

小型企业商业租赁协议检查清单摘要

本文件是小型企业商业租赁协议检查清单的摘要（“摘要”）。本摘要简要解释了什么是商业租赁协议，以及如何使用商业租赁协议检查清单。

什么是商业租赁协议？

商业租赁协议是出租人和承租人（小型企业主/租客）之间的书面协议。“承租人”一词是指为其营业地点租用空间的小型企业主/租客。商业租赁协议规定了出租人和承租人各自对于商业空间需承担的责任。

租赁协议还描述了当出租人或承租人不履行租赁协议中的规定责任时所产生的后果。当出租人或承租人不履行其责任时，该行为即称为“违约”。对租赁协议的“违约”有时被称为是对合同或租赁协议的“违反”。租赁协议应明确说明一方何时构成“违约”，以及当一方违约时产生的后果。例如，租赁协议会说明承租人应何时支付租金，以及当其未在指定日期之前支付租金时会产生后果。

最好能有书面的商业租赁协议，因为它能明确表明出租人和承租人的预期想法。如果存在出租人或承租人未按预期行事的分歧或主张，双方可以查看租赁协议确认他们约定的内容。

租赁协议的许多条款均经过协商并约定一致。请参阅随附的重要租赁条款文件，其中包括商业租赁协议中常见的租赁条款，以及商业租赁协议检查清单完整版中讨论的租赁条款。在签订租赁协议之前了解商业租赁协议中的每个条款（项目）对承租人（您）而言至关重要。有关更多详细信息，请参阅商业租赁协议检查清单的完整版。

如何使用商业租赁协议检查清单工具（“检查清单”）

您会在商业租赁协议检查清单中看到以下信息，以帮助您了解商业租赁协议中常见的基本术语。

- 关键术语的定义。针对在条款中使用的法律术语，我们会提供相关定义。
- 出租人准备的租赁协议中可预见的内容。需要注意的是，任何由出租人准备或提供的租赁协议可能会“有利于”出租人及其权益，而“不利于”承租人及其权益。虽然实际情况并非总是如此，但非常重要的一点是，承租人应全面审阅租赁协议，以确保承租人相较于出租人来说没有过度地承担责任或处于不利地位。
- 承租人（您）可就租赁协议中的哪些条款和条件进行协商？您可以要求出租人修改租赁协议中的某些条款和条件，以体现双方约定的交易条款或对于您作为承租人而言至关重要的问题。
- 需要考虑并操作之事宜。本检查清单是关于您在审阅并与承租人协商租赁协议时需要考虑并操作的相关事宜。

重要提示

本商业租赁工具包的目的在于帮助小企业主更好地理解商业租赁的重要条款以及更好地保护他们的业务。本商业租赁工具包用于教育目的，并非是针对您的具体情况提供的法律意见。本商业租赁工具包并不是法律意见，使用本工具包并不构成律师-客户的关系。它也不能替代律师的审阅。商业租赁协议是受法律约束的协议，承租人应该备有内容较完整的不动产合同，或者在签约前由小型商事律师为其审阅租赁协议。

重要的租赁条款

重要的租赁条款	解释
承租人的形成 (Tenant Formation)	即便实际业务是由一至两人或两个配偶经营，他们也应该成立一个实体，以保护他们免于承担个人责任。例如，应成立股份公司或有限责任公司，由该实体签署租赁协议。
租赁类型 (Lease Types)	<p>“净租赁”是指承租人在租赁中负责支付基本租金及其分摊的楼宇费用（如税收、运营费用和保险）。</p> <p>“毛租赁”是指承租人在租赁中支付基本租金，而出租人负责支付所有与楼宇相关的费用。在“修改后的”毛租赁协议中会提到基准年（通常是租赁开始的当年，或者若租赁当年开始较晚，则为租赁开始的次年），并规定在租赁第一年过后，承租人需按占用比例支付超出出租人在基准年内产生费用的增额。</p> <p>“比例租金”通常是为零零售型承租人设置，要求承租人除了向出租人支付最低额的租金以外，还需从其超过一定数额后的销售额中按比例拿出部分金额付给出租人。</p>
房屋的搬迁 (Relocation of Premises)	承租人，特别是餐馆或零售行业的承租人，应该反对出租人拥有可搬迁房屋的任何权利。业务经营的价值可能取决于房屋的地理位置，是否便于顾客找到所处地点，其明显可见度、通达性以及与其他商店的距离。如果出租人坚持拥有这项权利，承租人应该在特定期限内得到通知，获得同等面积和配置的房屋，并在特定日期之前完成承租人改良计划，同时有权减少租金并设立新的指示牌。
出租人的工作； 房屋交付 (Landlord's Work; Delivery of the Premises)	<p>必须详细说明出租人对房屋进行的改良。诸如“毛坯”或“简装”之类的术语并不足够。如果出租人的工作没有在指定日期之前完成，则承租人应有权终止租赁协议，或抵免租金直到出租人的工作完成为止。</p> <p>如果现有承租人未能及时腾出您计划租下的房屋，会有什么后果？同样地，如果出租人未能及时交付基本完工的房屋，会有什么后果？如果没有正确的保护措施，答案就是承租人可能会发现自己需要白白等待出租人履行义务，而失去了销售额和市场地位，并会被迫在一个非其所愿的日期开业，导致销售平淡的情况。如果出租人的工作没有基本完成，或者未能在租赁协议签订后的指定日期交付房屋，则承租人还应协商其有终止租赁的权利。承租人也应就其已付费用（例如建筑师费、许可证费用）的偿付以及保证金与任何预付租金的退还与出租人进行协商。</p>
许可使用 (Permitted Use)	对许可使用的定义应尽可能广泛：最好描述为供“一般办公”或“一般零售”使用。出租人应承诺所有的许可使用符合所在区域、适用法律和房屋限制的相关规定。
续租/租期延长选择 (Option to Renew/Extend)	<p>许多商业租赁协议会包含续租选择权或租期延长选择权。然而，许多出租人和承租人不知道的是，续租和租期延长并非同一回事。</p> <p>将要续约的租赁协议在原租约到期时即期满结束，然后再开始续约期。换言之，选择续租会产生一个新的租赁协议。这样做的一个后果是，在租赁期满时适用的条款（例如，移除房屋改良设施或个人物品）将会生效，但实际上，租赁协议的当事人通常不需要遵守这些条款。选择续约后产生的另外一个更为重要的后果是，租赁中针对承租人自身的任何条款，例如优先拒绝要约权或保证（即对土地没有权益的条款），不会</p>

重要的租赁条款	解释
	<p>直接转移到续租的租赁协议中。如果双方愿意，出租人和承租人可以通过在续租中明确规定这些条款来避免上述情况。</p> <p>租期延长的租赁协议不会导致原租赁协议结束：租赁协议只是延长了期限，而没有任何中断或修改。</p> <p>续租/租期延长时需要考虑的问题：可以延长租期的次数以及每次可延长的时间。租金金额是多少以及如何确定租金？出租人会利用这个机会以当前的市场价格重新设定租金。出租人和承租人确定延长租期租金的常用方法包括：（1）参考居民消费价格指数，（2）通过评估或仲裁来确定，或（3）按双方同意的一定比例提高延期前最后一个月的租金。</p>
连续运营 (Continuous Operation)	如出租人提出连续运营的要求，那么对于员工培训、装修、修复、维修、维护和假期时间应有例外条款。
公共区域运营费用 (Common Area Operating Expenses)	一般而言，承租人仅应按比例支付公共区域的维护和运营费用，而无需支付任何重大维修或改良费用。承租人应尽量通过以下方法减少由其承担的费用：（a）排除公共区域费用定义中的某些费用或限制公共区域费用的定义；和/或（b）限制出租人将某些区域排除在购物中心之外。另一种方法是要求确定金额上限。通常情况下，金额上限会避免承租人在公共区域费用中所承担份额的增加不会超过上一年度承租人承担此类费用的一定比例，该比例经双方协商一致。金额上限通常是固定的百分比（例如，3%），但它也可以基于可变数字确定，例如特定的居民价格指数。
审计 (Audit)	承租人应收到年度运营费用报表，并有权对其进行审计。如果承租人发现报表有错误，出租人应补偿承租人，如果错误超过一定比例，承租人也应可以就审计费用得到补偿。
基准年 (Base Year)	如果运营成本的增加与基准年相关，则承租人应确保基准年实际反映了出租人在一般年度中产生的费用。例如，出租人可能在基准年之后的一年或多年内对不动产税的计算提出异议并成功获得退税，或收到担保、保险或第三方索赔的款项。
排他性使用 (Exclusive Use)	承租人应获得可排他性经营其业务的权利。排他性使用条款是由出租人做出承诺，不允许购物中心的其他承租人经营与该承租人产生竞争的业务。该权利应尽可能适用广泛，以确保其必要业务不会流向竞争对手。然而，出租人也会希望保护他们引入新承租人的能力，不想过度限制自己的权利。
承租人房屋改动权 (Tenant Alterations)	在任何情况下，承租人均无义务为符合法律、规则、法规或条例的任何变更而改动房屋，但如果承租人为使用而改动房屋或对房屋进行任何改建的结果需符合法律、规则、法规或条例的规定。只要不属于结构要素、建筑内部系统或超过一定的累积金额，承租人应有权对房屋进行改动。
承租人维护 (Tenant Maintenance)	在任何情况下，共用楼宇中的承租人都不需要对结构要素、公共楼梯、电梯或机械系统（包括暖通空调）、管道、电力、供电系统、安保和其他类似设施的维护负责。请注意，对于仅有单一承租人的楼宇，对暖通空调系统的维护（但非更换）情况可能会有所不同。
出租人义务 (Landlord Obligations)	出租人应有义务以最好的方式运营、维修和维护楼宇，并遵守所有适用的法律、法规、规章和条例。无论如何，出租人都不应损害房屋的明显可见度、通达性或正常使用。

重要的租赁条款	解释
从属、不干扰并承认新业主协议 (SNDA)	承租人应要求现有贷方提供从属、不干扰并承认新业主协议作为签署租赁协议的条件。承租人不应同意将其权益从属于任何未来的贷方，除非贷方同意不会干扰承租人使用该房产，并同意补救前任所有权人的任何持续违约行为。
售酒执照和允许在一定条件下反悔 (Liquor License and Permit Contingencies)	承租人应始终关注其是否能够获得必要的政府许可、批准和授权，从而建造、改动房屋或在房屋中按其意愿经营业务。对于计划提供酒类或需要特许用途许可的餐馆而言尤其如此。出于这些原因，承租人应协商如果在附条件反悔期内无法获得这些关键的证照/许可证，其可有权终止租赁。与此终止权相关并需协商的关键点在于：(a) 附条件反悔期的时限（例如，通常会与从特定政府机构获得批准所需的时间相关）；(b) 具体相关的许可证/执照名称（例如，健康许可证、特许用途许可证、售酒执照）；(c) 是否会给予出租人额外的时间代表您办理执照/许可证；以及 (d) 终止费（例如，出租人的经纪人佣金）。
销售总额终止权 (Gross Sales and Termination Right)	销售总额终止权（通常称为“销售总额退出条款”）给予承租人权利，当其在租赁期限的特定时间之内的销售总额未超过预先协商的收入门槛时可终止租赁协议。与某些人的想法可能相反，销售总额退出条款对双方而言其实均为有利。从承租人的角度来看，它提供了一个退出策略，因为未能达到收入门槛表示该房屋并不如预期那样利润可观。相反，出租人可能被说服接受这种终止权，因为未能达到这个门槛也表示出租人不会收到他们在签署租赁协议时预期会收到的租金（按百分比计算的租金）。
转让/转租 (Lease Assignment/Sublease)	承租人转让或转租房屋的权利至关重要，因为它保留了现有的策略并促进了公司的发展。为此，首先承租人需要确保出租人不能无理保留或延迟同意它们的普通转让和转租行为。承租人还希望确保转让/转租条款不包括不合理的转移条件，例如转移会触发大幅增加租金的条款。承租人还应就许可的转让/转租（即不需要出租人事先书面同意即可转移）条款进行协商。许可转移的受让人通常包括在原承租人一般控制下的关联公司/子公司，善意的特许经营商，在承租人承租人的母公司合并、吸收或重组后仍然存续的实体，以及获得全部或实质上所有承租人资产或股票或投票/成员权益的实体。
搬迁 (Relocation)	因为承租人可能是由于地理位置而选择租赁该房屋，且租赁协议的条款也是基于该地理位置而定，所以承租人应该强烈反对签署带有搬迁条款的租赁协议。此外，搬迁可能会破坏承租人的经营、商誉，并导致其失去客户。新的地址也可能不便到达且不明显可见。如果出租人不同意去除整个搬迁条款，我们建议您与其协商以下事项。 首先 ，限制出租人将您的餐厅重新安排到指定区域的权利，在租赁期限内可行使该权利最多一次，不得在租赁期限的前 12 个月内行使该权利，且不得在 11 月和 12 月期间行使该权利。 其次 ，要求出租人至少提前 90 天告知它们决定行使该权利。 第三 ，要求出租人支付搬迁费用，包括因搬迁而产生的建造费和附带费用。 第四 ，要求新地址与原地址的房屋情况类似。新地址的面积不应有太大变化。如果新房屋面积较小，租金应相应减少。如果新房屋面积较大，租金应保持不变。 第五 ，应协商在无法接受搬迁新地址的情况下，可不受限制终止租赁的权利。
保证金的返还 (Security Deposit Burn-Offs)	出租人还经常会要求承租人交纳大额保证金，以便在承租人违约时保护自己的权益。如果您的出租人坚持要求您支付大笔保证金，请考虑与之协商如果您在一段时间内（例如，在租赁起始日后的三年内）没有发生（超过适用的补救期的）违约行为，那么出租人应退还部分保证金的条款。