

يبيع منزلنا المؤجر للتو

قيل لنا إن علينا الانتقال

اشترى مطور عقاري المبنى
المؤجر الذي نساكن فيه

قيل لنا إن علينا الانتقال بسبب
التجديدات

يُعرض عليّ المال للانتقال خارج
شقتي المؤجرة



دليل المُستأجر

فهم سياسة انتقال المستأجر وحمايته
في فانكوفر

آخر تحديث: ديسمبر 2025



ما هي سياسة انتقال المستأجر وحمايته؟

الإسكان في فانكوفر باهظ الثمن، ويصعب إيجاد أماكن متاحة للإيجار. وقد يكون الأمر شاقًا بالأخص للمستأجرين الذين أُجبروا على الانتقال بسبب تجديد مبناهم أو هدمه وإعادة بنائه.

للمساعدة في هذا الأمر، لدى مدينة فانكوفر سياسة لانتقال المستأجر وحمايته. تهدف هذه السياسة إلى مساعدة المستأجرين ممن عليهن الانتقال بفعل تجديدات كبرى أو إعادة التطوير. وعلى أصحاب العقارات أو الأملاك الذين يريدون القيام بهذا النوع من الأعمال وضع خطة لانتقال المستأجر، وهي خطة تحدد سبل الحد من الآثار الواقعة على من يعيش هناك.

حماية المستأجرين في المقاطعة

تضيف سياسة انتقال المستأجر وحمايته والمطبقة في المدينة دعمًا إضافيًا إلى جانب القواعد المعمول بها في قانون الإيجار السكني في مقاطعة بريتيش كولومبيا. ويشرح قانون الإيجار السكني ما يجوز ولا يجوز لأصحاب العقارات والمستأجرين فعله.

فالقانون ينص على قواعد أساسية تسري على صاحب العقار الذي ينوي إنهاء عقد الإيجار لأنه يعتزم هدم وحدة إيجارية أو تجديدها أو إعادة بنائها:

- . يجب أن يتلقى المستأجرون إخطارًا قبل اضطارهم للانتقال بـ 4 أشهر على الأقل.
- . لا يمكن لأصحاب العقارات إرسال الإخطار قبل حصولهم على كافة التصاريح اللازمة من المدينة.
- . في التجديدات الكبرى (تُدعى أيضًا "عمليات الإخلاء بسبب التجديدات")، على أصحاب العقارات الحصول أولاً على موافقة خاصة من المقاطعة.
- . يجب أن يحصل المستأجرون على إيجار شهر واحد على الأقل كتعويض.

للاطلاع على المزيد:

gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies



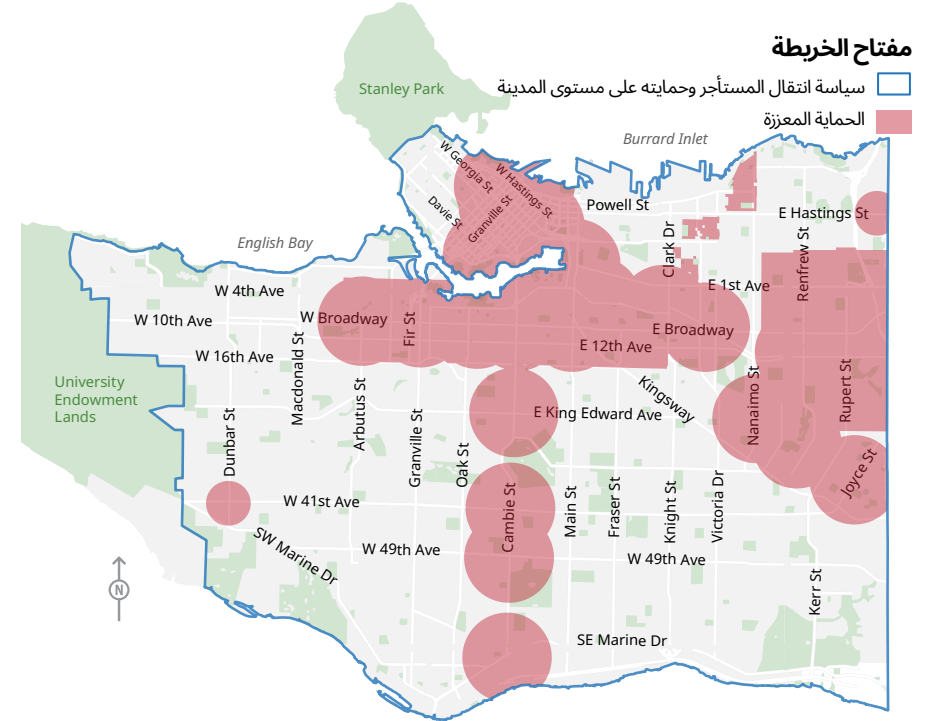
أين تُطبق سياسة انتقال المستأجر وحمايته؟

تُطبق سياسة انتقال المستأجر وحمايته على المدينة بأسرها. وهي تسري على كل من طلبات إعادة تنظيم استخدام الأراضي وطلبات تصاريح التطوير التي تتضمن هدمًا أو تجديدات كبرى تؤثر على المستأجرين.

✳ إذا كنت تستأجر في المناطق المحددة باللون الأحمر على الخريطة، فقد تكون مؤهلاً للحصول على حماية إضافية إلى جانب الحماية المطبقة على مستوى المدينة:

- . منطقة خطة برودواي
- . منطقة خطة روبيرت ورينفرو
- . المناطق المرتكزة حول النقل العام (طلبات إعادة تنظيم استخدام الأراضي)
- . بعض الأجزاء من منطقة خطة جراندفيو-وودلاند (طلبات إعادة تنظيم استخدام الأراضي في بعض مناطق RM)

المناطق التي تُطبق فيها سياسة انتقال المستأجر وحمايته



✳ يساعدك هذا الرمز في إيجاد معلومات عن الحماية المعززة في هذا الكتيب بسرعة.

من هم المؤهلون؟

للحصول على مساعدة بموجب سياسة انتقال المستأجر وحمايته، ينبغي استيفاء شروط محددة، كالمدة التي عشتها في منزلك، ونوع الإسكان الذي تسكن فيه، أو إذا كانت هناك عدة قطع من الأراضي تُدمج لإعادة التطوير. **في معظم الحالات، يفتقد المستأجرون مؤهلين إذا عاشوا في منزلهم سنة واحدة على الأقل عندما يقدم صاحب العقار للمدينة طلبًا بإعادة التطوير.** للتعرف على المزيد حول مختلف المعايير، يرجى الاتصال بخط المدينة للاستفسار عن سياسة انتقال المستأجر وحمايته (انظر خلف الصفحة).

تسري هذه السياسة على المستأجرين المقيمين في:

- . **السكن الإيجاري الأساسي** (كالمباني التي بها شقق للإيجار، أو البيت المنقسم إلى 5 وحدات إيجارية أو أكثر)
- . **السكن الإيجاري الثانوي** (كالمنازل المؤجرة، والأقبية السكنية، ومنازل الفناء الخلفي، والشقق السكنية) حيث يدمج عقاران أو أكثر لإعادة التطوير بمعايير إضافية.
- . **الإسكان الاجتماعي والتعاوني غير الريحي**

إذا لم تكن مشمولاً بسياسة انتقال المستأجر وحمايته، فلا تزال تحظى بالحماية بموجب قانون الإيجار السكني في بريتيش كولومبيا.

سياسة انتقال المستأجر وحمايته في الإسكان الاجتماعي أو التعاونيات

تعمل سياسة انتقال المستأجر وحمايته بصورة مختلفة قليلاً في الإسكان غير الريحي، كالإسكان الاجتماعي أو التعاونيات. ففي هذه الأبنية، يمكن أن تكون خطط انتقال المستأجر أكثر مرونة وتخصيصاً. هذا يعني أن المستأجرين قد لا يتلقون الدعم الموحد نفسه كأولئك القاطنين في مباني خاصة مؤجرة.

يحصل المستأجرون على مساعدة في الانتقال، مع حق الشفاعة (أفضلية العودة)، والحفاظ على إيجار معقول.

ما المساعدة التي يمكنني الحصول عليها إذا أُعيد تطوير أو تجديد المبنى الذي أسكن فيه؟

إذا كان المبنى الذي تسكن فيه سيُهدم أو يُجدد وأنت مشمول بسياسة انتقال المستأجر وحمايته، فربما يحق لك الحصول على:

- مساعدة لإيجاد مسكن جديد
- تعويض مادي
- خيار العودة إلى المبنى الجديد

هذه نظرة عامة. لمزيد من المعلومات أو لمعرفة وضعك، اطلع على موارد المدينة أو اتصل بخط استفسارات سياسة انتقال المستأجر وحمايته:

trp@vancouver.ca أو 604-673-8001

vancouver.ca/protecting-tenants

المساعدة على الانتقال

- إذا كنت تطلب مساعدة على الانتقال، فعلى صاحب العقار (أو مستشاره) مساعدتك في الحصول على عروض الوحدات المتاحة للإيجار بحيث تلي احتياجاتك.
- وعليه أيضًا دفع تكاليف انتقالك، إما باستئجار شركة نقل متخصصة، أو تقديم مبلغ ثابت بقيمة 750-1000 دولار، حسب حجم وحدتك.

تعويض مادي

هو المال الذي تحصل عليه كتعويض عن العطل الناجم عن اضطرارك للانتقال. ثمة ثلاثة خيارات رئيسية حسب مكان إقامتك:

متاح على مستوى المدينة: إيجار 4 إلى 24 شهرًا، حسب مدة إقامتك في منزلك.

متاح في مناطق الحماية المعززة فقط:

- (1) يغطي صاحب العقار الفرق بين إيجارك القديم وإيجار المنزل المؤقت (المساعدة الإيجارية الشهرية)، حتى الانتهاء من المبنى الجديد.
- (2) يمكنك أن تختار الحصول على دفعة إجمالية واحدة تعادل المساعدة الإيجارية الشهرية مدة 33 شهرًا.

حق الشفعة (حق أفضلية العودة)

إذا كان حق الشفعة متاحًا بحسب وضعك، فيمكنك اختيار العودة إلى المبنى الجديد بمجرد انتهائه.

- ستحصل على الأولوية في اختيار شقة جديدة تناسب حجم أسرتك.
- وإذا كنت في منطقة تتمتع بـ* حماية معززة، سيكون الإيجار الجديد إما بالقيمة نفسها كما كان من قبل، أو أقل بنسبة 20% من متوسط الإيجار على مستوى المدينة، أيهما أقل.
- في المناطق الأخرى، يكون الإيجار الجديد أدنى بنسبة 20% من الإيجارات الابتدائية للشقق الأخرى في المبنى الجديد.

دعم إضافي للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض أو ممن يواجهون عوائق

إذا كان دخلك متدنيًا (بحسب تعريف سياسة انتقال المستأجر وحمايته)، على صاحب العقار أو مستشاره تأمين منزل جديد مناسب لك وبسعر معقول. ويُطلب منك كمستأجر المشاركة في هذه العملية بحضور المعاينات، وملء طلبات الإيجار أو المساهمة في تعبئتها، وتوقيع عقد الإيجار الجديد في الوقت المناسب، وما إلى ذلك.

وربما تكون هناك طرق مساعدة أخرى متاحة حسب وضعك، ومنها (على سبيل المثال لا الحصر):

- المساعدة في حزم الأمتعة والانتقال
 - خدمات الترجمة
 - المساعدة بخصوص المزايا أو الأوراق الحكومية
 - المواصلات
 - تسهيل الوصول لمنزلك الجديد (لذوي الإعاقة أو الاحتياجات الحركية)
- للحصول على هذه المساعدات، املاً استبيان احتياجات المستأجر الذي ترسله المدينة، وتحدث مع موظفي المدينة أو مع مستشار صاحب العقار لشؤون النقل إذا كنت بحاجة للمساعدة أو لديك مخاوف.



كم يستغرق الأمر؟ ما الإجراءات المتبعة؟

قد يستغرق مشاريع إعادة التطوير أوقاتاً مختلفة حسب نوع المشروع وتعقيده. عادةً ما تستغرق المشاريع التي تتطلب موافقة إعادة تنظيم استخدام الأراضي وقتاً أطول من تلك التي لا تحتاج إلا إلى تصريح تطوير. **وعادةً، تستغرق العملية بدءاً من أول مقترح مقدم إلى المدينة حتى اكتمال المبنى الجديد من عام إلى 5 أعوام أو أكثر.** علماً أن المشاريع قد تُؤجل أو تُلغى في بعض الأحيان. إذا كانت لديك أسئلة عن سير العمل في إعادة تطوير المبنى الذي كنت تسكن فيه، فيمكنك أن تسأل صاحب العقار أو مستشاره أو المدينة.

في بداية العملية، يقدم مالكو العقارات إلى المدينة طلباً لنقل المستأجرين. ثم يعمل موظفو المدينة مع مالك العقار ومستشاره لشؤون الانتقال على إعداد **خطة انتقال المستأجر**. وبمجرد منح المدينة للموافقة، يراقب تنفيذ الخطة طوال المشروع حتى يغدو المبنى الجديد جاهزاً كي ينتقل إليه المستأجرون. تتم هذه العملية بالتوازي مع إجراءات التصاريح المعتادة وأعمال البناء.

من سيخاطبني وما الذي ينبغي أن أتوقعه؟

إن مالكي العقارات أو مستشاريهم لشؤون الانتقال هم الأشخاص الرئيسيون الذين ستحدث معهم كمستأجر. عليهم الاتصال بك بانتظام طوال سير العملية. وموظفو المدينة متاحون أيضاً للإجابة على الأسئلة، وقد يتواصلون معك مباشرة لجمع المعلومات. كحد أدنى، يمكنك أن تتوقع:

- استلام خطاب وعقد اجتماع مبدئي للمستأجرين مباشرة عقب تقديم طلب التطوير
- استلام خطاب يُعلمك هل أنت مشمول بسياسة انتقال المستأجر وحمایته
- استلام استبيان احتياجات المستأجر من المدينة، وحوار مستمر لمعرفة هل أنت بحاجة إلى دعم إضافي
- تحديثات منتظمة وتواصل مستمر

تبقى أي معلومات شخصية تقدّم إلى المستشار أو المدينة سريةً امتثالاً لقوانين الخصوصية.

متى يمكنني الانتقال؟

يمكنك الانتقال في أي وقت بعد تقديم طلب تصريح التطوير أو إعادة تنظيم استخدام الأراضي وتظل مشمولاً بسياسة انتقال المستأجر وحمايته. لكن لو كنت تعيش في * منطقة حماية معززة، قد يؤثر نوع المساعدة المالية التي تختارها على توقيت انتقالك وتوقيت حصولك على المبالغ المالية:

(1) يعتمد التعويض على المدة التي عشتها هناك (متاح على مستوى المدينة):
يمكنك الانتقال في أي وقت وتلقي المبلغ على الفور.

(2) المساعدة الإيجابية الشهرية (فقط في * مناطق الحماية المعززة):
عليك البقاء حتى صدور تصريح البناء ثم ستتلقى إخطارًا للإخلاء في غضون 4 أشهر. تبدأ المدفوعات بمجرد انتقالك إلى منزلك الجديد المؤقت.

(3) دفعة إجمالية من المساعدة الإيجابية (فقط في * مناطق الحماية المعززة):
يمكنك الانتقال في أي وقت ولكن يُدفع المبلغ لدى صدور تصريح البناء (يُحتمل وجود وقت انتظار).

أمثلة على هذه الحالات



عاش جايسون وفرح في منزل مؤجر مكون من غرفتي نوم في ماربول مدة 7 سنوات، مقابل 2130 دولارًا شهريًا.

- وقد اختارا إيجاد منزل جديد بنفسيهما وحصلا على منزل مكون من غرفتي نوم في شرق فانكوفر مقابل 2800 دولار.
- وهما يحصلان على مبلغ ثابت هو 1000 دولار لتغطية نفقات الانتقال.
- وسيستلمان 10650 دولارًا (= إيجار 5 أشهر) كتعويض مادي تبعًا لمدة عقد الإيجار عندما ينتقلان.
- هما يحبان منزلهما الجديد في شرق فانكوفر ويفضلان عدم العودة للمبنى الجديد.



عاشت ميبيل في منزل مؤجر به غرفة نوم واحدة في فيرفيو مدة 12 عامًا، وكانت تدفع 1450 دولارًا شهريًا.

- هي تطلب المساعدة لإيجاد منزل جديد لأنها بحاجة إلى أن تسكن قرب المستشفى.
- تختار ميبيل أن تحصل على مساعدة شهرية لدفع الإيجار. وهي ستبقى في المبنى حتى تحصل على إخطار مسبق قبل 4 أشهر لإنهاء عقد الإيجار.
- تحصل ميبيل بمساعدة من مستشار خطة انتقال المستأجر على عقد إيجار لشقة بغرفة نوم واحدة في فيرفيو مقابل 2000 دولار. يستعين مالك العقار بشركة نقل مؤمنة لمساعدتها في حزم أغراضها ونقلها.
- وهي تحصل على مساعدة إيجارية بقيمة 550 دولارًا شهريًا حتى اكتمال المبنى الجديد بعد ثلاث سنوات.
- وتفضل ميبيل العودة إلى شقة بغرفة نوم واحدة في المبنى الجديد. ونظرًا لأن إيجارها القديم أقل بنسبة 20% من متوسط الإيجار السنوي في المدينة لذلك العام، فهي تواصل دفع 1450 دولارًا.

ماذا عليّ أن أفعل لو طلب مني مالك العقار إنهاء عقد الإيجار مبكرًا بموجب اتفاق متبادل؟

في بريتيش كولومبيا، مسموح لأصحاب العقارات عرض اتفاق متبادل على المستأجرين لإنهاء عقد الإيجار مبكرًا. ومع ذلك، إذا كنت مشمولاً بسياسة انتقال المستأجر وحمايته، فعلى صاحب العقار أن يعرض عليك في الوقت ذاته أيضًا خطة رسمية لانتقال المستأجر، كي يتسنى لك اختيار أفضل خيار لك.

لا يتعين عليك التوقيع على أي مستند على الفور، أو على الإطلاق، وغير مسموح لصاحب العقار أن يضغط عليك للموافقة. إذا كنت غير متأكد أو لديك أسئلة، تواصل مع المدينة أو مع مركز موارد واستشارات المستأجرين قبل التوقيع.

أديك أسئلة عن سياسة انتقال المستأجر وحمايته؟ هل تحتاج إلى المساعدة؟

للحصول على مزيد من المعلومات والمستندات الرسمية ونشرات المعلومات:
vancouver.ca/protecting-tenants

اتصل بخط المدينة للاستفسار عن سياسة انتقال المستأجر وحمايته:

بريد إلكتروني: trp@vancouver.ca

هاتف: 6046738001

أديك أسئلة أخرى عن حقوق المستأجر وقانون الإيجار؟

احصل على مزيد من المعلومات في:

فرع عقود الإيجار السكنية وفي المقاطعة:

gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies

بريد إلكتروني: hsrto@gov.bc.ca

هاتف: 6046601020

مركز موارد واستشارات المستأجرين

tenants.bc.ca

هاتف: 6042556042 الحضور إلى المركز: 150-900 شارع هاوي، فانكوفر

