

إنهاء عقد الإيجار

الجديد يبرم عقد إيجار جديد. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات تحويل عقد الإيجار والتأجير من الباطن *Assignment and sub-letting*.

ضائقة شديدة

إذا كان بقاءك في العقار إلى حين انتهاء المدة المحددة في العقد سيسبب لك ضائقة شديدة، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر بتخفيض مدة عقد الإيجار. ويتعين عليك الطلب من المحكمة الاستماع إلى القضية بأقرب وقت ممكن. ويجب عليك الاستمرار بدفع إيجارك كالمعتاد، إلى حين عقد الجلسة.

وللمطالبة بحدوث ضائقة شديدة، يتطلب منك الإثبات للمحكمة:

< حدوث تغيير غير متوقع في ظروفك (مثل فقدك لعملك).

< سوف تعاني من ضائقة شديدة إذا استمر الاستئجار.

< الضائقة التي ستعانيها إذا لم ينتهي الاستئجار سيكون أثرها عليك أعظم من الضائقة التي سيعانيها مالك العقار إذا انتهى الاستئجار.

بوسع المحكمة إصدار أمر بأن تدفع تعويضاً لمالك العقار لقاء أية خسارة نجمت عن إنهاء عقد الإيجار في وقت مبكر. ويمكن أن يعني ذلك بأنه يمكن أن يتطلب منك دفع نفس المبلغ كتعويضات كما لو أنك ببساطة قمت بإنهاء عقد الإيجار.

إنهاء عقد الإيجار

قد يكون إنهاء عقد الإيجار مكلفاً، حيث بوسع مالك العقار المطالبة بتعويض لأية تكاليف معقولة تتطلب منه دفعها نتيجة لإنهاءك عقد الإيجار.

وتشمل التكاليف التي قد تكون مسؤولاً عنها:

< أتعاب إعادة الإيجار (عادة إيجار أسبوع أو أسبوعين)، ويجب أن يعتمد ذلك على الأتعاب التي يطالب بها الوكيل العقاري مالك العقار، لذا من المفيد طلب نسخة عن الفاتورة.

< تكاليف الإعلان.

< بدل إيجار إلى حين انتقال مستأجرين جدد إلى العقار أو إلى حين انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار (أيهما يحدث أولاً).

إذا كان لديك عقد إيجار محدد الأجل (lease) وكنت تريد الانتقال من العقار قبل نهاية المدة المحددة للعقد، قد تكون قادراً على إنهاء عقد إيجارك من خلال إحدى الطرق التالية.

الموافقة المتبادلة

يمكن إنهاء أي عقد إيجار باتفاق متبادل بين مالك العقار والمستأجر. ونصح بشدة أن يكون الاتفاق خطياً، وأن يبين بأنك لن تكون مسؤولاً عن أية تكاليف إضافية بسبب إنهاء العقد. ويتعين أن تقوم أنت ومالك العقار أو الوكيل العقاري بتوقيع الاتفاق. تأكد من احتفاظك بنسخة عن الاتفاق.

عند إخلال مالك العقار

إذا أخل مالك العقار أو الوكيل العقاري بأي من "واجباته" بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧، قد تكون قادراً على إنهاء عقد إيجارك في وقت مبكر. ويسري ذلك إذا:

< لم يحم مالك العقار بالتأكد من أن العقار نظيف بشكل معقول وشاغر في الوقت المفترض أن تنتقل فيه إلى العقار.

< قام مالك العقار بالتدخل بحقك بـ "التمتع الهادئ" بالعقار.

< لم يحافظ مالك العقار على العقار بحالة جيدة.

< لم يحم مالك العقار بتزويد أقفال، أو لم يحم بإعطائك مفتاح عند تغييره لقفل.

< لم يحم مالك العقار باستبدال جهاز مياه معطل بجهاز تقدير A.

وهناك خطوات معينة يتطلب منك اتخاذها لإنهاء عقد إيجارك في وقت مبكر بسبب أي من الإخلالات بالواجب أعلاه من قبل مالك العقار. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين أو أنظر نشرة معلومات عندما تريد مغادرة العقار *When you want to leave* ونشرة معلومات إشعار الإخلال بالواجب *Breach of Duty Notice*.

تحويل عقد الإيجار

عوضاً عن إنهاء عقد إيجارك قد يبدو من الأكثر سهولة تسليم أو "تحويل" عقد إيجارك إلى مستأجر آخر. وهذا الخيار ليس بسيطاً دائماً، ويُفضل توجيه إشعار ملائم وإنهاء عقد إيجارك، ودع المستأجر

⦿ الأمر الذي لن يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري بإعلامك عنه هو أنه يتطلب منك فقط دفع أتعاب إعادة التأجير على أساس نسبي، مما يعني بأنه يتطلب منك فقط تغطية أتعاب الفترة المتبقية من عقد الإيجار. مثلاً إذا تركت العقار بعد ٧ أشهر من عقد إيجار لمدة ١٢ شهراً، فيعني ذلك ٤٠٪ فقط من الفترة المتبقية من عقد الإيجار، لذا يتطلب منك فقط دفع حوالي ٤٠٪ من أتعاب إعادة التأجير.

إذا كنت تريد إنهاء الاستئجار في وقت مبكر، يتعين عليك توجيه إشعار خطي بأطول فترة قدر الإمكان (احتفظ بنسخة من رسالتك). ومن المفيد تبيان التاريخ المضبوط الذي ستغادر فيه العقار، وبأنك تريد من مالك العقار أو الوكيل العقاري إيجاد مستأجر جديد. ويتطلب من مالك العقار اتخاذ كافة الخطوات المعقولة لإيجاد مستأجر جديد بأقرب وقت ممكن. وكلما ساعدت في إيجاد مستأجر جديد (مثل إتاحة العقار للمعاينة، أو الإعلان عن العقار بنفسك) كان من الأقل ترجيحاً أن يتطلب منك الدفع.

⦿ إذا كنت تقوم بإنهاء عقد إيجار في وقت قريب من انتهاء المدة المحددة للعقد، قد يكون بوسعك الادعاء بأنك إذا قمت بتوجيه إشعار عند انتهاء المدة المحددة للعقد، فإن مالك العقار على أي حال سيكون مسؤولاً عن تكاليف إيجاد مستأجر جديد، وتبعاً لذلك يتعين أن لا يتطلب منك دفع أتعاب إعادة التأجير أو تكاليف الإعلان.

يتعين أن تقوم بدفع إيجار فقط لغاية اليوم الذي ستغادر فيه العقار. وقد لا يزال بوسع مالك العقار المطالبة بخسارة إيجار بعد ذلك التاريخ كتعويض. ولكن على الأرجح أن يقوم ببذل جهود لإيجاد مستأجرين جدد بسرعة إذا كانت لا تأتيه بدلات إيجار. وبمجرد انتقال المستأجرين الجدد، يمكنك حينذاك دفع تعويض لمالك العقار عن الإيجار الذي خسره.

ويتعين عليك التأكد من قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بمحاولة إعادة تأجير العقار بعد قيامك بتوجيه الإشعار، ومعرفة التاريخ الذي سينتقل فيه المستأجرون الجدد. ويقع على مالك العقار واجب الإبقاء على خسارته عند أدنى حد ممكن، لذا إذا قام بأي شيء لجعل إيجاد مستأجر جديد أكثر صعوبة (مثل زيادة الإيجار)، أو لم يقدّم ببذل أي جهد لإيجاد مستأجر جديد، يمكنك المجادلة بأنه يتعين أن لا يتطلب منك الدفع.

⦿ تحقق من قسم عقارات للإيجار في الصحف الرئيسية وقوائم عقارات للإيجار المتوافرة لدى الوكيل العقاري. وإذا كان بوسعك استخدام الإنترنت، يمكنك التحقق بزيارة موقع الوكيل العقاري على الإنترنت. إذا لم يتم الإعلان عن العقار، أو إذا كان مُعلن عنه بإيجار أعلى، احتفظ بنسخة عنها كدليل على أن مالك العقار لم يحاول إبقاء خسارته عند أدنى حد ممكن، وتبعاً لذلك يتعين أن لا يتطلب منك الدفع.

إذا كنت تعتقد بأن التكاليف التي يطالب بها مالك العقار غير معقولة، لا توافق على الدفع. ويتطلب من مالك العقار حينذاك إجراء مطالبة ضد عربون الضمان، أو تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا للحصول على تعويض. ويجب على مالك العقار توجيه إشعار إليك بمطالبته، وسوف تتاح لك الفرصة لعرض وجهة نظرك حول المسألة للمحكمة. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الدفاع ضد مطالبة تعويض *Defending a compensation claim* ونشرة معلومات عربون الضمان *Bonds*.

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).