

الإستجابة لجائحة COVID-19: نصائح التأجير

نحن هنا لخدمة المصالح والأعمال التجارية الصغيرة

نصائح التأجير

السيناريوهات

سيناريو (١): مطعم في وسط ملبورن التجاري

التأثير

نظرًا للقيود المفروضة لإبطاء إنتشار فيروس كورونا (COVID-19) وإغلاق المحلات التجارية المجاورة، تعرّض صاحب هذه المصلحة التجارية لإنخفاض قدره ٤٠ بالمائة في مداوات وعمل هذه المصلحة.

الحصول على علاوة JobKeeper

إن صاحب هذه المصلحة (المستأجر) مؤهل لعلاوة JobKeeper ويحصل على مدفوعاتها.

الوصول إلى إغاثة الإيجار

يقوم المستأجر بالكتابة إلى صاحب الملك ويقدم الأدلة على أنه صاحب مصلحة صغيرة أو متوسطة وأنه مُشارك في علاوة JobKeeper وعليه فإنه مؤهل لبرنامج Commercial Tenancy Relief Scheme (the Scheme).

ويطلب المستأجر تخفيضًا على الإيجار (قيمتة حاليًا ٤٠٠٠ دولار في الشهر) يُدفع لصاحب الملك وهذا ما يُعادل إنخفاض في دخل ومداوات المستأجر في المصلحة (٤٠ بالمائة).

يرد صاحب الملك على كتاب المستأجر ضمن مهلة مُحدّدة بـ ١ يومًا. ويتوصل المستأجر وصاحب الملك إلى إتفاقية لتخفيض الإيجار بمبلغ ١٦٠٠ دولار في الشهر الواحد - ما يُعادل ٤٠ بالمائة من الإنخفاض في دخل ومداوات المصلحة التجارية للمستأجر - وذلك للفترة الواقعة ما بين ٢٩ آذار/ مارس و ٢٩ أيلول/ سبتمبر ٢٠٢٠. وتتألف هذه من إعفاء بقيمة ٨٠٠ دولار عن كل شهر (الحد الأدنى هو تخفيض بنسبة ٥٠ بالمائة

سعيًا منها لتخفيف وطأة الصعوبات المالية التي تواجه بعض المستأجرين وأصحاب الأملاك نتيجة إنتشار جائحة coronavirus (COVID-19)، قامت حكومة فكتوريا بإدراج مشروع والعمل بموجبه Commercial Tenancy Relief Scheme (إختصارًا the Scheme) والأنظمة ذات الصلة.

ووفق هذا المشروع، فإن [Victorian Small Business Commission \(VSBC\)](#) تقوم بتزويد مستأجري العقارات التجارية وأصحابها بإمكانية اللجوء إلى خدمات التفاوض المجانية لدعم التفاوض من أجل عقود إيجار عادلة.

ما هي الخطوات التي يمكن للمستأجرين وأصحاب الأملاك إتخاذها للتوصل إلى حل بشأن قضايا الإيجار؟

إذا كان مستأجر في القطاع التجاري يواجه صعوبة في تسديد الإيجار نتيجة إنتشار جائحة coronavirus (COVID-19)، فإن مفوضية VSBC توصي أن:

- يواصل المستأجر في تسديد ما يمكنه من مدفوعات
- يعمل المستأجر على إيجاد حل لوضعه المالي (مثلًا، تخفيف التكاليف في المصلحة التجارية) و
- أن يتحدث كلا المستأجر وصاحب الملك مع بعضهما في محاولة للوصول إلى إتفاقية بخصوص الإغاثة من الإيجار المُستحق.
- ومن المهم أن يتواصل المستأجرون وأصحاب الأملاك مع بعض حول وضعهما في مرحلة مُبكرة وإذا كانوا بحاجة إلى مزيد من المعلومات، يمكنهم حينئذ الإتصال بمفوضية VSBC.
- وإذا تعدّر عليهم التوصل إلى إتفاقية أو الحصول على رد من الطرف الآخر، يمكن للمستأجر أو صاحب الملك التقدّم بطلب للتفاوض المجاني من خلال مفوضية VSBC للمساعدة على إيجاد حل لنزاعهما بشأن الإيجار.
- رُز موقع VSBC لتتنزيل رسالة نموذجية لاستعمالها في تقديم طلب الإغاثة من الإيجار.

يتصل المستأجر بصاحب المالك لمناقشة ظروفه والتفاوض لتخفيض الإيجار وفق توجيهات الحكومة الأسترالية (لائحة الإنظمة Mandatory Code of Conduct) لائحة الإنظمة الإلزامية) المعمول بها لعقود الإيجارات التجارية من أجل دعم المصالح التجارية الصغيرة والمتوسطة التي تأثرت جراء فيروس كورونا. ولم يتمكن المستأجر من التوصل إلى إتفاقية مع صاحب المالك ويتقدم بطلب إلى VSBC. وفي جلسة التفاوض والمصالحة يتم تزويد صاحب المالك والمستأجر بيئة آمنة حيث يمكننا من استعمال لائحة الإنظمة الإلزامية وتم دعمهما من قِبل مُفاوض لمناقشة خلافاتهما والإعتراف بأن ضائقة قد حدثت. وقد تفاوض الطرفان وتوصلا إلى إتفاقية مُلزِمة قانونًا حيث وافق صاحب المالك على قبول مبلغ إيجار منخفض وتأجيل جزء من الإيجار لمدة ستة أشهر.



إتصل بنا

إذا أردت أن تتحدث إلينا بمساعدة مترجم شفهي، إتصل بخدمة الترجمة **TIS National** على الرقم **13 14 50**.

يجب أن يتشكل منها إعفاء الإيجار) و ٨٠٠ دولار كمبلغ مؤجل حتى تاريخ ٢٠ أيلول/ سبتمبر ٢٠٢٠.

يوافق صاحب المالك والمستأجر على جدول للمدفوعات بالنسبة للجزء المؤجل (٤٨٠٠ دولار) الذي سيتم تسديده على مدى ٢٤ شهرًا.

كان عقد المستأجر سينتهي بتاريخ ٣٠ حزيران/ يونيو ٢٠٢١. لكن وفق مقتضيات أنظمة المشروع، يترتب على صاحب المالك أن يعرض على المستأجر تمديد عقد الإيجار لفترة زمنية تساوي مهلة تأجيل الإيجار.

وبما أن التأجيل هو لفترة ٦ أشهر فإن صاحب المالك يعرض على المستأجر التمديد لستة أشهر. ويُتاح للمستأجر خيار قبول تمديد العقد لستة أشهر أو طلب المزيد من المفاوضات.

المستأجر يقبل العرض.

سبتمبر (٢): محل لبيع الملابس والأحذية بالتجزئة في شارع من شوارع الضواحي

التأثير

نظرًا للقيود المفروضة لإبطاء إنتشار فيروس كورونا (COVID-19) والإنخفاض في عدد الزبائن، يواجه صاحب المصلحة التجارية إنخفاضًا قدره ٥٠ بالمائة في مداوات وعمل هذه المصلحة.

الحصول على علاوة JobKeeper

إن صاحب هذه المصلحة (المستأجر) غير مؤهل للمشاركة في مشروع علاوة JobKeeper.

الوصول إلى إعانة الإيجار

المستأجر غير مؤهل للمشاركة في برنامج Commercial Tenancy Relief Scheme لأنه غير مؤهل للمشاركة في مشروع علاوة JobKeeper.

لكن المصالح التجارية غير المُغطاة ببرنامج Commercial Tenancy Relief Scheme يمكنها رغم ذلك استعمال خدمات حل النزاعات عبر VSBC للمساعدة على حل نزاعها في مجال الإعانة من الإيجار - دون أن تكلف.