

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

Đây là bản tóm tắt công cụ Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại đối với Doanh nghiệp Nhỏ ("Bản tóm tắt"). Bản tóm tắt này giải thích ngắn gọn hợp đồng cho thuê thương mại là gì và cách sử dụng Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại.

Hợp đồng Cho thuê Thương mại là gì?

Hợp đồng cho thuê thương mại là văn bản thỏa thuận giữa chủ nhà và khách thuê nhà (doanh nghiệp nhỏ/người thuê). Từ "khách thuê nhà" nói đến doanh nghiệp nhỏ/người thuê đang thuê không gian để làm địa điểm kinh doanh. Hợp đồng cho thuê thương mại đặt ra trách nhiệm liên quan đến không gian thương mại của chủ nhà và khách thuê nhà.

Hợp đồng cho thuê cũng mô tả những gì xảy ra khi chủ nhà hoặc khách thuê nhà không đáp ứng được trách nhiệm đã nêu trong thỏa thuận hợp đồng cho thuê. Khi chủ nhà hoặc khách thuê nhà không đáp ứng được trách nhiệm của mình, điều này được gọi là "không thực hiện trách nhiệm". Đôi khi, việc không tuân thủ hợp đồng cho thuê được coi là "vi phạm" hợp đồng cho thuê. Thỏa thuận hợp đồng cho thuê cần nêu rõ khi nào thì một bên "không thực hiện trách nhiệm" và điều gì xảy ra khi một bên không thực hiện trách nhiệm của hợp đồng cho thuê. Ví dụ, thỏa thuận hợp đồng cho thuê sẽ nêu khi nào khách thuê nhà phải trả tiền thuê nhà và điều gì xảy ra khi khách thuê nhà không trả tiền thuê nhà trước ngày quy định.

Cần có văn bản hợp đồng cho thuê thương mại vì hợp đồng nêu rõ chủ nhà và khách thuê nhà phải làm gì. Nếu có bất đồng hoặc khiếu nại rằng chủ nhà hoặc khách thuê nhà không thực hiện những việc họ phải làm, thì cả hai bên có thể xem xét thỏa thuận hợp đồng cho thuê và xác định những gì họ đã thỏa thuận.

Trong hợp đồng cho thuê, có nhiều phần cần được đàm phán và thỏa thuận. Vui lòng xem Các Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê đính kèm để biết các thuật ngữ phổ biến trong hợp đồng cho thuê, thường có trong các hợp đồng cho thuê thương mại và được thảo luận trong phiên bản đầy đủ của Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại. Điều quan trọng là khách thuê nhà (quý vị) phải hiểu mọi điều khoản (mục) trong thỏa thuận hợp đồng cho thuê thương mại trước khi ký hợp đồng. Vui lòng tham khảo phiên bản đầy đủ của công cụ Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại để biết thêm chi tiết.

Cách sử dụng Công cụ Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại ("Danh sách Kiểm tra")

Trong Danh sách Kiểm tra Hợp đồng Cho thuê Thương mại, quý vị sẽ tìm thấy thông tin sau giúp quý vị hiểu từng thuật ngữ cơ bản thường có trong các hợp đồng cho thuê thương mại.

- 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.

CẢNH BÁO QUAN TRỌNG

Bộ công cụ lập hợp đồng cho thuê thương mại này nhằm giúp các chủ doanh nghiệp hiểu rõ hơn về các thuật ngữ chính trong hợp đồng cho thuê thương mại và bảo vệ doanh nghiệp của họ tốt hơn. Bộ công cụ lập hợp đồng cho thuê thương mại này dành cho mục đích giáo dục và không phải là tư vấn pháp lý cho trường hợp cụ thể của quý vị. Việc sử dụng bộ công cụ Hợp đồng Cho thuê Thương mại này không phải là tư vấn pháp lý và không tạo mối quan hệ giữa luật sư và khách hàng. Bộ công cụ này không thay thế cho đánh giá của luật sư. Các hợp đồng cho thuê thương mại là các hợp đồng ràng buộc pháp lý và khách thuê nhà nên để luật sư có kinh nghiệm về hợp đồng bất động sản hoặc doanh nghiệp nhỏ nói chung, người đại diện cho khách thuê nhà, xem xét hợp đồng trước khi ký.

Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê

Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê	Giải thích
Hình thành Khách thuê nhà (Tenant Formation)	Kể cả nếu doanh nghiệp chỉ do một hoặc hai cá nhân hay vợ chồng điều hành, họ nên thành lập một thực thể bảo vệ họ khỏi trách nhiệm pháp lý cá nhân. Ví dụ, nên thành lập một công ty kinh doanh hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn và thực thể đó ký vào hợp đồng cho thuê.
Các Loại Hợp Đồng Cho Thuê (Lease Types)	<p>"Hợp đồng Cho thuê Ròng" là hợp đồng cho thuê mà khách thuê nhà chịu trách nhiệm thanh toán cả tiền thuê cơ bản và khoản chia sẻ chi phí của tòa nhà (thuế, chi phí hoạt động và/hoặc bảo hiểm).</p> <p>"Hợp đồng Cho thuê Gộp" 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.</p> <p>Hợp đồng cho thuê có "Tiền thuê theo phần trăm" thường dành riêng cho khách thuê nhà làm cơ sở bán lẻ và yêu cầu khách thuê nhà trả cho chủ nhà, ngoài số tiền thuê tối thiểu, phần trăm doanh thu vượt mức giới hạn nhất định.</p>
Di dời Cơ sở (Relocation of Premises)	Khách thuê nhà, đặc biệt là khách thuê nhà hàng hoặc cơ sở bán lẻ, cần phải chống lại quyền di dời cơ sở của chủ nhà. Giá trị của việc kinh doanh có thể phụ thuộc vào vị trí, khả năng khách hàng tìm thấy điểm bán, tầm nhìn của điểm bán, khả năng tiếp cận và tình trạng lân cận các cửa hàng khác. Nếu chủ nhà nhất định giữ quyền này, khách thuê nhà cần nhận được thông báo, cơ sở phải có cùng kích thước và hình dạng, và hoàn thiện sửa sang cho khách thuê nhà vào ngày ấn định trước, với quyền giảm tiền thuê và có bảng chỉ dẫn mới.
Công trình của Chủ nhà; Giao Cơ sở (Landlord's Work; Delivery of the Premises)	<p>Các sửa sang cho cơ sở mà chủ nhà thực hiện cần phải được nêu chi tiết. Thuật ngữ như "Tòa nhà Chưa Hoàn chỉnh" hoặc "Tòa nhà Đã hoàn chỉnh" là không đủ. Nếu công trình của chủ nhà chưa hoàn thành vào ngày đã ấn định cụ thể, khách thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê hoặc tin dụng thuê nhà cho đến khi chủ nhà hoàn thành công trình.</p> <p>Điều gì xảy ra nếu đến hạn mà khách thuê nhà hiện tại không dọn khỏi cơ sở mà quý vị định thuê? Tương tự, điều gì xảy ra nếu chủ nhà không trao quyền sở hữu cơ sở đã hoàn thành việc xây dựng đúng hạn? Nếu không được bảo vệ các quyền, câu trả lời là khách thuê nhà có thể phải đợi chủ nhà thực hiện cam kết trong khi bản thân mất vị trí bán hàng và thị trường, và buộc phải mở cửa vào một ngày không mong muốn khiến việc kinh doanh ảm đạm ngay từ khi bắt đầu. Ngoài ra, khách thuê nhà phải đàm phán quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê nếu công trình của chủ nhà về cơ bản không được hoàn thành hoặc khách thuê nhà không nhận được quyền sở hữu vào ngày nhất định sau khi hợp đồng cho thuê có hiệu lực thì hành. Ngoài ra, phải đàm phán về chi phí tự trả (ví dụ: phí kiến thiết, phí cấp phép) phát sinh khi thực hiện kinh doanh, và trả lại khoản phí đặt cọc và bất kỳ khoản tiền thuê trả trước nào.</p>

Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê	Giải thích
Mục đích sử dụng được Cấp phép (Permitted Use)	Mục đích sử dụng được cấp phép được định nghĩa chung như: sử dụng làm "văn phòng chung" hoặc "cơ sở bán lẻ chung" là tốt nhất. Chủ nhà phải tuyên bố rằng mục đích sử dụng được cấp phép đó tuân thủ theo sự phân vùng, các luật hiện hành và giới hạn của bất động sản.
Lựa chọn Làm mới/Gia hạn (Option to Renew/Extend)	<p>Nhiều hợp đồng cho thuê thương mại có lựa chọn làm mới hoặc gia hạn kỳ hạn. Tuy nhiên, nhiều chủ nhà và khách thuê nhà không biết rằng làm mới hợp đồng cho thuê và gia hạn kỳ hạn của hợp đồng cho thuê là không giống nhau.</p> <p>Hợp đồng cho thuê được làm mới sẽ kết thúc ngay khi kết thúc kỳ hạn ban đầu, trước khi kỳ hạn làm mới bắt đầu. Nói theo cách khác, tùy chọn làm mới tạo ra hợp đồng cho thuê mới. Một trong những kết quả của quá trình này là các điều khoản được áp dụng khi hết hạn hợp đồng (ví dụ như loại bỏ các sửa sang hoặc đồ dùng cá nhân) sẽ có hiệu lực, mặc dù trên thực tế thì các bên của hợp đồng cho thuê thường sẽ không phải tuân thủ điều khoản này. Kết quả quan trọng thứ hai của lựa chọn làm mới là bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng cho thuê thuộc về cá nhân khách thuê nhà, như quyền ưu tiên chọn trước hoặc bảo đảm trước (<i>tức là các điều khoản không liên quan đến đất</i>) không đi kèm với lựa chọn làm mới. Nếu muốn, chủ nhà và khách thuê nhà có thể giảm thiểu điều này bằng cách thiết lập rõ ràng các điều khoản trong lựa chọn làm mới.</p> <p>Hợp đồng cho thuê được gia hạn sẽ không chấm dứt hợp đồng cho thuê gốc: hợp đồng cho thuê được gia hạn thêm kỳ hạn mà không bị gián đoạn hoặc sửa đổi.</p> <p>Vấn đề cần xem xét khi làm mới/gia hạn hợp đồng: Số lượng kỳ hạn gia hạn và thời gian của mỗi kỳ hạn gia hạn. Số tiền thuê là bao nhiêu và sẽ được xác định bằng cách nào? Chủ nhà sẽ sử dụng cơ chế này để thiết lập lại tiền thuê của hợp đồng cho thuê theo giá thị trường. 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.</p>
Hoạt động Liên tục (Continuous Operation)	Nếu chủ nhà yêu cầu hoạt động liên tục, sẽ có trường hợp ngoại lệ để đào tạo nhân viên, đổi mới, phục hồi, sửa chữa, bảo trì và các kỳ nghỉ.
Chi phí Hoạt động ở Khu vực Chung (Common Area Operating Expenses)	Là vấn đề chung, khách thuê nhà chỉ cần thanh toán khoản chia sẻ chi phí bảo trì và vận hành theo tỷ lệ ở các khu vực chung và không phải trả chi phí đại tu hoặc sửa sang. Khách thuê nhà cần cố giảm thiểu tổng chi phí phân bổ và dùng cho cơ sở bằng cách: (a) loại trừ các chi phí nhất định từ việc xác định chi phí của khu vực chung hoặc giới hạn việc xác định các chi phí của khu vực chung; và/hoặc (b) giới hạn khả năng loại trừ của chủ nhà đối với các khu vực của trung tâm thương mại. Có phương pháp khác là yêu cầu mức trần. Thông thường, mức trần ngăn việc tăng các khoản chia sẻ chi phí cho khu vực chung của khách thuê nhà cao hơn tỷ lệ phần trăm đã đàm phán cho khoản chia sẻ chi phí đó của khách thuê nhà trong năm trước. Số tiền mức trần thường là phần trăm cố định (ví dụ: 3 phần trăm) nhưng cũng có thể dựa trên một biến số, như chỉ số giá tiêu dùng cụ thể.
Kiểm toán (Audit)	Khách thuê nhà cần nhận được sao kê hàng năm về chi phí hoạt động và có quyền tiến hành kiểm toán. Nếu khách thuê nhà phát hiện ra lỗi, chủ nhà phải bồi thường cho khách thuê nhà, và nếu lỗi này cao hơn tỷ lệ phần trăm nhất định, khách thuê nhà cũng được bồi thường chi phí kiểm toán.

Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê	Giải thích
Năm Cơ sở (Base Year)	Nếu mức tăng chi phí hoạt động liên quan đến năm cơ sở, thì khách thuê nhà cần đảm bảo rằng thực tế năm cơ sở phản ánh chi phí mà chủ nhà phải chịu trong năm điển hình. Ví dụ, chủ nhà có thể đã đòi thành công thuế bất động sản và được hoàn lại hoặc nhận được khoản thanh toán cho yêu cầu bảo đảm, bảo hiểm hoặc yêu cầu của bên thứ ba trong một hoặc nhiều năm sau năm cơ sở.
Sử dụng Độc quyền (Exclusive Use)	Khách thuê nhà cần được quyền tiến hành kinh doanh độc quyền. Điều khoản sử dụng độc quyền là chủ nhà thỏa thuận không cho phép những người khác trong trung tâm thương mại vận hành một cơ sở kinh doanh có thể cạnh tranh với việc kinh doanh của khách thuê nhà. Quyền này cần được áp dụng rộng rãi khi cần thiết để đảm bảo không đánh mất hoạt động kinh doanh cần thiết vào tay đối thủ cạnh tranh. Tuy nhiên, chủ nhà muốn bảo vệ khả năng cho khách thuê nhà mới thuê cơ sở của mình và không muốn giới hạn bản thân họ quá mức.
Thay đổi do khách thuê nhà (Tenant Alterations)	Trong bất cứ trường hợp nào, theo bất kỳ nghĩa vụ nào, khách thuê nhà cũng không được thay đổi cơ sở để phù hợp với bất kỳ thay đổi nào về luật pháp, quy tắc, quy định hoặc điều lệ, trừ khi cụ thể đối với mục đích sử dụng của khách thuê nhà hoặc do bất kỳ sửa đổi nào về cơ sở của khách thuê nhà. Khách thuê nhà có quyền thực hiện thay đổi miễn là các thay đổi đó không nằm trong thành phần cấu trúc, hệ thống tòa nhà hoặc vượt quá số tiền cộng dồn nhất định.
Bảo trì của Khách thuê nhà (Tenant Maintenance)	Trong bất cứ trường hợp nào, khách thuê nhà ở tòa nhà chung cũng không phải chịu trách nhiệm đối với thành phần cấu trúc, cầu thang chung, thang máy hoặc hệ thống cơ học (bao gồm HVAC), hệ thống ống nước, điện, UPS, an ninh và các hệ thống lắp đặt tương tự khác. Vui lòng lưu ý rằng việc bảo trì (nhưng không thay thế) hệ thống HVAC có thể thay đổi đối với từng tòa nhà cho thuê.
Nghĩa vụ của Chủ nhà (Landlord Obligations)	Chủ nhà có nghĩa vụ vận hành, sửa chữa và bảo trì tòa nhà ở mức cao nhất và tuân thủ tất cả luật pháp, quy tắc, quy định và điều lệ hiện hành. Trong mọi trường hợp, chủ nhà không được tác động đến tầm nhìn của cơ sở, quyền tiếp cận hoặc sử dụng cơ sở.
SNDA	Khách thuê nhà cần yêu cầu Thỏa thuận Phụ thuộc, Không Giám đoạn và Chuyển giao (SNDA) từ bên cho vay hiện có như một điều kiện để thực hiện hợp đồng cho thuê. Họ không được đồng ý phụ thuộc lợi ích trước bất kỳ bên cho vay nào trong tương lai trừ khi bên cho vay đồng ý không làm gián đoạn mục đích sử dụng cơ sở của khách thuê nhà và đồng ý xử lý khoản nợ không trả được còn tồn đọng từ chủ nhà trước đó.
Giấy phép Kinh doanh Rượu & Giai đoạn Dự phòng về Cấp phép (Liquor License & Permit Contingencies)	Khách thuê nhà luôn phải chú ý đến khả năng có được sự cho phép, chấp thuận và giấy phép cần thiết từ chính phủ để xây dựng, thay thế hoặc hoạt động kinh doanh từ cơ sở. Điều này đặc biệt đúng đối với các nhà hàng dự kiến phục vụ rượu hoặc những địa điểm cần có giấy phép sử dụng có điều kiện. Vì những lý do này, khách thuê nhà cần đàm phán quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê nếu không thể có được các giấy phép/sự cho phép quan trọng trong giai đoạn dự phòng. Các thuật ngữ chính để đàm phán phù hợp với quyền chấm dứt là: (a) thời gian của giai đoạn dự phòng (ví dụ: thường gắn liền với thời gian thông thường cần dùng để có chấp thuận từ một cơ quan chính phủ cụ thể; (b) xác định giấy phép/sự cho phép đang tranh cãi (ví dụ: giấy phép về y tế, giấy phép sử dụng có điều kiện, giấy phép kinh doanh rượu); (c) liệu chủ nhà có được cấp thêm thời gian để đại diện cho quý vị xin được giấy phép/sự cho phép không; và (d) phí chấm dứt (ví dụ: hoa hồng môi giới của chủ nhà).
Quyền Chấm dứt do Tổng Doanh số	Quyền chấm dứt do tổng doanh số (thường được gọi là "điều khoản chấm dứt do tổng doanh số") cho phép khách thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng cho thuê nếu

Thuật ngữ Chính trong Hợp đồng Cho thuê	Giải thích
(Gross Sales Termination Right)	tổng doanh số hàng năm tại cơ sở không vượt quá ngưỡng doanh thu đã đàm phán trước đó chậm nhất vào hoặc trong một hay nhiều giai đoạn cụ thể trong kỳ hạn hợp đồng cho thuê. Đối lập với niềm tin của một số người, điều khoản chấm dứt do tổng doanh số có thể đem lại lợi ích cho cả hai bên. Từ quan điểm của khách thuê nhà, điều khoản này là một đường lui vì không đáp ứng ngưỡng doanh thu cho thấy rằng một không gian cụ thể không có lãi như dự kiến. Ngược lại, có thể thuyết phục chủ nhà chấp nhận quyền chấm dứt này vì không đáp ứng ngưỡng này cũng có nghĩa là chủ nhà sẽ không thu lại được tiền thuê nhà (theo và thông qua tiền thuê nhà theo phần trăm) mà dự kiến họ nhận được khi ký hợp đồng cho thuê.
Chuyển nhượng Hợp đồng Cho thuê/Cho thuê lại (Lease Assignment/Sublease)	Quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê lại cơ sở của khách thuê nhà rất quan trọng vì nó là đường lui của khách thuê nhà và thúc đẩy sự tăng trưởng của công ty. Vì vậy, thứ nhất, khách thuê nhà cần đảm bảo chủ nhà không thể từ chối hoặc gây chậm trễ vô lý trong việc chấp thuận cho phép chuyển nhượng chung và cho thuê lại. Ngoài ra, khách thuê nhà muốn đảm bảo rằng điều khoản về chuyển nhượng/cho thuê lại không bao gồm các điều kiện chuyển giao vô lý, như điều khoản tăng đáng kể tiền thuê nhà khi chuyển giao. Ngoài ra, khách thuê nhà cũng phải đàm phán về điều khoản cấp phép cho các chuyển nhượng/cho thuê lại (tức là chuyển giao không cần văn bản chấp thuận trước của chủ nhà). Những bên được chuyển nhượng thường được cấp phép bao gồm các chi nhánh/công ty con dưới quyền kiểm soát chung của khách thuê nhà ban đầu, đại lý độc quyền có thiện chí, thực thể được hợp nhất, sáp nhập hoặc tái tổ chức của khách thuê nhà hoặc cha/mẹ của khách thuê nhà và thực thể mua lại tất cả hoặc về căn bản là tất cả tài sản hoặc cổ phiếu hoặc quyền bầu cử/thành viên của khách thuê nhà.
Di dời (Relocation)	Khách thuê nhà đặc biệt phải chống lại việc ký kết hợp đồng cho thuê với điều khoản di dời vì có thể khách thuê nhà chọn thuê không gian đó vì vị trí của nó và điều khoản kinh tế của hợp đồng cho thuê dựa trên số liệu của địa điểm đó. Ngoài ra, di dời có thể làm gián đoạn việc kinh doanh, sự tín nhiệm của khách thuê nhà và khiến mất khách hàng. Ngoài ra, địa điểm mới có thể không bằng địa điểm cũ ở khả năng tiếp cận và tầm nhìn. Trong trường hợp chủ nhà không đồng ý loại bỏ toàn bộ điều khoản di dời, chúng tôi gợi ý đàm phán các mục sau. Đầu tiên , giới hạn quyền di dời nhà hàng đến khu vực chỉ định của chủ nhà, không nhiều hơn một lần trong suốt kỳ hạn, không diễn ra trong 12 tháng đầu của hợp đồng cho thuê và không diễn ra vào các tháng 11 và 12. Thứ hai , yêu cầu chủ nhà đưa ra thông báo quyết định ít nhất 90 ngày trước khi thực hiện quyền này. Thứ ba , yêu cầu chủ nhà thanh toán chi phí di dời, bao gồm chi phí xây dựng và phát sinh mà quý vị phải chịu do việc di dời. Thứ tư , yêu cầu địa điểm mới phải tương đương với địa điểm ban đầu. Địa điểm mới không được có diện tích khác đáng kể. Nếu địa điểm mới nhỏ hơn, phải giảm tiền thuê nhà. Nếu địa điểm mới lớn hơn, không được tăng tiền thuê nhà. Thứ năm , đàm phán quyền tự do chấm dứt hợp đồng cho thuê trong trường hợp không chấp nhận di dời cơ sở.
Mất Tiền Đặt cọc (Security Deposit Burn-Offs)	Chủ nhà cũng thường yêu cầu số tiền đặt cọc lớn để bảo vệ họ trong trường hợp khách thuê nhà không trả nợ được. Trong trường hợp chủ nhà yêu cầu tiền đặt cọc cao, hãy xem xét đàm phán điều khoản yêu cầu chủ nhà hoàn lại một phần tiền đặt cọc trong trường hợp quý vị không trả được nợ (nằm ngoài giai đoạn phục hồi áp dụng) trong khoảng thời gian nhất định (ví dụ: ba năm sau ngày bắt đầu hợp đồng cho thuê).