

## دليل المستأجر لمتاجر البيع بالتجزئة بنيو ساوث ويلز

### 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 المتجر قبل أن يبدأ عقد الإيجار ويقوم بتوقيعه كل من المالك والمستأجر. ويمكن أن يشمل ذلك بعض الصور.
- ضع في عقد الإيجار اتفاقية تتعلق بالبلد بسبب الاستهلاك ومرور الزمن.

اقرأ بحرص بيان كشف المعلومات الخاص بالمالك. تأكد من احتوائه على كل الاتفاقيات التي توصلت إليها خلال التفاوض وعلى أي وعود تم القيام بها. دُون في بيان كشف المعلومات الخاص بالمستأجر كل الالتزامات الشفوية التي قيلت 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 كشف المعلومات جديد.

يتعين على بيان كشف المعلومات الخاص بالمستأجر ذكر ما إذا:

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

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

- مستوى التجارة الجارية
- مزيج المستأجرين
- أي أعمال يشرون في القيام بها
- حقل في أن تكون بائع التجزئة الوحيد الذي يبيع منتجات محددة أو خدمات.

لدى المتاجر التي يتم تأجيرها من نقابة السكة الحديد بنيو ساوث ويلز والمتاجر الواقعة في (مطار كينجزفورد-سميث) بسيدني قواعد خاصة بموجب القانون.

### ما يتعين عليك القيام به

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

سيساعد هذا الدليل المستأجرين في فهم النواحي الرئيسية التي تتعلق بتأجير متجر 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.

يُعطى عقد إيجار متجر البيع بالتجزئة بقانون مختلف عن ذلك الذي يغطي عقد الإيجار السكني. في ولاية نيو ساوث ويلز يقوم قانون عقود إيجار متاجر البيع بالتجزئة لعام 1994 بتحديد الترتيبات القانونية بين المالك ومستأجرين المتاجر التي تقوم ببيع وتقديم السلع والخدمات، حيث تصل مساحة المتجر إلى أقل من 1000 متر مربع ويُستخدم المتجر لعمل تجاري للبيع بالتجزئة.

يتوفر المزيد من المعلومات وقائمة بالأعمال التجارية للبيع بالتجزئة المغطاه بمقتضى هذا القانون على موقع شبكة الإنترنت

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

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 كشف المعلومات الخاص بالمالك قبل أن تبدأ فترة الإيجار بسبعة أيام على الأقل. يوضح هذا البيان حقائق هامة تتعلق بالمتجر وعقد الإيجار. يتعين على المستأجر في خلال سبعة أيام من استلام هذا البيان أن يعطي للمالك بيان كشف المعلومات الخاص بالمستأجر.

تتوفر استمارات نموذجية لهذه البيانات على موقع شبكة الإنترنت [www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au). إذا كان المتجر داخل مركز تجاري، ابحث عن البنود الإضافية التي يجب تضمينها في بيان كشف المعلومات الخاص بالمالك، إذا كانوا متوفرين لدى المالك. وتتضمن تلك البنود الآتي:

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

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

قبل التوقيع على عقد الإيجار، يتعين عليك التأكد من أن المتجر يمكن استخدامه للعمل التجاري الذي تريد أن تديره. لا يمكنك استخدام المتجر 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 للتأكد من أن الموافقات في موضع التنفيذ، كما يتعين عليك الحصول على هذا التأكيد من البائع والمالك. تجنّب الخلافات والخسائر الغير اللازمة عن طريق الحصول على الموافقات اللازمة كتابةً.

الأشياء التي تضعها في الاعتبار فيما يتعلق بالاستخدام المسموح به:

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

### ما يتعين عليك القيام به

- **تأكد من قيام عقد الإيجار وبيان كشف المعلومات الخاص بالمالك بوصف الاستخدام المسموح به للمتجر وأن يكون هذا الوصف عام بشكل كافٍ حتى يمكنك:**
- توسيع المشروع التجاري.
- وبيع المشروع التجاري.
- **تأكد من أن موافقات البلدية الخاصة بالعمل التجاري الذي تنوي أن تديره في موضع التنفيذ.**

### عقود الإيجار الخاصة بالمركز التجاري

- يتم تعريف المركز التجاري في القانون كمجموعة من المتاجر: يمتلكها نفس الشخص 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 إدارتها عند الإعداد لعقد إيجار بداخل مركز تجاري هي كالاتي:
- 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 يُطلب منك القيام بالمساهمة في تكلفة الإعلان والترويج عن المركز التجاري
- لا يمكن أن يُطلب 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 المتاجر على ذلك كتابةً.

### ما هو عقد الإيجار؟

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

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

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

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

يجب أن يشتمل عقد الإيجار على الآتي:

- تاريخ بدء عقد الإيجار وتاريخ انتهائه
- وصف المتجر
- 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 وبصيانة العقار والمعدات
- ساعات العمل الأساسية، ومتى يجب أن تكون المتاجر 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، مكون من الفترة الأساسية وأي اختيارات. يمكنك أن تتفق على فترة إيجار أقصر عن طريق اعطاء المالك إشعار يُسمى 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 النسخة من خبراء قانونيين وماليين لتأكيد من استيعابك لعقد الإيجار وتكاليف إدارة العمل التجاري.**
- **أحم نفسك بواسطة شهادة القسم ١٦ إحدنا كنت تريد مدة إيجار أقل من خمس سنوات.**

### نصائح

- **تأكد من أن تكون فترة الإيجار كافية لتستعيد استثمارك، ولتحقق أرباباً ولتبيع المشروع التجاري إحدنا كنت ترغب في ذلك.**
- **إحدنا كنت تريد فترة إيجار مدتها خمس سنوات، ولكن لا تعرف ما إحدنا يتعين عليك القيام بهذا الالتزام المالي، اطلب من المالك عقد إيجار لفترة أقل ذو اختيارات عديدة. قم بمصر الإيجار الذي ستدفعه لكل فترة مختارة.**

## 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.

يقوم المستأجر بدفع رسم الذمعة 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

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

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

### ما يتعين عليك القيام به

- تأكد من معرفة المصاريف التي ستتكبدها لإعداد المتجر لمزاولة العمل التجاري وأنك ستنتج مقياس التجهيزات المطلوب في عقد الإيجار.
- قم بفحص ما إذا كان المالك قد رشحك كمتعاقد رئيسي لأي تجهيزات في المتجر وأنك علمت دراية بمسؤوليات الصحة المهنية والسلامة التي ستأخذها علم عاتقك.

### الإيجار

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

حتى إذا كان لديك صعوبات مالية، يتعين عليك دفع الإيجار واستخدام المتجر 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 متجرك.

### 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 مقيم مختص بالبيع بالتجزئة ليحدد قيمة الإيجار. تقوم هيئة مستقلة، وهي محكمة القرارات الإدارية بتعيين المقيم ويتشارك كل من المالك والمستأجر في التكاليف بالتساوي.

### المصروفات

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

- مباشرةً وتتعلق بشكل معقول بالمتجر الذي تم تأجيرها.
- يمكن نسبها إلى تشغيل وصيانة وإصلاح المبنى أو المركز التجاري الذي يقع فيه المتجر.
- إن المصروفات المتعلقة بالإيجار هي عادةً تكاليف رئيسية للمستأجر. يتعين عليك إدراك هذه التكاليف قبل توقيع عقد الإيجار، والتخطيط للإيفاء بتلك المدفوعات.

### خلو رَجُل

إن قبول خلو رَجُل مقابل عقد الإيجار يُعد غير قانوني وقد يتلقى المالك غرامة كبيرة إذا طلب ذلك. إن خلو الرجل هو إما مال أو منفعة يطلبها المالك ليمنح أو ليُجدد أو ليُطيل أو يُخصص عقد الإيجار. إن خلو الرجل لا يشتمل على دفع تأمين نقدي أو إعطاء ضمان.

### التأمين

قد يطلب منك المالك شكل من أشكال 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 بحرق 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 بحرق بنود عقد الإيجار. ويتعين عليك عادةً إعطاء المصرف نوع من التأمين لتحصل على الضمان المصرفي.

### التأمين النقدي

إذا وافقت على إعطاء المالك تأمين نقدي كتأمين، يتعين على المالك إيداع هذا المبلغ مع برنامج تأمين متاجر 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. تتوفر استثمارات تقديم التأمين النقدي عن طريق الاتصال بالرقم 1300 795 534.

إذا بدأ المستأجر عقد الإيجار قبل الأول من يناير/ كانون الثاني 2006 وقام بدفع التأمين النقدي، يتعين على المالك تقديم التأمين إلى البرنامج في موعد أقصاه الأول من أبريل / نيسان 2006.

وما هي المميزات الرئيسية لإعطاء 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.

وحدة تأجير متاجر البيع بالتجزئة  
1300 795 534  
www.retail.nsw.gov.au

### نصائح

- قم بفحص سوق الإيجارات مع وكلاء العقارات أو المقيمين وغيرهم من بائعي التجزئة والهيئات الصناعية.
- قم بالتفاوض بطريقة معقولة.
- قبل البدء في عقد الإيجار، تحدث إلى مستشارك أو اتصل ببنك تجزئة أو جماعة صناعية لتعرف المصروفات المتعلقة بالمتاجر المشابهة.
- وافق كتابةً علم التجهيزات التي يمكن أن يفقد والتي يجب إزالتها وكيف سيكون الموقع في حالة جيدة عند نهاية عقد الإيجار.
- تأكد من أن يكون التأمين النقدي الخاص بك، إذا كان هناك تأمين، قد تم تفديمه إلى البرنامج الخاص بحكومة نيو ساوث ويلز بواسطة المالك، وباستلامك رقم بالتأمين من البرنامج.
- إذا قمت بإعطاء ضمان مصرفي كتأمين، وافق كتابةً علم موعد انتهائه، فمثلاً بعد ثلاثة شهور من إخلاء المتجر.

## نصائح

- من الحكمة أن تحصل على تأمين ضد الأضرار التي قد تنتسب فيها للمتجر 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 المأجل إذا تأثر مشروعك التجاري.

## تقليات الزمن

### الانتقال إلى موقع جديد

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

### ما يتعين عليك القيام به

- تأكد من أن الانتقال إلى موقع جديد أمر لازم وبأن المالك يلتزم بالقانون.
- احصل على إشعار بالانتقال إلى موقع جديد إذا كان المالك يريدك أن تنتقل من متجرك للقيام بأعمال بناء.
- قرر علم الفور إذا كنت ترغب في إنهاء عقد الإيجار بدلاً من قبول المتجر 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 وإعطائه إشعار بسبعة أيام على الأقل.

### ما يتعين عليك القيام به

- قم بفحص ما إذا كان بالعقد بند الهدم وما إذا كان علم المالك أن يعطيك تعويضات عن التكاليف المعقولة.
- تأكد بأن يعكس الإيجار الخسائر المحتملة لمشروعك التجاري إذا تضمن عقد الإيجار بند الهدم وكان من المرجح إعطاء إشعار لك.

### الأعطال

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

يتعين على المالك إعطائك 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 وبند عقد الإيجار.

## أفعال رئيسية تتعلق بعقد الإيجار

### عندما تجد المتجر الذي ترغب فيه 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 كشف المعلومات من المالك.

سبعة أيام بعد أن تستلم بيان كشف المعلومات الخاص بالمالك.

اعط المالك بيان كشف المعلومات الخاص بك. إلا إذا اتفق كل منكما على تقديمه في وقت لاحق.

### قبل التوقيع على عقد الإيجار.

يتعين على المالك أن يحيطك علماً كتابياً 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 16 خلال الستة أشهر الأولى.

يمكنك إنهاء عقد الإيجار خلال الستة أشهر الأولى إذا لم يرض المالك بإعطائك بيان كشف المعلومات قبل أن تبدأ في عقد الإيجار.

إذا كان المالك يرغب في نقل متجرك بسبب أعمال بناء، يتعين عليه إعطائك إشعار بالنقل إلى موقع جديد.

## نصائح

- حاول أن تقوم بحل الخلافات عن طريق المناقشة والتفاوض.
- تحدث إلى وحدة تأجير متاجر البيع بالتجزئة عن القضايا وهيبة تحدث، لتجنب أو لتتحكم في الخلافات.
- اتصل بالهيئات الصناعية لرفع ما إذا كان يمكنهم المساعدة.
- الحصول على اختبار قد يضيف إلى قيمة مشروعك التجاري.
- اطلب من المالك بيان كشف المعلومات مستخدم قبل ممارسة الاختبار.
- إذا كنت تقوم بإخلاء المتجر، اسمع بوقت كافٍ لإزالة منطقتك وإعادة المتجر إلى الحالة المتفق عليها في عقد الإيجار.

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

- خلق انطباع زائف
- إخفاء المعلومات
- عمل ادعاءات زائفة.

## حل الخلافات

ينص القانون بأن يقوم أمين سجل خلافات تأجير متاجر البيع بالتجزئة بتقديم خدمات الوساطة لكل الخلافات الواقعة بين المالك والمستأجر الخاصة بعقود إيجار متاجر 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..

## محكمة القرارات الإدارية

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

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

يبلغ الحد المالي للسلطة القضائية للمحكمة 400,000 دولار.

## 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. وأخبره 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 متجرك على الإطلاق، لا يتعين عليك دفع الإيجار إلى أن تتم الإصلاحات.

## ما يتعين عليك القيام به

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

## 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
- وقت كافٍ لإصلاح الخرق

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

## 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.

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

قد تحكم محكمة القرارات الإدارية بالأضرار إلى الطرف الذي عانى من خسائر بسبب السلوك المنعدم الضمير. هذا أمر مُعقد ويتطلب عادةً نصيحة قانونية للقيام بإدعاء ناجح.

عند إنتهاء عقد الإيجار، يستطيع المالك تأجير المتجر 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 بعقد 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 كتابةً بأنه قد أنهى المفاوضات قبل أن يقوم بالإعلان عن المتجر للإيجار.

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

إذا كنت ترغب في الاحتفاظ بالأساس الشهري، اطلب الحصول على موافقة المالك كتابةً قبل إنتهاء عقد الإيجار بوقت كافٍ.

### ما يتعين عليك القيام به

- إذا لم يتم عرض إطالة للعقد بتعيين عليك إخلاء المتجر. إلا إذا كان لك ترتيبات أخرى مع المالك. يتعين عليك مع نهاية عقد الإيجار القيام بالآتي:
- إزالة كل ممتلكاتك
- إعادة المتجر 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 كتابةً 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 أن تعرف كتابةً كم سيبغ الإيجار الجديد. لديك ما يصل إلى 21 يوماً بعد الحصول على الرد لتمارس حق الاختيار هذا.

إذا لم تتذكر هذه التواريخ، ستفقد حقك في الاختيار.

### بيع المشروع التجاري

إذا قررت بيع المشروع التجاري، ستري عادةً تحويل (تحديد) عقد الإيجار الخاص بك إلى المشتري، الشخص الذي تم تحديده. يتعين عليك الحصول على النصيحة فيما يتعلق بالمتطلبات الخاصة في القانون لتطلب من المالك الموافقة على من حددته، الأمر الذي يلزم إعطاء معلومات إلى المالك وإلى المستأجر الجديد حتى يتم تحريرك من التزامات عقد الإيجار. افحص موقع شبكة الإنترنت [www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au) للحصول على مزيد من المعلومات.

- محكمة القرارات الإدارية:  
قطاع عقود إيجار متاجر البيع بالتجزئة (حلقة اتصال)  
[www.lawlink.nsw.gov.au](http://www.lawlink.nsw.gov.au)
- المؤسسة الأسترالية لتجار البيع بالتجزئة  
[www.ara.com.au](http://www.ara.com.au)
- إدارة التنمية الإقليمية والولاية  
[www.smallbiz.nsw.gov.au](http://www.smallbiz.nsw.gov.au)
- الجمعية القانونية بنيو ساوث ويلز  
[www.lawsocnsw.asn.au](http://www.lawsocnsw.asn.au)
- قانون عقود إيجار متاجر البيع بالتجزئة لعام 1994 (حلقة اتصال)  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

### تواريخ رئيسية يجب أن تذكرها

تطبق هذه التواريخ إذا قام المالك باستخدام سنة مالية تبدأ من الأول من يوليو/ تموز إلى 30 يونيو/ حزيران. إذا لم يستخدم المالك نظام الحسابات الخاص بتلك السنة المالية، ستختلف هذه التواريخ.

#### بحلول 31 مايو / أيار

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

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

#### بحلول 30 سبتمبر / أيلول

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

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

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

#### بحلول 31 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 31 أكتوبر / تشرين الأول

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

© طبقاً لحق كراون لولاية نيو ساوث ويلز لعام 2005.

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 DSTA. من أجل أي

استخدامات أخرى، برجاء ارسال بريد

إلكتروني إلى DSTA للحصول

على الإذن

[RTU@business.nsw.gov.au](mailto:RTU@business.nsw.gov.au)

Retail Tenancy Unit

PO Box 972

Parramatta NSW 2124

رقم التليفون: 1300 795 534

بعيداً عن هذه الاستخدامات أو غيرها من الاستخدامات المسموحة بموجب قانون الكومن ولت لحقوق الطبع لعام 1968، كل الحقوق محفوظة.

#### إخلاء طرف

بينما تم ترحي كل الحرص في صياغة المعلومات، لا تضمن DSTA ولا

تمثل اكتمال المعلومات أو دقتها

أو تحديثها. إن المعلومات خاضعة

للتغيير بدون إشعار. توفر DSTA

هذه المعلومات على أساس عدم قبول

ولاية نيو ساوث ويلز والعاملين

بها والمتعاقدين والوكلاء (الولاية)

مسؤولية دقترسريان وإمكانية الاعتماد

على المعلومات أو صحتها. لن يكون

على الولاية أي مسؤولية قانونية سواء

بسبب الإهمال أو بسبب أي شيء آخر

للمستخدمين بأي خسائر أو أضرار أو

تكلفة أو مصاريف حدثت

أو تصاعدت بسبب أي خطأ أو حذف

أو سوء تمثيل في المعلومات. قبل

التصرف بناءً على هذه المعلومات،

يتعين عليك بشكل مستقل تقييم

المعلومات والحصول على النصيحة

المهنية المناسبة والمحددة لظروفك.

وعلى الرغم من اعتبار المعلومات

حقيقية وصحيحة عند تاريخ النشر، فإن

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.