

TẬP THÔNG TIN VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ TIỆM BÁN LẺ: DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ



Vietnamese | Tiếng Việt

Hợp đồng thuê tiệm bán lẻ là gì?

Hợp đồng thuê tiệm bán lẻ là hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý giữa người thuê và người chủ (chủ sở hữu bất động sản) để sử dụng mặt bằng chủ yếu cho mục đích bán hoặc cho thuê hàng hóa bán lẻ hoặc cung cấp dịch vụ bán lẻ.

Hợp đồng thuê tiệm bán lẻ tại Victoria được điều chỉnh bởi *Đạo luật Thuê Tiệm Bán lẻ Năm 2003* (Đạo luật) và các quy định được ban hành theo đó.

Những điều quý vị cần biết

Người chủ phải cung cấp: (1) bản sao hợp đồng thuê, (2) tập thông tin này và (3) bản kê khai chi tiết (disclosure statement) của người chủ cho người thuê tiềm năng.

Ủy ban Doanh nghiệp Nhỏ Victoria (VSBC) là cơ quan có thẩm quyền về thuê tiệm bán lẻ tại Victoria và có thể hỗ trợ giải quyết các tranh chấp về thuê tiệm bán lẻ một cách khách quan. Ủy ban cũng có thể cung cấp thông tin về quyền và trách nhiệm của người thuê tiệm bán lẻ và người chủ, như được mô tả trong *Đạo luật*.

Tầm quan trọng của hợp đồng thuê (hợp đồng)

Hợp đồng thuê tiệm bán lẻ là hợp đồng có thể cưỡng chế thi hành và ràng buộc về mặt pháp lý, trong đó nêu rõ các điều khoản về việc quý vị sử dụng mặt bằng cũng như các quyền và trách nhiệm của quý vị. Quý vị nên nhờ luật sư có kinh nghiệm về luật thuê tiệm bán lẻ xem xét hợp đồng thuê dự kiến trước khi ký bất kỳ tài liệu nào.

VSBC CÓ THỂ GIÚP QUÝ VỊ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

VSBC có thể hỗ trợ một cách khách quan cho cả người thuê và người chủ để giải quyết tranh chấp về thuê tiệm bán lẻ thông qua quy trình gọi là giải quyết tranh chấp thay thế (ADR).

Điều này có nghĩa là VSBC sẽ nói chuyện với các bên (người chủ và người thuê) để thảo luận về sự bất đồng và tìm kiếm các giải pháp mà tất cả các bên đều có thể chấp nhận.

Dịch vụ này nhanh hơn và ít tốn kém hơn so với hệ thống tòa án (ví dụ: VCAT, Tòa Dân sự và Hành chính Victoria) và kết quả sẽ có tính ràng buộc pháp lý nếu các bên đạt được thỏa thuận và ký kết các điều khoản của dàn xếp.

Thông thường, tranh chấp về thuê tiệm bán lẻ không thể được thụ lý tại VCAT cho đến khi tranh chấp đó đã được đưa ra giải quyết tại VSBC.

Nếu người chủ và người thuê có tranh chấp về việc xem xét lại giá thuê theo thị trường và không thể thống nhất về việc chỉ định chuyên gia định giá, VSBC có thể chỉ định một Chuyên gia Định giá Bán lẻ để quyết định mức giá thuê.

NHỮNG ĐIỀU CẦN TỰ HỎI...

- Quý vị đã **đọc toàn bộ hợp đồng thuê** chưa?
- Quý vị đã đọc **bản kê khai chi tiết (disclosure statement)** chưa? Người chủ phải cung cấp bản kê khai chi tiết ít nhất **14 ngày** trước khi quý vị ký hợp đồng thuê.
- Quý vị có biết rằng Đạo luật quy định thời hạn **tối thiểu năm năm** (bao gồm bất kỳ lựa chọn gia hạn nào của hợp đồng thuê)?
Nếu quý vị muốn thời hạn ngắn hơn, quý vị có thể yêu cầu giấy chứng nhận từ VSBC tại đây vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- Tiền thuê là bao nhiêu** và hợp đồng có quy định tiền thuê có thể **tăng** ra sao?
- Quý vị đã **tính tổng chi phí vận hành & bảo trì bất động sản (outgoings)** chưa? (những chi phí mà người chủ có thể chuyển sang cho người thuê – được nêu trong bản kê khai chi tiết (disclosure statement))
- Tiền đặt cọc đảm bảo** là bao nhiêu? (đôi khi được yêu cầu cung cấp dưới hình thức bảo lãnh ngân hàng do ngân hàng cấp)
- Quý vị cần dự trù cho những khoản chi phí nào khác? (Xem xét **chi phí trang bị cửa tiệm**, chi phí chuyển đồ và chi phí 'khôi phục bất động sản về tình trạng ban đầu' khi kết thúc hợp đồng thuê)
- Ngày hạn phải viết thư báo cho người chủ biết quý vị muốn **chọn gia hạn** hợp đồng thuê (tức là thuê thêm một thời gian nữa)?
- Quý vị đã hoàn thành **báo cáo kiểm tra tình trạng bất động sản (inspection report)** và **chụp ảnh** bất động sản trước khi nhận bàn giao chưa?
- Quý vị đã kiểm tra xem **hội đồng thành phố địa phương có cho phép** mục đích sử dụng bất động sản dự định của quý vị không? Quý vị đã kiểm tra xem quý vị có thể cần những **giấy phép** nào để vận

hành doanh nghiệp của mình tại bất động sản đó chưa?

- Quý vị đã cân nhắc việc tìm kiếm **tư vấn pháp lý** chưa?

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Tôi nên nhận được những giấy tờ gì trước khi ký hợp đồng thuê?

Người chủ phải cung cấp cho quý vị bản kê khai chi tiết (disclosure statement) và hợp đồng thuê dự kiến ít nhất 14 ngày trước khi ký hợp đồng.

Bản kê khai chi tiết (disclosure statement) bao gồm những thông tin cần thiết để quý vị đưa ra quyết định sau khi đã hiểu rõ về việc ký kết hợp đồng thuê, bao gồm các chi tiết về:

- bất động sản, bao gồm cả sơ đồ nếu có, và diện tích chỗ cho thuê
- cấu trúc, đồ đạc, máy móc và thiết bị do người chủ cung cấp
- mục đích sử dụng bất động sản được cho phép
- thời hạn thuê và thời hạn của các lựa chọn gia hạn
- các công trình, trang bị cửa tiệm, tân trang và cải tạo
- chi phí vận hành & bảo trì bất động sản (outgoings) (chi phí quý vị phải trả), tiền thuê và các khoản điều chỉnh tiền thuê.

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

Tôi cần hiểu những gì trước khi ký hợp đồng thuê?

Điều quan trọng là phải hiểu:

- tiền thuê ban đầu và các khoản tăng tiền thuê
- chi phí vận hành & bảo trì bất động sản (outgoings) và chi phí sử dụng mặt bằng khác
- mục đích sử dụng bất động sản được cho phép và thời gian dự kiến để xin được các giấy phép từ hội đồng thành phố địa phương
- nghĩa vụ quý vị phải hoàn trả mặt bằng về tình trạng ban đầu khi kết thúc hợp đồng thuê (và chi phí dự kiến), được gọi là 'nghĩa vụ khôi phục bất động sản về tình trạng ban đầu'.

Đạo luật yêu cầu người chủ phải làm gì?

Đạo luật yêu cầu người chủ phải:

- trao cho quý vị một bản sao hợp đồng thuê đã được người chủ ký trong vòng 28 ngày kể từ khi quý vị (người thuê) ký hợp đồng và giao lại cho người chủ (trừ khi quý vị đã đồng ý bằng văn bản với một thời hạn khác)
- sửa chữa và bảo trì bất động sản, cấu trúc, thiết bị, đồ đạc và phụ kiện được cung cấp theo hợp đồng thuê (trừ khi việc sử dụng sai mục đích của người thuê là nguyên nhân dẫn đến nhu cầu sửa chữa hoặc bảo trì, hoặc quý vị đã đồng ý duy trì các biện pháp an toàn thiết yếu)
- chi phí vận hành & bảo trì bất động sản (outgoings) (quý vị không bắt buộc phải đóng góp vào chi phí này cho đến khi được cung cấp bản ước tính) và các báo cáo đối chiếu
- giữ tiền đặt cọc đảm bảo trong tài khoản có sinh lãi
- thanh toán chi phí vốn, chi phí soạn thảo hợp đồng thuê và chi phí tuân thủ Đạo luật
- gửi thông báo nhắc về các lựa chọn thuê, gia hạn và ý định của người chủ khi kết thúc hợp đồng thuê (nếu không gửi các thông báo này, hợp đồng thuê của quý vị có thể được tự động gia hạn)
- không từ chối một cách vô lý yêu cầu chuyển (chuyển nhượng) hợp đồng thuê của quý vị (Đạo luật bao gồm các yêu cầu nếu quý vị muốn chuyển nhượng hợp đồng thuê cho người thuê mới và hợp đồng thuê của quý vị cũng có thể bao gồm các yêu cầu hợp lý).

Những yêu cầu này tự động trở thành một phần của hợp đồng thuê và không thể vô hiệu hóa, ngay cả khi hợp đồng thuê của quý vị quy định khác.

Hợp đồng thuê bắt đầu khi nào?

Hợp đồng thuê của quý vị bắt đầu khi quý vị nhận bàn giao bất động sản **hoặc** quý vị bắt đầu trả tiền thuê **hoặc** hợp đồng được cả quý vị và người chủ ký.

Quý vị không nên làm bất kỳ điều nào trong số này trừ khi quý vị sẵn lòng tiến tới việc ký kết hợp đồng thuê này.

Làm thế nào tôi có thể tìm thông tin về quyền và trách nhiệm của mình với tư cách là người thuê?

Thông tin về quyền và trách nhiệm của người thuê tiệm bán lẻ có sẵn tại **vsbc.vic.gov.au**

Tôi đăng ký nhận hỗ trợ từ VSBC bằng cách nào?

Tất cả các đơn đăng ký phải được gửi đến VSBC trên trang mạng của cơ quan này tại vsbc.vic.gov.au/apply

Tôi liên lạc với VSBC bằng ngôn ngữ khác tiếng Anh bằng cách nào?

Dịch vụ Phiên dịch và Thông dịch Úc cung cấp dịch vụ thông dịch tức thì qua điện thoại. Gọi 131 450, cho biết ngôn ngữ quý vị muốn sử dụng và sau đó yêu cầu nói chuyện với Ủy ban Doanh nghiệp Nhỏ Victoria (1800 878 964).