

சில்லறை வணிகக் குத்தகைத் தகவல் கையேடு: வாடகைதாரர்களுக்காக



Tamil | தமிழ்

சில்லறை வணிகக் குத்தகை என்றால் என்ன?

சில்லறை வணிகக் குத்தகை என்பது, சில்லறை விற்பனை மூலம் பொருட்களை விற்பனை செய்வதற்கோ அல்லது வாடகைக்கு விடுவதற்கோ அல்லது சில்லறை சேவைகளை வழங்குவதற்கோ முதன்மையாகப் பயன்படுத்தப்படும் ஒரு வளாகத்தைக் கைக்கொள்வதற்காக, ஒரு வாடகைதாரருக்கும் நில உரிமையாளருக்கும் (சொத்து உரிமையாளர்) இடையே செய்யப்படுகின்ற சட்டப்பூர்வமாகப் பிணைக்கும் ஒப்பந்தமாகும்.

விக்டோரியாவில் உள்ள சில்லறை வணிகக் குத்தகைகள், *சில்லறை வணிகக் குத்தகைச் சட்டம் 2003* (சட்டம்) மற்றும் அதன் கீழ் உருவாக்கப்பட்ட விதிமுறைகளால் நிர்வகிக்கப்படுகின்றன.

நீங்கள் தெரிந்து கொள்ள வேண்டியவை

ஒரு நில உரிமையாளர் பின்வருவனவற்றை வழங்க வேண்டும்: (1) குத்தகையின் நகல், (2) இந்தத் தகவல் கையேடு மற்றும் (3) வாங்க வாய்ப்புள்ள வாடகைதாரருக்கு நில உரிமையாளரின் வெளிப்படுத்தல் அறிக்கை (disclosure statement).

விக்டோரியாவில் சில்லறை வணிகக் குத்தகை தொடர்பான அதிகார அமைப்பான விக்டோரியன் சிறு வணிக ஆணையம் (VSBC), சில்லறை வணிகக் குத்தகை தொடர்பான சர்ச்சைகளைத் தீர்ப்பதற்குப் பாரபட்சமின்றி உதவ முடியும். *சட்டத்தில்* விவரிக்கப்பட்டுள்ளபடி, சில்லறை வணிக வாடகைதாரர்கள் மற்றும் நில உரிமையாளர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் குறித்த தகவல்களையும் இது வழங்க முடியும்.

உங்கள் குத்தகையின் (ஒப்பந்தத்தின்) முக்கியத்துவம்

ஒரு சில்லறை வணிகக் குத்தகை என்பது, நீங்கள் அந்த வளாகத்தைப்

பயன்படுத்துவதற்கான விதிமுறைகளையும், உங்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளையும் கோட்டுக் காட்டி, அவற்றை அமல்படுத்தக்கூடிய மற்றும் சட்டப்பூர்வமாகப் பிணைக்கக்கூடிய ஓர் ஒப்பந்தமாகும். நீங்கள் எதிலும் கையெழுத்திடுவதற்கு முன்பு, முன்மொழியப்பட்டுள்ள குத்தகை ஒப்பந்தத்தை (proposed lease), சில்லறை வணிகக் குத்தகைச் சட்டத்தில் அனுபவம் வாய்ந்த ஒரு வழக்கறிஞரைக் கொண்டு மதிப்பாய்வு செய்யுமாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

சர்ச்சைகளைத் தீர்க்க VSBC உங்களுக்கு உதவ முடியும்

மாற்றுத் சர்ச்சைத் தீர்வு எனப்படும் ஒரு செயல்முறையின் மூலம், சில்லறை வணிகக் குத்தகைத் சர்ச்சைகளைத் தீர்க்க, வாடகைதாரர்களுக்கும் நில உரிமையாளர்களுக்கும் VSBC பாரபட்சமின்றி உதவ முடியும்.

இதன் பொருள் என்னவென்றால், சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினருடன் (நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்கள்) VSBC பேசி, கருத்து வேறுபாடுகளைப் பற்றி விவாதித்து, அவர்கள் அனைவரும் ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடிய தீர்வுகளை ஆராயும் என்பதாகும்.

இந்தச் சேவை, நீதிமன்ற முறையை விட (அதாவது, VCAT எனப்படும் விக்டோரியன் சிவில் மற்றும் நிர்வாகத் தீர்ப்பாயம்) வேகமானது மற்றும் செலவு குறைவானது. மேலும், உடன்பாடு எட்டப்பட்டு, தீர்வுக்கான நிபந்தனைகள் கையொப்பமிடப்பட்டால், அதன் முடிவு சட்டப்பூர்வமாகக் கட்டுப்படுத்தும் தன்மையுடையது.

ஒரு சில்லறை வணிகக் குத்தகைச் சர்ச்சையை, VSBC-க்குச் செல்லும் வரை, பொதுவாக VCAT விசாரிக்க முடியாது.

ஒரு நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே சந்தை நிலவர வாடகைக்கான மறுஆய்வு குறித்து சர்ச்சை ஏற்பட்டு, ஒரு மதிப்பீட்டாளரை நியமிப்பதில் அவர்களால் உடன்பட முடியாவிட்டால், வாடகையைத் தீர்மானிக்க VSBC ஒரு சிறப்பு சில்லறை வணிக மதிப்பீட்டாளரை நியமிக்கலாம்.

உங்களை நீங்களே கேட்டுக்கொள்ள வேண்டிய கேள்விகள்...

- நீங்கள் **குத்தகை ஒப்பந்தத்தை** முழுமையாகப் படித்துவிட்டீர்களா?
- நீங்கள் **தகவல் வெளிப்படுத்தல் அறிக்கையை (disclosure statement)** படித்துவிட்டீர்களா? நீங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் நுழைவதற்குக் குறைந்தபட்சம் **14 நாட்களுக்கு** முன்பே நில உரிமையாளர் அதை வழங்க வேண்டும்.
- இந்தச் சட்டம் **குறைந்தபட்சம் ஐந்து ஆண்டு** காலத்தைக் (குத்தகைக் காலத்தை நீட்டிப்பதற்கான எந்தவொரு விருப்பத்தையும் சேர்த்து) கருத்தில் கொள்கிறது என்பது உங்களுக்குத் தெரியுமா? நீங்கள் ஒரு குறுகிய கால ஒப்பந்தத்தை விரும்பினால், VSBC-யிடம் இருந்து vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver என்ற இணைய முகவரியில் சான்றிதழைக் கோரலாம்.
- **வாடகைப்பணம் எவ்வளவு** மற்றும் அதை எவ்வாறு **அதிகரிக்கலாம்** என்று குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா?
- நீங்கள் செலவினங்களுக்கான (வெளிப்படுத்தல் அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள - நில

உரிமையாளர் வாடகைதாரர்களிடம் வசூலிக்கக்கூடிய செலவுகள்) **மொத்தச் தொகையினை கணக்கிட்டுள்ளீர்களா?**

- **பாதுகாப்பு வைப்புத்தொகை** எவ்வளவு? (சில நேரங்களில் வங்கியால் வழங்கப்படும் வங்கி உத்தரவாதத்தின் மூலம் இது வழங்கப்பட வேண்டியிருக்கும்)
- வேறு என்ன செலவுகளுக்கு நீங்கள் வரவு செலவுத் திட்டம் போட வேண்டியிருக்கும்? (**உள் அலங்காரச் செலவுகள்**, இடமாற்றச் செலவுகள் மற்றும் குத்தகைக்கால முடிவில் ஏற்படும் 'சரிசெய்யப்பட வேண்டிய' செலவுகள் ('make good' costs) ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொள்ளவும்)
- குத்தகையைப் புதுப்பிப்பதற்கான எந்தவொரு **விருப்பத்தையும்** (அதாவது, மேலும் நீட்டிக்கும் குத்தகைக் காலம்) பயன்படுத்திக்கொள்ள நில உரிமையாளருக்குக் கடிதம் எழுதுவதற்கான கடைசித் தேதி என்ன?
- அந்த வளாகத்தை உங்கள் வசம் எடுத்துக்கொள்வதற்கு முன்பு, நீங்கள் ஒரு **ஆய்வு அறிக்கையைப்** பூர்த்தி செய்துள்ளீர்களா, மற்றும் அந்த இடத்தைப் **புகைப்படங்கள் எடுத்துள்ளீர்களா?**
- அந்த வளாகத்தை நீங்கள் உத்தேசித்துள்ள பயன்பாட்டுக்கு **நகராட்சி அனுமதியளிக்கிறதா** என்று சரிபார்த்துள்ளீர்களா? அந்த வளாகத்தில் உங்கள் வணிகத்தை நடத்துவதற்கு உங்களுக்கு என்னென்ன **அனுமதிகள்**

தேவைப்படலாம் என்று சரிபார்த்துள்ளீர்களா?

- சட்ட ஆலோசனை பெறுவது குறித்து நீங்கள் பரிசீலித்துள்ளீர்களா?

அடிக்கடி கேட்கப்படும் கேள்விகள்

குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திடுவதற்கு முன் எனக்கு என்னென்ன ஆவணங்கள் வழங்கப்பட வேண்டும்?

குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திடுவதற்கு குறைந்தது 14 நாட்களுக்கு முன்பே, நில உரிமையாளர் உங்களுக்கு ஒரு வெளிப்படுத்தல் அறிக்கையையும் (disclosure statement) முன்மொழியப்பட்ட குத்தகை ஒப்பந்தத்தையும் (proposed lease) வழங்க வேண்டும்.

வெளிப்படுத்தல் அறிக்கை (disclosure statement) என்பது, குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் நுழைவது குறித்து தகவலறிந்த முடிவை எடுக்க உங்களுக்குத் தேவையான தகவல்களைக் கொண்டுள்ளது. இதில் பின்வருவன பற்றிய விவரங்களும் அடங்கும்:

- கிடைக்கும் பட்சத்தில் ஒரு வரைபடம் உள்ளிட்ட அந்த வளாகம், மற்றும் வாடகைக்கு விடக்கூடிய பகுதி
- நில உரிமையாளரால் வழங்கப்படும் கட்டமைப்புகள் (structures), பொருத்தப்பட்டவைகள் (fixtures), இயந்திரங்கள் மற்றும் உபகரணங்கள்
- வளாகத்தில் அனுமதிக்கப்பட்ட பயன்பாடு
- குத்தகை ஒப்பந்தக் காலம் மற்றும் புதுப்பிப்பதற்கான தெரிவுகளின் கால அளவு
- பணிகள், உட்புற அலங்காரம், புனரமைப்பு மற்றும் மாற்றங்கள்

- செலவினங்கள் (நீங்கள் செலுத்த வேண்டிய செலவுகள்), வாடகை மற்றும் வாடகை சரிக்கட்டல்கள்.

நில உரிமையாளர் உங்களுக்கு வெளிப்படுத்தல் அறிக்கையை வழங்கவில்லை என்றால், அந்த அறிக்கை வழங்கப்படும் வரை, அவருக்குத் தெரிவித்த பிறகு நீங்கள் வாடகையை நிறுத்தி வைக்கலாம்.

குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திடுவதற்கு முன்பு நான் என்ன புரிந்து கொள்ள வேண்டும்?

பின்வருவனவற்றைப் புரிந்துகொள்வது அவசியமாகும்:

- ஆரம்ப வாடகை மற்றும் வாடகை உயர்வுகள்
- செலவினங்கள் மற்றும் பிற குடியிருப்புச் செலவுகள்
- வளாகத்தின் அனுமதிக்கப்பட்ட பயன்பாடு மற்றும் உள்ளூர் நகராட்சியிடமிருந்து அனுமதிகளைப் பெற எவ்வளவு காலம் ஆகக்கூடும்
- குத்தகைக் காலத்தின் முடிவில் வளாகத்தை அதன் முன்பிருந்த நிலையில் மீண்டும் ஒப்படைப்பதற்கான உங்கள் கடமை (மற்றும் அதற்கு ஆகும் செலவு), 'சரிசெய்யப்பட வேண்டிய கடமை' ('make good obligation') என்று அழைக்கப்படுகிறது.

நில உரிமையாளர்கள் என்ன செய்ய வேண்டும் என்று சட்டம் கோருகிறது?

நில உரிமையாளர்கள் பின்வருவனவற்றைச் செய்ய வேண்டும் என சட்டம் கோருகிறது:

- குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் நீங்கள் (வாடகைதாரர்) கையொப்பமிட்டு, அதை நில உரிமையாளரிடம் வழங்கிய 28 நாட்களுக்குள் (நீங்கள் எழுத்துப்பூர்வமாக வேறு காலத்திற்கு ஒப்புக்கொண்டிருந்தாலன்றி), நில உரிமையாளரால் கையொப்பமிடப்பட்ட குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் நகலை உங்களுக்கு வழங்குதல்

- (வாடகைதாரரின் தவறான பயன்பாட்டினால் பழுதுபார்ப்பு அல்லது பராமரிப்பு தேவைப்பட்டாலோ, அல்லது அத்தியாவசியப் பாதுகாப்பு நடவடிக்கைகளைப் பராமரிக்க நீங்கள் ஒப்புக்கொண்டிருந்தாலோ தவிர) குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் கீழ் வழங்கப்பட்ட வளாகம், கட்டமைப்பு, உபகரணங்கள், இணைப்புகள் (fittings) மற்றும் பொருத்தப்பட்டவைகளைப் (fixtures) பழுதுபார்த்துப் பராமரித்தல்
- செலவினங்களுக்கான வருடாந்திர மதிப்பீடுகளையும் (ஒரு மதிப்பீடு வழங்கப்படும் வரை செலவினங்களுக்குப் பங்களிக்க வேண்டிய கடமை உங்களுக்குக் கிடையாது) மற்றும் சரிபார்ப்பு அறிக்கைகளையும் (reconciliation statements) வழங்குதல்
- ஏதேனும் பாதுகாப்பு வைப்புத்தொகையை வட்டி ஈட்டித் தரும் கணக்கில் வைத்திருத்தல்
- மூலதனச் செலவுகள், குத்தகை ஒப்பந்தத்தைத் தயாரிப்பதற்கான செலவு மற்றும் சட்டப்படி செலுத்த வேண்டிய செலவுகளைச் செலுத்துதல்
- குத்தகை ஒப்பந்தத் தெரிவுகள், புதுப்பிப்புகள் மற்றும் குத்தகைக்கால முடிவில் நில உரிமையாளரின் நோக்கங்கள் குறித்த நினைவூட்டல் அறிவிப்புகளை வழங்குதல் (இந்த அறிவிப்புகள் வழங்கப்படாவிட்டால், உங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தக் காலம் தானாகவே நீட்டிக்கப்படலாம்)
- உங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தத்தை மாற்றிக் கொடுப்பதற்கான (ஒப்படைப்பதற்கான) கோரிக்கைக்கு உங்கள் சம்மதத்தை நியாயமற்ற முறையில் மறுக்காமல் இருத்தல் (உங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தத்தை ஒரு புதிய வாடகைதாரருக்கு மாற்ற விரும்பினால், அதற்கான தேவைகளை இந்தச் சட்டம் கொண்டுள்ளது, அத்துடன் உங்கள்

குத்தகை ஒப்பந்தத்திலும் நியாயமான தேவைகளும் இருக்கக்கூடும்).

இந்தத் தேவைகள் தானாகவே உங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியாக ஆகிவிடுகின்றன, அத்துடன் உங்கள் குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் அவை வேறுவிதமாகக் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும் அவற்றை மீற முடியாது.

ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தம் எப்போது தொடங்குகிறது?

நீங்கள் அந்த வளாகத்தை உங்கள் வசம் எடுத்துக்கொள்ளும்போது, **அல்லது** நீங்கள் வாடகை செலுத்தத் தொடங்கும் போது, **அல்லது** நீங்களும் நில உரிமையாளரும் குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் கையெழுத்திடும்தொழு நீங்கள் ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் நுழைகிறீர்கள்.

குத்தகை ஒப்பந்தத்தைத் தொடர நீங்கள் விரும்பினால் ஒழிய இவற்றில் எதையும் நீங்கள் செய்யக்கூடாது.

ஒரு வாடகைதாரராக எனது உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் பற்றிய தகவல்களை நான் எவ்வாறு கண்டறிவது?

சில்லறை வணிக வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் பற்றிய தகவல்கள் vsbc.vic.gov.au என்ற இணையதளத்தில் கிடைக்கின்றன.

VSBC-யின் உதவிக்கு நான் எவ்வாறு விண்ணப்பிப்பது?

அனைத்து விண்ணப்பங்களும் VSBC-யின் இணையதளத்தில் vsbc.vic.gov.au/apply என்ற முகவரியில் செய்யப்பட வேண்டும்.

ஆங்கிலம் அல்லாத வேறு மொழியில் VSBC-யுடன் நான் எவ்வாறு பேசுவது?

ஆஸ்திரேலிய மொழிபெயர்த்தல் மற்றும் மொழிபெயர்த்துரைத்தல் சேவையானது தொலைபேசி வாயிலாக உடனடி மொழிபெயர்த்துரைத்தலை வழங்குகிறது. 131 450 என்ற எண்ணிற்கு அழைத்து, உங்களுக்கு விருப்பமான மொழியைக் கூறியபின், விக்டோரியன் சிறு வணிக ஆணையத்துடன் (1800 878 964) பேச வேண்டுமெனக் கோரவும்.