1-800-282-1376 📞

مكتب مفوض الخصوصية
في كندا
(Office of the Privacy
Commissioner of Canada)



الحيوانات الأليفة



لا يُسمح للملاك
بطلب وديعة
للحيوانات الأليفة.

يمكن للملاك أن يقرروا ما إذا كانوا يسمحون بتواجد الحيوانات الأليفة في مبناهم أم لا. يمكن للملاك أيضًا تحديد نوع أو حجم الحيوانات الأليفة المسموح بها. لا تنطبق هذه السياسات على حيوانات الخدمة المدربة لمساعدتك في حالة الإعاقة.

هل يمكن لمالك العقار تغيير سياسة الحيوانات الأليفة الخاصة به؟

بعد إبرام عقد إيجار مع مالك العقار، لا يمكن للمالك تغيير شروط اتفاقيتك إلا بموافقتك، أو بإذن من مكتب الإيجار. على سبيل المثال، إذا كانت اتفاقية الإيجار الخاصة بك تسمح لك بالحصول على حيوان أليف في الوحدة المستأجرة الخاصة بك، فيمكنك الحصول على حيوان أليف طوال فترة إقامتك هناك، ما لم يصدر مكتب الإيجار أمرًا ينص على شيء مختلف.

إذا قام مالك العقار ببيع العقار لمالك جديد، فلا يمكن للمالك الجديد تغيير شروط عقد الإيجار الخاص بك، إلا إذا حصل على موافقتك أو إذن مكتب الإيجار.

كيف يمكنني العثور على سكن يسمح بالحيوانات الأليفة؟

قد يكون من الصعب العثور على سكن يسمح بالحيوانات الأليفة. فكر في تقديم مراجع مكتوبة من:

- ملاك السابقون يؤكدون أن حيوانك الأليف لم يسبب أي ضرر أو ضجة.
- مدرب يؤكد أن حيوانك الأليف حسن التصرف.
- طبيب البيطري يشارك فيها تفاصيل السجل الصحي لحيوانك الأليف أو التطعيمات أو جدول الفحوصات.

الخدمات والمرافق

الخدمات والمرافق هي المرافق مثل التدفئة والمياه والكهرباء والإنترنت. يمكن أن تعني الخدمات أيضًا أشياء أخرى يقدمها المالك للمستأجر، مثل إزالة الثلج أو موقف السيارات.

هل يجب تضمين الخدمات والمرافق في الإيجار؟

الخدمات والمرافق قد تكون أو لا تكون مضمونة في سعر الإيجار الذي تدفعه. اسأل عن الخدمات والمرافق المضمونة في الإيجار الخاص بك. ويجب أيضًا كتابة هذه المعلومات في عقد الإيجار الخاص بك.

إذا كان شخص ما قد استأجر الوحدة قبلك، فيجب أن يتضمن عقد الإيجار الخاص بك قسمًا يشرح الخدمات والمرافق التي تم تضمينها في إيجار المستأجر السابق.

إذا حاول مالك العقار تغيير الخدمات والمرافق المضمنة في الإيجار، فقد يُعتبر ذلك زيادة غير قانونية في الإيجار.

إذا لم يتم تضمين الخدمات أو المرافق في الإيجار، فابحث عن التكاليف قبل تأجير الوحدة. قد تطلب منك شركات المرافق دفع وديعة بالإضافة إلى رسوم الاتصال الجديد أو إعادة الاتصال. تكلفة بعض الخدمات والمرافق تختلف مع كل موسم. ضع تكاليف الخدمات والمرافق في الاعتبار عند تحديد مكان للإيجار.

اتفاقيات الإيجار

اتفاقية الإيجار هي عقد قانوني بين المستأجر والمالك. في اتفاقية الإيجار، توافق أنت والمالك على اتباع قائمة من القواعد تسمى الشروط. المالك مسؤول عن تزويدك باتفاقية إيجار مكتوبة.

عقد الإيجار هو اتفاقية إيجار مكتوبة.

يحتوي القانون على شروط قانونية يجب عليك وعلى مالك العقار اتباعها. بعض هذه الشروط مكتوبة في اتفاقية الإيجار القياسية. يمكنك العثور على اتفاقية الإيجار القياسية على [الموقع الإلكتروني لمكتب الإيجار](#).

الشروط القانونية هي الشروط التي تنطبق على جميع اتفاقيات الإيجار. تنطبق حتى لو لم تكن مكتوبة في عقد الإيجار. على سبيل المثال، يكون المستأجر مسؤولاً عن الحفاظ على نظافة الوحدة، ويكون المالك مسؤولاً عن إبقاء الوحدة في حالة جيدة من الإصلاح.

ماذا لو لم أوقع عقد إيجار؟

يتطلب قانون الإيجار السكني من المالك تقديم عقد إيجار مكتوب. ومع ذلك، كثير من الناس ليس لديهم عقد إيجار مكتوب. لا يزال القانون يعترف باتفاقيات الإيجار اللفظية أو الضمنية. حتى لو لم يكن لديك عقد إيجار مكتوب، فأنت لا تزال محميًا بموجب القانون، وتظل الشروط القانونية سارية.

إذا لم يكن لديك نسخة مكتوبة من اتفاقية الإيجار الخاصة بك، يمكنك أن تطلب من مالك العقار أن يزودك بنسخة مكتوبة باستخدام [النموذج 2A - طلب المستأجر لحل النزاع](#).

مكتب الإيجار - النماذج



ما هي أنواع عقود الإيجار؟

هناك اتفاقيات إيجار محددة المدة واتفاقيات إيجار دورية.

اتفاقية الإيجار محددة المدة هي اتفاقية ذات تاريخ بدء وتاريخ انتهاء محددين. المدة الزمنية الأكثر شيوعًا هي سنة واحدة، ولكنها يمكن أن تكون أقصر أو أطول. عندما تنتهي المدة الأولية، تصبح اتفاقية الإيجار تلقائيًا اتفاقية شهرية، إلا إذا:

- وافقت أنت ومالك العقار على مدة محددة جديدة.
- اتفقتما في عقد الإيجار الأول على التوقيع على مدة محددة جديدة بمجرد انتهاء عقد الإيجار الأول.
- إتخذ أحدكما خطوات قانونية لإنهاء عقد الإيجار.

اتفاقية الإيجار الدورية لا تتضمن تاريخ انتهاء. يمكن أن تكون اتفاقية الإيجار الدورية شهرية أو أسبوعية أو أي فترة أخرى. ويستمر الاتفاق حتى:

- أنت تعطي إشعارًا لمالك العقار بأنك ستغادر.
- يطردك مالك العقار لسبب وجيه. مثال على السبب الوجيه هو عدم دفعك للإيجار.

ما الذي يجب أن يتضمنه عقد الإيجار؟

يجب أن يتضمن عقد الإيجار ما يلي:

- اسمك الأول والأخير.
- الاسم الأول والأخير للمالك، والعنوان، ومعلومات الاتصال الخاصة به.
- اسم مدير العقار وعنوانه ومعلومات الاتصال به (إذا كان لدى وحدتك مدير عقار).
- عنوان الوحدة المؤجرة.
- تاريخ بدء الاتفاقية.
- تاريخ انتهاء الاتفاقية (إذا كانت اتفاقية محددة المدة).
- إذا سئطلب منك التوقيع على اتفاقية جديدة محددة المدة بمجرد انتهاء المدة الأولى (إذا كانت اتفاقية محددة المدة).
- مبلغ الإيجار، وكم مرة سيتم دفعه، وفي أي تاريخ.
- مبلغ الإيجار الذي كان يدفعه المستأجر السابق (إن وجد).
- الخدمات والمرافق التي يشملها الإيجار.
- الخدمات والمرافق غير المشمولة في الإيجار (على سبيل المثال، إذا كان عليك دفع ثمن التدفئة).
- الخدمات والمرافق التي قدمها مالك العقار للمستأجر الأخير (إن وجدت).
- مبلغ وديعة التأمين (إذا كان المالك يطلب ذلك).
- توقيعك وتوقيع مالك العقار وتاريخ توقيعكما على الاتفاقية.



هل يمكن لمالك العقار تضمين أي شروط في عقد الإيجار؟

يمكن لمالك العقار تضمين شروط في عقد الإيجار قبل التوقيع عليه. يجب ألا تتعارض أي شروط التي تضيفها أنت ومالك العقار إلى الاتفاقية مع القانون. إذا كان أي شرط من شروط الاتفاقية يتعارض مع القانون أو أي قانون آخر، فإن هذا الشرط غير قابل للتنفيذ.

قد يضيف مالك العقار شروطًا مثل "ممنوع الحيوانات الأليفة" أو "ممنوع التدخين داخل الوحدة" إلى اتفاقية الإيجار. لا يشمل شرط "عدم وجود حيوانات أليفة" حيوانات الخدمة. لمزيد من المعلومات حول حيوانات الخدمة، راجع الصفحتين 11 و 12.

هل يمكن لمالك العقار تغيير شرط في عقد الإيجار الخاص بي بعد موافقتنا عليه؟

لا يمكن لمالك العقار أن يقوم ببساطة بتغيير شروط عقد الإيجار الخاص بك بعد التوقيع عليه. إذا كنت أنت أو مالك العقار ترغبان في تغيير شرط من شروط عقد الإيجار الخاص بك، فيجب عليكما الموافقة على التغيير. إنها فكرة جيدة أن تحتفظ بسجل مكتوب لأية تغييرات تجريها أنت ومالك العقار على الاتفاقية.

التأمين



تختلف سياسات
تأمين المستأجر من
شركة إلى أخرى.
ابحث عن شركة
تأمين وبوليصة
تأمين تناسب
احتياجاتك.

تأمين المستأجر هو تأمين يشتريه المستأجر لحمايته وحماية ممتلكاته في حالة الفيضانات والحرائق والسرقة وما إلى ذلك.

هل يجب علي الحصول على تأمين المستأجر؟

تأمين المستأجر غير مطلوب قانوناً في جزيرة الأمير إدوارد. قد يطلب منك بعض أصحاب العقارات الحصول عليه. إذا قمت بالتوقيع على عقد إيجار ينص على أنك ستشتري تأميناً للمستأجر ولم تفعل ذلك، فقد يتم طردك بسبب انتهاك أحد شروط عقد الإيجار.

ماذا يغطي تأمين المستأجر؟

تغطي معظم وثائق تأمين المستأجر ما يلي:

- ممتلكاتك الشخصية. في حالة حدوث حريق أو سرقة أو تلف بسبب المياه، فقد يغطي التأمين تكلفة استبدال الملابس والأثاث والأجهزة والإلكترونيات والمزيد. يمكن أن يشمل ذلك المتعلقات الشخصية غير الموجودة في وحدتك المستأجرة. على سبيل المثال، قد يستبدل تأمين المستأجر الكمبيوتر المحمول الخاص بك في حالة سرقة من سيارتك.
- نفقات المعيشة الإضافية. على سبيل المثال، إذا كان عليك الخروج مؤقتاً من وحدتك السكنية بسبب أضرار الفيضانات أو الحرائق، فقد يغطي تأمين المستأجر تكاليف الإقامة في فندق والوجبات والنقل.
- مسؤوليتك القانونية. على سبيل المثال، إذا تسببت في ضرر لشخص ما في المبنى الخاص بك أو شقتك، فقد يحميك التأمين إذا رفع هذا الشخص دعوى قضائية ضدك.

ما هو تأمين مالك العقار؟

تأمين مالك العقار هو التأمين الذي يشتريه مالك المنزل أو مالك العقار والذي يحمي المبنى نفسه. لا يحمي ممتلكاتك الشخصية.

دفع الإيجار

هل يمكن لمالك العقار أن يطردني لعدم دفع الإيجار في الوقت المحدد؟

نعم. أنت مسؤول عن دفع الإيجار بالكامل في اليوم المذكور في اتفاقية الإيجار الخاصة بك. إذا تأخرت في دفع الإيجار، يمكن لمالك العقار أن يعطيك إشعارًا بالإخلاء بعد يوم واحد من استحقاق الإيجار.

متى يمكن لمالك العقار أن يفرض عليّ رسومًا مقابل الإيجار المتأخر؟

إذا لم يكن هناك ما يكفي من المال في حسابك عندما يقوم مالك العقار بسحب الإيجار، فيمكن للبنك أن يفرض على مالك العقار رسوم الأموال غير الكافية (NSF). إذا تم فرض رسوم على مالك العقار، فيجب عليك سدادها في أقرب وقت ممكن.

زملاء السكن

ينص قانون الإيجار السكني على حقوق ومسؤوليات الملاك والمستأجرين في جزيرة الأمير إدوارد. بشكل عام، لا يغطي قانون الإيجار كيفية عيش زملاء السكن معًا. ستعتمد كيفية تعاملك مع النزاع على نوع الاتفاقية التي أبرمتها مع زميلك (زملائك) في السكن.

المستأجرين المشاركين

المستأجرون المشاركون هم مستأجرون يتشاركون في عقد إيجار واحد. كلا الاسمين موجودان في عقد الإيجار. إذا كنت مستأجرًا مشاركًا، فأنت والمستأجرون الآخرون مسؤولون بالتساوي عن دفع الإيجار بالكامل وفي الوقت المحدد. يمكن لمالك العقار أن يطردك إذا لم تقم أنت أو أحد المستأجرين معك بدفع الإيجار أو خرق أحد شروط اتفاقيتك.

إذا أراد أحد المستأجرين الخروج من العقد، فقد يُطلب منك التوقيع على عقد إيجار جديد إذا كنت تريد البقاء في الوحدة.

إذا كان لديك خلاف مع أحد المستأجرين، فإن القانون لا يحميك، ولا يستطيع مكتب الإيجار مساعدتك. لحماية نفسك، فكر في توقيع اتفاقية سكن مع شريكك في السكن. **اتفاقية زملاء السكن** هي اتفاقية رسمية بين زملاء السكن تحدد توقعات ومسؤوليات زملاء السكن الفرديين. اتفاقية زملاء السكن يمكن أن تساعد في حل الخلافات.



المستأجرين الفرعيين

التأجير الفرعي هو عندما يقوم المستأجر بتأجير وحدته المؤجرة أو جزء من وحدته لشخص آخر.

المستأجر الفرعي هو الشخص الذي يستأجر وحدة أو جزء من الوحدة من المستأجر الأصلي، ولا يكون اسمه موجوداً في عقد الإيجار الأصلي مع مالك العقار. لدى المستأجر الفرعي علاقة مالك - مستأجر مع المستأجر الأصلي. على سبيل المثال، إذا تسبب المستأجر الفرعي في إتلاف الوحدة، فهو\هي مسؤول للمستأجر الأصلي، والمستأجر الأصلي مسؤول للمالك.

إذا كان لديك خلاف مع المستأجر الفرعي أو مع الشخص الذي تستأجر منه، فقد لا يحميك القانون، وقد لا يتمكن مكتب الإيجار من مساعدتك. لحماية نفسك، فكر في توقيع اتفاقية التأجير الفرعي. **اتفاقية التأجير الفرعي** هي عقد بين المستأجر و المستأجر الفرعي ويحدد مسؤولية كل منهم. يمكن أن تساعد اتفاقية التأجير الفرعي في حل الخلافات.

لقراءة المزيد حول التأجير الفرعي، راجع "التأجير الفرعي والتنازل" في الصفحة 48.

ماذا لو قمت بتأجير غرفة؟

في الوحدات المؤجرة التي تُؤجر بالغرفة، عادة ما يكون لكل مستأجر عقد إيجار منفصل مع المالك. كل مستأجر مسؤول عن دفع الإيجار الخاص به وعن سلوكه. في هذه الحالة، إذا تم إخلاء المستأجر أو مغادرته، فلن يؤثر ذلك على المستأجرين الآخرين.

ليس من الضروري أن يخبرك مالك العقار عندما يؤجر الغرفة أو من الذي سيؤجرها له.

إذا استأجرت غرفة وكان لديك خلاف مع مستأجر آخر، فقد لا يحميك القانون، وقد لا يتمكن مكتب الإيجار من مساعدتك.

قد يتمكن مالك العقار من التدخل إذا كان مستأجر آخر يزعج استمتاعك بالهدوء بالوحدة المستأجرة، أو ينتهك خصوصيتك، أو يهدد سلامتك. **الاستمتاع بالهدوء** هو حقك في العيش دون إزعاجات غير معقولة.

يتحمل مالك العقار مسؤولية ضمان استمتاعك بالهدوء والسلامة والخصوصية في وحدتك المؤجرة. تحدث إلى مكتب الإيجار إذا كان مالك العقار لا يفي بمسؤوليته.

مكتب الإيجار (Rental Office)

www.peirentaloffice.ca ⓘ

askrental@peirentaloffice.ca ✉

902-368-7878 📞

مكتب الإيجار
(Rental Office)



استخدام التبغ والحشيش

يحق لمالك العقار عدم السماح بالتدخين في العقار، سواء داخل العقار أو خارجه. يجب أن ينص عقد الإيجار الخاص بك على أي قواعد تتعلق بالتدخين. اسأل مالك العقار عن سياسة التدخين الخاصة به.

هل يمكنني التدخين الإلكتروني (vaping) في وحدة مستأجرة ممنوع التدخين فيها؟

يعتبر التدخين الإلكتروني (vaping) شكلاً من أشكال التدخين. إذا كان لديك عقد إيجار لا يسمح لك بالتدخين، فقد ينطبق هذا على التدخين الإلكتروني. اسأل مالك العقار عن سياسة لتدخين الإلكتروني (vaping) الخاصة به.

هل يمكنني زراعة نباتات الحشيش في وحدتي المستأجرة؟

يجب أن يكون لديك إذن مكتوب من مالك العقار لزراعة نباتات الحشيش في وحدتك المستأجرة. إذا كان لديك إذن مكتوب من مالك العقار، فيمكنك زراعة أربعة نباتات من الحشيش كحد أقصى. يجب إغلاق نباتات الحشيش بعيداً عن أي شخص يقل عمره عن 19 عامًا.

قد يؤثر نمو الحشيش على سياسات تأمين المستأجر الخاصة بك. إذا كنت تزرع الحشيش، تحدث مع شركة التأمين الخاصة بك.

ماذا عن نباتات الحشيش للاستخدام الطبي؟

بشكل عام، تنطبق نفس القواعد على الحشيش الترفيهي والطبي. قد يكون مالك العقار ملزمًا بالسماح الحشيش الطبي إذا تم استخدامه خصيصًا لعلاج إعاقتك أو إدارتها. ومع ذلك، فإن السماح لا تعني بالضرورة السماح لك بتدخين الحشيش في وحدتك أو المبنى الخاص بك. اتصل بـ لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد لمزيد من المعلومات.

هل يمكن طردني بسبب التدخين؟


يحق لجميع المستأجرين الاستمتاع بهدوء بوحدتهم المستأجرة. **الاستمتاع بالهدوء** هو حقك في العيش دون إزعاجات غير معقولة. يجب عليك أنت وضيوفك احترام حق الاستمتاع بالهدوء للمستأجرين الآخرين في المبنى الخاص بك. إذا كان تدخينك يزعج المستأجرين الآخرين، فيمكن لمالك العقار أن يطردك بسبب إزعاج الآخرين، حتى لو كانت اتفوقيتك تنص على أنه يمكنك التدخين.

إذا كان تدخين مستأجر آخر يزعجك، فتحدث إلى مالك العقار. يجب على مالك العقار التحدث مع المستأجر.


ماذا لو كنت بحاجة إلى مبنى خالٍ من التدخين؟

إذا كنت بحاجة إلى مبنى خالٍ من التدخين، تحدث مع مالك العقار. تقع على عاتقك مسؤولية معرفة سياسة التدخين الخاصة بالعقار قبل استئجاره. إذا كان لدى مالك العقار سياسة تسمح بالتدخين، فقد يكون من الصعب عليه تغيير هذه السياسة.

لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد
(PEI Human Rights Commission)

www.peihumanrights.ca 

contact@peihumanrights.ca 

902-368-4180 

لجنة حقوق الإنسان في
جزيرة الأمير إدوارد
(PEI Human Rights
Commission)



ودائع التأمين

وديعة التأمين هي الأموال التي يدفعها المستأجر ويحتفظ بها المالك كأمانة أثناء عقد الإيجار.

وديعة التأمين:

- يجب ألا تزيد عن إيجار شهر واحد.
- يجب أن يحتفظ بها مالك العقار حتى يخرج المستأجر.

على سبيل المثال، إذا كان الإيجار 750 دولارًا في الشهر، فيمكن لمالك العقار أن يطلب وديعة تأمين بحد أقصى قدرها 750 دولارًا. إذا كان لديك عقد إيجار أسبوعي، فلا يمكن أن تكون الوديعة أكثر من إيجار أسبوع واحد. لا ينبغي عليك دفع وديعة تأمين قبل التوقيع على عقد الإيجار الخاص بك.

لا يمكن لمالك العقار أن يطلب منك:

- نقود للمفتاح
- وديعة لحجز وحدة الإيجار
- وديعة للحيوانات الأليفة
- إيجار الشهر الأول والأخير

ماذا لو كان مبلغ وديعة التأمين الخاصة بي أكثر من إيجار شهر واحد؟

إذا أخذ منك صاحب العقار وديعة تأمين تعادل أكثر من إيجار شهر واحد، وما زلت تعيش في الوحدة، فيمكنك التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار لاستعادة هذه الأموال إليك. استخدم النموذج [2A - طلب المستأجر لتحديد النزاع لتقديم الطلب](#).

مكتب الإيجار - النماذج




متى يجب على المالك إعادة وديعة التأمين الخاصة بي؟

في نهاية إقامتك، يجب على مالك العقار إعادة وديعة التأمين (بالإضافة إلى الفائدة) إذا قمت:

- بدفع الإيجار والفواتير الخاصة بك بالكامل.
- بتنظيف الشقة بشكل كاف.
- بالحفاظ على حالة العقار.

استخدم الآلة الحاسبة الخاصة بمكتب الإيجار لحساب مقدار الفائدة المستحقة عليك.

حاسبة سعر الفائدة

www.peirentaloffice.ca/security-deposits/interest-rate-calculator 

ماذا لو احتفظ المالك بوديعة التأمين الخاصة بي؟

يمكن لمالك العقار الاحتفاظ بكل أو جزء من وديعة التأمين الخاصة بك لاسترداد أي خسائر. يمكن أن تكون الخسائر أشياء مثل الإيجار غير المدفوع أو فواتير التنظيف أو الإصلاحات. لا يمكنهم الاحتفاظ بوديعة التأمين الخاصة بك لإصلاح التآكل الطبيعي. **التآكل الطبيعي** هو الضرر المتوقع بمرور الوقت نتيجة العيش في الوحدة.

إذا كان مالك العقار يريد الاحتفاظ بكل أو جزء من وديعة التأمين الخاصة بك، فيمكنه أن يطلب منك السماح له بالاحتفاظ بمبلغ التأمين الخاص بك. قد توافق. إذا وافقت، فلن يحتاج مكتب الإيجار إلى التدخل. إذا كنت لا توافق على احتفاظ المالك بوديعة التأمين، فيجب على المالك أن يطلب الإذن من مكتب الإيجار للاحتفاظ بالوديعة.



إذا سمحت لمالك العقار بالاحتفاظ بإيداعك، فلن يحتاج مكتب الإيجار إلى التدخل.

مكتب الإيجار - حاسبة سعر الفائدة



وللقيام بذلك، يجب علي مالك العقار:

- التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار للمطالبة بكل أو جزء من الوديعة. ويجب عليه القيام بذلك في غضون 15 يومًا من اليوم الذي ينتهي فيه عقد الإيجار. على سبيل المثال، إذا انتهى عقد الإيجار الخاص بك في اليوم الأخير من الشهر، فيجب على مالك العقار تقديم الطلب قبل اليوم الخامس عشر من الشهر.
- إعطاءك نسخة من الطلب خلال خمسة أيام من تقديمه للطلب.

سيعقد مكتب الإيجار جلسة استماع لمعرفة ما إذا كان طلب مالك العقار مشروع أم لا. سيتم دعوتك أنت والمالك إلى جلسة الاستماع.

في جلسة الاستماع، يمكنك:

- استخدام الصور أو مقاطع الفيديو أو تقرير التفتيش كدليل.
- دعوة الشهود للإدلاء بأدلة تدعم موقفك.

سيقرر مكتب الإيجار ويصدر أمرًا بإعادة وديعة التأمين الخاصة بك كليًا أو جزئيًا أو ليس على الإطلاق. لا يمكن لمالك العقار الاحتفاظ بوديعة التأمين الخاصة بك دون موافقة مكتوبة منك أو إذن من مكتب الإيجار.

ماذا لو لم يتواصل معي مالك العقار بشأن وديعة التأمين الخاصة بي؟

إذا لم يعيد مالك العقار وديعة التأمين الخاصة بك أو لم يقدم مطالبة رسمية للاحتفاظ بها في غضون 15 يومًا من نهاية عقد الإيجار، فيمكنك تقديم [النموذج 2A](#) إلى مكتب الإيجار. سيقوم مكتب الإيجار بتحديد موعد لجلسة استماع. قد يطلب مكتب الإيجار من مالك العقار أن يدفع لك ضعف مبلغ وديعة التأمين الخاصة بك كتعويض.

التفتيش



يتعين على مالك العقار قانوناً أن يقوم بفحص الوحدة المستأجرة معك قبل الانتقال إليها وقبل الخروج منها.

متى يجب علي فحص الوحدة المستأجرة؟

قبل أن تنتقل للسكن، قم بفحص الوحدة بعناية مع المالك. وهذا يضمن اتفاقكما على أي ضرر موجود مسبقاً. قد يحميك التفتيش لاحقاً من الادعاءات بأنك تسببت في ضرر عند خروجك من الوحدة.

يجب على مالك العقار توفير فرصتين معقولتين لإجراء التفتيش. أثناء التفتيش:

- انظر إلى حالة الجدران والأرضيات والعدادات والأجهزة وأي شيء آخر في الوحدة المؤجرة.
- قم بتوثيق أي ضرر في دفتر ملاحظات أو ملف إلكتروني. فكر في التقاط الصور ومقاطع الفيديو.
- ساعد مالك العقار على إكمال تقرير الفحص باستخدام النموذج 5 - تقرير المالك لفحص حالة الوحدة. يجب عليكما التوقيع على التقرير.

مالك العقار مسؤول عن تقديم وملء تقرير التفتيش. يجب عليه أن يعطيك نسخة في أقرب وقت ممكن. إذا لم تتم ملاحظة أي ضرر أثناء التفتيش، فقد يفترض مالك العقار أنك تسببت فيه ويستخدم وديعة التأمين الخاصة بك لإصلاحه بعد مغادرتك.

إنها فكرة جيدة أن تقوم بفحص الوحدة قبل وقت المغادرة الرسمي. يمكن لمالك العقار أن يمنحك الوقت لإصلاح الضرر الذي يجب القيام به قبل الفحص النهائي.

في يوم مغادرتك، يجب عليك أنت ومالك العقار إجراء فحص نهائي باستخدام النموذج 5. يمكنك استخدام الملاحظات والصور من الفحص الأول كمرجع. يجب أن تعترف بأي ضرر تسببت فيه.

مكتب الإيجار - النماذج





لديك الحق في
الخصوصية في
وحدتك المستأجرة.
إذا انتهك مالك
العقار خصوصيتك،
فاتصل بمكتب
مفوض الخصوصية
في كندا.

مكتب مفوض الخصوصية
في كندا
(Office of the Privacy
Commissioner of Canada)



مكتب الإيجار - النماذج



الخصوصية

هل يمكن لمالك العقار الدخول إلى وحدتي المؤجرة؟

إذا أراد مالك العقار الدخول إلى وحدتك المؤجرة:

- يجب عليه أن يقدم لك إشعاراً مكتوباً قبل 24 ساعة على الأقل.
- يجب أن يحتوي الإشعار على التاريخ والوقت الذي يرغب مالك العقار في دخول الوحدة فيه.
- يمكنه الدخول فقط بين الساعة 9 صباحاً و 9 مساءً.
- الاستثناء الوحيد هو في حالة الطوارئ. (تسرب المياه، على سبيل المثال).

يمكن لمالك العقار أن يسمح لوكيل عقاري بتقييم وحدتك أو عرضها على
المشترين المحتملين. يجب على مالك العقار أن يعطيك:

- إذن مكتوب نيابة عن الوكيل،
- وإشعار مكتوب قبل 24 ساعة.

إذا دخل مالك العقار إلى وحدتك المستأجرة دون إعطائك إشعاراً مناسباً،
فيمكنك استخدام [النموذج 2A](#) لتقديم طلب إلى مكتب الإيجار لتنفيذ حقوقك.

هل يمكن لمالك العقار التقاط صور أو مقاطع فيديو لوحدتي المؤجرة؟

يجب أن يحصل مالك العقار على إذن منك لالتقاط الصور أو مقاطع الفيديو
داخل وحدتك وإخبارك بكيفية استخدامها. يمكن للمالك تركيب كاميرات مراقبة
في الأماكن المشتركة، داخل المبنى أو خارجه. يجب عليه نشر اللافتات وتقديم
سياسات حول كيفية استخدام التسجيلات. يجب ألا تسجل الكاميرا وحدتك من
الداخل.

الاستمتاع بالهدوء

لديك الحق في الاستمتاع بالهدوء في وحدتك المستأجرة.

الاستمتاع بالهدوء هو حقك في العيش دون إزعاجات غير معقولة.

ماذا لو كان جيراني يزعجون استمتاعي بالهدوء؟

خلال النهار، يمكن توقع الضوضاء المعقولة (على سبيل المثال، الأطفال الذين يلعبون في الخارج أو الموسيقى بصوت معقول). حقك في الاستمتاع بالهدوء لا يعني الصمت طوال الوقت. في الليل، من المتوقع أن يكون المستأجرون في معظم العقارات المؤجرة هادئين.

يجب على مالك العقار التأكد من احترام حقك في الاستمتاع بالهدوء. الملاك مسؤولون فقط عن ضمان عدم قيام المستأجرين الآخرين أو ضيوف المستأجرين بإزعاج استمتاعك بالهدوء. لا يمكنهم فعل أي شيء إذا أزعج شيء آخر استمتاعك بالهدوء (على سبيل المثال، إذا كان هناك أعمال بناء تجري عبر الشارع).

إذا قام مستأجر آخر أو أحد ضيوفه بمنعك من الاستمتاع بمنزلك، فاكتب شكوى إلى مالك العقار. قد يكون لمالك العقار الحق في طرد المستأجر المزعج من خلال بيانك وأدلتك المكتوبة.

إذا كنت قلقًا بشأن معرفة جارك لهويتك، فاطلب من مالك العقار الحفاظ على سرية شكواك. قد يتم كشف هويتك إذا تم عرض القضية على مكتب الإيجار لجلسة استماع.

ماذا لو شعرت بعدم الأمان؟

لديك الحق في الشعور بالأمان في وحدتك المستأجرة. وهذا يشمل العيش دون تخويف أو مضايقة أو عنف جسدي أو تهديدات.

إذا كنت في حالة طوارئ، اتصل بالرقم 911.

إذا جعلك مالك العقار تشعر بعدم الأمان أو لم يفعل أي شيء بشأن مخاوفك المتعلقة بالسلامة، فاتصل بمكتب الإيجار. يمكنك أن تطلب أمراً باحترام حقلك في الأمان والاستمتاع بالهدوء. استخدم النموذج 2A لطلب جلسة استماع.

إذا جعلك مستأجر آخر تشعر بعدم الأمان، فاكتب شكوى إلى مالك العقار. قد يكون لمالك العقار الحق في طردهم.

إذا كان مالك العقار يضايقك بسبب عرقك أو دينك أو جنسك وما إلى ذلك، فيمكنك تقديم شكوى إلى لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد (PEI Human Rights Commission). اتصل بلجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد لمزيد من المعلومات.

لجنة حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد

(PEI Human Rights Commission)

www.peihumanrights.ca ⓘ

contact@peihumanrights.ca ✉

1-800-237-5031 ; 902-368-4180 📞

هل يمكن طردي بسبب إزعاج المستأجرين الآخرين؟

نعم. يجب عليك احترام حقوق المستأجرين الآخرين. إذا قمت أنت أو ضيوفك بإزعاج الهدوء أو السلامة أو الخصوصية للمستأجرين الآخرين، فيمكن لمالك العقار أن يرسل لك إشعارًا بالإخلاء.

لجنة حقوق الإنسان في
جزيرة الأمير إدوارد
(PEI Human Rights
Commission)



الصحة و السلامة

لديك الحق في منزل آمن. يجب أن تكون وحدتك المؤجرة آمنة وأن يتم الحفاظ عليها في حالة جيدة من الإصلاح.

كمستأجر، أنت مسؤول عن:

- الحفاظ على وحدة الإيجار الخاصة بك نظيفة وصحية.
- إبلاغ مالك العقار بأي مشاكل تتعلق بالصرف الصحي أو الطوارئ. على سبيل المثال، مشاكل السباكة، وتفشي الآفات، والحرائق، والفيضانات، وما إلى ذلك.
- التأكد من أن عدد الأشخاص الذين يعيشون في وحدتك المستأجرة يقع ضمن الحدود القانونية. هذا يعتمد على حجم شقتك.

ما هو الحد الأدنى من المعايير الصحية التي يجب على المالك اتباعها؟

يحق للمستأجرين التمتع بالحد الأدنى من المعايير الصحية كما هو موضح في القانون. يجب عليك أنت ومالك العقار العمل معًا للحفاظ على الوحدة المستأجرة الخاصة بك في حالة جيدة من الإصلاح.

بعض الأمثلة على الأشياء التي يجب على مالك العقار تقديمها هي:

- التدفئة: إذا كانت اتفاقيتك تتضمن التدفئة، فيحق لك الحصول على درجة تدفئة لا تقل عن 18.3 درجة مئوية (65 فهرنهايت). إذا كنت تدفع مقابل التدفئة بشكل منفصل عن الإيجار، ولكنك تستخدم نظام التدفئة الخاص بمالك العقار، فيجب على المالك التأكد من أن المعدات في حالة صالحة للعمل.
- الصحة البيئية: يجب أن يعمل الصرف الصحي بشكل صحيح. أخبر مالك العقار على الفور في حالة تعطل الصرف الصحي.

- الوقاية من انتشار الآفات أو القضاء عليها: يجب على مالك العقار اتخاذ الخطوات المناسبة لمنع الآفات أو القضاء عليها.
- الوقاية من العفن أو القضاء عليه: يمكن أن يكون العفن خطيرًا على صحتك. تحدث مع مالك العقار عن أي مساحات كبيرة من العفن في وحدتك أو المبنى الخاص بك.
- التخلص من القمامة: يجب أن يكون هناك تخلص مناسب من القمامة في الموقع.

ماذا علي أن أفعل إذا كانت هناك مشكلة في وحدتي المستأجرة؟

كن استباقيًا. اتصل بمالك العقار بمجرد ملاحظة وجود مشكلة لمنع المزيد من الضرر. يجب عليك أنت ومالك العقار وضع خطة للتعامل مع هذه المشكلة. من الأفضل أن تتصل بمالك العقار كتابيًا عندما يكون ذلك ممكنًا. إذا لم تخبر مالك العقار بسرعة عن المشكلات الخطيرة، فقد يتم طردك من وحدتك المؤجرة.

إذا لم يعالج مالك العقار مشكلتك في وقت معقول، فيمكنك الاتصال بمكتب الصحة البيئية (Environmental Health) وطلب إجراء فحص للصحة البيئية في وحدتك.

سيقوم مكتب الصحة البيئية بتحديد موعد لفحص الوحدة المستأجرة الخاصة بك.

بعد التفتيش، سيقوم مكتب الصحة البيئية بما يلي:

- كتابة تقريراً يوثق أي مخاوف صحية.
- تقديم توصيات لك ولمالك العقار.
- تضمين موعد نهائي للإصلاحات.
- إرسال التقرير إليك وإلى مالك العقار وإلى مكتب الإيجار.

يجب أن يعمل مالك العقار على التوصيات في الوقت المناسب. إذا لم يكمل مالك العقار التوصيات خلال فترة زمنية معقولة، فيمكنك تقديم طلب من خلال مكتب الإيجار. استخدم [النموذج 2A](#) لبدء عملية الاستماع.

يجوز لموظف مكتب الإيجار:

- تفقد شقتك.
- ان يسمع شهادة منك ومن مالك العقار.
- مراجعة أي أدلة أخرى.

خلال جلسة الاستماع، قم بتقديم أي أدلة لديك، بما في ذلك:

- التواصل الكتابي مع مالك العقار.
- رسالة فحص الصحة البيئية.
- أي شيء آخر تعتقد أنه يجب تضمينه.


سيصدر مكتب الإيجار أمرًا بعد جلسة الاستماع. اقرأ الأمر، وتأكد من فهمك للمتطلبات الخاصة بك ولمالك العقار، وانتبه لأي مواعيد نهائية في الأمر. إذا كانت لديك أي أسئلة حول الأمر، فاتصل بموظف مكتب الإيجار الذي أصدره في أقرب وقت ممكن.

مكتب الصحة البيئية (Environmental Health)

[www.princeedwardisland.ca/en/information/health-and-](http://www.princeedwardisland.ca/en/information/health-and-wellness/rental-accommodations-program) 

wellness/rental-accommodations-program

envhealth@ihis.org 

1-800-958-6400 ; 902-368-4970 

مكتب الإيجار - النماذج



مكتب الصحة البيئية
(Environmental Health)



الإصلاحات والصيانة

ما الذي أنا مسؤول عنه؟

يجب عليك الحفاظ على نظافة الوحدة المستأجرة.

إذا قمت أنت أو ضيوفك بإتلاف الوحدة المستأجرة الخاصة بك، فأنت مسؤول عن الإصلاحات. يجب أن تتم الإصلاحات في الوقت المناسب. يمكن لمالك العقار طردك إذا لم تقم بإصلاح الضرر في إطار زمني معقول.

ليس عليك إصلاح التآكل الطبيعي. **التآكل الطبيعي** هو الضرر المتوقع بمرور الوقت نتيجة العيش في الوحدة.

ما هي مسؤولية مالك العقار؟

يجب على مالك العقار أن يحافظ على العقار في حالة جيدة من الإصلاح. أخبر مالك العقار كتابيًا إذا كانت الوحدة المستأجرة الخاصة بك بحاجة إلى إصلاحات. من المتوقع أن يتعامل مالك العقار مع مشكلات الإصلاح والصيانة في الوقت المناسب.

إذا لم يقم مالك العقار بإصلاح الوحدة في الوقت المناسب، فيمكنك التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار للحصول على أمر يطلب منه إصلاحها. استخدم **النموذج 2A** لتقديم طلب للحصول على جلسة استماع. جمع كل الأدلة حول الإصلاح. يمكن أن تشمل الأدلة الصور وأي اتصالات أجريتها مع مالك العقار بشأن المشكلة.

اتصل بمكتب الصحة البيئية إذا كان الإصلاح يتعلق بمسألة صحية (على سبيل المثال، مشاكل تتعلق بالتدفئة أو العفن أو الصرف الصحي).



هل يمكنني تزيين وحدتي المستأجرة؟

لا تعتبر تغييرات الديكور، مثل الطلاء أو تغيير الأرضيات، إصلاحات. لا يوجد قانون يلزم الملاك بطلاء الوحدة عند خروج المستأجر.

إذا كنت ترغب في إجراء تغييرات تجميلية أثناء الإيجار، مثل طلاء الجدران، فيجب عليك طلب الإذن من مالك العقار. إذا قمت بإجراء تغييرات دون الحصول على إذن مالك العقار، فقد يحتفظ مالك العقار بوديعة التأمين الخاصة بك.



زيادات الإيجار

ما هي ضوابط زيادة الإيجار؟

يمكن للملاك زيادة إيجار الوحدة مرة واحدة فقط كل 12 شهرًا. إذا أراد مالك العقار زيادة الإيجار، فيجب عليه أن:

- يعطيك إشعاراً مكتوباً قبل ثلاثة أشهر بأي زيادة في الإيجار باستخدام [النموذج 8 - إشعار المستأجر بزيادة الإيجار السنوية المسموح بها](#).
- يقيم بزيادة الإيجار مرة واحدة فقط خلال فترة 12 شهرًا، حتى لو انتقل مستأجر جديد للوحدة.
- يقيم بزيادة الإيجار فقط بالمبلغ المسموح به أو أقل. لمعرفة المبلغ المسموح به لهذا العام، قم بزيارة [الموقع الإلكتروني لمكتب الإيجار](#).
- يتقدم بطلب إلى مكتب الإيجار للحصول على إذن بزيادة الإيجار بما يزيد عن المبلغ المسموح به.

ما هو الحد الأقصى المسموح به للزيادة؟

في كل عام، يحدد مكتب الإيجار الحد الأقصى المسموح به لزيادة الإيجار. يجوز للملاك زيادة الإيجار مرة واحدة كل 12 شهرًا وفقًا لزيادة الإيجار المسموح بها. في عام 2024، على سبيل المثال، يُسمح لملاك العقارات في جزيرة الأمير إدوارد بزيادة الإيجار بنسبة 3% على جميع الوحدات المؤجرة، سواء كانت تضمن التدفئة أو لا.

على سبيل المثال، إذا كنت تستأجر وحدة مقابل 1000 دولار في الشهر في عام 2023، فيمكن لمالك العقار زيادة الإيجار إلى 1030 دولاراً فقط في عام 2024. ولا يستطيع المالك زيادة الإيجار مرة أخرى لمدة 12 شهرًا. وينطبق هذا حتى لو انتقل مستأجر جديد للوحدة.

مكتب الإيجار - النماذج



مكتب الإيجار - زيادات الإيجار



إذا أراد مالك العقار زيادة إيجارك بما يتجاوز المبلغ المسموح به، فيجب عليه التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار للحصول على الموافقة. سيتم إعلامك بهذا الطلب.

كيف يتم تحديد الحد الأقصى المسموح به للزيادة؟

يحدد مدير مكتب الإيجار الزيادة السنوية المسموح بها في الإيجار كل عام بناءً على العوامل المنصوص عليها في القانون والتي تشمل:

- التغييرات في النفقات المتعلقة بالسكن
- مؤشر أسعار المستهلك
- التعليقات المكتوبة من الملاك والمستأجرين

ماذا لو قام المالك بزيادة الإيجار بما يتجاوز المبلغ المسموح به؟

يجب على مالك العقار التقدم بطلب للحصول على إذن من مكتب الإيجار لزيادة الإيجار بما يتجاوز المبلغ المسموح به. بالنسبة لعام 2024، تم تحديد سقف للطلبات التي تتجاوز المبلغ المسموح به بنسبة 3% إضافية.

لتقديم طلب لزيادة الإيجار أكثر من المبلغ المسموح به، يجب على مالك العقار التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار باستخدام النموذج 9 - طلب المالك لطلب زيادة إضافية في الإيجار. سيقوم مكتب الإيجار بتحديد موعد لجلسة استماع لطلب مالك العقار. يجب أن يعطيك مالك العقار نسخة من الطلب خلال خمسة أيام من تقديم الطلب. ستتم دعوتك تلقائيًا لحضور جلسة الاستماع وستتاح لك الفرصة للطعن في أدلة مالك العقار.

مكتب الإيجار - النماذج





قبل جلسة الاستماع، سيحتاج مالك العقار إلى تقديم النموذج 10 - بيان الدخل والمصروفات للمالك. يتضمن هذا النموذج معلومات حول دخل المالك ونفقاته الخاصة بالوحدة المؤجرة الخاصة بك. سيتم استخدام هذه المعلومات كدليل أثناء جلسة الاستماع، وسوف تتضمن معلومات حول:

- إيرادات الإيجار
- مصاريف الرهن العقاري
- مصاريف التدفئة والمياه والصرف الصحي والكهرباء
- رسوم الصيانة والإدارة
- النفقات الكبرى للعقار

خلال جلسة الاستماع، سوف يأخذ مكتب الإيجار بعين الاعتبار ما يلي:

- تاريخ سعر الإيجار للوحدة
- زيادة تكاليف الإدارة لمالك العقار أو النفقات الكبيرة، إن وجدت
- توقع مالك العقار الحصول على عائد معقول من استثماراته
- تاريخ ومبلغ آخر زيادة في الإيجار

يجوز لمكتب الإيجار الموافقة على زيادة الإيجار، أو الموافقة على جزء من الزيادة، أو رفض الزيادة. يحق لك أو للمالك استئناف القرار خلال 20 يومًا تقويميًا.

لا يمكن لمالك العقار أن يفرض عليك زيادة الإيجار أثناء هذه الإجراءات. يجب عليه الانتظار حتى يقرر مكتب الإيجار.



ماذا لو قام المالك بزيادة الإيجار عندما انتقلت كمستأجر جديد؟

في جزيرة الأمير إدوارد، يرتبط الإيجار بالوحدة، وليس بالمستأجر. لا يمكن لمالك العقار زيادة الإيجار عندما ينتقل مستأجر جديد إلا إذا:

- لم يتم زيادة الإيجار لمدة 12 شهرا
- وزيادة الإيجار لا تتجاوز المبلغ المسموح به، أو
- قدم طلبًا ناجحًا إلى مكتب الإيجار لزيادة الإيجار فوق المبلغ المسموح به.

كيف يمكن لمكتب الإيجار مساعدتي إذا قام المالك بزيادة الإيجار بشكل غير قانوني؟

قام المالك بزيادة الإيجار بشكل غير قانوني إذا:

- قام بزيادة الإيجار الخاص بك بما يتجاوز المبلغ المسموح به دون التقدم بطلب إلى مكتب الإيجار، أو
- قام بزيادة إيجار وحدتك أكثر من مرة خلال 12 شهرًا، أو
- لم يتبع قواعد الزيادات المسموح بها.

يمكنك أن تطلب من مكتب الإيجار مراجعة زيادة الإيجار باستخدام [النموذج 2A](#).

سيقوم مكتب الإيجار بتحديد موعد لجلسة استماع. يمكنك أنت والمالك تقديم الأدلة قبل جلسة الاستماع. سيتم دعوتكما للحضور. إذا وجد مكتب الإيجار أن زيادة الإيجار غير قانونية، فقد يتم تصحيح الإيجار الخاص بك وإعادة الإيجار الإضافي الذي دفعته إليك.

مكتب الإيجار - النماذج



إنهاء عقد الإيجار

كيف يمكنني إنهاء اتفاقية الإيجار الدورية الخاصة بي؟

إذا كنت ترغب في إنهاء اتفاقية الإيجار الدورية الخاصة بك، فيجب عليك إبلاغ مالك العقار كتابيًا باستخدام [النموذج 3 - إشعار المستأجر للإلغاء](#). اعتمادًا على اتفاقية الإيجار الخاصة بك، يجب عليك إبلاغهم على الأقل:

- سبعة أيام مقدماً إذا كانت اتفافتك أسبوعية، أو
- شهر واحد مقدماً إذا كانت اتفافتك شهرية.

يجب عليك دائماً تقديم إشعار في يوم استحقاق الإيجار أو قبله. على سبيل المثال، إذا كان إيجارك مستحقاً في اليوم الأول من الشهر، وسوف تنتقل في 30 أبريل، فيجب عليك تقديم إشعار لمالك العقار في الأول من أبريل أو قبل ذلك.

إذا كان لديك عقد إيجار أسبوعي، فيجب عليك تقديم إشعار مدته أسبوع واحد باتباع نفس القواعد.

إذا قمت بإبلاغ مالك العقار بدون [النموذج 3](#)، فقد يتعين عليك الاستمرار في دفع الإيجار حتى:

- تقوم بتقديم الإشعار الصحيح أو،
- يجد مالك العقار مستأجراً جديداً للانتقال إلي الوحدة. يجب على مالك العقار أن يحاول تأجير الوحدة لمستأجر جديد في أقرب وقت ممكن.

مكتب الإيجار - النماذج



ماذا لو كان لدي اتفاقية محددة المدة؟

إذا كان لديك اتفاقية إيجار محددة المدة، فمن المتوقع منك أن تدفع الإيجار حتى تاريخ انتهاء الاتفاقية، ما لم يوافق مالك العقار على السماح لك بالخروج من الاتفاقية. وفي نهاية المدة المحددة، إذا لم يتم إنهاء الاتفاقية أو تجديدها، تصبح اتفاقية شهرية بنفس الشروط.

إذا كنت بحاجة إلى المغادرة قبل نهاية الاتفاقية، أو إذا كنت بحاجة إلى الانتقال لفترة قصيرة من الوقت، فقد ترغب في تأجير وحدتك تحت عقد إيجار فرعي أو التنازل عنها لمؤجر آخر. راجع "التأجير الفرعي والتنازل" لمزيد من المعلومات في الصفحة 48.

لا يمكن لمالك العقار أن يطلب منك التوقيع على اتفاقية إيجار جديدة محددة المدة بعد انتهاء الاتفاقية الأولى إلا إذا اتفقتما على ذلك في عقد الإيجار الأول. تصبح اتفاقيات الإيجار محددة المدة اتفاقيات شهرية عند انتهائها، إلا إذا:

- كانت الوحدة عقار مؤجر سياحي قصير الأجل مسجل بموجب قانون السياحة.
- تضمنت اتفاقية الإيجار الخاصة بك بنداً ينص على ضرورة تجديد المدة المحددة قبل انتهاء عقد الإيجار.

ماذا لو كنت أرغب في الانتقال بعد نهاية الاتفاقية محددة المدة الخاصة بي؟

إذا كنت تريد الانتقال بعد نهاية الاتفاقية محددة المدة، فيجب عليك:

- إرسال إشعار مكتوب لمالك العقار قبل شهر واحد على الأقل من نهاية المدة المحددة.
- استخدام النموذج 3 لإبلاغه.





بشكل عام، لا يمكنك الانتقال من وحدتك قبل انتهاء الاتفاقية محددة المدة. هناك قليل من الاستثناءات.

ماذا لو كنت أرغب في الانتقال قبل انتهاء اتفاقيتي محددة المدة؟

قد تتمكن من الانتقال من وحدتك مبكراً إذا:

- وافقت أنت ومالك العقار على فسخ الاتفاقية محددة المدة.
- قمت بتأجير عقد الإيجار لمستأجر فرعي أو بالتنازل عنه لشخص آخر.

لمزيد من المعلومات، راجع "التأجير الفرعي والتنازل" في الصفحة 48.

بعض الأسباب لإنهاء عقد الإيجار محدد المدة في وقت مبكر يمكن أن تكون:

- رفض مالك العقار إصلاح مشكلة تجعل من الصعب أو المستحيل عليك العيش في الوحدة.
- أنت أو مستأجر آخر ضحية للعنف الأسري.
- المالك قام بالتمييز ضدك أو ضد مستأجر آخر.
- لم يعد بإمكانك البقاء في الوحدة بسبب المرض أو الإعاقة أو لأسباب صحية أخرى.

استخدم [النموذج 2A](#) لتقديم طلب إلى مكتب الإيجار لإنهاء عقد الإيجار مبكراً. يمنح مكتب الإيجار هذه الطلبات فقط لأسباب استثنائية. قد يتعين عليك تقديم أنواع معينة من الأدلة. اتصل [بمكتب الإيجار \(Rental Office\)](#) لمزيد من المعلومات.

هل يمكنني الانتقال دون سابق إنذار؟

لا. إذا قمت بإنهاء عقد إيجار محدد المدة مبكراً ولم تقم بتأجير عقد الإيجار لمستأجر فرعي أو التنازل عنه، فقد يتعين عليك دفع الإيجار حتى يتمكن مالك العقار من العثور على مستأجر جديد. يجب على مالك العقار العثور على مستأجر جديد في أقرب وقت ممكن.

مكتب الإيجار
(Rental Office)



التأجير الفرعي والتنازل

ما هو التأجير الفرعي؟

التأجير الفرعي هو عندما يقوم المستأجر بتأجير وحدته المؤجرة أو جزء منها لشخص آخر.

المستأجر الفرعي هو الشخص الذي يستأجر وحدة أو جزء من الوحدة من المستأجر الأصلي، ولا يكون اسمه موجوداً في عقد الإيجار الأصلي مع مالك العقار. لدى المستأجر الفرعي علاقة مالك - مستأجر مع المستأجر الأصلي. على سبيل المثال، فهو\هي مسؤول للمستأجر الأصلي، والمستأجر الأصلي مسؤول للمالك.

إذا قمت بتأجير وحدتك لمستأجر الفرعي، فستظل أنت والمالك في اتفاقية إيجار. يجب على المستأجر الفرعي أن يدفع لك الإيجار الذي يجب أن تدفعه للمالك. يجب أن يستمر مالك العقار في الاحتفاظ بوديعة التأمين ضد الأضرار نيابةً عنك.

اعتماداً على الموقف، قد تبدو ترتيبات التأجير الفرعي مختلفة تماماً. في بعض الحالات، قد يقوم المستأجر الأصلي بتأجير الوحدة المؤجرة بالكامل إلى مستأجر فرعي لفترة محددة. وفي حالات أخرى، قد يختار المستأجر الأصلي أيضاً العيش في المنزل وتأجير غرف فردية لمستأجرين فرعيين.

إذا قررت تأجير وحدتك بالكامل تأجيراً فرعي، فلا يُسمح لك بتحصيل أموال من التأجير الفرعي أكثر مما تدفعه مقابل استئجار الوحدة. إذا قمت بتأجير غرف تأجيراً فرعي في وحدتك، فيجب عليك تقسيم تكلفة الإيجار بالتساوي بين كل من يعيش في الوحدة أو التوصل إلى اتفاقية مختلفة تناسب الجميع.

يمكنك أن تطلب من المستأجرين الفرعيين دفع مبلغ تأمين في بداية الاتفاقية الخاصة بك. يمكن أن يصل هذا المبلغ إلى ما يساوي إيجار شهر واحد.

ماذا لو تسبب المستأجر الفرعي في ضرر أو لم يدفع الإيجار؟

أنت مسؤول عن التأكد من أن المستأجر الفرعي يتبع شروط عقد الإيجار. إذا خالف المستأجر الفرعي شرطًا من شروط عقد الإيجار أو إذا تخلف عن دفع الإيجار، فقد يرسل لك المالك إشعارًا بالإخلاء. إذا قام المالك بطردك، فسيتم إخلاء المستأجر الفرعي أيضاً.

ما هو التنازل؟

التنازل هو عندما يتولى مستأجر جديد عقد الإيجار الخاص بك. إذا قمت بالتنازل عن اتفاقية الإيجار الخاصة بك إلى مستأجر جديد، فإن المستأجر الجديد يتولى جميع مسؤولياتك تجاه المالك. بمجرد التنازل عن وحدتك، لن تكون مسؤولاً عنها.

إذا كنت تريد الانتقال وكان لديك مستأجرين مشاركين، فيمكنك التنازل عن عقد الإيجار الخاص بك. في هذه الحالة، قد لا يحتاج زملائك في السكن التوقيع على عقد إيجار جديد.

ماذا يحدث لو ديدة التأمين الخاصة بي عندما أقوم بالتنازل عن عقد الإيجار؟

يجب على المستأجر الذي يتولى عقد الإيجار منك أن يدفع لك نفس مبلغ وديدة التأمين الذي دفعته لمالك العقار. يحتفظ المالك بالوديعة للمستأجر الجديد. على سبيل المثال، إذا دفعت لمالك العقار وديدة تأمين قدرها 500 دولار، فيجب عليك تحصيل 500 دولار من المستأجر الجديد.

هل أحتاج إلى إذن المالك للتأجير الفرعي أو التنازل؟



قد لا ينطبق حق
التأجير الفرعي أو
التنازل على
الإسكان المدعوم
من الحكومة أو
منظمات الإسكان
غير الربحية.

نعم. يجب أن تحصل على إذن مكتوب من مالك العقار للتأجير الفرعي أو التنازل عن اتفاقيتك لمستأجر آخر. يجب أن يكون مالك العقار معقولاً عندما يقرر الموافقة على طلبك أم رفضه.

إذا لم يوافق مالك العقار، فيجب أن يكون لديه سبب وجيه لعدم الموافقة على المستأجر الفرعي أو المستأجر الجديد. على سبيل المثال، إذا تسبب المستأجر الفرعي أو المستأجر الجديد في حدوث مشكلات لهم في الماضي.

قد يتمكن مالك العقار من تحصيل رسوم منك مقابل تأجير وحدتك تأجيراً فرعياً أو التنازل عنها إذا كان ذلك يزيد من نفقاته (إذا دفع للإعلان عن وحدة الإيجار، على سبيل المثال).

إذا رفض مالك العقار طلبك للتأجير الفرعي أو التنازل عن عقد الإيجار الخاص بك، فيمكنك تقديم طلب للطعن في قراره باستخدام [النموذج 2A](#). بعد تقديم الطلب، سيقوم مكتب الإيجار بتحديد موعد لجلسة الاستماع. في جلسة الاستماع:

- يجب أن يشرح مالك العقار سبب عدم موافقته على طلبك.
- يمكنك الطعن في تفسيره إذا كنت لا توافق على ذلك.

إذا قمت بالتوقيع على اتفاقية تنص على أنه لا يمكنك تأجير وحدتك تأجيراً فرعياً أو التنازل عنها، فقد يظل بإمكانك القيام بذلك، اعتماداً على نوع الاتفاقية التي لديك. اتصل بمكتب الإيجار (Rental Office) لمزيد من المعلومات.

مكتب الإيجار (Rental Office)

www.peirentaloffice.ca

askrental@peirentaloffice.ca

902-368-7878



مكتب الإيجار
(Rental Office)



الإخلاءات

هناك نوعان من الإخلاءات:

- **الإخلاء لسبب وجيه** هو عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لخرقه شروط عقد الإيجار.
- جميع الإخلاءات الأخرى وهي عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لسبب محدد. يمكن أن تشمل الأسباب التجديدات أو الهدم أو بيع الوحدة أو رغبة المالك في الانتقال إلى الوحدة.

يتعامل مكتب الإيجار مع أنواع الإخلاءات المختلفة بشكل مختلف ويطلب من مالك العقار أن يمنحك فترات إشعار مختلفة.

تسمى الإخلاءات أحياناً أيضاً "إشعارات الإنهاء".

الإخلاء لسبب وجيه

يمكن لمالك العقار أن يطردك إذا خالفت شرطاً من شروط عقد الإيجار الخاص بك. يمكن أن تكون الأسباب:

- عدم دفع الإيجار في الوقت المحدد أو بالكامل.
- تأجير وحدتك تأجيراً فرعياً دون إذن مالك العقار.
- إزعاج المستأجرين الآخرين دون داع.
- خرق أي شرط آخر من شروط عقد الإيجار الخاص بك أو شرط في القانون.

يمكن لمالك العقار أن يقدم لك إشعاراً بالإخلاء لسبب ما في أي وقت. يجب عليه استخدام النموذج **4A - إشعار الإخلاء**.



ماذا يحدث إذا تلقيت إشعارًا بالإخلاء لعدم دفع الإيجار؟

إذا لم تدفع الإيجار في الموعد المتفق عليه، فيمكن لمالك العقار أن يعطيك إشعارًا بالإخلاء في اليوم التالي. بمجرد حصولك على إشعار الإخلاء:

- لديك 10 أيام لدفع مبلغ الإيجار بأكمله. إذا قمت بذلك، فإن الإخلاء باطلاً.
- إذا لم تدفع الإيجار، فيجب عليك الانتقال من الوحدة بحلول التاريخ المكتوب في إشعار الإخلاء.
- يجب أن يمنحك مالك العقار 20 يوماً على الأقل للمغادرة اعتباراً من اليوم الذي تتلقى فيه الإشعار.
- يمكنك استخدام [النموذج 2A](#) للاعتراض على إشعار الإخلاء. لديك 10 أيام للاعتراض على الإخلاء لسبب ما.

ماذا يحدث إذا تلقيت إشعارًا بالإخلاء بسبب انتهاك الشروط الأخرى لاتفاقيتي؟

إذا أعطاك المالك إشعارًا بالإخلاء بسبب انتهاك شروط أخرى من اتفاقيتك:

- يجب عليك الخروج بحلول التاريخ المكتوب في إشعار الإخلاء.
- يجب أن يمنحك مالك العقار شهرًا واحدًا للمغادرة اعتباراً من يوم استلام الإشعار.
- يمكنك استخدام [النموذج 2A](#) للاعتراض على الإخلاء. لديك 10 أيام للاعتراض على الإخلاء لسبب ما.



أنواع الإخلاءات الأخرى

إذا لم تقم بحرق أحد شروط اتفاقية الإيجار الخاصة بك، فلا يمكن لمالك العقار طردك إلا لأسباب محددة. يجب على مالك العقار استخدام **النموذج 4B** لهذه الأنواع من الإخلاءات.

إذا تلقيت **نموذج 4B**، فيمكنك الانتقال في أي وقت خلال فترة الإشعار، ولكن يجب عليك إخبار مالك العقار قبل 10 أيام على الأقل من انتقالك. وهذا صحيح حتى لو كنت في اتفاقية محددة المدة. يمكن أن يكون هذا مفيداً للعثور على إيجار جديد.

الإخلاءات للاستخدام الخاص

الإخلاء للاستخدام الخاص هو عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لأنه هو أو أسرته سينتقلون إلى الوحدة. إذا أراد مالك العقار أو عائلته الانتقال إلى الوحدة، فيُسمح لهم بطردك.

في حالة الإخلاء للاستخدام الخاص، يجب على مالك العقار:

- إعطاؤك إشعارًا قبل أربعة أشهر على الأقل من يوم دفع الإيجار.
- الالتزام باتفاقيتك محددة المدة إذا كان لديك واحدة. لا يمكن للمالك طردك لاستخدامه الخاص قبل انتهاء اتفاقيتك محددة المدة.
- العيش في الوحدة لمدة عام على الأقل. إذا لم يفعل ذلك، يمكن اعتبار ذلك إخلاءً بسوء نية.
- تعويضك عن إيجار شهر واحد بالإضافة إلى نفقات النقل المؤهلة. يجب عليه أن يدفع لك هذا قبل أن تنتقل.

لديك شهر واحد للاعتراض على إخلاء للاستخدام الخاص. استخدم **النموذج 2A** للاعتراض على هذا الإخلاء.

مكتب الإيجار - النماذج



الإخلاء لبيع الوحدة

لا يمكن لمالك العقار أن يطردك بمجرد أنه يبيع وحدتك. إذا تم بيع العقار الذي تعيش فيه إلى مشتري، يصبح المشتري هو مالك العقار الجديد. يجب على المشتري احترام أي اتفاقيات إيجار حالية.

مالك العقار الحالي مسؤول عن:

- تزويد المشتري بنسخة من عقد الإيجار الخاص بك.
- تحويل وديعة التأمين وأي فائدة إلى المشتري.

إنها فكرة جيدة أن تقوم بتأكيد تفاصيل عقد الإيجار الخاص بك ووديعة التأمين مع المشتري.

إذا أراد المشتري و/أو عائلته العيش في الوحدة المستأجرة، فيمكن لمالك العقار الحالي طردك نيابة عن المشتري. لا ينطبق هذا النوع من الإخلاء إلا إذا كان إيجارك في مبنى يضم أقل من ثلاث وحدات للإيجار (على سبيل المثال، منزل عائلي أو دوبلكس).

في طلب الإخلاء لبيع الوحدة:

- يجب أن يقدم لك مالك العقار إشعاراً قبل شهرين على الأقل إذا كان المشتري سينتقل للسكن في الوحدة، أو إشعاراً لمدة أربعة أشهر إذا كان أحد أفراد عائلة المشتري سينتقل للسكن.
- يجب على مالك العقار أن يحترم اتفاقيتك محددة المدة إذا كان لديك واحدة. لا يمكن للمالك طردك لبيع الوحدة قبل انتهاء عقدك محدد المدة.

- يجب على المشتري التوقيع على إقرار خطي. ويجب على المشتري أو المالك الحالي أن يقدمه لك مع إشعار الإخلاء. **الإقرار الخطي** عبارة عن بيان مكتوب ومحلف وموقع يوضح الأدلة والحقائق. يجب أن يوضح هذا الإقرار أن المشتري/عائلته يقسمون أنهم سيعيشون في الوحدة لمدة سنة واحدة على الأقل. إذا لم يفعلوا ذلك، يمكن اعتبار ذلك إخلاءً بسوء نية. يجب على المشتري احترام اتفقيتك محددة المدة إذا كان لديك واحدة.
- يجب على مالك العقار الحالي أن يعوضك بما يساوي إيجار شهر واحد بالإضافة إلى نفقات النقل المؤهلة. يجب عليه أن يدفع لك قبل أن تنتقل.
- يمكنك استخدام **النموذج 2A**. لديك شهر واحد للاعتراض على هذا النوع من الإخلاء.

الإخلاء للتجديدات أو التحويلات أو الهدم

- إذا أراد مالك العقار هدم الوحدة أو تحويلها أو تجديدها، فقد يتمكن من طردك. يجب على مالك العقار:
- الحصول على جميع تصاريح البناء اللازمة قبل إعطائك إشعار الإخلاء. يجب أن يوافق مكتب الإيجار على العمل.
 - إعطائك شعارًا قبل ستة أشهر على الأقل من يوم حصوله على الموافقة من مكتب الإيجار.
 - احترام اتفقيتك محددة المدة إذا كان لديك واحدة. لا يجوز للمالك طردك لإجراء أعمال التجديد أو التحويل أو الهدم قبل انتهاء اتفقيتك محددة المدة.
 - تعويضك بما يساوي إيجار شهر واحد بالإضافة إلى نفقات النقل المؤهلة. يجب عليه أن يدفع لك هذا قبل أن تنتقل.
- يمكنك استخدام **النموذج 2A**. لديك شهر واحد للاعتراض على هذا النوع من الإخلاء.

الإخلاء بسوء نية

الإخلاء بسوء نية هو عندما يقوم مالك العقار بطردك لغرض ما ولكنه لا يستخدم الوحدة لهذا الغرض. على سبيل المثال، إذا تم إخلائك لاستخدامه الخاص، ولكن المالك أو أحد أفراد أسرته لم ينتقل للسكن في الوحدة، فسيكون هذا إخلاءً بسوء نية.

إذا تم إخلائك بشكل غير قانوني، فيمكنك تقديم طلب إلى مكتب الإيجار لتحديد ما إذا تم إخلائك بسوء نية أم لا.

إذا قرر مكتب الإيجار أن الإخلاء كان بسوء نية، فقد يطلب من مالك العقار تعويضك عن الإخلاء. قد يشمل ذلك تكاليف النقل والتخزين.

استخدم النموذج 2A لتقديم طلب لتحديد إذا كان الإخلاء بسوء نية.



قائمة المصطلحات

الإقرار الخطي

بيان مكتوب ومحلف وموقع يوضح الأدلة والحقائق.

الاستئناف

مطالبة لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC) بمراجعة أمر من مكتب الإيجار السكني.

الطلب

وثيقة تطلب من مكتب الإيجار تسوية نزاع إيجاري. يمكن للمالك أو المستأجر تقديم طلب إلى مكتب الإيجار.

التنازل

عندما يتولى مستأجر جديد عقد الإيجار من المستأجر السابق.

الإخلاء بسوء نية

عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لغرض ما ولكنه لا يستخدم الوحدة لهذا الغرض. على سبيل المثال، إذا تم إخلائك لاستخدامه الخاص، لكن المالك أو أحد أفراد أسرته لم ينتقل للسكن في الوحدة.

المستأجرين المشاركين

المستأجرون الذين يشتركون في عقد إيجار واحد ويكونون مسؤولين بالتساوي عن دفع الإيجار.

فحص الائتمان

طريقة للتحقق مما إذا كان شخص ما يدفع فواتيره وديونه في الوقت المحدد أم لا.

التمييز

معاملة شخص ما بشكل غير عادل بسبب هويته أو معتقداته أو خلفيته.

حيوان الدعم العاطفي

حيوان يوفر الراحة والرفقة ولكنه غير مدرب على المساعدة في حالات الإعاقة.

الإخلاء لسبب وجيه

عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لخرقه شروط عقد الإيجار.

اتفاقية الإيجار محددة المدة

عقد إيجار ذو تاريخ بدء وتاريخ انتهاء محددين.

جلسة استماع

اجتماع رسمي حول طلب لحل مشكلة إيجارية يقرر فيه موظف مكتب الإيجار القضية.

تأمين مالك العقار

التأمين الذي يحمي المبنى نفسه. ولا يحمي ممتلكات المستأجرين.

لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC)

محكمة شبه قضائية تتمتع بسلطة اتخاذ بعض القرارات القانونية. وهي مستقلة عن حكومة المقاطعة.

المالك

مالك عقار مستأجر. يمكن أن يعني المالك أيضًا الشخص الذي يمثل المالك أو يساعده في مسؤولياته. هذا الشخص يسمى وكيل.

عقد الإيجار

اتفاقية إيجار مكتوبة.

اتفاقية الإيجار الدورية

عقد إيجار بدون تاريخ انتهاء. يمكن أن يكون شهري، أو أسبوعي، أو أي فترة أخرى.

التآكل الطبيعي

الأضرار المتوقعة مع مرور الوقت نتيجة العيش في الوحدة المستأجرة.

الإشعار

وثيقة تبلغ عن تغيير في عقد الإيجار. يمكن للمالك أو المستأجر إرسال إشعاراً للآخر.

الأمر

قرار رسمي ومكتوب صادر عن موظف مكتب الإيجار بعد الاستماع إلى قضية.

الإخلاء للاستخدام الخاص

عندما يقوم المالك بطرد المستأجر لأنه أو أسرته سينتقلون إلى الوحدة.

مدير العقار

وكيل يعمل لصالح المالك يدير بالعقارات المستأجرة ويعتني بها.

الاستمتاع بالهدوء

حق المستأجر في العيش دون إزعاجات غير معقولة.

مكتب الإيجار

المكتب الذي يشرف على مشكلات الإيجار بين المستأجرين وملاك العقارات في جزيرة الأمير إدوارد ويقوم بحل النزاعات. يُطلق على مكتب الإيجار أيضًا اسم "مكتب الإيجار السكني".

وحدة الإيجار

مبنى أو جزء من مبنى يستأجره المستأجر من المالك للعيش فيه. وتسمى الوحدة المستأجرة أيضًا "البناء السكني".

اتفاقية زملاء السكن

اتفاق رسمي ومكتوب بين زملاء السكن يحدد توقعات ومسؤوليات زملاء السكن الفرديين.

وديعة التأمين

الأموال التي يدفعها المستأجر ويحتفظ بها المالك كأمانة للمستأجر خلال فترة عقد الإيجار.

التسليم

تقديم وثيقة قانونية لشخص وعادة ما يكون لمنزلهم أو لمحاميهم.

حيوان الخدمة

حيوان تم تدريبه لمساعدة شخص ذي إعاقة.



الخدمات والمرافق

هي المرافق مثل التدفئة والمياه والكهرباء والإنترنت.

الشروط القانونية

الشروط التي تنطبق على جميع اتفاقيات الإيجار.

اتفاقية التأجير الفرعي

عقد بين مستأجر فرعي والمستأجر الذي لديه عقد إيجار مع المالك ويحدد مسؤولية كل منهم.

المستأجر الفرعي

هو الشخص الذي يستأجر وحدة أو جزء من وحدة من المستأجر الأصلي، ولا يكون اسمه موجوداً في عقد الإيجار الأصلي مع المالك. لدى المستأجر الفرعي علاقة مالك - مستأجر مع المستأجر الأصلي.

التأجير الفرعي

عندما يقوم المستأجر بتأجير وحدته أو جزء من وحدته لشخص آخر.

اتفاقية الإيجار

عقد قانوني بين المالك والمستأجر بالشروط المطلوبة. يمكن أن تكون الاتفاقية مكتوبة أو شفوية أو ضمنية.

المستأجر

الشخص الذي يستأجر وحدة للإيجار.

تأمين المستأجر

التأمين الذي يشتريه المستأجر ليحميه ويحمي ممتلكاته.




خدمات الدعم

جمعية المعلومات القانونية (Community Legal Information)

www.legalinfopei.ca 

info@legalinfopei.ca 


902-892-0853 ; 1-800-240-9798 (رقم مجاني) 

توفر المعلومات القانونية والإحالات والمنشورات حول المواضيع القانونية باللغتين الإنجليزية والفرنسية والمتحدثين العامين والعروض التقديمية حول المواضيع القانونية. هذه خدمة مجانية وسرية. تقدم أيضًا خدمة إحالة المحامي، والتي توفر استشارة قصيرة مع محامٍ مقابل رسوم متواضعة.

مكتب الصحة البيئية (Environmental Health)

www.princeedwardisland.ca/en/information/health-and-wellness/rental-accommodations-program 


envhealth@ihis.org 


1-800-958-6400 ; 902-368-4970 

برنامج من قبل وزارة الصحة والعافية لحماية صحة سكان جزيرة الأمير إدوارد. إذا كان لدى المستأجر مخاوف صحية بشأن الوحدة المؤجرة الخاصة به، ولم تتم معالجتها من قبل مالك العقار، فيمكنه طلب إجراء فحص من خلال برنامج أماكن الإقامة المؤجرة.

لجنة حقوق الانسان في جزيرة الأمير إدوارد (PEI Human Rights Commission)

www.peihumanrights.ca 

contact@peihumanrights.ca 

1-800-237-5031 ; 902-368-4180 

وكالة مستقلة تطبق قانون حقوق الإنسان في جزيرة الأمير إدوارد. لديها إجراءات للتحقيق وحل الشكاوى.

لجنة التنظيم والاستئناف بالجزيرة (IRAC)

www.illac.pe.ca ⓘ

appealinquiries@illac.pe.ca ✉

902-892-3501 ; 1-800-501-6268 (رقم مجاني) 📞

IRAC هي محكمة شبه قضائية تتمتع بسلطة اتخاذ بعض القرارات القانونية. هي مستقلة عن حكومة المقاطعة وتحدد أسعار البنزين وتستمع إلى المناشآت المتعلقة بالتخطيط الإقليمي والضرائب واستئناف أوامر مكتب الإيجار.

مكتب مفوض الخصوصية في كندا

(Office of the Privacy Commissioner of Canada)

www.priv.gc.ca ⓘ

1-800-282-1376 📞

يحمي الخصوصية ويحقق في الشكاوى بموجب قانون الخصوصية وقانون حماية المعلومات الشخصية والوثائق الإلكترونية (PIPEDA).

مكتب الإيجار / مكتب الإيجار السكني (Rental Office)

www.peirentaloffice.ca ⓘ

askrental@peirentaloffice.ca ✉

902-368-7878 📞

يقوم مكتب الإيجار بحل النزاعات بين المستأجرين والملاك ويقدم معلومات حول حقوق ومسؤوليات المالك والمستأجر، ونماذج الإجراءات المختلفة.

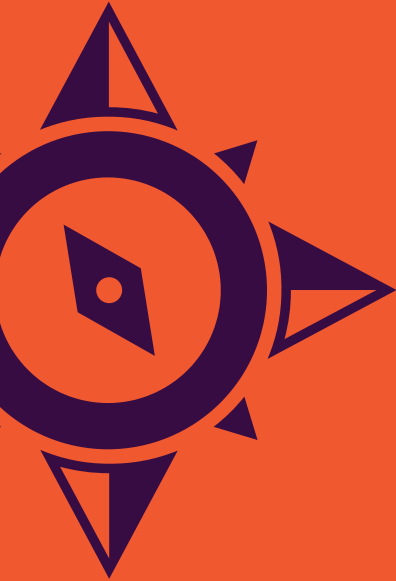
الإيجار في جزيرة الأمير إدوارد (Renting PEI)

www.rentingpei.ca ⓘ

renting@legalinfopei.ca ✉

902-940-5368 📞

نحن نساعد المستأجرين والملاك في جزيرة الأمير إدوارد من خلال توفير المعلومات القانونية والإحالات والدعم أثناء عملية جلسة الاستماع للإيجار. كما نقدم ورش عمل للمستأجرين وورش عمل لملاك العقارات حول حقوقهم ومسؤولياتهم.



تعد جمعية المعلومات القانونية (Community Legal Information) مؤسسة خيرية مسجلة تتلقى تمويلًا من وزارة العدل الكندية، ومؤسسة القانون في جزيرة الأمير إدوارد، وجمعية القانون في جزيرة الأمير إدوارد، ووزارة العدل والسلامة العامة في جزيرة الأمير إدوارد، ومصادر أخرى. توفر جمعية المعلومات القانونية معلومات مفهومة ومفيدة حول القانون ونظام العدالة في جزيرة الأمير إدوارد.

لمزيد من المعلومات حول مواضيع قانونية أخرى، قم بزيارة www.legalinfopei.ca، أو راسلنا عبر البريد الإلكتروني على info@legalinfopei.ca، أو اتصل بنا على 902-892-0853 أو 1-800-240-9798. يمكنك أيضًا أن تجدنا على وسائل التواصل الاجتماعي.

تبرع لدعم عملنا على www.legalinfopei.ca/donate.

نحن نشجع النسخ غير التجاري للمعلومات الواردة في هذا المنشور.

رقم التسجيل الخيري: 118870757RR0001

ISBN: 978-1-989140-57-4

تم النشر في سبتمبر 2020. وتم التحديث في يونيو 2024.

جمعية المعلومات القانونية

@legalinfopei



