



Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại đối với Doanh nghiệp Nhỏ

Danh sách Kiểm tra này là công cụ được xây dựng để các doanh nghiệp nhỏ sử dụng khi ký kết hợp đồng cho thuê thương mại với tư cách là khách thuê nhà. Công cụ này được thiết kế để cung cấp các thông tin chính, dễ hiểu về các điều khoản hoặc các mục phổ biến trong hợp đồng cho thuê thương mại điển hình.

Điểm QUAN TRỌNG về Danh sách Kiểm tra:

Đối với mỗi mục trong hợp đồng cho thuê hoặc điều khoản trong hợp đồng cho thuê, chúng tôi sẽ đưa ra:

- Định nghĩa thuật ngữ chính. Trong phạm vi thuật ngữ pháp lý được sử dụng, chúng tôi cung cấp định nghĩa cho các thuật ngữ này.
- Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn. Vui lòng lưu ý rằng bất kỳ hợp đồng cho thuê nào do chủ nhà soạn hoặc cung cấp đều có thể "có lợi" cho chủ nhà cũng như các quyền và lợi ích của chủ nhà và "bất lợi" cho khách thuê nhà cũng như các quyền và lợi ích của khách thuê nhà. Mặc dù điều này không phải lúc nào cũng xảy ra, nhưng cần xem xét toàn bộ hợp đồng cho thuê để đảm bảo rằng so với chủ nhà thì hợp đồng không gây quá nhiều gánh nặng hoặc bất lợi cho khách thuê nhà.
- Khách thuê nhà (quý vị) có thể đàm phán các điều khoản và điều kiện nào nêu trong hợp đồng cho thuê? Quý vị có thể yêu cầu chủ nhà sửa đổi một số điều khoản và điều kiện nhất định trong hợp đồng cho thuê để phản ánh điều khoản giao dịch đã thỏa thuận hoặc các vấn đề quan trọng với khách thuê nhà là quý vị.
- Những điều cần xem xét và thực hiện. Đây là danh sách kiểm tra những điều cần xem xét và thực hiện khi quý vị xem xét và đàm phán hợp đồng cho thuê với chủ nhà.

Vui lòng hiểu rằng:

- Danh sách kiểm tra này chỉ đơn giản là một hướng dẫn; không chứa hoặc không nên được tin tưởng là tư vấn pháp lý.
- Các luật và quy định có thể thay đổi và danh sách kiểm tra này có thể lỗi thời.
- Danh sách kiểm tra này nhằm mục đích hỗ trợ quý vị trong việc cung cấp cho quý vị giải thích về những điều khoản phổ biến trong hợp đồng cho thuê thương mại và giúp quý vị xác định những thắc mắc và vấn đề tiềm ẩn về pháp lý. Nếu quý vị gặp phải vấn đề tiềm ẩn và không chắc chắn về cách giải quyết hoặc thắc mắc về các vấn đề không được đề cập trong danh sách kiểm tra này hoặc đặc thù với trường hợp của quý vị, chúng tôi khuyến nghị quý vị nên tham khảo ý kiến tư vấn của luật sư. Wayfind có thể trợ giúp quý vị tìm luật sư. Nếu tổ chức của quý vị cần một luật sư, vui lòng liên hệ với Wayfind tại contact@wayfindlegal.org hoặc 1-866-288-9695, để biết tổ chức của quý vị có đủ điều kiện nhận dịch vụ pháp lý miễn phí hay không.

Mục lục

	Trang
Thư ngỏ.....	3
Tình trạng của Cơ sở.....	3
“Ngày Hiệu lực” so với “Ngày Bắt đầu” so với “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà”.....	5
Thay đổi do khách thuê nhà.....	6
Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà.....	7
Phụ thuộc trong Hợp đồng Cho thuê.....	9
Chuyển nhượng/Cho thuê lại.....	10
Khách thuê nhà "không thực hiện trách nhiệm".....	12
Các Loại Hợp Đồng Cho Thuê.....	13
Chi phí Hoạt động.....	15
Dịch vụ Của Chủ nhà.....	16
Hưởng thụ Yên tĩnh.....	18
Chứng nhận Không thay đổi.....	19
Báo cáo Tài chính.....	20
Người Môi giới.....	20
Đại diện Thẩm quyền.....	21
Đỗ xe.....	21
Lựa chọn.....	22
Thông báo Thi công từ Chủ nhà.....	24

Thư ngỏ (Letter of Intent)

“Thư ngỏ” là gì?

Thư ngỏ (“LOI”) là một tài liệu bao gồm các điều khoản quan trọng của hợp đồng cho thuê/giao dịch cho thuê và thống nhất các điều khoản đó bằng văn bản trước khi soạn hợp đồng cho thuê. LOI được thiết kế để đảm bảo các bên đều nhất trí về những điểm thỏa thuận chính ngay từ đầu quy trình cho thuê. LOI là thành phần quan trọng của quy trình cho thuê, bởi một bức thư ngỏ được soạn tốt sẽ khiến tổng thể quá trình đàm phán hợp đồng cho thuê trở nên suôn sẻ và hiệu quả hơn.

LOI thường sẽ bao gồm tất cả các điều khoản kinh doanh quan trọng, ví dụ như tiền thuê (số tiền thuê cơ bản và các chi phí), các khuyến khích, như các khoản trợ cấp sửa sang cho khách thuê nhà và miễn tiền thuê (hay còn gọi là giảm giá tiền thuê), sẽ được bao gồm trong thỏa thuận, cũng như các điều khoản tương tự mà mỗi bên muốn thấy trong hợp đồng cho thuê chính thức. Nếu doanh nghiệp của quý vị có bất cứ yêu cầu cụ thể nào về cho thuê, ví dụ như đỗ xe, các yêu cầu cụ thể về biển báo, giờ hoạt động đặc thù, các yêu cầu về chỗ ngồi ngoài trời, quý vị cần đảm bảo rằng LOI có bao gồm các yêu cầu đó.

LOI rất quan trọng từ góc độ pháp lý, vì LOI là cơ sở của hợp đồng cho thuê nhưng thông thường lại không bao gồm nhiều điều khoản pháp lý cụ thể. Thông thường, các điều khoản “pháp lý” như chuyển nhượng và cho thuê lại, bảo hiểm và các điều khoản tương tự sẽ được bao gồm trong LOI để đảm bảo các bên có thời gian chuẩn bị để đáp ứng các nghĩa vụ và khi những điều khoản đó rất quan trọng đối với hoạt động kinh doanh của khách thuê nhà.

Mặc dù LOI thường không bao gồm nhiều “điều khoản pháp lý” cụ thể và thường không mang tính ràng buộc, thì việc để một luật sư có kinh nghiệm về hợp đồng cho thuê thương mại xem xét cả LOI và hợp đồng cho thuê (cả hai trong quá trình đàm phán hợp đồng cho thuê và tất nhiên là trước khi ký hợp đồng cho thuê) để đảm bảo cả hai văn bản đều đã được soạn thảo tốt thường vẫn sẽ đem lại lợi ích.

Tình trạng của Cơ sở (Condition of the Premises)

“Tình trạng của Cơ sở” là gì?

Phần “Tình trạng của Cơ sở” trong hợp đồng cho thuê quy định tình trạng hiện tại của tài sản khi chủ nhà giao cho khách thuê nhà để khách thuê nhà sử dụng và chiếm hữu độc quyền. Khi hợp đồng cho thuê nêu rằng tình trạng của cơ sở là “nguyên trạng”, thì có nghĩa rằng chủ nhà không cần phải làm bất cứ điều gì để chuẩn bị không gian cho khách thuê nhà và khách thuê nhà nhận cơ sở từ chủ nhà với tình trạng mà chủ nhà giao cơ sở.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Hầu hết các hợp đồng cho thuê quy định rằng khách thuê nhà nhận cơ sở “nguyên trạng”.

Điều này đồng nghĩa với việc chủ nhà không phải thực hiện bất cứ việc gì đối với cơ sở trước khi giao cho khách thuê nhà.

Điều này cũng đồng nghĩa với việc chủ nhà không có nghĩa vụ thực hiện bất cứ cam đoan hay bảo đảm nào đối với khách thuê nhà về tình trạng của (i) cơ sở, (ii) tòa nhà mà cơ sở nằm tại đó hoặc (iii) khu đất mà tòa nhà nằm trên đó.

Khách thuê nhà có thể nỗ lực đàm phán những điều khoản và điều kiện nào trong hợp đồng cho thuê?

Khách thuê nhà có thể yêu cầu chủ nhà:

1. Giao cơ sở cho khách thuê nhà ở tình trạng “tương đối sạch sẽ”, đồng thời toàn bộ các thiết bị sưởi, thông gió, điều hòa không khí, cơ khí, điện và đường ống nước ở tình trạng tốt và hoạt động tốt.
2. Thực hiện một số sửa sang hoặc vệ sinh cơ sở bằng chi phí của Chủ nhà.
3. Yêu cầu chủ nhà cung cấp cho khách thuê nhà “Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà” để cho phép khách thuê nhà tân trang cơ sở theo cách phù hợp nhất với khách thuê nhà. Xem mục bên dưới về Sửa sang cho Khách thuê nhà.
4. Đưa ra cam đoan và bảo đảm trước khách thuê nhà trong hợp đồng cho thuê rằng (a) cơ sở và tòa nhà mà cơ sở nằm tại đó tuân thủ tất cả các luật hiện hành, (b) tất cả các thiết bị sưởi, thông gió, điều hòa không khí, cơ khí, điện và đường ống nước đều ở tình trạng tốt và hoạt động tốt.
5. Nếu khách thuê nhà có nghĩa vụ bảo trì bất kỳ hoặc tất cả các thiết bị sưởi, thông gió, điều hòa không khí, cơ khí, điện và đường ống nước trong cơ sở, thì chủ nhà đưa ra “bảo hành” về những hạng mục đó trong khoảng thời gian hữu hạn SAU KHI khách thuê nhà tiếp quản việc sở hữu cơ sở. Căn cứ vào bảo hành này, nếu bất cứ hạng mục nào gặp trục trặc hoặc cần bảo trì hoặc sửa chữa trong thời hạn bảo hành (ví dụ: 2 – 6 tháng sau ngày bắt đầu), thì chủ nhà sẽ thực hiện công việc bảo trì hoặc sửa chữa đó bằng chi phí và kinh phí của chủ nhà.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Kiểm tra trực quan cơ sở sẽ sử dụng và tòa nhà mà cơ sở nằm tại đó nếu thích hợp. Khách thuê nhà có trách nhiệm tự tiến hành hoạt động kiểm tra cơ sở, bao gồm cả tòa nhà và cơ sở.
- Xin bản sao giấy chứng nhận được phép sử dụng cho cơ sở nếu thích hợp, hoặc tối thiểu là cho tòa nhà; và

- Yêu cầu giám định chuyên nghiệp về cơ sở do một bên đủ năng lực chuyên môn/đủ kiến thức thực hiện.
- Cấp quyền ra vào cơ sở cho mọi nhân viên của khách thuê nhà, là những người có chuyên môn theo nhu cầu hoạt động của khách thuê nhà về các lĩnh vực chẳng hạn như truyền thông, công suất điện và hệ thống máy tính.
- Để nhà thầu của khách thuê nhà (nếu thích hợp) giám định cơ sở và xem xét hồ sơ phòng ốc của tòa nhà để quyết định lượng công việc cần hoàn thành đối với cơ sở và tòa nhà để khách thuê nhà đạt được sự chấp thuận cần thiết cho việc sửa sang.

“Ngày Hiệu lực” so với “Ngày Bắt đầu” so với “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” (The "Effective Date" vs. the "Commencement Date" vs. the "Rent Commencement Date")

■ “Ngày Hiệu lực” là gì?

Ngày Hiệu lực thường là ngày hợp đồng cho thuê được cả hai bên ký kết và được giao cho mỗi bên và là ngày có “hợp đồng” giữa chủ nhà và khách thuê nhà. Nói cách khác, cho dù “Ngày Bắt đầu” và “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” có thể xảy ra muộn hơn nhiều trong tương lai, thì các bên có thể đã ký kết hợp đồng cho thuê để “ràng buộc” lẫn nhau vào hợp đồng nhằm bảo lưu các quyền đối với cơ sở (cho khách thuê nhà) và các quyền yêu cầu khách thuê nhà sử dụng cơ sở và bắt đầu trả tiền thuê nhà vào Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà (đối với chủ nhà).

■ “Ngày Bắt đầu” là gì?

Ngày Bắt đầu thường là ngày giao cơ sở cho khách thuê nhà khi công việc của chủ nhà, nếu có, về cơ bản đã hoàn tất, tuy nhiên ngày này cũng có thể được quy định vào ngày khách thuê nhà về cơ bản đã hoàn tất công việc của mình tại cơ sở hoặc ngày khách thuê nhà đã đạt được các phê duyệt, quyền, giấy phép nhất định như giấy phép kinh doanh đồ uống có cồn, giấy phép xây dựng và giấy phép sử dụng có điều kiện. Ngày này có thể cũng là ngày khách thuê nhà bắt đầu trả tiền thuê nhà. Tuy nhiên, Ngày Bắt đầu có thể khác với “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” nếu chủ nhà cho khách thuê nhà bất kỳ khoảng thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê” nào trong khoảng thời gian hữu hạn sau khi khách thuê nhà đã tiếp quản việc sở hữu cơ sở.

■ “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” là gì?

Nếu chủ nhà chưa/không yêu cầu khách thuê nhà bắt đầu trả tiền thuê nhà vào “Ngày Bắt đầu”, thì “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” sẽ thường là (i) một ngày được chỉ định (ví dụ: sau thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê”) hoặc (ii) ngày khách thuê nhà bắt đầu kinh doanh tại cơ sở.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Tùy thuộc vào hoàn cảnh và công việc sửa sang mà khách thuê nhà hoặc chủ nhà dự định thực hiện tại cơ sở, khách thuê nhà có thể đề nghị thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê” ban đầu để tạo thời gian cho khách thuê nhà/chủ nhà thực hiện công việc sửa sang đó trước khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê. Một điều có thể cân nhắc thêm là, chủ nhà thường sẽ phải thực hiện công việc “sửa sang bởi chủ nhà” cho cơ sở TRƯỚC Ngày Bắt đầu.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà có thể đàm phán thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê”, đặc biệt là trong những trường hợp khách thuê nhà hoặc chủ nhà dự định thực hiện sửa sang cơ sở trước Ngày Bắt đầu. Trong những trường hợp như vậy, thông thường chủ nhà sẽ hoàn tất công việc “sửa sang bởi chủ nhà” TRƯỚC Ngày Bắt đầu. Nếu các bên đồng ý về thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê”, “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” sẽ là ngày khách thuê nhà bắt đầu trả tiền thuê nhà. Sự khác biệt giữa “Ngày Bắt đầu” và “Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà” sẽ nằm ở thời gian “miễn tiền thuê” hoặc “giảm giá tiền thuê”.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đảm bảo nắm rõ Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà của quý vị là khi nào, nhờ đó quý vị biết khoản thanh toán tiền thuê đầu tiên của quý vị đến hạn vào ngày nào.
- Để Ngày Bắt đầu Tiền thuê nhà phù hợp với ngày quý vị sẵn sàng bắt đầu trả tiền thuê nhà. Như đã thảo luận ở trên, hãy xem xét liệu quý vị có cần thời gian hoàn tất công việc sửa sang bởi khách thuê nhà SAU KHI chủ nhà giao cơ sở cho quý vị khi toàn bộ công việc “sửa sang bởi chủ nhà” đã hoàn tất và sẵn sàng cho khách thuê nhà sử dụng hay không.

Thay đổi do khách thuê nhà (Tenant Alterations)

“Thay đổi do khách thuê nhà” là gì?

Đây là một phần của hợp đồng cho thuê nói về những thay đổi mà khách thuê nhà có thể thực hiện đối với cơ sở trong thời hạn hợp đồng cho thuê.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Các điều khoản trong hợp đồng cho thuê đề cập đến các quyền của khách thuê nhà trong việc thực hiện thay đổi đối với cơ sở có thể nghiêm ngặt và gây hạn chế cho khách thuê nhà, đồng thời ưu ái chủ nhà. Mặc dù việc chủ nhà có toàn quyền quyết định về những thay đổi đối với cấu trúc của tòa nhà (ví dụ: mái, tường chịu tải và nền móng) cũng như các hệ thống của tòa nhà (ví dụ: các hệ thống sưởi, thông gió, điều hòa không khí, cơ khí, điện và đường ống nước), việc phê duyệt của chủ nhà về tất cả các thay đổi khác chỉ nên giới hạn ở những quyết định hợp lý.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà nên yêu cầu chủ nhà trả lời các yêu cầu thay đổi và phê duyệt các kế hoạch trong các khoảng thời gian quy định và đưa ra lý do từ chối bất kỳ kế hoạch nào được trình tới chủ nhà để xem xét và phê duyệt. Sau sự từ chối đó, khách thuê nhà phải có quyền đệ trình lại kế hoạch sửa đổi và bắt đầu lại quy trình. Khách thuê nhà có thể cũng cần phải đàm phán quyền thi công những “thay đổi thẩm mỹ” nhất định, không gây ảnh hưởng đến kết cấu tòa nhà hoặc các hệ thống của tòa nhà và nằm dưới ngưỡng chi phí nhất định mà không cần phải nhận được sự chấp thuận trước của chủ nhà (ví dụ: sơn hoặc tu bổ cửa nội thất trước có tổng chi phí thấp hơn 10.000\$).

Chủ nhà sẽ yêu cầu khách thuê nhà chịu trách nhiệm về việc lập các kế hoạch và thi công các thay đổi do khách thuê nhà thực hiện. Trách nhiệm này bao gồm việc đảm bảo các kế hoạch và thay đổi tuân thủ các yêu cầu pháp lý, bao gồm, ví dụ như, quy chuẩn phòng cháy chữa cháy và quy chuẩn xây dựng, cũng như đảm bảo rằng tất cả các giấy phép và giấy chứng nhận được phép sử dụng yêu cầu đều được cấp cho công việc của khách thuê nhà.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Lập danh sách các thay đổi quý vị sẽ cần thực hiện với không gian để mang lại hiệu quả cho hoạt động kinh doanh của quý vị.

Ví dụ:

- Quý vị có muốn xây hoặc di dời các bức tường hay không?
- Hệ thống thông gió có cần di dời hay thay đổi cho khu bếp của quý vị hay không?
- Quý vị có cần xây dựng thêm hay thay đổi đối với không gian hay không?
- Đảm bảo nhận được sơ đồ mặt bằng chính xác của cơ sở từ chủ nhà (với các vị trí tiện ích) để lập kế hoạch và lập ngân sách cho những thay đổi của quý vị. Quý vị cũng sẽ cần cung cấp các sơ đồ mặt bằng này cho các chuyên gia tư vấn, nhà thầu và kiến trúc sư của quý vị.

Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà (Tenant Improvement Allowance)

“Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà” là gì?

Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà là khoản tiền từ chủ nhà cấp cho khách thuê nhà để hỗ trợ thanh toán cho công việc sửa sang cơ sở do khách thuê nhà thực hiện, hoặc đôi khi là các khoản kinh phí khác liên quan đến việc di chuyển vào một không gian mới. Số tiền trợ cấp cụ thể được đàm phán trong hợp đồng

cho thuê, cùng với phác thảo chi tiết về việc khoản trợ cấp này được phép chi tiêu cho những gì.

- Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà là con số thường được tính bằng đô la trên foot vuông. Ví dụ, hợp đồng cho thuê của quý vị có thể đề cập đến một số điểm như:
 - “Chi phí Sửa sang bởi Khách thuê nhà” thực tế của khách thuê nhà (i) tổng cộng 1.000.000\$ (tính trên 50\$ trên foot vuông cho thuê của Cơ sở), sẽ được sử dụng vào Chi phí Sửa sang Tòa nhà cho Cơ sở.
 - Do Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà thường không phải hoàn lại (đây là chức năng của điều khoản thỏa thuận khác trong hợp đồng cho thuê ví dụ như giá cho thuê và độ dài của thời hạn), nên đây có thể là khuyến khích lớn cho khách thuê nhà ký kết hợp đồng cho thuê. Nếu quý vị dự định sẽ tân trang không gian mới của mình, việc nắm giữ khoản trợ cấp sửa sang cho khách thuê nhà sẽ là điểm đàm phán quan trọng

Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà chi trả cho những gì:

Chủ nhà thường sẽ cho phép chi tiêu khoản Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà vào các chi phí cứng và các chi phí mềm của dự án.

Chi phí cứng là kết quả của công việc sửa sang sẽ vẫn còn tồn tại sau khi khách thuê nhà rời đi, đây có thể là lợi ích trực tiếp cho chủ nhà.

Mặc dù chi phí mềm có thể không đem lại lợi ích trực tiếp cho chủ nhà, nhưng các chi phí này là một phần thiết yếu trong quá trình tân trang (ví dụ như phí quản lý thi công). Trong khi chi phí cứng thường được thừa nhận, chi phí mềm lại thường phải được định nghĩa riêng trong mục Sửa sang bởi Khách thuê nhà trong hợp đồng cho thuê.

Một số ví dụ về chi phí cứng là:

- Hệ thống khung, tường nhà
- Hệ thống HVAC, điện và đường ống nước
- Cửa đi, cửa sổ
- Sơn và thảm
- Hệ thống thông gió nhà bếp

Tại sao Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà không chi trả mọi thứ:

Có một số lưu ý về Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà mà khách thuê nhà cần xem xét. Mọi người đều hiểu rằng Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà nhằm mục đích chi trả tất cả các chi phí liên quan đến không gian. Mặc dù việc đàm phán một khoản trợ cấp đáng kể có thể sẽ mang lại lợi ích, nhưng quý vị có thể gần như chắc chắn rằng khoản trợ cấp đó sẽ không chi trả cho tất cả mọi thứ. Khách thuê nhà phải tính đến các chi phí như đường cáp dữ liệu, đồ nội thất và trang trí, chủ nhà chỉ quan tâm đến những sửa sang sẽ tăng giá trị cho tòa nhà. Khác với đồ nội thất, các sửa sang như tường nhà và cửa đi mới sẽ để lại giá trị

lâu dài tại tòa nhà mà chủ nhà có thể sẽ hưởng lợi sau này. Vì lý do đó, hầu hết chủ nhà giới hạn việc Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà được phép sử dụng vào những mục đích gì.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Nếu chủ nhà cung cấp Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà cho khách thuê nhà, thì khoản trợ cấp này thường đã được tính vào giá cho thuê mà khách thuê nhà chi trả. Nói cách khác, nếu khách thuê nhà không yêu cầu Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà, giá cho thuê có thể sẽ là 12\$ trên foot vuông, nhưng nếu khách thuê nhà yêu cầu Trợ cấp Sửa sang cho Khách thuê nhà, chủ nhà có thể yêu cầu khách thuê nhà trả giá cho thuê cao hơn, ví dụ như 14,50\$ trên foot vuông.

Phụ thuộc trong Hợp đồng Cho thuê (Subordination of the Lease)

“Phụ thuộc trong Hợp đồng Cho thuê” nghĩa là gì?

“Phụ thuộc” có nghĩa là “chịu sự ràng buộc với”. Thông thường, hợp đồng cho thuê tự động phụ thuộc với một thế chấp có thể được lập hồ sơ đối với toàn bộ tòa nhà mà cơ sở nằm tại đó, theo điều khoản về phụ thuộc có trong hợp đồng cho thuê.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Thông thường, chủ nhà và các bên nhận thế chấp tiềm năng của chủ nhà sẽ yêu cầu hợp đồng cho thuê bao gồm điều khoản về phụ thuộc vô điều kiện, quy định rằng hợp đồng cho thuê chịu sự ràng buộc với và phụ thuộc vào các hợp đồng thế chấp đang hoặc sau đó có liên quan đến tài sản. Điều này đồng nghĩa với việc các quyền của ngân hàng hoặc bên nhận thế chấp đối với Tòa nhà sẽ cao hơn quyền thuê theo hợp đồng của khách thuê nhà tại cơ sở.

Ví dụ, nếu chủ nhà không thanh toán các khoản thế chấp cho ngân hàng và ngân hàng quyết định tịch thu tài sản, ngân hàng sẽ muốn có quyền tiếp tục hợp đồng cho thuê với khách thuê nhà hay không. Lý do là ngân hàng có thể sẽ quyết định bán lại tài sản cho người mua khác không muốn khách thuê nhà ở trong tòa nhà và họ muốn có thể bán lại tài sản. Điều này đồng nghĩa với việc ngân hàng có thể thu hồi tài sản từ khách thuê nhà khi họ tiếp quản quyền sở hữu Tòa nhà.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Nếu như không đi kèm với một điều khoản không gián đoạn, thì điều khoản về phụ thuộc vô điều kiện sẽ cho phép ngân hàng tịch thu tài sản hoặc bên nhận thế chấp trực xuất (tịch thu tương đương với thu hồi tài sản, chỉ có lợi cho bên nhận cầm cố) khách thuê nhà, ngay cả khi khách thuê nhà không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng cho thuê. Khách thuê nhà có thể tự bảo vệ mình khỏi hậu quả nặng nề như vậy bằng cách yêu cầu hợp đồng cho thuê quy định rằng quan hệ phụ thuộc của hợp đồng cho thuê và các quyền của khách thuê nhà trong hợp đồng cho thuê chịu sự chi phối của quyền không xâm phạm của khách thuê nhà hoặc sau khi

bên nhận thể chấp đưa ra “Thỏa thuận về Phụ thuộc, Không Gián đoạn và Chuyển giao” (SNDA). Bằng cách có được quyền cấm xâm phạm, dù là trong hợp đồng cho thuê hoặc trong một SNDA được đàm phán riêng, khách thuê nhà sẽ đảm bảo rằng mình sẽ không bị trục xuất hoặc thu hồi tài sản miễn là không vi phạm bất cứ điều khoản nào của hợp đồng cho thuê.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Kiểm tra hợp đồng cho thuê xem liệu có điều khoản về phụ thuộc hay không và đảm bảo rằng quý vị hiểu rõ về phụ thuộc để không bị bất ngờ nếu sự kiện xảy ra làm thay đổi quyền của quý vị.

Chuyển nhượng/Cho thuê lại (Assignment/Subletting)

“Chuyển nhượng và cho thuê lại” là gì?

Trong một chuyển nhượng, khách thuê nhà “chuyển nhượng” cho một người khác các quyền theo hợp đồng cho thuê. Nói cách khác, khách thuê nhà bước ra khỏi thương vụ và chủ nhà, về cơ bản, cho phép khách thuê nhà “mới” bước vào thế chỗ cho khách thuê nhà ban đầu. Việc này tương tự như việc thay thế khách thuê nhà ban đầu theo hợp đồng cho thuê với khách thuê nhà “mới” theo hợp đồng cho thuê tương tự.

Trong “hợp đồng cho thuê lại”, khách thuê nhà tìm một người khác “thuê lại” cơ sở (hoặc một phần của cơ sở) trực tiếp từ khách thuê nhà trong phần thời hạn còn lại. Trong trường hợp cho thuê lại, khách thuê nhà ban đầu vẫn tham gia hợp đồng với chủ nhà căn cứ theo các điều khoản trong hợp đồng cho thuê ban đầu trong phần còn lại của thời hạn hợp đồng cho thuê, tuy nhiên “khách thuê nhà lại” tham gia vào và thực hiện các nghĩa vụ của khách thuê nhà ban đầu căn cứ theo các điều khoản của hợp đồng cho thuê (trong khi có thể được điều chỉnh hoặc sửa đổi căn cứ theo các điều khoản của thỏa thuận cho thuê lại được đàm phán giữa khách thuê nhà ban đầu và khách thuê nhà lại).

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Chủ nhà sẽ phải kiểm soát ở mức tối đa đối với khả năng của khách thuê nhà trong việc chuyển nhượng/cho thuê lại cơ sở.

Các điều khoản trong hợp đồng cho thuê đề cập đến việc chuyển nhượng và/hoặc cho thuê lại có thể thay đổi tùy theo độ dài của thời hạn hợp đồng cho thuê và quy mô của cơ sở. Ở phạm vi khách thuê nhà ký kết hợp đồng cho thuê trong thời hạn dài hơn hoặc cho không gian lớn hơn nhu cầu, khách thuê nhà sẽ cần có sự linh hoạt để chuyển nhượng và/hoặc cho thuê lại không gian của mình.

Mong muốn kiểm soát cơ sở của chủ nhà sẽ tăng đến mức độ mà tiền thuê được quy định trong hợp đồng cho thuê thấp hơn giá thị trường và/hoặc nếu các điều khoản khác trong hợp đồng cho thuê có lợi cho khách thuê nhà. Để đạt được mục đích này, động thái ưa thích của chủ nhà sẽ là không cho phép chuyển nhượng và cho thuê lại khi không có sự chấp thuận của chủ nhà và quy định rằng sự chấp thuận như vậy có thể được thu hồi theo toàn quyền quyết định của chủ nhà. Trong

một số trường hợp, hợp đồng cho thuê theo định hướng của chủ nhà sẽ cho phép chủ nhà chấm dứt hợp đồng hoặc thu hồi lại phần cơ sở dự kiến sẽ cho thuê lại, sau khi khách thuê nhà yêu cầu chủ nhà phê duyệt đề xuất cho thuê lại phần chuyển nhượng. Tùy thuộc vào cách soạn thảo, quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê (còn được gọi là “quyền thu hồi lại”) có thể đặc biệt khó khăn đối với khách thuê nhà nếu “quyền thu hồi lại” cho phép chủ nhà lấy lại toàn bộ cơ sở ngay cả khi khách thuê nhà chỉ muốn cho thuê lại một phần cơ sở.

Ngoài ra, nếu khách thuê nhà đang thu lợi nhuận từ việc cho thuê lại, chủ nhà sẽ có khả năng muốn toàn bộ hoặc một phần của lợi nhuận đó. Chủ nhà sẽ muốn hợp đồng cho thuê quy định rằng chủ nhà sẽ có quyền hưởng một phần, nếu không phải là tất cả, số tiền chênh lệch giữa tiền chuyển nhượng/tiền thuê lại so với tiền thuê mà khách thuê nhà phải trả theo hợp đồng cho thuê. Khách thuê nhà thường sẽ cho phép chủ nhà giữ lại năm mươi đến bảy mươi phần trăm số tiền chênh lệch từ tiền chuyển nhượng/tiền thuê lại. Thông thường, đây cũng là sự thỏa hiệp công bằng theo quan điểm của hầu hết chủ nhà.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Điều khoản “chuyển nhượng/cho thuê lại” lý tưởng từ quan điểm của khách thuê nhà là điều khoản quy định khách thuê nhà có quyền chuyển nhượng hợp đồng cho thuê hoặc cho thuê lại cơ sở mà không cần sự chấp thuận của chủ nhà. Đây không phải là điều khoản điển hình và không nên kỳ vọng sẽ đạt được điều khoản đó.

Tối thiểu, khách thuê nhà nên yêu cầu quyền chuyển nhượng và/hoặc cho thuê lại với sự đồng ý của chủ nhà mà sẽ không bị thu hồi, ra điều kiện hoặc trì hoãn một cách vô lý.

Một điều khoản còn thuận lợi hơn đối với khách thuê nhà là điều khoản liệt kê tất cả các yếu tố sẽ được chủ nhà xem xét để quyết định của chủ nhà được coi là hợp lý. Điều khoản liệt kê các yếu tố đó mà nếu thỏa đáng sẽ buộc chủ nhà có trách nhiệm đưa ra sự chấp thuận thậm chí sẽ có lợi hơn cho khách thuê nhà. Tốt hơn là, khách thuê nhà sẽ muốn có điều khoản chấp thuận trong đó liệt kê các tiêu chí mà nếu thỏa đáng sẽ cho phép khách thuê nhà tiến hành chuyển nhượng mà không cần sự chấp thuận của chủ nhà về việc chuyển nhượng/cho thuê lại được đề xuất. Các yếu tố này thường bao gồm: i) khả năng thanh toán của bên nhận chuyển nhượng/khách thuê nhà lại tiềm năng, mặc dù đây chưa hẳn là một yếu tố tùy thuộc vào tầm quan trọng của khả năng thanh toán đối với khách thuê nhà ban đầu; ii) việc sử dụng đề xuất với cơ sở bởi bên nhận chuyển nhượng/khách thuê nhà lại tiềm năng; và iii) uy tín/danh tiếng của bên nhận chuyển nhượng/khách thuê nhà lại tiềm năng.

Ngoài ra, trong một số trường hợp khách thuê nhà có thể cần có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê nếu quyền thu hồi lại của chủ nhà cho phép chủ nhà lấy lại cơ sở sau khi chuyển nhượng/cho thuê lại.

■ Những điều cần xem xét:

- Quý vị muốn chuyển nhượng hoặc cho thuê lại tài sản ở mức độ nào?
- Liệu không gian có quá lớn và quý vị có thể muốn cho thuê lại một phần không gian và thu một khoản tiền nhất định từ đó hay không?

Khách thuê nhà "không thực hiện trách nhiệm" (Tenant "Defaults")

■ Khách thuê nhà "không thực hiện trách nhiệm" nghĩa là gì?

Khách thuê nhà "không thực hiện trách nhiệm" là khi khách thuê nhà vi phạm bất cứ điều khoản hoặc điều kiện đã nào được quy định trong hợp đồng cho thuê hoặc không thỏa mãn các nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng cho thuê.

Khi khách thuê nhà không thực hiện trách nhiệm, thông thường khách thuê nhà sẽ cần có khoảng thời gian hữu hạn để sửa sai hoặc "khắc phục". Ví dụ, nếu khách thuê nhà không thanh toán tiền thuê vào ngày đến hạn, tùy thuộc vào cách hợp đồng cho thuê được soạn thảo, khách thuê nhà có thể đã không thực hiện trách nhiệm. Nếu điều khoản "khắc phục" được soạn thảo hợp lý, khách thuê nhà có thể có hai (2) đến năm (5) ngày để lập tức "khắc phục" bằng cách thực hiện thanh toán tiền thuê cho chủ nhà trong khung thời gian "khắc phục". Nếu khách thuê nhà "khắc phục" vi phạm trong khung thời gian "khắc phục", chủ nhà sẽ không có quyền thực hiện hành động thực thi đối với khách thuê nhà (có thể bao gồm chấm dứt hợp đồng cho thuê và thu hồi tài sản từ khách thuê nhà). Nếu khách thuê nhà KHÔNG "khắc phục" vi phạm trong khung thời gian "khắc phục", chủ nhà có thể bắt đầu hành động thực thi đối với khách thuê nhà.

■ Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà đưa ra, chủ nhà thường sẽ không cung cấp cho khách thuê nhà thời gian "khắc phục" để khắc phục vi phạm của khách thuê nhà. Nói cách khác, nếu khách thuê nhà không thực hiện thanh toán theo yêu cầu vào ngày đến hạn, khách thuê nhà sẽ mắc lỗi không thực hiện trách nhiệm. Ngoài ra, chủ nhà thường không tự yêu cầu chính mình đưa ra thông báo về vi phạm cho khách thuê nhà rồi cho phép khách thuê nhà khắc phục vi phạm đó trong thời gian "khắc phục" sau khi gửi thông báo.

■ Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà sẽ muốn đảm bảo những điều sau được kèm trong hợp đồng cho thuê:

1. Kỳ hạn ưu đãi - khoảng thời gian mà trong đó khách thuê nhà được phép (i) vi phạm điều khoản thuê nhà mà không bị mắc lỗi không thực hiện trách nhiệm (ví dụ, tình trạng không thực hiện trách nhiệm sẽ không bắt đầu cho đến ba (3) ngày sau khi khoản thanh toán đã báo đến hạn nhưng chủ nhà chưa nhận được).

2. Kỳ hạn khắc phục - khoảng thời gian cho phép khách thuê nhà “khắc phục” tình trạng không thực hiện trách nhiệm trước khi chủ nhà có quyền thực hiện hành động thực thi đối với khách thuê nhà. Kỳ hạn khắc phục thông thường là (a) ba (3) đến bảy (7) ngày đối với tình trạng không thực hiện trách nhiệm thanh toán, và (b) ba mươi (30) ngày (sau khi có thông báo từ chủ nhà) đối với tất cả tình trạng không thực hiện trách nhiệm không liên quan đến tiền bạc.

Ngoài ra, khách thuê nhà có thể muốn có thêm thời gian để thanh toán nếu họ đang cố gắng trả tiền thuê nhưng không thể thanh toán đúng hạn. Khách thuê nhà có thể yêu cầu một điều khoản cho phép gia hạn thời gian “khắc phục” “không liên quan đến tiền bạc” một cách hợp lý trong trường hợp không thể khắc phục tình trạng không thực hiện trách nhiệm trong khoảng thời gian đã định, và khách thuê nhà đã bắt đầu khắc phục trong khoảng thời gian đó và tiếp tục thực hiện khắc phục.

Chủ nhà thường không phản đối việc gia hạn như thế, nhưng có thể muốn áp đặt một ngày khác (đôi khi gọi là ngày “sau chót”) mà việc trễ hạn của khách thuê nhà sẽ không còn được bào chữa, dù bất kể với lý do gì. Các bên thường dàn xếp thêm từ sáu mươi (60) đến một trăm hai mươi (120) ngày cho ngày sau chót.

Khách thuê nhà cũng nên yêu cầu rằng chỉ riêng việc bỏ trống cơ sở sẽ không dẫn đến tình trạng không thực hiện trách nhiệm và sẽ khiến chủ nhà có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê hoặc thực hiện biện pháp thực thi đối với khách thuê nhà.

Chủ nhà nên đồng thuận với yêu cầu như vậy, miễn là việc cho thuê không dự tính là khách thuê nhà sử dụng cơ sở nhằm mục đích bán lẻ. Chủ nhà có thể muốn có điều khoản không thực hiện trách nhiệm chéo mà trong đó một hành vi không thực hiện trách nhiệm trong hợp đồng cho thuê đang được đàm phán sẽ dẫn đến hành vi không thực hiện trách nhiệm trong bất cứ hợp đồng cho thuê nào khác giữa khách thuê nhà và chủ nhà và ngược lại. Hầu hết khách thuê nhà sẽ cố tránh các điều khoản này trong hợp đồng cho thuê, nhưng có thể không quan tâm nếu họ không có và hoặc dự tính sẽ có bất kỳ hợp đồng cho thuê nào với chủ nhà này.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đây là một phần rất quan trọng của hợp đồng cho thuê cần được hiểu rõ. Hãy đảm bảo rằng quý vị hiểu khi nào quý vị sẽ “không thực hiện trách nhiệm” và điều sẽ xảy ra khi quý vị “không thực hiện trách nhiệm” trong hợp đồng cho thuê.

Các Loại Hợp Đồng Cho Thuê (Lease Types)

Hợp đồng Cho thuê Gộp và "Hợp đồng Cho thuê Ròng"

“Hợp đồng Cho thuê Ròng” là hợp đồng cho thuê mà khách thuê nhà chịu trách nhiệm chi trả cả tiền thuê cơ bản và khoản chia sẻ chi phí của tòa nhà mà theo đó các khoản thanh toán chi phí hoạt động do tất cả khách thuê nhà thực hiện sẽ bao trả toàn bộ chi phí hoạt động, bảo hiểm, thuế và chi phí khác liên quan đến việc

duy trì tòa nhà. Trong Hợp đồng Cho thuê Ròng, mỗi khách thuê nhà thanh toán dựa trên phần diện tích tính bằng foot vuông mà người đó sử dụng bên trong tòa nhà theo tỉ lệ. Quý vị có thể thấy quy chiếu đến hợp đồng cho thuê ròng tam bội hoặc thuê “NNN”, nghĩa rằng khách thuê nhà sẽ trả tất cả khoản thuế bất động sản, bảo hiểm tòa nhà và chi phí hoạt động/bảo trì (ba lần “giá thực”) theo tỉ lệ đối với cơ sở, ngoài nghĩa vụ tiền thuê theo hợp đồng cho thuê.

“Hợp đồng Cho thuê Gộp” có thể được định nghĩa rộng là hợp đồng cho thuê mà khách thuê nhà thanh toán số tiền thuê cơ bản và chủ nhà chịu trách nhiệm trả tất cả các chi phí liên quan đến tòa nhà. Trong Hợp đồng Cho thuê Gộp “sửa đổi”, năm cơ sở được tham chiếu (thường là năm bắt đầu kỳ hạn, hoặc năm sau đó nếu hợp đồng cho thuê bắt đầu muộn trong năm đó) và với điều kiện là sau năm thuê nhà đầu tiên trong hợp đồng cho thuê, khách thuê nhà có trách nhiệm trả khoản chi phí tăng theo tỉ lệ mà chủ nhà phải chịu trong năm cơ sở.

Trong đàm phán hợp đồng, việc khách thuê nhà xác định loại hợp đồng cho thuê mà chủ nhà đang sử dụng là cực kỳ quan trọng. Nếu hợp đồng cho thuê đề xuất là Hợp đồng Cho thuê Gộp, khách thuê nhà cần thu được bản phân tích tiền thuê nhà từ chủ nhà, trong đó thể hiện phần tiền thuê dành cho chi phí hoạt động. Khách thuê nhà cũng nên yêu cầu thông tin về chi phí được dùng để tính các con số của năm cơ sở. Nếu hợp đồng cho thuê là Hợp đồng Cho thuê Ròng, khách thuê nhà nên yêu cầu chủ nhà cung cấp thông tin về tổng chi phí hoạt động ước tính của tòa nhà và phần mà khách thuê nhà sẽ trả theo tỉ lệ.

Tiền thuê theo phần trăm

“Tiền thuê theo phần trăm” thường dành riêng cho khách thuê nhà làm cơ sở bán lẻ và được chủ nhà dùng để chia sẻ thành công của khách thuê nhà làm cơ sở bán lẻ. Tiền thuê theo phần trăm buộc khách thuê nhà trả cho chủ nhà, ngoài số tiền thuê tối thiểu, phần trăm doanh thu vượt mức giới hạn nhất định.

Trong hợp đồng cho thuê có bao gồm tiền thuê theo phần trăm, khách thuê nhà sẽ trả cả tiền thuê tối thiểu và tiền thuê theo phần trăm, một khi doanh thu vượt mức giới hạn. Mức giới hạn có thể được quyết định dựa trên tổng doanh thu hàng tháng hoặc hàng năm.

Định nghĩa tổng doanh thu cũng là điểm quan trọng trong bất kỳ hợp đồng cho thuê theo phần trăm nào vì nó định nghĩa hạng mục nào sẽ được thêm vào nhằm mục đích tính tiền thuê theo phần trăm. Mục tiêu của khách thuê nhà khi đàm phán trong lối diễn đạt tổng tiền thuê là giữ mức tính tổng doanh thu càng thấp càng tốt và giới hạn định nghĩa sao cho khách thuê nhà không trả tiền thuê theo phần trăm trên doanh thu không thể quy cho hạng mục hoặc cơ sở được thuê mà khách thuê nhà không nhận được hoàn vốn cho phần đó.

Ưu điểm dành cho khách thuê nhà là hợp đồng cho thuê có tiền thuê theo phần trăm thường có mức tiền thuê tối thiểu thấp hơn hợp đồng cho thuê tiêu chuẩn. Nhược điểm dành cho khách thuê nhà là phải đàm phán cẩn thận điều khoản tiền thuê theo phần trăm để đảm bảo chỉ chi trả phần tiền thuê theo phần trăm sòng phẳng.

Chi phí Hoạt động (Operating Expenses)

Chi phí Hoạt động Là Gì?

Chi phí Hoạt động là chi phí liên quan đến việc duy trì và vận hành bất động sản hoặc tòa nhà thương mại. Như đã đề cập ở trên, chi phí hoạt động có thể là một thành phần trong tiền thuê tổng của Hợp đồng Cho thuê Gộp hoặc là một phần phụ trội kèm với tiền thuê cơ bản trong hợp đồng cho thuê rỗng. Các điều khoản về Chi phí Hoạt động được gọi là “điều khoản sang tay” vì số tiền chủ nhà phải thanh toán được sang tay trực tiếp cho khách thuê nhà.

Chi phí Hoạt động Bao gồm Những gì?

Thuế Bất Động Sản: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thu thuế bất động sản từ chủ bất động sản/chủ nhà, mà phần thuế này tiếp sau đó sẽ được chuyển sang tay cho khách thuê nhà. Khái niệm “thuế bất động sản” không được bao gồm thuế thu nhập, thuế kinh doanh và thuế bất động sản cá nhân mà chủ nhà phải trả. Nói cách khác, những mục trên KHÔNG được chuyển sang tay cho khách thuê nhà. Hầu hết hợp đồng cho thuê sẽ quy định phần ngoại trừ này, hoặc nếu không, hầu hết chủ nhà sẽ đồng ý sửa lại hợp đồng cho thuê theo đó

Bảo hiểm: Tất cả chủ nhà cần bảo hiểm trên tòa nhà theo yêu cầu của người cho thuê tương ứng. Những chi phí này cũng sẽ được chuyển sang tay cho khách thuê nhà.

Chi phí Bảo trì Khu vực Chung (CAM): Chi phí Bảo trì Khu vực Chung bao gồm các hạng mục như bảo trì và sửa chữa, phí quản lý, bảo trì tiện ích, thang máy, hành lang, phong cảnh, chỗ đỗ xe, lương quản lý, v.v. Các hạng mục được bao hàm khác nhau tùy theo loại bất động sản và chủ tòa nhà.

Chi phí Hoạt động Không bao gồm những gì?

Ngoại trừ Chi phí Hoạt động có thể được đàm phán khác nhau trong hợp đồng cho thuê. Câu trả lời ngắn gọn là các hạng mục được loại trừ thường có chi phí vốn, chi phí quản lý (gián tiếp), dịch vụ nợ, chi phí quảng cáo và tiếp thị, hoa hồng cho thuê, lương và phúc lợi của nhân sự trên cấp quản lý bất động sản (trừ khi được phân bổ hợp lý), chi phí phát sinh từ sự quản lý kém do cấu tạo hoặc cố ý của chủ nhà hoặc đại diện của họ, chi phí để tuân theo luật pháp nhằm bù đắp tình trạng tồn tại trước ngày bắt đầu (kể cả việc loại bỏ vật liệu nguy hại), chi phí xây dựng sửa sang không gian của khách thuê nhà khác, trợ cấp cải thiện cho khách thuê nhà hoặc khoản dự trữ vốn nhằm sửa chữa trong tương lai, chi phí dịch vụ do chủ nhà cung cấp cho khách thuê nhà khác nhưng lại không cung cấp cho khách thuê nhà theo hợp đồng, và phí pháp lý phải chịu liên quan đến việc đàm phán hợp đồng cho thuê mới hay thi hành các điều khoản của hợp đồng cho thuê hiện hữu, cùng như phí pháp lý và kế toán nội bộ.

Quyền Kiểm toán

Việc xem xét liệu có nên đàm phán quyền kiểm toán sổ sách và hồ sơ của chủ nhà liên quan đến chi phí hoạt động được chuyển sang tay cho khách thuê nhà là rất quan trọng đối với khách thuê nhà. Quyền kiểm toán chủ nhà có thể rất quan

trọng đối với khách thuê nhà nhằm thực chất thi hành các ngoại trừ chi phí hoạt động. Nếu không có quyền kiểm soát, làm sao khách thuê nhà có thể hiểu được chủ nhà đang chuyển sang tay cho khách thuê nhà những gì và chủ nhà không thêm vào những hạng mục ngoại trừ. Trong hầu hết điều khoản kiểm toán, khách thuê nhà sẽ có hạn chót sau khi nhận được báo cáo chi phí từ chủ nhà nhằm thông báo cho chủ nhà rằng khách thuê nhà muốn dùng kiểm toán viên (thường là viên kế toán công có chứng nhận) để kiểm toán sổ sách của chủ nhà, và nếu được quyết định như vậy, khách thuê nhà và kiểm toán viên của khách thuê nhà sẽ có hạn chót hoàn thành việc kiểm toán đó. Ngoài ra, nếu xác định rằng khách thuê nhà đã bị thu quá mức phí thật theo số phần trăm nhất định (ví dụ, 3-5%), chủ nhà sẽ phải trả phí kiểm toán của khách thuê nhà. Vì chủ nhà sẽ không dễ dàng đưa thông tin tài chính của họ, các điều khoản kiểm toán thường phải qua đàm phán gắt gao.

Khái niệm Năm Cơ sở

Nhiều hợp đồng cho thuê quy định điều khoản rằng khách thuê nhà sẽ trả phần tăng trong thuế và chi phí hoạt động theo tỉ lệ qua một “năm cơ sở” được chỉ định cho bất động sản và tòa nhà mà cơ sở tọa lạc. Nói cách khác, thay vì trả 100% thuế và chi phí hoạt động cho bất cứ năm nào trong kỳ hạn thuê, trong khái niệm “năm cơ sở”, khách thuê nhà trả cho phần “chênh lệch” thuế và chi phí được trả trong “năm cơ sở” và những khoản phải chịu trong mỗi năm tiếp theo. Nói cách khác, nếu có “năm cơ sở” 2018, thì chủ nhà cộng dồn tổng số thuế phải trả và chi phí hoạt động phải chịu, và khách thuê nhà sẽ trả phần chênh lệch mỗi năm sau đó TRÊN số tiền phải chịu trong năm cơ sở.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Mẫu hợp đồng cho thuê do chủ nhà định hướng sẽ không bao gồm một số, hoặc không có, các hạng mục chi phí mà mô tả chung của “chi phí hoạt động” đề cập ở trên.

Chủ nhà có thể không linh động cấp cho khách thuê nhà các ngoại trừ mà mình yêu cầu, và nhìn chung, sẽ chỉ có thể cấp các ngoại trừ nhất quán với (i) tính toán sẵn có cho chi phí hoạt động tòa nhà và (ii) các hợp đồng cho thuê khác trong tòa nhà. Các ngoại trừ từ chi phí hoạt động có thể là một trong những vấn đề tốn thời gian và đấu tranh nảy lửa nhất trong khi đàm phán hợp đồng cho thuê, nhưng nếu được giải quyết thích đáng, có thể đem lại khoản tiết kiệm lớn nhất dành cho khách thuê nhà và đồng thời cho chủ nhà bằng cách tránh tranh chấp tiềm tàng.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đảm bảo rằng kinh phí chi trả cho bất động sản đã bao gồm thuế và các chi phí hoạt động khác mà hợp đồng cho thuê buộc khách thuê nhà chi trả.

Dịch vụ Của Chủ nhà (Landlord's Services)

“Dịch vụ của chủ nhà” là gì?

Đây là một phần trong hợp đồng cho thuê xác định trách nhiệm và dịch vụ mà chủ nhà sẽ cung cấp cho khách thuê nhà.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Hầu hết hợp đồng cho thuê sẽ có hoặc nên đề cập những dịch vụ mà chủ nhà được yêu cầu phải cung cấp/dành sẵn cho cơ sở của khách thuê nhà. Các dịch vụ này thường bao gồm sưởi, thông gió và điều hòa nhiệt độ, thang máy (cho khách và hàng hóa), điện, lau dọn, nước máy và cống thoát nước. Đôi khi dịch vụ lao công cũng được gộp vào “dịch vụ của chủ nhà”. Phạm vi và bản chất của dịch vụ khác nhau tùy thuộc vào loại bất động sản đang được thuê và nhu cầu của khách thuê nhà.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà sẽ muốn hợp đồng cho thuê xác định ngày và giờ các dịch vụ này được cung cấp mà khách thuê nhà không phải trả thêm phí, cũng như mức tiền và thời gian dành cho dịch vụ “ngoài giờ”.

Khách thuê nhà cũng sẽ muốn hợp đồng cho thuê xác định khối lượng dịch vụ chủ nhà cung cấp cho cơ sở. Ví dụ, khách thuê nhà sẽ muốn hợp đồng cho thuê xác định tại nhiệt độ ngoài trời nào thì chủ nhà sẽ bật điều hòa nhiệt độ và sưởi cho cơ sở. Chủ nhà sẽ muốn tránh xác định cụ thể ở đây, mà thay vào đó, ưa dùng từ ngữ đòi hỏi cung cấp dịch vụ ở mức cần thiết hợp lý để khách thuê nhà vận hành việc kinh doanh. Đây không phải là một sự thỏa hiệp vô lý vì nó tránh được tranh chấp tiềm tàng về việc dịch vụ được cung cấp theo cách thức cho phép khách thuê nhà vận hành việc kinh doanh, mặc dù những dịch vụ đó không được cung cấp theo thông số được đề ra trong hợp đồng cho thuê.

Khách thuê nhà cũng có thể yêu cầu khắc phục khi chủ nhà vi phạm nghĩa vụ cung cấp các dịch vụ này và bù trừ vào tiền thuê phần chi phí mà khách thuê nhà phải chịu. Khách thuê nhà cũng có thể yêu cầu số tiền lãi liên quan đến việc thanh toán bất cứ phần tiền nào do khách thuê nhà thực hiện mà không nhất thiết do khách thuê nhà khắc phục việc vi phạm của chủ nhà, đến mức tiền mà chủ nhà không hoàn trả cho khách thuê nhà vì những chi phí đó.

Khách thuê nhà cũng có thể yêu cầu giảm tiền thuê (ví dụ, không thanh toán tiền thuê) nếu có gián đoạn kéo dài trong một khoảng thời gian (ví dụ, 3 – 5 ngày làm việc liên tiếp) và không được khắc phục/phục hồi.

Cuối cùng, khách thuê nhà có thể muốn có quyền chấm dứt (quyền chấm dứt/kết thúc hợp đồng cho thuê) nếu sự gián đoạn bất cứ dịch vụ nào khiến cơ sở không thể cư trú vượt quá một khoảng thời gian đã định trước. Tuy nhiên, khách thuê nhà chắc chắn phải đối diện với sự đối lập cứng rắn từ chủ nhà khi yêu cầu quyền khắc phục, bù trừ và/hoặc chấm dứt.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Xác định cụ thể điều quý vị cần và mong đợi từ chủ nhà và thêm những mong đợi ấy vào hợp đồng cho thuê (xem bên dưới).

- Xem xét nhu cầu sưởi ấm, điều hòa không khí và thông gió cho việc kinh doanh của quý vị. Ví dụ, nếu quý vị kinh doanh nhà hàng, kiểm tra yêu cầu quy định xây dựng và phải rõ ràng về yêu cầu thông gió trong nhà bếp mà quý vị cần và tất cả hệ thống thông gió tuân theo quy định xây dựng của địa phương.
- Hiểu rõ liệu khách thuê nhà sẽ cần đăng ký với mỗi nhà cung cấp tiện ích và trả tiền tiện ích trực tiếp, hay chủ nhà sẽ tiếp tục làm vậy và thu tiền khách thuê nhà hàng tháng cho những tiện ích này như một phần “chi phí hoạt động” của Tòa nhà.
- Biết rằng hợp đồng cho thuê nên quy định khả năng giảm hoặc không trả tiền thuê nếu chủ nhà không cung cấp dịch vụ đáng lẽ phải có. Hiểu điều hợp đồng cho thuê nói về quyền từ chối trả tiền thuê của quý vị.

Hưởng thụ Yên tĩnh (Quiet Enjoyment)

“Hưởng thụ yên tĩnh” là gì?

Hưởng thụ yên tĩnh là một phần trong hợp đồng cho thuê quy định rằng khách thuê nhà có thể dùng cơ sở mà không bị chủ nhà hoặc người khác cản trở đối với mục đích sử dụng được mô tả trong hợp đồng cho thuê.

Đối với khách thuê nhà, thỏa ước hưởng thụ yên tĩnh là thiết yếu. Điều khoản hưởng thụ yên tĩnh bảo vệ quyền cư trú và sử dụng cơ sở của khách thuê nhà trong kỳ hạn trước sự cản trở của chủ nhà hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đưa ra yêu sách thông qua chủ nhà. Chủ nhà sẽ muốn đảm bảo rằng điều khoản hưởng thụ yên tĩnh tùy thuộc vào việc khách thuê nhà tuân theo tất cả điều khoản và điều kiện của hợp đồng cho thuê. Ngoài ra, nếu chủ nhà đòi hỏi rằng thỏa ước hưởng thụ yên tĩnh tùy thuộc vào quyền của người nhận thế chấp, khách thuê nhà nên yêu cầu thỏa thuận phụ thuộc, chuyển giao và không gián đoạn. Xem phần trên về “Phụ thuộc”.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Chủ nhà thường sẽ cho phép khách thuê nhà “hưởng thụ yên tĩnh” trong cơ sở miễn là khách thuê nhà đáp ứng mọi trách nhiệm nêu trong hợp đồng cho thuê. Nói cách khác, nếu khách thuê nhà không thực hiện trách nhiệm đối với các nghĩa vụ trong hợp đồng cho thuê, chủ nhà có thể “cắt đứt” điều khoản dịch vụ cho khách thuê nhà và điều này có thể làm suy giảm về mặt vật chất quyền hoạt động của khách thuê nhà từ cơ sở trong khoảng thời gian đó.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà nên hoãn chi trả cho chủ nhà thực hiện bất cứ quyền “tự quyết” nào hoặc cản trở quyền hưởng thụ yên tĩnh trong cơ sở của khách thuê nhà trong kỳ hạn thuê, tùy theo quyền thực thi của chủ nhà đối với khách thuê nhà do khách

thuê nhà không thực hiện trách nhiệm SAU KHI bất cứ thông báo và thời hạn khắc phục hiện hành nào.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đảm bảo có điều khoản hưởng thụ yên tĩnh cho phép khách thuê nhà cư trú và sử dụng cơ sở trong kỳ hạn mà không bị chủ nhà hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đưa ra yêu sách thông qua chủ nhà cản trở.

Chứng nhận Không thay đổi (Estoppel Certificate)

“Chứng nhận Không thay đổi” là gì?

Chứng nhận Không thay đổi là một văn bản mà chủ nhà định kỳ yêu cầu khách thuê nhà hoàn thành và nộp cho họ, trong đó cung cấp hiện trạng cho chủ nhà và các bên liên quan khác về tình trạng của hợp đồng cho thuê mà chủ nhà và các bên ấy có thể dựa vào đó khi liên quan đến tình trạng của hợp đồng thuê.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Chủ nhà thường kèm yêu cầu rằng khách thuê nhà nộp Chứng nhận Không thay đổi theo đề nghị của chủ nhà. Khách thuê nhà sẽ muốn đảm bảo rằng Chứng nhận Không thay đổi được giới hạn trong các vấn đề thực tiễn, và rằng hợp đồng cho thuê cho phép khách thuê nhà có đủ thời gian để phản hồi đề nghị cung cấp Chứng nhận Không thay đổi của chủ nhà.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Trong các hợp đồng cho thuê lớn hơn, khách thuê nhà có thể xem xét đòi hỏi chủ nhà cung cấp Chứng nhận Không thay đổi cho khách thuê nhà mà khách thuê nhà có thể dựa vào đó và/hoặc sử dụng liên quan đến nhận khoản vay từ người cho vay. Biểu mẫu Chứng nhận Không thay đổi cần được kèm vào hợp đồng cho thuê dưới dạng phụ lục, và các bên nên xem xét biện pháp đền bù nào sẽ có nếu một bên không cung cấp Chứng nhận Không thay đổi đúng hạn.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đảm bảo rằng khách thuê nhà có ít nhất mười (10) ngày làm việc để xem xét và phản hồi Chứng nhận Không thay đổi.
- Đề nghị chủ nhà có yêu cầu sao y để cung cấp Chứng nhận Không thay đổi nào đó cho khách thuê nhà nếu khách thuê nhà cần chứng nhận nhằm giải quyết mối quan hệ ngân hàng hoặc nhận cấp vốn của khách thuê nhà.

Báo cáo Tài chính (Financial Statements)

“Báo cáo Tài chính” là gì trong văn cảnh hợp đồng cho thuê?

Đây là một phần của hợp đồng cho thuê trong đó chủ nhà yêu cầu khách thuê nhà cung cấp thông tin tài chính về tình hình kinh doanh của khách thuê nhà. Chủ nhà muốn biết tình trạng kinh doanh của khách thuê nhà về mặt tài chính để họ biết liệu việc kinh doanh có thuận lợi và có khả năng trả tiền thuê đúng hạn hay không.

Nội dung dự kiến có trong hợp đồng cho thuê do chủ nhà soạn:

Chủ nhà thường kèm một điều khoản trong hợp đồng cho thuê yêu cầu khách thuê nhà thỉnh thoảng nộp báo cáo tài chính cho chủ nhà trong kỳ hạn và/hoặc liên quan đến tài chính hoặc tiềm năng bán bất động sản của chủ nhà.

Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Khách thuê nhà nên giới hạn yêu cầu chỉ kèm thông tin tài chính mà khách thuê nhà hiện đang duy trì và nên đòi hỏi chủ nhà giữ bí mật thông tin tài chính. Nếu báo cáo tài chính của khách thuê nhà được công bố rộng rãi, khách thuê nhà không nhất thiết phải nộp báo cáo cho chủ nhà.

Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Chủ nhà đòi hỏi các báo cáo tài chính cụ thể nào và khi nào thì quý vị cần phải nộp?
- Quý vị có kế toán viên có thể giúp quý vị lập báo cáo tài chính mà chủ nhà đang yêu cầu không?

Người Môi giới (Brokers)

“Người môi giới” là gì trong văn cảnh hợp đồng cho thuê?

Người môi giới là người đại diện cho chủ nhà hoặc khách thuê nhà trong thị trường bất động sản. Nhiều chủ nhà sử dụng người môi giới thương mại. Người môi giới được trả tiền để tìm khách thuê nhà và đàm phán hợp đồng cho thuê cho chủ nhà.

Mỗi hợp đồng cho thuê cần có kèm điều khoản môi giới tiêu chuẩn, trong đó định danh tất cả người môi giới có liên quan trong giao dịch (hoặc biểu đạt rằng không có người môi giới nào liên quan). Điều khoản cũng nên đề cập cách thức trả tiền cho người môi giới và quy định bồi thường chung trong trường hợp chủ nhà hoặc khách thuê nhà vi phạm sự đại diện liên quan đến người môi giới.

■ Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Đảm bảo quý vị biết người môi giới, chủ nhà và người quản lý bất động sản là ai và cách liên hệ với họ.
- Đảm bảo quý vị biết khi nào thích hợp để liên hệ với người môi giới và khi nào thích hợp để liên hệ trực tiếp với chủ nhà hoặc người quản lý bất động sản.
- Nên tạo dựng mối quan hệ làm việc tốt với người môi giới, chủ nhà và người quản lý bất động sản.

Đại diện Thẩm quyền (Authority Representation)

■ “Đại diện thẩm quyền” là gì?

Đại diện thẩm quyền xác nhận danh tính của thực thể hoặc cá nhân ký hợp đồng cho thuê và cung cấp sự đảm bảo rằng bên đưa đại diện có thẩm quyền ký kết hợp đồng cho thuê và cá nhân ký thay mặt mỗi bên có quyền ràng buộc bên đó vào hợp đồng cho thuê.

Thông thường, có thể tìm thấy đại diện thẩm quyền ở cuối hợp đồng cho thuê trong phần “Khác” hoặc “Điều khoản Bổ sung”. Nếu hợp đồng cho thuê không có đại diện này, hoặc nếu đại diện chỉ do khách thuê nhà thực hiện, điều khoản này nên được thêm hoặc mở rộng cho đôi bên

■ Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Cá nhân hoặc thực thể có quyền ký hợp đồng cho thuê là ai?
- Câu hỏi này là về cấu trúc công ty của quý vị. Quý vị có cấu trúc công ty (phi lợi nhuận, trách nhiệm hữu hạn hoặc loại công ty khác) không? Người ký hợp đồng cho thuê cần có thẩm quyền ký hợp đồng cho thuê cho thực thể công ty. Nếu quý vị chưa nghĩ về loại cấu trúc công ty hoặc thực thể pháp lý quý vị nên có, quý vị nên giải quyết câu hỏi ấy trước khi ký hợp đồng cho thuê. Chúng tôi đề nghị quý vị trao đổi với Wayfind hoặc luật sư khác nếu quý vị cần tìm hiểu loại thực thể công ty của doanh nghiệp quý vị nên là gì.

Đỗ xe (Parking)

■ “Đỗ xe” trong văn cảnh hợp đồng cho thuê là gì?

Đây là một phần của hợp đồng cho thuê mô tả chỗ đỗ xe đi cùng với bất động sản.

■ Khách thuê nhà có thể đàm phán những gì?

Lý tưởng nhất là khách thuê nhà sẽ muốn đảm bảo mình có quyền đỗ xe bao gồm số lượng chỗ đỗ đầy đủ cho nhân viên, khách hàng và khách viếng thăm. Dù chủ nhà có thể điều tiết số chỗ đỗ xe do khách thuê nhà yêu cầu, khách thuê nhà cũng nên đảm bảo rằng chỗ đỗ xe được thuê, thay vì cấp quyền, vì thông thường, cấp quyền là một quyền có thể bị chủ nhà thu hồi.

Nếu quyền đỗ xe là quan trọng đối với việc kinh doanh của khách thuê nhà và không có địa điểm đỗ xe thay thế có trong lân cận cơ sở được thuê trong trường hợp khách thuê nhà mất đặc quyền đỗ xe, ví dụ như do bị tuyên bố không an toàn hay tai nạn, khách thuê nhà có thể muốn việc mất quyền đỗ xe là một sự kiện khiến khách thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng. Hầu hết hợp đồng cho thuê sẽ quy định khách thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng nếu một phần cơ sở hoặc tòa nhà bị tàn phá hoặc không an toàn. Chủ nhà có thể tránh phải chấp thuận quyền chấm dứt hợp đồng cho khách thuê nhà bằng cách cung cấp địa điểm đỗ xe thay thế cho khách thuê nhà nội trong khu vực lân cận cơ sở hợp lý nếu có thể.

■ Những điều cần xem xét và thực hiện:

- Tòa nhà có chỗ đỗ xe hay không?
- Việc kinh doanh của tôi có cần chỗ đỗ xe mới thành công được hay không?
- Các lựa chọn đỗ xe quanh tòa nhà khác là gì?
- Nhân viên của tôi có cần đỗ xe không?

Lựa chọn (Options)

■ Coi nới

Hợp đồng thuê có thể quy định khách thuê nhà có các lựa chọn đa dạng nhằm coi nới không gian, bao gồm:

1. Quyền Ưu tiên Chọn trước.

(a) Khái niệm Chung. Sau khi chủ nhà nhận được lời đề nghị có thật về việc thuê không gian cụ thể trong tòa nhà từ bên thứ ba, khách thuê nhà có quyền và thực hiện trong khoảng thời gian cố định nhằm thuê không gian ấy với cùng điều khoản được đề ra trong lời đề nghị của bên-thứ ba.

(b) Quyền lợi. Quyền lợi đối với khách thuê nhà gồm có: (i) lựa chọn quy định người mua với quyền nhận thuê trước không gian coi nới cụ thể; (ii) không cần nhận không gian coi nới cho đến cuối cùng – khi chủ nhà sắp cho bên thứ ba thuê; (iii) lựa chọn buộc chủ nhà ra thị trường và thu hút và đàm phán các thay thế khác.

(c) Vấn đề.

(i) Khách thuê nhà không có quyền chọn thuê trước không gian coi nói cho đến khi chủ nhà đang trong tình trạng đàm phán cho thuê không gian ấy cho bên thứ ba.

(ii) Khách thuê nhà phải định nghĩa điều cấu thành “lời đề nghị” từ bên thứ ba dẫn đến quyền ưu tiên chọn trước.

(iii) Cuối cùng, sau khi khách thuê nhà từ chối đề nghị của bên thứ ba, nếu đề nghị của bên thứ ba có thay đổi trong bất cứ mặt nào về mặt vật chất, cần xác định liệu khách thuê nhà sẽ lại có quyền ưu tiên chọn trước liên quan đến lời đề nghị đã sửa lại của bên thứ ba hay không hoặc đó là quyền một lần.

2. Quyền Đưa ra Đề nghị Đầu tiên.

(a) Khái niệm Chung. Khi có không gian trống cụ thể trong tòa nhà, đầu tiên, chủ nhà phải đặt ra đề nghị về không gian ấy với khách thuê nhà và đàm phán đề nghị đó với thiện ý trước khi thương lượng với bên thứ ba.

(b) Quyền lợi. Quyền lợi đối với khách thuê nhà gồm có: khách thuê nhà có đặc quyền đàm phán về không gian sớm hơn trong trường hợp có quyền ưu tiên chọn trước.

(c) Vấn đề.

(i) Cần xác định đàm phán sẽ tiến xa thế nào trước khi chủ nhà được phép đàm phán với bên thứ ba về không gian.

(ii) Tuy trải qua nhiều đàm phán bất thành, khách thuê nhà sẽ được quyền đối khớp với đề nghị của bên thứ ba hoặc liệu đó là giao dịch một lần.

3. Lựa chọn Gia hạn và Làm mới.

(a) Phân biệt. Lựa chọn làm mới tạo hợp đồng cho thuê bất động sản mới và có hiệu lực từ bỏ hợp đồng cho thuê ban đầu. Lựa chọn gia hạn là tiếp tục hợp đồng cho thuê bất động sản hiện có.

(b) Quyền lợi. Thay vì trói buộc khách thuê nhà vào hợp đồng cho thuê dài hạn, phương án khác là đàm phán kỳ hạn ngắn hơn với lựa chọn làm mới hoặc gia hạn.

(c) Vấn đề.

(i) Được cấp bao nhiêu kỳ hạn gia hạn? Thời gian mỗi lần gia hạn kỳ hạn là bao lâu? Chủ nhà thông thường muốn giới hạn cả hai.

(ii) Khách thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà vào lúc nào để được gia hạn? Chủ nhà muốn được thông báo không quá muộn trong kỳ hạn vì chủ nhà sẽ cần đủ thời gian để tiếp thị không gian cho khách thuê nhà mới nếu khách thuê nhà hiện tại quyết định không thuê tiếp. Ngược lại, chủ nhà thường sẽ không cho phép thông báo quá sớm trong kỳ hạn vì họ muốn đảm bảo rằng khách thuê nhà thực hiện theo hợp đồng cho thuê mà không có hành vi không thực hiện trách nhiệm với kỳ hạn thực tiễn dài nhất và cần nhiều lựa chọn gia hạn sao cho giá thuê được dựa trên “giá thuê thị trường” hơn là giá hiện tại và hầu hết chủ nhà sẽ chuộng điều khoản như cũ được thiết lập càng gần ngày bắt đầu thời gian gia hạn càng tốt.

(iii) Tiền thuê sẽ là bao nhiêu và/hoặc tiền thuê được quyết định ra sao? Phương pháp phổ biến mà chủ nhà và khách thuê nhà thường dùng để quyết định giá thuê trong kỳ hạn gia hạn gồm có (1) ràng buộc vào chỉ số giá tiêu dùng, (2) đặt theo thẩm định hoặc xét định, hoặc (3) tăng giá thuê của tháng trước theo phần trăm tăng nhất định được các bên đồng ý.

(iv) Có nên cho khách thuê nhà quyền hủy bỏ lựa chọn sau khi giá thuê được xác định không?

Thông báo Thi công từ Chủ nhà (Notice of Construction from Landlord)

Để tránh bất cứ việc thi công “không báo trước” hoặc “không ngờ” có thể khởi công sau ngày bắt đầu thuê, cần yêu cầu chủ nhà thêm câu văn vào hợp đồng cho thuê nêu rõ rằng (a) họ không có kế hoạch bắt đầu xây dựng hoặc tân trang quan trọng trong vòng ____ tháng kể từ ngày bắt đầu thuê, (b) nếu bất cứ công trình xây dựng hay tân trang gây ảnh hưởng xấu đến việc tiếp cận hoặc sử dụng cơ sở cho mục đích kinh doanh đã dự định của khách thuê nhà từ ____ ngày trở lên, thì phần tiền thuê do khách thuê nhà phải trả sẽ được giảm, và nếu gián đoạn lâu hơn ____ tháng, thì khách thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê, và (c) chủ nhà sẽ chuyển thông báo bằng văn bản đến cho khách thuê nhà ít nhất ba mươi (30) ngày trước khi bắt đầu thực hiện việc xây dựng hoặc tân trang đó.