

کرایه نامه تجاری (retail lease) چیست؟

این خدمات سریع‌تر و کم‌هزینه‌تر نسبت به سیستم محکمه (مانند VCAT، «محکمه مدنی و اداری ویکتوریا») بوده و در صورت دستیابی به توافق و امضای شرایط حل‌وفصل، نتیجه آن قانونی و الزام‌آور خواهد بود.

معمولاً تا زمانی که یک اختلاف مربوط به کرایه تجاری به VSBC ارجاع داده نشود، نمی‌توان آن را در VCAT مورد رسیدگی قرار داد. اگر یک صاحب‌مکان و کرایه‌نشین در مورد بازنگری کرایه‌ها بر اساس نرخ بازار اختلاف داشته باشند و نتوانند بر سر انتخاب یک کارشناس ارزیاب به توافق برسند، VSBC می‌تواند یک کارشناس ارزیاب متخصص املاک تجاری را برای تعیین میزان کرایه‌ها منصوب کند.

یک کرایه‌نامه تجاری عبارت از یک قرارداد قانونی و الزام‌آور بین کرایه‌نشین و صاحب‌مکان (مالک مکان) برای در اختیار گرفتن مکانی است که عمدتاً برای فروش یا کرایه اجناس به صورت خرده‌فروشی یا ارائه خدمات خرده‌فروشی استفاده می‌شود.

کرایه‌نامه‌های تجاری در ویکتوریا تحت حاکمیت *قانون کرایه‌نامه‌های تجاری مصوبه 2003* (این قانون) و مقررات وضع شده بر اساس آن قرار دارند.

آنچه باید بدانید

صاحب‌مکان باید موارد زیر را در اختیار کرایه‌نشین احتمالی قرار دهد: (1) - یک کاپی از کرایه‌نامه، (2) - این بروشور معلوماتی و (3) - یک بیانیه افشای موارد توسط صاحب‌مکان.

کمیسیون کسب‌وکارهای کوچک ویکتوریا (VSBC) مرجع رسیدگی به کرایه‌نامه‌های تجاری در ویکتوریا میباشد و می‌تواند به صورت بی‌طرفانه به حل‌وفصل اختلافات مربوط به این کرایه‌نامه‌ها کمک کند. این نهاد همچنین می‌تواند معلوماتی درباره حقوق و مسئولیت‌های کرایه‌نشینان و صاحبان‌مکان تجاری، آنگونه که در *این قانون* شرح داده شده است، ارائه دهد.

اهمیت کرایه‌نامه (قرارداد) تان

یک کرایه‌نامه تجاری عبارت از یک قرارداد الزام‌آور و قانونی است که شرایط در اختیار گرفتن مکان و همچنین حقوق و مسئولیت‌های شما را مشخص می‌کند. توصیه می‌شود پیش از امضای هرگونه سند، از یک وکیل با تجربه در قوانین کرایه تجاری بخواهید تا پیش‌نویس کرایه‌نامه پیشنهادی را بررسی کند.

VSBC به شما در حل اختلافات کمک کرده

می‌تواند

نهاد VSBC می‌تواند به صورت بی‌طرفانه به کرایه‌نشینان و صاحبان‌مکان کمک کند تا اختلافات مربوط به کرایه‌نامه‌های تجاری را از طریق روندی به نام «حل‌وفصل جایگزین اختلاف» حل‌وفصل کنند.

این بدان معناست که VSBC با طرفین (صاحبان‌مکان و کرایه‌نشینان) گفتگو می‌کند تا درباره موضوع اختلاف بحث کرده و راه‌حلهایی را بررسی کند که برای همگی قابل قبول باشند.

سوالاتی که باید از خود تان پرسان کنید...

- آیا کرایه‌نامه را کاملاً خوانده اید؟
- آیا بیانیه افشا را خوانده اید؟ صاحب مکان باید این سند را حداقل 14 روز پیش از انعقاد کرایه‌نامه ارائه دهد.
- آیا می‌دانستید که این قانون یک دوره **حداقلی 5 ساله** را (شامل هرگونه حق تمدید برای دوره بعدی کرایه) در نظر گرفته است؟
- اگر تمایل به دوره‌ای کوتاه‌تری دارید، می‌توانید سرتیفیکت مربوطه را از طریق این آدرس از VSBC درخواست کنید: vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- مبلغ کرایه بها چقدر است** و آیا در کرایه‌نامه نحوه افزایش آن مشخص شده است؟
- آیا **کل مصارف جانبی را محاسبه کرده‌اید؟** (مصارفی که صاحب‌مکان می‌تواند به کرایه‌نشین منتقل کند - در بیانیه افشا ذکر شده است)
- مبلغ سپرده امنیتی (پول پیش) چقدر است؟** (بعضی اوقات لازم است این مبلغ به صورت ضمانت‌نامه بانکی صادر شده توسط بانک ارائه شود).
- چه مصارف دیگری را باید در بودجه خود لحاظ کنید؟ (مصارف **آماده‌سازی ملک**، مصارف جابه‌جایی و مصارف بازگرداندن مکان به حالت اول در پایان قرارداد را در نظر بگیرید).

پیش از امضای کرایه‌نامه، چه مواردی را باید درک کنم؟

درک موارد زیر حائز اهمیت است:

- کرایه‌بهای اولیه و افزایش‌های کرایه
- مصارف جانبی و سایر مصارف در اختیار داشتن مکان
- استفاده مجاز از مکان و مدت زمانی که احتمالاً برای دریافت مجوزها از شاروالی محلی لازم است
- تعهد شما برای بازگرداندن مکان به حالت اولیه در پایان کرایه نشینی (و مصرف احتمالی آن) که تعهد بازگرداندن مکان به حالت اول (make good obligation) نامیده می‌شود.

این قانون صاحبان مکان را ملزم به انجام چه کارهایی می‌کند؟

این قانون، صاحبان مکان را ملزم می‌کند که:

- ظرف مدت 28 روز پس از امضای کرایه‌نامه توسط شما (کرایه نشین) و تحویل آن به صاحب‌مکان، یک کاپی از کرایه‌نامه را که به امضای صاحب‌مکان رسیده است به شما تحویل دهند (مگر اینکه به صورت کتبی بر سر دوره زمانی دیگری توافق کرده باشید)
- تعمیر و حفظ و مراقبت مکان، ساختار، لوازم، تاسیسات و منصوباتی را که بر اساس کرایه‌نامه ارائه شده است، انجام دهند (مگر اینکه استفاده نادرست کرایه نشین باعث نیاز به تعمیر یا نیاز به حفظ و مراقبت شده باشد، یا اینکه شما برای حفظ و مراقبت از موارد ایمنی ضروری توافق کرده باشید)
- برآورد سالانه مصارف جانبی (تا زمانی که این برآورد ارائه نشود، شما ملزم به پرداخت مصارف جانبی نیستید) و بیانیه‌های مصالحه را ارائه دهند
- هرگونه پول پیش را در یک حساب بانکی سود-ده نگهداری کند
- مصارف سرمایه‌ای، مصرف تهیه کرایه‌نامه و مصارف مربوط به رعایت این قانون را پرداخت کند
- اطلاعاتی‌های یادآوری درباره گزینه‌های کرایه‌نامه، تجدید قرارداد و اهداف صاحب‌مکان در پایان دوره کرایه نشینی را ارائه دهند (اگر این اطلاعاتی‌ها داده نشوند، کرایه‌نامه شما می‌تواند به‌طور خودکار تمدید شود)

- آخرین مهلت برای درخواست کردن با صاحب‌مکان جهت قبول کردن **گزینه‌ها برای تمدید کرایه‌نامه** (یعنی دوره بعدی کرایه) چه زمانی است؟
- آیا پیش از در اختیار گرفتن مکان، **راپور بازرسی (inspection report)** را تکمیل کرده و **از مکان عکس گرفته‌اید؟**
- آیا بررسی کرده‌اید که **شاروالی اجازه استفاده** مورد نظر شما از این مکان را می‌دهد؟ آیا بررسی کرده‌اید که برای فعالیت کسب‌وکارتان در این مکان به چه **مجوزهایی** نیاز دارید؟
- آیا گرفتن **مشاوره حقوقی** را در نظر گرفته‌اید؟

سوالات متداول

کدام اسناد باید پیش از انعقاد کرایه‌نامه به من داده شوند؟

پیش از انعقاد کرایه‌نامه، صاحب‌مکان باید بیانیه افشا و پیش‌نویس کرایه‌نامه را حداقل 14 روز پیش از انعقاد کرایه‌نامه به شما ارائه دهد.

یک بیانیه افشا حاوی معلوماتی است که برای تصمیم‌گیری آگاهانه درباره انعقاد کرایه‌نامه به آنها نیاز دارید، از جمله جزئیات مربوط به:

- این مکان، از جمله در صورت وجود نقشه و مساحت قابل کرایه
- ساختارها، تجهیزات ثابت، تاسیسات و تجهیزات ارائه‌شده توسط صاحب‌مکان
- استفاده مجاز از مکان
- مدت زمان کرایه‌نامه و طول هرگونه حق تمدید
- کارهای ساختمانی، آماده‌سازی، نوسازی و تغییرات
- مصارف جانبی (مصارفی که باید شما پرداخت کنید)، کرایه‌بها و تعدیلات کرایه‌بها.

اگر صاحب‌مکان بیانیه افشا را به شما ارائه ندهد، ممکن است بتوانید پس از اطلاع دادن به صاحب‌مکان، از پرداخت کرایه‌بها تا زمان ارائه بیانیه افشا خودداری کنید.

- با درخواست انتقال (واگذاری) کرایه‌نامه شما به صورت غیرمنطقی مخالفت نکنند (این قانون شامل الزامی است که اگر بخواهید کرایه‌نامه خود را به کرایه نشین جدیدی انتقال دهید، همچنین ممکن است کرایه‌نامه شما شامل الزامات منطقی دیگری باشد).

این الزامات به طور خودکار بخشی از کرایه‌نامه شما محسوب می‌شوند و حتی اگر در کرایه‌نامه شما خلاف آن ذکر شده باشد، قابل تغییر یا ابطال نیستند.

یک کرایه‌نامه از چه زمانی آغاز می‌شود؟

شما زمانی وارد یک کرایه‌نامه می‌شوید که مکان را در اختیار خود بگیرید، یا پرداخت کرایه‌ها را شروع کنید و یا کرایه‌نامه توسط شما و صاحب‌مکان امضا شود.

شما نباید هیچ‌کدام از این کارها را انجام دهید، مگر اینکه از نهایه کردن کرایه‌نامه اطمینان کامل داشته باشید.

چگونه می‌توانم معلوماتی درباره حقوق و مسئولیت‌های خود به حیث یک کرایه‌نشین پیدا کنم؟

معلومات مربوط به حقوق و مسئولیت‌های کرایه‌نشینان تجاری در وبسایت vsbc.vic.gov.au موجود است.

چگونه برای دریافت کمک از VSBC درخواست بدهم؟

تمامی درخواست‌ها باید از طریق وبسایت VSBC به آدرس vsbc.vic.gov.au/apply ثبت شوند.

چگونه می‌توانم به زبانی غیر از انگلیسی با VSBC صحبت کنم؟

خدمات ترجمه کتبی و شفاهی استرالیا، خدمات ترجمه شفاهی عاجل را از طریق تلفون ارائه می‌دهد. با شماره 131 450 تماس بگیرید، زبان مورد نظر خود را اعلام کنید و سپس بخواهید که با کمیسیون کسب‌وکارهای کوچک ویکتوریا به شماره (1800 878 964) صحبت کنید.