

# صحيفة الوقائع: ترخيص مؤقت في مجمع تجاري



تقدم صحيفة الوقائع هذه نظرة عامة عن 'الترخيص المؤقت في مجمع تجاري' بموجب مدونة الممارسة المتعلقة بالترخيص المؤقتة في المجمعات التجارية. على الرغم من كونها معلومات عامة فقط، إلا أنها تعكس أهمية أن يكون لدى المستأجرين في مراكز التسوق وعي وفهم واف للمدونة. يمكن الوصول إلى نسخة من المدونة المؤلفة من ست صفحات (انظر الصورة أدناه) على [www.scca.org.au](http://www.scca.org.au) عن طريق مسح رمز الاستجابة السريعة (QR).

في الواقع، تهدف المدونة إلى توفير توازن عادل بين: (1) حماية المستأجرين الموجودين و (2) فعالية الأعمال للمؤجرين. من الناحية العملية، تحمي المدونة المستأجرين الموجودين من حجب واجهات محلّتهم عن الأنظار ومن المنافسة المفرطة المتأتية من عمل مرخص له مؤقتاً في مجمع تجاري، مع الاعتراف بفرص العمل العادلة التي قد تكون متاحة للمؤجرين.

## Casual Mall Licensing Code of Practice

### Preamble

Casual mall licensing is a standard feature of shopping centres in Australia. Where applied properly casual mall licensing adds variety to the retail offer of shopping centres, helps attract customers to shopping centres and enables existing retailers to augment their normal sales. Where it is applied insensitively it can be a source of dissatisfaction to existing retailers.

This voluntary Code of Practice has been agreed between the Australian Retailers Association, National Retail Association, National Online Retail Association and the Shopping Centre Council of Australia to provide balanced guidelines to ensure that the practice of casual mall licensing delivers the benefits outlined above in a way that is fair to shopping centre owners and managers and to shopping centre retailers.

The Associations form the membership of the Code Administration Committee (refer to section 14 of this Code), along with the Restaurant Catering Industry Association of Australia.

The Associations strongly recommend to their members that this Code of Practice apply to shopping centres in all States and Territories in Australia (except South Australia) progressively from 1 January 2008, as circumstances permit. It is noted that the practice of casual mall licensing in shopping centres in South Australia is regulated by the Retail and Commercial Leases (Casual Mall Licences) Amendment Act 2001.

This Code of Practice does not apply to any lessee, any retail shop or other premises, or any lease to which the relevant retail tenancy legislation of the State or Territory in which the shopping centre is located does not apply.

This Code of Practice has been authorised by the Australian Competition and Consumer Commission for a period of ten years until 31 December 2030.

### Interpretation

1.(1) In this Code, unless the contrary intention appears—

"adjacent lessee", in relation to a casual mall licence area, means a lessee of a retail shop that is in the same retail shopping centre and is situated in front of or immediately adjacent to the casual mall licence area;

"casual mall licence" means an agreement under which a person grants, or agrees to grant, to another person other than a registered charity a right to occupy a designated part of a mall area for the purposes of the sale of goods or the supply of services to the public, where the total number of days the person is permitted to occupy the area does not exceed 180 days;

Level 31, Tower Two International Towers, 200 Barangaroo Avenue, Barangaroo NSW 2000  
P +61 2 9299 3512 E [scca@scca.org.au](mailto:scca@scca.org.au) W [www.scca.org.au](http://www.scca.org.au) @SCCA\_Advocacy

## نظرة عامة إلى الترخيص المؤقت في مجمع تجاري

قد يقوم مركز التسوق الذي تفكر في ممارسة عمل فيه أو تمارس عملاً فيه حالياً بتشغيل عددًا من مواقع تجارية مؤقتة. قد تُعرف هذه أيضًا بمحلات بيع 'منبتقة' أو 'ترويجية'.

موقع تجاري مؤقت هو منطقة في القسم العام من مجمع تجاري، أو في المنطقة المشتركة في مركز للتسوق، حيث يمكن لشخص تشغيل نشاط تجاري بموجب ترخيص مؤقت في مجمع تجاري لفترة قصيرة، ولمدة أقصاها 180 يومًا.

سلّطت دراسة استقصائية عن مراكز التسوق الضوء على أن متوسط مدة العمل في موقع تجاري مؤقت هو 12 يومًا. قد تكون هذه الأعمال تخصّ المستأجرين الحاليين في مركز التسوق (مثلًا لزيادة مبيعاتهم الحالية)، أو نشاط تجاري لا يعمل حاليًا في مركز التسوق (مثلًا لإضافة تنوعًا إلى ما يعرضه مركز التسوق للعملاء).

بشكل عام، يتم إصدار الترخيص المؤقت في مجمع تجاري بموجب مدونة الممارسة المتعلقة بالترخيص المؤقتة في المجمعات التجارية (انظر الصورة التالية) المصرح بها من قبل اللجنة الأسترالية للتنافس وحماية المستهلك (ACCC).

تمّ الترخيص لمجلس مراكز التسوق في أستراليا للعمل بموجب المدونة الحالية، بدعم من الرابطة الوطنية للبيع بالتجزئة، ونقابة الصيدلة في أستراليا، ورابطة المطاعم وقطاع الضيافة في أستراليا والرابطة الأسترالية لتجار التجزئة.

تطبّق المدونة في جميع الدوائر القضائية، باستثناء جنوب أستراليا، حيث يتم تنظيم التراخيص المؤقتة في مراكز التسوق بشكل منفصل. المدونة طوعية، ونرحب بأي مركز تسوق يطبقها. تمت الموافقة على المدونة من قبل أعضاء مجلس مراكز التسوق في أستراليا (تتوفر قائمة كاملة على الموقع [www.scca.org.au](http://www.scca.org.au)) وجميعهم يدعمون المدونة.

إذا كنت مستأجرًا في مركز تسوق، فقد ترغب في التحقق من بيان الإفصاح / أو عقد إيجارك لتتأكد ما إذا كان مالك مركز التسوق أو القائم على تشغيله قد وافق على تطبيق المدونة.

## الأحكام الرئيسية

ينص القانون على شروط مختلفة تترتب على مالكي مراكز التسوق والقائمين على تشغيلها فيما يتعلق بمنح ترخيص مؤقت في مجمع تجاري، بما في ذلك ما يتعلق بـ 'المنافسين' و 'حجب خطوط الرؤية' و 'المصروفات' و 'تسوية المنازعات'. تضمن هذه الشروط أن ممارسة إصدار التراخيص المؤقتة في المجمعات التجارية توزع فوائد تلك التراخيص بطريقة عادلة على أصحاب مراكز التسوق والقائمين على تشغيلها وعلى تجار التجزئة فيها.

## هل لديك مخاوف؟

إذا كنت مستأجرًا في مركز تسوق وتعتقد أن مالك مركز التسوق و / أو عملاً مؤقتًا في المجمع التجاري قد انتهك المدونة، فيجب عليك إخطار الممثل المخول لمالك مركز التسوق أو القائم على تشغيله كتابيًا على الفور.

فيموجب المدونة، وعندما تُقدّم شكوى، يجب على مالك مركز التسوق والمستأجر أن يحاولا حل أي شكوى عن طريق التفاوض فيما بينهما.

إذا تعذّر حل الشكوى عن طريق التفاوض، يتفق الطرفان على إحالتها إلى الوساطة. فيما يلي لائحة بتفاصيل هيئات الوساطة في إيجارات محلات البيع بالتجزئة في كل دائرة قضائية:

- **الكومنولث:** المحقق العام في شكاوى الشركات الصغيرة والمؤسسات العائلية ([www.asbfeo.gov.au](http://www.asbfeo.gov.au))
- **إقليم العاصمة الأسترالية (ACT):** أكسس كانبرا ([www.accesscanberra.act.gov.au](http://www.accesscanberra.act.gov.au))
- **نيو ساوث ويلز (NSW):** مكتب مفوض الأعمال الصغيرة في نيو ساوث ويلز ([www.smallbusiness.nsw.gov.au](http://www.smallbusiness.nsw.gov.au))
- **الإقليم الشمالي (NT):** شؤون المستهلك في الإقليم الشمالي ([www.consumeraffairs.nt.gov.au](http://www.consumeraffairs.nt.gov.au))
- **كوينزلاند (QLD):** وزارة التوظيف والأعمال الصغيرة والتدريب ([www.desbt.qld.gov.au](http://www.desbt.qld.gov.au))
- **تاسمينا (TA):** هيئة الأعمال في تاسمينا ([www.business.tas.gov.au](http://www.business.tas.gov.au))
- **فكتوريا (VIC):** هيئة الأعمال الصغيرة ([www.vsbv.vic.gov.au](http://www.vsbv.vic.gov.au))
- **أستراليا الغربية:** المؤسسة العامة لتنمية الأعمال الصغيرة ([www.smallbusiness.wa.gov.au](http://www.smallbusiness.wa.gov.au))

## لجنة إدارة المدونة

تشرف على المدونة لجنة إدارة المدونة، التي تضم بالتوازي ممثلين عن مالكي مراكز التسوق وعن تجار التجزئة، بما في ذلك الرابطة الوطنية للبيع بالتجزئة، وشبكة NORA، ونقابة الصيدلة في أستراليا، ورابطة المطاعم وقطاع الضيافة في أستراليا، ومجلس مراكز التسوق في أستراليا، ومجموعة سنتر 'Vicinity' ومراكز فيسبيني 'Vicinity'.

يتمثل دور اللجنة في تعزيز ورصد سير المدونة. يرأس اللجنة شخص مستقل، يدعى مارك برينان، وهو محام ومفوض سابق للأعمال الأسترالية الصغيرة، ومفوض الأعمال الصغيرة في فيكتوريا ورئيس لجنة تنظيم المقامرة والخمور في فيكتوريا.

رفع المسؤولية: صحيفة الوقائع هذه متاحة كدليل فقط، ولا ينبغي اعتبار أنها تشكل مشورة قانونية أو أخرى مهنية، ولا ينبغي الاعتماد عليها كأساس وحيد لاتخاذ القرارات أو الدخول في اتفاقية تجارية أو غيرها. يجب عليك التحقق مما إذا كان مركز التسوق الذي تعمل فيه يطبق المدونة. يجب أن تفكر في طلب المشورة القانونية المستقلة ومشورة مهنية أخرى.

وكمثال على ذلك، يجب على مالك مركز تسوق أو القائم على تشغيله أن يمتنع عن منح بشكل غير منطقي ترخيص مؤقت يؤدي إلى إدخال منافس خارجي (شخص ليس مستأجرًا في مركز التسوق) لمستأجر مجاور (مستأجر لمتجر بيع بالتجزئة يقع في نفس مركز التسوق ويقع أمام منطقة الترخيص المؤقت في المجمع التجاري أو بجوارها مباشرة).

هناك أيضًا أحكام تتعلق بإدخال منافس داخلي (شخص مستأجر في مركز التسوق).

بموجب هذه المدونة، وفي حالة بيع السلع، يكون المنافس هو الشخص الذي يعرض سلعا للبيع أكثر من 50 في المائة منها (نسبة للمساحة الأرضية التي يشغلها العرض) من النوع نفسه لأكثر من 20 في المائة (نسبة للمساحة الأرضية التي يشغلها العرض) من السلع المعروضة للبيع من قبل شخص آخر. في حالة تقديم الخدمات، يكون المنافس هو الشخص الذي ينافس الشخص الآخر إلى حد كبير.

يجب أن يضمن مركز التسوق أيضًا بشكل عام أن عملاً تجاريًا مؤقتًا في المجمع التجاري لا يتداخل بشكل كبير مع خطوط رؤية واجهة متجر أحد المستأجرين.



عندما يكون هناك ترخيص مؤقت في مجمع تجاري في مركز تسوق، فإن الفائدة الخاصة للمستأجرين الموجودين هي حصولهم على الحق بتخفيض في المبلغ الإجمالي للنفقات غير المحددة التي كانوا سيدفعونها لولا ذلك. يتم احتساب مبلغ التخفيض مع مراعاة حجم إجمالي النفقات والمساحة القابلة للتأجير وطول مدة الترخيص المؤقت في المجمع التجاري.