

## بزنس کے لئے لیز (کرایہ نامہ) کو سمجھنا

جب آپ ایک لیز پر دستخط کرتے ہیں، تو یاد رکھیں کہ آپ ایک قانونی معاہدے میں داخل ہو رہے ہیں۔ دستخط کرنے سے پہلے، آپ قانونی صلاح مشورہ حاصل کرنے کے بارے میں غور و خوض کرنا چاہیں گے۔ ان کے لئے جو کمرشل لیزز (تجارتی کرائے ناموں) سے ناواقف ہیں مندرجہ ذیل معلومات ایک اچھا نقطہ آغاز فراہم کرتی ہے۔

### لیز کا عرصہ

عام طور پر، کمرشل لیز تین سے دس سال کے کسی بھی درمیانی عرصے کے لئے ہوتی ہے۔ یہ طے کرنا اہم ہے کہ لیز کب شروع ہو رہی ہے کیونکہ یہ تعین کرتی ہے کہ لیز کب ختم ہوگی۔

آپ کی لیز میں قطعی طور پر بیان کیا جانا چاہیئے کہ اگر جگہ منتقل ہونے کی مقررہ تاریخ تک تیار نہ ہوئی تو مالک مکان کرائے میں کیا ایڈجسٹمنٹ یعنی تصفیہ کرے گا۔ بجز اس کے کہ وہ جگہ جس کو لینے کے لئے آپ رضامند ہیں پہلے ہی سے خالی ہے اور آپ کی ضروریات کے موافق اس میں ردوبدل کردی گئی ہے، غیر متوقع مسائل وقوع پزیر ہوسکتے ہیں۔

اس بات کو یقینی بنائیں کہ آپ کسی ایسی دفعہ سے آگاہ ہیں جو مالک مکان کو اجازت دیتی ہے کہ نئی جگہ وقت پر تیار نہ ہونے کی صورت میں وہ آپ کو متبادل جگہ فراہم کرسکتا ہے۔ اس قسم کے بندوبست کا مطلب یہ ہوسکتا ہے کہ آپ کو اپنی بزنس شائد ایک سے زیادہ بار دوسری جگہ منتقل کرنی پڑے، جس سے نقل مکانی کے اخراجات بڑھ سکتے ہیں۔

اگر آپ کسی پرانی جگہ سے نئی جگہ منتقل ہو رہے ہیں، تو پرانی جگہ چھوڑنے سے پہلے نئی جگہ پر کسی ممکنہ تاخیر کو پُر کرنے کے لئے اپنے آپ کو کچھ اضافی وقت دیں (تعمیراتی کام، سابقہ کرائے دار، پراپرٹی کو نقصان، وغیرہ)۔

### ایک لیز کا انتخاب کرنا

کمرشل کرائے عام طور پر جگہ کی فی مربع فٹ قیمت کے لحاظ سے ناپے جاتے ہیں۔ کئی مالکان مکان حرارت (ہیٹ) اور بجلی کے لئے کرایہ داروں سے الگ میں چارج کرتے ہیں۔ کرایہ تعین کرنے کے کم از کم پانچ عام طریقے ہیں، بمعہ:

#### • گروس لیزز

گروس لیزز آفس کی جگہ کے لئے سب سے عام معیار ہیں، اور آپ سے (یعنی کرایہ دار سے) صرف ایک یکساں ماہانہ کرایہ دینے کا مطالبہ کرتی ہیں۔ عمارت کو چلانے کے تمام اخراجات، جس میں ٹیکس، انشورنس اور مرمتیں شامل ہیں، مالک مکان کی ذمہ داری ہے۔



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.

- **نیٹ لیزز**  
نیٹ لیز مطالبہ کرتی ہے کہ بنیادی کرایہ کے علاوہ، آپ جائیداد کے کچھ (یا تمام) ٹیکس ادا کریں۔ عمارت کو چلانے کے تمام اخراجات مالک مکان کی ذمہ داری ہے۔
- **نیٹ نیٹ لیزز**  
نیٹ نیٹ لیز کے ساتھ، آپ بنیادی کرایہ اور ٹیکسوں کی ادائیگی کے علاوہ، اس جگہ کے لئے جو آپ کے تصرف میں ہے اس کی انشورنس بھی ادا کرنے کے ذمہ دار ہیں۔
- **نیٹ نیٹ نیٹ یا "ٹریپل نیٹ" لیزز**  
ٹریپل لیزز عمارت چلانے کے تمام اخراجات، جس میں شامل ہیں مرمتیں اور دیکھ بھال، آپ کو بطور کرایہ دار منتقل کر دیتی ہیں۔ اس قسم کی لیزز عام طور پر صنعتی جائیدادوں کے لئے استعمال کی جاتی ہیں۔
- **پرسنٹیج لیزز**  
ایک پرسنٹیج لیز میں، آپ (یعنی کرایہ دار) ایک مقررہ کرایہ کے علاوہ اپنی کل آمدنی کی ایک طے کردہ فیصد ادا کرتے ہیں۔ پرسنٹیج لیزز ایک سپیشل یا خاص قسم کے کرائے کا بندوبست ہے جو خوردہ فروشوں پر نافذ ہوتا ہے جہاں کئی کرایہ دار ہوتے ہیں (جیسا کہ شاپنگ مال یا شاپنگ سنٹر)۔

## کرائے میں اضافے

ماضی میں، عمارت کو چلانے کے بڑھتے ہوئے اخراجات کو جب بھی کوئی نیا کرایہ دار آتا یا جب لیز کی تجدید کی جاتی تو کرایہ بڑھا کر پورا کیا جاتا تھا۔ زیادہ تر مالکان مکان جائیداد میں غیر متوقع تبدیلیوں سے تحفظ حاصل کرنے کے لئے لیز میں ایسکلیشن کلاز (بڑھنے یا اوپر جانے کی دفعہ) شامل کرتے ہیں۔ یہ دفعہ ایک مالک مکان کو کرایہ بڑھانے کی اجازت دیتی ہے اگر جائیداد کو چلانے یا اس کی دیکھ بھال کے اخراجات میں اضافہ ہو جائے۔ زیادہ تر مالکان مکان آپ کے ساتھ مذاکرات کے ذریعے کرائے میں اضافے کی دفعہ طے کر لیں گے۔

کرائے میں اضافے کی دفعہ (ایسکلیشن کلاز) کی کچھ مثالوں میں شامل ہیں:

- لیز کے عرصے کے دوران کرائے میں باقاعدگی سے اضافہ
- ٹیکس، بجلی گیس، دیکھ بھال، اور دوسرے براہ راست اخراجات میں اضافے مناسبت کے لحاظ سے کرایہ دار کو منتقل کر دینا
- کنسیومر پرائس انڈیکس (CPI) یعنی روزمرہ کے استعمال کی چیزوں کی قیمت کا اشاریہ یا اسی طرح کا افراط زر کے اشاریے کے لحاظ سے کرایہ خود بخود بڑھا دینا

**نوٹ:** چونکہ عام طور پر CPI افراط زر کے اثر کو بڑھا چڑھا کر بیان کرتا ہے، آپ کو (یعنی کرایہ دار کو) CPI میں سالانہ اضافے کے ایک حصے سے زیادہ ادا کرنے کے لئے رضامند نہیں ہونا چاہیے، خاص طور پر اگر لیز میں پہلے ہی ٹیکس اور انتظامات کے براہ راست اخراجات میں اضافہ شامل ہے۔

## اپنی جگہ کو سبلیس کرنا (یعنی لیز کسی دوسرے کے نام منتقل کرنا)

اگر آپ اپنی بزنس کو توسیع دینے یا لیز کا عرصہ ختم ہونے سے پہلے کسی اور جگہ منتقل کرنے کا فیصلہ کریں، تو آپ اپنے مالک مکان کے ساتھ لیز کسی اور کے نام منتقل کرنے کے بارے میں بات چیت کر سکتے ہیں۔

یہ یقینی بنائیں کہ کرایہ دار جو جگہ سبلیس کرنے میں دلچسپی رکھتا ہے آپ کے مالک مکان کے جائیداد پر عائد کردہ معیاروں پر پورا اترتا ہے۔ اس بات کا دھیان رکھیں کہ اگر آپ کا کرایہ دار لیز کا عرصہ ختم ہونے سے پہلے جگہ چھوڑنے کا فیصلہ کر لے تو کرایہ دینے کے ذمہ دار آپ ہوں گے۔

## اپنی لیز کی تجدید کرنا

جب آپ کی لیز اختتام کو پہنچے، تو مالک مکان کی کوئی قانونی ذمہ داری نہیں کہ آپ کو اسی جگہ کی پیشکش کرے، جز اس کے کہ آپ نے تجدید کے کسی فارمولا یا کلیہ پر رضامندی کر لی ہے اور لیز میں ایک دفعہ ہے جو اس بات کی ضمانت دیتی ہے کہ لیز کے اختتام پر آپ کو جگہ پر حق حاصل ہوگا۔

آپ کو عام طور پر لیز کی تجدید کا حق استعمال کرنے کے لئے تحریری نوٹس دینا ہوگا، ورنہ لیز خود بخود ختم ہو جاتی ہے (لمبی معیاد کی لیز کے لئے ایک سال کا نوٹس، جبکہ چھوٹی معیاد کی لیز کے لئے تین یا چار مہینوں کا نوٹس عام ہے)۔ کچھ لیزز کی تجدید خود بخود ہو جاتی ہیں تاوقتیکہ آپ ان کو منسوخ کریں۔ یہ آپ کی کمپنی کے لئے ایک خوش اسلوب بندوبست ہو سکتا ہے اگر آپ کی کمپنی کی کئی شاخیں ہیں اور آپ یہ خطرہ نہیں لینا چاہتے کہ حادثاً ان کی لیز منسوخ ہو جائے۔

## اگر آپ کے مالک مکان کا دیوالیہ نکل جائے تو کیا ہوتا ہے؟

آپ اپنے آپ کو اور اپنی بزنس کو تحفظ دے سکتے ہیں یہ یقینی بنا کر کہ آپ کی لیز میں خلل اندازی نہ کرنے کی دفعہ (نون ڈسٹرینس کلاز) موجود ہے، جو ایک معاہدہ ہے جو قرض کی غیر ادائیگی کی وجہ سے بلڈنگ بینک کے قبضے میں آجانے کی صورت میں لیز کا جاری رہنا فراہم کرتی ہے۔

## بیمہ (انشورنس)

عام طور پر، یہ توقع کی جاتی ہے کہ مالکان مکان بلڈنگ پر ایک جامع پالیسی لیں گے جس میں کامن ایریاز (سب کے استعمال کی جگہیں)، جیسا کہ لابی یا ہال، سیڑھیاں اور ایلیویٹر (اوپر لے جانے کی لفٹ) کے لئے ذمہ داری شامل ہے اور جو بلڈنگ کے لئے موت کے خلاف تحفظ (کیڑیولٹی پروٹیکشن) فراہم کرتی ہے۔ ان کو یہ بھی حق ہے کہ وہ اصرار کریں کہ کرایہ دار مالک مکان کے تحفظ کے لئے ان دعووں کے خلاف پالیسی لیں جو ان کی بزنسز کی کارکردگی کی وجہ سے واقع ہوں (مثال کے طور پر، ایک ملاقاتی جو آفس کے قالین پر ٹھوکر کھا کر گر جاتا ہے) اور مالک مکان کی بلڈنگ میں سرمایہ کاری کے تحفظ کے لئے پالیسی میں ”کنٹینٹس اینڈ امپروومینٹس“ (بلڈنگ میں اسباب، سازوسامان اور بلڈنگ میں بہتری کے لئے ردوبدل) کو شامل کریں۔

یہ یقینی بنانے کے لئے کہ آپ کی انشورنس پالیسی آپ کے مالک مکان کی پالیسی کے ساتھ مطابقت میں کام کرتی ہے، آپ ایک پیشہ ور انشورنس ایجنٹ یا وکیل سے صلاح مشورہ کرنا چاہیں گے۔

## بلڈنگ میں ملنے والی سروسز

اپنے مالک مکان کے ساتھ لیز کی شرائط کے بارے میں مذاکرات کرتے وقت چند نقطے جو آپ مد نظر رکھنا چاہیں گے ان میں شامل ہیں۔ بجلی، ہیٹنگ، وینٹیلیشن، اور ایئر کنڈیشننگ (HVAC) یعنی حرارت، تازہ ہوا کی گردش، اور ایئر کنڈیشننگ، اور صفائی کرنے کی سروسز۔

- بجلی کی سپلائی اکثر بلڈنگ کی سروسز کے حصے کے طور پر کی جاتی ہے۔ اگر آپ بجلی سے چلنے والی مشینری نصب کرنا پلان کر رہے ہیں تو مالک مکان سے پوچھیں آیا وہ اس پر حدیں لگائے گا۔
- ہیٹنگ، وینٹیلیشن، اور ایئر کنڈیشننگ عام طور پر مالک مکان کی ذمہ داری ہوتی ہیں۔ کمرشل جگہیں شادونادر ہی HVAC سروسز 24 گھنٹے مہیا کرتی ہیں، اس لئے آپ لیز کے ساتھ HVAC شیڈیول یا ٹائم ٹیبل نتھی کر سکتے ہیں، اور تصریح کریں کہ قانونی چھٹی والے دنوں میں کون سی سروسز مہیا کی جانی ہیں۔
- صفائی کرنے کی سروسز صفائی کے باضابطہ شیڈیول یعنی ٹائم ٹیبل پر ہونی چاہئیں، اور یہ جاننا اہم ہے کہ گہر داری کی تفصیلات جیسا کہ غسل خانوں کی صفائی اور کوڑا کرکٹ اٹھا کر لے جانا کس کی ذمہ داری ہے۔

جب آپ مالک مکان کے ساتھ اقرار نامہ طے کر لیں کہ کونسی سروسز فراہم کی جائیں گی، تو یقینی بنائیں کہ ان کی تفصیلات تحریری طور پر آپ کو مل جائیں۔

## جائیداد (یعنی عمارت) میں بہتری کے لئے ردوبدل

عام طور پر جدید آفس بلڈنگ بہتری کے لئے ردوبدل کرنے کا الاؤنس فراہم کرتی ہیں۔ نئی پارٹیشننگ (علیحدہ حصوں میں تقسیم کرنے کی دیواریں)، روشنی کا سازوسامان، قالین، رنگ روغن، وغیرہ - لیکن کرایہ داروں کی افرادی ضروریات اور جو مالکان مکان فراہم کرنے کے لئے راضی ہیں ان میں تفرقات ہو سکتے ہیں۔

لیز پر دستخط کرنے سے پہلے، ردوبدل کے بارے میں رضامندی تحریری شکل میں ہونی چاہیے، ایک باتفصیل فلور پلان اور ایک ٹھیکے دار کے فراہم کردہ لاگت کے تخمینہ کے ساتھ۔ اس دستاویز کو "ورک لیٹر" کہتے ہیں، اور یہ وضاحت کرے گا کہ ردوبدل کی چیزوں کا مالک کون ہے۔

جب تک کہ آپ اس کے برعکس معاہدہ نہ کر لیں، آپ (یعنی کرایہ دار) جو بھی چیز کرائے کی جگہ پر نصب کرتا ہے بالآخر جب آپ جگہ چھوڑتے ہیں تو مالک مکان کی ملکیت بن جاتا ہے۔ اس کی مثالوں میں شامل ہیں: ایئر کنڈیشنرز، روشنی کے فیکسچرز، شیلف، الماریاں، یا صنعت کاری کا سازوسامان۔

## فی مربع فٹ کا تعین کرنا

کرایوں کا موازنہ کرنے کے لئے مربع فٹوں میں پیمائش کرنا ایک طریقہ ہے، لیکن سب مالکان مکان مربع فٹوں میں پیمائش یکساں طریقے سے نہیں کرتے۔ خام مال کے گودام یا فیکٹری کی جگہ کا کرایہ فی مربع فٹ شائد چند ڈالر ہو لیکن فرسٹ کلاس آفس کی جگہ یا ایک پسندیدہ سٹور فرنٹ کا کرایہ عام طور پر کہیں زیادہ ہوتا ہے۔

اپنی جگہ کے سائیز کا فیصلہ کرتے وقت، مندرجہ ذیل سوالات کے جواب دینے کی کوشش کریں:

- اپنے پیسوں کے عوض آپ کو کتنی قابل استعمال جگہ ملے گی؟
- آپ کے کرائے کا کتنا حصہ پبلک کے لئے جگہوں پر صرف ہو رہا ہے، جیسا کہ لابی، ہال، غسل خانے، اور مشینوں کا ایریا؟ (نوٹ کریں کہ 25% سے 30% عام ہیں)

اب جبکہ آپ کمرشل لیز کے بنیادی پہلوؤں سے واقف ہو گئے ہیں، جب آپ لیز پر دستخط کریں تو اپنے حقوق اور ذمہ داریوں کے بارے میں مزید معلومات کے لئے کسی ایسے وکیل سے رابطہ کرنا جو جائیداد اور کاروباری قواعد و ضوابط سے نیٹنا ہو کارآمد ہو سکتا ہے۔