

فهم عقد التأجير الخاص بعملك التجاري

عندما توقع عقد تأجير، تذكر أنك تدخل في عقد قانوني. وربما أردت الحصول على استشارة قانونية قبل التوقيع. تقدم المعلومات التالية لمن هو غير ملم بعقود التأجير التجارية نقطة بداية جيدة.

مدة عقد التأجير الخاص بك

تمتد فترة عقد التأجير من ثلاث سنوات إلى عشر سنوات، على نحو نموذجي. من المهم تحديد تاريخ بدء عقد التأجير لأن ذلك يحدد تاريخ انتهاء العقد.

يجب على عقد التأجير الخاص بك أن يحدد بشكل واضح ما سيحدث إذا كان المكان غير مهيب للانتقال في اليوم المحدد للانتقال وماهي التعديلات التي سيستخدمها المالك بصدد الإيجار. وحدث مشاكل ليست في الحسبان وارد، إلا إذا كان المكان الذي وافقت على الانتقال إليه شاغراً ومجدداً بشكل مسبق ليتناسب مع احتياجاتك.

تأكد أنك على دراية بأي بنود تسمح للمالك بتقديم مكان آخر إذا كان مكان العمل الجديد غير جاهز في الوقت المحدد. هذا النوع من الترتيبات يمكن أن يعني أنه ربما كان عليك أن تنقل عملك التجاري أكثر من مرة، مما يزيد من تكاليف النقل.

إذا كنت ستنتقل من مكان قديم إلى مكان جديد، أعط نفسك وقتاً إضافياً قبل المغادرة لتغطية أي تأخير يمكن أن يحدث بخصوص المكان الجديد (البناء، المستأجرون السابقون، أضرار تلحق بالملكات، إلخ)

اختيار عقد التأجير

تُقاس الإيجارات التجارية بشكل عام بناء على تكلفة مساحة القدم المربع من المكان. وهناك العديد من المالكين ممن يحملون المستأجرين نفقات التدفئة والكهرباء كل على حدة. هناك على الأقل خمسة طرق لحساب إيجارك، بما في ذلك:

- **عقود التأجير الإجمالي**
عقد التأجير الإجمالي هو أكثر العقود شيوعاً والمستخدم كمعيار من أجل استئجار مكان عمل، ويتطلب منك أن تدفع مبلغاً شهرياً ثابتاً. المالك هو المسؤول عن كل التكاليف التشغيلية للمبنى بما في ذلك الضرائب، والتأمين، والتوصيلات.
- **عقود التأجير الصافي**
عقد التأجير الصافي يتطلب أن تدفع بعض (أو كل) الضرائب العقارية على العقار، بالإضافة إلى الإيجار الأساسي للعقار. أما التكاليف التشغيلية للمبنى فهي مسؤولية المالك.
- **عقود التأجير صافي- صافي**
في عقد التأجير صافي- صافي أنت مسؤول عن دفع الإيجار الأساسي والضرائب وكذلك التأمين على المكان الذي تشغله،

- عقود التأجير صافي- صافي- صافي "ثلاثي الصافي" في عقد التأجير "ثلاثي الصافي" تتحمل أنت كمستأجر جميع النفقات التشغيلية للمبنى، بما في ذلك التوصيلات والصيانة. وهذا النوع من عقود التأجير يُستخدم عادة في استئجار العقارات الصناعية.
- عقود التأجير- النسبة المئوية في عقود التأجير- النسبة المئوية، تدفع سعراً ثابتاً بالإضافة إلى نسبة مئوية من دخلك الإجمالي. وهذا النوع من العقود هو ترتيب إيجار خاص يتعلق بتجار التجزئة في الأمكنة التي تضم العديد من المستأجرين (مثل الأسواق والمراكز التجارية).

زيادة بدل الإيجار

فيما مضى، كانت النفقات المتزايدة لتشغيل المبنى تُغطى عن طريق زيادة بدل الإيجار عند تجديد عقد التأجير أو عند كتابة عقد تأجير جديد مع مستأجر جديد. ويحمي أكثر المالكين أنفسهم من التغيرات غير المتوقعة في مجال الاستثمار العقاري بوضع شرط التدرج في عقد التأجير. وهذا الشرط يسمح للمالك أن يزيد الإيجار إذا ازدادت كلفة صيانة أو تشغيل العقار. ويتفاوض أكثر المالكين معك بشأن شرط التدرج.

إليك بعض الأمثلة عن شروط التدرج:

- زيادات منتظمة في الإيجار خلال فترة عقد التأجير
- زيادات نسبية في الضرائب، والتدفئة، والصيانة، وتكاليف مباشرة أخرى
- زيادة بدد الإيجار تلقائياً وفق مؤشر أسعار المستهلكين (CPI) أو مؤشر مقارن آخر للتضخم

ملاحظة: عامة ما يوجد مبالغة في مؤشر أسعار المستهلكين (CPI) بخصوص تأثير التضخم، ولذلك عليك أن لا تدفع أكثر من جزء من الزيادة السنوية وفق مؤشر أسعار المستهلكين (CPI)، خاصة إذا كان العقد يحتوي مسبقاً على زيادات تتعلق بالضرائب والتكاليف التشغيلية المباشرة.

تأجير مكان عملك من الباطن

إذا قررت توسيع عملك التجاري والانتقال إلى مكان آخر قبل فترة انتهاء عقد التأجير الخاص بك، بإمكانك مناقشة التأجير من الباطن مع مالك المكان الذي تستأجره.

تأكد من أن المستأجر المهتم بالتأجير من الباطن تنطبق عليه معايير المالك بخصوص العقار. وراع أنك ستكون مسؤولاً عن دفع الإيجار إذا قرر المستأجر من الباطن المغادرة قبل فترة انقضاء عقد التأجير.

تجديد عقد التأجير الخاص بك

بمجرد انقضاء فترة عقد التأجير الخاص بك، لا يُلزم المالك قانونياً بتوفير نفس المكان لك، إلا إذا اتفقت معه على صيغة للتجديد وكان هناك شرطاً يضمن لك المكان عندما تنتقضي فترة عقد التأجير الخاص بعملك بك.

سيتوجب عليك عادة أن تُخطر المالك بأشعار خطي عن خيارك بتجديد عقد التأجير الخاص بك، وإلا فإنه ستنقضي مدته تلقائياً (إخطاره قبل سنة واحدة من انقضاء فترة العقد بالنسبة للعقود الطويلة الأمد هو إجراء شائع، ولكن إخطاره قبل ثلاثة أو أربعة أشهر بالنسبة للعقود القصيرة الأمد هو إجراء معياري). وتُجدد بعض العقود تلقائياً إلى حين قيامك بالغائهم. وقد يُستحسن هذا الترتيب لشركتك إذا كان لديك عدة أمكنة ولا تريد أن تخاطر بانقضاء فترة عقد التأجير الخاص بك.

وماذا يحدث إذا أفلس المالك؟

بإمكانك أن تحمي نفسك وكذلك عمالك التجاري بالتأكد من أن عقد التأجير الخاص بك يحتوي على شرط عدم الإزعاج، والذي هو عن عبارة عن اتفاق يضمن لك استمرار العقد في حالة غلق الرهن.

التأمين

عامة، يُتوقع من المالكين أن يكون لديهم بوليصة تأمين شاملة على مبانيهم تغطي أية تبعات بخصوص الأماكن المشتركة مثل الرداهات، والأدراج، والمصاعد، وتوفر الحماية ضد الإصابات التي قد تقع في المبنى نفسه. وللمالكين الحق في فرضهم على المستأجرين شراء بوليصات تأمين خاصة بهم لحمايتهم من الدعاوى التي يمكن أن تنشأ أثناء إدارة أعمالهم التجارية (زائر يتعثر على سجادة مكتب، على سبيل المثال) وتأمين " المحتويات والتحسينات" التي تحمي استثمار المالك في العقار ذاته.

ربما أردت أن تستشير وكيل تأمين مهني أو محامي للتأكد من أن بوليصة التأمين الخاصة بك تتناسب مع بوليصة تأمين المالك الذي تتعاقد معه.

خدمات المبنى

ربما أردت أن تراعي بعض النقاط عند التفاوض مع المالك الذي تتعاقد معه بشأن شروط عقد التأجير الخاص بك. بعض هذه النقاط هي: الكهرباء، والتدفئة، والتهوية، والهواء المكيف، وخدمات التنظيف.

- **الكهرباء** متوفرة على الأغلب كجزء من خدمات المبنى. استفسر من المالك الذي تتعاقد معه فيما إذا كان سيتم حفظ على تركيب أليات كهربائية من قبلك في حال خططت لذلك.
- **التدفئة، والتهوية، والتكييف** هم عادة مسؤولية المالك. ونادراً ما توفر الأمكنة التجارية خدمات تدفئة وتهوية وتكييف طوال 24 ساعة، ولذلك عليك كتابة ملحق مع العقد يتعلق بجدول تدفئة وتهوية وتكييف، وتحديد الخدمات المتوفرة أثناء العطل الرسمية.
- **خدمات التنظيف** يجب أن تكون متوفرة وفق جدول رسمي، ومن المهم أن تعرف من سيكون المسؤول عن النظافة وتفصيلها مثل تنظيف دورات المياه وجمع القمامة.

عند الوصول إلى اتفاق مع المالك الذي تتعاقد معه بخصوص الخدمات التي سيقدمها، تأكد من حصولك على التفاصيل كتابياً.

التحسينات المتعلقة بالعقار

تقدم المباني المكتتبية الحديثة عامة بدلات لتغطية التحسينات – فواصل جدارية جديدة، إضاءة، سجاجيد، دهان، إلخ. – ولكن قد تختلف الاحتياجات الفردية من مستأجر لآخر كما يختلف مالك عن آخر فيما هو على استعداد لتوفيره.

يجب كتابة ما يُتفق عليه بخصوص التحسينات وإرفاق ذلك مع خطة مفصلة وتقييم للنفقات من قبل مقاول قبل توقيع عقد التأجير. وتُدعى هذه الوثيقة "ورقة عمل" وتحدد من تؤول إليه ملكية هذه التحسينات.

أي شيء تضيفه إلى العقار يعود إلى المالك عندما تغادر المكان، إلا إذا اتفقت على خلاف ذلك في عقد التأجير الخاص بك. ومن الأمثلة على ذلك: مكيفات الهواء، أو تثبيبات الإضاءة، أو الترفيف، أو الخزانات، أو معدات التصنيع.

حساب المساحة بالقدم المربع

حساب المساحة بالقدم المربع هو طريقة لمقارنة الإيجارات ولكن لا يقيس كل المالكين المساحة بالقدم المربع بنفس الطريقة. يمكن أن يكلف إيجار مساحة المستودع أو المصنع دولارات قليلة للقدم المربع ولكن إيجار مكان مكتب من الدرجة الأولى أو مدخل أمامي مرغوب لمتجر يكلف أكثر من ذلك بكثير.

أثناء تحديد حجم المكان الذي تريد أن تستأجره، حاول أن تجيب على الأسئلة التالية:

- ما هي مساحة المكان القابلة للاستعمال مقابل المال المدفوع؟
- كم يعود من إيجارك على مكان "عام" مثل الردهات، والأروقة، ودورات المياه، وأماكن المعدات الميكانيكية؟ (لاحظ أن المساحة نموذجياً هي 25% - 30%)

الآن وها أنت ملم بأسس عقد التأجير التجاري، ربما كان الاتصال بمحامي مختص بالاستثمار العقاري والأنظمة المعنية بالأعمال التجارية لمزيد من المعلومات عن حقوقك ومسؤولياتك عند توقيع عقد تأجير خطوة نافعة.