

# زيادة الإيجار

يجب أن تكون المعلومات التالية موجودة في الإشعار حتى يكون صالحًا من الناحية القانونية:

- مقدار الزيادة في الإيجار
- كيف تم حساب الزيادة وهو ما يسمى "الطريقة". لا يمكن أن تكون الزيادة أكثر من المبلغ المحسوب باستخدام هذه الطريقة

يجب تقديم الإشعار إليك:

- شخصيًا
- أو عن طريق البريد
- أو إلكترونيًا، إذا كنت قد منحت موافقة كتابية لتلقي الإشعارات بهذه الطريقة - تحقق من عقد الإيجار الخاص بك لمعرفة ما إذا كنت قد منحت موافقتك على ذلك

إذا كنت تعتقد أن الإشعار قد لا يفي بالمتطلبات القانونية، فاتصل بـ [Tenants Victoria](#)، [Tenancy Assistance and Advocacy Program](#) (برنامج مساعدة ومناصرة الإيجار) المحلي لديك أو [المركز القانوني المجتمعي المحلي](#).

## الطعن في الزيادة

إذا كنت تعتقد أن الزيادة مرتفعة جدًا، فيجب عليك أولاً تقديم طلب إلى [Consumer Affairs Victoria](#) للطعن فيه. الخدمة مجانية وهناك طريقتان للتقديم:

- استخدم قسم "طلب تحقيق في زيادة الإيجار" في الصفحة الأخيرة من نموذج الإشعار الرسمي لزيادة الإيجار المقترح الذي يجب أن يقدمه لك المالك أو وكيل العقارات
- استخدم نموذج [طلب فحص الإصلاحات أو تقييم الإيجار](#) على موقع [Consumer Affairs Victoria](#) الرسمي

يجب عليك تقديم طلب كتابي خلال 30 يومًا من تلقي إشعار الزيادة. أرسل طلب التحقيق مع نسخة من نموذج زيادة الإيجار إلى:

Director of Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123  
Melbourne VIC 3001  
البريد الإلكتروني: [renting@justice.vic.gov.au](mailto:renting@justice.vic.gov.au)

عندما يرغب مالك العقار (المسمى قانونيًا بمزود الإيجار) في زيادة الإيجار، فيجب عليه اتباع قانون زيادة الإيجار.

يمكنك الاعتراض على الزيادة إذا كنت تعتقد أنها أكثر من اللازم و"مفرطة". إذا لم تعترض على الزيادة أو تتفاوض على إيجار مختلف مع مالك العقار، فيجب عليك دفع المبلغ في إشعار زيادة الإيجار الذي يتوجب على المالك أن يقدمه لك.

إذا كان إشعار المالك بزيادة الإيجار لا يستوفي المتطلبات القانونية، فإن الزيادة غير صالحة بموجب القانون. قد تتمكن من استرداد أي أموال إضافية دفعتها.

## كم مرة يمكن زيادة الإيجار

قد يكون عقد الإيجار، الذي يسمى رسميًا اتفاقية الإيجار، لمدة محددة، مثل 12 شهرًا، أو بشكل دوري، مثل من شهر لآخر. إذا لم يكن لديك عقد إيجار مكتوب، فمن المفترض أن تكون الاتفاقية دورية. بالنسبة لعقود الإيجار الموقعة بعد 19 حزيران / يونيو 2019، لا يمكن زيادة الإيجار أكثر من مرة واحدة كل 12 شهرًا.

إذا كنت مستأجرًا بعقد إيجار محدد المدة، فلا يمكن زيادة الإيجار خلال المدة المحددة، إلا إذا كان عقد الإيجار يتضمن مدة توضح مقدار الزيادة أو طريقة حسابها.

بالنسبة لجميع عقود الإيجار، يجب على المالك أن يقدم لك إشعارًا بزيادة الإيجار يلي المتطلبات القانونية قبل أن يتم زيادة الإيجار. تحقق من عقد الإيجار الخاص بك لمعرفة ما إذا كان يحتوي على أي شروط تسمح بزيادة الإيجار.

## إشعار بالزيادة المقترحة على الإيجار

يجب على المالك أن يقدم لك إشعارًا كتابيًا قبل 60 يومًا على الأقل بأنه يقترح زيادة الإيجار. ويجب عليه استخدام نموذج [الإشعار الرسمي لزيادة الإيجار المقترح الخاص بـ Consumer Affairs Victoria](#) (شؤون المستهلك في فيكتوريا).

## التفاوض مع وكيل العقارات أو المالك

حاول التفاوض مع وكيل العقارات أو المالك، خاصة إذا كنت مستأجرًا موثوقًا به أو إذا كان عليك الانتقال بسبب الزيادة. استخدم تقرير مفتش شؤون المستهلك في فيكتوريا في مفاوضاتك.

إذا توصلت إلى اتفاق، فتأكد من أنه مكتوب وموقع من قبلك ومن جانب المالك - واحتفظ بنسخة.

### التقدم إلى VCAT

بمجرد استلام تقرير Consumer Affairs Victoria، تقدم بطلبك إلى VCAT في غضون 30 يومًا للطعن في زيادة الإيجار. ستتخذ VCAT بعد ذلك قرارًا بشأن الزيادة المقترحة في جلسة الاستماع. تتفق VCAT عادةً مع تقرير شؤون المستهلك في فيكتوريا في قرارها. ومع ذلك، يمكنك تقديم أدلتك الخاصة في جلسة الاستماع.

إذا قررت VCAT أن زيادة الإيجار ليست مفرطة، فستبدأ الزيادة من التاريخ المذكور في إشعار المالك بزيادة الإيجار.

إذا قررت VCAT أن زيادة الإيجار مفرطة، فسيتم تثبيت الإيجار لمدة 12 شهرًا من تاريخ قرارها، وهو ما يسمى بالأمر.

إذا بدأت الزيادة قبل جلسة الاستماع، فيمكن لـ VCAT أن تأمر بسداد المبلغ لك. اطلب من VCAT القيام بذلك في طلبك أو في جلسة الاستماع.

### روابط مفيدة

**Tenants Victoria**

[www.tenantsvic.org.au](http://www.tenantsvic.org.au)

**Federation of Community Legal Centres**

(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية):

[www.fclc.org.au](http://www.fclc.org.au)

**Consumer Affairs Victoria**

(تفتيش هيئة شؤون المستهلك):

[www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

## ادفع الزيادة أثناء الاعتراض عليها

إذا تلقيت "إشعارًا بالزيادة المقترحة في الإيجار" صالغًا، فادفع المبلغ الإضافي حتى لو كنت تريد الاعتراض عليه.

إذا لم تدفع الزيادة المقترحة، وقررت (VCAT) المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لاحقًا أن الزيادة ليست مفرطة، فقد يعطيك مالك العقار إشعارًا بالإخلاء بسبب مستحقات الإيجار - الإيجار المتأخر.

### تفتيش هيئة شؤون المستهلك

سوف تقوم هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا بالترتيب لمقابلتك في منزلك. سيقوم المفتش بفحص حالة العقار والمرافق والخدمات ومقارنة الإيجار المقترح مع إيجار العقارات المحلية المماثلة.

أثناء التفتيش، أشر إلى أي شيء يدعم مطالبتك. يمكن أن يشمل ذلك:

- حالة إصلاح الممتلكات
- أي عقارات للإيجار قابلة للمقارنة في منطقتك
- أي عمل قمت به بموافقة المالك
- الإيجار الأصلي وأي زيادات خلال الـ 24 شهرًا الماضية

سيقدم لك مفتش شؤون المستهلك في فيكتوريا أنت ووكيل العقارات تقريرًا يتضمن رأيه حول ما إذا كانت زيادة الإيجار مفرطة.

وعندها لديك الخيار في:

- التفاوض مع وكيل العقارات أو المالك
- التقدم مباشرة إلى VCAT للطعن في زيادة الإيجار
- قبول زيادة الإيجار

هذه المعلومات عبارة عن دليل ولا ينبغي استخدامها كبديل للمشورة القانونية المهنية.