

دليل خطوة خطوة للزيادات في الإيجار



أيار/مايو ٢٠١٠

ابدأ هنا

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات زيادات الإيجار Rent increases.

إذا قام مالك العقار بتخفيض أية خدمات أو تسهيلات مَزُودة مع العقار (مثل غرفة غسيل مشتركة) ولم يتم تخفيض الإيجار، يمكنك الطلب من هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا إجراء تقييم للإيجار وتقديمه إلى المحكمة.

هل تم توجيه إشعار إليك بزيادة الإيجار؟

نعم

هل يبدأ سريان مفعول الزيادة في الإيجار بعد ٦ أشهر أو أكثر من آخر زيادة في الإيجار؟

لا

لا تجوز زيادة الإيجار لأكثر من مرة واحدة كل ٦ أشهر.

إذا تضمن عقد إيجارك المحدد الأجل فقرة تسمح بزيادة الإيجار لأكثر من مرة واحدة كل ٦ أشهر فسوف يكون باطلاً.

نعم

يجب على مالك العقار توجيه إشعار خطي إليك بمدة ٦٠ يوماً، كما يجب عليه استعمال الاستمارة الصحيحة.

هل تعتقد بأن الزيادة مرتفعة جداً؟

لا

حاول التفاوض مع مالك العقار، حيث قد يوافق على تخفيض مبلغ الزيادة، وبخاصة إذا كنت مستأجراً ثابتاً وموثوقاً، أو كنت ستترك العقار لأنك لا تستطيع تحمل الزيادة في الإيجار.

إشعار زيادة الإيجار يكون باطلاً إذا لم يتضمن المعلومات التالية:
< إعلامك بأنه يمكنك تقديم طلب إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria خلال ٣٠ يوماً إذا كنت تعتقد بأن الزيادة فاحشة.
< أن يبين بأنه إشعار بزيادة الإيجار.
< عنوان العقار المؤجر.
< مقدار الزيادة في الإيجار.
< تاريخ بدء سريان الزيادة في الإيجار (٦٠ يوماً على الأقل بالإضافة إلى يومين إضافيين إذا تم إرساله بالبريد).

نعم

اكتب إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا لطلب حضور مفتش لتقييم العقار. ويجب عليك إجراء الطلب خلال ٣٠ يوماً من استلام إشعار الزيادة في الإيجار.

أرسل طلبك إلى:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

هل أفاد المفتش بأن الزيادة في الإيجار مرتفعة جداً؟

لا

اطلب نسخة من تقرير المفتش لإرفاقها مع طلبك إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT). اطلب من المحكمة إصدار أمر بأن الزيادة في الإيجار فاحشة. يجب عليك تقديم الطلب خلال ٣٠ يوماً. تستطيع المحكمة إصدار أمر بعدم زيادة الإيجار أو إصدار أمر بأن يكون مقدار الزيادة أقل.

حاول معرفة ما هو الإيجار المدفوع لعقارات مماثلة في نفس المنطقة واستعمله كدليل لقيمة السوق الحالية.

تستطيع المحكمة الأخذ بالاعتبار مبلغ الزيادة في الإيجار، وعدد الزيادات في الإيجار خلال فترة الـ ٢٤ شهراً الفائتة. وقد تقوم أيضاً بالأخذ بالاعتبار قيمة العقار في السوق، وموقعه، وحالة صيانة العقار.

إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتوجيه إشعار بزيادة الإيجار حسب الأصول ورفضت الدفع، فسوف تترتب عليك بعد ١٤ يوماً مستحقات إيجار متأخرة. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات تجنب الإخلاء بسبب مستحقات إيجار متأخرة Avoiding eviction for rent arrears.

ادفع المبلغ الزائد إلى حين حصولك على قرار المحكمة. تستطيع المحكمة إصدار أمر بأن يقوم مالك العقار بإعادة أية مبالغ زائدة إليك كنت قد قمت بدفعها.