

ما هو عقد إيجار المحل التجاري؟

عقد إيجار المحل التجاري هو عقد ملزم قانونًا بين المستأجر والمالك (مالك العقار) لشغل مبنى يستخدم بشكل أساسي لبيع أو تأجير البضائع عن طريق البيع بالتجزئة أو تقديم الخدمات التجارية بالتجزئة.

تخضع عقود إيجار المحلات التجارية في ولاية فيكتوريا لقانون عقود إيجار المحلات التجارية لعام 2003 (القانون) واللوائح الصادرة بموجبه.

ما تحتاج إلى معرفته

يجب على المالك تقديم: (1) نسخة من عقد الإيجار، (2) كتيب المعلومات هذا و(3) بيان الإفصاح من المالك للمستأجر المحتمل. مفوضية الأعمال التجارية الصغيرة في ولاية فيكتوريا (VSBC) هي السلطة المعنية بتأجير المحلات التجارية في ولاية فيكتوريا ويمكنها المساعدة بشكل محايد في حل نزاعات تأجير المحلات التجارية. كما يمكن أن توفر معلومات عن حقوق ومسؤوليات مستأجري المحلات التجارية وأصحاب العقارات، كما هو موضح في القانون.

أهمية عقد الإيجار الخاص بك (العقد)

عقد إيجار المحل التجاري هو عقد قابل للتنفيذ وملزم قانونًا يحدد شروط تشغيل المبنى وحقوقك ومسؤولياتك. يُستحسن أن يكون لديك محام متمرس في قانون تأجير المحلات التجارية لمراجعة عقد الإيجار المقترح قبل التوقيع على أي شيء.

يمكن أن تساعدك VSBC في حل النزاعات

يمكن لـ VSBC مساعدة المستأجرين والملاك بشكل محايد لحل نزاعات تأجير المحلات التجارية من خلال عملية تسمى حل النزاعات البديلة.

هذا يعني أن VSBC ستحدث مع الأطراف (الملاك والمستأجرين) لمناقشة الخلاف واستكشاف الحلول التي يمكنهم جميعًا قبولها.

هذه الخدمة أسرع وأقل تكلفة من نظام المحاكم (مثل VCAT المحكمة المدنية والإدارية بولاية فيكتوريا) والنتيجة ملزمة قانونًا إذا تم التوصل إلى اتفاق وتوقيع شروط التسوية.

لا يمكن عادةً النظر في نزاعات تأجير المحلات التجارية في VCAT حتى يتم تقديمها إلى VSBC.

أسئلة تطرحها على نفسك...

- هل قرأت عقد الإيجار بالكامل؟
- هل قرأت بيان الإفصاح؟ يجب على المالك تقديمه قبل 14 يومًا على الأقل من الدخول في عقد الإيجار.
- هل تعلم أن القانون ينص على مدة لا تقل عن خمس سنوات (بما في ذلك أي خيار لمدة إيجار إضافية)؟ إذا كنت ترغب في فترة أقصر، يمكنك طلب شهادة من VSBC هنا vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- كم تبلغ قيمة الإيجار وهل يحدد عقد الإيجار كيف يمكن زيادته؟
- هل قمت بحساب التكلفة الإجمالية للمصروفات؟ (التكاليف التي يمكن للمالك تمييزها إلى المستأجرين - المحددة في بيان الإفصاح)
- كم تبلغ ودیعة التأمين؟ (يشترط في بعض الأحيان أن يتم تقديمها عن طريق ضمان مصرفي صادر عن البنك)
- ما هي التكاليف الأخرى التي تحتاج إلى وضع ميزانية لها؟ (ضع في اعتبارك أي تكاليف تجهيز وتكاليف نقل وتكاليف «الوفاء بالالتزام» في نهاية عقد الإيجار)
- ما هو آخر موعد للكتابة إلى المالك لاتخاذ أي خيار لتجديد عقد الإيجار (أي تمديد عقد الإيجار لمدة إضافية)؟
- هل أكملت تقرير المعاينة والتقطت صورًا للمكان قبل استلامه؟
- هل تحققت مما إذا كان المجلس البلدي يسمح باستخدام المقصود للمبنى؟ هل تحققت من التصاريح التي قد تحتاجها لتشغيل عملك التجاري في المبنى؟
- هل فكرت في الحصول على مشورة قانونية؟

الأسئلة الشائعة

ما هي المستندات التي يجب أن أقدمها قبل الدخول في عقد إيجار؟

يجب أن يقدم لك المالك بيان الإفصاح وعقد الإيجار المقترح قبل 14 يومًا على الأقل من الدخول في عقد الإيجار.

يحتوي بيان الإفصاح على المعلومات التي تحتاجها من أجل اتخاذ قرار مستنير بشأن الدخول في عقد إيجار، بما في ذلك تفاصيل حول:

- المبنى، بما في ذلك المخطط إذا كانت متوفرًا، والمنطقة القابلة للتأجير
- الهياكل والتثبيتات والمرافق والمعدات التي يقدمها المالك
- الاستخدام المسموح به للمباني
- مدة عقد الإيجار وطول أي خيارات للتجديد
- الأعمال والتجهيز والتجديد والتعديلات
- المصروفات (التكاليف التي يجب دفعها) والإيجار وتعديلات الإيجار.

إذا لم يقدم لك المالك بيان الإفصاح، يمكنك حجب الإيجار بعد إخطار المالك، حتى يتم تقديم بيان الإفصاح.

ما الذي أحتاج إلى فهمه قبل توقيع عقد الإيجار؟

من المهم فهم ما يلي:

- مبلغ الإيجار في البداية والزيادات في الإيجار
- المصروفات وتكاليف الإشغال الأخرى
- الاستخدام المسموح به للمباني والمدة التي من المحتمل أن يستغرقها الحصول على أي تصاريح من المجلس البلدي
- التزامك بإعادة المبنى إلى حالته الأصلية في نهاية عقد الإيجار (وما سيكلفه ذلك على الأرجح)، وهو ما يسمى «الوفاء بالالتزام».

ماذا يتطلب القانون من الملاك القيام به؟

يتطلب القانون من الملاك:

- إعطائك نسخة من عقد الإيجار الموقع من قبل المالك في غضون 28 يومًا من توقيعك (المستأجر) على عقد الإيجار وتقديمه إلى المالك (ما لم توافق كتابيًا على فترة زمنية أخرى)
- إصلاح وصيانة المباني والهياكل والأجهزة والتجهيزات والتركيبات المقدمة بموجب عقد الإيجار (ما لم يتسبب

سوء استخدام المستأجر في الحاجة إلى الإصلاحات أو الصيانة، أو وافقت على الحفاظ على تدابير السلامة الأساسية)

- تقديم تقديرات سنوية للمصروفات (لست ملزمًا بالمساهمة في المصروفات حتى يتم تقديم تقدير) وبيانات التسوية
- الاحتفاظ بأي وديعة ضمان في حساب بفائدة
- دفع التكاليف الرأسمالية وتكلفة إعداد عقد الإيجار وتكاليف الامتثال للقانون
- تقديم إشعارات تذكيرية حول خيارات الإيجار والتجديدات ونوايا المالك في نهاية عقد الإيجار (إذا لم يتم تقديم هذه الإشعارات، فيمكن تمديد عقد الإيجار تلقائيًا)
- عدم حجب الموافقة بشكل غير معقول على طلب نقل (تعيين) عقد الإيجار الخاص بك (يتضمن القانون متطلبات إذا كنت ترغب في نقل عقد الإيجار إلى مستأجر جديد وقد يتضمن عقد الإيجار أيضًا متطلبات معقولة).

تشكل هذه المتطلبات تلقائيًا جزءًا من عقد الإيجار الخاص بك ولا يمكن تجاوزها، حتى إذا كان عقد الإيجار ينص على خلاف ذلك.

متى يبدأ عقد الإيجار؟

تدخل في عقد إيجار عندما تستلم المبنى أو تبدأ في دفع الإيجار أو يتم توقيع عقد الإيجار من قبلك ومن قبل المالك.

يجب ألا تفعل أيًا من هذه الأشياء إلا إذا كنت تريد إتمام عقد الإيجار.

كيف يمكنني العثور على معلومات حول حقوقي ومسؤولياتي كمستأجر؟

تتوفر معلومات حول حقوق ومسؤوليات مستأجري محلات البيع بالتجزئة عبر vsbc.vic.gov.au

كيف أتقدم بطلب للحصول على مساعدة من VSBC؟

يجب تقديم جميع الطلبات إلى VSBC على موقعها الإلكتروني vsbc.vic.gov.au/apply

كيف أتحدث مع VSBC بلغة أخرى غير الإنجليزية؟

توفر خدمة الترجمة التحريرية والشفهية الأسترالية ترجمة شفوية عبر الهاتف. اتصل على الرقم 131 450، وحدد لغتك المفضلة، ثم اطلب التحدث مع مفوضية الأعمال التجارية الصغيرة في ولاية فيكتوريا على الرقم (1800 878 964).