

المسائل القانونية

LEGAL ISSUES

بيري سانكي، محامي Barry Sankey, Solicitor

وراء كل مشروع، صغير أو كبير، وطوال كل الأعمال، سوف تجد دائماً العقود والاتفاقات والصكوك، والموافقات، والتصاريح والتراخيص وغيرها من ممتلكات شخصية قانونية. واحات العلوم ليست استثناء، وكما هي في كثير من الأحيان نتيجة للشراكة بين عدد من المنظمات التي غالباً ما يتسم دستورها الخاص على أنه في كثير من الأحيان معقداً. مشيراً إلى أن العملية التجارية التي تتضمن ملكية وإدارة وتأجير العقارات الكبيرة، ربما تنتقل إلى واحات افتراضية، والتي تستضيف نطاقاً وما يتصل بذلك من قضايا الملكية الفكرية، والتعامل مع المقيمين بدءاً من شركة بموظف واحد خلال الشركات ذات التكتلات المتعددة الجنسيات، واحة العلوم ربما تواجه واحدة من أكثر بيئات العمل تعقيداً وصعوبة.

شأنها في ذلك شأن أي مقالة أخرى بشأن مسائل القانون، ينبغي أن يكون هناك ملاحظة تحذيرية. أولاً، هذا الفصل على أساس القانون الإنكليزي، وتعتبر أن الموقف العام في تشرين الأول / أكتوبر ٢٠٠٥م. ينبغي أن ينظر القراء في محتوى الدليل كإرشاد أولي فقط، وخارج نطاق القانون الإنكليزي الاختصاص والمفاهيم، والقواعد القانونية ستختلف حتى في أسكتلندا وإيرلندا الشمالية في المستقبل، حتى في ويلز. أيضاً، والظروف الخاصة التي ستحدد أنسب الإجراءات، ومفصلة على النحو المناسب من ذوي الخبرة والمشورة من محامين وباحثين ميدانيين ينبغي دائماً في أي قضية من القضايا - في هذا الفصل هو أقصر موجز لبعض الشواغل القانونية الرئيسة لواحات العلوم، وليس بأي حال من الأحوال نهائياً.

الوصول للهيكل الأولي بصواب

Getting the Initial Structure Right

عادة، واحة العلوم سوف تنجم من "شراكة" Partnership (عادة "الشريك" في هذا الفصل يستخدم في المعنى غير القانوني) بين العديد من الأطراف المتباينة، والجمع بين المهارات والوصول إلى الموارد، بما في ذلك:

- جامعة مستضيفة أو معهد للبحوث.
- السلطات المحلية - والحى و / أو المقاطعات - مسؤول عن موقع المضيف.
- وكالة التنمية الإقليمية.
- جهات التمويل، سواء المصارف / صناديق المعاشات التقاعدية، أو حتى المخضرمين المستثمرين من القطاع الخاص.

• منظمات الأعمال المحلية - على سبيل المثال، الروابط التجارية، والغرفة التجارية. وبالإضافة إلى ذلك، العديد من المنظمات الأخرى يمكن أن يعتبروا أنفسهم أصحاب المصلحة في المشروع، بما فيها مجموعات المجتمع المحلي الذي يأمل في حدوث تغيير في ثروة المجتمع، ويسعى للقيام بدور داخل واحة العلوم سواء عن طريق المساهمة المباشرة أو غير المباشرة، أو حتى من الصواب. معاً، هذه المنظمات تحتاج إلى ضرورة توفير عدد من وظائف واسعة النطاق، التي تشمل معظم، إن لم يكن كل، ما يلي:

- تجمع الموقع وشراء الأراضي أو اقتناء مبنى.
- شراء إلزامي - خاصة إذا كانت جزءاً من تجديد مشروع أكبر.
- تأمين واستخدام صناديق التنمية الأوروبي للتعمير (ERDF)، أو غيرها من المنح المتاحة.
- تطهير وتنظيف الموقع.
- أعمال البنية الأساسية داخل وخارج الموقع - الطرق والصرف الصحي والخدمات.
- بناء مبان جديدة أو تحويل مبان قائمة على واحة العلوم.
- تسويق وتأجير أو بيع وحدات المباني أو حتى تطوير المواقع.
- في حالة افتراضية واحة العلوم، شراء وصيانة أسماء النطاقات، واستضافة الخوادم الحاسوبية واحتياطية للأنظمة والملفات والبيانات الإلكترونية (الرقمية).
- التشغيل والإدارة اليومية لجميع الممتلكات العقارية والمصالح.
- خدمات دعم الأعمال التجارية - مع الأخذ في الرسالة الأساسية ومن مرافق المؤتمرات، والمالية، من خلال المعلومات والمشورة، ومقدمات المستشارين المتخصصين.

ومن الواضح أن هذه المهام لا يمكن أن تكون مشتركة أو مُسَلِّمة على أساس "مخصصة" ad-hoc، ليس أقلها أن المهام المختلفة مترابطة، وسيكون لكل شريك المهام الأخرى، والأولويات، وفي حالة الهيئات العامة مثل السلطات المحلية، القواعد والأنظمة الخاصة بها التي تنظم أعمالها وصلاحياتها. ولذلك فهي حاسمة لتحقيق النجاح؛ لإيجاد الطريقة التي يمكن لواحة العلوم أن تعمل بشكل مستقل، وذلك للعمل مع من يمكن أن يستأجر فيها والعديد من الأطراف الثالثة التي مع من سيتعين عليه الحاجة إلى العقد، من خلال مرافق البنوك (لرأس المال

العامل) ومقاولي البناء. وإن إعادة النظر في العديد من الواحات العلمية الحالية قد تشير إلى وجود العديد من وسائل مختلفة لتحقيق نجاح الخطة، وهذه يمكن أن يقتصر على عدد من النماذج القانونية الأساسية أو هياكل:

الشركة المحدودة

Limited Company

الحل الأكثر وضوحاً هي شركة محدودة، وعادة مع الأسهم فيه كل طرف يحمل نسبة متفق عليها من إصدارات للأسهم، وما يرتبط بها من حقوق، والشركة التي تحكمها الإجراءات:

- مذكرة مقالة رابطة مفصلة - الوثائق العامة على حد سواء.

- اتفاق المساهمين من القطاع الخاص - لم يكشف عن الشركات في مقر الشركات - مشيراً إلى مختلف الإجراءات التي، على سبيل المثال، تشترط موافقة اجماعية من الأعضاء، وإن كان يجب الحرص على ضمان حرية الشركة؛ لتشغيل واحة العلوم على نحو فعال وتجاري وليس مقيداً بطريقة غير معقولة.
- مسألة حصص الفئات المختلفة مع حقوق تصويت متباينة، ورأس المال لمطابقة كل اهتمامات ومصالح المساهمين أو الشروط المتفق عليها بينهم.

شركة محدودة (limited company)، من حيث المبدأ، مثالية حيث الموقع المقصود من واحة العلوم لا يزال يتعين الحصول عليه، وليس بالفعل مملوكاً من قبل واحد من الشركاء الجادين مع إمكانية شراء الموقع أو المبنى مباشرة من الشركة الجديدة، يمكن عندئذ القيام بمهام عملها المعتاد مثل اقتراض الأموال، في حد ذاته. أيضاً، من حيث الكيان القانوني الذي يمكن أن يكون لسلطتها التقديرية والصلاحيات للقيام بالأعمال، متحررة من كل شريك في عملية الموافقة الخاصة بها، وأنها قد تعفي واحة العلوم من الحصول على موافقة صريحة لكل شريك - فإنه لا يليق تقديم اثني عشر شهراً لتأجير تجارية جديدة في مركز للحضانة في حال أخذ تسعة أشهر للحصول على موافقة كل الشركاء على السماح بالتأجير بشرط أن تكون على استعداد للتنازل عن هذا المستوى من السيطرة عليها. ولكن عادة شركاء واحة العلوم تخضع لقواعدها وأنظمتها الخاصة بها، التي نص عليها النظام الأساسي، وبكل بساطة لا تستطيع المشاركة بجزئية في شركة محدودة، بالرغم من فوائد ذات مسؤولية محدودة، والكيان القانوني السليم وهيكل إداري واضح. على سبيل المثال، وكالات التنمية الإقليمية (RDAs) لا يمكن لها إلا في ظروف محددة أن تملك أسهماً في شركة دون الحصول على موافقة من وزير الخارجية، والسلطات المحلية التي تجد نفسها مالكة لأكثر من 50% من الأسهم في شركة (أو لديها أي مصلحة في هذه الشركة) سوف تجد الشركة، والإيرادات والمصروفات الخاصة بها مدموجة بأنظمة ولوائح ميزانياتها ونفقاتها.

أيضاً، وليس جميع الشركاء يرغبون في الاستثمار مباشرة في هذه المساهمة - فمجموعات المجتمع المحلي، وربما غيرها من المجموعات، على سبيل المثال، عن طريق المساهمة في لجنة استشارية مستقلة أو هيئة، على الرغم من أن آراء أعضائها آراء غير ملزمة للشركة، حتى لا يصبحوا مثلاً "ممثلين مديري الظل" "Shadow Directors" وفقاً

لقانون الشركات، وبالتالي تصبح على نفس القدر من المسؤولية عن أعمال الشركة على النحو الواجب، يتم تعيين المدير بأنفسهم.

قوانين الشركات تسمح للشركة أن تكون ذات المسؤولية المحدودة التي أنشئت من قبل "ضمان" وليس فقط المساهمة - على كل عضو يُعَدُّ بدفع مبلغ معين، وعادة ما يكون جنيه إسترليني واحد فقط، أي حتى في الإعسار، إلا أنها وسيلة غير عادية للتداول، وأنها لم تعد ملكية الممتلكات، ويمكن أن تستمر في تسبب القلق للعديد من الهيئات العامة من خلال تجارب "الحصة الغالبة" المطبقة على السلطات المحلية.

الشراكة الكاملة

Full Partnership

التي حددها قانون سنة ١٨٩٠م للشراكة، والشراكة الكاملة أمر خارج المهن، وهي تماماً نادرة في وقتنا الحاضر بما فيها قطاع الأعمال التجارية. وعادة ما تنشأ في مثل هذه الحالة يكون أكثر من غير المقصود منه عن القصد. على الرغم من توفر الشفافية الضريبية لأعضائه - من المفيد أن الإعفاء من الضرائب وصناديق المعاشات التقاعدية - شراكة تفرض أيضاً مسؤولية مشتركة ومتعددة على جميع أعضائها - أنهم أصبحوا مسؤولين عن كل الأعمال التجارية بأسرها، وأعمال شركائها. هذا ليس من المرجح أن يكون مقبولاً لدى الشركاء المحددين لواحة العلوم، والشراكة الكاملة ما زالت لا توفر الاستقلالية لواحة العلوم، (لأنها غير معترف بها بوصفها كياناً قانونياً مستقلاً) على سبيل المثال، فإن قدرة الامتلاك أن تكون الملكية باسمها.

الشراكة المحدودة

Limited Partnerships

فإن قانون سنة ١٨٩٠م يخلق أيضاً مخططاً بديلاً، وذلك لحماية المستثمرين النائمين (الحمولين)، و"الشراكة المحدودة"، التي يمكن للمستثمرين تمويل مشروع مع الضرائب من الشفافية لشراكة كاملة، ولكن مع الشراكة المحدودة المسؤولية إلى حد أقصى من مستوى الاستثمار في هذا المشروع. ولكن لا يسمح لهم دور مباشر في الإدارة اليومية، وهذا يبقى مع "شريك عام" تتعهد كامل المسؤولية عن هذا المشروع، وإن كان ذلك، فغالباً ما تكون محدودة للشركة نفسها، ومنهم في ذلك سلطة تقديرية منوطة في عمل المشروع.

قليل من شركاء واحه العلوم سيكونون على استعداد لتسليم الإدارة الذاتية المطلقة، ورغم أن في هذا السوق العقارية، ومحدودية الشراكة شائعاً، في المقام الأول هي التي تستخدمها في الحياة وصناديق التقاعد والتجارة لاتخاذ أسهم في بعض من أكبر مراكز التسوق، مما ينجم عنه أعمال يومية مع إدارة متخصصة في إدارة الشركة. في ذلك السياق، فإن هذا الهيكل لن يجمع مصالح إدارة الشركاء إلا بوصفه وسيلة للاستثمار. كما لا يستهان بتكاليف التأسيس والإدارة أيضاً، والتي لها مراعاة لحجم معظم الواحات العلمية.

شراكة ذات مسؤولية محدودة

Limited Liability Partnership (LLP's)

وإن كانت الشراكة كاملة والوسيلة الوحيدة عملياً لمعظم الشراكات المهنية، ومسؤوليتهم غير المحدودة فيما بين أعضائها تمثل عبئاً كبيراً، وبعد سنوات طويلة من ممارسة الضغوط، رضخت في البرلمان، مما أتاح منذ الفترة من عام ٢٠٠١م بإنشاء شراكة ذات مسؤولية محدودة (LLP's) - مزيج من شراكة مع شركة محدودة، لديها العناصر المفيدة لكلا الوسيّتين، وعدد قليل من مساوئ الشراكة الكاملة، أو في إطار شراكات محدودة ويخضع للقانون ١٨٩٠م. وإن كان القصد في الأصل للممارسات المهنية، فإنه يسمح التشريع (LLP) لاستخدامه من أجل واحة العلوم، وعدد من المشاريع العقارية التطويرية والاستثمارات ضمن النموذج (LLP). المكان هنا لن يسمح للاستعراض الأكثر تفصيلاً، ولكن لديه بعض الجوانب الموضوعية، والتي قد يكون من المفيد استعراضها مع محاميكم ومساحيكم.

صناديق الاستثمار العقاري (ص إ ع)

Real Estate Investment Trusts (REIT's)

لن يكون صحيحاً التفاوضي عن صناديق الاستثمار العقاري (ص إ ع) REIT's - ويجري حالياً الترويج لها كمنقذ للممتلكات التجارية والاستثمار - كما كانت تستخدم على نطاق واسع في الولايات المتحدة للسماح لصغار المستثمرين على استحواذ أكبر حصة من الممتلكات، والاستفادة من اقتصاديات اعتبارية (of scale)، كما بإمكان القطاع الخاص الشراء في وحدة الصناديق المتنوعة. تعتبر واحة العلوم مجرد استثمار مالي، فمكوناتها إما بناء معين أو مجموعة من المباني. - قد يكون للتحويل إلى صناديق الاستثمار العقاري (ص إ ع) REIT، بعد الضرائب والتشريعات واللوائح التي قدمت. ولكن، لا تزال صناديق الاستثمار العقاري (ص إ ع) REIT هي الاستثمار (بدلاً من وسيلة التشغيل / تجاري)، ويبدو من المستبعد أن يكون من العملي للإدارة اليومية (day to day)، التي تحتاج إلى مثل هذه المهام التي يتم تسليمها بشكل منفصل.

اتفاقات الكونسورتيوم

Consortium Agreements

بعد استفاد المنظومات الشركائية ذات الملكية المشتركة تقريباً، وبعد ضمان أنه لن يكون بوسعهم تمكين الشركاء أن يعملوا مع بعضهم كما يرغبون، أو بشكل غير عملي من حيث التكلفة، فإنه لا يزال هناك نموذج آخر، والتراجع عنه يعتمد من خلاله وضع كل شيء في مضمون الوسيلة المدججة - تعدد الأحزاب، بل وربما في إطار متعدد التعاقدية بين الشركاء، وربما على وجه الخصوص مع الشركة المدرجة، والتي تأخذ على وجه التحديد مديراً يومياً ونيابة عن الشركاء، "واجهة" واحدة لواحة العلوم من أجل المستأجرين وآخرين للتفاوض معهم.

تشبه إلى حد ما الشراكة المحدودة، ويمكن أن توفر البنية التي يمكن أن تدمج في نهاية المطاف مع صناديق الاستثمار العقاري (ص إ ع) (REIT) لبعض السنوات في المستقبل، فإن الطرفين يدخلان في "اتفاق الكونسورتيوم" يمكن أن تجمع مجموعة من الالتزامات المختلفة من كل واحد منهم، مؤدية إلى ملكية الأراضي، والحصول على منح التمويل، وتوفير المعرفة والخبرات الأساسية، والالتزام الذي لم يعد ملتصقاً، خلافاً للشراكة من أجل القيام بها. ورغم أن أعضاء الاتحاد لا يستفيدون من وضع كل جزء من واحة العلوم التجارية ذات المسؤولية المحدودة، إلا أن هذه الخطة يمكن أن توفر بعض المزايا:

- التجارة اليومية للتداول في واحة العلوم يمكن أن تكون معزولة داخل إدارة شركة مدججة.
- يحتفظ الشركاء بملكياتهم الموجودة، ويمكن لهم تحديد كيفية الإجراءات والالتزامات التي يبدؤون فيها، وكيفية الامتثال لقواعدها وأنظمتها الخاصة بها.
- الشركاء لا يكسبون المسؤولية المشتركة والمتعددة المتعلقة بملكياتهم، وما يقومون به لبعضهم بعضاً - على سبيل المثال، ما ينطوي عليه من مخاطر لموقع ملوث يبقى مع المالك الأصلي حتى يتم استصلاح الموقع أو بيعه أو تأجيله. في مثل هذا الائتلاف على أساس الخطة، وعلى الرغم من عدم وجود كيان قانوني واحد على الفور في قبضته كل الممتلكات، فإن إدارة الشركة يمكن لها أن تقوم بدور الوكيل عن كل من الشركاء، وإعطاء الآخرين الاستفادة من نقطة اتصال واحدة، ثم يتم التفاوض عليها في مختلف عقود الإيجار، وتطوير اتفاقات تراخيص للطرفين (في اسم مالك الأرض الفعلي)، وكذلك تنسق تقديم خدمات نموذجية للمستأجرين. حالما يتم التوصل إلى اتفاق - ضمن الحدود التي حددها الشركاء، وعندئذ يمكن لكل شريك القيام بالإجراءات اللازمة على وجه الخصوص: على سبيل المثال، حيث الأراضي داخل واحة العلوم هي بالفعل في حوزة أحد من الشركاء، وعليه، فإن الاتفاق الجماعي (كونسورتيوم) لن يكون هناك أي حاجة للتحقق من "أفضل قيمة" حتى يتم الاتفاق على البيع النهائي أو التأجيل. هذا، ويتجنب خلق سلسلة من الصفقات لنقل الملكية الخاضعة للضريبة للتسجيل أو غيرها من العواقب حتى يكون هناك تخلص حقيقي منها.

مع ذلك، فإن المخاطر الرئيسة للاتفاق الجماعي هي على الأرجح أن تكون لشراكة كاملة أو محدودة، وتنظيم دقيق لمختلف الالتزامات هي في حاجة له، بما في ذلك الإنقسام بين مختلف وثائق منفصلة لضمان شراكة لا يعتبر أنها نشأت - إذا استشعرت الأطراف بأنها يجب أن تعتمد على أنه لا شراكة بأن تعلقوا، وأن الأوان قد فات - وأنها هي في حكم المؤكد على أن الشراكة معاً!

هناك بدائل لشركة إدارة مدرجة مستقلة، والتي قد تنقذ التكلفة والوقت، وبعد ذلك إنشاء إدارة مستقلة للشركة، وذلك باستخدام:

- الفرع التجاري القائم لواحد من الشركاء - عادة فرع ترخيص التكنولوجيا التابع للجامعة المضيفة، على سبيل المثال، أو.

• تقسيم واحد من الشركاء أنفسهم قادر على التجارة، وعلى استعداد للامتثال للضريبة ذات الصلة، وغيرها من الأنظمة لقضايا "النفق"، مثل ضريبة القيمة المضافة (VAT) في المسائل ذات الصلة بين التكاليف والإيرادات المدخلات / المخرجات.

بيد أن هذه الخيارات قد لا تكون مثالية، حيث هناك دائماً مخاطر نشوب صراع في المستقبل - هل يمكن أن تكون الوسيلة الإدارية مستقلة حقاً في صنع القرار فيما بين الشركاء؟ - وإذا ما كانت المنظمة الفرعية أو الأساس تملك أو بوسعها أن توظف الخبرة الصحيحة في تقديم مهام الإدارة المطلوبة. إذا تم اعتبار مثل هذا الترتيب "الداخلي"، فإن الشركاء يحتاجون إلى مناقشة الموقف بصراحة ووضوح قبل الانتقال.

الجمعيات الخيرية

Charities

شفافية الضريبة النسبية لجمعية خيرية قد تبدو جذابة، وليس أقلها كجامعة كما هو في الواقع صدقة معفاة هي نفسها بموجب القانون الإنكليزي، ولكن اللوائح والتشريعات المطبقة على المؤسسات الخيرية، وعلى وجه الخصوص على الأنشطة التجارية يعني أنه سوف يكون من الصعب، إذا لم يكن من المستحيل إجراء عملية منح عن طريق الوسائل الخيرية، وبنفس المعادلة إشكالية تدفع عائداً إلى شركاء من جمعيات ومنظمات غير الخيرية. إذا كان الهدف هو إعادة استثمار الربح إلى المجتمع أو المنطقة، فإنه عموماً أكثر عملية أن يتم فصل المهام التجارية في هيكل قطاع الأعمال، وعهد إلى فائض العائدات إلى مؤسسة خيرية مستقلة في وقت لاحق. حتى عندما تكون هي الجامعة الوحيدة التي ترعى واحة العلوم تجارياً، من دون شركاء خارجيين في يوم واحد، وذلك باستخدام وسيلة تجارية مستقلة لإدارة واحة العلوم والتمسك بمختلف الممتلكات التي ستمكن الجامعة لنقل الواحة إلى شكل آخر في المستقبل، إذا ما ترغب في ذلك الحين لجلب التمويل الخارجي أو شركاء آخرين.

ملكية عقارات واحة العلوم

Ownership of the Science Park's Property

قبل أن يغادر الدستور من واحة العلوم، يجب أن نتناول بإيجاز كيفية التحكم بالتشغيل المستقبلي من أي ظرف من الظروف والعهود، أو القيود في سند ملكية العقارات، أو التخطيط الذي يؤثر على الممتلكات التي تملكها أو تديرها، والحاجة إلى النظر في أثر ذلك في المفاوضات للحصول على (أو اكتساب السيطرة على تلك الممتلكات). وإن مثل هذه الأمور ينبغي إجراء تحقيقات شاملة لها في جميع الأحوال، فينبغي أن يوضع في الاعتبار أن أي شرط منها:

- يحد من مدة أو طبيعة الإقامة التي يمكن أن تمنحها واحة العلوم.
- يحد من طبيعة الأعمال التي يمكن الاضطلاع بها، حتى لو بدت غير ذي صلة.
- فرض شرط الحصول على موافقة الطرف الآخر قبل تأجيرها.

كما قد يشكل عائقاً كبيراً - على سبيل المثال، الحاجة إلى موافقة صريحة صادرة من أحد الملاك الأساسيين، بالرغم من عدم تبطيء عملية التأجير كثيراً، إلا أن إضافة تكاليفها أيضاً، حيث:

يتوقع المالك المؤسساتي من المحامين المعيّنين والمساحين فحص أي مستأجر على نفقة واحة العلوم، وعلى حساب وقت المالك نفسه. على قدم المساواة، وفرض قيود على استخدام الأماكن العامة باعتبارها البيت العام أو نادياً مرخصاً، فقد يبدو من غير ذي صلة بمحاظنة للأعمال التجارية في المستقبل، ولكن هذه القيود في كثير من الأحيان أيضاً تحظر تصنيع المواد الكحولية التي يمكن أن تشكل أي قلق في مجال التكنولوجيا الحيوية القائمة على العمل مع الشركة المقيمة، والرأي، والخمائر، وأنواع مختلفة من الكحول قد يكون تحصيل حاصل.

تفاصيل سند ملكية - قانونية وفي التخطيط - أي الأرض طلباً للحصول على واحة العلوم أهمية حاسمة، ويتعين النظر فيه في ضوء الحاضر والمستقبل، وإنما هو بالتأكيد ما بعد ذلك، وبمزيد من التفصيل في هذا الفصل.

إدارة المستأجرين

Managing Occupiers

في وضع هيكل عملي وتجاري، وخلق بنية مادية فيزيقية، والتي من خلالها يتم إيواء ورعاية التكنولوجيا والأعمال التجارية القائمة على الابتكار، واحة العلوم مع المستأجرين المرتقبين، يجب وقبل تسليم مفاتيح للمستأجر، أن يأخذوا بعين الاعتبار كيف ينبغي لأماكنها أن تدار - سواء الوصولية إلى مكتب ساخن وعلى أساس أجر الساعة في وحدات الاحتضان "سهل الدخول - سهل الخروج" "easy-in easy out"، أو مكاتب أكبر ومكان مختبري، واحة العلوم يجب التأكد من أنه يمكنها:

- محاسبة عن الحيز الذي يشغله، وجمع هذه المدفوعات.
- تحديث شروط التأجير مع تغير الظروف، على سبيل المثال الانتقال إلى وحدة أكبر أو أصغر.
- التأكد من أن خدمات المباني و تسعيرة المرافق والأعمال، قد تم دفعها أو استردادها.
- التأكد من أن الأعمال التي اضطلعت هي مناسبة، سواء في البداية أو المستقبل.
- ضمان أن أعمال المستأجرين تجري بسلام، دون غيرها، أو خطر على البيئة.
- الحفاظ على المباني في حالة جيدة، وإصلاح وصيانة المرافق المشتركة.
- أن يكون واضحاً للظروف، ومتى وكيف يمكن أن يتم الطلب من المستأجر بالإخلاء، متى يمكن للمستأجرين أنفسهم بالانسحاب من أماكنهم.

وعلاوة على ذلك، وبالرغم من أنه كان هناك دائماً شعور جيد لضمان معرفة المستأجرين لديك ومن هم، والحصول على مراجع، وفي الآونة الأخيرة تتعلق بالإرهاب وغسل الأموال والاحتيال. كل ذلك يعني أنها تكتسي أهمية خاصة لضمان أن تؤكد ليس فقط الهوية الفورية للأعمال المعنية - عن طريق الفحص في مقرات الشركات - وإنما أيضاً فريق الإدارة الذين يوقعون الأوراق: هل هم الذين كانوا يقولون من هم حقاً، وهل تم تعيين (تنصيب)

المدراء على النحو الواجب؟ هذا قد يكون من المهم بصفة خاصة في حالة توفر واحة العلوم لدعم الأعمال التجارية وغيرهم ممن قد يفترضون أنها الواحة، ولكن بشكل غير رسمي، فإن الاستقامة وصحة الكلام أو إذا كانت شاملة ومكلفة التجهيزات التي يتم توفيرها والسماح لتراكم المتأخرات من الديون.

ويقدم القانون الإنكليزي بطريقتين، من خلالهما يمكن للأماكن أن تؤجر - عقود الإيجار والتراخيص - أي لكل منهما إيجابياته وسلبياته:

عقود الإيجار

- تخلق اهتماماً رسمياً في الأراضي في حد ذاتها، ليست مجرد حق تعاقدى بين المالك (المالك أو المؤجر) شاغل (النزيل أو المستأجر)، وهو واجب النفاذ من جانب المستأجر ضد الآخرين.
- نقل إلى أطراف ثالثة، ما لم يحظر صراحة أو مقيداً.
- احتياطات إيجار، والتي عادة ما تكون حصرية من المدفوعات الأخرى، مثل تسعيرات الخدمات والمرافق التجارية وغيرها، وصراحة على المقيم أن يدفع ذلك أيضاً.
- علاجات خاصة متعلقة فقط بعقود الإيجار وعقود الإفراغ - بما فيها المصادرة والخراب - تنطبق على سبيل المثال، على عدم دفع الإيجارات المحجوزة.
- يمكن أن تكون إما لفترة محددة أو دورية (قل أسبوعية أو شهرية أو فصلية) - وكثيراً ما وصفت بأنها الإجارة - أو لأجل غير مسمى بناء على رغبة المالك - والمعروف باسم الحيازة عند الرضا (tenancy-at-will).
- ما لم ينص عليها صراحة في الوثيقة، لا يمكن أن يوضع حداً لعقد إيجار في وقت مبكر، ولا خلاف على أن عقد الإيجار في نهاية فترة - سواء كان أسبوعاً أو شهراً أو سنة محددة - ولكن الحيازة - على - لن تتوقف عند لحظة بالتمام "سوف" لأنه لم يعد في الوجود - أي ملاحظات أو تحذيرات هناك حاجة لها، ولا حتى أي خطأ من جانب المستأجر.
- عادة ما يكون أطول وأكثر تعقيداً من وثيقة ترخيص.
- وكثيراً ما طالب به الممولون (على سبيل المثال بنك) في حالة تحميل التكاليف على الأماكن.
- المستأجرون للأعمال (أي عقد إيجار أو الاستئجار الدوري) يحق لهم التأجير بموجب تشريع جديد عندما ينتهي الأصلي، مع شروط تضعها المحاكم في حال عدم الاتفاق بين المالك والمستأجر، وتمتع بحقوق التعويض. ولكن هذه الحقوق يمكن "استبعادها" عن طريق إجراءات إشعار بشأن منح عقد الإيجار، والتي حلت محل اللجنة السابقة، وأحياناً عملية أمر من المحكمة المضنية.
- عرضة لدفع رسوم ضريبة الأرض (SDLT) (وإذا كانت المدة طويلة بما فيه الكفاية، أو تشمل حقوق المناطق المشتركة) لتسجيل الملكية.

التراخيص

- عقد بسيط بين المالك (المرخص) والمقيم (المرخص له).
- الشخصية بالنسبة للمستأجر المقيم، وليس كحقوق يتحول إلى طرف ثالث.
- عادة رسوم ترخيص عالمية (لم تسم الإيجار على الإطلاق) وتشمل كل أو بعض تكاليف التبعية للاستئجار، والتي قد تشمل على سبيل المثال، التدفئة والإضاءة، ومبنى الخدمات والأسعار التجارية.
- فقط علاجات عقود نموذجية لفرض عقوبات عدم الدفع أو الإخلاء بالقوة.
- عادة ما يكون لمدة محددة، وغالباً في وقت مبكر بإعطاء مهلة معقولة، يمكن تحديد فترة معينة من خلال ترخيص، عادة ما بين سبعة وأربعة عشر يوماً، وإن كان أحياناً ما يبلغ ثمانية وعشرين يوماً.
- ليس هناك أي ضمان للحيازة: لا يمكن للشركة المقيمة المطالبة بالتعويض إذا انتهت مدة الترخيص أو لعدم تجديده.

• ليس خاضعاً لاعتماد ضريبة الأرض، وليس قابلاً للتسجيل في تاريخ كتابة هذا العقد.

الاختيار بين أحدهما: التأجير أو الترخيص، بوصفهما وثيقة نموذجية، والتي يمكن أن تكون شيئاً من الارتباط - في المقام الأول، الخيار بسيط: طريق الترخيص هو الأقصر لإخراج الوثيقة التي تبدو أكثر مرونة وإمكانية بالكامل لعملية "DIY" بالنسبة لكل من واحة العلوم والشركة المقيمة، وخالية من أي مشاركة من كل من تكاليف المحامين والمساحين. ولكن هل يُعتبر ذلك رائعاً للغاية؟

ولكن قبل تحديد المسار المفضل، يجب أن ننظر واحة العلوم في ما إذا كان الخيار هو فعلاً ما تم تحديده من قبل الالتزامات والتعهدات القائمة - والتي في العادة، يمكن أن تنشأ، على سبيل المثال، أي من خلال إيجار أساس (headlease)، الذي من خلاله تحمل الأماكن نفسها، وأي رهن عقاري أو أي ودیعة على الملكية، أو أي مساهم أو اتفاق تشكيل قانون الكونسورتيوم أو الهيكل القانوني لواحة العلوم والتكنولوجيا، أو في أي إدارة أو وكالة اتفاق بين واحة العلوم ومالك الأرض القانوني. إذا كان الأمر كذلك، فإن واحة العلوم قد تكون موجهة بشكل خاص لمتابعة الترتيب المهني، الذي، على التجربة العملية، من المرجح أن يكون على أساس إيجار محدد المدة لمدة تصل إلى ثلاث أو خمس سنوات، وتستثنى من الأمن الوظيفي.

وإن كان أصحاب العقارات والمؤسسات والمصارف ليسوا المفضلين لدى الجميع في عالم الممتلكات، وغالباً ما يبدو أنهم يفرضون المتطلبات والشروط التجارية دون النظر في أثر ذلك، وهناك أسباب وجيهة لاختيار الترتيبات الأكثر رسمية:

- القانون الإنكليزي لديه دائماً نية المكان فوق الكلمات، وهذا ينطبق أيضاً على تحديد ما إذا كان الترتيب لإشغال الممتلكات هو في الواقع تأجير أو ترخيص - بغض النظر عن الصيغة، إذا ما سمح للمستأجر المقيم حيازة حصرية، بفواتير "إيجار" أو حتى ما تم وصفه بأنه المستأجر، ثم يجوز للمحكمة أن تقرر على أن الوثيقة (بغض النظر عن الصيغة الفعلية) هي في حقيقة الأمر تأجير أو استئجار.

• إذا كانت الشركة المقيمة تستخدم الملكية لقطاع الأعمال، عندئذ قد لا يصبح الترخيص عقد إيجار أو استئجار، ولكن إذا كانت مدة الترتيب لأكثر من ستة أشهر (أو تجديد رخصة سابقة على قدم المساواة مع إيبلاء مجموع الإشغال لأكثر من اثني عشر شهراً)، أو كانت دورية - أسبوعية أو شهرية على سبيل المثال - فإن المقيم بأثر رجعي يحقق مكاسب ضمان الحياة، والحق في الحصول على فرصة جديدة (من حيث تُحدّد المحكمة) على انتهاء الفترة الحالية من الإشغال.

• عقد إيجار فقط - و فقط إذا كان لفترة محددة وليست دورية - ويمكن أن تستثنى من أمن حقوق الملكية، وبعد ذلك إلا عن طريق إجراءات قبل الترتيبات كانت موثقة.

ونتيجة لذلك، يتم الترخيص عن كل شيء ما عدا مرة واحدة على حدة، ودائماً مدة ثابتة من ستة أشهر أو أقل، هي تشكل خطراً جسيماً على واحة العلوم؛ لأنها تترك الشك، وتقلل من القدرة على ضبط وتنظيم المهنة. على الرغم من العودة المناسبة من أصول ممتلكاتها قد لا تكون على رأس جدول أعمال أي واحة علوم، وهذا الخطر يمكن بسهولة إدارته، وإلا سيكون من الغباء عدم القيام بذلك.

ونتيجة لذلك، ولضمان جانب إدارة ممتلكات واحة العلوم بعدم توليد الأزمات لها - من غير ما هو ناجم عن إعسار غير متوقع للشركة المقيمة - لأي ترتيب يسمح لشركة مقيمة لما يزيد مجموعه عن ستة أشهر ينبغي أن يدار بأفضل طريقة تأجير رسمي ولمدة محددة، مع الإجراءات ذات الصلة لاستبعاد وضمان الحياة في مكانها. في وقت الكتابة، تتطلب هذه كلمات محددة توافق على استبعاد ضمان الإيجار نفسه، مسألة إشعار (بشكل غير رسمي وصفه "تحذير الصحة") الذي قدمه المالك إلى من يمكن أن يكون المستأجر، واستكمال إعلان من شأنه أن يكون المستأجر بعد ١٤ يوماً كفترة تهيئة - ولكن قبل التوقيع على عقد الإيجار واستكمالها - فإن مثل تحذير الصحة هذا قد تم الإفصاح عنه. هذه العملية يجب أن تدار من قبل واحة العلوم - أو يفضل من محاميها - لضمان مراقبة التبليغات (الملاحظات) الصحيحة والفترات الزمنية، وهناك عملية أكثر خطورة بعض الشيء و"عاجلة" تستخدم النظام الأساسي، حيث يتم عمله بحضور محام آخر - يرجى أن ندرك أن هذا لا يمكن أن يكون محام لواحة العلوم. كما لا يجوز لمحامي المستأجرين (إذا كان يقدم المشورة بشأن شروط عقد الإيجار) الأخذ بإعلان النظام الأساسي.

وهل من دور لترخيص بسيط؟ للوصول بسرعة إلى وحدة - وربما في اليوم نفسه - ولفترة أولية مكونة (قل) شهرين أو ثلاثة أشهر، وبالتأكيد لا تزيد على ستة أشهر، فإن الترخيص سيكون آمناً. ومع ذلك، ينبغي أن نأخذ في الاعتبار أن عدداً قليلاً جداً من الشركات تحتاج لاتخاذ قرار في نفس اليوم من دون أي اعتبار، ودون فرصة لأخذ المشورة، أو حتى من خلال قراءة الوثيقة على النحو الصحيح. وبمجرد أنها تقوم بالتجارة في وحدتها، عندئذ سيفاوض المستأجر المقيم عن طيب خاطر ويوقع عقد الإيجار، (والذي إلى حد كبير أكثر تعقيداً ورسمية) ووثائق الاستبعاد، آخذين بنصائح المحامين أو المساحين عندما تنتهي صلاحية الرخصة؟ إذا كان المقيم يراوغ، فهل ستكون واحة العلوم على استعداد لطرد الشركة من مقرها في تاريخ انتهاء الصلاحية؟ وإذا كان لدى واحة العلوم أية شكوك على أنه سيكون مثل هذا الإجراء مقبولاً، فإنه من الأفضل جعل ذلك أكثر رسمية (وطبعاً مستبعدة) منذ

أول يوم من عقد الإيجار مع الجميع. عندئذ تكون قضية بناء فريق عمل بين مديري الممتلكات ومحاميهم / مساحيهم للعمل بعملية ذات كفاءة وإدارة منمقة لإصدار الوثائق والنشرات، واستفسارات وطلبات معلوماتية ميدانية بسرعة - كل ذلك منذ العملية القديمة للحصول على أمر من المحكمة، والتي تستغرق ما يصل إلى أربعة أسابيع، واستعيص عنها بإشعارات - مستأجر انتقل من مقيم مستأجر يستفسر إلى حجز دور في غضون أيام.

هؤلاء من يقرؤون الأمور بعناية، وربما قد أشاروا إلى أن الرخصة هي دائماً عرضة للمخاطرة لأن تظهر على أنها خدعة، وإنه في واقع الأمر، إما التأجير لفترة محددة، وإنه استئجار دوري، ما من "الحياسة في الإصرار"؟ نعم، فهو أيضاً خارج ضمان حقوق الحياسة التي أوجدت بموجب تشريع، ولكنه يتميز عن الاستئجار الدوري فقط من خلال عدم الإشعار - أي التزام على المستأجر وليس لتحديد ما، عدا في بعض الظروف حيث يأخذ "الوصية" من المالك، مع التراجع في نفس المسار كاستئجار حقيقي دوري، مما يخلق نوعاً من فقدان السيطرة التي ترغب واحة العلوم تجنبها.

إذا تراجعت عن إشغال وحدة متميزة، (للقول) إن الخدمة المكتبية الساخنة، حيث العمل (أو على الأرجح فرد) له استخدام مكتبي، وخدمات (PC) بي سي وأجهزة الكمبيوتر المكتبية المختلفة داخل غرفة مشتركة، وعلى أساس عدد ساعات العمل. كما أنه ليس هناك فترة إشغال مستمرة للمهنة أو الاستئجار برخصة (أي عقد بسيط - ربما أكثر تعقيداً بقليل إذا كان يشمل أيضاً على سبيل المثال الهاتف واستخدام الحاسوب والبرمجيات) بعد ذلك مثالياً. كما أن "الإشغال" بعد ذلك يمكن ألا يصل إلى مستوى التأجير على الإطلاق، ما دام كمستخدم إفرادي لا يستخدم حصرياً محددة طاولة/ المكتب، ولا يسمح لتأمين المنطقة ضد مالك العقار وغيرها من المستأجرين.

أبعد من مجرد حضانة

Beyond Just Incubation

العديد من الواحات العلمية تسعى لدعم الأعمال التي يقودها الابتكار والتكنولوجيا في مختلف مراحل تطورها، والتي تقدم مجموعة واسعة من الدعم و/ أو التجهيزات وفقاً لمدى مواقعهم والطموحات، ومنها:

- ما يسمى "عقود الإيجار الافتراضية"، والتي يتم بموجبها توفير أخذ الرسائل والمرافق البريدية لعمل تجاري، التي غالباً ما تكون انطلاقاتها بيوت الأفراد.
- "العمل المكتبي الساخن (Hot desking)" والذي فيه يستخدم الفرد مكاناً ومرافق للمكتب بشكل دوري، وربما بدعم مكتبي عام، بالإضافة إلى أخذ الرسائل ومواقع بريدية.
- مراكز "الاحتضان" أو "الابتكار"، حيث كان عدد من الوحدات - وعادة ما يزيد عن العشرين من الناحية العملية - التي تدار وتؤجر لمختلف الأعمال التجارية الصغيرة التي تنمو بسرعة أو الأعمال المتطورة، وعادة ما تكون على المدى القصير نسبياً، والإيجارات، وعادة ما يصل إلى مدة ٣٦ شهراً، وغالباً شروط التغيير للسماح إما بالانتقال إلى مكان آخر (لراحة المالك)، أو الانتقال إلى وحدة أكبر أو وحدات للنمو، والكثير مع تحديد موعد لمجموع الإشغال الكلي لضمان وجود مستأجرين متجددين على مر الزمن.

- "نمو" الوحدات، التي هي أكبر بكثير من حيث المساحة، لها تجهيزات أقل. وقد تراجع عدد المنشآت المشتركة واستيعاب التزايد المطرد في الشركات التي تنتقل من فرصة تلو الفرصة؛ لتحقيق استقرار في التدوير، أو حتى في قدرات الإنتاج في وقت مبكر.
- مواقع "المالك - المقيم"، حيث يحتاج العمل أماكن خاصة به على المدى البعيد، أو حتى بناء المقر على غرار الجهة المستضيفة التي ترتبط بها واحة العلوم كجامعة أو معهد أبحاث - بالرغم من أن مثل هذه الفرص هي عملية لعدد قليل من واحات العلوم في المملكة المتحدة.
- بالنظر بتمعن أكثر، وعن كثب في ضبط حاجة لتوثيق كل مستوى من الإشغال، فإن القضايا الرئيسية هي:

الإيجار الافتراضي ومكاتب ساخنة

Virtual Tenancies and Hot Desks

- المفارقة، فإن التجارة الإلكترونية في العالم الافتراضي، تختلف أعمالها كثيراً عن "الواقع" عقود الإيجار العقارية، كعقود إيجار غير افتراضية، ولا المكاتب الساخنة تحتاج أو أن تخلق اهتماماً عقارياً: أخذ الرسالة، والمرافق البريدية (إلى جانب استخدام وحدة مكتب ساخن) كلها ترتيبات تعاقدية بحته قدمت مكتباً ساخناً لم يستخدم حصراً في مكان محدد، فإدارتها لا علاقة لها بالملكات. حدود دقيقة على مدى أي من هذه الخدمة يجب أن تُفرض، مع ذلك، لحماية واحة العلوم، بما في ذلك:
- ما إذا كان يمكن للواحة أو ينبغي لها أن تتصرف بمثابة مكتب مسجل - وإذا كان الأمر كذلك، فيجب عليها أن تكون قادرة على تقبل خدمة الإجراءات القانونية نيابة عن الشركات المعنية، وإتاحة المجال للنظام الأساسي لمثل هذه الشركات وسجلاتها القانونية للتفتيش من قِبَل العامة وفقاً لقانون أعمال الشركات.
 - الواجب لتحويل الرسائل الهاتفية، والتزام للعمل لأن يستجيب.
 - القبول والتعامل الآمن للبريد والطرود (deliveries) (في حال وافقت هذه الأخيرة)، والتحصيل الفوري من جانب رجال الأعمال.
 - عندما ينتهي الاستئجار الافتراضي، أطراف ثالثة ربما ما تزال تتصل - كيف سيتم التعامل مع هذه المكالمات وتحديدها في الاتفاق الأصلي لهذه الخدمة.

مكاتب ساخنة تتطلب أيضاً فريق تقنية المعلومات ومختصاً في واحة العلوم لتأمين المستخدمين، واستعادة نظام أجهزة الحاسوب المتهاوية (crashed)، واسترجاع البيانات - ولكن يرجى التأكد من محدودية مسؤولية الواحة، والخسارة الاقتصادية مستبعدة، حيث تقوم فيها الأحداث خارج المعقول - وحماية جميع المستخدمين من خطر برامج الفيروسات التجسسية وغيرها من المشاكل والسياسات المتعلقة باستخدام وصلات الإنترنت في واحة العلوم، وأجهزة الكمبيوتر الشخصية والخوادم الحاسوبية. إنها ليست صعبة للنظر فيها، واعتبار الشهرة السلبية التي يمكن أن تنشأ إذا كانت نظم تكنولوجيا المعلومات تستخدم لهدف غير شرعي، أو على الأقل، الهدف غير الأخلاقي،

وتأثير معدات تكنولوجيا المعلومات التي يتم الاستيلاء عليها، والتي يمكن أن تؤثر سلباً على الشركات الأخرى التي تستخدم نفس الخدمة.

وفي كلتا الحالتين، أي اتفاق من المحتمل أن يقدم إما خلال فترة محددة (تعقل مطلق في الاستثمار)، والحق في إعادة ترتيب وضع حد لسوء المعاملة، في حال الإيذاء أو في ما إذا أسيء استخدامها - احفظ في ذهنك أن استخدام المكتبة الساخنة ينبغي أن يكون، وعلى حد سواء محدودية الوقت، فكلاهما يومياً وأسبوعياً أو شهرياً، ورنهناً بتوافر مكاتب - إذا كان لديك ثلاثة مكاتب ساخنة وستة مستخدمين، فتأكد من أن الاتفاق يؤكد أنه يمكنك رفض حصولهم عليها، والتحرك على الذين استخدموا بدلاتهم الحالية.

وحدات حضانة / مركز الابتكار

Incubation / Innovation Center Units

عادة أول "موطن" حقيقي من التكنولوجيا أو أعمال تقودها للابتكار، والتي هي إما المكتب المقترض من هيئة التدريس في الجامعة أو في غرفة النوم الاحتياطية في المنزل. مثل هذه المرافق تحتاج إلى إدارة المستأجرين عن كذب، وعلى كل العهود والظروف، وإدارة المركز اليومية تحتاج إلى أن تكون قوية، حتى ولو تم تطويرها بيد ترتدي القفاز لكثير من الوقت. القضايا التي يتعين تناولها ما يلي:

- الدفعة المنتظمة (وجمع فعال) الإيجار / رسوم الترخيص ورسوم الخدمة، ودفع تكاليف المرافق والمعدلات التجارية، ربما عن طريق استخدام الأوامر الدائمة أو تسجيل الدين المباشر.
- توفير خدمات دعم الأعمال التجارية واسعة النطاق، مثل موظفي الاستقبال، وغرف الاجتماعات، والمطاعم، والمؤسسات التجارية والمالية، وتقديم المشورة والخدمات الاستشارية، وغيرها من مقدمات، وربما بما فيها الاتصالات ووسائل الإنترنت عن طريق الحواسيب الشخصية.
- فرض الامتثال لقضايا الصحة والسلامة وحماية البيئة والإجراءات العامة - وتشمل العديد من المراكز شرط "الأستاذ البروفيسور المسعور" "mad professor" لإغلاق عمليات المستأجر، رغم وجوب نفاذ هذا الحكم، ويبدو أنها لم تصل بعد إلى اختبارها في المحكمة.
- سيطرة الاستئجار الفعلية - ضمان عمل عقد الاستئجار / ترخيص، أن تكون تلك في الإشغال (الاستئجار) - وطبيعة المستخدم الفعلي: غالباً ما تكون طموحات الأعمال والتي قد تتغير، ويغير من الأنشطة، على سبيل المثال، البحوث القائمة على الحاسوب لوظيفة إعادة بيع محضة.
- عندما تسوء الأمور، فإن إدارة المخاطر عن طريق اتخاذ إجراءات فورية حتى لو كان ذلك يعني التجرد من الإيجار / الترخيص أو الحجز (distraint) على ممتلكات المستأجر في الوحدة - كن حذراً من الخوض في توجيههم بطريقة وثيقة لغاية "مدير الظل" "shadow director" أن يصبح شخصياً مسؤولاً عن المتاجرة الاحتيالية، على سبيل المثال.

فضلاً عن كونه دفيئة ليجلب أعمالاً جديدة، فإن الابتكار، أو مركز الحاضنة يمكن أيضاً أن يكون مكاناً تجدد فيه الأعمال، فهو إما غير ملائم للمركز أو إنه لن يتطور إلى أبعد من مجرد "هواية" صغيرة للأعمال التجارية. كما أنها حرجة. لأن هذه الشركات يمكن نقلها بسهولة بمجرد خروج هؤلاء الذين تجاوزوا طاقة أماكنهم الاستيعابية طوعياً - وهذا لأن استبعاد ضمان الحيازة هو حرج للغاية، كما نوقش سابقاً، وله اليقين في المفاوضات مع المستأجرين.

إلى متى سوف يكون استئجار مركز نموذجي معمولاً به؟ المصطلح لا بد من تحقيقه لتوازن من اليقين بالنسبة للواحة والمقيم على حد سواء، ويمكن أن يتم ضبطه، مثلاً، ١٢، ٢٤ أو ٣٦ شهراً، ولكن مع المستأجر الذي لديه القدرة على تقديم إشعار ويغادر المكان في وقت مبكر في حال عدم نجاح العمل. حذار، على كل حال، من منح مكان بدون إيجار في السنة الأولى، على أساس التأجير لمدة ثلاث سنوات، والذي من المؤكد أن يقود إلى انسحاب المستأجر من أعماله في وقت مبكر. بالرغم من أن مثل هذا الترتيب فقط يقلل من متوسط الإيجار المدفوع، والذي يمكن أن يتحدد في أجزاء من المطالب خلال كل سنة من المدة المتفق عليها، والحد من المخاطر التي تتعرض لها الواحة. فالبقاء في غضون ستة وثلاثين شهراً من الملف التعريفي كذلك يعني أيضاً أنه نحو عشر صفحات يمكن استبعادها من وثائق الإيجار - شرط استعراض الإيجار - والتي على خلاف ذلك يمكن أن تقدم كل من المحامين والمساحين مع أسباب لأسابيع من الجدل ورسوم إضافية.

كما أن (إس دي إل تي) SDLT - ذُكرت بإيجاز من قبل - هي التي تُحتمل على مجموع الإيجارات (بما فيها ضريبة القيمة المضافة)، والتي تُدفع طوال عقد إيجار، ولكن تخضع لمجموعة صفرية المعدل من ١٥٠٠٠٠٠ جنيه إسترليني في تاريخ كتابة العقد، فمن المرجح أن تدخل الإيجارات قصيرة المدى ذات الإيجار المنخفض في إطار الاستثناء، والتي يجب ألا تكون من شأن المستأجرين، على الرغم من أن عقد الإيجار قد لا يزال بحاجة إلى ذكر في السجل العقاري إذا ما منحت سلطة على المناطق المشتركة.

الوحدات التي تنمو Grow - on units

في التحرك خطوة من الابتكار ومراكز الاحتضان، فإن وحداتها التي تنمو ستكون إلى حد أكبر في المساحة، ويتم تأجيرها على أساس شروط تجارية أكثر، وخدمات دعم أقل - مثل هؤلاء المستأجرين عادة ما يحافظون على موظفي الاستقبال الخاصين بهم، وكذلك مرافق الاجتماعات وأقل ميلاً إلى الاعتماد على مقدمات من الواحة لمستشارين. ولكن على نطاق واسع نفس القضايا الناشئة عن الإدارة العامة للممتلكات، وجمع ودفع الإيجار وفواتير المرافق.

قبل عرض SDLT، ويرجع ذلك جزئياً إلى أن ضريبة القيمة المضافة قبل الحق في التنازل عن إعفاء الإيجارات قصيرة المدى، وأن وحدات أكبر تميل إلى الموافقة على شروط عقد الإيجار الطويلة المدى، وغالباً ما تصل إلى ٢١ سنة، مع طمأننة المستأجر أنه بالإمكان البقاء في المدى الطويل، لكن مع شروط شرائح التأجير، والتي عادة ما تكون من ثلاثة، وسبعة، وأربعة عشر عاماً، وذلك للمرونة. وبالإضافة إلى ذلك، فإن ذلك يعني ضمناً الحق في التنازل عن (النقل) إلى مستأجر آخر، فذلك يسمح به، وذلك رهناً بموافقة معقولة من الواحة.

إلا أنه :

• إذا منحت لمدة محدودة (قُل) ٢١ سنة، فإن الإيجار يلزم أن يشمل شرط الإيجار لمدة ثلاث أو خمس سنوات، وهذا يعني أن أيًا من الطرفين يمكن أن يكون متأكدًا من تكلفة الوحدة في المستقبل.

• شروط العقود الأطول كانت نادرًا ما تستبعد من أمن الحيازة (security of tenure)، لذلك يمكن لعقد الإيجار (بعد الفترة الأولية) أن يتم عن طريق تجديد ضمان الحيازة على الإنسان وعلى أساس أن الواحة قد يُنظر لها على أنها غير ملائمة لإدارتها المستقبلية.

• على الرغم من أنه قبل كانون الأول / ديسمبر ٢٠٠٣م، كانت رسوم الإيجار تُطبق في نفس النسبة الأولية السنوية للإيجار، وذلك إذا ما كانت فترة العقد قليلة كسبعة أو طويلة كخمس وثلاثين عاماً، ولم يكن المستأجر محروماً من ناحية الضرائب على المدى الطويل، فإن إدخال SDLT على مجموع الإيجارات المستحقة طوال مدة الإيجار منذ ديسمبر ٢٠٠٣م يعني أن رسوم الضريبة لا تزال تتصاعد كلما طال الوقت، وهناك فرق كبير جداً بين الرسوم (قل) لفترة إيجار خمس سنوات وفترة إيجار واحد وعشرين عاماً، إلا أنه لا إعادة لأي مال فيما لو فُسخَ عقد إيجار ال ٢١ سنة.

الممارسة الحالية الآن هي لوحات تنمو لتأجيرها لمدة خمس سنوات، وأحياناً من دون مراجعة عقد الإيجار، ومع ضمان حيازة الأراضي المستبعدة تماماً - وتبقي رسوم SDLT منخفضة، وإن كان المستأجرون ومستشاريهم سيواصلون النظر في المقايضة ما بين الاستبعاد من قِبَل الملاك كتبادل عادل مقابل انخفاض SDLT، وغياب مراجعة الإيجار تبقى قيد الانتظار.

أثر آخر للعقد الأقصر هو تلك الإيجارات للوحدة التي تنمو، والتي قد يتم تسجيلها عندما تكون مدة الإيجار ٢١ عاماً (إذا هم يمنحون حقوق الأماكن المشتركة) فيما إذا كانت مطلوبة في الوقت الراهن ل يتم ملاحظتها في السجل العقاري. كتسجيل لسند ملكية كامل ينطبق حالياً (تشرين الأول / أكتوبر ٢٠٠٥م) لعقود الإيجار على مدى سبع سنوات.

مواقع مالك - مستأجر Owner-occupier sites

للعدد القليل من الواحات العلمية مع ممتلكات واسعة، فإن ترفيع موقع لرفق تم بناؤه لهذا الغرض تضيف خياراً آخر، ولكن الفراغ لن يسمح باستعراض تفصيلي "للإيجارات البناء" هذه - مع عدد أقل من القيود، ومكافأة على قيمة الأرض، وعادة مدة من ٩٩ - ٩٩٩ سنة، حتى عقد الإيجار فهو أقرب إلى البيع المباشر للموقع. حيث حدثت هذه، فإنه مع ذلك شيء عادي لواحة العلوم للاحتفاظ بالتزامات الإدارة من أجل تنسيق أراضي الموقع، وذلك لضمان معيار مشترك للظهور. الموقع نفسه والتنمية يمكن أن تمول من قِبَل من يمكن أن يكون مستأجراً مع نموذج البيع والإيجار، مع حفاظ المستثمر على عقد الإيجار الطويل المدى على الموقع نفسه ومنح ٢١ أو ٢٥ سنة على عقد الإيجار للمستأجر الفعلي. الإدارة اليومية عندئذ مع المستثمر، والإيجار و"بيع" الموقع يحتاج إلى صياغته بعناية ليحتفظ بمستوى عادل من السيطرة على واحة العلوم دون تقييد أو تخفيض قيمة الموقع بطريقة غير عادلة على المستثمر.

ما بعد الملكية

Beyond Property

المسائل القانونية المتعلقة بواحات العلوم تمتد إلى ما وراء تلك المتعلقة بملكية وإدارة وتأجير الممتلكات. مثل أي عمل آخر، واحة العلوم سوف تواجه الكثير من قضايا الامتثال المتعلقة بالأعمال الخاصة بها بما في ذلك:

- تخطيط (استخدام الأراضي) والقضايا البيئية - باعتباره مالك الأرض (سواء كانت حرة أو مستأجرة) أو مدير ممتلكات، فإن واحة العلوم سيكون لها العديد من المسؤوليات لأنشطة المستأجرين من ذوي العقود الأقصر - فالتخطيط والتشريعات البيئية كثيراً ما تضع المسؤولية مع المالك للإيجارات الأقل من سبع سنوات.
- قوانين العمل والمعاشات التقاعدية والفوائد وغيرها من الأنظمة - النضج المتواصل لأنظمة العمل، والتمييز وتشريعات التحرش والقضايا المتعلقة بالمعاملة مؤقتاً، والعقود، وموظفين دائمين يعني أن أي عمل يجب أن يحرص على أن ينظر إلى الامتثال، وعلاقة القطاع العام بمعظم الواحات العلمية قد يضيف المزيد من قضايا حقوق الإنسان في المعادلة.

- الضرائب في جميع أشكالها بما في ذلك مثلاً (PAYE)، و(NI) والمؤسسات الوطنية، والضريبة على القيمة المضافة (VAT)، الاندماج في الآونة الأخيرة من الإيرادات الداخلية مع الجمارك والرسوم الضريبية، وعلى نطاق واسع لمكافحة تجنّب مخططات، والذي يعني الامتثال لقانون الضرائب هو أصعب من أي وقت مضى.
- الصحة والسلامة والتأمين وغيرها من القضايا - يلزم أصحاب العمل للحفاظ على التأمينات المختلفة لحماية موظفيها وضمّان، من بين قضايا أخرى، ومكان آمن للعمل - وهذا أمر أكثر تعقيداً عندما يكون عملها وأماكنها "مشتركة" مع كثيرين آخرين في مركز للابتكار، على سبيل المثال.

كذلك، يتوقف على درجة التفاعل الذي يبنيه مع المستأجرين وغيرها ممن تعمل معه، حيث مجموعة واسعة من القضايا الأقل شائعة، والتي يمكن أن تظهر على الساحة، والتي ربما تكون في أغلب الأحيان معنية باستشارات مهنية تقليدية. وتشمل هذه الموارد:

- حماية البيانات - في عقد العديد من المعلومات عن الأفراد والمؤسسات التجارية، سواء كان المستأجرون والمستشارون والممولون أو غيرهم من القدرات، على سبيل المثال طلاب في تحديد العمل.
- السارية - من أجل فهم احتياجات من يمكن أن يكونوا مستأجرين في سياق دعم الأعمال التجارية، حيث يمكن للموظفين إدراك المعلومات السارية المتعلقة بدراية وخبرة الأعمال التجارية، والتي بالكشف عنها من شأنها أن تلحق ضرراً، وربما تؤدي إلى مطالبة بالأضرار، أو - إذا كانت شركة ناجحة بحكم الاعتماد على أسواق عامة - فإنها قد تكون قاعدة للتعامل مع القضايا الداخلية.

- واجبات الرعاية - في أي دور استشاري، وعند اتخاذ أي قرار أو توصية أو مقدمة لطرف ثالث، فإن مسؤولية الواحة عن الدقة أو استقامة النصيحة هي التي يمكن اختبارها في وقت لاحق، لا سيما إذا كانت الأعمال في تصرف المعقول لاحقاً من خلال اعتماد المشورة؛ وبالتساوي، فإن أكبر مما كان متوقفاً، يمكن للمعايير التي تفرضها المحاكم فيها واحة العلوم تقدم نفسها بوصفها مستشاراً ذا معرفة، كما وأنها توصي بأخرين.

● تقديم المشورة المالية - بما في ذلك التأمين - والضوابط التنظيمية الحالية تتغير وتتوسع باستمرار، ويجب حرص الواحة على أن يكون تقديم أي توجيه في مجالات المشورة المالية، بل وحتى توفير التأمين باعتباره وسيلة، وتسجيلها على النحو المناسب وأية مؤهلات تم الحصول عليها، والامتثال للأنظمة التي تم تحقيقها كما هو مطلوب من قبل هيئة الرقابة المالية (FSA) أو غيرها من الهيئات التنظيمية.

● توجيهات ومعلومات عامة - توفير التوجيه للمستأجرين، ويلاحظ على سبيل المثال، على أثر عقد إيجار (بشكل عام) يمكن تزييت العجلات، وتضمن أن يكون المستأجر على بينة من التعقيدات، وشجعت على اتخاذ مشورة مستقلة، إلا أن سواء مديري الواحة ومستشاريها يمثلون طرفاً واحداً، ولا يمكن أيضاً تقديم المشورة لمستأجر معين - إنها ليست خرقاً لمعظم قواعد آداب المهنة، ولكن أيضاً قد يمهّد الطريق لإظهار تأثير لا داعي له، وتعطي الحق للمستأجر اللجوء إلى المحكمة، وتخصيص عقد إيجار أو غيرها من الصفقات التجارية.

خاتمة

Conclusion

هذا الفصل فقط تطرق ولفترة قصيرة إلى عدد قليل من الجوانب القانونية لواحة العلوم وتطويرها وتشغيلها، وبعد ذلك أكدها على أساس قوانين إنجلترا، على الرغم من أن العديد من المفاهيم ستترجم مع الرعاية إلى مخاوف على نطاق واسع في أماكن أخرى؛ حتى في أسكتلندا وإيرلندا الشمالية، في المستقبل القريب، ستكون ويلز. بعض العناصر، مع ذلك، مثل أعمال المستأجرين في ضمان الحياة تختلف إلى حد كبير، وذلك لتقديم المشورة المناسبة لاختصاص واحة العلوم، وحتى داخل المملكة المتحدة، على الدوام.

كما أن العالم التجاري يتحرك صاعداً بسرعة، فإن القانون في كل بلد من البلدان أيضاً يتحرك إلى الأمام، وإن كان ذلك نادراً بالسرعة والتجارة، وليس دائماً وليس تماماً نفس الاتجاه. ولذا؛ فمن الضروري أن تكون أية ما يمكن أن تكون واحة العلوم عملياته في المستقبل في ضوء تلك القوانين المعمول بها، وتخطيط وتصميم طرق وإنشائها وتشغيلها في المستقبل يمكن أن يُستغل الوقت بشكل جيد، مما مكن الواحة من أجل الحصول على أفضل العمليات والإجراءات، وضماناً على سبيل المثال، إنها غير محصورة في أنظمة معقدة بلا داع. وسيكفل ذلك الوقت مهارة إدارة فريق واحة العلوم التي يمكن استخدامها لتشجيع وبناء التكنولوجيا الجديدة، والشركات التي يقودها الابتكار، بدلاً من إعادة توجيه أو إعادة الهيكلة الخاصة بها.