

**Asian Pacific Islander Legal Outreach – Klinika ng Maliit na Negosyo**

**1121 Mission Street**

**San Francisco, California – 94103**

**(415) 567-6255**

**Malit na mga Negosyo sa San Francisco:**

**Pag-unawa sa iyong Komersiyal na Paupahan & Legal na mga Karapatan**

1. **Ano ang isang “Maliit na Negosyo” sa California? Ang aking negosyo ba ay kuwalipikado bilang isang “Maliit na Negosyo”? Upang maging kuwalipikado bilang isang maliit na negosyo, ang iyong negosyo ay dapat na:**
	1. Matatagpuan sa California;
	2. Mayroong 100 o mas kaunting mga empleyado;
	3. Hindi nangingibabaw sa larangan ng operasyon nito (hindi kinokontrol o nagsasagawa ng malaking impluwensiya sa buong bansa sa isang parehong uri ng aktibidad ng negosyo ); at,
	4. May katamtamang taunang kabuuang resibo na $10 milyon o mas mababa sa nakaraang 3 taon.
2. **Ano ang pinakamahalagang mga isyu sa pagsunod na kailangan kong bigyan ng pansin habang nagpapatakbo ng isang maliit na negosyo?**
	1. **Binabayaran mo ba ang lahat ng mga kailangang insurance taun-taon**? (ari-arian, pananagutan, kabayaran sa manggagawa, mga insurance sa walang trabaho, atbp.);
	2. **Nabayaran mo ba ang iyong mga buwis? Napapanahon ba sila**? (kita, mga benta, mga buwis ng payroll, atbp.);
	3. **Nag-apply ka na ba para sa kailangang mga permiso?** ( zoning, mga permiso sa kalusugan, mga pag-apruba sa kapaligiran , atbp.); at
	4. **Nagpapanatili** ka ba ng **mabuting mga rekord at legal na mga dokumento**? (mga kontrata, mga kasunduan sa pagbebenta, mga lease, mga purchase order, mga kasunduan sa serbisyo, atbp.).
3. **IYONG pananagutan na malaman ang mga patnubay at batas** na may kaugnayan sa iyong negosyo. **Makipag-usap sa isang abogado** upang magkaroon ng mas mabuting kaunawaan sa mga pangangailangan sa pagsunod.
4. **Ano ang isang lease? Bakit mahalaga ito?**
	1. Ang lease ay **isang legal na kasunduan sa pagitan ng isang may-ari at isang nangungupahan ng negosyo** para sa pagrenta ng ari-arian.
	2. Ito ay **isang legal na may bisang nakasulat na dokumento na nagbabalangkas ng mga tuntunin at** kondisyon na kailangang sundin ng isang may-ari at isang nangungupahan ng negosyo.
	3. **Ang maingat na pagrerepaso ng isang lease BAGO ang paglalagda ay sobrang mahalaga**.
	4. **Ang isang abogado ay maaari kang tulungan sa pagsisiguro na ang mga tuntunin at kondisyon ay patas at makatwiran sa iyong mga interes at pangangailangan** bilang may-ari ng isang maliit na negosyo.
5. **Magtuon ng matamang pansin sa sumusunod na mga probisyon ng lease BAGO mo lagdaan ito:**
	1. Ang iyong legal na karapatan sa **“Tahimik na Kasiyahan”:** Ang may-ari ay hindi dapat pakialaman o gambalain ang iyong paggamit ng ari-arian.  **Magbantay sa isang probisyon na nagpapahintulot sa konstruksiyon/pagsasaayos na mga proyekto na maaaring maglayo sa potensiyal na mga kustomer.**
	2. **Pagtaas ng Renta**: Maingat na repasuhin ang probisyon ng **“pagtaas ng renta**” provision. Ito ay nagbibigay sa may-ari ng kapangyarihang unti-unting pataasin ang batay sa taunang renta batay sa pinagkasunduang kalkulasyon. **(Hal. “ang iyong renta ay tataas sa 3% bawat taon.” Sa tingin mo ba ay kakayanin mong bayaran ito?)**
	3. **Ang probisyon ng pagkumpuni/pagpapanatili ay nililinaw kung sino ang may pananagutan sa pagpapanatili ng naka-lease na ari-arian at magbayad para sa mga pagkumpuni**. Siyasatin ang ari-arian BAGO pirmahan ang lease. Maingat na repasuhin at makipagkasundo sa HINDI mo magiging pananagutan. **Hindi mo gustong maipit sa mamahaling mga bayarin sa pagkumpuni.**
		1. Hal) Nagpapatakbo ka ng isang restwaran. Ang sistema ng bentilasyon ng ari-arian ay luma at hindi gumagana. Sino ang magkakaroon ng pananagutan na i-upgrade ito at magbayad sa gastos?
		2. Hal) Ikaw ay nagmamay-ari ng isang houseware/gift shop. Ang bubong ay nagsisimulang tumagas at sinira ng ulan ang mga produkto sa iyong tindahan. Sino ang may pananagutan?
6. **Magtuon ng pansin sa mga kabayaran sa Pagpapanatili ng Pangkaraniwang Lugar (Common Area Maintenance o CAM) sa isang lease.** Mga bayad sa CAM ay mga gastusin na ipinapasa ng mga may-ari sa kanilang mga nangungupahan upang makatulong na masakop ang mga gastos na kaugnay sa itaas at mga gastusin sa pagpapatakbo para sa pangkaraniwang lugar. Ang pag-unawa sa kung anong mga gastusin ang kabilang sa CAM na pagsingil at kung paano sila kinakalkula ay napakahalaga. **Makipag-usap sa isang abogado upang ipagkasundo ang makatwiran at patas na mga kabayaran. Pangkaraniwang mga lugar ay mga espasyo na ginagamit para sa o pinakikinabangan ng lahat ng mga nangungupahan** , tulad ng:
	1. Mga pasilyo
	2. Mga elevator
	3. Mga paradahan
	4. Mga lobby
	5. Mga pampublikong banyo
	6. Seguridad sa gusali, bukod sa iba pa.
7. **Subukang makipagkasundo upang isama ang isang maagang pagwawakas ng probisyon sa isang lease. Kung kasama ito, pinahihintulutan ka nitong wakasan ang lease bago ito itakda para mawalan ng bisa. Makipag-usap sa isang abogado upang matuklasan ang pinakamahusay na paraan upang wakasan ang iyong lease na may maliit na pananagutan hangga't maaari.** Ang probisyon na ito ay maaaring makatulong kapag:
	1. **Ang iyong negosyo ay hindi bumubuo ng mga kita tulad ng iyong inaasahan;**
	2. **Wala kang sapat na pera para maipagpatuloy ang mga pagbayad sa renta;**
	3. **Gusto mong magsimula ng isang bagong negosyo;**
	4. **Ang lokasyon ng naka-lease na ari-arian ay hindi nakakaakit ng sapat na mga kustomer.**
8. **Hindi ko pa rin magagawa ang aking mga pagbayad sa renta dahil sa kahirapan sa ekonomiya na dala ng Covid-19 na pandemya. Paano ako matutulungan ng ordinansa sa Covid-19 San Francisco na mga Proteksiyon sa Komersiyal na Pagpapalayas?**
	1. Kung ikaw ay isang negosyo na may 49 o mas kaunting mga empleyado, maaari kang magkaroon ng **karagdagang oras upang bayaran ang anumang napalibang renta mula Marso 18, 2020 hanggang Setyembre 30, 2021**.
	2. Ang ordinansa ay nagbibigay sa iyo ng panahon ng pagtitiis (panahon ng pagbabayad) batay sa tsart sa ibaba.

****

1. **Mahalagang makipag-usap sa isang abogado. Kung mayroon kang anumang mga katanungan tungkol sa iyong komersyal na lease, o hindi mo nagagawa ang iyong mga pagbabayad sa renta dahil sa COVID na kahirapan sa ekonomiya, mangyaring makipag-ugnayan sa sumusunod na legal na mga organisasyon.**

