

زيادات الإيجار

أرسل طلبك إلى العنوان التالي:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

يجب أن ينظر المفتش إلى حالة العقار والمرافق وأي وخدمات مقدمة مع العقار، ومقارنة الإيجار المقترح في الإشعار مع عقارات لديها خصائص مماثلة في نفس المنطقة. أثناء عملية التفتيش يجب أن تشير إلى أي شيء يدعم طلبك بأن الزيادة في الإيجار مفرطة. وهذا يمكن أن يشمل حالة صيانة العقار، ومشاكل مع الموقع، وأية مرافق أو خدمات يتم توفيرها من قبلك بدلا من المالك.

إذا لم يعتبر المفتش بأن الإيجار مفرط، عليك أن تنظر ما إذا كنت ستحصل على تقرير المفتش المكتوب. ضع في اعتبارك أن من حق المالك أيضا الحصول على نسخة من التقرير وإذا كان التقرير يشير إلى أن الإيجار قد يكون أعلى، هذا قد يشجع على الزيادة في المستقبل. وإذا اعتبر المفتش أن الإيجار مفرط، فإنه يحاول عادة التفاوض على إيجار أكثر عدلا مع المالك أو وكيل عقارات.

وإذا اعتبر المفتش أن الإيجار مفرط وأنه لا يستطيع التفاوض على إيجار عادل، يجب أن يزودك بتقرير مكتوب. وبمجرد حصولك على هذا التقرير، يمكن تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر بعدم السماح للزيادة. يجب أن تقدم الطلب في غضون ٣٠ يوما من تاريخ استلام تقرير المفتش.

إذا قررت المحكمة أن زيادة الإيجار مفرطة، يمكن أن تأمر بعدم زيادة الإيجار أو زيادته بنسبة أقل. يمكن أيضا أن تعين فترة من الزمن (تصل إلى ١٢ شهرا) والتي فيها لا يُسمح للمالك بزيادة الإيجار. ومع ذلك فإن المحكمة تصدر هذه الأوامر فقط إذا كانت الزيادة المقترحة تجعل بشكل ملحوظ الإيجار أكثر مما هو عليه لعقارات مماثلة في المنطقة.

إذا أصبحت زيادة الإيجار في حيز التنفيذ قبل سماع قضيتك في المحكمة، يجب أن تدفع مبلغ الزيادة حتى تتخذ المحكمة قرارها. إذا كان هذا القرار هو في صالحك، يمكن للمحكمة أن تأمر المالك بأن يعيد إليك أية مبالغ زيادة كنت قد دفعتها بالفعل.

إذا أراد مالك العقار زيادة الإيجار خلال عقد الإيجار الخاص بك (يسمى أحيانا Lease "الإيجار")، يجب أن يعطيك إشعارا مناسباً، وهناك بعض القيود فيما يتعلق بمتى وكَم يمكن زيادة الإيجار.

لا يمكن زيادة الإيجار خلال عقد الإيجار المحدد المدة ما لم يتم تحديد ذلك خطيا في الاتفاق. للأسف، فإن إتفاقية عقد الإيجار لوكيل العقارات تشمل عادة هذا الشرط، لذلك من المهم قراءة الاتفاقية بعناية قبل التوقيع عليها. إذا كنت لا توافق على هذا الشرط يجب أن تحاول شطبه من ذلك الاتفاق. ومع ذلك، يجوز للمالك أو الوكيل الإصرار على أن يتم إشمال الشرط.

ملاحظة

لا يمكن زيادة الإيجار أكثر من مرة كل ٦ أشهر. وهذا ينطبق على اتفاقات عقد الإيجار الدورية (أي من شهر إلى شهر)، والاتفاقات المحددة المدة حيث يسمح الاتفاق بزيادة الإيجار خلال المدة المحددة. (إذا كان هناك بند في الاتفاق المحدد المدة الخاص بك يسمح لزيادة الإيجار أكثر من مرة خلال فترة ٦ أشهر، فهو باطل).

يجب على المالك إعطاء إشعار خطيا من ٦٠ يوما حول زيادة الإيجار ويجب أن يستخدم النموذج الصحيح. إذا تم إرسال الإشعار عبر البريد، يجب أن يسمح ليومين عمل إضافيين لوصول الإشعار إليك.

يمكن أن يكون الإشعار فقط لزيادة واحدة في الإيجار ويجب أن ينصحك حول حقه في تقديم طلب إلى شؤون المستهلكين فيكتوريا (Consumer Affairs Victoria) في غضون ٣٠ يوما للتحقيق في الزيادة إذا كنت تعتقد أنها مفرطة.

إذا كان إشعار زيادة الإيجار لا يلبي كل هذه الشروط فهو باطل ولست بحاجة لدفع مبلغ الزيادة. إذا تم منحك إشعار زيادة الإيجار وكنت تعتقد أنه قد يكون باطلا، اتصل بنقابة المستأجرين (Tenants Union) للحصول على المشورة.

الإعتراض على زيادة الإيجار

إذا كنت تعتقد أن زيادة الإيجار مرتفعة جدا، يمكنك أن تطلب من مفتش من دائرة شؤون المستهلك فيكتوريا الحضور لمعاينة العقار وتقييم ما إذا كانت أو لم تكن الزيادة معقولة. يجب تقديم الطلب في غضون ٣٠ يوما من تاريخ استلام الإشعار.

التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

إنخفاض في الخدمات أو المرافق

إذا قام مالك العقار بتقليل أية خدمات أو مرافق متوفرة مع العقار (مثل إغلاق غرفة الغسيل المشتركة) من دون تخفيض الإيجار، يمكنك طلب تقرير من دائرة شؤون المستهلك فيكتوريا (Affairs Victoria Consumer) بشأن ما إذا كان ينبغي أن تحصل على تخفيض في الإيجار. وإذا كان التقرير هو في صالحك يمكنك التقدم بطلب إلى المحكمة للحصول على أمر تخفيض الإيجار.

التفاوض مع المالك

يستحق الأمر محاولة التفاوض مع مالك العقار أو الوكيل حول زيادة الإيجار المقترحة. فقد يكونوا على استعداد لتخفيضها، وخاصة إذا كنت مستأجراً ثابتاً وموثوق به أو قد تضطر إلى الانتقال بسبب هذه الزيادة.

إذا كان لديك تقرير من المفتش يمكنك أيضاً استخدامه لمحاولة التفاوض مع مالك العقار أو الوكيل وذلك حتى لا تكون بحاجة لاتخاذ الخطوة التالية المتمثلة بالذهاب إلى المحكمة. تأكد من أن يتم وضع أي اتفاق تتوصل إليه خطياً وموقعا من قبلك ومن قبل مالك العقار أو الوكيل.

رفض دفع الزيادة

إذا أعطاك مالك العقار أو الوكيل إشعاراً صالحاً بزيادة الإيجار وأنت ترفض أن تدفعه، سوف تصبح في متأخرات الإيجار (أي متخلف في الإيجار). متى أصبحت متأخراً ١٤ يوماً، يمكن للمالك أو الوكيل إعطائك إشعاراً مدته ١٤ يوماً للإخلاء وتقديم طلب للمحكمة لكي يتم طردك. وستعطى لك الفرصة لعرض قضيتك في المحكمة ولكن هناك دائماً احتمال أن يتم طردك. راجع صحيفة حقائق تجنب الإخلاء بسبب متأخرات الإيجار أو اتصل بنقابة المستأجرين لمزيد من المعلومات.

للمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين Tenants Union - 9416 2577 (03).