



Gid Kontra Lwaye: Kijan pou Pwoteje Ti Biznis Ou

Lameri Vil Somerville, MA

Prepare an kolaborasyon avèk Konsèy
pou Planifikasyon Metwopolitèn

2025



Kontni

Entwodiksyon	3
1: Etap anvan ou siyen yon kontra lwaye	8
2: Baz Fondamantal pou Negosyasyon Kontra Lwaye	12
3: Eleman kle pou negosye	14
4: Jere pwoblèm apre ou siyen kontra lwaye w	29
5: Jwenn sipò legal	32
6: Resous pou biznis	33
7: Tèm ak Definisyon	35
8: Sou Gid Kontra Lwaye a	39

Imaj Kouvèti: bunditinay, stock.adobe.com
Imaj Paj: Arnell Koegelenberg, stock.adobe.com

Byenvini

Byenvini nan Somerville, Massachusetts. Si ou enterese kòmanse yon biznis nan vil nou an, oswa ou vle renouvle oswa siyen yon nouvo kontra lwaye, gid sa a fèt pou ou. Ti biznis yo se sa ki fè vil Somerville la tèlman atiran epi ba li plis valè toujou. Divizyon Devlopman Ekonomik nan Biwo Planifikasyon Estratejik ak Devlopman Kominotè ap ede w nan pwosesis pèmi ak reponn kesyon ou yo. Mèsi pou kontribisyon ou nan kominote Somerville.

Objektif Manyèl Sou Kontra Lwaye

Manyèl sa a se yon gid pou ti biznis nan Somerville aprann sou kontra lwaye komèsyal yo, ki jan yo ka negosye yon kontra lwaye ak yon pwopriyetè, ansanm ak sipò ki disponib pou pwopriyetè ti biznis yo ak antreprenè yo. Karaktè kreyatif, divès, e vivan nou genyen nan Somerville la se gras a ti biznis ki fòme kominote nou, e nou, nan Divizyon Devlopman Ekonomik nan Somerville, la pou sipòte w epi ede w reyisi.

Objektif Gid sa a se bay pwopriyetè ti biznis yo enfòmasyon ak zouti pou defann tèt yo ak kontinye fè biznis nan Somerville pou lontan. Ti biznis yo enpòtan pou Vil Somerville, e nou vle ou reyisi.



Imaj: olezzo, stock.adobe.com

Imaj: anoushkatoronto, stock.adobe.com

Pwen esansyèl Gid Kontra Lwaye a

1. Pwoteje biznis ou ak yon kontra lwaye. Gen yon kontra lwaye se yon bagay esansyèl!
2. Li kontra lwaye w ak anpil atansyon anvan ou siyen li.
3. Mande yon avoka oswa yon moun ou fè konfyans fè yon revizyon anvan ou siyen yon kontra.
4. Asire w ke ou gen plan asirans pou lokal ou ak tout sa ou posede ou.
5. Yon fwa ou siyen yon kontra lwaye, ou sekirize dwa w ak limitasyon yo. Li plis nan Gid sa a pou aprann!

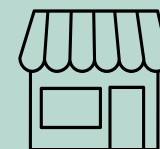


Avètisman Legal

Enfòmasyon ki nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Enfòmasyon yo ka pa ajou. Gid la se sèlman pou enfòmasyon jeneral e li pa ranplase konsèy legal. Nou konseye w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki abitye ak kontra lwaye komèsyal.

Dwa Lokatè Komèsyal

Dwa ou kòm lokatè komèsyal nan Massachusetts prèske sèlman depann de sa ki ekri nan kontra lwaye ou. Lokatè komèsyal pa gen menm dwa ak lokatè rezidansyèl nan Massachusetts. Se poutèt sa, li esansyèl pou w gen yon kontra lwaye ki ap mache pou ou ak biznis ou. Gid sa a bay kèk konsèy inisyal, men li pa ranplase konsèy legal ki adapte ak sitiyasyon espesifik ou.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Gid sa a gen ladan konsèy nan men pwopriyetè biznis nan Somerville ki te kontribye nan devlope li. Yo pataje konsèy pratik ki itil pou ou ak biznis ou. Lòt pwopriyetè biznis ka tounen bon konseye; pran tan pou fè konesans avèk yo!

Imaj: barmalini, stock.adobe.com

1: Etap pou pran anvan siyen yon kontra lwaye

Gen anpil etap pou w pran pou prepare biznis ou pou reyisi anvan ou siyen yon kontra lwaye. Si ou se yon nouvo antreprenè oswa yon pwopriyetè biznis ki gen eksperyans epi k ap chèche yon nouvo lokal, travay pou konplete etap sa yo.

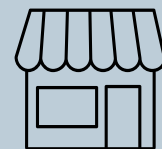
1.1 Kreye biznis ou

Kreye yon estrikti legal pou biznis ou

Pou pwoteje tèt ou ak byen pèsònèl ou, evite fè biznis nan non pèsònèl ou oswa kòm yon moun. Massachusetts gen anpil opsyon pou estrikti biznis ki ofri diferan nivo pwoteksyon tankou yon Limited Liability Corporation (LLC). Konsilte yon kontab oswa yon avoka biznis pou konsèy sou estrikti ki pi bon pou biznis ou. Kreye yon antite biznis ki dwe gen ladann fòm ranpli a nan sec.state.ma.us/divisions/corporations/corporations.htm, epi ranpli pou yon Nimewo Idantifikasyon Anplwayè oswa Employer Identification Number (EIN) si sa nesèsè nan irs.gov/businesses/employer-identification-number, epi aplike pou yon Sètifika pou Biznis nan Somerville nan somervillema.gov/departments/city-clerk. Genyen tou konsèy ki ka itil pou kreye yon antite biznis sou sitwèb eta a nan mass.gov/info-details/starting-a-business-in-massachusetts.

Konprann finans ou

Evite pwoblèm nan lavni lè ou fè yon plan biznis solid epi reflechi sou depans reyèl pou fè biznis. Depans fè biznis ka gen ladann lwaye, ogmantasyon lwaye, taks leta ak federal, lajan pou anrejistreman antrepriz, kantite envantè machandiz, sèvis piblik, taks pwopriyete, asirans, sèvis kontraktè, ak kòb pou peye avoka. Biznis yo souvan gen lòt depans anvan demaraj tankou pèmi, renovasyon, achte ekipman, ak lisans lojisyèl.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Kalkile tout depans pou fè biznis ou mache pandan plizyè ane, tankou lwaye, ogmantasyon lwaye, machandiz, ak tout lòt depans nan lis la. Sa ap ede w konnen si biznis ou ap rantab.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

1: Etap pou pran anvan siyen yon kontra lwaye

Konsilte yon òganizasyon sipò pou biznis (si ou vle)

Yon òganizasyon sipò lokal ka ofri fidbak enpòtan sou plan biznis ou ak objektif ou. Yo ka ede w konprann konbyen tan li pral pran pou jenere revni ak kouman pou fè maketing pou atire bon kliyantèl la. (Gade seksyon 6: Resous pou Biznis).

Fè rechèch epi kontakte bank lokal yo (si ou vle)

Ou ka mande òganizasyon sipò pou biznis oswa lòt pwopriyetè biznis pou rekòmandasyon sou bank oswa koperativ epay. Mande bank la ki kalite prè, sipò, ak resous ki disponib pou ti biznis tankou pa w la. Ou kapab mande tou ki kalite kont biznis yo ofri ak ki dokiman yo bezwen pou etabli kont biznis.

1.2 Pèmi ak Lisans

Biznis yo dwe gen plizyè pèmi ak lisans pou opere. Pèmi ak lisans pwoteje sante ak sekirite anplwaye ak vizitè ki nan ak alantou biznis ou.

Planifye davans pou pèmi ak lisans ou yo

Li ka pran 6-9 mwa oswa plis pou w jwenn tout pèmi ak lisans ou bezwen pou biznis ou fonksyone. Sa gen ladann rasanble enfòmasyon, fè bidjè, travay ak kontraktè, ak ranpli aplikasyon yo. Kòmanse bonè epi poze kesyon regilyèman.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Pwosesis pou jwenn pèmi ka pran plizyè mwa. Pa siyen yon kontra lwaye epi kòmanse peye lwaye anvan ou konnen konbyen tan pwosesis la ap pran biznis ou ka siviv anvan ouvèti.

Travay avèk Lameri Vil Somerville la

Nou la pou ede! Anvan ou aplike pou nenpòt pèmi oswa lisans, ou ka kontakte economicdevelopment@somervillema.gov oswa rele nan 311 (617-666-3311) epi mande kijan pou kòmanse. Anplwaye Lameri ka eksplike w etap ou bezwen pran anvan ou siyen kontra lwaye w la epi prepare w pou pwosesis pèmi ak lisans ki pral fèt apre ou siyen.

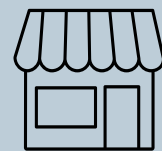
Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

1: Etap anvan ou siyen yon kontra lwaye

Selon kalite biznis ou ak kote li ye, diferan kalite pèmi ak lisans obligatwa. Sa ki pi Ki plis popilè yo se:

- Lisans pou panno oswa ovan: pou nenpòt panno, pankat, afich oswa ovan ki anlè yon espas piblik.
- Pèmi pou konstwi: pou chanjman fizik nan espas ou, tankou konstriksyon, reparasyon, demoli yon estrikti, oswa enstale yon panno. Se kontraktè ou ki gen lisans ki dwe soumèt aplikasyon pou pèmi yo.
- Lisans pou etablisman manje ak Lisans Komen pou Founisè Manje: pou restoran.

Pifò aplikasyon pou pèmi ak lisans soumèt nan sit entènèt CitizenServe Lameri a. Sèvi ak CitizenServe pou soumèt aplikasyon, verifye estati yo, ak renouvle pèmi ak lisans jan sa nesèsè. Pandan ke Lameri a ap ede, SE OU ki responsab pou asire pwogrè aplikasyon ou yo jan planifye. Verifye estati aplikasyon ou yo chak semèn sou CitizenServe: somervillema.gov/citizenserve



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Anvan ou siyen yon kontra lwaye, pale ak responsab pèmi nan Lameri a pou konnen ki pèmi ak lisans ou bezwen, ki enfòmasyon pou enkli nan aplikasyon w lan, ak apeprè konbyen tan sa pral pran - sa ap ede w kalkile konbyen tan anvan ou ka louvri biznis ou pou kliyan.

1.3 Jwenn bon lokal la

Asire w ke biznis ou gen otorizasyon pou opere nan kote ou chwazi a

Lameri Vil Somerville ka ede w verifye si kote ou vle a konfòme ak règleman zonaj ki pèmèt kalite biznis ou. Kontakte anplwaye asistans biznis nan Lameri Vil Somerville pou èd (gade seksyon 6: Resous Sipò pou Biznis pou detay kontak) epi mande kijan pou jwenn lisans ak pèmi ou bezwen yo.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

1: Etap anvan ou siyen yon kontra lwaye

Vizite lokal la ou menm

Tcheke kondisyon pwopriyete a pou domaj dlo, pwoblèm elektrik, plonbri, oswa estriktirèl. Ou ka mande yon kontraktè oswa yon lòt ekspè pou akonpaye w tcheke lokal la. Si ou vle fè renovasyon, ou ka bezwen fè amelyorasyon pou satisfè règleman sante ak konstriksyon aktyèl yo. Pale ak pwopriyetè a sou sa yo ka fè pou mete pwopriyete a nan règ yo epi mande pou yo ba w repons alekri.

Ou ka aprann plis sou lokal la lè ou mache nan katye a epi poze lòt pwopriyetè biznis kesyon sou trafik, fèmti lari, krim, inondasyon, pwoblèm sèvis piblik, bèt tankou rat oswa ensèk nwizib, oswa lòt pwoblèm ou dwe konnen anvan ou deplase biznis ou nan zòn sa a.

Fè rechèch sou montan lwaye ak pwopriyetè bildinn potansyèl (si ou vle)

Biznis ki deja etabli nan zòn nan ka pataje enfòmasyon sou pri lwaye an mwayèn, relasyon yo ak pwopriyetè yo, ak difikilte yo te rankontre. Mande lòt biznis si yo gen enfòmasyon sou pwopriyetè ou a. Ou ka fè rechèch sou entènèt sou pwopriyetè ou a pou konnen konbyen pwopriyete yo posede, kiyès lòt lokatè yo te genyen, oswa si yo gen kontravansyon ak Depatman Sante. Eksperyans ou ka diferan selon si mèl lokal ou a fè pati kominote a oswa se yon gwo antrepriz.

Aprè etap sa yo, ou pral negosye kontra lwaye w la ak mèl lokal ou a; pwochen seksyon yo nan Gid sa a pral ba ou konsèy sou kòman pou byen negosye kontra a.

Tcheke Gid Lameri Vil Somerville la pou fè biznis (City of Somerville's Full Guide to Doing Business in Somerville) epi jwenn plis enfòmasyon sou pèmi ak lisans nan: somervillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Yon kontra lwaye garanti pwopriyetè biznis yo ke investisman yo nan yon lokal fizik byen pwoteje. San yon kontra lwaye, biznis ou ka pa gen menm estabilite alontèm.

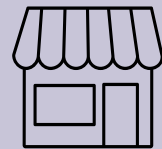
Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

2: Baz Fondamantal pou Negosyasyon Kontra Lwaye

2.1 Konprann Negosyasyon Kontra Lwaye

Yon kontra lwaye se yon akò legal ant biznis ou ak pwopriyete a. Li ba w dwa pou itilize espas la epi opere biznis ou sou pwopriyete a. Negosye yon kontra lwaye vle di diskite tout detay yo ak pwopriyete a anvan ou siyen li, pou akò final la dekri klèman dwa ak responsablite lokatè a (ou menm) ak pwopriyete a pandan peryòd kontra a. Dakò sou kondisyon klè nan kontra lwaye a ap ede w evite pwoblèm pandan tout peryòd lokasyon an.

Negosye yon kontra lwaye se yon opòtinite pou etabli yon bon relasyon alontèm ak pwopriyete a. Rakonte istwa ou: kiyès ou ye, nati biznis ou, ak poukisa biznis ou se yon avantaj enpòtan pou pwopriyete a. Devlope yon relasyon lè w aprann konnen pwopriyete a, kit li se yon fanmi lokal oswa yon gwo konpayi. Koute ki kalite biznis oswa aranjman pwopriyete a ap chèche epi sa li vle kontribye pou kominote a.



Konsèy yon pwopriyete biznis

Poze anpil kesyon bay pwopriyete a ak lòt moun k ap ede w anvan ou siyen, epi pa kite dokiman legal yo fè w pè. Pa kite eksitasyon w fè w siyen yon kontra lwaye ki pa bon pou ou; si w santi gen yon bagay ki pa kòrèk, li pwobableman pa bon.

Sonje tout bagay sa yo pandan yon negosyasyon kontra lwaye:

- Lè w ap siyen kontra-lwaye w la, siyen li nan non biznis ou olye ke nan non pèsoneèl ou pou w pa pèsoneèlman responsab si gen pwoblèm.
- Si w bezwen èd tradiksyon lè w ap negosye kontra lwaye w la, mande pwopriyete a pou founi yon entèprèt. Si mèt lokal la pa ka bay youn, mande Biwo Somerville pou zafè imigran (Somerville Office of Immigrant Affairs) pou yo rekòmande w yon fason pou jwenn sipò nan lang ou.
- Si w ap renouvle kontra-lwaye w la, pale ak pwopriyete a sou renouvèlman an omwen sis mwa anvan kontra lwaye w la fini. Fè mèt lokal la sonje ou te yon trè bon lokatè, ak avantaj finansye pou li si li kenbe w kòm lokatè. Si ou pa vle renouvle kontra lwaye w la, avize mèt lokal la byen lontan alavans.
- Si w vle chanje yon bagay nan kontra lwaye w la, ou ka mande pwopriyete a si li dakò modifiye li epi negosye yon “amandman kontra lwaye.” Mèt lokal yo ka itilize

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

2: Baz Fondamantal pou Negosyasyon Kontra Lwaye

yon modèl estanda ki pa kouvri tout pwoblèm espesifik ki afekte lokal la ak biznis ou, oswa yo ka te travay ak yon avoka pou ekri yon kontra lwaye ak dispozisyon ki favorize mèt lokal la anpil.

- Poze kesyon bay anplwaye Lameri Vil Somerville ak mèt lokal la pou detèmine si pwopriyete a ak kondisyon kontra-lwaye a pral satisfè bezwen biznis ou. Asire w ke modèl biznis ou pa depann de yon itilizasyon ki pa otorize selon règleman zonaj oswa kontra-lwaye a.

Sonje: Pa kite yo ba w presyon pou siyen yon bagay ki pa mache pou ou. Si ou gen enkyetid sou depans yo, kondisyon lokal la, oswa nenpòt lòt bagay, oswa ke mèt lokal la pa pral pèmèt yon bagay ki komen pou biznis nan zòn nan, ou pa blije siyen kontra lwaye sa a. Ou ka chèche yon lòt lokal ki pi bon pou ou ak biznis ou - Fè yon rechèch pou lokal komèsyal sou sit entènèt Lameri a nan Somerville SiteFinder nan [somervillema.gov/businesshelp](https://www.somervillema.gov/businesshelp)

2.2 Kèk taktik pou yon bon negosyasyon

Bon komunikasyon ak mèt lokal la enpòtan anpil pou reyisi negosyasyon yo. Eseye etabli yon relasyon travay pozitif ak yon mèt lokal la anvan ou kòmanse negosye yon kontra lwaye. Yon bon konvèsasyon ak yon mèt lokal potansyèl kote ou poze anpil kesyon kapab ede w aprann plis enfòmasyon sou lokal la e petèt idantifye kèk bagay ki ka anonse pwoblèm potansyèl. Ou vle detèmine si lokal la ak mèt lokal la ap bon pou biznis ou, epi tou montre mèt lokal la ke ou se yon bon biznis ki ta yon bon lokatè pou yo. Pa egzanp, ou ka di yo ke ou pa itilize anpil machin oswa ekipman si yo enkyete sou depans pou sèvis elektrisite, oswa ke ou gen eksperyans nan jere yon biznis yon lòt kote, oswa ke anpil moun nan kominote a konnen w epi yo pral vle achte nan biznis ou.

Mete tout akò yo alekri pou pwoteje ou menm ak mèt lokal la. Ou pa ka itilize jakò ki fèt vèbalman pou ede w si yon bagay pa mache.

Lè w ap negosye kontra lwaye w la, asire w ke ou menm ak mèt lokal la gen menm konpreyansyon sou dwa ou ak obligasyon ou yo. Mande klarifikasyon lè ou di yon bagay tankou, “Lè mwen li pati sa a nan kontra-lwaye a, mwen panse ke sa vle di [X]. Èske ou dakò?” Mete nenpòt chanjman oswa klarifikasyon alekri. Sepandan, pa konte sou mèt lokal la si ou gen konfizyon sou sa kondisyon kontra lwaye a vle di vreman. Chèche konsèy nan men yon avoka ki gen konesans e ki abitye avèk zafè imobilye komèsyal epi yo ka konseye w sou sitiyasyon espesifik paw la.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Men kèk eleman kle pou w negosye nan yon kontra lwaye komèsyal. Asire w diskite yo ak pwopriyete a epi mete chak eleman nan kontra w la anvan ou siyen li pou w evite pwoblèm pandan peryòd lokasyon an. Pou evite konfizyon, asire w ke tout detay yo koresponn; pa egzanp, si retire fatra mansyone plis pase yon fwa, verifye si egzijans yo rete menm jan chak fwa. Chak seksyon gen kèk egzanp kesyon pou w poze yon pwopriyete potansyèl.

Tèm ki make avèk yon asteris () defini nan seksyon 7: Tèm ak Definasyon, paj 35 nan Manyèl sa a.*

3.1 Pwopriyete, Kondisyon ki deja egziste, ak Alokasyon pou amelyorasyon lokatè a fè

Adrès pwopriyete a:

Asire w ke adrès la presize yon inite oswa yon kote espesifik nan adrès la.

Kantite pye kare nan pwopriyete a ki enkli nan lwaye a:

Espesifye tout zòn ki enkli nan espas lwaye a, tankou premye etaj, sousòl, pakinn, espas bò kote bildinn lan, oswa lòt espas. Sonje ki tout zòn ki pataje ak lòt lokatè yo, epi asire w ke w gen aksè a brekè sikwi elektrik la.

Kondisyon fizik lokal la:

Mete yon deskripsyon jeneral kondisyon fizik pwopriyete a nan kontra lwaye a. Pandan w ap vizite lokal la, tcheke si estrikti a (tankou do kay, miray, ak planche yo) ansanm ak sistèm mekanik, elektrik, ak plonbri yo (souvan yo rele sistèm "MEP" yo) nan bon kondisyon.

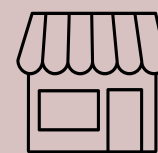
Poze kesyon sou asbestos oswa lòt materyèl toksik ak nenpòt itilizasyon ki te gen anvan nan lokal a ki enplike sibstans danjere epi ki ka afekte sante ak sekirite anplwaye ak vizitè nan biznis ou. Ou ka mande mèt lokal la ba ou dokimantasyon sou pwoblèm sa yo. Jere asbestos ak lòt sibstans danjere ka lakòz reta nan ouvèti biznis ou epi ajoute sou depans ou fè pou fin ranje lokal la.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Negosye amelyorasyon nan kondisyon fizik lokal la:

Si lokal la bezwen travay konstriksyon pou yo vin nan bon kondisyon oswa si ou oblije fè renovasyon ki obligatwa pou fè lokal la vin konfòme ak règleman konstriksyon yo, mande mèt lokal la pou yon alokasyon pou amelyorasyon lokatè a fè (yo rele sa "tenant improvement allowance" oswa "TIA") pou peye pou amelyorasyon sa yo. Mèt lokal la ka bay TIA pou chanjman ki pral rete nan lokal la ki dire lontan. Detèmine - epi enkli nan kontra lwaye a - si mèt lokal la ap fè chanjman yo li menm, oswa si lokatè a ap fè chanjman yo epi mèt lokal la ap ranbouse lokatè a. Ou ka mande pou ajoute yon kloz anilasyon (escape clause) poul anile kontra lwaye a si mèt lokal la pa fè chanjman ke yo te pwomèt yo anvan dat lokatè a sipoze pran lojman nan lokal la.



Konsèy yon pwopriyete biznis

Si pwopriyete a nan move kondisyon oswa gen anpil vakans, li ka difisil pou jwenn TIA nan men yon pwopriyete okipe. Li pi fasil pou negosye TIA nan yon mache lokasyon ki gen mwens konpetisyon oswa ak pwopriyete ki anvi lwe espas.

Si kontra lwaye w la di, "Lokatè dwe aksepte espas la nan kondisyon 'jan li ye a,'" men gen amelyorasyon ki nesèsè pou biznis ou, ou dwe negosye chanjman sa yo anvan ou siyen kontra a.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Èske lokatè anvan yo te gen pwoblèm ak lokal la? Èske te gen pwoblèm twati koule oswa inondasyon nan sousòl la?
- Èske ou ka ranje pwoblèm HVAC (sistèm chofaj ak refwadisman) anvan mwen antre nan espas la? Si ou pa ka fè sa, èske ou ta dispoze peye frè yo nèt oswa divize pri a avè m?
- Èske mwen ka jwenn rediksyon nan lwaye a (gratis oswa pri redwi) pandan premye 3-4 mwa yo nan kontra lwaye a pandan mwen ap jwenn pèmi epi fè amelyorasyon lokatè nesèsè yo anvan mwen louvri pou piblik la?
- Ki kondisyon espas la dwe genyen lè mwen kite li finalman?

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Gen amelyorasyon ki ka deklanche kondisyon ADA (Americans with Disabilities Act) pou aksesibilite espas la. Si sa fèt, pale ak moun k ap ede ak pèmi nan lavil la sou kòman pou kòmanse amelyorasyon oswa gwo reparasyon yo.

3.2 Tan kontra lwaye a oswa “Dire” ak Opsyon Renouvèlman

Dat li kòmanse ak fini oswa dat “ekspirasyon”, ak dire kontra-lwaye a (tankou “5 ane”):

Kantite tan kontra lwaye a a souvan rele “Dire an.” Ou ka gen yon “dat antre anvigè” (effective date) oswa “dat livrezon” (delivery date) ki diferan de dat lè kontra lwaye w la kòmanse (occupancy date) oswa “dat ou pran lojman” an oswa “dat kòmansman pèman lwaye” (rent commencement date) ki se lè ou kòmanse peye lwaye.

Opsyon renouvèlman*:

Ou ka negosye kondisyon pou renouvèlman kontra lwaye an nan kontra orijinal ou a. Pa egzanp, ou ka kòmanse ak yon kontra-lwaye pou 1- oswa 2-ane si ou se yon nouvo antreprenè ki bezwen fleksibilite pou asire ke biznis ou ap mache byen nan lokal sa a. Ou ka mande pou kontra-lwaye a gen ladann yon “opsyon” pou yon ekstansyon kontra lwaye a apre kontra lwaye orijinal la fini. Yon biznis ki pi byen etabli ta ka vle yon kontra lwaye ki dire pi lontan pou kòmanse, epi yo ta ka mande yon opsyon pou yon ekstansyon chak 5 ane, oswa menm de (2) opsyon renouvèlman 5-ane. Mete tan ak metòd preyavi ki obligatwa pou aplike opsyon renouvèlman an, tankou lokatè a dwe di mèl lokal la alekri 9 mwa alavans si yo vle aplike opsyon renouvèlman an.

Si ou gen difikilte pou ouvèti biznis la:

Yon kloz anilasyon nan kontra-lwaye a pèmèt ou kite kontra-lwaye a si ou pa ka louvri biznis ou akòz konplikasyon tankou pwoblèm reta sou jwenn pèmi yo. Yon kloz anilasyon deklare kontra a ka anile si lokatè a pa kapab jwenn lisans / pèmi ki nesè yo pou fonksyone. Se pa tout pwopriyetè ki pral pèmèt sa. Ou kapab mande mèl lokal la tou pou enkli yon kloz ke yo pral aji ak bon volonte pou sipòte pwosesis jwenn pèmi a, tankou pa bay plan espas la.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèl lokal la:

- Èske kontra lwaye a kapab pi long oswa pi kout? Mwen ta renmen yon kontra lwaye pou X-lane (ranpli nan X la ak kantite tan ou pi pito).
- Èske biznis mwen an ka gen opsyon pou yon ekstansyon kontra lwaye a pou 5-ane, konsa mwen ka rete nan lokal la pou omwen 5 ane anplis si biznis mwen mache byen nan lokal sa a?
- Si gen pwoblèm nan jwenn pèmi ki fè biznis mwen an pa kapab louvri, èske nou ka anile kontra-lwaye a? Kisa mwen ta dwe fè pou sa?

3.3 Itilizasyon ki akseptab

Itiliza syon pwopriyete a:

“Itilizasyon” yo se aktivite lokatè a ap fè nan lokal la, tankou restoran kote moun manje oswa kòmande manje pou al lakay yo oswa evènman. Ekri nan kontra-lwaye a otorizasyon pou fè aktivite ki gen rapò ak bagay sa yo oswa vann pwodwi konsa, epi detèmine si mèl lokal la dwe apwouve tout aktivite ou vle fè ki gen rapò ak aktivite oswa pwodwi sa yo anvan ou vann yo. **Asire w kontra lwaye a pa anpeche w fè nenpòt bagay ou bezwen oswa ou gen entansyon fè pou fè biznis ou mache.** “Itilizasyon” ki otorize nan yon lokal detèmine pa règleman zònaj vil la, men mèl lokal la ka mete plis kondisyon sou itilizasyon yo.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèl lokal la:

- Pou biznis lekòl dans mwen an, èske mwen ka ajoute “lòt rasanbleman ak evènman” nan lis itilizasyon ki apwouve yo, e mwen konprann ke mwen pral oblije jwenn pèmi pou òganize evènman sa yo?

3.4 Pèman lwaye, ogmantasyon, ak pwosesis pèman

Lwaye anyèl, peman pa mwa a, ak peman davans:

Espesifye nan kontra lwaye a montan lwaye a pou chak ane ak peman chak mwa. Mete lòt depans ou ka oblije peye lè ou siyen kontra lwaye a tankou lwaye premye mwa a, depo sekirite a, dènye mwa lwaye a, oswa lòt peman mèl lokal la mande. Asire ou ke

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

ou konprann kijan lwaye a kalkile ak ki lòt depans ou pral blije peye, tankou sèvis piblik oswa taks sou pwopriyete. Fè atansyon nenpòt langaj nan kontra lwaye a ki sijere ke mèt lokal la kapab ogmante lwaye a pou lòt rezon.

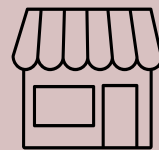
Ki kote ak ki jan lwaye yo peye:

Detèmine metòd peman an tankou ak yon chèk ekri sou non yon antite espesifik epi ke ou dwe voye pa lapòs oswa depoze nan yon kote espesifik, oswa pa peman elektwonik dirèk (pafwa yo rele "ACH" oswa "depo dirèk"). **Sonje kenbe yon dosye sou tout peman ou fè yo, epi pa peye ak lajan kach.** Ou kapab mande mèt lokal la konfime lè yo resevwa peman ou.

Ogmantasyon lwaye, oswa "eskalasyon":

Eskalasyon se ogmantasyon regilye - anjeneral chak ane - nan lwaye a. Pa egzanp, ou ta ka gen yon ogmantasyon anyèl 3%. Espesifye montan egzat lwaye a pou chak ane nan kontra-lwaye a ki baze sou pousantaj ogmantasyon an ak peman ki koresponn lan chak mwa. Lè ou konnen ogmantasyon egzat sa a epi ou genyen li alekri nan kontra-lwaye a, sa ap ede w fè bidjè w kòrèkteman.

Konsèy yon pwopriyete biznis



Si ou gen plan pou rete nan lokal la yon bon bout tan, li ta ka bon pou ou si ou peye yon gwo lwaye nan kòmansman an men avèk mwens eskalasyon alontèm; men tou, ou ka pa vle yon kontra lwaye a pou twò lontan nan ka biznis ou pa mache. Kalkile diferan kantite lwaye ak montan eskalasyon, epi pale ak mèt lokal ou a sou sa ou pito a. Ogmantasyon lwaye anyèl yo ta dwe alantou 1-3%, pa 10%!

Kontra lwaye sou pousantaj:

Gen kèk kontra lwaye yo estriktire kòm yon kontra lwaye sou pousantaj (percentage lease)*, sa vle di ke ou peye yon lwaye debaz plis yon frè lwaye adisyonèl ki se yon pousantaj nan revni anyèl ou. Pa egzanp, lwaye ou ta ka yon montan fiks chak mwa plis yon X% adisyonèl nan pwofi si biznis ou depase \$ 100,000 revni anyèl. Si ou gen yon kontra lwaye sou pousantaj, kontra lwaye w la ta dwe deklare montan revni anyèl ou dwe depase anvan ou kòmanse peye yon pousantaj nan pwofi sa yo, ak sa pousantaj yo pral ye. Yon kontra lwaye ta dwe tou deklare lwaye debaz la ak eskalasyon anyèl, menm jan ak kontra lwaye tradisyonèl yo.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Èske mwen ta ka peye yon pi gwo lwaye premye ane a, men gen mwens ogmantasyon chak ane alontèm? (Sa ka itil pou biznis ki gen kontra lwaye pou lontan, men sa mwens itil pou kontra ki pi kout yo; fè kalkil yo pou detèmine si opsyon sa a bon pou biznis ou!)
- Èske mwen ka peye lwaye a pa X-metòd? (Mete metòd peman ou pi pito a, epi sonje pa janm peye ak lajan kach!)

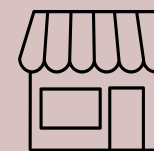
3.5 Lòt Peman

Kontra lwaye komèsyal yo ka mande pou lokatè yo peye depans anplis lwaye a. Anpil kontra lwaye komèsyal yo se "triple net" oswa NNN, sa vle di ke anplis lwaye a, lokatè a dwe peye frè tankou sèvis piblik, taks sou pwopriyete, asirans bildinn, ak depans antretyen. Frè sa yo varye selon pwopriyete a ak akò kontra lwaye a. Asire w ke kontra lwaye w la deklare klèman tout obligasyon w yo alekri, kijan pou peye, ak kijan depans yo pral divize ant lòt lokatè yo, si genyen. Peman adisyonèl komen yo gen ladan:

Sèvis piblik:

Kontra lwaye a ta dwe klèman deklare tout sèvis piblik lokatè yo dwe peye, ki ka gen ladann dlo, elektrisite, gaz, oswa lòt bagay. Li ta dwe presize si chak sèvis piblik mezire separeman pou chak lokatè nan bildinn lan, epi si non, presize ki jan peman sa yo divize ant lokatè yo. Gen kèk konpayi sèvis piblik ki ka mande yon depo adisyonèl lè ou louvri kont lan. Detèmine si se lokatè a oswa mèt lokal la ki responsab pou ranplase ekipman sèvis piblik ki kraze, tankou kontè dlo a oswa ekipman gaz.

Konsèy yon pwopriyete biznis



Si kontra-lwaye a enkli yon sèvis piblik tankou chofaj elektrik, tcheke lokal la pou asire ke sèvis la mache byen; si li pa mache byen, mande mèt lokal la pou li repare li anvan kontra lwaye w la kòmanse.

Epitou, rele konpayi sèvis piblik yo epi mande konbyen bòdwo a te ye nan pwopriyete sa a nan tan lontan, kidonk, ou ka konnen konbyen kòb pou prevwa nan bidjè w pou sa epi nan nan ka yo chaje w twòp lajan.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

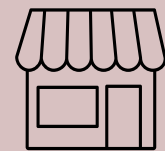
3: Eleman kle pou negosye

Taks sou pwopriyete:

Si lokatè yo oblije peye taks sou pwopriyete yo, kontra lwaye a ta dwe presize ki pousantaj taks sou pwopriyete ki peye pa lokatè a, lòt lokatè yo ki nan pwopriyete a, ak mèt lokal la, ak kijan pousantaj sa a kalkile (tankou pa pye kare pou espas chak lokatè); ak kijan peman sa a ta dwe fèt, si sa aplikab.

Asirans:

Kontra-lwaye a ta dwe presize tout obligasyon ni pou lokatè a ni pou mèt lokal la nan sa ki gen pou wè ak kenbe divès asirans ki gen rapò ak pwopriyete a tankou asirans responsablite sivil jeneral ak asirans dife. Kontra lwaye yo souvan presize kantite lajan minimòm asirans ki nesese yo, ak detay sou ki sa ki kouvri nan kontra asirans responsablite sivil.



Konsèy yon pwopriyete biznis

Pou jwenn yon koutye asirans pou ti biznis, ou ka fè rechèch sou entènèt oswa mande rekòmandasyon nan men lòt pwopriyete biznis. Mande ki kalite biznis yo reprezante, kijan yo ka ede w konprann responsablite asirans ou, epi si yo pale lang ou prefere a. Revize asirans ou chak ane pou asire w ke ou ap peye yon pousantaj prim abòdab e ke ou gen kouvèti asirans konplè ki satisfè bezwen ou yo. Eitou asire ke nenpòt ki kontraktè ki ap travay sou lokal ou a gen asirans tou.

Antretyen zòn komen (Common area maintenance oswa CAM):

Zòn komen yo ka gen ladann antre, koulwa, eskalye, oswa twalèt yo. Yon kontra lwaye ta dwe presize responsablite lokatè a pou frè antretyen komen, tipikman ki make kòm yon pousantaj pri an. Idantifye tout chaj potansyèl pou bagay sa yo nan yon bildinn ki pataje tankou netwayaj espas komen, jaden flè, pwogramasyon, antretyen woutin ak prevantif, ak lòt reparasyon. Asire w ke ou konprann kijan depans sa yo pataje ant lokatè yo.

Antretyen ak netwayaj twotwa:

Espesifye si se lokatè an oswa mèt lokal la ki responsab pou retire lanèj ak glas, oswa nenpòt lòt antretyen twotwa Lameri Somerville mande, epi kiyès ki peye pou chak bagay sa yo. Asire w ke ou swiv egzijans règleman Lameri Somerville nan zafè retire lanèj ak glas ak kondisyon antretyen twotwa yo. Anplis de sa, yon kontra lwaye ka gen

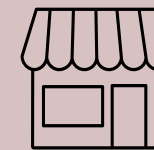
Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

lòt kondisyon netwayaj ki fèt pa lokatè a oswa mèt lokal la andedan biznis ou, nan zòn komen yo, espas deyò, oswa nan zòn pakin nan.

Retire fatra:

Presize ki lè yo dwe retire fatra, resiklaj, ak lòt dechè tankou grès nan restoran oswa konpòs. Remake byen ki moun ki peye pou retire fatra ak ki jan yo retire li (tankou si ou dwe mete li yon sèten kote pou yo ranmase li oswa si depans ak responsablite pou retire fatra yo pataje ak lòt lokatè). Vil Somerville mande pou nouvo biznis anboche yon konpayi prive ki gen lisans pou kolekte fatra epi aplike pou yon lisans pou yon bèn fatra sou sit entènèt CitizenServe la (gade seksyon 1.2: Pèmi ak Lisans). Ou ka tcheke avèk depatman sanità a si gen pwogram resiklaj aktyèl ki disponib pou biznis yo.



Konsèy yon pwopriyete biznis

Rele plizyè diferan konpayi fatra yo pou konnen kiyès ki pi bon pou biznis ou, epi mande lòt biznis nan zòn ou an pou sijesyon.

Kontwòl bèt nuizib:

Detèmine epi ekri nan kontra-lwaye a si se lokatè a oswa pwopriyete lokal la ki reponsab pou fè sèvis kontwòl bèt nuizib woutin oswa ijans tankou rat oswa ensèk, epi kiyès ki dwe peye pou sèvis sa a. Ou ka vle mande si sa a se yon pwoblèm ki ka vini souvan.

Depo sekirite ak frè koutye:

Pafwa, men pa toujou, ou ka oblije peye yon depo sekirite oswa frè koutye. Gen kèk pwopriyete ki pèmèt yon plan peman pou depo sekirite yo pou lokatè a pa oblije peye tout depo sekirite a yon grenn kou alavans; ou ka mande mèt lokal la sa pandan negosyasyon kontra lwaye a.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Ki jan bòdwo dlo mwen divize pami lòt lokatè yo sou pwopriyete a?
- konbyen taks sou pwopriyete yo ye? (Ou ka negosye pèman taks sou pwopriyete oswa kantite lajan!)
- Èske gen kèk depans pou espas komen yo?
- Èske w ap fè epi peye pou retire bèt nuizib?

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la (kontinye):

- Ki minimòm asirans oswa kalite kouvèti espesifik ou mande pou lokal lan? Èske w ka klarifye ki sa asirans ou kouvri ak sa pa m ta dwe kouvri?
- Ki kote mwen ka stoke bèn fatra yo, epi èske yo ka separe de pa lòt lokatè nan bilding lan?
- Èske ou retire lanèj ak glas, oswa fè lòt netwayaj nan espas deyò yo? Chak konbyen tan?
- Kouman pou mwen rejwenn depo sekirite mwen an?

3.6 Amelyorasyon oswa chanjman nan lokal la

Chanjman nan pwopriyete a:

Mèt lokal la ka pèmèt chanjman tankou penti andedan oswa deyò oswa enstale èkondisyone. Detèmine epi ekri nan kontra lwaye a si mèt lokal la gen pou li apwouve chanjman sa yo, si se mèt lokal la oswa lokatè a ki responsab fè chanjman yo, si se mèt lokal la ki pral deside ki kontraktè ki pral fè travay yo, si se lokatè a oswa mèt lokal la ki pral peye pou chanjman yo. Chanjman fizik nan devan bildinn la an oswa fasad pral mande pou Lameri Vil Somerville apwouve plan yo, epi tou pou yon pèmi konstriksyon (gade seksyon 1.2: Pèmi ak Lisans). Li ka pi fasil pou ou lè ou evantyèlman kite lokal la si ou asire w ke mèt lokal la bay pèmision pou fè amelyorasyon oswa chanjman nan lokal la.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Si mwen peye pou amelyorasyon pèmanan nan bilding lan tankou nouvo fenèt, èske mwen kapab gen X? (Mete nan X la yon longè kontra-lwaye, yon opsyon, oswa yon lòt bagay ou vle negosye!)
- Ki jan bòdwo dlo mwen divize pami lòt lokatè yo sou pwopriyete a?
- Si mwen vle pentire mi andedan yo, èske mwen bezwen pèmision ou? E si mwen vle pentire bòdu fasad la?
- Si mwen vle enstale èkondisyone, èske ou pral peye pou sa?
- Èske w ap travay avèk kontraktè ou yo pou fè amelyorasyon nan lokal la, enkli jwenn pèmi a?

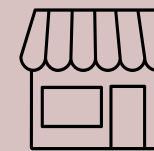
Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

3.7 Reparasyon, Antretyen ak Ijans

Antretyen oswa reparasyon nan pwopriyete a:

Presize nan kontra-lwaye a sa k ap pase lè pwoblèm rive, tankou yon do-kay koule, sistèm chofaj kraze, fenèt kraze, aparèy chofaj dlo kraze, kontè kraze, inondasyon nan sousòl, oswa lòt pwoblèm. Detèmine responsablite mèt lokal la ak responsablite lokatè a (oswa responsablite pataje ant plizyè lokatè) pou repare ak ranplase atik kritik, ak kiyès ki dwe peye pou reparasyon sa yo ak delè ki nesèsè pou fini. Anplis de sa, yon kontra lwaye ta dwe idantifye pwosesis la ak delè yon lokatè dwe respekte pou avize mèt lokal la pou reparasyon ki nesèsè yo ak yon delè pou mèt lokal la adrese pwoblèm yo (tankou anvan 10 jou).



Konsèy yon pwopriyete biznis

Asire w ke ou gen yon bon elektrisyen, plonbye, ak lòt kontraktè ke ou fè konfyans e ki fè bon kalite travay kòm sadwa epi nan bon pri. Antanke pwopriyete biznis la, anjeneral se ou menm ki gen pou ranje pwoblèm sa yo olye de mèt lokal la.

Antretyen woutin:

Idantifye si se mèt lokal la oswa lokatè a ki responsab pou antretyen woutin, tankou pran swen vejetyasyon alantou bildinn lan oswa netwaye twotwa yo ak fenèt yo.

Konstriksyon ki siyifikativman entèwonp kapasite biznis la pou l fonksyone:

Yon kontra lwaye ta dwe adrese sa k ap pase si yon mèt lokal vle fè konstriksyon nan oswa alantou bildinn lan ki mete restriksyon sou kapasite lokatè a pou fè biznis. Pa egzanp, kontra-lwaye a ta ka pèmèt pou yon rabè sou lwaye a oswa yon opsyon pou anile kontra lwaye a anvan lè si biznis la pa ka fonksyone pou 30 jou pandan konstriksyon mèt lokal la ap fè.

Kisa k ap pase si gen yon ijans tankou dife oswa inondasyon:

Kontra-lwaye a ta dwe deklare ki kalite kouvèti asirans ki nesèsè, ki jan ak ki lè lokatè a gen pou l avize mèt lokal la nan ka yon ijans, epi ki moun ki responsab pou fè ak peye pou netwayaj ak reparasyon domaj yo. Diskite sou sa k ap pase si lokal la pa ka itilize ankò apre yon ijans ki pa fèt pensòn moun, tankou dezaz natirèl; kontra-lwaye a ka gen ladan yon kloz fòs Majè pou bay detay sou sa k ap pase nan ka konsa.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Si do kay la kòmanse koule, èske ou pral ranje li epi peye pou li? Ak ki rapidite ou pral ranje li, e ki lè w ap fè m konnen si ou menm oswa yon kontraktè ap vini?
- Si w ap fè konstriksyon sou bilding lan ki anpeche biznis mwen fonksyone pou 30 jou oswa plis, èske mwen ka mande pou anile kontra lwaye a anvan lè? Si li pi kout pase 30 jou, èske mwen kapab pa peye lwaye pandan tan biznis mwen an pa ka fonksyone akòz konstriksyon an?

3.8 Aksè

Vizit mèt lokal la ak preyavi obligatwa:

Kontra lwaye yo souvan gen yon pati ladann ki deklare ke lokatè a gen dwa pou yo trankil nan espas la san mèt lokal la pa entèfere (quiet enjoyment). Sepandan, mèt lokal la ka bezwen antre nan pwopriyete a pandan dire kontra lwaye a pou enspeksyon travay konstriksyon, ijans, oswa pou montre lokal la bay yon lokatè potansyèl nan lavni. Kontra lwaye a kapab presize nan ki delè mèt lokal la dwe avize lokatè a anvan li antre nan lokal la.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- - Èske ou ka fè m konnen 48 èdtan (2 jou) alavans pou w ka antre nan lokal la pou nenpòt rezon san konte ijans? Èske ou ka avize m pa metòd X? (Mete metòd ou pi pito pou yo avize w, tankou yon imèl)
- Èske ou ka avize m de semèn (14 jou) anvan ou kòmanse montre lokal la bay lòt lokatè potansyèl si mwen pa renouvle kontra-lwaye a?

3.9 Kominikasyon ant mèt lokal ak lokatè

Metòd kominikasyon:

Pataje enfòmasyon kontak ou pou sitiyasyon woutin ak sitiyasyon ijans, epi idantifye metòd kominikasyon ke lokatè a ak pwopriyete a dakò pou itilize pou bagay biznis enpòtan ak ofisyèl. Sa a ta ka pa lèt voye pa lapòs nan yon adrès espesifik oswa pa imèl. Ou ka mande sa ou pi pito a.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

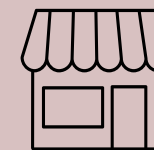
Ou ka itilize Lapòs sètifye USPS pou kominikasyon kritik, tankou demann renouvèlman kontra lwaye oswa avi. Gen kèk mèt lokal ki pito UPS oswa sèvis FedEx yon jou pou zafè legal ijan. Mesaj tèks yo difisil pou swiv, kidonk kenbe kopi echanj mesaj tèks ak mèt lokal ou a, epi fè swivi pou tout mesaj tèks enpòtan pa lapòs oswa imèl.

Si lokal la fè pati yon Asosyasyon Kondo:

Mande mèt lokal la pou li ba w enfòmasyon sou dokimantasyon Asosyasyon Kondo a ak pwosesis kominikasyon ke ou ka bezwen swiv.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Èske nou ka kominike pa (mete kèlkeswa kominikasyon alekri ki pi bon pou ou - depi ou ka sove yon kopi sa ou voye pa lapòs, sere Imèl yo, epi fè swivi pou mesaj tèks enpòtan ak Imèl)?



Konsèy yon pwopriyete biznis

Sonje byen, tout kominikasyon yo ta dwe alekri. Si ou gen yon konvèsasyon pa telefòn oswa an pèsòn, ekri li epi voye li kòm yon imèl oswa lèt bay mèt lokal la pou rezime konvèsasyon an. Kenbe yon kopi imèl la oswa lèt ou voye a ak nenpòt repons ou resevwa. Mesaj tèks enpòtan yo ta dwe voye pa imèl tou, akòz mesaj tèks yo pi difisil pou fè swivi si yon bagay pase mal.

3.10 Peman an reta

Pwosesis pou peman an reta:

Espesifye nan kontra lwaye pwosesis, delè, ak responsablite fiskal lokatè a ak mèt lokal la pou lè lwaye oswa lòt peman yo anreta oswa aryere.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Èske pral gen chaj oswa enterè ki aplike sou lwaye mwen pou peman an reta?
- Èske gen yon peryòd favè pou peman an reta? Konbyen tan apre dat limit la ke yon peman konsidere anreta?
- Kijan w ap avize m si peman lwaye mwen an reta oswa ou pa resevwa l?

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

3.11 Degèpisman

Pwosesis pou degèpisman:

Si lokatè a pa peye lwaye oswa konplete lòt responsablite, mèt lokal la ka depoze yon plent nan tribinal pou mete lokatè a deyò. Presize nan kontra lwaye a rezon ki ka fè yo degèpi lokatè a, ak pwosesis, delè, ak responsablite fiskal lokatè a ak mèt lokal la (tankou ranbousman frè legal yo).

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Ki jan ou pral avize m si ou gen entansyon mete biznis mwen an deyò?
- Si ou te vle mete biznis mwen an deyò, ki sa pwosesis la ak delè a ta ye?
- Ki rezon ki ta ka fè ou mete biznis mwen an deyò?

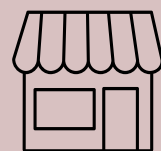
3.12 Renouvèlman oswa anilasyon kontra lwaye

Kisa k ap pase lè kontra-lwaye a ap fini:

Detèmine nan ki delè mèt lokal la dwe avize lokatè an si wi ou non yo pral ofri yo renouvle kontra-lwaye a apre dire kontra-lwaye a fini. Ideyalman, sa a ta rive sis mwa oswa pi lontan anvan kontra-lwaye a fini. Espesifye nan ki delè lokatè a dwe avize mèt lokal la ke yo vle swa renouvle oswa mete fen nan kontra lwaye a. Espesifye si pral gen renouvèlman otomatik, oswa si renouvèlman pa pran pou aki.

Kisa k ap pase bildinn lan lè kontra lwaye a fini:

Idantifye nenpòt kondisyon yo mande lokatè a sou kondisyon bildinn lan lè lokatè a ap kite lokal la, tankou si lokatè a dwe repentire tout bagay nan koulè orijinal la, ak sa ki pral rive si lokatè a rete nan lokal la apre kontra lwaye a fini (yo rele sa "holding-over"), ki ka enkli mèt lokal la ale nan tribinal pou degèpi lokatè a.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Di mèt kay la byen lontan alavans si ou vle renouvle oswa mete fen nan kontra-lwaye ou. Si ou vle renouvle, reflechi nenpòt kondisyon ke ou vle negosye anvan ou siyen yon nouvo kontra lwaye.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

Piblisite pou nouvo lokatè:

Detèmine si mèt lokal la gen dwa mete afich sou fenèt yo pou fè reklam pou lokal la, ki lè yo gen dwa fè sa (tankou 90 jou anvan fen kontra lwaye ou), ak ki avi mèt kay la gen pou bay lokatè a anvan yo mete afich yo.

Revokasyon anvan lè oswa "remèt" kontra-lwaye a:

Si ou vle kite yon kontra lwaye pi bonè, asire w ke ou konprann kondisyon yo ak opsyon pou anile kontra-lwaye w la - pa annik sispann peye lwaye epi pa kite lokal la san ou pa konsilte yon avoka (gade seksyon 5: Jwenn sipò legal). Ou ka konsidere sou-lokasyon oswa plasman* bay yon lòt moun depi sa di nan kontra-lwaye a ke bagay sa yo otorize.

Sou-lokasyon ak plasman:

Si ou bezwen kraze kontra lwaye ou anvan lè, ka gen opòtinite potansyèl pou sou-lwe li oswa plase li* depi li make nan kontra lwaye a ke bagay sa yo otorize. Detèmine epi presize nan kontra lwaye a si lokatè a gen dwa pou li lwe tout oswa yon pati lokal la bay yon lòt lokatè, oswa pase kontra lwaye a bay yon lòt lokatè. Espesifye kisa pwosesis la ye pou sou-lwe oswa plase lokal la ki gen ladann si se lokatè a oswa mèt lokal la ki gen pou jwenn yon nouvo lokatè si ou vle kraze kontra lwaye ou, ak ki kondisyon preyavi ou dwe bay mèt lokal la nan ka ou vle sou-lwe oswa plase lokal la, ak ki aktivite nouvo lokatè ki sou-lwe oswa plase nan lokal la gen dwa fè. Kloz nan yon kontra lwaye ki pèmèt sou-lokasyon oswa plasman ka deklare ke apwobasyon mèt lokal la "pa pral refize pou rezon ki pa rezonab" pou otorize yon sou-lokasyon oswa plasman. Si yo otorize sou-lokasyon oswa plasman*, kontra lwaye a ka gen ladan l ke ou pa oblije kontinye peye lwaye oswa lòt frè apre nouvo lokatè a siyen yon kontra lwaye.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Èske w ap fè m konnen omwen 6 mwa davans si kontra-lwaye mwen pral renouvle oswa sispann, enkli si biznis mwen an dwe deplase? Ki jan w ap avize m pou sa?
- Si mwen vle kite pwopriyete anvan lè, èske mwen ka sou-lwe lokal la oswa plase kontra bay yon lòt moun? Kilès ou pito?
- Ki pwosesis pou jwenn apwobasyon pou sou-lwe oswa plase kontra lwaye a?
- Si biznis la pa fonksoyenne pou kèk tan, tankou pandan sezon freda a, èske mwen ka sou-lwe lokal la pou tan sa a?
- Èske mwen ka sou-lwe de chèz nan biznis kwafè mwen an bay yon kwafè pou labab, depi mwen gen tout sètifikasyon ak lisans ki nesèsè yo?

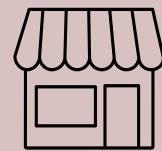
Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

3: Eleman kle pou negosye

3.13 Chanjman nan bildinn lan oswa chanjman pwopriyetè

Kisa k ap pase lè mèt lokal la chanje:

Mèt lokal la ta kapab transfere bilding lan bay yon lòt pwopriyetè pandan kontra lwaye a, mèt lokal la ta kapab mouri, pa peye ipotèk yo, oswa pwopriyete a ta ka demoli pou kèk rezon tankou pa ekspwopriyasyon (eminent domain)*. Ekri nan kontra-lwaye a sa k ap pase lokatè a ak nenpòt responsablite lokatè a si sitiyasyon sa yo rive. Ou ka wè "attornment" ki vle di yon rekonesans ke mèt lokal la chanje* ak "mortgage subordination" ki vle di "sibòdinasyon ipotèk"* mansyone nan seksyon sa a (gade seksyon 7: Tèm ak Definisyon). "Attornment" * vle di ke ou dakò rekonèt nouvo pwopriyetè lokal ou a kòm mèt lokal la a epi kontra lwaye a kontinye tankou anvan. Yon kloz dwa premye refi (right of first refusal)* bay lokatè a yon chans achte pwopriyete a si mèt lokal la ap vann li, men sa pa komen nan kontra lwaye komèsyal yo.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Mèt lokal yo chanje souvan nan Somerville, e yon nouvo pwopriyetè lokal ka vle yon bagay diferan pou pwopriyete a ke ansyen mèt lokal la. Prepare w lè w konnen kijan pou w negosye pou biznis ou, epi ekonomize lajan pou nenpòt frè legal ou ka bezwen peye alavni.

Sètifika Estoppel* :

Anpil kontra-lwaye gen ladan yon kloz sou Sètifika Estoppel *, ki se dokiman ki swa lokatè a oswa pwopriyetè itilize pou verifye avèk yon tyès pati - tankou yon bank - estati kontra lwaye a. Sètifika Estoppel yo souvan itilize lè mèt lokal la ap vann bilding lan oswa refinanse ipotèk la, epi lokatè a dwe verifye bagay tankou si tout lwaye yo peye oswa si yo gen yon reklamasyon kont mèt lokal la. Ka gen yon kloz ki gen rapò ak sibòdinasyon ipotèk * ki di sa ki pral rive lè mèt kay la ap refinanse ipotèk la.

Egzanp kesyon ou ta dwe poze mèt lokal la:

- Si mèt lokal la chanje, èske mwen ka kenbe menm kondisyon yo ki te dekri nan kontra lwaye sa a, ki gen ladan dire, opsyon *, ak depans?
- Si w ap vann pwopriyete a, èske mwen ka gen dwa premye refi*?
- Èske ou ka avize m 90-180 jou anvan chanjman pwopriyetè a antre anvigè?

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

4: Jere pwoblèm apre ou siyen kontra lwaye w

Menm si negosyasyon kontra lwaye yo byen pase, se pa tout sitiyasyon lokasyon komèsyal ki fasil. Ou ka mande Biwo devlopman ekonomik Lameri Somerville la oswa yon òganizasyon ki sipòte biznis (gade 6: Resous pou biznis) pou sijesyon sou fason pou pale ak mèt lokal la sou pwoblèm oswa vyolasyon; yo ka rekòmande ou pale avèk yon avoka (anplwaye Lameri pa kapab bay konsèy legal). Pale ak yon avoka ka koute chè, men li ka ede w konprann ki opsyon ou genyen. Pafwa genyen yon avoka k ap plede kòz ou ka ede rezoud yon pwoblèm pi rapid; pafwa ou ka oblije ale nan tribinal pou rezoud yon pwoblèm. Ou ka deside pran yon avoka pou reprezante ou nan tribinal, oswa ou ka chwazi pou reprezante tèt ou "pro se" (san yon avoka). Selon kantite lajan ki nan konfli an, ou ka depoze plent lan swa nan tribinal pou ti reklamasyon (small claims court) oswa nan tribinal distri a. Ou ka oblije peye lajan pou depozisyon dosye a, men grefye yo nan tribinal la ap ede ou ranpli papyè yo, epi yo ka voye w ak mèt lokal ou a nan sèvis medyasyon, ki gratis.

Men kèk egzanp sitiyasyon difisil ki ka parèt dapre istwa kèk pwopriyetè biznis nan Somerville rakonte nou.

Mèt lokal la pa vle negosye kondisyon kontra lwaye ki pi bon pou ou:

Nan sitiyasyon sa a, yon koutye imobilye lokal ki espesyalize nan pwopriyete komèsyal yo ka anmezi pou ede w negosye. Fè rechèch sou entènèt pou koutye lè ou tape "Somerville real estate brokers" epi asire w ke yo espesyalize nan pwopriyete imobilye komèsyal anvan ou travay ak yo. Menm si ou pran yon koutye, kèk mèt lokal ka pa vle negosye; sonje ke ou ka toujou kontinye chèche lòt kote diferan si yon lokal oswa sitiyasyon pap bon pou biznis ou.

Mèt lokal la ap anmède w oswa asele w:

Kenbe yon dosye sou chak ensidan ak entèraksyon avèk mèt lokal la. Mande èd nan men yon moun oswa òganizasyon ou fè konfyans - ou ka kòmanse ak òganizasyon ki baze nan Somerville ki nan lis nan Gid sa a (gade seksyon 6: Resous pou biznis). Ou ka bezwen yon avoka pou ede w pale ak mèt lokal la si konpòtman yo vyole kontra lwaye a epi mande ki opsyon ou genyen.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

4: Jere pwoblèm apre ou siyen kontra lwaye w

Mèt lokal la dekrete ou dwe l lajan:

Toujou kenbe bon dosye sou tout peman ou fè pou evite pwoblèm sa a. Kolekte tout deklarasyon labank, konfimasyon peman elektwonik, ak kominikasyon alekri sou peman obligatwa ou fè yo pou demontre ke ou te peye tout sa ou te dwe. Tcheke kontra-lwaye a pou wè si li gen ladan yon eksplikasyon rezonab sou rezon ki fè mèt lokal la panse ou dwe l lajan.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Pa janm peye mèt lokal la ak lajan kach, akòz peman lajan kach pa ka anrejistre sou dosye kidonk se poutèt sa ou pa ka pwouve pita ke ou te peye tout bon vre. Ou kapab pwouve nenpòt peman ki ale nan yon kont labank.

Mèt lokal la vyole kontra lwaye a:

Pa egzanp, mèt lokal la refize fè reparasyon ki nesèsè tankou repare yon do-kay koule menm si sa di nan kontra lwaye a ke se yo ki dwe ranje fwit sou do kay la. Pou yon lòt egzanp, mèt lokal ou a souvan antre nan biznis ou san yo pa avize w menm si kontra lwaye w la di yo dwe avize w. Dokimante sitiyasyon an epi kontakte mèt lokal la pou mande yo pou yo korije pwoblèm nan. Sonje fè swivi alekri si ou te kontakte yo pa tèks oswa telefòn anvan, epi kenbe yon dosye sou tout kominikasyon yo. Ekri tout bagay ki te pase epi pran foto oswa videyo nan pwopriyete ki domaje oswa lòt pwoblèm si sa aplikab. Kenbe dosye sou nenpòt depans ou peye oswa lòt fason biznis ou te afekte pa pwoblèm nan, tankou revni pèdi akòz ou te fèmen. Kolekte deklarasyon temwen si sa aplikab.

Si pwoblèm nan kontinye apre w fin pale ak mèt lokal la epi kontra lwaye w la klèman deklare mèt lokal la ap fè bagay ki pa sa, ou ka vle rankontre avèk yon avoka pou revize kontra lwaye w la epi pale sou pwochen etap yo. Remake byen ke si ou sispann peye lwaye oswa pa ranpli devwa pa w yo jan kontra lwaye a mande sa, ou ka sijè a degèpisman, peye domaj, ak frè legal.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

4: Jere pwoblèm apre ou siyen kontra lwaye w

Ou santi lokal la gen danje:

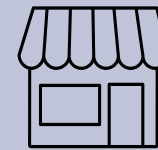
Si ou santi ou gen yon kondisyon ki poze danje nan lokal w ap lwe an, avize mèt lokal ou a imedyatman, alekri. Pandan ke antretyen yo tipikman se responsablite lokatè a dapre kontra lwaye a, mèt lokal la ka gen yon responsablite pou itilize swen rezonab pou adrese kondisyon ki koze danje. Asire ou ke ou dokimante pwoblèm nan alekri oswa avèk foto oswa videyo. Si mèt lokal la pa reponn ou, ou ka vle chèche konsèy legal.

Pwopriyete a oswa nouvo pwopriyete a ap eseye demoli oswa redevlope bildinn ou pandan ou toujou yon lokatè:

Mande èd nan men yon avoka pou montre mèt lokal la ke yo oblije onore kontra lwaye w la pou w ka rete nan bilding lan pou tout dire kontra lwaye w la.

Si ou gen yon pwoblèm ki pa nan lis isit la:

Tcheke liv “Commercial Leases 101” (Kontra Komèsyal 101) gid ki soti nan Klinik pou Dwa Tranzaksyonèl nan fakilte dwa Harvard (the Transactional Law Clinics of Harvard Law School) nan Harvard Law School, ki bay anpil lòt “senaryo komen” ki eksplike sa pou fè lè yon sitiyasyon difisil rive pou lokatè komèsyal yo: <https://clinics.law.harvard.edu/tlc/files/2015/05/Commercial-Leases-101-Legal-Toolkit.pdf> Otreman, ou ka kontakte yon avoka (gade seksyon 5: Jwenn sipò legal) oswa yon òganizasyon ki baze nan Somerville (gade seksyon 6: Resous pou biznis) pou jwenn èd.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Sonje ke ou gen dwa negosye nenpòt pati nan kontra lwaye w la, ki gen ladan l dire, pri, ak kondisyon espas la. Ou gen dwa jwenn èd nan men yon avoka, epi ou gen dwa pran tan ou pou revize kontra lwaye a anvan ou siyen li. Negosyasyon kontra-lwaye ka entimidan, men ou pa poukont ou.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

5: Jwenn sipò legal

Negosye yon kontra lwaye pou biznis ou ka entimidan, men gen sipò legal ki disponib. Yon avoka ki gen konesans sou kontra lwaye komèsyal yo ak konfli ant lokatè ak mèt lokal yo ka ede w konprann pwoblèm espesifik yo nan yon kontra lwaye ke mèt lokal la pwopoze ak ki jan li ta ka afekte biznis ou, ki jan pou negosye yon kontra lwaye ki pral ede biznis ou gen siksè, ak ki jan pou etabli yon bon relasyon travay ak mèt lokal la.

5.1 Sipò legal gratis

Lawyers for Civil Rights (LCR) BizGrow (Avoka pou Dwa Sivil) bay asistans legal gratis bay pwopriyetè ti biznis minorite, imigran ak fanm. Ranpli Fòm admisyon BizGrow a pou aplike pou asistans legal legal: linktree.com/bizgrow

Klinik legak nan faklite dwa lokal yo bay sèvis legal gratis oswa a trè ba pri. Yo revize kontra lwaye, renouvèlman kontra lwaye, ak amannman kontra lwaye pou ede ou konprann yon kontra lwaye ak / oswa bay sijesyon, ki gen ladan l ki jan pou apwoche mèt lokal la. Klinik sa yo mande pou w vini omwen 2-3 mwa anvan ou bezwen siyen, renouvle oswa amande kontra lwaye ou, kidonk, sa vle di klinik yo pa ka ede w lè ou gen jis kèk jou oswa semèn pou reponn mèt lokal ou a. Klinik yo bay sipò akoutèm sèlman, epi yo pa bay reprezantasyon legal nan tribinal.

- **Klinik pou Dwa Tranzaksyonèl nan fakilte dwa Harvard (Transactional Law Clinics of Harvard Law School):** clinics.law.harvard.edu/tlc/for-clients/apply-for-services
- **Klinik legal kominotè pou antwepriz nan Boston College (Boston College Community Enterprise Clinic):** bclawlab.org/community-enterprise
- **Klinik kominotè pou biznis nan Northeastern University (Northeastern University Community Business Clinic):** law.northeastern.edu/experience/clinics/community-business

5.2 Sipò legal ou peye

Mande lòt pwopriyetè biznis nan Somerville rekòmande w yon bon avoka prive nan pri oupito e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra-lwaye, konfli lokatè komèsyal, oswa byen imobilye.

- **Referans avoka nan men asosyasyon Baro Boston (Boston Bar Association):** bostonbarlawyer.org
- **Referans avoka nan men asosyasyon Baro Massachusetts (MA Bar Association):** massbar.org/public/lawyer-referral-service
- **Resous legal pou moun ki pa gen anpil revni** rekòmande pa Commonwealth Massachusetts: mass.gov/info-details/finding-legal-help

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

6: Resous pou biznis

6.1 Resous Lameri Vil Somerville pou sipòte biznis

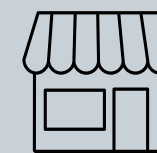
Ale nan renyon sou entènèt biwo pou ti biznis Lameri Vil Somerville òganize chak jedi 4-5pm pou pale ak anplwaye Lameri sou zafè pèmi, lisans, enspeksyon, ak lòt kesyon jeneral sou fè biznis nan Somerville. Pou plis enfòmasyon, ale sou somerillema.gov/departments/office-strategic-planning-and-community-development-ospcd/ospcd-economic-development

Jwenn lokal ki disponib pou nouvo biznis ou, ekspansyon biznis ou, oswa demenajman lè ou sèvi avèk Somerville Site Finder nan somerillema.gov/businesshelp

Asire w ke règleman zonaj* pou lokal ou vle a otorize kategori biznis ou lè ou voye yon imèl nan ISDzoning@somerillema.gov epi bay adrès kote ou vle a

Jwenn sipò nan lang ou nan Biwo pou Zafè Imigran Lameri Somerville la (SomerViva) ki pral bay yon rekòmandasyon pou yon entèprèt oswa tradiktè lè ou voye yon imèl nan somerviva@somerillema.gov

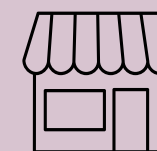
Enskri pou resevwa bilten devlopman ekonomik Somerville la pou rete okouran sou sa biznis yo ta dwe konnen nan Somerville nan somerillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Sipò Lameri bay pou pwosesis jwen pèmi ak lisans yo bon anpil - sèvi avèk li!

Mande èd! Anpil òganizasyon isit la ka ede w navige sistèm lan epi yo bay pi bon rezilta pou biznis ou.



Konsèy yon pwopriyetè biznis

Mande sipò legal pwofesyonèl pandan negosyasyon kontra-lwaye pral ede w gen yon pi bon eksperyans lokatè alontèm. Sipò legal ka chè, men li vo lapenn!

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

6: Òganizasyon ki sipòte biznis yo

6.2 Òganizasyon ki sipòte biznis yo

Òganizasyon ki sipòte biznis egziste pou ede biznis ou an atenn objektif ou yo, kit sa vle di monte yon plan biznis, ogmante maj pwofi, agrandi lis pwodwi ou vann, ogmante kantite kliyan pou biznis ou, ak plis ankò. Opòtinite ak disponiblite pwogram nan òganizasyon sa yo ka chanje sou tan.

East Somerville Main Streets:

Sipò dirèk bay biznis nan East Somerville: eastsomervillemainstreets.org

Union Square Main Streets:

Sipò dirèk nan biznis ki chita nan plas Union Square: unionsquaremain.org

Chanm Komès Somerville (Somerville Chamber of Commerce):

Rezo biznis lokal Somerville: somervillechamber.org

Somerville Community Corporation:

Pwogram pou soutni divèsite ak abòdabilite pou rezidan Somerville ak biznis yo: somervillecdc.org

The Welcome Project:

Pou ogmante kapasite ak sipòte imigran nan Somerville, ki gen ladan nan sipò nan lang ou: welcomeproject.org

(Rejyonal) Center for Women and Enterprise (CWE) - Sant pou Fanm ak Antwepriz:

Pou coaching, jwenn kapital pou investi, ak sipò pou pwopriyetè ti biznis yo sitou pou fanm: cweonline.org

(Pou tout eta a) Massachusetts Growth Capital Corporation (MGCC):

Pou asistans pou ogmante konpetans ou, sibvansyon, ak prè pou ti biznis yo: empoweringsmallbusiness.org

(Rejyonal) SCORE Northeast Massachusetts:

Pou kou gratis sou entènèt, atelye, ak konsèy pou tout kalite pwopriyetè ti biznis: score.org/nemassachusetts

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

7: Tèm ak Definisyon

Assignment (Plasman): Zak transfere yon kontra lwaye bay yon lòt lokatè. Si ou vle kite yon lokal anvan kontra lwaye a fini epi si mèt lokal la pèmèt sa, kontra-lwaye a ka “plase” bay yon lòt lokatè pou rès dire kontra lwaye a. Sa a se pa menm bagay ak sou-lokasyon, ki se lè lòt yon lokatè asime sèlman kèk nan responsablite lokatè prensipal la nan kontra-lwaye a.

Attornement (Rekonesans): Si pwopriyete w ap lwe a vin gen yon nouvo pwopriyetè, yon klot “attornement” tipikman vle di nouvo pwopriyetè a gen dwa resevwa lwaye ki ekri nan kontra lwaye w la ki deja egziste, epi lokatè a rekonèt nouvo pwopriyetè a kòm mèt lokal la.

Consumer Price Index (Endèks Pri Konsomatè oswa CPI): Mezi nasyonal enflasyon an, ki souvan itilize kòm yon baz pou ogmantasyon lwaye.

Cure (Remèd): Lè swa mèt lokal la oswa lokatè a pa satisfè obligasyon yo, yo ka gen opòtinite pou yon “remèd” oswa yon fason pou ranje pwoblèm nan. Pa egzanp, si lokatè a pa kapab peye lwaye a pou kèk rezon, yo ka anmezi pou solisyon sityasyon an lè yo peye aryere yo ak nenpòt penalite ki asosye ki ekri nan kontra lwaye a. Yon “echèk nan remèd la” (“failure to cure”) vle di lokatè a oswa mèt lokal la echwe nan aksyon pou korije pwoblèm lan jan sa te ekri nan kontra lwaye a.

Default (Defayans): Lè lokatè a pa satisfè obligasyon kontra lwaye yo - pa egzanp, lokatè a pa peye lwaye a jan kontra-lwaye a mande sa - lokatè a nan “defayans” kidonk mèt lokal la ka ale nan tribinal pou mete lokatè a deyò pwopriyete a.

Eminent Domain (Ekspwopriasyon akòz domèn eminan): Gouvènman an ka sezi pwopriyete prive pou yon itilizasyon piblik. Sa rive raman, men souvan lwaye komèsyal yo gen yon klot sou ekspwopriasyon akòz domèn eminan.

Escape Clause (Klot anilasyon): Diferan kalite klot anilasyon pèmèt yon lokatè oswa yon pwopriyetè anile kontra lwaye a anvan lè oswa pa peye lwaye anba kèk kondisyon espesifik, tankou si lokatè a pa ka jwenn tout pèmi pou fonksyone. Klot anilasyon yo ra, men ou ka eseye negosye pou yon klot anilasyon si ou gen enkyetid espesifik.

Escrow Agent (Ajan fidisyè): Yon tyès pati san pati pri ki ka otorize nan kontra lwaye a pou kenbe lajan an pandan yon konfli ant lokatè an ak mèt lokal la. Li enpòtan pou sonje ke lè yon mèt lokal blije fè yon depans biznis, tankou peye yon ajan fidisyè, gen

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

7: Tèm ak Definisyon

anpil chans yo pase depans sa yo bay lokatè a yon lòt fason tankou yon lwaye debaz ki pi wo.

Estoppel Certificates (Sètifika Estoppel): Sa se dokiman ke lokatè an oswa mèt lokal la dwe bay yon tyès pati, tankou yon kontab oswa yon bank, pou verifye kondisyon kontra lwaye a. Pa egzanp, lè mèt lokal la vle vann pwopriyete a, yo ka mande lokatè a pou li ekri yon Sètifika Estoppel bay yon bank oswa achtè potansyèl ki deklare ke li te peye tout lwaye yo oswa si mèt lokal aktyèl la pa konplete nenpòt responsablite.

Force Majeure (Fòs Majè): Yon kloz fòs Majè nan yon kontra lwaye pral presize kisa pou fè si yon bagay rive sou oswa alantou pwopriyete a ke ni mèt lokal la ni lokatè a pa ka kontwole, tankou dezast natirèl, atak teworis, pandemi, oswa lòt evènman enprevizib. Kloz lan ka gen ladan l sa lokatè a ak mèt lokal la kapab atann nan sikonstans sa yo, tankou si kontra lwaye a ka fini anvan lè.

Gross Rent Lease (Kontra Lwaye brit): Yon kontra lwaye kote lokatè a peye lwaye a sèlman epi mèt lokal la peye pou tout lòt depans ki gen rapò ak pwopriyete a ak fonksyonman li. Nan yon "kontra lwaye brit modifiye," ("modified gross lease,") lokatè a peye lwaye ak yon pòsyon oswa konbinezon de lòt depans yo, men se pa tout bagay enkli nan yon kontra-lwaye NNN*.

Indemnity (endamnite): Endemnifikasyon vle di yon pati ap konpanse yon lòt pou domaj oswa pèt yo koze. Nan yon kontra lwaye komèsyal, sa vle di anjeneral ke lokatè a (e pa mèt lokal la) ap responsab pou nenpòt tò oswa domaj ki rive yon twazyèm pati - tankou yon kliyan - pandan yo nan oswa sou pwopriyete ki lwe a.

Landlord's Lien (Privilèj Mèt lokal): Si yon kontra lwaye gen yon kloz Privilèj Mèt lokal, li bay mèt lokal la dwa pou sezi atik tankou mèb, enstalasyon limyè, oswa nenpòt lòt atik nan biznis la nan men lokatè a si lokatè a dwe mèt lokal la lajan, tankou lwaye ki pa peye.

Liquidated Damages (Domaj likide): Yo ka peye yon kantite lajan predetèmine bay yon pati (lokatè a oswa mèt lokal la) pou konpanse lòt pati a si yon sèten pwoblèm rive. Ou ka presize nan kontra-lwaye a kisa ki kouvri nan domaj likide epi etabli kantite lajan pati a ta dwe peye nan sikonstans sa a. Domaj likide yo pa yon penalite.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

7: Tèm ak Definisyon

MEP/MEP Systems (Sistèm MEP / MEP): Sistèm mekanik, elektrik, ak Plonbri, ki ta dwe byen fonksyone anvan lokatè an pran lojman.

Mortgage Subordination (Sibòdinasyon ipotèk): Anpil kontra lwaye komèsyal deklare ke kontra lwaye ant yon lokatè ak yon pwopriyete segondè a ipotèk ki sou pwopriyete a. Sa vle di kontra-lwaye a "sibòdone" a ipotèk la. Si pwopriyete a vann oswa sezi, labank ki kenbe ipotèk la sou pwopriyete vin pwopriyete bilding la epi li gen dwa resevwa lwaye nan men lokatè a.

Option to Renew (Opsyon pou Renouvle): Dwa lokatè a pou li pwolonje kontra lwaye an pou yon sèten kantite tan yon fwa kontra-lwaye aktyèl la fini.

Percentage Rent Lease (Kontra lwaye sou pousantaj): Yon kontra lwaye kote tout oswa yon pati nan lwaye lokatè a kalkile baze sou yon pousantaj nan pwofi biznis lan.

Personal Guarantees (Garanti pèsònèl): Yon garanti pèsònèl pèmèt yon mèt lokal pran sou byen pèsònèl lokatè a posede, tankou pwopriyete prive pwopriyete biznis la pèsònèlman posede oswa kont labank, si lokatè a an defayans sou kontra lwaye a oswa pa peye lwaye a. Lokatè yo ta dwe fè atansyon anvan yo siyen yon kontra lwaye ki mande yon garanti pèsònèl, sa ki mete yo nan yon pi gwo risk finansye.

Quiet Enjoyment (Jwisans trankil): Dwa lokatè a genyen pou itilize pwopriyete an pandan dire kontra yo san mèt lokal la oswa lòt lokatè pa twouble itilizasyon oswa aksè li.

Rent Abatement (Rabè sou lwaye): Lè lokatè a gen lwaye gratis oswa rabè sou lwaye a pou yon kantite tan selon yon akò, tankou pandan mèt lokal la ap fini amelyorasyon* anvan lokatè a pran lojman nan lokal la, oswa pandan y ap tann pèmi nan men Lameri.

Rentable SF (Kantite pye kare nan pwopriyete a ki enkli nan lwaye a): Kantite espas an pye kare nan lokal la ki ka itilize / lwe nan yon pwopriyete komèsyal, plis yon pwopòsyon de nenpòt zòn komen pataje nan yon bilding.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

7: Tèm ak Definisyon

Right of First Refusal (Dwa Premye Refi): Yon “dwa premye refi” refere a lè yon lokatè vin gen yon opòtinite ki pa yon dwa legal. Nan yon kontra komèsyal, sa ta ka vle di mèl lokal la bay lokatè a premye opsyon pou li lwe espas adisyonèl sou pwopriyete a si gen lòt espas ki lvin disponib, oswa fè premye òf pou achte pwopriyete komèsyal la si mèl lokal la deside vann li. Nenpòt dwa premye refi dwe espesifye nan kontra-lwaye a.

Right to Cover (Dwa rekouvremant): Lè yon kloz “dwa rekouvremant” enkli nan kontra lwaye a, yon lokatè, apre yo fin avize mèl lokal la alavans selon akò yo ke gen yon pwoblèm, kapab peye pou korije pwoblèm lan yo menm epi mande mèl lokal la ranbouse yo oswa pran montan lajan reparasyon yo sou lwaye a.

Special Permits and Variances (Pèmi espesyal ak divèjans): Règleman zonaj oswa lòt règleman minisipal yo ka pa pèmèt sèten aktivite. Li enpòtan pou asire w ke règleman zonaj yo pou zòn ou an otorize aktivite biznis ou oswa “itilizasyon ou” ou vle a anvan ou siyen yon kontra lwaye. Si ou vle fè yon aktivite ke règleman zonaj vil Somerville pa otorize pou zòn sa selon lalwa, oumenm oswa mèl lokal la ka blije aplike pou yon pèmi espesyal oswa yon divèjans nan lameri a. Pwosesis sa a ka pran yon bon bout tan, epi yo ta ka pa apwouve pèmi espesyal oswa divèjans la, oswa yo ta ka apwouve yo sèlman anba sèten kondisyon.

Tenant Improvements (Amelyorasyon Lokatè a fè oswa TI): Amelyorasyon Lokatè a fè se chanjman - souvan chanjman ki pèmanan - ke mèl lokal la otorize nan yon lokal anvan yon kontra lwaye kòmanse oswa renouvle. Yon “Alokasyon pou amelyorasyon lokatè a fè” (“Tenant Improvement Allowance” oswa TIA) se yon montan lajan mèl lokal la pral bay lokatè a pou li fè amelyorasyon anvan lokatè a pran lojman. TI ak TIA yo espesifye nan kontra-lwaye a.

Triple Net or “NNN” Lease (Kontra lwaye NNN): Yon kontra lwaye kote lokatè a peye tout depans anrapò ak pwopriyete a ak fonksyonman li ki gen ladan lwaye, sèvis piblik, asirans, antretyen, ak taks sou pwopriyete.

Zoning: (Règleman zonaj): Règleman zonaj kontwole kategori itilizasyon ak aktivite ki otorize fèt nan diferan zòn nan yon vil. Pa egzanp, gen kèk katye kote règleman zonaj yo pèmèt itilizasyon rezidansyèl, pandan ke règleman zonaj pou lòt zòn otorize ni itilizasyon rezidansyèl ak komèsyal, oswa itilizasyon endistriyèl sèlman.

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

8: Sou Gid Kontra Lwaye a

Gid Sou Kontra Lwaye sa a te kreye nan lane 2025 akòz nou te rekonèt ogmantasyon nan depans pou fè biznis yo ak ti biznis ki blije deplase pou sa nan Somerville. Li te fòme kòm yon estrateji akoutèm pou ede kontrekare depasman ti biznis yo ansanm ak lòt estrateji anti-deplasman.

Gid la te ekri pa Divizyon pou Devlopman Ekonomik Lameri Somerville (City of Somerville Economic Development Division) ak asistans teknik nan men Komisyon Planifikasyon pou Zòn Metwopoliten nan (Metropolitan Area Planning Council). Asistans teknik la te finanse pa yon sibvansyon nan men Pwogram pou pi bon pratik yo Kabinè pou relasyon kominotè a (Massachusetts Community Compact Cabinet) te akòde nan otòn 2023. Lameri la ak MAPC te pale ak 20 pwopriyete ti biznis atravè Vil la, kolabore ak Komisyon kont depasman ti biznis la (Small Business Anti-Displacement Taskforce), epi konsilte plizyè ekspè nan kontra lwaye komèsyal ak zafè legal pandan sezon ivè ak prentan 2024 yo pou devlope gid la. Gid la te tradui nan lang pwopriyete ti biznis yo pale pi souvan nan Somerville e li te distribiye bay pwopriyete ti biznis atravè Vil la.

Otè ak Kolaboratè pou Gid Sou Kontra Lwaye a

Lameri Somerville: Adriana Fernandes, Ted Fields, Kelly O’Laughlin, Rachel Nadkarni, Felipe Nonato, Meredith Stivers, Patricia Tenorio

Komisyon Planifikasyon pou Zòn Metwopoliten: Angela Brown, Medora Champagne, Raul Gonzalez, Camille Jonlin, Gurdeep Kaur, Sasha Parodi, Marjorie Weinberger

Ekspè nan kontra lwaye komèsyal ak reprezantan kominote Somerville: Patricia Alejandro, Klinik pou Dwa Tranzaksyonèl nan faklite dwa Harvard Law School; Lindsay Allen, East Somerville Main Streets; Jessica Eshleman ak Michael Robles, Union Square Main Streets; Roz Freeman ak Priya Lane, avoka pou Dwa Sivil; Christina Pascucci Ciampa, pwopriyete ti biznis; Carlos Teuscher, Klinik legal pou zafè biznis nan Boston College; Darryl Walton, Klinik legal pou biznis nan Northeastern University; ak lòt pwopriyete ti biznis ak manm nan Komisyon kont depasman ti biznis Somerville la.

Pou aprann plis sou gid sa a, tanpri kontakte:

Divizyon devlopman ekonomik la nan lameri Somerville:

economicdevelopment@somervillema.gov

Camille Jonlin, Responsab Planifikasyon pou Devlopman Ekonomik, MAPC: cjonlin@mapc.org

Gid Sou Kontra Lwaye: Pwoteje Ti Biznis Ou Enfòmasyon nan Gid sa a bay yon apèsi jeneral sou pwoblèm kontra lwaye komèsyal yo. Li pa ka sèvi kòm konsèy legal. Nou ankouraje w konsilte yon avoka ki gen lisans nan Massachusetts e ki gen eksperyans nan negosyasyon kontra lwaye komèsyal.

City of Somerville Economic
Development Division
(Divizyon pou Devlopman
Ekonomik Lameri Sommerville)

93 Highland Avenue
Somerville, MA 02143
311 (617-666-3311)
www.somervillema.gov

Metropolitan Area Planning
Council
(Komisyon Planifikasyon pou
Zòn Metwopoliten)

60 Temple Place
Boston, MA 02111
617-933-0700
www.mapc.org