

3. نقل عقد الإيجار عند بيع المشروع



التنازل عن (نقل) إيجار المحل

عندما تقوم ببيع مشروعك فإنه من المهم أن تتبع الإجراءات الموضحة في قانون عقود محلات البيع بالتجزئة (القانون) الخاص بالتنازل عن إيجار المحل. ويصبح المستأجر عندئذ المتنازل، بينما يصبح المستأجر الجديد المتنازل له.

وفيما يلي ملخص مختصر عن الخطوات التي يجب عليك اتباعها:

1. احصل على نسخة محدثة من بيان إفصاح المؤجر (المالك)*. وإذا لم يتم إعطاؤك نسخة من بيان الإفصاح أثناء مدة الإيجار، يمكنك طلب واحدة كتابةً من المالك. فإذا لم يقدمها لك خلال 14 يوماً**، فقدم أحدث نسخة من بيان الإفصاح لديك، (إذا لم تتوقع لديك أية نسخ، لا ينطبق عليك هذا الشرط).
2. قدم نسخة من بيان إفصاح المتنازل* للمتنازل له (وللمالك قبل النقل على الأقل بسبعة أيام كاملة إذا كنت تريد أن تحمي نفسك من المسائلة القانونية الطويلة الملزمة بالعقد).
3. قم بجمع المعلومات التالية جميعها من المتنازل له لتقديمها للمالك:
 - a. اسم المتنازل له وبيانات الاتصال به؛
 - b. مستندات توضح الموقف المالي للمتنازل له؛
 - c. مستندات خبرة العمل للمتنازل له؛
 - d. سجل مكتوب به كلام قاله المتنازل (أنت) أو المالك جعل المتنازل له يوافق على النقل.

4. قدم المعلومات المكتوبة في النقاط المذكورة أعلاه للمالك كتابةً، وذلك عن طريق الآتي:
 - a. تسليمها للمالك أو وكيله شخصياً كما هو موضحاً بالعقد؛
 - b. تركها في آخر عنوان سكن أو عمل تعرفه للمالك، أو إرسالها إليه بالبريد سواء أكان في نيوساوث ويلز أو خارجها.

باختصار

- عندما تقوم ببيع مشروعك فإنه من المهم أن تتبع الإجراءات الموضحة في قانون عقود محلات البيع بالتجزئة (القانون).
- وعلى المالك أن يرد على طلب النقل خلال 24 يوماً على الأقل من تاريخ استلامه لجميع المعلومات.

هناك المزيد من التفاصيل عن كيفية إرسال المستندات موضحة في الجزء 81A من القانون.

وعلى المالك أن يرد على طلب النقل خلال 24 يوماً على الأقل من تاريخ استلامه لجميع المعلومات (أو من تاريخ اعتبار أن النقل قد حدث).

ويسمح القانون للمالك برفض طلب نقل الإيجار فقط في الحالات الخمس التالية:

1. إذا كان نشاط المحل سيتغير؛
2. إذا كان لدى المتنازل له مهارات في العمل أقل من المتنازل المقترح (المستأجر الحالي)؛
3. إذا كان المتنازل له لديه رأس مال أقل من المتنازل المقترح
4. إذا كنت أنت (المتنازل) لم تلتزم بإجراءات الحصول على موافقة النقل كما هي موضحة في هذا المستند؛ أو
5. إذا كان المحل مجاوراً لمطار سيدني (كينجزفورد-سميث) ولدى المالك الحق في رفض النقل بموجب الجزء 80E من القانون.

للمزيد من المعلومات حول عملية النقل:

مكتب مفوض المشروعات الصغيرة بنيو ساوث ويلز
(Office of the NSW Small Business
Commissioner)

تليفون: 1300 795 534

بريد إلكتروني:

we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au

الموقع على الإنترنت:

www.smallbusiness.nsw.gov.au

الإجراءات الكاملة للحصول على موافقة النقل موضحة في الجزء 41 من قانون عقود محلات البيع بالتجزئة.

مكتب مفوض المشروعات
الصغيرة بنيو ساوث ويلز
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au