



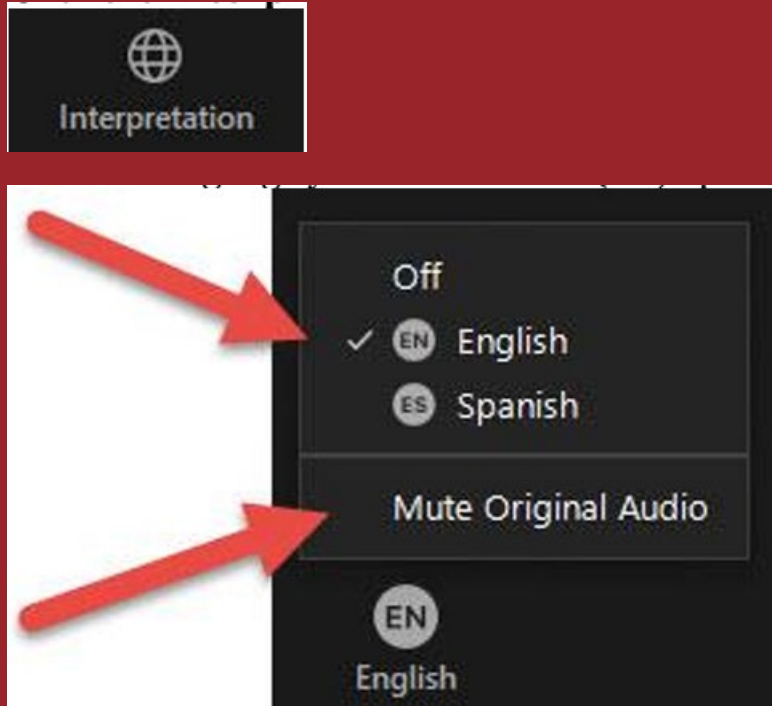
LEGAL AID
FOUNDATION
OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope

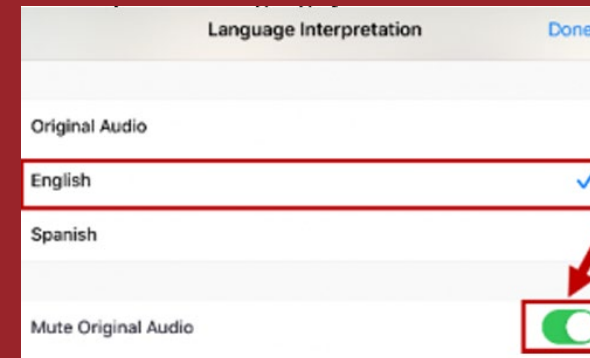
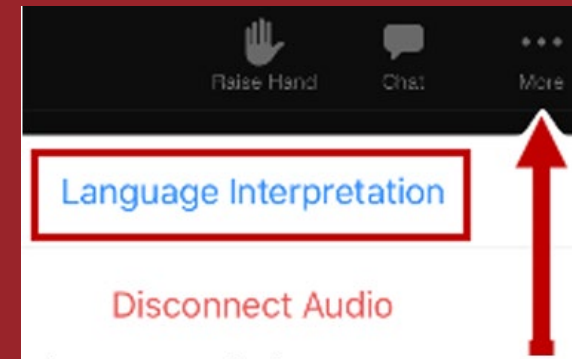


Interpretation/Interpretación:

Computer/Computadora:



Tablet/Phone: Tableta/Telefono:



KNOW YOUR RIGHTS

CONOZCA SUS DERECHOS

Presented by:
LA Small Business Legal Aid Program

Disclaimer/Aviso Legal:

This presentation provides general guidance only and should not be construed as legal advice. The law on the topics discussed in this presentation is highly context-specific.

The information in this training is current as of August 15, 2023.

Esta presentación proporciona únicamente orientación general y no debe interpretarse como asesoramiento legal. La ley sobre los temas discutidos en esta presentación es altamente específica del contexto.

La información de esta capacitación está actualizada al 15 de agosto de 2023.

Quiz Time/:

- What brings you here today?

- Learn about commercial leases
- I have a question about my business
- My business is currently facing a legal issue
- Learn how to form a business
- Another reason (feel free to share in the chat)

- ¿Qué te trae al seminario hoy?

- Aprender sobre arrendamientos comerciales.
- Tengo una(s) pregunta(s) sobre mi empresa.
- Tengo un problema legal con mi empresa.
- Aprender como formar una empresa.
- Otra razón (por favor de compartir en el chat).

Small Business Legal Aid Program/ Programa De Ayuda Legal Para Pequeñas Empresas:

A partnership providing assistance and relief to small businesses affected by COVID-19: The **Los Angeles County Department of Economic Opportunity, City of Los Angeles Economic and Workforce Development Department, Bet Tzedek Legal Services, Public Counsel, and Legal Aid Foundation of Los Angeles.**

Connecting small business owners in L.A. with attorneys who can provide legal help.

El **Departamento de Oportunidades Económicas del Condado de Los Ángeles, el Departamento de Desarrollo Económico y de la Fuerza Laboral de la Ciudad de Los Ángeles, los Servicios Legales de Bet Tzedek, Public Counsel y la Fundación de Ayuda Legal de Los Ángeles** se han unido para brindar asistencia y alivio a los propietarios de pequeñas empresas afectados por COVID- 19

Conectando dueños de pequeñas empresas del condado de Los Ángeles con expertos legales quien pueden proporcionarles ayuda.

Services Offered/Servicios Ofrecidos:

Through this partnership we provide for free:

- **Webinars & Presentations**
- **Direct Client Representation**
- **Small Business Academies**

Por medio de esta asociación proporcionamos:

- **Seminarios web y Presentaciones**
- **Representación Directa del Cliente**
- **Academias de Pequeñas Empresas**

Direct Client Representation/ Representación Directa Del Cliente:

We can help with issues such as:

- Drafting and reviewing contracts
- Choice of entity advice and assistance creating entity
- Drafting and reviewing leases
- IP (trademark, patent, copyright)
- Negotiating debt, including commercial rent debt
- Issues specific to child care providers
- Issues related to website- terms of use, privacy policies

Los propietarios de pequeñas empresas que cumplan con nuestros requisitos de elegibilidad pueden ser conectados con un abogado para ayudarlos con problemas como:

- Redacción y revisión de contratos.
- Asesoría para la elección de entidad y asistencia creación de entidad
- Redacción y revisión de contratos de arrendamiento.
- PI (marca, patente, derechos de autor)
- Asesoría en derecho laboral
- Negociación de deuda, incluyendo la deuda de arrendamiento comercial
- Problemas específicos de los proveedores de cuidado infantil
- Cuestiones relacionadas con el sitio web: términos de uso, avisos de privacidad
- Cuestiones de impuestos a las empresas

How did you hear about us?

- Social Media
- LAFLA's website
- LA LegalHelp website
- Other



¿Cómo te enteraste de nosotros?

- Medios de comunicación social
- Página Web de LAFLA
- Página Web de LA LegalHelp
- Otro

- Introduction
- LA Tenant Protections Resolution
- General Commercial Lease Issues and
Protections
- Commercial Rent Debt
- Conclusion

- Introducción
- Resolución de protección de inquilinos del
condado de Los Ángeles
- Cuestiones generales de arrendamiento
comercial y protecciones
- Deuda de arrendamiento comercial
- Conclusiones

LA Commercial Tenant Protections Resolution

**Resolución De Protecciones Para Inquilinos Del
Condado De LA**

LA City – Covid Protections For Commercial Tenants/ Protecciones Del Condado De Los Ángeles:

- Who was covered?

- Commercial Tenants with
≤ 499 employees

- When did it apply?

- Protected Period: 03/04/2020 – 01/31/2022
- Repayment Period: Up to 01/31/2023

- ¿Quién estaba cubierto?

- Arrendatarios con ≤ 499 empleados

- ¿cuándo se aplicó??

- Vigencia: 04.03.2020 -31.01.2022
- Periodo de pago: Hasta el 31.01.2023*

- Where do you conduct business?

- I lease a commercial space
- in my home
- online only
- my location changes (swap meets, etc.)
- other (feel free to share in the chat)

- ¿Donde conducta su negocio?

- Rento un espacio comercial
- En mi casa.
- Por internet.
- El sitio cambia (por ejemplo, tianguis, etc.)
- Otro (por favor de compartir en el chat)

Commercial Leases

Arrendamiento Comerciales

Important Terms/Términos Relevantes:

- Types of Leases
- Assignment & Subletting
- Default & Remedies
- Personal Guaranty
- Repairs and Maintenance
- Insurance
- ADA



- Tipos de Arrendamientos
- Asignamiento y sub-arrendamiento
- Incumplimiento y Remedios
- Garantía personal
- Reparaciones y mantenimiento
- Seguro
- Ley de Discapacidad Americana (ADA)

- Gross
- Modified Gross
- Triple Net

- Pago completo
- Pago modificado
- Neto Triple

Assignment & Subletting/ Cesión Y Sub-arrendamiento:

- **Tenant's right to possession, or interest in the property.**
- **Sublease:** tenant's transfer of less than the whole interest in the property.
- **Assignment:** transfer of the tenant's entire interest in the property.
- **Examine your lease:** Most leases contain restrictions against assignments and subletting.

- **El inquilino tiene derecho a poseer la propiedad que arrienda.**
- **Un sub-arrendamiento** es la transferencia por parte del inquilino de menos del interés total que posee en la propiedad, mientras que una cesión es una transferencia del interés total del inquilino.
- **Asignaciones** es la transferencia de la totalidad de la participación del arrendatario en la propiedad.
- **Examine su contrato de alquiler:** La mayoría de los contratos contienen restricciones contra asignaciones y el subarriendo.

Default & Remedies:

(Default: A violation of the lease)

Who defaulted?	Default committed	Remedy
Landlord	<ul style="list-style-type: none"> • Failure to maintain the property; • Violate the lease obligations 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenant may sue for breach of contract; • Seek damages for constructive eviction
Tenant	<ul style="list-style-type: none"> • Fail to pay rent; • Fail to maintain the property; • Fail to maintain sufficient insurance 	<ul style="list-style-type: none"> • Landlord may use the security deposit; • Terminate the lease and sue for damages

Incumplimiento Y Remedios:

(Incumplimiento: una violación del arrendamiento)

¿Quién incumplió?	Incumplimiento Cometido	Remedio
Propietario	<ul style="list-style-type: none"> • Fallo de mantener la propiedad • Violación de obligaciones del arrendamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Inquilino podrá demandar por incumplimiento de contrato • Buscar daños y perjuicios por desalojo constructivo
Inquilino	<ul style="list-style-type: none"> • Fallo de pagar el alquiler • Fallo de mantener la propiedad • Fallo de mantener seguridad adecuada 	<ul style="list-style-type: none"> • Propietario podrá usar el depósito de Seguro • Terminar el arrendamiento y demandar por daños y perjuicios

Personal Guaranty/Garantia Personal:

- Makes whoever signs, liable for rent or breaching the lease.
- To protect personal assets, sign guaranty as legal entity.

- Hace a quien firma responsable del alquiler o del incumplimiento del contrato
- Para proteger sus bienes personales, firme un aval como entidad legal.

Repairs And Maintenance/ Reparaciones Y Mantenimiento:

- ***Check the lease for who is responsible***
- What is the landlord responsible for?
- What is the tenant responsible for?
- Who is responsible for the common areas (CAM)?
- Deducting repairs out of the rent is not allowed

- ***El contrato de arrendamiento debe indicar claramente quién es responsable de las reparaciones y el mantenimiento.**
- ¿De qué es responsable el arrendador?
- ¿De qué es responsable el inquilino?
- ¿Quién es responsable de las zonas comunes?
- No está permitido descontar las reparaciones del alquiler

- Check the lease for the amount and type of coverage required
- Failing to maintain insurance = breach of lease.

- Debe asegurarse de que la cobertura esté disponible por el monto solicitado por el contrato de arrendamiento.
- Fallo de mantener seguridad = incumplimiento de contrato de arrendamiento.

ADA/Ley De Discapacidad Americana (ADA):

- Make sure the lease says the property is ADA compliant
- Check the lease to see who is responsible for ADA compliance

- Asegúrese de que el contrato de arrendamiento diga que el propietario entregó la propiedad arrendada a la conformidad con todos los estándares de accesibilidad.
- Compruebe el contrato de alquiler para ver quién es responsable del cumplimiento de la ADA.

COMMERCIAL DEBT RENT

Deuda De La Renta Comerciales

Rent Relief Programs/Programas De Apoyo Para Renta:

- Where or who?

- City of LA Small Business Project
- Local jurisdictions
- Private charities and philanthropic or community organizations
- LA County Department of Economic

Opportunity Grants:

<https://eog.smallbizla.org/>



- ¿Dónde o quién?

- Proyecto de Empresas Pequeñas, ciudad de Los Ángeles
- Jurisdicciones locales
- Organizaciones de beneficencia social privadas y filantrópicas
- Subvenciones del Departamento de Oportunidades Económicas del Condado de Los Ángeles:
<https://eog.smallbizla.org/>

Negotiation Overview/Resumen De Negociación:

- Try to negotiate
 - Does it give you some benefit?
 - Be realistic
 - Best Alternative To a Negotiated Agreement (BATNA)
- Communication is essential
- Maintain record
- Write it down



- Intentar negociar
 - ¿Le otorga algún beneficio?
 - Ser realista
 - Mejor Alternativa a un Acuerdo Negociado (BATNA)
- La comunicación es esencial
- Mantener registros
- Escribirlo

Assess Exposure/Evalúe La Exposición:

Tenants should determine whether they:

1. Signed the lease on behalf of a corporate entity or in an individual capacity; and
2. Signed a personal guaranty.

Inquilinos deben determinar si:

1. Firmaron el contrato de arrendamiento en nombre de una entidad corporativa o en una capacidad individual; y
2. Firmó una garantía personal.



Negotiation Overview/Resumen De Negociación:

- Request a “gross lease”
- Insist on a “cap” on expenses
- Include an “audit” provision
- Insure property is “zoned” correctly
- Insist on a “fixed price” in a lease extension

- Solicite un “arrendamiento bruto”
- Insistir en un “tope” de gastos
- Incluir una cláusula de “auditoría”
- asegurarse de que la propiedad está “zonificada” correctamente
- insistir en un “precio fijo” en una extensión de arrendamiento

Negotiation Tips/Consejos Para La Negociación:



Review your lease

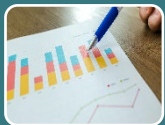
- Personal Guaranty



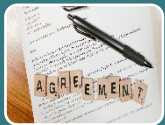
Consider all relevant details



Know the law



Know the market



Know the agreement



Revise su arrendamiento

- Garantía personal



Considere todos los detalles relevantes



Conozca la legislación



Conozca el mercado



Conozca el contrato

Resources/Recursos:

- LA COVID-19 Tenant Protections Website: <https://cityattorney.lacity.gov/tenant-protections>
 - Resolution: <http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - FAQ for Commercial Tenants: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - FAQ in Spanish: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- Public Counsel Guide to Commercial Leases: <https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

- Sitio web de Resolución de Protecciones de Arrendatarios por COVID-19 del Condado de Los Ángeles: <https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>
 - Resolución: <http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - Preguntas frecuentes para Arrendatarios Comerciales: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - Preguntas frecuentes en español: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- Guía para Arrendamientos Comerciales de Public Counsel: <https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

Questions & Contact/ Preguntas Y Datos De Contacto:

Toll Free Line:

866-375-9511

LALEGALHELP.ORG

Línea Gratuita:

866-375-9511

LALEGALHELP.ORG



**Small Business Project
visit LAFLA.ORG**



Follow Us On Social Media!





Thank you for joining us

Have a nice day!