

إستئجار بيتك الأول في كندا

ماذا ينبغي للوافدين معرفته





بيتك الخاص

لعل أول شيء ينبغي لك أن تفعله كرافدٍ إلى كندا، هو إيجاد مكان تستطيع أنت وأسرتك تسميته بيتاً.

من المحتمل، كأغلبية الوافدين، أن تستأجر منزلاً أو شقةً كأول مسكنٍ لك في كندا. إن البيت المُستأجر سيوفر لك مكاناً آمناً حيث يمكنك التآقلم مع حياتك الجديدة في كندا. وهذا سيمدك بالوقت الكافي أيضاً من أجل أن تبحث عن منزل للشراء من غير أن تشعر بالضغط لإتخاذ قرارٍ سريع.

إن مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان (CMHC) قد أعدت لكم هذا الدليل لتسهّل عليكم عملية إيجاد واستئجار بيت أو شقة في كندا. بصفتها وكالة كندا الوطنية للإسكان، ما زالت مؤسسة الرهن العقاري والإسكان الكندية (CMHC) تُسخّر خبرتها لمساعدة الكنديين والوافدين مثلكم، لكي توفّر لكم منازلًا متعددة وذات نوعية جيدة وبأسعارٍ معقولة، وذلك منذ أكثر من 60 سنة.

أنواع السكن المؤجر

ثمة أنواع متعددة ومتنوعة للسكن المُستأجر في كندا، وهي تشمل ما يلي:

- الشقق - الشقة هي وحدة سكنية تحتوي على حمام ومطبخ وتصلح لأسرة واحدة وقد تكون في بناية أو منزل. تحتوي معظم الشقق على غرفة/غرفتين أو ثلاث غرف نوم؛ أمّا وحدات «العازب» فإنها تحتوي على مكانٍ مشتركٍ يُستعمل كغرفة جلوس وغرفة نوم أيضاً.
- المسكن المنفصل لأسرة واحدة - هي عبارة عن بيتٍ يحتوي على وحدة سكنية واحدة غير متصلة، وتقع على بقعة أرض خاصة بها مما يُتيح المزيد من الإختلاء.
- المزدوج أو الثلاثي - إن المنزل المُنقسم إلى وحدتين هو المزدوج، والمنقسم إلى ثلاث هو الثلاثي. ويسكن غالباً المالك في وحدة، ويؤجر بقية الوحدات.

- البيوت على صف واحد أو المتصلة ببعضها البعض - هي عبارة عن سلسلة من منازل متصلة ببعضها وتتألف من ثلاث وحدات سكنية أو أكثر ولها حيطان مجاورة. وقد تكون المنازل المتصلة مُكدسة، وهذا يعني بأنّ الطابقين العلويين يتألفا من وحدة مُنفصلة عن الطابقين السفليين.
- الغرف - تكون المنازل الكبيرة أحياناً مُنقسمة إلى عدة غرف نوم خاصة يستأجرها أفراد يتقاسمون المطبخ والحمام.

المستأجرون وأصحاب الملك

إن إحدى الأسئلة الأولى التي يطرحها كثيرٌ من الوافدين هي: «ما هي حقوقي ومسؤولياتي كمستأجر، وما هي مسؤولية صاحب الملك؟» إن صاحب مسكنك هو الشخص الذي يملك المنزل أو العمارة التي تسكن فيها. وقد يُعيّن صاحب الملك في البنايات الكبيرة مديراً أو مُشرفاً عليها وذلك لجمع الإيجار وإدارة البناية.

وقد تتباين مسؤوليات صاحب الملك والمستأجر في المقاطعات والأقاليم المختلفة. وتتوفر على موقع cmhc.ca كراسات تشرح تفاصيل إجراءات التأجير وقوانين الإيجار في كل مقاطعة/أقليم. كما يوجد معلومات للإتصال بسلطات الإستهجار المحلية وكذلك روابط ذات صلة بالموضوع. وكذلك فإنك ستجد كراسة مقاطعتك/أقليمك في «دليلكم لإستهجار بيت» على موقعنا: www.cmhc.ca.

إن المالك مسؤولٌ بصورة عامة عن التالي:

- جمع الإيجار؛
- الحفاظ على سلامة المبنى وإيقائه في حالة جيدة من التصليح؛
- توفير كافة الخدمات التابعة للشقة والمُندرجة تحت مبلغ إيجارك (كالبراد وجهاز الطبخ، ونظام التدفئة) بالإضافة إلى
- القيام بالتصليحات ودفع كلفتها عندما يتعطل شيئاً ما في بيتك.

إيجاد مكان للإيجار

قبل البدء بالبحث عن مكان للإيجار، عليك أن تعرف أين تريد السكن، وعدد الغرف التي تحتاجها، وكم تتحمل إنفاقه على الإيجار.

حاول أن تكون مرناً قدر المستطاع لاسيما عند إختيار بيتك الأول. وكن على استعداد أيضاً للتكيف مع المقاييس الكندية. على سبيل المثال، من الصعب إيجاد أكثر من ثلاث غرف في ملكيات الإيجار، وهذا يعني أنك لن تجد بسهولة بيتاً للإيجار يحتوي على ثلاث غرف أو أكثر. وقد تضطر لقبول مسكن أصغر أو للإنتقال إلى موقع خارج وسط المدينة لكي تجد ما يناسبك.

لعلك سمعت عن الإسكان «المدعوم» مالياً. وهذا يعني أن الحكومة أو منظمة خيرية تدفع جزءاً من تكاليف إيجار المنزل أو الشقة وذلك استناداً إلى بعض الأحكام، منها دخل الفرد أو الأسرة المنخفض. فالطلب على الإسكان المدعوم مالياً مرتفع، وقد تصل فترة الإنتظار إلى خمس سنوات.

أين وكيف تبحث؟

بعد أخذ الكلفة بالحسبان، غالباً ما يأتي الموقع الذي تريد السكن فيه كالأمر الأكثر أهمية. أما السكن في أحياء قريبة من مكان عملك والمدارس والنقل العام والخدمات الأخرى فقد تكون مكلفة أكثر، بيد أن هذا أيضاً يوفر عليك وقتاً ومالاً قد تنفقه على أجرة التنقل إلى العمل أو المدرسة.

بعد أن تختار المناطق التي ترغب العيش فيها، ثمة أماكن كثيرة يمكنك أن تبحث فيها عن بيوت وشقق متوفرة للإيجار. وعلى سبيل المثال:

- الأقسام المُبَوَّبة في الصحف اليومية المحلية (والتي تعرف أيضاً «بإعلانات مطلوب»);
- الجرائد المجانية التابعة للجماعات المحلية أو العرقية;
- لوحات الإعلانات في محلات المواد الغذائية، المكتبات، محلات الغسيل العام، العيادات الصحية، مخازن التوفير، مراكز الجماعات، خدمة النوادي، أو مكاتب العقارات;
- قائمات بيوت أو شقق للإيجار في المكتبة العامة أو مكاتب الإسكان التابعة للجامعة أو الكلية;
- المواقع الإلكترونية للصحف المحلية، أو المواقع الإلكترونية المُخصَّصة للإعلانات عن بيوت أو شقق للإيجار;
- الأصدقاء والأقارب أو زملاء العمل الذين يعرفون المنطقة وبإمكانهم نصيحتكم.

ليس بوسع أصحاب الملك أن يمنعوا عنك التزوّد بالخدمات الضرورية كالكهرباء أو الماء الساخن أو الماء البارد. كما أن كلفة هذه الخدمات قد تكون داخلية في إيجارك أو قد لا تكون. ويجب في غالب الأحيان على المستأجرين استحصال وتصديق فاتورة خدمات الإشتراك التلفازي والإنترنت بأنفسهم. وكذلك لا يستطيع أصحاب الملك أن يهددوك أو يمنعوك من التمتع ببيتك على نحو معقول، أو أن يستولوا على شيء من أملاكك من غير إجراء قانوني يجيز لهم ذلك.

ومن جهتك، كمستأجر، فأنت مسؤول عن:

- دفع الإيجار بكامله وفي الوقت المحدد؛
- الحفاظ على نظافة بيتك وصيانتته جيداً؛
- الإتصال بالمالك عند طرؤء أي عطلٍ يستلزم التصليح أو الصيانة؛
- السماح للمالك أو المدير بالدخول إلى المنزل من أجل القيام بالتصليحات أو ليعرض المنزل على مستأجرين آخرين إذا كنت تريد الرحيل. ولكن على المالك إبلاغك بذلك وعلى نحو صحيح.



- إذا كنت تبحث عن شقة، فهل هناك مكان بقفل للتخزين، ومخزن منفصل للدراجات؟ وهل يشمل الإيجار هذا؟ وإلى أي حد المكان آمن؟
- ما نوع أجهزة الأمان الموجودة؟ وما هو نوع الأقفال الموجودة، وهل غيرت مؤخرًا؟
- تأكد من أن كل شيء يشتغل بشكل صحيح خلال وجودك هناك. وتأكد من سلامة الأقفال الأمامية. شغل جهاز الطبخ والفرن، وافتح البراد والثلاجة للتأكد من أنهما في حالة جيدة. افتح الحنفيات واطلق مياه المراض. وتأكد من سعة الخزانات. وأسأل إذا كانت التدفئة تعمل جيدًا، وإذا كان البيت دافئ كفاية في الشتاء.

الانتقال إلى المسكن

لقد وجدت بيتك الجديد وأنت الآن على أهبة الانتقال للعيش فيه! فمن المستحسن جدًا أن توقع أنت والمالك عقد الإيجار حينما تعزم على استئجار مسكن.



كما بإمكانك بسهولة أيضًا زيارة الأحياء حيث تريد العيش فيها والبحث عن اللافتات المكتوب عليها «للإيجار» والمعلقة على المنازل أو البنائيات. وفي حال أعجبتك فعلاً بناية معينة، فإسأل المُشرف عليها إذا كان يوجد فيها حاليًا شقق متوفرة للإيجار أو في المستقبل القريب. ولا تنسى زيارة عدة منازل أو شقق مختلفة قبل أن تتخذ قرارك. لأن هذا سيساعدك على مقارنة الإيجار المطلوب دفعه والتأكد من أنك قد اخترت المسكن المناسب لك ولأسرتك.

كم تتحمل إنفاقه؟

قد يتوقف خيارك للمنزل أو الشقة على المبلغ الذي يمكنك إنفاقه على الإيجار في كل شهر. وكقاعدة عامة، فإنه ينبغي أن لا تتجاوز تكاليف السكن الكلية والشهرية 30% من دخلك العائلي وذلك قبل خصم الضرائب منه. وهذا يشمل:

- إيجارك الشهري و؛
- الخدمات كالتدفئة، الكهرباء وفاتورة الماء.

أسئلة ينبغي طرحها

قبل ذهابك لرؤية مسكن قد ترغب في استئجاره، حضّر قائمة أسئلة وخذها معك من أجل طرحها على المالك أو المُشرف. كما أن كتابة الأجوبة يساعدك على مقارنة كافة المنازل والشقق التي زرتها ومعرفة سلبيات وإيجابيات كل واحدة منها.

وهناك بعض الأسئلة التي ينبغي لك أن تطرحها:

- هل الإيجار يشمل الخدمات؟ وإذا كان لا يشملها، فما هي إذن كلفتها الشهرية؟
- هل بإمكانك القيام ببعض التغييرات كدهن المسكن أو زخرفته؟
- إذا كنت تدخن أو لديك حيوانات أليفة، فهل يُسمح بالتدخين والحيوانات؟ لأن المقاطعات المختلفة لها قوانينها الخاصة فيما يتعلق بالحيوانات الأليفة. أنظر إلى كراسة مقاطعتك/أقليمك على موقعنا: www.cmhc.ca ومن أجل الحصول على مزيد من المعلومات، اكتب في مربع البحث «دليلكم لإستئجار بيت».
- إذا كنت تملك سيارة، فهل يوجد موقف للسيارات، أم هل ينبغي دفع كلفة إضافية لذلك؟
- كيف هو الحي؟ وإلى أي حد المنطقة آمنة؟
- كيف وضع المستأجرين الآخرين؟ ل ناك مثلًا عائلات أم أفراد يعيشون في المنطق؟
- من يحافظ على صيانة الأملاك؟

توقيع عقد الإيجار

إن «عقد الإيجار» هو عبارة عن إتفاق خطي على التأجير يوضح كافة الشروط والبنود التي إتفقت عليها أنت والمالك. وعقد الإيجار هو وثيقة مُلزِمة قانونياً، لذا فمن المهم جداً أن تقرأ جيداً وتفهم كل كلمة ترد فيه. ومن الأفضل أيضاً أن تطلب من محامي أو شخص، كقريبك أو صديقك، بفهم محتوى العقد ويستطيع مراجعته معك.

إن معظم العقود تشمل بشكل عام ما يلي:

- اسمك (وكذلك اسم المالك) ومعلومات شخصية عن كيفية الإتصال بكما.
- عنوان المنزل أو الشقة التي ستستأجرها.
- مبلغ الإيجار الشهري الذي وافقت على دفعه، وذلك مع الخدمات المنزلية أو بدونها كموقف السيارات، والإشتراك التلفازي أو أية خدمات أخرى.
- تاريخ إستحقاق دفع الإيجار (على سبيل المثال، في أول يوم من كل شهر) وكذلك المبلغ المسموح للمالك بزيادته على الإيجار في المستقبل.
- الإتفاق على فترة التأجير (مثلاً، إذا كان العقد لسنة، أو من شهر إلى شهر).
- شروط إنهاء عقد إيجارك أو إلغائه، أو إيجاد من يستأجره عنك في حال إضطرارك على الرحيل وذلك قبل إنتهاء مدة عقدك.
- قائمة بالتصليحات أو الصيانة التي تقع مسؤوليتها عليك.
- أية قيود أخرى (على سبيل المثال: هل يُسمح لك بالتدخين أو إقتناء حيوانات أليفة).
- تفاصيل عن الوقت وكيفية دخول المالك إلى منزلك.
- إجراءات للقيام بتغييرات لعقد الإيجار أو إيجاد حل لأية خلافات.

الانتقال إلى المسكن

قد يختلف الأمر حسب المكان الذي تعيش فيه، ولكن معظم أصحاب الملك يطلبون ودیعة إيجار أو ضمان، وذلك لتغطية الأضرار التي قد تسببها أثناء سكنك في الشقة. وتُعادِل عادةً ودیعة الضمان مبلغ الإيجار عن شهر. كما أن قوانين هذه الودائع تختلف من مقاطعة إلى أخرى، لذا عليك مراجعة سلطات الإيجار المحلية لمقاطعتك/أقليمك لمعرفة المزيد من المعلومات عن هذه القوانين.

افحص المنزل أو الشقة جيداً في يوم الإنتقال، وإذا وجدت بقع مياه أو تقوياً في السجادات أو في الأبواب، أو أي عطل، فدوّن ذلك أو قم بتصويره. ولا تنسى أن تطلب من المالك توقيع قائمة الأضرار، واحتفظ بنسخة عنها في سجلاتك.

أطلب من صاحب الملك أو المُشرف أن يشرح لك التعليمات والقوانين التي تتعلق باستلام بريدك، واستعمال الإتصال الداخلي (في بناية للشقق)، والزبالة، ومكان إعادة تصنيع الأشياء (التدوير)، ومكان الغسيل، وموقف سيارات المستأجرين والزائرين، وكيفية تشغيل الأجهزة...

أصبحت مستأجراً الآن!

ينبغي لك أن تدفع الإيجار للمالك أو مدير البناية عادةً في اليوم الأول من كل شهر. ويمكنك أن تدفع الإيجار، في معظم الحالات، بإحدى الطرق الثلاث التالية:

دفع الإيجار وفواتير الخدمات:

1. نقداً. تأكد من الحصول على وصل بكامل المبلغ.
2. شيكات تحمل تاريخاً لاحقاً. وهي شيكات مكتوب عليها تاريخ الأشهر القادمة. كثيرٌ من المالكين مثلاً، يطلبون منك أن تعطيه 12 شيكا تحمل تاريخاً لأول يوم من كل شهر، وذلك لإثنا عشر شهر. ولا يمكن صرف هذه الشيكات قبل التاريخ المُحدّد عليها.
3. شيكات مُصدّقة. هذه الشيكات مضمونة من قبل مصرفك. كما أن العديد من المالكين يطلبون شيكات مُصدّقة لإيجار شهرين، الأول والأخير.

وفي بعض الأماكن قد يشمل الإيجار بعض أو كافة الخدمات المنزلية كالكهرباء، والتدفئة، والمياه، والإشتراك التلفازي أو الهاتف. وقد يترتب عليك تسديد فواتير هذه الخدمات بنفسك إذا لم تكن داخلة في الإيجار. وإذا كنت مسؤولاً عن دفعها، فافعل هذا بحلول تاريخ إستحقاقها دائماً وإلا فإنك ستضطر لدفع فائدتها. أما إذا قصرت بدفعها لعدة أشهر، فقد يؤدي هذا إلى قطع هذه الخدمات نهائياً.

قد يطلب منك أصحاب الملك في كندا رسائل توصية (وهي رسائل من مالكي بيوت قداماء يوصون فيها بك كمستأجر جيد). وقد يسألونك أيضاً عن المحل الذي عملت فيه من قبل وما هو دخلك، ويقومون بالتحقق من سجل إئتمائك وذلك ليتأكدوا من أنك قادر على دفع الإيجار. بيد أنه لا يسمح لهم أن يطرحوا عليك أسئلة شخصية مثلاً منذ متى أنت في كندا، وما هي خلفيتك العرقية أو ما هو دينك، وإذا كان لديك أقرباء سيقومون بزيارتك، أو إذا كنت تخطط لإنجاب أولاد (أو إنجاب أولاد أكثر). ولدى كل مقاطعة قوانين مختلفة. لذا عليك الإتصال بسلطات الإيجار المحلية لمقاطعتك/أقليمك وذلك للإطلاع على قوانينهم.

الصيانة والتصلّيات

إنّ المالك هو المسؤول، في معظم الحالات، عن القيام بالتصلّيات الطارئة، وكذلك صيانة وتصلّيح الأجهزة المنزلية (مثلاً جهازَي البرّاد أو الطبخ) التي تم توفيرها مع الشقة من قِبل صاحب المالك. أمّا إذا إنكسر شيئاً في المسكن، فيتصل بالمالك أو المُشرف، أو أكتب إليهما واطرح لهما طبيعة العطل، ثم اطلب منهما تصليحه.

وفي حال عدم تجاوب المالك مع مطلبك أو تقصيره في القيام بالتصلّيات، فعندئذ يمكنك أن تقدّم استمارة لدى سلطات الإيجار في مقاطعتك/أقليمك لتُزَمّه بالتصلّيات. وتستطيع في بعض المقاطعات الحصول على رقم هاتف سلطات الإيجار في مقاطعتك/أقليمك في «القسم الأزرق» من دليل هاتفك.

كما يجب أن تعلم بأنّه لا يجوز قانونياً أن تُخصم أجرة التصلّيات من الإيجار بدون موافقة المالك أو المحكمة. أمّا إذا امتنعت عن تسديد الإيجار وذلك لتدفع به تصلّيات غير طارئة، فعندئذ يحق للمالك أن يقدم طلباً بطردك من المسكن (سيُمرّ معنا لاحقاً دليل قسم «إجراءات الطرد»).

نقّ الجو العكر!

قد يشكّل العفن خطراً جدياً على الصحة لاسيما إذا كان أحد أفراد عائلتك يعاني من مرض الربو أو الحساسيات. كما أنّ نمو العفن يظهر عادةً على شكل الزغب أو البودرة، وغالباً ما يكون ملوّن بين اللون الأخضر الفاتح والبني أو الأسود. فإذا رأيت عفنًا في شقتك، فعليك إخبار المالك أو المُشرف على العمارة بذلك حالاً.

أبق بيتك سليماً وسالماً

ثمّة أشياء عديدة يمكنك عملها أيضاً لكي تحافظ على صحة وسلامة أسرتك وبيتك. وعلى سبيل المثال:

- كن على دراية بميزات السلامة والأمان للبنّاية التي تسكن فيها. وتأكد من أن أقفال أبواب منزلك أو شقتك في حالة جيدة. وافحص نوافذك للتأكد من أنها تُقفل وتغلق بإحكام. وكن دائماً حذراً عندما تدع غرباء يدخلون إلى منزلك أو إلى العمارة.
- لا تجذب الحيوانات الأليفة نحوك. ولا تترك أبداً الطعام أو الزبالة في الخارج. نظّف بيتك جيّداً وبشكل منتظم. تخلّص من الأغراض القديمة التي لا تحتاج إليها. وحاول السيطرة على مستوى الرطوبة وذلك بإستعمالك مراوح الحمام أو المطبخ، وإشترِ جهازاً لإزالة الرطوبة إذا لزم الأمر.
- إمنع الحرائق. لا تستعمل المقابس الكهربائية المزدحمة «الأخطبوطية» (المقابس الموصول بها عدة أجهزة والتي تبدو وكأنها أيدي الأخطبوط العديدة). واستعمل منفضة واسعة وعميقة إذا كنت تدخن، ولا تدخن في السرير أبداً. إبقِ الستائر والمواد السريعة الإشتعال بعيداً عن المصابيح الكهربائية والشموع. ولا تترك أبداً الطعام الذي يُطبخ بدون أية مراقبة. نظّف الشحم الذي على المقالي وسطح جهاز الطبخ بانتظام. ركّب كاشفاً واحداً على الأقل للدخان وافحصه مرة في الشهر وذلك بالضغط على زر فحص الإنذار.

في حالة الطوارئ

إذا احتجت لتصلّيح طارئ - كتنسرب المياه من سقف أو سطح مسكنك، أو إذا تعطل السخّان في ليلة شتاء باردة - فيتصل بالمالك فوراً. أمّا إذا لم تجده، فاترك له رسالة وسجّل تاريخ ووقت مكالمتك. وأمّا إذا كان لا بد من القيام بالتصلّيات على الفور وذلك من أجل الحفاظ على صحتك وسلامتك أو لمنع إصابة الأملاك بضرر، فيمكنك عندئذ أن تسمح بتصلّيحها بنفسك. وفي حالات كهذه، احتفظ بكُل الأوراق المتعلقة بالتصلّيات، واطلب من عامل التصلّيح أن يرسل الفاتورة مباشرة إلى المالك. أما إذا اضطررت أن تدفع الفاتورة حالاً، فعندئذ احتفظ بنسخة عن التكاليف، واطلب من المالك أن يعوّض لك ما دفعته.



زيادة الإيجار

لسوء الحظ فإن زيادة الإيجار هو أمر واقعي. كما أن تكرار ومبلغ زيادة الإيجار يختلف في كل مقاطعة وإقليم. وعلى المالك في معظم المناطق إبلاغك بزيادة الإيجار قبل إنتهاء العقد بتسعين يومًا. في بعض المناطق في كندا، فإن زيادة الإيجار بعد مرور سنة تبدأ في اليوم نفسه الذي إنتقلت فيه إلى الشقة.

كما أنه غير مسموح للمالكين عادةً أن يزيدوا الإيجار أكثر من مرة في السنة، وكذلك فإن حكومتك المقاطعية أو الإقليمية هي التي تحدد المبلغ الأقصى لزيادة الإيجار. أما إذا لم تحصل على بلاغ بالزيادة بشكل صحيح، فيمكنك عندها أن ترفض زيادة الإيجار حتى يعطيك المالك إخطارًا على نحو صحيح.

تجديد عقد الإيجار

لا بد من أنك قد وقّعت على عقد إيجار لأجل مُحدّد، مثلًا لسنة واحدة، وذلك عندما إنتقلت للعيش في منزل أو شقة. وقد تتغيّر شروط العقد من سنة إلى «من شهر إلى شهر» وذلك عند نهاية عام على إستئجارك وحسب المقاطعة أو الأقليم حيث تعيش.

ومعنى عقد إيجار من شهر إلى شهر أن العقد الآن يتجدد شهريًا. والعقد من شهر إلى شهر يحميك كذلك من الطرد الغير قانوني. وهذا يسهّل عليك أنت والمالك إنهاء عقد الإيجار، شرط أن يكون هناك إبلاغ خطي مسبق ومقدّم خلال فترة كافية وإتباع الإجراءات الصحيحة لإتمام ذلك.

تقديم شكوى

أحيانًا يحصل خلاف بين المستأجرين والمالكين. ومن الأفضل دائمًا أن تحل مشاكلك مع صاحب الملك بنفسك. أما إذا لم ترض عن إجراءات المالك، فاعلم بأن لديك حقوق. ثم إتصل بسلطات الإيجار المحلية لمقاطعتك/إقليمك واتبع الخطوات الصحيحة لتقديم شكوى.

أما إذا حصلت مشاكل بينك وبقية المستأجرين - مثلًا إذا كانوا يحدثون ضجيجًا صاحبًا - فأول وأسهل خطوة يمكنك القيام بها هي التعرف على جيرانك بشكل أفضل، ثم إعلمهم عن مدى تأثير أنشطتهم الصاخبة عليك. حافظ دائمًا على هدوئك وكن موضوعيًا، وحاول أن تتنسّق معهم من أجل التوصل إلى حل. أما إذا فشلت في ذلك، فتكلم عندئذ مع المالك أو مدير البناية.

مغادرة المسكن

في نهاية المطاف، لا بد من أن ترحل من المسكن المؤجّر. ربما لأنك تريد شراء منزلك الخاص، أو لعك تخطط لشيء آخر. و عليك القيام ببعض الأمور عند استعدادك للمغادرة، وذلك قبل رحيلك.

عليك أولاً إعطاء صاحب الملك إشعاراً خطياً قبل شهر واحد على الأقل من رحيلك، وهذا يعني شهر قبل اليوم الذي تريد فيه المغادرة (في بعض المقاطعات أو الأقاليم، قد تكون المهلة شهرين أو ثلاث أشهر أو قد لا يكون هناك مهلة على الإطلاق، لذا عليك الإستعلام عن هذا الأمر لدى سلطات الإيجار المحلية لمقاطعتك/أقليمك).

و عليك أيضاً تنظيف الشقة جيداً وتصليح أي ضرر قبل مغادرتها. وقم بعد ذلك بفحص الشقة أنت والمالك. كما ينبغي لكما معاً توقيع قائمة الفحص النهائي والإحتفاظ بنسخة عنها. وبعد رضا المالك عن فحصه للمسكن، يتوجب عليه أن يعيد لك أية ودیعة ضمان للأضرار (مع الفائدة) في حال دفعها له حينما إنتقلت إلى المسكن.

إجراءات الطرد

إذا طالبك صاحب الملك بمغادرة الشقة فيشكل ذلك «طرداً لك». بيد أنه في كندا، لا يستطيع صاحب الملك ان يطردك بسبب رفضك لتجديد عقد الإيجار، أو بسبب إستقبالك للزوار. كما أنه من غير المشروع لصاحب الملك أن يضع أمتعتك الخاصة في الشارع، أو أن يقوم بتغيير أقفال الأبواب ويمنعك من الدخول الى الشقة. في حال وصلك إشعار بالطرد فلا تتجاهله، لأنه وثيقة شرعية ومُلزّمة بما تحتويه. أما إذا أردت إستئناف ذلك، فإفعل هذا بأسرع وقت ممكن، ثمّ إتصل بسلطات الإيجار لمقاطعتك/أقليمك.

مستأجر بديل عنك

إذا اضطرت إلى الرحيل قبل إنتهاء مدة عقد الإيجار، عليك إيجاد مستأجر بديل عنك. ويُعد تأجير بديل عنك إتفاق قانوني بينك وشخص آخر قد وافق على العيش في مسكنك، ودفع الإيجار واحترام ما إحتوته إتفاقية التأجير (العقد). في أغلب الحالات، فإن صاحب الملك لا يستطيع أن يرفض بشكل غير معقول طلباً لإيجاد مستأجر بديل، ولكن عليك أولاً الحصول على موافقته. ولا تنسى بأنك: أنت المسؤول عن أي ضرر قد يتسبب به مستأجرك البديل للشقة أو عن تقصيره في دفع الإيجار. لذا عليك إيجاد بديل تتق به.

مسرّد لمصطلحات وكلمات التّأجير

- إستئجار - هو دفع مالٍ للسكن في شقةٍ أو منزلٍ لفترةٍ مؤقتة.
- التأجير - هو أن يستأجر شخص شقةً أو منزلاً لأجل مُعيّن.
- الإسكان المدعوم ماليّاً - هذا يعني أن الحكومة أو منظمة خيرية تدفع جزءاً من تكاليف إيجار المنزل أو الشقة وذلك استناداً إلى بعض الأحكام، منها دخل شاغلي المسكن.
- الأمر بالطرد - هو أمر قانوني مُصرّح به من قبل محكمة قانونية يلزم المستأجرين على مغادرة المسكن المؤجر .
- الإيجار (مبلغ المال) - هو المال المدفوع كأجرة للاستعمال المؤقت لشقة أو لمنزل.
- التحقّق من سجل الإئتمان - هو إثبات دخلك وإئتمانك وعملك الماضي، ويقوم به المالك في أغلب الأحيان ليتأكد من أنك قادر على دفع الإيجار.
- الحيازة الملكية - الحالة/الشرط، الحق أو الصفة القانونية لحيازة الأملاك وذلك لأجل مسمى.
- الخدمات العامة - كخدمات التدفئة، الماء، والكهرباء والتي جائز أن تكون مندرجة في مبلغ الإيجار المدفوع أو لا تكون. على سبيل المثال، خدمات الإنترنت والهاتف لا يشملهما مبلغ الإيجار الإجمالي عادةً .
- رسالة توصية - هي رسالة من مالك عقار قديم يصفك فيها كمستأجرٍ جيد.
- سكن الملكية الخاصة - هو بيت يملكه شخص أو شركة.
- سلطات الإيجار - هي السلطات القانونية المسؤولة عن الإشراف على شؤون ومسائل المالك والمستأجر في المقاطعات والأقاليم. وتكون المحكمة هي السلطة القانونية في بعض المناطق.
- شقق الملكية المشتركة - تتألف من عدة وحدات سكنية (كالمنازل العادية، والمنازل المتصلة ببعضها البعض، أو الشقق) حيث كل وحدة هي ملك خاص.
- الضرر العادي - هو الضرر المعقول والمتوقع حدوثه نتيجة العيش في شقة أو منزل.
- عقد الإيجار - هو عقد خطي أو إتفاقيّة قانونية بين المالك والمستأجر .
- المالك - هو الشخص الذي يملك أو يؤجر بناية للشقق أو شقق ذات ملكية مشتركة، ومنازل متصلة ببعضها البعض أو منازل عادية.
- مدير الأملاك (أو المُشرف على البناية) - هو شخص قد عينه المالك ليتقاضى الإيجار ويدير البناية.
- المستأجر - هو الشخص الذي يستأجر غرفةً، أو شقةً أو منزلاً.
- المستأجر البديل - هو ترتيب قانوني بينك وبين مستأجر آخر يتولى استئجار المسكن كبديل عنك بعد موافقة المالك على ذلك.
- مُلزِمة قانونياً - هي إتفاقيّة قابلة للتنفيذ من قِبَل محكمة قانونية.
- من شهر إلى شهر - هو عقد يتجدد شهرياً. إن العقود تصبح، في معظم المقاطعات، من شهر إلى شهر بعد إنقضاء سنة أو أكثر على سكنك في شقة أو منزل.
- ناطحة سحاب - هي بناية للشقق عادية أو بملكية مشتركة وتتألف من ستِ طوابق أو أكثر.
- الوديعة (تُعرف أيضاً بوديعة الضرر والضمان، أو وديعة الإيجار). وهو مبلغ من المال يُعطى للمالك في بداية إتفاقيّة الإيجار ثم يُعاد إلى المستأجر حين إنتهاء العقد وعندما تستوفي شروط العقد. غير أن الوديعة لا توجد في مقاطعة كيبيك.
- وديعة الإيجار (أو الضمان) - هو مبلغ من المال يطلبه المالك قبل أن تنتقل إلى المسكن وذلك لتغطية أي إيجار لم يُدفع أو أضرارٍ قد تحدثها في الشقة خلال سكنك فيها.

إنّ مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان CMHC هي وكالة حكومة كندا الوطنية للإسكان، ومصدراً معتمداً للحصول على معلومات عن الإسكان في كندا.

للمزيد من المعلومات الوفيرة عن الإسكان، تفضّل زيارة موقع مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان CMHC الإلكتروني: www.cmhc.ca/newcomers

ملاحظة: إنّ مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان CMHC غير مسؤولة عن أية أخطاء وردت في هذه الوثيقة أو عن أية عواقب قد تنتج من إعتقاد أي شخص عليها.

إنّ غرض هذا الدليل هو تزويد القراء بمعلومات عامة فحسب. ويتحمّل المستخدم كامل المسؤولية وحده في حال إستناده أو إتخاذه أي إجراء معتمداً على المعلومات التي وردت ههنا. كما ننصح القراء إستشارة الخبراء المعنيين من أجل تحديد ما يوافق حالتهم الخاصة. إنّ مؤسسة كندا للرهن العقاري والإسكان لا تتحمل مسؤولية أية عواقب قد تنتج من إستعمال المعلومات الواردة في هذا الدليل.

www.cmhc.ca/newcomers

