

**ለአነስተኛ ንግድ የተዘጋጀ የንግድ ኪራይ ዝርዝር ማጠቃለያ**

ይህ የንግድ ኪራይ ዝርዝር ማጠቃለያ ለአነስተኛ ንግድ መሳሪያ (ማጠቃለያ) የተዘጋጀ ነው ማጠቃለያው በአጭሩ የንግድ ኪራይ ምን እንደሆነ እና የንግድ ኪራይ ዝርዝር እንዴት እንደሚያገለግል ያብራራል።

**የንግድ ኪራይ ምንድን ነው?**

የንግድ ኪራይ በመሬት ባለቤት እና በተከራይ መካከል በፅሁፍ የሚደረግ የውል ስምምነት ነው/አነስተኛ ንግድ /ተከራይ/ "ተከራይ" የሚለው ቃል ለአነስተኛ ንግድ/ ለንግድ ሥራቸው የሚሆን ቦታ የሚከራይ ሰው ማለት ነው የንግድ ቦታ ኪራይ አከራይ እና ተከራይ በንግድ ቦታው ላይ የሚኖራቸውን ኃላፊነቶችን የሚያትት ነው ።

በኪራይ ውሉ ውስጥ ባለው ስምምነት መሰረት አከራይ እና ተከራይ ሀላፊነታቸውን በውሉ መሰረት ባይወጡ የሚሆነውን ነገር ይገልጻል አከራይ እና ተከራይ ግዴታቸውን ባይወጡ ድርጊቱ "ውል አለመፈጸም" ይባላል አንዳንድ ጊዜ "ውሉን አለመፈጸም" የኪራይ ወል ስምምነት "መጣስ" ይባላል የኪራይ ውል ስምምነቱ ተዋዋይቶ ወሉን ሳይፈጽሙ ሲቀሩ እና ውሉን አለመፈጸማቸው የሚያስከትለውን በግልጽ መግለጽ አለበት። ለምሳሌ የኪራይ ውሉ ተከራይ መቼ ኪራዩን መክፈል እንዳለበት እና በታወቀው ቀን ሳይከፍል ሲቀር ምን ሊያስከትል እንደሚችል ይገልጻል።

በጽሁፍ የተደረገ የንግድ የኪራይ ወል ስምምነት መኖሩ ጥሩ ነው ምክንያቱ ከአካራይ እና ከተከራይ ምን እንደሚጠበቅ ይገልጻል አለመግባባት ሲኖር ወይም አከራይ ወይም ተከራይ ማድረግ የነበረባቸውን ሳይደርጉ ሲቀር ቅሬታ ሲቀርብ ሁለቱም ወገኖች ስምምነታቸውን አሻሽለው የሚስማሙበትን ማስቀመጥ አለባቸው።

ዙ የኪራይ ውል ስምምነቱ የሚደራደሩበት እና የሚስማሙበት ክፍል ይኖረዋል በንግድ የኪራይ ውስጥ የተካተቱ የተለመዱ የኪራይ ውል ደንቦችን እና በንግድ ኪራይ ውል ሙሉ የሆነ ወይይት የተደረገበትን ዝርዝር ለማየት፣ እባክዎ ወሳኝ የሆኑ ከዚህ ጋር የተያያዙ የኪራይ ደንቦችን ይመልከቱ። ተከራይ (እርስዎ) የኪራይ ውሉን ከመፈረም በፊት በኪራይ ውል ስምምነቱ ውስጥ ያለውን እያንዳንዱ ደንብ (ዕቃ) ተከራይ እንዲያውቀው ያግዛል ለበለጠ ዝርዝር እባክዎን የንግድ ኪራይ ውል ሙሉውን ቅጽ ዝርዝር ይመልከቱ ።

**የንግድ ኪራይ ውል ዝርዝር መሳሪያ ("ዝርዝር") እንዴት መጠቀም አለብህ ::**

በንግድ የኪራይ ውል ዝርዝር ውስጥ፣ የሚከተሉትን መሰረታዊ የሆኑ በንግድ የኪራይ ውል ውስጥ ስለሚገኙት ደንቦች እውቀት እንዲኖርህ ያስችልሁል።

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

**ጠቃሚ ማስጠንቀቂያ**

ይህ የንግድ የኪራይ ውል መያዣ አነስተኛ የንግድ ተቋማት ያላቸውን ባለቤቶች በንግድ የኪራይ ውል ደንቦች ላይ የተሸለ እውቀት እንዲኖራቸው እና ንግዳቸውን በተሻለ ሁኔታ እንዲጠብቅ የታሰበ ነው። ይህ የንግድ የኪራይ ውል ማስቀመጫ ለትምህርት አለማ የተዘጋጀ ሲሆን ለርሶ በተለየ ሁኔታ ህጋዊ ምክር ለመስጠት የታሰበ አይደለም። የንግድ ኪራይ ውል ማስቀመጫን መጠቀም ህጋዊ ምክር ሳይሆን ከጠበቃ ደንበኛ ጋር ግንኙነት አይፈጥርም። ጠበቃ የሚያየውን የሚተካ አይደለም። የንግድ ኪራዮች ህጋዊ የኮንትራት ውል ሲሆኑ ተከራዮች ፊሪማቸውን ከማኖራቸው በፊት ልምድ ያለው የሪል እስቴት ኮንትራት ወይም አጠቃላይ የትንንሽ ንግዶችን የሚመለከተውን ጠበቃ ማግኘት አለባቸው።

**ቁልፍ የኪራይ ውል ደንቦች**

ቁልፍ የኪራይ ውል ደንቦች	ማብራሪያዎች
የተከራይ ምስረታ (Tenant Formation)	ስራው ወይም ንግዱ በአንድ ወይም ከዛ በላይ ግለሰቦች ወይም ባልና ሚስቶች ቢሰራም፣ ከግል ወጪና ኪሳራ የሚከላከልላቸው ድርጅት መመስረት አለባቸው። ለምሳሌ ያህል ማኅበር ወይም ኃ/የተ/ድርጅት መቋቋም ያለባት ሲሆን ተቋሙም የኪራይ ውሉን መፈረም አለበት።
የኪራይ ውል አይነቶች (Lease Types)	<p>"የተጣራ ኪራይ" ማለት ተከራይ መሰረታዊ ኪራይ እና የጋራ የህንፃ ድርሻዎች ወጪ/ ቀረጥ፣ የስራ ወጪ እና/ወይም/ የመድኅን ዋስትና) የመክፈል ኃላፊነት አለባቸው።</p> <p>"ያልተጣራ ኪራይ" ማለት ተከራይ አንድ መሰረታዊ ኪራይ መጠን መክፈል ሲኖርበት አከራዩ ሁሉንም የህንፃው ተያያዥ ወጪዎች የመክፈል ኃላፊነት አለበት ማለት ነው። በ "ተሻሻለ" ጠቅላላ የኪራይ ውል ውስጥ፣ የመነሻው አመት እንደሚከተለው የሚታወቅ ይሆናል (አብዛኛውን ጊዜ ስምምነቱ የሚጀምርበት ጊዜ ወይም የኪራይ ውል ስምምነቱ ዘግይቶ በአመቱ ውስጥ ከጀመረ በሚቀጥለው አመት ላይ ይሆናል) እናም ከመጀመሪያው የኪራይ ውል አመት በኋላ፣ በመነሻው አመት ላይ በመመስረት ተከራይ ምንም አይነት የወጪ መጨመር ቢታይ እንደሚደርስበት መጠን ይህንን ወጪ በሚደርስበት ልክ ሽፋን ማድረግ አለበት ማለት ነው።</p> <p>"የፐርሰንት ኪራይ" ተከራዮች በችርቻሮ መልክ ያሉ ቦታ የተያዘላቸው ሲሆን ተከራዮች ለአከራዩ ከዝቅተኛው ኪራይ በተጨማሪ፣ ከሽያጭቸው ከተወሰነ የሽያጭ መጠን በላይ በፐርሰንት መክፈል ይኖርባቸዋል።</p>
ቅጥር ጊቢ ማዘዋወር (Relocation of Premises)	ተከራዮች፣ በተለይ የምግብ ቤት ወይም የችርቻሮ ተከራዮች አከራይ ቅጥር ጊቢውን የማዘዋወር መብቱ ሊቃወሙት ይችላሉ የንግዱ ዋጋ በቦታው ላይ ፣ ደንበኞች የማግኘት አቅም፣ መታየት፣ መግቢያ እና የሌሎች መደብሮች በአካባቢው መኖር ላይ ሊወሰን ይችላል አከራዩ መብታቸውን ከፈለጉ፣ ተከራይ ማሳሰቢያ አግኝተው፣ ተመሳሳይ መጠን ያለው ቅጥር ጊቢ እና ይዘት በተወሰነ ቀን በትክክለኛ የኪራይ ተቀናሽ እና አዲስ መመሪያ መፈረም ተፈፃሚ መሆን አለበት።
የአከራዩ ስራ፣ የቅጥር ግቢ አቅርቦት (Landlord's Work; Delivery of the Premises)	<p>ቅጥር ጊቢውን ማሻሻል ላይ የአከራዩ ግንባታዎች በዝርዝሮችን መስጠት አለበት እንደ "ግሬይ ሼል" ("Grey Shell" ወይም "ዊት ሼል" ("White Shell") ያሉ አገላለጾች በቂ ላይሆኑ ይችላሉ የአከራዩ ስራ በተወሰነ ቀን ካልተጠናቀቀ፣ ተከራይ ኪራዩን ማቋረጥ ወይም አከራዩ ስራውን እስኪያጠናቅቅ በአዳ የሚጠየቁ መሆን አለባቸው።</p> <p>ያሉት ተከራይ ለማከራየት ያቀዱትን ቦታ በወቅቱ ካለቁቱ ምን ይሆናል? በተመሳሳይ መልኩ፣ አከራይ ቦታውን ግንባታ በማጠናቀቅ በወቅቱ ካላቀረቡ ምን ይሆናል? ያለ ትክክለኛ ጥበቃ፣ ምላሽ፣ ተከራይ አከራይ ሥራውን በሚያከናውንበት ጊዜ ሽያጭ እያጡ እና የገበያ ቦታ አማራጭ ሳይኖራቸው ራሳቸውን እንዲያገኙ ያደርጋቸዋል። ባልተፈለገ ቀን እንዲከፍቱ እና ከበር ውጪ ሽያጭ በመፈፀም እንዲቆዩ ይደርጋሉ አከራዩ ስራ በወቅቱ በተገቢው ሁኔታ ካልተጠናቀቀ ወይም ከኪራይ መፈፀም በኋላ ከዘገየ ተከራዮች ኪራዩን የማቋረጥ መብት እንዲኖራቸው መደራደር አለባቸው። ከኪስ ውጪ ያለን ወጪ ማለትም (ለምሳሌ፡- የአርክቴክት ክፍያ ፣ የፈቃድ ወጪ) መልሶ ክፍያ በንግድ ስራ ላይ ያለ እና ለደህንነት የተቀመጠ ገንዘብ ተመላሽ እና ማንኛውም ቀደም ብሎ የተከፈለ ኪራይ ድርድር ያስፈልገዋል።</p>
የተፈቀደ አጠቃቀም (Permitted Use)	የተፈቀደ አጠቃቀም መጠቀም በሰፊው እንደ "አጠቃላይ ፅ/ቤት" ወይም "አጠቃላይ ችርቻሮ" ተብለው መገለጽ አለባቸው አከራይ የተፈቀደ አጠቃቀም በዘን፣ ተገቢነት ባላቸው ህጎች እና በንብረት ገደብ የተፈቀደ መሆኑን መወከል አለበት።
የማደስ/ የማራዘም አማራጭ (Option to Renew/Extend)	<p>በርካታ የንግድ ኪራይ ውሎች የማደስ ወይም የኪራይ ሁኔታን የማራዘም የኪራይ ደንብ አማራጭ አላቸው ሆኖም በርካታ የመሬት ባለንብረቶች እና ተከራዮች የማያውቁት ኪራይን ማደስ እና ማራዘም ተመሳሳይ ነገር አለመሆኑን ነው።</p> <p>የኪራይ ውሉ እድሳት የሚመጣው በዋናው ወቅት መጨረሻ ሲሆን ከእድሳት ደንብ መጀመሪያ ቀደም ብሎ ነው በሌላ አገላለጽ፣ የእድሳት አማራጭ አዲስ ኪራይ ሊያመጣ ይችላል የዚህ አንዱ ውጤት ሁኔታዎችን የሚያብራራው አንቀጾች (እንደ ምሳሌ ማሻሻያዎችን ማንሳት ወይም የግል ንብረቶች ማንሳት) ተፈፃሚ ሲሆን ከተግባር አኳያ ማቅረብ ሲኖራቸው፣ ይህም ከእድሳት አኳያ በተዋዋይ ወገኖች ተፈፃሚ መሆን ይኖርበታል ሁለተኛው በጣም ጠቃሚ ተፅእኖ የእድሳት አማራጭ ማንኛቸውም አንቀጾች በኪራይ</p>

ቁልፍ የኪራይ ውል ደንቦች	ማብራሪያዎች
	<p>ውስጥ ያሉ ለተከራይ የግል የሆኑ እንደ መጀመሪያ ወይም ዋስትና (ማለትም ሀገር ውስጥ ፍላጎት የሌላቸው) በእድሳት አማራጭ ውስጥ አያልፍም የመሬት ባለንብረቶች እና ተከራዮች ከፈለጉ እንዲህ አንቀጾች በእድሳት አማራጭ ሊደረጉ ውስጥ በግልጽ በማስቀመጥ ሙሉ በሙሉ ማሻሻል ይችላሉ።</p> <p>ኪራይ ማራዘም ዋና ኪራይ እንዲያበቃ አያደርግም፤ የኪራይ ውሉ ለተጨማሪ ጊዜ ያለምንም መቋረጥ ወይም ለውጥ ይቀጥላል።</p> <p>እድሳት/ማራዘም በሚደረግ ወቅት ከግምት መግባት ያለባቸው ጉዳዮች፡ ምን ያህል ማራዘሚያ ጊዜዎች ያስፈልጋሉ የእያንዳንዱ ማራዘሚያ ጊዜ ምን ያህል ነው። ኪራይ ምን ያህል ይሆናል ደግሞስ እንዴት ይወሰናል? አከራይ ይህንን ዘዴ ኪራይን በገበያ ዋጋ መሰረት ለማውጣት ይጠቀምበታል የተለመደው ዘዴ አከራይ እና ተከራይ በማራዘሚያ ጊዜ የሚጠቀሙበት የሚያካትተው /1/ ከደንበኞች የዋጋ መግለጫ ጋር ማስተሳሰር /2/ በግልጽ ወይም ድርድር መፈታት ወይም /3/ የመጨረሻውን ወር ኪራይ በሁለቱ ወገኖች ስምምነት በተወሰነ ፐርሰንት መጨመር።</p>
<b>ቀጣይ ሥራዎች (Continuous Operation)</b>	አከራይ ቀጣይ ሥራ ካስፈለገው ከስራተኞች ስልጠና፣ እንደገና መስራት፣ እንደገና ማደስ ፣ ጥገና እድሳት እና ለአመትበዓል በተለየ ሁኔታ መታየት አለበት።
<b>የጋራ መጠቀሚያ ቦታ ላይ የሚወጣ የማሰሪያ ወጪዎች (Common Area Operating Expenses)</b>	እንደአጠቃላይ ጉዳይ፣ ተከራይ ለጥገና እና የጋራ መጠቀሚያ ማሰሪያ ወጪዎችን የሚከፍል ሲሆን ማንኛውም ትልልቅ ጥገና ወይም ማሻሻያ አይከፍልም ተከራዮች በሚከተለው መንገድ የወጪዎችን ጥል መቀነስ ይኖርባቸዋል፡ ሀ/ የጋራ ቦታ ወጪዎች ትርጓሜ ተያያዥ ወጪዎች ወይም የጋራ ቦታ ወጪዎች ትርጓሜ መገደብ እና /ወይም ለ/ አከራይ የገበያ ማእከሎችን ከፊል ያለማካተት አቅም ከግምት ውስጥ ያስገባል ሌላው ዘዴ ሽፋን መጠየቅ ነው በመሰረቱ ሽፋን ተከራዮች የጋራ ቦታ ወጪዎችን እንዳይጋሩ ማለትም ድርድር ከተደረገበት በላይ ድርሻ እንዳይኖርባቸው ከዚህ በፊት ከነበረው አመት በላይ እንዳይሆን ማድረግን ይመለከታል የሽፋን መጠን በአብዛኛው ቋሚ ፐርሰንት ለምሳሌ 3 ፐርሰንት) ሲሆን በተለያዩ ቁጥር በልዩ የደንበኞች ዋጋ መግለጫ ይወሰናል።
<b>የንብረት ወይም የሂሳብ ቁጥጥር (Audit)</b>	ተከራይ አመታዊ የማሰሪያ ወጪዎች አዲት ለማድረግ አመታዊ መግለጫ ማግኘት ይኖርባቸዋል ተከራይ ስህተት ካገኘ፣ አከራይ ለተከራይ ከከፈሉት በላይ የሆነውን እና ስህተቱ ከተወሰነ ፐርሰንት በላይ ከሆነ፣ አከራይ የአዲት ወጪ ለተከራይ ተመላሽ ማድረግ ይኖርበታል።
<b>መሰረታዊ አመት (Base Year)</b>	የማሰሪያ ወጪዎች በመሰረታዊ አመት ከጨመሩ ተከራይ መሰረታዊ አመት ስር ያለውን የአከራይ ወጪዎች የሚያንፀባርቁ ይሆናሉ ለምሳሌ አከራዩን በስኬት የንብረት ቀረጥን በመሟገት እና ተመላሽ ወይም ለዋስትና ክፍያ መልሶ ማግኘት፣ እና ኢንሹራንስ ወይም የሶስተኛ ወገን ካሳ ከመሰረታዊ አመት በኋላ በአንድ ወይም ከዛ በላይ አመታት ሊያገኝ ይችላል።
<b>የግል አጠቃቀም (Exclusive Use)</b>	ተከራይ አጠቃላይ የራሱን ገጽ ለመስራት የግል መብት ማግኘት አለበት የግል አጠቃቀም አንቀፅ በአከራዩ ሌሎች ተከራዮች በገበያ ማእከል ውስጥ የተከራዩን የገጽ ሥራ እንዲያካሂዱ ሊያደርግ ይችላል ሙብት ሰፊ ሲሆን ይህም የገጽ ለተፎካካሪዎች አስፈላጊ የሆኑ የገጽ ሥራን ማጣት እንዳይኖር ለማረጋገጥ ሙብቱ በተቻለ መጠን ሰፊ መሆን አለበት ሆኖም ግን፣ አከራይ አዲስ ተከራዮች ለማምጣት ያላቸውን ችሎታ ለመጠበቅ እና አራሳቸውን በጣሙን ላለመገደብ ሊፈልጉ ይችላሉ።
<b>የተከራይ ማስተካከያዎች (Tenant Alterations)</b>	ተከራዮች ቅጥር ጊቢውን ለማንኛውም ህግ፣ ደንብ፣ መመሪያ ለተከራይ ጥቅም እስካልተገለፀ ወይም በተከራይ ቅጥር ጊቢው ላይ ለውጥ እስካላመጣ ያለባቸውን ግዴታ ማክበር ይኖርባቸዋል ተከራይ መዋቅር፣ የህንፃ ሲስተም ወይም አጠቃላይ የድምሩን መጠን ሁኔታን እስካልሆነ ለውጥ ማድረግ ሊፈቀድላቸው ይችላል።
<b>የተከራይ ጥገና (Tenant Maintenance)</b>	ተከራይ በጋራ ህንፃው ላይ ለመዋቅር፣ ህዝባዊ ደረጃዎች፣ አሳንሰር ወይም መካኒካል ሲስተም (ኤችቪኤሲ) ጨምሮ ደንብ ስራ፣ ኤልክትሪክ፣ ዩቲኤስ፣ ደህንነት እና ሌሎች ተመሳሳይ ተከላዎች ኃላፊነት አይኖርባቸውም ጥገና ማለት (መተካት ሳይሆን) ለኤችቪኤሲ ሲስተም ለአንድ ተከራይ ህንፃዎች ሊለወጥ ይችላል።
<b>የአከራይ ግዴታዎች (Landlord Obligations)</b>	አከራዩ ህንፃውን በመጀመሪያ ደረጃ በተገቢ ህጎች ደንቦች፣ እና መመሪያዎች መሰረት የመስራት፣ የመጠገን ፣ እና የማደስ ግዴታ አለበት አከራዩ የቅጥር ግቢውን ጥቅም ላም መዋል መጋረጥ ፣ አይታን መከልከል ወይም መጠቀም ፣ ጣልቃ መግባት አይኖርበትም።

ቁልፍ የኪራይ ውል ደንቦች	ማብራሪያዎች
ኤስኤንዲኤ (SNDA)	ተከራይ ጣልቃ መግባት በነፃነት የመጠቀም አጠቃላይ መብት ነክ ስምምነት/ ኤስኤንዲኤ ካለው አብዳሪ ከፈለጉ ኪራዩን በውሉ ላይ ሊያካትተው ይችላል ፍላጎታቸውን ለማንኛውም የወደፊት አብዳሪ ተከራዩን ጣልቃ ላለመግባት ቃል እስካልገባ አሳልፎ መስጠት የማይኖርባቸው ሲሆን የበፊቱ ባለቤት ጉድለቶችን ላለመቀጠል ተስማምተዋል።
የአልኮል ፈቃድ እና የፈቃድ መጠባበቂያዎች (Liquor License & Permit Contingencies)	ተከራይ ሁልጊዜም አስፈላጊ የመንግስት ፈቃድ ማፅደቂያዎች የግንባታ ፈቃድ ሳይኖራቸው የተከራዩበት ቦታ ስራዎችን መስራት አይኖርባቸውም ይህ በተለይ ምግብ ቤቶች አልኮል ለማስተናገድ ለሚያቅዱ ወይም ሁኔታዊ መጠቀም ፈቃድ ላላቸው እውነታ ነው በዚህም ምክንያት፣ ተከራዮች ኪራያቸውን ፈቃድ ማግኘት ካልቻሉ በመጠባበቂያ ጊዜ የኪራይ ውላቸውን ለማቋረጥ የመደራደር መብት እነዚህ ፈቃዶች/የሥራ ፈቃድ በመጠባበቂያ ጊዜ ሊሰጡ አይችሉም። ለድርድር ቁልፍ ሁኔታዎች ከዚህ ጋር የማቋረጥ መብት ጋር የተያያዙ ሀ/ የመጠባበቂያ ጊዜ ርዝመት ለምሳሌ ጊዜው ከመንግስት ባለስልጣን ማፅደቂያ በተለይ ሊያስፈልገው የሚችል ለ/ ፈቃዱ ሲሰጥ ያለው መለያ አይነት ለምሳሌ የጤና ፈቃድ ፣ ሁኔታዊ መጠቀም ፈቃድ ፣ የአልኮል ፈቃድ ሐ/ አከራዩ ፈቃድ ለማውጣት በርስዎ በኩል ተጨማሪ ጊዜ ይኑረው ወይም አይኑረው መ/ የማቋረጥ ክፍያ (ለምሳሌ፡- አከራዩ የደላላ ኮሚሽን ክፍያን)።
ያልተጣራ ሽያጭ የማቋረጥ መብት (Gross Sales Termination Right)	ያልተጣራ ሽያጭ ማቋረጥ መብት (በአብዛኛው "ያልተጣራ ሽያጭ የመተው አንቀፅ" የሚባለው) ለተከራዮች ኪራዩን ያልተጣራ ሽያጭቸው በኪራዩ ጊዜ የሚጠበቀውን ያህል ወጪያቸውን በመሸፈን ለመንቀሳቀስ እስካልቻሉ የኪራይ ውሉን የማቋረጥ መብታቸው የተጠበቀ ነው አንዳንድ ግለሰቦች ከሚያምኑት በተግራሪ፣ ያልተጣራ ሽያጭ አሳልፎ መስጠት አንቀፅ በጋራ ጠቃሚ ሊሆን ይችላል። ከተከራዮች አኳያ፣ የዶላር መጠን ማሳካት ሳይቻል ቀርቶ ማለትም ንጋሪያዎች አትራፊ ካልሆነ የመውጫ ሁኔታውን የሚያጠቃሉት ይሰጣል በተገላብጠሽ፣ አከራዩም ይህንን የማቋረጥ መብት ሊቀበል የሚችል ሲሆን የሚጠበቀውን ተከራይ አለማሟላቱ ኪራዩ እንዳይቀጥል (በጥርስንት ኪራይ) የኪራይ ውሉን በሚፈራረሙበት ጊዜ ሊያገኙ ያሰቡትን ሊያደርገው ይችላል።
የኪራይ ውል ምደባ/አሳልፎ ማከራየት (Lease Assignment/Sublease)	ተከራይ የመመደብ ወይም አሳልፎ የማከራየት መብት ወሳኝ ሲሆን የድርጅቱን የመውጣት ስልት እና ፋሲሊቲ ማኅበር ስለሚመለከት ነው ከዚህ አኳያ ጀምሮዎቻችን፣ ተከራዮች አከራይ አጠቃላይ ምደባ ወይም ንዑስ ማከራየት እንዳያዘገይ ያለምክንያት እንዳይፈፅም ማረጋገጥ አለባቸው ተከራዮች ምደባ/ አሳልፎ የማከራየት ቋንቋ ተገቢ ያልሆነ ማዘዋወር እና የኪራይ መጨመር እንዳይኖረው ማረጋገጥ አለባቸው ተከራዮች የተፈቀደውን ምደባ / አሳልፎ ማከራየት (ማለትም የአከራዩን የቅድሚያ የፅሁፍ ፈቃድ የማያስፈልገው መደራደር) አንቀፅ እንዲካተት ማድረግ ይኖርባቸዋል የተፈቀደ ማዘዋወር የሚዘዋወርለት፣ ደጓሚዎች የጋራ ቁጥጥር ያላቸው ጨምሮ እንደ ዋና ተከራይ ወይም ተከራይ ውህደት ወይም መልሶ መደራደር ተከራዮችን የተመለከተ ወይም ወላጆቻቸውን ሁሉንም ወይም አብዛኛውን የተከራዮች ንብረት፣ ክምችት ፣ ድምፅ የመስጠት / አባልነት ፍላጎቶች ሊያካትት ይችላል።
ወደ ቀድሞ ቦታ መዘዋወር (Relocation)	ተከራዮች ወደ ቀድሞ ቦታ የሚያዘዋወሩትን አንቀፅ ያለውን የኪራይ ውል መፈረም መቋቋም ሲኖርባቸው የኪራዩን ምጣኔ ሀብታዊ ሁኔታዎች ሜትሪክስ ላይ የሚወሰኑ እንደመሆናቸው አስፈላጊውን ጥንቃቄ መደረግ ይኖርበታል በተጨማሪም ወደ ቀድሞ ቦታ መዘዋወር የተከራዮችን የንግድ ሥራ፣ መልካም ስም እና ደንበኞች እንዲያጡ ሊያደርግ ይችላል አዲስ ቦታ ይበልጡን ባነሰ ሁኔታ ሊያስገባ ወይም ሊታይ ይችላል አከራይ ወደ ቀድሞ ቦታ የመዘዋወርን ደንብ ለማንሳት ካልተስማማ የሚከተሉት ሁኔታዎች ድርድር እንዲኖር አስተያየት እንሰጣለን <b>አንደኛ</b> ፣ የተከራዮች መብት ወደ ቀድሞ ቦታ የእርስዎ ምግብ ቤት ወዳለው ቦታ ማንቀሳቀስ የሚገድብ ሲሆን በኪራዩ ወቅት በመጀመሪያዎቹ 12 ወራት ይህንን በህዳር እና ታህሳስ መፈፀም አይችሉም <b>ሁለተኛ</b> ፣ አከራይ በትንሹ በ90 ቀን ውስጥ ማሳሰቢያ ለመስጠት፣ ይህንን መብት ለመጠቀም ውሳኔያቸውን ማሳወቅ አለባቸው <b>ሶስተኛ</b> ፣ አከራይ ከቦታ ማንሳት ወጪዎችን ግንባታን እና ተያያዥ ወጪዎችን በእርስዎ መነሳት የሚኖርብዎትን ይሸፍናሉ <b>አራተኛ</b> ፣ አዲሱ ሳይት ከዋናው ቦታ በንፅፅር ተገቢ መሆን አለበት በስፋቱ መጠን በጣም መለያየት አይኖርበትም ቦታው ካነሰ ኪራይ መቀነስ አለበት ቦታው በዝቶ ትልቅ ከሆነ፣ ኪራዩ ተመሳሳይ መሆን አለበት <b>አምስት</b> ፣ ኪራዩን ይህ ማዘዋወር ወይም ወደ ቀድሞ ቦታው መመለስ ተቀባይነት ከሌለው ሙሉ ውል የማቋረጥ መብት ተቀባይነት ይኖረዋል።
የደህንነት ተቀማጭ መቃጠል (Security Deposit Burn-Offs)	የመሬት ባለንብረቶች በየጊዜው ትልቅ የደህንነት ተቀማጭ ገንዘብ ተከራዮች የውል ጥስት ሲፈፀሙ እራሳቸውን ለመጠበቅ ያስቀምጣሉ አከራዮ ከፍተኛ የደህንነት ተቀማጭ ካስፈላጋቸው በድርድር አንቀፅ መሰረት አከራይ የውል ጥስት እስካልፈፀሙ / ከአቅም በላይ እስካልሆነ በተወሰነ ጊዜ ማለትም ለምሳሌ ኪራዩን ከጀመረበት ቀን ጀምሮ በሶስት አመታት ውስጥ ያስያዙትን የደህንነት ተቀማጭ መልሶ የማግኘት መብትም የተጠበቀ ይሆናል።