



## Hướng dẫn Người thuê tiệm bán lẻ tại NSW

Bản hướng dẫn này sẽ giúp người thuê hiểu được các khía cạnh chính trong việc thuê mướn cửa tiệm bán lẻ. Chủ đất phải trao cho người có khả năng thuê mướn bản hướng dẫn này ngay khi bắt đầu thương lượng hợp đồng thuê mướn. Hướng dẫn này không thay cho tư vấn chuyên ngành, pháp lý hoặc doanh nghiệp, cũng không nhằm giải thích các khía cạnh của luật pháp.

Hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ được qui định bằng luật lệ khác với hợp đồng thuê nhà ở. Tại NSW, Đạo luật Thuê mướn Nơi Bán lẻ ban hành năm 1994 (Đạo luật) đưa ra các giàn xếp về luật pháp giữa chủ đất và người thuê cửa tiệm để buôn bán cũng như cung cấp hàng hóa và dịch vụ, tức các cửa tiệm có kích thước dưới 1000 mét vuông được dùng để kinh doanh bán lẻ.

Còn nhiều thông tin và danh sách các doanh nghiệp thương bán lẻ được nói đến trong Đạo luật có sẵn trên trang mạng [www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

Đạo luật đề cập đến những việc quý vị phải làm khi:

- bắt đầu một hợp đồng thuê mướn
- thay đổi tiền thuê
- hoán chuyển hợp đồng thuê mướn
- quý vị đang tranh tụng với chủ đất của mình

### HIỂU BIẾT SỰ VIỆC NGAY TỪ ĐẦU

Ít nhất bảy ngày trước khi hợp đồng thuê mướn bắt đầu, chủ đất buộc phải cho người thuê bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất. Tường trình này đưa ra những sự việc quan trọng về cửa tiệm và hợp đồng thuê mướn. Trong vòng bảy ngày kể từ khi nhận được tường trình, người thuê phải đưa cho chủ đất một tường trình tiết lộ từ phía người thuê.

Các mẫu đơn từ đúng tiêu chuẩn về những tường trình này có sẵn trên mạng [www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au).

Nếu cửa tiệm nằm ở trong trung tâm thương mại, hãy tìm xem có điều nào ngoại lệ phải được bao hàm trong bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất không, nếu như các điểm ấy có sẵn dành cho chủ đất. Những điểm này bao gồm:

- thương vụ hàng năm của trung tâm
- hàng quay vòng mua vào bán ra cho các cửa tiệm chuyên ngành tính theo mét vuông, dùng ít nhất cho ba thể loại (thực phẩm, không phải thực phẩm và dịch vụ)
- lưu lượng giao thông qua lại của trung tâm
- chi tiết về các tiêu chuẩn cho thiết bị xây cất
- chi tiết khi nào thì hợp đồng thuê mướn dành cho các người thuê chính chấm dứt.

Hãy đọc kỹ bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất. Kiểm xem tường trình có bao hàm mọi thỏa thuận mà quý vị đạt được trong các cuộc thương lượng không và những lời hứa đã được đưa ra. Hãy ghi vào bản tường trình tiết lộ từ phía người thuê tất cả các chấp thuận bằng miệng đưa ra cho quý vị từ phía chủ đất hoặc từ đại lý của chủ đất.

Hãy cho chủ đất biết ngay lập tức nếu quý vị không hiểu hoặc không đồng ý với bản tường trình của họ. Nếu cần, quý vị hãy yêu cầu chủ đất đưa một bản tường trình tiết lộ mới.

Bản tường trình tiết lộ từ phía người thuê phải nói rõ:

- quý vị đã nhận được tường trình tiết lộ từ phía chủ đất hay chưa
- quý vị có một bản thảo hợp đồng thuê mướn hay chưa
- quý vị đã có ý kiến nào của chuyên gia về các ràng buộc nơi hợp đồng thuê mướn của quý vị
- quý vị có thể đáp ứng được với các ràng buộc cho mình hay không, và nếu
- chủ đất đã có bất cứ thỏa thuận nào khác hoặc có kiến nghị cho quý vị và về các thỏa thuận và kiến nghị ấy.

Hãy bảo đảm là quý vị ghi vào tường trình tiết lộ từ phía người thuê bất cứ điều gì chủ đất đã nói về mặt bằng cơ sở mà quý vị nghĩ là quan trọng, chẳng hạn lời bình phẩm về:

- mức độ mật dịch đang trải qua
- thuê mướn nhiều loại
- bất cứ việc tu sửa nào họ dự định thực hiện
- quyền của quý vị là người duy nhất được bán lẻ phẩm hoặc dịch vụ.

Các cửa tiệm thuê mướn thuộc cơ quan Hỏa xa NSW và Phi trường Kingsford-Smith ở Sydney cũng có luật lệ đặc thù chiếu theo Đạo luật này.

### Những việc quý vị phải làm

- **Đọc kỹ bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất và coi xem có nên tìm cố vấn pháp lý và tài chánh để đảm bảo là quý vị đã hiểu rõ bản tường trình ấy.**
- **Hãy đưa cho chủ đất bản tường trình tiết lộ từ người thuê của quý vị không trễ quá bảy ngày sau khi quý vị nhận được bản tường trình từ phía chủ đất.**
- **Hãy đưa ra các câu hỏi đầy đủ chi tiết về ảnh hưởng của những điều mà mình trông chờ là sẽ phát triển ở tòa nhà hoặc ở trung tâm thương mại, nếu bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất chỉ nói đến những ảnh hưởng này theo nghĩa rộng mà thôi.**

### MẸO MÁCH GIÚP

- *Hãy tìm gặp cố vấn kinh doanh nhờ giúp đỡ về hoạch định địa điểm và doanh nghiệp.*
- *Nếu quý vị đang thuê mướn ở trung tâm thương mại, thì nên yêu cầu được xem tất cả địa điểm nào làm ăn được.*
- *Hãy viết bản kiểm kê tình trạng cửa tiệm trước khi hợp đồng thuê mướn bắt đầu được đưa ra cho người thuê lần chủ đất ký kết. Bản kiểm kê này có thể có cả hình ảnh nữa.*
- *Hãy góp vào hợp đồng một thỏa thuận hợp lý về các hao mòn.*

## LẬP HỢP ĐỒNG THUÊ MướN

### Hợp đồng thuê mướn là gì?

Hợp đồng thuê mướn là một thỏa thuận giữa chủ đất và người thuê qua đó cho phép sử dụng cửa tiệm để người thuê thực hiện doanh thương của mình. Hợp đồng thuê mướn không được vượt quá các qui định của Đạo luật.

Hợp đồng thuê mướn thường bắt đầu một cách tiêu biểu khi cả hai bên ký vào đó. Tuy nhiên, hợp đồng vẫn có hiệu lực cả khi thỏa hiệp không được ai ký kết, nếu như:

- người thuê nhận trông coi cửa tiệm, hoặc
- người thuê bắt đầu trả tiền thuê mướn.

Đối với người thuê, cũng nên có hành vi doanh thương tốt là không trả tiền thuê hoặc không mở cửa hiệu doanh thương trước khi ký hợp đồng. Một khi hợp đồng thuê mướn đã được ký kết, thì chủ đất và người thuê thường không thể chấm dứt hợp đồng mà không có sự ưng thuận của bên kia.

Mỗi hợp đồng thuê mướn phải có:

- ngày bắt đầu và ngày chấm dứt
- bản mô tả cửa tiệm
- tiền thuê là bao nhiêu
- tiền thuê có thể thay đổi như thế nào
- thể loại doanh nghiệp
- bất cứ mục tiêu pha nào mà người thuê có phải trả
- có cần đóng ký quỹ, an toàn hoặc bảo kê gì không
- ai chịu trách nhiệm sửa chữa, ai lo bảo trì bất động sản và thiết bị
- giờ mở cửa chính thức, khi nào thì cửa tiệm phải mở cửa để kinh doanh.

### Thời hạn hợp đồng

Thời hạn hợp đồng thuê mướn là hạn kỳ mà quý vị thuê cửa tiệm. Hợp đồng thuê phải gồm hạn kỳ thuê mướn và có thể còn bao gồm cả giải pháp tái tục hoặc gia hạn hợp đồng nữa. Hợp đồng nào có điều lệ hợp lý và hạn thuê dài vẫn là tài sản đáng giá đối với chủ đất lẫn người thuê. Việc này giúp cho chủ đất cải thiện đầu tư vào bất động sản đó, và giúp người thuê đầu tư vào việc kinh doanh bán lẻ.

Theo Đạo luật thì thời hạn thuê tối thiểu là năm năm, được hình thành từ điều lệ gốc và từ các giải pháp chọn lựa. Quý vị có thể đồng ý với hợp đồng thuê mướn ngắn hơn bằng cách trao cho chủ đất một thông báo gọi là chứng chỉ theo điều 16 do luật sư hoặc chuyên viên chuyển nhượng địa ốc của quý vị ký tên và có nói rằng quý vị đồng ý với hợp đồng có hạn kỳ thuê mướn ngắn hơn. Quý vị có thể làm việc này trong vòng sáu tháng kể từ khi bắt đầu hợp đồng.

### Những việc quý vị phải làm

- **Xin ý kiến của các chuyên viên pháp lý và tài chính để nắm chắc là quý vị hiểu hợp đồng cũng như biết các phí tổn khi kinh doanh.**
- **Bảo vệ chính mình bằng chứng chỉ theo điều 16 nếu quý vị muốn hạn kỳ thuê mướn dưới năm năm.**

### Sử dụng có phép

Việc sử dụng có phép miêu tả thể loại doanh nghiệp mà quý vị có thể thực hiện từ cửa tiệm ấy.

Trước khi ký kết hợp đồng thuê mướn, quý vị phải kiểm tra xem có được phép sử dụng cửa tiệm cho doanh nghiệp mà quý vị muốn không. Quý vị không thể sử dụng cửa tiệm ấy cho bất cứ doanh nghiệp nào khác mà không có sự ưng thuận của chủ đất cũng như của hội đồng thành phố.

Nếu quý vị đang tiếp nhận một hợp đồng thuê mướn khi mua một doanh nghiệp, thì quý vị phải tự mình kiểm tra lại với hội đồng thành phố để nắm chắc doanh nghiệp đó có các phê chuẩn của hội đồng thành phố cũng như nhận được bảo đảm này từ người bán và từ chủ đất. Hãy tránh mọi tranh tụng cũng như các mất mát thua lỗ không cần thiết bằng cách có được các phê chuẩn này bằng giấy tờ.

Những điều cần xem xét về việc sử dụng phải có phép:

- đối với thợ uốn tóc, việc này có bao gồm việc điều trị thẩm mỹ không?
- đối với tiệm bán thức ăn đem đi, có thể phục vụ thức ăn trên đĩa chén xài lại được không hoặc có được thay đổi loại thức ăn mua đem đi không?
- các kế hoạch tương lai cho doanh nghiệp này.

### Những việc quý vị phải làm

- **Nắm chắc là hợp đồng thuê mướn và bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất có miêu tả việc được phép sử dụng cửa tiệm và mô tả này bao quát đủ để quý vị có thể:**
  - mở rộng doanh nghiệp; và/hoặc
  - bán doanh thương
- **Hãy kiểm tra xem hội đồng thành phố có phê chuẩn cho doanh nghiệp mà quý vị đã dự định thực hiện không.**

### Hợp đồng thuê mướn trung tâm thương mại

Trung tâm thương mại là được định nghĩa trong Đạo luật là một cụm các cửa tiệm:

- do cùng một người sở hữu, tại đó có ít nhất năm cửa tiệm được dùng để thực hiện kinh doanh bán lẻ; và
- được coi hoặc được đề bạt như một trung tâm, dãy hàng, vựa hoặc khu vòm.

Có một số vấn đề đặc biệt cần nhận thức khi lập hợp đồng thuê mướn tại trung tâm thương mại là:

- thông tin về vòng quay mua vào bán ra mà người thuê thỏa thuận cung cấp chiếu theo hợp đồng thuê mướn phải được giữ kín và thông thường cần được cho phép tiết lộ
- có thể quý vị sẽ được yêu cầu đóng góp vào chi phí quảng cáo cũng như thăng tiến trung tâm thương mại
- quý vị không thể bị yêu cầu quảng cáo hoặc thăng tiến doanh nghiệp của chính mình.
- quý vị không thể bị chấm dứt thực hiện kinh doanh bên ngoài trung tâm
- chủ đất không thể thay đổi giờ mở cửa chính thức của trung tâm mà không có sự ưng thuận trên giấy tờ của đa số các cửa hàng.

Đơn vị Thuê mướn Bán lẻ  
1300 795 534  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

### MẸO MÁCH GIÚP

- **Hãy đảm bảo là hạn thuê mướn đủ dài để quý vị khôi phục đầu tư, sinh lợi và bán doanh thương đi nếu muốn.**
- **Nếu quý vị muốn một hạn kỳ hợp đồng dài năm năm, nhưng không biết liệu quý vị có nên có phải cam kết tài chính như vậy không, hãy yêu cầu chủ đất cho một hạn kỳ ngắn hơn với vài giải pháp chọn lựa. Hãy kiểm tra xem quý vị sẽ phải trả tiền thuê là bao nhiêu cho mỗi hạn kỳ chọn lựa.**

## PHÍ TỔN LẬP HỢP ĐỒNG

### Chuẩn bị hợp đồng

Chủ đất trang trải phí tổn chuẩn bị hợp đồng, trừ phi người thuê yêu cầu hợp đồng phải được thay đổi sau khi tường trình tiết lộ từ phía người thuê được gửi đến chủ đất.

Người thuê trả tiền trước bạ áp dụng đối với hợp đồng thuê mướn và các lệ phí đăng ký, nếu phải đăng ký hợp đồng. Các hợp đồng thuê mướn có hạn kỳ thuê trên ba năm, kể cả hạn kỳ chọn lựa nên được đăng ký để bảo vệ lợi ích của quý vị.

### Thiết bị cửa tiệm

Thông thường, quý vị sẽ có bốn phần trả phí tổn lắp đặt tủ kệ đồ đạc cho cửa tiệm (tức thiết bị cửa tiệm). Ở các trung tâm thương mại, thường các thiết bị cửa tiệm được đòi hỏi phải đúng theo tiêu chuẩn xây dựng.

Có thể quý vị còn có bốn phần trang trải một số hoặc tất cả mọi phí tổn cho chủ đất để sửa soạn thiết bị đồ đạc cho cửa tiệm, chuyện này được coi như công việc của chủ đất. Tường trình tiết lộ từ phía chủ đất phải nói rõ quý vị có phải trang trải các phí tổn ấy không. Quý vị phải đồng ý bằng giấy tờ về trả tổn phí tối đa của những việc thuộc chủ đất làm trước khi thuê mướn.

### Những việc quý vị phải làm

- **Hãy đảm bảo là quý vị biết những chi tiêu nào mình sẽ lo khi sửa soạn cửa tiệm để mậu dịch và quý vị theo tiêu chuẩn thiết bị được yêu cầu trong hợp đồng thuê mướn.**
- **Hãy kiểm tra xem liệu chủ đất có đề cử quý vị làm nhà thầu chính để lo thiết bị cho cửa tiệm không và hiểu rõ về an toàn lao động và y tế cũng như các bốn phần mình đang đảm trách.**

### Tiền thuê

Tiền thuê là một trong các phí tổn thường xuyên lớn nhất của quý vị và mỗi tháng thường phải thanh toán trước.

Dù quý vị có gặp khó khăn tài chánh đi nữa, quý vị vẫn phải trả tiền thuê và chỉ sử dụng cửa tiệm cho việc kinh doanh được nói trong hợp đồng mà thôi. Nếu quý vị ký hợp đồng thuê mướn mà có nói là quý vị phải giữ mậu dịch tích cực trong hạn kỳ thuê mướn, thì quý vị không thể đóng cửa tiệm của mình được.

### Những việc quý vị phải làm

- **Quý vị phải trả tiền thuê đúng hạn. Nếu quý vị không trả tiền đó, chủ đất có thể khóa trái cửa hoặc kết thúc hợp đồng thuê mướn mà không cần cảnh cáo hoặc thông báo trước.**

### Thay đổi tiền thuê mướn

Hợp đồng phải nói khi nào và bằng cách nào có thể thay đổi tiền thuê.

Nếu trong hợp đồng có nói rằng tiền thuê được định ra theo thời giá thị trường và người thuê cũng như chủ đất không thể đồng ý được, thì Đạo luật cũng đưa ra một thủ tục để chuyên viên định giá bán lẻ quyết đoán về tiền thuê. Một đơn vị biệt lập, Tòa Giải quyết Hành chánh chỉ định chuyên viên định giá và người thuê cũng như chủ đất chia đều các phí tổn này.

### Các chi phí

Chi phí là tổn phí của chủ đất mà người thuê đồng ý trang-trải chiếu theo hợp đồng thuê mướn. Đạo luật có nói rằng các chi phí phải:

- có liên quan trực tiếp và hợp lý với cửa tiệm đang thuê; và
- đóng góp cho việc giao dịch, bảo trì hoặc sửa sang tòa nhà hoặc trung tâm thương mại nơi có cửa tiệm bán lẻ.

Các chi phí liên quan đến hợp đồng thường là các tổn phí chính đối với người thuê. Quý vị cần biết các tổn phí ấy trước khi ký kết hợp đồng, và có kế hoạch để lo trang trải.

### Tiền chia khóa

Lấy tiền chia khóa đối với hợp đồng là bất hợp pháp và chủ đất có thể bị phạt vạ nặng nếu họ đòi tiền chia khóa. Tiền chia khóa là tiền bạc hoặc lợi lộc nào đó chủ đất đòi hỏi để chuẩn thuận, tái tục, gia hạn hoặc ấn định hợp đồng thuê mướn. Tiền chia khóa không gộp tiền mặt ký quỹ hoặc đưa ra sự bảo đảm.

### Tiền an toàn

Có thể chủ đất sẽ đòi quý vị một số hình thức bảo kê khi thương lượng hợp đồng. Tiền an toàn có thể là:

- tiền mặt ký quỹ
- sự bảo đảm của thành phần thứ ba, tức lời hứa từ một cá nhân nào đó là sẽ lo trả cho chủ đất nếu như quý vị vi phạm các điều khoản hợp đồng thuê mướn.
- sự bảo đảm ngân hàng, tức lời hứa là ngân hàng của quý vị là sẽ trả cho chủ đất khoản tiền nào đó tới giới hạn đã đồng ý nếu như quý vị vi phạm các điều khoản trong hợp đồng. Thường thì quý vị phải nộp cho ngân hàng một số tiền an toàn để có được bảo đảm từ ngân hàng.

### Tiền ký quỹ

Nếu quý vị đồng ý trao cho chủ đất tiền mặt ký quỹ làm tiền bảo kê, thì chủ đất phải đặt tiền ký quỹ này vào chương trình tiền ký quỹ bán lẻ của chính quyền NSW trong vòng 20 ngày làm việc, sau khi họ nhận được ký quỹ này. Chương trình này giữ số tiền ấy trong quỹ phó thác và đầu tư tiền qua một trương mục đặc biệt. Các đơn để nạp tiền ký quỹ có sẵn chỉ cần gọi số 1300 795 534.

Nếu người thuê bắt đầu hợp đồng trước ngày 1 tháng Giêng 2006 và đã trả tiền ký quỹ rồi, thì chủ đất phải nạp tiền ký quỹ cho Chương trình trước ngày 1 tháng Tư 2006.

Đây là các lợi ích chính của việc trả cho chủ đất tiền ký quỹ:

- tiền này do chính quyền NSW giữ
- không có lệ phí nào được tính trong đó, vì vậy tiền này an toàn
- tiền này là cho một khoản đã được xác định cụ thể trước, không giống như hầu hết thành phần thứ ba đảm bảo
- không thể rút ra trước khi hợp đồng chấm dứt mà không có sự đồng ý của quý vị, không giống như đa số các thành phần thứ ba và ngân hàng đảm bảo
- có các thủ tục pháp lý đối với việc trả lại tiền ký quỹ vào khi kết thúc hợp đồng và đối với các tranh tụng, việc này giúp làm giảm các phí tổn xuống.

Đơn vị Thuê mướn Bán lẻ  
1300 795 534  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

## MẸO MÁCH GIÚP

- **Hãy kiểm tra lại tiền thuê theo thời giá thị trường với các đại lý địa ốc và chuyên viên định giá, các nhà bán lẻ hoặc thành phần kỹ nghệ khác.**
- **Hãy thương lượng theo cách thức hợp lý.**
- **Trước khi bắt đầu hợp đồng, hãy nói chuyện với cố vấn hoặc liên hệ với nhà bán lẻ hoặc nhóm kỹ nghệ để tìm ra các chi phí cho cửa tiệm tương tự.**
- **Đồng ý bằng giấy tờ về các thiết bị nào có thể để lại, thứ nào phải lấy đi và bằng cách nào mặt bằng cơ sở sẽ được hoàn trả "trong tình trạng tốt" vào lúc chấm dứt hợp đồng không.**
- **Hãy đảm bảo là tiền ký quỹ quý vị đóng đã được chủ đất nạp vào Chương trình thuộc chính quyền NSW và hãy nắm chắc rằng quý vị có được mã số của tiền ký quỹ do Chương trình này cấp.**
- **Nếu quý vị đã có được bảo đảm của ngân hàng làm an toàn đồng ý bằng giấy tờ khi nào thì sự đảm bảo này của ngân hàng chấm dứt, ví dụ như ba tháng sau khi cửa tiệm được sạch trống.**

## CÁC HÀNH ĐỘNG CHÍNH VỀ HỢP ĐỒNG

*Khi quý vị tìm ra cửa tiệm mà mình muốn thuê.*

*Hãy đọc bản thảo hợp đồng thuê muốn Xin ý kiến cố vấn*

*Bảy ngày trước khi quý vị bắt đầu hoặc một hợp đồng mới hoặc tái tục hợp đồng.*

*Hãy lấy bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất*

*Bảy ngày sau khi nhận bản tường trình tiết lộ từ phía chủ đất.*

*Hãy trao cho chủ đất bản tường trình tiết lộ của quý vị, trừ phi là cả hai bên đã cùng đồng ý là quý vị sẽ trao tường trình tiết lộ của quý vị sau.*

*Trước khi quý vị ký kết hợp đồng này.*

*Chủ đất phải cho quý vị biết trên giấy tờ là liệu họ có dự định tiến hành công việc gì mà có thể làm gián đoạn doanh thương của quý vị.*

*Sau khi quý vị ký kết hợp đồng thuê muốn.*

*Quý vị có thể miễn quyền có được thời hạn hợp đồng thuê muốn năm năm bằng cách trao chúng chỉ theo điều 16 trong sáu tháng đầu.*

*Quý vị có thể chấm dứt hợp đồng trong sáu tháng đầu nếu như chủ đất không chịu trao cho quý vị bản tường trình tiết lộ trước khi quý vị bắt đầu hợp đồng thuê muốn.*

*Nếu chủ đất muốn dời đổi cửa tiệm của quý vị do phải trùng tu, thì họ phải trao cho quý vị thông báo dời vị trí.*

## LÚC THĂNG LÚC TRẦM

### Dời địa điểm

Nếu như hợp đồng có điều khoản về việc dời địa điểm, thì chủ đất phải trao cho quý vị thông báo bằng giấy tờ ít nhất trước ba tháng; khi nào họ yêu cầu quý vị dời đến một cửa tiệm khác. Quý vị có một tháng để cho chủ đất biết là quý vị không muốn dời đến tiệm mới khi quý vị nhận được thông báo dời địa điểm này. Nếu quý vị không chấp nhận cửa tiệm mới này, thì hợp đồng kết thúc vào lúc cuối của thời hạn thông báo.

### Những việc quý vị phải làm

- **Hãy kiểm tra xem việc dời địa điểm có cần thiết không và chủ đất có tuân thủ Đạo luật không.**
- **Hãy lấy giấy báo dời địa điểm nếu chủ đất muốn quý vị dời cửa tiệm của quý vị để trùng tu sửa chữa.**
- **Hãy nhanh chóng quyết định nếu quý vị muốn chấm dứt hợp đồng thuê muốn thay vì chấp nhận tiệm mới, và hãy cho chủ đất biết trong vòng một tháng kể từ khi nhận được thông báo dời địa điểm.**

### Giặt sập

Nếu hợp đồng thuê muốn có điều khoản về chuyện giặt sập, thì chủ đất có thể chấm dứt hợp đồng để giặt sập tòa nhà hoặc trung tâm thương mại. Việc giặt sập bao gồm bất cứ đại tu, tân trang hoặc tái thiết.

Chủ đất phải thông báo trước ít nhất sáu tháng rằng hợp đồng thuê muốn sẽ chấm dứt vì cần giặt sập. Quý vị có thể chấm dứt hợp đồng thuê muốn trong lúc này bằng cách viết thư cho chủ đất và báo trước ít nhất bảy ngày.

### Những việc quý vị phải làm

- **Hãy kiểm tra xem hợp đồng có khoản nào nói đến chuyện giặt sập không và xem chủ đất có bị buộc phải bồi thường quý vị theo phí tổn hợp lý không.**
- **Hãy đảm bảo là tiền thuê phản ánh các thua lỗ có thể xảy ra cho doanh thương của quý vị nếu như hợp đồng bao gồm điều khoản về việc giặt sập và một thông báo có khả năng sẽ được trao cho quý vị.**

### Những việc gián đoạn

Đạo luật qui định rằng chủ đất phải có các hành động hợp lý nhằm tránh gây cho công việc doanh thương của quý vị những gián đoạn, và rằng quý vị có thể được bồi thường trừ phi quý vị đã được thông báo cho biết về sự gián đoạn trước khi khởi sự hợp đồng.

Chủ đất phải thông báo hai tháng trước cho quý vị nếu như họ muốn thực hiện bất kỳ việc trùng tu nào trong tòa nhà hoặc trung tâm thương mại mà có thể ảnh hưởng đến doanh nghiệp của quý vị, ngoại trừ trường hợp khẩn cấp.

Nếu chủ đất đã cho quý vị biết trước bằng giấy tờ về bất cứ việc trùng tu nào đã có hoạch định trước, ví dụ như trong tường trình tiết lộ hoặc trong hợp đồng thuê muốn, thì quý vị có thể không có quyền được bồi thường hoặc chỉ được bồi thường một phần thôi, bởi vì quý vị đã có cơ hội cân nhắc các việc ấy và sử dụng đó như một phần của việc thương lượng tiền thuê và một phần trong các điều khoản của hợp đồng.

Đơn vị Thuê muốn Bán lẻ  
1300 795 534  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

## MẸO MÁCH GIÚP

- **Nên có bảo hiểm cho các hư hao mà quý vị có thể gây ra cho cửa tiệm hoặc cho tòa nhà có tiệm của mình ở đó.**
- **Hãy ghi chi tiết bất cứ các gián đoạn hoặc hư hao nào, có như thế quý vị mới nêu cụ thể được những ảnh hưởng của các gián đoạn này và có cơ hội tốt hơn để đòi bồi thường thích đáng nếu doanh nghiệp của quý vị bị ảnh hưởng.**

## Sửa chữa và hư hao

Thông thường các hợp đồng thuê mướn có nói là quý vị phải giữ cho cửa tiệm và thiết bị ở tình trạng sửa chữa tốt. Nhưng các hợp đồng thường không nói rõ ai là người phải thay thế thiết bị khi bị hỏng và không sửa được. Đây là nguyên do tạo ra nhiều bất đồng. Để tránh tình trạng này, hợp đồng nên nói rõ việc tu sửa hay thiết bị mà chủ đất chu cấp thuộc trách nhiệm của người thuê hoặc của chủ đất.

Nếu người thuê phải thay thiết bị, thì họ cần đảm bảo rằng hợp đồng của họ đủ dài để họ tái tục công cuộc đầu tư của mình.

Nếu cửa tiệm của quý vị hay tòa nhà đó bị hư hao, hãy cho chủ đất biết ngay bằng giấy tờ rằng quý vị muốn các hư hao được sửa chữa. Cũng nên cho họ biết hư hao xảy ra lúc nào. Quý vị có thể đòi được bồi thường nếu quý vị viết cho chủ đất yêu cầu họ dọn sạch, thay thế hoặc sửa chữa những thứ gì thuộc trách nhiệm của họ và họ không thực hiện sớm ở mức sớm.

Nếu quý vị hoàn toàn không thể sử dụng được cửa tiệm của mình, thì quý vị không phải trả tiền thuê cho đến khi cửa tiệm được sửa.

## Những việc quý vị phải làm

- **Hãy báo cho chủ đất biết bằng giấy tờ càng sớm càng tốt về bất cứ hư hao nào cần phải sửa.**

## Chấm dứt hợp đồng do vi phạm

Hầu như mọi hợp đồng thuê mướn đều có điều khoản cho phép chủ đất chấm dứt hợp đồng nếu như người thuê vi phạm hoặc phá vỡ hợp đồng. Thông thường, trước khi chủ đất có thể chấm dứt hợp đồng, họ phải trao cho người thuê:

- một thông báo mô tả vi phạm; và
- thời gian hợp lý để sửa sai.

Trong một số trường hợp, nếu chủ đất không thực hiện các yêu cầu ghi trong hợp đồng, thì quý vị có thể có quyền chấm dứt hợp đồng. Hãy luôn tìm cố vấn pháp lý trước khi có hành động này, bởi lẽ nếu quý vị thẩm định sai thì điều này sẽ đem đến những hậu quả về tài chánh.

## Hành vi không thích hợp

Không ai, kể cả người thuê lẫn chủ đất, có thể có hành vi vô ý thức. Điều này bao gồm việc sử dụng uy lực để mặc cả một cách bất công hoặc sử dụng các chiến thuật không công bằng.

Hãy ghé trang mạng của Ủy ban Cảnh tranh và Tiêu thụ Úc châu ở [www.accc.gov.au](http://www.accc.gov.au) để có các ví dụ về hành vi vô ý thức.

Tòa Giải Quyết Hành chánh có thể cho phạt trả tiền hư hao cho người nào lâu nay bị thua lỗ vì hành vi vô ý thức. Đây là một vấn đề phức tạp thông thường cần có cố vấn pháp lý mới đòi được thành công.

Hành vi vô ý thức cũng vậy, cả chủ đất lẫn người thuê không thể có hành vi lừa dối hoặc gian lận.

Thông thường, đây là những hành vi:

- tạo ấn tượng sai lạc
- giấu diếm thông tin
- đưa ra yêu sách giả dối

## Giải quyết tranh tụng

Đạo luật nói rằng vị Lục sự lo về Tranh tụng Thuê mướn Bán lẻ cung cấp dịch vụ hòa giải về tranh tụng giữa chủ đất và người thuê về hợp đồng thuê mướn của tiệm bán lẻ.

Vị Lục sự sẽ sử dụng phương thức hòa giải để tìm cách giải quyết cuộc tranh tụng. Hòa giải là cách hữu hiệu và hiệu quả về chi phí giải quyết các tranh cãi kiện tụng. Người hòa giải trung lập giúp cho cả hai bên tìm cách thương lượng đi đến một giải pháp. Có lệ phí để ra cho cả chủ đất lẫn người thuê đối với việc sử dụng dịch vụ hòa giải.

## Tòa Giải quyết Hành chánh

Nếu việc hòa giải không đem lại kết quả, thì bước kế tiếp để giải quyết tranh chấp là ra Tòa. Không như việc hòa giải, Tòa chỉ nhắm đến các vấn đề pháp lý và giải pháp. Quý vị có thể đại diện cho chính mình tại tòa hoặc mướn luật sư.

Nếu quý vị muốn tự mình đại diện trước Tòa, thì nên có cố vấn pháp lý trước phiên xử, như thế quý vị mới biết chính xác phải đưa luận cứ của mình cho Tòa và có nhiều hy vọng.

Hạn định tiền bạc của thẩm quyền tài phán của Tòa là \$400,000.

Đơn vị Thuê mướn Bán lẻ  
1300 795 534

[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

## MẸO MÁCH GIÚP

- *Hãy tìm cách giải quyết các bất đồng bằng việc bàn bạc và thương lượng.*
- *Liên hệ với các cơ quan chức năng xem họ có thể giúp đỡ được không.*
- *Hãy nói chuyện với Đơn vị Thuê mướn Bán lẻ về các vấn đề ngay khi nảy sinh để tránh hoặc xử lý các tranh chấp.*
- *Có được giải pháp chọn lựa sẽ làm tăng giá trị doanh thương của quý vị.*
- *Hãy yêu cầu chủ đất đưa cho tường trình tiết lộ có cập nhật trước khi quý vị sử dụng giải pháp này.*
- *Nếu quý vị dọn trống cửa tiệm đi hãy dành đủ thời giờ cho việc di chuyển đồ đạc và trả cửa tiệm như tình trạng đã thỏa thuận trong hợp đồng.*

## VÀO LÚC CUỐI HỢP ĐỒNG

Khi hợp đồng thuê mượn chấm dứt, chủ đất có thể để cho người khác thuê cửa tiệm này. Chủ đất phải trao cho quý vị một thông báo nói rõ liệu họ có kế hoạch chào mời quý vị một hợp đồng mới hay không.

Nếu chủ đất không đưa ra thông báo nào cho quý vị biết có đề nghị hợp đồng mới không, hãy viết cho họ trước khi hợp đồng chấm dứt để đòi thông báo này. Hợp đồng thuê mượn có thể được gia hạn lên đến sáu tháng kể từ lúc họ gửi cho quý vị thông báo ấy.

Nếu chủ đất đề nghị với quý vị một hợp đồng thuê mượn mới và quý vị không chấp nhận trong vòng một tháng, thì họ có thể rút lại đề nghị.

Chủ đất không buộc phải thương lượng về hợp đồng mới hoặc về việc gia hạn và họ có thể chấm dứt các thương lượng bất cứ lúc nào. Họ phải cho quý vị biết trên giấy tờ rằng họ đã kết thúc các cuộc thương lượng trước khi có thể quảng cáo cửa tiệm này để cho thuê.

Chủ đất có thể cho phép quý vị ở lại với cửa tiệm sau khi hợp đồng chấm dứt. Điều này thường là trên cơ sở từng tháng một, tức cả hai bên đều có thể chấm dứt mà chỉ cần thông báo một tháng trước.

Nếu quý vị muốn giữ lại cho mình trên căn bản từng tháng một, hãy yêu cầu chủ đất thỏa thuận như thế trên giấy tờ vào trước ngày hợp đồng kết thúc.

### Những việc quý vị phải làm

- **Nếu việc gia hạn không được đề nghị thì quý vị phải làm sạch trống cửa tiệm. Trừ phi quý vị đã bàn xếp cách khác với chủ đất, còn thì trước khi kết thúc hợp đồng quý vị phải:**
  - dọn đi tất cả đồ đạc của mình
  - trả lại cửa tiệm trong tình trạng như đã được yêu cầu trong hợp đồng.

### **Nếu hợp đồng có giải pháp chọn lựa**

Hãy kiểm tra hợp đồng của quý vị xem quý vị cần làm gì để thực thi giải pháp chọn lựa này và khi nào phải làm thế. Quý vị phải báo cho chủ đất biết bằng giấy tờ trước khi hạn kỳ chọn lựa ghi trong hợp đồng kết thúc, xem quý vị có muốn sử dụng giải pháp chọn lựa này không. Nếu giải pháp này có nói rằng hợp đồng thuê mượn phải được tái tục hoặc gia hạn theo thời giá thị trường, hãy yêu cầu chủ đất viết ra giấy nêu rõ tiền thuê mới sẽ là bao nhiêu. Quý vị có những 21 ngày sau khi họ trả lời để thực thi giải pháp này.

Nếu quý vị quên những ngày ấy, thì quý vị mất quyền sử dụng giải pháp này.

### **Bán doanh thương**

Nếu quý vị quyết định bán doanh thương của mình đi, thì thường là quý vị muốn hoán chuyển (ủy nhiệm) hợp đồng của quý vị cho người mua hoặc người được ủy nhiệm. Quý vị nên có cố vấn về những qui định đặc biệt ghi trong Đạo luật về yêu cầu chủ đất đồng ý việc ủy thác, tức gồm việc cung cấp thông tin cho chủ đất và người thuê mới, để khỏi bị ràng buộc về tài chính của hợp đồng này. Muốn có thêm thông tin, hãy xem trang mạng [www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

## Các địa chỉ mạng hữu ích

- Tòa Giải quyết Hành chính:  
Phân bộ Thuê mượn Bán lẻ (nối kết)  
[www.lawlink.nsw.gov.au](http://www.lawlink.nsw.gov.au)
- Hiệp hội các nhà Bán lẻ ở Úc  
[www.ara.com.au](http://www.ara.com.au)
- Bộ Phát triển Tiểu bang và Khu vực  
[www.smallbiz.nsw.gov.au](http://www.smallbiz.nsw.gov.au)
- Hội Luật gia NSW  
[www.lawsocnsw.asn.au](http://www.lawsocnsw.asn.au)
- Đạo luật Thuê mượn Bán lẻ, 1994 (nối kết)  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

## CÁC NGÀY THÁNG CẦN GHI NHỚ

Các ngày này được áp dụng nếu chủ đất của quý vị sử dụng năm tài khóa từ 1 tháng Bảy đến 30 tháng Sáu. Nếu họ không dùng hệ thống kế toán theo năm tài khóa thì các ngày này sẽ khác.

### *Cho đến trước ngày 31 tháng Năm*

Nếu quý vị trang trải các chi phí cửa tiệm thì chủ đất phải cho quý vị một bản ước tính cho thời gian lập kết toán sắp đến.

Nếu quý vị ở trong trung tâm thương mại và trang trải các chi phí quảng cáo cũng như các tiêu pha cho việc thăng tiến, thì chủ đất phải trao cho quý vị một kế hoạch tiếp thị trên giấy tờ về các tiêu pha cho quảng cáo và thăng tiến đã được đề nghị cho kỳ kết toán đó.

### *Cho đến trước ngày 30 tháng Chín*

Chủ đất phải cho quý vị một bản tường trình trên giấy tờ đã được thanh tra, liệt kê chi tiết các chi phí cho kỳ kế toán trước đó.

Chủ đất phải cho quý vị bản tường trình về quỹ thanh toán nợ, nếu được áp dụng.

Nếu quý vị tọa lạc trong trung tâm thương mại và quý vị đóng góp vào kế hoạch tiếp thị hoặc quảng cáo cũng như kế hoạch thăng tiến, thì chủ đất phải trao cho quý vị bản tường trình viết trên giấy và đã được thanh tra với các chi tiết về phí tổn quảng cáo cũng như thăng tiến.

### *Cho đến trước ngày 31 tháng Giêng*

Nếu quý vị tọa lạc trong trung tâm thương mại và quý vị đóng góp vào kế hoạch tiếp thị hoặc quảng cáo cũng như kế hoạch thăng tiến, hãy yêu cầu được xem bản tường trình bằng chữ viết có đủ chi tiết về phí tổn quảng cáo cũng như thăng tiến trong kỳ kế toán trước đó.

### *Cho đến trước ngày 31 tháng Mười*

Người thuê và chủ đất nên thanh toán các khoản trả thiếu tiền hoặc các khoản trả quá lỗ để điều chỉnh chi phí thực thụ cho năm tài khóa này.

Đơn vị Thuê mượn Bán lẻ  
1300 795 534  
[www.retail.nsw.gov.au](http://www.retail.nsw.gov.au)

© The Crown theo quyền của Tiểu bang New South Wales 2005.

Tập chỉ nam này là tác phẩm của Crown. Quý vị có thể tái xuất, trưng bày, in ấn và tái bản tài liệu này để sử dụng cho cá nhân, nội bộ hoặc không thương mại hoàn toàn không được thay đổi chi tiết. Quý vị phải bao hàm thông báo về tác quyền này.

**Quý vị không thể thương mại hóa nội dung này mà không có phép của DSTA. Muốn dùng vào các việc khác, xin vui lòng điện thư cho DSTA để được phép làm hoặc liên hệ với:**

**RTU@business.nsw.gov.au**  
**Retail Tenancy Unit**  
**(Đơn vị Thuê mượn Bán lẻ)**  
**PO Box 972**  
**Parramatta NSW 2124**  
**ĐT: 1300 795 534**

Ngoài việc sử dụng như trên hoặc bất cứ sử dụng nào được phép theo Đạo luật Commonwealth's Copyright Act 1968, thì mọi quyền khác đều bị cấm.

### **Lời chối từ**

Các thông tin trong tập sách này được hình thành với mọi thận trọng cần có, DSTA không bảo đảm hoặc bày tỏ rằng thông tin này đầy đủ, chính xác hoặc đã cập nhật. Thông tin này có thể được thay đổi không cần báo trước. DSTA đưa ra thông tin này trên căn bản là Tiểu bang New South Wales và các công nhân viên, nhà thầu và đại lý ở đây (Tiểu Bang) không nhận trách nhiệm về sự chính xác, hiện hành, đáng tin cậy hoặc sự đúng đắn của nội dung. Tiểu Bang không chịu trách nhiệm hoặc về bất cứ tổn hại hoặc tiêu pha xảy đến hoặc phát sinh từ việc quý vị sử dụng hoặc tin vào thông tin này. Điều này bao gồm chuyện có hay không có bất cứ mất mát thua lỗ, hư hao, phí tổn hoặc tiêu pha nào xảy đến do bất kỳ sai lầm, quên sót hoặc trình bày thiếu sót trong thông tin này. Trước khi hành động dựa trên căn bản thông tin này, quý vị nên thẩm định nó một cách độc lập và tìm cố vấn chuyên nghiệp riêng cho hoàn cảnh của quý vị. Mặc dù thông tin này được coi là đúng đắn và có thật vào ngày in ấn, mọi thay đổi về hoàn cảnh diễn ra sau khi xuất bản có thể ảnh hưởng lên tính xác thực của thông tin. Thông tin này có thể thay đổi mà không cần thông báo và Tiểu Bang không có trách nhiệm pháp lý về sự chính xác của bất cứ thông tin mà quý vị in ra hoặc lưu giữ.