

Giao kèo thuê tiệm: thông tin thực tế quan trọng cho người thuê

Vietnamese - Tiếng Việt

GIAO KÈO THUÊ TIỆM

Những gì quý vị cần biết

Người chủ phải cung cấp tài liệu thông tin này và giao kèo thuê dự định sẽ ký cho người định thuê ngay khi họ bắt đầu điều đình cho người đó thuê. Không làm điều này là vi phạm mục 15 *Retail Leases Act 2003* (*Đạo luật Giao kèo Thuê Tiệm Năm 2003*) (Đạo luật).

Tầm quan trọng của giao kèo thuê tiệm của quý vị

Điều quan trọng là phải hiểu các quyền hạn cùng trách nhiệm của quý vị theo giao kèo thuê tiệm và Đạo luật. Giao kèo thuê tiệm là giấy tờ quan trọng, có thể cưỡng hành và ràng buộc về mặt pháp lý, vì vậy, quý vị nên nhờ luật sư giàu kinh nghiệm về luật cho thuê tư vấn trước khi quý vị ký bất cứ giấy tờ gì.

DANH SÁCH KIỂM TRA

- Quý vị đã đọc toàn bộ **giao kèo thuê tiệm** chưa?
- Quý vị đã đọc **bản kê khai chi tiết (disclosure statement)** mà người chủ phải cung cấp cho quý vị ít nhất **14 ngày** trước khi quý vị ký giao kèo chưa?
- Quý vị có biết rằng quý vị có quyền ký **giao kèo thuê tối thiểu năm năm** (bao gồm bất kỳ lựa chọn gia hạn nào để thuê thêm) trừ phi quý vị chọn chấp nhận khoảng thời gian ngắn hơn? Muốn làm như vậy, quý vị cần phải xin giấy chứng nhận miễn trừ tại www.vsbcc.vic.gov.au/.
- Tiền thuê** là bao nhiêu và có thể **tăng** ra sao? \$.....

- Tiền bảo đảm / ngân hàng bảo lãnh** là bao nhiêu? \$.....
- Quý vị cần phải trả những chi phí nào khác (bao gồm **chi phí trang bị cửa tiệm**)? \$.....
- Ngày hạn phải viết thư báo cho người chủ biết quý vị muốn chọn **gia hạn** giao kèo thuê (tức là thuê thêm một thời gian nữa)?/...../.....
- Quý vị đã hoàn tất **bản báo cáo kiểm tra và chụp ảnh cửa tiệm** chưa?
- Quý vị có cần **giấy phép** để điều hành doanh nghiệp của mình hay không?
- Quý vị đã cân nhắc việc nhờ người **tư vấn về mặt pháp lý** chưa?



CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Khi nào giao kèo thuê bắt đầu?

Giao kèo thuê bắt đầu khi quý vị nhận tiệm **hoặc** quý vị bắt đầu trả tiền thuê **hoặc** quý vị và người chủ đã ký giao kèo.

Quý vị không nên làm bất cứ điều nào nêu trên trừ phi quý vị sẵn lòng tiến tới với giao kèo này.

Tôi nên nhận được những giấy tờ gì trước khi ký giao kèo?

Người chủ phải cung cấp cho quý vị bản kê khai chi tiết và giao kèo thuê dự định sẽ ký ít nhất 14 ngày trước khi ký giao kèo.

Bản kê khai chi tiết có thông tin quý vị cần biết để quyết định sáng suốt về việc ký giao kèo, bao gồm các chi tiết về:

- cửa tiệm, bao gồm bản vẽ nếu có, và diện tích chỗ cho thuê
- cấu trúc, đồ đạc và thiết bị do người chủ cung cấp
- các loại doanh nghiệp được phép hoạt động tại tiệm
- thời hạn giao kèo thuê và các lựa chọn gia hạn
- các công việc, trang bị cửa tiệm, tân trang và thay đổi được phép thực hiện
- phí tổn (chi phí quý vị phải trả), tiền thuê và các khoản điều chỉnh tiền thuê.

Nếu người chủ không cung cấp bản kê khai chi tiết, quý vị có thể không giữ lại tiền thuê sau khi thông báo cho người chủ biết.

Tôi cần bảo đảm rằng tôi hiểu rõ những gì trước khi ký?

Điều quan trọng là phải hiểu:

- số tiền thuê hiện tại và các khoản tăng tiền thuê
- phí tổn (chi phí quý vị phải trả) và chi phí sử dụng tiệm
- cần có giấy phép nào và xin giấy phép sẽ phải mất bao lâu
- nghĩa vụ quý vị phải trả tiệm trở lại về tình trạng ban đầu khi giao kèo thuê kết thúc.

Đạo luật yêu cầu người chủ phải làm những gì?

Đạo luật yêu cầu người chủ phải:

- trao cho quý vị bản sao giao kèo thuê trong vòng 28 ngày kể từ ngày ký
- sửa chữa và bảo trì tiệm, cấu trúc, thiết bị, phụ

kiện và đồ đạc được cung cấp theo giao kèo thuê (trừ khi quý vị đã đồng ý tiếp tục các biện pháp an toàn cần thiết)

- cung cấp ước tính hàng năm về phí tổn (chi phí quý vị phải trả) (nếu không cung cấp thì quý vị không phải trả phí tổn này) và các bản báo cáo tài chính
- giữ tiền bảo đảm trong tài khoản có sinh lời
- trả chi phí vốn, chi phí lập giao kèo thuê và chi phí tuân thủ Đạo luật này
- gửi thông báo nhắc về các lựa chọn của giao kèo và gia hạn (nếu không gửi thông báo nhắc, giao kèo thuê của quý vị có thể tự động được gia hạn)
- xem xét các yêu cầu hợp lý để chuyển (chuyển nhượng) giao kèo thuê của quý vị (Đạo luật này có cả các yêu cầu nếu quý vị muốn chuyển nhượng giao kèo của mình sang người thuê mới).

Các yêu cầu này tự động là một phần của giao kèo thuê của quý vị và không thể bị vô hiệu hóa, ngay cả khi giao kèo thuê của quý vị quy định khác đi.

CHÚNG TÔI CÓ THỂ TRỢ GIÚP NHƯ THẾ NÀO

Ủy hội Doanh nghiệp Nhỏ Tiểu bang Victoria cung cấp thông tin hướng dẫn về Retail Leases Act 2003 (Đạo luật Giao kèo Thuê Tiệm Năm 2003) và dịch vụ giải quyết tranh chấp ít tốn phí để giải quyết các vụ tranh chấp giữa người chủ, người thuê và người bảo lãnh.

Khi người chủ và người thuê tranh chấp về việc tăng tiền thuê theo thị trường và không thể đồng ý với nhau về người định giá, chúng tôi có thể chỉ định người định giá chuyên nghiệp về tiệm để họ xác định tiền thuê. Chúng tôi cũng sẽ sắp xếp thông dịch viên miễn phí cho quý vị khi cần.



Trang mạng
vsbc.vic.gov.au



Email
enquiries@vsbc.vic.gov.au



Điện thoại
13 8722

