

# دليل عقد الإيجار الموحد للإيجارات السكنية

مارس/ آذار 2021

# دليل عقد الإيجار الموحد للإيجارات السكنية

يخضع عقد الإيجار الموحد للإيجارات السكنية في أونتاريو إلى "قانون إيجار الوحدات السكنية لعام 2006" (Residential Tenancies Act) ("القانون").

تتوفر هذه الوثيقة بلغات متعددة لمساعدة الملاك والمستأجرين على فهم واستيفاء بيانات النموذج الموحد لعقد الإيجار (عقد الإيجار الموحد). يمكن العثور على عقد الإيجار الموحد في مستودع النماذج المركزي لوزارة الحكم المحلي وخدمات المستهلك ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)). هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط وليس المقصود منه تقديم مشورة قانونية بخصوص عقد الإيجار الموحد أو القانون. يجب عليك استشارة محامٍ إذا كنت تحتاج إلى مشورة قانونية في شأن عقد الإيجار الموحد أو القانون.

إن استخدام عقد الإيجار الموحد هذا إلزامي في معظم الإيجارات السكنية الخاصة بالاتفاقيات الجديدة الموقعة اعتباراً من 30 أبريل 2018. كما تحتوي الوثيقة أيضاً على معلومات مفيدة عن الحقوق والمسؤوليات بمقتضى هذا القانون.

لا يسري عقد الإيجار الموحد على دور الرعاية، وأماكن الساحات المخصصة للمنازل المتنقلة ومجتمعات تأجير الأراضي، ومعظم المساكن الاجتماعية والمساكن المخصصة لدعم بعض الحالات الإنسانية، وبعض الإيجارات الأخرى الخاصة والإسكان التعاوني.

إذا كان يحق لك الحصول على عقد إيجار موحد ولكنك لم تحصل عليه، فاطلب من المالك كتابة نسخة منه. وبمجرد أن تطلب نسخة من العقد، يجب عليه أن يقدمها لك في غضون 21 يومًا تقويميًا. إذا لم يفعل ذلك، يمكنك حجز إيجار شهر واحد. إذا لم تستلم عقد إيجار موحد بعد 30 يومًا تقويميًا من حجز إيجار شهر واحد، فيمكنك الاحتفاظ بالإيجار المحتجز. بالإضافة إلى ذلك، إذا لم يتم توفير عقد إيجار موحد وكان لديك عقد إيجار محدد المدة، فتسمح لك القواعد الخاصة بإنهاء عقد الإيجار محدد المدة مبكرًا.

بموجب "قانون حقوق الإنسان في أونتاريو" (Ontario Human Rights Code)، يتمتع كل شخص بالحق في معاملة متساوية في السكن دون تمييز أو مضايقة. لا يمكن أن يترتب على عقد الإيجار سلب أي حق أو التغاضي عن أي مسؤولية بموجب القانون.

يحتوي هذا المستند على جزأين:

## أقسام عقد الإيجار الموحد؟

يهدف هذا الجزء إلى مساعدتك في ملء نموذج الإيجار الموحد. ويوفر معلومات حول ما يوجد في كل قسم من أقسام عقد الإيجار الموحد، بدءًا من الصفحة الرابعة.

جميع أقسام عقد الإيجار الموحد إلزامية ولا يمكن تغييرها. عندما يتم الانتهاء من استيفائها، يُنشئ عقد الإيجار الموحد اتفاقية بين المالك والمستأجر.

## ما هي حقوقي ومسؤولياتي؟

يستعرض هذا الجزء مزيدًا من المعلومات حول حقوق ومسؤوليات المستأجرين ومالكي العقارات وفقاً للقانون، بدءًا من الصفحة التاسعة. هذه المعلومات هي نفس المعلومات المُقدّمة في ملحق عقد الإيجار الموحد.

## ماذا تفعل إن كان لديك أسئلة؟

توفر "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) أيضاً معلومات بشأن حقوق ومسؤوليات الملاك والمستأجرين وفقاً للقانون (متاح باللغتين الإنجليزية والفرنسية). لمزيد من المعلومات، يمكنك الاتصال بأحد الأرقام أدناه أو زيارة موقع "مجلس المالك والمستأجر" (Landlord and Tenant Board) الإلكتروني.

هاتف مجاني: 1-888-332-3234  
منطقة تورنتو: 416-645-8080  
هاتف نصي لضعاف السمع (TTY): 1-800-855-0511  
موقع الكتروني: [www.tribunalsontario.ca/ltb](http://www.tribunalsontario.ca/ltb)

# القسم 1: أقسام عقد الإيجار الموحد؟

عند استيفاء بيانات عقد الإيجار الموحد [المعروف قانونيًا باسم اتفاقية الإيجار السكني]، يُنشئ العقد علاقة تعاقدية بين المالك والمستأجر لمعظم الإيجارات السكنية.

يتعين استكمال كل قسم من أقسام عقد الإيجار الموحد.

## 1. أطراف الاتفاقية

يحدد هذا القسم أسماء المالك (المالكين) والمستأجر (المستأجرين) الراغبين في الإيجار.

للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء B في الصفحة 8.

## 2. الوحدة المؤجرة

يحدد هذا القسم الوحدة موضوع عقد الإيجار والعنوان.

عدد أماكن انتظار السيارات – إن وجدت – ويُذكر موقع تلك الأماكن أيضاً في هذا القسم.

إذا كانت الوحدة المؤجرة تقع في نطاق عقار مملوك ملكية مشتركة:

- فيجب الإشارة إلى ذلك في هذا القسم.
- يوافق المستأجر أيضاً على الامتثال لقوانين العقار واللوائح والقواعد التي يقدمها المالك.

## 3. بيانات الاتصال

يحدد هذا القسم عنوان المالك، حيث يجب توجيه الإشعارات. إذا كان المستأجر بحاجة إلى تقديم إشعار رسمي (على سبيل المثال، إشعار إنهاء الإيجار) إلى المالك، فينبغي تسليمه إلى هذا العنوان.

يسمح هذا القسم أيضاً للمالك والمستأجر بالموافقة على تلقي الإشعارات الرسمية عن طريق البريد الإلكتروني ويتضمن مساحات لعناوين البريد الإلكتروني الخاصة بالمالك والمستأجر. لا يمكن إرسال الإشعارات الرسمية عن طريق البريد الإلكتروني إلا في حالة السماح بذلك في تعليمات "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board). يمكنك الاتصال "بلجنة المالك والمستأجر" لمعرفة أي إشعارات يمكن إرسالها إلكترونياً.

يشمل هذا القسم أيضاً مكاناً لصاحب العقار لتقديم معلومات اتصال إضافية لحالات الطوارئ أو الاتصالات اليومية.

للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء B في الصفحة 8 والجزء E في الصفحة 10.

## 4. مدة عقد الإيجار

يحدد هذا القسم التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر الانتقال إلى الوحدة المؤجرة وفترة (مدة) الإيجار. لا يتعين على المستأجر الخروج في نهاية المدة.

للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء C في الصفحة التاسعة و D في الصفحة 8.

## 5. القيمة الإيجارية

يحدد هذا القسم إجمالي القيمة الإيجارية الشهرية (تسمى أيضاً الإيجار القانوني).

القيمة الإيجارية (الإيجار القانوني) في عقد الإيجار الموحد هي هو إجمالي المبالغ المدرجة وتشمل:

- الإيجار الأساسي للوحدة الإيجارية

القسم 1: أقسام عقد الإيجار الموحد؟

- أي رسوم منفصلة لمواقف انتظار السيارات أو الخدمات والمرافق الأخرى، مثل خزانة التخزين أو تكييف الهواء، التي يوفرها المالك للمستأجر.

أي زيادة مستقبلية على القيمة الإيجارية سوف تُحسب على أساس إجمالي القيمة الإيجارية. كما يوضح هذا القسم أيضاً متى يجب سداد الإيجار، والجهة التي يجب دفعه لها، والطرق التي سيتم استخدامها للدفع، وأية رسوم إدارية للشيكات التي تعيدها أي مؤسسة مالية. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء F في الصفحة 10 والجزء I في الصفحة 11.

## 6. الخدمات والمرافق

يحدد هذا القسم الخدمات التي يتم تضمينها – أو غير مشمولة – في إجمالي القيمة الإيجارية (الإيجار القانوني) **["Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)"]**. ويشمل هذا الخدمات والمرافق التي تم تضمينها في القيمة الإيجارية الأساسية في القسم الفرعي (a) 5، والخدمات التي حدد لها المالك رسوماً منفصلة في القسم الفرعي (b) 5 من عقد الإيجار الموحد.

في بعض الحالات، يمكن للمالك والمستأجر الاتفاق في وقت لاحق على إضافة خدمات أخرى مقابل زيادة في القيمة الإيجارية. على سبيل المثال، قد يوافق المالك والمستأجر على زيادة موسمية للإيجار مقابل خدمة إضافية لتكييف الهواء. في هذا القسم، يتفق المالك والمستأجر أيضاً على من هو المسؤول عن المرافق (الكهرباء والحرارة والمياه) في الوحدة المؤجرة. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء K في الصفحة 12.

## 7. تخفيضات على القيمة الإيجارية

يسمح هذا القسم لمالك العقار تقديم تخفيضات على القيمة الإيجارية ووصف الأحكام المتصلة بها. بعد انتهاء فترة تخفيض القيمة الإيجارية، يجب على المستأجر دفع إجمالي القيمة الإيجارية (الإيجار القانوني) **["Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)"]** المتفق عليه في القسم 5 من عقد الإيجار الموحد، بالإضافة إلى أي زيادات قانونية. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء G في الصفحة 10.

## 8. وديعة ضمان سداد القيمة الإيجارية (Rent Deposit)

في هذا القسم، يتفق المالك والمستأجر على ما إذا كان مطلوب إيداع ضمان سداد القيمة الإيجار، وقيمتها. يحدد القانون حدود مبلغ الضمان وكيفية التعامل عليه. لا يمكن استخدام وديعة ضمان سداد القيمة الإيجارية كتأمين ضد التلفيات. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء H الذي في الصفحة 10.

## 9. وديعة تسليم مفتاح (Key Deposit)

في هذا القسم، يتفق المالك والمستأجر على ما إذا كان يتعين إيداع وديعة تسليم مفتاح، وقيمتها. يحدد القانون حدود مبلغ الوديعة وكيفية التعامل عليها. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء H في الصفحة 10.

## 10. التدخين

بموجب قانون المقاطعة، لا يُسمح بالتدخين في أي مناطق داخلية مشتركة في المبنى. في هذا القسم، يمكن للمالك والمستأجر الموافقة على القواعد المتعلقة بالتدخين في الوحدة المؤجرة.

القسم 1: أقسام عقد الإيجار الموحد؟

للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء M في الصفحة 13 والجزء S في الصفحة 14.

## 11. تأمين المستأجر (Tenant's Insurance)

في هذا القسم، يمكن للمالك والمستأجر الاتفاق على ما إذا كان يجب على المستأجر أن يكون لديه تأمين ضد المسؤولية. إذا طلب المالك إثبات التغطية التأمينية، يجب على المستأجر تقديمها. الأمر متروك للمستأجر لإبرام بوليصة تأمين على المحتويات بناء على رغبته.

## 12. التغييرات التي تطرأ على الوحدة المؤجرة

يوضح هذا القسم جواز قيام المستأجر بتثبيت عناصر زخرفية، مثل الصور أو أعطية النوافذ، ولكن بشرط الحصول على إذن من المالك لإجراء تغييرات أخرى على الوحدة المؤجرة. لا يمكن تغيير هذا القسم. إذا رغب المالك والمستأجر في الموافقة على تفاصيل إضافية، فيمكن كتابتها كشرط إضافية في القسم 15 من عقد الإيجار الموحد. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء J في الصفحة 12.

## 13. أعمال الصيانة والإصلاح

يوضح هذا القسم أنه يتعين على المالك الحفاظ على الوحدة المؤجرة والعقار، ولكن يجب على المستأجر إصلاح أو دفع مقابل إصلاح أي ضرر غير مبرر يسببه المستأجر أو ضيوفه. يعتبر المستأجر مسؤولاً عن المحافظة على الوحدة المؤجرة نظيفة، ما لم يوافق المالك على القيام بذلك. لا يمكن تغيير هذا القسم. إذا رغب المالك والمستأجر في الموافقة على تفاصيل إضافية، فيمكن كتابتها كشرط إضافية في القسم 15 من عقد الإيجار الموحد. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء J في الصفحة 12.

## 14. التنازل والإيجار من الباطن

يبين هذا القسم حاجة المستأجر إلى إذن من المالك للتنازل عن الوحدة المؤجرة أو تأجيرها من الباطن إلى شخص آخر، وأن المالك لا يستطيع حجب الموافقة بشكل تعسفي أو غير معقول. لا يمكن تغيير هذا القسم. إذا رغب المالك والمستأجر في الاتفاق على تفاصيل إضافية، فيمكن كتابتها كشرط إضافية في القسم 15. للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء P في الصفحة 14.

## 15. شروط إضافية

يمكن للمالك والمستأجر الاتفاق على شروط إضافية خاصة بالقيمة الإيجارية. وفي حالة الاتفاق عليها، يجب إرفاق هذه القواعد أو "الشروط" الإضافية بعقد الإيجار الموحد. أي شرط إضافي يحاول سلب حق أو إضافة مسؤولية يعتبر باطلاً بمقتضى القانون (أي يكون غير ساري النفاذ أو ملزم قانوناً) ولا يمكن تنفيذه. تتضمن بعض أمثلة الشروط الباطلة وغير القابلة للتنفيذ الآتي:

- عدم السماح باقتناء الحيوانات الأليفة (ومع ذلك، يمكن للمالك أن يطلب من المستأجر الامتنال لقواعد الملكية المشتركة، والتي قد تُحظر بعض الحيوانات الأليفة)
- عدم السماح باستقبال الضيوف أو زملاء السكن، أو أي شاغلين إضافيين في الوحدة المؤجرة.

- مطالبة المستأجر بدفع ودائع أو رسوم أو غرامات غير مسموح بها بموجب القانون (على سبيل المثال، مقابل الأضرار أو ودائع خاصة بتلفيات الحيوانات الأليفة، أو فائدة على متأخرات الإيجار)
- مطالبة المستأجر بدفع كامل قيمة الإصلاحات أو جزء منها والتي تقع على عاتق المالك.

يجب كتابة الشروط الإضافية بلغة واضحة، وأن تحدد بوضوح ما يجب وما لا يجب على المالك أو المستأجر فعله للامتثال للشروط. وفي حالة كتابتها، يجب أن تكون الشروط الإضافية بحجم خط لا يقل عن 10.

يجوز أن تحدد الشروط الإضافية قواعد خاصة جدًا بالوحدة أو الممتلكات المستأجرة، مثل القواعد المتعلقة باستخدام الأماكن العامة أو وسائل الراحة.

يجوز أن يرغب المالك والمستأجر في الحصول على مشورة قانونية قبل الاتفاق على أي شروط إضافية.

## 16. التعديلات على هذا العقد

يوضح هذا القسم وجوب أن تكون الموافقة على أي تعديلات على هذا العقد تحريرية.

للاطلاع على معلومات إضافية، انظر الجزء 1 في الصفحة 11.

## 17. التوقيعات

في هذا القسم، يشير مالك العقار والمستأجر إلى موافقتهم على الالتزام بشروط الاتفاقية. إذا كان هناك أكثر من مستأجر واحد، فإن كل مستأجر مسؤول عن جميع التزامات المستأجرين، بما في ذلك كامل مبلغ القيمة الإيجارية.

يجب على جميع الملاك والمستأجرين المدرجين في الصفحة الأولى في القسم الأول (أطراف الاتفاقية) التوقيع على هذا القسم. يمكن للمالك (الملاك) أو المستأجر (المستأجرين) التوقيع على عقد الإيجار إلكترونياً إذا وافق كلاهما على ذلك. يجب على المالك تسليم نسخة من العقد إلى المستأجر في غضون 21 يوماً من تاريخ توقيع المستأجر عليه.

## القسم 2: حقوق ومسؤولياتي؟

### A. متى يتعين استخدام عقد الإيجار الموحد

يجب استخدام هذا النموذج (نموذج عقد الإيجار الموحد) لمعظم عقود الإيجار السكنية (عقود الإيجار). لا يجب استخدام هذا النموذج في:

- دور الرعاية
- المواقع المخصصة للمنازل المتنقلة أو مجتمعات تأجير الأراضي
- الإسكان الاجتماعي والإسكان المخصص لدعم بعض الحالات الإنسانية المَعْفَى من شرط زيادة القيمة الإيجارية (انظر اللائحة الخاصة بالقانون في شأن الإعفاءات المحددة)
- وحدات الأعضاء في الإسكان التعاوني، و
- أي محل إقامة آخر معفي من القانون (انظر القسم الخامس في القانون).

### B. تغيير المالك

للمالك الجديد نفس الحقوق والواجبات مثل المالك السابق. يجب على المالك الجديد اتباع جميع شروط هذه الاتفاقية ما لم يوافق المستأجر والمالك الجديد على شروط أخرى. يجب على المالك الجديد موافاة المستأجر باسمه القانوني وعنوانه.

### C. تجديد عقد الإيجار (الجزء V من القانون)

في حالة موافقة المالك والمستأجر على إبرام عقد إيجار لفترة زمنية محددة، فإن هذا يسمى عقد إيجار محدد المدة. وذلك لأن تاريخ البدء والانتهاء منصوص عليهما في اتفاقية الإيجار.

لا تعني نهاية فترة اتفاقية الإيجار وجوب قيام المستأجر بترك الوحدة المؤجرة أو توقيع على تجديد أو اتفاقية جديدة من أجل البقاء. ستظل قواعد الاتفاقية سارية ويستمر حق المستأجر في البقاء:

- كمستأجر شهري، إذا كان الاتفاق لمدة محددة أو إيجار شهري في الأساس
- كمستأجر أسبوعي، إذا كان الاتفاق بغرض إيجار أسبوعي في الأساس، أو
- كمستأجر يومي، إذا كان الاتفاق بغرض إيجار يومي في الأساس.

يجوز اتفاق المالك والمستأجر أيضًا على تجديد عقد الإيجار لفترة محددة أخرى أو الدخول في اتفاقية جديدة. وعلى أي حال، يجب أن تتفق التغييرات في عقد الإيجار مع القواعد الواردة في القانون (انظر الجزء I أدناه لمزيد من المعلومات).

### D. إنهاء الإيجار (الجزء V من القانون)

يجب على المالك أو المستأجر اتباع قواعد القانون عند إنهاء عقد الإيجار.

#### متى يمكن للمستأجر إنهاء عقد الإيجار

يجوز قيام المستأجر بإنهاء عقد الإيجار عن طريق توجيه إشعار للمالك على النحو الصحيح باستخدام نموذج "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board). ويتعين عليه توجيه:

- إخطار مدته 60 يومًا على الأقل، إذا كان لديه عقد إيجار شهري أو محدد المدة، أو
- إخطار مدته 28 يومًا على الأقل، إذا كان لديه عقد إيجار يومي أو أسبوعي.

بالنسبة لعقود الإيجار محددة المدة، لا يصير الإشعار نافذ المفعول قبل اليوم الأخير من فترة الإيجار المحددة. بالنسبة لعقود الإيجار الشهري أو الأسبوعي، يصير الإشعار نافذًا في اليوم الأخير من فترة الإيجار (على سبيل المثال، شهر أو أسبوع).



في حالات معينة، يمكن للمستأجر الذي تعرض لعنف جنسي أو منزلي توجيه إشعار مدته 28 يومًا لإنهاء عقد الإيجار في أي وقت، حتى إذا كان لدى المستأجر اتفاقية محددة المدة (على سبيل المثال، اتفاق لمدة سنة واحدة). يجب على المستأجر استخدام نموذج الإشعار المعتمد من قبل "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

## متى يمكن للمالك إنهاء عقد الإيجار

يمكن للمالك إعطاء المستأجر إشعارًا بإنهاء الإيجار في مواقف معينة فقط. وقد تم تحديد هذه المواقف في القانون. لا يستطيع المالك طرد المستأجر إلا بعد اتباع القواعد المناسبة. في معظم الحالات، يجب على المالك توجيه إشعار على النحو الواجب لإنهاء الإيجار باستخدام النموذج الصحيح. تتوفر النماذج على موقع الويب الخاص "بلجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

إذا أعطى المالك إشعارًا للمستأجر بإنهاء عقد الإيجار، فلن يضطر المستأجر إلى المغادرة. يمكن للمالك إعطاء المستأجر إشعارًا بإنهاء الإيجار في مواقف معينة يكون فيها المستأجر مخطئًا. تتضمن بعض الأمثلة ما يلي:

- امتناع المستأجر عن سداد كامل القيمة الإيجارية عند استحقاقها.
- يتسبب المستأجر في إتلاف الوحدة المؤجرة أو المبنى.
- تأثير المستأجر بشكل كبير على الاستمتاع المعقول للمستأجرين الآخرين أو للمالك.

يجوز للمالك أيضًا تقديم إشعار لإنهاء الإيجار في بعض المواقف التي لا تتضمن خطأ المستأجر، ولكن فقط في نهاية المدة أو فترة الإيجار. في هذه الحالات، لا يزال يتعين على المالك تقديم إشعار مناسب، وقد يحق للمستأجرين الحصول على تعويض و / أو الحق في العودة إلى الوحدة. ومن الأمثلة على ذلك:

- ان يستغل المالك أو المشتري إلى الوحدة لنفسه، أو لأحد أفراد الأسرة المباشرين، أو لمقدم الرعاية.
- أن يحتاج المالك إلى إجراء إصلاحات أو تجديدات واسعة النطاق تتطلب تصريح بناء وحياسة شاغرة للوحدة.

إذا لم يقيم المستأجر بالمغادرة، يجب على المالك التقدم بطلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) من أجل إخلاء المستأجر. سوف تعقد "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) جلسة استماع وتقرر ما إذا كان يجب إنهاء عقد الإيجار. يجوز لكل من المالك والمستأجر حضور الجلسة وتوضيح جانبهم أمام "اللجنة" (The Board). إذا أصدرت "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) أمرًا بالإخلاء، فلا يمكن تنفيذه إلا من قبل مأمور الضبط (ضابط تنفيذ الأحكام).

يعتبر المالك مخالفًا في حالة إخلاء المستأجر دون اتباع هذه الإجراءات. إذا ثبتت إدانته، يمكن أن يُعاقب المالك بغرامة تصل إلى 50,000 دولار (للأفراد) أو 250,000 دولار (للشركات).

## في حالة اتفاق المالك والمستأجر على إنهاء عقد الإيجار

يجوز للمستأجر والمالك الاتفاق على إنهاء عقد الإيجار في أي وقت عن طريق استخدام نموذج "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) المناسب. يجوز أن يطلب بعض الملاك من المستأجر التوقيع على هذا النموذج عند توقيع اتفاقية الإيجار (عقد الإيجار). في معظم الحالات، لا يسري أي اتفاق لإنهاء عقد الإيجار يتم توقيعه في بداية اتفاقية عقد الإيجار، ولا يتعين على المستأجر مغادرة الوحدة المؤجرة.

يتوفر المزيد من المعلومات حول كيفية إنهاء عقود الإيجار وأسباب الإخلاء في القانون وفي كتيب متاح على الموقع الإلكتروني "للجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

## E. توجيه المراسلات والوثائق (الجزء XII من القانون)

يجب على المالك والمستأجر تقديم بعض المراسلات الرسمية وغيرها من الوثائق التحريرية. يمكن تسليم هذه المراسلات والمستندات:

- باليد
- عن طريق إيداعها في صندوق البريد أو في المكان المعتاد لتسليم البريد، أو
- عن طريق البريد (سيتم اعتبار تاريخ التسليم بعد خمسة أيام من تاريخ إرساله بالبريد).

هناك أيضًا طرق أخرى لخدمة المراسلات والمستندات. لمزيد من المعلومات، اتصل "بلجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) أو راجع قواعد الممارسة على موقعها الإلكتروني.

## F. الإيجار وإيصال سداد الإيجار (الجزء VII من القانون)

القيمة الإيجارية هي المبلغ الذي يدفعه المستأجر إلى المالك نظير شغل الوحدة المؤجرة والحصول على الخدمات أو التسهيلات المتفق عليها في هذه الاتفاقية.

يجب على المستأجر سداد القيمة الإيجارية في الوقت المحدد. في حالة التخلف عن السداد، يمكن للمالك توجيه إشعار لإنهاء عقد الإيجار.

إذا طلب المستأجر إيصالاً مؤيداً لسداد القيمة الإيجارية أو أي مبالغ أو إيداعات تم دفعها للمالك، يجب على المالك أن يعطيه هذا الإيصال مجاناً. وينطبق هذا أيضًا على المستأجر السابق الذي يطلب إيصالاً في غضون 12 شهرًا بعد نهاية مدة الإيجار.

## G. تخفيضات على القيمة الإيجارية (الجزء VII من القانون)

يجوز أن يقدم المالك للمستأجر خصمًا على القيمة الإيجارية في أو قبل تاريخ استحقاق سداد القيمة الإيجارية. يجوز أن يصل هذا الخصم إلى اثنين في المائة من الإيجار القانوني.

يجوز للمالك أيضًا عرض تقديم فترات بدون إيجار أو تخفيضات بوحدة من ثلاث طرق:

- فترات إيجار مجانية تصل إلى ثلاثة أشهر خلال أي فترة تصل مدتها إلى 12 شهرًا
- خصم يصل قيمته إلى قيمة إيجار شهر واحد يُقسم بالتساوي على مدى ثمانية أشهر، أو
- خصم يصل قيمته إلى قيمة إيجار حتى شهرين، مع تقسيم قيمة خصم إيجار شهر واحد بالتساوي على مدار الأشهر السبعة الأولى، وخصم قيمة إيجار شهر واحد في أحد الأشهر الخمسة الأخيرة.

يجب الموافقة على هذه الأنواع من الخصومات كتابةً.

## H. الودائع (الجزء VII من القانون)

يمكن للمالك فقط الحصول على وديعة لإيجار الشهر الأخير ووديعة تسليم مفتاح قابلة للاسترداد. لا يتعين على المستأجر إيداع أي شكل آخر من أشكال الإيداع، مثل وديعة الحيوانات الأليفة أو الأضرار. في حالة سداد المستأجر لأي وديعة إضافية، يجوز له التقدم بطلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) لاسترداد ما دفعه.

**وديعة الإيجار (أي إيجار الشهر الأخير) (Rent Deposit):** يمكن للمالك طلب وديعة إيجار عند أو قبل إبرام عقد الإيجار مع المستأجر. يتعين على المالك استخدام قيمة هذه الوديعة في سداد الإيجار عن الفترة الأخيرة من المدة الإيجارية. يجب ألا تتعدى قيمة وديعة الإيجار عن القيمة الإيجارية لشهر واحد أو القيمة الإيجارية لفترة إيجارية واحدة (على سبيل المثال، أسبوع واحد في عقد الإيجار الأسبوعي)، أيهما أقل.

يجب على المالك دفع فائدة وديعة الإيجار إلى المستأجر سنويًا. إذا زادت القيمة الإيجارية بعد قيام المستأجر بسداد وديعة الإيجار، يمكن للمالك مطالبة المستأجر بزيادة قيمة وديعة الإيجار بما يجعلها متماثلة مع القيمة الإيجارية الجديدة. يمكن للمالك استخدام الفائدة على وديعة الإيجار في زيادة قيمة وديعة الإيجار.

إذا كان المالك غير قادر على السماح للمستأجر بالانتقال إلى الوحدة المؤجرة، يتعين على المالك إعادة الوديعة، ما لم يوافق المستأجر على استئجار وحدة مختلفة.

**وديعة تسليم المفتاح (Key Deposit):** إذا قام مالك العقار بتحصيل وديعة تسليم المفتاح (المفاتيح) أو أجهزة فتح الأبواب عن بعد أو البطاقات الذكية، فيجب على المالك ردّ الوديعة عندما يعيد المستأجر مفتاحه (مفاتيحه) في نهاية فترة الإيجار.

يمكن للمالك أن يُحمّل المستأجر تكلفة مفاتيح إضافية يطلبها المستأجر (على سبيل المثال، إذا رغب المستأجر في الحصول على مفتاح إضافي أو في حالة فقدته للمفتاح الأصلي)، بحيث لا تتعدى قيمة التكلفة عن القيمة الفعلية للمفاتيح. فهذه ليست وديعة تسليم مفتاح.

## أ. زيادات أو تخفيضات القيمة الإيجارية (الجزء VII من القانون)

عادة، يمكن للمالك زيادة الإيجار مرة واحدة فقط كل 12 شهرًا. يجب على المالك استخدام نموذج "مجلس المالك والمستأجر" (Landlord and Tenant Board) المناسب وإعطاء المستأجر إشعارًا قبل 90 يومًا على الأقل قبل أن تصبح زيادة الإيجار سارية المفعول.

### المعيار التوجيهي لزيادة القيمة الإيجارية

في معظم الحالات، يمكن للمالك رفع القيمة مرة واحدة فقط كل 12 شهرًا. ويتعين على المالك استخدام نموذج "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) المناسب وتوجيه إشعار مدته 90 يومًا مسبقاً على الأقل للمستأجر قبل ميعاد تطبيق الزيادة. يمكن زيادة الإيجار بما لا يزيد عن المعيار التوجيهي لزيادة الإيجار ما لم توافق "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) على زيادة الإيجار فوق المعيار التوجيهي. يمكن الاطلاع على المعيار التوجيهي لكل سنة على الموقع الإلكتروني الخاص "بلجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board). لا تخضع بعض الوحدات الجديدة للمعيار التوجيهي لزيادة القيمة الإيجارية، بما في ذلك:

- وحدة في مبنى جديد، إذا لم يتم شغل أي جزء من المبنى للأغراض السكنية في أو قبل 15 تشرين الثاني (نوفمبر) 2018.
- وحدة في قسم إضافي جديد لمبنى قائم، إذا لم يتم شغل أي جزء من القسم الإضافي للأغراض السكنية في أو قبل 15 نوفمبر 2018.
- وحدة ثانية جديدة في منزل قائم، مثل شقة في الطابق السفلي، تم إنشاؤها بعد 15 نوفمبر 2018 والتي تفي بالمتطلبات المنصوص عليها في القانون.

### زيادة القيمة الإيجارية عن المعيار التوجيهي للزيادة

يجوز للمالك تقديم طلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) للحصول على الموافقة لرفع الإيجار بقيمة تتعدى قيمة المعيار التوجيهي لزيادة الإيجار. ويجوز للمستأجرين المتضررين معارضة هذا الطلب لدى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

يسمى هذا النوع من الزيادة في الإيجار "زيادة في القيمة الإيجارية عن المعيار التوجيهي". يجوز أن يسمح المالك و"لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) بهذا النوع من الزيادة في حالة:

- زيادة الضرائب والرسوم البلدية على المالك زيادة جوهرية
- قيام المالك بإصلاحات أو تجديدات رئيسية، أو
- زيادة تكاليف خدمات الأمن الخارجية (أي تلك الخدمات التي لا تدخل في اختصاص مستخدمي المالك)، أو نتيجة توفير خدمات أمنية خارجية لأول مرة.

يمكن للمالك والمستأجر أيضاً الاتفاق على زيادة القيمة الإيجارية عن المعيار التوجيهي في حالة موافقة المالك على تجديد أو إضافة خدمة جديدة على الوحدة المؤجرة. تُطبق بعض الشروط والأحكام في هذه الحالة.

## تخفيضات القيمة الإيجارية

يتعين على المالك تخفيض القيمة الإيجارية في الحالات التالية:

- انخفاض الضرائب العقارية والرسوم البلدية بأكثر من 2.49 في المائة، أو
- زيادة الإيجار بقيمة أعلى من المعيار التوجيهي لتغطية تكاليف أعمال إصلاح أو تجديد مع تمام سداد كامل قيمة التكاليف (ينطبق هذا فقط على المستأجرين الذين كانوا يعيشون في الوحدة عند زيادة القيمة الإيجارية بمقدار أعلى من المعيار التوجيهي).

يجوز للمستأجر أن يتقدم بطلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) لتخفيض الإيجار في حالة:

- انخفاض قيمة الضرائب العقارية أو الرسوم البلدية على الوحدة المؤجرة
- قيام المالك بتخفيض أو إلغاء الخدمة دون تخفيض القيمة الإيجارية، أو
- عدم التزام المالك بالاتفاق الذي تم إبرامه في اتفاقية زيادة الإيجار بقيمة أعلى من المعيار التوجيهي.

## ل. أعمال الصيانة والإصلاح (الأجزاء III و IV و V و XIV من القانون)

يتعين على المالك المحافظة على الوحدة المؤجرة والعقار في صورة جيدة، والالتزام بجميع معايير الصحة والسلامة والصيانة. ويشمل هذا الالتزام صيانة واصلاح العناصر التي تأتي مع الوحدة، مثل الأجهزة، والمناطق المشتركة، مثل مواقف انتظار السيارات والمصاعد والممرات.

يجب على المستأجر دفع الإيجار، حتى لو كان لديه مشاكل في صيانة وإصلاح وحدته أو العقار الموجودة فيه الوحدة. إذا واجه المستأجر مشكلة ما في الصيانة أو الإصلاح، فيجب عليه إخطار المالك بذلك. وإذا لزم الأمر، يمكن للمستأجر التقدم بشكوى إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

يعتبر المستأجر مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالوحدة المؤجرة يكون بسبب المستأجر، أو ضيوفه أو شخص آخر يعيش في الوحدة المؤجرة. ويسري هذا الأمر على أي ضرر يحدث بشكل متعمد أو لعدم توخي الحذر الواجب بما فيه الكفاية. يمكن للمالك تقديم طلب إلى "مجلس المالك والمستأجر" (Landlord and Tenant Board) إذا لم يقم المستأجر بإصلاح هذا الضرر. هذا لا يشمل الضرر الناجم عن الاستخدام العادي للوحدة المؤجرة مع مرور الوقت ("التآكل والتلف").

يعتبر المستأجر مسؤولاً عن النظافة العادية للوحدة المؤجرة، باستثناء أي أعمال نظافة وافق المالك على تولي أمرها.

## K. الخدمات الحيوية (الأجزاء I و III من القانون)

تتضمن "الخدمات الحيوية" الماء الساخن أو البارد والوقود والكهرباء والغاز والتدفئة.

يجب على المالك التأكد من احتواء الوحدة المؤجرة على معدات تسخين قادرة على الحفاظ على درجة حرارة لا تقل عن 20 درجة مئوية من 1 سبتمبر إلى 15 يونيو. قد يكون لبعض اللوائح البلدية متطلبات أكثر صرامة.

لا يجوز للمالك حجب أو غلق مصادر الإمداد المعقولة للخدمة الحيوية أو خدمة الرعاية أو الغذاء الذي يتعين على المالك توفيره بموجب اتفاقية عقد الإيجار. في حالة قطع خدمة حيوية بسبب تخلف المالك عن سداد ما عليه من فواتير مستحقة، يعتبر المالك حاجباً لهذه الخدمة. ومع ذلك، إذا تم قطع خدمة حيوية أو فصلها بسبب تخلف المستأجر عن سداد فاتورة المرافق الخاصة به، لا يجوز للمستأجر الادعاء بأن المالك حجب خدمة حيوية.

لا يجوز للمالك التدخل عمداً في الإمداد المعقول لأي خدمة حيوية، أو خدمة رعاية أو طعام، سواء كان المالك ملتزماً بالإمداد بموجب اتفاقية عقد الإيجار أو غير ملتزم.

## L. الإزعاج (الأجزاء III و IV من القانون)

تعد مخالفة قانونية قيام المالك (أو أي شخص يتصرف نيابة عن المالك، مثل ملاحظ أو مدير مبنى أو عقار) بإزعاج المستأجر، أو قيام المستأجر بإزعاج المالك. في حالة تعرض المالك أو المستأجر لأي إزعاج أو مضايقة، يمكنهم التقدم بشكوى إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board).

## M. التمييز

إذا مارس المالك (أو أي شخص يتصرف نيابة عنه) تمييزاً ضد المستأجر على أساس أسباب محظورة للتمييز بموجب "قانون حقوق الإنسان في أونتاريو" (Ontario Human Rights Code) (القانون)، فيعتبر ذلك مخالفة قانونية بمقتضى القانون. يجوز "للجنة المالك والمستأجر" النظر في شكوى التمييز إذا كان التمييز متعلقاً "بقانون الإيجارات السكنية لعام 2006". وفي حالات أخرى، قد يتعين على المستأجر رفع قضيته أمام "محكمة حقوق الإنسان في أونتاريو".

## N. دخول المالك الوحدة المؤجرة (الجزء III من القانون)

يحق للمستأجر التمتع بشكل معقول بالوحدة المؤجرة (على سبيل المثال الاستمتاع الهادئ، والخصوصية المعقولة، وعدم التعرض لمضايقات غير معقولة والاستخدام الحصري للوحدة المؤجرة).

يجوز للمالك دخول الوحدة المؤجرة بشرط توجيه إخطار كتابي مدته 24 ساعة مسبقاً للأسباب التالية:

- القيام بأعمال إصلاح
- فحص الوحدة لمعرفة ما إذا كانت هناك حاجة إلى إصلاحات، إذا كان الفحص معقولاً
- عرض الوحدة المؤجرة للمعاينة من قبل مشتر محتمل أو شركة تأمين أو مُقرض رهن عقاري
- السماح لأحد الوكلاء العقاريين بعرض الوحدة للمعاينة لمشتري محتمل
- طلب إجراء معاينة عقارية قبل تحويل المبنى السكني من ملكية خاصة إلى ملكية مشتركة، أو
- لأي غرض معقول منصوص عليه في اتفاقية الإيجار.

يجب أن يتضمن الإخطار المكتوب سبب الدخول مع ذكر التاريخ والوقت الذي يطلب فيه المالك السماح له بدخول الوحدة المؤجرة (بين الساعة 8 صباحاً و 8 مساءً). ويجوز للمالك دخول الوحدة المؤجرة في حالة عدم وجود المستأجر بها بشرط توجيه الإخطار على النحو الواجب.

لا يحتاج المالك إلى تقديم إخطار للدخول في حالة:

- الطوارئ
- إذا وافق المستأجر على الدخول
- إذا كان عقد الإيجار يتطلب من المالك تنظيف الوحدة، أو
- إذا كان الإيجار يقترب من نهايته ويرغب المالك في عرض الوحدة للمعاينة من قبل مستأجر آخر جديد محتمل – لا يمكن للمالك عرض الوحدة للمعاينة إلا بين الساعة 8 صباحاً و 8 مساءً. ويجب بذل جهد معقول للسماح للمستأجر بمعرفة متى سيحدث ذلك.

## O. الأقفال (الأجزاء III و IV من القانون)

لا يجوز للمالك تغيير أقفال الوحدة المؤجرة إلا إذا أعطى المالك مفاتيح جديدة للمستأجر. لا يجوز للمستأجر تغيير أقفال الوحدة المؤجرة دون موافقة المالك.

## P. التنازل أو التأجير من الباطن (الجزء VI من القانون)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن الوحدة المؤجرة أو تأجيرها من الباطن لشخص آخر إلا بموافقة المالك. لا يمكن للمالك أن يحجب موافقته بشكل تعسفي أو غير معقول على التنازل عن الوحدة أو تأجيرها من الباطن لشخص آخر.

1. **التنازل عن الوحدة:** في حالة التنازل عن الوحدة، ينقل المستأجر حقه في شغل الوحدة المؤجرة إلى شخص آخر. يحل الشخص الجديد مكان المستأجر، ويظل عقد الإيجار كما هو.

2. **الإيجار من الباطن:** يحدث الإيجار من الباطن عندما يغادر المستأجر الوحدة المؤجرة، ويسمح لشخص آخر ("المستأجر من الباطن") بالإقامة في الوحدة المؤجرة حتى تاريخ محدد، ويمكن أن يعود المستأجر الأصلي للإقامة في الوحدة قبل انتهاء فترة الإيجار. لا تتغير اتفاقية الإيجار وعلاقات المالك والمستأجر.

لا يجوز للمستأجر الذي يقوم بتأجير الوحدة المؤجرة من الباطن عمل الآتي:

- فرض قيمة إيجارية أعلى من تلك التي فرضها المالك على الوحدة المؤجرة
- تحصيل أي رسوم إضافية نظير تأجير الوحدة المؤجرة من الباطن، أو
- تحميل مستأجر الباطن رسوم أي سلع أو خدمات إضافية.

## Q. الضيوف (الجزء III من القانون)

لا يجوز للمالك منع المستأجرين من استقبال ضيوف، أو يطلب من المستأجر إخطاره أو الحصول على إذنه قبل استقبال الضيوف. لا يجوز للمالك فرض رسوم إضافية أو رفع القيمة الإيجارية بسبب استقبال ضيوف في الوحدة المؤجرة. ومع ذلك، فإن المستأجر مسؤول عن تصرفات ضيوفه.

لا يجوز للمالك منع المستأجر من استضافة شخص آخر للإقامة المشتركة معه، طالما يتم الالتزام بقوانين المحليات البلدية بشأن معايير الإشغال.

إذا أجرة المستأجر وحدته بالكامل لشخص آخر (على سبيل المثال، إيجار قصير الأجل)، فهذا الشخص ليس "ضيفاً". قد يتعين على المستأجر الحصول على إذن المالك.

## R. الحيوانات الأليفة (الجزء III من القانون)

لا يجوز لاتفاقية عقد إيجار حظر وجود الحيوانات في الوحدة المؤجرة أو في محيط المبنى السكني.

هناك بعض الحالات التي يجوز للمالك فيها التقدم بطلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) لطرد المستأجر الذي يملك حيواناً أليفاً. هذه بعض الأمثلة الشائعة:

- يتسبب الحيوان الأليف في إحداث ضوضاء شديدة، وتلفيات في الوحدة المؤجرة أو يتسبب في إصابة مستأجرين آخرين بحساسية.
- سلالة أو نوع شرس بطبعه.
- لا تسمح قواعد مؤسسة الإسكان المشترك باقتناء حيوانات أليفة.

## S. التدخين (الجزء V من القانون)

لم يتعرض "القانون" لمناقشة موضوع التدخين في الوحدة المؤجرة. يجوز للمالك والمستأجر استخدام المادة 10 في عقد الإيجار الموحد هذا للموافقة على السماح أو منع التدخين في الوحدة، و / أو داخل المبنى الخاص بالمالك.

حتى وإن كان عقد الإيجار لا يمنع التدخين، يجوز للمالك تقديم طلب إلى "لجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) لإنهاء عقد الإيجار إذا كان التدخين:

- يتداخل بشكل كبير مع التمتع المعقول للمالك أو باقي المستأجرين الآخرين
- يسبب ضرراً غير ضروري
- يؤثر على احتياجات السلامة، أو



▪ يتداخل بشكل جوهري مع حق قانوني آخر أو امتياز أو مصلحة للمالك.

إذا اعتقد المستأجر أن الأشخاص الآخرين الذين يدخلون في مبانهم يؤثرون على صحته أو سلامته، أو يتعارض مع معايير الصيانة، أو يتداخل بشكل كبير مع استمتاعه المعقول بالوحدة المؤجرة، يجب عليهم مناقشة الأمر مع مالك العقار قبل الاتصال "بلجنة المالك والمستأجر".

## T. أجهزة إنذار الدخان وأول أكسيد الكربون

يتعين على المالك تزويد الوحدة المؤجرة بأجهزة إنذار دخان صالحة للعمل، وحيثما يكون ذلك مناسباً، أجهزة إنذار من أول أكسيد الكربون أيضاً. يعد المالك هو المسؤول عن الحفاظ على أجهزة الإنذار من الدخان وأول أكسيد الكربون في حالة صالحة للعمل، ويدخل في نطاق مسؤوليته استبدال البطاريات. يجب على المستأجر عدم فصل أو العبث بأي جهاز إنذار من الدخان أو أول أكسيد الكربون، ويجب عليه إخطار المالك على الفور بأي جهاز إنذار لا يعمل بشكل صحيح.

## U. تسوية المنازعات

مطلوب من المالك والمستأجر الالتزام بالقانون. إذا نشأ بينهما أي مشاكل أو خلافات، يجب على المالك والمستأجر أولاً مناقشة المشكلة ومحاولة حلها بالتراضي فيما بينهما. إذا شعر المالك أو المستأجر أن الآخر لا يمثل للقانون، فيمكنه الاتصال "بلجنة المالك والمستأجر" (The Landlord and Tenant Board) للحصول على معلومات حول حقوقهم ومسؤولياتهم، بما في ذلك ما إذا كان بإمكانهم التقدم بطلب إلى "اللجنة" لتسوية النزاع.

**Ministry of Municipal Affairs and Housing**

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5137-9

03/21