

Tăng giá cho thuê hàng năm và đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê theo thị trường

Thông thường, hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại sẽ bao gồm cả việc tăng giá cho thuê hàng năm và đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê theo thị trường.

Tăng giá và đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê

Tăng giá cho thuê hàng năm (tăng):

- Quy định cách tính điều chỉnh giá cho thuê trong thời hạn hợp đồng cho thuê.
- Thông thường giá cho thuê sẽ tăng hàng năm - mặc dù không phải lúc nào cũng vậy.

Một số hình thức tăng giá cho thuê phổ biến nhất là tăng theo:

- tỷ lệ phần trăm cố định,
- chỉ số giá tiêu dùng (CPI),
- số tiền cố định (ít phổ biến hơn).

Các cách tính này thường ít gây tranh cãi, có thể do chúng được quy định rõ ràng và cụ thể, và ít gây hiểu lầm.

Đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê theo thị trường (đánh giá):

- Là phương thức “cập nhật” giá cho thuê phù hợp với thị trường hiện tại.
- Thường diễn ra vào những thời điểm cụ thể trong thời hạn cho thuê: tức là khi thực hiện gia hạn hợp đồng hoặc vào những thời điểm cụ thể trong hợp đồng thuê dài hạn.
- Xác định giá cho thuê theo thị trường bằng cách so sánh với các bất động sản tương tự trong khu vực.
- Có thể liên quan đến các chi phí như định giá độc lập hoặc nghiên cứu khác.
- Giá cho thuê theo thị trường có thể biến động, phần lớn là do điều kiện cung cầu tại thời điểm đó.

Các đánh giá, điều chỉnh giá dựa trên nghiên cứu, quan điểm và/ hoặc ý kiến chuyên môn, có thể dễ nảy sinh bất đồng hơn.

Tùy thuộc vào các điều khoản của hợp đồng cho thuê, bên thuê và bên cho thuê bước đầu thường sẽ cố gắng thỏa thuận về mức giá cho thuê phù hợp với thị trường.

Lời khuyên hàng đầu

- Thương lượng có thể tiết kiệm thời gian và tiền bạc cho tất cả các bên liên quan
- Nghiên cứu thị trường hiện tại và thương lượng thuê mặt bằng kinh doanh
- Nộp đơn lên QCAT để xin chỉ định chuyên gia định giá bán lẻ chuyên nghiệp

Hợp đồng cho thuê có thể quy định quy trình giải quyết tranh chấp trong trường hợp đôi bên không thỏa thuận được giá cho thuê theo thị trường.

Thông tin quan trọng

Đạo luật Cho thuê Cửa hàng Bán lẻ năm 1994 (Qld) (Đạo luật RSL) không quy định mức trần tăng giá cho thuê. Tuy nhiên, hợp đồng cho thuê có thể có các điều khoản giới hạn mức tăng giá cho thuê.

Các điều khoản dưới đây đều bị cấm theo Đạo luật RSL:

- đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê không giảm (ngăn chặn việc giảm giá cho thuê hoặc hạn chế mức độ giảm giá cho thuê) và
- đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê theo phương pháp kép (chọn từ hai phương pháp đánh giá, điều chỉnh giá trở lên)

Điều chỉnh giá cho thuê khi hết hạn hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại

Khi hợp đồng cho thuê sắp hết hạn và bên thuê không có quyền gia hạn:

- Bên cho thuê có thể đưa ra hợp đồng cho thuê hoàn toàn mới với bên thuê, nhưng đây không phải là nghĩa vụ bắt buộc.
- Bất kỳ hợp đồng cho thuê mới nào được đưa ra đều có thể có các điều khoản khác nhau (ví dụ: giá cho thuê hoặc tiền đặt cọc cao hơn).

- Vì không có hợp đồng cho thuê nào hiện hành tại thời điểm đó nên đây được xem là một cuộc thương lượng thương mại.
- Thông thường không thể nhờ QSBC làm trung gian thống nhất giá cho thuê trong hợp đồng cho thuê mới.

Áp dụng điều chỉnh giá cho thuê muện

Nếu việc tăng hoặc đánh giá, điều chỉnh lại hợp đồng cho thuê thương mại không được áp dụng đúng hạn, bên thuê vẫn có khả năng phải thanh toán khoản tiền tăng hoặc điều chỉnh. Sự lơ là hoặc quên lãng của bên cho thuê hoặc đại lý thường không miễn cho bên thuê khỏi nghĩa vụ phải trả lại khoản tiền thuê đã tăng.

Đánh giá, điều chỉnh hợp đồng cho thuê cửa hàng bán lẻ

Đạo luật RSL đặt ra các yêu cầu cụ thể về việc tiến hành đánh giá, điều chỉnh giá cho thuê trong hợp đồng cho thuê cửa hàng bán lẻ.

Bên thuê và bên cho thuê thường sẽ cố gắng thỏa thuận về mức giá cho thuê theo thị trường phù hợp. Trường hợp các bên đạt được thỏa thuận, khoản tiền thuê đã thỏa thuận này là giá cho thuê theo thị trường phải trả cho đến khi kết thúc thời hạn áp dụng.

Theo Đạo luật RSL, nếu bên thuê và bên cho thuê không thể thỏa thuận về giá cho thuê theo thị trường trong vòng một tháng sau ngày đánh giá, điều chỉnh giá được chỉ định trong hợp đồng cho thuê, thì chuyên gia định giá bán lẻ phải xác định giá cho thuê. Nếu có sự bất đồng về việc chỉ định chuyên gia định giá, quý vị có thể [nộp đơn lên QCAT](#) (Tòa án Dân sự và Hành chính Queensland) và Tòa sẽ chỉ định chuyên gia định giá bán lẻ chuyên nghiệp.

- Các chuyên gia định giá bán lẻ chuyên nghiệp xem xét giá cho thuê dựa trên các hướng dẫn trong hợp đồng cho thuê và hồ sơ của cả hai bên.
- Phí định giá được chia đều cho bên thuê và bên cho thuê.

Nếu hợp đồng cho thuê không tuân theo đạo luật cho thuê cửa hàng bán lẻ ở Queensland, hợp đồng cho thuê có thể đưa ra quy trình giải quyết tranh chấp nếu không thể thỏa thuận được giá cho thuê theo thị trường.

Giải quyết tranh chấp

Bên cho thuê thường không có nghĩa vụ phải thương lượng lại việc đánh giá, điều chỉnh hoặc tăng giá cho thuê theo hợp đồng cho thuê hiện tại. Việc thương lượng có thể hoặc không mang lại lợi ích thương mại đối với cả hai bên.

- Hãy nhờ luật sư có kinh nghiệm về luật bất động sản thương mại tư vấn pháp lý.
- Xác định xem quý vị đang thương lượng hợp đồng cho thuê mới hay đang tranh chấp về việc tăng hoặc đánh giá, điều chỉnh giá.
- Đánh giá xem các yêu cầu và hành động có phù hợp với hợp đồng cho thuê hay không.
- Hãy giao tiếp rõ ràng, lịch sự và cụ thể để tăng khả năng nhận được phản hồi tích cực.

Nếu bên thuê và bên cho thuê không thể giải quyết tranh chấp, họ có thể [nộp đơn xin hòa giải](#) thông qua Ủy viên Doanh nghiệp Nhỏ Queensland (QSBC). QCAT chỉ xem xét vụ tranh chấp giữa bên thuê và bên cho thuê liên quan đến hợp đồng thuê cửa hàng bán lẻ **nếu tranh chấp không được giải quyết sau khi hòa giải**.

Quý vị **không** nên từ chối thanh toán tiền thuê mặt bằng trong thời gian tranh chấp vì điều này có thể khiến quý vị vi phạm hợp đồng cho thuê. Quý vị nên nhờ đến tư vấn pháp lý trước khi từ chối thanh toán hoặc giữ lại một phần tiền thuê.

Hãy cân nhắc việc thuê các nhà đàm phán hợp đồng cho thuê chuyên nghiệp hoặc các chuyên gia pháp lý có kinh nghiệm trong hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại để giúp thương lượng và giải quyết tranh chấp.

Tìm hiểu thêm thông tin

Vui lòng liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu trực tuyến](#) hoặc gọi tới số 1300 312 344.

Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành tư vấn pháp lý. Chúng tôi khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn pháp lý độc lập để xem xét hoàn cảnh cá nhân của quý vị và luật hiện hành.