



ለአነስተኛ ንግዶች የንግድ የኪራይ ውል ዝርዝሮች

ይህ ዝርዝር እንደ ተከራይ በንግድ የኪራይ ውል ውስጥ ሲገቡ ለአነስተኛ ንግዶች እንዲጠቀሙበት የተሰራ መሳሪያ ነው። ይህም መሳሪያ ቁልፍ እና ለመረዳት ቀላል የሆኑ መረጃዎችን ስለ አንድ የንግድ የኪራይ ውል ደንብ እና ክፍሎች ለመስጠት የተዘጋጀ ነው።

የዝርዝሮችን ቁልፍ:

ለእያንዳንዱ የኪራይ ውል ክፍል ወይም ደንብ የሚከተሉት ይኖሩናል:

- የቁልፍ ደንቦች ትርጉም ህጋዊ ደንቦች ጥቅም ላይ እስከዋሉ ድረስ፣ ለነዚህ ደንቦች ትርጉም ሰጥተናቸዋል።
- በአከራይ ከተዘጋጀው የኪራይ ውሉ ምን እንደሚጠበቅ። ማንኛውም በአከራይ የሚዘጋጅ የኪራይ ውል ወይም በእሱ የሚቀርብ እሱን ሊጠቅም እና የአከራይን መብቶችን እና ፍላጎቶችን በሚጠብቅ መልኩ ሊዘጋጅ ስለሚችል ተጠንቅቆ፣ ተከራይን እና የተከደን መብቶች እና ፍላጎቶችን "የማይጠብቅ" ሊሆን ይችላል። ሁልጊዜም እንዲሁ ሊሆን ይችላል። የኪራይ ውል ከአከራይ ጋር ሲነጻጸር ተከራይ ላይ ጫና የማያመጣ ወይም ጥቅሙን የማይጎዳ መሆኑን ለማረጋገጥ ሙሉ ለሙሉ መከለስ አስፈላጊ ነው።
- በኪራይ ውሉ ላይ ተከራይ (እርስዎ) የሚደራደርባቸው የተገለጹ ስምምነቶች እና ሁኔታዎች ምንድን ናቸው? አከራይን የተወሰኑ ስምምነቶችን እና ሁኔታዎችን እንዲያሻሽልህ በመጠየቅ የተስማማችሁባቸውን ሁኔታዎች ማሳየት ትችላለህ ወይም እንደተከራይ ለአንተ የሚጠቅመውን መጨመር ትችላለህ።
- ማሰብ እና ማድረግ ያለባችሁ ነገሮች። ከአከራይ ጋር በኪራይ ውሉ ላይ እንዲከለስ እና ከሚደራደሩበት ጋር በተያያዘ ለማሰብ እና ለማድረግ የሚያስፈልጉ ነገሮች ዝርዝር ይህ ነው።

እባክዎትን የሚከተሉትን ይወቁ:

- ይህ ዝርዝር በቀላሉ መመሪያ ሲሆን፣ እንደ ህግ ምክር ተደርጎ ጥቅም ላይ ሊውል አይገባም።
- ህጎች እና መመሪያዎች ሊለወጡ ይችላሉ፤ ይህ ዝርዝርም በዚህ ምክንያት ጊዜው ያለፈበት ሊሆን ይችላል።
- ይህ ዝርዝር የቀረበልዎ በንግድ የኪራይ ውል ውስጥ የሚታወቁ ደንቦች ላይ መግለጫ ለእርሶ የሚሰጥ እና ሊነሱ የሚችሉ ሕጋዊ ጥያቄዎችን እና ችግሮችን ለመለየት እርስዎን ለማገዝ የታሰበ ነው። እንዴት አድርገው ለመፍታት እንደሚችሉ እርግጠኛ ያልሆኑበት ችግር ካጋጠምት ወይም ከእርሶ ልዩ ሁኔታ ጋር በተያያዘ በዚህ ዝርዝር ውስጥ ሽፋን ባልተሰጣቸው ጉዳዮች ላይ ጥያቄዎች ካለዎ ጠበቃ እንዲያማክሩ እንመክርዎታለን። ዌይፋይንድ (Wayfind) ጠበቃ ማግኘት ላይ እርዳታ ሊያደርግልዎ ይችላል። ድርጅትዎ ጠበቃ የሚፈልግ እንደሆነ፣ እባክዎትን ዌይፋይንድን (Wayfind) በ contact@wayfindlegal.org ወይም 1-866-288-9695 ላይ በማግኘት ድርጅትዎ በነጻ የሕግ አገልግሎቶችን ለማግኘት ብቁ መሆን አለመሆኑን ያረጋግጡ።

የሀሳብ ማሳወቂያ ደብዳቤ 3

ህንጻውን እስከ መሬት ያለበት ሁኔታ 3

“ሥራ የሚጀምርበት ቀን” እና “የሚመረቅበት ቀን” እና “የኪራይ ጀማሪ ቀን” :: 5

የተከራይ ማስተካከያዎች 6

የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ 7

ለኪራይ ውል መገዛት 8

አደራ መስጠት/መልሶ ማከራየት :: 9

የተከራይ ሕግ “ጥሰት” 10

የኪራይ ውል አይነቶች 12

እለታዊ የሥራ ወጪ 13

የአከራይ አገልግሎቶች 14

ጸጥ ያለ ደስታ 16

ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት 16

ገንዘብ ነክ መግለጫዎች 17

ደላሎች 18

የስልጣን ውክልና 18

መኪና ማቆሚያ 19

አማራጮች 19

ከአከራይ የግንባታ ማሳሰቢያ 21

የሀሳብ ማሳወቂያ ደብዳቤ (Letter of Intent)

“የሀሳብ ማሳወቂያ ደብዳቤ” ምንድን ነው?

የሀሳብ ማሳወቂያ ደብዳቤ ("LOI") የኪራይ ውል/የኪራይ ውል ውስጥ የመግባት ግብይቱን መስረታዊ አንቀጾች የሚይዝ ሰነድ ሲሆን እነዚያን ደንቦች ዋናው የኪራይ ውል ከመዘጋጀቱ በፊት በጽሁፍ የሚያስቀምጥ ነው። LOI ውል የሚያደርጉት ወገኖች አንድ አይነት አስተሳሰብ ስለ ስምምነቶቹ እንዳላቸው እንዲያውቁ ለማድረግ የሚረዳ ወረቀት ነው። LOIዎች የሊዝ ሂደቱ ቁልፍ አካላት ናቸው፤ ይህ የሆነበት ምክንያት በጥሩ ሁኔታ የተጻፈ የሀሳብ ማሳወቂያ ደብዳቤ ጠቅላላውን የሊዝ ድርድሩን መልካም እና ውጤታማ እንዲሆን ስለሚያደርገው ነው።

LOI ሁሉንም የንግድ ደንቦችን የሚያካትት ሲሆን እንደ ኪራይ (የኪራይ ክፍያ መጠን እና ወጪዎች)፣ በውሉ ውስጥ ማስረታቻ ማለትም እንደ የተከራይ ማሻሻያ አበሎች እና ነጻ ኪራይ (የኪራይ ቅንብ) በውሉ ውስጥ የሚታተት ሲሆን በተጨማሪም ሁሉም ወገኖች በኪራይ ውሉ መጨረሻ ውስጥ ማየት የሚፈልጉትም ደንቦች ይገኛል። ንግድዎ ለየት ያለ የኪራይ ውል ስምምነት የሚያስፈልገው ከሆነ ማለትም እንደ መኪና ማቆሚያ፣ ልዩ የመግቢያ መስፈርቶች፣ ልዩ የሆኑ የስራ ሰዓቶች፣ ከክፍል ውጪ የመቀመጥ ፍላጎቶች፣ እነዚህ ሁሉ በ LOI ውስጥ መካተታቸውን ማረጋገጥ ያስፈልግዎታል።

LOIዎች ከህግ አንጻር ወሳኝ ናቸው ምክንያቱም የኪራይ ውል መሰረት ስለሆኑ ነው፤ ነገር ግን አብዛኛውን ጊዜ ብዙ ግልጽ የሆኑ የህግ ቃላትን በውስጣቸው አይይዙም። አብዛኛውን ጊዜ እንደ መስጠት እና መልሶ ማከራየት፣ የመድን ዋስትና፣ እና ተመሳሳይ አንቀጾች ያሉት “የህግ” ደንቦች በLOI ውስጥ የሚካተቱ ሲሆን ይህም እነዚህ ደቦች በንግድ ኪራይ ሂደቱ ውስጥ በሚካተቱበት ሰአት ላይ ሁሉም ወገኖች ሃላፊነታቸውን መወጣት ይችላሉ ዘንድ ነው።

LOIዎች አብዛኛውን ጊዜ ብዙ “ሕጋዊ ደንቦችን” የማይይዙ ሲሆን አስገደጆች አይደሉም፤ ቢሆንም ግን በንግድ የኪራይ ውል ላይ ልምድ ያለው ጠበቃ ሁለቱም LOI እና የንግድ የኪራይ ውሉን እንዲያይልዎ ማድረግ ያስፈልጋል (ይህም በንግድ ውሉ ድርድርም ሆነ ፊርማው በሚፈረምት ወቅት ላይ ነው) የዚህም አላማ ሁለቱም በትክክል እንደተረቀቁ ለማረጋገጥ ነው።

ህንጻውን እስከ መሬት ያለበት ሁኔታ (Condition of the Premises)

“ህንጻውን እስከ መሬት” ምንድን ነው?

በኪራይ ውሉ ውስጥ “ህንጻውን እስከ መሬት” ተከራይ እንዲጠቀምበት በሚሰጥበት ጊዜ አከራይ ቦታውን በምን አይነት ሁኔታ ማስረከብ እንዳለበት የሚያሳወቅ ነው። የኪራይ ውሉ ህንጻውን እስከ መሬት “እንዳለ” የሚል ከሆነ አከራይ ይህንን ቦታ ለማዘጋጀት ምንም አይነት ነገር ማድረግ አይጠበቅበትም ማለት ሲሆን ተከራይ ቦታውን የሚረከበው ልክ አከራይ በሚሰጠው ሁኔታ ውስጥ እንዳለው ሆኖ ነው ማለት ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

አብዛኛዎቹ የኪራይ ውሎች ተከራይ ቦታውን “እንዳለ” እንዲረከብ የሚያደርጉ ናቸው።

ይህም ማለት አከራይ ለተከራይ ቦታውን ከማስረከቡ በፊት ምንም ሊያደርግ አያስፈልግም ማለት ነው።

ይህም ማለት አከራይ ቦታውን በተመለከተ ለተከራይ ስለቦታው (i) ህንጻውን እስከ መሬት (ii) የሕንጻው ውቅር ስላለበት ቦታ (iii) ህንጻው ስለተገነባበት ቦታ ምንም አይነት ማረጋገጫ አይሰጥም ወይም ሀላፊነት አይወስድም ማለት ነው ።



ተከራይ በከራይ ውል ውስጥ ምን ጉዳዮች ላይ ድርድር ሊሞክር ይችላል?

ተከራይ አከራይን የሚከተለውን ሊጠይቅ ይችላል:

1. ሕንጻውን እስከ መሬቱ ለተከራይ ሲያስረከብ በ “መጥረጊያ በተጠረገ” ሁኔታ እንዲያስረከብ እና ሁሉም የማሞቂያ፣ ማናፈሻ፣ ማቀዝቀዣ፣ ሜካኒካል፣ ኤሌክትሪካል እና ጽዳት መሳሪያዎች በጥሩ የማገልገል አቅም ላይ ሆነው እንዲሰጡት።
2. አንዳድ ማሻሻያዎች እንዲደረጉ ወይም ህንጻውን እስከ መሬት በአከራይ ወጪ ጽዳት እንዲደረግ።
3. ተከራይ ለሰራው በሚመች መልኩ ህንጻውን በመገንባት ማስተካከያዎችን ያደርግ ዘንድ አከራዩ ለ“ተከራይ ማሻሻያ ፈቃድ” እንዲሰጠው መጠየቅ። የተከራይ ማሻሻያን በተመለከተ ከዚህ በታች ያለውን ክፍል ይመልከቱ።
4. በከራይ ውሉ ውስጥ የሚከተሉትን ሀላፊነቶችን መውሰድ እና ማረጋገጫዎች ለተከራይ መስጠት (ሀ) የሚከራየው ቦታ እና ቦታው ያለበት ህንጻ በሁሉም በሚተገበሩት ህጎች መሰረት እንደሆኑ (ለ) ሁሉም የማሞቂያ፣ የአየር ማናፈሻ፣ የአየር ማቀዝቀዣ፣ ሜካኒካል እና ኤሌክትሪካል እና ጽዳት መሳሪያዎች በመልካም ሁኔታ ላይ እንደሚገኙ።
5. ሁሉንም የማሞቂያ፣ አየር ማናፈሻ፣ አየር ማቀዝቀዣ፣ ሜካኒካል፣ ኤሌክትሪካል እና የጽዳት መሳሪያዎች በአግባቡ መያዝ የተከራይ ሀላፊነት ሲሆን ይህ ሊሆን የሚገባው ግን አከራይ እነዚህ ንብረቶች በተከራይ እጅ ውስጥ ከገቡ በኋላ ለውስን ጊዜ ዋስትና የሚሰጥ ከሆነ ነው። በዋስትናው መሰረት ከእነዚህ አቃዎች ውስጥ አንዱ እንኳን በዋስትናው ጊዜ ገደብ ውስጥ ቢበላሽ ወይም ጥገና ቢያስፈልገው (ምሳሌ፣ ጊዜው ከጀመረ ከ 2-6 ወራት ባለው ጊዜ ውስጥ) አከራይ አንደዚህ አይነት ጥገናን ያደርጋል ወይም ይህ ጥገና ሙሉ በሙሉ በአከራዩ ወጪ የሚደረግ ይሆናል።



ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- ሊከራይ ያለውን ቦታ በአይታ መገምገም እና የሚተገበር ከሆነ ህንጻ ያረፈበትን ቦታ መገምገም። ከቦታው አንጻር ምርመራዎችን ማድረግ የተከራዩ ሙሉ ሀላፊነት ሲሆን ይህም ህንጻውንም ሆነ ንብረቱን ጨምሮ ነው።
- የህንጻው ቦታ በማን ስም እንዳለ የሚያሳውቀው ሰርተፍኬት ቅጂ መያዝ፤ ከሆነ ደግሞ ወይም ቢያንስ የህንጻውንም ጨምሮ መያዝ።
- በባለሙያ/አውቀት ባለው ሰው የሕንጻው ቦታ ላይ ሙያዊ ግምገማ እንድያደርግ መጠየቅ።
- ከተከራይ የአለት ተአለት ስራ አንጻር እወቀት ያላቸው የተከራዩ ሠራተኞች ቦታው ላይ የሚያስፈልገውን ነገሮች ማለትም እንደ ግንኙነት መስመሮችን፣ ኤሌክትሪክ አቅም እና የኮምፒውተር ሲስተሞችን እንዲሰሩ ዕድል መስጠት።
- የተከራዩ ኮንትራክተር (የሚተገበር እንደሆነ) የህንጻውን ቦታው እንዲመረምር እና የሚተገበረውን ህንጻ መምሪያ ክፍል ማህደር በማየት ምን ያክል የማስተካከያ ስራ እንደሚያስፈልግ እና ተከራይ ደግሞ የሚያስፈልገውን የማስተካከያ ፈቃዶች እንዲያገኝ የማድረግ ስራ እንዲሰራ ማድረግ።

“ሥራ የሚጀምርበት ቀን” እና “የሚመረቅበት ቀን” እና “የኪራይ ጅምር ቀን”። (The "Effective Date" vs. the "Commencement Date" vs. the "Rent Commencement Date")

■ “ሥራ የሚጀምርበት” ቀን ምንድን ነው?

ሥራ የሚጀምርበት ቀን ማለት የኪራይ ውል በሁለቱም ወገኖች የሚፈረምበት እና ለእያንዳንዱ ወገን እንዲደርስ የሚደረግበት ቀን ሲሆን በአከራይ እና ተከራይ መካከል “ውል” የሚጀምርበት ቀን ነው። በሌላ አባባል፣ ምንም እንኳን “የምርቃት ቀን” እና “የኪራይ ጅምር ቀን” ገና ወደፊት ቢሆኑም፣ ወገኖቹ ሙብታቸውን በሚያስከብር መንገድ ሊፈራረም እና “ውል” ሊኖራቸው ይችላል ይህም (ለተከራይ) ቦታውን ለመጠቀም ያለውን መብት ማስከበር እንዲሁም (ለአከራይ) የኪራይ ጅምር ቀን ሲደርስ ተከራይ ቦታውን ይዞ ኪራይ መክፈል እንዲጀምር ማድረግ።

■ “የምርቃት ቀን” ምንድን ነው?

የምርቃት ቀን ማለት የሚከራየው ቦታ ለተከራይ የሚሰጥበት ቀን ሲሆን አስፈላጊ ከሆነ የአከራይ ስራ በአብዛኛው ተጠናቋል ማለት ነው ነገር ግን ይህ ቀን ተከራይ በቦታው ላይ ያለውን ስራ ማጠናቀቅ ወይም ተከራይ አንዳንድ ማረጋገጫዎችን፣ ፈቃዶችን እና/ወይም አንዳንድ ንግድ ፈቃዶችን በሚያገኝበት ቀን ማለትም እንደ መጠጥ ፈቃድ የግንባታ ፈቃድ እና ወይም በሁኔታ የታሰረ አጠቃቀም ሊሆን ሊመሰረት ይችላል። ይህም ቀን ተከራይ የኪራይ ክፍያ በሚከፍልበት ቀን ላይ የሚመሰረት ሊሆን ይችላል። ሆኖም ግን ከ “ኪራይ ጅምር ቀን” የሚለይም ሊሆን ይችላል ይህም አከራይ የ “ነጻ ኪራይ” ጊዜ ወይም “ኪራይ ቅነሳን” የሚሰጠው እንደሆነ እና ቦታው በተከራይ እጅ ውስጥ የሚያስገባ እንደሆነ ነው።

■ “የኪራይ ጅምር ቀን” ምንድን ነው?

አከራይ በ “ምርቃት ቀን” ተከራይ ክፍያ እንዲጀምርለት የማይጠይቅ/የማይልግ እንደሆነ የኪራይ ጅምርው ቀን ከሚከተሉት በአንዱ ይሆናል (i) በአንድ የተወሰነ ቀን (ምሳሌ ከ “ነጻ ኪራይ” ወይም “ኪራይ ቅነሳ” ጊዜ በኋላ) ወይም (ii) ተከራይ በቦታው ላይ የንግድ ስራውን የሚጀምርበት ቀን።

■ በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

በሁኔታው በሚፈቅደው መሰረት ወይም በህንጻው ቦታው ላይ አከራይም ሆነ ተከራይ ለማድረግ በሚያስበት ማሻሻያ መሰረት፣ ተከራይ “ነጻ የኪራይ ጊዜ” ወይም “የኪራይ ክፍያ ቅነሳ” ቀድሞ ሊፈልግ ይችላል ይህም ለተከራይ/አከራይ የኪራይ ክፍያ የሚደረግበት ቀን ከመድረሱ በፊት ማድረግ የሚገባቸውን ዝግጅት እንዲያደርጉ ያስችላቸዋል። ተጨማሪ ከግምት ውስጥ መግባት ያለበት ጉዳይ፣ ከምርቃት ቀን በፊት አከራይ የ “አከራይ ማሻሻያዎችን” እንዲያደርግ ሊጠየቅ ይችላል።

■ ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ተከራይ የ “ነጻ ኪራይ ጊዜ” ወይም “ኪራይ ክፍያ ቅነሳ ጊዜ” ላይ ሊደራደር ይችላል፤ ይህም ከምርቃት ቀን በፊት ተከራይም ሆነ አከራይ በቦታው ላይ የማሻሻያ ስራዎች ለመስራት የሚፈልጉ እንደሆነ እና ይህም ተጠናቆ የምመረቅበት ቀን እስከሚደርስ ማለት ነው ። በእንደዚህ አይነት ሁኔታዎች ውስጥ፣ አከራይ ከዚህ ምርቃት ቀን በፊት የ “አከራይ ማሻሻያዎችን” አድርጎ ማጠናቀቅ ያስፈልገዋል። ሁለቱም ወገኖች በ “ነጻ ኪራይ” ወይም “ኪራይ ክፍያ ቅነሳ” የሚሰማሙ እንደሆነ፣ የ “ኪራይ ጅምርው ቀን” ተከራይ ኪራይ መክፈል በሚጀምርበት ቀን ላይ ይሆናል። በ “ምርቃት ቀን” እና “ኪራይ ጅምርው” ቀን መካከል ያለው ልዩነት የ “ነጻ ኪራይ” ወይም “ኪራይ ክፍያ ቅነሳ” ጊዜ ይሆናል።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- የኪራይ ክፍያዎን የሚጀመሩበት ቀን መቼ እንደሆነ እንደተረዱ እርግጠኛ ይሁኑ፤ ይህም የመጀመሪያው የኪራይ ክፍያ ቀን መቼ እንደሆነ ለማወቅ ይችሉ ዘንድ ነው።
- የኪራይ ክፍያዎን የሚጀመሩበት ቀን ኪራይ ለመክፈል ዝግጁ ከሆኑበት ቀን ጋር አንድ መስመር ላይ መሆኑን እርግጠኛ ይሁኑ። ከላይ እንደተገለጸው፣ የተከራይ ማሻሻያን ለማድረግ ጊዜ የሚያስፈልግዎ ከሆነ ይህንን ከግምት ውስጥ ሊያስገቡ ያስፈልጋል ይህም ጊዜ “የአከራይ ማሻሻያ” ተደርጎ ተከራይ መግባት በሚችልበት ሁኔታ ቦታው እንደተዘጋጀ ለማረጋገጥ ነው።

የተከራይ ማስተካከያዎች (Tenant Alterations)

“የተከራይ ማስተካከያዎች” ምንድን ናቸው?

ይህ ማለት በኪራይ ውሉ ውስጥ ተከራይ በቦታው ላይ ምን ምን ለውጥ ማድረግ እንደሚችል የሚገልጸው የኪራይ ውል ስምምነት ክፍል ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ:

በኪራይ ውል ስምምነት ውስጥ ተከራይ ምን ምን ማስተካከያዎችን ማድረግ እንደሚችል የሚገልጸው ክፍል ለተከራይ ጉዳት የሚያደርግ እና የሚወስነው ሆኖ ነገር ግን ለአከራይ ጥቅም የሚሰጥ ሊሆን ይችላል። ከዚህ ውስጥ የሕንጻው ቅርጽ ላይ ማስተካከያዎችን ማድረግ እንደሚቻል ውሳኔውን ማድረግ የአከራይ ሙሉ ሙብት ሲሆን (ይህም ጣሪያ፣ የተሸካሚ ግንብ እና መሰረት ላይ የሚደረግ ለውጥ) የህንጻ ሲስተም (ምሳሌ፣ ማለትም ማሞቂያ፣ አየር ማቀዝቀዣ፣ እና ሜካኒካል ኤሌክትሪካል መስመሮች እና የፍሳሽ ሲስተም) እናም በሚደረጉ ለውጦች ላይ አከራይ ያለው የውሳኔ ስልጣን ምክንያታዊ የሆነ ገደብ ሊደረግበት ያስፈልጋል።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

አከራይ ለማስተካከያ የሚደረጉ ጥያቄዎች ላይ መልስ በአፋጣኝ ሊሰጥ ያስፈልጋል ይህም በቦታው ላይ ለሚደረጉ ለውጦች ፈቃድ ውስን በሆነ ጊዜ ውስጥ ሲሆን ጥያቄዎችን ውድቅ የሚያደርግ ከሆነ ይህን ውድቅ ያደረገበትን ምክንያት አብሮ ሊያሳውቅ ያስፈልጋል። ከእንደዚህ አይነት ውድቅ ማድረግ በኋላ፣ ተከራይ የተከለሰውን እቅድ ለውጡን እንደገና ለማስጀመር ይችል ዘንድ ጥያቄውን እንደገና ሊያቀርብ ሙብት አለው። በተጨማሪም ተከራይ ተጨማሪ አንዳንድ የ “ማስዋገድ ማስተካከያዎችን” ለማድረግ ድርድር ውስጥ ሊገባ ይችላል ይህ ግን በህንጻው አቋም ላይ ምንም አይነት ተጽኖ የማያደርግ እና ከአንድ ውስን የሆነ የወጪ ነጥብ በታች ሊሆን ያስፈልጋል ይህም የአከራይ ፈቃድ ሳይገኝ ማለት ነው (ምሳሌ ቀለም መቀየር ወይም ጠቅላላ ወጪው ከ \$10,000 በታች የሆነ የበር ገጠማ)።

አከራይ በእቅድ ላይ ዝግጅት የማድረግ ሀላፊነትን እንዲወጣ ይፈልጋል እንዲሁም በተከራይ የሚደረግ የለውጥ ግንባታ ላይ ሀላፊነት እንዲወስድ ይፈልጋል። ሀላፊነቱም እቅዶች እና ለውጦች በህጋዊ መስፈርት መሰረት እንደሆኑ ማለትም የእሳት እና ግንባታ ህጎችን ተከትሎ እንደሆነ እንዲሁም የሚያስፈልጉ ፈቃዶች እና ሰርተፍኬቶች በሙሉ ከተከራይ ስራ ጋር ተያይዞ እንደተሰጡ ማረጋገጥን የሚያካትት ነው።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- ለንግድዎ የሚመች እንደሆነ ለማረጋገጥ ይችላል ዘንድ ማድረግ የሚፈልጉትን ለውጥ ዝርዝር ያስቀምጡ።
ለምሳሌ:

- ግድግዳዎችን መገንባት ነው የሚልጉት ወይስ ማንቀሳቀስ?
- ለማብሰያ ቤትዎ የአየር ማቀዘቀዣ ሲስተም ሊንቀሳቀስ ያስፈልጋል ወይስ ሊለወጥ ያስፈልጋል።
- ቦታው ላይ ጭማሪ ግንባታ ወይም ለውጦች ማድረግ ይፈልጋሉ?
- ከአከራዩ የቦታውን ትክክለኛ እቅዶች እንዳገኙ እርግጠኛ ይሁኑ (የመንግስት አገልግሎት ቦታዎችን ጨምሮ) ይህም በቦታው ላይ እቅድ ለማቀድ እና ማስተካከያዎችን ለማድረግ ይቻል ዘንድ ነው። በተጨማሪም እነዚህን እቅዶች ለአማካሪዎች፣ ኮንትራክተሮች እና ዲዛይን ለሚሰራሉ መስጠት ያስፈልግዎታል።

የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ (Tenant Improvement Allowance)

“የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ” ምንድን ነው?

የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ በተከራይ ቦታ ላይ ለውጥ ለማድረግ ይቻል ዘንድ አከራዩ ለተከራይ የሚሰጠው ክፍያ ነው ወይም ደግሞ ወደ ሌላ ቦታ ከመቀየር ጋር በተያያዘ ያሉ ወጪዎች ናቸው። የዚህ ክፍያ መጠን በኪራይ ውል ውስጥ ድርድር የሚደረግበት ሲሆን ምን ምን ላይ ወጪው ሊውል እንደሚችል ያሉትንም ስምምነቶች ጨምሮ ነው።

- የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ መጠን በአጠቃላይ በዶላር ሲሆን በጫማ ስኩዌር ነው። ለምሳሌ፣ የኪራይ ውልዎ እንደሚከተለው ሊል ይችላል፡
- የተከራይ ትክክለኛው “የተከራይ ማሻሻያ ወጪ” (i) ድምሩ \$1,000,000.00 (ሲሆን ይህም ከሚከራየው ቦታ ላይ ለአንድ ስኩዌር ጫማ \$50.00) በቦታው ላይ ብቻ የሕንጻው ማሻሻያ ወጪ ለማድረግ ጥቅም ላይ የሚውል ነው።
- የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ ተመልሶ መከፈል የማይገባው ስለሆነ (በሌሎቹ እንደ ኪራይ መጠን እና የውል ጊዜ አይነት የኪራይ ውል አካላት ውስጥ በሚገኙ የስምምነት ደንቦች የሚመሰረት ነው) ተከራይ ይህንን ውል እንዲፈርም የሚያደረግ ዋና ምክንያት ሊሆን ይችላል። በአዲሱ ቦታ ላይ ማሻሻያዎችን ለማድረግ የሚያቅዱ ከሆነ TI ን በእጅግ መያዝ ወሳኝ የድርድር ነጥብ ነው።

የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ ምን ምን ነገሮች ላይ ሽፋን ያደርጋል፡

አከራዮች አብዛኛውን ጊዜ የተከራይ ማሻሻያ ክፍያን ይፈቅዳሉ ይህም በፕሮጀክቱ ጠንካራ እና ለስላሳ ወጪዎች ጥቅም ላይ የሚውል ነው።

ጠንካራ ወጪዎች አንድ ጊዜ ተከራይ ከለቀቀ በኋላ ለውጥ ሊደረግባቸው የማይችሉ ናቸው፤ ይህም ለአከራዩ ቀጥተኛ ጥቅም የሚያስገኙ ሊሆኑ ይችላሉ።

ለስላሳ ወጪዎች ለአከራይ ቀጥተኛ ጥቅም የሚያስገኙ ላይሆኑ ይችላሉ፤ ነገር ግን በግንባታ መውጫው ላይ የግድ የሚያስፈልጉ ክፍያዎች ሊሆኑ ይችላሉ (ይህም የግንባታ አስተዳደር ክፍያን ጨምሮ ነው)። ጠንካራ ወጪዎች በቀጥታ ተቀባይነት ያላቸው ሲሆኑ፣ ለስላሳ ወጪዎች ግን በተከራይ ማሻሻያ ክፍል ውስጥ በኪራይ ውል ሊተረጎሙ ያስፈልጋል።

የጠንካራ ወጪዎች አንዳንድ ምሳሌዎች፡

- መቃን፣ ግድግዳዎች
- HVAC፣ ኤሌክትሪክ፣ ቧንቧ

- መስኮቶች፣ በሮች
- ቀለም እና ምንጣፍ
- የማብሰያ ቤት ማስተንፈሻ

የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ ለምን ሁሉም ነገሮች ላይ ሽፋን እንደሚያደርግ፡

ተከራይ ከግምት ውስጥ ሊያስገባቸው የሚገቡ አንዳንድ የተከራይ ማሻሻያ ክፍያዎች ማስጠንቀቂያ። የተለመደው አለመግባባት ምክንያት የተከራይ ማሻሻያ ክፍያ ከቦታው ጋር ግንኙነት ያላቸውን ክፍያዎች ሁሉ የሚሸፍን እንደሆነ ማሰብ። መጠኑ ትልቅ የሆነ ክፍያ ለማግኘት መደራደር ጥቅም ያለው ቢሆንም፣ ይህ ሁሉንም ነገሮች እንደሚያሸፍን እርግጠኛ ሊሆኑ ያስፈልጋል። ተከራይ እንደ ዳታ ገመድ ዝርጋታ፣ የቤት ውስጥ እቃዎች እና ማስጠንቀቂያዎችን ከግምት ውስጥ ሊያስገባ ያስፈልጋል፤ ምክንያቱም አከራይን የሚያሳስበው ጉዳይ ቦታው ያለውን ዋጋ ከፍ የሚያደርገውን የመሻሻሎች ጉዳይ ነው። ከቤት ዕቃዎች ውጪ፣ እንደ አዳዲስ ግድግዳዎች እና በሮች ለሕንጻው በቦታው ላይ ለረጅም ጊዜ የሚቆይ ጥቅም የሚያስጨምሩ ስለሆኑ አከራይ በረጅም ጊዜ ሂደት ውስጥ እግረ መንገዱን ጥቅም ሊያገኝባቸው ይችላሉ። በዚህ ምክንያት፣ አብዛኞቹ አከራዮች የተከራይ ማሻሻያ ወጪ ምን ላይ እንደሚውል ገደብ ያደርጋሉ።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- አከራይ ለተከራይ የተከራይ ማሻሻያ ክፍያን የሚፈቅድለት ከሆነ፣ ይህ በኪራይ ክፍያ ውስጥ የሚካተት ይሆናል። በሌላ አባባል፣ ተከራይ ምንም ዓይነት የኪራይ ማሻሻያ ለውጥን የማይጠይቅ እንደሆነ፣ የኪራይ መጠኑ በ አንድ rsf \$12.00 ሊሆን ይችላል፤ ነገር ግን ተከራይ የተከራይ ማሻሻያን የሚጠይቅ እንደሆነ፣ አከራይ ከፍ ያለ እንደ \$14.50 በአንድ rsf ሊጠይቅ ይችላል።

ለኪራይ ውል መገዛት (Subordination of the Lease)

የ “ለኪራይ ውል መገዛት” ምን ማለት ነው?

“መገዛት” ማለት “በአንድ ነገር ቁጥጥር ስር መሆን ማለት ነው። በቀላሉ፣ ቦታው ባለበት ህንጻ ላይ የሚተገበር የብድር እዳ ክፍያ ያለ ከሆነ በዚህ የኪራይ ውል ላይ ባለው አንቀጽ መሰረት ይህ ወዲያኑ የሚተገበር ይሆናል ማለት ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

በቀላሉ አከራይ እና መከፈል የሚያስፈልገው የብድር እዳ ሰጪ፣ ለኪራይ ውል ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ መገዛት እንዲያካትት ይፈልጋል። ይህም የኪራይ ውል በንብረት ላይ ጫና ለሚያደርግ ማንኛውም የብድር እዳ ክፍያ እንደሚገዛ ይህም በዚያም ወቅት ሆነ ከዚያ ወቅት በኋላ ባሉ ጊዜዎችም ውስጥ ማለት ነው። ይህም ማለት ባንኩ ወይም ለቤት ግንባታ አብዳሪው በቦታው ወይም ህንጻው ላይ ያለው መብት የኪራይ ውል መብት ያለው ይልቅ ተከራይ ካለው የሚበልጥ ነው ማለት ነው።

ለምሳሌ፣ አከራይ ለባንኩ የብድር እዳውን የማይከፍል ከሆነ እና ባንኩ ይህንን ንብረት በሀራጅ የሚሸጠው እንደሆነ፣ ባንኩ ተከራይ ይህንን የኪራይ ውል ስምምነት እንደሚያከብር ወይም እንደማያከብር ሊያውቅ ይፈልጋል። ይህም ምክንያቱ ባንኩ ቦታውን ለገዢው ሊሸጥ ሲል ገዢው ተከራይን በህንጻው ውስጥ ላይፈልገው ስለሚችል እና ህንጻውን ለመሸጥ ስለሚችሉ ነው። ይህም ማለት ባንኩ የህንጻውን ባለቤትነት በሚረከብበት ሰአት ተከራይን ካለበት ቦታ ላይ ሊያባርር ይችላል ማለት ነው።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

አብሮት ያለመረበሽ አንቀጽ እስከሌለ ድረስ፣ ያለምንም ቅድመ መገዛት አንቀጽ ሀራጅ የሚያወጣው ባንክ ወይም ብድር አብዳሪው ሊለቅ (በሀራጅ ወቅት ማባረር ማለት ነው ይህም በሀራጅ ወቅት ለአብዳሪው ብቻ የተሻለ ከሆነ

ነው) ይችላል ይህ ማለት ተከራይ በዚህ የኪራይ ውል ስምምነት መሰረት ምንም አይነት ውል ጥሰት ባያደርግም ማለት ነው። ተከራይ ከእንደዚህ አይነት መጥፎ የሆነው ውጤት ራሱን መጠበቅ ይችላል፤ ይህም በኪራይ ውሉ ውስጥ ያለው ያለምንም ቅድመ ሁኔታ መገዛት የሚለው ክፍል ተከራይ እንዳይረበሽ የሚል አንቀጽ ያለው ከሆነ ወይም ተቀባይነት ያለውን “የመገዛት፣ አለመረበሽ እና የአዲስ ባለቤት እውቅና ስምምነት” (“SNDA”) አብሮ ያለ እንደሆነ ነው። በኪራይ ውል ወይም በሌላ ድርድር በተደረገበት SNDA ውል ያለመረበሽ መብትን በማግኘት፣ ተከራይ የውል ጥሰት እስካላደረገ ድረስ እንደማይባረር እርግጠኛ ሊሆን ይችላል።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- ለኪራይ ውሉ ከመገዛት ጋር ግንኙነት ያለው አንቀጽ ካለ ያረጋግጡ እና ይህንን መገዛት ይረዱ፤ ይህም መብትም ላይ ለውጥ የሚያስከትል ጉዳይ ቢመጣ እንዳይደናገጡ ማለት ነው።

አደራ መስጠት/መልሶ ማከራየት። (Assignment/Subletting)

“አደራ መስጠት/መልሶ ማከራየት” ምንድን ነው?

በአደራ መስጠት ጊዜ ተከራይ በዚህ የኪራይ ውል ስር ያሉትን መብቶች ለሌላ ሰው “አደራ ይሰጣል”። በሌላ አባባል፣ ተከራይ ከዚህ ውል ውስጥ ይወጣና አከራይ በሚፈቅደው መሰረት “አዲስ” ተከራይ በመጀመሪያው ተከራይ ጫማ ውስጥ እንዲገባ ይደረጋል ማለት ነው። ይህም ማለት በመጀመሪያው የኪራይ ውል ስር ያለውን ተከራይ በዚያው የኪራይ ውል መሰረት “አዲስ” መተካት ማለት ነው።

በ “መልሶ ማከራየት” ውስጥ ተከራይ ሌላ የሚከራየውን አካል አግኝቶ (ወይም የቦታውን ውስን የሆነ ክፍል) በቀጥታ ከውሉ ውስጥ ለሚቀረው ጊዜ “መልሶ የሚያከራይ” ይሆናል ማለት ነው። በመልሶ ማከራየት ወቅት፣ የመጀመሪያው ተከራይ በውሉ ውስጥ የሚቆይ ሲሆን ይህም ከአከራይ ጋር ባለው የመጀመሪያው ውል መሰረት በውሉ ላይ ለሚቀረው ጊዜ ማለት ነው፤ ነገር ግን “መልሶ የሚከራየው ተከራይ” በውሉ ውስጥ ይገባ እና የመጀመሪያውን ተከራይ ሀላፊነቶች በሙሉ የሚወጣ ይሆናል (ይህም በመልሶ ማከራየት ውል ውስጥ በመጀመሪያው ተከራይ እና በመልሶ የሚከራየው አካል ባለው ስምምነት መሰረት ማለት ነው)።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

አከራይ ተከራይ ያለውን ቦታ አደራ መስጠት/የመልሶ ማከራየት ላይ ያለውን አቅም ልክ ቁጥጥር እንዲኖረው ለማድረግ ይሞክራል።

በዚህ የኪራይ ውል ስለ አደራ መስጠት እና/ወይም መልሶ ማከራየት የሚያወራው አንቀጽ በውሉ ጊዜ ርዝመት ወይም በቦታው ስፋት መሰረት ሊቀየር ይችላል። ተከራይ የሚከራየው ቦታ ከሚፈልገው በላይ የሆነ እንደሆነ ወይም የውሉ ጊዜ ከሚፈልገው በላይ የሆነ እንደሆነ ይህንን ቦታ ለማከራየት እና/ወይም አደራ ለመስጠት የተመቻቸ ነገር እንዲኖር ይፈልጋል።

አከራይ በቦታው ላይ ያለውን ቁጥጥር ከፍተኛ የማድረግ ፍላጎቱ ቦታው የተከራየበትን ዋጋ ከገበያው ዋጋ ምን ያክል ዝቅ ያለ ነው በሚለው ሀሳብ እና/ወይም ምን ያክል ለተከራይ የሚያደላ ነው በሚለው ላይ የሚመሰረት ይሆናል። በዚህም መሰረት፣ አከራይ ለመጠቀም የሚፈልገው የመጀመሪያ ቋንቋ አደራ መስጠትን እና መልሶ ማከራየትን ያለ አከራይ ፈቃድ የማይፈቀድ ሲሆን ይህም ፈቃድ የሚሰጠው በአከራይ ሙሉ እና በጎ ፈቃድ ብቻ የሚሆን ይሆናል። በአንዳንድ ሁኔታዎች ውስጥ ፣ ለአከራይ የሚያደላ የኪራይ ውል አከራይ የኪራይ ውሉን እንዲያቋርጥ ይፈቅዳል ወይም የቦታውን ውስን ክፍል ተከራይ መልሶ ለማከራየት ጥያቄ በሚያቀርብበት ጊዜ እና አከራይ በሚፈቅድበት ጊዜ ቦታውን መልሶ እንዲያከራይ ያደርጋል። በረቀቀበት መንገድ ላይ በመመስረት፣ ይህ የኪራይ ውልን የማቋረጥ መብት (“መልሶ የመያዝ መብት” ተብሎ የሚታወቀው ማለት ነው) ለተከራይ ከባድ ሊሆን ይችላል ይህም “መልሶ የመያዝ መብት” ተከራይ መልሶ ማከራየት የሚፈልገው ውስን የሆነውን ቦታ ብቻ እንኳን ቢሆን ለአከራይ ሁሉንም ቦታ እንዲወስድ መብት የሚሰጠው ነው።

በተጨማሪም፣ ተከራይ መልሶ ከማከራየት ሁኔታው ውስጥ ትርፍ የሚያገኝ ከሆነ አከራይ ይህንን ትርፍ መሉ በሙሉ ወይም የተወሰነውን ክፍል መፈለጉ የማይቀር ነው። አከራይ በዚህ የኪራይ ውል መሰረት መክፈል ካለበት በላይ የሆነ ገቢን መልሶ በማከራየት ምክንያት የሚያገኝ ከሆነ የዚህን ትርፍ/መልሶ የማከራየት ትፍት ሙሉ በሙሉ ወይም በግማሽ ለግማሽ መፈለጉ አይቀርም። ከዚህ መልሶ ከማከራየት የሚገኘውን ትርፍ ተከራይ በተለምዶ ከሀምሳ እስከ ሰባ አምስት ፐርሰንት ድረስ አከራይ እንዲወስድ ይፈቅዳል። ይህም አብዛኛውን ጊዜ ለአከራይ ፍትህዊ የሆነ ድርድር ነጥብ ነው።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ምርጥ የሆነው “አደራ መስጠት/መልሶ ማከራየት” አንቀጽ ከተከራይ አንጻር የሚሆነው ተከራይ ያለአከራይ ፈቃድ ይህን ማድረግ እንደሚችል የሚገልጽ አንቀጽ ሲኖር ነው። ይህ የተለመደ ስላልሆነ ይሆናል ተብሎ መጠበቅ የለበትም።

ቢያንስ፣ አንድ ተከራይ አደራ ለመስጠት እና/ወይም በአከራይ ስምምነት መሰረት ያለ ምክንያት ተይዞ የማይቆይ ሁኔታዊ ወይም የማይዘገይ ይሆናል።

ለተከራይ ይበልጥ መልካም የሚሆነው ሁኔታ አከራይ የሚሰጠው መልሶ ምክንያታዊ እንደሆነ ለማሳወቅ ምን ምን ጉዳዮች ከግምት ውስጥ መግባት እንዳለባቸው የመግለጽ ዝርዝር ሊኖር ያስፈልጋል። እነዚህ ዝርዝሮች የሚሟሉ ከሆነ አከራይ ፈቃደኛነቱን እንዲሰጥ የሚያደርገው አንቀጽ አለ ማለት ደግሞ ለተከራይ ይበልጥ የሚመች ነው። ምርጥ የሚሆነው መመዘኛውን የሚሟላ ከሆነ ዝርዝር ጉዳዮችን ያስቀምጥ እና እነዚህ ከተሟሉ በኋላ ያለ አከራይ ፈቃድ የሚፈለገውን አደራ መስጠት/መልሶ ማከራየት ያደርግ ዘንድ የሚያደርግ አንቀጽ ቢኖር ተከራይ ይህንን ነገር ይፈልገዋል። እነዚህም ጉዳዮች የሚከተሉትን የሚያካትቱ ናቸው፡ i) ሊከራይ የሚፈልገው አደራ ተበቀይ/መልሶ የሚከራየው አካል ለብድር ብቁ መሆን፣ ይህ ጉዳይ ግን አሁን ባለው የዋናው ተራከይ ለብድር ብቁ የመሆን ደረጃ ላይ ይመሰረታል ii) አደራ የሚቀበለው ሰው/መልሶ የሚከራየው ሰው ቦታውን ምን አገልግሎት ላይ ሊያውለው እንዳሰበ እና iii) ቦታውን አደራ ሊቀበል/መልሶ ሊከራይ ያሰበው ሰው ባህሪ/ያለው መልካም ስም።

በተጨማሪም፣ በአንዳንድ ሁኔታዎች ውስጥ ተከራይ ቦታውን አደራ ለመስጠት/መልሶ ለማከራየት ሂደት በሚጀምርበት ወቅት ላይ የኪራይ ውሉን ለመሰረዝ የሚችልበት ሁኔታ ያለ እንደሆነ ያላቸውን የኪራይ ውል ለማስቆም የሚችል እድል ያስፈልጋቸዋል።

ከግምት ውስጥ መግባት ያለባቸው ጉዳዮች፡

- ቦታውን አደራ ለመስጠት ወይም መልሰው ለማከራየት የሚፈልጉበት እድል ምን ያክል ሰፊ ነው?
- ቦታው በጣም ትልቅ ስለሆነ የቦታውን ውስን የሆነው ክፍል በማከራየት ተጨማሪ የሆነ ገንዘብ መስራት ይፈልጋሉ?

የተከራይ ሕግ “ጥሰት” (Tenant "Defaults")

የተከራይ ሕግ “ጥሰት” ምንድን ነው?።

የተከራይ ሕግ “ጥሰት” የሚፈጠረው ተከራይ በዚህ ውስጥ የተጠቀሰው የኪራይ ውል የሚጥስ ከሆነ ወይም በዚህ የኪራይ ውል ውስጥ ያለውን ግዴታውን የማይወጣ እንደሆነ ነው።

ተከራይ የሕግ ጥሰት ውስጥ የሚገባ እንደሆነ፣ ይህንን ጥሰት ለማስተካከል ወይም ለመታደግ ይህንን ጉዳይ “ማስተካከል” ውስን የሆነ ጊዜ ይፈልጋል። ለምሳሌ፣ ተከራይ ኪራይ ክፍያውን በጊዜው መክፈል ባለበት ቀን ላይ የማይከፍል እንደሆነ፣ የኪራይ ውሉ የተረቀቀበትን መሰረት በማድረግ፣ ተከራይ የሕግ ጥሰትን ውስጥ ሊወድቅ ይችላል። የ “ማስተካከያ” አንቀጽ በትክክል የሚረቀቅ ከሆነ፣ ተከራይ ከሁለት (2) እስከ አምስት (5) ቀናት ድረስ ይህንን ጥሰት ለማስተካከል ሊሰጠው ይችላል ይህም በ “ማስተካከያው” የጊዜ መስኮት ውስጥ ነው። ተከራይ

ይህንን የሕግ ጥሰት በ “ማስተካከያው” ጊዜ ውስጥ “ማስተካከል” የሚችል ከሆነ አከራይ በተከራይ ላይ የማስገደድ እርምጃ አይወሰድም (ይህም ውሉን እንዲያበቃ ማድረግ እና ተከራይ ከቦታው ውስጥ እንዲወጣ ማድረግ)። ተከራይ ይህንን የሕግ ጥሰት በ “ማስተካከያው” ጊዜ ውስጥ “ማስተካከል” ባይችል አከራይ በተከራይ ላይ ይህንን ማስገደድ ሊያስፈጽም ይችላል።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

አከራይ ባረቀቀው የኪራይ ውል ስምምነት ላይ አከራይ አብዛኛውን ጊዜ የሕግ ጥሰት “ማስተካከያ” ጊዜን ተከራይ አይሰጥም። በሌላ አባባል ተከራይ የሚያስፈልገውን ክፍያ በትክክለኛው ጊዜ ላይ የማይከፍል እንደሆነ ተከራይ የሕግ ጥሰት ላይ ነው ማለት ነው። በተጨማሪም፣ አከራዮች የሕግ ጥሰት ማሳወቂያን ለተከራይ የማድረስ ሀላፊነትን በራሳቸው ላይ አይጭኑም እናም ተከራይ ይህንን ጥሰት በ “ማስተካከያ” ወቅት ላይ እንዲያደርስ አያደርጉም።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ተከራይ በኪራይ ውል ውስጥ የሚከተሉት ነገሮች እንደሚካተቱ ማረጋገጥ ይፈልጋል፡

1. የእጩይታ ጊዜ - ተከራይ የሚከተሉትን ለማድረግ ፈቃድ የሚያገኝበት ጊዜ (i) ጥሰት ውስጥ ሳይገባ ቴክኒካዊ ጥሰት ውስጥ መሆን እና መቆየት የሚችልበት ጊዜ (ምሳሌ፣ አንድ ክፍያ መደረግ ባለበት ጊዜ ውስጥ ክፍያ ካልተደረገበት ከ ሶስት (3) ቀናት በፊት ጥሰት አይጀምርም)።
2. የማስተካከያ ጊዜ - ተከራይ ይህንን ጉዳይ “ለማስተካከል” የሚፈቀድለት ጊዜ ይህም ጊዜ አከራይ ከዚህ ጥሰት ጋር በተያያዘ እርምጃ ለመውሰድ የማይችልበት ጊዜ ማለት ነው። የተለመዱት የማስተካከያ ጊዜዎች (ሀ) ከሶስት (3) እስከ ሰባት (7) ቀናት ለክፍያ ጥሰቶች እና (ለ) ሰላላ (30) ቀናት (አከራይ ማሳወቂያ ከሰጠ በኋላ) ይህም ከክፍያ ጋር ግንኙነት ለሌላቸው ሁሉም ጥሰቶች ነው።

በተጨማሪ፣ ተከራይ ተጨማሪ ሰዓት ክፍያዎች ለማድረግ ሊፈልግ ይችላል ይህም ኪራይ ክፍያውን ለመክፈል ጥሰት እያደረገ ከሆነ እና ነገር ግን ይህንን ለማድረግ አቅም ካነሰው ማለት ነው። ተከራይ ማንኛውንም “የገንዘብ ያልሆነ” “ማስተካከያ” ጊዜ ማራዘም የሚችልበት አንቀጽ በውሉ ውስጥ እንዲኖር ሊፈልግ ይችላል ይህም ምክንያታዊ የሆነ እና በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ ይህንን ጉዳይ ለማስተካከል የማይቻልበት ሁኔታ ያለ እንደሆነ እና ተከራይ ይህንን ማስተካከያ በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ የጀመረው ከሆነ እና ይህንን ማድረጉንም የሚቀጥል እንደሆነ ነው።

አከራዮች እንዲዚህ አይነት ጥያቄዎችን አብዛኛውን ጊዜ ውድቅ አያደርጉም፤ ነገር ግን ከውጪ ተጨማሪ ቀን ሊጥሉ ሊፈልጉ ይችላሉ (አንዳንድ ጊዜ “ወድቀህ ሙት” ቀን ተብሎ ይጠራል) ይህም በምንም አይነት ምክንያት ተከራይ በዘገይ ይቅርታ የማይደረግበት ጊዜ ነው። ወገኖች አብዛኛውን ጊዜ ከሰዓት (60) እስከ አንድ ሰዓት (120) ተጨማሪ ቀናት ለወድቀህ ሙት ይሰጣሉ።

ተከራይም ቦታውን ባዶ ማድረግ ሕግ ጥሰት ማድረግ እንዳልሆነ እንዲታወቅ ሊጠይቅ ያስፈልጋል ምክንያቱም አከራይ ይህንን የኪራይ ስምምነት ሊሰርዘው ወይም በተከራይ ላይ እርምጃዎችን እንዲወስድ ሊያደርገው ስለሚችል ነው።

አከራይ እንደዚህ አይነት ጥያቄን መቀበል መቻል ያስፈልገዋል፤ ይህም የኪራይ ውል ተከራይ ይህንን ቦታ የሚጠቀመው ለቸርቻር ንግድ እንደሆነ የማያስቀምጥ ከሆነ ነው። አከራይ የሚጣመር-ጥሰት አንቀጽ እንዲኖር ሊጠይቅ ይችላል ይህም ድርድር በሚደረግበት የኪራይ ውል መሰረት በአከራይ እና ተከራይ መካከል ያለ ሌሎች የኪራይ ውሎች ላይ ጥሰት እንዲደርስ የማያደርግ እንደሆነ ነው። አብዛኛዎቹ ተከራዮች እነዚህ አንቀጾች በውሉ ውስጥ እንዳይኖሩ ጥረት ያደርጋሉ፤ ነገር ግን ከአከራይ ጋር ሌላ ውል ውስጥ የማይገቡ ከሆነ ምንም ላይመሰላቸው ይችላሉ።

■ ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

□ ይህ ከኪራይ ውል ክፍል ውስጥ ሊረዱት የሚያስፈልግ ቁልፍ ጉዳይ ነው። መቼ “ጥሰት” ውስጥ እንደሚገቡ እና “ጥሰት” ውስጥ ሲሆኑ ምን እንደሚፈጠር ይረዱ።

የኪራይ ውል አይነቶች (Lease Types)

■ “ጠቅላላ የኪራይ ውል” እና “ነጠላ የኪራይ ውል”

“ነጠላ የኪራይ” ማለት ተከራይ ወገን መሰረታዊውን የኪራይ ክፍያ እና የህንጻ ወጪዎችን በመጋራት የሚከፍልበት ሲሆን በሁሉም ተከራዮች የሚደረጉ ክፍያዎች ህንጻው መሰረታዊ የሆነውን አገልግሎት ለመስጠት ይችላል ዘንድ የሚያስፈልጉ እንደ እለታዊ ወጪዎች፣ መድን፣ ግብር፣ እና ሌሎች ክፍያዎችን የሚያስከፍል ነው። በነጠላ የኪራይ ውል፣ እያንዳንዱ ተከራይ ህንጻው ውስጥ በያዘው ቦታ መሰረት ክፍያ የሚያደርግ ይሆናል። ሶስትዮሽ የተጣራ የኪራይ ውል ወይም “NNN” የኪራይ ውል የሚለውን የኪራይ ውል አይነት ይችላሉ ይህም ማለት ተከራይ የሚደርስበትን ሁሉንም የሪል እስቴት ግብሮች፣ ህንጻ መድን/ጥገና ወጪ (ሶስቱ “ነጠላዎች”) ለቦታው ለኪራይ ከሚከፍለው ውጪ ማለት ነው።

“ጠቅላላ የኪራይ ውል” ማለት ተከራይ ለቦታ ኪራይ የሚሆነው ክፍያ ብቻ የሚከፍልበት ሲሆን አከራይ ከህንጻው ወጪዎች ጋር ግንኙነት ያላቸውን ክፍያዎች በሙሉ ይከፍላል ማለት ነው። በ “ተሻሻለ” ጠቅላላ የኪራይ ውል ውስጥ፣ የመነሻው አመት እንደሚከተለው የሚታወቅ ይሆናል (አብዛኛውን ጊዜ ስምምነቱ የሚጀምርበት ጊዜ ወይም የኪራይ ውል ስምምነቱ ዘግይቶ በአመቱ ውስጥ ከጀመረ በሚቀጥለው አመት ላይ ይሆናል) እናም ከመጀመሪያው የኪራይ ውል አመት በኋላ፣ በመነሻው አመት ላይ በመመስረት ተከራይ ምንም አይነት የወጪ መጨመር ቢታይ እንደሚደርስበት መጠን ይህንን ወጪ በሚደርስበት ልክ ሽፋን ማድረግ አለበት ማለት ነው።

በኪራይ ውል ድርድር ውስጥ፣ ተከራይ አከራይ ምን አይነት ውል እንደሚጠቀም ማወቅ የግድ ያስፈልገዋል። የተጠቀሰው ስምምነት ጠቅላላ የኪራይ ውል ከሆነ፣ ተከራይ ከአከራይ የኪራይን ወጪ ክፍልፋይ ሊጠይቅ እና ከእለታዊ ወጪ ጋር ግንኙነት ያለው ወጪ ምን ያክል እንደሆነ ለማወቅ መሞከር ያስፈልገዋል። በተጨማሪም ተከራይ በመነሻ አመት ላይ ያለውን መጠን ለማስላት ጥቅም ላይ የዋለው መረጃ ምን እንደሆነ መጠየቅ አለበት። የኪራይ ውሉ ነጠላ የኪራይ ውል የሆነ እንደሆነ ተከራይ ከአከራይ የህንጻውን ጠቅላላ ወጪ ግምት እንዲሁም ተከራይ በያዘው ቦታ መሰረት ምን ያክል ወጪ እያወጣ እንደሆነ ለማወቅ መሞከር አለበት።

■ የኪራይ ፐርሰንት

“የኪራይ ፐርሰንት” በልዩ ሁኔታ በችርቻሮ ንግድ ላይ ለተሰማሩ ሰዎች የሚያዝ ሲሆን አከራዮች በተከራዮቻቸው ስኬት መሰረት መጠቀም ይችላሉ ዘንድ ነው። የኪራይ ፐርሰንት ተከራዮች ከዋናው የኪራይ ክፍያ በተጨማሪ ከአንድ መጠን በላይ የሆነ ሽያጭ ያላቸው ከሆነ ለአከራይ የዚህን ውስን የሆነ ፐርሰንት መክፈል አለባቸው ማለት ነው።

የኪራይ ፐርሰንት ባለባቸው የኪራይ ውሎች ውስጥ፣ ተከራይ የኪራይ ክፍያውን እንዲሁም ሽያጩ ከነጥብ በላይ ከሆነ የተወሰነ ፐርሰንት ክፍያ ለአከራይ የሚያደርግ ይሆናል ማለት ነው። ይህ ነጥብ በአመታዊ ወይም ወርታዊ ጠቅላላ የክፍያ መጠን ላይ የሚመሰረት ሊሆን ይችላል።

የጠቅላላ ሽያጭ ትርጉምም በዚህ ውስጥ ቁልፍ ነው ምክንያቱም የኪራይ ፐርሰንት ማስላት ዓላማዎች ምን ምን ነገሮች በዚህ ውስጥ እንደሚካተቱ ስለሚወስን ማለት ነው። ጠቅላላ ኪራይ መጠንን በሚደራደርበት ጊዜ የተከራይ ግብ የጠቅላላ ሽያጭ ስሌትን በተቻለ መጠን ዝቅ ማድረግ እና አተረጓጎሙ ላይ በተቻለ መጠን ገደብ ማድረግ ነው ይህም በኪራይ ስምምነቱ ላይ ላልተደረጉ ሽያጮች የኪራይ ፐርሰንት እንዳይከፍል እና ተከራይ ክፍያ ላልተቀበለባቸው ነገሮች ክፍያ እንዳያደርግ ነው።

ተከራይ ከዚህ የሚያገኘው ጥቅም በከራይ ፕሮሰንት የሚሰላ ክፍያ መጠን ሁልጊዜም ከተለመደው ክፍያ ዝቅ የሚል መሆኑ ነው። ይህ ለተከራይ ያለው ጉዳት በጣም በጥንቃቄ መደራደር እና ለከራይ ፕሮሰንት የሚከፍለው መጠን ፍትህዊ የሆነ እንደሆነ የማረጋገጥ ስራ ነው።

እለታዊ የሥራ ወጪ (Operating Expenses)

■ እለታዊ የሥራ ወጪ ምንድን ነው?

እለታዊ የሥራ ወጪዎች ማለት አንድን የንግድ ቦታ ወይም ህንጻ ከመጠገን እና ከማሮጥ ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች ናቸው። ከላይ አንደተገለጠው፣ እለታዊ ወጪዎች የጠቅላላው ከራይ ወይም በነጠላ የከራይ ውል ውስጥ ተጨማሪ የከራይ ክፍያ መነሻ ሊሆኑ ይችላሉ። የእለታዊ ወጪ አንቀጾች “አልፎ የመሄጃ አንቀጾች” ተብለው ይጠራሉ፤ የዚህም ምክንያት አከራይ መክፈል የሚያስፈልገው ክፍያ በቀጥታ ወደ ተከራይ የሚተላለፍ ስለሆነ ነው።

■ እለታዊ የሥራ ወጪዎች ምን ምን ያካትታሉ?

የንብረት ግብር፣ የመንግስት ባለስልጣን የንብረቱን ባለቤት/አከራይ የሪል እስቴት ግብር የሚያስከፍለው ሲሆን ይህ ክፍያ ወደ ተከራይ የሚዘዋወር ይሆናል። “የሪል እስቴት ግብር” የሚለው ቃል የገቢ ግብሮችን፣ የፍራንቻይዝ ግብሮችን፣ እና የግል ንብረት ግብሮችን የማያካትት ሊሆን ያስፈልጋል። በሌላ አባባል፣ እነዚህ ክፍያዎች ወደ ተከራይ አይተላለፉም ማለት ነው። አብዛኛዎቹ የከራይ ውሎች እነዚህ እንደማይካተቱ የሚገልጽ አንቀጽ አላቸው፤ ካልሆነ ግን አብዛኛዎቹ አከራዮች ይህንን ለማስተካከል ፈቃደኛ ናቸው።

የመድን ዋስትና፣ ሁሉም አከራዮች በህንጻው ላይ የመድን ዋስትና ሽፋን ሊኖራቸው ያስፈልጋል። እነዚህ ወጪዎች ወደ ተከራዮች የሚተላለፉ ይሆናል።

የጋራ መጠቀሚያ ቦታ ጥገና ወጪ (CAM)። የጋራ መጠቀሚያ ቦታ ጥገና ክፍያዎች እንደ ጥገና እና አስተዳደራዊ ክፍያዎች፣ የመንግስት አገልግሎቶች፣ አሳንሰሮች፣ መተላለፊያዎች፣ የመሬቱ አቀማመጥ፣ መኪና ማቆሚያ ጥገና፣ የአስተዳደር ደሞዝ ወዘተ ያሉትን ያካትታሉ። የሚካተተው ነገር እንደ ንብረቱ አይነት እና ህንጻው ባለቤት የሚወሰን ነው።

■ በእለታዊ የሥራ ወጪ ውስጥ የማይካተተው ነገር ምንድን ነው?

እለታዊ የሥራ ወጪዎች በከራይ ውሎች ውስጥ በከፍተኛ ደረጃ ድርድር የሚደረግባቸው ናቸው። አጭር የሆነው መልስ በዚህ ውስጥ የማይካተቱት እንደ፣ ካፒታል ወጪ፣ አስተዳደራዊ ወጪ (መደበኛ ወጪ)፣ እዳ አገልግሎት፣ ማስታወቂያ እና ማርኬቲንግ ወጪዎች፣ የከራይ ውል ኮሚሽን፣ ደሞዞች እና ከንብረት አስተዳደር በላይ የሆነ የስራ መደብ ያላቸው ሰዎች ጥቅማ ጥቅሞች (ይህም በአኩል መጠን ካልተመደበላቸው) አከራይ ወይም የእርሱ ወኪሎች ከቸልተኝነት ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች ወይም አውቆ ማጥፋት ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች፣ ለህግ ከመገዛት ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች ማለትም ከምርቃት ቀን በፊት የነበሩ ሁኔታዎች ላይ የሚመሰረቱ (ይህም የአደገኛ እቃዎችን ማስወገድ ጨምሮ) የሌሎች ተከራዮችን ቦታዎች ለማሻሻል የሚወጡ የግንባታ ወጪዎች፣ በአከራይ እና ተከራይ መካከል ያሉ ግጭቶች ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች፣ የተከራይ ማሻሻያ ክፍያዎች ወይም ተቀማጭ ካፒታል ለወደፊት ጥገና፣ አከራይ ለሌሎች ተከራዮች የሚሰጣቸው የአገልግሎቶች ወጪዎች፣ ነገር ግን በከራይ ውሎ መሰረት ለተከራይ ሊሰጡ ግዴታ ያልሆኑ እና ከአዲስ የከራይ ውሎች ጋር ግንኙነት ያላቸው ወጪዎች ወይም አሁን ያለን የከራይ ውል ለማስከበር የሚደረጉ ወጪዎች እንደሁም የቤት ውስጥ ህግ እና የተቀማጭ ሂሳብ ክፍያዎችን ያካትታል።

■ የንብረት ወይም የሂሳብ ቁጥጥር መብቶች

አንድ ተከራይ የአከራዩን ሂሳብ እና ከእለታዊ ወጪዎች ጋር ግንኙነት ያላቸውን ማህደሮችን አዲት ለመድረግ እንዲችል መደራደር እንዳለበት ከግምት ውስጥ ሊያስገባ ያስፈልጋል እነዚህ ወጪዎች ወደ ተከራይ የሚተላለፉ ስለሆነ ማለት ነው። ከእለታዊ ወጪዎች ውስጥ ቀሪ የሚደረጉትን ነገሮች ለመወሰን ይችል ዘንድ የአከራዩን ሂሳብ

ኦዲት ማድረግ መቻል ለተከራይ ቁልፍ ነገር ሊሆን ይቻላል። ያለ ኦዲት መብት፣ አከራይ ወደ ተከራይ የሚያስተላልፋቸው ነገሮች ምን ምን እንደሆኑ እና በዚህ ውስጥ ማካተት የሌለበትን ነገር አከራይ አካቶ ከሆነ እንዴት ያውቃል። በአብዛኛዎቹ የኦዲት አንቀጾች ውስጥ፣ ተከራይ አንድ ጊዜ አከራይ ወጪን የሚገልጸውን ሰነድ ከሰጠው በኋላ ኦዲተር መቅጠር ይፈልግ እንደሆነ ለማሳወቅ የጊዜ ገደብ አለበት (አብዛኛውን ጊዜ ፈቃድ ያለው አካውንታንት) እናም ይህ የሚደረግ ከሆነ ተከራይ እና የተከራይ ኦዲተር ይህንን ኦዲት ለማጠናቀቅ የጊዜ ገደብ ይጣልባቸዋል። በተጨማሪም ተከራይ ተጨማሪ ክፍያ እንዲያደርግ ተወስኖበት እንደሆነ የሚታወቅ ከሆነ (3-5%) በላይ በሚሆን ከዋናው ተከፋይ በላይ ከሆነ አከራይ የተከራይን ኦዲት ወጪ የሚሸፍን ይሆናል። አከራዮች የፋይናንስ መረጃዎችን በቀላሉ ስለማይሰጡ፣ የኦዲት አንቀጾች ትልቅ የድርድር ጊዜ ይወስዳሉ።

የመነሻ አመት ጽንሰ ሀሳብ

ብዙ የኪራይ ውሎች በተመደበው “መነሻ አመት” መሰረት የሚጣልበትን የግብር መጠን ከንብረቱ ጋር በተያያዘ የሚከፍለው ተከራይ እንደሆነ ያስቀምጣሉ ይህም ማለት የተከራየው ቦታ ባለበት ህንጻ ላይ ማለት ነው። “የመነሻ አመት ጽንሰ ሀሳብ” ን መሰረት በማድረግ በሌላ አባባል ወሎ ከጀመረበት አመት በኋላ የግብርናን እና የአለታዊ ወጪውን 100% ከመክፈል ይልቅ በመጀመሪያው አመት ላይ በተከፈለው መጠን እና በሚቀጥለው አመት ክፍያ መጠን ላይ ያለውን ልዩነት የሚከፍል ይሆናል ማለት ነው። በሌላ አባባል፣ የ 2018 “መነሻ አመት” የሚኖር ከሆነ አከራይ ጠቅላላውን የግብር ክፍያ እና አለታዊ ወጪ ይደምር እና ተከራይ ከመነሻው አመት ጋር ያለውን ልዩነት በየአመቱ ከዚህ አመት ጀምሮ የሚከፍለው ይሆናል ማለት ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

በአከራይ የሚዘጋጅ የኪራይ ውል ከላይ ከተጠቀሱት ውስጥ ጥቂት ወጪዎችን፣ ምንም አይነት "የዕለት ተዕለት የሥራ ወጪ" ያለ ከሆነ ከላይ እንደተገለጸው ከጠቅላላው መጠን ላይ የሚቀንስ ይሆናል።

አከራይ ተከራይ የጠየቀውን የወጪ ቅንሳ ለማድረግ ምንም አይነት ፍላጎት ላይኖረው ይችላል፤ እና በጠቅላላው እነዚህን ቅንሳዎች የሚፈቅደው እነዚህ ቅንሳዎች (i) ለህንጻው አለታዊ የሥራ ወጪ የሚጠቀመው አካውንቲንግ እና (ii) ሌሎች በህንጻው ውስጥ ያሉ የኪራይ ውሎች ከእርሱ ጋር አንድ ላይ የሚሄዱለት እንደሆነ ነው። ከአለታዊ ወጪ ውስጥ ቅንሳ የሚደረግባቸው ጉዳዮች አብዛኛውን ሰአት የሚወስዱ እና በጣም ትልቅ ክርክር የሚያስነሱ ጉዳዮች ሊሆኑ ይችላሉ፤ ነገር ግን አርኪ በሆነ መንገድ የሚፈቱ እንደሆነ ለተከራይ ትልቅ ወጪ ቀናሾች ሊሆኑ ይችላሉ እንዲሁም ክርክርን የሚያስወግዱ ስለሆኑ ለአከራይም የሚጠቅሙ ይሆናሉ።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- ለቦታው ክፍያ ያለዎት በጀት ተከራይ እንዲከፍል የሚጠበቅበትን ግብር እና ሌሎች አለታዊ የሥራ ወጪ ክፍያዎች ያማከለ እንደሆነ ያረጋግጡ።

የአከራይ አገልግሎቶች (Landlord's Services)

የአከራይ አገልግሎቶች ምንድን ናቸው?

ይህ በኪራይ ውል ውስጥ አከራይ ለተከራይ ምን ምን ኃላፊነቶች እንዳሉት እና አገልግሎቶችን እንደሚሰጥ የሚያሳውቀው ክፍል ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

አብዛኛዎቹ የኪራይ ስምምነቶች አከራይ ምን ምን አገልግሎቶችን በተከራይ ቦታ ላይ መስጠት/እንዲኖር ማድረግ እንደሚያስፈልገው ያስቀምጣሉ ወይም ማስቀመጥ አለባቸው። እነዚህ አገልግሎቶች እንደ ማሞቂያ፣ አየር ማስተንፈሻ እና አየር ማቀዝቀዝ፣ አሳንሰር (የሰዎች እና እቃዎች) ኤሌክትሪክ፣ ጽዳት፣ ውሀ፣ እና ፍሰሽን

የሚያካትቱ ናቸው። አንዳንድ ጊዜ የጽዳት አገልግሎት በ “አከራይ አገልግሎት” ውስጥ ይካተታል። የአገልግሎቶቹ መጠን እና አይነት እና ተፈጥሮ እንደሚከራየው ቦታ እና የተከራይ ፍላጎት መሰረት የሚለያይ ነው።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ተከራይ በከራይ ውሉ ላይ እነዚህ አገልግሎት በየትኞቹ ቀናት እና ሰዓቶች ላይ ሊቀርብለት እንደሚፈልግ ግልጽ ሊያደርግ ያስፈልጋል ይህም ተከራይ ምንም አይነት ተጨማሪ ወጪን ሳያወጣ እና “ለተጨማሪ ሰዓት” አገልግሎት ክፍያ ሳያደርግ ማለት ነው።

ተከራይ በተጨማሪ በከራይ ውሉ በቦታው ላይ አገልግሎቶቹ በምን ያክል መጠን እንደሚቀርቡ እንደሚያሳውቅ ሊያረጋግጥ ያስፈልጋል። ለምሳሌ፣ ተከራይ የከራይ ውሉ ላይ ውጪ ያለው የሙቀት መጠን ስንት ሲሆን የአየር ማቀዝቀዝ እና ማሞቂያ አገልግሎት እንደሚሰጥ በግልጽ እንዲያስቀምጥ መጠየቅ አለበት። አከራይ እዚህ ጋር ግልጽ የሆነ ነገር እንዳይኖር ሊፈልግ ይችላል በዚህ ፈንታ ተከራይ የንግድ ስራውን ለመስራት ይችል ዘንድ ምክንያታዊ በሆነ መጠን ላይ ይህንን አገልግሎት ይሰጣል የሚል ነገር እንዲቀመጥ ሊፈልግ ይችላል። ይህ ፍትህዊ ያልሆነ ነገር አይደለም ምክንያቱም ግጭቶችን በአገልግሎቶች አሰጣጥ ላይ ስለሚያስወግድ እና ተከራይ ለንግድ ስራው በሚሆን መንገድ ይህንን አገልግሎት ለማግኘት ይችል ዘንድ ስለሚያደርግ ነው ነገር ግን እነዚህ አገልግሎቶች በዚህ የከራይ ውል ላይ እንዳለው የማይሰጡ ቢሆንም ማለት ነው።

ተከራይ በተጨማሪም አከራይን ይህንን ግዴታውን ለመወጣት ባይችል ይህንን ጥሰት ለማስተካከል ይችል ዘንድ የሚያስችለውን መብት ሊጠይቅ እና የሚደርስበትን ወጪ በከራይ ክፍያ ለማጣጣት ሊፈልግ ይችላል። በተጨማሪም ተከራይ አከራይ መስጠት ያለበትን አገልግሎት ለመስጠት በማይችልበት ወቅት ተከራይ ለሚያደርጋቸው ክፍያዎች ወለድ ሊጠይቅ ይችላል ይህም አከራይ ለተከራይ ይህንን ወጪ በሚመለከት የወጪ ተመላሽ በማያደርግበት ጊዜ ማለት ነው።

ተከራይ የከራይ ቅነሳ እንዲደረግለት ሊጠይቅም ይችላል (ለምሳሌ የከራይ ክፍያ እንዲያቆም) የአገልግሎት መቋረጥ በቀጣይነት የሚኖር ከሆነ (ለምሳሌ ከ 3-5 ተከታታይ የስራ ቀናት) እና ይህንን ለማስተካከል ካልተቻለ።

በስተመጨረሻም ተከራይ የማቋረጥ መብት እንዲኖረው ሊፈልግ ይችላል (የማቋረጥ መብት/የከራይ ውል ማብቃት) ይህም ምንም አይነት የአገልግሎት መቋረጥ ቦታው ጥቅም ላይ ሊውል እንዳይችል የሚያደርገው ከሆነ ማለት ነው። ነገር ግን ተከራይ የማስተካከያ፣ ማጠጣት እና/ወይም ማቋረጥ መብትን ሲጠይቅ ትልቅ የሆነ ተቃውሞ ሊያጋጥመው ይችላል።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- ከአከራይ ምን እንደሚፈልጉ እና እንደሚጠብቁ ግልጽ በሆነ ሁኔታ ያስቀመጡ እንዲሁም እነዚህን ነጥቦች በከራይ ውል ላይ ያስቀምጡ (ከታች ይመልከቱ)።
- የንግድዎን ማሞቂያ፣ አየር ማቀዝቀዣ እና ማናፈሻ ፍላጎቶች ከግምት ውስጥ ያስገቡ። ለምሳሌ፣ የምግብ ቤት ንግድ ካልዎ፣ የህንጻ መመሪያን ይመልከቱ እና እርሶ ለእርሶ ምግብ ማብሰያ ቤት ስለሚያስፈልጉት ነገሮች በጣም ግልጽ ይሁኑ እንዲሁም ሁሉም የማናፈስ ህግ በአካባቢው የህንጻ ህግ መሰረት እንደሆነ ያረጋግጡ።
- ተከራይ ከእያንዳንዱ የመንግስት አገልግሎት አቅርቦት ጋር በተያያዘ በራሱ መመዘኛ ያለበት መሆን አለመሆኑን ያረጋግጡ እንዲሁም ከፍያዎችን በቀጥታ ይክፈሉ ወይም አከራይ ይህንን ክፍያ በየወሩ ከእርሶ ተቆራጭ እያደረገ የሚከፍል ከሆነ “የህንጻው እለታዊ” ወጪ አካል ይሁኑ።
- አከራይ እነዚህን አገልግሎቶች እንደሚገባው ለማቅረብ የማይችል ከሆነ ከራይ ክፍያ ላይ ተቀናሽ ማድረግ ወይም ሙሉ በሙሉ ማስቀረት የሚቻልበት እድል በከራይ ውሉ ላይ እንዳለ ያረጋግጡ። ውሉ እርሶ ከራይ ሳይከፍሉ መቆየት ስለሚችሉበት ጉዳይ ምን እንደሚል ያረጋግጡ።

ጸጥ ያለ ደስታ (Quiet Enjoyment)

“ጸጥ ያለ ደስታ” ምንድን ነው?

ጸጥ ያለ ደስታ ማለት በኪራይ ውል ላይ ባለው መሰረት ተከራይ ያለ አከራይ ተጽእኖ የተከራየውን ቦታ ለተከራየበት አላማ መጠቀም ይችላል ማለት ነው።

ለተከራይ፣ ፀጥተኛ ቦታ ወሳኝ ነው። ፀጥተኛ የሆነ አኗኗር ተከራዮችን የተከራዩትን ቦታ እንዲጠበቅ እና መኖሪያውን፣ ቅጥር ግቢውን ያለአከራይ ወይም ማንኛውም ሶስተኛ ወገን በአከራይ በኩል የሚመጣ ጣልቃ ገብነት ነፃ በመሆን እንዲጠቀሙ ያስችላል። አከራይ ፀጥተኛ የሆነ የተከራዮች ባለው የኪራይ ዝርዝር ሁኔታዎች መሰረት መከበሩን ማረጋገጥ ይኖርበታል። በተጨማሪም አከራዩን በፀጥታ የተከራዩተን መጠቀም በተመለከተ ተከራይ የቦታችን አለመሆን፣ የተጠቃሚነት እና ጣልቃ ያለመግባት ስምምነት እንዲፈፀም መደረግ ይኖርበታል። ቦታችንን በተመለከተ ከላይ ያለውን ክፍል ይመልከቱ።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ:

የመሬት ባለንብረቶች ተከራዮችን በአብዛኛው ፀጥታው በተጠበቀ ሁኔታ የተከራዩትን ቤት ተከራይ ሁሉንም በኪራይ የተገለፁ ኃላፊነቶቻቸውን እስካሟሉ እንዲኖራቸው ያረጋግጣሉ። በሌላ ቃላት አገላለፅ ተከራይ በኪራይ ስር ያለባቸውን ግዴታቸውን ካላከበሩ አከራይ አገልግሎቶችን ሊያቋርጥ እና የተከራዩን መብት በዚህ ወቅት ሊገድብ ይችላል።

ተከራይ በምን ጉዳይ ላይ ሊደራደር ይችላል?

አከራዩ "ራስ አገዝ" ስለሆነው መብቶች እና የኪራይ ውሉ በሚሰራበት ጊዜ ሁሉ ስለቦታው የተከራዩ መብት ውስጥ ጣልቃ ገብነት ክርክር በሚያደርግበት ጊዜ፣ በኪራይ ወቅት ባሉ ሁኔታዎች መሰረት መከራከር የሚችል ቢሆንም በተከራይ ጥፋት እስከሆነ ማስታወቂያ ከተሰጠ በኋላ እና ማስተካከያ ጊዜ አከራዩ አስፈላጊው እንዲፈፀም ቢደረግም ስለመብቱ ግን ከአከራዩ ጋር መከራከር አለበት።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- የተከራየውን ያለ አከራዩ ጣልቃ ገብነት ወይም ሶስተኛ ወገን በአከራይ በኩል የመጣ ጣልቃ መግባት ሳይኖር በፀጥታ መጠቀም ለነዋሪው ቅጥር ግቢውን ለመጠቀም የሚያስችል ሁኔታን መኖሩን ያረጋግጡ።

ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት (Estoppel Certificate)

ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት ምንድን ነው?

ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት አከራዩ ተከራዩን በየጊዜው እንዲሞላ እና ስለ አከራዩ እና ሌሎች ወገኖች ስለ ኪራይ እና አከራዩን ሁኔታ፣ እና ስለ አከራይን እና ተከራይ በተመለከተ ጥያቄ የሚቀርብበት ሰነድ ነው።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ:

የመሬት ባለንብረቶች በአብዛኛው ተከራዮች እንዲያቀርቡ በመጠየቅ ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት ተከራይ እንዲያቀርቡ መስፈርት ያስቀምጣሉ። ተከራዮች ኢስቶፕል የምስክር ወረቀት እውነታ በሆኑ ጉዳዮች ላይ ተገድቦ ኪራይ በኢስቶፕል የምስክር ወረቀት ላይ ለአከራይ ምላሽ ለመስጠት በቂ ጊዜ ያስፈልጋቸዋል።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ከፍተኛ በሆኑ ኪራዮች፣ ተከራይ አከራዩን ኢስቶኖል የምስክር ወረቀት እንዲሰጡ ሲጠይቁ ተከራዩ በዚያ ላይ በመመርኮዝ ከብድር ጋር በተያያዘ እና/ወይም ለመጠቀም ሊጠቀሙበት ይችላሉ። የተከራዮች ኢስቶኖል የምስክር ወረቀት ቅጽ ከኪራዩ ጋር እንደ ኤግዚቢት ማስረጃ መያያዝ ሲኖርበት ሁለቱም ወገኖች ኢስቶኖል የምስክር ወረቀት በወቅቱ ካላቀረቡ ምን መፍትሔ ለማምጣት እንዳለባቸው ማሰብ አለባቸው።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- ተከራዮች ቢያንስ 10 የስራ ቀናት ውስጥ የኢትዮጵያ የምስክር ወረቀት ከልሰው ምላሽ እንደሚሰጡ ማረጋገጥ አለባቸው።
- መጠነኛ የሆነ ምስል መስፈርት በአከራይ ላይ ያላቸው ጥያቄዎች የኢስቶኖል የምስክር ወረቀት ለተከራይ እስካስፈለገው ከባንክ ግንኙነት ወይም ገንዘብ ለማግኘት ሊጠቀም ይችላል።

ገንዘብ ነክ መግለጫዎች (Financial Statements)

ገንዘብ ነክ መግለጫዎች ከኪራዩ አውድ አኳያ ምንድን ናቸው?

ይህ የኪራዩ አካል ሲሆን አከራይ ተከራይ ስለተከራዩ ስራ ገንዘብ ነክ መረጃ እንዲያቀርብ ሊጠይቅ ይችላል። አከራይ ተከራይ ያላቸው ስራ ወይም ቢዝነስ ከገንዘብ ነክ አኳያ ስራው በደንብ እየሰራ አትራፊ እንደሆነ እና የራሳቸውን ኪራይ መክፈላቸውን ለማረጋገጥ ይሻል።

በአከራይ በሚዘጋጅ የኪራይ ውል ላይ ምን መጠበቅ እንደሚያስፈልግ፡

የመሬት ባለንብረቶች በአብዛኛው በኪራይ ውስጥ ተከራዮች ገንዘብ ነክ መግለጫዎች በየጊዜው በኪራይ ወቅት እና/ወይም ከአከራይ ፋይናንስ እና የንብረት ሽያጭ ጋር በተያያዘ እንዲያቀርቡ ይጠይቃሉ።

ተከራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ተከራዮች ገንዘብ ነክ መረጃን በተመለከተ ተከራዩ በቅርብ ጊዜ ያለውን የገንዘብ መረጃ ብቻ እንዲካተት ማድረግ እና አከራይ ሚስጥራዊ አድርገው እንዲጠብቁ የሚጠበቅባቸው መስፈርት እንዲያሟሉ ማድረግ ይኖርባቸዋል። የተከራዮች ገንዘብ ነክ መግለጫዎች ለሁሉም ሰው በሚታይበት ቦታ ላይ የሚገኝ ከሆነ፣ ለአከራይ ማቅረብ አያስፈልግም።

ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- አከራይ ልዩ ገንዘብ ነክ ሪፖርቶች ላይ የሚጠይቃቸው ነገሮች ምንድን ናቸው እና መቼ ማቅረብ አለባቸው?
- አከራይ የሚያስፈልጋቸውን ገንዘብ ነክ መግለጫዎች ወይም ሪፖርቶችን ለማዘጋጀት የሚረዱ የሂሳብ ባለሙያ አልዎት?

ደላሎች (Brokers)

■ ከኪራይ አውድ አኳያ "ደላሎች" ማለት ምንድን ነው?

ደላሎች አኪራዩን ወይም ተከራዩን በሪል እስቴት ገበያ የሚወክሉ ናቸው። በርካታ የመሬት ባለንብረቶች የንግድ ደላሎችን ይጠቀማሉ። ደላሎች ተከራዮች እንዲያገኙ እና የመሬት ባለንብረቶችን በመወከል ለመደራደር ክፍያ ያገኛሉ።

እያንዳንዱ ኪራይ ውስጥ መደበኛ የሆነ የድለላ አቅራቢ ማለትም ሁሉም ደላሎች በገንዘብ ዝውውር ውስጥ (ወይም ምንም ዓይነት ደላላ እንደማይሳተፍበት የሚያሳይ ውኪልናዎች) ማካተት አለባቸው። ደንቦች ለደላሎች እንዴት እንደሚከፈላቸው መግለጽ ያለበት ሲሆን በአኪራይ ወይም ተከራይ ደላሎች ውክልና ላይ ተገቢውን ካሳ እና ውክልና መክፈል ያለባቸውን መግለፅ አለባቸው።

■ ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- ደላላው፣ አኪራዩ እና የንብረቱ አስተዳደር ማን እንደሆነ ማወቅን በማረጋገጥ እንዴት ግንኙነት ማድረግ እንዳለብዎት ይወቁ።
- ተገቢውን ደላላውን ለማግኘት ተገቢ ጊዜ መቼ እንደሆነ እና አኪራይ ወይም የንብረት ስራ አስኪያጅ ጋር በቀጥታ ግንኙነት መቼ ማድረግ እንዳለብዎ ያረጋግጡ።
- ከደላሎች ጋር፣ ከመሬት ባለንብረቶች እና ንብረት ስራ አስኪያጆች ጋር ጥሩ የስራ ግንኙነት መፍጠር ጠቃሚ ነው።

የስልጣን ውክልና (Authority Representation)

■ የ"ስልጣን ውክልና" ምንድን ነው?

የስልጣን ውክልና የድርጅቱን ወይም ግለሰቡን ማንነት በመለየት ኪራይ ውስጥ መግባቱን የሚያረጋግጥ፣ እና ውኪሊናውን የሰጡት አካላት በኪራይ ውሉ ውስጥ ለመግባት ሥልጣን እንዳላቸው ማረጋገጫ መስጠት እና በእያንዳንዱ ወገን ስም ለመፈረመ ሥልጣን እንዳለው እና ወገኑ ኪራዩን ስለማክበሩ ማረጋገጫ ይሰጣል።

በአብዛኛው የስልጣን ውክልና በኪራዩ መጨረሻ ላይ "በልዩ ልዩ" ወይም "ተጨማሪ ደንቦች" ክፍል ላይ ይገኛል። ኪራዩን ይህንን ውክልና የማያካትት ከሆነ ወይም ውክልናው በተከራይ ብቻ ከተሰጠ በጋራ ስምምነት ደንቡ መጨመር ወይም መስፋፋት ይኖርበታል።

■ ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች:

- ኪራዩን ለመፈረም ትክክለኛ ግለሰብ ወይም ድርጅት ማን ነው"?
- ይህ የእርስዎ ድርጅታዊ መዋቅር የተመለከተ ጥያቄ ነው። ማኅበር (ትርፍ አልባ፣ ኃ/የተ/ወይም ሌላ የማኅበራት መዋቅር አልዎት ")? ይህንን የኪራይ ውል የሚፈረመው ግለሰብ ስለ ድርጅቱ የኪራይ ውል የመፈረም ስልጣን አለው። ምንም እይነት የማኅበራት መዋቅር ከሌልዎት ምን እይነት ሕጋዊ ተቋሚ ሊኖርዎት እንደሚገባ መጠየቅ እና የኪራይ ውል ከመፈረም በፊት ጥያቄውን መፍታት ይኖርብዎታል። ከዌይፋይንድ (Wayfind) ወይም ሌላ ጠበቃ ጋር የእርስዎ ንግድ ምን ዓይነት የማኅበራት ዓይነት መሆን እዳለበት የሚፈልጉ ከሆነ አስተያየት ለመውሰድ ግንኙነት ያድርጉ።

መኪና ማቆሚያ (Parking)

■ ከኪራይ አኳያ የመኪና ማቆሚያ ምንድን ነው?

ይህ የኪራይ አኳያ ሲሆን የመኪና ማቆሚያ ከንብረቱ ጋር የተያያዘ ቦታን ይገልጻል።

■ ተኪራይ ድርድር ሊያደርግባቸው የሚችላቸው ነገሮች ምንድን ናቸው?

ከሀሳብ አኳያ ተኪራይ የመኪና ማቆሚያ መብቶች በቂ ቁጥር ያላቸው ከሰራተኞች፣ ደንበኞች እና ጎብኚዎች ብዛት አኳያ በቂ ቦታ መኖሩን የማረጋገጥ መብት አላቸው። አኪራይን ተኪራዮች የመኪና ማቆሚያ ቦታ ብዛት ሲጠይቁ ተኪራዩ የመኪና ማቆሚያ ቦታው በኪራይ መሆኑን ከፈቃድ ይልቅ በአጠቃላይ ፈቃድ መብት እንደመሆኑ በአኪራዩ ውድቅ ስለማይሆን መግለፅ ይኖርባቸዋል።

ለተኪራዮች ስራ ወይም ቢዝነስ የመኪና ማቆሚያ መብቶች ጠቃሚ ከሆኑ እና አማራጭ የመኪና ማቆሚያ በተኪራዩው ቦታ ላይ ከሌለ እና ተኪራይ የመኪና ማቆሚያ ጥቅም ጥቅም ካጣ ለምሳሌ በድንገት ወይም በተፈጥሮ አደጋ ምክንያት ተኪራይ የመኪና ማቆሚያ መብታቸውን ማጣታቸው የኪራይ ውል ማቋረጥ መብታቸውን እንዲጠቀሙ ሊያደርግ ይችላል። በርካታ የኪራይ ውሎች ተኪራዮች የተወሰነውን ቅጥር ግቢ ወይም ህንፃ ከጠፋ ወይም ህገወጥ ከሆነ ውላቸውን ማቋረጥ እንደሚችሉ ዕድል ይሰጣል። አኪራይ ይህንን የማቋረጥ መብት ለተኪራዮች አማራጭ የመኪና ማቆሚያ ለተኪራዮች በተገቢው ቅጥር ግቢው ቦታ ላይ እስከሌለ ውሉ የማቋረጥ መብት ይሰጣል።

■ ከግምት ውስጥ መግባት እና መደረግ ያለባቸው ነገሮች፡

- ህንፃው የመኪና ማቆሚያ አለው?
- የእኔ ንግድ ስራ ስኬታማ ለመሆን የመኪና ማቆሚያ ያስፈልገዋል?
- በህንፃው ዙሪያ የመኪና ማቆሚያ አማራጮች ምንድን ናቸው?
- ሰራተኞቹ የመኪና ማቆሚያ ያስፈልጋቸዋል?

አማራጮች (Options)

■ መስፋፋት

የኪራይ ውሉ ተኪራዮች ቦታቸውን ለመስፋት የሚከተሉትን አካቶ የተለያዩ አማራጮችን ሊያቀርብ ይችላል።

1. የመጀመሪያ ውድቅ የማድረግ መብት።

/ሀ/ አጠቃላይ ፅንሰ ሀሳብ አኪራዩ ከሶስተኛ ወገን በህንፃው ውስጥ የኪራይ ቦታ ከጥሩ እምነት የመነጨ ተኪራይ ለተወሰነ ጊዜ ይህንን ቦታ መኪራየት በሶስተኛ ወገን ለተሰጠው በተመሳሳይ መልኩ - የማግኘት መብት አለው።

/ለ/ ጥቅም ጥቅሞች የተኪራዩ ጥቅም ጥቅሞች የሚያካትቱት (i) ተኪራዮች የቦታ መስፋፋት የተለየ መብት አማራጭ ይኖራቸዋል (ii) እስከመጨረሻው ድቂቃ ድረስ አኪራዩን ለሶስተኛ ወገን እስኪያከራየው የመስፋፋት ቦታ መውሰድ አያስፈልጋቸውም (iii) የመሬት ባለንብረቶች ወደ ገበያ ሔደው አማራጮችን የመፈለግ ፣ የመደራደር አማራጭ አላቸው።

/ሐ/ ጉዳዮች።

/1/ ተከራይ የመስፋፊያ ቦታውን አከራዩ ለሶስተኛ ወገን ለማከራየት የተወሰነ የተገለጸ ድርድር እስከሚያደርግ ድረስ የኪራይ ውል ለመስጠት መብት አይኖራቸውም።

/2/ ተከራይ ከሶስተኛ ወገን የመጀመሪያ ውድቅ የቀረበውን ውድቅ እንዲሆን የሚያደርገውን ተቋማዊ "ዕድል" በተመለከተ ትርጓሜ መስጠት ይኖርበታል።

/3/ በመጨረሻ፣ ተከራይ በሶስተኛው ወገን የቀረበ ዋጋ ውድቅ መደረጉን አስከትሎ የሶስተኛው ወገን ዋጋ ከተለወጠ በማንኛውም መልኩ ተከራይ መጀመሪያ ውድቅ የማድረግ መብት ኖርዋቸው ወይም አንድ ጊዜ ብቻ የሚጠቀሙበት መብት መሆኑን መወሰን ይኖርባቸዋል።

2. የመጀመሪያ ዋጋ መብት።

/ሀ/ አጠቃላይ ፅንሰ ሀሳብ የተገለፀው ቦታ በህንፃው ውስጥ ሲኖር፣ አከራዩ ለዚህ ቦታ በተከራይ የቀረበውን ዋጋ መቀበል እና ይህንን ዋጋ በጥሩ አመኔታ ከሶስተኛ ወገን ጋር ከመደራደር በፊት ተቀዳሚ ማድረግ ስለእነዚያ መደራደር ይኖርበታል።

/ለ/ ጥቅማ ጥቅሞች የተከራዩች ጥቅም ጥቅም የሚያካትተው፣ ተከራይ በመጀመሪያ ውድቅ ከተደረገበት መብት ስር ባለው መሰረት በተቻለ ፍጥነት ቦታን የመደራደር አጠቃላይ መብት ይኖራቸዋል።

/ሐ/ ጉዳዮች።

/1/ አከራዩ ከሶስተኛ ወገን ጋር ለመደራደር ፍቃድ ከመስጠቱ በፊት ድርድሮች ምን ያህል መሄድ እንዳለባቸው መወሰን ይኖርበታል።

/2/ ስኬታማ ያልሆኑ ድርድሮች አስከትሎ፣ ተከራይ የሶስተኛ ወገን አንድ ጊዜ ተፈጻሚ መሆኑን ከግምት ውስጥ በማስገባት ድርድር ማድረግ ይችላሉ።

3. ማራዘም እና የእድሳት አማራጭ።

/ሀ/ ልዩነቶች። ለእድሳት አማራጭ አዲስ የኪራይ ውል የሚያዝ ሪልስቴት ይፍጠሩ እና ዋናውን የኪራይ ውልን በስኬት አሳልፎ ይስጡ የማራዘም አማራጭ ያለው በኪራይ የተያዘ ስቴት ቀጣይነት ላይ ነው።

/ለ/ ጥቅማ ጥቅሞች ተከራዩን በረጅም ጊዜ የኪራይ ውል ስር ከመቆለፍ ይልቅ፣ የአጭር ጊዜ ኪራይ ከእድሳት ጋር ወይም ማራዘሚያ አማራጭ ላይ መደራደር አማራጭ ነው።

/ሐ/ ጉዳዮች።

/1/ ምን ያህል የማራዘሚያ ጊዜዎች ሊሰጡ ይችላሉ ? የእያንዳንዱ ማራዘሚያ ጊዜ መጠን ምን ያህል ነው? በአጠቃላይ አከራዮች ሁለቱንም መገደብ ይመርጣሉ።

/2/ ተከራይ ለማራዘም መቼ ለአከራይ ማሳሰቢያ መስጠት አለበት? አከራዮች ማሳሰቢያው ዘግይቶ እንዳይደርሳቸው ይፈልጋሉ ምክንያቱም አከራዮች የአሁኑ ተከራይ ለመልቀቅ ከፍለገ ቦታውን ለአዲስ ተከራዮች ገበያ ለማፈላለግ ጊዜ ስለሚወስድባቸው ነው። በተገላብጦች፣ የመሬት ባለንብረቶች ከኪራይ ውሉ ጊዜ ቀደም ብሎ ማሳሰቢያ እንዲሰጥ አይፈቅዱም ምክንያቱም ተከራዮች በኪራይ ስር ያለባቸውን ግዴታዎች ለረዥም ጊዜ እንዲወጡ ስለሚፈልጉ እና አብዛኛዎቹ የመሬት ባለንብረቶች በተቻለ አቅም ማራዘሚያ ጊዜ መጀመሪያ ሲቀርብ አማራጮች ታይተው ያለምንም ጥስት ማሳሰቢያዎች እንዲሰጡ ይመርጣሉ።

/3/ ኪራዩ ምን ይሆናል እና/ወይም ኪራዩ እንዴት ይወሰናል? የተለመደው ዘዴ አከራይ እና ተከራይ በማራዘሚያ ጊዜ የሚጠቀሙበት የሚያካትተው /1/ ከደንበኞች የዋጋ መግለጫ ጋር ማስተሳሰር /2/ በግልግል ወይም ድርድር መፈታት ወይም /3/ የመጨረሻውን ወር ኪራይ በሁለቱ ወገኖች ስምምነት በተወሰነ ፕሮሰንት መጨመር።

(iv) ተከራይ በራሱ አማራጭ ኪራዩ ከተወሰነ በኋላ የማቋረጥ መብት ይኖረዋል?

ከአከራይ የግንባታ ማሳሰቢያ (Notice of Construction from Landlord)

"ያልታየ" ወይም "ያልተጠበቀ" ግንባታን ከምረቃው ቀን በኋላ ለማስቀረት፣ አከራዩን በኪራዩ ውል ላይ ሀ/ የግንባታ ቁሳቁሶች ወይም እድሳቶች በ _____ ወራት ከምርቃቱ ቀን መጀመሪያ በኋላ እንደማይጠብቁ ለ/ የዚህ አይነቱ ግንባታ ወይም እድሳት ተከራዮች ቅጥር ጊቢውን ወይም ህንፃውን ላቀዱት አላማ ከ _____ ቀኖች በላይ እንዳይጠቀሙ ካደረገ ተከፋይ ኪራይ ተቀንሶ የዚህ አይነቱን ጣልቃ ገብ ሁኔታ ይከፈለዋል፤ ከ _____ ወራት በላይ ከቀጠለ ተከራይ ኪራዩን የማቋረጥ መብት ይኖራቸዋል ሐ/ አከራዩ የፅሁፍ ማሳሰቢያ ለተከራይ ግንባታ ወይም እድሳት እንዳለ ቢያንስ 30 ቀኖች በፊት መስጠት ይኖርበታል።