

Tập Hướng dẫn các Nguồn tài liệu cho việc Thuê Thương mại

Hướng dẫn 1: Căn bản

- Giải thích Hợp đồng Thuê Thương mại
- Các Biện pháp Pháp lý và Quy định Bảo vệ

1. Căn bản về Thuê Thương mại

“Người thuê thương mại” là gì?

Người Thuê Thương mại là một cá nhân hoặc tổ chức thuê hoặc thuê lại một không gian không phải là nhà ở và không sống trong không gian đó. Hợp đồng cho thuê là giữa người thuê (“bên thuê”) và chủ nhà (“bên cho thuê”)¹.

Bên thuê “thương mại” có thể là một doanh nghiệp, một tổ chức phi lợi nhuận, một doanh nghiệp xã hội, một tổ chức cộng đồng hoặc một tổ chức chính phủ, v.v. Thuật ngữ “**hương mại**” đề cập đến không gian không phải để cư trú chứ không phải các hoạt động của người thuê.

Tổng quát về Các Hướng dẫn

- Hướng dẫn 1: Căn bản về Thuê Thương mại
- Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại
- Hướng dẫn 3: Dời chuyển và Tìm một Chỗ thuê mới
- Hướng dẫn 4: Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian
- Hướng dẫn 5: Các bước trong Tiến trình cấp Giấy phép và Môn bài của Thành phố
- Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chủ giải Từ ngữ

Hình bìa: Graeme Jones

Các biện pháp bảo vệ pháp lý và quy định đối với người thuê thương mại

Với tư cách là người thuê thương mại, hợp đồng thuê giữa quý vị và chủ nhà xác định các điều khoản và điều kiện thuê của quý vị. Quý vị nên tìm sự trợ giúp chuyên nghiệp để thương lượng hợp đồng thuê tốt nhất có thể cho mình.

Quý vị có thể tìm thêm thông tin về nơi để tìm trợ giúp chuyên nghiệp trong [Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chủ giải Từ ngữ](#) và cách thương lượng hợp đồng thuê của quý vị trong [Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại](#).

Hợp đồng thuê thương mại được dựa trên:

- Đạo luật Thuê Thương mại
- Luật hợp đồng

ĐẠO LUẬT THUÊ THƯƠNG MẠI

Đạo luật Thuê Thương mại (Commercial Tenancy Act) của Tỉnh bang BC bao gồm các phương pháp giải quyết các vấn đề và tranh chấp giữa quý vị và chủ nhà. *Đạo luật Thuê Thương mại* không cung cấp loại bảo vệ pháp lý hoặc quy định giống như Đạo luật Thuê nhà ở (Residential Tenancy Act) cung cấp. Điều này là do các hợp đồng thuê thương mại thường được coi là hợp đồng trong đó các điều khoản đã được thương lượng theo thỏa thuận chung của chủ nhà và người thuê.

Tùy thuộc vào điều kiện thị trường, người thuê cơ sở thương mại có thể có quyền thương lượng đáng kể khi thương lượng một hợp đồng thuê mới.

[Thêm thông tin về nơi để tìm hỗ trợ](#)

[Thêm thông tin thêm về cách thương lượng hợp đồng thuê](#)

LUẬT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng cho thuê thương mại được quản trị bởi luật hợp đồng - một loại luật liên quan đến thỏa thuận ràng buộc pháp lý giữa hai hoặc nhiều người cho một mục đích cụ thể - và được quy định bởi Tỉnh bang British Columbia².

Tỉnh bang không đòi hỏi các hợp đồng thuê cơ sở thương mại phải có mẫu hoặc mẫu tiêu chuẩn, vì vậy mỗi hợp đồng thuê nhà có thể được tùy chỉnh bằng cách thương lượng giữa chủ nhà và người thuê. Chủ nhà thường sử dụng mẫu hợp đồng thuê tiêu chuẩn của riêng họ, mà họ trình cho người thuê để ký. Trước khi ký kết, chúng tôi đặc biệt khuyên quý vị nên nhờ tư vấn chuyên nghiệp để thương lượng và soạn thảo từ ngữ của hợp đồng thuê (xem thêm [Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại](#)).

¹Hướng dẫn này dùng các từ “chủ bất động sản” và “chủ nhà” với cùng một nghĩa để chỉ người cho thuê một không gian.

²British Columbia hoạt động theo hệ thống ‘thông luật’, trong đó các tranh chấp pháp lý được quyết định bằng cách tham chiếu ‘án lệ’ (các quyết định trong các trường hợp trước đây).

Tại sao Thành phố Vancouver lại quan trọng với quý vị khi quý vị là người thuê thương mại?

Thành phố Vancouver đóng vai trò nhà quản lý các cơ sở thương mại. Nếu hoạt động ở Thành phố Vancouver, quý vị phải:

- Đáp ứng các quy định về [phân vùng](#), [xây dựng](#), [đầu xe](#), [biển hiệu](#), [sân trong](#) và các quy định khác
- Đáp ứng các quy định liên quan đến việc phục vụ [thực phẩm](#) và [bia rượu](#)
- Có được [các giấy phép phải có](#) và các môn bài và trả các lệ phí tương ứng
- Có được [một môn bài kinh doanh](#) (nếu hoạt động kinh doanh) [Tổng quát về môn bài kinh doanh](#).



Để có thêm chi tiết, hãy xem [Hướng dẫn 5: Các bước trong Tiến trình cấp Giấy phép và Môn bài của Thành phố](#).

Thành phố Vancouver sẽ không giúp quý vị thương lượng hợp đồng thuê, giải quyết tranh chấp hoặc can thiệp nếu quý vị bị trục xuất khỏi nơi thuê. Tuy nhiên, Thành phố hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương một cách gián tiếp thông qua:

- [Chương trình Khu vực Cải thiện Kinh doanh \(BIA\)](#), là một nguồn lực tuyệt vời về thông tin thị trường địa phương,
- [Trung tâm Tu sửa Thương mại dành cho Doanh nghiệp Nhỏ \(CRC\)](#) để được giúp về tu sửa,
- [Văn phòng Hỗ trợ và Truyền thông Kinh doanh \(BCSO\)](#), một đầu mối liên lạc cho các thủ tục mở cửa lại và các chương trình hỗ trợ kinh doanh, và
- Mọi thông tin khác trên trang mạng của Thành phố như [thông tin về giấy phép](#), và [môn bài và hướng dẫn để bắt đầu hoặc mở rộng doanh nghiệp của quý vị](#).

Cũng mời xem thêm:

- [Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại](#)
- [Hướng dẫn 3: Dời chuyển và Tìm một Chỗ thuê mới](#)
- [Hướng dẫn 4: Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian](#)
- [Hướng dẫn 5: Các bước trong Tiến trình cấp Giấy phép và Môn bài của Thành phố](#)
- [Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ](#)

Nếu là một doanh nghiệp phục vụ thực phẩm, cần lưu ý rằng ngoài các giấy phép của Thành phố Vancouver, còn có các [giấy phép phục vụ thực phẩm](#) do Vancouver Coastal Health cấp.



Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn chuyên nghiệp cho mọi thứ liên quan đến việc thuê và dời chuyển cơ sở của quý vị. Để biết thêm thông tin về cách thực nhận được sự hỗ trợ, hãy xem [Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ](#).

Xin lưu ý: Tập Hướng dẫn này chỉ nhằm là một dịch vụ hữu ích cho những người điều hành doanh nghiệp, không phải là để tư vấn pháp lý hoặc các lời khuyên chuyên nghiệp khác.

Nhân viên thành phố khuyên quý vị nên tìm kiếm sự cố vấn thích hợp khi cần đến.