Office of the Small Business Commissioner

Impormasyong brosyur

Ang Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003

Mga bagong batas na sumasaklaw sa nagtitinging mga nangungupahan at mga nagpapa-upa sa Victoria

Mga pangunahing reporma na nagbibigay sa maliliit na negosyo ng isang pantay na karapatan

Ang Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas *2003*
Mula sa Ika 1 ng Mayo 2003 ang *Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003* ang siyang magiging pangunahing sasaklaw na lehistratura para sa pagtitinging pagpapa-upa sa Victoria.

Kung ang pangkasalukuyang mga pagpapa-upa na nasa ilalim ng *Pagtitinging mga Pangungupahan* 1986 (*Retail Tenancies Act 1986* o ang Pagtitinging mga Pangungupahang Reporma Batas 1998 (the *Retail Tenancies Reform Act 1998*) ay binago, ang mga ito ay mapapasailalim din ng bagong Batas.

Saklaw ng Batas
Ang *Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003* ay hindi sumasaklaw sa lahat ng mga pook o mga negsoyo. Ito ay sumasaklaw sa 'mga nagtitinging pook' hindi kasali ang ilang mga pook at mga negosyo.

Kahulugan ng 'pagtitinging pook '('retail premises')
Ang pagtitinging pagpapa-upang lehistratura ay tumutukoy sa isang pagtitinging pook na pinauupahan para sa pagtitinda o pag-upa ng mga paninda sa pamamagitan ng pagtitingi o pagtitinging pagbibigay ng mga serbisyo na ang halaga ng pagtigil ay kulang sa $1 milyon sa bawat taon. Ang halaga ng pagtigil sa pagtitinging mga pook ay pinagsamang halaga ng upa at mga lumabas.

Ang hindi kasali sa pagsaklaw ng Batas
Ang lehistratura sa tinging pagpapa-upa ay di sasaklaw sa mga umuupa na nasa negosyo ng pakyawan, paggawa ng maramihan (manufacturing) o pagtitinggal (storage).

Ang *Pagtiitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003* ay di sasakop sa:

- mga nangtitinging nangungupahan na ang halaga ng inuupahan ay lampas sa $1M bawat taon
- mga nangungupahan na nakalista bilang mga korporasyon o nasa ilalim ng nakalistang mga korporasyon
- umuupa sa panahong kulang sa isang taon, liban na lamang kung uulitin kaagad
- mga pook o mga negosyong itinakda ng Ministro.

Kahalagahan ng pagtitinging pagpapa-upa
Ang pagpapa-upa ay isang mahalagang dokumentong nagbibigay lakas sa isang negosyo sa maraming paraan. Ito rin ay isang dokumentong legal na nagbibigkis sa dalawang partido sa kanilang mga kasunduan at mga kondisyon. Ang mga inaasahang mangungupahan ay dapat tiyaking nauunawaan nilang lahat ang mga kondisyon ng pag-upa na papasukan nila at humingi ng payo mula sa may karanasang solcitor bago sila pumirma sa anumang dokumentasyon..

Pagpasok sa isang pagpapa-upa
Ang isang pag-upa ay pinasukan o itinakda sa sandaling ang nangupahan ay pumasok sa pagmamay-ari ng pook na may pahintulot ng nagpapaupa at magsimulang magbayad ng upa o ang takdang pag-upa ay nilagdaan ng lahat ng partido.

Paghahayag (Disclosure) - ang kahalagahan ng pagsasabi ng tapat

Ang pinakamahalagang simulain ng Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003 ay alam ng mga partido kung ano ang makukuha nila bago sila pumasok sa pagpapa-upa.

Bago ang isang pagpapa-upa ay pasukin o baguhin, ang mga nagpapa-upa ay kailangang magbigay ng isang ulat (statement) ng paghahayag sa isang inaasahang mangungupahan.

Ang paghahayag na ulat ay nagbibigay ng mga detalyadong aspeto ng pag-upa, tulad ng renta, pag-alis at iba pang mga obligasyon. Ang mga inaasahang mangungupahan ay kailangang siguruhing tinignang mabuti ang mga detalya ng paghahayag na ulat, ang mga nilalaman nito ay maaaring magkaroon ng importanteng lakas sa pag-upa at pagiging praktikal at posibilidad ng negosyo..

Bagong pagpapa-upa
Kung mayroong isang bagong pagpapa-upa sa pook ng pagtitingi, kailangang magibigay ang nagpapa-upa sa nangungupahan ng::

- isang paghahayag na ulat, at
- kompleteng iminungkahing pag-upa.

Binagong papa-upa
Kung ang isang nangungupahan ay may pagkakataong gamitin ang pagpili para baguhin ang pagpapa-upa, ang nagpapa-upa ay kailangang nagbigay sa nangungupahan ng paghahayag na testamento 21 araw bago magtapos ang kasalukuyang pangungupahan.

Kung ang isang pagpapa-upa ay di naglalaman ng mga karagdagang pagbabago subalit ang mga partido ay pumayag na baguhin ang pag-upa, ang nagpapaupa ay kailangang magbigay ng paghahayag na ulat sa loob ng 14 na araw sa pagpasok sa kasunduan para sa pagbabago.

Bakit importante para sa mga nagpapa-upa na magbigay ng paghahayag na ulat
Kung ang nagpapa-upa ay hindi nagbigay ng paghahayag na testamento ang nangungupahan ay maaaring:

- pigilin ang renta, at hindi kinakailangang magbayad hangga't ang paghahayag na ulat ay hindi ibinibigay, at
- wakasan ang pagpapa-upa.

Ang mga nangungupahan ay maaari lamang gamitin ang karapatang piligilin ang renta pagkatapos na bigyan ang nagpapa-upa ng nakasulat na patalastas na nagsasabing hindi sila nakatanggap ng paghahayag na ulat. Dapat gawin ito bago dumating ang pitong araw at hindi naman tatagal bago umabot ang 90 araw pagkatapos magsimula ang pagpapa-upa. Ang mga nangungupahan na nagbigay ng ganong klaseng patalastas ay may karapatang gamitin ang pagtatapos ng upa kung magbibigaysa nagpapa-upa ng nakasulat na patalastas sa loob ng 7 araw pagkatapos tanggapin ang paghahayag na ulat.

Ang nagpapa-upa ay maaari ring wakasan ito kung saan ang isang kumpletong kopya ay hindi ibinigay o ang paghahayag na ulat ay naglalaman ng impormasyon na nakalilinlang, mali o hindi material na kumpleto

Obligasyon ng nagpapa-upa na magbigay ng isang kopya ng pagpapa-upa

Kinakailangan ng mga nagpapa-upa na magbigay sa mga nangungupahan ng isang kopya ng iminungkahing pag-upa, isang paghahayag na ulat at isang pang karagdagang kopya ng iminungkahing pagpapa-upa at isang kopya ng impormasyong brosyur na ito.

Ang kopya ng pag-upa at ang impormasyong brosyur ay dapat ibigay agad ng nagpapa-upa o ng kanyang ahente pagkatapos ng negosasyon, ang hindi pagsunod nito ay isang paglabag.

Kopya ng nilagdaang pag-upa
Sa loob ng 28 na araw pagkatapos na ang pagtitinging lugar ay nilagdaan ng nangungupahan, ang nagpapa-upa ay kailangang bigyan ang nangungupahan ng isang kopya (na maaaring photocopy) ng pag-upa na nilagdaan ng kapwa nangpapa-upa at nangungupahan.

Halaga ng Pagpapa-upa

Ang mga pagpapa-upa ay mahalagang dokumento dahil dinadetalya nito ang halagang ginastos ng nagtitinging nangungupahan. Ang renta ay isa lamang bahagi ng kabuuang gastos, at ang mga nagpapa-upa ay ipapasa ang iba pang mga gastos sa mga nangungupahan. Ang mga ito ay idedetalya sa paghahayag na testamento at ipakikita na mga lumabas (outgoings).

Sa ilalim ng *Nagtitinging Pagpapa-upa Batas 2003,* hindi maaaring ipasa ng nagpapa-upa ang kanilang Pambuwis na Lupang Liyabilidad (land tax liability) sa mga nangungupahan o mga legal na halagang may relasyon sa paghahanda ng pag-upa. Gayunpaman, kung ang nagpapa-upa ay nagkaroon ng mga gastos kaugnay sa pagtatakda ng pag-upa, kung ganon ang nangungupahan ay maaaring magbayad para sa mga gastos na ito.

Bago lumagda ng isang pag-upa

Ang pag-upa ay may kaugnayan sa maraming bagay. Ang isang inaasahang nangungupahan ay dapat sigurhing ang mga pinakapangunahing kasunduan ay katanggap-tanggap. Kasama rito ang:

- ang tadhana ng pag-upa at ang opsiyong baguhing muli
- renta at ang batayan ng mga pagrerepaso ng renta
- mga lumabas at magkatuwang na operasyong mga gastos
- mga katungkulang magpaayosr/pagmementina
- ang paghahayag na ulat
- paggamit na permiso
- takda.

Walang konsiyensiyang pag-uugali (Unconscionable conduct)

Ang *Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2000* ay nagpasok ng isang bagong Parte 9 na tumutukoy sa walang konsiyensiyang pag-uugali. Ang mga nagpapa-upa at mga nangungupahan sa ilalim ng nagtitinging pook na pag-upa ay hindi kailangan, kaugnay sa pag-upang ito, magkaroon ng ganitong pag-uugali, sa lahat ng mga pagkakataon.

May mga pag-uugaling hindi ipinalalagay na walang konsiyensiya
Ang pag-uugaling hindi ipinapalagay na walang konsiyensiya dahil lamang sa ang isang tao ay napabayaang pumasok o baguhin ang pag-upa, o kung ang isang tao ay hindi sumang-ayon sa ugali ng isang indipendiyenteng nagtatasa ng kasalukuyang takbo ng pag-upa sa pamilihan.

Pakinabang ng mga probisyon ng walang konsiyensiyang pag-uugali
Ang mga probisyon ng Walang konsiyensiyang pag-uugali ng *Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003* ay pinangangalagaan ang mga nangungupahan laban sa magaspang na di makatarungang pag-uugali ng mga nagpapaupa tulad ng walang kusang pakikipag-ayos at paggamit ng di makatiwrang mga taktika.
Isa sa mga bagay na dapat isaalang-alang ay kung ang isang nagpapa-upa ay gumawi nang walang konsiyensiya na parang ang isang nagpapaupa ay di makatwirang gumamit ng tumbalik naimpormasyon sa pag-aareglo ng renta.
Ang batas ay nagpabuti sa mga probisyong kaugnay sa pangangalaga para sa mga nangungupahan laban sa pagpapalit ng lugar (relocation), paggiba at pagkapinsala ng pook.

Opisina ng Komisyonado ng Maliit na Negosyo

Ang opisina ng Komisyonado ng Maliit na Negosyo ay pinadadali ang kakayayahan ng mga negosyo sa Victoria para makipagkumptensiya sa pantay-panaty na pamilihan.

Ang Komisyonado ng Maliit na Negosyo ay::

- magsasagawa ng mga pagsisiyasat at mamagitan sa mga di pagkakaunawaan ng mga nagpapa-upa at sa mga nangungupahan at sa mga nagpapa-upa sa pagtitinging pagpapa-upa.
- mag-isyu ng mga sertipiko para sa hangaring iurong ang 5-taong pangunahing kasunduan ng probisyon para sa mga pagpapa-upa
- panatilihin ang isang rehistro ng pagtitinging mga pagpapa-upa
- magsagawa ng mga programang pang-edukasyon.

Ang mga nagpapa-upa ay may obligasyong sabihan ang Komisyonado ng Maliit na Negosyo ng mga detalya ng pagpapaupa sa loob ng 14 araw pagkatapos na ang isang pagtitinging pook ay nilagdaan ng lahat ng mga partido.

Isang *Notipikasyon ng Pagpapa-upang mga Detalyang* porma ang makukuha sa Opisina ng Komisyonado ng Maliit na Negosyo website **www.sbc.vic.gov.au**

Hidwaang kapasyahan (Dispute resolution)
Ang mahalagang gawain ng Komisyonado ng Maliit na negosyo ay padaliin, sa pamamagitan o sa ibang paraan ng pagpapasya ng hidwaan, mga hidwaan ng pangungupahan.

Ang importanteng simulain ng hidwaang kapasyahang nasa ilalim *ng Pagtitinging mga Pagpapa-upa Batas 2003* ay ang isang pantinging pangungupahang hidwaan ukol sa kompesnsastyon ay kailangang isangguni muna sa Komsiyonado bago dalhin sa Victorian Civil and Administrative Tribunal.

Isang Sanggunian ng Pagtitinging Hidwaan (Referral of Retail Tenancy Dispute) nasa website.

Tseklist

Bago pumasok sa pag-upa:
- kailangang magbigay ang nagpapa-upa ng kopya ng pangungupahan sa panahon ng kasunduan.
- kailangan itong nakasulat
- magbigay ang nagpapapau-pa ng isang kopya ng paghahayag na ulat sa dikukulangin sa 7 araw bago pumasok sa pangungupahan
- kung ang paghahayag ng ulat ay hindi naibigay, maaaring pigilin ng nangungupahan ang renta, sa kundisyong ang nangungupahan ay nagbabala sa nagpapa-upa sa loob ng 90 araw
- kung paghahayag ng ulat ay hindi ibinigay (o nakakalinlang/mali),ang nangungupahan ay maaaring wakasan ang pangungupahan sa loob ng 28 araw (kahit na maaaring tumututol ang nagpapa-upa)
- kung ang mga nangungupahan ay binigyan ng paghahayag ng ulat ng huli, maaari nilang wakasan sa loob ng 7 araw ng pagtanggap
- pinakamababang 5-taong takdang panahong pangungupahan (maliban kung ang nangungupahan ay nakakuha ng serifipiko o sa Komisyonado ng Maliliit na Negosyo na inuurong ang karapatan sa 5 taong takdang panahon).

Pagkatapos na pumasok sa pagpapa-upa:
- dapat magbigay ang nagpapa-upa ng isang kopya sa nangungupahan ng 28 araw pagkatapos na pasukan iito
- may obligasyon ang mga nagpapa-upa na sabihan ang Komisyonado ng Maliliit na Negosyo ng mga detalya ng pag-upa sa loob ng 14 araw pagkatapos na mapirmahan ang isang pagtitinging pampook ng pangungupahan ng lahat ng mga partido.

- kung ang nagpapa-upa at ang nangungupahan ay hindi magkasundo sa pinakamataas na kasunduan, ito ay pagpapasayahan ng isang independiyenteng Quantity Surveyor na inihalal ng Komisyonado ng Maliliit na Negsoyo
- Makakasingil lamang ng mga lumabas ang nagpapa-upa na nakadetalya sa paghahayag ng ulat.
- ang renta ay batay lamang sa kabuuan o bahagi ng paglilipat subalit ang pagpapa-upa ay dapat tiyakin kung pano ang renta ay napagpasiyahan. Ang pagrerepaso ay dapat ibatay sa isa sa mga paraan na nakadetalya sa Batas
- dapat magbigay ang mga nangungupahan ng paghahayag ng ulat kung saan ang mga nangungupahan ay gumagamit ng opisyon o baguhin ang pag-upa.
- hindi makakatanggi ang nagpapa-upa ng pagtatakda ng pag-upa liban sa ilalim ng mga natatanging situwasyon.
- dapat sundin ng nangungupahan ang paraan para sa pagkakaroon ng pagsang-ayon para sa takdang gawain g nagmumula sa nagpapa-upa..

Sa kabuuang buhay ng pagpapa-upa

Hindi makakakilos nang walang kunsiyensiya ang mga nangungupahan at mga nagpapa-upa sa isa't isa. Ang Opisina ng Komsiyonado ng Maliit na Negosyo ay magtatangkilik ng imay kaalaman sa paggawa ng desisyon, at magsasagawa ng mga pagsisiyasat at pamamagitan para sa mga hidwaang namamagitan sa mga nagpapa-upa at nangungupahan.

Karagdagang impormasyon

Opisina ng Komisyonado ng Maliliit na Negosyo

Ang Komisyonado ng Maliliit na Negosyo ay nakatalaga sa pagtingkilik ng isang makumpitensiya at makatarungang kapalagiran para sa mga nangtitinging mga nangungupahan at mga nagpapa-upa.

Tumawag sa **13 22 15** (lokal na tawag) o Libreng Tawag **1800 136 034**
O dalawin ang website: **www.sbc.vic.gov.au**
Pook: 55 Collins Street, Melbourne 3000

Pakitala
Ang brosyur na ito ay binubuo ng importanteng impormasyong brosyur tungkol sa pantinging pangungupahan na inilatahala ng Komisyonado ng Maliit na Negosyo para sa mga hangarin ng section 15 ng Pantinging Pag-upa Batas 2003.

Mahalagang Pagtatatwa
Kumplikado ang Pagpapa-upang Batas, at mahalagang ang sinumang nagmumungkahi sa pagpasok sa isang pag-upa o o nakakaranas ng paghihrap sa ibang mga partido na may kaugnayan sa pag-upa, **kumuha ng propesyonal na payo mula sa may karanasang solicitor**. Ang Komisyonado ng Maliit na Negosyo ay nagsasaad sa lahat ng pagtatatwa at anumang liyabilidad na gagawin ng sinumang tao na ayon sa anumang kinalabasan ng lahat na ginawa o iniwan na dapat gawin ng sinumang tao na pinagakakatiwalaan, buo man o bahagi , sa kabuuan o anumang bahagi ng nilalaman ng brosyur na ito.

***Opisina ng Komisyonado ng Maliit na Negosyo*: Ika 1 ng Hulyo 2003**