

Greek | Ελληνικά

Τι είναι η μίσθωση καταστήματος λιανικής;

Η μίσθωση καταστήματος λιανικής είναι μια νομικά δεσμευτική σύμβαση μεταξύ μισθωτή και ιδιοκτήτη (του ιδιοκτήτη του ακινήτου) για την κατοχή ενός χώρου που χρησιμοποιείται κυρίως για την πώληση ή τη μίσθωση αγαθών μέσω λιανικής πώλησης ή τη λιανική παροχή υπηρεσιών.

Οι μισθώσεις καταστημάτων λιανικής στη Βικτώρια διέπονται από τον *Νόμο περί Μισθώσεων Καταστημάτων Λιανικής του 2003* (τον Νόμο) και τους κανονισμούς που εκδίδονται βάσει αυτού.

Τι πρέπει να γνωρίζετε

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να προσκομίσει: (1) αντίγραφο της σύμβασης μίσθωσης, (2) το παρόν ενημερωτικό φυλλάδιο και (3) δήλωση γνωστοποίησης του ιδιοκτήτη, σε έναν υποψήφιο μισθωτή.

Η Επιτροπή Μικρών Επιχειρήσεων της Βικτώριας (Victorian Small Business Commission - VSBC) είναι η αρμόδια αρχή για τη μίσθωση καταστημάτων λιανικής στη Βικτώρια και μπορεί να βοηθήσει αμερόληπτα στην επίλυση διαφορών σχετικά με τη μίσθωση καταστημάτων λιανικής. Μπορεί επίσης να παράσχει πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μισθωτών και των ιδιοκτητών καταστημάτων λιανικής, όπως περιγράφονται στον *Νόμο*.

Η σημασία της σύμβασης μίσθωσης (συμβολαίου)

Η μίσθωση καταστήματος λιανικής είναι μια εκτελεστή και νομικά δεσμευτική σύμβαση που περιγράφει τους όρους κατοχής των χώρων και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σας. Συνιστάται να αναθέσετε σε δικηγόρο με εμπειρία στο δίκαιο της μίσθωσης καταστημάτων λιανικής να εξετάσει την προτεινόμενη σύμβαση μίσθωσης πριν υπογράψετε οτιδήποτε.

Η VSBC ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΣΑΣ ΒΟΗΘΗΣΕΙ ΣΤΗΝ ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ

Η VSBC μπορεί να βοηθήσει αμερόληπτα τους μισθωτές και τους ιδιοκτήτες να επιλύσουν διαφορές μίσθωσης καταστημάτων λιανικής μέσω μιας διαδικασίας που ονομάζεται εναλλακτική επίλυση διαφορών.

Αυτό σημαίνει ότι η VSBC θα μιλήσει με τα συμβαλλόμενα μέρη (ιδιοκτήτες και μισθωτές) για να συζητήσουν τη διαφωνία και να διερευνήσουν λύσεις που μπορούν να αποδεχτούν όλοι.

Η υπηρεσία αυτή είναι ταχύτερη και λιγότερο δαπανηρή από το δικαστικό σύστημα (π.χ. VCAT, το

Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο της Βικτώριας) και το αποτέλεσμα είναι νομικά δεσμευτικό αν επιτευχθεί συμφωνία και υπογραφούν οι όροι διακανονισμού.

Μια διαφορά μίσθωσης καταστήματος λιανικής δεν μπορεί τυπικά να εκδικαστεί στο VCAT πριν φτάσει στη VSBC.

Αν ένας ιδιοκτήτης και ένας μισθωτής έχουν διαφωνία σχετικά με την αναθεώρηση του αγοραίου μισθώματος και δεν μπορούν να συμφωνήσουν στον διορισμό εκτιμητή, το VSBC μπορεί να διορίσει έναν Ειδικό Εκτιμητή Καταστημάτων Λιανικής για να καθορίσει το μίσθωμα.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΑΝΕΤΕ ΣΤΟΝ ΕΑΥΤΟ ΣΑΣ...

- Έχετε διαβάσει πλήρως το μισθωτήριο συμβόλαιο;
- Έχετε διαβάσει τη δήλωση γνωστοποίησης; Ο ιδιοκτήτης πρέπει να τα προσκομίσει τουλάχιστον **14 ημέρες** πριν από τη σύναψη της μίσθωσης.
- Γνωρίζετε ότι ο Νόμος προβλέπει μια **ελάχιστη πενταετή** διάρκεια (συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε επιλογής για περαιτέρω διάρκεια μίσθωσης);
Αν επιθυμείτε μικρότερη διάρκεια, μπορείτε να ζητήσετε πιστοποιητικό από τη VSBC εδώ vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- Πόσο είναι το μίσθωμα και διευκρινίζεται στο μισθωτήριο συμβόλαιο ο τρόπος με τον οποίο μπορεί να **αυξηθεί**;
- Έχετε **υπολογίσει το συνολικό κόστος** των εξόδων; (έξοδα που ο ιδιοκτήτης μπορεί να μετακυλίσει στους ενοικιαστές - προσδιορίζονται στη δήλωση γνωστοποίησης)
- Πόσο είναι το ποσό της **εγγύησης**; (μερικές φορές απαιτείται να παρέχεται μέσω τραπεζικής εγγύησης που εκδίδεται από τράπεζα)
- Ποια άλλα έξοδα πρέπει να προϋπολογίσετε; (Λάβετε υπόψη τυχόν **έξοδα διαρρύθμισης**, έξοδα μετακόμισης και έξοδα "αποκατάστασης" στο τέλος της μίσθωσης)
- Ποια είναι η τελευταία ημερομηνία για να απευθυνθείτε εγγράφως στον ιδιοκτήτη ώστε να λάβετε οποιοδήποτε **δικαίωμα ανανέωσης** της μίσθωσης (δηλ. περαιτέρω διάρκεια της μίσθωσης);
- Έχετε συμπληρώσει **έκθεση επιθεώρησης** και έχετε **τραβήξει**

φωτογραφίες των χώρων πριν να τους παραλάβετε;

- Έχετε ελέγξει αν ο **Δήμος επιτρέπει** να χρησιμοποιήσετε τους χώρους με τον τρόπο που σκοπεύετε; Έχετε ελέγξει ποιες **άδειες** μπορεί να χρειάζεστε για να λειτουργήσετε την επιχείρησή σας στους χώρους;
- Έχετε εξετάσει το ενδεχόμενο να πάρετε **νομική συμβουλή**;

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

Ποια έγγραφα πρέπει να μου δοθούν πριν από τη σύναψη μίσθωσης;

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας δώσει μια δήλωση γνωστοποίησης και το προτεινόμενο μισθωτήριο συμβόλαιο τουλάχιστον 14 ημέρες πριν από τη σύναψη της μίσθωσης.

Η δήλωση γνωστοποίησης περιέχει πληροφορίες που χρειάζεστε προκειμένου να λάβετε τεκμηριωμένη απόφαση σχετικά με τη σύναψη μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων στοιχείων σχετικά με:

- τους χώρους, συμπεριλαμβανομένου ενός σχεδιαγράμματος, αν υπάρχει, και την εκμισθώσιμη επιφάνεια
- τις δομές, τα εξαρτήματα, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό που παρέχονται από τον ιδιοκτήτη
- την επιτρεπόμενη χρήση των χώρων
- τη διάρκεια της μίσθωσης και τη διάρκεια τυχόν δικαιωμάτων ανανέωσης
- εργασίες, διαρρύθμιση, ανακαίνιση και μετατροπές
- τα έξοδα (δαπάνες που πρέπει να πληρώσετε), το μίσθωμα και τις προσαρμογές του μισθώματος.

Αν ο ιδιοκτήτης δεν σας δώσει δήλωση γνωστοποίησης, μπορείτε να παρακρατήσετε το μίσθωμα, αφού ενημερώσετε τον ιδιοκτήτη, μέχρι να σας δοθεί η δήλωση γνωστοποίησης.

Τι πρέπει να καταλάβω πριν υπογράψω μισθωτήριο συμβόλαιο;

Είναι σημαντικό να καταλάβετε:

- το αρχικό μίσθωμα και τις αυξήσεις του
- τα έξοδα και τα λοιπά έξοδα κατοχής
- την επιτρεπόμενη χρήση των χώρων και πόσος χρόνος θα χρειαστεί πιθανώς για να ληφθούν τυχόν άδειες από τον τοπικό Δήμο

- την υποχρέωσή σας να επαναφέρετε τους χώρους στην αρχική τους κατάσταση κατά τη λήξη της μίσθωσης (και ποιο θα είναι το πιθανό κόστος), η οποία ονομάζεται "υποχρέωση αποκατάστασης".

Τι απαιτεί ο Νόμος από τους ιδιοκτήτες να κάνουν;

Ο Νόμος απαιτεί από τους ιδιοκτήτες:

- να σας δώσουν αντίγραφο του μισθωτηρίου συμβολαίου υπογεγραμμένο από τον ιδιοκτήτη εντός 28 ημερών από τη στιγμή που εσείς (ο μισθωτής) το υπογράψετε και το παραδώσετε στον ιδιοκτήτη (εκτός αν έχετε συμφωνήσει εγγράφως για άλλο χρονικό διάστημα)
- να επισκευάζουν και να συντηρούν τους χώρους, τις κατασκευές, τις συσκευές, τα σταθερά και κινητά εξαρτήματα που παρέχονται στο πλαίσιο της μίσθωσης (εκτός αν η κακή χρήση από τον ενοικιαστή προκάλεσε την ανάγκη επισκευών ή συντήρησης ή έχετε συμφωνήσει να διατηρήσετε τα βασικά μέτρα ασφαλείας)
- να παρέχουν ετήσιες εκτιμήσεις των δαπανών (δεν είστε υποχρεωμένοι να συνεισφέρετε στις δαπάνες μέχρι να προσκομιστεί εκτίμηση) και καταστάσεις συμφωνίας λογαριασμών
- να τηρούν οποιαδήποτε εγγύηση σε έντοκο λογαριασμό
- να πληρώσουν για τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, το κόστος προετοιμασίας του μισθωτηρίου συμβολαίου και το κόστος συμμόρφωσης με τον Νόμο
- να δίνουν ειδοποιήσεις υπενθύμισης σχετικά με τις επιλογές μίσθωσης, τις ανανεώσεις και τις προθέσεις του ιδιοκτήτη κατά τη λήξη της μίσθωσης (αν δεν δοθούν αυτές οι ειδοποιήσεις, η μίσθωση μπορεί να παραταθεί αυτόματα)
- να μην αρνούνται αδικαιολόγητα τη συγκατάθεσή τους σε αίτημα μεταβίβασης (εκχώρησης) της μίσθωσής σας (ο Νόμος περιλαμβάνει απαιτήσεις αν θέλετε να μεταβιβάσετε τη μίσθωση σε νέο μισθωτή και η μίσθωσή σας μπορεί επίσης να περιλαμβάνει εύλογες απαιτήσεις).

Οι απαιτήσεις αυτές αποτελούν αυτόματα μέρος της μίσθωσής σας και δεν μπορούν να παρακαμφθούν, ακόμη και αν το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφέρει το αντίθετο.

Πότε αρχίζει μια μίσθωση;

Η μίσθωση αρχίζει όταν αναλαμβάνετε την κατοχή των χώρων **ή** όταν αρχίζετε να πληρώνετε ενοίκιο **ή** όταν το μισθωτήριο συμβόλαιο υπογράφεται τόσο από εσάς όσο και από τον ιδιοκτήτη.

Δεν θα πρέπει να κάνετε τίποτα από αυτά τα πράγματα αν διστάζετε να προχωρήσετε με τη μίσθωση.

Πώς μπορώ να βρω πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μου ως μισθωτή;

Πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα και τις ευθύνες των μισθωτών καταστημάτων λιανικής διατίθενται στη διεύθυνση **vsbc.vic.gov.au**

Πώς μπορώ να υποβάλω αίτηση για τη βοήθεια της VSBC;

Όλες οι αιτήσεις πρέπει να υποβάλλονται στη VSBC στον δικτυακό της τόπο στη διεύθυνση **vsbc.vic.gov.au/apply**

Πώς μπορώ να μιλήσω με τη VSBC σε γλώσσα άλλη από την Αγγλική;

Η Αυστραλιανή Υπηρεσία Μετάφρασης και Διερμηνείας παρέχει άμεση διερμηνεία μέσω τηλεφώνου. Καλέστε το 131 450, δηλώστε τη γλώσσα προτίμησής σας και στη συνέχεια ζητήστε να μιλήσετε με τη Victorian Small Business Commission (1800 878 964).