

TẬP THÔNG TIN VỀ TIÊU THƯƠNG

1. TRƯỚC KHI KÝ HỢP ĐỒNG THUONG MAI HOẶC HỢP ĐỒNG THUÊ MƯƠN CỦA TIỆM BÁN LẺ



Hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ là hợp đồng mà quý vị rất có thể không kết thúc sớm được

Ký hợp đồng thuê mướn cửa tiệm là một cam kết tài chính quan trọng. Trách nhiệm trả tiền thuê đều đặn là điều chính yếu của hợp đồng. Trong suốt thời hạn hợp đồng số tiền thuê trả hằng tháng cộng dồn lại có thể lên đến nhiều trăm ngàn đô la. Khi ký hợp đồng thuê mướn cửa tiệm, quý vị đồng ý trả tiền thuê trong suốt thời hạn của hợp đồng. Nếu tiền thuê là \$320 mỗi tuần và thời hạn ba năm, quý vị đã đồng ý trả cho chủ tiệm gần \$50,000 bất kể thương nghiệp của mình tiến triển như thế nào.

Việc trả tiền thuê trễ nãi có thể khiến cho chủ tiệm có thể lấy lại cửa tiệm và khoá cửa không cho quý vị vào (mà không cần có giấy báo) tuy vẫn đòi tiền thuê cho đến khi tìm được người thuê mới. Trong môi trường thương mại khó khăn, tìm ra người thuê mới cũng phải mất nhiều tháng, và quý vị có thể phải trả cho thời hạn miễn tiền thuê ghi trong hợp đồng mới.

Khi nghĩ đến số tiền mà quý vị đồng ý trả cho chủ tiệm, rõ ràng là hợp đồng thuê mướn cửa tiệm là một cam kết tài chính quan trọng. Nhờ luật sư tư vấn trước khi ký hợp đồng có thể tiết kiệm cho mình rất nhiều về thời gian, tiền bạc và sự lo lắng về lâu dài. Luật sư có thể xem qua hợp đồng và hướng dẫn cho mình về những yêu cầu của hợp đồng áp dụng cho cả đôi bên. Điều rất quan trọng là quý vị cần xem xét lại hợp đồng kỹ lưỡng, hiểu rõ nó và có thể thi hành mọi điều kiện ghi trong hợp đồng.

Hoạch định để thành công

Có rất nhiều chi phí khi kinh doanh làm ảnh hưởng đến khả năng trả tiền thuê của mình. Trước khi ký hợp đồng, hãy nghĩ đến mất bao nhiêu thời gian và tiền bạc để cho doanh nghiệp thành công. Hãy bảo đảm là doanh nghiệp của mình có sự hỗ trợ tài chính vững vàng. Hãy chuẩn bị một kế hoạch doanh nghiệp thực tiễn hoặc nhờ người cố vấn để biết doanh nghiệp của

mình có phải là một việc đầu tư tốt hay không.

Chủ tiệm không cần phải giảm tiền thuê cho quý vị nếu doanh nghiệp không hoạt động tốt. Chủ tiệm cũng không cần phải cho quý vị chấm dứt hợp đồng nếu quý vị làm ăn thua lỗ, gia đình gặp khó khăn hoặc sức khoẻ yếu kém. Đôi khi dù có được sự cố vấn tài chính tốt nhất, nhiều sự kiện bất ngờ vẫn xảy ra. Nếu không trả tiền thuê được, hoặc gặp khó khăn trả đúng hạn kỳ, điều quan trọng là quý vị phải liên lạc với chủ tiệm để thương lượng một cách thức thích hợp. Nếu không thể tự mình làm được việc này, quý vị nên nhờ Văn Phòng Ủy Viên Tiêu Thương NSW hướng dẫn và giúp đỡ. Liên lạc Email: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au
Điện thoại: **1300 795 534**

Kiểm tra với hội đồng thành phố địa phương

Điều quan trọng là kiểm tra với hội đồng thành phố địa phương trước khi ký hợp đồng để biết loại doanh nghiệp quý vị dự định tiến hành có cần sự đồng ý trên văn bản hay không.

Nếu có kế hoạch sửa chữa và tân trang cửa tiệm hoặc bất cứ công việc xây cất nào, quý vị cũng nên kiểm tra với “nhân viên quy hoạch” của hội đồng thành phố để biết là mình có cần nộp đơn xin xây cất sửa chữa hay không. Quý vị không nên tin cậy vào sự hiểu biết của chủ tiệm đối với các luật lệ của hội đồng thành phố vì các quy tắc phân vùng và quy hoạch có thể đã thay đổi. Nếu quý vị cứ tiến hành xây cất mà không có sự chấp thuận, hội đồng thành phố có thể bắt quý vị ngưng kinh doanh, ra lệnh đóng cửa và ngưng các công việc đang làm.

Nếu cần sự chấp thuận của hội đồng thành phố để xây cất, quý vị hãy nghĩ đến thời gian mất bao lâu để xin phép và hoàn tất công tác. Trong thời gian chuẩn bị này, có thể có nhiều chi phí phải trả nhưng lại không có lợi tức thu vào. Quý vị có thể thương lượng với chủ tiệm, để khỏi trả tiền thuê trong thời gian này, khi hợp đồng mới bắt đầu. Quý vị cũng nên dự tính đến các trường hợp gặp trở ngại hoặc trễ nãi, bởi vì trách nhiệm trả tiền thuê của quý vị sẽ bắt đầu trước khi công việc hoàn tất và trước khi quý vị bắt đầu kinh doanh.

TÓM TẮT

- Trách nhiệm trả tiền thuê đều đặn là điều chính yếu của hợp đồng.
- Nhờ luật sư tư vấn trước khi ký hợp đồng có thể tiết kiệm cho mình rất nhiều về thời gian, tiền bạc và sự lo lắng về lâu dài
- Hãy chuẩn bị một kế hoạch thương nghiệp thực tiễn hoặc nhờ người cố vấn để biết thương nghiệp của mình có phải là một công cuộc đầu tư tốt hay không
- Điều quan trọng là kiểm tra với hội đồng thành phố địa phương trước khi ký hợp đồng để biết loại thương nghiệp quý vị dự định tiến hành có cần sự đồng ý bằng văn bản hay không

**VĂN PHÒNG ỦY VIÊN
TIÊU THƯƠNG NSW
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au**

Nên nhờ tư vấn về các điều kiện ghi trong hợp đồng

Điều quan trọng là nhận thức được rằng khi hợp đồng khởi sự đôi bên phải cam kết tôn trọng các điều kiện ghi trong hợp đồng (muốn biết thông tin cụ thể về hợp đồng thuê mướn cửa *tiệm bán lẻ* bắt đầu lúc nào, xin đọc “Các Quy Tắc Bỏ Sung Về Hợp Đồng Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ”). Vì lý do này, điều quan trọng là quý vị phải thương lượng kỹ lưỡng, bảo đảm là hợp đồng ghi những điều đã được đồng ý, và quý vị có thể thi hành các điều kiện của hợp đồng **trước khi** ký kết hoặc vào sử dụng cửa tiệm.



Hãy bảo đảm là quý vị hiểu rõ nếu phải **trả chi phí tổng quát, chi phí sửa chữa và bảo quản cửa tiệm**, kể cả bất cứ vật dụng gì được lắp đặt vào (muốn biết thêm thông tin, xin đọc “Sửa chữa và hư hại” trong “Tập Sách Hướng Dẫn Người Thuê Tiệm Bán Lẻ”).

Hãy xem xét từng điều khoản của hợp đồng có thể ảnh hưởng đến doanh nghiệp của quý vị ra sao trong việc đầu tư mình đang làm và phần còn lại có thể thương lượng được. Nếu trong hợp đồng có điều khoản **đời chỗ** hoặc **ủi sập**, hãy đòi chủ cho mình điều kiện thuận lợi vì dự kiến là chủ tiệm sẽ chấm dứt hợp đồng sớm.

Khi hợp đồng kết thúc

Trước khi hợp đồng bắt đầu, hãy tính toán xem số tiền bỏ ra để bắt đầu kinh doanh có cho mình kiếm lời được chưa trong thời hạn đầu tiên của hợp đồng. Khoảng thời gian này quan trọng vì chủ tiệm không cần phải ký hợp đồng mới với mình khi hợp đồng cũ hết hạn. Hầu như không thể nào bán doanh nghiệp được nếu không có hợp đồng thuê mướn cửa tiệm. Nếu có nợ nần sau thời hạn đầu tiên, quý vị sẽ không còn cơ hội để đền bù lỗ lã này.

Khi bắt đầu thương lượng về hợp đồng, hãy hỏi xem về quyền gia hạn ký hợp đồng mới. Điều này giúp bảo vệ việc đầu tư của mình vì nó giúp mình dựa vào đó để bán lại doanh nghiệp và hy vọng có được tiền lời mà mình đã bỏ thời gian và tiền bạc ra để xây dựng doanh nghiệp. Muốn biết thêm thông tin về việc thi hành quyền gia hạn, xin đọc “Nếu hợp đồng có ghi quyền gia hạn” trong “Tập Sách Hướng Dẫn Người Thuê Tiệm Bán Lẻ”.

Khi hợp đồng chấm dứt, nếu chủ tiệm đồng ý cho quý vị ký hợp đồng mới, rất có thể tiền thuê sẽ cao hơn nhiều. Nếu cửa tiệm nằm trong trung tâm thương mại, có thể quý vị cũng cần tân trang sửa chữa thêm cho cửa tiệm.

Lúc bắt đầu hợp đồng, có thể quý vị và chủ tiệm tin tưởng lẫn nhau, nhưng trong thời hạn của hợp đồng tình huống có thể thay đổi. Thí dụ cửa tiệm có thể được bán cho chủ mới, và người này lại có kế hoạch mới về cửa tiệm. Nhiều chuyện khác cũng có thể xảy ra làm ảnh hưởng đến mối quan hệ và khiến cho việc thương lượng ký hợp đồng mới khó khăn hơn.

Ngăn ngừa tranh chấp

Hãy giữ lại mọi chi tiết ghi các cuộc nói chuyện và các buổi họp giữa quý vị và chủ tiệm hoặc người đại diện từ lúc bắt đầu thương lượng cho đến lúc dọn ra. Hãy ghi ai có mặt, ngày giờ nào, địa điểm, đã thảo luận những gì và quan trọng nhất là, điều gì đã được đồng ý. Việc này sẽ hữu ích cho quý vị nếu có chuyện gì không may xảy ra. Quý vị có cách chứng minh lý do tại sao quyết định đã được đưa ra và ý định của đôi bên lúc đó như thế nào. Việc tái tạo hồ sơ ghi những sự việc đã xảy ra từ trước không mấy chính xác và không đáng tin cậy được.

Hãy hỏi chủ tiệm hoặc người đại diện các câu hỏi quan trọng và ghi những câu trả lời của họ. Sau đây là vài thí dụ:

- Ai là người cuối cùng đã thuê cửa tiệm và tại sao họ lại chấm dứt hợp đồng?
- Doanh nghiệp của họ thành công hay thất bại. *Ngay cả khi nghe người thuê trước bị thất bại vì thiếu kỹ năng kinh doanh, quý vị cũng nên tự kiểm tra lại xem có đúng không.*
- Nếu có ý định thuê cửa tiệm trong trung tâm mua sắm, hãy hỏi về các cửa tiệm bị thất bại trong hai năm qua.
- Nếu cửa tiệm ở chỗ có nhiều xe cộ qua lại, hãy xem những người này có phải là khách hàng tiềm năng của mình hay không. *Có phải quý vị sẽ có một số lượng lớn khách hàng nhờ có nhiều người đi ngang qua trên đường đi làm và về nhà, nhưng trong ngày thì ít có khách? Hãy xem xét giờ nào thì thường có khách vào.*

TÓM TẮT

- Hãy bảo đảm là quý vị hiểu rõ nếu phải trả chi phí tổng quát, chi phí sửa chữa và bảo quản cửa tiệm.
- Khi bắt đầu thương lượng về hợp đồng, hãy hỏi xem về quyền gia hạn ký hợp đồng mới.
- Hãy giữ lại mọi hồ sơ chi tiết ghi các cuộc nói chuyện và các buổi họp giữa quý vị và chủ tiệm hoặc người đại diện từ lúc bắt đầu thương lượng cho đến lúc dọn ra.

**VĂN PHÒNG ỦY VIÊN
TIÊU THƯƠNG NSW**
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au

Sẽ là nguy cơ nếu chỉ trông cậy vào người đại diện hoặc chủ tiệm để giúp mình các thông tin quan trọng. Quý vị nên viếng thăm địa điểm vào những lúc khác nhau trong ngày để thấy tình hình tại đó ra sao. Hãy nhờ người chuyên môn hướng dẫn và tự mình tìm hiểu nữa.

Hợp đồng của quý vị là hợp đồng thương mại hay hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ?

Nếu doanh nghiệp đang tiến hành là một trong các loại doanh nghiệp bán lẻ được liệt kê trong Bảng kê 1 của *Đạo Luật về Hợp Đồng Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ năm 1994* thì Đạo Luật này sẽ áp dụng cho hợp đồng của quý vị. Hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ có nhiều quy tắc hơn về cách thức áp dụng hợp đồng. Doanh nghiệp của quý vị có thể không phải là doanh nghiệp được liệt kê nhưng vẫn có thể áp dụng theo Đạo Luật nếu nó nằm trong trung tâm mua



Các quy tắc bổ sung về hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ

Hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ bắt đầu khi nó được ký kết. Người thuê bắt đầu trả tiền thuê hoặc dọn vào sử dụng cửa tiệm – căn cứ vào việc nào xảy ra trước.

sắm. Quý vị cần có tư vấn nếu không biết rõ doanh nghiệp của mình thuộc loại nào.

1. Hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ nên ký ít nhất là 5 năm

Nếu muốn ký một hợp đồng thuê cửa tiệm dưới năm năm, luật pháp yêu cầu quý vị cung cấp cho chủ tiệm giấy chứng nhận theo **Điều 16**. Chỉ có luật sư hoặc nhân viên chuyên nhượng quyền sở hữu nhà đất có giấy phép mới ký được giấy này cho mình. Nếu không cung cấp giấy này cho chủ tiệm, quý vị có thể bị ràng buộc vào hợp đồng trong năm năm, cho dù mình không muốn. *Nên nhớ giấy chứng nhận theo Điều 16 chỉ áp dụng cho hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ, và không áp dụng cho hợp đồng thương mại.*

2. Đồ đạc lắp đặt, tân trang

Thường thì người thuê phải trả một phần hoặc tất cả chi phí lắp đặt, tân trang của cửa tiệm (được xem là ‘tân trang’). Chi phí tân trang có thể lớn và người thuê có thể phải trả chi phí tháo gỡ vật dụng đã lắp đặt khi hợp đồng kết thúc trừ khi có thoả thuận trên văn bản nói là cứ thế như vậy.

Lắp đặt tân trang có thể mất thì giờ để hoàn tất. Trong thời gian đó, cửa tiệm không mua bán cho nên quý vị phải bảo đảm là mình có khả năng trả tiền thuê hoặc phải thương lượng với chủ tiệm xin miễn trả tiền thuê trong thời gian này.

Các trung tâm mua sắm thường có các tiêu chuẩn về tân trang cửa tiệm. Chủ tiệm (hoặc người đại diện thuê mướn) phải cho biết các tiêu chuẩn của họ để quý vị tính xem mình có khả năng thực hiện tân trang này hay không.

Trong trung tâm mua sắm, chủ tiệm thường chuyển chi phí chuẩn bị cửa tiệm vào chi phí tân trang. Điều này được biết như là công việc của chủ tiệm. Bản Khai Thông Tri Của Chủ cho Thuê (chủ tiệm) sẽ cho người thuê biết chi phí công việc của chủ tiệm và cách tính chi phí này. Chủ tiệm phải cho quý vị thông tin này trước khi hợp đồng bắt đầu.

3. Tiết lộ thông tin

Ít nhất bảy ngày trước khi hợp đồng chi tiết bắt đầu, chủ tiệm phải đưa cho người thuê Bản Khai Thông Tri Của Chủ cho Thuê. Bản khai này có các thông tin quan trọng về cửa tiệm và hợp đồng. Hãy xem kỹ vì nó là một phần của sự thoả

TÓM TẮT

- Quý vị nên viếng thăm địa điểm vào những lúc khác nhau trong ngày để thấy tình hình tại đó ra sao. Hãy nhờ người chuyên môn hướng dẫn và tự mình tìm hiểu nữa.
- Nếu muốn ký một hợp đồng thuê cửa tiệm dưới năm năm, luật pháp yêu cầu quý vị cung cấp cho chủ tiệm giấy chứng nhận theo điều 16.
- Chi phí tân trang có thể lớn và người thuê có thể phải trả chi phí tháo gỡ các vật dụng đã lắp đặt khi hợp đồng kết thúc trừ khi có thoả thuận trên văn bản nói là cứ thế như vậy.

**VĂN PHÒNG ỦY VIÊN
TIỂU THƯƠNG NSW
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au**

thuận pháp lý ràng buộc cả đôi bên.

Hãy đọc kỹ Bản Khai Thông Tri Của Chủ cho Thuê. Hãy kiểm tra xem nó có bao gồm tất cả thoả thuận mà quý vị đạt được trong các cuộc thương lượng và những lời hứa với mình. Hãy nói ngay với chủ tiệm nếu quý vị không hiểu hoặc không đồng ý với bản khai. Nếu cần, yêu cầu chủ tiệm đưa cho mình một bản mới chính xác.

4. Bản Khai Thông Tri của Người Thuê

Trong vòng bảy ngày từ lúc nhận bản khai thông tri của chủ tiệm, người thuê phải gửi Bản Khai Thông Tri Của Người Thuê cho chủ tiệm, hoặc xin gia hạn thêm thời gian để gửi giấy này.

Hãy bảo đảm là quý vị ghi trong bản khai này mọi cam kết của chủ tiệm hoặc người đại diện của họ. Nếu không ghi lại các lời hứa hẹn quan trọng thì rất khó bắt chủ tiệm giữ lời hứa trong tương lai. Hãy bảo đảm là ghi trong bản khai bất cứ điều gì chủ tiệm (hoặc người đại diện) đã nói trong lúc thương lượng về hợp đồng. (Muốn có thêm thông tin về những điều cần ghi chú, xin đọc “Hiểu rõ những dữ kiện ngay từ đầu” trong Tập Sách Hướng Dẫn Người Thuê Tiệm Bán Lẻ.

5. Tăng tiền thuê

Hãy kiểm tra hợp đồng ghi về việc tăng tiền thuê và tăng như thế nào trong thời hạn của hợp đồng. Có nhiều quy tắc về tiền thuê có thể tăng như thế nào.

- Nói chung, tiền thuê chỉ có thể tăng mỗi năm một lần;
- Không được dùng hai cách tính toán việc thay đổi tiền thuê mỗi lần và cho đối tác quyền chọn cách nào để áp dụng (thí dụ không thể nói năm phần trăm hoặc theo chỉ số giá tiêu thụ, giá nào cao hơn thì áp dụng);
- Hợp đồng không thể ghi là tiền thuê không thể được giảm khi chỉ áp dụng một cách tính toán. (thí dụ không thể nói ‘xét lại tiền thuê theo giá thị trường nhưng chỉ tới mức độ là nó không được giảm’).

Nếu hợp đồng ghi tiền thuê sẽ tăng theo mức lạm phát mỗi năm, nhưng chủ tiệm không báo cho người thuê biết là tiền thuê đã tăng, thì chủ tiệm rất có thể vẫn có quyền tăng khi họ yêu cầu. Theo sự thoả thuận của hợp đồng, người thuê biết là tiền thuê sẽ tăng theo mức lạm phát và đã đồng ý trả theo mức tăng khi ký hợp đồng.

Nếu số tiền thuê hoặc chi phí tổng quát đã tích lũy quá lớn trước khi nhận thông báo trả tiền, quý vị có thể thương lượng về một kế hoạch trả tiền. Nếu ở vào trường hợp này, hãy gọi Văn

Phòng Ủy Viên Tiểu Thương NSW để được giúp đỡ và tư vấn.

6. Chi phí tổng quát

Là những chi phí liên hệ đến cửa tiệm mà người thuê đồng ý trả không kể tiền thuê. Người thuê được thông báo về các chi phí này trong hợp đồng và trong Bản Khai Thông Tri Của Chủ cho Thuê. *Đạo Luật Về Hợp Đồng Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ* nói rõ là các chi phí này phải:

- liên hệ trực tiếp và hợp lý đến cửa tiệm và
- có thể phát sinh do sự điều hành, bảo quản hoặc sửa chữa cửa tiệm hoặc trung tâm mua sắm mà cửa tiệm nằm trong đó.

Các chi phí tổng quát cũng là chi phí lớn đối với người thuê. Quý vị nên hiểu rõ chi phí này trước khi ký hợp đồng và biết chắc là mình có khả năng trả được.

Chủ tiệm phải gửi cho quý vị chi phí phỏng định này là bao nhiêu trước khi năm tài chánh kết thúc và gửi các bản kê khai kiểm toán trong vòng ba tháng trước khi năm tài chánh kết thúc. Có vài bản kê khai không cần kiểm toán nếu có chi phí hạn chế và quý vị chỉ nhận được bản sao các bản kê khai, bản đánh giá hoặc biên nhận.

Nếu không nhận được chi phí phỏng định hoặc bản kê khai, hãy viết thư báo cho chủ tiệm và yêu cầu họ gửi cho mình. Nếu trong vòng 10 ngày sau đó mà chủ tiệm vẫn không gửi, quý vị có thể ngưng trả chi phí này cho đến khi nhận được các giấy tờ. Một khi chủ tiệm đã gửi giấy tờ đến thì quý vị phải trả các chi phí này trong vòng 28 ngày. Thủ tục thông báo, ngưng trả tiền và trả tiền trở lại cũng được áp dụng khi người thuê cần bảo đảm là chủ tiệm cung cấp cho mình các kế hoạch về thị trường và bản kê khai.

7. Lệ phí chuẩn bị hợp đồng

Chiếu theo Đạo Luật, người thuê không phải trả chi phí của chủ tiệm về việc ký hợp đồng. Điều này bao gồm cả chi phí chuẩn bị hợp đồng và lệ phí thoả thuận thể chấp. Nếu chủ tiệm yêu cầu trả các chi phí này, quý vị hãy viết thư cho họ và dẫn chứng các điều 14 và 24A của Đạo Luật. Có một ngoại lệ là sau khi gửi lại cho chủ tiệm bản khai thông tri của người thuê, người thuê có thể được yêu cầu trả tiền cho những thay đổi mà họ yêu cầu.

Người thuê có thể được yêu cầu trả tiền đăng ký hợp đồng. Việc đăng ký hợp đồng với thời hạn trên ba năm (bao gồm cả quyền gia hạn bất cứ thời hạn nào) bảo vệ quyền lợi cho cả người thuê lẫn chủ tiệm.

TÓM TẮT

- Hãy đọc kỹ Bản Khai Thông Tri Của Chủ Cho Thuê.
- Hãy bảo đảm là ghi trong bản khai bất cứ điều gì chủ tiệm (hoặc người đại diện) đã nói trong lúc thương lượng về hợp đồng.
- Hãy kiểm tra hợp đồng ghi về việc tăng tiền thuê và tăng như thế nào trong thời hạn của hợp đồng.
- Chi phí tổng quát cũng là chi phí lớn đối với người thuê. Quý vị nên hiểu rõ chi phí này trước khi ký hợp đồng và biết chắc là mình có khả năng trả được.

**VĂN PHÒNG ỦY VIÊN
TIỂU THƯƠNG NSW
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au**



8. Bảo đảm tài chánh

Chủ tiệm (hoặc đại diện của họ) có thể yêu cầu quý vị phải có bảo đảm tài chánh khi thương lượng về hợp đồng. Bảo đảm tài chánh có thể là:

- Đóng tiền mặt để bảo đảm;
- Nhờ ngân hàng đứng bảo đảm, tức là ngân hàng hứa trả cho chủ tiệm một số tiền thoả thuận nào đó nếu quý vị không thi hành các điều khoản của hợp đồng;
- Nhờ người thứ ba đứng bảo đảm, tức là một cá nhân hứa trả cho chủ tiệm nếu quý vị không thi hành các điều khoản của hợp đồng.

Người thuê không được dùng số tiền mặt đóng bảo đảm như là cách thức trả tiền thuê đúng thời hạn. Ngay cả khi có đóng tiền mặt bảo đảm, nếu không trả tiền thuê đúng thời hạn, chủ tiệm có thể có quyền chấm dứt hợp đồng, không cho người thuê vào cửa tiệm, họ vẫn giữ số tiền mặt bảo đảm, hoặc tiền ngân hàng đứng bảo đảm và vẫn kiện ra toà để đòi bồi thường.

Đạo Luật quy định tất cả số tiền mặt bảo đảm trong hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ phải gửi vào Quỹ Bảo Đảm Thuê Mướn Tiệm Bán Lẻ NSW trong vòng 20 ngày từ lúc nhận được. Nếu không gửi vào, chủ tiệm có thể bị phạt tiền nặng.

Xin lưu ý là Đạo Luật không bắt buộc phải gửi vào Quỹ số tiền mặt bảo đảm trong các hợp đồng thương mại. Tuy nhiên, nếu đôi bên đồng ý thì họ cũng có thể dùng Quỹ này để giữ số tiền bảo đảm của họ.

Nếu ngân hàng đứng bảo đảm, ngân hàng sẽ cấp giấy đưa cho người chủ tiệm giữ. Nếu chủ tiệm đòi tiền và rút số tiền bảo đảm này thì ngân hàng sẽ trả cho họ bất kể người thuê có đồng ý hay không, hoặc bất kể có giấy báo trả tiền hay không. Nếu đã cho chủ tiệm sự bảo đảm của ngân hàng như là cách bảo đảm tài chánh, quý vị nên có sự thoả thuận trên văn bản ghi rõ chủ tiệm phải giải toả bảo đảm tài chánh vào lúc nào đó sau khi mình đã dọn ra khỏi cửa tiệm. Nếu không có thoả thuận này, người thuê hay gặp khó khăn lấy lại tiền do ngân hàng giữ khi xóa bỏ sự bảo đảm của ngân hàng.

9. Gửi và lấy lại tiền bảo đảm

Để gửi tiền bảo đảm, Quý vị phải điền vào **Đơn Gửi Tiền Bảo Đảm Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ** (bản chính) được đôi bên ký tên (chủ tiệm hoặc đại diện và người thuê). Mỗi đơn đều có mã số riêng để dễ truy tìm tiền quỹ này. Mẫu đơn trực tuyến có thể lấy được qua trang mạng của Văn Phòng Ủy Viên Tiểu Thương NSW sau đây: www.smallbusiness.nsw.gov.au

Quý vị cũng có thể gửi email hoặc gọi điện thoại đến Văn Phòng để xin đơn tại địa chỉ:

Điện Thư: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au

Điện thoại: **1300 795 534**

Sau khi điền đơn và ký tên, phải gửi kèm chi phiếu số tiền bảo đảm đóng cho **Văn Phòng Ủy Viên Tiểu Thương NSW** theo địa chỉ phía trên góc trái của mẫu đơn. Khoảng hai tuần sau người thuê và chủ tiệm (hoặc đại diện quản lý) sẽ nhận được giấy báo (**Giấy Báo đã nộp tiền Bảo Đảm**) và số hiệu giấy báo này.

Mẫu đơn lấy lại tiền cũng có thể in trực tiếp từ trang mạng của Văn Phòng: www.smallbusiness.nsw.gov.au

Nếu chỉ có một bên ký vào đơn lấy lại tiền bảo đảm, bên kia sẽ được thông báo là có đơn xin lấy lại tiền. Nếu bên kia không tranh chấp về đơn lấy lại tiền, tiền sẽ được trả sau 14 ngày. Nếu có tranh chấp thì tiền sẽ được giữ lại cho đến khi tranh chấp được giải quyết.

Ghi chú quan trọng: Khi dọn ra khỏi cửa tiệm, hãy nộp giấy báo **thay đổi địa chỉ** với bưu điện để họ báo cho mình biết khi chủ tiệm hoặc người đại diện nộp đơn xin lấy lại tiền bảo đảm.

TÓM TẮT

- Ngay cả khi có đóng tiền mặt bảo đảm, nếu không trả tiền thuê đúng thời hạn, chủ tiệm có thể có quyền chấm dứt hợp đồng, không cho người thuê vào cửa tiệm, họ vẫn giữ số tiền mặt bảo đảm, hoặc tiền ngân hàng đứng bảo đảm và vẫn kiện ra toà để đòi bồi thường.
- Để gửi tiền bảo đảm, quý vị phải điền vào **Đơn Gửi Tiền Bảo Đảm Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ** (bản chính) được đôi bên ký tên (chủ tiệm hoặc đại diện và người thuê)
- Khi dọn ra khỏi cửa tiệm, hãy nộp **giấy báo thay đổi địa chỉ** với bưu điện để họ báo cho mình biết khi chủ tiệm hoặc người đại diện nộp đơn xin lấy lại tiền bảo đảm.

**VĂN PHÒNG ỦY VIÊN
TIỂU THƯƠNG NSW
1300 795 534
smallbusiness.nsw.gov.au**

HƯỚNG DẪN NGƯỜI THUÊ TIỆM BÁN LẺ

Hãy bảo đảm là quý vị đọc **Tập Sách Hướng Dẫn Người Thuê Tiệm Bán Lẻ** riêng biệt. Tập Sách Hướng Dẫn tóm tắt các điều quan trọng của luật lệ áp dụng cho hợp đồng thuê mướn cửa tiệm bán lẻ. Quý vị có thể tìm được bản sao của Tập Sách Hướng Dẫn và các thông tin hữu ích khác tại trang mạng:

www.smallbusiness.nsw.gov.au. Các Bản Khai Thông Tri Của Chủ Cho Thuê/Người Thuê cũng có thể in ra được từ trang mạng này.

Văn Phòng Ủy Viên Tiểu Thương NSW có một Ban Giải Quyết Tranh Chấp bao gồm cả Ban Phụ Trách Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ trước đây. Nơi đây có thể trả lời các thắc mắc, cũng như cung cấp các thông tin và tư vấn về các phương cách và thủ tục về các vấn đề thuê mướn, về *Đạo Luật Hợp Đồng Thuê Mướn Cửa Tiệm Bán Lẻ* và những vấn đề khác liên quan đến doanh nghiệp. Dịch vụ này dành cho những người thuê, chủ tiệm, người đại diện, luật sư, kế toán viên và những người có lợi ích liên quan khác trong lãnh vực thuê mướn cửa tiệm bán lẻ và tiểu thương.

Văn Phòng Ủy Viên Tiểu Thương NSW
(Office of the NSW Small Business
Commissioner)

Điện Thoại: **1300 795 534**

Điện Thư: **we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au**

Trang Mạng: **www.smallbusiness.nsw.gov.au**