

TỜ THÔNG TIN: CẤP GIẤY PHÉP THUÊ CHỖ MUA BÁN KHÔNG THƯỜNG XUYÊN

Tờ Thông tin này giải thích khái quát về 'cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên' dưới *Quy tắc Thực hành Cấp giấy phép Thuê Chỗ Mua bán Không thường xuyên*. Dù đây chỉ là thông tin tổng quát, nó phản ánh tầm quan trọng cho việc người thuê có ý thức và hiểu biết hợp lý về Quy tắc. Quý vị có thể xem một bản của Quy tắc (xem hình dưới đây) tại www.scca.org.au bằng cách quét mã QR này.



Trên thực tế Quy tắc đem lại sự cân bằng hợp lý giữa việc: (1) bảo vệ người đang thuê và (2) hiệu quả kinh doanh cho người cho thuê. Về mặt thực hành, Quy tắc bảo vệ người đang thuê để đường tầm mắt chỗ của họ không bị che khuất và việc cấp giấy phép thuê chỗ không tạo nên sự cạnh tranh không hợp lý, và đồng thời công nhận các cơ hội kinh doanh công bằng sẵn có cho người cho thuê.

KHÁI QUÁT VỀ CẤP GIẤY PHÉP THUÊ CHỖ MUA BÁN KHÔNG THƯỜNG XUYÊN

Trung tâm mua sắm nơi quý vị đang dự tính hoạt động kinh doanh, hoặc hiện đang hoạt động kinh doanh, có thể cung cấp một số địa điểm 'thuê chỗ mua bán không thường xuyên'. Một tên gọi khác cho những nơi này là chỗ mua bán lẻ 'pop-up' (chợ thoáng/tạm) hay 'chiêu thị'.

Một chỗ mua bán không thường xuyên là một khu vực ở khu mua sắm công cộng, hoặc khu vực chung của một trung tâm mua sắm, một nơi quý vị có thể hoạt động kinh doanh dưới 'giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên' cho một thời gian ngắn, và tối đa là 180 ngày.

Một khảo sát các trung tâm mua sắm về thời hạn trung bình cho sự hoạt động tại một chỗ mua bán không thường xuyên là 12 ngày. Những doanh nghiệp này có thể là những người thuê hiện hữu của một trung tâm mua sắm (ví dụ, để tăng thêm doanh số), hoặc một doanh nghiệp hiện không có ở trung tâm mua sắm (để tăng tính đa dạng của trung tâm mua sắm cho khác hàng chẳng hạn).

Một giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên thường sẽ được cấp chiếu theo *Quy tắc Thực hành Cấp giấy phép Thuê Chỗ Mua bán Không thường xuyên* (xem hình dưới đây) và được sự chấp thuận của Ủy ban Cạnh tranh và Người Tiêu dùng Úc (Australian Competition and Consumer Commission - ACCC). Quy tắc hiện tại được ủy quyền cho Hội đồng Trung tâm Mua sắm Úc (Shopping Centre Council of Australia) với sự hỗ trợ của Hiệp hội Mua Bán lẻ Quốc gia (National Retail Association), Hiệp hội Hiệu thuốc Úc (Pharmacy Guild of Australia), Hiệp hội Ngành Nhà hàng và Phục vụ Ăn uống Úc (Restaurant and Catering Industry Association of Australia) và Hiệp hội Nhà bán lẻ Úc (Australian Retailers Association).

Quy tắc được áp dụng ở mọi tiểu bang là lãnh thổ ngoại trừ Nam Úc, ở đó luật lệ về cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên được quy định khác. Áp dụng Quy tắc là tự giác, và bất cứ trung tâm mua sắm nào cũng có thể áp dụng Quy tắc. Quy tắc đã được đồng ý bởi các thành viên của Hội đồng Trung tâm Mua sắm Úc (danh sách đầy đủ có tại www.scca.org.au) và tất cả đều ủng hộ Quy tắc.

Nếu quý vị là người thuê chỗ ở một trung tâm mua sắm, quý vị có thể muốn xem lại Bản Tuyên Bố Tiết Lộ và/hoặc hợp đồng thuê để xác định nếu chủ hoặc nhà điều hành trung tâm mua sắm của quý vị đã đồng ý áp dụng Quy tắc.

Casual Mall Licensing
Code of Practice

Preamble

Casual mall licensing is a standard feature of shopping centres in Australia. Where applied properly casual mall licensing adds variety to the retail offer of shopping centres, helps attract customers to shopping centres and enables existing retailers to augment their normal sales. Where it is applied insensitively it can be a source of dissatisfaction to existing retailers.

This voluntary Code of Practice has been agreed between the Australian Retailers Association, National Retail Association, National Online Retail Association and the Shopping Centre Council of Australia to provide balanced guidelines to ensure that the practice of casual mall licensing delivers the benefits outlined above in a way that is fair to shopping centre owners and managers and to shopping centre retailers.

The Associations form the membership of the Code Administration Committee (refer to section 14 of this Code), along with the Restaurant Catering Industry Association of Australia.

The Associations strongly recommend to their members that this Code of Practice apply to shopping centres in all States and Territories in Australia (except South Australia) progressively from 1 January 2008, as circumstances permit. It is noted that the practice of casual mall licensing in shopping centres in South Australia is regulated by the *Retail and Commercial Leases (Casual Mall Licences) Amendment Act 2001*.

This Code of Practice does not apply to any lessee, any retail shop or other premises, or any lease to which the relevant retail tenancy legislation of the State or Territory in which the shopping centre is located does not apply.

This Code of Practice has been authorised by the Australian Competition and Consumer Commission for a period of ten years until 31 December 2030.

Interpretation

1.1. (1) In this Code, unless the contrary intention appears—

"adjacent lessee", in relation to a casual mall licence area, means a lessee of a retail shop that is in the same retail shopping centre and is situated in front of or immediately adjacent to the casual mall licence area;

"casual mall licence" means an agreement under which a person grants, or agrees to grant, to another person other than a registered charity a right to occupy a designated part of a mall area for the purposes of the sale of goods or the supply of services to the public, where the total number of days the person is permitted to occupy the area does not exceed 180 days;

CÁC ĐIỀU KHOẢN CỐT LỖI

Quy tắc quy định một số điều kiện đối với chủ và nhà điều hành trung tâm mua sắm cho việc cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên, kể cả những vấn đề liên quan đến 'những người cạnh tranh', 'đường tầm mắt', 'các chi phí của người thuê' và 'giải quyết tranh chấp'. Các điều kiện này nhằm đảm bảo quy trình cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên đem lại những lợi ích của sự cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên một cách công bằng cho chủ và nhà điều

hành trung tâm mua sắm và các nhà bán lẻ ở trung tâm.

Một ví dụ là chủ hoặc nhà điều hành trung tâm mua sắm không được cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên dẫn đến các hậu quả không hợp lý là đưa vào một nhà cạnh tranh từ bên ngoài (một người không phải là người thuê ở trung tâm mua sắm đó) và đặt họ ngay bên cạnh người thuê (một người thuê chỗ mua bán lẻ ở cùng trung tâm mua sắm này và nằm ngay phía trước hay ngay bên cạnh hoặc đối diện với khu vực cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên).

Ngoài ra còn có các điều khoản khác liên quan đến việc đưa vào một người cạnh tranh bên trong (một người thuê ở trung tâm mua sắm này).

Dưới Quy tắc, trong trường hợp bán hàng, người cạnh tranh là một người trưng bày hàng để bán mà hơn 50% (dựa trên cơ sở diện tích sàn dùng để trưng bày) hàng trưng bày nói chung là cùng loại với hơn 20% (dựa trên cơ sở diện tích sàn dùng để trưng bày) mặt hàng được trưng bày bán bởi một người khác. Trong trường hợp cung cấp dịch vụ, người cạnh tranh là một người ở mức độ đáng kể cạnh tranh với một người khác.

Một trung tâm mua sắm nói chung cũng cần phải đảm bảo một doanh nghiệp thuê chỗ không thường xuyên không gây cản trở đáng kể đường tầm nhìn mặt tiền tiệm của người thuê.



Khi một trung tâm mua sắm có cấp giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên, một lợi ích cụ thể cho những người đang thuê ở đó là họ được quyền được giảm bớt số tiền chi phí chung chung tổng mà bình thường là họ phải trả. Khoản tiền giảm này được tính dựa vào tổng chi phí của người thuê, diện tích thuê và thời hạn của giấy phép thuê chỗ mua bán không thường xuyên.

LO NGẠI?

Nếu quý vị là một người thuê chỗ mua bán ở một trung tâm mua sắm và quý vị tin rằng chủ trung tâm

mua sắm và/hoặc doanh nghiệp thuê chỗ mua bán không thường xuyên đã vi phạm Quy tắc, quý vị nên tức khắc thông báo bằng văn bản cho người đại diện được chỉ định của chủ hay nhà điều hành trung tâm mua sắm.

Dưới Quy tắc, khi có ai đó đã khiếu nại, thì chủ trung tâm mua sắm và người thuê chỗ phải tìm cách giải quyết khiếu nại bằng cách thương thảo với nhau.

Nếu không thể giải quyết tranh chấp bằng cách thương thảo, các bên đồng ý là vấn đề cần được đưa ra hòa giải. Chi tiết các cơ quan hòa giải về thuê chỗ mua bán ở mỗi tiểu bang và lãnh thổ được liệt kê dưới đây:

- **Liên bang:** Australian Small Business and Family Enterprise Ombudsman (Thanh tra Doanh nghiệp Nhỏ và Công ty Gia đình Úc) (www.asbfeo.gov.au)
- **ACT:** Access Canberra (www.accesscanberra.act.gov.au)
- **NSW:** Office of the New South Wales Small Business Commissioner (Văn phòng Ủy Viên Doanh Nghiệp Nhỏ NSW) (www.smallbusiness.nsw.gov.au)
- **NT:** Northern Territory Consumer Affairs (Cơ quan xử lý vấn đề của người tiêu thụ ở Lãnh Thổ Bắc Úc) (www.consumeraffairs.nt.gov.au)
- **QLD:** Department of Employment, Small Business and Training (Bộ Lao động, Doanh nghiệp nhỏ và Đào tạo) (www.desbt.qld.gov.au)
- **TAS:** Business Tasmania (Kinh doanh Tasmania) (www.business.tas.gov.au)
- **VIC:** Small Business Commission (Ủy Viên Doanh Nghiệp Nhỏ) (www.vsbic.vic.gov.au)
- **WA:** Small Business Development Corporation (Liên đoàn Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ) (www.smallbusiness.wa.gov.au)

ỦY BAN HÀNH CHÁNH CỦA QUY TẮC

Quy tắc được quản lý bởi Ủy ban Hành chính của Quy tắc, mà số người đại diện chủ trung tâm mua sắm và nhà bán lẻ được cân bằng, bao gồm Hiệp hội Bán lẻ Quốc gia, Mạng lưới Hiệp hội Bán lẻ trực tuyến Quốc gia (NORA Network), Hiệp hội Hiệu thuốc Úc, Hiệp hội Ngành Nhà hàng và Dịch vụ Ăn uống Úc, Hội đồng Trung tâm Mua sắm Úc, Scentre Group và Vicinity Centres.

Vai trò của Ủy ban là nhằm phát huy và theo dõi sự hoạt động của Quy tắc. Chủ trì của Ủy ban là Mark Brennan, một người độc lập. Ông là luật sư và từng là Ủy viên Doanh nghiệp Nhỏ Úc, Ủy viên Doanh nghiệp Nhỏ Victoria và Chủ tịch của Ủy Ban Quy định về Đánh bạc và Rượu của Victoria.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Tờ Thông tin này được cung cấp như là một tài liệu hướng dẫn, và không nên được xem như là lời khuyên pháp lý hay chuyên môn khác, và không nên dựa vào nó như là cơ sở duy nhất để đưa ra các quyết định hoặc để ký kết một hợp đồng kinh doanh hay hợp đồng khác. Quý vị nên kiểm tra nếu Quy tắc được áp dụng tại trung tâm mua sắm nơi quý vị kinh doanh. Quý vị cũng nên cân nhắc việc tìm lời khuyên pháp lý độc lập và chuyên môn khác.