

# زيادات الإيجار

## الإشعار

لا تجوز زيادة الإيجار لأكثر من مرة واحدة كل ستة أشهر. وينطبق ذلك على عقود الإيجار الدورية (أي من شهر إلى أشهر)، وعقود الإيجار المحددة الأجل التي يسمح فيها عقد الإيجار بزيادة الإيجار خلال فترة عقد الإيجار المحددة. (إذا تضمن عقد إيجار محدد الأجل فقرة تسمح بزيادة الإيجار لأكثر من مرة واحدة خلال فترة ٦ أشهر فسوف يكون غير صحيح قانوناً).

ويجب على مالك العقار توجيه إشعار خطي إليك بمدة ٦٠ يوماً بزيادة الإيجار، ويجب عليه استعمال الاستمارة الصحيحة. إذا تم إرسال الإشعار بواسطة البريد فيجب أن يتيح يومي عمل إضافيين للوصول الإشعار إليك.

ويجب أن يكون الإشعار لزيادة إيجار واحدة، وأن يُعلمك عن حقه في تقديم طلب إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria خلال ٣٠ يوماً، للتحقيق في الزيادة إذا كنت تعتقد بأنها زيادة فاحشة.

إذا لم يستوفي إشعار زيادة الإيجار على كافة هذه الشروط فسوف يكون غير صحيح قانوناً، ولا يتطلب منك دفع مبلغ الزيادة. إذا تم توجيه إشعار زيادة إيجار إليك وكنت تعتقد بأنه قد يكون غير صحيح قانوناً، اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

## الاعتراض على زيادة الإيجار

إذا كنت تعتقد بأن الزيادة في الإيجار مرتفعة جداً، يمكنك طلب قيام مفتش من هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا بالحضور إلى العقار والكشف عليه، وتقييم ما إذا كانت الزيادة معقولة أم لا. ويجب عليك إجراء الطلب خلال ٣٠ يوماً من استلام الإشعار.

قم بتوجيه طلبك إلى:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne VIC 3001

ويتعين أن يقوم المفتش بمعاينة حالة العقار، والمنافع، وأية خدمات مقدمة مع العقار، ومقارنة إيجار مسكنك مع عقارات مماثلة في نفس المنطقة. ويتعين عليك خلال الكشف الإشارة إلى أي شيء يدعم ادعاءك بأن زيادة الإيجار فاحشة. ويمكن أن يشمل ذلك حالة صيانة العقار، ومشاكل تتعلق بموقع

العقار، وأية منافع أو خدمات تقوم بتقديمها عوضاً عن مالك العقار.

ويقوم المفتش بعد الكشف على العقار بتزويدك بتقرير، وإذا كان التقرير في صالحك ولكن مالك العقار لا يزال مصرّاً على زيادة الإيجار، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Vic-torian Civil and Administrative Tribunal، لإصدار أمر بعدم السماح بزيادة الإيجار. يجب عليك تقديم الطلب خلال ٣٠ يوماً من استلام تقرير المفتش.

إذا قررت المحكمة بأن الزيادة في الإيجار فاحشة، يمكنها إصدار أمر بعدم زيادة الإيجار أو زيادته بمبلغ أقل. ويمكنها أيضاً تحديد فترة من الوقت (لغاية ١٢ شهراً) لا يسمح خلالها لمالك العقار بزيادة الإيجار. وتقوم المحكمة بإصدار مثل هذه الأوامر فقط إذا كانت الزيادة المقترحة ستجعل إيجار العقار أكثر إلى حد كبير من إيجارات عقارات مماثلة في المنطقة.

إذا كانت زيادة الإيجار سيسري مفعولها قبل الاستماع إلى قضيتك في المحكمة، يتعين عليك دفع المبلغ الزائد إلى حين إصدار المحكمة لقرارها. إذا كان القرار في صالحك تستطيع المحكمة إصدار أمر بأن يقوم مالك العقار بإعادة أية مبالغ زائدة إليك كنت قد قمت بدفعها.

## تخفيض الخدمات أو المنافع

إذا قام مالك العقار بتخفيض أية خدمات أو منافع مقدمة مع العقار (مثل إغلاق غرفة غسل مشتركة) دون تخفيض الإيجار، يمكنك طلب تقرير من هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا حول ما إذا كان يتوجب منك تخفيضاً في الإيجار. إذا كان التقرير في صالحك يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر بتخفيض الإيجار.

## التفاوض مع مالك العقار

من الجدير محاولة التفاوض مع مالك العقار والوكيل العقاري حول زيادة إيجار مقترحة. حيث قد يكون مستعداً لتخفيضه، وخاصةً إذا كنت مستأجراً ثابتاً وموثوقاً، أو كنت ستنتقل من العقار بسبب الزيادة.

إذا كان لديك تقرير من مفتش يمكنك أيضاً استعماله لمحاولة التفاوض مع مالك العقار أو الوكيل العقاري، بحيث لا تضطر إلى اتخاذ الخطوة التالية بالذهاب إلى المحكمة. تأكد من أن يكون أي اتفاق تتوصلون إليه خطياً وموقعاً من قبلك ومالك العقار أو الوكيل العقاري.

التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

## رفض دفع الزيادة

إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتوجيه إشعار إليك حسب الأصول بزيادة الإيجار، ورفضت دفعه، ستترتب عليك مستحقات إيجار متأخرة (أي متأخر في دفع إيجارك). وبمجرد أن تتأخر في دفع إيجارك لمدة ١٤ يوماً، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار إليك بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً، وتقديم طلب إلى المحكمة لإخلائك من العقار. سوف تتاح لك الفرصة لعرض قضيتك أمام المحكمة، ولكن هناك دائماً احتمال أن يتم إخلاؤك. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات تجنب الإخلاء بسبب مستحقات إيجار متأخرة *Avoiding eviction for rent arrears*، أو اتصل بنقابة المستأجرين.

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