

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

Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại

- Tổng quát về Hợp đồng Thuê Thương mại
- Giải thích các Điều khoản và Điều kiện Thường gặp

2. Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại

Hợp đồng Thuê Thương mại là gì?

Hợp đồng cho thuê thương mại là một hợp đồng (cho thuê) giữa quý vị và chủ nhà, hướng dẫn các tương tác và bổn phận giữa quý vị và chủ nhà của quý vị. Hợp đồng này xác định các điều khoản và điều kiện thuê của quý vị. Hầu hết các biện pháp bảo vệ người thuê đều được viết thành các điều khoản trong hợp đồng cho thuê.

Khi gia hạn hợp đồng thuê hoặc bắt đầu một hợp đồng thuê mới, điều rất quan trọng là phải hiểu những gì trong hợp đồng thuê và làm thế nào để cẩn thận thương lượng được các điều khoản tốt nhất cho chính quý vị.

Hầu hết mọi thứ trong hợp đồng đó đều có thể được thương lượng nhưng điều này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như loại hình kinh doanh, thỏa thuận tài chính, kinh nghiệm của người điều hành, điều kiện thị trường và tầm nhìn về những gì chủ nhà đang cố gắng đạt được với tòa nhà của họ.

Hầu hết các chủ nhà sử dụng mẫu hợp đồng thuê tiêu chuẩn của riêng họ, mà họ trình cho người thuê để ký. Thông thường, chủ nhà do dự trong việc sửa đổi hình thức thuê tiêu chuẩn của họ. Không có mẫu chuẩn ràng buộc hoặc yêu cầu hợp pháp của tỉnh bang đối với các hợp đồng thuê thương mại, vì vậy hợp đồng thuê của quý vị căn bản có thể khác với các hợp đồng thuê khác. Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên nhờ sự trợ giúp chuyên nghiệp để thương lượng được hợp đồng thuê tốt nhất có thể cho quý vị.

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	Đời 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

Hình bìa: [Joe Mabel, creative commons](#)

Một hợp đồng thuê thương mại đưa ra các điều kiện của thỏa thuận, chẳng hạn như:

- ngày bắt đầu và ngày kết thúc hợp đồng thuê
- các chi tiết về thanh toán và về chấm dứt hợp đồng
- các điều kiện khác về sử dụng không gian thuê, và
- các bổn phận chung của chủ nhà và người thuê.

Đề nghị Cho thuê là gì?

- Trước khi ký một hợp đồng thuê, thông lệ chung là sử dụng Đề nghị Cho thuê làm điểm khởi đầu để thương lượng và ghi lại thỏa thuận giữa chủ nhà và người thuê. Trước khi ký kết một hợp đồng thuê, Đề nghị Cho thuê thường có các điều kiện phải gỡ bỏ trước một thời điểm, cung cấp cho người thuê cơ hội để thẩm định và thương lượng các điều khoản và điều kiện kinh doanh quan trọng căn bản của hợp đồng thuê.
- Đây là một văn kiện bao gồm các điều khoản kinh doanh căn bản giữa chủ nhà và người thuê nhà như ngày bắt đầu, tiền thuê căn bản, tiền thuê bổ sung, các chọn lựa gia hạn, chỗ đậu xe và các cải tiến mà người thuê sẽ làm.
- Thí dụ về sự thẩm định của người thuê bao gồm: xác nhận rằng người thuê sẽ nhận được sự chấp thuận của Thành phố Vancouver để chấp nhận cơ sở; xem xét và chấp thuận hợp đồng cho thuê của chủ nhà, xem xét và chấp thuận thiết kế, chi phí và thời gian của các cải tiến, kiểm tra bất động sản và thu xếp tài chính.
- Sau khi Đề nghị Cho thuê đã được cả hai bên thực hiện, văn kiện này sẽ được thay thế bằng hợp đồng cho thuê.



Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn chuyên nghiệp cho mọi thứ liên quan đến việc thuê và đời 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.

Thương lượng Hợp đồng thuê Thương mại của quý vị: Gia hạn, Chấm dứt và Thời hạn Thông báo

Quý vị có thể thương lượng hợp đồng thuê thương mại của mình với chủ nhà. Đừng cho rằng mẫu hợp đồng thuê của chủ nhà không thể thay đổi bằng thương lượng. Tuy nhiên, quý vị nên tìm kiếm lời khuyên chuyên nghiệp để làm như vậy.

Thí dụ như hợp đồng thuê do chủ nhà trình bày có thể có hoặc không bao gồm:

- Các chọn lựa để **gia hạn** hợp đồng sau khi thời hạn thuê kết
- Thời gian **tối thiểu để thông báo chấm dứt** hợp đồng



1. Gia hạn: Nếu quý vị hiện đang có một hợp đồng thuê, đừng cho rằng hợp đồng thuê của quý vị sẽ tự động gia hạn - chúng tôi khuyên quý vị nên kiểm tra thường xuyên với chủ nhà trong suốt thời gian thuê, đặc biệt nếu hợp đồng thuê hiện nay không có điều khoản gia hạn hoặc thông báo chấm dứt. Nếu trong hợp đồng thuê hiện có của quý vị có điều khoản gia hạn, hãy chắc rằng nếu có ý định gia hạn, quý vị phải làm việc đó trước ngày được quy định để đưa ra thông báo trong điều khoản gia hạn của hợp đồng thuê. Nếu không làm như vậy thì có thể làm vô hiệu điều kiện gia hạn.



2. Chấm dứt Hợp đồng thuê / Thời hạn Thông báo: Một hợp đồng thuê thường có thể được chấm dứt trước khi kết thúc thời hạn theo các điều kiện nêu trong hợp đồng thuê. Để tránh bị chấm dứt bất ngờ, chúng tôi thường khuyến cáo quý vị nên tìm cách bảo đảm rằng trong hợp đồng thuê có thời hạn thông báo chấm dứt. Thông báo chấm dứt có thể đề cập đến toàn bộ hợp đồng và/hoặc có thể đặt ra các yêu cầu thông báo khác nhau cho các sự kiện khác nhau (xem thêm bên dưới). Ví dụ, nhiều hợp đồng thuê có 'điều khoản phá dỡ' cho phép chủ nhà trục xuất người thuê để tái phát triển. Nếu không có từ ngữ nào đòi hỏi một khoảng thời gian thông báo tối thiểu, chủ nhà có thể gửi cho quý vị thông báo buộc dọn đi ngay.



3. Thời gian thông báo: cung cấp một khoảng thời gian tối thiểu mà chủ nhà phải thông báo cho quý vị trước khi họ chấm dứt hợp đồng thuê vì những lý do được nêu trong hợp đồng thuê (ví dụ: tái phát triển). Mục đích của khoảng thời gian thông báo tối thiểu là để quý vị có đủ thời gian để chuyển chỗ. Tất cả các khoảng thời gian thông báo phải được ghi trong hợp đồng và có thể thương lượng được. Nghiên cứu của thành phố về các thực tiễn tốt nhất của ngành cho thấy rằng thường khoảng thời gian tiêu chuẩn để hoàn tất các hoạt động và tìm một địa điểm mới là từ ba đến bốn tháng. Đối với một số hoạt động như nhà hàng, có thể cần nhiều thời gian hơn để lắp đặt các thiết bị như nhà bếp.

Một trong những cách tốt nhất để có được sự chắc chắn và để bảo vệ khỏi việc bị thông báo ngắn hạn về việc chấm dứt hợp đồng thuê là cố gắng thương lượng thời hạn thông báo dài hơn trong hợp đồng thuê của quý vị.



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.

Một số lý do phổ biến cho việc chấm dứt sớm gồm có:



- **Tái phát triển / Phá dỡ / Bán:** cho phép chủ nhà kết thúc hợp đồng thuê của quý vị nếu họ quyết định phát triển, phá dỡ, cải tạo hoặc bán tòa nhà nơi quý vị đang thuê. Một điều khoản như vậy có thể không thể thương lượng được, đặc biệt nếu chủ nhà đã dự tính tái phát triển trong tương lai. Hãy cố gắng chắc rằng quý vị đồng ý với điều khoản về thời gian thông báo nếu có bao gồm điều khoản này. Cần chú ý đến các kế hoạch của chủ nhà đối với tòa nhà. Mặc dù điều khoản phá dỡ có thể giúp cho giá thuê hợp lý hơn, nhưng nó cũng có thể dẫn đến thời gian thuê ngắn hơn hoặc không có lựa chọn gia hạn. Nếu tòa nhà bị phá bỏ và tái phát triển, quý vị sẽ phải dọn đi. Ngay cả khi dự định dọn về lại tòa nhà mới, quý vị vẫn cần tìm một không gian tạm thời cho đến khi tòa nhà mới sẵn sàng để trú ngụ.



- **Không trả tiền thuê:** Nếu quý vị không trả tiền thuê, chủ nhà có thể được quyền “vào lại” cơ sở, điều này thường bao gồm việc thay khóa và ngăn quý vị sử dụng cơ sở đó lâu hơn. Lờ lẽ cụ thể để hướng dẫn hành động này sẽ được ghi vào hợp đồng thuê. Tuy nhiên, một khi chủ nhà thực hiện hành động này, hợp đồng thuê đã kết thúc và người thuê nhà sẽ bị khóa không cho vào. Trong một số trường hợp, chủ nhà cũng có thể vào lại cơ sở mà không cần thông báo trước.



- **“Vi phạm nghiêm trọng” hợp đồng thuê:** Hợp đồng thuê thương mại sẽ bao gồm các bổn phận mà quý vị phải có trách nhiệm. Nếu quý vị không thực hiện các bổn phận đó, hoặc ngược lại, làm điều gì đó bị nghiêm cấm trong hợp đồng thuê, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê và lấy lại cơ sở. Tuy nhiên, để làm như vậy, chủ nhà phải tuân thủ luật pháp, chẳng hạn như Đạo luật Thuê Thương mại. Vì không phải lúc nào cũng rõ ràng hợp đồng thuê có bị vi phạm hay không, trong một số trường hợp, chủ nhà có thể nộp đơn lên tòa án yêu cầu thẩm phán quyết định xem quý vị có vi phạm hợp đồng hay không và nếu có, thì hợp đồng thuê bị chấm dứt. Nếu chủ nhà nộp đơn lên tòa, quý vị có quyền chống lại vụ kiện. Quý vị có thể muốn tìm kiếm sự hỗ trợ pháp lý để trình bày trường hợp của mình. Các thí dụ phổ biến về vi phạm hợp đồng cho thuê bao gồm không trả tiền thuê, cho thuê lại mà không có sự chấp thuận của chủ nhà, thay đổi mục đích sử dụng mà không có sự chấp thuận của chủ nhà, và việc tu sửa (sửa chữa) không có sự chấp thuận của chủ nhà.

Các điều khoản và điểm cần lưu ý phổ biến khác trong Hợp đồng Thuê Thương mại

Quý vị có thể thương lượng hợp đồng thuê thương mại của mình với chủ nhà. Đừng cho rằng mẫu thuê của chủ nhà không thể thay đổi được bằng thương lượng. Dưới đây là một số điều khoản phổ biến:



- **Mô tả Cơ sở:** mô tả chính xác về cơ sở phải được đưa vào hợp đồng thuê và được tham chiếu như một sơ đồ cơ sở trong một phụ lục đính kèm theo hợp đồng thuê. Kích thước được sử dụng để xác định “Diện tích có thể thuê” được đề cập trong hợp đồng cho thuê có thể sẽ xác định diện tích cơ sở cho thuê cũng như xác định tỷ lệ của người thuê đối với tiền thuê bổ sung được trả. Điều quan trọng là diện tích phải chính xác để tránh mọi tranh chấp sau này. Điều này đôi khi có thể khó xác nhận nếu cơ sở đang được xây dựng hoặc cải tạo. Điều quan trọng là phải hiểu rằng phương pháp được sử dụng để đo diện tích bán lẻ, không gian văn phòng và không gian công nghiệp thì khác nhau và người thuê nên tìm kiếm lời khuyên chuyên nghiệp. BOMA có [một bộ đo lường sản tiêu chuẩn](#) cho nhiều loại bất động sản khác nhau.



- **Chuyển nhượng và Cho thuê lại:** bảo đảm rằng người thuê có quyền bán hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê của doanh nghiệp của họ cho một bên khác hoặc cho thuê lại toàn bộ hoặc một phần cơ sở này. Một số chủ nhà có thể đòi quyền hủy hợp đồng khi người thuê yêu cầu sự đồng ý cho chuyển nhượng hoặc cho thuê lại, hoặc có thể có các điều kiện khác không có lợi cho người thuê.



- **Điều khoản Sử dụng:** để bảo đảm cho hợp đồng thuê không quá hạn chế đối với hoạt động kinh doanh của người thuê. Nó cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển nhượng hoặc cho thuê lại trong tương lai. Tốt nhất, điều khoản này nên được diễn giải theo cách để không quá hạn chế và cho phép người thuê bao gồm, và thích nghi với, những thay đổi trong tương lai trong hoạt động kinh doanh của họ.



- **Quyền từ chối đầu tiên:** cung cấp một tùy chọn để quay lại địa chỉ cũ của quý vị trong trường hợp tòa nhà của quý vị được tái phát triển. Điều này có nghĩa là quý vị sẽ có cơ hội đầu tiên để thuê trước trong tòa nhà mới trong tương lai. Quý vị có thể quyết định sau về việc có thực hiện tùy chọn này hay không.



- **Thời gian thuê:** hợp đồng thuê nhiều năm dài hơn mang lại sự chắc chắn hơn so với hợp đồng thuê theo tháng ngắn hạn từng tháng một. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thuê dài hạn thì mức giá có thể cao hơn và có thể được điều chỉnh tăng trong suốt thời hạn thuê.

Xin lưu ý rằng trong khi một tòa nhà mới được xây dựng, quý vị sẽ cần phải tìm một không gian tạm thời hoặc tìm ra một số giải pháp tạm thời khác – hãy chắc chắn rằng điều đó đã được tính đến trong kế hoạch kinh doanh của quý vị.



- **Tùy chọn để gia hạn:** Các điều khoản về gia hạn khi kết thúc hợp đồng thuê. Cần chú ý đến thông báo gia hạn, tự động gia hạn và tăng giá thuê.



- **Điều khoản chấm dứt thuận lợi:** Đối với các điều khoản cho phép chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hãy xem xét đưa vào các biện pháp khuyến khích người thuê nhà như miễn tiền thuê nhà trong một thời gian, không phải trả tiền thuê, hoặc tiền mặt. Quý vị cũng có thể cân nhắc các biện pháp khuyến khích cho việc chấm dứt hợp đồng thuê sớm được hai bên đồng ý.



- **Các tình huống ngoài tầm kiểm soát của quý vị:** bao gồm các điều khoản để được miễn tiền thuê nhà trong các sự kiện vượt ngoài tầm kiểm soát của quý vị, chẳng hạn như các lệnh hạn chế về y tế (thí dụ như trong một đại dịch) hoặc các thiên tai (chẳng hạn như động đất).

Để có thể biết một hợp đồng thuê như thế nào và những gì thường được bao gồm, quý vị có thể xem [bản liệt kê các điểm cần để thảo các hợp đồng thuê thương mại](#) của Hội Luật gia BC. Danh sách này nhằm dành cho các luật sư và không thay thế nhu cầu cần hỗ trợ chuyên nghiệp.



Tiền thuê mà người thuê phải trả theo quy định trong một hợp đồng thuê điển hình được chia thành các loại sau:

Tiền thuê căn bản (hoặc tiền thuê tối thiểu): tiền thuê căn bản hàng năm mà người thuê phải trả

Tiền thuê bổ sung (thường được gọi là Triple-net): Tất cả các chi phí và phí tổn mà người thuê phải trả ngoài tiền thuê căn bản ngoại trừ GST. Đôi khi điều này được gọi là hợp đồng thuê triple-net, có nghĩa là thuê và chi phí hoạt động (thí dụ: thuế bất động sản, bảo hiểm, chi phí bảo trì và sửa chữa) đã được chuyển sang cho người thuê ngoài tiền thuê căn bản.

Loại hình cho thuê này là tiêu chuẩn của ngành kỹ nghệ này vì nó đẩy rủi ro tăng chi phí sang cho người thuê. Nói cách khác, trong khi giá thuê tiêu chuẩn (giá thuê căn bản) được giữ nguyên trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê, phần tổn phí cho các chi phí khác có thể tăng lên theo thời gian. Lưu ý rằng trong một số trường hợp, hợp đồng thuê của chủ nhà được quy định trên cơ sở “hoàn toàn ròng”. Trong trường hợp này, người thuê chịu trách nhiệm về chi phí lớn như thay thế mái nhà, sửa chữa kết cấu và thay thế cơ khí như thiết bị sưởi và điều hòa không khí. (Xem [thêm về hợp đồng thuê Triple-net tại đây](#)).

Tiền thuê Gộp (không được sử dụng phổ biến): Ngược lại, hợp đồng thuê ‘gộp’ không thay đổi theo thời hạn của hợp đồng thuê bởi vì tất cả các chi phí dự kiến được tính vào tổng số tiền thuê. Hợp đồng thuê gộp bảo vệ người thuê khỏi sự gia tăng chi phí bất ngờ, chẳng hạn như thuế bất động sản. Bởi vì hợp đồng thuê gộp có nhiều rủi ro hơn cho chủ nhà (nếu chi phí tăng nhanh hơn dự kiến), giá thuê cơ sở có thể cao hơn so với hợp đồng thuê triple-net. Giá cả cho cả hợp đồng thuê gộp và hợp đồng thuê Triple-net thường được thương lượng lại vào thời điểm gia hạn.

Tiền Thuê tính theo tỷ lệ phần trăm (đôi khi được sử dụng trong các hợp đồng thuê trung tâm mua sắm): Được sử dụng cho các trung tâm mua sắm và với điều kiện là người thuê có thể bị tính tiền thuê theo phần trăm doanh thu ngoài tiền thuê tối thiểu cố định, với hợp đồng thuê đôi khi quy định rằng người thuê sẽ trả theo con số nào lớn hơn của tiền thuê tối thiểu hoặc tiền thuê theo phần trăm. Tỷ lệ phần trăm này sẽ khác nhau tùy theo loại hình kinh doanh và sẽ phải được trả khi tổng doanh thu của người thuê vượt quá số tiền đã thỏa thuận trước trong mỗi năm thuê cơ sở.



Xin lưu ý: Danh sách trên không đầy đủ và có thể có những cân nhắc quan trọng khác đối với loại hình kinh doanh hoặc hoạt động cụ thể của quý vị. Quý vị nên tìm sự cố vấn chuyên nghiệp và/hoặc cố vấn pháp lý cho tình huống riêng của quý vị!