

المكاتب الفرعية:

1700 – 155 Carlton Street
Winnipeg MB R3C 3H8
هاتف: 204-945-2476
الرقم المجاني:
1-800-782-8403
فاكس: 204-945-6273
البريد الإلكتروني:
rtb@gov.mb.ca

143-340 9th Street
Brandon MB R7A 6C2
هاتف: 204-726-6230
الرقم المجاني:
1-800-656-8481
فاكس: 204-726-6589
البريد الإلكتروني:
rtbbrandon@gov.mb.ca

113-59 Elizabeth Dr.
Thompson MB R8N 1X4
هاتف: 204-677-6496
الرقم المجاني:
1-800-229-0639
فاكس: 204-677-6415
البريد الإلكتروني:
rtbthompson@gov.mb.ca

The Residential Tenancies Branch

فرع الإيجارات السكنية

صحيفة حقائق

زيادة الإيجارات

يحق للمالك قانوناً، في معظم الأحيان، أن يقوم برفع الإيجار مرة واحدة كل 12 شهراً. وتضع الحكومة في كل عام حداً لزيادة الإيجارات. ويسمى هذا الحد بالحد الإرشادي لزيادة القيمة الإيجارية. للاطلاع على الحد الإرشادي الحالي والسابق لزيادة القيمة الإيجارية تفضلوا بزيارة موقعنا على www.manitoba.ca/rtb.

كيف يمكن للمالك زيادة القيمة الإيجارية؟

يجب على المالك إخطار المستأجر بالزيادة في القيمة الإيجارية قبل تاريخ العمل بهذه الزيادة بثلاثة أشهر. يكون هذا الإخطار:

- إخطاراً كتابياً؛
- موضحاً في القيمة الإيجارية الحالية؛
- موضحاً في تغيير القيمة الإيجارية، بالدولار وكنسبة مئوية (على سبيل المثال: تقدر الزيادة بمبلغ 15 دولاراً أو 3 في المائة)؛
- محدداً فيه مدى الزيادة المسموح بها للمالك في القيمة الإيجارية؛
- موضحاً في التاريخ الذي يتم فيه احتساب الزيادة؛
- موضحاً فيه أن الزيادة لا تعتبر زيادة قانونية ما لم يُخطر المستأجر مسبقاً قبل تنفيذ الزيادة بثلاثة أشهر؛
- موضحاً فيه الحد الإرشادي للزيادة السنوية في القيمة الإيجارية، على سبيل المثال 1.5 في المائة؛
- موضحاً فيه أن المستأجر له الحق في رفض الزيادة في القيمة الإيجارية.

كما يلتزم المالك بإرسال إخطار كتابي لفرع الإيجارات السكنية بالزيادة في القيمة الإيجارية في غضون 14 يوماً من تاريخ إخطار المستأجر.

ماذا يمكن للمستأجر فعله؟

في حالة عدم قبول المستأجر بالزيادة في القيمة الإيجارية، يجوز له إرسال خطاب لفرع الإيجارات السكنية شارحاً أسباب عدم قبوله. يجب أن يصل الخطاب إلى فرع الإيجارات السكنية قبل 60 يوماً على الأقل من تاريخ بدء العمل بالزيادة في القيمة الإيجارية.

الزيادة التي تتجاوز الحد الأقصى المسموح به

يجب على المالك الذي يرغب في رفع القيمة الإيجارية بما يتجاوز الحد الأقصى المسموح به تلقي موافقة من فرع الإيجارات السكنية أولاً. وعليه أن يتقدم بطلب كتابي للحصول على الموافقة بذلك. يتم التقدم بالطلب في غضون 14 يوماً من تاريخ إخطار المستأجر بالزيادة في القيمة الإيجارية.

يجوز للمستأجر الاطلاع على الطلب المقدم من قبل المالك بشأن الزيادة في القيمة الإيجارية والتعليق عليه. كما يجوز للمالك الاطلاع على أية معلومات يتقدم بها المستأجر والتعليق عليها. وعليه يقرر فرع الإيجارات السكنية مدى الزيادة في القيمة الإيجارية. ويسري هذا القرار على جميع الوحدات المؤجرة في العقار أو المجمع السكني.

(تابع)

الطعن في القرار

في حالة عدم قبول المالك أو المستأجر لقرار الزيادة في القيمة الإيجارية، يجوز لهما الطعن لدى هيئة الإيجارات السكنية التي يقع مقرها في 1650-155 Carlton Street, Winnipeg MB R3C 3H8، في غضون 14 يوماً من تاريخ استلام قرار فرع الإيجارات السكنية.

تقوم الهيئة بتشكيل لجنة للنظر في الطعن. تضم اللجنة ممثلاً حكومياً، وممثلاً للمالك، وممثلاً للمستأجر. وتُعقد اللجنة اجتماعاً أو جلسة استماع ويتم إخطار الأطراف المعنية كافة مسبقاً. يتم في أعقاب جلسة الاستماع إصدار قرار من قبل هيئة الإيجارات السكنية. ويعتبر قرار الهيئة قراراً نهائياً لا رجعة فيه.

هل تنطبق قواعد زيادة القيمة الإيجارية على المستأجرين كافة؟

تنطبق قواعد زيادة القيمة الإيجارية على معظم الوحدات المستأجرة، مثل المنازل، أو الأجزاء المستأجرة من الوحدات ذات الطابقين، أو الأجنحة المستأجرة من منزل أو عقار سكني.

ومع ذلك لا ينطبق الحد الإرشادي للزيادة السنوية في القيمة الإيجارية على الوحدات التالية:

- الوحدات المستأجرة حديثاً؛ إذا تم بناء وشغل مجمع سكني بعد 9 أبريل/نيسان 2001 تكون الوحدات معفاة لمدة 15 عاماً؛ وإذا تم بناء وشغل مجمع سكني بعد 7 مارس/آذار 2005 تكون الوحدات معفاة لمدة 20 عاماً
- الوحدات التي تزيد قيمتها الإيجارية عن حد معين؛ يجوز لهذه القيمة أن تتغير على نحو سنوي؛ الرجاء مراجعة موقع فرع الإيجارات السكنية على شبكة الإنترنت www.manitoba.ca/rtb أو الاتصال بالفرع للحصول على معلومات محدثة
- الوحدات المدارة بواسطة -أو لصالح- الحكومة الكندية، أو حكومة مانيتوبا، أو إحدى البلديات
- وحدات مسؤولي الرعاية/الموظفين
- المجمعات المستأجرة مدى الحياة والمدارة على أساس غير ربحي

على الرغم من عدم تطبيق الحد الإرشادي للزيادة في القيمة الإيجارية على الوحدات المذكورة آنفاً، يكون المالك أيضاً مطالباً بإرسال إخطار كتابي بالزيادة في القيمة الإيجارية قبل موعد الزيادة القانونية بثلاثة أشهر.

للمزيد من المعلومات

تعتبر صحيفة الحقائق التي بين أيديكم مجرد صحيفة شرح موجزة. للمزيد من المعلومات الرجاء الاتصال بـ:

فرع الإيجارات السكنية