

商业租约最重要的10个条款

客户问:我要开店所以准备签署商业租约,请问我应该注意租约哪些条款?

何博亚律师回答:签署商业租约是跟房东建立多年的法律关系。签名之前一定要详细地了解租客承担的所有风险。以下是租约十个最重要的条款,也是租客谈租约的时候应该问律师十个问题。请注意,房东和租客之间的责任和义务完全取决于租约具体的条款。以下的信息来自租约最常见的条款,不一定跟你的租约一致。

1.房租是多少?租金是租客最关心的问题。但是经常有租客发现,跟房东谈好的“房租”其实只是“基本房租”,并不包含以下的费用:

公共区域维护费:如果店在广场,房东需要定期地维修停车场,人行道,还有所有店的外墙和屋顶。房东也有可能请保安或清洁工为广场服务。这些费用由租客根据店占用面积的比例承担。租约应该写清楚租客占用面积的比例是多少。另外,租客今年付的共同场所费用只是房东预算的成本。今年结束之后,房东会统计实际的费用并让租客承担任何差额。谈租约的时候,租客应该争取限制此费用上涨的额度。

房产税:房东也要求租客按照店占用面

积的比例承担房东的房产税。房产税的总额是当地政府规定的,租客承担的比例是租约规定的。

销售税:租客给房东支付以上金额的同时也需要支付相应的销售税。销售税的税率是当地政府规定的,但是租客需要把税费交给房东。

2.我需要提供个人担保吗?只要租客是公司,房东会要求公司的股东提供个人担保。租客一旦违约,房东可以起诉租客和所有提供个人担保的人。而且,就算房东同意租客把店转让给其他的租客,房东并不需要同意取消股东的个人担保。签名之前,租客应该尽量争取限制个人担保的时间或最高的额度。

3.我可以把生意转让给其他人吗?把生意转让给其他人也包含转让租约。任何转让,分租,或买卖(包括租客公司的股份买卖)必须先获得房东书面的同意。如果租客在没有经过房东同意的情况下把店转让给其他人,房东可以把买家驱逐,同时可以起诉卖家和所有提供个人担保的人。

4.租约到期后我可以续约吗?很多租约允许租客续约一或两次,每次可以续三到五年的时间。租客需要在租约到期之前书



面地通知房东才能续约,一般来说需要提前三到六个月通知房东。请注意,租客续约的时候不能属于违约的状态,不然会自动失去续约的权利。

5.如果我违约怎么办?租客违约商业租约的后果非常严重。首先,房东可以把租客驱逐。同时,房东可以起诉租客和所有提供个人担保的人并要求以下的赔偿:所有欠的房租,所有未来的房租,利息,滞纳金,房东的律师费,还有清理店的费用。

6.我允许做什么生意?租约规定租客允许做什么生意,例如中国餐馆,日本餐馆,指甲店等等业务。如果租客希望转其它生意,需要提前获得房东书面的同意。如果店在广场里,租约也会规定租客不能从事和其它租客有竞争的生意。租客应该要求租约规定房东不能把同一个广场的店租给租客的直接竞争对手。

7.搬进去之后发现店实际的面积比租约上还小,而且店的电压不够,空调不制冷怎么处理?每个商业租约包含两个字:“as is”(现状)。这很有可能是你租约最重要的两个字。意思是租客已经检查了(或者已经有足够的时间检查)店的质量并且接受所有店里现有的质量问题。因此,就算店的实际面积比租约上写的小,租客仍然需要按照租

约的规定支付房租,房产税,和公共区域维护费。同样,如果店的电压不够支持租客的设备,或者如果空调不制冷,所有这些现有的问题都需要租客自己解决。因此,租客签约之前需要检查店的情况,也可以要求房东在租约里提供一些质量方面的保证或保质期。

8.如果屋顶漏水,谁需要维修?租约规定租客负责店面和店内的维修,房东负责外墙和屋顶。如果屋顶漏水,租客需要及时通知房东,但是房东有责任维修。

9.租约到期后,租客可以把自己安装的设备带走吗?租约到期后,租客带来的移动设备或家具都归于租客所有。但是租客安装的固定设备归于房东。如果租客希望确认哪些设备归于租客,需要在租约写清楚。

10.如果房东违约,我可不可以不交房租?不可以。房东对租客的义务和租客对房东的义务是独立的。如果房东违约合同并造成租客的经济损失,租客可以起诉房东要求相应的赔偿,但是租客仍然需要准时交房租。只有房东或其他租客的行为导致租客根本不能使用店,租客才能搬走并不交房租。(资源来源于网络,不代表本报立场,如有侵权联系即删。)

金通移民律师事务所 301-778-5528(中文) 703-584-5082
 www.goldwaylaw.com info@lilawoffice.com

我们的专长:移民法相关的所有问题
 我们的信念:为您提供最全面的服务

多年移民申请诉讼经验,成功案例包括EB-1A杰出人才绿卡快速审理一天批准,P签证2天批准,在Baltimore和Arlington移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

- *政治庇护绿卡
- *监狱保释;停止遣返/递解
- *家暴绿卡;贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- *亲属移民;同性恋亲属移民
- *各类职业移民;投资移民
- *跨国经理L-1签证,移民
- *各类工作签证及其他非移民签证
- *公民入籍

办公室:Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

徐亚华诚信律师事务所
 EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
 EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
 国家利益豁免,杰出人才移民,J-1回国豁免,各类工作签证
 家属婚姻移民,职业劳工绿卡,公民入籍免试,身份延期转换
 办理马州各类民事,婚姻,商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
 中美两地分居离婚,监护赡养领养事宜,遗嘱信托财产规划,公司组建生意转让,房产委托转让公证,未婚单身公证,学历评估,文件翻译,认证公证,出庭诉讼

诚恳专业 信誉卓著
 301-294-0660

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
 免费停车,地铁红线洛城站步行即到 2-016

梁仲平律师 合众律师事务所
 The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲,著名律师费西门
 特别顾问

本事务所扩大业务
 竭诚为客户提供
 优质快捷低费服务
 华语:202-223-0151
 传真:202-536-5403
 E-mail:Ulalus@cox.net
 805 15th St NW, Ste 1101
 Washington, DC 20005 2-007

- *代理中美商贸融资买卖合同及国际诉讼
- *承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- *订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- *受理商业民事婚姻纠纷分居协议侵权和人身伤害
- *成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- *转换身份延长签证申请H1O签证及工卡劳工证

谷雨律师事务所 Tel:301-869-0369 Fax:240-556-1937
 Law Offices of Yu Gu Email:yugu99@yahoo.com
 ★马里兰州,纽约州及联邦法院律师执照

- 婚前协议,离婚协议,离婚诉讼,小孩抚养费及监护权更改,离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO),家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning),遗嘱信托(Will and Trust),遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍,亲属收养,亲属移民,职业移民,各类非移民签证申请
- 商标注册,公司组建,餐馆买卖,酒牌申请,产权转让,租赁纠纷,律师见证,文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850 2-014

李钢磊律师
 Greg G. Lee
 马里兰州法学博士
 明州大学工商管理硕士
 德州大学美国文学硕士
 8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
 301-251-5342
 Fax:240-699-8110
 Email:welcomelaw@gmail.com
 马里兰州,维吉尼亚州及华盛顿特区执照,联邦初级和上诉法院执照

移民案件
 签证:B-E-H-L-O-P-R)
 移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免
 其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件
 分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户
 各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建
 交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔
 免费咨询,不起诉,不收律师费。 2-008

高亚明 律师 J.D. 2-012
 Gao & Associates, PC

欲知移民动向
 请上“高律师网”
 www.lawyergao.com
 (中、英文)

高亚明律师亲自办理
 国家利益豁免及杰出人才绿卡
 十几年来成功率高,享有盛誉
 请E-mail简历到
 info@lawyergao.com
 高律师将为您免费评估

精办
 *国家利益豁免 *杰出人才
 *H-1B签证 *劳工证
 *L-1签证 *跨国公司经理
 *投资移民 *申请入籍
 *亲属移民 *B,F,J,K,O,R

●德克萨斯大学法学博士
 ●复旦大学经济学士
 ●美国移民律师协会会员
 ●专办全美各州移民申请

电话:202-630-9618
 传真:518-615-9605
 E-mail: info@lawyergao.com
 地址:1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
 McLean, VA 22102

鲁重为 律师 2-005
 David Z. Lu & Associates
 拥有美国联邦州
 律师执照及
 中美两国行业经验
 中国吉林大学法学院硕士

精办全美各类移民案件,跨国公司设立及人员调转,投资咨询和投资项目评估

具有十多年承办投资移民经验
 曾任美国海湾地区移民中心首席律师
 每周举办投资移民专题讲座,周五下午两点钟,需预约!

地址位于商业科技中心 Tysons Corner 电话:703-883-1858
 地址:8500 Leesburg Pike, Suite 402, Vienna, VA 22182 传真:703-883-0568
 Email: davidzlu@gmail.com 网址:www.davidlu.com 诚招项目经理,法律助理