

Đối phó với coronavirus (COVID-19): cố vấn về thuê mướn cơ sở thương mại

Chúng tôi hỗ trợ giới tiểu thương

CỐ VẤN VỀ THUÊ MướN CƠ SỞ THƯƠNG MẠI

Để giảm bớt những khó khăn về tài chính mà người thuê cơ sở thương mại và chủ cho thuê phải đương đầu vì hậu quả của coronavirus (COVID-19), chính phủ Victoria đưa ra chương trình Commercial Tenancy Relief Scheme (the Scheme). Chương trình đã có thay đổi và được gia hạn thêm tới ngày 31 tháng Mười Hai 2020.

NHỮNG THAY ĐỔI QUAN TRỌNG ÁP DỤNG TỪ 29 THÁNG CHÍN 2020

1. Đối với yêu cầu giảm tiền thuê từ 19 tháng Chín 2020 đến 31 tháng Mười Hai 2020, chủ cho thuê chỉ phải giảm tiền thuê từ ngày người thuê viết đơn yêu cầu trong khoảng thời gian này, kèm theo tất cả [những thông tin đòi hỏi](#).

2. Khoản tiền giảm phải, ở mức tối thiểu, theo tỷ lệ tương ứng với mức giảm sút thu nhập của người thuê có đủ điều kiện hợp lệ.

Những bước cần thiết người thuê phải làm nếu gặp khó khăn trong việc trả tiền thuê là gì?

Người thuê cần phải nộp đơn xin giảm tiền thuê ngay với chủ cho thuê *càng sớm càng tốt*, và phải bảo đảm đính kèm:

- tờ khai xác nhận doanh nghiệp của mình thuộc hạng kinh doanh từ nhỏ tới trung bình và
- tờ khai xác nhận việc thuê mướn cơ sở thương mại là hợp lệ với Commercial Tenancy Relief Scheme và
- bảng chứng đang tham dự chương trình JobKeeper và

- bảng chứng của sự sút giảm thu nhập, đó là một trong những loại hồ sơ sau đây:
 - bản trích từ hồ sơ kế toán hoặc
 - một (hoặc nhiều) tờ khai hoạt động kinh doanh liên quan đến khoảng thời gian bị sút giảm thu nhập hoặc
 - chứng từ do một cơ quan được ủy quyền nhận ký thác tiền bạc (thí dụ ngân hàng) liên quan đến trương mục của mình
 - chứng từ do một kế toán gia có đăng bộ hành nghề soạn thảo.

Để việc này được dễ dàng hơn, chúng tôi đã soạn sẵn mẫu [thư](#) cho người thuê có thể dùng để xin giảm tiền thuê – họ chỉ cần điền chi tiết vào những phần đã được tô màu vàng.

Thế còn những thỏa thuận giảm tiền thuê đã có trước ngày 29 tháng Chín 2020 thì sao?

Những thỏa thuận đó vẫn được áp dụng. Nếu người thuê muốn xin giảm thêm tiền thuê cơ sở vào ngày này hoặc sau đó, thì cần phải làm thêm đơn xin giảm gửi tới chủ cho thuê kèm theo những thông tin đòi hỏi.

Nếu người thuê và người chủ không thể đồng ý với nhau hoặc không nhận được hồi đáp của bên kia thì sao?

Khi đó họ có thể [nộp đơn xin buổi hòa giải miễn phí](#) với [Victorian Small Business Commission](#) để giúp giải quyết cuộc tranh chấp.

Nếu người thuê hay chủ cho thuê có thắc mắc, họ có thể liên lạc với chúng tôi qua số 13 87 22 hoặc tại enquiries@vsbc.vic.gov.au

Nếu người thuê không đủ điều kiện hợp lệ thì sao?

Những người thuê cơ sở thương mại bị tác động của coronavirus nhưng không đủ điều kiện theo chương trình này được khuyến khích liên lạc với chủ cho thuê để thương thảo chuyện giảm tiền thuê, như được hướng dẫn trong Bản Quy Định Nguyên Tắc Hành Xử Trong Việc Thuê Mướn Cơ Sở Thương Mại do chính phủ Úc ban hành (Australian Government's Mandatory Code of Conduct.)

Nếu không đạt được thỏa thuận, người thuê hay chủ cho thuê có thể [nộp đơn xin bồi hòa giải miễn phí](#) để giúp giải quyết tranh chấp.

THÍ DỤ: MỘT NHÀ HÀNG TẠI KHU TRUNG TÂM MELBOURNE

Tác động

Vì các biện pháp hạn chế kinh doanh để đối phó với coronavirus và vì các doanh nghiệp chung quanh phải đóng cửa, chủ nhân nhà hàng đã bị sút giảm 40 % mức thu nhập.

Xin trợ cấp JobKeeper

Chủ nhà hàng (tức tiểu thương thuê cơ sở thương mại) đủ điều kiện hợp lệ và đang lãnh trợ cấp JobKeeper.

Xin giảm tiền thuê cơ sở

Người thuê đã viết đơn gửi chủ cho thuê vào ngày 1 tháng Mười xin được giảm tiền thuê **nhưng không đính kèm các chứng từ cần thiết**. Tối ngày 15 tháng Mười người thuê mới nộp những thông tin đòi hỏi sau đây tới chủ cho thuê:

- Tờ khai xác nhận doanh nghiệp của mình thuộc hạng kinh doanh từ nhỏ tới trung bình
- Tờ khai xác nhận việc thuê mướn cơ sở thương mại là hợp lệ với Commercial Tenancy Relief Scheme

- Bằng chứng đang tham dự chương trình JobKeeper
- Tờ khai hoạt động kinh doanh của quý cuối cùng so sánh với thời gian tương ứng năm 2019 (như là một trong bốn loại chứng từ người thuê chọn xuất trình để chứng minh đã bị sút giảm thu nhập)

Tiền thuê hiện thời là \$4,000 một tháng. Người thuê yêu cầu chủ cho thuê giảm tiền thuê một khoản có tỷ lệ tương ứng với mức sút giảm thu nhập (40 phần trăm).

Chủ cho thuê hồi đáp yêu cầu của người thuê trong vòng thời hạn ấn định 14 ngày. Người thuê và chủ cho thuê đồng ý khoản chước giảm tiền thuê \$1,600 một tháng – tương ứng với mức sút giảm thu nhập 40% của người thuê- cho thời gian từ 15 tháng Mười 2020 đến 31 tháng Mười Hai 2020 (**nghĩa là từ ngày người thuê cung cấp đầy đủ những thông tin đòi hỏi**)

Khoản chước giảm tiền thuê này gồm \$800 miễn trừ mỗi tháng (tối thiểu 50 phần trăm khoản chước giảm tiền thuê phải được miễn trừ) và \$800 tiền thuê được hoãn đóng mỗi tháng cho tới 31 tháng Mười Hai 2020.

Chủ cho thuê và người thuê đồng ý chương trình trả góp số tiền thuê được hoãn (\$2,000) trong thời hạn 24 tháng.

Hợp đồng thuê cơ sở thương mại sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng Mười Hai 2021. Theo quy định của chương trình này, chủ cho thuê phải chấp nhận gia hạn cho người thuê được tiếp tục thuê mướn cơ sở thêm một thời gian tương đương với thời gian tiền thuê được hoãn.

Vì thời gian hoãn tiền thuê là hai tháng rưỡi, chủ cho thuê đề nghị người thuê được gia hạn hợp đồng thêm hai tháng rưỡi. Người thuê chấp nhận đề nghị này.

LIÊN LẠC VỚI CHÚNG TÔI

Nếu bạn muốn nói chuyện với chúng tôi bằng ngôn ngữ của bạn về Commercial Tenancy Relief Scheme và cách thức chúng tôi có thể giúp, hãy gọi cho chúng tôi qua [Dịch vụ Thông Phiên Dịch](#).