

استجابة لفيروس كورونا (كوفيد - ١٩): نصائح عقود الإيجار

نحن هنا لخدمة المصالح والأعمال التجارية الصغيرة

نصائح عقود الإيجار

سعيًا منها لتخفيف الصعوبات المالية التي تواجه المستأجرين وأصحاب الأملاك جرّاء فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، أدرجت حكومة فكتوريا العمل بمشروع Commercial Tenancy Relief Scheme (اختصارًا المشروع). وقد تمّ تغيير المشروع وتمديد العمل به لغاية ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠.

تغييرات هامّة ستطّبق اعتبارًا من ٢٩ أيلول/سبتمبر ٢٠٢٠

١. بالنسبة لإغاثة الإيجار التي تمّ طلبها للفترة من ٢٩ أيلول/سبتمبر إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠، فإنّ المطلوب من صاحب المُلْك يقتصر على قيامه بعرض الإغاثة من الإيجار من تاريخ تقديم المستأجر طلبًا خطيًا يرفعه إلى صاحب الملك خلال هذه الفترة وأن يُزوِّده بكل المعلومات الضرورية.
٢. يجب أن تكون إغاثة الإيجار، في الحد الأدنى، ملائمة بشكل نسبي مع الانخفاض الذي طرأ على دوران المال السنوي لدى المستأجر المؤهل.

ما هي الخطوات التي يجب على المُستأجر اتّخاذها إذا كان يواجه صعوبة في تسديد الإيجار؟

يجب عليه التقدّم إلى صاحب الملك بطلب الإغاثة من الإيجار في أقرب فرصة ممكنة مع الحرص على أن يشمل بطلبه:

- إفادة تُؤكِّد أنّ مصلحته التجارية هي مؤسسة صغيرة أو متوسطة الحجم و
- إفادة تُؤكِّد أنّ عقد إيجاره هو عقد مؤهّل بموجب مشروع الإغاثة Commercial Tenancy Relief Scheme، و

- ما يُثبت مُشاركته في برنامج JobKeeper، و

- دليلًا على انخفاض دوران رأس المال في مصلحته والذي يجب أن يكون واحدًا من الثبوتيات التالية:

- ملخّصات عن سجلات المحاسبة الخاصّة به، أو
- إفادة أنشطة مصلحته التجارية المرتبطة بفترة اختبار دوران رأس المال المعنيّة، أو
- إفادات صادرة عن مؤسسة مُعتمدة لاستلام الإيداعات المالية (كالمصرف مثلاً) والتي هي ذات علاقة بحسابه المالي، أو
- إفادة أعدّها محاسب يمارس المهنة.

وتسهيلًا للإجراءات، فقد أحدثنا [رسالة](#) يمكن للمستأجر استعمالها لطلب إغاثة الإيجار - يجب عليه ببساطة تعبئة تلك الأجزاء التي تحمل علامات صفراء بارزة.

ماذا عن اتفاقيات إغاثة الإيجار التي تمّت قبل تاريخ ٢٩ أيلول/سبتمبر ٢٠٢٠؟

تبقى هذه الاتفاقيات سارية المفعول، وإذا طلب المُستأجر المزيد من إغاثة الإيجار بحلول ذلك التاريخ أو بعده فسيترتّب عليه حينئذٍ تقديم طلب إضافي إلى صاحب الملك مع تزويده بالمعلومات المطلوبة.

ماذا يحدث إذا تعرّض على المُستأجر وصاحب المُلْك الاتفاق أو الحصول على رد من الطرف الآخر؟

يمكنهما تقديم طلب من أجل [جلسة توفيق ومُصالحة مجانية](#) مع [Victorian Small Business Commission](#)

[Commission](#) للمساعدة في حل نزاعهما.

إذا كان لدى المُستأجر أو صاحب المُلْك أسئلة تراودهما، يمكنهما الاتّصال بنا على 13 8722 أو عبر

enquiries@vsbc.vic.gov.au

– إفادة النشاط التجاري لمصلحته تغطي آخر ربع من السنة مقارنة مع نفس الفترة من ٢٠١٩ (كوحدة من أربع أنواع من الثبوتيات التي يختارها المستأجر لإظهار انخفاض دوران رأس المال في محله).

إن الإيجار الحالي للمستأجر هو ٤٠٠٠ دولار في الشهر. ويطلب المستأجر من صاحب الملك إغاثة من الإيجار تكون ملائمة نسبيًا مع الانخفاض في دوران المال السنوي (قدره ٤٠ بالمئة).

يستجيب صاحب الملك لطلب المستأجر خلال المدة المحددة بـ ١٤ يومًا. يوافق المستأجر وصاحب الملك على مبلغ ١٦٠٠ دولار كإغاثة إيجار في الشهر - ما يوازي الانخفاض بنسبة ٤٠٪ في دوران المال - وذلك للمدة من ١٥ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠٢٠ وحتى ٣١ كانون الأول / ديسمبر ٢٠٢٠. (أي من تاريخ تقديم المستأجر المعلومات الضرورية المطلوبة).

تتألف إغاثة الإيجار من ٨٠٠ دولار من الإيجار يتم الإعفاء منها كل شهر (٥٠ بالمئة كحد أدنى من إغاثة الإيجار الذي يجب أن يتألف منه الإعفاء) و ٨٠٠ دولار من الإيجار يؤجل كل شهر حتى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٠.

يوافق صاحب الملك والمستأجر على جدول للدفع بشأن الإيجار المؤجل (مبلغ ٢٠٠٠ دولار) على أن يُدفع على مدى ٢٤ شهرًا.

إنَّ عقد إيجار المستأجر كان سينتهي في ٣١ كانون الأول / ديسمبر ٢٠٢١. وبموجب أنظمة المشروع، يجب على صاحب الملك أن يعرض على المستأجر تمديد عقد الإيجار لفترة تساوي مدة تأجيل تسديد الإيجار.

وبما أنَّ الإيجار مؤجل لمدة شهرين ونصف، يعرض صاحب الملك على المستأجر تمديد العقد لشهرين ونصف ويقبل المستأجر العرض.

اتّصل بنا

إذا كنت ترغب بالتحدث إلينا بلغتك حول مشروع

Commercial tenancy relief scheme

وكيف يمكننا مساعدتك، اتّصل بنا عبر

[خدمة الترجمة التحريرية والشفهية](#)

ماذا يحدث إذا كان المستأجر غير مؤهل لمعونة الإغاثة؟

إننا نشجّع مستأجري العقارات التجارية الذين تأثروا جزاءً بفيروس كورونا ولا يغطيهم هذا المشروع على الاتصال بأصحاب الملك للتفاوض حول إغاثة الإيجار وفق توجيهات الحكومة الأسترالية Australian Government's Mandatory Code of Conduct.

وإذا تعدّر بلوغ اتفاقية، يمكن للمستأجر أو لصاحب الملك التقدم بطلب للوساطة المجانية للمساعدة على حلّ نزاعهما.

السيناريو: مطعم في منطقة وسط ملبورن التجاري

التأثير

نظرًا للقيود المفروضة على المحلات والعمل جزاءً فيروس كورونا وإغلاق المصالح التجارية المجاورة، فقد تعرّض صاحب المطعم لانخفاض في مدخول المطعم ودوران رأس المال قدره ٤٠%.

الحصول على معونة JobKeeper

إنَّ صاحب المطعم (المستأجر صاحب المصلحة الصغيرة) مؤهل لمدفوعات JobKeeper ويحصل عليها

الحصول على إغاثة الإيجار

يكتب المستأجر رسالة إلى صاحب الملك في ١ تشرين الأول/أكتوبر يلتزم فيها بإغاثة الإيجار لكنه لا يقدم الوثائق الضرورية. ثم يقوم المستأجر في ١٥ تشرين الأول/أكتوبر بتقديم المعلومات الضرورية التالية إلى صاحب الملك:

– إفادة تؤكد أنَّ مصلحته التجارية هي مؤسسة تجارية صغيرة إلى متوسطة الحجم

– إفادة تؤكد أنَّ عقد إيجار محله هو عقد مؤهل

بموجب مشروع Commercial Tenancy

Relief Scheme (إغاثة الإيجارات للعقود

التجارية)

– ما يُثبت أنَّه مُشارك في JobKeeper