

ANG PAG-UNAWA SA IYONG BUSINESS LEASE

Kapag pumirma ka sa isang lease, tandaan na ikaw ay pumapasok sa isang legal na kontrata. Isiping kumuha ng legal na payô bago pumirma. Ang sumusunod ay nagbibigay ng mahalagang impormasyon para sa mga hindi pamilyar sa commercial leases.

ANG KATAGALAN NG IYONG LEASE

Karaniwan, ang isang commercial lease ay magtatagal nang tatlo hanggang sampung taon. Mahalagang malaman kung kailan magsisimula ang lease dahil tinitiyak din nito kung kailan magtatapos ang kasunduan.

Dapat malinaw na nakabalangkas sa iyong lease kung ano ang mangyayari kung ang lugar ay hindi handa sa petsa ng paglipat at kung ano ang mga pag-akmâ na gagawin ng landlord sa renta. Maaaring magkaroon ng mga hindi inaasahang problema, maliban na lamang kung ang lugar na sinasang-ayunan mong okupahan ay bakante at naremodel na nang akmâ sa iyong mga pangangailangan.

Siguraduhing nalalaman mo ang anumang mga probisyon na nagpapahintulot sa landlord na magbigay ng alternatibong lugar kung ang bagong lugar ay hindi pa handa sa tamang panahon. Ang ganitong uri ng kasunduan ay maaring mangahulugan na maaaring ilipat mo ang iyong negosyo nang mahigit sa isang beses, at maaaring tumaas ang mga gastos ng paglipat dahil dito.

Kung ikaw ay lumilipat mula sa isang lumang lugar patungo sa bagong lugar, maglaan ng karagdagan panahon bago umalis kung sakaling may anumang mga delay na maaaring mangyari sa bagong lugar (pagpapatayo, mga dating umuupa, sira sa gusali, atbp.)

PAGPILI NG LEASE

Ang mga commercial lease ay karaniwang sinusukat ayon sa gastos bawat square foot ng lugar. Marami sa mga landlord ang sumisingil sa mga tenant nang hiwalay para sa heat at koryente. Babanggitin dito ang limang paraan lamang ng pagkalkula sa renta, kabilang ang:

- **Gross Leases**

Ang gross leases ay ang pinaka-karaniwang pamantayan para sa lugar para sa opisina, at kinakailangan mong magbayad ng isang halaga bawat buwan. Ang landlord ang mananagot para sa lahat ng mga gastos sa pamamahala ng gusali, kasama ang buwis, insurance at mga pagpapaayos.

- **Net Leases**
Sa net lease, kailangan mong bayaran ang ilan (o lahat) ng real estate tax sa pag-aari, bukod pa sa base rent para sa pag-aari. Ang gastos para sa pamamalakad ng gusali ay responsibilidad ng landlord.
- **Net-net Leases**
Sa isang net-net lease, ikaw ang magbabayad ng base rent at taxes, at sa insurance para sa lugar na iyong inookupahan.
- **Net-net-net o "Triple net" Leases**
Sa triple leases, ipinapasa sa iyo bilang taga-upa ang lahat ng mga gastos sa pamamalakad ng gusali, kasama ang pagpapaayos at maintenance. Ang mga uri ng leases na ito ay karaniwang ginagamit para sa industriya.
- **Percentage Leases**
Sa isang percentage lease, magbabayad ka ng isang fixed rate at porsiyento ng iyong kabuuang kinikita. Ang percentage leases ay isang tanging uri ng kasunduan sa upa para sa mga retailer sa mga lugar kung saan maraming umuupa (halimbawa, malls at shopping centres).

PAGTAAS NG RENTA

Sa nakaraan, ang tumataas na gastos sa pamamalakad ng isang gusali ay sakop ng pagtaas sa renta tuwing nirenew ang lease o kung gumawa ng bagong lease para sa isang bagong tenant. Prinoprotektahan ng karamihan ng mga landlord ang kanilang sarili mula sa mga hindi matantiyang pagbabago sa real estate sa pamamagitan ng pagsama ng isang escalation clause sa isang kasunduan sa lease. Pinahihintulutan ng clause ang landlord na itaas ang renta kung ang gastos sa maintenance o pagpapalakad ng pag-aari ay tumaas. Makikipagkasundo sa iyo ang karamihan ng mga landlord tungkol sa escalation clause.

Ang ilang mga halimbawa ng "escalation clause" ay:

- ang mga regular na pagtaas ng renta sa kahabaan ng lease
- ang pro-rated na pagtaas sa mga buwis, heat, maintenance, at iba pang mga tuwirang gastos

awtomatikong pagtaas ng renta alinsunod sa Consumer Price index (CPI) o ibang katulad na index of inflation

Paunawa: Karaniwang sinusobrahan ng CPI ang epekto ng inflation kaya hindi ka dapat sumang-ayon na magbayad ng sobra sa bahagi ng taunang pagtaas ng CPI, lalo na kung ang lease ay mayroon ng pagtaas para sa mga buwis at direct operating costs.

ANG SUB-LEASING NG IYONG LUGAR

Kung nais mong lakihan ang iyong negosyo o lumipat ng lugar bago matapos ang iyong lease, maaari mong kausapin ang iyong landlord tungkol sa sub-leasing.

Siguraduhin na ang tenant na interesado sa sub-leasing ay tumutupad sa mga pamantayan ng iyong landlord para sa pag-aari. Tandaan na responsibilidad mo ang bayaran ang renta kung nagpasiya ang iyong subtenant na umalis bago matapos ang lease.

ANG PAGRENEW NG IYONG LEASE

Kapag natapos na ang iyong lease, ang landlord ay walang legal na obligasyon na ialok sa iyo ang parehong lugar, maliban kung sumang-ayon ka sa isang renewal formula at mayroon kang clause na gumagarantiya sa lugar kapag natapos na ang iyong lease.

Karaniwan ay dapat kang magbigay ng nakasulat na paunawa kung saan mo ginagamit ang iyong opsyon na irenew ang lease, o awtomatiko itong nagtatapos (karaniwan ang isang taong paunawa para sa mga lease sa pangmatagalang panahon, pero ang tatlo o apat na buwan ay maaaring pamantayan para sa mga lease sa pangmaikling panahon). Ang ilang mga lease ay awtomatikong nirenew hanggang kinansela mo ang mga ito. Maaaring mabuti ito para sa iyong kompanya kung marami kang lokasyon at ayaw mong mag-expire ang iyong lease.

ANO ANG MANGYAYARI KUNG ANG LANDLORD AY NABANGKAROTE?

Maari mong protektahan ang iyong sarili at ang iyong negosyo kapag sinigurado mo na ang iyong lease ay may non-disturbance clause, na siyang isang kasunduan para ipagpatuloy ang isang lease kung nagkaroon ng loan foreclosure.

INSURANCE

Karaniwang inaasahan ang mga landlord na magkaroon ng isang komprehensibong polisiya para sa kanilang gusali na sasakop sa liyabilidad para sa mga lugar para sa lahat, tulad ng mga lobby, mga hagdanan at mga elevator at na nagbibigay ng proteksyon para sa gusali mismo kung may táong mapinsala. Mayroon din silang karapatang hilinging magkaroon ng sariling insurance ang mga tenant upang protektahan ang landlord laban sa mga claim na maaaring mangyari mula sa pagsasagawa ng kanilang mga negosyo (halimbawa, isang bisita na natisod sa carpet ng opisina) at “contents and improvements” coverage na nagprotektang sa kanyang puhunan sa lugar mismo.

Maigi ang kumonsulta sa isang propesyonal na insurance agent o isang abogado upang matiyak na ang iyong polisiya ng insurance ay magagamit kasama ng polisiya ng landlord.

MGA SERBISYO SA GUSALI

Kapag pinagkakasunduan ang mga termino ng iyong renta sa iyong landlord, isaalang-alang ang mga sumusunod: koryente, HVAC at serbisyo sa paglilinis.

- Ang **koryente ay** karaniwang sinusupply kasama ng mga serbisyo sa gusali. Magtanong sa landlord kung magtatakda sila ng mga limit kung plano mong maglagay ng de-koryenteng makina.
- Ang **heating, ventilation, at air conditioning** ay karaniwang responsibilidad ng landlord. Bihirang nagbibigay ang commercial spaces ng 24-oras na HVAC service kaya’t maaaring kang

magkabit ng isang HVAC schedule sa lease at maaari mong tukuyin kung anong mga serbisyo ang ibibigay kapag piyesta opisyal.

- Ang mga **serbisyong paglilinis** ay dapat may pormal na iskedyul, at mahalagang malaman kung sino ang mananagot para sa housekeeping tulad ng paglilinis ng mga restroom at pagtapon ng basura.

Kapag nagkasunduan na kayo ng iyong landlord tungkol sa mga serbisyong ibibigay, siguraduhing ipasulat ang mga detalye.

MGA PAGPAPAHUSAY SA GUSALI

Ang mga modernong gusaling pang-opisina ay karaniwang may mga allowance para sa mga pagpapahusay – bagong partitioning, lighting, mga carpet, pintura, atbp., pero maaaring may mga pagkakaiba sa mga indibidwal na pangangailangan ng tenant at kung ano ang handang ibigay ng landlord.

Ang mga kasunduan sa mga renovation ay dapat nakasulat at dapat may detalyadong plano at kalkula ng gastos mula sa isang contractor bago pirmahan ang lease. Ang dokumentong ito ay tinatawag na “workletter” at tutukuyin nito kung sino ang may-ari ng pagpaganda.

Kung walang kasunduan sa iyong renta, ang anumang idaragdag mo sa gusali ay magiging pag-aari ng landlord kapag umalis ka. Ang mga halimbawa nito ay: mga air conditioner, mga ilaw, shelving, mga cabinet o manufacturing equipment.

PAGKALKULA NG SQUARE FOOTAGE

Ang pagkalkula ng square footage ay isang paraan ng paghahambing ng mga renta, pero hindi parepareho ang pagsukat ng mga landlord sa square footage. Maaaring ilang dolyar lamang ang renta para sa bodega o lugar para sa pabrika, pero ang isang first-class na opisina o isang magandang lugar para sa tindahan ay karaniwang mas mahal.

Kapag nagpapasiya kung gaano dapat kalaki ang iyong lugar, subukang sagutin ang sumusunod na mga tanong:

- Gaano karaming magagamit na lugar ang makukuha mo para sa iyong pera?
- Gaano kalaking bahagi ng iyong renta ang napupunta sa “publikong” lugar tulad ng mga lobby, mga daanan, mga banyo, at mga mekanikal na lugar? (karaniwan ang 25% hanggang 30%).

Ngayong pamilyar ka na sa basics ng isang commercial lease, maigi ang magtanong sa isang abogado na humahawak ng real estate at mga regulasyon sa negosyo para sa karagdagang impormasyon tungkol sa iyong mga karapatan at mga responsibilidad kapag pumipirma ng isang lease.