

Các khoản chi tiêu

Các khoản chi tiêu là chi phí vận hành liên quan đến mặt bằng mà chủ nhân của cửa hàng thương mại phải gánh chịu một cách hợp lý và chuyển cho người thuê mặt bằng, được tính như một phần của tiền thuê nhà hoặc ngoài số tiền thuê nhà phải trả.

Thu hồi các khoản chi tiêu

Hợp đồng thuê thường bao gồm một trong ba phương pháp để thu hồi các khoản chi tiêu từ người thuê:

- **Thu hồi trực tiếp** - chủ nhân trả các khoản chi tiêu mà họ chi ra và lập hóa đơn tính phí đối với người thuê.
- **Thu hồi tiền thuê ròng** - lập ngân sách và tính phí trước với điều chỉnh cuối năm dựa trên thực tế.
- **Thu hồi tổng tiền thuê** - ước tính các khoản chi được tính trong tiền thuê mà không có điều chỉnh, bất kể thực tế.

Cho thuê cửa hàng bán lẻ so với thương mại

Các khoản chi tiêu khác nhau rất lớn giữa các hợp đồng thuê cửa hàng thương mại và bán lẻ.

- *Đạo luật Cho thuê Cửa hàng Bán lẻ 1994 (Old) (Đạo luật RSL)* bao gồm các quy định cụ thể về chi phí cho thuê cửa hàng bán lẻ.
- Không có định nghĩa 'tiêu chuẩn' về các khoản chi phí này trong hợp đồng cho thuê thương mại.

Thông tin quan trọng

Chủ nhà không thể tính phí cho người thuê cửa hàng bán lẻ đối với một số chi phí nhất định được liệt kê trong Đạo luật RSL, ví dụ như thuế đất đai, các khoản thanh toán vượt mức theo chính sách bảo hiểm của chủ nhà hoặc quỹ chìm của công ty pháp nhân (tuy nhiên, phí công ty pháp nhân có thể thu hồi được).

- Nói chung, chủ nhà không thể kiếm lợi nhuận từ các khoản chi phí này và chỉ nên chuyển các chi phí mà họ phải chịu.

Mẹo hàng đầu

- Xem xét báo cáo về các khoản chi tiêu của quý vị.
- Lập ngân sách cho bất kỳ sự gia tăng nào có thể thấy trước trong chi phí chi tiêu.
- Truy cập thông tin về [tranh chấp trong một công ty pháp nhân](#).

Các khoản chi tiêu cho người thuê cửa hàng bán lẻ

Người thuê cửa hàng bán lẻ chỉ chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi nếu hợp đồng thuê quy định:

- các khoản chi phải trả,
- chúng sẽ được xác định và phân bổ như thế nào, và
- quy trình để chủ nhà thu hồi các khoản chi từ người thuê nhà.

Đạo luật RSL quy định rằng chủ nhà chỉ có thể chuyển cho người thuê phần chi tiêu dựa trên tỷ lệ không gian của cửa hàng bán lẻ.

Ước tính và báo cáo

Theo Đạo luật RSL, chủ nhà phải cung cấp cho người thuê ước tính chi phí khi hợp đồng thuê bắt đầu hoặc một tháng trước khi giai đoạn liên quan bắt đầu (thường là năm tài chính).

- Một báo cáo chi tiêu hàng năm được kiểm toán (báo cáo) thường được cung cấp cho người thuê trước ngày 30 tháng 9 hàng năm.
- Kiểm toán viên đã đăng ký cần để chuẩn bị bản báo cáo.

- Người thuê nhà có thể chọn không trả các khoản chi này cho đến khi nhận được báo cáo đã được kiểm toán.
- Người thuê nhà nên tìm kiếm sự tư vấn về pháp lý trước khi quyết định giữ lại các khoản thanh toán.

Ước tính không chính xác

Chi phí của các khoản chi tiêu từ các nhà cung cấp có thể tăng bất ngờ và thường nằm ngoài tầm kiểm soát của chủ nhà.

- Thông thường, người thuê không thể tránh việc trả các khoản chi này nếu số tiền được kiểm toán thực tế hóa ra nhiều hơn ước tính.
- QCAT hoặc tòa án có thể quyết định xem chủ nhà có cố tình cung cấp các ước tính không chính xác để đánh lừa người thuê hay không.

Chuẩn bị và xem xét

Khi chuẩn bị hoặc xem xét các ước tính và báo cáo, hãy xét đến:

- Tất cả các mặt hàng có được phép chi trong hợp đồng thuê và (nếu có) theo Đạo luật RSL không?
- Các chi phí được tính, có phát sinh hợp lý không?
- Các số liệu có chính xác không?
- Tỷ lệ có được tính toán chính xác không?
- Mỗi chi phí có được liệt kê thành từng mục và không quá 5% tổng các khoản chi tiêu không? (Chỉ áp dụng nếu chi phí có thể được chia thành từng mục).
- Báo cáo có được chuẩn bị bởi một kiểm toán viên đã đăng ký không?

Ngoài các khoản chi tiêu được quy định trong hợp đồng thuê nhà, Người thuê chịu trách nhiệm về bất kỳ chi phí trực tiếp nào mà họ đăng ký như một phần trong hoạt động kinh doanh của họ, có thể bao gồm chi phí internet và điện thoại, điện hoặc nước tự sắp xếp, v.v.

Đàm phán về các khoản chi tiêu

Người thuê đồng ý trả các khoản chi tiêu theo hợp đồng thuê và nói chung các chi phí không thể được thương lượng lại.

- Trả một khoản tiền lớn cho các khoản chi tiêu có thể khiến người thuê gặp vấn đề về dòng tiền. Thương lượng kế hoạch thanh toán có thể là lợi ích tốt nhất của cả hai bên, để đảm bảo khả năng tồn tại và cho thuê mặt bằng liên tục.

Nếu hợp đồng thuê quy định việc chỉ định các nhà cung cấp dịch vụ cho một khoản chi tiêu là tùy theo quyết định riêng của chủ nhà, thì người thuê khó có thể thương lượng ai là người thực hiện công việc.

Ai quyết định cho vụ tranh chấp

Một hòa giải viên QSBC có thể làm trung gian cho một vụ tranh chấp (có giá trị lên đến 750.000 đô la) về việc liệu một khoản chi tiêu có phát sinh hợp lý hay không, nhưng không phải số tiền của khoản chi tiêu này.

- QCAT xem xét các vụ tranh chấp giữa người thuê và chủ nhà liên quan đến hợp đồng thuê của hàng bán lẻ **nếu tranh chấp không được giải quyết sau cuộc hòa giải tại QSBC.**

Tòa án nào xử lý [các vụ tranh chấp tài chính](#) cho các khoản chi tiêu trong hợp đồng thuê thương mại (không phải cửa hàng bán lẻ) là tùy thuộc vào giá trị của vụ tranh chấp:

- [Lên đến 150.000 đô la](#) - Tòa địa phương
- [Từ 150.000 đến 750.000 đô la](#) - Tòa Khu vực
- [Hơn 750.000 đô la](#) - Tòa Thượng thẩm.

Để biết thêm thông tin

Liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu trực tuyến](#) hoặc gọi 1300 312 344.

Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành tư vấn pháp lý. Chúng tôi khuyến 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.