

شناخت اجاره نامه کسب و کارتان

هنگامی که یک اجاره نامه را امضاء می کنید، بخاطر داشته باشید که وارد یک قرارداد حقوقی می شوید. ممکن است بخواهید که قبل از امضاء یک مشاوره حقوقی انجام دهید. اطلاعات زیر نقطه شروع خوبی است برای کسانی که با اجاره نامه های تجاری آشنایی زیادی ندارند.

مدت اجاره شما

به طور معمول، دوره یک اجاره نامه تجاری از سه تا ده سال طول می کشد. مهم است که تصمیم بگیرید کی اجاره شروع شود زیرا این کار همچنین مشخص می کند که چه زمانی این توافق به پایان برسد.

در اجاره نامه شما باید به وضوح ذکر شود که در صورت آماده نبودن مکان در تاریخ ورود شما به آن چه اتفاقی خواهد افتاد و صاحب ملک چه تغییراتی در اجاره بها خواهد داد. مگر اینکه مکانی را که شما موافقت به اشغال آن کرده اید در حال حاضر خالی باشد و طبق نیازهای شما مدل آن عوض شده باشد که بتواند پاسخگوی نیازهای شما باشد، در غیر اینصورت ممکن است مشکلات غیر منتظره ای روی دهد.

در مورد هر جمله ای که به صاحب ملک اجازه دهد که در صورت آماده نبودن به موقع محل جدید فضای دیگری را جایگزین آن سازد توجه کنید. این نوع برنامه ها می تواند بدین معنا باشد که شما ممکن است مجبور شوید کسب و کار خود را بیش از یک بار جا به جا کنید، که این کار می تواند مخارج جا به جایی را افزایش دهد.

چنانچه شما در حال انتقال از یک مکان قدیمی به یک مکان جدید هستید، قبل از انتقال به خود کمی وقت اضافی بدهید تا تاخیراتی را که ممکن است در محل جدید رخ دهد (بنائی، مستاجر سابق، خرابی ملک، و غیره) جبران کند.

انتخاب یک قرارداد اجاره

بسیاری از صاحب خانه ها از مستاجرین پول حرارت و برق را جداگانه می گیرند. برای حساب اجاره حد اقل پنج روش معمول است، از جمله:

• اجاره ناخالص

اجاره های ناخالص متداول ترین استاندارد برای فضای اداری می باشند، و از شما خواسته می شود که ماهانه یک مبلغ معین بپردازید. صاحب خانه مسئول کلیه هزینه های گردش ساختمان است، از جمله مالیات ها، بیمه و تعمیرات.



ACCLR

Services aux entreprises
Business Services

1 888 576-4444 | 514 496-4636
infoentrepreneurs.org | acclr.ca | cmm.ca

Acclr, par le biais de son service d'intelligence d'affaires, reçoit le soutien financier de Développement économique Canada pour les régions du Québec et est membre du Réseau Entreprises Canada.



Développement
économique Canada
pour les régions du Québec

Canada Economic
Development
for Quebec Regions

Acclr, through its business intelligence department, receives financial support from Canada Economic Development for Quebec Regions and is a member of the Canada Business Network.

- **اجاره خالص**
یک اجاره خالص از شما می خواهد که علاوه بر پرداخت اجاره، بخشی از (یا کلیه) مالیات ملک را پردازید، هزینه گردش ساختمان بعهده صاحب خانه می باشد.
- **اجاره خالص-خالص**
در اجاره خالص-خالص، شما مسئول پرداخت اصل اجاره و مالیات ها، همچنین بیمه مکانی که در اشتغال شماست می باشید.
- **اجاره خالص-خالص-خالص یا اجاره های "سه گانه خالص"**
اجاره سه گانه خالص شامل کلیه مخارج گردش ساختمان، تعمیرات و نگهداری از آن است که پرداخت آنها بعهده شما بعنوان مستاجر می باشد.
- **اجاره درصدی**
در یک اجاره درصدی، شما یک نرخ ثابت به اضافه درصدی از درآمد ناخالص خود را می پردازید. اجاره های درصدی نوع بخصوصی از اجاره می باشند برای خرده فروشان در مکان هایی که چند مستاجر وجود دارند (بعنوان مثال در مال ها یا مراکز خرید).

افزایش اجاره

در گذشته، افزایش نرخ گردش یک ساختمان با افزایش مبلغ اجاره هنگام تمدید اجاره یا هنگام نوشتن قرارداد اجاره برای یک مستاجر جدید جبران می شد. اکثر صاحبان ملک با افزودن یک بند به نام افزایش در اجاره نامه خود را از تغییرات غیر قابل پیش بینی در املاک و مستغلات مصون نگه می دارند. این بند به صاحب ملک اجازه می دهد که در صورت افزایش نرخ نگه داری یا گردش ساختمان، اجاره را زیاد کند. اکثر صاحبان ملک با شما در باره بند افزایش اجاره مذاکره خواهند کرد.

نمونه هایی از بند افزایش اجاره عبارتند از:

- افزایش عادی در مبلغ اجاره در طول مدت اجاره
- افزایش متناسب در مالیات ها، حرارت، نگه داری و سایر هزینه های مستقیم
- بالا بردن اجاره بطور خودکار با توجه به شاخص قیمت مصرف کننده (شاخص تورم مصرف کننده) و یا بعضی شاخص های قابل مقایسه با تورم

توجه: شاخص قیمت مصرف کننده معمولاً در تاثیر تورم اغراق گویی می کند، بنابراین شما نباید با پرداخت بیشتر از بخشی از افزایش سالانه شاخص قیمت مصرف کننده موافقت کنید، بخصوص اگر اجاره نامه در حال حاضر شامل افزایش مالیات ها و مخارج عملکرد مستقیم باشد.

اجاره دادن محل اجاره تان به شخصی دیگر توسط شما

اگر شما تصمیم به گسترش کسب و کارتان یا تغییر محل آن قبل از پایان اجاره تان هستید، می توانید در مورد اجاره دادن آن محل به شخصی دیگر توسط خودتان، با صاحب ملک مذاکره کنید.

مطمئن شوید مستاجری که مایل به اجاره محل شماست استانداردهای مورد نظر صاحب خانه تان را برای اجاره آن محل دارا باشد. به یاد داشته باشید که چنانچه کسی که از شما اجاره کرده است بخواهد قبل از پایان مدت اجاره محل را ترک کند شما مسئول پرداخت اجاره خواهید بود.

تمدید اجاره تان

هنگامی که قرارداد اجاره شما تمام می شود، یک صاحب ملک قانوناً مجبور نخواهد بود که همان محل را به شما اجاره دهد، مگر آنکه با تمدید اجاره توافق کرده باشید و اجاره نامه شامل بندی باشد که در آن ضمانت شده باشد که بعد از انقضای اجاره محل مال شما خواهد بود.

شما معمولاً باید در مورد تمدید اجاره کتباً اطلاع دهید، وگرنه اجاره بطور خودکار فسخ می شود (در مورد اجاره نامه های طولانی مدت معمولاً یک سال قبل اطلاع داده می شود، ولی برای اجاره های کوتاه مدت سه یا چهار ماه اطلاع از قبل می تواند استاندارد باشد). بعضی از اجاره نامه ها بطور خودکار تا زمانی که آن را فسخ کنید تمدید می شوند. چنانچه شعبه های مختلف داشته باشید و نخواهید با خطر باطل شدن اجاره تان مواجه شوید این می تواند ترتیب خوبی برای شرکت شما باشد.

چنانچه صاحبخانه شما ورشکست شود چه اتفاقی خواهد افتاد؟

شما می توانید خود و کسب و کارتان را مصون نگه دارید با اطمینان از اینکه قرارداد اجاره تان شامل یک بند بدون اختلال باشد، و آن توافق نامه ای است که ادامه یک قرارداد اجاره را در صورتی که حق اقامه دعوی وام سلب شود، دربر می گیرد.

بیمه

معمولاً، از صاحبخانه ها انتظار می رود که یک سیاست جامع در مورد ساختمان خود که مسئولیت قانونی مناطق مشترک را تحت پوشش قرار میدهد داشته باشند، از قبیل سالن ورودی، پله ها و آسانسورها، که در مقابل سانحه در ساختمان حفاظت ایجاد کند. آنها همچنین حق دارند اصرار کنند که مستاجرین بیمه خود را بمنظور حمایت از صاحبخانه در مقابل ادعاهایی که ممکن است در ارتباط با کسب و کارشان پیش بیاید داشته باشند (مراجعه کننده ای که روی قالی دفتر کار زمین بخورد، بعنوان مثال) و بیمه "محتوی و بهینه سازی" که سرمایه گذاری مستاجر را در دارائی آنها محافظت می کند.

شما ممکن است مایل باشید با یک نماینده حرفه ای بیمه یا یک وکیل برای اطمینان از اینکه سیستم بیمه شما با سیستم صاحب ملک تان مطابقت می کند مشاوره کنید.

خدمات ساختمان

نکاتی که لازم است هنگام مذاکره شرایط اجاره با صاحبخانه تان در نظر بگیرید عبارتند از: برق، و حرارت، و تهویه و تهویه مطبوع و خدمات تمیزکاری.

- **برق** معمولاً بعنوان بخشی از خدمات ساختمان تامین می شود. از صاحبخانه تان سوال کنید که اگر بخواهید ماشین آلات الکتریکی نصب کنید آیا محدودیتی برایتان قائل خواهد شد.
- **حرارت، تهویه و تهویه مطبوع** معمولاً جزو وظائف صاحبخانه است. اماکن تجاری بندرت سرویس 24 ساعته حرارت، تهویه و تهویه مطبوع ارائه می دهند، بنابراین، شما می توانید یک برنامه حرارت، تهویه و تهویه مطبوع راضیمه اجاره نامه کنید، و مشخص نمایید که چه سرویس هایی باید در روزهای تعطیل رسمی ارائه شود.
- **خدمات تمیزکاری** باید رسماً در برنامه قرار بگیرد، و مهم است که بدانید چه کسی مسئول جزئیات کارهای نظافت از قبیل تمیز کردن دستشویی ها و بیرون بردن آشغال خواهد بود.

پس از اینکه با صاحبخانه تان در باره خدماتی که باید ارائه شود به توافق رسیدید، مطمئن شوید که جزئیات آن را بصورت کتبی دریافت خواهید کرد.

بهبود ملک

ساختمان های اداری مدرن معمولاً مبلغی برای بهبود سازی ارائه می دهند – پارتیشن بندی جدید، نور، فرش، رنگ و غیره. – ولی ممکن است تغییراتی در نیازهای فردی مستاجر و آنچه که صاحبخانه مایل به انجام آن باشد وجود داشته باشد.

قبل از امضاء قرارداد اجاره باید توافق نامه ای در باره نوسازی بصورت کتبی و با جزئیات برنامه و تخمین مخارج از یک مقطعه کار نوشته شود. این مدرک "نامه کار" خوانده می شود و مشخص می کند که چه کسی نوسازی انجام داده است.

مگر اینکه توافق نامه ای در قرارداد اجاره تان داشته باشید وگرنه هر چیزی را که به آن محل اضافه کنید هنگام ترک آن به صاحبخانه تعلق خواهد گرفت. مثال ها شامل: تهویه مطبوع، چراغ های سقفی و دیواری، قفسه بندی، کابینت ها، یا وسایل تولید.

محاسبه قیمت گذاری محل

محاسبه فوت مربع وسیله ای است برای مقایسه اجاره ها، ولی همه صاحبخانه ها فوت مربع را با یک روش اندازه گیری نمی کنند. انبار کالا یا فضای کارخانه ممکن است فقط برای چند دلار بابت هر فوت مربع اجاره داده شوند ولی یک دفتر کار درجه یک یا ورودی مطلوب یک فروشگاه معمولاً قیمت بسیار بالاتری دارد.

هنگام تصمیم گیری در مورد اندازه محل تان، سعی کنید به سوالات زیر پاسخ دهید:

- در مقابل پول تان چه مقدار فضای قابل استفاده را بدست می آورید؟
- چه مقدار از اجاره بها به قسمت "عمومی" از قبیل سالن ورودی، راهروها، دستشویی ها، و مناطق مکانیکی اختصاص دارد؟ (توجه داشته باشید که 25% -30% معمولی است)

حال که شما با اصول اولیه یک قرارداد اجاره تجاری آشنایی پیدا کرده اید، ممکن است مفید باشد که برای کسب اطلاعات در باره حقوق و مسئولیت های تان هنگام امضای یک اجاره نامه با وکیلی تماس بگیرید که با قوانین املاک و مستغلات و کسب و کار سر و کار دارد