

## 4. نهاية العقد والخيارات

إذا لم يتضمن العقد على حق ممارسة الخيار عند انتهائه، فإنه لا يتعين على المالك تجديده. أما إذا انتهت مدة العقد ولم يرغب المستأجر في الانتقال، فعادة ما تصبح العلاقة بين المالك والمستأجر على أساس شهري. ويعني هذا أنه يمكن لأي منهما إلغاء العقد أو تغييره بإبلاغ الطرف الآخر خلال شهر واحد.

وبمجرد إنتهاء العقد، وإذا كان هناك تفاوضاً لعمل عقد جديد، فإنه يحق للمالك تغيير قيمة الإيجار حسبما أراد. فإذا لم ترض بالالتفافية المعروضة، قدم عرضاً آخر أو حاول التفاوض. وتعتمد الاتفاقية التي يمكنك إجراؤها على قوة السوق وفرص المالك في إعادة تأجير العين.

فإذا لم توافق على قيمة الإيجار، كن على استعداد للانتقال إلى عين أخرى أو توقف العمل في مشروعك. مع العلم بأن الموافقة على دفع إيجار أكبر مما يمكنك تحمله ( وخسارتك لكل ممتلكاتك) أسوأ كثيراً من خسارتك لمشروعك.

### إيجارات المحلات

ينبغي على المالك إعطائك إخطاراً موضحاً فيه ما إذا كان ينوي تجديد العقد أم لا، وذلك قبل إنتهاء عقد إيجار المحل بستة أشهر في حالة عدم توفّر خيار آخر. وإذا لم يقدم لك المالك إخطاراً، اكتب له قبل إنتهاء العقد وطالب بذلك. يتم تمديد العقد لمدة تصل إلى ستة أشهر بدءاً من تاريخ استلامك للإخطار المكتوب. وعندما يتجاوز التمديد تاريخ إنتهاء العقد، يمكنك إنهائه بكتابة إخطار شهر (يتم تسليمه أثناء فترة التمديد).

ويمكن الرجوع في عرض لعقد إيجار جديد خلال شهر، وذلك إذا لم تتم الموافقة عليه.

### عندما يكون لديك الحق في ممارسة الخيار

الحق في ممارسة الخيار له قيمة عظيمة، فهو يسمح للمستأجر بتجديد العقد بنفس شروط العقد الأصلي. لذا فمن المهم جداً أن تدوّن في المفكرة الخاصة بك التاريخ الذي تحتاج فيه لممارسة الخيار. فإذا قمت بممارسة الخيار متأخراً أو أتممته بطريقة غير صحيحة، فهناك احتمال بأن تفقده. وعادة ما يكون تاريخ ممارسة الخيار قبل إنتهاء العقد بثلاثة إلى ستة أشهر. هذا ولا يتعين على المالك أن يذكرك بحق ممارسة الخيار أو يرسل لك إخطاراً بشأنه.

وعادة ما تتم ممارسة الخيار عن طريق مراسلتك للمالك أو الوكيل المسئول، ذاكراً بالتحديد أنك تقوم بممارسة الخيار. ولمعرفة المزيد عن كيفية ممارسة الخيار، اقرأ بعناية الجزء الخاص بـ "الخيار" الموجود في العقد الخاص بك.

### التحديد المبكر لإيجار السوق

عند ممارسة الخيار الموجود في عقد إيجار محل، وكان العقد ينص على أن الإيجار سوف يزيد تبعاً لإيجار السوق الحالي، فإنه يحق للمستأجر أن يطلب من المالك إعطاءه تحديد مبكر لإيجار السوق الحالي، وذلك قبلما يتقيداً بعقد آخر.

يجب على المستأجر طلب التجديد المبكر كتابةً وذلك ما بين ستة إلى ثلاثة أشهر قبل آخر يوم يمكن فيه ممارسة الخيار. وعادة ما يكون ذلك قبل إنتهاء العقد بتسعة إلى ستة أشهر.

ويمكن للطرفين إما أن يتفاوضا لتحديد ما ينبغي أن تكون عليه قيمة إيجار السوق أو يستطيعا تعيين مئتمن. عوضاً عن ذلك، يمكن للمجلس العدلي للقضايا المدنية والإدارية بنيو ساوث ويلز أن يعين خبيراً مئتمناً، وعلى كل من المالك والمستأجر أن يتقاسما تكاليف التئمين.

*لاحظ أن قانون عقود محلات البيع بالتجزئة (القانون) يلزم الخبير المئتمن بما يجب أخذه في الاعتبار عند التحديد، كما يسمح بمراجعة قرار المئتمن إذا اعتقد الطرفان أنه غير صحيح.*

وعندما يتم تحديد إيجار السوق مبكراً، فإنه يجب عليك ممارسة الخيار خلال 21 يوماً من تاريخ استلامك لإيجار السوق المتفق عليه أو المحدد. وتلغي عملية التحديد المبكر الإطار الزمني للممارسة الخيار الموجودة بالعقد.

### شروط التصليح

عندما تنتقل من العين، احرص على فهم شروط التصليح الموجودة في العقد الخاص بك.

عادةً ما يطالب المستأجر بترك العين في نفس الحال التي كانت عليها عند بداية الإيجار، مع الأخذ في الاعتبار ما يحدث لها من تغيير نتيجة الاستهلاك العادي.

وقد يوقر لك طلبك من المالك بأن يوضّح لك كتابةً، قبل إنتهاء العقد، أعمال التصليح المطلوبة منك، يوقر لك الوقت والمال.

فقد يطلب المالك في بعض الأحيان عدم إزالة أو تغيير أي شيء. وغالباً ما تنشأ نزاعات حول الضمان بسبب أن لدى الناس

### باختصار

- وبمجرد إنتهاء العقد، وإذا كان هناك تفاوضاً لعمل عقد جديد، فإنه يحق للمالك تغيير قيمة الإيجار حسبما أراد.
- ينبغي على المالك إعطائك إخطاراً موضحاً فيه ما إذا كان ينوي تجديد العقد أم لا، وذلك قبل إنتهاء العقد بستة أشهر في حالة عدم توفّر خيار آخر.
- الحق في ممارسة الخيار له قيمة عظيمة، فهو يسمح للمستأجر بتجديد العقد بنفس شروط العقد الأصلي.

### باختصار

- عادة ما يطالب المستأجر بترك العين في نفس الحال التي كانت عليها عند بداية الإيجار، مع الأخذ في الاعتبار ما يحدث لها من تغيير نتيجة الاستهلاك العادي.
- وعادة يجب أن تتم أعمال التصليح قبل نهاية العقد. أما إذا تجاوزت تاريخ نهاية العقد، فقد يتعين عليك دفع الإيجار إلى أن يصبح المحل جاهزاً للإيجار من جديد.

يوضّح هذا الجدول البياني الوقت الذي تحدث فيه أشياء معينة:



وجهات نظر مختلفة عن المعنى المقصود بتصليح العين. وحتى إذا اعتقدت أن التجهيزات التي قمت بها تعتبر تطويراً، فإنه لا يتعين على المالك أن يوافق أو يطالب بالدفع مقابل تلك الأعمال، إلا إذا كانت هناك اتفاقية مكتوبة بذلك.

وعادةً يجب أن تتم أعمال التصليح قبل نهاية العقد. أما إذا تجاوزت تاريخ نهاية العقد، فقد يتعين عليك دفع الإيجار إلى أن يصبح المحل جاهزاً للإيجار من جديد.

