

# استجابة لفيروس كورونا (كوفيد-19): نصائح عقود الإيجار

نحن هنا لخدمة المصالح والأعمال التجارية الصغيرة

## نصائح عقود الإيجار

- إفادة تؤكد أنّ مصلحته التجارية هي مؤسسة صغيرة أو متوسطة الحجم و
- إفادة تؤكد أنّ عقد إيجاره هو عقد مؤهل بموجب مشروع الإغاثة Commercial Tenancy Relief Scheme، و
- ما يُثبت مشاركته في برنامج JobKeeper (رقم إيصال من مكتب ATO بتسجيل مصلحته التجارية في دفعة JobKeeper لإعانة الرواتب - يمكن طلب الإيصال من [مركز الاتصال بمكتب ATO](#) - ونسخة من أحدث إشعار قَدّمه إلى مكتب ATO بموجب قواعد JobKeeper)، و
- دليلاً على انخفاض دوران رأس المال في مصلحته والذي يجب أن يكون واحدًا من الثبوتيات التالية:
  - ملخّصات عن سجلات المحاسبة الخاصة 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.

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

## ماذا يحدث إذا تعذّر على المُستأجر وصاحب المُلك الاتفاق أو الحصول على رد من الطرف الآخر؟

يمكنهما تقديم طلب من أجل [جلسة توفيق ومُصالحة مجانية](#) مع Victorian Small Business Commission للمساعدة في حل نزاعهما.

إذا كان لدى المُستأجر أو صاحب المُلك أسئلة تراودهما، يمكنهما الاتصال بنا على 13 8722 أو عبر [enquiries@vsbc.vic.gov.au](mailto:enquiries@vsbc.vic.gov.au)

سعيًا منها لتخفيف الصعوبات المالية التي تواجه المستأجرين التجاريين وأصحاب الأملاك جرّاء فيروس كورونا (كوفيد-19)، أدرجت حكومة فكتوريا العمل بمشروع Commercial Tenancy Relief Scheme (اختصارًا المشروع). وقد تمّ تمديد العمل بالمشروع لفترة إضافية لغاية 28 آذار/مارس 2021.

## تغييرات هامة ستُطبّق حتى 28 آذار/مارس 2021

1. يجب على المستأجرين التجاريين الذين يسعون للحصول على الإغاثة من الإيجار للفترة الممتدة ما بين 1 كانون الثاني/يناير 2021 و 28 آذار/مارس 2021 تقديم طلبات خطية إلى صاحب الملك مع إرفاق إثبات على أهليتهم في أقرب وقت ممكن، لأنه يُطلب من صاحب الملك تقديم الإغاثة من الإيجار من تاريخ تقديم الطلب فقط.
2. إذا سبق للمستأجر أن قدّم طلباً ويسعى للحصول على إغاثة إضافية من الإيجار لهذه الفترة المطوّلة، فسيتعيّن عليه تقديم طلب آخر إلى صاحب الملك وتقديم الأدلة المطلوبة.
3. 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:

## ماذا يحدث إذا كان المُستأجر غير مؤهل لمعونة الإغاثة؟

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

وإذا تعذر بلوغ اتفاقية، يمكن للمستأجر أو لصاحب الملك التقدم بطلب للوساطة المجانية للمساعدة على حل 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 40%.

### الحصول على معونة JobKeeper

إنّ صاحب المصلحة التجارية (المستأجر التجاري) مؤهل لمدفوعات JobKeeper ويحصل عليها.

### الحصول على إعانة الإيجار

يكتب المستأجر رسالة إلى صاحب الملك في 1 كانون الثاني/يناير 2021 يلتزم فيها بإعانة الإيجار لكنه لا يقدّم الوثائق الضرورية. ثم يقوم المستأجر في 15 كانون الثاني/يناير 2021 بتقديم المعلومات الضرورية التالية إلى صاحب الملك:

- إفادة تؤكد أنّ مصلحته التجارية هي مؤسسة تجارية صغيرة إلى متوسطة الحجم
- إفادة تؤكد أنّ عقد إيجار محله هو عقد مؤهل بموجب مشروع Commercial Tenancy Relief Scheme (إعانة الإيجارات للعقود التجارية)
- ما يُثبت أنّه مُشارك في JobKeeper
- إفادة النشاط التجاري لمصلحته تغطي آخر ربع من السنة مقارنة مع نفس الفترة من 2019 (كواحدة من أربع أنواع من الثبوتيات التي يختارها المستأجر لإظهار انخفاض دوران رأس المال في محله).

إن الإيجار الحالي للمستأجر هو 4000 دولار في الشهر ويطلب المستأجر من صاحب الملك إعانة من الإيجار تكون ملائمة نسبيًا مع الانخفاض في دوران المال السنوي (قدره 40 بالمئة).

يستجيب صاحب الملك لطلب المُستأجر خلال المدة المُحدّدة بـ 14 يومًا. يوافق المستأجر وصاحب الملك على مبلغ 1600 دولار كإعانة إيجار في الشهر - ما يوازي الانخفاض بنسبة 40 % في دوران المال - وذلك للمدة من 15 كانون الثاني/يناير 2021 وحتى 28 آذار/مارس 2021 (أي من تاريخ تقديم المستأجر لجميع المعلومات الضرورية المطلوبة).

تتألف إعانة الإيجار من 800 دولار من الإيجار يتم الإعفاء منها كل شهر (50 بالمئة كحد أدنى من إعانة الإيجار الذي يجب أن يتألف منه الإعفاء) و800 دولار من الإيجار يؤجل كل شهر حتى 28 آذار/مارس 2021.

يوافق صاحب الملك والمستأجر على جدول للدفع بشأن الإيجار المؤجل (مبلغ 2000 دولار) على أن يُدفع على مدى 24 شهرًا.

إنّ عقد إيجار المُستأجر كان سينتهي في 31 آذار/مارس 2021. وبموجب أنظمة المشروع، يجب على صاحب الملك أن يعرض على المُستأجر تمديد عقد الإيجار لفترة تساوي مدة تأجيل تسديد الإيجار.

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

## اتّصل بنا

إذا كنت ترغب بالتحدث إلينا بلغتك حول المشروع وكيف يمكننا مساعدتك، اتّصل بنا عبر خدمة الترجمة التحريرية والشفهية