

# دليل مستأجري محلات البيع بالتجزئة بنيو ساوث ويلز

معرفة الحقائق مقدماً | إعداد عقد الإيجار | تكاليف عقود الإيجار | تقلبات الزمن | عند نهاية عقد الإيجار

سيساعد هذا الدليل المستأجرين في فهم النواحي الرئيسية التي تتعلق بتأجير محل للبيع بالتجزئة. يتعين على المالك إعطاء هذا الدليل إلى المستأجر المتوقع بمجرد أن يبدأوا التفاوض في عقد الإيجار. لا يحل هذا الدليل محل النصيحة المهنية أو القانونية أو النصيحة المتعلقة بالعمل التجاري، ولا يحاول الدليل شرح كل ناحية من نواحي القانون.

يُغطي عقد إيجار محل البيع بالتجزئة بقانون مختلف عن ذلك الذي يغطي عقد الإيجار السكني. في ولاية نيو ساوث ويلز يقوم قانون عقود محلات البيع بالتجزئة لسنة 1994 بتحديد الترتيبات القانونية بين ملاك ومستأجرين المحلات التي تقوم ببيع وتقديم السلع والخدمات، حيث تصل مساحة المحل إلى أقل من 1000 متر مربع ويستخدم المحل لعمل تجاري للبيع بالتجزئة.

للحصول على المزيد من المعلومات لعقود البيع بالتجزئة قم بزيارة موقع شبكة الإنترنت الخاص بمكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز [www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au) او اتصل بالرقم ١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤.

يقوم القانون بتغطية ما يتعين عليك القيام به عندما:

- تقوم بالبداية في عقد الإيجار
- تقوم بتغيير قيمة الإيجار
- تقوم بتحويل عقد الإيجار
- تكون على خلاف مع المالك.

## معرفة الحقائق مقدماً

يتعين على المالك إعطاء المستأجر بيان الإفصاح الخاص بالمالك قبل أن تبدأ فترة الإيجار بسبعة أيام على الأقل. يوضح هذا البيان حقائق هامة تتعلق بالمحل وعقد الإيجار.

يتعين على المستأجر في خلال سبعة أيام من استلام هذا البيان أن يعطي للمالك بيان الإفصاح الخاص بالمستأجر. تتوفر استمارات نموذجية لهذه البيانات على موقع شبكة الإنترنت

[www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au)

إذا كان المحل داخل مركز تجاري، ابحث عن البنود الإضافية التي يجب تضمينها في بيان الإفصاح الخاص بالمالك، إذا كانوا متوفرين لدى المالك. وتتضمن تلك البنود الآتي:

- المبيعات السنوية للمركز
- دورة رأس المال للمحلات المتخصصة لكل متر مربع، مستخدماً ثلاث فئات على الأقل (محلات الغذاء، محلات لأشطة أخرى ومحلات الخدمات)
- احصاء الحركة التجارية بالمركز
- تفاصيل مقاييس بناء التجهيزات
- تفاصيل مواعيد انتهاء فترة الإيجار للمستأجرين الرئيسيين.

## نصائح

- قابل مستشار أعمال تجارية للحصول على المساعدة فيما يتعلق بالموقع والتخطيط للعمل التجاري.
- إذا كنت تقوم بالتأجير في مركز تجاري، اطلب رؤية كل المواقع الممكنة.
- اكتب تقرير عن حالة المحل قبل أن يبدأ عقد الإيجار ويقوم بتوقيعه كل من المالك والمستأجر. ويمكن أن يشمل ذلك بعض الصور.

اقرأ بحرص بيان الإفصاح الخاص بالمالك وتأكد من احتوائه على كل الاتفاقيات التي توصلت إليها خلال التفاوض وعلى أي وعود تم القيام بها. دون في بيان الإفصاح الخاص بالمستأجر كل الالتزامات الشفوية التي قبلت لك بواسطة المالك أو بواسطة وكيل المالك.

أخبر المالك على الفور إذا كنت لا تستطيع فهم أو لا تتفق مع البيان الخاص به. وإذا لزم الأمر، اطلب من المالك بيان إفصاح جديد.

يتعين على بيان الإفصاح الخاص بالمستأجر ذكر ما إذا:

- كنت قد حصلت على بيان الإفصاح الخاص بالمالك
- كان لديك عقد أيجار تمهيدي
- كنت قد تلقيت أي نصيحة مهنية تتعلق بالتراماتك تجاه عقد الإيجار.
- كان يمكنك الإيفاء بالتزاماتك
- وما إذا كان المالك قد قام بعمل أي اتفاقيات أخرى أو تنبيهات وتفاصيل تلك الاتفاقيات أو التنبيهات.

مكتب مفوض المشروعات الصغيرة  
بنيو ساوث ويلز  
١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤

[smallbusiness.nsw.gov.au](http://smallbusiness.nsw.gov.au)

### ما يتعين عليك القيام به

- اقرأ بحرص بيان الإفصاح الخاص بالمالك وضع في اعتبارك الحصول على النصيحة القانونية والنصيحة المالية لتتأكد من فهمك له.
- أعط المالك بيان الإفصاح الخاص بالمستأجر بموعد لا يتعدى سبعة أيام بعد استلامك لبيان كشف المعلومات الخاص بالمالك.
- اشرح اسئلة مفصلة عن تأثير أي تطوير متوقع القيام به للمبنى أو للمركز التجاري على عملك التجاري، إذا كان بيان الإفصاح الخاص بالمالك قام بتغطية ذلك فقط بمصطلحات عامة.

تأكد من كتابة أي شيء ذكره المالك عن الموقع وتعتقد أنه هام في بيان الإفصاح الخاص بالمستأجر، مثل تعليقاته عن الآتي:

- مستوى التجارة الجارية
- مزيج المستأجرين
- أي أعمال بشرعون في القيام بها
- حقل في أن تكون بائع التجزئة الوحيد الذي يبيع منتجات محددة أو خدمات.
- لدى المحلات التي يتم تأجيرها من نقابة السكة الحديد بنيو ساوث ويلز والمحلات الواقعة في (مطار كينجزفورد-سميث) بسيدني قواعد خاصة بموجب القانون.

### نصائح

- تأكد من أن تكون فترة الإيجار كافية لتستعيد استثمارك، ولتحقق أرباحاً ولتتبع المشروع التجاري إذا كنت ترغب في ذلك.
- إذا كنت تريد فترة إيجار مدتها خمس سنوات، ولكن لا تعرف ما إذا يتعين عليك القيام بهذا الالتزام المالي، اطلب من المالك عقد إيجار لفترة أقل على أن يتضمن اختيار المد في العقد.

### إعداد عقد الإيجار

#### ما هو عقد الإيجار؟

إن عقد الإيجار هو اتفاقية قانونية بين المالك والمستأجر لاستخدام المحل حيث يقوم المستأجر بإدارة عمله التجاري. لا يمكن أن يبطل عقد الإيجار متطلبات القانون.

يبدأ عقد الإيجار على نحو نمونجي عندما يقوم كلا الطرفين بتوقيعه. ومع ذلك، يكون عقد الإيجار ساري المفعول حتى ولم يتم التوقيع على الاتفاقية، إذا حدث الآتي:

- تملك المستأجر على المحل
- أو بدأ المستأجر في دفع الإيجار.

إنها ممارسة جيدة للعمل التجاري أن لا يقوم المستأجر بدفع الإيجار أو فتح المشروع التجاري قبل توقيع عقد الإيجار. بمجرد توقيع عقد الإيجار، لا يستطيع عادةً كل من المالك والمستأجر إنهاء العقد دون موافقة الطرف الآخر.

يجب أن يشتمل عقد الإيجار على الآتي:

- تاريخ بدء عقد الإيجار وتاريخ انتهائه
- وصف المحل
- ما هي قيمة الإيجار
- كيف يمكن تغيير قيمة الإيجار
- نوع العمل التجاري
- أي مصروفات يتعين على المستأجر دفعها
- ما هو التأمين أو الضمانات الأخرى المطلوبة
- من الذي سيقوم باصلاح وصيانة العقار والمعدات
- ساعات العمل الأساسية، (ومتى يجب أن تكون المحلات مفتوحة للعمل التجاري.)

#### فترة الإيجار

إن فترة عقد الإيجار هي المدة التي تقوم فيها بإيجار المتجر. يجب أن يشمل عقد الإيجار على مدة الإيجار وقد يشتمل أيضاً على حق اختيار تجديد أو إطالة عقد الإيجار. إن عقد الإيجار ذو الشروط العادلة وفترة إيجار طويلة، يعتبر من الأصول القيمة لكل من المالك والمستأجر ويساعد في تحسين استثمار المالك في العقار وفي تحسين استثمار المستأجر في العمل التجاري للبيع بالتجزئة.

بموجب القانون، يستمر الحد الأدنى لعقد الإيجار لمدة خمس سنوات، مكونة من الفترة الأساسية وأي اختيارات. يمكنك أن تتفق على فترة إيجار أقصر عن طريق اعطاء المالك إشعار يسمى شهادة القسم رقم ١٦ موقع من المحامي لديك أو من كاتب الحجج حيث يقوم بذكر موافقتك على فترة إيجار أقصر. يمكنك القيام بذلك خلال ستة أشهر من بدء عقد الإيجار.

#### ما يتعين عليك القيام به

- احصل على النصيحة من خبراء قانونيين وماليين لتتأكد من استيعابك لعقد الإيجار وتكاليف إدارة العمل التجاري.
- احم نفسك بواسطة شهادة القسم ١٦ إذا كنت تريد مدة إيجار أقل من خمس سنوات

مكتب مفوض المشروعات الصغيرة

بنيو ساوث ويلز

١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤

smallbusiness.nsw.gov.au

## عقود الإيجار الخاصة بالمركز التجاري

يتم تعريف المركز التجاري في القانون كمجموعة من المحلات:

- يمتلكها نفس الشخص أو الشركة/الشركات وبنفس خطة الطبقات حيث يتم استخدام خمس متاجر منها على الأقل لأعمال تجارية للبيع بالتجزئة.
- ويتم اعتبارها وترويجها كمركز (سنتر) أو مركز تجاري (مول) أو مبنى كبير (كورت) أو (اركيد) مبنى تجاري.
- بعض من القضايا الخاصة التي يعين عليك إدراكها عند الإعداد لعقد إيجار بداخل مركز تجاري هي كالآتي:
- يجب أن تعامل المعلومات الخاصة بدورة رأس المال التي وافق المستأجر على إعطائها بموجب عقد الإيجار بسرية تامة وبوجه عام تلتزم الحصول على الموافقة للكشف عنها؛
- قد يطلب منك القيام بالمساهمة في تكلفة الإعلان والترويج عن المركز التجاري؛
- لا يمكن أن يطلب منك الإعلان والترويج عن عملك التجاري؛
- لا يمكن منعك من إدارة عملك التجاري خارج المركز التجاري؛
- لا يمكن للمالك تغيير ساعات العمل الخاصة بالمركز التجاري دون موافقة معظم المحلات على ذلك كتابة.

## الاستخدام المسموح به

يصف الاستخدام المسموح به نوع العمل التجاري الذي يمكنك إدارته في المحل.

قبل التوقيع على عقد الإيجار، يتعين عليك التأكد من أن المتجر يمكن استخدامه للعمل التجاري الذي تريد أن تديره. لا يمكنك استخدام المحل لأي نوع آخر من الأعمال التجارية بدون موافقة المالك والبلدية.

إذا كنت ستتكفل بالإيجار عند شراء العمل التجاري، يتعين عليك أن تراجع شخصياً مع البلدية لتتأكد من أن الموافقات في موضع التنفيذ، كما يتعين عليك الحصول على هذا التأكيد من البائع والمالك. تجنب الخلافات والخسائر الغير اللازمة عن طريق الحصول على الموافقات اللازمة كتابة.

الأشياء التي تضعها في الاعتبار فيما يتعلق بالاستخدام المسموح به:

- بالنسبة إلى محل قص الشعر، هل يشمل العلاجات التجميلية؟
- بالنسبة لمحل الوجبات السريعة، هل يمكن تقديم الوجبات على أطباق يمكن إعادة استخدامها، أو هل يمكن تغيير نوع الطعام الذي في الوجبة السريعة؟
- خططك المستقبلية للعمل التجاري.

## ما يتعين عليك القيام به

- تأكد من قيام عقد الإيجار وبيان الإفصاح الخاص بالمالك بوصف الاستخدام المسموح به للمحل وأن يكون هذا الوصف عام بشكل كاف حتى يمكنك:

– توسيع المشروع التجاري

– و بيع المشروع التجاري

- تأكد من أن موافقات البلدية الخاصة بالعمل التجاري الذي تنوي أن تديره في موضع التنفيذ.

## تكاليف عقود الإيجار

### إعداد عقد الإيجار

يقوم المالك بدفع تكلفة إعداد عقد الإيجار، إلا إذا طلب المستأجر تغيير العقد بعد أن تم إعادة بيان كشف المعلومات الخاص بالمستأجر إلى المالك، وقد تكون هناك بعض التكلفة مقابل التعديلات.

يقوم المستأجر بدفع رسم الدمغة على عقد الإيجار ورسم التسجيل، إذا كان يجب تسجيل عقد الإيجار. إن عقود الإيجار ذات فترة أطول من ثلاث سنوات، بما في ذلك أي فترة مختارة يجب تسجيلها لحماية مصالحك.

### التجهيزات

عادةً ستكون مسؤولاً عن تكاليف التركيبات والتجهيزات في المتجر. في المراكز التجارية هناك عادةً مقياس من البناء مطلوب للتجهيزات.

قد تكون مسؤولاً أيضاً عن بعض أو كل التكاليف التي تكبدها المالك لإعداد المحل للتجهيزات وتسمى أعمال المالك. يجب أن يذكر بيان كشف المعلومات الخاص بالمالك ما إذا كنت ستقوم أنت بدفع التكاليف. يتعين عليك الموافقة كتابةً على أقصى تكلفة لأعمال المالك قبل بدء الإيجار.

### ما يتعين عليك القيام به

- تأكد من معرفة المصاريف التي ستكبدها لإعداد المتجر لمزاولة العمل التجاري وأنت ستبتع مقياس التجهيزات المطلوب في عقد الإيجار.
- قم بفحص ما إذا كان المالك قد رشحك كمتعاقد رئيسي لأي تجهيزات في المحل وأنت على دراية بمسؤوليات الصحة المهنية والسلامة التي ستأخذها على عاتقك.

### الإيجار

إن الإيجار هو أحد أكبر التكاليف المستمرة وعادةً ما يتم دفعه شهرياً ومقدماً

حتى إذا كان لديك صعوبات مالية، يتعين عليك دفع الإيجار واستخدام المحل فقط في العمل التجاري المذكور في عقد الإيجار. إذا قمت بتوقيع عقد إيجار ينص على أنك ستستمر في مزاولة العمل التجاري بنشاط في فترة الإيجار، فلن يمكنك غلق محلك.

### ما يتعين عليك القيام به

- يتعين عليك دفع الإيجار في موعده. إذا تخلفت عن دفع الإيجار، قد يقوم المالك بطردك أو بإنهاء عقد الإيجار بدون تحذير أو إشعار.

### تغيير قيمة الإيجار

يجب أن ينص العقد على زمن وكيفية تغيير قيمة الإيجار.

إذا ذكر العقد أنه تم تحديد قيمة الإيجار حسب قيمة السوق الحالية، ولم يتمكن المالك والمستأجر الاتفاق على ذلك، عندئذ يقدم القانون عملية يقوم فيها مختص بالبيع بالتجزئة ليحدد قيمة الإيجار. وتقوم هيئة مستقلة، وهي محكمة القرارات الإدارية بتعيين المقيم ويتشارك كل من المالك والمستأجر في التكاليف بالتساوي.

### المصروفات

المصروفات هي التكاليف التي تتفوق كل من المالك والمستأجر على دفعها بموجب عقد الإيجار. ينص القانون على أن تكون المصروفات كالاتي:

- مباشرةً وتتعلق بشكل معقول بالمحل الذي تم تأجيره.
- يمكن نسبها إلى تشغيل وصيانة وإصلاح المبنى أو المركز التجاري الذي يقع فيه المحل.

إن المصروفات المتعلقة بالإيجار هي عادةً تكاليف رئيسية للمستأجر. يتعين عليك إدراك هذه التكاليف قبل توقيع عقد الإيجار، والتخطيط للإيفاء بتلك المدفوعات.

### نصائح

- قم بفحص سوق الإيجارات مع وكلاء العقارات والمقيمين وغيرهم من بائعي التجزئة أو الهيئات الصناعية.
- قم بالتفاوض بطريقة معقولة.
- قبل البدء في عقد الإيجار، تحدث إلى مستشاريك أو اتصل ببايع تجزئة أو جماعة صناعية لتعرف المصروفات المتعلقة بالمحلات المشابهة.
- وافق كتابةً على التجهيزات التي يمكن أن تبقى والتي يجب إزالتها وكيف سيكون الموقع "في حالة جيدة" عند نهاية عقد الإيجار.

## خلو رجل

إن خلو الرجل هو إما مال أو منفعة يطلبها الوكيل أو المالك ليمنح أو ليحدد أو ليخصص عقد الإيجار. إن خلو الرجل لا يشمل على دفع تأمين نقدي أو اعطاء ضمان. إن قبول خلو رجل مقابل عقد الإيجار غير قانوني وقد يتلقى المالك غرامة كبيرة إذا طلب ذلك.

## التأمين

قد يطلب منك المالك شكل من اشكال التأمين عند التفاوض على عقد الإيجار. قد يكون هذا التأمين:

- تأمين نقدي
- ضمان طرف ثالث، وهو وعد من قبل فرد بأنه سيقوم بدفع الإيجار إلى المالك إذا قمت أنت بخرق بنود عقد الإيجار
- ضمان مصرفي، وهو وعد من قبل المصرف الخاص بك بأنه سيقوم بدفع مبلغ إلى المالك يصل إلى الحد المتفق عليه إذا قمت أنت بخرق بنود عقد الإيجار. (ويتعين عليك عادةً اعطاء المصرف نوع من التأمين لتحصل على الضمان المصرفي).

## التأمين النقدي

إذا وافقت على اعطاء المالك تأمين نقدي كتأمين، يتعين على المالك إيداع هذا المبلغ مع برنامج تأمين محلات البيع بالتجزئة الخاص بحكومة نيو ساوث ويلز في خلال ٢٠ يوم عمل بعد استلامه التأمين النقدي. يقوم البرنامج بالاحتفاظ بالتأمين في صندوق ائتمان ويستثمر المبلغ في حساب خاص.

للحصول على استمارات تقديم التأمين النقدي قم بتقديم طلب خلال الإنترنت على الموقع:

[www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au)

أو عن طريق الاتصال بالرقم ١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤.

ملاحظة: إذا بدأ المستأجر عقد الإيجار قبل الأول من يناير/كانون الثاني ٢٠٠٦ وقام بدفع التأمين النقدي، يتعين على المالك تقديم التأمين إلى البرنامج في موعد أقصاه الأول من أبريل/نيسان ٢٠٠٦.

وهي المميزات الرئيسية لاعطاء المالك التأمين النقدي:

- يتم الاحتفاظ به بواسطة حكومة نيو ساوث ويلز
- لا توجد رسوم، إذا فالمبلغ آمن
- التأمين بمبلغ محدد، بخلاف معظم ضمانات الطرف الثالث
- لا يمكن استرداده قبل نهاية عقد الإيجار دون موافقتك، بخلاف معظم ضمانات الطرف الثالث والضمانات المصرفية.
- هناك إجراءات قانونية لدفع مال التأمين عند نهاية عقد الإيجار وعند الخلافات، والتي قد تساعد في خفض التكاليف.

## أفعال رئيسية تتعلق بعقد الإيجار

عندما تجد المحل الذي ترغب في تأجيره

- قم بقراءة عقد الإيجار التمهيدي
- احصل على النصيحة
- سبعة أيام قبل أن تبدأ في عقد إيجار جديد أو في تجديد عقد الإيجار.
- احصل على بيان إفصاح من المالك.
- سبعة أيام بعد أن تستلم بيان الإفصاح الخاص بالمالك.
- اعط المالك بيان الإفصاح الخاص بك، إلا إذا اتفق كل منكما على تقديمه في وقت لاحق.
- قبل التوقيع على عقد الإيجار.
- يتعين على المالك أن يحيطك علماً كتابةً ما إذا كان يتوقع القيام بأي أعمال قد تزعج مشروعك التجاري.
- بعد توقيعك على عقد الإيجار.
- يمكنك تجنب حق التأجير لمدة خمس سنوات عن طريق تقديم شهادة القسم رقم ١٦ خلال الستة أشهر الأولى.
- يمكنك إنهاء عقد الإيجار خلال الستة أشهر الأولى إذا لم يقم المالك بإعطائك بيان الإفصاح قبل أن تبدأ في عقد الإيجار.
- إذا كان المالك يرغب في نقل محلك بسبب أعمال بناء، يتعين عليه اعطائك إشعاراً بالنقل إلى موقع جديد.

## صائح

- تأكد من أن يكون التأمين النقدي الخاص بك، إذا كان هناك تأمين، قد تم تقديمه إلى البرنامج الخاص بحكومة نيو ساوث ويلز بواسطة المالك، وباستلامك رقم بالتأمين من البرنامج.
- إذا قمت باعطاء ضمان مصرفي كتأمين، وافق كتابةً على موعد انتهائه، فمثلاً بعد ثلاثة شهور من اختلاء المحل.

مكتب مفوض المشروعات الصغيرة  
نيو ساوث ويلز

١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤

[smallbusiness.nsw.gov.au](http://smallbusiness.nsw.gov.au)

## تقلبات الزمن

## الانتقال إلى موقع جديد

إذا كان في عقد الإيجار بند ينص على الانتقال إلى موقع جديد، يتعين على المالك أن يعطيك إشعاراً كتابياً بثلاثة أشهر على الأقل قبل أن يطلب منك الانتقال إلى محل جديد. أنت أمامك شهر واحد لتخبر المالك عن رغبتك في عدم الانتقال إلى المحل الجديد عندما تحصل على إشعار الانتقال إلى الموقع الجديد. إذا لم تقبل المحل الجديد، ينتهي عقد الإيجار عند نهاية فترة الإشعار

## ما يتعين عليك القيام به

- إذا تسلمت إشعار الانتقال إلى موقع جديد، تأكد من أن المالك يلتزم بالقانون.
- قرر على الفور إذا كنت ترغب في إنهاء عقد الإيجار بدلاً من قبول المحل الجديد، واخبر المالك بقرارك خلال شهر واحد من استلامك إشعار الانتقال إلى موقع جديد.

## الهدم

إذا كان عقد الإيجار يحتوي على بند الهدم، يمكن للمالك إنهاء عقد الإيجار لهدم المبنى أو المركز التجاري. يشمل الهدم على أي إصلاحات رئيسية، تجديدات أو إعادة البناء.

يتعين على المالك أن يعطيك إشعار بستة أشهر على الأقل بأن عقد الإيجار سينتهي بسبب الهدم. يمكنك إنهاء عقد الإيجار خلال هذه الفترة عن طريق الكتابة إلى المالك واعطائه إشعار بسبعة أيام على الأقل.

## ما يتعين عليك القيام به

- قم بفحص ما إذا كان بالعقد بند الهدم وما إذا كان على المالك أن يعطيك تعويضات عن التكاليف المعقولة.
- تأكد بأن يعكس الإيجار الخسائر المحتملة لمشروعك التجاري إذا تضمن عقد الإيجار بند الهدم.

## الأعطال

ينص القانون على أنه يتعين على المالك اتخاذ كل الخطوات المعقولة لتجنب تعطيل المشروع التجاري، وأنه سيتم تعويضك إلا إذا تم إخبارك بالعتل قبل البدء في الإيجار.

يتعين على المالك اعطائك إشعار بشهرين إذا كان يرغب في القيام بأي أعمال في المبنى أو في المركز التجاري قد تتدخل مع مشروعك التجاري، إلا إذا كان أمراً طارئاً.

إذا أخبرك المالك كتابةً بأي أعمال مخطط القيام بها قبل القيام بها، فمثلاً في بيان كشف المعلومات أو في عقد الإيجار، قد لا يحق لك التعويض، أو ستحصل فقط على تعويض جزئي لأنه كانت لديك الفرصة لتفكر في الأعمال وفي أن تجعلهم جزءاً من التفاوض في الإيجار وبنود عقد الإيجار.

## التصليحات والتلف

عادةً ما تنص عقود الإيجار على أنه يتعين عليك الحفاظ على المتجر والمعدات في حالة جيدة. ولكن لا تنص عقود الإيجار عادةً عن من يتعين عليه استبدال المعدات عند تحطمها وعندما لا يمكن إصلاحها. وهذا هو سبب العديد من الخلافات.

لتجنب مثل تلك الأمور، يجب أن ينص عقد الإيجار بوضوح على واجبات المستأجر أو المالك نحو إصلاح أو استبدال المعدات التي قام المالك بتزويدها. إذا كان يتعين على المستأجر استبدال المعدات، فيجب أن يتأكد المستأجر من أن فترة الإيجار كافية لاستعادة استثماراته.

إذا تلف متجرك أو المبنى، أخبر المالك كتابةً على الفور برغبتك في إصلاح التلف. واخبره أيضاً بوقت حدوث التلف. يمكنك المطالبة بالتعويض إذا أرسلت إلى المالك تطلب منه تنظيف أو استبدال أو إصلاح شيء هو مسؤول عنه ولم يقم بذلك في أسرع وقت ممكن.

إذا لم تتمكن من استخدام محلك على الإطلاق بسبب

## ما يتعين عليك القيام به

- أخبر المالك كتابةً بأسرع وقت ممكن عن أي تلف، أو الإصلاحات اللاحقة المطلوبة.

## نصائح

- من الحكمة أن تحصل على تأمين ضد الأتلاف التي قد تتسبب فيها للمحل أو للمبنى الذي يقع فيه.
- احتفظ بسجلات تفصيلية بأي تعطيلات أو أضرار حتى تكون دقيقاً فيما يتعلق بتأثير تلك الأضرار ولتكون لديك فرصة أفضل للحصول على التعويض العادل إذا تأثر مشروعك التجاري.

التلف، لا يتعين عليك دفع الإيجار إلى ان تتم الإصلاحات.

- إخفاء المعلومات؛ أو
- عمل ادعاءات زائفة.

## إنهاء عقد الإيجار بسبب خرق العقد

تحتوي كل عقود الإيجار تقريباً على بند يسمح للمالك بإنهاء عقد الإيجار إذا قام المستأجر بخرق العقد أو انتهاكه. وعادةً قبل أن يقوم المالك بذلك، يتعين عليه إعطاء المستأجر ما يلي:

- إشعار يصف الخرق؛ وكذلك
- وقت كاف لإصلاح الخرق.

في بعض الحالات، إذا لم يف المالك بمتطلبات عقد الإيجار، قد يحق لك إنهاء العقد. احصل على النصيحة القانونية قبل اتخاذ هذه الخطوة، لأنه إذا أسأت الاختيار قد يكون هناك عواقب مالية.

## حل النزاعات

ينص القانون بأن يقوم أمين سجل نزاعات إيجار محلات البيع بالتجزئة التابع لمكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز بتقديم خدمات الوساطة لكل الخلافات الواقعة بين المالك والمستأجر الخاصة بعقود إيجار محلات للبيع بالتجزئة.

سيستخدم أمين السجل الوساطة لمحاولة حل الخلاف. إن الوساطة هي طريقة فعالة واقتصادية لحل الخلافات. يساعد وسيط محايد كلا الطرفين في المحاولة للتفاوض للوصول إلى حل. وهناك تكلفة يتكبدتها كل من المالك والمستأجر لاستخدام خدمة الوسيط.

## المجلس العدلي للقضايا المدنية والإدارية بنيو ساوث ويلز

إذا لم تنجح الوساطة، يكون الذهاب إلى المجلس العدلي هو الخطوة التالية. بخلاف الوساطة، يركز المجلس العدلي بشدة على الأمور القانونية والحلول. يمكنك أن تمثل نفسك في المجلس العدلي أو أن تستعين بمحامي.

إذا كنت ترغب في أن تمثل نفسك، احصل على النصيحة القانونية قبل جلسة الاستماع إلى الحجج حتى تتمكن من معرفة كيف تعرض حججك وحسن من فرصك.

ويبلغ الحد المالي للسلطة القضائية للمجلس العدلي ٤٠٠٠,٠٠٠ دولار.

## السلوك الغير ملائم

لا يستطيع المالك أو المستأجر التورط في سلوك عديم الضمير. ويتضمن ذلك استخدام قوة المساومة الغير عادلة أو استخدام أساليب غير عادلة.

للحصول على أمثلة من السلوك المنعدم الضمير، شاهد موقع شبكة الإنترنت الخاص بمفوض المستهلك والمنافسة الأسترالية على [www.accc.gov.au](http://www.accc.gov.au)

قد يحكم المجلس العدلي للقضايا المدنية والإدارية بنيو ساوث ويلز بالأضرار إلى الطرف الذي عانى من خسائر بسبب السلوك المنعدم الضمير. هذا أمر معقد ويتطلب عادة نصيحة قانونية للقيام بإدعاء ناجح.

وبالإضافة إلى السلوك المنعدم الضمير، لا يستطيع المالك أو المستأجر التورط في سلوك مضر أو مخادع. بوجه عام، يقوم هذا السلوك بعمل الآتي:

- خلق انطباع زائف؛

## نصائح

- حاول أن تقوم بحل الخلافات عن طريق المناقشة والتفاوض.
- اتصل بالهيئات الصناعية لترى ما إذا كان يمكنهم المساعدة.
- تحدث إلى مكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز عن القضايا وهي تحدث، لتجنب أو لتتحكم في الخلافات.

## عند نهاية عقد الإيجار

عند إنتهاء عقد الإيجار، يستطيع المالك تأجير المحل إلى شخص آخر. يتعين على المالك إعطائك إشعار ينص على ما إذا كان ينوي إعطائك عقد إيجار جديد أم لا.

إذا لم يصدر المالك إشعاراً يخبرك فيه ما إذا كان هناك عرض لعقد إيجار جديد، اكتب إليه رسالة قبل إنتهاء العقد لتطلب هذا الإشعار. يمكن إطالة عقد الإيجار إلى ستة أشهر من تاريخ إعطائه الإشعار لك.

إذا قام المالك بمنحك عقد إيجار جديد ولم تقم بقبوله في خلال شهر واحد، يمكنه حينئذ سحب العرض.

لا يتعين على المالك التفاوض في عقد إيجار جديد أو إطالة العقد ويمكنه وقف المفاوضات في أي وقت. يتعين على المالك أن يخبرك كتابة بأنه قد أنهى المفاوضات قبل أن يقوم بالإعلان عن المحل للإيجار.

يمكن للمالك أن يسمح لك بالبقاء في المحل بعد إنتهاء عقد الإيجار. ويكون هذا عادةً على أساس شهري، حيث يمكنكما إنهاء العقد بإشعار لمدة شهر واحد.

اطلب الحصول على موافقة كتابية من المالك، إذا كنت ترغب في الاحتفاظ بالأساس الشهري، قبل إنتهاء عقد الإيجار بوقت كاف.

### ما يتعين عليك القيام به

• ما يتعين عليك القيام به إذا لم يتم عرض إطالة للعقد يتعين عليك إخلاء المحل. إلا إذا كان لديك ترتيبات أخرى مع المالك، يتعين عليك مع نهاية عقد الإيجار القيام بالآتي:

- إزالة كل ممتلكاتك؛ وكذلك
- إعادة المحل إلى الحالة المطلوبة في عقد الإيجار.

## إذا كان لدى عقد الإيجار اختيار

قم بمراجعة عقد الإيجار الخاص بك لتعرف ما يتعين عليك القيام به لتمارس حق الاختيار ومتى يجب القيام به. يتعين عليك أن تخبر المالك (كتابة) قبل إنتهاء فترة حق الاختيار المنصوص عليه في عقد الإيجار، ما إذا كنت ترغب في اتخاذ حق الاختيار هذا أم لا. إذا كان حق الاختيار ينص على تجديد عقد الإيجار أو إطالته حسب إيجار السوق الحالي، اطلب من المالك كتابة أن تعرف كم سيبليغ الإيجار الجديد. لديك ما يصل إلى ٢١ يوماً بعد الحصول على الرد لتمارس حق الاختيار هذا.

إذا لم تتذكر هذه التواريخ، سنتفقد حَقك في الاختيار.

## بيع المشروع التجاري

إذا قررت بيع المشروع التجاري، ستريد عادةً تحويل (نقل) عقد الإيجار الخاص بك إلى المشتري، (المتنازل له). يتعين عليك الحصول على النصيحة فيما يتعلق بالمتطلبات الخاصة في القانون لتطلب من المالك الموافقة على النقل، الأمر الذي يلزم إعطاء معلومات إلى المالك وإلى المستأجر الجديد حتى يتم تحريرك من التزامات عقد الإيجار

مواقع مفيدة على شبكة الإنترنت

- مكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز  
[www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au)
- قانون عقود محلات البيع بالتجزئة لسنة ١٩٩٤  
[www.austlii.edu.au](http://www.austlii.edu.au)
- المجلس العدلي للقضايا المدنية والإدارية بنيو ساوث ويلز: قسم شؤون المستهلك والتجارة  
[www.cc.ncat.nsw.gov.au](http://www.cc.ncat.nsw.gov.au)
- المؤسسة الأسترالية لتجار البيع بالتجزئة  
[www.ara.com.au](http://www.ara.com.au)
- جمعية الشؤون القانونية بنيو ساوث ويلز  
[www.lawsocnsw.asn.au](http://www.lawsocnsw.asn.au)

### نصائح

- الحصول على اختيار قد يضيف إلى قيمة مشروعك التجاري.
- اطلب من المالك بيان كشف المعلومات مستحدث قبل ممارسة الاختيار.
- إذا كنت تقوم بإخلاء المتجر، اسمح بوقت كاف لإزالة ممتلكاتك وإعادة المحل إلى الحالة المتفق عليها في عقد الإيجار.



## تواريخ رئيسية يجب أن تذكرها

تطبق هذه التواريخ إذا قام المالك باستخدام سنة مالية تبدأ من الأول من يوليو/ تموز إلى ٣٠ يونيو/ حزيران. إذا لم يستخدم المالك نظام الحسابات الخاص بتلك السنة المالية، ستختلف هذه التواريخ.

### بحلول ٣١ مايو/ أيار

إذا قمت بدفع المصروفات، يتعين على المالك اعطائك تقدير لفترة الحسابات القادمة.

إذا كنت بداخل مركز تجاري وتقوم بدفع مصاريف الإعلان والترويج، يتعين على المالك اعطائك خطة تسويق كتابية لتكاليف الإعلان والترويج المحتملة خلال تلك الفترة الحسابية.

### بحلول ٣٠ سبتمبر/ أيلول

يتعين على المالك اعطائك بيان للحسابات كتابي الذي تم فحصه رسمياً، ويقوم بتفصيل المصروفات للفترة الحسابية السابقة.

يتعين على المالك اعطائك بيان بمال التسديد أو الاستهلاك، أينما ينطبق ذلك.

إذا كنت بداخل مركز تجاري وتساهم في خطة التسويق أو في خطة الإعلان والترويج، يتعين على المالك اعطائك بيان للحسابات تم فحصه ذو تفاصيل عن تكاليف الإعلان والترويج.

### بحلول ٣١ يناير/ كانون الثاني

إذا كنت بداخل مركز تجاري وتساهم إلى خطة التسويق أو إلى خطة الإعلان والترويج، اطلب فحص كشف الحساب الكتابي الذي يحتوي على تفاصيل عن تكاليف الإعلان والترويج للفترة الحسابية السابقة.

### بحلول ٣١ أكتوبر/ تشرين الأول

يتعين على المالك والمستأجر تصفية أي مدفوعات واجبة أو مدفوعات إضافية لتسوية المصروفات الفعلية لتلك السنة المالية.

© بحكم حق كراون لولاية نيو ساوث ويلز لعام ٢٠٠٥.

إن حقوق طبع الكتيب محفوظة لكراون. يمكنك تنزيل أو عرض أو طبع أو إعادة إنتاج الكتيب للاستخدام الشخصي والغير تجاري دون تغييره بأي طريقة. يتعين عليك تضمين ملاحظة حقوق الطبع.

لا يمكنك الاتجار بالمادة دون الحصول على إذن من مكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز (المكتب). للحصول على الإذن من أجل أي استخدامات أخرى، برجاء ارسال بريد إلكتروني أو اتصل ب

رقم التليفون: ١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤

البريد الإلكتروني: [we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au](mailto:we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au)

الموقع الإلكتروني: [www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au)

GPO BOX 5477

SYDNEY NSW 2001

بعيداً عن هذه الاستخدامات أو غيرها من الاستخدامات المسموحة بموجب قانون الكومن ولث لحقوق الطبع لعام ١٩٦٨، كل الحقوق محفوظة.

### إخلاء طرف

بينما تم توخي كل الحرص في صياغة المعلومات، لا يضمن المكتب ولا يمثل اكتمال المعلومات أو دقتها أو تحديثها. إن المعلومات خاضعة للتغيير بدون إشعار. يوفر المكتب هذه المعلومات على أساس عدم قبول ولاية نيو ساوث ويلز والعاملين بها والمتعاقدين والوكلاء (الولاية) مسؤولية دقة وسريان وعول أو صحة المعلومات. لن يكون على الولاية أي مسؤولية قانونية سواء بسبب الإهمال أو بسبب أي شئ آخر للمستخدمين بأي خسائر أو اضرار أو تكلفة أو مصاريف حدثت أو تصاعدت بسبب اي خطأ أو حذف أو سوء تمثيل في ع على المعلومات. قبل التصرف بنا هذه المعلومات، يتعين عليك بشكل مستقل تقييم المعلومات والحصول على النصيحة المهنية وثيقة الصلة بها والمحددة لظروفك. وعلى الرغم من اعتبار المعلومات حقيقية وصحيحة عند تاريخ النشر، التغيير في الظروف بعد النشر قد يؤثر على دقتها. قد تتغير المعلومات بدون إشعار بذلك والولاية ليست مسؤولة قانونياً عن دقة أي معلومات تقوم بطبعتها أو تخزينها

مكتب مفوض المشروعات الصغيرة

بنيو ساوث ويلز

١٣٠٠ ٧٩٥ ٥٣٤

[smallbusiness.nsw.gov.au](http://smallbusiness.nsw.gov.au)