

سوالات جو آپ کو لیز پر دستخط کرنے سے پہلے پوچھنے چاہئیں

عام طور پر، ہمارے مؤکلوں کو کمرشل لیزز کے معاملے میں بہت کم یا کوئی بھی تجربہ نہیں ہوتا۔ ان کے لئے جو کمرشل لیزز سے ناواقف ہیں، مندرجہ ذیل دس نکات ایک اچھا نقطہ آغاز ہیں۔

لیز کتنے عرصے تک جاری رہے گی؟

عام طور پر، کمرشل لیزز تین سے دس سال تک کے لئے ہوتی ہیں، اور یہ عرصہ عام طور پر مالک مکان سے مذاکرات کے ذریعے طے ہوتا ہے۔ لیز کے شروع ہونے کا وقت طے کرنا اتنا ہی اہم ہے جتنا اس کا تعین کرنا کہ لیز کب ختم ہوگی۔ 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، آخری لمحے میں کئی قسم کے مسائل واقع ہو سکتے ہیں۔ مثال کے طور پر، ایک پرانا کرایہ دار جگہ خالی کرنے سے انکار کر دیتا ہے؛ تعمیری کام شیڈول کے مطابق بروقت ختم نہیں ہوا؛ اس بات پر اختلافات پیدا ہو جاتے ہیں کہ آیا آپ فکسچرز (قابل انتقال سازوسامان وغیرہ) کو نصب کرنے کے لئے پہلے رسائی حاصل کر سکتے ہیں اور جگہ کو بہتر بنانے کے لئے خود ردوبدل کر سکتے ہیں۔

آپ کی لیز میں صاف الفاظ میں بتانا چاہیے کہ اگر جائیداد کا قبضہ لینے کی تاریخ پر جگہ تیار نہیں ہوتی تو کیا ہوگا اور مالک مکان کرایے میں کیا ایڈجسٹمنٹ کرے گا یا ردوبدل کی گنجائش رکھے گا۔ ان دفعوں سے محتاط رہیں جو مالک مکان کو اجازت دیتی ہیں کہ اگر وقت پر جگہ تیار نہ ہوئی تو وہ آپ کو "متبادل" کی صورت میں کوئی اور جگہ فراہم کر دے۔ یہ سودا محض آپ کا وہاں جانے کا خرچہ اور زحمت میں اضافہ کرے گا۔ اگر آپ کو کوئی شک و شبہ ہے کہ آیا آپ کی نئی جگہ وقت پر تیار ہوگی، تو پرانی جگہ سے نکلنے کے معاملے میں اپنے لئے کچھ لچک اور گنجائش رکھیں۔ ورنہ آپ اپنے آپ کو ایک چلتی وین گاڑی میں سے کام کرنا پائیں گے جبکہ قانونی دستاویزات پر وکیلوں سے تکرار کر رہے ہوں گے۔

کرایہ کتنا ہے؟

دوسرے کاروباری اخراجات کے برعکس، کرایہ آپ کے اوپری اخراجات کا ایک نمایاں تغیر پذیر (غیر لچکدار) حصہ ہے اور آپ کو دھوکا دے سکتا ہے۔

کمرشل کرایے کا حساب عام طور پر جگہ کی سالانہ فی مربع فٹ قیمت کے لحاظ سے لگایا جاتا ہے (دیکھیں "آپ واقعی کتنی جگہ کرایے پر لے رہے ہیں") لیکن کرایے کا حساب لگانے کے کم از کم پانچ طریقے ہیں اور ہر طریقہ موازنہ کرنے کے لئے مربع فٹ رقبے کی بنیاد کو استعمال کرتا ہے۔

مجموعی کرایہ (گروس لیزز)

جو کبھی آفس کی جگہ کے لئے سب سے عام معیار تھا، گروس لیزز (مجموعی کرایہ داری) میں کرایہ دار سے صرف ایک بندھا ہوا ماہانہ کرایہ دینے کا مطالبہ ہوتا ہے؛ عمارت کو چلانے کے تمام اخراجات، جس میں ٹیکس، انشورنس اور مرمتیں شامل ہیں، مالک مکان کی ذمہ داری ہے۔ (بجلی، گیس کی بڑھتی ہوئی قیمتوں کی وجہ سے، کئی مالکان مکان اب کرایہ داروں سے بجلی گیس کے لئے الگ سے پیسے وصول کرتے ہیں جبکہ پہلے یہ مجموعی کرایے میں شامل ہوتا تھا۔)

نیٹ لیزز

اس قسم کی لیز میں بنیادی کرایہ کے علاوہ، کرایہ دار جائیداد کے کچھ یا تمام ٹیکس ادا کرنے کا مطالبہ ہوتا ہے۔



اینٹی نیٹ لیزز

اس قسم کی لیزز نیٹ لیز سے ایک قدم اور آگے ہیں۔ بنیادی کرایہ اور ٹیکسوں کے علاوہ، کرایہ دار اس جگہ کے لئے جو ان کے تصرف میں ہے انشورنس بھی ادا کرتا ہے۔

اینٹی نیٹ نیٹ یا "ٹریپل نیٹ" لیزز

عام طور پر صرف صنعتی جائیدادوں کے لئے لکھی جانے والی، ٹریپل لیزز عمارت چلانے کے تمام اخراجات، جس میں مرمتیں اور دیکھ بھال شامل ہیں، مؤثر طور پر کرایہ دار کو منتقل کردیتی ہیں۔

پرسٹیج لیز

یہ لیزز ایک خاص قسم کے کرایے کا بندوبست ہے جو پرچون کا کاروبار کرنے والوں پر نافذ ہوتا ہے، خاص طور پر شاپنگ مالز اور شاپنگ سنٹرز میں جہاں کئی کرایہ دار ہوتے ہیں۔ ایک پرسٹیج لیز میں، کرایہ دار ایک مقررہ کرایہ اور اپنی کل آمدنی کا ایک طے کردہ فیصد ادا کرتا ہے۔

کرایہ کتنا بڑھے گا؟

کچھ دنوں پہلے جب 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 جاسکتا تھا۔ اب، بہر حال، جائیداد کو چلانے کے اخراجات اتنے ناقابل پیشین گوئی ہو گئے ہیں کہ زیادہ تر مالکان مکان یہ محسوس کرتے ہیں کہ ان کو ایسکلیشن کلاز (بڑھنے یا اوپر جانے کی دفعات) کی صورت میں تحفظ چاہیے۔

ایک عام قسم کی ایسکلیشن کلاز لیز کے عرصے کے دوران باقاعدگی سے کرایے میں اضافے شامل کرتی ہے؛ دوسری قسم کی (کلاز) ٹیکسز، بجلی گیس، دیکھ بھال، مرمتیں اور دوسرے براہ راست اخراجات میں اضافے مناسبت کے لحاظ سے آگے (یعنی کرایہ دار کو) منتقل کردیتی ہیں۔ ایک اور قسم کی ایسکلیشن کلاز، کنزیومر پرائس اینڈیکس (روزمرہ کے استعمال کی چیزوں کی قیمت کا اشاریہ) یا اسی طرح کا افراط زر کے اشاریے کے لحاظ سے کرایہ خود بخود بڑھا دیتی ہے۔ (چونکہ CPI افراط زر کے اثر کو بڑھا چڑھا کر بیان کرتا ہے، ایک

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 ٹیکسز اور روزمرہ کے براہ راست اخراجات میں اضافہ شامل ہے۔)

زیادہ تر مالکان مکان ایسکلیشن کلاز کے اہم عناصر پر مذاکرات کریں گے، اس میں شامل ہے بنیادی سال کا تعین۔ مثال کے طور پر، اگر آپ مقامی مالی سال کے درمیان میں جگہ لیتے ہیں تو ٹیکسوں کے لئے آپ کا بنیادی سال ان تین سالوں میں سے کوئی بھی ہوسکتا ہے۔ پچھلا سال، موجودہ سال، یا اگلا پورا سال بھی۔ بجلی گیس کے اخراجات اور مالک مکان کے اوپر کے اخراجات پر بھی یہ بی کاربند ہے۔ اگر آپ ایسی نئی بلڈنگ میں آ رہے ہیں جو پوری طرح کرایے پر چڑھنے میں ایک دو سال لے گی تو بنیادی سال کے بارے میں آپ کو خاص طور پر محتاط ہونا چاہیے کیونکہ مالک مکان کے پاس ابھی بلڈنگ چلانے کے اخراجات کی ایک قائم شدہ تاریخ نہیں ہوگی جس کو ایک معقول بنیاد کے طور پر استعمال کیا جاسکے۔

کیا آپ تحتی یا شکمی کرایہ داری کرسکتے ہیں؟

پانچ سال کی لیز میں دو سال گزارنے کے بعد آپ کو پنا چلتا ہے کہ آپ کی کمپنی کے اخراجات بہت تجاوز کر گئے ہیں اور ایک نئی جگہ لینے کا وقت آگیا ہے۔ آگے کیا ہونا ہے، اس کا انحصار مالک مکان کے ساتھ ان نازک مذاکرات پر ہوگا کہ وہ کس قسم کی تحتی کرایہ داری کو "معقول" گردانتا ہے۔



\کم از کم، آپ کو ایک ایسا نیا کرایہ دار ڈھونڈنا ہوگا جو مالک مکان کے ان معیاروں پر پورا اترے جو وہ دوسرے کرایہ داروں پر عائد کرتا ہے۔ اگر آپ نے ایک نامور شاپنگ مال میں آپ کی جگہ لینے کے لئے رضامند ایک \مساچ پارلر\ یا ایک پنک روک بینڈ (ڈھول ڈھمکا کرنے والا بلند آواز بینڈ) ڈھونڈ لیا ہے جو آپ کی جگہ کو پریکٹس کی نشستوں کے لئے استعمال کرنے کا منصوبہ رکھتا ہے تو آپ چنگل سے باہر نہیں نکلے۔ علاوہ ازیں، اگر آپ کا کرایہ دار شہر چھوڑ کر بھاگ جائے تو آپ ابھی بھی اولین لیز کے مطابق کرایہ ادا کرنے کے ذمہ دار ہیں۔

\اگرچہ اب تحتی کرایہ داری کی مراعات سے متعلق روانتی مذاکرات میں ایک اور پیچیدگی ہے: سوال یہ ہے کہ اگر آپ کا نیا کرایہ دار اس سے زیادہ کرایہ دے جو آپ ادا کر رہے تھے تو منافع کون رکھے گا۔ آجکل کی تنگ کرایہ داری بازار میں، اس قسم کی صورت\ حال اکثر ہوتی ہے، اور قدرتی طور پر مالکان مکان ایسی لیزز لکھنے کے خواہشمند ہوتے ہیں جو ان کو تحتی کرایہ داری کے انتظامات پر زیادہ کنٹرول یا اختیار دیں۔ ایک کرایہ دار جس نے اپنا کاروبار ایک دوسرے کاروبار کے ساتھ حال ہی میں مدغم کر لیا ہو، اس کو ڈاک کے ذریعے نکل جانے کا نوٹس ملا۔ مالک مکان کا دعویٰ تھا کہ "نئی" کارپوریشن کے پاس جگہ کے لئے کوئی جائز لیز نہیں تھی اور وہاں اپنا قیام جاری رکھنے کے لئے اس کو زیادہ کرایہ دینا ہوگا۔

\کیا آپ تجدید کرسکتے ہیں؟

\جب آپ کی موجودہ لیز اختتام کو پہنچے تو مالک مکان کی کوئی قانونی ذمہ داری نہیں کہ آپ کو وہی (یا کوئی اور) جگہ کی پیشکش کرے۔ بجز 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 اولین حق حاصل ہوگا، تو پھر اس میں کوئی شک نہیں کہ وہاں اپنا قیام جاری رکھنے کے لئے آپ مارکیٹ میں رائج نرخ دیں گے۔

\عام طور پر، ایک کرایہ دار کو لیز کی تجدید کا حق استعمال کرنے کے لئے تحریری نوٹس دینا ہوتا ہے ورنہ لیز خود بخود ختم ہوجاتی ہے۔ (لمبی میعاد کی لیز کے لئے ایک سال کا نوٹس، جبکہ چھوٹی میعاد کی لیزز کے لئے تین یا چار مہینوں کا نوٹس معیار ہے۔) کچھ لیزز کی تجدید، بہر حال، خود بخود ہوجاتی ہیں تاوقتیکہ آپ ان کو منسوخ کرنے کے لئے اقدام کریں۔ ان کمپنیوں کے لئے جن کی کئی شاخیں ہیں اور جو نہیں چاہتیں کہ حادثاتی طور پر ان کی لیزز منسوخ ہوجائیں، یہ ایک کارآمد بندوبست ہوسکتا ہے۔

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

\کچھ سال ہوئے ایک ڈاکٹر نے چھوٹی، نجی ملکیت کی میڈیکل بلڈنگ میں نقل مکانی کی اور اس نے جگہ کی مرمتوں، ردوبدل اور عمارتی ڈھانچے کے اندر سازوسامان لگانے پر بہت سی دولت خرچ کی۔ ایک صبح ایک بینک کا افسر آ پہنچا اور اس نے اطلاع دی کہ ڈاکٹر کی دس سال کی لیز کالعدم تھی کیونکہ مورٹگج (رہن) کی غیر ادائیگی کی وجہ سے بلڈنگ بینک کے قبضے میں آگئی تھی۔ ڈاکٹر وہاں اولین کرایے کے ڈگنے کرایے پر رہ سکتا تھا یا \30 دن کے اندر جگہ چھوڑ سکتا تھا۔

\یہ یقینی بنا کر کہ اس کی لیز میں یا تو ایک دستور کے مطابق \ریکگنیشن\ کی اور یا نان ڈسٹریبنس (خلل اندازی نہ کرنے کی) دفعہ موجود ہے، ڈاکٹر اپنے آپ کو تحفظ دے سکتا تھا۔ اگر مالک مکان اس نقطے پر توجہ نہ دے تو ہوسکتا ہے کہ اس کی مالی حالت کمزور ہو۔

\انشورنس کے لئے کون ذمہ دار ہے؟

\لیز کو پکا کرنے کی جلدی میں، انشورنس کو وہ توجہ کم ہی ملتی ہے جس کا یہ مستحق ہے۔ نتیجہ یہ ہے کہ بہت سی بلڈنگیں خاص طور پر وہ جن میں کئی کرایہ دار ہیں۔ ادھر ادھر کی ناکافی اور ایک



دوسری کو دہرانے والی پالیسیوں کی لپیٹ میں ہوتی ہیں۔ یہ صرف مہنگی ہی نہیں ہے، بلکہ پریشانی و زحمت کو بھی دعوت دیتی ہے۔ بلڈنگ میں آگ یا دوسری بڑی تباہی کی صورت میں، ہوسکتا ہے کہ کئی سال لگ جائیں قبل اس کے کہ مختلف انشورنس کمپنیاں دعویٰ طے کرپائیں اور یہ فیصلہ کریں کہ پالیسی کی حد میں کیا شامل ہے اور کیا نہیں۔

عام طور پر، یہ توقع کی جاتی ہے کہ مالکان مکان بلڈنگ پر ایک جامع پالیسی اختیار کریں گے جس میں کامن ایریاز (سب کے استعمال کی جگہیں) جیسا کہ لابی یا ہال، سیڑھیاں اور ایلیویٹرز کے لئے ذمہ داری شامل ہے اور جو خود بلڈنگ کے لئے کیڑیولٹی پروٹیکشن (موت کے خلاف تحفظ) 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 کے کاروبار 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 ایمپروومینٹس" (بلڈنگ میں اسباب، سازوسامان اور بلڈنگ میں بہتری کے لئے اصلاحات اور ترامیم) کو شامل کریں۔

یقینی بنائیں کہ پالیسیوں کی چول سے چول جڑی ہوئی ہو، اگرچہ واقعی یہ کام ایک پیشہ ور انشورنس ایجنٹ یا انشورنس میں مہارت رکھنے والے وکیل کا ہے۔ وہ اس قابل ہونا چاہیے کہ مالک مکان کی پالیسیوں پر نظرثانی کرسکے، خطرناک شگافوں کو پر کرسکے یعنی کمیوں کو دور کرسکے، اور غیرضروری اخراجات کی نشاندہی کرسکے۔

آپ کو بلڈنگ کی کون سی سروسز ملتی ہیں؟

درجہ حرارت کو نیچا رکھ کر اور بلڈنگ کی دیکھ بھال کے اخراجات کم کر کے صرف ایک ہی طریقہ ہے جس سے افراط زر کے شکنجے میں کسا ہوا ایک مالک مکان اپنے اخراجات کم کرسکتا ہے۔ اس لئے، یہ ایک اچھا خیال ہے کہ آپ لیز میں تحریری طور پر وضاحت لیں کہ آپ بے کم و کاست کون سی سروسز کے حقدار ہیں۔ چند نکات:

بجلی اکثر بلڈنگ کی سروسز کے حصہ کے طور پر سپلائی کی جاتی ہے، بہر حال اگر آپ بجلی کی مشینیں یا اضافی ایئر کنڈیشننگ نصب کرنے کا منصوبہ رکھتے ہیں تو شاید مالک مکان حدود مقرر کرے۔

ہیٹنگ، ویٹیلیشن، اور ایئر کنڈیشننگ (HVAC) یعنی حرارت، تازہ ہوا کی گردش، اور ایئر کنڈیشننگ عام طور پر مالک مکان کی ذمہ داری ہوتی ہے۔ لیکن اپارٹمنٹ بلڈنگوں کے برعکس، کمرشل جگہیں شاذو نادر ہی HVAC سروسز 24 گھنٹے مہیا کرتی ہیں۔ آپ کو چاہیے کہ لیز کے ساتھ HVAC شیڈیول یا ٹائم ٹیبل نہی کریں اور اسی وقت تصریح کریں کہ قانونی چھٹیوں والے دن کون سی سروسز مہیا کی جانی ہیں۔ (حسب معمول HVAC سروس عام طور پر سوموار سے جمعہ تک 8 a.m. سے 5 p.m. تک اور ہفتہ کو 8 a.m. سے 1 p.m. تک دستیاب ہوتی ہے۔)

صفائی کرنے کی سروسز پبلک کی نظر میں آپ کی کمپنی کی وضع قطع میں بڑا فرق ڈال سکتی ہے، اس لئے آپ کو صفائی کے خاص شیڈیول کی درخواست کرنی چاہیے اور یہ بھی کہ دفتر کی دیکھ ریکہ کی تفصیلات جیسا کہ باتہ رومز کی صفائی اور کورٹا کرکٹ \ اٹھا کر لے جانا کس کی ذمہ داری ہے۔

اور کون بلڈنگ میں نقل مکانی کر سکتا ہے؟

آپ کیسا محسوس کریں گے اگر ایک قریبی حریف آپ کے ساتھ والے آفس میں آگیا؟ یا ایک ایسا کاروبار جو عجیب طرح کی بو باس یا شور وغل پیدا کرتا ہے؟ یا ایسا جو ناپسندیدہ لوگوں کو اپنی طرف کھینچتا ہے؟ کسی حد تک زوننگ (علاقوں کی استعمال کے مطابق تقسیم کرنا) کے ضوابط کاروبار کو "متضاد" استعمالوں کے خلاف تحفظ دیتے ہیں، جیسا کہ آفس بلڈنگ میں خوردہ کی دکانیں، یا خوردہ کی



دکانوں کے پڑوس میں صنعت کاری کی فیکٹری۔ لیکن، اگر آپ محسوس کرتے ہیں کہ یہ ضروری ہے تو آپ اپنے مالک مکان کے ساتھ اس سے بھی سخت حدود مذاکرات کے ذریعے طے کرسکتے ہیں۔

صرف یہ یاد رکھیں کہ اگر آپ کے لئے تحتی کرایہ داری کرنا ضروری ہو جائے تو یہ سخت حدود مالک مکان کو آپ کا انتخاب کردہ کرایہ دار رد کرنے کا جواز فراہم کرسکتے ہیں۔

بہتری کے لئے رد و بدل کرنے کی لاگت کون ادا کرتا ہے؟

عام طور پر جدید آفس بلڈنگیں بہتری کے لئے ردوبدل کرنے کا الاؤنس فراہم کرتی ہیں۔ نئی پارٹیشننگ (علیحدہ حصوں میں تقسیم کرنے کی دیواریں)، روشنی کا سازوسامان، قالین، پینٹ، وغیرہ۔ لیکن کرایہ داروں کی انفرادی ضروریات اور مالکان مکان جو فراہم کرنے کے لئے راضی ہیں ان میں فرق ہو سکتا ہے۔ حقیقت میں، لیز کا کوئی اور ایریا مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان مذاکرات اور سخت لین دین کے لئے اتنا کھلا نہیں ہے جتنا یہ۔

یہ مذاکرات معمولی تعمیراتی کاموں کی اونچی لاگت کی وجہ سے پیچیدہ ہوجاتے ہیں۔ مثال کے طور پر، بجلی کا ایک نیا آؤٹلیٹ لگانے کی لاگت \$20 فی میٹر ہوسکتی ہے؛ قالین لگانے والے، پلاسٹر کرنے والے، اور پینٹ کرنے والے اپنے وقت کا معاوضہ \$15 سے \$30 فی گھنٹہ طلب کرسکتے ہیں۔ اگر تعمیرات کے دوران بلڈنگ کا مالک ردوبدل کی جانے والی جگہ کا کرایہ وصول نہیں کررہا، تو لاگت اچھی خاصی بھاری ہوسکتی ہے۔

اگر آپ کی درخواست کردہ ردوبدل مستقبل کے کرایہ داروں کو بھی موافق آئیں گی تو اس کے امکانات زیادہ ہیں کہ آپ مالک مکان کو ان بڑی تبدیلیوں کی لاگت ادا کرنے پر راغب کرلیں۔ غیر معمولی پارٹیشننگ، قالین، اور وال پیپر یعنی دیوار پر چپکانے والا کاغذ جس پر عجیب و غریب نقش و نگار یا رنگ بھرے ہوں مالک مکان کی جائیداد کی مالیت میں اضافہ نہیں کریں گے۔ ان کو شاید اتارنا ہی پڑے بیشتر اس کے کہ جگہ کرایے پر دوبارہ دینے کے قابل ہوجائے۔

لیز پر دستخط کرنے سے پہلے، ردوبدل کے بارے میں رضامندی تحریری شکل میں ہونی چاہیے، ترجیحاً ایک باتفصیل فلور پلان اور ایک ٹھیکے دار کے فراہم کردہ لاگت کے تخمینہ کے ساتھ۔ اس دستاویز کو جسے

”ورک لیٹر“ کہتے ہیں، یہ بھی تصریح کرنی چاہیے کہ ردوبدل کی چیزوں کا مالک کون ہے۔ بجز اس کے کہ آپ بصورت دیگر مان جائیں، کرایہ دار جو بھی چیز کرایے کی جگہ پر نصب کرتا ہے۔ ایئر کنڈیشنرز، روشنی کے فکسچرز، شیلف، الماریاں، یہاں تک اس کا اپنا آفس کا اور صنعت کاری کا سازوسامان۔ بالآخر مالک مکان کی ملکیت بن جائے گا۔ اس کی مثال وہ شخص ہے جس نے یہ سبق سخت طریقے سے سیکھا۔ اس نے ابھی ابھی ایک خوبصورت نیا استقبالیہ ڈیسک نصب کیا تھا اور اسے یہ جان کر مایوسی ہوئی تھی کہ جاتے وقت اسے یہ پیچھے چھوڑنا پڑے گا۔ اس صورت حال کا بدترین پہلو یہ ہے کہ اس نے جگہ کو بہتر بنانے کی اس ردوبدل کے لئے پیسے خرچ کئے تھے جو نئے کرایہ دار کو مفت میں مل گئی۔

آپ حقیقت میں کتنی جگہ کرایے پر لے رہے ہیں؟

کمرشل کرایے تقریباً ہمیشہ ہی فی مربع میٹر کے حساب سے لگائے جاتے ہیں، یعنی، سالانہ کرایے کی رقم جو ایک کرایہ دار اپنے قبضے میں جگہ کے ہر مربع میٹر کے لئے ادا کرتا ہے۔ خام مال کے گودام یا فیکٹری کی جگہ کا کرایہ فی مربع میٹر شاید چند ڈالر ہو؛ فرسٹ کلاس آفس کی جگہ یا ایک پسندیدہ اسٹور فرنٹ کا کرایہ \$30 سے \$40 فی مربع میٹر تک ہوسکتا ہے۔



کرایوں کا موازنہ کرنے کے لئے مربع میٹروں میں پیمائش ایک معقول معیار ہے۔ لیکن سب مالکان مکان مربع میٹروں میں پیمائش یکساں طریقے سے نہیں کرتے، اس لئے آپ کو دو اہم سوال کرنے چاہئیں: اپنے پیسوں کے عوض آپ کو کتنی قابل استعمال جگہ ملے گی؟ اور آپ کے کرایے کا کتنا حصہ "پبلک" کے لئے جگہوں پر صرف ہو رہا ہے، جیسا کہ لوبیز، ہال ویز، ہاتھ رومز، اور مشینوں کا حصہ (25% اور 30% عام ہیں)؟

کئی مسلمہ فارمولے ہیں جو جائیداد کا لین دین کرنے والے پیشہ ور جگہ کی ناپ تول کرنے کے لئے استعمال کرتے ہیں، خاص طور پر جدید کئی منزلہ اونچی آفس بلڈنگ کے لئے۔ مثال کے طور پر، "نیویارک ملٹی پل ٹینسی فلور میٹھڈ" لوبیز اور ہاتھ رومز کی لاگت ہر منزل کے کرایہ داروں میں تقسیم کر دیتا ہے لیکن اوپر جانے کی لفٹ اور سیڑھیوں کو خارج کر دیتا ہے۔ دوسرے ہاتھ، بوماس (BOMAS) "انٹرنیشنل میٹھڈ" کئی کرایہ داروں کی منزلوں میں مشترک شعبوں کے تمام اخراجات مجموعی طور پر بلڈنگ کے سر کر دیتا ہے، جبکہ "بوسٹن میٹھڈ" ہر منزل پر لوبیز اور ہال ویز کے لئے کرایہ داروں سے پیسے وصول کرتا ہے لیکن ہاتھ رومز، اوپر لے جانے کی لفٹ اور مشینوں کے کمروں کے لئے نہیں۔ اگر آپ ایک منزل کا صرف ایک حصہ کرایے پر لے رہے ہیں تو اس بات پر توجہ دیں کیونکہ فرق جمع ہو کر لیز کی میعاد میں کرایے پر بہت کمی بیشی کا باعث ہو سکتے ہیں۔ یہ جاننے میں فائدہ ہوتا ہے کہ آپ کو صحیح طور پر کیا مل رہا ہے۔

کینیڈا۔ اونٹیریو بزنس سروس سنٹر (COBSC/CSECO) کینیڈا کی سرکاری زبانوں یعنی انگریزی اور فرانسیسی میں بزنس کے بارے میں معلومات فراہم کرتا ہے۔ خوش خلقی کے جذبے کے تحت، ہماری کارآمد ترین دستاویزات میں سے چند کا ترجمہ دوسری زبانوں میں بھی کیا گیا ہے۔ اگر آپ کو بزنس کے بارے میں اضافی معلومات چاہئیں، تو مہربانی کر کے COBSC/CSECO کے انفرمیشن افسر سے بات کرنے کے لئے 1-888-576-4444 پر فون کریں۔