

商业租约 应该注意租约哪些条款?(下)

接上期

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写的小,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,租客签租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,租客需要及时地通知房东,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。专业的房东都会有30到50页的租约,而且条款都对房东非常有利。但是租客不是完全没有办法,因为房东毕竟需要稳定,能长期经营的租客。因此,租客还是可以谈判上述的条款。新开的店也可以要求一些免租时间,甚至可以要求房东提供装修的补贴。商业租约很复杂,就算能看懂合同英文的意思,也需了解合同条款法律层面的意义,也需要了解租客常见的问题和隐形的风险。



樂奧公证认证
LAROZ INTERNATIONAL BUSINESS, INC

主要业务: 240-668-3468 240-772-9118

代办公证、三级认证、海牙认证、签证、官方文件认证(出生证、死亡证、结婚证、离婚文件、FBI或地方警局无犯罪记录、改名文件、学位证和成绩单、公司文件); 声明书认证(单身、放弃遗产继承、中、美国护照同一人); 委托书认证(房产买卖、房屋转让、儿童寄养、委托国内亲友代办财务及其他事宜); 收养手续相关文件、美国文件复印件及翻译件认证。(具体详情请扫二维码)

咨询联系人微信号: Laroz_Docs

详情请问 乐奥公证认证主页

主页: <http://visa.larozinc.com> 邮箱: service@larozinc.com 7-145

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, 出庭诉辩

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

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

- 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) 2-014
- 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

梁仲平 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

- *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

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: Ulawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007

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

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

●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

Licensed in Texas not certified by the Texas Board of Legal Specialization

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, 不胜诉, 不收律师费。 2-008